

# 투 자 보 고 서

2021.07.01 부터 2021.08.04 까지

( 제 22 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.09.17

회 사 명 : 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 정 미 영 (인)

본점소재지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층

(전화번호) 02-3287-0192

(홈페이지) http://www.kreitsnp.com

작성책임자 : (회사) (주)케이리츠투자운용 (직책) 과장

(전화번호) 02-3287-0183 성명 진영경 (인)

공시책임자 : (회사) (주)케이리츠투자운용 (직책) 과장

(전화번호) 02-3287-0183 성명 진영경 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2010.11.11
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.08.04 <span style="float: right;">(단위: 원)</span>
총자산	34,900,639,578
자본금	41,000,000,000
부채	49,500,000
5) 자산관리회사	(주)케이리츠투자운용
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	(주)KEB하나은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>가. 존속기간 당해 회사의 존속기간은 영속적인 것으로 합니다</p> <p>나. 해산사유 당해 회사는 회사의 정관 제62조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.</p> <p>1) 정관 제4조에서 정한 존립기간의 만료 2) 주주총회의 결의 3) 합병 4) 파산 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결 6) 국토교통부장관의 영업인가의 취소</p> <p>(2) 신용평가결과 '해당사항 없음'</p>

## 2. 회사의 연혁

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

- 2010. 11. 11 창립총회 및 회사설립 (자본금 5억)
- 2010. 12. 07 영업인가 및 위탁계약 체결
  - 자산관리계약 체결 ((주)케이리츠투자운용)
  - 자산보관계약 체결 ((주)KEB하나은행)
  - 일반사무관리계약 체결 ((주)국민은행)
- 2010. 12. 24 1차 유상증자 (모집규모 335억)
- 2010. 12. 29 2차 유상증자 (모집규모 70억)
- 2017. 11. 07 존립기간 연장(7년 → 8년)  
(2017년 12월 28일 국토교통부 인가 완료)
- 2018. 03. 27김중수 대표이사 취임
- 2018. 11. 07 존립기간 삭제(8년 → 삭제)  
(2018년 11월 16일 국토교통부 인가 완료)
- 2018. 12. 07 본점이전(서울시 영등포구 국제금융로 8길 31)
- 2021. 03. 30 매매계약 체결((주)케이티아이에스)
- 2021. 06. 30 강동그린타워 매각
- 2021. 08. 04 임시주주총회 결의로 인한 해산

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)케이리츠투자 운용	110111-3672353	-	해당 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
청산인	정미영	1963.09.14	법무사 정미영·유문선사무소	해당 없음
감사	이상민	1976.12.05	한서회계법인	해당 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

※ 2021.08.04 기존 대표이사(김종수), 기타비상무이사(박상택, 황민호) 해산결의로 인하여 사임후, 청산인 정미영 선임.

### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2021.08.04 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주식	1,000,001	5,000	5,000	
기명식	우선주식 1	6,799,999	5,000	5,000	
기명식	우선주식 2	400,000	5,000	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)

- \* 총발행주식수 : 8,200,000주
- \* 의결권이 있는 주식수 : 8,200,000주(100.00%)

## 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			
2010.11.11	설립	보통주	1	5,000	5,000	5,000	5,000	0.00%
2010.11.11	증자	종류주	99,999	5,000	5,000	499,995,000	500,000,000	9999900.00%
2010.12.24	증자	종류주	6,700,000	5,000	5,000	33,500,000,000	34,000,000,000	6700.00%
2010.12.29	증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	5,000,000,000	39,000,000,000	14.71%
2010.12.29	증자	종류주	400,000	5,000	5,000	2,000,000,000	41,000,000,000	5.88%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.08.04 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
새마을 금고중앙회	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제5호	우선주 식 <sup>1</sup>	6,000,000			6,000,000	
							(73.17%)			(73.17%)	

※ 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

【 2021.08.04 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)가에이 씨엠건축사 사무소	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주식	1,000,000	12.20%	
2	(주)가에이 씨엠건축사 사무소	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	우선주식 2	400,000	4.88%	



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.08.04 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	6,000,000	73.17%	
주요주주	1	16.67%	1,400,000	17.07%	
소액주주 -개인	3	50.00%	100,000	1.22%	
소액주주 -법인	1	16.67%	700,000	8.54%	
합계	6	100.00%	8,200,000	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

