

투 자 보 고 서

2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(제 4 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.05.16

회 사 명 :	(주)케이알대 한이천제35호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	전충식			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0527		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명	원대한 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0527	성명	원대한 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.05.18
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.03.31 (단위: 원)
자산총계	116,065,811,973
부채총계	101,045,327,233
자본총계	15,020,484,740
자본금	16,850,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	스카이펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 제 55 조 (해산)</p> <p>회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <p>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2021.05.18 : 발기인총회, 회사 설립(자본금 : 3억)
- 2022.01.07 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁주)
자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권주)
일반사무위탁계약 체결(스카이펀드서비스주)
- 2022.02.10 : 국토교통부 영업인가
- 2022.07.22 : 유상증자(자본금 : 168.5억원)
- 2022.07.22 : 부동산 매매계약 체결

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	전충식	1969.08.29	주식회사 케이알산업	결격사항 없음
기타비상무이사	배종실	1969.03.20	주식회사 케이알산업	결격사항 없음
기타비상무이사	이영주	1996.02.22	해피피플 주식회사	결격사항 없음
감사	임후섭	1984.08.23	우리회계법인	결격사항 없음

※ 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

[2024.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,020,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	2,350,000	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

*발행주식의 총수 : 3,370,000주
*의결권이 있는 주식수 : 3,370,000주(100%)

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			
2021.05. 18	발기설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2022.07. 22	유상증자	보통주	960,000	5,000	5,000	4,800,000,000	5,100,000,000	1600.00%
2022.07. 22	유상증자	종류주	2,350,000	5,000	5,000	11,750,000,000	16,850,000,000	230.39%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간 임대허 브제6호 위탁관 리부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	2,350,000	0	0	2,350,000	
							(69.73%)	(0.00%)	(0.00%)	(69.73%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)케이알산 업	내국인	대한 민국	기관	해 당 사 항 없 음	보통주	870,000	25.82%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	2,350,000	69.73%	
주요주주	1	33.33%	870,000	25.82%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	150,000	4.45%	
합계	3	100.00%	3,370,000	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

*정관 제 52 조 (이익의 배당)

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회
의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아
니한다.

② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제
32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당
으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현
금으로 하여야 한다.

③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그
이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부
및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

*정관 제 53 조 (이익배당의 지급)

① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일
현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정
한다.

② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내
에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아
니한다.

*정관 제 54 조 (배당금지청구권의 소멸시효)

배당금지청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익		-847,692,402	-153,001,980	169,338	
상법상 이익배당한도		-1,000,525,044	-152,832,642		
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-1,000,525,044	-152,832,642	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-1,000,525,044	-152,832,642	-	-
배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	0	0	
주당 배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	0	0	

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	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 사업연도 까지 누적

된 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)

*제1기는 영업등록일(2022.02.10) 이전이므로 법상 배당의무가 없음.

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	94,056	94.06	94,400	81.33	81.33
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	3,484	3.48	19,199	16.54	16.54
기타 자산	2,455	2.45	2,467	2.13	2.13
총계	99,995	100.00	116,066	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



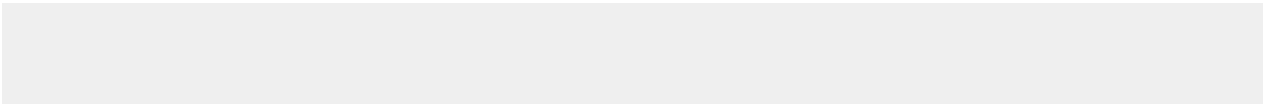
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	엘리프하 이시티이 천	주택	경기도 이천시 부발읍 아미리 696-7번지 일원	2024-02-20	2024-02-20	장기차입금 82,767,808,000 원

※ 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	엘리프하이 시티이전	37,855	56,782					237		94,400



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	엘리프하이시티이천	41,946.47	22,213.03	52.96%	215



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

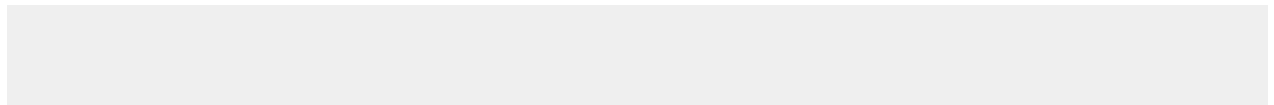
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	3,484	19,022	
보통예금	우리은행	변동	0	177	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	선급비용	120	120	
	선급법인세	1	1	
	부가세대급금	22	22	
	장기선급비용	2,324	2,324	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	우리은행	변동	3,484	19,022
보통예금	우리은행	변동	0	177

