

투자보고서

2025.07.01 부터 2025.12.31 까지

(제 23 기)

2026.03.31

회 사 명 :	(주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	황민호		
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31, 15층(여의도동, 에스케이증권빌딩)		
	(전화번호)	02-3287-0151	
	(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



Shin

진민희

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 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		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2025.12.31	2025.06.30
	자산총계	5,321,293,349	5,450,944,730
	부채총계	387,352,602	429,539,053
	자본총계	4,933,940,747	5,021,405,677
	자 본 금	5,000,000,000	5,000,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 (X)
(6) 투자 운용 보고	자산운용		
	부채운용		
	자본운용		
	배당		
(7) 투자 환경 및 전략	투자환경		
	투자전략		
(8) 업무 위탁	자산관리회사	(주)케이리츠투자운용	
	사무수탁회사	신한펀드파트너스	
	자산보관회사	금융자산	우리은행

현황		부동산	우리은행
(9) 비교	(가) 신용평가결과		
	해당사항 없음		
	(나) 기타		
	해당사항 없음		

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.06.30	2025.12.31	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원	111	114	2.70%
	당기손익	백만원	36	-51	-241.67%
	당기손익+감가상각비	백만원	68	-18	-126.47%
	FFO	백만원	68	-18	-126.47%
	NAV	백만원	5021	4934	-1.73%
배당지표	보통주 배당금	백만원	37	0	-100.00%
	보통주 1주당 배당금	원	37	0	-100.00%
	종류주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	종류주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
부채지표	레버리지	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	이자보상배수	배	0.00	0.00	0.00
	평균차입금리	%			0.00%p
	고정금리 비중	%			0.00%p
	부채 평균잔여만기	년	-	-	0.00년
임대지표	임대율	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적

2. 회사의 연혁

가. 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

나. 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



다. 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



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	3,781	69.37%	3,749	70.45%	70.45%	75.25%	
부동산	3,781	69.37%	3,749	70.45%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	1,658	30.42%	1,566	29.42%	29.42%	24.75%	
기타 자산	11	0.21%	7	0.13%	0.13%	0.00%	
총계	5,451	100.00%	5,321	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

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

부동산 : 73.97%(4,469백만원), 현금 : 25.94%(1,567백만원), 기타자산 : 0.09%(6백만원)

<임대보증금으로 유입된 금액 조정내역 주석 입력>

- 임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산구성비율

(조정전) 총자산 5,321백만원, 부동산 3,749백만원, 부동산비율 70.45%

MIN[①임대보증금잔액(340백만원)-차입금상환액(0백만원)=340백만원],

②현금(1,566백만원)]

(조정후) 총자산 4,982만원, 부동산 3,749백만원, 부동산비율 75.25%

(2) 투자대상 및 직접취득자산

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
	매입형/개발형	
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	민간매입
임대주택비율	100.0%
임대주택 포함 여부	○
임대주택 70% 이상 여부	○

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원 민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재

나. 부동산 현황(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 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재

* 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	720		3,749	340	임대주택

※ 부동산 매각분에 대해서는 평가손익에 음수로 표시하였습니다.

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 펠리시티S 오피스텔	2,622.38	2,574.70	98.18%	54



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
1 오피스텔	28.895	55	54	6,481,481	375,555	

※ 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.

(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 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



(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

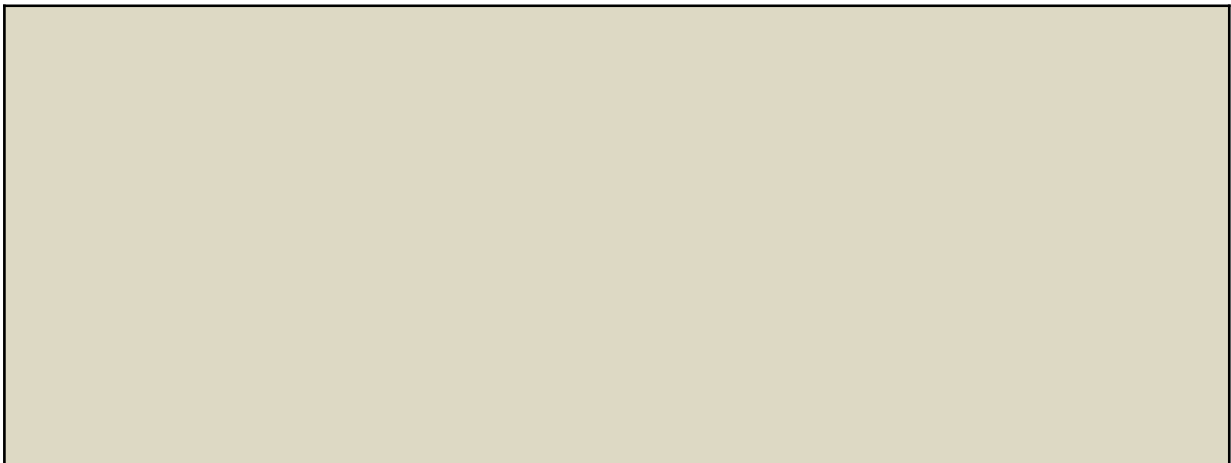
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	358	266	
예금	주식회사 우리은행	3.03%	300	300	전기예치 금 이자율 2.48%
예금	주식회사 우리은행	3.10%	1,000	1,000	전기예치 금 이자율 2.44%



