

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.03.31 까지

(제 10 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀

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

2019.05.15

회 사 명 : 주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 황 민 호
본점소재지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31, 9층(여의도동, 에스케이증권빌딩)
(전화번호) 02-3287-0184
작성책임자 : (회사) (주)케이리츠앤파트너스 (직책) 과장
(전화번호) 02-3287-0114 성명 이시연



(인)

< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
 - 1) 회사명
 - 2) 설립일
 - 3) 소재지
 - 4) 사업목적
 - 5) 자산 및 자본금 규모
 - 6) 상장여부
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
 - 1) 당해 회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 관련법령상의 규제내용 등
 - 3) 발기인에 관한 사항
 - 4) 이사 및 감사에 관한 사항
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

Ⅰ. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2014.03.20		
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31, 9층(여의도동, 에스케이증권빌딩)		
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <p>① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 ② 부동산개발사업 ③ 부동산의 임대차 ④ 증권의 매매 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 및 처분</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2019.03.31	(단위: 원)
총 자산		7,721,933,814	
자 본 금		5,000,000,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>o 회사의 존속기간: 회사설립등기일(2014.03.20)로부터 20년으로 하되, 주주총회의 결의로 존속기간을 연장할 수 있다.</p> <p>o 해산사유</p> <p>① 존속기간의 만료 ② 주주총회의 결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 국토교통부장관 영업인가의 취소</p>		

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

- 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
- 2014.03.20 창립 및 발기인총회 개최
 - 2014.03.20 ㈜케이알제7호위탁관리부동산투자회사 설립(자본금 : 5억원)
 - 2014.04.01 자산관리업무 계약체결(㈜케이리츠앤파트너스)
 - 2014.04.01 일반사무위탁 계약체결(신한아이타스㈜)
 - 2014.04.03 자산보관업무 계약체결(우리은행)
 - 2014.04.29 국토교통부의 영업인가
 - 2014.07.29 1차 유상증자 (1,080,000,000원)
 - 2014.10.22 2차 유상증자 (3,420,000,000원)

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

3) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
㈜케이리츠앤 파트너스	110111-3672353	2010. 12. 자본금 14,500 백만원으로 증자 2010. 12. ㈜케이알제 5 호위탁관리부동산투자회 사 자산위탁관리 2009. 03. ㈜케이알제 3 호기업구조조정부동산투 자회사 자산위탁관리 2008. 05. ㈜케이알제 2 호개발전문위탁관리부동 산투자회사 거래소 상장 2007. 10. ㈜케이알제 2 호개발전문위탁관리부동 산투자회사 리츠 설립 2007. 10. ㈜케이알현기업구조조정부동산투자회사 자산위탁관리 2007. 09. 자본금 11,800 백만원으로 증자 2007. 08. 자본금 11,300 백만원으로 증자 2007. 06. 유레스메리츠제일호기업구조조정부동산 투자회사(주) 자산위탁관리 2007. 05. 자본금 8,400 백만원으로 증자 2007. 05. 건설교통부 설립인가 및 회사 설립	

* 비교란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재
* 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

4) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	황민호	720108	법무법인 덕민 변호사	
이사	김영철	600210	사립학교교직원연금공단 사무직2급	
이사	김광연	701223	사립학교교직원연금공단 부장	
감사	황선혁	730115	한미회계법인 상무이사	

* 비교란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재
* 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2014. 03.20	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기인 모집	0.0%
2014. 07.29	증자	보통주	216,000	5,000	5,000	1,580,000,000	제3자 배정	216.0%
2014. 10.21	증자	보통주	684,000	5,000	5,000	5,000,000,000	주주배정	216.5%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

[2019.03.31 현재]

(단위:주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
5,000,000	1,000,000	4,000,000

2) 발행한 주식의 내용

[2019.03.31 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	1,000,000	5,000,000,000	
합계		1,000,000	5,000,000,000	

3) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
-	-	-	-	-
합계		-	-	

4) 주식매수선택권

(단위 : 원, 주)

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[1,000,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	1,000,000	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[1,000,000]	
※ 제 9 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%		1,000,000 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

· 당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관 제59조에서 규정하고 있습니다.

