

# <자산운용보고서>

(주)케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사

2024. 07



본 보고서는 자산운용의 성과분석을 위한 기초자료로 이용할 목적으로 작성된 것이며, 기타의 다른 목적으로의 사용을 금합니다. 또한, 본 보고서는 결산기 회계감사 이전에 작성된 관계로 일부 회계데이터와 내용이 결산결과와 다를 수 있으니 유의하여 주시기 바랍니다.

# 목 차

I . Executive Summary .....	1 p
1. 재무 현황	
2. 회사의 현황	
II. 자산 및 부채 현황 .....	3 p
1. 총자산 내역	
2. 자산 상세내역	
3. 차입금 및 담보 현황	
4. 보험가입 현황	
III. 임대 현황 .....	5p
1. 임대실적	
2. 주요임차인	
3. 공실 및 잠재공실	
4. 계약 해지 및 변경	
5. 주요 미수채권	
IV. 자금운용 현황 .....	6 p
1. 잔고금액	
2. 자금운용 내역	
V. 재무성과 분석 .....	7 p
1. 당월 성과	
2. 누적 성과	
3. 배당에 관한 사항	
Appendix 1. 입주현황 .....	9 p
Appendix 2. Rent Roll .....	10 p

## I . Executive Summary

케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사의 제7기(2024.05~2024.10) 중 07월까지의 누적실적은 경상이익- 11,701백만원(예산대비 120백만원 초과달성), 연환산 세전 투자수익률은 -16.76% (예산대비 0.17%p 초과달성)를 실현하였습니다.

### 1. 재무현황

#### 1.1. 요약 재무상태표

(단위 : 백만원)

구분	2024.05	2024.06	2024.07	2024.08	2024.09
자산총계	752,430	752,852	761,005		
부채총계	523,443	524,769	548,890		
자본총계	228,988	228,082	212,115		
부채와자본총계	752,430	752,852	761,005		

#### 1.2. 요약 손익계산서

(단위 : 백만원)

구분	2024.05	2024.06	2024.07	2024.08	2024.09
영업수익	2,946	1,650	2,952		
영업비용	1,509	1,498	2,938		
영업이익(손실)	1,437	153	13		
영업외수익	76	75	73		
영업외비용	1,171	1,133	11,224		
당기순이익(손실)	342	(906)	(11,137)		

#### 1.3. 성과분석(2024.05.01 ~ 2024.07.31)

(단위 : 백만원, 부가세 별도)

구분	실적	예산	편차	비율	비고
영업수익	7,548	7,519	29	0.39%	
EBITDA*	4,308	4,190	118	2.82%	
영업이익	1,603	1,485	118	7.96%	7기 누적
당기순이익(손실)	(11,701)	(11,821)	120	1.01%	
투자수익률	-16.76%	-16.93%	0.17%p		연환산 수익률

\* EBITDA: 영업활동으로 벌어들인 현금창출 능력을 나타내는 수익성 지표로 이자비용, 법인세, 감가상각비 공제 전 이익

케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사의 예산대비 누적 실적 차이에 대한 주요 요인은 다음과 같습니다.

- (1) 영업비용 : 예산 대비 일반기타관리비 증가(-18백만원) 및 예산 대비 수도광열비 감소(+74백만원)
- (2) 영업외수익 : 예산 대비 이자수익 증가(+35백만원)

## 2. 회사의 현황

### 2.1. 일반현황

구분	내용
회사명	주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사
설립일	2021년 04월 28일
소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동)
사업목적	부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 그 목적으로 한다. ① 부동산 ② 부동산개발사업 ③ 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리 ④ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산신탁 수익권 ⑤ 증권, 채권 ⑥ 현금(금융기관의 예금을 포함한다)
자본금	277.8억원
총자산	약 7,610억원 (2024.07.31 기준)
존속기간	영속적
상호의 변경	해당사항 없음
합병, 영업양수 또는 영업양도	해당사항 없음
경영활동과 관련된 주요한 사실의 발생	해당사항 없음

### 2.2. 회사연혁

일자	내용
2021.04.28	부동산투자회사 설립(설립자본금: 3억원)
2021.06.22	국토교통부 영업인가
2021.06.29	보통주, 종류주 주금납입(1,918억원)
2021.06.30	부동산 소유권 이전
2022.01.13	종류주 주금납입(860억원)

### 2.3. 자본금에 관한 사항

(단위 : 원, 주)

구분	발행주식수	주당 액면가액	주당 발행가액	자본금	주식발행초과금
보통주	700,000	5,000	50,000	3,500,000,000	196,036,277,095
종류주	4,856,000	5,000	50,000	24,280,000,000	
합계	5,556,000			27,780,000,000	196,036,277,095

