

투 자 보 고 서


2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

(제 19 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.01

회 사 명 :	(주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	황민호			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31, 15층(여의도동, 에스케이증권빌딩)			
	(전화번호)	02-3287-0182		
	(홈페이지)	http://www.kreitsnp.com		
작성책임자 :	(회사)	케이리츠투자운용	(직책)	대리
	(전화번호)	02-3287-0182	성명	임태균 (인)
공시책임자 :	(회사)	케이리츠투자운용	(직책)	대리
	(전화번호)	02-3287-0182	성명	임태균 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사	
2) 설립일	2014.03.20	
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31, 15층(여의도동, 에스케이증권빌딩)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31	(단위: 원)
자산총계	5,446,084,428	
부채총계	532,416,187	
자본총계	4,913,668,241	
자본금	5,000,000,000	
5) 자산관리회사	(주)케이리츠투자운용	
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스	
7) 자산보관회사	우리은행	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none">○ 회사의 존립기간: 회사설립등기일(2014.03.20)로부터 20년으로 하되, 주주총회의 결의로 존립기간을 연장할 수 있다.○ 해산사유① 존립기간의 만료② 주주총회의 결의③ 합병④ 파산⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결⑥ 국토교통부장관 영업인가의 취소 <p>(2) 신용평가결과</p> <p>해당사항 없음</p>	



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2014.03.20 창립 및 발기인총회 개최
- 2014.03.20 (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사 설립(자본금 : 5억원)
- 2014.04.01 자산관리업무 계약체결((주)케이리츠투자운용(구. (주)케이리츠앤 파트너스))
- 2014.04.01 일반사무위탁 계약체결(신한펀드파트너스(구. 신한아이타스(주)))
- 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) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	황민호	1972.01.08	법무법인 덕민 변호사	해당없음
기타비상무 이사	이창봉	1970.05.15	사립학교교직원연금공단	해당없음
기타비상무 이사	안일권	1981.07.17	사립학교교직원연금공단	해당없음
감사	황선혁	1973.01.15	한미회계법인 상무이사	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

※ 위 내용은 19기 종료일을 기준(2023년 12월 31일)으로 작성되었으며, 제출일 현재 기준으로는 이창봉
기타비상무이사님이 사임하였고 송주민 기타비상무이사님이 선임되었습니다.

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	1,000,000	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행 조건 등을 기재)

- 의결권이 있는 주식수 : 1,000,000주
- 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음

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			
2014.03. 20	설립자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2014.07. 29	증자	보통주	216,000	5,000	5,000	1,080,000,000	1,580,000,000	216.00%
2014.10. 22	증자	보통주	684,000	5,000	5,000	3,420,000,000	5,000,000,000	216.46%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
사립학 교교직원 연금공 단	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제3호	보통주	1,000,00 0	0	0	1,000,00 0	
							(100.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(100.00%)	

※ 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

【 2023.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,000,000	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	1	100.00%	1,000,000	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

- 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 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 19기	제 18기	제 17기	제 16기
당기순이익		12,530,309	8,332,586	2,586,119	7,911,112
상법상 배당가능이익		-59,535,259	-72,065,568	-80,398,154	-82,984,273
당기감가상각비 등		32,899,390	32,362,948	32,899,390	37,508,647
이익배당한도		-26,635,869	-39,702,620	-47,498,764	-45,475,626
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
--------	-------	-------	-------	-------

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

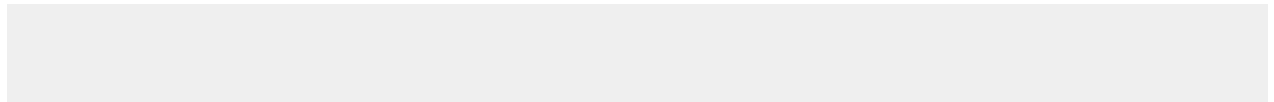
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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
	자산총 액	비율	자산총 액	비율	
부동산	5,203	95.46	4,943	90.77	90.77
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	239	4.38	489	8.98	8.98
기타 자산	9	0.16	14	0.25	0.25
총계	5,451	100.00	5,446	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

