

투 자 보 고 서

2016.12.01 부터 2017.05.31 까지

(제 13 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2017.08.29

회사명 : 주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사
대표이사 : 김 현 일
본점소재지 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2477, JW타워 5층
(전화번호) 02-2086-0857
작성책임자 : (회사) 삼정케이피엠지이에이에스(주) (직책) 부장
(전화번호) 02-2112-0975 성명 천미경



천미경

< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명
- 2) 설립일
- 3) 소재지
- 4) 사업목적
- 5) 자산 및 자본금 규모
- 6) 상장여부
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

2. 회사의 연혁

- 1) 당해 회사의 연혁
설립경과 및 설립이후의 변동사항
상호의 변경
합병, 영업양수 또는 영업양도
경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
- 2) 회사가 속해있는 기업집단
기업집단의 개요
기업집단에 소속된 회사
관련법령상의 규제내용 등

3. 자본금 변동사항

- 1) 자본금 변동상황
- 2) 자본금 변동예정 등
- 3) 현물출자 현황

4. 주식에 관한 사항

- 1) 주식의 총수
- 2) 발행한 주식의 내용
- 3) 자기주식 취득현황
- 4) 주식매수선택권

5. 의결권현황

6. 배당에 관한 사항

- 1) 이익 등의 분배방침
- 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황
(지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

II. 부동산개발사업의 현황

1. 개요
2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

III. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

II. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

- I. 차입내역
- II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

- I. 주주현황
 - 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
 - 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
 - 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)
 - 4. 주식사무
- II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

- I. 재무제표 작성기준
- II. 기업회계기준 등의 위반사항
- III. 기타 유의하여야 할 사항
- IV. 재무상태표
- V. 손익계산서
- VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)
- VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)
- VIII. 재무제표에 대한 주석
- IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

- I. 신고 및 공시사항 요약
- II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항
- III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황
- IV. 제재현황
- V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2010.10.13
3) 소재지	서울특별시 서초구 남부순환로 2477, JW타워 5층
4) 사업목적	<p>당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용 하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산을 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 이외의 업무를 영위할 수 없음.</p> <ul style="list-style-type: none">① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분② 부동산개발③ 부동산의 임대차④ 증권의 매매⑤ 금융기관에의 예치⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

5) 자산 및 자본금 규모		(기준일자)	2017.05.31	(단위: 원)
총 자산		34,979,716,263		
자 본 금		24,600,000,000		
6) 상장여부	비상장			
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)				
<ul style="list-style-type: none"> o 회사의 존속기간: 회사설립등기일(2010.10.13)로부터 8년 o 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 영업인가의 취소 				

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2010.10.13 창립 및 발기인총회 개최
- 2010.10.13 (주)케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사 설립(자본금:10억원)
- 2010.10.25 자산관리업무 계약체결(주)하나에이아이엠에이엠씨)
자산보관업무 계약체결(삼성증권(주))
일반사무위탁 계약체결(신한아이타스(주))
- 2010.10.26 국토해양부의 영업인가
- 2010.12.22 모집(공모)(규모 : 5,000,000,000원)
모집(3자 배정)(규모 : 18,600,000,000원)
- 2012.02.29 일반사무위탁 변경계약 체결(주)한국스탠다드차타드펀드서비스)
- 2014.09.01 일반사무위탁사 영업양수도로 인한 계약 이전
(주)한국스탠다드차타드펀드서비스->(주)한국스탠다드차타드은행 펀드서비스부)
- 2016.06.20 일반사무위탁 변경계약 체결(삼정 KPMG AAS(주))
- 2017.05.19 보유 부동산 매각 완료(코오롱별관)
- 2017.08.03 주주총회(2017.7.31) 결의에 따른 해산(해산등기일: 2017.08.03)

나) 상호의 변경
: 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
: 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
: 2017.05.19 보유 부동산 매각 완료(코오롱별관)
2017.08.03 주주총회(2017.7.31) 결의에 따른 해산(해산등기일 : 2017.08.03)
2017년 9월 중 청산 예정

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요
: 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사
: 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등
: 해당사항 없음