회사는 상법 제462조 제1항의 규정에 의한 해당 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 한다

이 경우 동법 제458 조에 의한 이익준비금은 이를 적립하지 아니한다

매 결산기 말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정한다

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항의 규정에 의하여 해당 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과배당을 할 수 있다

매 사업연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 해당 사업계획, 해당 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정하되, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당 가능이익산정시 이를 포함하지 아니한다

초과배당액을 포함한 각 사업연도별 이익배당은 이익배당을 위한 정기주주 총회의 재무제표 승인일로부터 1개월 이내에 현금으로 지급되어야 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: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 22기	제 21기	제 20기	제 19기
당기순이익	3,735,935	9,490,646,370	279,058,663	199,023,094
상법상 배당가능이익	0	9,992,914,099	502,267,729	223,209,066
당기감가상각비 등	-	6,654,864,086	5,906,581,543	5,238,334,569
이익배당한도	-	16,647,778,185	6,408,849,272	5,461,543,635
배당금	0	9,959,870,250	748,282,543	668,246,974
주당배당금	0	1,215	91	
배당수익율	0.00%	24.29%	1.83%	1.63%
연환산배당율	0.00%	49.12%	3.63%	3.27%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익

- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

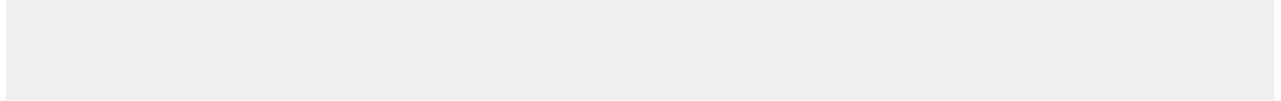
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	46,490	91.95	34,892	99.98	99.98
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	4,067	8.04	5	0.01	0.01
기타 자산	5	0.01	4	0.01	0.01
총계	50,561	100.00	34,901	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. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

- 부동산 매각(2021.06.30)으로 매각대금을 부동산에 표시
- 미수수익 4,588,875원 현금성자산에 포함

# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

- 2021.06.30 부동산 매각 완료(강동그린타워)

## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									

- 2021.06.30 부동산 매각 완료(강동그린타워)

### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				

- 2021.06.30 부동산 매각 완료(강동그린타워)

## 2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

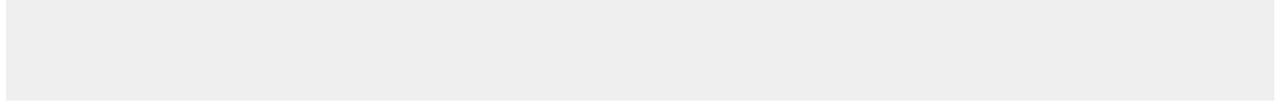
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

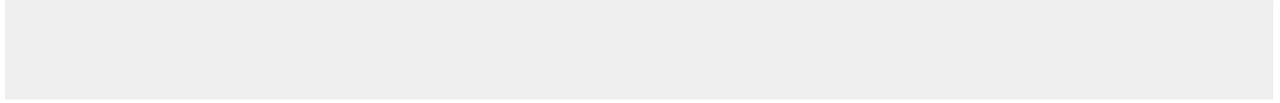
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	KEB하나은행	변동	50,178	34,892	
보통예금	KEB하나은행	변동	378	0	



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	선납법인세	4	4	



## 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
보통예금	KEB하나은행	변동	50,178	34,892
보통예금	KEB하나은행	변동	378	0

### 4. 기타 자산 변경내역

- 선납법인세(당기 4백만원\_전기 5백만원)

### 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	4,533,020	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		8	0.00%	
총 수익		4,533,028	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
1	강동그린타워			



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

- 2021.06.30 부동산 매각 완료(강동그린타워)

