

투 자 보 고 서

2020.11.07 부터 2020.12.24 까지

(제 16 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.02.05

회 사 명 :	(주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희 			
본점소재지 :	서울시 강남구 테헤란로 302 지하1층(역삼동, 위워크타워)			
	(전화번호)	02-3287-0183		
	(홈페이지)	www.kreitsnp.com		
작성책임자 :	(회사)	케이리츠투자운용(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-0183	성명	진영경 
공시책임자 :	(회사)	케이리츠투자운용(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3287-0183	성명	진영경 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2013.08.30
3) 소재지	서울시 강남구 테헤란로 302 지하1층(역삼동, 위워크타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.12.24 (단위: 원)
총자산	47,440,857,679
자본금	29,942,405,000
부채	134,550,027
5) 자산관리회사	케이리츠투자운용(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	KB국민은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가의 취소 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
- 2013.08.30 : 발기인총회
 - 2013.08.30 : 회사설립(자본금 : 5억원)
 - 2013.09.04 : 업무위탁 계약 체결
자산관리계약체결(마스턴투자운용(주))
자산보관계약체결(주)KB국민은행)
일반사무수탁계약체결(주)한국스탠다드차타드펀드서비스)
 - 2013.10.08 : 국토교통부 영업인가
 - 2013.10.30 : 유상증자 (자본금 273억원)
 - 2013.11.01 : 부동산취득 (PCA Life Tower)
 - 2013.11.05 : 본점 이전
변경 전 : 서울시 서초구 서초대로 396, 15층
변경 후 : 서울시 강남구 테헤란로 302, 지하1층
 - 2014.09.01 : 일반사무수탁 영업양수도로 인한 계약 이전
변경 전 : (주)한국스탠다드차타드펀드서비스
변경 후 : (주)한국스탠다드차타드은행
 - 2016.07.15 : 일반사무수탁 변경계약
변경 전 : (주)한국스탠다드차타드은행
변경 후 : 삼성케이피엠지에이에이에스(주)
 - 2017.07.26 : 일반사무수탁 변경계약 체결
변경 전 : 삼성케이피엠지에이에이에스(주)
변경 후 : 신한아이타스(주)
 - 2019.04.08 : 자산관리 영업양수도로 인한 계약 이전
변경 전 : 마스턴투자운용(주)
변경 후 : 케이리츠투자운용(주)
 - 2019.05.09 : 유상증자(자본금 2,232백만원)
 - 2019.05.21 : 유상감자(자본금 90백만원)
 - 2020.11.05 : 부동산 매각
 - 2020.12.24 : 해산

나) 상호의 변경
: 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
: 해당사항 없음

라) 주요 자산 취득일 등
: 해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
마스턴투자운용 (주)	110111-4048165	-	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
청산인	박영희	1975.01.03	법무사 정택근 사무소 사무장	결격사 항 없음
감사	이석연	1969.01.13	세림회계법인 공인회계사	결격사 항 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

[2020.12.24 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	100,000	100,000	5,000	
기명식	종류주	1,335,000	100,000	5,000	
기명식	보통주	4,125,000	100,000	5,000	
기명식	보통주	446,501	100,000	5,000	
기명식	종류주	-18,020	100,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

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			
2013.08. 30	설립	보통주	100,000	10,000	5,000	500,000,000	500,000,000	100.00%
2018.10. 30	유상증자	종류주	1,335,000	10,000	5,000	6,675,000,000	7,175,000,000	1335.00%
2018.10. 30	유상증자	보통주	4,125,000	10,000	5,000	20,625,000,000	27,800,000,000	287.46%
2019.05. 09	유상증자	보통주	446,501	10,000	5,000	2,232,505,000	30,032,505,000	8.03%
2019.05. 21	유상감자	종류주	-18,020	5,000	5,000	-90,100,000	29,942,405,000	-0.30%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.12.24 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
한국증권금융투자협회 (주)한국증권금융투자협회 사무동자신탁 (26호)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관		보통주	1,914,299			1,914,299	
							(31.97%)			(31.97%)	
한국증권금융투자협회 (주)한국증권금융투자협회 사무동자신탁 (26호)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관		우선주	539,676			539,676	
							(9.01%)			(9.01%)	