3. 자본금 변동사항

1) 자본금 변동사항

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2010.10.13	설립 자본금	보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	발기주주	0.0%
2010.12.22	증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	6,000,000,000	공모	500.0%
2010.12.22	증자	보통주	260,000	5,000	5,000	7,300,000,000	3자 배정	21.67%
2010.12.22	증자	우선주	2,000,000	5,000	5,000	17,300,000,000	3자 배정	136.99%
2010.12.22	증자	우선주	1,460,000	5,000	5,000	24,600,000,000	3자 배정	42.2%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[4,920,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	4,920,000	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[4,920,000]	
※ 제 13 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%	4,920,000	주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- 당해 회사의 당기배당금액은 기본적으로 당기배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획에 있으며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 통해 결정할 것임.
- 투자자금에 대한 배당은 매 6 개월 결산 시 상기한 정책에 따라 배당할 것이며, 배당 시에는 당기의 감가상각비 전액을 함께 배당할 것임.
- 당해 회사는 투자 대상 부동산을 통해 발생된 임대료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 존속기간 동안 매 6 개월 결산에 따른 배당으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획임.

2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기
당기순이익	10,043,599,260	858,251,042	839,949,004	837,499,563	844,127,801
주당순이익	4,762.12	16.90	10.62	9.37	13.16
이익배당한도	10,379,675,702	1,222,168,136	1,203,866,098	1,201,416,657	1,206,056,277
배당금총액	5,738,035,603	1,222,168,074	1,203,866,098	1,201,416,510	1,206,056,144
배당성향	57.13	142.40	143.33	143.45	142.88
배당수익율	23.33%	4.97%	4.89%	4.88%	4.90%
연환산배당율	46.78%	9.91%	9.76%	9.74%	9.83%

* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수

* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

(상법상 배당가능이익 = 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등))

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

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

* 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	47,473	95.54			88.17	
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부 동산의 매각대금			30,841	88.17		
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		2,199	4.43	4,122	11.78	11.78	
기타 자산		18	0.04	17	0.05	0.05	
총 자산	자기자본	21,517	43.30	30,338	86.73	86.73	100.00
	부채	28,174	56.70	4,642	13.27	13.27	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	47,473	95.54				
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		2,199	4.43	34,963	99.95	99.95	
기타 자산		18	0.04	17	0.05	0.05	
총 자산	자기자본	21,517	43.30	30,338	86.73	86.73	100.00
	부채	28,174	56.70	4,642	13.27	13.27	

1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내의 외사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립시 납입된 주금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산	자기자본						
	부채						

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	신주발행으로조성한자금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산	자기자본						
	부채						

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	코오롱별관	경기도 과천시 코오롱로 13	2017.05.19	58,500	709	취득금액:51,779 보유기간:6년5개월

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	우리은행	변동금리	2,198	34,962
MMDA	우리은행	변동금리	1	1
MMDA	우리은행	변동금리	-	-
합 계			2,199	34,963

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
코오롱 타워 별관	22,727	29,052					22,727	29,052						
합 계	22,727	29,052	-	-	-	-	22,727	29,052	-	-	-	-	-	-

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
합계	-	-	-	-	-	

* 연간총임대료 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

II. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2016.12.01 ~ 2017.05.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	1,809	12.78%	
	매매손익	11,363	80.28%	매각: 2017.05.19
	기타 수익	972	6.87%	
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		11	0.08%	
총 수 익		14,155	100.00%	

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
코오롱별관	1,809	100.00%	
임대료 수익 계	1,809	100.00%	

2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
코오롱별관	51,779		4,642	47,137	58,500	11,363	21.95%	
매매손익 계	51,779	-	4,642	47,137	58,500	11,363		

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
관리비 수익	972	100.00%	
기타수익 계	972	100.00%	

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	11	100.00%	
기타수익 계	11	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기
당해회사수익률(A)	98.32	7.10	6.95	6.92
산업평균수익률(B)				
초과수익률	98.32	7.10	6.95	6.92

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

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2016.12.01 ~ 2017.05.31)

