



# 2Q 24 실적

2024.08.  
Communication Part

## 투자자 유의사항

---



본 자료는 투자자 여러분의 편의를 위하여 작성된 자료이며, 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에 따라 연결기준으로 작성되었습니다.

또한 본 자료에 포함된 향후 전망, Backlog, Pipeline 등은 현재 사업환경과 당사의 경영전략 등을 고려한 것으로 미래의 사업환경 변화 및 전략 수정 등 불확실성에 따라 실제와는 달라질 수 있고 변경되는 새로운 정보나 미래의 사건에 대해 현행화하여 공개할 의무를 부담하지 않습니다.

위와 같은 이유로 당사는 본 자료에서 제공되는 정보에 의거하여 발생하는 투자 결과 등에 대해 여하한 책임이 없음을 양지하시기 바랍니다.

The background of the slide is a photograph of a modern building's interior. It features a prominent white spiral staircase that winds upwards. The architecture includes concrete pillars and a glass ceiling, creating a bright and open atmosphere.

## CONTENTS

1. 2Q24 분기 실적
2. 2Q24 재무상태표(연결기준)
3. 2Q24 차입금 및 우발채무
4. 24.2Q 신규 수주 프로젝트
5. 2024 신규 수주 프로젝트 List
6. Episode 임대사업 운영 현황
7. 부동산 개발 Backlog



# 01 2Q24 분기 실적

- 강남역 매각으로 인한 기저효과로 인해 전년동기 대비 영업수익 72% 감소하였으나
- 2024년 2분기 연결기준 영업수익 719억 원으로, 전분기 대비 42% 증가, 영업이익 26억원으로 흑자전환

| (단위: 십억 원) | 2023<br>2Q | 2024  |       |        |
|------------|------------|-------|-------|--------|
|            |            | 1Q    | 2Q    | 2Q(누계) |
| 영업수익       | 257.3      | 50.6  | 71.9  | 122.5  |
| 부동산 개발/운영  | 243.5      | 38.3  | 58.8  | 97.1   |
| 가구         | 13.8       | 12.3  | 13.1  | 25.4   |
| 영업이익       | 204.2      | (1.0) | 2.6   | 1.6    |
| 부동산 개발/운영  | 209.9      | 4.0   | 8.1   | 12.1   |
| 가구         | 2.2        | 2.6   | 2.9   | 5.5    |
| 미배분        | (7.9)      | (7.6) | (8.4) | (16.0) |
| 영업외손익(손실)  | (3.4)      | (3.3) | 8.4   | 5.0    |
| 세전이익(손실)   | 200.8      | (4.3) | 10.9  | 6.6    |
| 계속영업이익(손실) | 157.7      | (1.6) | 9.8   | 8.2    |
| 중단영업이익     | (4.7)      | 3.6   | -     | 3.6    |
| 당기순이익      | 153.0      | 2.0   | 9.8   | 11.8   |

\* 2024년 3월 1일 기업분할로 인해 에너지부분은 중단영업이익으로 기재

## 부동산 개발 사업

### 생각공장 구로

- '22년 8월 공급이후 '24년 2분기 기준 분양률 91%, 공정률 372%
- 2Q 영업수익 398억 원 (전체 5,224억 원 중 잔여 3,882억 원)

### 군포 트리아츠

- '2210월 PFV 구조\_ PM용역, EPC도급: '24년 2분기 기준 분양률 61.4%, 공정률 24.1%
- 지분법 14억원, PM용역 3억원
- 2Q EPC 81억원 (전체 1,857억원 중 잔여 1,576억원)

## Episode 임대사업

### 증가하는 수요에 따라 플랫폼 확장 중

- 기존 8개 Site, 2600 세대 운영 중 (신촌, 서초, 강남, 성수1, 2, 수유, 구의, 용산 등)  
- 5월 용산 주요 거점 Branch 성공적 오픈 후 3개월 동안 임대율 46% 달성
- 25년 신촌2, 29년 남산 브랜치 확장 예정



