

케이알제39호일반사모부동산투자 유한회사 청산 결산 보고서

2025.03.05.

1. 펀드 및 자산 개요

1) 펀드 개요

구 분	내 용
펀드명	케이알제 39 호일반사모부동산투자 유한회사
펀드 기간	2021.07.07. ~ 2025.07.07.
대출 현황	- 선순위 대출: 550 억원(금리: All-in 연 3.0% > 6.5% > 5.2%) - 후순위 대출: 100 억원(금리: All-in 연 4.6% > 8.5% > 7.5%) - 대출기간: 2021.07.08. ~ 2024.11.26. → 2024.11.26 자 자산 매각 후 대출금 전액 상환 완료
주된 투자자산	양재하이브랜드(장부가액 957 억원) → 2024.12.20 자 전체 자산 매각 완료
목표 수익률 (연%)	1 종 수익증권 : 연 7.0% (누적적) 2,3 종 수익증권 : 잔여배당가능이익에서 2,3 종의 지분증권 수로 균등 배당

2) 자산 및 부채 현황

(2025년 3월 4일(결산 전) 기준, 단위: 천원)

항 목	당기말	전기말	증감률
자산총액	34,578,267	36,670,769	-5.71%
부채총액	254,476	431,968	-41.09%
순자산총액	34,323,791	36,238,800	-5.28%

3) 기준가격 현황

항 목	당기말	전기말	증감률
운용	1,069.28	1,128.93	-5.28%
1종	1,010.89	1,042.57	-3.04%
2종	1,195.71	1,227.39	-2.58%
3종	1,195.71	1,227.39	-2.58%

[confidential]

2. 운용실적 및 수익률

1) 운용실적 (2025.01.25~2025.03.04)

(단위: 천원)

항 목		금 액	비 고
운용 수익	현금성자산 이자수익	3,822	
	기타수익	13,488	
	소 계	17,310	
운용 비용	부동산 세금과공과	1,010,751	
	부동산 기타비용	906,232	
	세무자문수수료	600	
	펀드 보수	11,715	
	기타 수수료비용	3,021	
	소 계	1,932,319	
당기순이익		-1,915,009	

2) 배당내역 및 수익률

(단위: 천원)

구 분	내 용	비 고
매각금액	101,850,000	
(-) 임대보증금	4,964,388	
(-) 차입금	65,000,000	
(+) 기타자산 및 부채 정산	3,767,819	여유시재 포함
(-) 매각 부대비용	1,329,640	
(-) 운용배당 부족분	855,812	운용기간 중 1 종 지분증권(연 7.0%) 누적배당 미분배금액
(-) 투자원본	32,100,000	
순 매각차익	1,367,979	
1 종 매각차익	410,393	순매각차익의 30%
2 종 매각차익	547,192	순매각차익의 40%
3 종 매각차익	410,393	순매각차익의 30%
1 종 연환산 수익률	7.65%	매각차익 포함
2 종 연환산 수익률	12.08%	
3 종 연환산 수익률	12.83%	
1 종 IRR	7.67%	매각차익 포함
2 종 IRR	14.56%	
3 종 IRR	15.29%	

* 2025년 3월 5일자 펀드 청산으로, 청산 당일 원본액 및 배당금 분배 예정

감사합니다. 끝.