

투 자 보 고 서

2022.01.01 부터 2022.12.31 까지
(제 4 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.03.31

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

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사	
2) 설립일	2019.11.28	
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.12.31	(단위: 원)
자산총계	16,987,217,633	
부채총계	5,459,218,450	
자본총계	11,527,999,183	
자본금	7,501,025,000	
5) 자산관리회사	(주)케이리츠투자운용	
6) 사무수탁회사	삼정KPMG AAS(주)	
7) 자산보관회사	신한은행	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속기간: 회사설립등기일로부터 3년 1. 정관으로 정한 존립기간이 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> <p>(2) 신용평가결과</p>	

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(주)판교2밸리대토밸리제일호위탁관리부동산투자회사)
- 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.

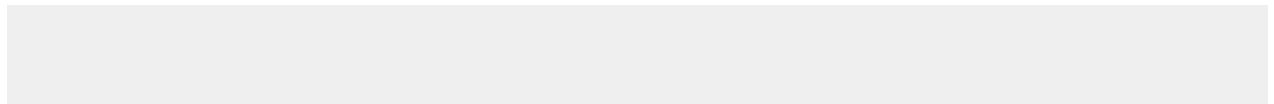
다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음.

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	임성열	1938.08.06	용문고등학교 졸업 현재 농업에 종사	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: 제이에스자산운용 사장	결격사유 없음
기타비상무이사	최경빈	1989.01.16	2015.01~2018.07 수협은행 계장 2018.07~2022.03 이지스자산운용 과장 2022.03~현재 AAK 부장	결격사유 없음
감사	김종수	1973.07.25	2006~현재: 회계법인 성지 상무	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력: 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

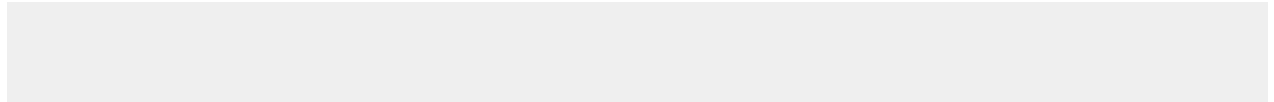
1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2022.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

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

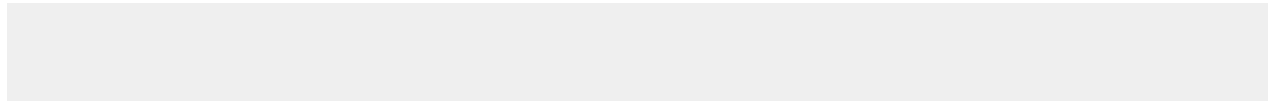
* 종류는 보통주, 종류주 등



(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황

2020.04.03 보통주식 7,201,025주 현물 출자

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 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	설립자본 금	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.04. 03	현물출자	보통주	7,201,025	1,000	1,000	7,201,025,000	7,501,025,000	2400.34%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
BSM Ad visors P TE. Ltd.	최대 주주	외국인	싱가 포르	기관	해당사항없 음	보통주	2,347,21 0	0	0	2,347,21 0	
							(31.29%)	(0.00%)	(0.00%)	(31.29%)	

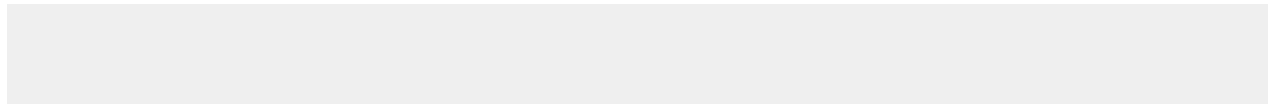
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	윤형섭	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	1,485,715	19.81%	
2	권순두	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	1,030,613	13.74%	
3	서울벽지	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,006,588	13.42%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	4.76%	2,347,210	31.29%	
주요주주	3	14.29%	3,522,916	46.97%	
소액주주 -개인	16	76.19%	1,014,376	13.52%	
소액주주 -법인	1	4.76%	616,523	8.22%	
합계	21	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: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익		4,067,905,053	8,123,132,951	-1,719,514,799	-260,042
상법상 배당가능이익		4,067,905,053	6,403,358,110	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		4,067,905,053	6,403,358,110	-	-
배당금	보통주	4,067,905,053	6,403,358,110		
	종류주	0	0		
주당 배당금	보통주	542	854		
	종류주	0	0		
배당수익율		54.23%	85.37%	0.00%	0.00%
연환산배당율		54.23%	85.37%	0.00%	0.00%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 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)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	16,000	70.98	16,981	99.96	99.96
부동산개발사업	6,389	28.34			
부동산관련 증권					
현금					
기타 자산	153	0.68	7	0.04	0.04
총계	22,541	100.00	16,987	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(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

