프로젝트 부동산투자회사 사업투자보고서

2026.01.01 부터 2026.06.30 까지

(제2기 2분기)

1. 회사개요

① 법인 명칭	㈜케이아이스퀘어제1호프로젝트위탁관리부동산투자회사	② 회사유형	위탁관리부동산투자회사
③ 대표자성명	우승윤	④ 대표자 생년월일	1985.05.20
⑤ 본점소재지	서울특별시 영등포구 여의대로 108, 41층(여의도동, 파크원 타워2)		
	(전화번호 : (026) 112-5876)		
⑥ 자산총계	135,147,373,045 원	⑩ 사업자등록번호	216-88-03497
⑦ 부채총계	73,259,903,822 원	⑪ 법인등록번호	110111-0923201
⑧ 자본총계	61,887,469,223 원	⑫ 법인설립등기일	2025.04.08
⑨ 자본금	6,712,500,000 원	⑬ 설립신고수리일	2026.04.13

2. 개발사업현황

①-1. 직접취득자산(부동산)

	사업명	총 사업기간 (개월)	사업준비기간 (개월)	개발기간 (개월)	운영기간 (개월)	총 사업비 (백만원)
1	서울특별시 종로구 효제동 21-3번지 오피스 개발사업	107	1	34	72	267,627
2		0				
3		0				
4		0				
5		0				

①-2. 직접취득자산(지분증권/수익증권/기타)

	종목명	취득금액 (백만원)	소유지분율 (%)	피투자대상명	총 사업기간 (개월)	사업준비기간 (개월)	개발기간 (개월)	운영기간 (개월)	총 사업비 (백만원)
1					0				
2					0				
3					0				
4					0				
5					0				

② 사업개요

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="6">내용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">투자대상</td><td>본 리츠</td><td colspan="3">부동산</td><td>기타상세유형</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>피투자대상</td><td colspan="3">해당없음</td><td>기타상세유형</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">개발사업명</td><td colspan="6">서울특별시 종로구 효제동 21-3번지 오피스 개발사업</td></tr>
<tr><td rowspan="4">토지</td><td>소재지</td><td colspan="6">서울특별시 종로구 효제동 21-3번지</td></tr>
<tr><td>대지면적(㎡)</td><td colspan="6">3,247.50</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td colspan="6">일반상업지역</td></tr>
<tr><td>매도인</td><td colspan="2">한국투자부동산신탁㈜</td><td>특별관계자 여부</td><td>부</td><td>토지매매계약금액(원)</td><td>103,400,000,000</td></tr>
<tr><td rowspan="6">건물</td><td>건물연면적(㎡)</td><td colspan="3">29945.80</td><td>규모</td><td>지상(층) 12 / 지하(층) 5</td><td></td></tr>
<tr><td>건폐율(%)</td><td colspan="3">59.83%</td><td>용적률(%)</td><td colspan="2">599.74%</td></tr>
<tr><td>대표개발유형</td><td colspan="3">오피스</td><td>기타개발유형</td><td colspan="2">해당없음</td></tr>
<tr><td>임대주택여부</td><td colspan="3">부</td><td>임대주택구분</td><td colspan="2">해당없음</td></tr>
<tr><td>시공사</td><td colspan="3">동원건설산업㈜</td><td>책임준공 여부</td><td colspan="2">여</td></tr>
<tr><td>대상물건 전경
및 주위환경</td><td colspan="3"></td><td>신축조감도 및 배치도</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

* 상기 면적등은 실시설계 및 시공 과정에서 변동 가능성 있음.