## 02 2Q24 재무상태표(연결기준)

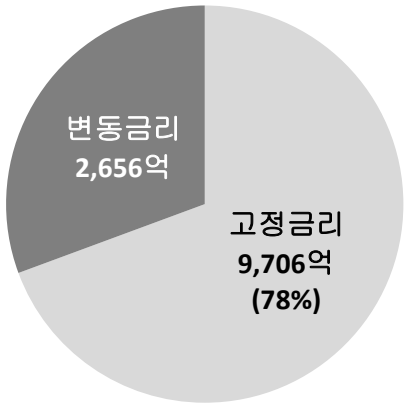
- 24년 2분기 기준 자산 1조 959억원, 부채 1조 417억원, 자본 542억원으로 부채비율 261.6% 수준
- 신규투자 자금 확보를 위해 24년 1분기 대비 현금현금성 자산 및 차입금 증가

(단위:십억 원)

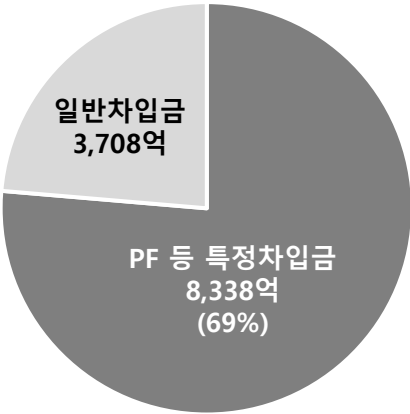
|             | 2023   | 2Q24   | 전년 말 대비 |
|-------------|--------|--------|---------|
| 자산          | 2,423  | 1,959  | -19.2%  |
| 현금 및 현금성 자산 | 337    | 289    | -14.3%  |
| 재고자산        | 1,008  | 1,039  | 3.1%    |
| 부채          | 1,661  | 1,417  | -14.7%  |
| 차입금         | 1,207  | 1,205  | -0.2%   |
| 자본          | 762    | 542    | -28.9%  |
| 자본금         | 24     | 19     | -23.0%  |
| 부채비율        | 218.0% | 261.6% | +43.6%p |

\*현금 및 현금성 자산은 단기금융상품이 포함되어 있습니다.

### ☑ 차입금 현황



**'24.2Q 기준 차입금**  
**1조 2,046억**



\*변동 및 고정금리 기준의 차입금의 경우 2분기 기준 차입금에 현재할인차금이 포함되어 있습니다.



03 2Q24 차입금 및 우발채무

- PF관련 '24년 만기도래 주요 차입금은 생각공장 남양주(7월), 충무로오피스(9월), 용두동(12월) 등 예정임
- 구로(분양 91%), 군포(61%) 수분양자 중도금대출 채무보증, 이천백사 물류센터(~'25년8월) 관련 채무보증이 있으며, 군포트리아츠 관련 채무보증은 '22년 10월 착공하여 실질적인 보증의무는 분양에 대한 1,500억임

☑ 차입금

(단위:십억 원)

| 구분     | 금액      | 내용                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 단기 차입금 | 30.0    | 은행 일반차입금, 시설대출 등                                                                                                                                                                                                                |
| 장기 차입금 | 1,039.0 | <b>PF 등 특정 차입금 8,338억</b> <ul style="list-style-type: none"><li>· '24년 만기 2,396억<ul style="list-style-type: none"><li>- 충무로 오피스 PF 차입금은 매각 시 상환 예정, 그 외 일부 차입금 만기 연장 예정</li><li>- '25년 4,989억, '26년 이후 953억</li></ul></li></ul> |
| 사채     | 135.7   | '24년 만기 회사채 1,357억 (차환예정)                                                                                                                                                                                                       |
| 합계     | 1,204.6 |                                                                                                                                                                                                                                 |

☑ 우발채무

(단위:십억 원)

| 구분         | 금액    | 내용                                                 |
|------------|-------|----------------------------------------------------|
| 채무보증       | 292.1 | 생각공장 구로 수분양자 중도금 대출한도액 3,599억 (분양 93%, ~'26년 3월까지) |
|            | 151.3 | 군포트리아츠 수분양자 중도금 대출한도액 3,000억 (분양 57%, ~'26년 10월까지) |
|            | 228.0 | 군포트리아츠 책임착공 및 준공 ('22년10월 착공, EPC 비중 안분)           |
|            | 150.0 | 군포트리아츠 PF 미상환시                                     |
|            | 85.0  | 이천백사 물류센터 REF 보증 (~'25년 8월)                        |
| 자금보충, 지급보증 | 1.2   | 명동청취 자금보충                                          |
| 합계         | 907.6 |                                                    |

