

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.12.31 까지

(제 7 기)

2026.03.31

회사명 :	(주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사		
대표이사 :	송효립		
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31		
(전화번호)	02-3287-0181		
(홈페이지)	www.kreitsnp.com		
작성책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-3287-0134	성명 진민희
공시책임자 :	(회사)	(주)케이리츠투자운용	(직책) 본부장
	(전화번호)	02-3287-0181	성명 김규성



제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		(주) 판교2밸리대토개발제일호 위탁관리투자회사	
(2) 설립일		2019.11.28	
(3) 소재지		서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2025.12.31	2024.12.31
	자산총계	7,880,939,696	8,040,111,296
	부채총계	685,093,936	732,571,436
	자본총계	7,195,845,760	7,307,539,860
	자 본 금	7,501,025,000	7,501,025,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사 (프로젝트 부동산투자회사 여부 X)	
(6) 투자 운용 보고	자산운용	해당사항 없음	
	부채운용	해당사항 없음	
	자본운용	해당사항 없음	
	배당	해당사항 없음	

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경	해당사항 없음		
	투자전략	해당사항 없음		
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	(주)케이리츠투자운용		
	사무수탁회사	삼정KPMG AAS(주)		
	자산보관회사	금융자산	신한은행	
		부동산	신한은행	
(9) 비고	(가) 신용평가결과			
	해당사항 없음			
	(나) 기타			

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 12 개월)

구분			전기	당기	변동
			2024.12.31	2025.12.31	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원	97	198	104.12%
	당기손익	백만원	-153	-112	-26.80%
	당기손익+감가상각비	백만원	-123	-55	-55.28%
	FFO	백만원	-123	-55	-55.28%
	NAV	백만원	7308	7196	-1.53%
배당지표	보통주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	보통주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
	종류주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	종류주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
부채지표	레버리지	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	이자보상배수	배	0.00	0.00	0.00
	평균차입금리	%			0.00%p
	고정금리 비중	%			0.00%p
	부채 평균잔여만기	년	-	-	0.00년
임대지표	임대율	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적



2. 회사의 연혁

가. 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(주삼정KPMG AAS)
- 자산관리위탁계약체결(주케이리츠투자운용)
- 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.

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	송효립	1990.02.16	2018~현재 AAK 대표이사	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

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
안종인	1962.04.09	2025.02.01	(주)케이리츠투자운용 부사장	결격사유 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	7,665	95.34%	7,609	96.55%	96.55%	96.55%	
부동산	7,665	95.34%	7,609	96.55%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	217	2.70%	117	1.48%	1.48%	1.48%	
기타 자산	158	1.96%	155	1.97%	1.97%	1.97%	
총계	8,040	100.00%	7,881	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(2) 투자대상 및 직접취득자산

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
매입형/개발형		개발
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

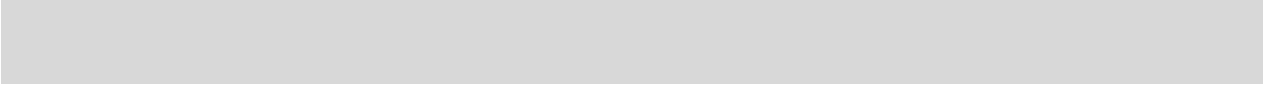
※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원 민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일 자	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 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(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	1,428	6,278					97		7,609	170	일반



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 판교제2테크노밸리 D4-1	1,618.94	440.63	27.22%	5

임대차계약수 : 4건

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 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)

(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	○
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	2020.06.09
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	2022.07.13

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 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

