

투 자 보 고 서


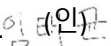
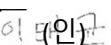
2023.01.01 부터 2023.06.30 까지

(제 18 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.10.04

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 
공시책임자 :	(회사)	케이리츠투자운용	(직책)	대리
	(전화번호)	02-3287-0182	성명	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) 2023.06.30 (단위: 원)
자산총계	5,451,099,018
부채총계	549,961,086
자본총계	4,901,137,932
자 본 금	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> <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. 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	해당없음
기타비상무이사	이창봉	1970.05.15	사립학교교직원연금공단	해당없음
기타비상무이사	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

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.06.30 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. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.06.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
사립학교교 직원 연금공단	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제3호	보통주	1,000,000	0	0	1,000,000	
							(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

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.06.30 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 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 수익을 실현을 목표로 하고 있습니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 18 기	제 17 기	제 16 기	제 15 기
당기순이익		8,332,586	2,586,119	7,911,112	-3,725,773
상법상 배당가능이익		-72,065,568	-80,398,154	-82,984,273	-90,895,385
당기감가상각비 등		32,362,948	32,899,390	37,508,647	42,119,753
이익배당한도		- 39,702,620	- 47,498,764	- 45,475,626	- 48,775,632
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

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	5,312	95.82	5,203	95.46	95.46
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	223	4.02	239	4.38	4.38
기타 자산	9	0.16	9	0.16	0.16
총계	5,544	100.00	5,451	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 부채내역
1 펠리시티S 오피스텔	주택	전라남도 나주시 금천면 일원 광주전남 공동혁신도시 상업 용지 3-1-1	2014.11.19	2014.12.10	-
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

※ 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 펠리시티S 오 피스텔	1,738	4,335	3	433	-545	-1,496	556		3,912
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
1 0									
1 1									
1 2									
1 3									
1 4									
1 5									

※ 부동산 세대별 매각에 따른 유형자산 차감은 평가손익에 표시함.

3) 소유 부동산별 임대현황

[illegible]

2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권				
부동산관련 증권				
부동산관련 증권				
부동산관련 증권				
부동산관련 증권				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	1,590	1,530	

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

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	기타미수금	4	4	
그 밖의 기타자산	비유동보증권	4	4	
그 밖의 기타자산	기타	1	1	선급법인세, 미수수익

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 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	전기예치금	당기예치금
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	1,590	1,530

4. 기타자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	105,369,200	97.65%	
	분양수익	-		
	기타수익	-		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	2,226,491	2.06%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		310,000	0.29%	
총 수 익		107,905,691	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(%)	비 고
1 펠리시티S 오피스텔	105,369,200	100.00%	
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
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 비고란에 구분 기재

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	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	2,399,327	2,226,491	

4. 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	32,362,948	32.50%	
	기타비용	59,610,157	59.87%	
부동산관련 증권	평가손실	-		
	처분손실	-		
	기타비용	-		
현금	현금관련비용	-		
기타자산	기타자산관련비용	-		
기타		7,600,000	7.63%	
총 비 용		99,573,105	100.00%	

※ 부동산 관련 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	4,500,000	4,500,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	13,636,985	13,636,985			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	13,200,000	13,200,000			
자산보관수수료	5,500,000	5,500,000			
일반사무 위탁수수료	6,600,000				6,600,000
기타지급수수료	10,753,480	10,753,480			
유형자산 감가상각비	32,362,948	32,362,948			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	2,672,982	2,672,982			
광고선전비	2,666,400	2,666,400			
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	4,093,650	4,093,650			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	2,586,660	2,586,660			

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이리츠투자운용	부동산취득금액의 0.5%로 하고 각 호실의 소유권을 취득한 날로부터 7일 이내에 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		자본금의 연 0.50% 상당액으로 매 분기 단위로 매 분기말로부터 7일 이내에 지급	13,636,985
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		부동산 매각대금의 0.8%로 하고 각 호실의 분양완료 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	우리레오PMC(주)	월 2,000,000원 (전월의 월간보고서 접수 후 7일 이내에 지급)	13,200,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				38,936,985

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 18 기	제 17 기	제 16 기	제 15 기
당해회사수익률	0.33	0.10	0.32	(0.15)

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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	소재지	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. 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 18 기 기말 기준일 2023.06.30 현재
 전기 제 17 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 18 (당)기	기말	제 17 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,535,138,962		1,595,361,529
1) 현금및현금성자산	1,530,189,216		1,590,163,609	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	176,056		208,850	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	4,400,000		4,600,000	
8) 선급금				
9) 선급비용				
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	373,690		389,070	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		3,915,960,056		3,948,323,004
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	3,912,190,056		3,944,553,004	
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)	(556,636,279)		(524,273,331)	
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				
자 산 총 계		5,451,099,018		5,543,684,533
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		41,961,086		37,079,187
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	730,000		880,000	
5) 선수수익				
6) 미지급금	22,245,164		20,010,507	
7) 미지급비용	2,557,242			
8) 예수금	16,428,680		16,188,680	
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		508,000,000		613,800,000
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금				
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금	508,000,000		613,800,000	
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		549,961,086		650,879,187
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2) 종류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		(26,796,500)		(26,796,500)
1) 주식할인발행차금	(26,796,500)		(26,796,500)	
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				

5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(72,065,568)		(80,398,154)
자 본 총 계		4,901,137,932		4,892,805,346
부채 및 자본 총계		5,451,099,018		5,543,684,533