· 당해 회사는 매 영업년도 이익배당한도의 90%이상을 현금 배당할 계획입니다. 사업기간 중 임대운영 및 임대자산 매각을 통한 수익금을 기초로 당사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 및 비용 등을 합리적으로 조정하여 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당정책으로써 투자자들에게 연평균 4.5%내외의 안정적인 배당 수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구 분	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
당기순이익	32,120,177	22,839,000	35,722,151	26,563,378	33,114,701
주당순이익	32	23	36	27	33
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	0	0	0	0	0
배당성향	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

- * 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수
- * 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
(상법상 배당가능이익 = 순자산가액 - 자본금 -자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- * 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
- * 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산
- * 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	6,125	97.37	6,102	79.02	79.02	79.02
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		161	2.56	1,613	20.89	20.89	
기타 자산		5	0.07	7	0.09	0.09	
총 자산	자기자본	4,902	77.92	4,895	63.39	63.39	100.00
	부채	1,389	22.08	2,827	36.61	36.61	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산	자기자본	-		-			
	부채	-		-			

- ※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
- * 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성
2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성
3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA	우리은행	-	161	1,613
합 계			161	1,613

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
펠리시티S 오피스텔	전라남도 나주시 금천면 일원 광주전남공동혁신 도시 상업용지 3-1-1	2014. 11. 19	2014. 12. 10	-

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
펠리시티 S 오피스텔	1,738	4,335	3	433	-	-	-	-	1,741	4,768	6,509	407	-	6,102
합 계	1,738	4,335	3	433	-	-	-	-	1,741	4,768	6,509	407	-	6,102

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
펠리시티S 오피스텔	3,814.37	3,719.01	97.50%	196,753,560	78	52,905
합계	3,814.37	3,719.01	-	196,753,560	78	52,905

* 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.

2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	60	96.77%	
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		2	3.23%	
총 수 익		62	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
펠리시티S 오피스텔	60	100.00%	
임대료 수익 계	60	100.00%	

2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-
매매손익 계	-	-	-	-	-	-	-	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
펠리시티S 오피스텔			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
잡이익	2	100.00%	
기타수익 계	2	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기 1 분 기	제 9 기 2 분 기	제 9 기 1 분 기	제 8 기 2 분 기
당해회사수익률(A)	(0.57)	1.29	1.53	0.92
산업평균수익률(B)	0.00	0.00	0.00	0.00
초과수익률	(0.57)	1.29	1.53	0.92

※ 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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	펠리시티S 오피스텔		
급여	2,250,000	2,250,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	6,780,818	6,780,818		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	6,400,000	6,400,000		
자산보관수수료	2,486,188	2,486,188		
일반사무 위탁수수료	2,983,426	2,983,426		
기타지급수수료	7,166,200	7,166,200		
유형자산 감가상각비	23,514,030	23,514,030		
세금과공과	502,200	502,200		
수선유지비	13,877,270	13,877,270		
기타영업비용	2,894,640	2,894,640		
합 계	68,854,772	68,854,772		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	케이리츠앤 파트너스	<취득보수>: 취득금액(매매대금)의 0.5% (취득일로부터 7일 이내 지급) <운용보수>: 자본금(발행주식수x주당액면가)의 연 0.50% 상당액(매 분기말로부터 7일 이내 지급) <매각보수>: 부동산 매각대금의 0.8%, 각 호실의 분양완료(소유권이전등기 및 대금지급완료) 후 7 일이내 지급 <매각성과보수>: 매각차익(매각대금에서 취득시 장부가액 및 위 매각보수를 차감한 금액)의 15%, 각 호실의 분양완료(소유권 이전등기 및 대금지급 완료) 후 7일이내 지급	6,780,818
자산보관 수수료	우리은행	연간 1,000만원 (매결산기말로부터 7일 이내에 현금 지급)	2,486,188
사무수탁 수수료	신한아이타스	연간 1,200만원 (매결산기말로부터 7일 이내에 현금 지급)	2,983,426
합 계		-	12,250,432

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·자산보관기관 등에 대하여
 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.
 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법
 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	
부동산관련 부채 인수	-	-	-	-	
주택도시기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
해당없음					
합 계		-	-	-	-