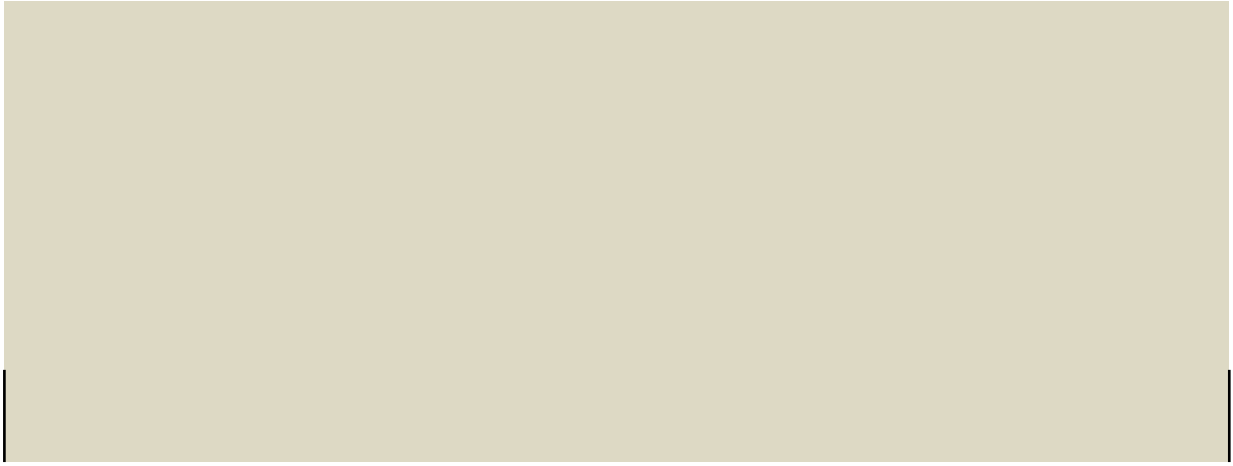


(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)







2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	신한은행	구간별 상 이	179	117	
보통예금	우리은행	구간별 상 이	38	0	



마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 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	
그 밖의 기타자산	선급비용	7	7	
그 밖의 기타자산	선급금	0	0	
그 밖의 기타자산	선급법인세	0	0	
그 밖의 기타자산	선급부가세	2	2	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재



2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 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

나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2025.12.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	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



2. 주식 현황

가. 총괄표

[2025.12.31 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
설립자본금	보통주	300,000	1,000	1,000	발기주주
현물출자	보통주	7,201,025	1,000	1,000	유상증자

※ 종류는 보통주, 종류주 등

나. 자본금 변동 현황

(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			
2019.1 1.01	설립자 본금	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020.0 4.03	현물출 자	보통주	7,201,025	1,000	1,000	7,201,025,000	7,501,025,000	2400.3%

다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

라. 현물출자 현황

--	--	--	--	--

마. 공모 관련사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

바. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
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



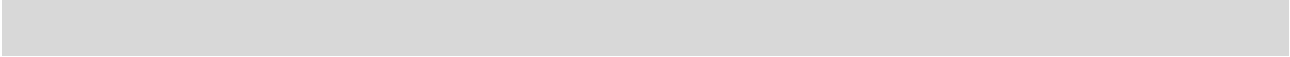
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2025.12.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	5.00%	2,347,210	31.29%	
주요주주	2	10.00%	2,492,303	33.23%	
기타주주 - 개인	15	75.00%	2,010,801	26.81%	
기타주주 - 법인	2	10.00%	650,711	8.67%	
합계	20	100.00%	7,501,025	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 1,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익	-111,694,100	-152,554,308	479,668,938	4,067,905,053
상법상 이익배당한도	-264,248,370	-152,554,270	479,668,938	4,067,905,053
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-264,248,370	-152,554,270	479,668,938	4,067,905,053
당기감가상각비 등	56,449,824	29,532,396	10,719,923	-
배당가능이익	-207,798,546	-123,021,874	490,388,861	4,067,905,053
배당금	보통주	0	0	4,067,905,053
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	64
	종류주	0	0	0
배당수익률	0.00%	0.00%	6.39%	54.23%
연환산배당률	0.00%	0.00%	6.39%	54.23%

※ 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

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가 기재
연환산배당율 : 배당수익률 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

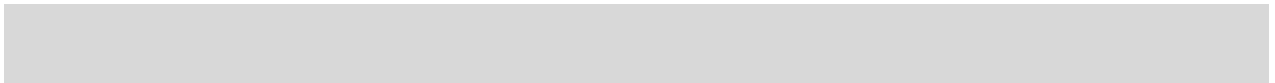
1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	117,926,428	48.05%	
	관리수익	80,367,834	32.75%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	136,430	0.06%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		46,989,552	19.15%	잡이익
총 수 익		245,420,244	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

