



2Q '25 실적

2025.08.
Communication Part

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.

A photograph of a modern, white, spiral staircase with a glass railing, set within a large, open-plan building with a high ceiling and concrete beams. The word 'CONTENTS' is overlaid in white text on the left side of the image.

CONTENTS

1. '25년 2분기 실적
2. '25년 2분기 재무상태표 (연결기준)
3. '25년 주요 진행프로젝트
4. Episode 임대사업 운영 현황
5. 손익실적 및 Backlog
6. 사업 실적

01 2Q25 분기 실적

- 25년 2분기 영업이익 335억 원으로 전분기(71억 원) 대비 371.8% 증가, 전년 동기(16억 원) 대비 대폭 개선
- 군포 트리아츠 및 생각공장 구로 공정률 진행에 따른 수익 증가

(단위:십억원)	2024.2Q (누계)	2025		
		1Q	2Q	2Q(누계)
영업수익	122.5	90.7	137.5	228.2
부동산 개발/운영	97.1	65.4	121.9	187.3
가구	25.4	25.3	15.6	40.9
영업이익	1.6	7.1	33.5	40.7
부동산 개발/운영	12.1	9.1	37.8	46.9
가구	5.5	4.2	2.8	7.0
미배분	(16.0)	(6.2)	(7.0)	(13.2)
영업외손익(손실)	5.0	(4.4)	(4.9)	(9.3)
세전이익(손실)	6.6	2.7	28.7	31.4
계속영업이익(손실)	8.2	6.3	18.8	25.1
중단영업이익	3.6	-	-	-
당기순이익	11.8	6.3	18.8	25.1

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

☑ 실적현황

생각공장구로

- '22년 8월 공급이후 '25년 2분기 기준 분양률 84%, 공정률 93%
- '25년 2Q 영업수익 560억 원 (누적매출 5,300억 원 중 2,152억 원 연내 인식 예정)

군포 트리아츠

- '22년 10월 PFV 구조 PM용역, EPC도급 '25년 2분기 기준 분양률 63%, 공정률 64%
- '25년 2Q 영업수익 212억 원 (누적매출 1,857억 원 중 잔여 1,069억 원)

성수 복합개발

- '25년 2Q 영업수익 300억 원
- 사업권 지분 50% 매각에 따른 수익 발생

Episode 임대사업

- '25년 2Q 기준 영업수익 109억 (리츠 5개)
- 에피소드 2600여호를 비롯해 청년임대주택 등 '25년 2분기 기준 총 6,600세대 운영중
- '25년 4월 29일 에피소드 신촌 캠퍼스 준공, 8월 오픈 예정

02 2Q25 재무상태표(연결기준)