II. 자산 및 부채 현황

1. 총자산 내역

(단위 : 백만원)

구 분	유형자산		유가증권		금융기관 예치금	기타자산	합 계
	부동산	동산	부동산	기타			
전 월	722,146	-	-	-	9,248	21,457	752,852
당 월	721,245	-	-	-	8,116	31,644	761,005
비 율	94.8%	0.0%			1.1%	4.2%	100.0%

2. 자산 상세내역(2024. 07. 31 기준)

2.1. 부동산

(1) 부동산 개요

빌딩명	소재지	준공시점	대지면적	연면적	층
H'SQUARE N동	경기도 성남시 삼평동 681번지	2011.03.31	9,329.20㎡ 중 7,427.53㎡	70,324.88㎡ 중 56,010.60㎡	3F ~ 10F
H'SQUARE S동	경기도 성남시 삼평동 680번지	2011.03.31	9,066.30㎡ 중 3,858.76㎡	68,473.71㎡ 중 29,143.43㎡	3F ~ 6F

(2) 부동산 장부금액

(단위 : 백만원)

취득가액		자본적지출		기말잔액		총 액	감가상각 누계액	장부금액
토지	건물	토지	건물	토지	건물			
321,831	432,806	-	-	321,831	432,806	754,637	(33,392)	721,245

2.2. 현금 및 현금성자산, 자금예치

(단위 : 백만원)

계좌명	금융기관	금융상품	개설일	이자율	금액	비고
운영계좌	우리은행	MMDA	2021.06.04	변동	6,770	
이자유보계좌	우리은행	MMDA	2021.06.04	변동	-	
보증금계좌	우리은행	MMDA	2021.06.04	변동	212	
보험금계좌	우리은행	MMDA	2021.06.04	변동	-	
임대보증금 질권계좌(카카오②)	우리은행	MMDA	2021.06.30	변동	961	S동3,5,6층
임대보증금 질권계좌(시높시스)	우리은행	MMDA	2023.09.14	변동	173	N동5층중평
임대보증금 질권계좌(카카오①)	수협은행	정기예금	2023.12.29	3.95%	5,510	12개월만기
정기예금계좌	수협은행	정기예금	2023.11.02	4.40%	4,000	12개월만기
정기예금계좌	하나은행	정기예금	2024.06.26	3.56%	10,000	12개월만기
정기예금계좌	우리은행	정기예금	2024.07.24	3.40%	10,000	12개월만기
합 계					37,626	

3. 차입금 및 담보 현황

3.1. 차입금 개요

(1) 장기차입금

(단위 : 백만원)

대주명	구분	대출금액	이자율	만기일	상환방법
(주)하나은행		150,000			
교보생명보험(주)		100,000			
농협은행(주)		100,000			
(주)국민은행	선순위대출	50,000	4.00%	2026.07.01	만기일시상환
에스브라이트판교(주)		37,000			
우리원제일차(주)		37,000			
(주)광주은행		12,000			
하나캐피탈(주)		20,000			
현대캐피탈(주)		10,000			
신한캐피탈(주)	중순위대출	8,000	7.00%	2026.07.01	만기일시상환
(주)디비저축은행		5,000			
(주)대신저축은행		5,000			
(주)키움저축은행		4,000			
합 계		538,000			

3.2. 담보제공 내역

(단위 : 백만원)

순위	채권최고액	담보종류	우선수익권자	비 고
제1순위	180,000	담보신탁	(주)하나은행	선순위 대출 약정금의 120%
	120,000		교보생명보험(주)	
	120,000		농협은행(주)	
	60,000		(주)국민은행	
	44,400		에스브라이트판교(주)	
	44,400		우리원제일차(주)	
	14,400		(주)광주은행	
제2순위	24,000	담보신탁	하나캐피탈(주)	중순위 대출 약정금의 120%
	12,000		현대캐피탈(주)	
	9,600		신한캐피탈(주)	
	6,000		(주)디비저축은행	
	6,000		(주)대신저축은행	
	4,800		(주)키움저축은행	
제3순위	328	담보신탁	(유)시높시스코리아	임대보증금의 100%
	661		(주)바커케미칼코리아	
합 계	646,589			

4. 보험가입 현황

(단위:백만원)