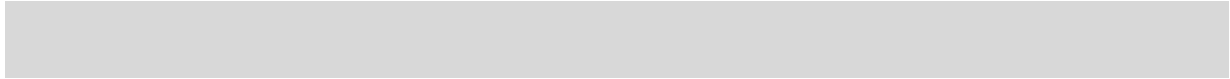
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



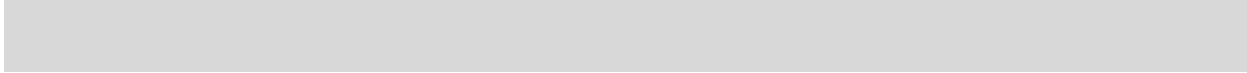
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 판교제2테크노밸리 D4-1	117,926,428	100.00%	436,575	



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 판교제2테크노밸리 D4-1	80,367,834	100.00%	



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

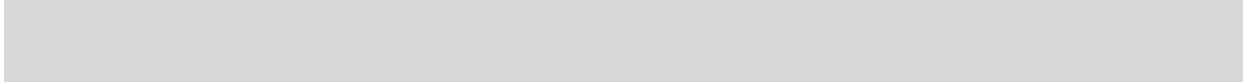
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	신한은행	구간별상이	140,512	104,548	
보통예금	우리은행	구간별상이	1,672	31,882	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가	929,317	0.26%	
	감가상각비	56,449,824	15.81%	
	기타비용	263,288,443	73.73%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		36,446,760	10.21%	잡손실 일반사무수탁보수
총 비 용		357,114,344	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	판교제2테크노 밸리 D4-1	현금	기타자산	기타
분양원가	929,317	929,317			
급여	3,600,000	3,600,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	50,000,000	50,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	20,000,000	20,000,000			
자산보관수수료	30,000,000	30,000,000			
일반사무 위탁수수료	35,000,000				35,000,000
기타지급수수료	16,768,609	16,768,609			
유형자산 감가상각비	56,449,824	56,449,824			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	11,212,017	11,212,017			
광고선전비	16,505,650	16,505,650			
보험료	0	0			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	34,779,011	34,779,011			
청소비	0				
수도광열비	80,367,834	80,367,834			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	1,466,270	1,466,270			



다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투자운용	취득금액의	19.9	%	매입수수료는 금 십육억원을 보수로 하고, "갑"이 국토교통부 장관으로부터 영업인가를 득하고 PF 기표를 실한 날로부터 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 기본운용수수료 중 금 6,250,000원은 이연하는 것으로 한다. 수수료 이연 기간동안 기본운용수수료 전체에 대한 세금계산서를 발행을 하되 이연한 수수료를 제외한 기본운용수수료만 지급하며, 누적된 이연 기본운용수수료는 잔여 호실 1개 이상 매각완료 후 소유권이 이전되는 날로부터 10영업일 이내에 청구받고, 청구일로부터 10영업일 이내에 지급하는 것으로 한다. 이연된 기본운용수수료를 모두 지급한 후에는 추가로 이연하는 기본운용수수료는 없는 것으로 한다.	50,000,000	50,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.1	%	법인청산수수료는 금오천만원을 보수로 하고, 해산일(임시주주총회로 해산결의를 결의하기로 한 때) 전일 일시에 지급하는 것으로 한다.		50,000,000
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	삼정KPMG AAS(주)	매분기마다 8,750,000원을 분기말로부터 7일 이내 현금지급한다. 다만 위의 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기의 보수는 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 산정한다.			35,000,000	35,000,000	
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.			30,000,000	30,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합계						115,000,000		

* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 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

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당해회사수익률	(1.49)	(2.03)	6.39	54.23

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 7 기 기말 기준일 2025.12.31 현재
 전기 제 6 기 기말 기준일 2024.12.31 현재

