

주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한  
감사보고서

제 22(당) 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 21(전) 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

회계법인 성지

# 목 차

|                      |   |
|----------------------|---|
| 독립된 감사인의 감사보고서 ----- | 1 |
| (첨부)재무제표             |   |
| 재무상태표 -----          | 5 |
| 손익계산서 -----          | 6 |
| 자본변동표 -----          | 7 |
| 현금흐름표 -----          | 8 |
| 재무제표에 대한 주석 -----    | 9 |

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 06월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 06월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

## 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업

을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

### 재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래

의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울시 강남구 역삼로 221 (역삼동)  
회 계 법 인 성 지

2025년 9월 5일

대 표 이 사 김 진 현



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

## (첨부)재 무 제 표

주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사

제 22(당) 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 21(전) 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사 대표이사 황민호

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31, 15층(여의도동, 에스케이  
이증권빌딩)  
(전 화) 02-3287-0183

재 무 상 태 표

제 22(당) 기 2025년 06월 30일 현재

제 21(전) 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목                   | 제 22(당) 기     |               | 제 21(전) 기     |               |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 자 산                   |               |               |               |               |
| I. 유동자산               |               | 1,665,688,127 |               | 1,601,360,869 |
| (1) 당좌자산              |               | 1,665,688,127 |               | 1,601,360,869 |
| 현금및현금성자산(주석2,3)       | 658,282,503   |               | 595,987,098   |               |
| 단기금융상품(주석2,3)         | 1,000,000,000 |               | 1,000,000,000 |               |
| 미수금                   | 3,700,000     |               | 700,000       |               |
| 미수수익                  | 358,754       |               | 1,783,075     |               |
| 선납세금                  | 3,346,870     |               | 2,890,696     |               |
| II. 비유동자산             |               | 3,785,256,603 |               | 3,817,619,551 |
| (1) 유형자산(주석2,4,5)     |               | 3,781,486,603 |               | 3,813,849,551 |
| 토지                    | 1,196,776,875 |               | 1,196,776,875 |               |
| 건물                    | 3,272,049,460 |               | 3,272,049,460 |               |
| 감가상각누계액               | (687,339,732) |               | (654,976,784) |               |
| (2) 기타비유동자산           |               | 3,770,000     |               | 3,770,000     |
| 보증금                   | 3,770,000     |               | 3,770,000     |               |
| 자 산 총 계               |               | 5,450,944,730 |               | 5,418,980,420 |
| 부 채                   |               |               |               |               |
| I. 유동부채               |               | 429,539,053   |               | 433,253,588   |
| 미지급금                  | 23,171,971    |               | 22,944,908    |               |
| 미지급비용                 | 2,273,702     |               | -             |               |
| 예수금                   | 17,293,380    |               | 17,368,680    |               |
| 선수금                   | 2,300,000     |               | 2,440,000     |               |
| 유동성임대보증금              | 384,500,000   |               | 390,500,000   |               |
| II. 비유동부채             |               | -             |               | -             |
| 부 채 총 계               |               | 429,539,053   |               | 433,253,588   |
| 자 본                   |               |               |               |               |
| I. 자본금                |               | 5,000,000,000 |               | 5,000,000,000 |
| 보통주자본금(주석1,6)         | 5,000,000,000 |               | 5,000,000,000 |               |
| II. 자본조정              |               | (26,796,500)  |               | (26,796,500)  |
| 주식할인발행차금(주석6)         | (26,796,500)  |               | (26,796,500)  |               |
| III. 이익잉여금(결손금)       |               | 48,202,177    |               | 12,523,332    |
| 미처분이익잉여금(미처리결손금)(주석7) | 48,202,177    |               | 12,523,332    |               |
| 자 본 총 계               |               | 5,021,405,677 |               | 4,985,726,832 |
| 부 채 와 자 본 총 계         |               | 5,450,944,730 |               | 5,418,980,420 |