③ 사업진행상황(공정률)

개발사업명	서울특별시 종로구 효제동 21-3번지 오피스 개발사업					
착공현황 (토지)	토지장부가액(원)		개발 관련 인·허가일 (실제)	착공신고일 (실제)	착공예정일 (계획)	착공일자 (실제)
	113,816,393,721		2025.11.24	2026.05.28	2026.03.31	2026.06.22
공사 (건물)	공정률(%)		건설중인자산(원)	준공	준공예정일 (계획)	준공일 (실제)
	계획	실제				
	0.00%	0.00%	19,551,396,594		2029.03.31	2029.03.31

주요 추진경과

일자	제목	내용
2025.04.08	법인(PFV) 설립 및 토지소유권 확보	PFV 설립, 토지잔금 납부 후 토지소유권 확보
2025.11.24	건축허가	건축허가 완료
2025.12.29	도급계약	시공사(동원건설산업) 도급계약 체결
2026.04.13	프로젝트리츠 설립신고 수리	기존 PFV의 프로젝트리츠 전환 설립신고 수리
2026.04.16	PF대출 최초인출	1,980억원 약정 규모 PF대출 최초 인출
2026.05.28	착공신고	착공신고필증 수령

④ 사업비 및 재원조달 계획

구분	항목			직전분기말		변동금액 (백만원)	당분기말		비고										
				금액(백만원)	비율(%)		금액(백만원)	비율(%)											
투자금액	취득원가	증권취득금액		0		0	0	0.00	-										
		토지매입비용		0		109,785	109,785	41.02	토지비										
		건설관련비용		0		109,455	109,455	40.90	직접공사비, 간접공사비, 일반부대비용, 제세공과금										
		자본화금융비용		0		36,203	36,203	13.53	금융비용										
	리츠운용비용			0		12,184	12,184	4.55	기타비용(비용), 기타비용(자본차감)										
	부동산관리비용			0		0	0	0.00	-										
	금융비용			0		0	0	0.00	-										
	예비현금			0		0	0	0.00	-										
	합계			0		267,627	267,627	100.00	-										
자금조달	자기자본	종류주	종류주1	0		18,298	18,298	6.84	의결권	무의결권주	누적적/비누적적	누적적	참가적/비참가적	비참가적	약정배당률(%)	11.00%	상환권	무	
		종류주	종류주2	0		400	400	0.15	의결권	무의결권주	누적적/비누적적	누적적	참가적/비참가적	비참가적	약정배당률(%)	11.00%	상환권	무	
		종류주	종류주3	0		24,702	24,702	9.23	의결권	무의결권주	누적적/비누적적	누적적	참가적/비참가적	비참가적	약정배당률(%)	13.00%	상환권	무	
		종류주	종류주4	0		15,000	15,000	5.60	의결권	무의결권주	누적적/비누적적	누적적	참가적/비참가적	비참가적	약정배당률(%)	9.00%	상환권	무	
		종류주				0		0.00	의결권		누적적/비누적적		참가적/비참가적		약정배당률(%)		상환권		
		보통주		0		5,050	5,050	1.89	잔여재산 분배										
	타인자본	차입금	1순위	0		198,000	198,000	73.98	대출기관	하나은행 국민은행 우리은행 농협은행 신한은행 중소기업은행	All-in금리(연/%)	5.95%	금리(연/%)	5.50%	대출취급수수료(%)	1.80%	기간(연)	4	
		차입금	2순위	0		6,177	6,177	2.31	대출기관	동원건설산업	All-in금리(연/%)	0.00%	금리(연/%)	0.00%	대출취급수수료(%)	0.00%	기간(연)	4	
		차입금				0		0.00	대출기관		All-in금리(연/%)		금리(연/%)		대출취급수수료(%)		기간(연)		
		차입금				0		0.00	대출기관		All-in금리(연/%)		금리(연/%)		대출취급수수료(%)		기간(연)		
		차입금				0		0.00	대출기관		All-in금리(연/%)		금리(연/%)		대출취급수수료(%)		기간(연)		
		보증금 등				0		0.00											
		보증금 등				0		0.00											
		보증금 등				0		0.00											
	합계			0		267,627	267,627	100.00	-										