## 04 24.2Q 신규 수주 프로젝트



### NEW 공덕역 주상복합 개발사업



|        |                          |
|--------|--------------------------|
| 위치     | 서울시 마포구 도화동 16-1 일원      |
| 대지면적   | 1,152평                   |
| 연면적    | 8,599평 (지하5층 ~ 지상19층)    |
| 사업구조   | PFV (디앤디 지분율 20%)        |
| 일정     | 24년 11월 착공, 28년 3월 준공 예정 |
| PTT 규모 | 총 2,367억 원               |

#### DA자산 확보를 통해 사업 Risk 최소화

- DA(Distress Asset)인 토지를 경쟁력 있는 가격으로 확보하여 사업 Risk 최소화

#### 캠코펀드를 활용한 안정적 구조 고도화 추진

- 신한 캠코펀드와 개발 구조 고도화 공동사업을 통해 Equity 효율화 및 안정적 사업 구도 확보

#### CBD, YBD 10분 내 진입 가능한 직주 근접 핵심 입지

- 강북권 핵심 거주권역인 마포구 내 위치하며,
- 주요 업무권역인 CBD, YBD 10분 내 진입 가능한 우수한 접근성

#### 공덕역 도보 3분 거리의 역세권 및 경의선 숲길 인접지

- 퀵트러플 역세권인 공덕역 3분 거리의 역세권 입지 (56호선/경의중앙선/공항철도)
- 경의선 숲길 및 인접지 개발로 가치 상승 Potential 보유
- 업무시설과 신라스테이, 글래드 등 호텔 입지한 복합 권역  
(업무시설: S-oil, 효성, 경찰 공제회 등 / 호텔: 신라스테이, 글래드 호텔 등)

## 05 2024 신규 수주 프로젝트 List

### ① 북정역세권 복합개발사업



- 서울 동남권역의 핵심거점 개발을 위한 대형 공모사업 참여
- 총 면적 40% 해당 지역 PM 역할 수행을 통한 안정적 수익 확보

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| 위치        | 서울시 송파구 장지동 622-9 일원     |
| 대지면적      | 66,454평                  |
| 연면적       | 471,709평(지하4층 ~ 지상15층)   |
| 사업구조      | PFV (디앤디 지분율 5%)         |
| 일정        | 27년 1월 착공, 30년 12월 준공 예정 |
| 투자 Equity | 300억 원                   |
| PTT 규모    | 총 13조원 (당사 07조원)         |

### ② 서울숲 오피스



- Captive 자산 매입을 통한 오피스 개발 사업
- 성수동 Context에 부합하는 Iconic 자산으로 개발 추진
- 성수권역 정책 지원 인센티브에 따른 매출 및 수익 Potential (용적률 現 480% → 560%)

|        |                                 |
|--------|---------------------------------|
| 위치     | 서울시 성동구 성수동1가 656-1119, 2003 번지 |
| 대지면적   | 688평 (2,275m <sup>2</sup> )     |
| 연면적    | 5,840평 (지하5층 ~ 지상12층)           |
| 사업구조   | PFV**                           |
| 일정     | 25년 5월 착공, 27년 11월 준공 예정        |
| PTT 규모 | 총 2,800억원 *                     |

\*디앤디 지분율 및 투자 Equity 미정 (용적률 480% 적용 시 규모)

### ③ 성수동 복합개발사업



- 대규모의 랜드마크 프라임 오피스 개발 사업
- 오피스, 주거, 문화가 결합되어 성장 중인 2호선 성수권역
- 수익 극대화를 위한 복합개발 사업으로, 다각적 용도 검토 중

|        |                               |
|--------|-------------------------------|
| 위치     | 서울시 성동구 성수동가 301-102          |
| 대지면적   | 1,400평 (4,628m <sup>2</sup> ) |
| 연면적    | 13,135평 (지하5층 ~ 지상14층)        |
| 사업구조   | PFV *                         |
| 일정     | 25년 12월 착공, 28년 8월 준공 예정      |
| PTT 규모 | 총 6,000억원                     |