## 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)

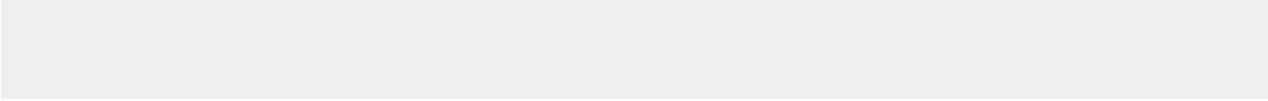
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	KEB하나은행	변동	1,067,606	4,517,484	
MMDA	KEB하나은행	변동	0		
보통예금	KEB하나은행	변동	154,451	15,536	
정기예금	KEB하나은행	0.01	268,493		
정기예금	KEB하나은행	0.01	110,957		
정기예금	KEB하나은행	0.01	43,132		
정기예금	KEB하나은행	0.02	48,768		
정기예금	KEB하나은행	0.01	0		
정기예금	KEB하나은행	0.01	443,659		
정기예금	KEB하나은행	0.01	416,841		
정기예금	KEB하나은행	0.01	106,294		
정기예금	KEB하나은행	0.02	73,935		
정기예금	KEB하나은행	0.01	728,137		
정기예금	KEB하나은행	0.01	-542,608		
정기예금	KEB하나은행	0.01	576,638		
정기예금	KEB하나은행	0.01	13,945		
정기예금	KEB하나은행	0.01	471,832		
정기예금	KEB하나은행	0.01	252,450		
정기예금	KEB하나은행	0.01	80,142		
정기예금	KEB하나은행	0.01	6,427,397		



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

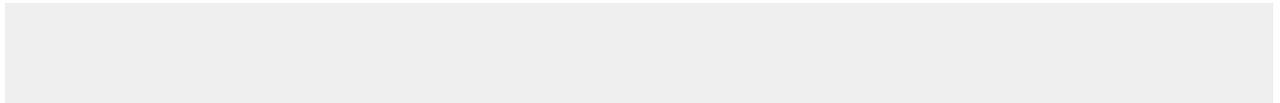


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용	4,400	0.55%	
기타		792,693	99.45%	
총비용		797,093	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	강동그린타워	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가 증권1	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료					
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	4,400				

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용	4,400	



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투움	보수금액 : 부동산매입금액의 0.5% : 매입 후 일시를 지급	지급일
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)		보수금액 : 매분기 임대율에 따라 차등 지급 지급일 : (60%이하_0.05%, 70%이하_0.1%, 80%이하_0.13%, 90%이하_0.16%, 90%초과_0.2%) 지급시기 : 이사회 승인 이후 7일 이내	
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	보수금액 : 매 분기 기준 총자산의 0.02% : 매 분기투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내	지급일
자산보관회사	위탁보수	(주)KEB하나은행	보수금액 : 매 분기 기준 총자산의 0.04% 대한 이사회 승인 이후 7일 이내	지급일 : 매 분기투자보고서에
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재관리회사	위탁보수			
합 계				0

- 2021.06.30 부동산 매각 완료(강동그린타워)

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 22기	제 21기	제 20기	제 19 기
당해회사수익률	0.02	51.65	1.37	0.97

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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
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 22 기 기말 기준일 2021.08.04 현재  
 전기 제 21 기 기말 기준일 2021.06.30 현재

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 22 (당)기 기말		제 21 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		34,900,639,578		50,561,274,530
1) 현금및현금성자산	34,892,165,503		50,556,517,977	
2) 단기금융상품			0	
5) 미수수익	4,588,875		82,783	
7) 기타미수금			0	
9) 선급비용			0	
11) 선급법인세	3,885,200		4,673,770	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		34,900,639,578		50,561,274,530
1. 유동부채		49,500,000		5,754,000,637
4) 기타선수금			0	
6) 미지급금	49,500,000		55,000,000	
7) 미지급비용			0	
8) 예수금			1,600,440	
9) 부가세예수금			2,694,309,775	
11) 미지급배당금			3,003,090,422	
2. 비유동부채		0		0
3) 장기차입금	0			
5) 비유동보증금	0			
부 채 총 계		49,500,000		5,754,000,637
1. 자본금		41,000,000,000		41,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,005,000		5,000,005,000	
2) 종류주자본금	35,999,995,000		35,999,995,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-6,148,860,422		3,807,273,893
자 본 총 계		34,851,139,578		44,807,273,893
부 채 및 자 본 총 계		34,900,639,578		50,561,274,530