시공사 공사비용 일부 유보하여 총 사업비 대비 적게 자금조달하였음(시공사 유보에 따른 사업비와 조달비용간 차이는 2순위 차입금으로 기재)

⑤ 주주구성 현황

구분	종류	출자자	출자총액 (백만원)	지분율 (%)	발행주식수	발행단가 (주당)	액면단가 (주당)	의결권	누적적/비누적적	참가적/비참가적	약정배당률 (연/%)	상환권 유무
보통주	보통주	한국투자리얼에셋㈜	50	0.08	10,000	5,000	5,000	의결권주	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음
보통주	보통주	케이비증권㈜	2,750	4.33	550,000	5,000	5,000	의결권주	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음
보통주	보통주	삼성물산㈜	2,250	3.55	450,000	5,000	5,000	의결권주	해당없음	해당없음	해당없음	해당없음
종류주	종류주1	케이비증권㈜	7,000	11.03	35,000	200,000	5,000	무의결권주	누적적	비참가적	11.00%	무
종류주	종류주1	케이비증권㈜	1,965	3.10	9,825	200,000	5,000	무의결권주	누적적	비참가적	11.00%	무
종류주	종류주1	㈜우리은행	9,333	14.71	46,665	200,000	5,000	무의결권주	누적적	비참가적	11.00%	무
종류주	종류주2	㈜코람코자산신탁	400	0.63	80,000	5,000	5,000	무의결권주	누적적	비참가적	11.00%	무
종류주	종류주3	케이비증권㈜	3,910	6.16	19,550	200,000	5,000	무의결권주	누적적	비참가적	13.00%	무
종류주	종류주3	케이비증권㈜	3,340	5.26	16,700	200,000	5,000	무의결권주	누적적	비참가적	13.00%	무
종류주	종류주3	케이비증권㈜	2,035	3.21	10,175	200,000	5,000	무의결권주	누적적	비참가적	13.00%	무
종류주	종류주3	삼성물산㈜	5,750	9.06	28,750	200,000	5,000	무의결권주	누적적	비참가적	13.00%	무
종류주	종류주3	㈜우리은행	9,667	15.24	48,335	200,000	5,000	무의결권주	누적적	비참가적	13.00%	무
종류주	종류주4	㈜국민은행	15,000	23.64	37,500	400,000	5,000	무의결권주	누적적	비참가적	9.00%	무
합계			63,450	100.00	1,342,500	-	-	-	-	-	-	-

⑥ 자금조달현황

자기자본 (백만원)	타인자본																	
	금융기관											기타						
	약정액(백만원)			잔액(백만원)						참여수		약정액(백만원)			잔액(백만원)		참여수	
63,450	198,000			126,000						6		0			0		0	
일련번호	상환순위	기관구분		유형		구분		세부조건							담보			
		구분	기관명	(1) 대출 (2) 유동화 (3) 기타(상세)	기타 상세내역	(1) 브릿지론 (2) 본PF (3) 기타(상세)	기타 상세내역	약정금액 (백만원)	인출금액 (백만원)	All-in금리 (연/%)	금리 (연/%)	대출취급 수수료 (%)	기간 (연)		종류	목적물	비고	
1	1순위	금융기관	하나은행	대출		본PF		31,680	11,520	5.97	5.50	1.89	4		담보신탁	사업대상토지		
2	1순위	금융기관	국민은행	대출		본PF		31,680	11,520	5.97	5.50	1.89	4		담보신탁	사업대상토지		
3	1순위	금융기관	우리은행	대출		본PF		31,680	11,520	5.97	5.50	1.89	4		담보신탁	사업대상토지		
4	1순위	금융기관	농협은행	대출		본PF		31,680	11,520	5.97	5.50	1.89	4		담보신탁	사업대상토지		
5	1순위	금융기관	신한은행	대출		본PF		31,680	11,520	5.97	5.50	1.89	4		담보신탁	사업대상토지		
6	1순위	금융기관	중소기업은행	대출		본PF		39,600	14,400	5.88	5.50	1.50	4		담보신탁	사업대상토지		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		
17																		
18																		
19																		
20																		
21																		
22																		