마. 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	비유동보증금	4	4	
그 밖의 기타자산	기타미수금	2	2	
그 밖의 기타자산	기타	2	2	미수수익, 선 급법인세

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재



2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 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

나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

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

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2025.12.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	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.

2. 주식 현황

가. 총괄표

[2025.12.31 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
기명	보통주	1,000,000	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

나. 자본금 변동 현황

(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%

다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

라. 현물출자 현황

--

마. 공모 관련사항

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

바. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

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



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
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



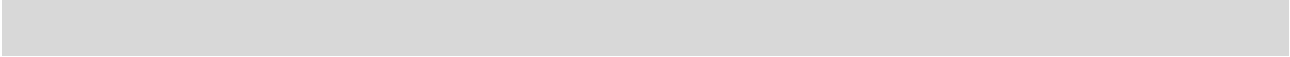
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2025.12.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,000,000	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
기타주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
기타주주 - 법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	1	100.00%	1,000,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	100.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 23 기	제 22 기	제 21 기	제 20 기
당기순이익		-50,540,790	35,678,845	39,701,908	32,356,683
상법상 이익배당한도		-39,262,753	21,405,677	12,523,332	-27,178,576
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-39,262,753	21,405,677	12,523,332	-27,178,576
당기감가상각비 등		48,417,853	32,362,948	32,899,390	32,541,725
배당가능이익		9,155,100	53,768,625	45,422,722	5,363,149
배당금	보통주	0	36,924,140	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	37	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		0.00%	0.74%	0.00%	0.00%
연환산배당률		0.00%	1.49%	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 않음

※ 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 추가지재 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	113,637,030	86.68%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	17,329,501	13.22%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		132,000	0.10%	
총 수 익		131,098,531	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 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



(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 펠리시티S 오피스텔	113,637,030	100.00%	145,904	

※ 임대무기기간 경과로 임대사업자 자동말소 및 등록임대주택 등록상태는 전부말소입니다.

(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 펠리티티S 오피스텔			



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

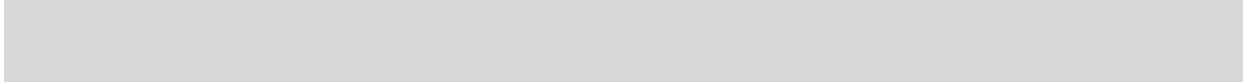
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	154,573	146,311	
예금	주식회사 우리은행	3.03%	4,252,655	3,943,190	전기예치 금 이자율 2.48%
예금	주식회사 우리은행	3.10%	15,507,026	13,240,000	전기예치 금 이자율 2.44%



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가	-	0.00%	
	감가상각비	32,899,390	18.38%	
	기타비용	63,451,766	35.46%	
부동산관련 증권	평가손실	-	0.00%	
	처분손실	-	0.00%	
	기타비용	-	0.00%	
현금	현금관련비용	-	0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	-	0.00%	
기타		82,600,000	46.16%	
총 비용		178,951,156	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	펠리시티S 오피스텔	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	4,500,000	4,500,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	13,864,718	13,864,718			
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	17,391,540	17,391,540			
유형자산 감가상각비	32,899,390	32,899,390			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	2,290,238	2,290,238			
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	4,221,600	4,221,600			
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	2,483,670	2,483,670			



다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 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	13,864,718	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	신한펀드파트너스	연간 1,200만원 (매결산기말로부터 7일 이내에 현금 지급)			6,600,000	13,200,000	
자산보관회사	위탁보수	우리은행	연간 1,000만원 (매결산기말로부터 7일 이내에 현금 지급)			5,500,000	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)			13,200,000	26,400,000	
재산관리회사	위탁보수							
합 계						39,164,718	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 부가가치세 불공제가 포함되어 있습니다.

