

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.03.31 까지

(제 7 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.05.15

회 사 명 :	(주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사			
대 표 이 사 :	송효립			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31			
	(전화번호)	02-3287-0181		
	(홈페이지)	www.kreitsnp.com		
작성책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책)	본부장
	(전화번호)	02-3287-0181	성명	김규성
공시책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책)	본부장
	(전화번호)	02-3287-0181	성명	김규성



제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주) 판교2밸리대토개발제일호 위탁관리투자회사
2) 설립일	2019.11.28
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.03.31 (단위: 원)
자산총계	7,983,169,723
부채총계	716,399,346
자본총계	7,266,770,377
자 본 금	7,501,025,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>존속기간: 회사설립등기일로부터 3년</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정관으로 정한 존속기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유 발생 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 「부동산투자회사법」 제 42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소 영업인가의 취소 7. 「부동산투자회사법」 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과</p>

6) 비고	
-------	--

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)케이리츠투자운용
사무수탁회사	삼정KPMG AAS(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	신한은행
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

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

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	O
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	2020.06.09
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	2022.07.13

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(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)

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.11.28 발기인 총회
- 2018.11.01 회사설립(주판교2밸리대토밸리제일호위탁관리부동산투자회사)
- 2020.01.30 자산보관위탁계약체결(주 신한은행)
- 일반사무위탁계약체결(주 삼정KPMG AAS)
- 자산관리위탁계약체결(주 케이리츠투자운용)
- 2020.03.30 국토교통부 영업인가

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음.

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음.

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음.

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음.

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	송효립	1990.02.16	2018~현재 AAK 대표이사	결격사유 없음
기타비상무이사	권오갑	1949.03.17	효성고등학교 졸업 현재 농업에 종사	결격사유 없음
기타비상무이사	최일금	1971.05.17	전농여자중학교 졸업	결격사유 없음
기타비상무이사	심중석	1969.01.27	2013~2017.08: 무궁화신탁 신탁사업부장,사업개발실장 2017.08~2019.09: 제이에스 자산운용 사장	결격사유 없음
감사	김종수	1973.07.25	2006~현재: 회계법인 성지 상 무	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

권오갑 기타비상무이사 2025.04.10 사임

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
안종인	1962.04.09	2025.02.01	(주)케이리츠투자운용 부사장	

※ 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

[2025.03.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
설립자본금	보통주	300,000	1,000	1,000	발기주주
현물출자	보통주	7,201,025	1,000	1,000	유상증자

※ 종류는 보통주, 종류주 등



(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황

2020.04.03 보통주식 7,201,025주 현물 출자

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

주주는 주식 1주에 대하여 1개의 의결권을 가진다.

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. 11.01	설립 자본 금	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020. 04.03	현물 출자	보통주	7,201,025	1,000	1,000	7,201,025,000	7,501,025,000	2400.3%



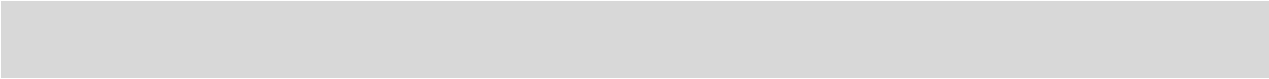
3) 자본금 변동예정 등



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

【 2025.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
BSM Advisors PTE. Ltd.	최대 주주	외국인	싱가 포르	기관	해당사항 없음	보통주	2,347,210	0	0	2,347,210		기타	2,347
							(31.29%)	(0.00%)	(0.00%)	(31.29%)			

- ※ 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

【 2025.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	윤형섭	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	1,485,715	19.81%	기타	1,486	
2	서울벽지	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,006,588	13.42%	기타	1,007	

※ 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

【 2025.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	5.00%	2,347,210	31.29%	
주요주주	2	10.00%	2,492,303	33.23%	
소액주주 - 개인	15	75.00%	2,010,801	26.81%	
소액주주 - 법인	2	10.00%	650,711	8.67%	
합 계	20	100.00%	7,501,025	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

- ① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니한다.
- ③ 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 이 정관 제52조(사업연도)에서 정한 매사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 1,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익		-152,554,308	479,668,938	4,067,905,053	8,123,132,951
상법상 이익배당한도		-152,554,270	479,668,938	4,067,905,053	6,403,358,110
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-152,554,270	479,668,938	4,067,905,053	6,403,358,110
당기감가상각비 등		29,532,396	10,719,923	-	-
배당가능이익		-123,021,874	490,388,861	4,067,905,053	6,403,358,110
배당금	보통주	0	479,668,900	4,067,905,053	6,403,358,110
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	64	542	854
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	0.00%	6.39%	54.23%	85.37%
연환산배당율	0.00%	6.39%	54.23%	85.37%

※ 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

【 2025.03.31 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	7,665	95.34	7,651	95.84	95.84	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	217	2.70	170	2.13	2.13	
기타 자산	158	1.96	162	2.03	2.03	
총계	8,040	100.00	7,983	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(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

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

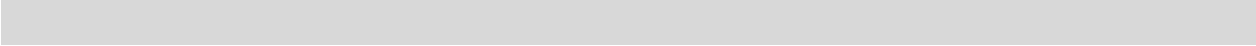
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	7,665	7,651			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
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
1	판교제2테크노밸리 D4-1	복합시설	경기도 성남시 수정구 금토 로80번길 55	2022.07.13	#SPILL!	2020.06. 30		개발사업	1,381.00	9,190.18	932.88	

※ 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					
1	판교제2테크노 밸리 D4-1	2,588	5,117					54		7,651	175	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 판교제2테크노밸리 D4-1	892.95	613.37	68.69%	7



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
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	신한은행	구간별 상 이	179	131	
보통예금	우리은행	구간별 상 이	38	38	



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	매출채권	38	38	
그 밖의 기타자산	미수금	108	108	
그 밖의 기타자산	미수수익	0	0	3,528원
그 밖의 기타자산	선급금	0	0	18,000원
그 밖의 기타자산	선급비용	5	5	
그 밖의 기타자산	선급법인세	3	3	
그 밖의 기타자산	선급부가세	8	8	



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
보통예금	신한은행	구간별 상이	179	131
보통예금	우리은행	구간별 상이	38	38

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

전분기말->당분기말 (단위: 백만원)
미수수익 : 0->0
선급금 : 0->0
선급법인세 : 3->3
매출채권 : 47->38
미수금 : 108->108
선급부가세 : 0->8
선급비용 : 0->5

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	29,976,428	53.80%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	25,689,021	46.11%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	49,842	0.09%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		55,715,291	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

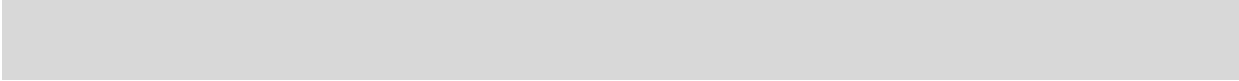
부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 판교제2테크노밸리 D4-1	29,976,428	100.00%	



○ 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)

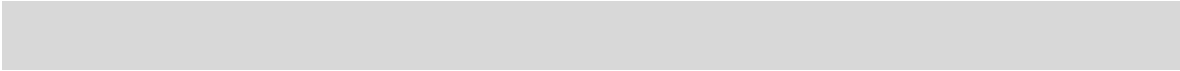
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

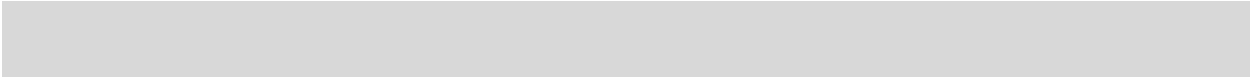
부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	판교제2테크노밸리 D4-1	25,689,021	100.00%	



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	신한은행	구간별상이	17,934	41,006	
보통예금	우리은행	구간별상이	464	8,836	



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	14,112,456	14.63%	
	기타비용	73,622,311	76.30%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		8,750,007	9.07%	잡손실 일반사무수탁보수
총 비 용		96,484,774	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	판교제2테크노 밸리 D4-1	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	900,000	900,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	12,500,000	12,500,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	20,000,000	20,000,000			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	8,750,000				8,750,000
기타지급수수료	8,000	8,000			
유형자산 감가상각비	14,112,456	14,112,456			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	135,000	135,000			
광고선전비	0				
보험료	0	0			
임차료	0				