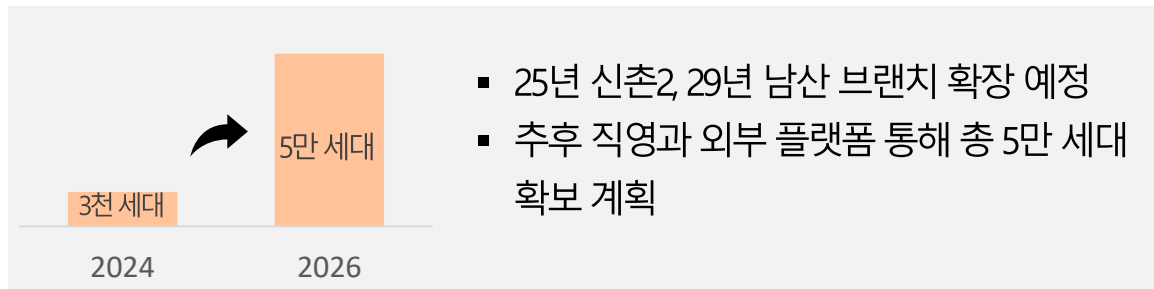
\*디앤디 지분율 및 투자 Equity 미정

## 06 Episode 임대사업 운영 현황

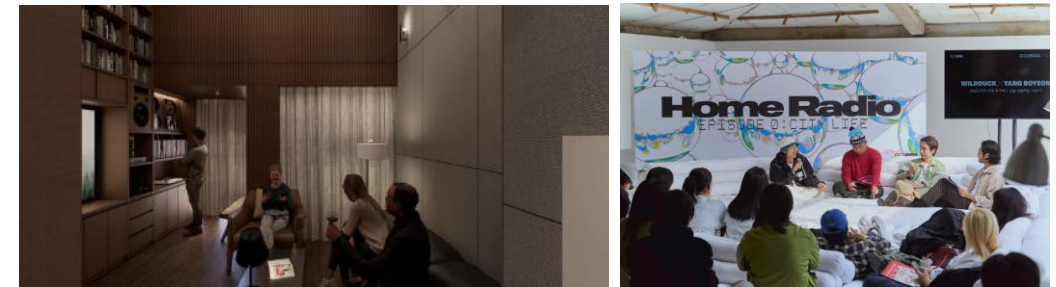
- 단순한 주택 개념을 넘어선 '주거' 관점의 공간을 제공하는 주거 솔루션 제안하는 주거 브랜드, 에피소드 운영 중
- 총 8개 Site, 2,600세대 운영 중 (용산, 강남, 서초, 성수 1,2 신촌, 수유, 구의)



ep 



- 경험을 제공하는 공간을 통해 에피소드만의 브랜드력 강화 노력
- Home Radio, 칵테일 투어 등 캠페인을 통해 브랜드 가치를 공유할 수 있는 경험 제공



- 캠페인을 통한 브랜드력 강화 노력 및 브랜드에 대한 소비자 선호 증가로 기존의 모든 브랜치 임대율 지속 상승
- 용산 브랜치 5월 오픈 후 3개월 만에 임대율 46% 달성 (7월 기준)

|          | 서초   | 강남   | 성수1,2 | 신촌1  | 수유   | 구의   |
|----------|------|------|-------|------|------|------|
| 2023 임대율 | 80%  | 76%  | 88%   | 88%  | 90%  | 98%  |
| 242Q 임대율 | 85%  | 83%  | 98%   | 95%  | 94%  | 99%  |
| 증가율      | +5%p | +7%p | +10%p | +7%p | +4%p | +1%p |



07 부동산 개발 Backlog

- 현재 개발 중인 상업용 부동산 20개 Site의 AUM 총액은 약 4조원 수준 (확정 잔고 약 5,458억원)

| 프로젝트 명       | 구분      |     | 손익 유형            | 금액       | 잔고       | 공정률 | 일정 |
|--------------|---------|-----|------------------|----------|----------|-----|----|
| 생각공장 구로      | 자체개발    | 분양형 | 손익 유형1           | 5,224억 원 | 3,882억 원 | 37% |    |
| 군포 트리아츠 A-1  | PFV 개발  | EPC | 손익 유형2<br>손익 유형4 | 1,857억 원 | 1,576억 원 | 24% |    |
| 영등포 오피스 개발사업 | -       | -   | -                | -        | -        | -   |    |
| 명동N오피스       | 자체개발    | 후매각 | 손익 유형3           | -        | -        | -   |    |
| 명동 호텔        | REF 35% | 후매각 | 손익 유형4           | -        | -        | -   |    |
| 문래동 개발       | 자체개발    | 오피스 | 손익 유형1           | -        | -        | -   |    |
| 남양주 개발       | 자체개발    | 분양형 | 손익 유형1           | -        | -        | -   |    |
| 청량리 주상복합     | 자체개발    | 분양형 | 손익 유형1           | -        | -        | -   |    |