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

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	판교제 2테크노 밸리 D4-1	복합형	경기도 성남시 판교 테크노밸리 D4-1	2022.07 .13	2020.06 .30	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	판교제2테크노밸리 D4-1		7,705							7,705



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	판교제2테크노밸리 D4-1	41.93	41.93	100.00%	1



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	신한은행	구간별 상이	7	287	
보통예금	우리은행	구간별 상이	14,835	5,055	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익	0	0	11,793원
	선급금	0	0	412,655원
	선급비용	3	3	
	선급법인세	3	3	
	단기대여금	3,934	3,934	부동산으로분류

중도금대출 대주와의 협약으로 인해 수분양자의 중도금대출에 리츠가 연대보증을 하였으며, 대출 만기까지 상환하지 못한 수분양자의 대출을 협약 상 내용을 이행해 대위변제 실시 후 구상권을 인수함

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	판교제2테크 노밸리 D4-1	경기도 성남시 판교테크노밸리 D4-1		13,520, 905,700		분양수익
매입	판교제2테크 노밸리 D4-1	경기도 성남시 판교테크노밸리 D4-1		7,788,3 59,376		분양원가

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

진행률 기준에 따라 분양원가 및 분양수익 인식

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	신한은행	구간별 상 이	7	287
보통예금	우리은행	구간별 상 이	14,835	5,055

4. 기타 자산 변경내역

전기말->당기말 (단위: 백만원)
 미수수익 : 0(216원)->0(11,793원)
 선급금 : 0(412,655원)->0(412,655원)
 선급비용 : 1->3
 선급법인세 : 1->3

유동보증금 : 150->0
단기대여금 : 0->3,934

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	13,520,905,700	99.67%	
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	7,992,271	0.06%	
기타자산	기타자산 관련수익	6,607,863	0.05%	
기타		29,637,688	0.22%	잡이익
총 수 익		13,565,143,522	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

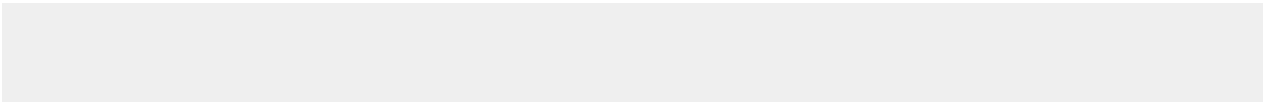
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	판교제2테크노밸리 D4-1	0		



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명		취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1	판교제2테크노밸리 D4-1	7,788,359,376			7,788,359,376	13,520,905,700	5,732,546,324	100.00%	분양수익

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비교란에 구분 기재

진행률에 따른 분양수익 인식

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

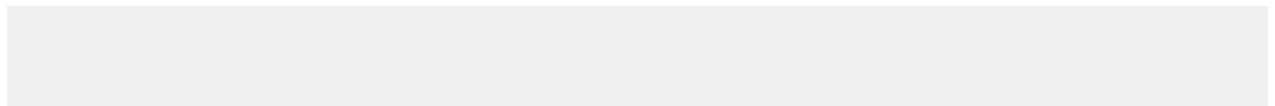
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	구간별상이	11,152	140,992	
보통예금	우리은행	구간별상이	8,466,328	7,851,258	
요구불예금	디에이치저축은행	구간별상이	0	21	



4. 기타 자산 수익

구분		금액(원)	비율(%)	비고
1	단기대여금 이자수익	6,607,863	100.00%	
2			0.00%	
3			0.00%	
4			0.00%	
5			0.00%	

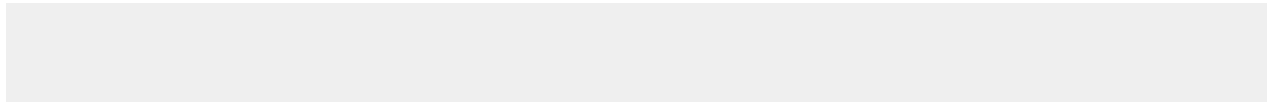


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가	7,788,359,376	82.01%	
	감가상각비			
	기타비용	749,113,751	7.89%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		959,765,342	10.11%	이자비용 일반사무수탁보수
총비용		9,497,238,469	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

