

# 투 자 보 고 서

2025.01.01 부터 2025.03.31 까지

( 제 22 기 1 분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.05.15

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

## 제 1 부 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) 2025.03.31 (단위: 원)
자산총계	5,428,552,156
부채총계	424,568,456
자본총계	5,003,983,700
자 본 금	5,000,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>○ 회사의 존립기간: 회사설립등기일(2014.03.20)로부터 20년으로 하되, 주주총회의 결의로 존립기간을 연장할 수 있다.</p> <p>○ 해산사유</p> <p>① 존립기간의 만료</p> <p>② 주주총회의 결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결</p> <p>⑥ 국토교통부장관 영업인가의 취소</p>
	<p>(2) 신용평가결과</p> <p>해당사항 없음</p>

#### 2) 사업개요

##### (1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)케이리츠투자운용
사무수탁회사	신한펀드파트너스

자산보관회사 (금융자산+부동산)	우리은행
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(준주택)
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	O
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	민간매입
임대주택비율	100.0%
임대주택포함여부	O
임대주택 70% 이상 여부	O

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	해당없음
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	100.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

## 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)케이리츠앤파트너스))
- 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

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	황민호	1972.01.08	법무법인 덕민 변호사	해당사항 없음
기타비상무이사	송주민	1978.10.24	사립학교교직원연금공단	해당사항 없음
기타비상무이사	안일권	1981.07.17	사립학교교직원연금공단	해당사항 없음
감사	황선혁	1973.01.15	한미회계법인 상무이사	해당사항 없음

- ※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재
- ※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
안종인	1962.04.09	2025.02.01	(주)케이리츠투자운용 부사장	결격요건 해당하지 않음

- ※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재
- ※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[ 2025.03.31 현재]  
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	1,000,000	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 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	설립 자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2014. 07.29	증자	보통주	216,000	5,000	5,000	1,080,000,000	1,580,000,000	216.0%
2014. 10.22	증자	보통주	684,000	5,000	5,000	3,420,000,000	5,000,000,000	216.5%

### 3) 자본금 변동예정 등

--

#### 4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

[illegible]



4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
사립학교교 직원 연금공단	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제3호	보통주	1,000,000	0	0	1,000,000	-	청약예외주 주	5,000
							(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
- ※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.03.31 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%	
합 계	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 임대 자산 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 수익을 실현을 목표로 하고 있습니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원 ] (단위 : 원, %)

구분		제 21 기	제 20 기	제 19 기	제 18 기
당기순이익		39,701,908	32,356,683	12,530,309	8,332,586
상법상 이익배당한도		12,523,332	-27,178,576	-59,535,259	-72,065,568
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		12,523,332	-27,178,576	-59,535,259	-72,065,568
당기감가상각비 등		32,899,390	32,541,725	32,899,390	32,362,948
배당가능이익		45,422,722	5,363,149	- 26,635,869	- 39,702,620
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 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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)

6. 차입에 관한 사항

【 2025.03.31 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

※ 현재 차입금 및 회사채는 해당 사항 없습니다.

## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	3,814	70.38	3,798	69.96	69.96	
부동산개발사업						
부동산관련 증권						
현금	1,596	29.45	1,613	29.71	29.71	
기타 자산	9	0.17	18	0.33	0.33	
총계	5,419	100.00	5,429	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

※ 부동산투자회사법 제25조 및 동법 시행령 제27조에 의거, 부동산의 경우 취득가액에 의하여 산정시 항목별 총자산대비 구성비율은 아래와 같습니다.


부동산 : 73.26%(4,469백만원), 현금 : 26.60%(1,623백만원), 기타자산 : 0.13%(8백만원)

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	3,814	3,798			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 팰리시티S 오피스텔	주택(준주택)	전라남도 나주시 빛가람동 189-1	2014.11.19		2014.12.10	-	일반	1,735	16,772	1,328	보유지분 주석에 표시
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외  
※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(\*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함  
※ 보유지분 - 대지면적 : 271.87㎡, 연면적 2,622.38㎡

## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보통금	임대주택 여부
		토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1	펠리시티S 오 피스텔	1,738	4,335	3	433	-544	-1,496	671		3,798	385	임대주택
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												

※ 부동산 매각분에 대해서는 평가손익에 음수로 표시하였습니다.