2020.01.10일자로 매각한 나주펠리시티S 1120호(76,000,000원) / 2020.01.20일자로 매각한 나주펠리시티S 824호(75,500,000원) / 2020.01.23일자로 매각한 나주펠리시티S 1016호(76,000,000원) / 2020.05.08일자로 매각한 나주펠리시티S 1019호(76,000,000원) / 2020.07.31일자로 매각한 나주펠리시티S 723호(76,000,000원) / 2020.08.31일자로 매각한 나주펠리시티S 1018호(76,000,000원) / 2020.12.29일자로 매각한 나주펠리시티S 1125호(76,000,000원) / 2021.03.19일자로 매각한 나주펠리시티S 1021호(76,000,000원) / 2021.08.31일자로 매각한 나주펠리시티S 925호(75,620,000원) / 2021.08.31일자로 매각한 나주펠리시티S 1025호(75,620,000원) / 2021.11.08일자로 매각한 나주펠리시티S 1024호(76,000,000원) / 2022.02.15일자로 매각한 나주펠리시티S 716호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 420호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 424호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 616호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 617호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 620호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 625호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 818호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 825호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 919호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 1022호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 1116호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 1118호(76,000,000원) / 2022.04.29일자로 매각한 나주펠리시티S 1122호(76,000,000원)

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	펠리시티 S 오피 스텔	주택	전라남도 나주시 금 천면 일원 광주전남 공동혁신도시 상업 용지 3-1-1	2014.11 .19	2014.12 .10	-

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



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	펠리시티 S 오피스텔	1,738	4,335	3	433	-545	-1,496	589		3,879

※ 부동산 세대별 매각에 따른 유형자산 차감은 평가손익에 표시함.

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	펠리시티S 오피스텔	2,622.38	2,431.66	92.73%	51



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 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	주식회사 우리은행	변동금리	1,530	253	
예금	주식회사 우리은행	0.04	0	300	
예금	주식회사 우리은행	0.04	0	1,000	

※ 위 현금현황은 소유 부동산의 매각대금이 포함되어 있고, 매각대금은 부동산에 해당하므로 2부.1에는 현금이 부동산에 포함하여 표시됨. (누적 매각대금 : 1,899백만원)

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자 산	기타미수금	7	7	
	비유동보증금	4	4	
	기타	3	3	선급법인세,미수 수익



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 증권 거래내역

– 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	1,530	253
예금	주식회사 우리은행	0.04	0	300
예금	주식회사 우리은행	0.04	0	1,000

4. 기타 자산 변경내역

전기 대비 기타 자산 : 5백만원 증가(기타미수금 등)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	106,395,500	95.23%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	4,845,771	4.34%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		480,000	0.43%	
총 수 익		111,721,271	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

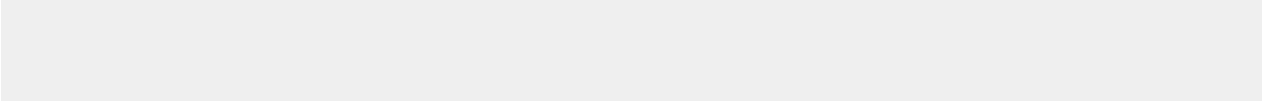


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

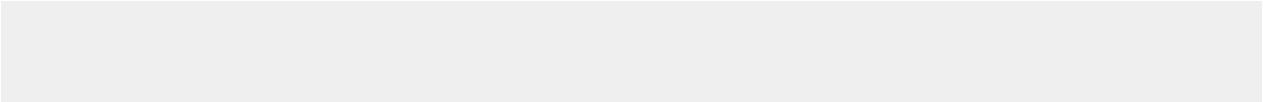
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	펠리시티S 오피스텔	106,395,500	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 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	주식회사 우리은행	변동금리	2,226,491	2,086,346	
예금	주식회사 우리은행	0.04	0	635,589	
예금	주식회사 우리은행	0.04	0	2,123,836	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가	0		
	감가상각비	32,899,390	33.17%	
	기타비용	59,341,572	59.83%	
부동산관련 증권	평가손실	0		
	처분손실	0		
	기타비용	0		
현금	현금관련비용	0		
기타자산	기타자산관련비용	0		
기타		6,950,000	7.01%	
총비용		99,190,962	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	펠리시티S 오피스텔	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여	4,500,000	4,500,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	13,863,014	13,863,014			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	13,200,000	13,200,000			
자산보관수수료	5,500,000	5,500,000			
일반사무 위탁수수료	6,600,000				
기타지급수수료	8,257,720	8,257,720			
유형자산 감가상각비	32,899,390	32,899,390			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	2,695,848	2,695,848			
광고선전비	2,675,200	2,675,200			
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	6,404,750	6,404,750			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	2,245,040	2,245,040			