교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	6,477,720	6,477,720			
청소비	0				
수도광열비	25,689,021	25,689,021			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	412,570	412,570			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투자운용	취득금액의	19.9	%	매입수수료는 금 십육억원을 보수로 하고, "갑"이 국토교통 부장관으로부터 영업인가를 득하고 PF 기표를 실한한 날로 부터 10일 이내에 지급한다.		1,600,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.6	%	분기별 금 12,500,000원을 보수로 하고, 2024년 2월 22일 이후, 첫 매각실적이 발생하는 시점까지 분기별 기본운용 수수료 중 금 6,250,000원은 이연하는 것으로 한다. 수수 료 이연 기간동안 기본운용수수료 전체에 대한 세금계산서 를 발행을 하되 이연한 수수료를 제외한 기본운용수수료 만 지급하며, 누적된 이연 기본운용수수료는 잔여 호실 1 개 이상 매각완료 후 소유권이 이전되는 날로부터 10영업 일 이내에 청구받고, 청구일로부터 10영업일 이내에 지급 하는 것으로 한다. 이연된 기본운용수수료를 모두 지급한 후에는 추가로 이연하는 기본운용수수료는 없는 것으로 한 다.	12,500,000	49,661,502
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.1	%	법인청산수수료는 금오천만원을 보수로 하고, 해산일(임시 주주총회로 해산결의를 결의하기로 한 때) 전일 일시에 지 급하는 것으로 한다.		50,000,000
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
	사무수탁회사		위탁보수	삼정KPMG AAS(주)	매분기마다 8,750,000원을 분기말로부터 7일 이내 현금지급한다. 다만 올의 수탁업 무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기의 보수는 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 산정한다.			8,750,000
자산보관회사	위탁보수	신한은행	연간 삼천만원을 매분기별로 분할하여 매 분기 종료 후 수탁회사의 청구일로부터 7일 이내 현금지급 한다. 다만 수탁회사의 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 90일에 대한 실제 업무수행기간을 기준으로 일할 계산한 금액으로 한다.			7,500,000	31,240,046	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							28,750,000	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 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 1 분 기	제 6 기 4 분 기	제 6 기 3 분 기	제 6 기 2 분 기
당해회사수익률	(2.16)	(2.03)	(1.99)	(1.89)

※ 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
판교제2테크노밸 리 D4-1	복합시설	경기도 성남시 수정구 금토 로80번길 55	#SPILL!	1,381	2022.07.13	100.00%	40,001	40,001	36,486	

- ※ 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)

판교제2테크노밸리 D4-1

사업명: 판교제2테크노밸리

① 사업명: 판교제2테크노밸리 D4-1

② 위치: 경기도 성남시 판교테크노밸리 D4-1

③ 건물규모: 오피스텔 총 58호실 근린생활시설 15호실 지하4층 지상8층, 주차수 84대

④ 대지면적: 1,381.00㎡

⑤ 건축용도: 오피스텔 및 근린생활시설

⑥ 용적률: 200.10%

나. 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

구분	내역	금액(백만원)	비고
필요재 원 (투자금 액)	토지비	8,716	
	건축비	15,373	
	외주비	816	
	판매비	4,451	
	일반부대비용	6,808	
	제세공과금	1,479	
	금융비용	2,358	
	합계	40,001	
자금조 달	보통주	7,501	
	PF	30,000	
	분양수입	2,500	
	합계	40,001	

다. 추정손익에 관한 사항

구분	4기(2022년)	5기(2023년)	6기(2024년)	7기(2025년)
1. 매출액	13,521	23	97	15,374
(1) 분양 매출액	13,521	-	-	15,270
2. 매출원가	7,788	11	30	7,705
(1) 분양 원가	7,788	-	30	7,705
3. 매출 총이익	5,733	11	68	7,669
4. 판매비와 관리비	790	424	246	3,523
(1) 판매비	364	108	-	2,798
(2) 일반부대비용	380	305	235	715
(3) 제세공과금	45	11	11	10
5. 영업이익	4,942	-	(178)	4,146
6. 영업외수익	44	898	25	254
(1) 이자수익	15	2	-	-
7. 영업외비용	919	-	-	-
(1) PF대출취급수수료	-	-	-	-
(2) 이자비용(단기 차입금)	-	-	-	-
(3) 중도금무이자	919	-	-	-
8. 법인세차감전 이익	4,068	486	(153)	4,400
9. 법인세	-	6	-	-
10. 당기순 이익	4,068	480	(153)	4,400