## 07 부동산 개발 Backlog



| 프로젝트 명        | 구분                       |               | 손익 유형     | 일정                                      |
|---------------|--------------------------|---------------|-----------|-----------------------------------------|
| 충무로 오피스       | REF 94% (연결대상)           | 후매각           | 손익유형3     | 21년 호텔 매입, 222Q 리모델링 착공, 24년 완공 후 매각 예정 |
| 남산 스퀘어        | REF 14%                  | 후매각           | 손익유형4     | 20년 빌딩 매입, 22년 리모델링 착공, 24년 완공 후 매각 예정  |
| 서울역 오피스       | 리츠 49%                   | 후매각           | 손익유형4     | 21년 토지 매입, 264Q 착공, 추후 완공 후 매각 예정       |
| 이천백사 물류센터     | REF 50%                  | 후매각           | 손익유형4     | 213Q 착공, 232Q 완공, 추후 매각 예정              |
| 이천송온리 물류센터    | REF 50%                  | 후매각           | 손익유형4     | 214Q 착공, 232Q 완공, 추후 매각 예정              |
| 온수 청년주택       | 리츠 100% (연결대상)           | 후매각           | 손익유형4     | 21년 토지 매입, 24년 매각 예정                    |
| 신촌 에피소드2      | 리츠 20%                   | 지분출자형,<br>후매각 | 손익유형      | 19년 토지매입, 221Q 착공, 252Q 완공, 추후 매각 예정    |
| 남산 에피소드       | 캠코펀드-신한정상화1<br>호 REF 23% | 후매각           | 손익유형4     | 233Q 토지 매입, 25년 착공, 29년 준공 예정           |
| 송파 북정역세권      | PFV 5%                   | 후매각           | 손익유형4     | 241Q 토지 매입, 25년 착공, 27년 준공 예정           |
| 서울숲 오피스       | PFV                      | 후매각           | 손익유형4     | 241Q 토지 매입, 25년 착공, 27년 준공 예정           |
| 성수동 복합개발사업    | PFV                      | 후매각           | 손익유형4     | 241Q 토지 매입, 25년 착공, 28년 준공 예정           |
| 공덕역 주상복합 개발사업 | PFV                      | 분양형,<br>지분출자형 | 손익유형 1, 4 | 242Q 토지 매입, 244Q 착공, 28년 준공 예정          |

# Appendix



## #1. On-going 생각공장 구로

### 서울 서부권 대표 준공지업지역 지식산업센터 개발권역의 대규모 지식산업센터 개발 사업

- 영등포와 구로/가산 권역 사이에 위치하여 개발 잠재력 풍부한 입지
- 롯데마트 구로점 매입하여 철거 후 연면적 40,000평 규모의 대규모 지식산업센터 개발 추진

|      |                                   |
|------|-----------------------------------|
| 위치   | 구로구 구로동 636-89                    |
| 대지면적 | 4,848평                            |
| 연면적  | 40,113평                           |
| 사업구조 | 공동사업 (디앤디 지분율 60%)                |
| 일정   | 22년 7월 착공 및 분양개시,<br>25년 4분기 준공예정 |
| AUM  | 8,711억원                           |
| 공정률  | 372% (6월말 기준)                     |



## #2. On-going 군포 복합개발

### 군포역 2번 출구에 인접한 초역세권 대규모 개발

- 배후 공업지역(200만평) 수요 및 향후 GTX-C 노선 개통 등에 따른 광역 교통망 개선 기대감으로 개발

|      |                     |                    |                    |
|------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 위치   | 경기도 군포시 당동 150-1 일원 |                    |                    |
| 사업구조 | PFV (디앤디 지분율 25.2%) |                    |                    |
| AUM  | 14,493억원            |                    |                    |
|      | A-1                 | A-2                | B-1                |
| 대지면적 | 8,697평              | 1,877평             | 1,940평             |
| 연면적  | 73,945평             | 1,5811평            | 15,998평            |
| 일정   | 22년 10월<br>착공 및 분양  | 24년 2분기<br>착공 및 분양 | 25년 2분기<br>착공 및 분양 |
| 공정률  | 24.1%               | -                  | -                  |