회사명: (주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기	기말	제 6 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		3,727,457,929		3,830,353,207
1) 현금및현금성자산	116,821,439		217,277,012	
3) 매출채권	38,375,428		46,669,000	
5) 미수수익	3,648			
7) 기타미수금	108,040,000		108,040,000	
8) 선급금	18,000		18,000	
9) 선급비용	6,936,215			
10) 부가세대급금	1,742,760		405,117	
11) 선급법인세	19,780		2,584,480	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	3,455,500,659		3,455,359,598	
기타	3,455,500,659		3,455,359,598	
2. 비유동자산		4,153,481,767		4,209,758,089
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	4,153,481,767		4,209,758,089	
토지	1,427,692,840		1,427,519,338	
건물	2,822,491,070		2,822,491,070	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(96,702,143)		(40,252,319)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자산 총 계		7,880,939,696		8,040,111,296
1. 유동부채		514,773,936		552,251,436
3) 분양선수금			41,249,000	
4) 기타선수금	1,410,396		410,396	
5) 선수수익			8,000,000	
7) 미지급비용	83,137,500		72,135,000	
8) 예수금			231,000	
11) 미지급배당금	430,226,040		430,226,040	
2. 비유동부채		170,320,000		180,320,000
5) 비유동보충금	170,320,000		180,320,000	
부 채 총 계		685,093,936		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)		(264,248,370)		(152,554,270)
자 본 총 계		7,195,845,760		7,307,539,860
부 채 및 자 본 총 계		7,880,939,696		8,040,111,296

2. 손익계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 6 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당기)		제 6 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	51,011,640	198,294,262	(10,668,264)	97,482,904
2) 임대료수익	34,150,000	117,926,428	36,080,000	97,482,904
3) 관리비수익	16,861,640	80,367,834	(46,748,264)	
II. 영업비용	80,887,478	357,078,532	54,884,774	275,169,357
1) 분양원가		929,317		
2) 급여	1,200,000	3,600,000	889,666	6,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	12,500,000	50,000,000	13,533,387	49,661,502
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)		20,000,000		
8) 자산보관수수료	7,500,000	30,000,000	8,120,023	31,240,046
9) 일반사무임대수수료	8,750,000	35,000,000	9,473,360	36,446,720
10) 기타지급수수료	12,260,609	16,768,609	38,745,070	55,646,087
11) 유형자산감가상각비	14,112,456	56,449,824	12,602,677	29,532,396
14) 세금과공과	468,774	11,212,017	284,249	10,689,964
15) 광고선전비		16,505,650		
21) 수선유지비	6,983,999	34,779,011	17,576,698	53,380,091
23) 수도광열비	16,861,640	80,367,834	(46,748,264)	
29) 기타영업비용	250,000	1,466,270	407,908	1,972,551
III. 영업이익	(29,875,838)	(158,784,270)	(65,553,038)	(177,686,453)
IV. 영업외수익	2,775,494	47,125,982	25,008,398	25,132,185
1) 이자수익	25,494	136,430	18,398	142,184
10) 기타영업외수익	2,750,000	46,989,552	24,990,000	24,990,001
V. 영업외비용	35,800	35,812	1	40
10) 기타영업외비용	35,800	35,812	1	40
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(27,136,144)	(111,694,100)	(40,544,641)	(152,554,308)
VII. 당기순이익(손실)	(27,136,144)	(111,694,100)	(40,544,641)	(152,554,308)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(27,136,144)	(111,694,100)	(40,544,641)	(152,554,308)
X I. 주당순익	(4)	(15)	(6)	(21)

3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 6 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사

(단위: 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2026.03.30	처분확정일	2025.03.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(264,248,370)		(152,554,308)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(152,554,270)		0	
2. 당기순이익(손실)	(111,694,100)		(152,554,308)	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(264,248,370)		(152,554,308)



4. 현금흐름표

당기 제 7 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 6 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사

(단위: 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(100,282,071)		20,021,708
1. 당기순이익(손실)		(111,694,100)		(152,554,308)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		56,449,824		29,532,396
감가상각비	56,449,824		29,532,396	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(45,037,795)		143,043,620
재고자산의 변동	(141,061)			
매출채권의 변동	8,293,572		(40,963,194)	
미수수익의 변동	(3,648)		10,773	
기타미수금의 변동			(25,040,000)	
선급금의 변동			(18,000)	
선급비용의 변동	(6,936,215)			
분양선수금의 변동	(40,249,000)			
기타선수금의 변동			41,649,000	
선수수익의 변동	(8,000,000)		8,000,000	
미지급비용의 변동	11,002,500		24,835,000	
예수금의 변동	(231,000)		231,000	
보증금의 변동	(10,000,000)		137,000,000	
기타	1,227,057		(2,660,959)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(173,502)		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		(173,502)		0
유형자산의 처분	(173,502)			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		(49,442,860)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		(49,442,860)
배당금의 지급			49,442,860	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(100,455,573)		(29,421,152)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(100,455,573)		(29,421,152)
VII. 기초 현금및현금성자산		217,277,012		246,698,164
VIII. 기말 현금및현금성자산		116,821,439		217,277,012