I . 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	코오롱별관		
급여	3,000,000	3,000,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	831,252,937	831,252,937		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	955,290,745	955,290,745		
자산보관수수료	7,752,109	7,752,109		
일반사무 위탁수수료	12,340,109	12,340,109		
기타지급수수료	127,916,400	127,916,400		
유형자산 감가상각비	336,076,442	336,076,442		
세금과공과	11,695,107	11,695,107		
보험료	4,941,043	4,941,043		
기타영업비용	9,208,420	9,208,420		
합 계	2,299,473,312	2,299,473,312		

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	하나에이아이엠 투자운용(주)	<p><기본운용수수료> : 취득가액(매입금액 + 매입부대비용, 부가세 미포함)에 매 직전결산기 자본적 지출액을 합산한 금액의 연 0.4%를 12등분하여 매월 말일까지 지급</p> <p><매입수수료> : 200,000천원을 매매 완결일로부터 7일 이내 지급</p> <p><매각성과수수료> : 시장매각(자산관리위탁계약 외에 다른 계약에 의해 달리 정해진 우선매수권자에게 매각하는 경우를 제외한 모든 경우)에 의해 매각할 경우 매각차익(매각대금-총 부동산가액)의 10%를 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산 보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급</p>	831,252,937
자산보관 수수료	삼성증권	총 자산가액의 연 0.03% 매분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 후 7일 이내	
사무주탁 수수료	삼정 KPMG AAS (주)	총 자산가액의 연 0.03% 매분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 후 7일 이내	12,340,109
합 계		-	843,593,046

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재. 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액					
부동산관련 부채 인수	26,950	-	26,950	-	보유 부동산 매각으로 전액상환
주택도시기금 등 기금수용액					
주식의 매수청구 또는 환매 청구 등에 의한 차입액					

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
합 계		-	-	-	-

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2017.05.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
과학기술 인공제회	최대주주	제1종우 선주	1,700,000			1,700,000	
			(34.55%)			(34.55%)	
과학기술 인공제회	최대주주	제2종우 선주	300,000			300,000	
			(6.10%)			(6.10%)	
계			2,000,000	-	-	2,000,000	
지분율 계			(40.65%)	(0.00%)	(0.00%)	(40.65%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2017.05.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)케이티앤지	제1종우선주	300,000	6.10%	
2	(주)케이티앤지	제2종우선주	1,160,000	23.58%	
3	(주)코오롱 인더스트리	보통주	1,460,000	29.67%	
합계			2,920,000	59.35%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2017.05.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	2,000,000	40.65%	
주요주주	2	66.67%	2,920,000	59.35%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	3	100.00%	4,920,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	매년 5월 31일 매년 11월 30일	정기 주주총회	8월, 2월 중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재신문	머니투데이, 매일경제
명의개서대리인	(주)하나은행		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동과생상품자산, 유동보증금, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증금, 비유동과생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증금, 유동과생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증금, 비유동과생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 과생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 과생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채전입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재무상태표

당기 제 13 기 기말 기준일 2017.05.31 현재
 전기 제 12 기 기말 기준일 2016.11.30 현재

회사명: 주식회사 케이브이제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당기)		제 12	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		34,979,716,263		2,217,116,500
1) 현금및현금성자산	34,962,563,015		2,198,963,797	
2) 미수수익	7,757,059		2,114,648	
3) 기타미수금	6,413,949		285,001	
4) 선급비용	0		11,763,184	
5) 선급법인세	2,982,240		3,989,870	
2. 비유동자산		0		47,473,423,773
1) 유형자산	0		47,473,423,773	
토지	0		22,727,050,217	
건물	0		29,051,937,695	
감가상각누계액(유형자산-건물)	0		(4,305,564,139)	
자 산 총 계		34,979,716,263		49,690,540,273
II. 부채				
1. 유동부채		4,641,680,660		28,173,935,856
1) 기타선수금	0		10,908,087	
2) 선수수익	0		855,097	
3) 미지급금	7,055,344		0	
4) 미지급비용	913,248,366		202,371,165	
5) 부가세예수금	2,523,519,925		59,801,507	
6) 미지급법인세	1,197,857,025		0	
7) 유동성장기차입금	0		26,950,000,000	
8) 유동보증금	0		950,000,000	
2. 비유동부채		0		0
1) 비유동보증금	0		0	
부 채 총 계		4,641,680,660		28,173,935,856
III. 자 본				
1. 자본금		24,600,000,000		24,600,000,000
1) 보통주자본금	7,300,000,000		7,300,000,000	
2) 종류주자본금	17,300,000,000		17,300,000,000	
2. 자본잉여금				
3. 자본조정				
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		5,738,035,603		(3,083,395,583)
자 본 총 계		30,338,035,603		21,516,604,417
부 채 및 자 본 총 계		34,979,716,263		49,690,540,273