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.03.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
사립학교 교직원 연금공단	최대주주	보통주	1,000,000	0	0	1,000,000	
			(100.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(100.00%)	
계			1,000,000	0	0	1,000,000	
지분율 계			(100.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(100.00%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.03.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	해당없음				
2					
3					
합계					

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,000,000	100.00%	
주요주주					
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	1	100.00%	1,000,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	6월 30일/12월 31일	정기 주주총회	결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의8종	공고게재신문	한국경제신문, 헤럴드경제신문
명의개서대리인	신한아이타스(주)		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수금, 미수수익, 선급비용, 선납세금

2) 비유동자산 : 토지, 건물, 감가상각누계액, 보증금

3) 유동부채 : 미지급금, 예수금, 미지급비용, 선수금

4) 비유동부채 : 임대보증금

5) 자본 : 자본금, 자본조정, 이익잉여금(결손금)

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

1) 영업수익 : 임대료수익

2) 영업비용 : 임원보수, 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 부동산관리용역위탁수수료, 시설유지관리비, 지급수수료, 세금과공과, 광고선전비, 공실관리비, 임대중개수수료

3) 영업외수익 : 이자수익, 잡이익

4) 영업외비용 : 해당없음

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 10 기 1 분기 기준일 2019.03.31 현재
 전기 제 9 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: 주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기 1 분기		제 9 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,616,462,830		161,897,720
1) 현금및현금성자산	1,613,030,109		161,022,932	
2) 미수수익	359,111		17,468	
3) 기타미수금	2,630,000		800,000	
4) 선급비용	200,000		0	
5) 선급법인세	243,610		57,320	
2. 비유동자산		6,105,470,984		6,128,985,014
1) 유형자산	6,101,700,984		6,125,215,014	
토지	1,740,766,357		1,740,766,357	
건물	4,768,133,593		4,768,133,593	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(407,198,966)		(383,684,936)	
2) 비유동보통금	3,770,000		3,770,000	
자 산 총 계		7,721,933,814		6,290,882,734
II. 부 채				
1. 유동부채		39,019,121		53,778,797
1) 기타선수금	1,400,000		12,420,000	
2) 미지급금	21,087,452		25,123,128	
3) 미지급비용	10,105,669		10,105,669	
4) 예수금	6,426,000		6,130,000	
2. 비유동부채		2,788,300,000		1,335,300,000
1) 비유동보통금	2,788,300,000		1,335,300,000	
부 채 총 계		2,827,319,121		1,389,078,797
III. 자 본				
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금				
3. 자본조정		(26,796,500)		(26,796,500)
1) 주식할인발행차금	(26,796,500)		(26,796,500)	
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(78,588,807)		(71,399,563)
자 본 총 계		4,894,614,693		4,901,803,937
부 채 및 자 본 총 계		7,721,933,814		6,290,882,734

V. 손 익 계 산 서

당기 제 10 기 1 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.03.31
 전기 제 9 기 1 분기 시작일 2018.07.01 종료일 2018.09.30

회사명: 주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I . 영업수익	60,106,130	60,106,130	70,260,000	70,260,000
1) 임대료수익	60,106,130	60,106,130	70,260,000	70,260,000
II . 영업비용	68,854,772	68,854,772	48,521,228	48,521,228
1) 급여	2,250,000	2,250,000	1,314,600	1,314,600
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	6,780,818	6,780,818	6,931,508	6,931,508
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	6,400,000	6,400,000	6,600,000	6,600,000
4) 자산보관수수료	2,486,188	2,486,188	2,500,000	2,500,000
5) 일반사무위탁수수료	2,983,426	2,983,426	3,000,000	3,000,000
6) 기타지급수수료	7,166,200	7,166,200	0	0
7) 유형자산감가상각비	23,514,030	23,514,030	24,036,564	24,036,564
8) 세금과공과	502,200	502,200	824,116	824,116
9) 수선유지비	13,877,270	13,877,270	554,000	554,000
10) 기타영업비용	2,894,640	2,894,640	2,760,440	2,760,440
III . 영업이익	(8,748,642)	(8,748,642)	21,738,772	21,738,772
IV . 영업외수익	1,559,398	1,559,398	102,433	102,433
1) 이자수익	1,551,398	1,551,398	102,433	102,433
2) 기타영업외수익	8,000	8,000	0	0
V . 영업외비용	0	0	2,850,739	2,850,739
1) 이자비용	0	0	2,850,739	2,850,739
VI . 법인세비용차감전순이익(손실)	(7,189,244)	(7,189,244)	18,990,466	18,990,466
VII . 법인세비용(수익)	0	0	0	0
VIII . 당기순이익(손실)	(7,189,244)	(7,189,244)	18,990,466	18,990,466
IX . 기타포괄이익(손실)				
X . 총포괄이익(손실)	(7,189,244)	(7,189,244)	18,990,466	18,990,466
X I . 주당이익	(7)	(7)	19	19