5. 자본변동표

당기 제 7 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 6 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024.01.01(전기초)	7,501,025,000		-40,930,870		479,668,938			7,939,763,068
당기순이익					-152,554,308			-152,554,308
배당금					-479,668,900			-479,668,900
2024.12.31(전기말)	7,501,025,000		-40,930,870		-152,554,270			7,307,539,860
2025.01.01(당기초)	7,501,025,000		-40,930,870		-152,554,270			7,307,539,860
당기순이익					-111,694,100			-111,694,100
배당금					0			0
2025.12.31(당기말)	7,501,025,000		-40,930,870		-264,248,370			7,195,845,760



6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 걱정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

1. 분양대행계약 해지 합의서 체결(25.09.30)
- 특별관계자 : (주)신성리얼코(당사 주주 및登記임원의 특별관계자)
2. 무상임대차계약서 체결(25.09.30)
- 특별관계자 : 기타 개인주주(당사 주주 및登記임원의 특별관계자)
3. 무상임대차계약서 체결(25.11.27)
- 특별관계자 : (주)신성리얼코(당사 주주 및登記임원의 특별관계자)

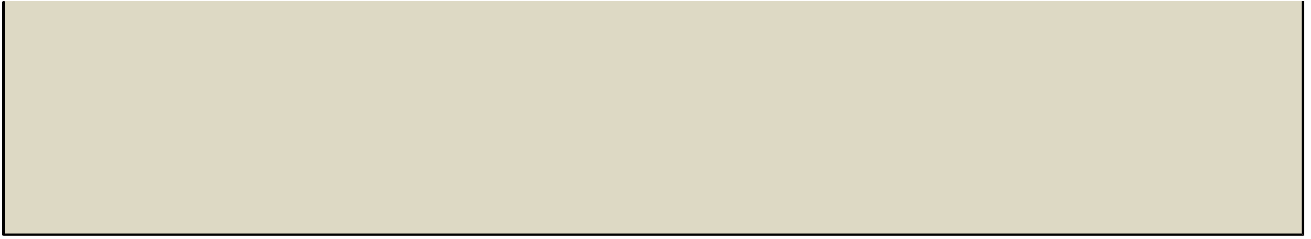
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항



주석

제 7 기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제 6 기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

1. 회사의 개요

주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사"라 함)는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 11월 28일에 설립되었으며, 2020년 03월 30일 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

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

당사가 추진하고 있는 사업의 개요는 아래와 같습니다.

구 분	내 역
사업명	판교 제2테크노밸리 도시첨단산업단지 2단계 사업부지 D4-1 지원시설용지 오피스텔 및 근린생활시설 대토개발사업
시행사	주식회사 판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사
사업부지	경기도 성남시 수정구 판교제2테크노밸리 지원시설용지 D4-1
대지면적	1,381㎡
연면적	9,190㎡
건축규모	지하 4층, 지상 8층 오피스텔 및 근린생활시설

당사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 15층(여의도동, 에스케이증권빌딩)이고, 당기말 현재 당사의 납입자본금은 7,501백만원이며, 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	소유주식수(주)	지분율(%)
BSM Advisor PTE. Ltd.	2,347,210	31.29
윤형섭	1,485,715	19.81
(주)서울벽지	1,006,588	13.42
아시아어드바이저스코리아(유)	616,523	8.22
기타	2,044,989	27.26
합 계	7,501,025	100.00

2. 중요한 회계처리방침

2.1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 한국의 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

(1) 당사가 채택한 제·개정 기준서

당사가 2023년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서는 다음과 같습니다.

