



3Q 24 실적

2024.11.
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 large, white, spiral staircase that winds upwards. The building has a high ceiling with a grid of structural beams and large windows that let in natural light. The floor is a light-colored, polished surface.

CONTENTS

1. 3Q24 분기 실적
2. 3Q24 재무상태표(연결기준)
3. '24년 진행 프로젝트
4. '24년 신규 수주 프로젝트 List
5. Episode 임대사업 운영 현황
6. 부동산 개발 Backlog

01 3Q24 분기 실적

- 2024년 3분기 연결기준 영업수익 627억 원으로 전분기 대비 56% 증가, 영업이익 27억원으로 흑자전환
- 군포 트리아츠 및 생각공장 구로 공정률 가속화에 따라 전년동기 대비 영업수익 및 이익 개선

(단위: 십억 원)	2023 3Q	2024	
		3Q	3Q(누계)
영업수익	40.2	62.7	185.2
부동산 개발/운영	24.0	47.7	144.8
가구	16.1	15.0	40.4
영업이익	(13.0)	2.7	4.3
부동산 개발/운영	(4.3)	6.6	18.7
가구	2.3	4.3	9.7
미배분	(11.1)	(8.1)	(24.1)
영업외손익(손실)	(3.2)	(3.3)	1.7
세전이익(손실)	(16.2)	(0.5)	6.1
계속영업이익(손실)	(11.7)	(0.5)	7.7
중단영업이익	(1.3)	0.0	3.6
당기순이익	(12.9)	(0.5)	11.3

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

부동산 개발 사업

생각공장 구로

- '22년 8월 공급이후 '24년 3분기 기준 분양률 89%, 공정률 47%
- 3Q 영업수익 288억 원 (전체 5,224억 원 중 잔여 3,594억 원)

군포 트리아츠

- '22년 10월 PFV 구조_ PM용역, EPC도급: '24년 3분기 기준 분양률 62%, 공정률 31%
- 지분법 수익 22억, PM용역 수익 3억
- 3Q 영업수익 88억 원 (전체 1,857억원 중 잔여 1,488억원)

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 브랜치 성공적 오픈 후 3개월 동안 임대율 60% 달성
- 26년 신촌2, 29년까지 남산 브랜치 확장 예정

02 3Q24 재무상태표(연결기준)

- 24년 3분기 기준 자산 1조 9117억원, 부채 1조 3,744억원, 자본 5,373억원으로 부채비율 256% 수준
- 현금유동성 확보를 위해 차입했던 단기사채 상환으로 전분기 대비 부채 비율 감소

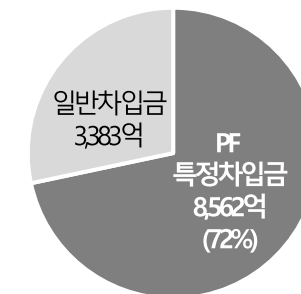
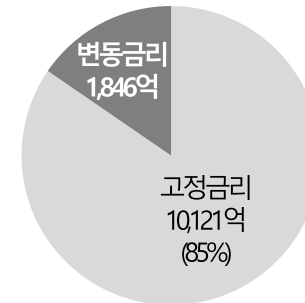
(단위:십억 원)

	2Q24	3Q24	전분기 대비
자산	1,959	1,912	-2.4%
현금 및 현금성 자산	289	232	-19.9%
재고자산	1,039	1,060	2.0%
부채	1,417	1,374	-3.0%
차입금	1,205	1,195	-0.8%
자본	542	537	-0.8%
자본금	19	19	-
부채비율	261.6%	255.8%	-5.9%p

*현금 및 현금성 자산은 단기금융상품이 포함되어 있습니다.

① 차입금 현황

- PF관련 24년 만기도래 주요 차입금은 만기 연장 예정
- 명동N빌딩 및 충무로 오피스 매각 시 차입금 상환 예정

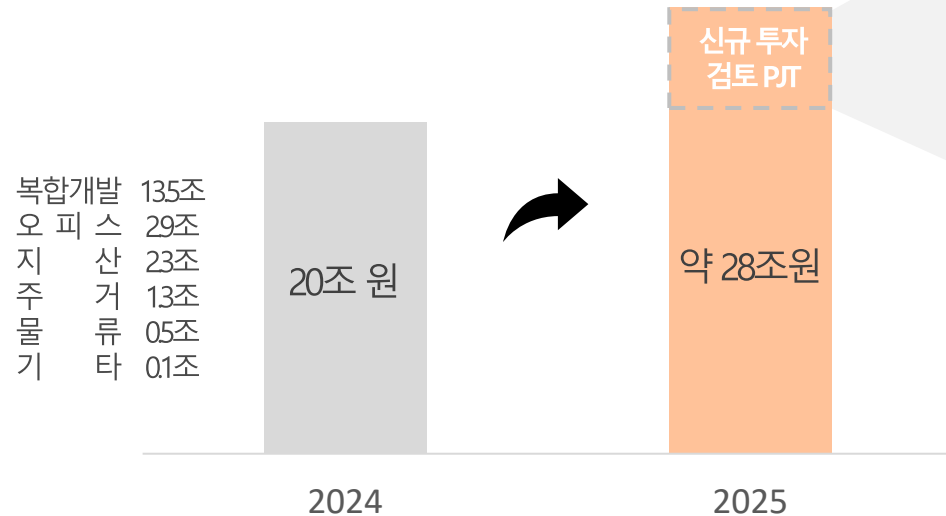


- 명동N빌딩 1,199억
- 충무로 오피스 1,175억
- 영등포 생각공장 1,646억
- 구로 생각공장 954억

*변동 및 고정금리 기준의 차입금의 경우 차입금 합계에 현재할인차금이 포함되어 있습니다.