VI. 이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VII. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2019.01.07	법 제30조 단서 거래의 체결	부동산투자회사법 제30조 단서에 해당하는 거래 체결 보고의 건
2019.03.28	투자보고서	제9기 결산 투자보고서 제출

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

2019.01.07 주요주주와의 부동산의 임대차 계약 체결 보고

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2014 년 3 월 20 일에 설립되었으며, 2014 년 4 월 29 일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 회사의 본점소재지는 자산관리회사인 (주)케이리츠앤파트너스의 본점 주소인 서울특별시 영등포구 국제금융로 8 길 31, 9 층(여의도동, 에스케이증권빌딩)입니다.

회사의 존립기간은 설립등기일로부터 20 년이고, 사업연도는 매 6 개월(매년 1 월 1 일에 개시하여 6 월 30 일 에 종료하고, 7 월 1 일에 개시하여 12 월 31 일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립일(2014 년 3 월 20 일)로부터 2014 년 12 월 31 일까지입니다.

당분기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
사립학교교직원연금공단	1,000,000	5,000,000	100.00
합계	1,000,000	5,000,000	100.00

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상 기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계 처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다. 회사가 채택하고 있는 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 대손충당금

회사는 보고기간 종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능 수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적 효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건 물	50년

(5)중소기업 회계처리 특례

회사는 중소기업기본법 상의 중소기업에 해당하며, 다음의 사항에 대하여는 일반기업회계기준 제 31 장 "중소기업회계처리 특례"에 따라 회계처리하고 있습니다.

항 목	특 례 내 역
법인세비용	법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상

회사는 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.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당분기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과 목	예금의종류	은행명	장부가액	사용제한여부
현금 및 현금성자산	MMDA	우리은행	1,613,030,109	-
합 계			1,613,030,109	-

4. 자본

(1) 자본금

당분기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	전분기	당분기
발행할 주식의 총수:	총 5,000,000주	총 5,000,000주
보통주	5,000,000주	5,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수:	1,000,000	1,000,000
보통주	1,000,000	1,000,000

5. 법인세비용 등

(1) 회사의 당분기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	전분기	당분기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당분기 중 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	전분기	당분기
법인세비용차감전순이익	13,129,711	(7,189,244)
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은

없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제52조에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세 자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

6. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 (주)케이리츠엔파트너스와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다. 운용보수는 매 분기단위로 자본금(발행주식 수×주당액면가)의 연 0.50%를 운용보수로 지급하여야 합니다. 또한, 회사는 상기 자산관리회사에게 부동산 취득금액(매매대금)의 0.5%를 취득보수로 지급하여야 하며, 회사의 보유부동산을 매각하는 경우 매각금액의 0.8%에 상당하는 금액을 지급하는 매각보수 및 매각차익 금액의 약 15%를 지급하는 매각성과수수료에 대한 지급약정을 체결하였습니다.

(2) 일반사무관리계약

회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 1,200만원의 수수료를 결산기별로 50%씩 나누어 지급하고 있습니다.

다만, 결산기가 6개월 미달하거나 초과하는 경우에는 당해 결산기보수는 실제업무수행기간을 일할 계산하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 연간 1,000만원의 수수료를 매결산기별로 50%씩 나누어 지급하고 있습니다. 다만, 결산기가 6개월 미만인 경우에는 180일을 기준으로 일할 계산하여 지급하고 있습니다.