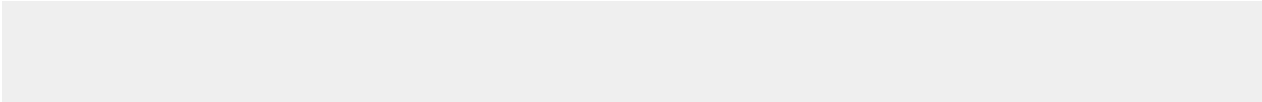
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		6,600,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투자운용	부동산취득금액의 0.5%로 하고 각 호실의 소유 권을 취득한 날로부터 7일 이내에 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		자본금의 연 0.50% 상당액으로 매 분기 단위로 매 분기말로부터 7일 이내에 지급	13,863,014
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		부동산 매각대금의 0.8%로 하고 각 호실의 분 양완료 후 7일 이내에 각 지급	
	성과보수(매각)		매각차익의 15%로 하고 각 호실의 분양완료 후 7일 이내에 각 지급	
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	연간 1,200만원 (매결산기말로부터 7일 이내에 현금 지급)	6,600,000
자산보관회사	위탁보수	우리은행	연간 1,000만원 (매결산기말로부터 7일 이내에 현금 지급)	5,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	우리레오펜드(주)	월 2,000,000원 (전월의 월간보고서 접수 후 7일 이내에 지급)	13,200,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				39,163,014



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 19기	제 18기	제 17기	제 16 기
당해회사수익률	0.50	0.33	0.10	0.32

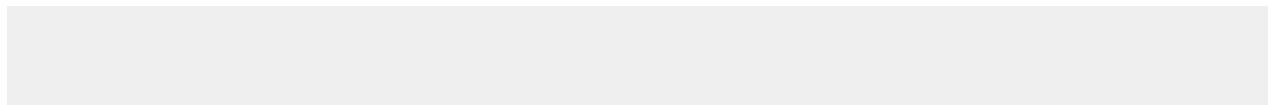
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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



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

1. 재무상태표

당기 제 19 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
전기 제 18 기 기말 기준일 2023.06.30 현재

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

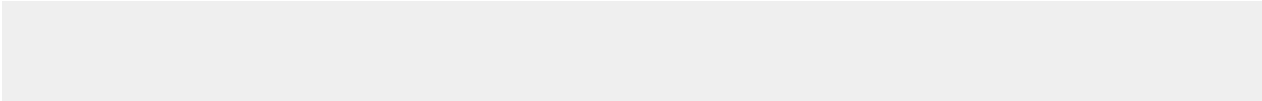
과목	제 19 (당)기 기말		제 18 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,563,023,762		1,535,138,962
1) 현금및현금성자산	252,931,117		1,530,189,216	
2) 단기금융상품	1,300,000,000			
5) 미수수익	2,770,125		176,056	
7) 기타미수금	6,950,000		4,400,000	
11) 선급법인세	372,520		373,690	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		3,883,060,666		3,915,960,056
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	3,879,290,666		3,912,190,056	
토지	1,196,776,875		1,196,776,875	
건물	3,272,049,460		3,272,049,460	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-589,535,669		-556,636,279	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	3,770,000		3,770,000	
자 산 총 계		5,446,084,428		5,451,099,018
1. 유동부채		36,116,187		41,961,086
4) 기타선수금			730,000	
6) 미지급금	19,207,507		22,245,164	
7) 미지급비용			2,557,242	
8) 예수금	16,908,680		16,428,680	
2. 비유동부채		496,300,000		508,000,000
5) 비유동보증금	496,300,000		508,000,000	
부 채 총 계		532,416,187		549,961,086
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-26,796,500		-26,796,500
1) 주식할인발행차금	-26,796,500		-26,796,500	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-59,535,259		-72,065,568
자 본 총 계		4,913,668,241		4,901,137,932
부 채 및 자 본 총 계		5,446,084,428		5,451,099,018

