

투자보고서

2025.07.01 부터 2025.09.30 까지

(제 23 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

회사명 :	(주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사			
대표이사 :	황민호			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31, 15층(여의도동, 에스케이증권빌딩)			
	(전화번호)	02-3287-0101		
	(홈페이지)	http://www.kreitsnp.com		
작성책임자 :	(회사)	케이리츠투자운용	(직책)	대리
	(전화번호)	02-3287-0151	성명	신인영
공시책임자 :	(회사)	케이리츠투자운용	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-3287-0134	성명	진민희



신인영

진민희

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)케이알제7호위탁관리부동산 투자회사
2) 설립일	2014.03.20
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31, 15층(여의도동, 에스 케이증권빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30 (단위: 원)
자산총계	5,401,071,302
부채총계	406,652,760
자본총계	4,994,418,542
자 본 금	5,000,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 회사의 존립기간: 회사설립등기일(2014.03.20)로부터 20년 으로 하되, 주주총회의 결의로 존립기간을 연장할 수 있다. ○ 해산사유 <ul style="list-style-type: none"> ① 존립기간의 만료 ② 주주총회의 결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 국토교통부장관 영업인가의 취소 <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, 노인복지주 택, 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	0
임대주택 70% 이상 여부	0

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(일반)
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	0

(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

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	황민호	1972.01.08	법무법인 덕민 변호사	해당사항 없음
기타비상무이사	김진환	1980.02.01	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

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
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

[2025.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	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
자료가 없습니다.				

(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)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.09.30 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			
사립학교 교직원 연금공단	최대 주주	내국인	대한 민국	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

【 2025.09.30 현재 】

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

※ 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

【 2025.09.30 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
	년	월	년	월	년	월	
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 수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 22 기	제 21 기	제 20 기	제 19 기	
당기순이익	35,678,845	39,701,908	32,356,683	12,530,309	
상법상 이익배당한도	21,405,677	12,523,332	-27,178,576	-59,535,259	
자산의 평가손실	0	0	0	0	
부동산투자회사법 상 이익배당한도	21,405,677	12,523,332	-27,178,576	-59,535,259	
당기감가상각비 등	32,362,948	32,899,390	32,541,725	32,899,390	
배당가능이익	53,768,625	45,422,722	5,363,149	-26,635,869	
배당금	보통주	36,924,140	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	37	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익율	0.74%	0.00%	0.00%	0.00%	
연환산배당율	1.49%	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

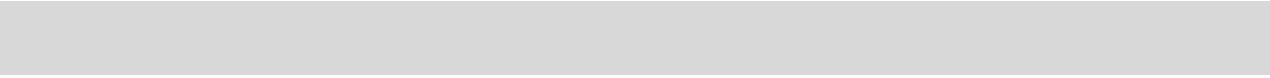
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.09.30 현재 】

(단위 : 백만원)

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

※ 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	3,781	69.37	3,765	69.71	69.71	69.71
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	1,658	30.42	1,617	29.95	29.95	29.95
기타 자산	11	0.21	19	0.34	0.34	0.34
총계	5,451	100.00	5,401	100.00	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(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

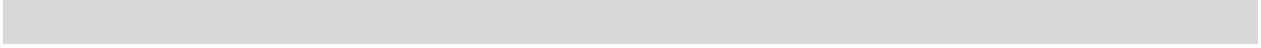
※ 부동산투자회사법 제25조 및 동법 시행령 제27조에 의거, 부동산의 경우 취득가액에 의하여 산정시 항목별 총자산대비 구성비율은 아래와 같습니다.

부동산 : 73.20%(4,469백만원), 현금 : 26.60%(1,624백만원), 기타자산 : 0.20%(12백만원)

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	3,781	3,765			
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 펠리시티S 오피스텔	주택(준주택)	전라남도 나주시 빛가람동 189-1	2014.11.19		2014.12.10	-	일반	1,735	16,772	1,328	보유지분 주석표시

※ 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

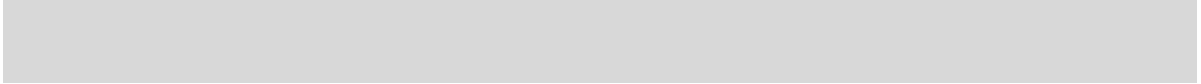
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 펠리시티S 오 피스텔	1,738	4,335	3	433	-544	-1,496	704		3,765	330	임대주택

※ 부동산 매각분에 대해서는 평가손익에 음수로 표시하였습니다.