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 23 기	제 22 기	제 21 기	제 20 기
당해회사수익률	(2.01)	1.43	1.59	1.30

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 23 기 기말 기준일 2025.12.31 현재
 전기 제 22 기 기말 기준일 2025.06.30 현재

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 23 (당)기	기말	제 22 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		1,568,936,136		1,665,688,127
1) 현금및현금성자산	565,563,623		658,282,503	
2) 단기금융상품	1,000,000,000		1,000,000,000	
5) 미수수익	1,531,743		358,754	
7) 기타미수금	1,780,000		3,700,000	
11) 선급법인세	60,770		3,346,870	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		3,752,357,213		3,785,256,603
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	3,748,587,213		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)	(720,239,122)		(687,339,732)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보통금	3,770,000		3,770,000	
자 산 총 계		5,321,293,349		5,450,944,730
1. 유동부채		47,641,602		45,039,053
4) 기타선수금	1,700,000		2,300,000	
6) 미지급금	28,568,222		23,171,971	
7) 미지급비용			2,273,702	
8) 예수금	17,373,380		17,293,380	
2. 비유동부채		339,711,000		384,500,000
5) 비유동보통금	339,711,000		384,500,000	
부 채 총 계		387,352,602		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)		(39,262,753)		48,202,177
자 본 총 계		4,933,940,747		5,021,405,677
부 채 및 자 본 총 계		5,321,293,349		5,450,944,730

2. 손익계산서

당기 제 23 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 22 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 23 (당기)		제 22 (전기)	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	58,415,370	113,637,030	55,863,500	111,252,230
2) 임대료수익	58,415,370	113,637,030	55,863,500	111,252,230
II. 영업비용	49,287,221	102,951,156	47,707,528	95,598,093
2) 급여	2,250,000	4,500,000	2,250,000	4,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	6,931,507	13,864,718	6,854,461	13,635,283
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	6,600,000	13,200,000	6,600,000	13,200,000
8) 자산보관수수료	3,000,000	5,500,000	3,013,812	5,500,000
9) 일반사무위탁수수료	3,600,000	6,600,000	3,616,574	6,600,000
10) 기타지급수수료	7,144,520	17,391,540	5,355,900	9,478,700
11) 유형자산감가상각비	16,449,695	32,899,390	16,270,819	32,362,948
14) 세금과공과	1,120,999	2,290,238	1,143,132	2,341,202
15) 광고선전비			457,600	457,600
21) 수선유지비	893,800	4,221,600	695,000	4,697,800
29) 기타영업비용	1,296,700	2,483,670	1,450,230	2,824,560
III. 영업이익	9,128,149	10,685,874	8,155,972	15,654,137
IV. 영업외수익	9,082,221	17,461,501	9,266,012	20,024,715
1) 이자수익	9,082,221	17,329,501	9,231,001	19,914,254
10) 기타영업외수익		132,000	35,011	110,461
V. 영업외비용	76,000,000	76,000,000	7	7
10) 기타영업외비용	76,000,000	76,000,000	7	7
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(57,789,630)	(47,852,625)	17,421,977	35,678,845
VII. 법인세비용(수익)	2,688,165	2,688,165		
VIII. 당기순이익(손실)	(60,477,795)	(50,540,790)	17,421,977	35,678,845
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(60,477,795)	(50,540,790)	17,421,977	35,678,845
XI. 주당손익	(60)	(51)	17	36

3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 23 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 22 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 23 (당)기		제 22 (전)기	
	처분예정일	2026.03.30	처분확정일	2025.09.26
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(39,262,753)		48,202,177
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	11,278,037		12,523,332	
2. 당기순이익(손실)	(50,540,790)		35,678,845	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		(36,924,140)
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		36,924,140	
보통주현금배당금	0		36,924,140	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(39,262,753)		11,278,037

4. 현금흐름표

당기 제 23 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 22 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 23 (당)기		제 22 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(55,794,740)		62,295,405
1. 당기순이익(손실)		(50,540,790)		35,678,845
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		32,899,390		32,362,948
감가상각비	32,899,390		32,362,948	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(38,153,340)		(5,746,388)
미수수익의 변동	(1,172,989)		1,424,321	
기타미수금의 변동	1,920,000		(3,000,000)	
기타선수금의 변동	(600,000)		(140,000)	
미지급금의 변동	5,396,251		227,063	
미지급비용의 변동	(2,273,702)		2,273,702	
예수금의 변동	80,000		(75,300)	
기타	(41,502,900)		(6,456,174)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(36,924,140)		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(36,924,140)		0
배당금의 지급	36,924,140			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(92,718,880)		62,295,405
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(92,718,880)		62,295,405
VII. 기초 현금및현금성자산		658,282,503		595,987,098
VIII. 기말 현금및현금성자산		565,563,623		658,282,503