II. 손익계산서

당기 제 19 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 18 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 19 (당)기		제 18 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	53,211,300	106,395,500	51,870,000	105,369,200
2) 임대료수익	53,211,300	106,395,500	51,870,000	105,369,200
II. 영업비용	48,633,446	98,840,962	48,408,284	98,573,105
2) 급여	2,250,000	4,500,000	2,250,000	4,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	6,931,507	13,863,014	6,856,164	13,636,985
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	6,600,000	13,200,000	6,600,000	13,200,000
8) 자산보관수수료	3,000,000	5,500,000	3,013,812	5,500,000
9) 일반사무위탁수수료	3,600,000	6,600,000	3,616,574	6,600,000
10) 기타지급수수료	3,818,440	8,257,720	3,588,840	10,753,480
11) 유형자산감가상각비	16,449,695	32,899,390	16,270,819	32,362,948
14) 세금과공과	1,415,424	2,695,848	1,333,925	2,672,982
15) 광고선전비	2,675,200	2,675,200	2,666,400	2,666,400
21) 수선유지비	937,750	6,404,750	659,450	4,093,650
29) 기타영업비용	955,430	2,245,040	1,552,300	2,586,660
III. 영업이익	4,577,854	7,554,538	3,461,716	6,796,095
IV. 영업외수익	3,856,150	5,325,771	1,124,839	2,536,491
1) 이자수익	3,696,150	4,845,771	1,124,839	2,226,491
10) 기타영업외수익	160,000	480,000		310,000
V. 영업외비용	0	350,000	750,000	1,000,000
10) 기타영업외비용		350,000	750,000	1,000,000
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	8,434,004	12,530,309	3,836,555	8,332,586
VIII. 당기순이익(손실)	8,434,004	12,530,309	3,836,555	8,332,586
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	8,434,004	12,530,309	3,836,555	8,332,586
X I. 주당이익	8	13	4	8



III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 19 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31
전기 제 18 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 19 (당)기		제 18 (전)기	
	처분예정일	2024.03.28	처분확정일	2023.09.27
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-59,535,259		-72,065,568
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-72,065,568		-80,398,154	
2. 당기순이익(손실)	12,530,309		8,332,586	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-59,535,259		-72,065,568

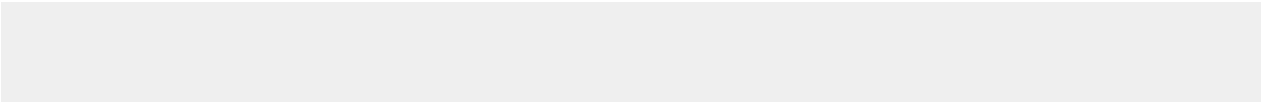


IV. 현금흐름표

당기 제 19 기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 18 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 19 (당)기		제 18 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		22,741,901		-59,974,393
1. 당기순이익(손실)		12,530,309		8,332,586
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		32,899,390		32,362,948
감가상각비	32,899,390		32,362,948	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-22,687,798		-100,669,927
미수수익의 변동	-2,594,069		32,794	
기타미수금의 변동	-2,550,000		200,000	
기타선수금의 변동	-730,000		-150,000	
미지급금의 변동	-3,037,657		2,234,657	
미지급비용의 변동	-2,557,242		2,557,242	
예수금의 변동	480,000		240,000	
기타	-11,698,830		-105,784,620	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-1,300,000,000		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-1,300,000,000		0
기타	1,300,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-1,277,258,099		-59,974,393
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-1,277,258,099		-59,974,393
VII. 기초 현금및현금성자산		1,530,189,216		1,590,163,609
VIII. 기말 현금및현금성자산		252,931,117		1,530,189,216

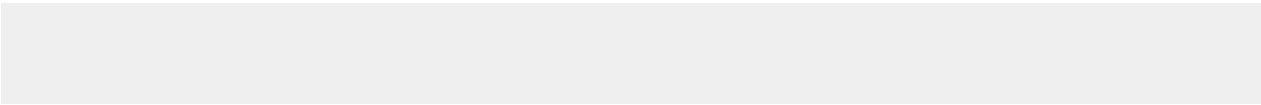


V. 자본변동표

당기 제 19기 기말 시작일 2023.07.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 18기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2023.01.01(전기 초)	5,000,000,000	0	-26,796,500	0	-80,398,154	0	4,892,805,346
당기순이익(손실)	0	0	0	0	8,332,586	0	8,332,586
2023.06.30(전기 말)	5,000,000,000	0	-26,796,500	0	-72,065,568	0	4,901,137,932
2023.07.01(당기 초)	5,000,000,000	0	-26,796,500	0	-72,065,568	0	4,901,137,932
당기순이익(손실)	0	0	0	0	12,530,309	0	12,530,309
2023.12.31(당기 말)	5,000,000,000	0	-26,796,500	0	-59,535,259	0	4,913,668,241
							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

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 11. 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 19(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 18(전) 기 2023년 06월 30일 현재

주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따라 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개량, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2014년 3월 20일에 설립되었으며, 회사의 본점소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 15층(여의도동, 에스케이증권빌딩)입니다.

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

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

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

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 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 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 금융상품

금융자산이나 금융부채는 당사가 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고, 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우 당해 금융자산(금융부채)의 취득(발행)과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산(차감)하고 있습니다.