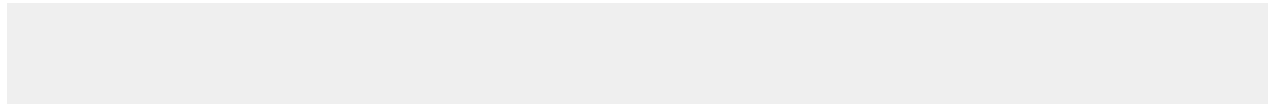
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.12.24 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
2	NH농협은 행(주)(케이 알전문투자 사모부동산 투자신탁 제24호)	내국인	대한 민국	기관		보통주	1,472,539	24.59%	
3	KEB하나 은행(주)(이 화전문투자 사모부동산 투자신탁 제27호)	내국인	대한 민국	기관		보통주	1,234,663	20.62%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.12.24 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	2,453,975	40.98%	0
주요주주	2	33.33%	2,707,202	45.21%	
소액주주 -개인	2	33.33%	777,304	12.98%	
소액주주 -법인	1	16.67%	50,000	0.83%	
합계	6	100.00%	5,988,481	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

당사의 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당할 계획이며, 또한 부동산투자회사법 제 28조 제3항의 규정에 의하여 당해 사업연도의 감가상각비 한도로 초과배당을 할 수 있고, 매 사업 연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 당해 사업계획, 당해 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정할 예정으로 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 승인받아 결정한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 16기	제 15기	제 14기	제 13기
당기순이익	-16,031,189	33,000,252,223	361,645,608	33,961,281
상법상 배당가능이익	-577,501,314	32,530,004,934	361,645,608	0
당기감가상각비 등	561,470,125	561,470,125	470,247,289	470,247,289
이익배당한도	-16,031,189	33,091,475,059	831,892,897	470,247,289
배당금	0	33,091,475,059	831,892,897	0
주당배당금	0	5,526	139	0
배당수익율	0.00%	69.11%	1.66%	0.00%
연환산배당율	0.00%	681.74%	3.31%	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	83,239	94.68	46,869	98.79	98.79
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산	4,673	5.32	572	1.21	1.21
총계	87,911	100.00	47,441	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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

부동산의 매각대금(172,344,390,000원)

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	위워크타워				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

11월 5일 부동산 매각

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	위워크타워									

11월 5일 부동산 매각

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	위워크타워				

11월 5일 부동산 매각

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 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
MMDA	국민은행	변동금리	83,239	46,869	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금	570	570	
	선납세금	3	3	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
MMDA	국민은행	변동금리	83,239	46,869

4. 기타 자산 변경내역

미수금, 선납세금등 변동

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	15,026,539	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		490	0.00%	
총 수 익		15,027,029	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 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
자료가 없습니다.			

11월 5일 부동산 매각

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명		취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1									

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 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
MMDA	국민은행	변동금리	0	15,026,539	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	31,058,207	100.00%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		11	0.00%	
총비용		31,058,218	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

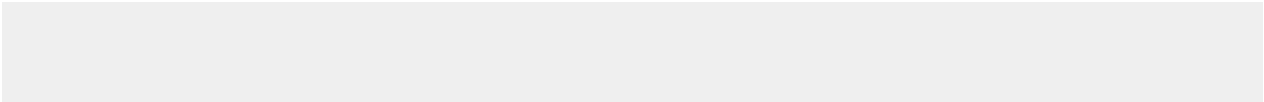


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

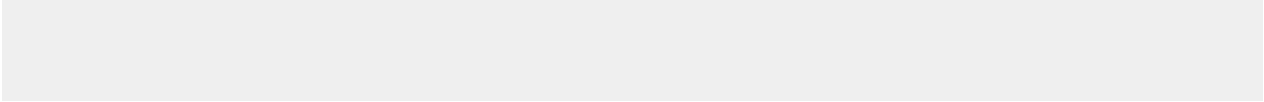
(단위 : 원)

구분	합계	wework tower	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	865,460	865,460			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	11,278,064	11,278,064			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비	18,914,683	18,914,683			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)			
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수			
자산보관회사	위탁보수			
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 16기	제 15기	제 14기	제 13 기
당해회사수익률	-0.20	2222.98	1.45	-0.13

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

※ 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

2020.12.24 해산

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
자료가 없습니다.								