V. 손익계산서

당기 제 13 기 기말 시작일 2016.12.01 종료일 2017.05.31
 전기 제 12 기 기말 시작일 2016.06.01 종료일 2016.11.30

회사명: 주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,263,917,108	2,781,185,504	1,499,296,495	2,996,353,715
1) 임대료수익	838,361,719	1,809,326,109	962,088,348	1,924,176,696
2) 관리비수익	425,555,389	971,859,395	537,208,147	1,072,177,019
II. 영업비용	1,478,902,650	2,299,473,312	790,253,103	1,569,734,663
1) 급여	1,500,000	3,000,000	1,500,000	3,000,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	779,519,299	831,252,937	51,733,638	103,467,276
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	443,770,196	955,290,745	500,857,140	1,001,714,280
4) 자산보관수수료	4,092,000	7,752,109	3,726,790	7,429,667
5) 일반사무위탁수수료	8,680,000	12,340,109	3,726,790	7,429,667
6) 기타지급수수료	97,916,400	127,916,400	11,315,200	11,315,200
7) 유형자산감가상각비	157,100,822	336,076,442	180,964,238	363,917,094
8) 세금과공과	(20,488,443)	11,695,107	33,469,014	64,667,084
9) 보험료	2,273,636	4,941,043	2,881,993	5,795,655
10) 기타영업비용	4,538,740	9,208,420	78,300	998,740
III. 영업이익	(214,985,542)	481,712,192	709,043,392	1,426,619,052
IV. 영업외수익	11,370,851,290	11,373,804,760	2,469,408	5,888,496
1) 이자수익	8,135,332	11,088,801	2,399,884	5,818,966
2) 유형자산관련이익(처분이익 등)	11,362,652,669	11,362,652,669	0	0
3) 기타영업외수익	63,289	63,290	69,524	69,530
V. 영업외비용	334,567,739	613,221,957	285,559,243	574,256,506
1) 이자비용	334,498,219	613,152,433	285,559,243	574,256,506
2) 기타영업외비용	69,520	69,524	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	10,821,298,009	11,242,294,995	425,953,557	858,251,042
VII. 법인세비용(수익)	1,198,695,735	1,198,695,735	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	9,622,602,274	10,043,599,260	425,953,557	858,251,042
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	9,622,602,274	10,043,599,260	425,953,557	858,251,042
X I. 주당이익		4,762		17

VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 13 기 기말 시작일 2016.12.01 종료일 2017.05.31
 전기 제 12 기 기말 시작일 2016.06.01 종료일 2016.11.30

회사명: 주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 12 (전)기	
	처분확정일	2017.07.31	처분확정일	2017.02.22
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		5,738,035,603		(3,083,395,583)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(4,305,563,657)		(3,941,646,625)	
2. 당기순이익(손실)	10,043,599,260		858,251,042	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		(5,738,035,603)		(1,222,168,074)
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	5,738,035,603		1,222,168,074	
보통주현금배당금	2,647,127,391		388,584,037	
종류주현금배당금	3,090,908,212		833,584,037	
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		(4,305,563,657)

VII. 현금흐름표

당기 제 13 기 기말 시작일 2016.12.01 종료일 2017.05.31
 전기 제 12 기 기말 시작일 2016.06.01 종료일 2016.11.30