종 류	기 간	가입금액	보험료	보험사	비 고
I. 재산종합위험		143,578	20		
II. 기계위험	2024.06.30	2,000	-		부보금액: 166,902백만원 ※ 총 가입금액 내 충복 반영금액 제 외
III-1. 기업휴지 위험(재산종합)	~	20,219	3	KB손해보험	
III-2. 기업휴지 위험(기계)	2025.06.29	20,219	-		
IV. 배상책임 위험		3,105	14		
합 계		189,122	37		

### III. 임대 현황

#### 1. 임대실적

##### 1.1. 임대내역

(단위 : m)

	임대가능면적	임대면적	임대율	공실면적	공실률	임차인수	비고
N동	56,010.60	56,010.60	100.0%	-	0.0%	2	
S동	29,143.43	29,143.43	100.0%	-	0.0%	3	
합계	85,154.03	85,154.03	100.0%	-	0.0%	5	

##### 1.2. 당월 임대 및 관리수익

(단위 : 백만원, 부가세 별도)

	임대보증금	임대료수익	관리비수익	주차수익	기타수익	합 계
N동	5,172	1,221	596	41	19	1,877
S동	2,861	717	337	10	11	1,075
합계	8,034	1,938	933	50	30.5	2,952

#### 2. 주요 임차인

(단위 : m, 백만원/부가세 별도)

임차인	임대면적	당월		비율			비 고
		임대료	관리비	면적	임대료	관리비	
N동 카카오	48,363.94	1,020	510	86.3%	83.6%	85.6%	
S동 카카오	23,388.50	556	273	80.3%	77.6%	81.0%	
합 계	71,752.44	1,576	783				

#### 3. 공실 및 잠재공실 : 해당사항 없음

#### 4. 계약 해지 및 변경 : 해당사항 없음

#### 5. 주요 미수채권 : 해당사항 없음

#### IV. 자금운용 현황

1. 잔고금액: 37,626,069,844 원 (2024. 07. 31 기준)

#### 2. 자금운용 내역

##### 2.1. 운용내역

(단위 : 백만원)

금융기관	금융상품	개설일	만기일	이자율	금 액	비 고
우리은행	MMDA	2021.06.04	-	변동	6,770	운영계좌
우리은행	MMDA	2021.06.04	-	변동	-	이자유보계좌
우리은행	MMDA	2021.06.04	-	변동	212	보증금계좌
우리은행	MMDA	2021.06.04	-	변동	-	보험금계좌
우리은행	MMDA	2021.06.30	-	변동	961	임대보증금 집권계좌(카카오②)
우리은행	MMDA	2023.09.14	-	변동	173	임대보증금 집권계좌(시높시스)
수협은행	정기예금	2023.12.29	2024.12.29	3.95%	5,510	임대보증금 집권계좌(카카오①)
수협은행	정기예금	2023.11.02	2024.11.02	4.40%	4,000	정기예금계좌
하나은행	정기예금	2024.06.26	2025.06.26	3.56%	10,000	정기예금계좌
우리은행	정기예금	2024.07.24	2025.07.24	3.40%	10,000	정기예금계좌
합 계					37,626	

2.2. 기타사항: 해당사항 없음



## V. 재무성과 분석

### 1. 당월 성과(2024. 07)

#### 1.1. 성과 요약

(단위 : 백만원, 부가세 별도)

구분	실적	예산	편차	비율	비고
영업수익	2,952	2,938	14	0.47%	
영업비용 I -빌딩비용	1,441	1,424	(18)	-1.24%	
영업비용 II -리츠비용	1,497	121	(1,376)	-1137.18%	
영업이익	13	1,393	(1,380)	-99.04%	
영업외수익	73	83	(10)	-12.41%	
영업외비용	11,224	11,191	(32)	-0.29%	
당기순이익(손실)	(11,137)	(9,715)	(1,422)	-14.64%	
투자수익률	-47.33%	-41.29%	-6.04%p		연환산 수익률

### 2. 누적 성과(2024.05.01 ~ 2024.07.31)

#### 2.1. 영업수익

(단위 : 백만원, 부가세 별도)

구분	실적(A)	예산(B)	편차(A-B)	비율	비고
임대수익	4,519	4,519	(0)	0.00%	
관리수익	2,799	2,799	(0)	0.00%	
주차수익	143	108	35	32.39%	
기타수익(임차인 회입분 등)	87	93	(6)	-6.17%	
합 계	7,548	7,519	29	0.39%	

#### 2.2. 영업비용(빌딩비용)

(단위 : 백만원, 부가세 별도)