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 22(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 21(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목                  | 제 22(당) 기   | 제 21(전) 기   |
|---------------------|-------------|-------------|
| I. 영업수익             | 111,252,230 | 110,588,670 |
| 임대료수익               | 111,252,230 | 110,588,670 |
| II. 영업비용            | 95,598,093  | 93,026,623  |
| 임원보수(주석13)          | 4,500,000   | 4,500,000   |
| 감가상각비(주석4,13)       | 32,362,948  | 32,899,390  |
| 특별수선충당비             | 1,887,600   | 950,400     |
| 자산관리위탁수수료(주석11)     | 13,635,283  | 13,825,136  |
| 자산보관수수료(주석11)       | 5,500,000   | 5,500,000   |
| 사무수탁수수료(주석11)       | 6,600,000   | 6,600,000   |
| 부동산관리용역위탁수수료(주석11)  | 13,200,000  | 13,200,000  |
| 시설유지관리비             | 4,697,800   | 2,615,000   |
| 지급수수료               | 8,510,700   | 7,091,480   |
| 세금과공과(주석13)         | 2,341,202   | 2,088,269   |
| 광고선전비               | 457,600     | 466,400     |
| 공가관리비               | 936,960     | 1,049,100   |
| 임대증개수수료             | 968,000     | 2,241,448   |
| III. 영업이익(손실)       | 15,654,137  | 17,562,047  |
| IV. 영업외수익           | 20,024,715  | 23,341,955  |
| 이자수익                | 19,914,254  | 23,077,955  |
| 잡이익                 | 110,461     | 264,000     |
| V. 영업외비용            | 7           | -           |
| 잡손실                 | 7           | -           |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | 35,678,845  | 40,904,002  |
| VII. 법인세비용(주석2,10)  | -           | 1,202,094   |
| VIII. 당기순이익(손실)     | 35,678,845  | 39,701,908  |
| IX. 주당손익            |             |             |
| 기본주당순이익(주석9)        | 35.68       | 39.70       |

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 22(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 21(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목             | 자 본 금         | 자 본<br>조 정   | 이 익<br>잉여금   | 총 계           |
|-----------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 2024.07.01(전기초) | 5,000,000,000 | (26,796,500) | (27,178,576) | 4,946,024,924 |
| 당기순이익(손실)       | -             | -            | 39,701,908   | 39,701,908    |
| 2024.12.31(전기말) | 5,000,000,000 | (26,796,500) | 12,523,332   | 4,985,726,832 |
| 2025.01.01(당기초) | 5,000,000,000 | (26,796,500) | 12,523,332   | 4,985,726,832 |
| 당기순이익(손실)       | -             | -            | 35,678,845   | 35,678,845    |
| 2025.06.30(당기말) | 5,000,000,000 | (26,796,500) | 48,202,177   | 5,021,405,677 |

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 22(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 21(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목                       | 제 22(당) 기   | 제 21(전) 기   |
|---------------------------|-------------|-------------|
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름         | 62,295,405  | 71,728,851  |
| 1. 당기순이익(손실)              | 35,678,845  | 39,701,908  |
| 2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산     | 32,362,948  | 32,899,390  |
| 감가상각비                     | 32,362,948  | 32,899,390  |
| 3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감     | -           | -           |
| 4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동     | (5,746,388) | (872,447)   |
| 미수수익의 감소(증가)              | 1,424,321   | 529,364     |
| 미수금의 감소(증가)               | (3,000,000) | 1,600,000   |
| 선납세금의 감소(증가)              | (456,174)   | 1,185,584   |
| 미지급금의 증가(감소)              | 227,063     | (2,702,334) |
| 미지급비용의 증가(감소)             | 2,273,702   | (2,545,061) |
| 예수금의 증가(감소)               | (75,300)    | 850,000     |
| 선수금의 증가(감소)               | (140,000)   | 1,710,000   |
| 임대보증금의 증가(감소)             | (6,000,000) | (1,500,000) |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름        | -           | 300,000,000 |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액        | -           | 300,000,000 |
| 단기금융상품의 감소                | -           | 300,000,000 |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액        | -           | -           |
| III. 재무활동으로 인한 현금흐름       | -           | -           |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액        | -           | -           |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액        | -           | -           |
| IV. 현금의 증가(감소)( I+II+III) | 62,295,405  | 371,728,851 |
| V. 기초의 현금                 | 595,987,098 | 224,258,247 |
| VI. 기말의 현금(주석14)          | 658,282,503 | 595,987,098 |

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 주식

제 22(당) 기 2025년 06월 30일 현재

제 21(전) 기 2024년 12월 31일 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 국제금융로 8길 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 및 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 배당소득공제를 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 | 358,283   | 295,987   | -      |
|          | 정기예금   | (주)우리은행 | 300,000   | 300,000   | -      |
| 단기금융상품   | 정기예금   | (주)우리은행 | 1,000,000 | 1,000,000 | -      |
| 합계       |        |         | 1,658,283 | 1,595,987 |        |