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기	제 7 기 1 분기	기준일	2025.03.31	현재
전기	제 6 기 기말	기준일	2024.12.31	현재

회사명: (주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사 (단위: 원)

과 목	제 7 (당)기 1 분기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		3,787,524,090		3,830,353,207
1) 현금및현금성자산	169,781,593		217,277,012	
3) 매출채권	38,245,428		46,669,000	
5) 미수수익	3,528			
7) 기타미수금	108,040,000		108,040,000	
8) 선급금	18,000		18,000	
9) 선급비용	5,430,302			
10) 부가세대급금	8,054,081		405,117	
11) 선급법인세	2,591,560		2,584,480	
14) 재고자산	3,455,359,598		3,455,359,598	
기타	3,455,359,598		3,455,359,598	
2. 비유동자산		4,195,645,633		4,209,758,089
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	4,195,645,633		4,209,758,089	
토지	1,427,519,338		1,427,519,338	
건물	2,822,491,070		2,822,491,070	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(54,364,775)		(40,252,319)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		7,983,169,723		8,040,111,296
1. 유동부채		541,079,346		552,251,436
3) 분양선수금	41,249,000		41,249,000	
4) 기타선수금	410,396		410,396	
5) 선수수익	2,000,000		8,000,000	
7) 미지급비용	62,875,000		72,135,000	
8) 예수금			231,000	
9) 부가세예수금	4,318,910			
11) 미지급배당금	430,226,040		430,226,040	
2. 비유동부채		175,320,000		180,320,000
5) 비유동보증금	175,320,000		180,320,000	
부 채 총 계		716,399,346		732,571,436
1. 자본금		7,501,025,000		7,501,025,000
1) 보통주자본금	7,501,025,000		7,501,025,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(40,930,870)		(40,930,870)
1) 주식할인발행차금	(40,930,870)		(40,930,870)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(193,323,753)		(152,554,270)
자 본 총 계		7,266,770,377		7,307,539,860
부채 및 자 본 총 계		7,983,169,723		8,040,111,296



II. 손익계산서

당기 제 7 기 1 분기

시작일 2025.01.01

종료일 2025.03.31

전기 제 6 기 1 분기

시작일 2024.01.01

종료일 2024.03.31

회사명: (주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	55,665,449	55,665,449	49,506,212	49,506,212
2) 임대료수익	29,976,428	29,976,428	29,802,904	29,802,904
3) 관리비수익	25,689,021	25,689,021	19,703,308	19,703,308
II. 영업비용	96,484,767	96,484,767	77,873,127	77,873,127
2) 급여	900,000	900,000	3,900,000	3,900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	12,500,000	12,500,000	10,190,217	10,190,217
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	20,000,000	20,000,000		
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	8,750,000	8,750,000	8,750,000	8,750,000
10) 기타지급수수료	8,000	8,000	12,508,000	12,508,000
11) 유형자산감가상각비	14,112,456	14,112,456	3,854,862	3,854,862
14) 세금과공과	135,000	135,000	135,000	135,000
21) 수선유지비	6,477,720	6,477,720	11,331,740	11,331,740
23) 수도광열비	25,689,021	25,689,021	19,703,308	19,703,308
29) 기타영업비용	412,570	412,570	0	0
III. 영업이익	(40,819,318)	(40,819,318)	(28,366,915)	(28,366,915)
IV. 영업외수익	49,842	49,842	56,226	56,226
1) 이자수익	49,842	49,842	56,225	56,225
10) 기타영업외수익			1	1
V. 영업외비용	7	7	9	9
10) 기타영업외비용	7	7	9	9
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(40,769,483)	(40,769,483)	(28,310,698)	(28,310,698)
VII. 당기순이익(손실)	(40,769,483)	(40,769,483)	(28,310,698)	(28,310,698)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(40,769,483)	(40,769,483)	(28,310,698)	(28,310,698)
X I. 주당손익	(6)	(6)	(4)	(4)