4. 기타 자산 변경내역

* 선급비용 119,974,539원 증가
* 선급법인세 186,610원 증가
* 부가세대급금 21,977,275원 증가
* 장기선급비용 47,083,630원 감소

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	24,065,400	95.18%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,218,529	4.82%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수 익		25,283,929	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

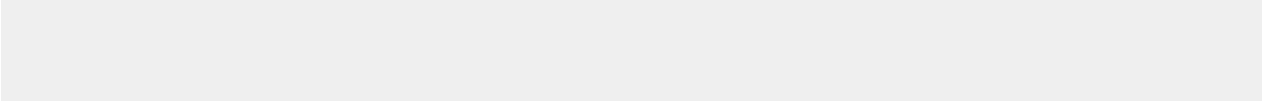


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

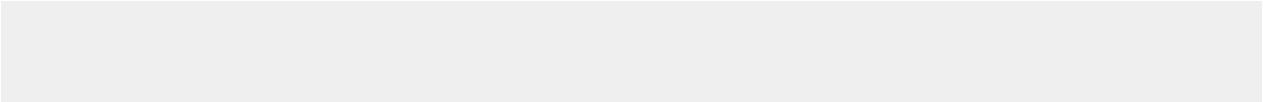
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	엘리프하이시티이천	24,065,400	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동	745,085	1,211,823	
보통예금	우리은행	변동	0	6,706	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	236,590,830	31.00%	
	기타비용	205,336,985	26.90%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		321,296,534	42.10%	일반사무수탁수 수료 등
총비용		763,224,349	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	엘리프하이시티 이전	ex)부동산명2	ex)부동산관련증권 1	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	53,750,000	53,750,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	9,000,000				
기타지급수수료	71,016,622	71,016,622			
유형자산 감가상각비	236,590,830	236,590,830			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	27,000	27,000			
광고선전비	60,839,097	60,839,097			
보험료	12,204,266	12,204,266			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

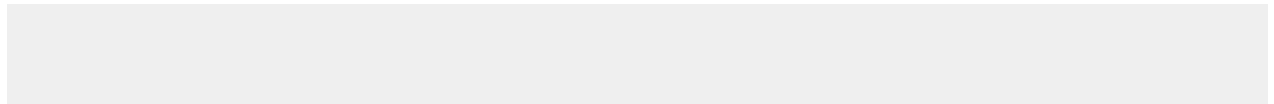
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		9,000,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 수수료 : 부동산매매계약체결일로부터 매년 금 이억일천오백만원(₩215,000,000, VAT별도) * 지급 : 사업연도 기준으로 매 분기 종료 후 7일 이내에 운용보수를 지급. 단, 연간 금액을 4등분한 금액을 각 분기별로 나누어 지급하고 당해 분기 실제 운용기간이 3개월에 미달하는 경우 90일을 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할계산하여 지급.	53,750,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	스카이펀드서비스(주)	* 건설기간 중 보수 : 위탁자가 국토교통부장관 으로부터 영업인가를 득후, 1차 유상증자 주금 이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명 의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정 기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 연간 금 삼천육백만원(₩36,000,000원, VAT별도) * 운영기간 중 보수 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지 정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부 터, 위탁자의 청산등기일까지 연간 금 육천만원 (₩60,000,000원, VAT별도) * 지급 : 매 분기별로 균등분할하여 지급한다 . 보수의 지급시기는 분기 종료 후 10영업일 이 내에 현금으로 지급. 다만, 당해 분기의 수탁자의 일반사무업무 수행 기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수 는 당해 분기의 일수에 실제업무수행기간을 일 할 계산한 금액으로 함.	9,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	* 건설기간 중 보수 : 위탁자가 국토교통부장관 으로부터 영업인가를 득한 후, 착공일로부터 준 공일까지 연간 금 삼천만원(₩30,000,000원 , VAT별도) * 임대기간 중 보수 : 임대개시일부터 임대종료 일까지 연간 금 사천만원(₩40,000,000원 , VAT별도) * 지급 : 매 분기마다 해당분기 종료 후 10영업 일 이내에 지급. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개 월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 당해 분기의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.	7,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				70,250,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기 1분기	제 3기 4분기	제 3기 3분기	제 3기 2분기
당해회사수익률	-16.40	-5.03	-2.49	-2.51

