

제2기 1분기 투자보고서

(제2기 1분기 : 2015.01.01~2015.03.31)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2015년 05 월 15 일

회 사 명 : 주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 동 환



본 점 소 재 지 : 서울시 중구 을지로100 비동 18층(을지로2가, 파인에비뉴)

(전화번호) 02-3287-0135

작 성 책 임 자 : 신한아이타스(주) 이지예 사원 (인)

(전화번호) 02-2180-0648

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2014년 03월 20일
- 3) 소재지 : 서울시 중구 을지로 100 비동 18층(을지로2가, 파인에비뉴 (주)케이리츠엔파트너스 내)
- 4) 사업목적

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.

- 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

5) 자산 및 자본금 규모(2015.03.31 기준) : 총자산 : 67억원, 자본금 : 50억원

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

○ 회사의 존속기간: 회사설립등기일(2014.03.20)로부터 20년으로 하되, 주주총회의 결의로 존속기간을 연장할 수 있다.

○ 해산사유

- ① 존속기간의 만료
- ② 주주총회의 결의
- ③ 합병

- ④ 파산
- ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결
- ⑥ 국토교통부장관 영업인가의 취소

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2014.03.20 창립 및 발기인총회 개최
- 2014.03.20 (주)케이알제 7 호위탁관리부동산투자회사 설립(자본금 : 5 억원)
- 2014.04.01 자산관리업무 계약체결(주케이리츠앤파트너스)
- 2014.04.01 일반사무위탁 계약체결(신한아이타스(주))
- 2014.04.03 자산보관업무 계약체결(우리은행)
- 2014.04.29 국토교통부의 영업인가
- 2014.07.29 1 차 유상증자 (1,080,000,000 원)
- 2014.10.22 2 차 유상증자 (3,420,000,000 원)

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. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자후 자본금(원)	신주의 배정방법	증자 비율(%)
		종류	수량(주)	주당 액면가액	발행가액			
2014.03.20	설립 자본금	기명식 보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기인 모집	-
2014.07.29	1차 유상증자	기명식 보통주	216,000	5,000	5,000	1,580,000,000	제3자 배정	216
2014.10.22	2차 유상증자	기명식 보통주	684,000	5,000	5,000	3,420,000,000	주주배정	103

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2015 년 03 월 31 일 현재 】
(단위:주)

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

2) 발행한 주식의 내용

【 2015 년 03 월 31 일 현재 】
(단위:원, 주)

[주당액면가액 : 5,000원]

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	1,000,000	5,000,000,000	-
합 계		1,000,000	5,000,000,000	-

3) 자기주식 취득현황 : 해당사항 없음

4) 주식매수선택권 : 해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	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]	[-]	
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]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: %) : 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- 당해 회사는 부동산투자회사법 시행령 제 32 조가 정하는 바에 따라 이익을 초과하여 배당할 계획이며(초과배당), 그 구체적 기준에 대하여는 정관 제 59 조에서 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

(단위 : 원, 주)

구 분	제1기	제x기	제x기	제x기	제x기
당기순이익	(121,193,101)	-	-	-	-
주당순이익(원)	--	--	--	--	--
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	-	-	-	-	-
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익률	-	-	-	-	-
연환산배당률	-	-	-	-	-

※ 이익배당한도 : 당기순이익 - 전기이월결손금 - 법정이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금 상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

배당수익률은 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]로 계산

1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 = 배당수익률 * 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 (2014.12.31)		당분기 (2015.03.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	6,505	97.11	6,509	97.88	97.88	97.88
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
	설립할 때 납입된 주금(株金), 신 주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		155	2.31	101	1.52	1.52	
기타 자산		39	0.58	40	0.60	0.60	
총 자산	자기자본	4,854	72.46	4,848	72.90	72.90	100.00
	부채	1,845	27.54	1,802	27.10	27.10	

※ 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 2 년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성한다.
- 3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.
- 4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.
- 5. 금융기관 예치금은 미수이자 포함하여 작성한다.

- 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 (2014.12.31)		당분기 (2015.03.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	6,505	97.11	6,509	97.88	97.88	97.88
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		155	2.31	101	1.52		1.52
기타 자산		39	0.58	40	0.60		0.60
총 자산	자기자본	4,854	72.46	4,848	72.90	72.90	100.00
	부채	1,845	27.54	1,802	27.10	27.10	

- ※ 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 매각일로부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성한다.
 3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.
 4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.
 5. 금융기관 예치금은 미수이자 포함하여 작성한다.

2. 기업구조조정부동산투자회사

해당사항 없음

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

- 1) 매입부동산: 해당사항 없음
- 2) 매각부동산: 해당사항 없음

2. 부동산관련 증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 부동산관련 유가증권은 없습니다.

3. 유가증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 유가증권은 없습니다.

4. 금융기관 예치내역

※ 아래 금액에는 미수수익이 포함되어 있지 않습니다.