### #3. On-going 명동 N오피스

CBD의 중심이자 국내 사업 최고 상권인 명동에 위치한  
오피스 리모델링 사업

- 명동에 위치한 SK네트웍스 빌딩 리모델링 사업 프로젝트
- 22년 완공 후 리테일 임대율 100%, 오피스 임대율 80%로, 매각 준비 중

|      |                       |
|------|-----------------------|
| 위치   | 서울특별시 중구 을지로2가 199-15 |
| 대지면적 | 223.6평                |
| 연면적  | 22,764평 (지하3층~지상19층)  |
| 사업구조 | 자체사업 (디앤디 100%)       |
| 일정   | '22년말 완공, 현재 매각 준비 중  |
| AUM  | 1,842억원               |

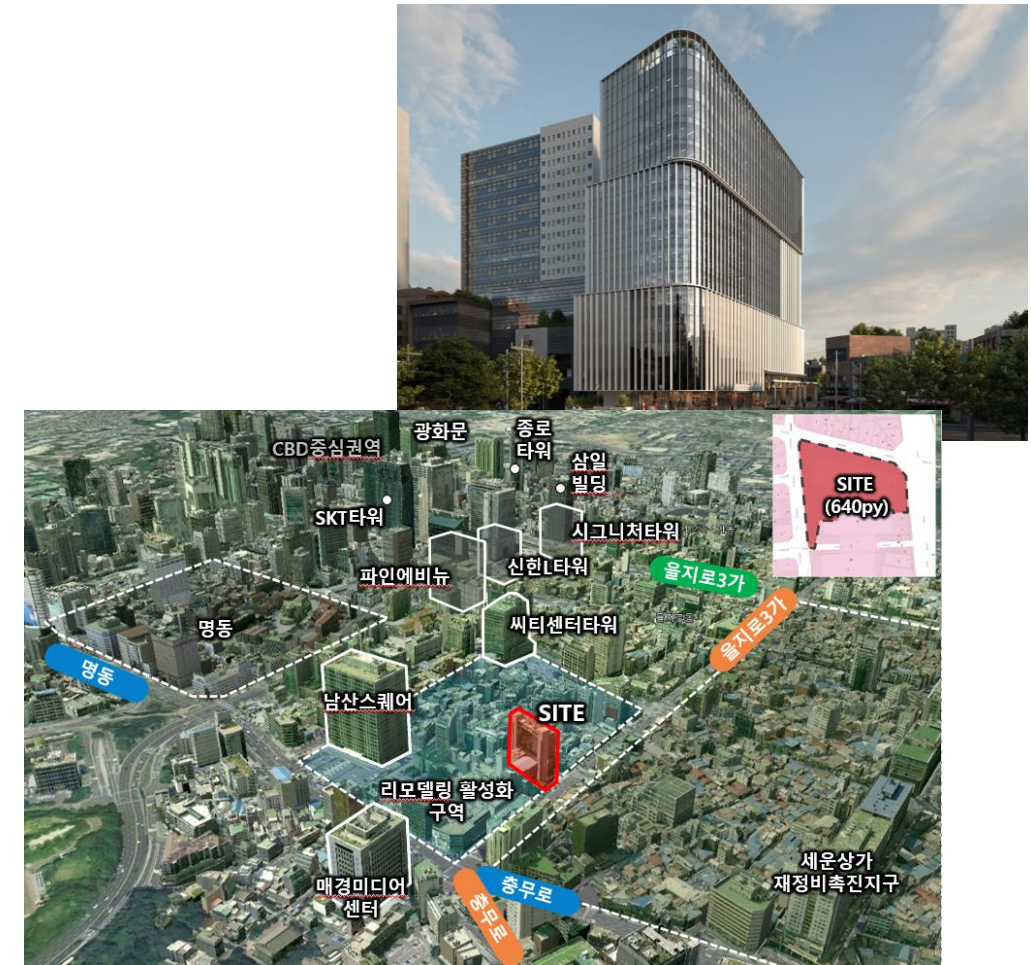


## #4. On-going 충무로 오피스

## CBD권역 내 프라임급 오피스 빌딩 리모델링

- 서울 중심 업무 지구 중 하나인 CBD 권역에 기존 호텔 건물의 증축 및 전면 리모델링을 통해 프라임급 오피스로 재탄생
- 신축 프라임 오피스 공급이 제한적인 상황에서 본 자산의 희소성에 주목