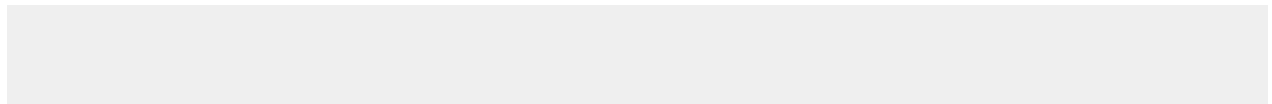
(단위 : 원)

구분	합계	판교제2테크노밸리 D4-1	현금	기타자산	기타
분양원가	7,788,359,376	7,788,359,376			
급여	58,600,000	58,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	102,750,000	102,750,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	359,813,563	359,813,563			
자산보관수수료	30,825,000	30,825,000			
일반사무 위탁수수료	41,100,000				41,100,000
기타지급수수료	80,503,782	80,503,782			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	45,256,589	45,256,589			
광고선전비	6,473,250	6,473,250			
보험료	1,409,545	1,409,545			
임차료	43,155,000	43,155,000			
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	16,727,232	16,727,232			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	3,599,790	3,599,790			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투자운용	매입수수료는 금 식육역원을 보수로 하고, "갑"이 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 PF 기표를 실한 날로부터 10일 이내에 지급한다.	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		분기별 금 이천오백만원을 보수로 하고, 매 분기마다 해당분기말일에 지급하기로 한다. 그 시작일은 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받은 날로부터 기산하는 것으로 한다.	102,750,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		법인청산수수료는 금오천만원을 보수로 하고, 해산일(임시주주총회로 해산결의를 결의하기로 한 때) 전일 일시에 지급하는 것으로 한다.	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	삼성KPMG AAS	매분기마다 일천만원을 분기말로부터 7일 이내 현금지급한다. 다만, 위의 수탁업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기의 보수는 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 산정한다.	41,100,000
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.	30,825,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				174,675,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

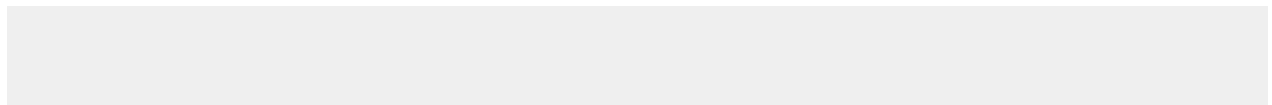
구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1 기
당해회사수익률	54.23	108.29	-53.93	-0.52

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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

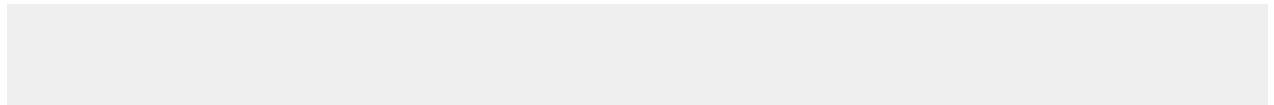
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
판교제2테크노 밸리 D4-1	경기도 성남시 판교 테크노밸리 D4-1	1,381.0000	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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

판교제2테크노밸리 D4-1

가. 사업의 개요

① 사 업 명 : 판교제2테크노밸리 D4-1

② 위 치 : 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 용 적 륜 : 399.18%

나. 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

구분	내역	금액(백만원)	비고
필요재원 (투자금액)	토지비	8,716	
	건축비	15,373	
	외주비	816	
	판매비	4,451	
	일반부대비용	6,808	
	제세공과금	1,479	
	금융비용	2,358	
	합계	40001	
자금조달	보통주	7,501	
	PF	30,000	
	분양수입	2,500	
	합계	40001	

다. 추정손익에 관한 사항

구분	1기(2020년)	2기(2020년)	3기(2021년)	4기(2022년)
1. 매출액	0.0	10,289	28,412	21,599
(1) 분양 매출액	0.0	10,289	28,412	21,599
2. 매출원가	0.0	5,055	13,958	10,609
(1) 분양 원가	0.0	5,055	13,958	10,609