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 펠리시티S 오피스텔				



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	358	317	
예금	주식회사 우리은행	2.49%	300	300	전기예치 금 이자율 2.48%
예금	주식회사 우리은행	2.44%	1,000	1,000	



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	7	7	
그 밖의 기타자산	비유동보증금	4	4	
그 밖의 기타자산	기타	8	8	선급법인세, 기타미수금, 선급비용



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

※ 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
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	358	317
예금	주식회사 우리은행	2.49%	300	300
예금	주식회사 우리은행	2.44%	1,000	1,000

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

전분기 대비 기타 자산 : 8백만원 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	55,221,660	86.83%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	8,247,280	12.97%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		132,000	0.21%	
총 수 익		63,600,940	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(%)	비고
1 펠리시티S 오피스텔	55,221,660	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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

※ 임대 의무기간 경과로 임대사업자 자동말소 및 등록임대주택 등록상태는 전부말소입니다.

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

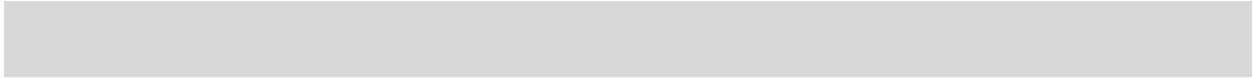
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 펠리시티S 오피스텔			



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

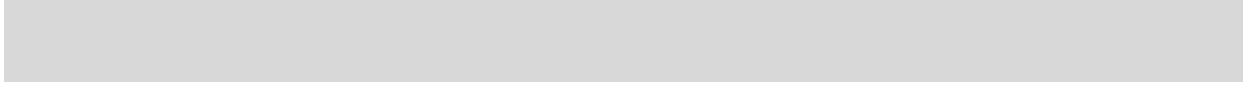
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	81,345	81,185	
예금	주식회사 우리은행	2.44%	7,296,067	6,150,137	
예금	주식회사 우리은행	2.49%	1,853,589	2,015,958	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	잡이익	132,000	100.00%	



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가	-	0.00%	
	감가상각비	16,449,695	30.65%	
	기타비용	34,214,240	63.76%	
부동산관련 증권	평가손실	-	0.00%	
	처분손실	-	0.00%	
	기타비용	-	0.00%	
현금	현금관련비용	-	0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	-	0.00%	
기타		3,000,000	5.59%	
총 비용		53,663,935	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	펠리시티S 오피스텔	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	2,250,000	2,250,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	6,933,211	6,933,211			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	6,600,000	6,600,000			
자산보관수수료	2,500,000	2,500,000			
일반사무 위탁수수료	3,000,000				3,000,000
기타지급수수료	10,247,020	10,247,020			
유형자산 감가상각비	16,449,695	16,449,695			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	1,169,239	1,169,239			
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				

교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	3,327,800	3,327,800			
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	1,186,970	1,186,970			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의		%			
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	6,933,211	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)				3,000,000	13,200,000
자산보관회사	위탁보수	우리은행	연간 1,000만원 (매결산기말로부터 7일 이내에 현금 지급)				2,500,000	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							19,033,211	164,692,000

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 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 : %)

구분	제 23 기 1 분 기	제 22 기 2 분 기	제 22 기 1 분 기	제 21 기 2 분 기
당해회사수익률	0.80	1.43	1.47	1.59

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 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
자료가 없습니다.										