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비고
MMDA	우리은행	-	101	
합 계			101	

1) 순자산가치추이

(단위:백만원, 주)

구 분	2014.12.31	2015.03.31
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(I)	6,699	6,650
채무상태표상 부채총액(II)	1,845	1,802
순자산가치 가액(III=I-II)	4,854	4,848
발행주식총수	1,000,000	1,000,000
주당 순자산가치(원)	4,854	4,848

제 3 부 자산 유형별 현황

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

1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 백만원)

부동산명	위 치	완공(개축)연도	취득일자	담보 및 부채 내역
펠리시티 S 오피스텔	전라남도 나주시 금천면 일원 광주전남공동혁신도시 상업용지 3-1-1	2014년 10월	1차(29세대) 2014.12.10 2차(51세대) 2014.12.30	부채금액: 11억

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위:백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
펠리시티S 오피스텔	1,738	4,335	3	433			1,741	4,768	6,509	(26)	6,483
합 계	1,738	4,335	3	433			1,741	4,768	6,509	(26)	6,483

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위:원)

부동산명	임대가능 면적(m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(m ²)당 연임대료
펠리시티S 오피스텔	3,814.368	1,287.3492	33.75%	112,800,000	27	87,621.91
합 계	3,814.368	1,287.3492	33.75%	112,800,000	27	87,621.91

* 연간 총 임대료는 임차인의 월 기본임대료를 연환산한 금액임

II. 부동산개발사업의 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액(기간 : 2015.01.01~2015.03.31)

(단위 : 백만원, %)

	구 분	금 액	비 율	비 고
부동산	임대료	27	99.74	-
	매매손익	-	-	-
	기타수익	-	-	-
유가증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
	기타수익	1	0.26	-
	총 수 익	28	100.00	-

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

구 분	임대료(백만원)	비 율(%)	비 고
임대료수익	27	100.00	-
임대료 수익 계	27	100.00	-

2) 부동산 매매손익

해당사항 없음

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

해당사항 없음

2. 유가증권

유가증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	1	100.00	-
기타 수익 계	1	100.00	-

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제2기 1분기	제1기 3분기	제1기 2분기	제1기 1분기
당해회사수익률(A)	-2.38	-5.57	-19.55	-3.48
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

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

$$1 \text{ 사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$$

$$2 \text{ 사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2])\}^2 - 1$$

$$3 \text{ 사분기수익률} = \{1 + (\text{1 분기부터 3 분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2])\}^{4/3} - 1$$

$$4 \text{ 사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간의 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것.

※ 수익률은 소수점 둘째자리까지 기재할 것.

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함.

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비 (2015.01.01~2015.03.31)

(단위:원)

구 분	금 액
1. 임원보수	1,500,000
2. 감가상각비	23,509,860
3. 자산관리위탁수수료	6,496,660
4. 자산보관수수료	2,486,188
5. 일반사무수탁수수료	2,983,426
6. 지급수수료	131,300
7. 세금과공과	5,589,360
8. 공실관리비	6,136,910
9. 이자비용	9,574,520
합 계	58,408,224

II. 업무위탁비용

구 분	지급 기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고
자산관리수수료	케이리츠엔 파트너스	<취득보수>: 취득금액(매매대금)의 0.5%	취득일로부터 7일 이내 지급
		<운용보수>: 자본금(발행주식수x주당액면 가)의 연 0.50% 상당액	매 분기말로부터 7일 이내 지급
		<매각보수> 부동산 매매대금의 0.8%	각 호실의 분양완료(소유권 이전등기 및 대금지급완료) 후 7일이내 지급
		<매각성과보수> 매각차익(매각대금에서 취득시 장부가액 및 위 매각보수를 차감한 금액) 의 15%	각 호실의 분양완료(소유권 이전등기 및 대금지급완료) 후 7일이내 지급
자산보관수수료	우리은행	연간 1,000만원	매결산기말로부터 7일 이내에 현금 지급
사무수탁수수료	신한아이타스	연간 1,200만원	매결산기말로부터 7일 이내에 현금 지급

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비 고
운영자금의 차입액	1,100	-	-	1,100	-
부동산관련 부채 인수	-	-	-	-	-
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	-
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

II. 차입처 등

(단위: 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
농협은행	2014.12.30	1,100	3.53%	만기일시	1,100
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

해당사항 없음

2. 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

해당사항 없음

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

해당사항 없음

4. 주식사무

결산일	매년 6월 30일/매년 12월 31일	정기 주주총회	9월/3월중
주권의 종류	1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권의 8종	공고게재 신문	한국경제신문 , 헤럴드경제신문
명의개서 대리인	신한아이타스	-	-