회사명: 주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 12 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		3,385,767,292		1,221,674,508
1. 당기순이익(손실)		10,043,599,260		858,251,042
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		(9,828,719,202)		363,917,094
법인세비용	1,197,857,025			
이자수익				
이자비용				
감가상각비	336,076,442		363,917,094	
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)	(11,362,652,669)			
투자부동산관련손실(이익)				
의화환산손실(이익)				
기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		3,170,887,234		(493,628)
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	(5,642,411)		272,869	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	(6,128,948)		54,065,618	
선급금의 변동	1,007,630		247,490	
선급비용의 변동	11,763,184		(5,112,432)	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동	(10,908,087)		10,908,087	
선수수익의 변동	(855,097)		(5,795,655)	
미지급금의 변동	7,055,344			
미지급비용의 변동	710,877,201		(53,919,466)	
예수금의 변동	2,463,718,418		(1,160,139)	
보증금의 변동				
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타				
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		58,500,000,000		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		58,500,000,000		0
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분	58,500,000,000			
투자부동산의 처분				
기타				

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득				
투자부동산의 취득				
기타				
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(29,122,168,074)		(1,203,866,098)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(29,122,168,074)		(1,203,866,098)
단기차입금의 상환	26,950,000,000			
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급	1,222,168,074		1,203,866,098	
기타	950,000,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산		32,763,599,218		17,808,410
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		32,763,599,218		17,808,410
VII. 기초 현금및현금성자산		2,198,963,797		2,181,155,387
VIII. 기말 현금및현금성자산		34,962,563,015		2,198,963,797

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅸ. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2017.01.13	투자보고서	제12기 2분기 투자보고서
2017.02.28	투자보고서	제12기 투자보고서
2017.03.03	임원 변경 보고	부동산투자회사법 제41조에 의거 임원 변경 사실 보고
2017.04.14	투자보고서	제13기 1분기 투자보고서
2017.05.16	실사보고서	부동산투자회사법 제24조 3항에 의거 거래 부동산의 실사보고서
2017.05.26	부동산 매각보고	부동산 매각보고(완결일 : 2017.05.19)

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

거래현황 없음

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법 이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2010년 10월 13일에 설립되어 2010년 11월 26일 국토해양부의 인가를 취득하였습니다. 회사의 주요사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 서초구 남부순환로 2477 입니다. 회사의 당기말 현재 납입자본금은 24,600백만원(제1종우선주 10,000백만원, 제2종우선주 7,300백만원 포함)이며 주주현황(우선주포함)은 다음과 같습니다.

(단위: 주)			
주 주	보통주	제1종우선주	제2종우선주
과학기술인공제회	-	1,700,000	300,000
(주)케이티앤지	-	300,000	1,160,000
코오롱인더스트리(주)	1,460,000	-	-
합 계	1,460,000	2,000,000	1,460,000

회사의 정관상 존립기간은 설립등기일로부터 8년이며, 통상적인 사업연도는 매년 6개월(매년 12월 1일과 6월 1일에 개시하고, 5월 31일과 11월 30일에 종료)입니다. 다만, 최초사업연도는 설립등기일부터 2011년 5월 31일입니다.

2. 중요한 회계처리방침

(1) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 유형자산

회사는 유형자산을 최초에는 취득원가(구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되며 매입할인 등이 있는 경우에는 이를 차감)로 측정하며, 현물출자, 증여, 기타무상으로 취득한 유형자산은 공정가치를 취득원가로 하고 있습니다.

한편, 동종자산과의 교환으로 받은 유형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로, 다른 종류의 자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 측정하고, 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우에는 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 측정하고 있습니다.

회사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 자산으로부터 발생하는 미래 경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자본적 지출로 처리하고 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 교체된 자산은 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 한편, 수선유지를 위한 지출에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 회사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련된 차입원가를 기간비용으로 회계처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 자산이 사용 가능한 때(경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이른 때)부터 아래의 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있습니다.