- ※ 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

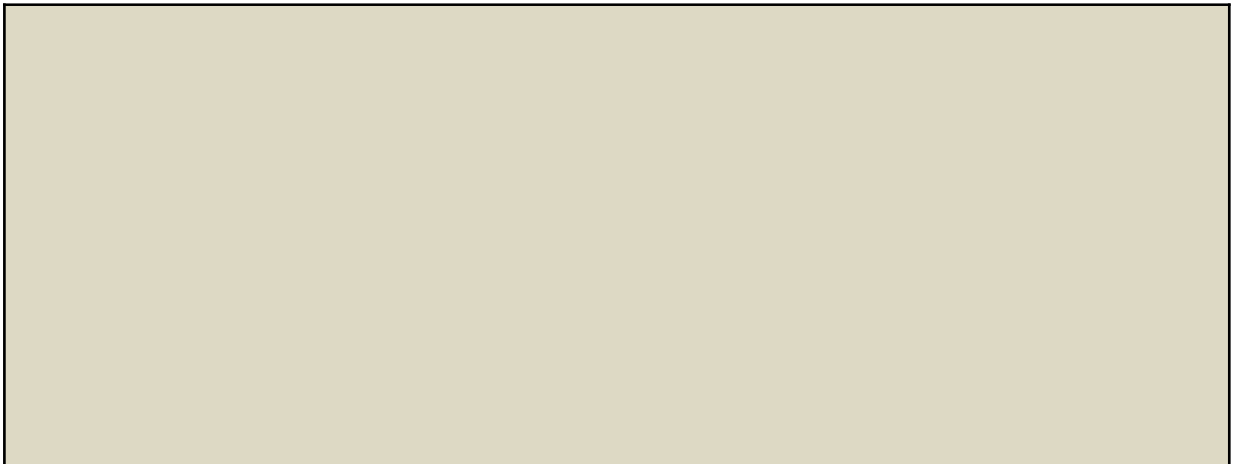
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 23 기 1 분기 기준일 2025.09.30 현재
 전기 제 22 기 기말 기준일 2025.06.30 현재

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 23 (당)기 1 분기		제 22 (전기)	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		1,632,264,394		1,665,688,127
1) 현금및현금성자산	617,478,052		658,282,503	
2) 단기금융상품	1,000,000,000		1,000,000,000	
5) 미수수익	6,611,313		358,754	
7) 기타미수금	3,400,000		3,700,000	
9) 선급비용	1,120,999			
11) 선급법인세	3,654,030		3,346,870	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		3,768,806,908		3,785,256,603
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	3,765,036,908		3,781,486,603	
토지	1,196,776,875		1,196,776,875	
건물	3,272,049,460		3,272,049,460	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(703,789,427)		(687,339,732)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보충금	3,770,000		3,770,000	
자산 총 계		5,401,071,302		5,450,944,730
1. 유동부채		76,441,760		45,039,053
4) 기타선수금	2,300,000		2,300,000	
6) 미지급금	56,918,380		23,171,971	
7) 미지급비용			2,273,702	
8) 예수금	17,223,380		17,293,380	
2. 비유동부채		330,211,000		384,500,000
5) 비유동보충금	330,211,000		384,500,000	
부 채 총 계		406,652,760		429,539,053
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(26,796,500)		(26,796,500)
1) 주식할인발행차금	(26,796,500)		(26,796,500)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		21,215,042		48,202,177
자 본 총 계		4,994,418,542		5,021,405,677
부 채 및 자 본 총 계		5,401,071,302		5,450,944,730

II. 손익계산서

당기 제 23 기 1 분기 시작일 2025.07.01 종료일 2025.09.30
 전기 제 22 기 1 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 23 (당)기		제 22 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	55,221,660	55,221,660	55,388,730	55,388,730
2) 임대료수익	55,221,660	55,221,660	55,388,730	55,388,730
II. 영업비용	53,663,935	53,663,935	47,890,565	47,890,565
2) 급여	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	6,933,211	6,933,211	6,780,822	6,780,822
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000
8) 자산보관수수료	2,500,000	2,500,000	2,486,188	2,486,188
9) 일반사무임탁수수료	3,000,000	3,000,000	2,983,426	2,983,426
10) 기타지급수수료	10,247,020	10,247,020	4,122,800	4,122,800
11) 유형자산감가상각비	16,449,695	16,449,695	16,092,129	16,092,129
14) 세금과공과	1,169,239	1,169,239	1,198,070	1,198,070
21) 수선유지비	3,327,800	3,327,800	4,002,800	4,002,800
29) 기타영업비용	1,186,970	1,186,970	1,374,330	1,374,330
III. 영업이익	1,557,725	1,557,725	7,498,165	7,498,165
IV. 영업외수익	8,379,280	8,379,280	10,758,703	10,758,703
1) 이자수익	8,247,280	8,247,280	10,683,253	10,683,253
10) 기타영업외수익	132,000	132,000	75,450	75,450
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	9,937,005	9,937,005	18,256,868	18,256,868
VII. 당기순이익(손실)	9,937,005	9,937,005	18,256,868	18,256,868
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	9,937,005	9,937,005	18,256,868	18,256,868
X I. 주당손익	10	10	18	18