구분	실적(A)	예산(B)	편차(B-A)	비율	비고
위탁관리용역비	719	724	5	0.74%	
임대중개수수료 상각비	43	42	(0)	-0.60%	
수도광열비	381	456	74	16.33%	
간주임대료부가세	7	7	0	0.27%	
제세공과	143	147	4	2.93%	
임대차개선비용	2	3	1	22.36%	
보험료	10	12	3	22.05%	
수선성공사비(유지보수비)	179	170	(9)	-5.51%	
감가상각비	2,705	2,705	(0)	0.00%	
예비비	-	4	4	100.00%	
Tenant Improvements	-	-	-		
합 계	4,189	4,271	82	1.93%	

### 2.3. 영업비용(리츠비용)

(단위 : 백만원, 부가세 별도)

구분	실적(A)	예산(B)	편차(B-A)	비율	비고
자산관리수수료	319	319	0	0.00%	
일반사무수탁 및 자산보관수수료	20	22	2	8.14%	
지급수수료	4	3	(2)	-73.33%	
지급수수료(리파이낸싱 실사 등)	1,380	1,400	20	1.44%	
회계감사/세무조정	10	15	5	33.33%	
기타일반관리비	23	5	(18)	-365.83%	
<b>합 계</b>	<b>1,756</b>	<b>1,763</b>	<b>7</b>	<b>0.38%</b>	

### 2.4. 영업외수익/비용

(단위 : 백만원, 부가세 별도)

구분	실적	예산	편차	비율	비고
영업외수익	224	189	35	18.37%	
영업외비용	13,528	13,495	(33)	-0.25%	

### 2.5. 당기순이익(손실)

(단위 : 백만원, 부가세 별도)

구분	실적	예산	편차	비율	비고
영업수익	7,548	7,519	29	0.39%	
영업비용 I -빌딩비용	4,189	4,271	82	1.93%	
영업비용 II -리츠비용	1,756	1,763	7	0.38%	
영업이익	1,603	1,485	118	7.96%	
영업외수익	224	189	35	18.37%	
영업외비용	13,528	13,495	(33)	-0.25%	
당기순이익(손실)	(11,701)	(11,821)	120	1.01%	
투자수익률	-16.76%	-16.93%	0.17%p		연환산 수익률

## 3. 배당에 관한 사항

(단위 : %, 연환산)

구분	1기	2기	3기	4기	5기	6기	7기	8기	9기	10기
사업연도	2021.06 ~ 2021.10	2021.11 ~ 2022.04	2022.05 ~ 2022.10	2022.11 ~ 2023.04	2023.05 ~ 2023.10	2023.11 ~ 2024.04	2024.05 ~ 2024.10	2024.11 ~ 2025.04	2025.05 ~ 2025.10	2025.11 ~ 2026.04
종류주	사업계획*	5.17%	6.04%	6.10%	6.10%	6.10%	6.10%	4.00%	4.00%	4.00%
	실행	6.20%	6.04%	6.10%	6.10%	6.10%	4.00%			
보통주	사업계획	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	실행	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			

\* 7기 이후 사업계획은 6기 정기주주총회에서 확정된 사업계획으로 수정 반영함

Appendix 1. 입주현황 (2024.07.31 기준)

(1) N동

(단위: m)

임대가능면적(연면적)		56,010.60	전용율(지상)	46.07%	임대면적	56,010.60	공실면적	0.00
					임대율	100.00%	공실률	0.00%
10F	카카오 4,634.20							
9F	카카오 7,200.54							
8F	카카오 6,868.30							
7F	카카오 7,279.54							
6F	카카오 7,480.60							
5F	시놀시스코리아(증평) 2,089.54	시놀시스코리아 5,557.12						
4F	카카오 7,450.38							
3F	카카오 7,450.38							

(2) S동

(단위: m)								
임대가능면적(연면적)		29,143.43	전용율(자상)	47.17%	임대면적	29,143.43	공실면적	0.00
					임대율	100.00%	공실률	0.00%
6F	카카오 5,026.95					카카오 2,233.27		
5F	카카오 7,421.63							
4F	카카오 7,230.79							
3F	바커케미칼코리아 4,085.27				시놀시스코리아 1,669.66		카카오 763.11	카카오 712.75

(3) 합계

(단위: m)						
구 분	임대가능면적	임대면적	공실면적	임대율	공실률	비 고
N 동	56,010.60	56,010.60	-	100.00%	0.00%	
S 동	29,143.43	29,143.43	-	100.00%	0.00%	
합 계	85,154.03	85,154.03	-	100.00%	0.00%	

Appendix 2. Rent-Roll(2024.07.31 기준)

(1)N동

(단위: m<sup>2</sup>, 원, 부가세 별도)