(변동 시 작성)

일련번호	사유발생기수		상환순위	기관구분		만기연장		잔액현황		연체		기한이익상실	
	기수	분기/결산기		구분	기관명	연장횟수	최종만기일	잔액(백만원)	증감사유	여부	일자	여부	일자
1	제2기	2분기	1순위	금융기관	㈜모아저축은행		2026.04.16	5,000	2026.04.16 전액 상환	부		부	
2	제2기	2분기	1순위	금융기관	엔에이치저축은행㈜		2026.04.16	4,000	2026.04.16 전액 상환	부		부	
3	제2기	2분기	1순위	금융기관	더케이저축은행㈜		2026.04.16	10,000	2026.04.16 전액 상환	부		부	
4	제2기	2분기	1순위	금융기관	㈜청주저축은행		2026.04.16	3,000	2026.04.16 전액 상환	부		부	
5	제2기	2분기	1순위	금융기관	프리미어에셋제일차㈜		2026.04.16	6,000	2026.04.16 전액 상환	부		부	
6	제2기	2분기	1순위	금융기관	㈜애큐온저축은행		2026.04.16	4,000	2026.04.16 전액 상환	부		부	
7	제2기	2분기	1순위	금융기관	㈜삼일인플러스저축은행		2026.04.16	3,000	2026.04.16 전액 상환	부		부	
8	제2기	2분기	1순위	금융기관	㈜대한저축은행		2026.04.16	3,000	2026.04.16 전액 상환	부		부	
9	제2기	2분기	1순위	금융기관	㈜부림저축은행		2026.04.16	3,000	2026.04.16 전액 상환	부		부	
10	제2기	2분기	1순위	금융기관	프라임에셋제일차㈜		2026.04.16	2,000	2026.04.16 전액 상환	부		부	
11	제2기	2분기	1순위	금융기관	새마을금고중앙회		2026.04.16	4,000	2026.04.16 전액 상환	부		부	
12	제2기	2분기	1순위	금융기관	지역새마을금고(28개)		2026.04.16	46,000	2026.04.16 전액 상환	부		부	
13	제2기	2분기	1순위	금융기관	프라임효제㈜		2026.04.16	2,500	2026.04.16 전액 상환	부		부	
14													
15													

⑦ 수수료

구분			사업계획 상 수수료(백만원) (당분기)	실제 발생 수수료(백만원) (당분기)	기준			수취자
개발기간	자산관리수수료		0	339	연	1,356	백만원	한국투자리얼에셋운용㈜
	자산보관수수료	금융	0	4	연	18	백만원	엔에이치투자증권㈜
		부동산	0	15	연	12	백만원	㈜코람코자산신탁
		금융+부동산	0	0	연	0	백만원	-
	사무수탁수수료		0	27	연	6	백만원	㈜케이비펀드파트너스
	개발PM수수료		0	1,010	연	1,300	백만원	삼성물산㈜
	사업관리수수료		0	0	연	0	백만원	-
	컨설팅수수료		0	0	연	0	백만원	-
	기타수수료	법률자문수수료	0	80	연	0	백만원	법무법인 유준, 법무법인 지평
	기타수수료	재무자문수수료	0	25	연	0	백만원	삼정회계법인
	기타수수료	외부감사수수료	0	18	연	15	백만원	공명회계법인
	기타수수료	세무용역수수료	0	1	연	5	백만원	바름회계법인
	합계		0	1,518	총 사업비 대비 총 수수료 비율			56.7%

⑧ 기타 사업별 특이사항 등

- 2026.04.16일 PF 대출 최초인출하였으며, 현재 공사 진행중으로 사업상 특이사항 없음