- '제17장 '정부보조금의 회계처리' - 수익관련보조금의 표시
수익관련보조금의 표시를 수익 또는 관련 비용 차감 중 실질에 맞게 선택하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- '제3장 '채무제표의 작성과 표시 II(금융업)' - 고객 예수금의 현금흐름표 분류
자금의 증개를 통한 수익 창출이 주요 영업활동인 금융업 회사의 경우 고객 예수금의 현금흐름을 재무활동에서 영업활동으로 변경하도록 개정되었습니다. 해당 기준서의 개정이 채무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- '제22장 '법인세회계 - '국제조세개혁 - 필라2 모범규칙'

2021년 12월, 경제협력개발기구(Organisation for Economic Cooperation and Development, 'OECD' OECD)는 다국기업의 국제조세를 개혁하는 필라2 모범규칙을 발표했습니다. 이 규칙의 적용을 받는 대규모 다국적기업은 각 구성기업이 소재하는 국가별 실효세율을 계산하고, 국가별 실효세율이 최저한세율(15%)보다 낮은 국가에 소재하는 경우 그 차이에 대한 추가 세액을 부담해야 합니다.

필라2 모범규칙을 이행하기 위하여 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법(필라2 법률)에 따라 발생하는 법인세(필라2 법인세)와 관련한 이연법인세 회계처리를 일시적으로 완화하는 좁은 범위의 개정이 발표되었으며, 다음의 공시를 요구하고 있습니다.

- ① 필라2 법인세와 관련한 이연법인세 자산·부채 인식 및 공시의 예외 규정을 적용하였다는 사실
- ② 필라2 법인세와 관련한 당기 법인세비용

또한, 필라2 법인세를 발생한 기간에 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우, 해당 세액을 신고납부해야 하는 회계연도에 비용으로 인식하도록 하는 예외 규정을 두었으며, 예외 규정 적용 사실과 신고납부기간을 공시하도록 하고 있으며, 법인세비용 인식 예외 규정 및 나머지 공시는 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다. 해당 기준서의 개정이 채무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서

- '제2장 '채무제표의 작성과 표시 I' - 부채의 유동·비유동 분류

부채는 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 부채의 분류에 영

향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야 하는 부채가 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 계약 상대방의 선택에 따라 기업이 자신의 지분상품을 이전하여 부채를 결제할 수 있는 조건은 부채의 분류에 영향을 미치지 않습니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

2.3 수익인식

당사는 분양매출의 경우 분양계약이 체결된 분에 한하여 공사진행기준에 따라 수익을 인식하고 있으며, 완성건물에 대해서는 인도기준에 따라 수익을 인식하고 있습니다. 한편 공사진행기준의 적용시 사용되는 공사진행율은 총공사 예정원가에 대한 실제공사원가의 비율로 계산하나, 총공사예정원가를 합리적으로 추정할 수 없는 경우에는 발생원가의 범위 내에서 회수가 가능한 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. 또한, 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료를 수익으로 인식하고 있습니다.

2.4 현금 및 현금성자산

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

2.5 재고자산

재고자산은 원가와 순실현가능가치 중 작은 금액으로 표시하고 있습니다. 순실현가능가치는 정상적인 영업과정에서의 추정 판매가격에서 적용가능한 변동판매비용을 차감한 금액입니다.

2.6 차입원가

당사는 적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가를 적격자산을 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이를 때까지 당해 자산원가의 일부로 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매될 수 있는 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다.

적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금에서 발생하는 일시적 운용 투자수익은 자본화가능차입원가에서 차감하고 있습니다.

2.7 유형자산

유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 표시됩니다. 역사적 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다.

토지를 제외한 자산은 취득원가에서 잔존가치를 제외하고, 다음의 추정 경제적 내용연수에 걸쳐 정액법으로 상각됩니다.

과 목	추정 내용연수
건물	50년

2.8 금융비용

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

2.9 이익준비금적립의무의 배제

부동산투자회사법 제28조 제1항에 따라 배당시 상법 제458조에 의한 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

2.10 법인세회계

법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손으로 인식됩니다. 법인세비용은 보고기간 종료일 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 기초하여 측정됩니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 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.

2.11 중소기업 회계처리 특례

당사는 중소기업기본법상의 중소기업에 해당하며, 다음 사항에 대하여는 일반기업회계기준 제31장 "중소기업회계처리 특례"에 따라 회계처리하고 있습니다.