5. 자본변동표

당기 제 23 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 22 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: (주)케이알제7호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025.01.01(전기초)	5,000,000,000	0	-26,796,500	0	12,523,332	0	0	4,985,726,832
당기순이익(손실)	0	0	0	0	35,678,845	0	0	35,678,845
2025.06.30(전기말)	5,000,000,000	0	-26,796,500	0	48,202,177	0	0	5,021,405,677
2025.07.01(당기초)	5,000,000,000	0	-26,796,500	0	48,202,177	0	0	5,021,405,677
배당금지급	0	0	0	0	-36,924,140	0	0	-36,924,140
당기순이익(손실)	0	0	0	0	-50,540,790	0	0	-50,540,790
2025.12.31(당기말)	5,000,000,000	0	-26,796,500	0	-39,262,753	0	0	4,933,940,747



6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석 12. 참조

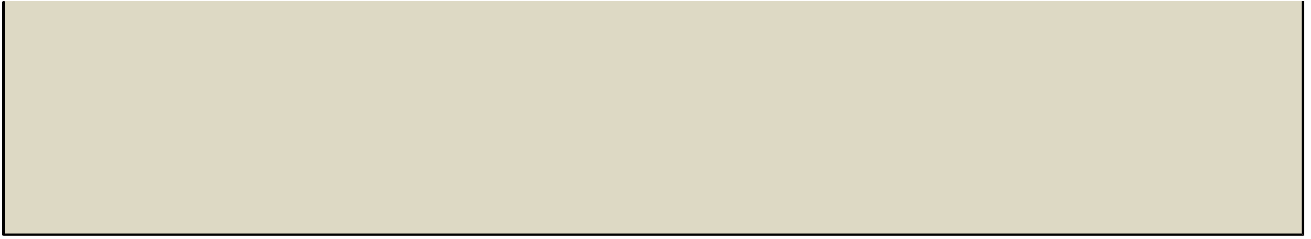
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

2. 제재현황 등 기타사항



주식

제 23(당) 기 2025년 12월 31일 현재

제 22(전) 기 2025년 06월 30일 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	265,564	358,283	-
	정기예금	(주)우리은행	300,000	300,000	-
단기금융상품	정기예금	(주)우리은행	1,000,000	1,000,000	-
합계			1,565,564	1,658,283	

4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초 장부가액	1,196,777	2,584,710	3,781,487
감가상각비	-	(32,900)	(32,900)
기말 장부가액	1,196,777	2,551,810	3,748,587

(2) 전기 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

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 23(당) 기 처분(리)예정일 : 2026년 03월 30일		제 22(전) 기 처분(리)확정일 : 2025년 09월 26일	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(39,262,753)		48,202,177
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	11,278,037		12,523,332	
2. 당기순이익(손실)	(50,540,790)		35,678,845	
II. 이익잉여금처분액(결손금처리액)		-		36,924,140
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(39,262,753)		11,278,037

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)	0.00%	0.74%

(2) 회사의 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	-	36,924,140
당기순이익(손실)	(50,540,790)	35,678,845
배당성향	0.00%	103.49%

(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)	(50,540,790)	35,678,845
가중평균유통보통주식수(*)	1,000,000주	1,000,000주
주당순이익(손실)	(50.54)	35.68

(*) 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	2,688	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	2,688	-

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

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	(47,853)	35,679
적용세율에 따른 세부담액	(4,737)	-
조정사항:		
- 일시적차이로 인한 변동액	7,426	-
- 이월결손금	-	-
법인세비용	2,688	-
유효세율(법인세비용/세전이익)(*)	-	-

(*) 당기 법인세비용차감전순손실 발생 및 전기 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 법인세비용이 발생하지 않음에 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

당사가 당기말 현재 원고로 계류중인 소송사건은 부동산가압류 소송 1건으로 소송금액은 76,000천원이며, 피고로 계류중인 소송사건은 없습니다. 당기말 현재 상기 소송의 결과는 예측할 수 없으며, 당사의 경영진은 상기의 소송결과가 회사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

12. 특수관계자

(1) 지배·종속기업 등 현황

당기말과 전기말 현재 당사의 지배기업은 사립학교교직원연금공단(지분율100%)이며, 종속기업은 존재하지 않습니다.

(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	32,899	32,363
세금과공과	2,290	2,341
합계	39,689	39,204

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 2026년 03월 30일 정기주주총회에서 최종승인될 예정입니다.