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 : 해당사항 없음

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



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

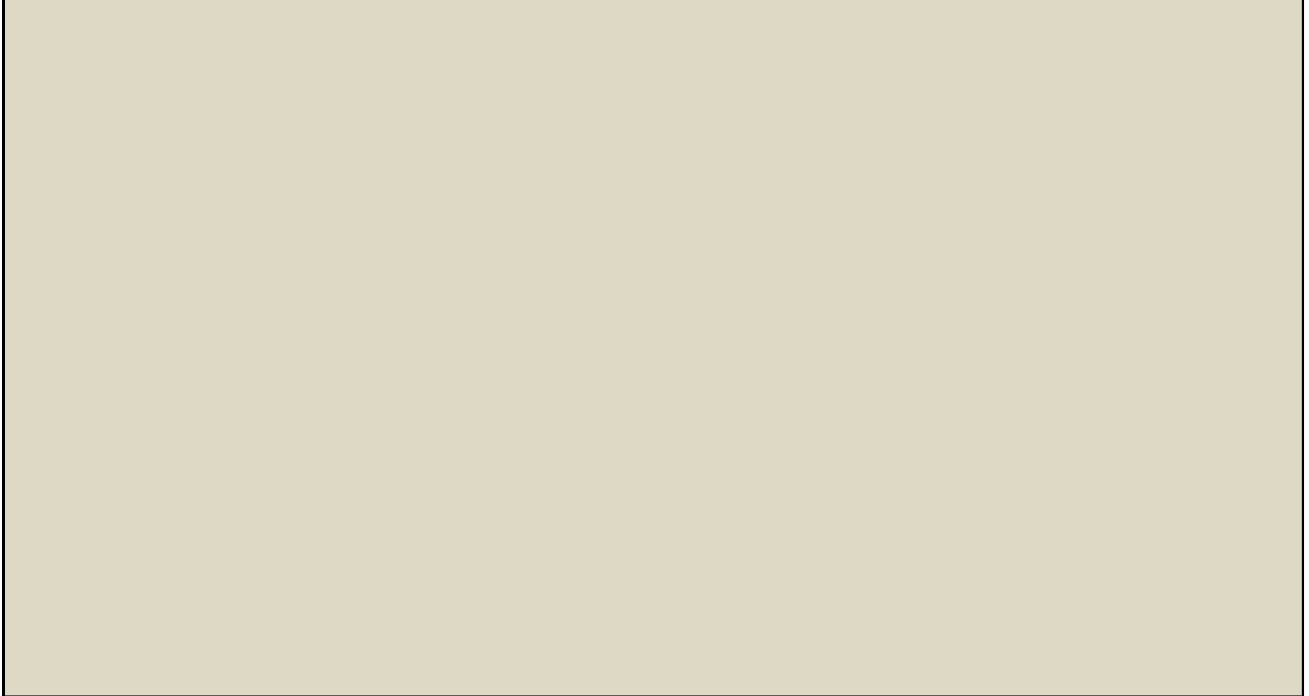
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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 기 1 분기 2025 년 3 월 31 일 현재

회사명 : (주)판교 2 밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

(주)판교 2 밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사 (이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 11월 28일에 설립되어 2020년 3월 30일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 본점소재지와 주요 사업목적 등은 다음과 같습니다.

당사의 주요 사업목적은 공익사업의 시행에 따른 보상을 목적으로 제공받은 토지의 개발사업에 업무시설이나 판매시설 공급 등의 방법으로 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

(1) 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)판교 2 밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2019년 11월 28일
대 표 자	송 효 립
본점소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31, 15층(여의도동, 에스케이증권빌딩)
목 적 사 업	회사는 그 자산을 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따라 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 부동산의 임대차 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

(2) 사업개요

구 분	내 용	
사업명	판교제2테크노밸리 D4-1	
소재지	경기도 성남시 판교테크노밸리 D4-1	
지역지구	준주거지역, 지구단위계획구역	
건축용도	오피스텔 및 근린생활시설	
대지면적	1,381.00 m ² (417.7252 평)	
연면적	지상층	5,512.6881 m ² (1,667.59 평)
	지하층	3,677.4879 m ² (1,112.44 평)
	합계	9,190.1760 m ² (2780.03 평)
건축규모	지하 4 층 ~ 지상 8 층, 총 주차대수 73 대 -주거시설(오피스텔) : 지상 3 층~지상 8 층 -근린생활시설 : 지상 1~2 층	

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익인식

당사는 분양매출의 경우 분양계약이 체결된 분에 한하여 공사진행기준에 따라 수익을 인식하고 있습니다. 한편 공사진행기준의 적용시 사용되는 공사진행율은 총공사 예정원가에 대한 실제공사원가의 비율로 계산하나, 총공사예정원가를 합리적으로 추정할 수 없는 경우에는 발생원가의 범위 내에서 회수가능한 금액을 수익으로 계상하고 발생원가 전액을 비용으로 계상하고 있습니다. 또한, 분양대금청구액과 수익인식 금액과의 차액을 분양미수금 또는 분양선수금으로 계상하고 있으며 분양계약전에 부담한 지출에 대해 개별적으로 식별이 가능하며 신뢰성 있게 측정할 수 있고 계약의 체결가능성이 높은 경우에 선급비용으로 자산처리하고 공사 개시 후 공사진행율에 따라 분양원가에 반영하고 있습니다.