3. 매출 총이익	0.0	5,234	14,454	10,990
4. 판매비와 관리비	60	5,681	1,463	1,221
(1) 판매비	57	4,591	1,020	840
(2) 일반부대비용	3	1,090	421	351
(3) 제세공과금		0.0	22	30
5. 영업이익	(60)	-447	12,991	9,769
6. 영업외수익	1	1	1	1
(1) 이자수익	1	1	1	1
7. 영업외비용	0.0	1,274	586	473
(1) PF대출취급수수료	0.0	1,230	0.0	0.0
(2) 이자비용(단기차입금)	0.0	0.0	0.0	0.0
(3) 중도금무이자	0.0	44	586	473
8. 법인세차감전 이익	(59)	-1,720	12,406	9,297
9. 법인세	0.0	0.0		0.0
10. 당기순 이익	(59)	-1,720	12,406	9,297

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

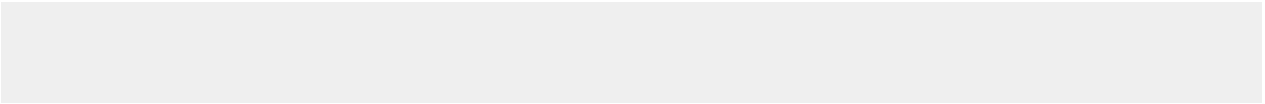
당기 제 4 기 기말 기준일 2022.12.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: (주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기 기말		제 3 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		16,987,217,633		22,541,348,593
1) 현금및현금성자산	5,341,748,172		14,841,317,351	
5) 미수수익	11,793		216	
6) 분양미수금	0		1,158,594,528	
8) 선급금	412,655		412,655	
9) 선급비용	3,081,147		951,560	
11) 선급법인세	3,043,860		1,302,280	
12) 단기대여금	3,933,550,000			
14) 재고자산	7,705,370,006		6,388,770,003	
용지			4,879,843,959	
미성공사			1,298,773,921	
기타	7,705,370,006		210,152,123	
16) 유동보증금	0		150,000,000	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		16,987,217,633		22,541,348,593
1. 유동부채		5,459,218,450		8,677,896,353
3) 분양선수금	4,493,143,708			
4) 기타선수금	163,346		10,163,346	
6) 미지급금	533,500,000			
7) 미지급비용	65,707,840		46,750,000	
8) 예수금	4,817,140			
9) 부가세예수금	361,886,416		90,584,096	
12) 단기차입금	0		430,398,911	
13) 유동성장기차입금	0		8,100,000,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		5,459,218,450		8,677,896,353
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)		4,067,905,053		6,403,358,110

자 본 총 계		11,527,999,183		13,863,452,240
부 채 및 자 본 총 계		16,987,217,633		22,541,348,593



II. 손익계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사

(단위 : 원)

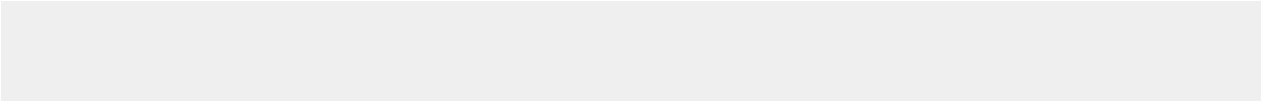
과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	-6,316,825,125	13,520,905,700	6,185,095,279	21,301,412,172
1) 분양수익	-6,316,825,125	13,520,905,700	6,185,095,279	21,301,412,172
II. 영업비용	-2,788,844,926	8,578,573,127	3,142,143,606	12,448,796,447
1) 분양원가	-2,993,899,408	7,788,359,376	3,023,107,222	10,487,804,682
2) 급여	15,900,000	58,600,000	12,900,000	50,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	25,687,500	102,750,000	25,687,500	102,750,683
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	107,887,500	359,813,563	10,030,064	905,979,305
8) 자산보관수수료	7,706,250	30,825,000	7,912,500	31,031,455
9) 일반사무위탁수수료	10,275,000	41,100,000	10,275,000	41,100,273
10) 기타지급수수료	3,283,480	80,503,782	8,220,000	638,713,084
14) 세금과공과	3,407	45,256,589	788,320	16,271,220
15) 광고선전비	0	6,473,250		
16) 보험료	1,103,045	1,409,545		
17) 임차료	0	43,155,000	43,155,000	172,935,605
21) 수선유지비	16,727,232	16,727,232		
23) 수도광열비	15,871,588			
29) 기타영업비용	609,480	3,599,790	68,000	1,610,140
III. 영업이익	-3,527,980,199	4,942,332,573	3,042,951,673	8,852,615,725
IV. 영업외수익	33,506,223	44,237,822	2,227,918	8,506,066
1) 이자수익	8,048,953	14,600,134	2,227,902	8,477,480
10) 기타영업외수익	25,457,270	29,637,688	16	28,586
V. 영업외비용	0	918,665,342	249,799,786	737,988,840
1) 이자비용		918,665,342	249,799,786	737,987,365
10) 기타영업외비용		0		1,475
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-3,494,473,976	4,067,905,053	2,795,379,805	8,123,132,951
VIII. 당기순이익(손실)	-3,494,473,976	4,067,905,053	2,795,379,805	8,123,132,951
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-3,494,473,976	4,067,905,053	2,795,379,805	8,123,132,951
X I. 주당이익	-466	542	372	1,082