II. 손익계산서

당기 제 18 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30
전기 제 17 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 18 (당)기		제 17 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	51,870,000	105,369,200	53,160,000	102,964,600
1) 분양수익				
2) 임대료수익	51,870,000	105,369,200	53,160,000	102,964,600
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	48,408,284	98,573,105	47,641,764	102,763,408
1) 분양원가				
2) 급여	2,250,000	4,500,000	2,250,000	4,500,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	6,856,164	13,636,985	6,931,507	13,863,014
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	6,600,000	13,200,000	6,600,000	13,200,000
8) 자산보관수수료	3,013,812	5,500,000	3,000,000	5,500,000
9) 일반사무위탁수수료	3,616,574	6,600,000	3,600,000	6,600,000
10) 기타지급수수료	3,588,840	10,753,480	3,652,940	4,884,940
11) 유형자산감가상각비	16,270,819	32,362,948	16,449,695	32,899,390
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	1,333,925	2,672,982	753,102	1,457,964
15) 광고선전비	2,666,400	2,666,400	2,200,000	15,840,000
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	659,450	4,093,650	1,500,400	2,746,700
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	1,552,300	2,586,660	704,120	1,271,400
III. 영업이익	3,461,716	6,796,095	5,518,236	201,192
IV. 영업외수익	1,124,839	2,536,491	1,390,660	2,734,927
1) 이자수익	1,124,839	2,226,491	1,214,660	2,399,327
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		310,000	176,000	335,600
V. 영업외비용	750,000	1,000,000	0	350,000
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	750,000	1,000,000		350,000
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	3,836,555	8,332,586	6,908,896	2,586,119
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	3,836,555	8,332,586	6,908,896	2,586,119
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	3,836,555	8,332,586	6,908,896	2,586,119
X I. 주당이익	4	8	7	3

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 18 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

전기 제 17 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 18 (당)기		제 17 (전)기	
	처분예정일	2023.09.27	처분확정일	2023.03.30
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(72,065,568)		(80,398,154)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(80,398,154)		(82,984,273)	
2. 당기순이익(손실)	8,332,586		2,586,119	
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)		(72,065,568)		(80,398,154)

IV. 현금흐름표

		당기 제 18 기 기말	시작일 2023.01.01	종료일 2023.06.30		
		전기 제 17 기 기말	시작일 2022.07.01	종료일 2022.12.31		
회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)	
과 목	제 18 (당)기		제 17 (전)기			
	금 액		금 액			
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(59,974,393)		9,498,709		
1. 당기순이익(손실)		8,332,586		2,586,119		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		32,362,948		32,899,390		
법인세비용						
이자수익						
이자비용						
감가상각비	32,362,948		32,899,390			
유가증권관련손실(이익)						
파생상품관련손실(이익)						
유형자산관련손실(이익)						
투자부동산관련손실(이익)						
외화환산손실(이익)						
금융리스이자비용						
금융리스이자수익						
기타						
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(100,669,927)		(25,986,800)		
재고자산의 변동						
금융상품의 변동						
매출채권의 변동						
투자부동산의 변동						
미청구공사의 변동						
미수수익의 변동	32,794		(40,187)			
분양미수금의 변동						
기타미수금의 변동	200,000		100,000			
선급금의 변동						
선급비용의 변동						
매입채무의 변동						
초과청구공사의 변동						
분양선수금의 변동						
기타선수금의 변동	(150,000)		150,000			
선수수익의 변동						
미지급금의 변동	2,234,657		(9,632,157)			
미지급비용의 변동	2,557,242		(3,747,146)			
예수금의 변동	240,000		200,000			
보증금의 변동						
퇴직금의 지급						
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동						
기타	(105,784,620)		(13,017,310)			
4. 배당금의 수취						
5. 이자의 지급						
6. 이자의 수취						
7. 법인세의 납부						
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0		
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0		
매도가능금융자산의 처분						
만기보유금융자산의 처분						
관계기업투자주식의 처분						
종속기업투자주식 처분						
유형자산의 처분						
투자부동산의 처분						
기타						

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득				
투자부동산의 취득				
기타				
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급				
기타				
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(59,974,393)		9,498,709
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(59,974,393)		9,498,709
VII. 기초 현금및현금성자산		1,590,163,609		1,580,664,900
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,530,189,216		1,590,163,609

V. 자본변동표

		당기 제 18 기	기말	시작일	2023.01.01	종료일	2023.06.30		
		전기 제 17 기	기말	시작일	2022.07.01	종료일	2022.12.31		
회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사								(단위: 원)	
구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계	
2022.07.01(전기초)	5,000,000,000	0	-26,796,500	0	-82,984,273	0	0	4,890,219,227	
당기순이익(손실)	0	0	0	0	2,586,119	0	0	2,586,119	
2022.12.31(전기말)	5,000,000,000	0	-26,796,500	0	-80,398,154	0	0	4,892,805,346	
2023.01.01(당기초)	5,000,000,000	0	-26,796,500	0	-80,398,154	0	0	4,892,805,346	
당기순이익(손실)	0	0	0	0	8,332,586	0	0	8,332,586	
2023.06.30(당기말)	5,000,000,000	0	-26,796,500	0	-72,065,568	0	0	4,901,137,932	

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

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 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 8 부 기타사항

I . 제재현황

--