구 분	내용연수
건 물	40년

(3) 수익의 인식

회사의 수익은 임대료수익 등으로 구성되어 있습니다. 수익은 유형자산 임대 제공 등에 대하여 받았거나 받을 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

임대료수익 등은 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 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 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다. 이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다. 그러나 당해 기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 염가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(5) 이익준비금 적립의무의 면제

회사는 2004년 10월 22일 개정되고, 공포 후 6월이 경과한 날부터 시행된 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익 처분시 이익적립금의 법정적립을 규정하는 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

3. 유형자산

당기 및 전기 중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각비	처분	당기말
토지	22,727,050	-	-	22,727,050	-
건물	24,746,374	-	336,076	24,410,298	-
합계	47,473,424	-	336,076	47,137,348	-

(전기)

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	전기말
토 지	22,727,050	-	-	22,727,050
건 물	25,110,291	-	363,917	24,746,374
합 계	47,837,341	-	363,917	47,473,424

4. 담보제공자산

당기말 및 전기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 제공한 담보 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	담보제공자산	채권최고액		설정권자	관련채무
		당기말	전기말		
경기도 과천시 별양동 1-22	토지, 건물	-	26,000,000	삼성화재해상보험(주)	유동성장기차입금
	토지, 건물	-	9,035,000	현대라이프생명보험(주)	유동성장기차입금
	토지, 건물	-	950,000	코오롱인더스트리(주)	임대보증금
합 계		-	35,985,000		

※ 2017.5.19 보유 부동산매각에 따른 차입금 및 임대보증금 전액 상환 및 근저당권 설정 말소

5. 유동성 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 유동성 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입용도	당기말	전기말	이자율(%)	상환방법	최종만기일
삼성화재해상보험(주)	시설 및 운전자금	-	20,000,000	4.25	만기일시	2016.12.28
현대라이프생명보험(주)	시설 및 운전자금	-	6,950,000	4.25	만기일시	2016.12.28
(주)KEB하나은행	시설 및 운전자금	-	-	4.05	만기일시	2019.12.28
합 계		-	26,950,000			

※ 2017.5.19 보유 부동산매각으로 전액 상환함

6. 자본

(1) 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수	5,000,000주	5,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수		
보통주식	1,460,000주	1,460,000주
제1종우선주	2,000,000주	2,000,000주
제2종우선주	1,460,000주	1,460,000주

(2) 제1종우선주

회사는 제1종우선주에 대하여 제2종우선주 및 보통주에 우선하여 정관에서 정한 배당금을 지급합니다. 또한, 제1종우선주는 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적우선주입니다. 또한, 회사가 해산 후 잔여재산을 분배하는 경우, 회사는 제2종우선주 및 보통주에 우선하여 제1종우선주 1주당 1주의 액면금액에 이르기까지 잔여재산을 분배하며, 제1종우선주의 액면금액을 초과하여서는 잔여재산을 분배하지 아니합니다.

(3) 제2종우선주

회사는 제2종우선주에 대하여 보통주에 우선하여 정관에서 정한 배당금을 지급합니다. 또한, 제2종우선주는 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 참가적우선주입니다. 또한, 회사가 해산 후 잔여재산을 분배하는 경우, 회사는 보통주에 우선하여 제2종우선주 1주당 1주의 액면금액에 이르기까지 제2종우선주에 잔여재산을 분배하고, 그 초과분에 대하여는 보통주와 제2종우선주를 동일한 비율로 참가시켜 잔여재산을 분배합니다.

(4) 주식할인발행차금

주식할인발행차금은 주식발행년도부터 3년 이내의 기간에 매기 균등액을 상각하고 동 상각액을 이익잉여금의 처분으로 처리하고 있습니다. 다만, 처분할 이익잉여금이 부족하거나 결손이 있을 경우에는 차기 이후 연도에 이월하여 상각하고 있습니다.