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
전기 제 3 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주) 판교2밸리대 토개발제일호위탁관리투자회사 (단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	처분예정일	2023.03.31	처분확정일	2022.03.30
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		4,067,905,053		6,403,358,110
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		-1,719,774,841	
2. 당기순이익(손실)	4,067,905,053		8,123,132,951	
III. 이익잉여금처분액		-4,067,905,053		-6,403,358,110
4. 배당금	4,067,905,053		6,403,358,110	
보통주현금배당금	4,067,905,053		6,403,358,110	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		0



IV. 현금흐름표

당기 제 4 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		9,367,737,842		10,568,516,109
1. 당기순이익(손실)		4,067,905,053		8,123,132,951
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		5,299,832,789		2,445,383,158
재고자산의 변동	-1,316,600,003		3,199,767,309	
미수수익의 변동	-11,577		-151	
기타미수금의 변동	1,158,594,528		-398,638,125	
선급금의 변동			-412,655	
선급비용의 변동	-2,129,587		3,438,804	
기타선수금의 변동	4,483,143,708		4,011,913	
미지급금의 변동	533,500,000		-371,132,214	
미지급비용의 변동	18,957,840		750,000	
예수금의 변동	4,817,140		-115,390	
보증금의 변동	150,000,000			
기타	269,560,740		7,713,667	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-3,933,550,000		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-3,933,550,000		0
기타	3,933,550,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-14,933,757,021		398,911
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		398,911
단기차입금의 차입			398,911	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-14,933,757,021		0
단기차입금의 상환	430,398,911			
장기차입금의 상환	8,100,000,000			
배당금의 지급	6,403,358,110			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		-9,499,569,179		10,568,915,020
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-9,499,569,179		10,568,915,020
VII. 기초 현금및현금성자산		14,841,317,351		4,272,402,331
VIII. 기말 현금및현금성자산		5,341,748,172		14,841,317,351

V. 자본변동표

당기 제 4기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 3기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주) 판교2밸리대토개발제일호위탁관리투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021.01.01(전기 초)	7,501,025,00 0		-40,930,870		1,719,774,84 1		5,740,319,289
당기순이익(손실)					8,123,132,95 1		8,123,132,951
2021.12.31(전기 말)	7,501,025,00 0		-40,930,870		6,403,358,11 0		13,863,452,240
2021.12.31(당기 초)	7,501,025,00 0		-40,930,870		6,403,358,11 0		13,863,452,240
당기순이익					4,067,905,05 3		4,067,905,053
배당금					6,403,358,11 0		-6,403,358,110
2022.12.31(당기 말)	7,501,025,00 0		-40,930,870		4,067,905,05 3		11,527,999,183
							0

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 :적정

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

1.분양계약 추가합의서 체결(2022.11.04 1차보고, 2022.11.23 2차보고 완료)

거래당사자 : 권혁민(당사 기타비상무이사 권오갑의 특수관계인)

2.분양계약 추가합의서(2차) 체결(2022.12.28 1차보고 완료)

거래당사자 : 권혁민(당사 기타비상무이사 권오갑의 특수관계인)