- ※ 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)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 16 기 기말 기준일 2020.12.24 현재
 전기 제 15 기 기말 기준일 2020.11.06 현재

회사명: (주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 16 (당)기 기말		제 15 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		47,440,857,679		87,997,492,019
1) 현금및현금성자산	46,868,527,759		83,238,697,896	
5) 미수수익			102,311,870	
7) 기타미수금	569,639,180			
8) 선급금			4,000,000,000	
10) 부가세대급금			655,884,983	
11) 선급법인세	2,690,740		597,270	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
기타유형자산			50,000,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)			-50,000,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		47,440,857,679		87,997,492,019
1. 유동부채		134,550,027		6,751,785,222
6) 미지급금	90,931,297		6,665,539,430	
8) 예수금	43,618,730			
9) 부가세예수금			86,245,792	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		134,550,027		6,751,785,222
1. 자본금		29,942,405,000		29,942,405,000
1) 보통주자본금	23,357,505,000		23,357,505,000	
2) 종류주자본금	6,584,900,000		6,584,900,000	
2. 자본잉여금		17,941,403,966		17,941,403,966
1) 주식발행초과금	17,941,403,966		17,941,403,966	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-577,501,314		33,361,897,831
자 본 총 계		47,306,307,652		81,245,706,797
부 채 및 자 본 총 계		47,440,857,679		87,997,492,019

II. 손익계산서

당기 제 16기 기말 시작일 2020.11.07 종료일 2020.12.24
 전기 제 15기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2020.11.06

회사명: (주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 16 (당)기		제 15 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	42,919,323,530	42,919,323,530
2) 임대료수익			576,499,112	576,499,112
3) 관리비수익			232,157,357	232,157,357
7) 기타영업수익			42,110,667,061	42,110,667,061
II. 영업비용	31,058,207	31,058,207	9,610,462,478	9,610,462,478
2) 급여	865,460	865,460		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)			5,996,351,840	5,996,351,840
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)			63,018,390	63,018,390
8) 자산보관수수료			7,958,243	7,958,243
9) 일반사무위탁수수료			10,142,857	10,142,857
10) 기타지급수수료	11,278,064	11,278,064	391,957,726	391,957,726
11) 유형자산감가상각비			91,222,836	91,222,836
14) 세금과공과			50,669,521	50,669,521
16) 보험료			965,428	965,428
21) 수선유지비			2,973,374,495	2,973,374,495
23) 수도광열비	18,914,683	18,914,683	24,801,142	24,801,142
III. 영업이익	-31,058,207	-31,058,207	33,308,861,052	33,308,861,052
IV. 영업외수익	15,027,029	15,027,029	661,875	661,875
1) 이자수익	15,026,539	15,026,539		
10) 기타영업외수익	490	490	661,875	661,875
V. 영업외비용	11	11	309,270,704	309,270,704
1) 이자비용			309,270,704	309,270,704
10) 기타영업외비용	11	11		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-16,031,189	-16,031,189	33,000,252,223	33,000,252,223
VIII. 당기순이익(손실)	-16,031,189	-16,031,189	33,000,252,223	33,000,252,223
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-16,031,189	-16,031,189	33,000,252,223	33,000,252,223
X I. 주당이익	-3	-3	5,511	5,511

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 16 기 기말 시작일 2020.11.07 종료일 2020.12.24
 전기 제 15 기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2020.11.06

회사명: (주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 16 (당)기		제 15 (전기)	
	처분예정일	2020.12.24	처분확정일	2020.12.24
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-577,501,314		32,530,004,934
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-561,470,125		-470,247,289	
2. 당기순이익(손실)	-16,031,189		33,000,252,223	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		-33,091,475,059
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		33,091,475,059	
보통주현금배당금	0		33,091,475,059	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-577,501,314		-561,470,125

IV. 현금흐름표

당기 제 16기 기말 시작일 2020.11.07 종료일 2020.12.24
 전기 제 15기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2020.11.06