입주사	층	임대면적	임대율	계약기간		임대보증금(평당)	임대료(평당)	관리비(평당)	RentFree (총개월/계약기간)
				개시일	종료일				
카카오	10F	4,634.20	8.27%	2022/1/1	2031/12/31	416,339,702 (296,994)	97,775,561 (69,748)	48,887,781 (34,874)	1.8
카카오	9F	7,200.54	12.86%	2022/1/1	2031/12/31	646,901,446 (296,994)	151,921,980 (69,748)	75,960,990 (34,874)	1.8
카카오	8F	6,868.30	12.26%	2022/1/1	2031/12/31	617,052,777 (296,994)	144,912,150 (69,748)	72,456,075 (34,874)	1.8
카카오	7F	7,279.54	13.00%	2022/1/1	2031/12/31	653,998,860 (296,994)	153,588,777 (69,748)	76,794,388 (34,874)	1.8
카카오	6F	7,480.60	13.36%	2022/1/1	2031/12/31	672,062,228 (296,994)	157,830,880 (69,748)	78,915,440 (34,874)	1.8
시놉시스코리아	5F	5,557.12	9.92%	2023/2/15	2028/2/14	840,514,400 (500,000)	142,841,220 (84,973)	59,226,847 (35,232)	-
시놉시스코리아(중 평)	5F	2,089.54	3.73%	2023/10/1	2028/9/30	575,201,900 (910,000)	57,520,190 (91,000)	26,547,780 (42,000)	-
카카오	4F	7,450.38	13.30%	2022/1/1	2031/12/31	669,347,243 (296,994)	157,193,277 (69,748)	78,596,639 (34,874)	1.8
카카오	3F	7,450.38	13.30%	2022/1/1	2031/12/31	669,347,243 (296,994)	157,193,277 (69,748)	78,596,639 (34,874)	1.8
① 현재 임대면적		56,010.60	100.00%	계		5,760,765,799	1,220,777,312	595,982,579	
② 관리공실		-	0.00%						
③ 공실		-	0.00%						
임대가능면적		56,010.60	100.00%						

(2) S동

(단위: m<sup>2</sup>, 원, 부가세 별도)

입주사	층	임대면적	임대율	계약기간		임대보증금	임대료	관리비	RentFree (총개월/계약기간)
				개시일	종료일				
카카오	6F	5,026.95	17.25%	2022/1/1	2031/12/31	451,624,631 (296,994)	106,062,073 (69,748)	53,031,036 (34,874)	1.8
카카오	6F	2,233.27	7.66%	2023/2/1	2028/1/31	205,654,469 (304,419)	60,537,306 (89,610)	29,224,906 (43,260)	-
카카오	5F	7,421.63	25.47%	2023/2/1	2028/1/31	683,433,431 (304,419)	201,178,310 (89,610)	97,120,563 (43,260)	-
카카오	4F	7,230.79	24.81%	2022/1/1	2031/12/31	649,619,127 (296,994)	152,560,215 (69,748)	76,280,107 (34,874)	1.8
시놉시스코리아	3F	1,669.66	5.73%	2023/2/15	2028/2/14	252,536,075 (499,999)	42,917,243 (84,972)	17,794,954 (35,232)	-
버커케미칼 코리아	3F	4,085.27	14.02%	2023/2/10	2028/2/9	660,964,165 (534,850)	117,814,371 (95,335)	46,100,690 (37,305)	-
카카오	3F	712.75	2.45%	2022/1/1	2031/12/31	64,033,948 (296,994)	15,038,093 (69,748)	7,519,047 (34,874)	1.8
카카오	3F	763.11	2.62%	2023/2/1	2028/1/31	70,272,520 (304,420)	20,685,641 (89,610)	9,986,172 (43,260)	-
① 현재 임대면적		29,143.43	100.00%	계		3,038,138,366	716,793,252	337,057,475	
② 관리공실		-	0.00%						
③ 공실		-	0.00%						
임대가능면적		29,143.43	100.00%						

※ ( )안의 단가는 3.3058m<sup>2</sup> 기준임.

(3) 합계

(단위: m<sup>2</sup>, 원, 부가세 별도)

구 분	임대가능면적	임대면적	공실면적	임주율	공실률	임대보증금	임대료	관리비	비고
N 동	56,010.60	56,010.60	-	100.00%	0.00%	5,760,765,799	1,220,777,312	595,982,579	
S 동	29,143.43	29,143.43	-	100.00%	0.00%	3,038,138,366	716,793,252	337,057,475	
합 계	85,154.03	85,154.03	-	100.00%	0.00%	8,798,904,165	1,937,570,564	933,040,054	