## II. 손익계산서

당기 제 22 기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.08.04  
 전기 제 21 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 22 (당기)		제 21 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	1,390,406,152	2,721,790,291
2) 임대료수익			710,597,098	1,443,000,077
3) 관리비수익			662,117,545	1,242,777,086
7) 기타영업수익			17,691,509	36,013,128
II. 영업비용	4,400	4,400	2,389,465,068	3,200,706,557
2) 급여			4,200,000	8,400,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)			86,028,632	128,105,188
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)			192,309,000	382,215,000
8) 자산보관수수료			17,205,726	25,621,037
9) 일반사무위탁수수료			8,602,862	12,810,517
10) 기타지급수수료			1,623,474,199	1,675,591,253
11) 유형자산감가상각비			234,611,940	469,223,880
14) 세금과공과			72,072,836	133,805,512
16) 보험료			4,444,187	8,849,926
21) 수선유지비			46,083,861	131,603,454
23) 수도광열비			100,177,105	224,226,070
29) 기타영업비용	4,400	4,400	254,720	254,720
III. 영업이익	-4,400	-4,400	-999,058,916	-478,916,266
IV. 영업외수익	4,533,028	4,533,028	10,550,681,154	10,558,492,067
1) 이자수익	4,533,020	4,533,020	4,380,625	10,742,069
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)			10,525,253,996	10,525,253,996
10) 기타영업외수익	8	8	21,046,533	22,496,002
V. 영업외비용	792,693	792,693	304,060,937	588,929,431
1) 이자비용			284,868,494	569,736,988
10) 기타영업외비용	792,693	792,693	19,192,443	19,192,443
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	3,735,935	3,735,935	9,247,561,301	9,490,646,370
VIII. 당기순이익(손실)	3,735,935	3,735,935	9,247,561,301	9,490,646,370
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	3,735,935	3,735,935	9,247,561,301	9,490,646,370

### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 22 기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.08.04  
 전기 제 21 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 22 (당기)		제 21 (전기)	
	처분예정일		처분확정일	2021.07.28
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-6,148,860,422		3,807,273,893
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-6,152,596,357		-5,683,372,477	
2. 당기순이익(손실)	3,735,935		9,490,646,370	
III. 이익잉여금처분액		0		-9,959,870,250
4. 배당금	0		9,959,870,250	
종류주현금배당금			9,959,870,250	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-6,148,860,422		-6,152,596,357



#### IV. 현금흐름표

당기 제 22 기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.08.04  
 전기 제 21 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 22 (당기)		제 21 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-2,701,391,802		2,591,454,541
1. 당기순이익(손실)		3,735,935		9,490,646,370
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		1,577,140		-9,615,800,687
감가상각비				469,223,880
유형자산관련손실(이익)				-10,525,253,996
기타	1,577,140			440,229,429
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-2,706,704,877		2,716,608,858
미수수익의 변동	-4,506,092			14,463,198
기타미수금의 변동				47,292,349
선급비용의 변동				81,052,577
기타선수금의 변동				-39,614
미지급금의 변동	-5,500,000			3,109,260
미지급비용의 변동				-44,829,435
예수금의 변동	-2,695,910,215			2,615,560,523
기타	-788,570			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		85,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		85,000,000,000
유형자산의 취득				-85,000,000,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-12,962,960,672		-39,258,282,543
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-12,962,960,672		-39,258,282,543
장기차입금의 상환				38,510,000,000
배당금의 지급	12,962,960,672			748,282,543
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		-15,664,352,474		48,333,171,998
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-15,664,352,474		48,333,171,998
VII. 기초 현금및현금성자산		50,556,517,977		2,223,345,979
VIII. 기말 현금및현금성자산		34,892,165,503		50,556,517,977