회사명: (주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 16 (당)기		제 15 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-2,446,802,181		-5,245,749,259
1. 당기순이익(손실)		-16,031,189		33,000,252,223
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		-41,993,328,205
감가상각비			91,222,836	
유형자산관련손실(이익)			-42,084,551,041	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-2,430,770,992		3,747,326,723
미수수익의 변동	102,311,870		-102,311,870	
기타미수금의 변동	-569,639,180			
선급금의 변동	4,000,000,000		-4,000,000,000	
선급비용의 변동			3,050,934,830	
기타선수금의 변동			-1,086,088	
미지급금의 변동	-6,574,608,133		6,583,508,240	
미지급비용의 변동			-563,743,733	
예수금의 변동	-42,627,062		-564,089,673	
기타	653,791,513		-655,884,983	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		172,344,390,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		172,344,390,000
유형자산의 처분			172,344,390,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-33,923,367,956		-86,724,093,878
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-33,923,367,956		-86,724,093,878
장기차입금의 상환			85,700,000,000	
배당금의 지급	33,923,367,956			
기타			1,024,093,878	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		-36,370,170,137		80,374,546,863
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-36,370,170,137		80,374,546,863
VII. 기초 현금및현금성자산		83,238,697,896		2,864,151,033
VIII. 기말 현금및현금성자산		46,868,527,759		83,238,697,896

V. 자본변동표

당기 제 16기 기말 시작일 2020.11.07 종료일 2020.12.24
 전기 제 15기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2020.11.06

회사명: (주)케이알제9호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
44105	29,942,405,000	17,941,403,966	0	0	361,645,608		48,245,454,574
당기순이익	0	0	0	0	33,000,252,223		33,000,252,223
44141	29,942,405,000	17,941,403,966	0	0	33,361,897,831		81,245,706,797
44142	29,942,405,000	17,941,403,966	0	0	33,361,897,831		81,245,706,797
당기순이익	0	0	0	0	-16,031,189		-16,031,189
14기 배당	0	0	0	0	-831,892,897		-831,892,897
15기 배당	0	0	0	0	-33,091,475,059		-33,091,475,059
44189	29,942,405,000	17,941,403,966	0	0	-577,501,314		47,306,307,652
							0
							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

주석5번 참조.

※ 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



주식

제 해산 기 2020년 12월 24일 현재

제 15(전) 기 2020년 11월 06일 현재

주식회사 케이알제9호위탁관리부동산투자회사

1. 당사의 개요

주식회사 케이알제9호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2013년 8월 30일 설립되어 2013년 10월 8일자로 영업인가를 받았습니다. 회사는 2019년 9월 25일자로 상호를 주식회사 마스틴제칠호위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 케이알제9호위탁관리부동산투자회사로 변경하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 회사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	소유주식수(주)	지분율(%)	비고
한국증권금융㈜(현대유퍼스트전문투자형사모부동산투자신탁26호의 신탁업자 지위)	1,914,299	31.97	보통주
농협은행㈜(케이알전문투자형사모부동산투자신탁제24호의 신탁업자 지위)	1,472,539	24.59	
하나은행㈜(이화전문투자형사모부동산투자신탁27호의 신탁업자 지위)	1,234,663	20.62	
조성돈	50,000	0.83	
한국증권금융㈜(현대유퍼스트전문투자형사모부동산투자신탁26호의 신탁업자 지위)	539,676	9.01	비종 종류주
농협은행㈜(케이알전문투자형사모부동산투자신탁제24호의 신탁업자 지위)	415,135	6.93	
하나은행㈜(이화전문투자형사모부동산투자신탁27호의 신탁업자 지위)	362,169	6.05	
합계	5,988,481	100	

회사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 302 지하1층동, 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 3월 31일과 9월 30일에 종료)입니다. 다만, 당사는 2020년 11월 정기주주총회 결의에 따라 사업연도를 변경하여 당기의 사업연도는 2020년 11월 7일부터 2020년 12월 24일까지 입니다. 회사는 2020년 12월 24일 해산등기를 하였으며, 청산 등기 절차를 진행 중에 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

회사는 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) 수익의 인식

회사의 수익은 임대료수익 등으로 구성되어 있습니다. 수익은 유형자산 임대의 제공 등에 대하여 받았거나 받을 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

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

(3) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다. 이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비

유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다. 그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(4) 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 자본

(1) 자본금

회사의 발행할 주식의 총수는 50,000천주이며, 모두 기명식으로 하고 그 종류는 보통주식, 에이종 종류주식, 비종 종류주식 및 씨종 종류주식으로 하고 있습니다. 회사는 10,000천주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 종류주식을, 발행주식 총수의 1/4을 넘지 않는 범위 내에서 비종 종류주식을 각각 발행할 수 있습니다. 한편, 비종 종류주식은 의결권이 없으며 에이종 종류주식과 보통주식은 의결권이 있습니다.