II. 주가변동상황

상장되어 있지 않아 해당사항 없음

제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- (1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수금, 미수수익, 선납세금
- (2) 비유동자산 : 토지, 건물, 감가상각누계액, 보증금
- (3) 유동부채 : 미지급금, 미지급비용, 단기차입금
- (4) 비유동부채 : 임대보증금
- (5) 자본금 : 보통주자본금
- (6) 자본조정 : 주식할인발행차금
- (7) 이익잉여금 : 처분전이익잉여금

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- (1) 영업수익 : 임대료수익
- (1) 영업비용 : 임원보수, 감가상각비, 자산관리위탁수수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료, 지급수수료, 세금과공과, 공실관리비
- (2) 영업외수익 : 이자수익
- (3) 영업외비용 : 이자비용

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제2기 1분기	제1기 3분기	제1기 2분기	제1기 1분기
자산				
유동자산	137,238,176	190,168,152	151,797,489	484,594,717
비유동자산	6,486,921,113	6,506,862,523	1,329,503,000	113,003,000
자산총계	6,624,159,289	6,697,030,675	1,481,300,489	495,597,717
부채				
유동부채	1,117,221,742	1,160,020,276	24,753,586	4,725,000
비유동부채	685,000,000	685,000,000	-	-
부채총계	1,802,221,742	1,845,020,276	24,753,586	4,725,000
자본				
자본금	5,000,000,000	5,000,000,000	500,000,000	500,000,000
자본조정	(26,796,500)	(26,796,500)	(9,359,500)	(4,155,500)
이익잉여금	(151,265,953)	(121,193,101)	(114,093,597)	(4,971,783)
자본총계	4,821,937,547	4,852,010,399	1,456,546,903	490,872,717
부채와 자본총계	6,624,159,289	6,697,030,675	1,481,300,489	495,597,717

V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제2기 1분기	제1기 3분기	제1기 2분기	제1기 1분기
영업수익	28,262,500	4,637,500	-	-
영업비용	48,833,704	16,768,657	9,262,266	5,097,000
영업이익	(20,571,204)	(12,131,157)	(9,262,266)	(5,097,000)
영업외수익	72,872	5,244,420	140,452	125,217
영업외비용	9,574,520	212,767	100,000,000	-
법인세비용차감전순이익	(30,072,852)	(7,099,504)	(109,121,814)	(4,971,783)
당기순이익	(30,072,852)	(7,099,504)	(109,121,814)	(4,971,783)

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

분기보고이므로 해당사항 없음

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

분기보고이므로 해당사항 없음

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2014년 3월 20일에 설립되었으며, 2014년 4월 29일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 회사의 본점소재지는 자산관리회사인 (주)케이리츠앤파트너스의 본점 주소인 서울시 중구 을지로 100, B동 18층(을지로 2가, 파인애비뉴)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.

당분기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

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

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상 기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 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 다행발행수표 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 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 경제적효익을 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) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 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 발생이 거의 확실하여 미래의법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유 동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고있습니다.

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.

(7) 주당이익에 대한 공시 생략

회사는 기업회계기준서 제23호 [주당이익]에 의거 주권을 상장하고 있는 기업이나 상장절차를 진행하고 있는 기업이 아닌 경우에는 주당이익을 공시하지 않을 수 있다는 예외 규정에 따라, 주당이익에 대하여 손익계산서에 별도 항목으로 표시 및 주석으로 기재하지 않습니다.

3. 현금및현금성자산

당분기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과 목	예금의종류	은행명	장부가액	사용제한여부
현금 및 현금성자산	MMDA	우리은행	101,294,908	-
합 계			101,294,908	-

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	(7,099,504)	(30,072,852)
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 ㈜케이리츠앤파트너스와 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.

(3) 일반사무관리계약

회사는 신한아이타스㈜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.

(4) 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.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 황 선 혁

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2014.07.15	신원조회 의뢰	임원 변경 관련 신원조회 의뢰	
2014.08.13	임원 변경 보고	임원 변경 보고	
2014.08.14	투자보고서	제1기 1분기 투자보고서 제출	
2014.10.27	최저자본금 변경 보고	최저자본금 변경 보고	
2014.11.14	투자보고서	제1기 2분기 투자보고서 제출	
2014.12.15	신원조회 의뢰	임원 변경 관련 신원조회 의뢰	
2014.12.26	임원 변경 보고	임원 변경 보고	
2015.02.13	투자보고서	제1기 3분기 투자보고서 제출	
2015.03.30	투자보고서	제1기 결산 투자보고서 제출	

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

※ 해당사항 없음

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

※ 해당사항 없음

IV. 제재현황

※ 해당사항 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성	위반사항 없음
2. 총자산의 100분의 70이상을 부동산으로 구성	위반사항 없음
3. 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10초과 취득 불가	위반사항 없음
4. 동일인 발행 증권을 총자산의 100분의 5초과 취득 불가	위반사항 없음

5. 회사의 임원 및 그 특별관계자, 10% 이상 소유 주주 및 그 특별관계자와의 거래 불가	위반사항 없음
6. 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권의 거래 불가	위반사항 없음