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

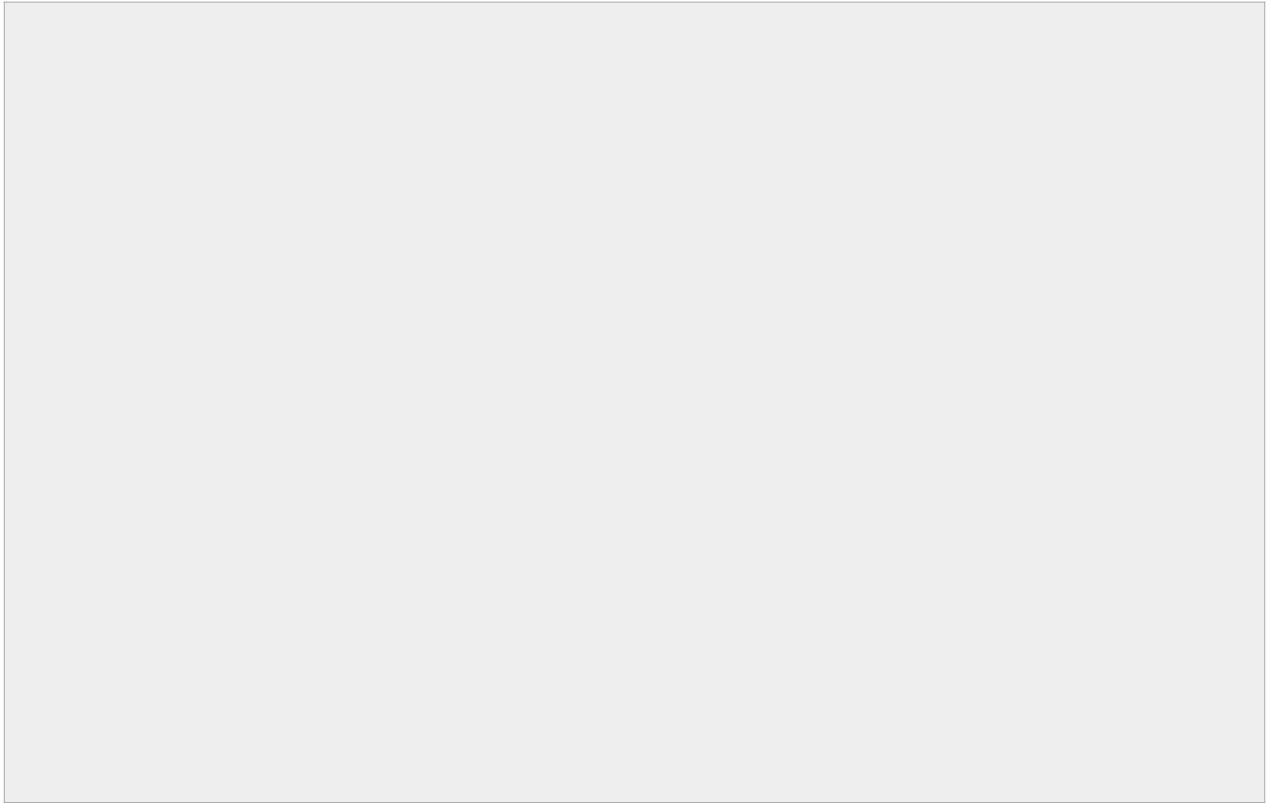
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 4 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제 3 기 2021년 01월 01일부터 2021년 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
권순두	1,030,613	13.74
(주)서울벽지	1,006,588	13.42
아시아어드바이저스코리아(유)	616,523	8.22
기타	1,014,376	13.52
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 2022년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서는 다음과 같습니다.

- 일반기업회계기준 '시행일 및 경과규정'의 개정 (2022.12.21)

일반기업회계기준 연차개선(2018년)에 따르면 기업은 지배력을 보유한 모든 피투자

기업을 종속기업으로 회계처리해야 합니다. 다만, 시행일 및 경과규정의 개정에 따라 대형비상장주식회사, 상장법인, 금융회사 등에 해당하지 않는 지배기업과 연결실체에 이러한 기업이 포함되지 않은 지배기업은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률' 제4조 및 같은 법 시행령 제5조에 따른 외부감사 대상이 아닌 기업(이하 "비외감 기업")을 종속기업에서 제외하는 것으로 선택할 수 있습니다. 동 개정 내용은 2022년 12월 31일부터 시행하고, 시행일에 종료되는 회계연도부터 적용하며, 2027년 12월 31일이 속하는 회계연도까지 효력이 있습니다. 해당 기준의 개정이 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(2) 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서

- '제17장 ‘ 정부보조금의 회계처리’ - 수익관련보조금의 표시

수익관련보조금의 표시를 수익 또는 관련 비용 차감 중 실질에 맞게 선택하도록 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기 적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- '제3장 ‘ 재무제표의 작성과 표시 II(금융업)’ - 고객 예수금의 현금흐름표 분류

자금의 중개를 통한 수익 창출이 주요 영업활동인 금융업 회사의 경우 고객 예수금의 현금흐름을 재무활동에서 영업활동으로 변경하도록 개정되었습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다. (*)

2.3 수익인식

당사는 분양매출의 경우 분양계약이 체결된 분에 한하여 공사진행기준에 따라 수익을 인식하고 있습니다. 한편 공사진행기준의 적용시 사용되는 공사진행율은 총공사예정원가에 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.