|      |                     |
|------|---------------------|
| 위치   | 서울 중구 충무로 일원        |
| 대지면적 | 640평                |
| 연면적  | 6,546평 (지하4층~지상15층) |
| 사업구조 | 부동산펀드 (디앤디 보통주 94%) |
| 일정   | 24년 5월 완공 후 매각 예정   |
| AUM  | 1,780억원             |



## #5. On-going 영등포 오피스 개발사업

## CBD권역 내 프라임급 오피스 빌딩 신축 사업

- 2호선, 9호선 당산역 인근에 위치한 교통 요충지로 업무 및 주거지역으로 주목받는 입지에 위치

|      |                    |
|------|--------------------|
| 위치   | 서울시 영등포구 양평동4가 1-1 |
| 대지면적 | -                  |
| 연면적  | -                  |
| 사업구조 | -                  |
| 일정   | -                  |



## 02 2Q24 분기 실적(누적)

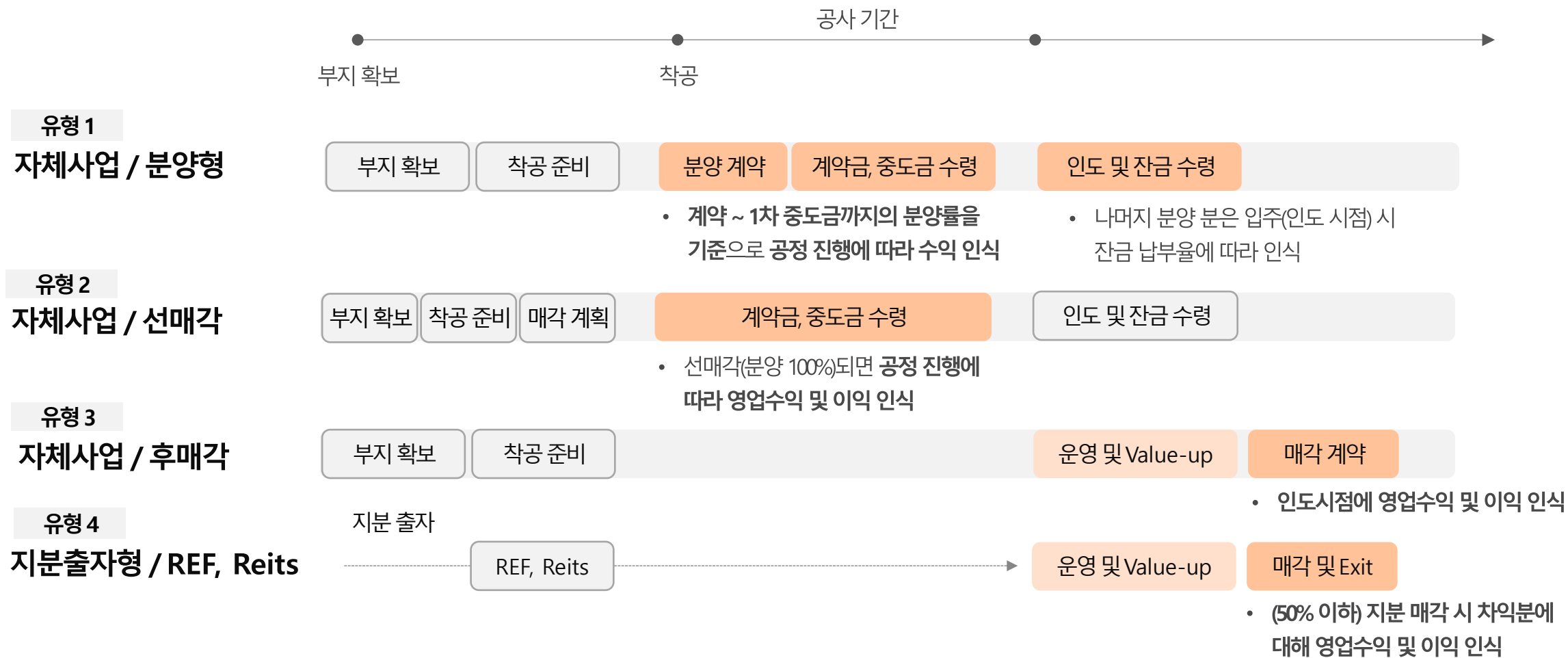
| (단위: 백만 원)    | 24년 2분기   |                    |                    | 비고                    |
|---------------|-----------|--------------------|--------------------|-----------------------|
|               | 합계        | ① 부동산 부문<br>(계속사업) | ② 에너지 부문<br>(중단산업) |                       |
| I. 영업수익       | 134,879   | 122,475            | 12,404             | 매출, 지분법이익 등           |
| II. 영업비용      | (130,914) | (120,896)          | (10,018)           | 원가, 판관비, 지분법손실 등      |
| III. 영업이익(손실) | 3,965     | 1,579              | 2,386              |                       |
| IV. 영업외 손익    | 8,462     | 5,017              | 3,445              |                       |
| 1. 금융수익       | 8,555     | 6,891              | 1,664              | 이자수익, 배당금수익, 파생평가이익 등 |
| 2. 금융원가       | (24,120)  | (20,578)           | (3,542)            | 이자비용, 파생평가손실 등        |
| 3. 기타영업외수익    | 20,505    | 19,517             | 988                | 임대수익, 지분처분이익 등        |
| 4. 기타영업외비용    | (842)     | (814)              | (28)               |                       |
| 5. 중단영업처분이익   | 4,365     | -                  | 4,365              | 중단사업처분이익(분할평가차익)      |
| V. 세전이익(손실)   | 12,427    | 6,595              | 5,832              |                       |
| VI 법인세비용      | (631)     | 1,612              | (2,242)            |                       |
| VII 당기순이익     | 11,796    | 8,207              | 3,589              |                       |