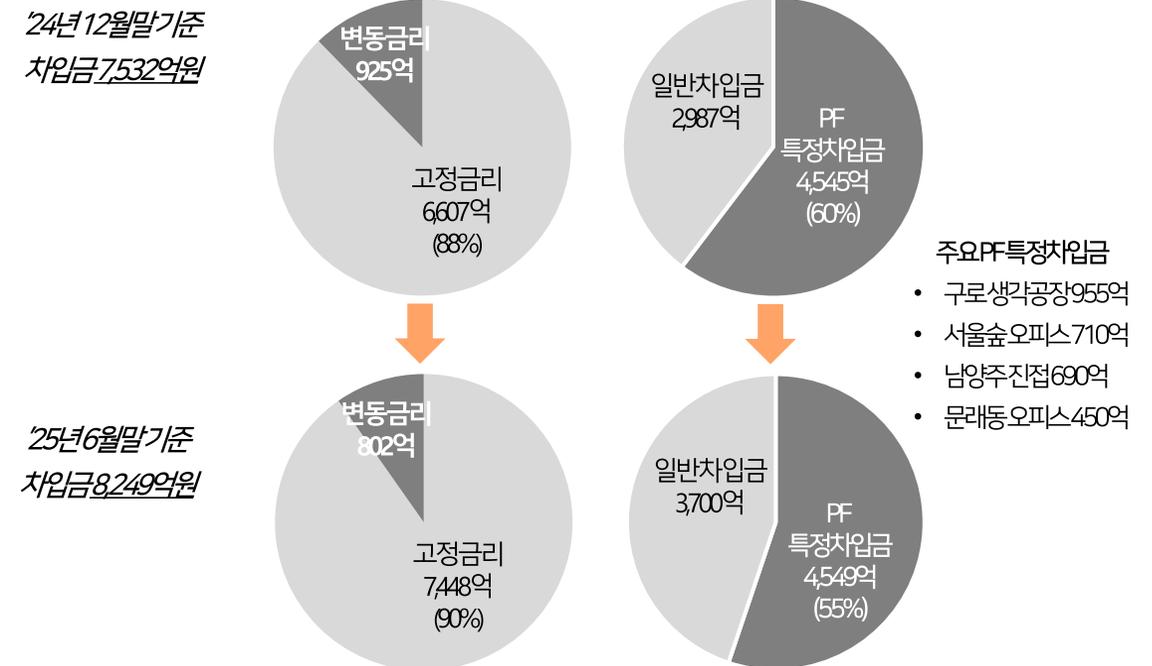
- '25년 2분기 기준 자산 1조 6,000억원, 부채 9,945억원, 자본 6,055억원으로 부채비율 164% 수준
- 24년 기말 대비 차입금 증가(+9.6%)와 함께 부채비율이 소폭 상승(+7.72%p) 하였으나, 자본 증가(+6.2%)로 재무건전성 유지

(단위:십억원)	2024	2025 2Q	전년말 대비
자산	1,462	1,600	9.40%
현금및 현금성자산	245	160	-35.00%
재고자산	520	503	-3.30%
부채	892	994	11.50%
차입금	753	825	9.60%
자본	570	606	6.20%
자본금	19	19	-
부채비율	156.52%	164.24%	7.72%

*현금및 현금성자산은 단기금융상품이 포함되어 있습니다.

☑ 차입금 현황

- PF관련 '25년 2분기 만기도래 주요 차입금은 만기 연장 예정



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

03 부동산개발 신규추진프로젝트

- 서울 핵심 권역의 희소가치 높은 프라임 오피스·복합시설 개발로 안정적 수익과 중장기 성장기반 확보

① 서초

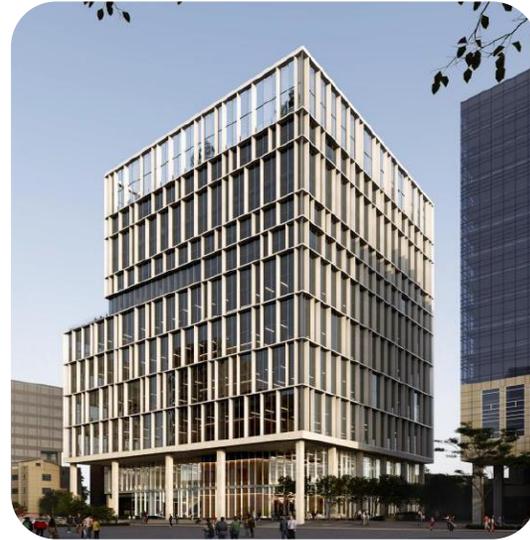


위치	서울서초동 1323번지 외 12필지
대지면적	1,622평(5,363㎡)
연면적	19,041평
사업구조	REF(디앤디 지분율 26%)
일정	25년 6월 토지매입 27년 10월 건축허가
투자Equity	2,000억(디앤디 250억)
PJT 규모	총 1.2조원

GBD 확장 수혜 입지, 강남역 인근 프라임 오피스 개발

- 경부고속 지하화로 인한 GBD 중심 업무(테헤란로 동-서축) 권역 확장 수요를 동시에 확보, 높은 희소가치 기반의 안정적 수익 창출 기대.