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 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.

2.8 이익준비금적립의무의 배제

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

2.9 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.

2.10 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
법인세비용	법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상

3. 재고자산

(1) 건설용지

보고기간종료일 현재 건설용지 취득현황은 아래와 같습니다.

(단위: 원)

구 분	금 액
현물출자금 외(선납할인 등 차감)	10,234,246,494

(주1) 당기 분양원가로 대체된 건설용지금액은 2,291,717,429원입니다.

(2) 보험가입내역

(단위: 원)

구 분	장부가액	부보금액(주1)	제한사항
완성건물	7,705,370,006	41,303,200,000	질권설정(주2)

(주1) 오피스텔 및 근린생활시설 전체에 대한 보험가입금액입니다.

(주2) 상기 보험가입금액에 대하여 농협은행에 1,850,000,000원의 질권이 설정되어 있습니다.

4. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

① 당 기 (단위: 원)

구 분	1년 미만	1년이상~2년미만	2년 이상	합 계
미지급비용	65,707,840	-	-	65,707,840
미지급금	533,500,000	-	-	533,500,000
합 계	599,207,840	-	-	599,207,840

② 전 기 (단위: 원)

구 분	1년 미만	1년이상~2년미만	2년 이상	합 계
단기차입금	430,398,911	-	-	430,398,911
유동성장기차입금	8,100,000,000	-	-	8,100,000,000
미지급비용	46,750,000	-	-	46,750,000
합 계	8,577,148,911	-	-	8,577,148,911

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 적극적인 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.

5. 차입원가 자본화

당사는 차입원가를 재고자산의 취득원가에 계상하였습니다. 이로 인하여 재무상태표와 손익계산서의 주요 항목에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당 기	전 기
재고자산 증가	249,110,943	597,149,833
분양원가 증가	186,113,570	545,836,335
이자비용 감소	249,110,943	597,149,833
당기순이익 증가	62,997,373	51,313,498

6. 차입금

보고기간종료일 현재 당사의 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

차 입 처	차입금종류	상환방법	당기 이자율	당 기	전 기
오케이저축은행 등	종합통장대출 등	만기일시상환	7%	-	430,398,911

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

차 입 처	차입금종류	상환방법	당기 이자율	당 기	전 기
오케이저축은행 등	일반자금대출 등	만기일시상환	7%	-	8,100,000,000
합 계				-	8,100,000,000
유동성 장기 부채				-	8,100,000,000
장 기 차 입 금				-	-

7. 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
당기말 현재 자본금	7,501,025,000원

8. 매출액 및 매출원가

(1) 당기와 전기의 매출액의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당기	전기
매출액	13,520,905,700	21,301,412,172

(2) 당기와 전기의 매출원가의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당기	전기
용지비	2,291,717,429	3,610,469,493
건설원가	5,234,689,824	6,679,139,279
선급공사원가	261,952,123	198,195,910
합계	7,788,359,376	10,487,804,682

9. 분양공사내역

(단위: 원)

구분	당기	전기
총분양수익(예상액)	60,381,040,000	60,381,040,000
당기분양수익	13,520,905,700	21,301,412,172
누적분양수익	45,111,349,981	31,590,444,281
분양대금회수누계액	49,604,493,690	30,431,992,587
분양선수금	4,493,143,708	-
분양미수금	-	1,158,451,694

* 총분양수익 중 3,912백만원은 특별관계자에게 분양되었으며, 보고기간종료일 현재 진행 중인 공사로부터 공사 전 기간에 걸쳐 실현이 예상되는 총공사손실예상액은 없습니다.

** 당기 중 중도금 납부 관련하여 일부 수분양자들에 대한 대여금이 발생하였습니다.

10. 포괄손익계산서

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

11. 주당손익

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

(단위: 원, 주)

구 분	당기	전기
당기순이익(손실)	4,067,905,053	8,123,132,951
가중평균유통보통주식수(주1)	7,501,025	7,501,025
기본주당이익(손실)	542	1,083

(주1) 가중평균유통주식수는 유통보통주식수와 동일합니다.