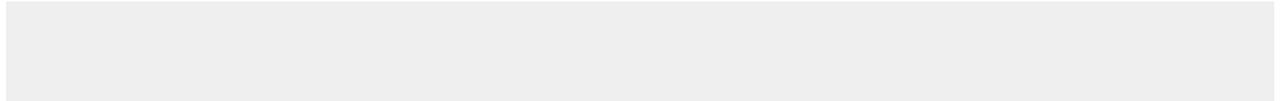
## V. 자본변동표

당기 제 22기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.08.04  
 전기 제 21기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021.01.01(당기 초)	5,000,005,000	35,999,995,000			- 4,935,089,934		36,064,910,066
배당금	-	-			-748,282,543		-748,282,543
당기순이익	-	-			9,490,646,370		9,490,646,370
2021.06.30(당기 말)	5,000,005,000	35,999,995,000			3,807,273,893		44,807,273,893
2021.07.01(당기 초)	5,000,005,000	35,999,995,000	0	0	3,807,273,893	0	44,807,273,893
배당금	-	-			- 9,959,870,250		-9,959,870,250
당기순이익	-	-			3,735,935		3,735,935
2021.08.04(당기 말)	5,000,005,000	35,999,995,000			- 6,148,860,422		34,851,139,578



## 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 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



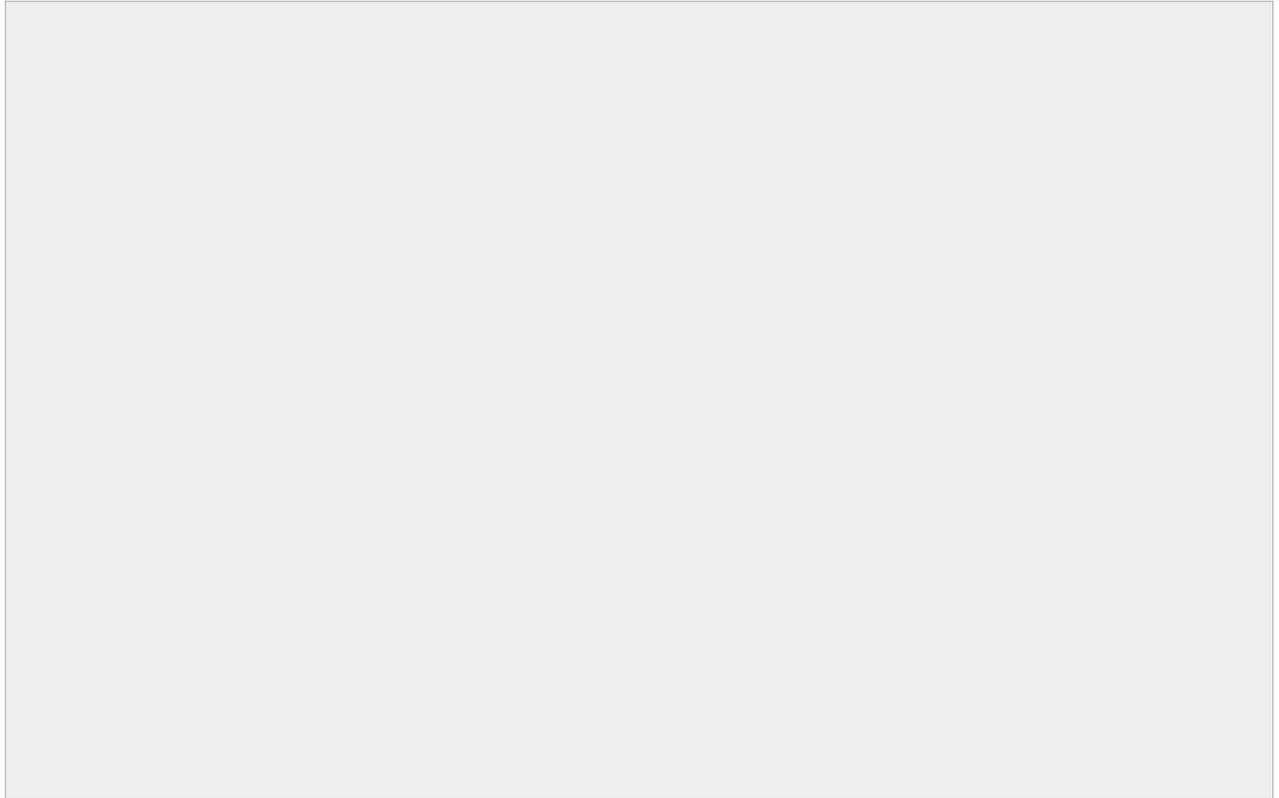
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황



※ 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

### 1. 제재현황



## Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

### 1. 회사의 개요 :

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 부동산을 취득, 관리, 개량, 처분 및 임대 등의 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 2010년 11월 11일에 설립되었습니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31, 9층(여의도동, SK 증권빌딩)에 위치하고 있습니다.