② 성수 복합개발



위치	서울시성동구 성수동 2가 301-102
대지면적	1,400평(4,620㎡)
연면적	14,590평
사업구조	REF(디앤디 지분율 50%)
일정	25년 6월 사업협약체결, REF 설정 25년 8월 인허가완료, 26년 1월 착공
투자Equity	1,140억(디앤디 300억)
PJT 규모	6,935억

현대차 공동투자 기반, 성수동 핵심 입지 복합시설 개발

- 서울 성수 일대의 희소한 대규모 프라임 복합시설을 안정적 수요기반으로 개발, 중장기 수익 창출 기반 마련.

04 Episode 임대사업 운영 현황

- 단순한 주택 개념을 넘어선 '주거' 관점의 공간을 제공하는 주거 솔루션 브랜드, 에피소드 운영 중
- 총 9개 Site, 3,000세대 운영 중 (용산, 강남, 서초, 성수 1,2, 신촌 1,2, 수유, 구의)



ep

- 25년 신촌캠퍼스 400세대, 29년 남산 브랜치 통해 490세대 확장 예정
- 직영 및 외부 플랫폼 통해 총 5만 세대 확보 계획

에피소드 신촌캠퍼스 그랜드 오픈 (8/11)

위치	서울 마포구 신촌로 68	주요 특징	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신촌 대학가 중심 입지 (연세대이화여대서강대홍익대 인접) ▪ 청년 교류와 시너지를 위한 맞춤형 시설 공용 공간 ▪ 신촌역 3분, 서강대역 9분 거리 역세권 (도보 접근성 우수)
세대수	393세대		
크기	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1인실: 428m² ▪ 3~5인실: 86m²~127m²(개인실), 15m²~39m²(전체) 		

- '25년 6월 입주 개시한 에피소드 신촌캠퍼스'는 신촌 대학가 중심 코리빙 공간으로, 청년들의 '공유·성장' 콘셉트로 설계
- 대형 라운지·스터디룸·휴식·다이닝 등 네트워킹 특화 공용 공간을 갖춰 다양한 교류와 커뮤니티 활성화 지원
- 서강대·연세대와 MOU 체결을 통해 전체 객실의 50%에 해당하는 임대 계약을 사전 확보, 안정적인 초기 운영 기반 마련