12 이익잉여금처분계산서

당사의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제4기	2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지	제3기	2021년 1월 1일부터 2021년 12월 31일까지
처분예정일	2023년 3월 31일	처분확정일	2022년 3월 30일

(단위: 원)

과 목	제 4 (당) 기		제 3 (전) 기	
I. 미처분이익잉여금(결손금)		4,067,905,053		6,403,358,110
1. 전기이월미처분이익잉여금(결손금)	-		(1,719,774,841)	
2. 당기순이익(손실)	4,067,905,053		8,123,132,951	
II. 이익잉여금처분액(결손금처리액)		4,067,905,053		6,403,358,110
1. 배당금(주식13)	4,067,905,053		6,403,358,110	
현금배당	4,067,905,053		6,403,358,110	
III. 차기이월이익잉여금(결손금)		-		-

13. 배당금

(1) 당기의 배당금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구 분	제 4(당) 기
배당 받은 주식수	7,501,025
주 당 액 면 금 액	1,000
주 당 배 당 금	542
배 당 금 액	4,067,905,053
주 당 배 당 율	54.23%

(2) 당기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 4(당) 기
배 당 금	4,067,905
당 기 순 이 익	4,067,905
배 당 성 향	100.00%

14. 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(주1)	금 십육억원(₩1,600,000,000)
기본운용보수(주2)	분기당 금 이천오백만원(₩25,000,000)

(주1) 매입보수는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 PF 기표를 실행한 날로부터 10일 이내에 지급

(주2) 기본운용수수료는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날부터 기산하여 매 분기마다 해당 분기말일에 지급

(2) 일반사무위탁계약

당사는 삼정케이피엠지에이에이에스(주)와 일반사무 및 일반사무에 한정된 부수업무를 수행하는 것을 목적으로 일반사무위탁계약을 체결하고, 연간 삼천만원(₩40,000,000)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.

(5) 분양대행계약

당사는 (주)미래피엠씨와 분양대행 용역 업무에 대한 분양대행계약을 체결하였습니다.

(6) 공사도급계약

당사는 판교 제2테크노밸리 도시첨단산업단지 2단계 사업부지 D4-1 지원시설용지 오피스텔 및 근린생활시설 대토개발사업과 관련하여 에스원건설(주)와 건설공사도급계약을 체결하였으며 세부내역은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
공사명	판교 제2테크노밸리 지원시설용지 D4-1 근생 및 오피스텔 신축공사
공사장소	경기도 성남시 수정구 금토동 판교 제2테크노밸리 D4-1
공사기간	착공일~2022년 6월말
계약금액	17,163,000,000(부가가치세 별도)

(7) 대리사무계약 및 분양관리신탁계약

당사는 (주)무궁화신탁과 분양사업과 관련하여 사업자금의 관리, 집행 및 분양현황 관리 등의 대리사무계약을 체결하였습니다. 해당 계약에 따라 수분양자의 분양대금은 신탁예금계좌로 입금되며, 신탁계좌의 자금은 계약에 따른 용도로만 사용 됩니다. 분양관리신탁보수는 일억사천구백만원(W149,000,000)이며, 환가처분가격을 기준으로 하여 처분보수를 처분대금의 계약금 수령시 50%, 잔금 수령시 50%를 지급하기로 약정하였습니다.

15. 담보제공자산

보고기간종료일 현재 당사의 차입금 및 공사도급계약채무 등과 관련하여 당사의 재고자산을 (주)무궁화신탁에 신탁하는 분양관리신탁계약을 체결하였으며, 동 신탁계약을 통하여 발행된 수익권증서를 시공사에 담보로 제공하고 있습니다. 동 부동산관리신탁과 관련한 수익권 증서의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

수탁자	신탁부동산	우선수익권자	순위	소재지	신탁설정금액	내역
					당 기	
무궁화신탁(주)	완성건물	에스원건설(주)	1순위	경기도 성남시 수정구 금토동 D4-1 지원시설용지 대 1,381.00㎡ 및 건축물	1,648,000,000	차입금 원리금 및 미지급 공사비

16. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 판매관리비에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

계정과목	당 기	전 기
급여	58,600,000	50,600,000
세금과공과	45,256,589	16,271,220
합계	103,856,589	66,871,220

17. 현금흐름표

당기말과 전기말 현재 현금흐름표상의 기초와 기말의 현금과 현금성자산은 재무상태표상의 현금및 현금성자산과 일치하며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

계정과목	당 기	전 기
장기차입금의 유동성대체	-	8,100,000,000
완성건물 대체	7,705,370,006	-

18. 재무제표의 확정

당사의 제 4기 재무제표는 2023년 03월 31일자 정기주주총회에서 최종 확정 및 승인 될 예정입니다.