회사의 설립시 자본금은 500백만원이었으나, 수 차례 유상증자를 실시하여 2021년 8월 4일 현재의 납입자본금은 41,000백만원입니다.

주주명	소유주식수(주)				지분율 (%)
	보통주식	우선주식 1	우선주식 2	합계	
새마을금고중앙회	-	6,000,000	-	6,000,000	73.2
(주)이가에이씨엠건축사사무소	1,000,000	-	400,000	1,400,000	17.1
(주)케이리츠투자운용	1	699,999	-	700,000	8.5
남은정	-	40,000	-	40,000	0.5
서 교	-	50,000	-	50,000	0.6
김영옥	-	10,000	-	10,000	0.1
합 계	1,000,001	6,799,999	400,000	8,200,000	100

### 2. 중요한 회계정책 :

회사의 재무제표는 2011년 1월 1일 부터 시행되는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

#### 가. 현금및현금성자산-

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

#### 나. 대손충당금-

회사는 보고기간종료일 현재 미수금 등 받을채권 잔액의 회수가능성에 대한 개별분석을 토대로 하여 예상되는 대손 추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

다. 수익인식기준-

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대차계약에 의하여 약정된 임대수익으로 인식하고 있습니다.

라. 자산손상 -

회사는 금융자산, 재고자산, 건설형 공사계약에서 발생한 자산, 이연법인세자산, 생물자산 및 중단사업에 속하는 자산을 제외한 당사의 모든 자산에 대하여 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지 검토하고 있습니다. 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있으며 자산의 회수가능액이 장부금액에 중요하게 미달하게 되는 경우에는 장부금액을 회수가능액으로 조정하고 그 차액을 손상차손으로 처리하고 있습니다. 다만, 유형자산의 경우에는 유형자산의 손상징후가 있다고 판단되고 당해 유형자산(개별 자산 또는 유형자산만으로 구성된 현금창출단위 포함)의 사용 및 처분으로 부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 장부금액을 회수가능액으로 조정하고 그 차액을 손상차손으로 처리하고 있습니다.

회사는 개별 자산별로 회수가능액을 추정하고 있으며 만약 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속한 현금창출단위(다른 자산이나 자산집단에서의 현금유입과는 거의 독립적인 현금유입을 창출하는 식별가능한 최소자산집단)로 회수가능액을 결정하고 있습니다. 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우에는 손상차손을 인식하며 손상차손은 우선적으로 현금창출단위(또는 현금창출단위집단)에 배분된 영업권의 장부금액을 감소시키는데 배분되고 그 다음 현금창출단위(또는 현금창출단위집단)에 속하는 다른 자산에 각각 장부금액에 비례하여 배분하며, 이러한 경우 개별 자산의 장부금액은 순공정가치, 사용가치 또는 영(0) 중 가장 큰 금액 이하로 감소할 수 없습니다.

마. 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

바. 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당 -

회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용제한예금

당분기말 현재 사용이 제한된 예금잔액은 없습니다.

4. 유형자산 :

회사는 전기에 보유부동산(강동그린타워)에 대해 매매계약을 체결하고 매매대금 정산 및 소유권이전을 완료하였습니다.

5. 자본금 :

분기말 현재 회사가 정관에서 정한 수권주식수 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주)				
	보통주식	우선주식 1	우선주식 2	합계
수권주식수	1,800,000	6,800,000	400,000	9,000,000
발행주식수	1,000,001	6,799,999	400,000	8,200,000

한편, 회사의 우선주식은 의결권이 존재하며, 1 주당 액면가의 8.5%를 우선 배당받을 수 있는 누적적 우선주입니다.

6. 약정사항 :

가. 자산관리계약 -

회사는 (주)케이리츠투자운용과 자산의 투자·운용업무 및 부수업무의 위탁계약을 체결하여 매분기별로 관리수수료를 지급하고 있습니다.

나. 일반사무수탁계약 -

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매분기별로 수탁수수료로 지급하고 있습니다.

다. 자산보관계약 -

회사는 (주)KEB 하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무의 위탁계약을 체결하여 매분기별로 보관수수료로 지급하고 있습니다.