임대율 현황

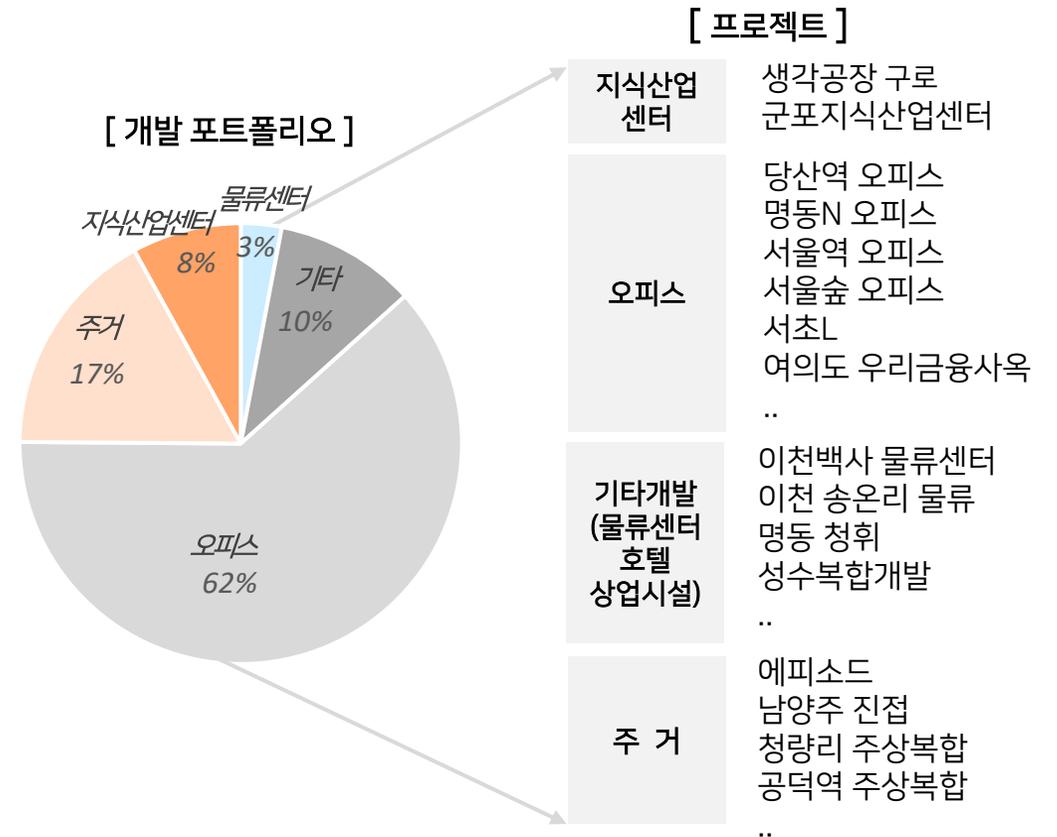
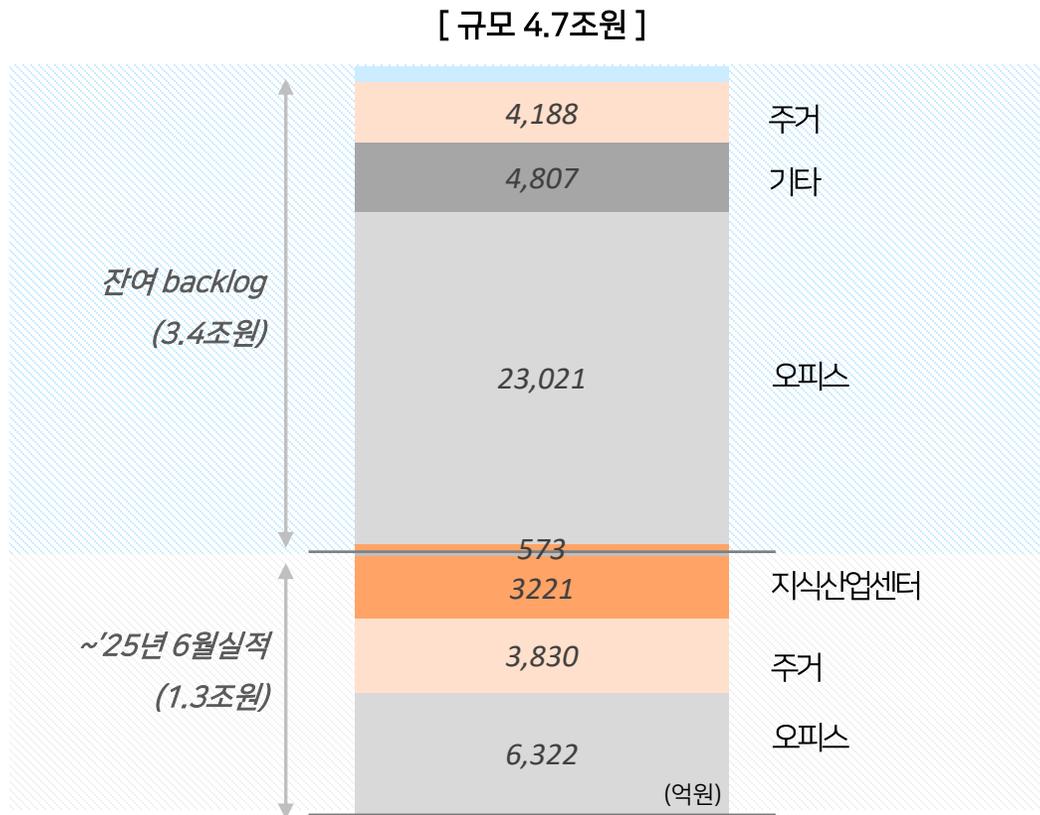
임대율	서초	강남	성수 1, 2	신촌 1	수유	구의	용산
2024	90%	94%	93%	98%	97%	99%	77%
2025.2Q	92%	86%	92%	100%	94%	99%	88%
증가율	+2%p	-8%p	-1%p	+2%p	-3%p	-	+11%p