### 3) 소유 부동산별 임대현황

[illegible]

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산	증권 소유 부동산 위치
부동산관련 증권				0.00%				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	296	313	
예금	주식회사 우리은행	3.33%	300	0	정기예금 예치기간 2024.12.17~2025.03.17
예금	주식회사 우리은행	3.33%	1,000	1,000	
예금	주식회사 우리은행	2.80%	0	300	정기예금 예치기간 2025.03.17~2025.06.17

#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	10	10	
그 밖의 기타자산	선급법인세	3	3	
그 밖의 기타자산	기타	5	5	비유동보통금, 기타미수금

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

- ※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
- ※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	296	313
예금	주식회사 우리은행	3.33%	300	0
예금	주식회사 우리은행	3.33%	1,000	1,000
예금	주식회사 우리은행	2.80%	0	300

← 필요시 주석

4. 기타자산 변경내역

직전분기 대비 기타 자산 : 9백만원 증가(미수수익 등)
---------------------------------

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	55,388,730	83.74%	
	분양수익	-		
	관리수익	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	10,683,253	16.15%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		75,450	0.11%	
총 수 익		66,147,433	100.00%	

※ 부동산관련 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(%)	비 고
1	펠리시티S 오피스텔	55,388,730	100.00%	
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1								
2								
3								
4								
5								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비교란에 구분 기재

3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1      펠리시티S 오피스텔			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	64,108	73,228	
예금	주식회사 우리은행	3.59%	7,324,629	0	
예금	주식회사 우리은행	3.46%	2,111,096	0	
예금	주식회사 우리은행	3.33%	409,426	2,053,861	
예금	주식회사 우리은행	3.33%	1,364,754	8,210,959	
예금	주식회사 우리은행	2.80%	0	345,205	

※ 직전분기 : 2024.10.01~2024.12.31일입니다.

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			

### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가	-		
	감가상각비	16,092,129	33.60%	
	기타비용	28,815,010	60.17%	
부동산관련 증권	평가손실	-		
	처분손실	-		
	기타비용	-		
현금	현금관련비용	-		
기타자산	기타자산관련비용	-		
기타		2,983,426	6.23%	
총 비 용		47,890,565	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	펠리시티S 오피스텔	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	2,250,000	2,250,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	6,780,822	6,780,822			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	6,600,000	6,600,000			
자산보관수수료	2,486,188	2,486,188			
일반사무 위탁수수료	2,983,426				2,983,426
기타지급수수료	4,122,800	4,122,800			
유형자산 감가상각비	16,092,129	16,092,129			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	1,198,070	1,198,070			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	4,002,800	4,002,800			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,374,330	1,374,330			

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투자운용	취득금액의	0.5	%	부동산취득금액의 0.5%로 하고 각 호실의 소유권을 취득한 날로부터 7일 이내에 지급		35,200,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.4	%	자본금의 연 0.50% 상당액으로 매 분기 단위로 매 분기말로부터 7일 이내에 지급	6,780,822	27,500,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.8	%	부동산 매각대금의 0.8%로 하고 각 호실의 분양완료 후 7일 이내에 각 지급		51,392,000
	성과보수(매각)		매각차익의	15.0	%	매각차익의 15%로 하고 각 호실의 분양완료 후 7일 이내에 각 지급		
사무수탁회사	위탁보수	신한편드파트너스	연간 1,200만원 (매결산기말로부터 7일 이내에 현금 지급)				2,983,426	13,200,000
자산보관회사	위탁보수	우리은행	연간 1,000만원 (매결산기말로부터 7일 이내에 현금 지급)				2,486,188	11,000,000
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수	부동산플래닛	PM수수료 : 월 2,000,000원(익월 15일 지급) 부동산매각자문료 : 매각가의 0.9% 지급 (청구일로부터 15일 이내에 지급)				6,600,000	26,400,000
재산관리회사	위탁보수							
합 계							18,850,436	164,692,000

- ※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관  
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재
- ※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지  
않은 경우 예상 수수료를 기재
- ※ 연환산 위탁비용의 경우 VAT가 포함되어 있습니다.