당기말 현재 회사의 발행주식수는 보통주 4,672천주, 비종 종류주 1,317천주로 총 5,988천주입니다. 또한 1주당 액면금액은 모두 5,000원이며, 보통주자본금은 23,358백만원, 비종 종류주자본금은 6,585백만원입니다.

회사는 이익배당 시에 최우선으로 에이종 종류주식에 대하여 그 액면금액의 연 5%의 비율을 일할 계산한 금액에 달할 때까지 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식과 비종 종류주식에 대하여 주식 수에 비례하여 균등하게 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한 어느 영업연도에 에이종 종류주식에 대하여 이익배당이 정한 배당률에 미치지 못한 경우에는 그 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 에이종 종류주식 이익배당액에 추가하여 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 회사 청산 시 우선적으로 에이종 종류주식에 대하여 운영기간 누적된 미배당분이 있는 경우 그 상당액과 함께 에이종 종류주식에 대하여 그 발행금액 상당액에 달할 때까지 분배하며, 남은 잔여재산으로 보통주식과 비종 종류주식에 대하여 그 주식 수에 따라 동순위로 분배한다고 정하고 있습니다.

한편, 비종 종류주식은 전환전 주식 1주의 액면금액 및 발행금액과 같은 금액으로 동일한 주식수의 보통주식으로 발행일로부터 6개월 이상 6년 이내에 전환을 청구할 수 있습니다.

(2) 주식발행초과금

당기말 현재 회사의 주식발행초과금은 신주발행시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다.

한편, 회사는 설립자본 및 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하나 주식발행초과금이 있는 경우에는 상계처리함에 따라 당기말 현재 주식할인발행차금 잔액은 없습니다.

(3) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

4. 주요 약정사항

당기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

회사는 (주)케이리츠투자운용과 부동산 취득·관리·개량 및 처분 및 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구분	내용	비고
기본운용수수료	연 78,000천원	매 분기단위 지급
매각기본수수료	부동산 매각가액의 1%(매각자문수수료 0.5%포함)	-
매각성과수수료	매각차익의 15%	-

(2) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사

무, 회사 운영 및 계산에 관한 사무, 세무 및 법령이나 정관에 의한 통지 및 공시업무, 청산업무, 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따른 국토교통부 보고업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 13,000천원을 일반사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 10,200천원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

5. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 및 전기말 현재 회사의 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 존재하지 아니합니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 잔액은 없습니다.

6. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 회사의 당기와 전기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기와 전기 중 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	(16,031)	33,000,252
적용세율에 따른 세부담액	-	7,519,661
조정사항 : 배당소득공제에 따른 이연법인세 미인식	-	(7,519,661)
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(주1)	-	-

(주1) 당기와 전기 중 회사에 적용될 법인세 법정세율(주민세 포함)은 과세표준 2억원이하에 대하여는 11.0%, 그 초과분에 대하여 22.0% 입니다. 한편, 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으며 당기와 전기에는 법인세비용이 발생하지 아니하여 유효법인세율을 산출하지 않았습니다.

(3) 당기와 전기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

- 당기

(단위 : 천원)

구분	기 초	증 가	감 소	기 말
미수수익	102,312	-	102,312	-
합 계	102,312	-	102,312	-
유효세율	22%	-	-	22%
이연법인세자산(부채)(*)	-	-	-	-

- 전기

(단위 : 천원)

구분	기 초	증 가	감 소	기 말
미수수익	-	102,312	-	102,312
합 계	-	102,312	-	102,312
유효세율	22%	-	-	22%
이연법인세자산(부채)(*)	-	-	-	-

(*) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

7. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

8. 금융상품

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

- 당기

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1~5년	5년 이상	합 계
미지급금	90,931	-	-	90,931
합 계	90,931	-	-	90,931

- 전기

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1~5년	5년 이상	합 계
미지급금	6,665,539	-	-	6,665,539
합 계	6,665,539	-	-	6,665,539