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

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 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

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

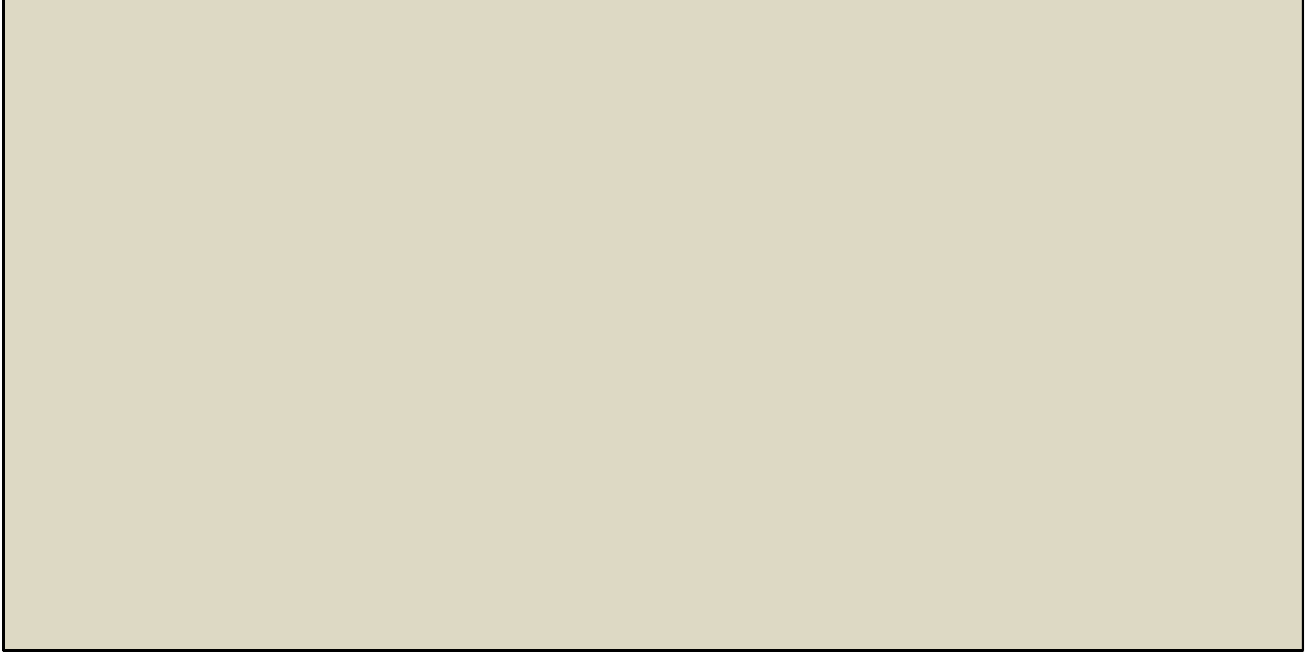
- 피고 : 1. (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사
2. 주식회사 해청건설

- 주요사항 : 2025.03.27. 소장 송달

2025.09.26. 조정 결정 (광주지방법원, 2025머32415(2024가단580999))