# V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 22 기 1 분 기	제 21 기 2 분 기	제 21 기 1 분 기	제 20 기 2 분 기
당해회사수익률	1.47	1.59	1.30	1.30

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사식은 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	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함  
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함  
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

## 2. 당분기에 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 1 분기 기준일 2025.03.31 현재  
전기 제 21 기 기말 기준일 2024.12.31 현재

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 22 (당)기 1 분기		제 21 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,627,024,734		1,601,360,869
1) 현금및현금성자산	1,612,701,259		595,987,098	
2) 단기금융상품			1,000,000,000	
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	9,935,329		1,783,075	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	1,500,000		700,000	
8) 선급금				
9) 선급비용				
10) 부가세대금				
11) 선급법인세	2,888,146		2,890,696	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		3,801,527,422		3,817,619,551
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	3,797,757,422		3,813,849,551	
토지	1,196,776,875		1,196,776,875	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	3,272,049,460		3,272,049,460	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(671,068,913)		(654,976,784)	
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				

기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금	3,770,000		3,770,000	
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산				
<b>자 산 총 계</b>		5,428,552,156		5,418,980,420
<b>Ⅱ. 부채</b>				
<b>1. 유동부채</b>		40,068,456		42,753,588
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	1,850,000		2,440,000	
5) 선수수익				
6) 미지급금	19,794,506		22,944,908	
7) 미지급비용	1,130,570			
8) 예수금	17,293,380		17,368,680	
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
<b>2. 비유동부채</b>		384,500,000		390,500,000
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금				
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금	384,500,000		390,500,000	
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
<b>부 채 총 계</b>		424,568,456		433,253,588
<b>Ⅲ. 자 본</b>				
<b>1. 자본금</b>		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2) 종류주자본금				
<b>2. 자본잉여금</b>		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
<b>3. 자본조정</b>		(26,796,500)		(26,796,500)
1) 주식할인발행차금	(26,796,500)		(26,796,500)	
2) 기타				
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				

5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		30,780,200		12,523,332
자 본 총 계		5,003,983,700		4,985,726,832
부 채 및 자 본 총 계		5,428,552,156		5,418,980,420

II. 손익계산서

당기 제 22 기 1 분기

시작일 2025.01.01

종료일 2025.03.31

전기 제 21 기 1 분기

시작일 2024.07.01

종료일 2024.09.30

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 22 (당)기		제 21 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	55,388,730	55,388,730	52,430,470	52,430,470
1) 분양수익				
2) 임대료수익	55,388,730	55,388,730	52,430,470	52,430,470
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	47,890,565	47,890,565	48,246,764	48,246,764
1) 분양원가				
2) 급여	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	6,780,822	6,780,822	6,912,568	6,912,568
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	6,600,000	6,600,000	6,400,000	6,400,000
8) 자산보관수수료	2,486,188	2,486,188	2,500,000	2,500,000
9) 일반사무위탁수수료	2,983,426	2,983,426	3,000,000	3,000,000
10) 기타지급수수료	4,122,800	4,122,800	7,206,388	7,206,388
11) 유형자산감가상각비	16,092,129	16,092,129	16,449,695	16,449,695
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	1,198,070	1,198,070	1,020,015	1,020,015
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	4,002,800	4,002,800	1,443,500	1,443,500
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	1,374,330	1,374,330	1,064,598	1,064,598
III. 영업이익	7,498,165	7,498,165	4,183,706	4,183,706
IV. 영업외수익	10,758,703	10,758,703	11,935,942	11,935,942
1) 이자수익	10,683,253	10,683,253	11,803,942	11,803,942
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익	75,450	75,450	132,000	132,000
<b>V. 영업외비용</b>	0	0	0	0
1) 이자비용				
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용				
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	18,256,868	18,256,868	16,119,648	16,119,648
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>				
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	18,256,868	18,256,868	16,119,648	16,119,648
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	18,256,868	18,256,868	16,119,648	16,119,648
<b>X I. 주당손익</b>	18	18	16	16

### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.



#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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

감사(검토)의견 : 

적정

  
기타사항(특기사항 포함)

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항

임대차보증금 반환 청구(광주지법 2024가단 580999 임대차보증금)

- 내용 : 1. 원고와 피고1간의 임대차계약 체결 후, 피고2에게 피고1의 임대목적물이 양도됨  
2. 원고가 변경된 사실을 뒤늦게 알고 피고2와 전세계약을 체결  
3. 이후 계약 종료된 퇴거세대에 대하여 임대차 보증금을 원고가 반환받지 못함
- 원고 : 농림식품기술기획평가원
- 피고 : 1. (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사  
2. 주식회사 해청건설
- 진행사항 : 2025.03.27 소장 송달

## 제 7 부 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 8 부 기타사항

### I. 제재현황

--