* 신촌 캠퍼스는 2025년 6월 말 입주 개시로 인해, 당기(6월 말) 기준 임대율 산출에서 제외



05 Backlog

- 현재 확보된 PJT 규모는 총 4.7조원 수준이며, 이중 '25년 2분기까지 1.3조원의 매출 반영, 추후 잔여 Backlog는 3.4조원 수준
- 현 개발 포트폴리오 중 과거 주력상품이었던 지식산업센터는 8% 수준으로, 추후 오피스(62%) 및 주거사업(17%) 주력 추진



* 본 자료의 모든 수치는 사업계획으로 산출, 추후 변경가능성 있음

06 PJT별 Progress

프로젝트 명	구분		AUM (프로젝트 총규모)	총매출	잔고	공정률	일정
생각공장구로	자체개발	분양형	8,833억원	5,300억원	2,152억원	93.3%	<p>'20.3Q 토지매입 '22.3Q 착공/분양 '25.4Q 준공 예정</p>
군포트리아츠	PFV개발	EPC	1조4,536억원	1,857억원	1,069억원	63.7%	<p>'20.1Q 토지매입 '22.4Q 착공/분양 '26.2Q 준공예정</p>
성수 복합개발사업	REF	후매각	4,912억원	-	-	-	<p>'24.2Q 토지매입 '26.1Q 착공 '28.3Q 준공 예정</p>
서초	REF	후매각	1.2조원	-	-	-	<p>'25.2Q 토지매입 '28.1Q 착공 '31.2Q 준공 예정</p>
에피소드 신촌캠퍼스	리츠 20%	지분출자형 후매각	1,231억원	-	-	-	<p>'19년 토지매입 '22.1Q 착공 '25.2Q 준공 완료</p>
서울숲 오피스	PFV	후매각	2,765억원	-	-	-	<p>'24.1Q 토지매입 '25.3Q 착공 '28.2Q 준공 예정</p>
공덕역 주상복합 개발사업	PFV	분양형, 지분출자형	2,449억원	-	-	-	<p>'24년 2Q 토지매입 '26.1Q 착공 '29.2Q 준공 예정</p>

06 PJT별 Progress

프로젝트명	구분		AUM (프로젝트 총규모)	일정
서울역오피스	리츠 49%	후매각	1조 1,125억원	21년 토지매입, 26.4Q 착공, 추후 완공 후매각 예정
남양주 개발	자치개발	-	1,181억원	21.3Q 토지매입, 추후 착공 예정
청량리 주상복합	자치개발	-	2,888억원	21.3Q 토지매입, 26년 착공 예정
이천백사 물류센터	REF 50%	후매각	1,520억원	21.3Q 착공, 23.2Q 완공, 추후 매각 예정
이천송온리 물류센터	REF 12%	후매각	3,058억원	21.4Q 착공, 23.2Q 완공, 추후 매각 예정
온수 청년주택	리츠 100% (연결대상)	후매각	2,300억원	21년 토지매입, 29년 준공 예정
남산에피소드	캠코펀드-신한정상화 1호 REF 23%	후매각	2,905억원	23.3Q 토지매입, 25년 착공, 29년 준공 예정
송파 북정역세권 개발 사업	PFV 5%	후매각	13.0조 원	24.1Q 토지매입, 26년 착공 예정
당산역 오피스	REF 48%	후매각	5,474억원	25.1Q 착공시작, 준공 27.2Q 예정

END OF DOCUMENT