03 '24년 진행 프로젝트

☑️ 당사 참여 프로젝트 AUM 합계 예상 추이



- 현재 개발 및 보유 중인 약 20개 Site AUM 총액은 20조원
- 2024년 신규 수주 외에 추가 신규 사업 2개 추진 중으로, 해당 사업 진행 시 AUM 8조원 증가 예정

*AUM 진행 프로젝트의 총 규모 의미

☑️ 신규 수주 추진 프로젝트

① 서울숲 복합개발 PJT

- 서울숲 옆 대지면적 약 6,000평, 연면적 84,000평 대규모 복합시설 개발 프로젝트
- PJT 총 규모 5조 9천억 원
- 당사 최대 25% 지분 투자 검토 중
- 당사 PJT 총괄 PM으로도 사업 참여

② 여의도 오피스 재건축 PJT

- 기존 여의도에 위치한 금융기업 사옥 재건축 산업
- 연면적 11,824평을 24,897평으로 확장
- PJT 총 규모 1조 2천억 원
- 당사 최대 5% 지분 투자 검토 중
- DDI와 함께 해당 PJT PM으로 참여

04 '24년 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
- 사업지 주변 대규모 복합개발사업 진행 중

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
PJT 규모	총 13조원 (당사 07조원)

② 서울숲 오피스



- Captive 자산 매입을 통한 오피스 개발 사업
- 성수동 Context에 부합하는 konic 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 (2275m ²)
연면적	5840평 (지하5층 ~ 지상12층)
사업구조	PFV**
일정	25년 5월 착공, 27년 11월 준공 예정
PJT 규모	총 2800억원 *

*디앤디지분율 및 투자Equity 미정(용적률 480% 적용 시 규모)

③ 성수동 복합개발사업



- 대규모 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 성수동2가 301-102
대지면적	1,400평 (4628m ²)
연면적	13,135평 (지하5층 ~ 지상14층)
사업구조	PFV *
일정	25년 12월 착공, 28년 8월 준공 예정
PJT 규모	총 6000억원

*디앤디지분율 및 투자Equity 미정

④ 공덕역 주상복합 개발사업



- DA자산 확보를 통한 사업 Risk 최소화
- 캠퍼드를 활용한 안정적 구조 구도화 추진
- CBD, YBD 10분 내 진입 가능한 직주 근접 핵심 입지
- 공덕역 도보 3분 거리의 역세권 및 경의선 숲길 인접지

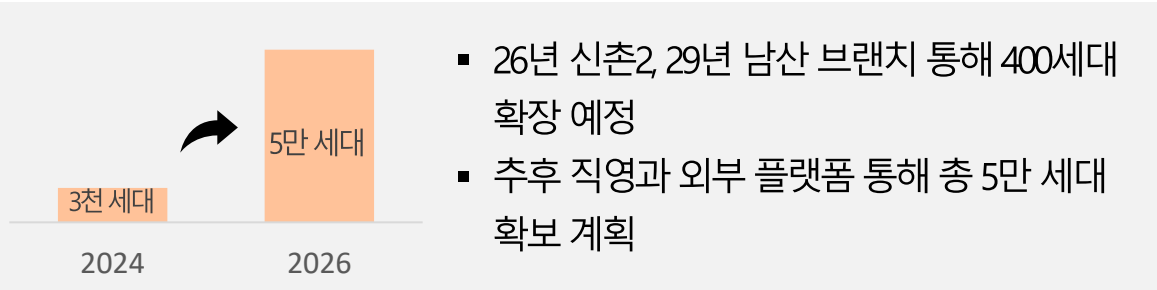
위치	서울시 마포구 도화동 16-1 일원
대지면적	1,152평
연면적	8599평 (지하5층 ~ 지상19층)
사업구조	PFV(디앤디 지분율 20%)
일정	24년 11월 착공, 28년 3월 준공 예정
PJT 규모	총 2367억 원