최초 인식 후 금융자산이나 금융부채는 유가증권, 파생상품 및 당기손익인식지정항목을 제외하고 상각후원가로 측정하고 있습니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

회사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 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, 당

사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자산	내용연수
건물	50년

(5) 법인세

법인세비용은 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 산출하고 있습니다. 법인세부담액은 법인세법등의 법령에 의하여 각 회계연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계이며 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액을 당기에 인식하는 법인세 추납액 또는 환급액이 포함됩니다. 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이인 일시적차이와 이월공제가 가능한 세무상결손금과 세액공제 등에 대하여 미래에 부담하게 될 법인세부담액과 미래에 경감될 법인세부담액을 각각 이연법인세 부채 및 자산으로 인식하고 있습니다. 이연법인세는 일시적차이 등의 실현이 예상되는 회계연도에 적용되는 법인세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

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 배당소득 공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 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. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

당기말과 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 및 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	예금의 종류	금융기관명	당기말	전기말	인출제한 등
현금및현금성자산	MMDA	(주)우리은행	252,931	1,530,189	-
단기금융상품	정기예금	(주)우리은행	1,300,000	-	-
합계			1,552,931	1,530,189	

4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초 장부가액	1,196,777	2,715,413	3,912,190
감가상각비	-	(32,899)	(32,899)
기말 장부가액	1,196,777	2,682,514	3,879,291

(2) 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초 장부가액	1,196,777	2,747,776	3,944,553
감가상각비	-	(32,363)	(32,363)
기말 장부가액	1,196,777	2,715,413	3,912,190

5. 보유토지의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
전라남도 나주시 빛가람동 189-1	1,608㎡	1,196,777	3,824,448

6. 자본금 및 자본조정

(1) 당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
발행할 주식의 총수:	5,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수: 보통주	1,000,000주

(2) 당기와 전기 중 자본금 및 자본조정의 변동내역은 없습니다.

7. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	제 19(당) 기		제 18(전) 기	
	처분예정일 : 2024년 03월 28일		처분확정일 : 2023년 09월 27일	
I. 미처리결손금		59,535,259		72,065,568
1. 전기이월미처리결손금	72,065,568		80,398,154	
2. 당기순손실(이익)	(12,530,309)		(8,332,586)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		59,535,259		72,065,568

8. 주당손익

(1) 당기와 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
당기순이익(손실)	12,530,309	8,332,586
가중평균유통보통주식수(*)	1,000,000주	1,000,000주
주당순이익(손실)	12.53	8.33

(*) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수는 발행된 보통주식수와 같습니다.

(2) 당기 및 전기 중 당사는 보통주청구가능증권이 없으므로 주당순이익 희석화효과가 없어 희석주당순이익은 기본주당순이익과 동일합니다.

9. 법인세비용 등

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

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 및 전기 중 회사의 법인세비용차감전순이익(손실)과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	12,530	8,333
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)	-	-

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제59조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

10. 우발채무 및 약정사항

(1) 부동산관리용역위탁계약

회사는 우리레오피엠씨(주)과 부동산관리위탁계약을 체결하여 수수료로 매월 200만원(VAT별도)을 전월 월간보고서 접수 후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(2) 일반사무수탁계약

회사는 신한펀드파트너스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연간 1,200만원(VAT별도)을 수수료로 하여, 매 결산기마다 결산기말로부터 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 연간 1,000만원(VAT별도)을 수수료로 하여, 매 결산기 단위로 매 결산기말일로부터 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 자산관리계약

회사는 (주)케이리츠투자운용과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 운용보수, 취득보수, 매각보수 및 매각성과보수를 각각의 지급 기준에 따라 지급하고 있습니다.

11. 특수관계자

(1) 지배·종속기업 등 현황

당기말과 전기말 현재 당사의 지배기업은 사립학교교직원연금공단(지분율100%)이며, 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 없습니다.

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기 및 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
임원보수	4,500	4,500
감가상각비	32,899	32,363
세금과공과	2,696	2,673
합계	40,095	39,536

13. 현금흐름표

회사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다. 한편, 현금흐름표 상의 현금과 현금성자산은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

14. 포괄손익계산서

회사는 당기 및 전기 중 기타포괄손익에 해당하는 거래가 없으므로 당기순이익(손실)과 당기포괄순이익(손실)이 일치합니다.

15. 재무제표의 승인

당사의 재무제표는 2024년 3월 28일 정기주주총회에서 최종승인될 예정입니다.