### ☑ 분할일정 Milestone

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| 이사회 결의                            | 2023년 09월 15일                    |
| 주요사항보고서 제출                        | 2023년 09월 15일                    |
| 분할 주주총회를 위한 주주확정일                 | 2023년 12월 01일                    |
| 분할계획서 승인을 위한 주주총회일                | 2024년 02월 02일                    |
| 신주배정기준일                           | 2024년 02월 29일                    |
| 분할기일                              | 2024년 03월 01일                    |
| 3분할보고총회 및 창립총회<br>같은 이사회 결의 및 공고일 | 2024년 03월 04일                    |
| 매매거래정지기간                          | 2024년 02월 28일 ~<br>2024년 03월 28일 |
| 변경상장                              | 2024년 03월 29일                    |

### 03 부동산 개발 방식에 따른 손익인식 구조

부동산 개발 방식에 따라 하기 내용과 같이 수익 인식 구조를 4가지로 구분하여 적용하고 있음



## 04 회계 정책 변경

### ☑ 기존 회계 정책의 한계

당사는 자체사업 뿐만 아니라, 지분투자 (리츠, REF 등) 통한 부동산개발이 최근 활발하나, 본업 수익이 아닌 영업외로 인식되던 한계 존재



### ☑ 회계 정책의 변경 (2022년 재무제표부터 적용)

해당 수익과 비용 인식이 각각 '영업수익' 과 '영업비용' 계정으로 반영되면서, 본업 으로 인한 수익 인식 명확해질 수 있어 이에 대한 가치 재평가 기대

영업활동 능력에 대한 인식 개선 효과 기대

#### 매출액

(-)매출원가

매출총이익

(-)판관비

#### 영업이익

(+)영업외수익

금융수익

금융원가

기타영업외수익

기타영업외비용

#### 지분법손익

법인세비용차감전순이익

(-)법인세비용

순이익

변경 전



#### 영업수익

매출액

지분법이익(영업)

(-)영업비용

매출원가

판관비

지분법손실(영업)

#### 영업이익

(+)영업외수익

금융수익

금융원가

기타영업외수익

기타영업외비용

지분법손익(비영업)

법인세비용차감전순이익

(-)법인세비용

순이익

변경 후

END OF DOCUMENT

---