(2) 현금 및 현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 재고자산

재고자산은 원가와 순실현가능가치 중 작은 금액으로 표시하고 있습니다.

순실현가능가치는 정상적인 영업과정에서의 추정 판매가격에서 적용가능한 변동판매비용을 차감한 금액입니다.

(4) 금융비용

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자자산과 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1 년 이상의 기간이소요되는 재고자산의 취득과 관련된 차입원가를 당해 자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

(5) 이익준비금적립의무의 배제

부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 따라 배당시 상법 제 458 조에 의한 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

(6) 법인세회계

당사의 법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다. 법인세비용은 보고기간종료일 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 기초하여 측정됩니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 정의되는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만,사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다. 이연법인세자산은 차감할 일시적차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

3. 자본

(1) 보고기간종료일 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

구분	내용
발행할 주식의 총수 :	2,000,000 주
1 주당 액면금액 :	1,000 원
발행한 주식의 수 :	
보통주식	7,501,025 주
자본금 :	
보통주식	7,501,025,000 원

(2) 당사의 자본금 및 자본조정의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

변동일자	변동사유	증감주식수(주)	주당발행가액	자본금 증감액	자본조정 증감액
2019.11.01	설립자본	300,000	1,000	300,000,000	-
2020.04.30	현물출자	7,201,025	1,000	7,201,025,000	-

6. 매출액 및 매출원가

(1) 당분기의 매출액의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당분기
매출액	55,665,449

(2) 당분기의 매출원가의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당분기
용지비	-
건설원가	-
선급공사원가	-
임대원가(감가상각비)	14,112,456
합계	-

7. 분양공사내역

당분기 중 분양공사의 내역은 다음과 같습니다.

공사명	총분양수익 (예상액)	당분기분양수익	누적분양수익	분양대금 회수누계액	분양선수금	분양미수금
판교 제2테크노밸리 지원시설용지 D4-1 근생 및 오피스텔 신축공사	60,381,040,000	-	45,111,349,981	45,111,349,981	-	-

8. 주요 약정사항

보고기간종료일 현재 주요 약정사항의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 (주)케이리츠투자운용과 부동산 개발·취득·관리·개량 및 처분 등 자산운용업무(자산운용업무에 한정된 부수업무 포함)의 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입보수(주 1)	금 십육억원(W1,600,000,000)
기본운용보수(주 2)	분기 금 일천이백오십만원(W12,500,000)

(주 1) 매입보수는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 PF 기표를 실행한 날로부터 10 일 이내에 지급

(주 2) 2024년 2월 22일 이후, 첫 매각실적이 발생하는 시점까지 분기별 기본운용수수료 중 금 육백이십오만원(W6,250,000)은 이연하는 것으로 한다. 수수료 이연 기간동안 기본운용수수료 전체에 대한 세금계산서를 발행을 하되 이연한 수수료를 제외한 기본운용수수료만 지급하며, 누적된 이연 기본운용수수료는 잔여 호실 1 개 이상 매각완료 후 소유권이 이전되는 날로부터 10 영업일 이내에 청구받고, 청구일로부터 10 영업일 이내에 지급하는 것으로 한다. 이연된 기본운용수수료를 모두 지급한 후에는 추가로 이연하는 기본운용수수료는 없는 것으로 한다.

(2) 일반사무위탁계약

당사는 삼정케이피엠지에이에이에스(주)와 일반사무 및 일반사무에 한정된 부수업무를 수행하는 것을 목적으로 일반사무위탁계약을 체결하고, 연간 삼천오백만원 (W35,000,000)원의 사무위탁수수료를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관업무와 관련하여 자산보관 위탁계약을 체결하고, 연간 삼천만원(W30,000,000)의 자산보관위탁보수를 지급하고 있습니다.