05 Episode 임대사업 운영 현황

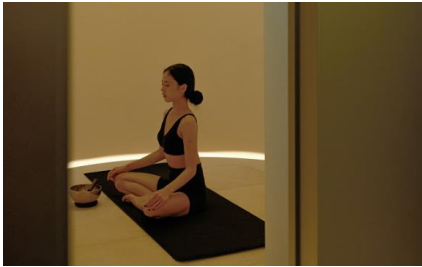
- 단순한 주택 개념을 넘어선 '주거' 관점의 공간을 제공하는 주거 솔루션 브랜드, 에피소드 운영 중
- 총 8개 Site, 2,600세대 운영 중 (용산, 강남, 서초, 성수 1,2 신촌, 수유, 구의)



ep



- 글로벌 여행 커뮤니티 플랫폼(노매드할)과 협업해 글로벌 여성 여행자들이 안전한 환경에서 최상의 주거 경험을 누리며 문화적 교류를 나눌 수 있는 '노마드 스테이' 캠페인 진행하며 단기 주거 상품 활성화



- 기존 브랜치 평균 임대율 전년(87%) 대비 9%p 상승한 96% 기록
- 용산 브랜치 5월 오픈 후 5개월 만에 임대율 60% 달성 (10월 기준)

임대율	서초	강남	성수1,2	신촌1	수유	구의	용산
2023	80%	76%	88%	88%	90%	98%	-
2024.3Q	92%	93%	94%	98%	96%	100%	60%
증가율	+12%p	+17%p	+6%p	+10%p	+6%p	+2%p	-

06 부동산 개발 Backlog



프로젝트 명	구분		AUM (프로젝트 총 규모)	금액	잔고	공정률	일정
생각공장 구로	자체개발	분양형	8,706억 원	5,224억 원	3,594억 원	47%	
군포 트리아츠	PFV 개발	EPC	1조 4,493억 원	1,857억 원	1,488억 원	31%	
당산역 오피스	REF 48%	지분 출자형	5,474억 원	-	-	-	
명동N오피스	자체개발	후매각	1,842억 원	-	-	-	
명동 호텔	REF 35%	후매각	1,432억 원	-	-	-	
충무로 오피스	REF 94% (연결대상)	후매각	1,780억 원	-	-	-	
신촌 에피소드2	리츠 20%	지분출자형, 후매각	1,231억 원	-	-	-	

06 부동산 개발 Backlog



프로젝트 명	구분		AUM (프로젝트 총 규모)	일정
서울역 오피스	리츠 49%	후매각	1조 1,125억 원	21년 토지 매입, 264Q 착공, 추후 완공 후 매각 예정
남산 스퀘어	REF 14%	후매각	6,000억 원	20년 건물 매입, 24년 매각 예정
남양주 개발	자체개발	-	1,181억 원	213Q 토지 매입, 추후 착공 예정
청량리 주상복합	자체개발	-	2,888억 원	213Q 토지 매입, 추후 착공 예정
이천백사 물류센터	REF 50%	후매각	1,520억 원	213Q 착공, 232Q 완공, 추후 매각 예정
이천송온리 물류센터	REF 50%	후매각	3,058억 원	214Q 착공, 232Q 완공, 추후 매각 예정
온수 청년주택	리츠 100% (연결대상)	후매각	2,300억 원	21년 토지 매입, 24년 매각 예정
남산 에피소드	캠코펀드-신한정상화 1호 REF 23%	후매각	2,905억 원	233Q 토지 매입, 25년 착공, 29년 준공 예정
송파 북정역세권 개발 사업	PFV 5%	후매각	13.0조 원	24.1Q 토지 매입, 25년 착공, 27년 준공 예정
서울숲 오피스	PFV	후매각	2,765억 원	24.1Q 토지 매입, 25년 착공, 27년 준공 예정
성수 복합개발사업	PFV	후매각	4,912억 원	24.1Q 토지 매입, 25년 착공, 28년 준공 예정
공덕역 주상복합 개발사업	PFV	분양형, 지분출자형	2,449억 원	24.2Q 토지 매입, 24.4Q 착공, 28년 준공 예정

Appendix



3Q24 분기 실적(누적)

(단위: 백만 원)	24년 3분기			비고
	합계	① 부동산 부문 (계속사업)	② 에너지 부문 (중단산업)	
I. 영업수익	197,581	185,177	12,404	매출, 지분법이익 등
II. 영업비용	(190,873)	(180,855)	(10,018)	원가, 판관비, 지분법손실 등
III. 영업이익(손실)	6,707	4,321	2,386	
IV. 영업외 손익	5,190	1,745	3,445	
1. 금융수익	13,604	11,940	1,664	이자수익, 배당금수익, 파생평가이익 등
2. 금융원가	(38,083)	(34,541)	(3,542)	이자비용, 파생평가손실 등
3. 기타영업외수익	30,867	29,880	988	임대수익, 지분처분이익 등
4. 기타영업외비용	(5,563)	(5,534)	(28)	
5. 중단영업처분이익	4,365	-	4,365	중단사업처분이익(분할평가차익)
V. 세전이익(손실)	11,897	6,066	5,832	
VI 법인세비용	(619)	1,623	(2,242)	
VII 당기순이익	11,278	7,689	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 같은 이사회 결의 및 공고일	2024년 03월 04일
매매거래정지기간	2024년 02월 28일 ~ 2024년 03월 28일
변경상장	2024년 03월 29일

END OF DOCUMENT