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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

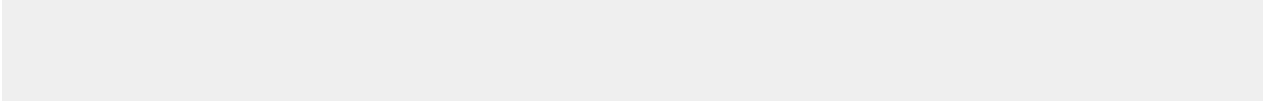
I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
이천시 공공 지원민간임대 주택 공급촉진 지구 조성사업	경기도 이천시 부발읍 아미리 696-7번지 일원	136,158.00 00	2024-02- 20	100.00%	137,217	137,217		

- ※ 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)

1. 사업의 개요

공사명: 이천사업 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업

공사위치: 경기도 이천시 부발읍 아미리 696-7번지 일원

건물규모: 공공주택 435세대 및 부대복리시설

지역지구: 제2종일반주거지역 지구단위계획구역

2. 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항(단위: 백만원)

보통주(민간): 10,200백만원(6.08%) / 우선주(기금): 23,500백만원(14.01%)

기금융자: 38,080백만원(22.71%) / 민간융자: 66,441백만원(39.34%)

임대보증금: 29,472백만원(17.85%)

3. 추정손익에 관한 사항

임대운영 종료 후 해당시점 자산실사 및 평가자료에 근거하여 시장일반매각으로 진행될 예정으로 매각예정 금액은 현재로서는 확정되지 않았으나 주택도시보증공사 내부주택가격상승률을 적용하여 예상한 매각가액 및 임대수입을 고려하였을 때 사업계획서상 최종 22,443백만원의 사업이익이 예상됨

4. 공사시공 등 외용역에 관한 사항

시공사: (주)케이알산업

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 4 기 1 분기 기준일 2024.03.31 현재
전기 제 3 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

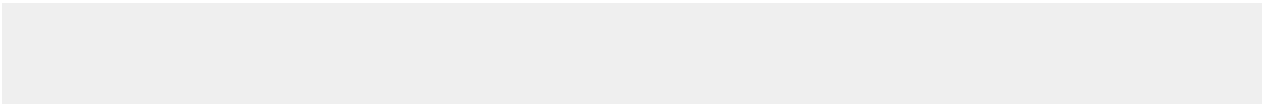
과목	제 4 (당)기 1 분기		제 3 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		19,341,668,670		3,567,377,784
1) 현금및현금성자산	19,199,263,486		3,484,039,978	
7) 기타미수금			83,071,046	
9) 선급비용	119,974,539			
10) 부가세대급금	21,977,275			
11) 선급법인세	453,370		266,760	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		96,724,143,303		96,427,862,280
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	94,399,741,289		94,056,376,636	
토지	37,854,532,848			
건물	56,781,799,271			
감가상각누계액(유형자산-건물)	-236,590,830			
건설중인자산			94,056,376,636	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	2,324,402,014		2,371,485,644	
자 산 총 계		116,065,811,973		99,995,240,064
1. 유동부채		1,754,019,233		1,469,006,904
4) 기타선수금	1,632,840,000		1,386,000,000	
6) 미지급금	47,935,978		48,067,310	
7) 미지급비용	73,243,255		34,939,594	
2. 비유동부채		99,291,308,000		82,767,808,000
3) 장기차입금	82,767,808,000		82,767,808,000	
5) 비유동보증금	16,523,500,000			
부 채 총 계		101,045,327,233		84,236,814,904
1. 자본금		16,850,000,000		16,850,000,000
1) 보통주자본금	5,100,000,000		5,100,000,000	
2) 종류주자본금	11,750,000,000		11,750,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-91,049,796		-91,049,796
1) 주식할인발행차금	-91,049,796		-91,049,796	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-1,738,465,464		-1,000,525,044
자 본 총 계		15,020,484,740		15,758,425,160
부 채 및 자 본 총 계		116,065,811,973		99,995,240,064