4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 구분        | 토지        | 건물        | 합계        |
| 기초 장부가액   | 1,196,777 | 2,617,073 | 3,813,850 |
| 감가상각비     | -         | (32,363)  | (32,363)  |
| 기말 장부가액   | 1,196,777 | 2,584,710 | 3,781,487 |

(2) 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 구분        | 토지        | 건물        | 합계        |
| 기초 장부가액   | 1,196,777 | 2,649,972 | 3,846,749 |
| 감가상각비     | -         | (32,899)  | (32,899)  |
| 기말 장부가액   | 1,196,777 | 2,617,073 | 3,813,850 |

## 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. 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

| (단위: 원)                   |                                       |            |                                       |            |
|---------------------------|---------------------------------------|------------|---------------------------------------|------------|
| 과 목                       | 제 22(당) 기<br>처분(리)예정일 : 2025년 09월 26일 |            | 제 21(전) 기<br>처분(리)확정일 : 2025년 03월 31일 |            |
|                           | I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)                   |            | 48,202,177                            |            |
| 1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)   | 12,523,332                            |            | (27,178,576)                          |            |
| 2. 당기순이익(손실)              | 35,678,845                            |            | 39,701,908                            |            |
| II. 이익잉여금처분액(결손금처리액)      |                                       | 36,924,140 |                                       | -          |
| III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금) |                                       | 11,278,037 |                                       | 12,523,332 |

## 8. 배당금

(1) 회사의 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 원)       |            |            |
|---------------|------------|------------|
| 구분            | 당기         | 전기         |
| 배당금 총액(A)     | 36,924,140 | -          |
| 발행주식수(B)      | 1,000,000주 | 1,000,000주 |
| 주당 배당금(C=A/B) | 37         | -          |
| 주당 액면금액(D)    | 5,000      | 5,000      |
| 주당 배당률(E=C/D) | 0.74%      | 0.00%      |

(2) 회사의 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

| (단위: 원)   |            |            |
|-----------|------------|------------|
| 구분        | 당기         | 전기         |
| 배당금 총액    | 36,924,140 | -          |
| 당기순이익(손실) | 35,678,845 | 39,701,908 |
| 배당성향      | 103.49%    | 0.00%      |

## (3) 배당비율

회사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지

출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과 배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니합니다.

## 9. 주당손익

(1) 당기와 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 원)        |            |            |
|----------------|------------|------------|
| 구분             | 당기         | 전기         |
| 당기순이익(손실)      | 35,678,845 | 39,701,908 |
| 가중평균유통보통주식수(*) | 1,000,000주 | 1,000,000주 |
| 주당순이익(손실)      | 35.68      | 39.70      |

(\*) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수는 발행된 보통주식수와 같습니다.

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

## 10. 법인세비용 등

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

| (단위: 천원) |    |       |
|----------|----|-------|
| 구분       | 당기 | 전기    |
| 법인세 부담액  | -  | 1,202 |
| 법인세비용    | -  | 1,202 |

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

| (단위: 천원)            |        |         |
|---------------------|--------|---------|
| 구분                  | 당기     | 전기      |
| 법인세비용차감전순이익(손실)     | 35,679 | 40,904  |
| 적용세율에 따른 세부담액       | -      | 4,049   |
| 조정사항:               |        |         |
| - 일시적차이로 인한 변동액     | -      | 70      |
| - 이월결손금             | -      | (2,918) |
| 법인세비용               | -      | 1,202   |
| 유효세율(법인세비용/세전이익)(*) | 0.0%   | 2.9%    |

(\*) 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 제59조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

## 11. 우발채무 및 약정사항

### (1) 부동산관리용역위탁계약

회사는 (주)부동산플래닛과 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.

### (5) 계류중인 소송사건

당사는 당기말 현재 원고로 계류중인 소송사건은 없으며, 피고로 계류중인 소송사건은 임대차보증금 소송 1건으로 소송가액은 308,000천원입니다. 당기말 현재 상기 소송의 결과는 예측할 수 없으며 자원의 유출금액 및 시기가 불확실합니다.

## 12. 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.

## 13. 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    | 32,363 | 32,899 |
| 세금과공과    | 2,341  | 2,088  |
| 합계       | 39,204 | 39,487 |

#### 14. 현금흐름표

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

#### 15. 포괄손익계산서

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

#### 16. 재무제표의 승인

당사의 재무제표는 2025년 09월 26일 정기주주총회에서 최종승인될 예정입니다.