항 목	특 례 내 역
현재가치평가	장기연불조건의 매매거래 및 장기금전대차거래 등에서 발생하는채권·채무는 현재가치가 아닌 명목가치로 평가
유형자산	내용연수 및 잔존가치 결정시 법인세법 규정에 따름
법인세비용	법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할금액으로 계상

3. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 유동성위험관리

1) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산 장부금액 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	기초	증가	감가상각	기말
토지	1,427,519,338	173,502	-	1,427,692,840
건물	2,782,238,751	-	(56,449,824)	2,725,788,927

5. 자본금

보고기간종료일 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

구 분	보 통 주
발행할 주식의 총수	50,000,000주
1주당금액	1,000원
발행한 주식의 총수	7,501,025주

구 분	보 통 주
당기말 현재 자본금	7,501,025,000원

6. 매출액 및 매출원가

(1) 당기와 전기의 매출액의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당기	전기
분양수익	-	-
임대수익	117,926,428	97,482,904

(2) 당기와 전기의 매출원가의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당기	전기
용지비	929,317	-
건설원가	-	-
선급공사원가	-	-
임대원가	56,449,824	29,532,396
합계	57,379,141	29,532,396

7. 분양공사내역

(단위: 원)

구분	당기	전기
총분양수익(예상액)	60,381,040,000	60,381,040,000
당기분양수익	-	-
누적분양수익	45,111,349,981	45,111,349,981
분양대금회수누계액	45,111,349,981	45,111,349,981
분양선수금	-	-

8. 포괄손익계산서

기타포괄손익에 해당하는 금액이 없어 당기순이익(손실)과 포괄손익금액은 일치합니다.

9. 주당손익

당사의 기본주당당기순손익은 보통주 1주에 대한 당기순손익을 계산한 것으로 그 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	당기	전기
당기순이익	(111,694,100)	(152,554,308)
가중평균유통보통주식수(주1)	7,501,025	7,501,025
기본주당이익	(15)	(20)

(주1) 가중평균유통주식수는 유통보통주식수와 동일합니다.

10. 이익잉여금처분계산서

당사의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제7기	2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지	제6기	2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지
처분예정일	2026년 3월 30일	처분예정일	2025년 3월 31일

(단위: 원)

과 목	제 7 (당) 기		제 6 (전) 기	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		(152,554,270)		479,668,938
1. 전기이월미처분이익잉여금(결손금)	38		-	
2. 당기순이익(손실)		(152,554,308)	479,668,938	
II. 이익잉여금처분액(결손금처리액)			-	479,668,900
1. 배당금(주석13)	-		479,668,900	
현금배당	-		479,668,900	
III. 차기이월이익잉여금(결손금)		(152,554,270)		38

11. 배당금

(1) 당사의 배당금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	당기	전기
배당 받은 주식수	7,501,025	7,501,025
주당 액면금액	1,000	1,000
주당 배당금	-	-
배당 금액	-	-
주당 배당율	-	-

(2) 당사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당기	전기
배당금	-	-
당기 순이익	(111,694,100)	(152,554,308)
배당성향	-	-

12. 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
기본운용보수(주1)	₩12,500,000/분기당

(주1) 2024년 2월 22일 이후, 첫 매각실적이 발생하는 시점까지 분기별 기본운용수수료 중 금 육백이십오만원(₩6,250,000)은 이연하는 것으로 한다. 수수료 이연 기간동안 기본운용수수료 전체에 대한 세금계산서를 발행을 하되 이연한 수수료를 제외한 기본운용수수료만 지급하며, 누적된 이연 기본운용수수료는 잔여 호실 1개 이상 매각완료 후 소유권이 이전되는 날로부터 10영업일 이내에 청구받고, 청구일로부터 10영업일 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(₩35,000,000)원의 사무위탁수수료를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관업무와 관련하여 자산보관 위탁계약을 체결하고, 연간 삼천만원(₩30,000,000)의 자산보관위탁보수를 지급하고 있습니다.

(4) 시행대행계약

당사는 (주)에드디엔씨와 사업시행을 위한 제반업무 및 사업자문에 대한 시행대행계약을 체결하였습니다.

13. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 판매관리비에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

계정과목	당 기	전 기
급여	3,600,000	6,600,000
세금과공과	11,212,017	10,689,964
합계	14,812,017	17,289,964

14. 재무제표의 확정

당사의 제 7기 재무제표는 2026년 03월 30일자 정기주주총회에서 최종 확정 및 승인될 예정입니다.