II. 손익계산서

당기 제 4 기 1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31
전기 제 3 기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31

회사명: (주)케이알대 한이천제35호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	24,065,400	24,065,400	0	0
2) 임대료수익	24,065,400	24,065,400		
II. 영업비용	450,927,815	450,927,815	98,547,282	98,547,282
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	53,750,000	53,750,000	58,837,206	58,837,206
8) 자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	8,226,119	8,226,119
9) 일반사무위탁수수료	9,000,000	9,000,000	9,871,343	9,871,343
10) 기타지급수수료	71,016,622	71,016,622	21,585,614	21,585,614
11) 유형자산감가상각비	236,590,830	236,590,830		
14) 세금과공과	27,000	27,000	27,000	27,000
15) 광고선전비	60,839,097	60,839,097		
16) 보험료	12,204,266	12,204,266		
III. 영업이익	-426,862,415	-426,862,415	-98,547,282	-98,547,282
IV. 영업외수익	1,218,529	1,218,529	240,702	240,702
1) 이자수익	1,218,529	1,218,529	240,702	240,702
V. 영업외비용	312,296,534	312,296,534	0	0
1) 이자비용	312,296,528	312,296,528		
10) 기타영업외비용	6	6		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-737,940,420	-737,940,420	-98,306,580	-98,306,580
VIII. 당기순이익(손실)	-737,940,420	-737,940,420	-98,306,580	-98,306,580
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-737,940,420	-737,940,420	-98,306,580	-98,306,580
X I. 주당이익	-219	-219	-29	-29



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 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 11. 특수관계자등과의 거래 참고.

※ 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 8부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 4(당)기 분기 2024년 03월 31일 현재

제 3(전)기 2023년 12월 31일 현재

주식회사 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 케이알대한이천제35호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2021년 5월 18일에 설립되었으며, 당분기말 현재 회사는 서울특별시 삼성동에 소재하고 있습니다.

보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
주식회사 민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	종류주(*)	2,350,000	11,750,000	69.73%
(주)케이알산업	보통주	870,000	4,350,000	25.82%
대한토지신탁(주)	보통주	150,000	750,000	4.45%
합계		3,370,000	16,850,000	100.00%

(*) 당사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

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 신뢰성 있게 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) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(4) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 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 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.

(5) 차입원가

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(6) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 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.

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(8) 주당이익에 대한 공시 생략

회사는 기업회계기준서 제23호 [주당이익]에 의거 주권을 상장하고 있는 기업이나 상장절차를 진행하고 있는 기업이 아닌 경우에는 주당이익을 공시하지 않을 수 있다는 예외 규정에 따라, 주당이익에 대하여 손익계산서에 별도 항목으로 표시 및 주석으로 기재하지 않습니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기말	전기말
보통예금	19,199,263	3,484,040

4. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 없습니다.

5. 유형자산

(1) 당분기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
토지	-	231,982	-	37,622,551	-	37,854,533
건물	-	347,973	-	56,433,826	236,591	57,018,390
건설중인자산	94,056,377	-	-	(94,056,377)	-	-
합계	94,056,377	579,955	-	-	236,591	94,872,923

(2) 전분기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
과목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
건설중인자산	39,418,815	13,286,602	-	-	-	52,705,418
합계	39,418,815	13,286,602	-	-	-	52,705,418

6. 장기차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	차입용도	이자율(%)	당분기말	전기말	최종만기일	상환방법
한화손해보험(주)	건설자금	4.80%	26,150,000	26,150,000	2034-06-30	만기일시상환
아이비케이연금보험(주)	건설자금	4.80%	26,150,000	26,150,000	2034-06-30	만기일시상환
(주)우리은행	건설자금	2.00%~2.80%	30,467,808	30,467,808	2034-06-30	만기일시상환
합 계			82,767,808	82,767,808		

(2) 대출 약정 사항

보고기간 종료일 현재 회사가 차입금과 관련하여 체결한 주요 약정사항의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
금융기관	차입용도	약정금액	사용액	미사용잔액
한화손해보험(주)	건설자금	35,989,000	26,150,000	9,839,000
아이비케이연금보험(주)	건설자금	35,989,000	26,150,000	9,839,000
(주)우리은행	건설자금	38,080,000	30,467,808	7,612,192
합 계		110,058,000	82,767,808	27,290,192

한편, 당사는 한화손해보험(주) 및 아이비케이연금보험(주)과 각 35,989백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있으며, 차입금액이 약정한도 차입금액에 미달 시, 미달된 차입금액에 대한 미인출수수료를 각 대주에게 지급하기로 하였습니다.

7. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 당분기말 및 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당분기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	47,936			47,936
미지급비용	73,243	-	-	73,243
장기차입금	-	-	82,767,808	82,767,808
임대보증금	-	-	16,523,500	16,523,500
합 계	121,179	-	99,291,308	99,412,487

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	48,067			48,067
미지급비용	34,940	-	-	34,940
장기차입금	-	-	82,767,808	82,767,808
합 계	83,007	-	82,767,808	82,850,815

2) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

8. 자본금

(1) 보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	종류주자본금
설립시	2021-05-18	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2022-07-22	5,000원	3,310,000주	4,800,000	11,750,000
당분기말	2022-12-31	5,000원	3,370,000주	5,100,000	11,750,000

(2) 자본조정

회사는 설립 자본 및 유상 증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 종류주식

회사는 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산분배에 관하여 우선하는 주식(이하 "종류주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 종류주식은 누적적, 참가적, 의결권이 있습니다. 회사는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 3.13%의 비율로 해당 결산기 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당하며, 상기 배당률에 미치지 못하는 경우 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당 시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당합니다.

회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 각 그와 같은 종류의 주식으로 합니다.

9. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

10. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 대한토지신탁(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발·임대차 및 유가증권매매 등의 업무에 대한 자산관리위탁계약을 체결하였으며, 수수료관련사항은 다음과 같습니다.

① 부동산 매매계약체결일로부터 계약종료일 까지 : 매 년마다 215백만원(VAT 별도)을 해당 분기 종료 후 7일 이내 지급합니다.

(2) 자산보관위탁계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권, 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무에 관하여 위탁계약을 체결하였으며 건설기간 동안 연간 36백만원(VAT별도) 및 임대기간에는 연간 60백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기 단위로 매 분기 종료일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 스카이펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 건설기간 중에는 연간 30백만원(VAT별도), 그 이후 운영기간 중에는 연간 60백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기마다 매 분기 종료 후 청구일로부터 10일 이내에 지급합니다.

(4) 담보제공

보고기간 종료일 현재 장기차입금과 관련하여 회사는 임대주택매입자금보증서를 담보로 제공하였습니다.

(5) 임대주택리츠 표준사업약정

회사는 출자신청인으로서 2022년 07월 22일 (주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사(이하 "모리츠"), 자산관리회사인 대한토지신탁(주), 시공사 겸 사업제안자인 (주)케이알산업, 기관투자자인 한화손해보험(주), 아이비케이연금보험(주)와 '임대주택 리츠표준사업약정서(사업명: 이천산업 공공지원민간임대주택)'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 임대리츠사업의 제반 사업비의 조달을 위하여 총재원의 20.10%는 출자금 33,700백만원(출자금의 69.73%는 모리츠 23,500백만원, 25.82%는 (주)케이알산업 8,700백만원, 4.45%는 대한토지신탁(주) 1,500백만원), 총재원의 61.15%는 융자금 102,554백만원으로 조달하고 나머지 총재원의 18.75%는 임대보증금으로 조달하기로 약정하였습니다.

(6) 사업 및 대출 약정

회사는 사업시행자 겸 차주로서 2022년 07월 22일 대주인 한화손해보험(주), 아이비케이연금보험(주), 시공사인 (주)케이알산업과 이천시 부발읍 공공지원민간임대주택 사업을 위한 '사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 본 사업의 건설비 및 제 사업비 등의 조달을 위하여 이자율 4.80%, 만기 2034년 06월 30일인 71,978백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다. 또한, 이 약정과 관련하여 당사가 대주들에게 부담하는 채무를 담보하기 위하여 대주들에게 제출해야 할 서류는 PF보증서, 시공사 책임준공확약의무 및 책임준공확약서, 시공사 시공권 및 유치권 포기각서, 당사의 시행권 포기각서 등입니다.

11. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권 · 채무 내역은 발생하지 않았습니다.

12. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당분기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
거래	당기
건설중인자산의 토지 대체	37,622,551
건설중인자산의 건물 대체	56,433,826
선수금의 임대보증금 대체	16,523,500
합계	110,579,877