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

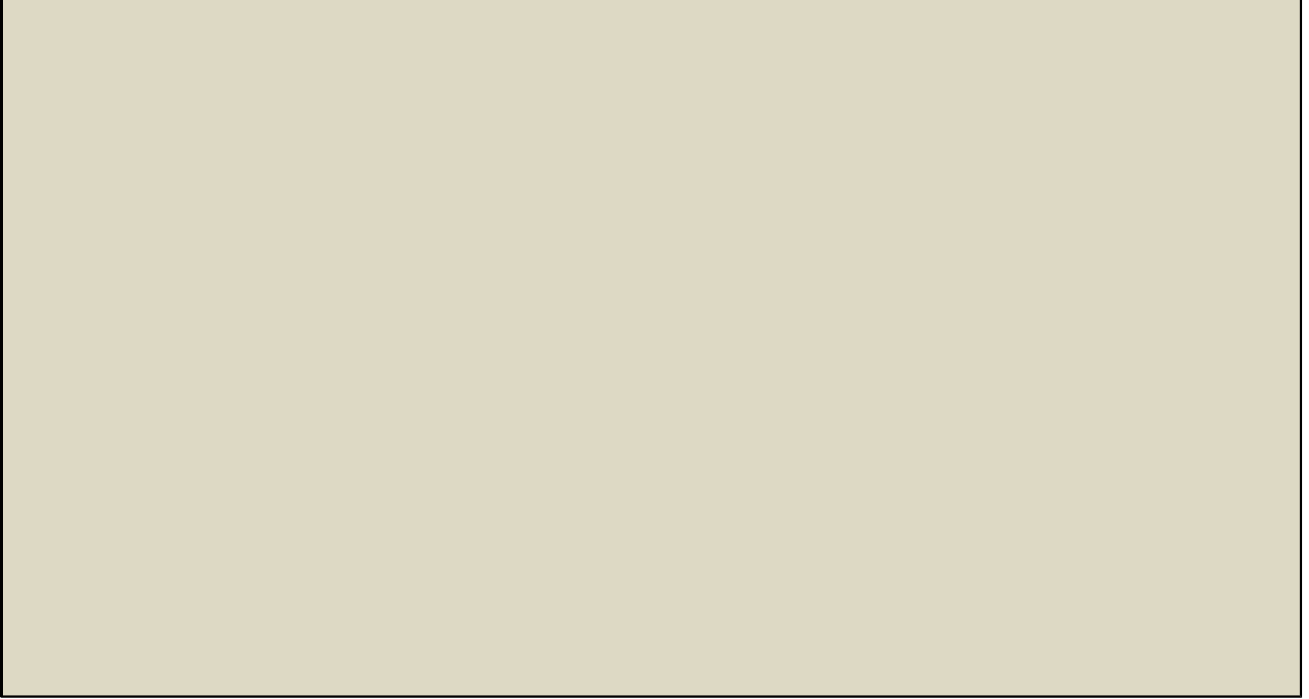
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



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 본점 소재지는 자산관리회사인 (주)케이리츠투자운용의 본점 주소인 서울시 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.

당분기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

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

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상 기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계 처리하지 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 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 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 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, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능 수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적 효익을 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) 중소기업 회계처리 특례

회사는 중소기업기본법 상의 중소기업에 해당하며, 다음의 사항에 대하여는 일반기업회계기준 제 31 장 "중소기업회계처리 특례"에 따라 회계처리하고 있습니다.

항 목	특 례 내 역
법인세비용	법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상

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.

3. 현금및현금성자산

당분기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과 목	예금의종류	은행명	장부가액	사용제한여부
현금 및 현금성자산	MMDA	우리은행	317,478,052	-
현금 및 현금성자산	정기예금	우리은행	1,300,000,000	-
합 계			1,617,478,052	-

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	당분기
법인세 부담액	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-
법인세비용	-

(2) 당분기 중 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당분기
법인세비용차감전순이익	9,937,005
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 (주)케이리츠투자운용과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다. 운용보수는 매 분기단위로 자본금(발행주식수×주당액면가)의 연 0.50%를 운용보수로 지급하여야 합니다. 또한, 회사는 상기 자산관리회사에게 부동산 취득 금액(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.

(2) 일반사무관리계약

회사는 신한펀드파트너스와 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.

(3) 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.