(5) 이익잉여금처분계산서

회사의 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제13기 2016년 12월 01일 부터	제12기 2016년 06월 01일 부터
2017년 05월 31일 까지	2016년 11월 30일 까지
처분확정일 2017년 07월 31일	처분확정일 2017년 02월 22일

계정과목	제13기		제12기	
I. 미처분이익잉여금		5,738,035,603		(3,083,395,583)
1. 전기이월미처리결손금	(4,305,563,657)		(3,941,646,625)	
2. 당기순이익	10,043,599,260		858,251,042	
II. 이익잉여금처분액		5,738,035,603		1,222,168,074
1. 주식할인발행차금상각	-		-	
2. 배당금	5,738,035,603		1,222,168,074	
우선주 현금배당 (1종우선주 주당배당금(율) 당기: 222 (4.44%) 전기: 223 (4.45%) (2종우선주 주당배당금(율) 당기: 1,813 (36.26%) 전기: 266 (5.32%)	3,090,908,212		833,584,037	
보통주 현금배당 (보통주 주당배당금(율) 당기: 1,813 (36.26%) 전기: 266 (5.32%)	2,647,127,391		388,584,037	
III. 차기이월미처리결손금		-		(4,305,563,657)

7. 배당금

회사의 당기 및 전기 이익잉여금처분계산서상에 계상되어 있는 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(1) 회사의 당기 및 전기 배당금산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	당 기			전 기		
	1종우선주	2종우선주	보통주	1종우선주	2종우선주	보통주
발행주식수	2,000,000주	1,460,000주	1,460,000주	2,000,000주	1,460,000주	1,460,000주
1주당금액	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원	5,000원
액면배당률	4.44%	36.26%	36.26%	4.45%	5.32%	5.32%
배당금	443,780,821원	2,647,127,391원	2,647,127,391원	445,000,000원	388,584,037원	388,584,037원

(2) 회사의 당기 및 전기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
배당금	5,738,036	1,222,168
당기순이익	10,043,599	858,251
배당성향	57.13%	142.40%

(3) 배당비율

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 회사의 정관 제52조제2항에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기에 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

8. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

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

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세 부담액	1,198,696	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	1,198,696	-

(2) 당기 및 전기 중 회사의 법인세비용차감전이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	11,242,295	858,251
적용세율에 따른 세부담액	2,489,635	177,815
조정사항:	(1,290,939)	(177,815)
배당소득공제	(1,251,368)	(177,815)
기타	(39,571)	
법인세비용	1,198,696	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	10.66%	-

(*) 당기 중 회사에 적용될 법인세 법정세율(주민세 포함)은 과세표준 2억원 이하에 대하여는 11%, 200억원 이하까지는 22%입니다. 한편, 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 당기 및 전기에는 법인세비용이 발생하지 아니하여 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 당기 및 전기 중 회사의 누적일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)

계정과목	기초	증가	감소	기말잔액
미수수익	(2,115)	(7,757)	(2,115)	(7,757)
선급비용	(10,908)	-	(10,908)	-
선수금	10,908	-	10,908	-
합 계	(2,115)	(7,757)	(2,115)	(7,757)
법인세율	22.0%			22.0%
이연법인세자산(부채)(*)	-			-

(전기)

(단위 : 천원)

계정과목	기초	증가	감소	기말잔액
미수수익	(2,388)	(2,115)	(2,388)	(2,115)
미수관리비	54,053	-	54,053	-
미지급비용	(54,053)	-	(54,053)	-
선급비용	-	(10,908)	-	(10,908)
선수금	-	10,908	-	10,908
합 계	(2,388)	(2,115)	(2,388)	(2,115)
법인세율	22.0%			22.0%
이연법인세자산(부채)(*)	-			-

(*) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제52조 제2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 하나에이아이엠투자운용(주)와 자산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자·관리·운용 및 그에 부수하는 업무의 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있으며, 수수료 내역별 상세 내역은 다음과 같습니다.

구 분	내 역
기본수수료	취득가액(매입금액+매입부대비용, 부가세미포함)에 매 직전결산기 자본적 지출액을 합산한 금액의 연 0.4%를 12등분하여 매월 말일까지 지급
매입수수료	200,000천원을 매매완결일로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	매각차익의 10%를 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산 보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급

한편, 당기중 보유 부동산의 처분이 발생함에 따라 위 계약에 의거 매각성과수수료가 발생하였습니다.

다만, 부동산의 처분일이 속한 분기와 말일의 다음날부터 본 계약의 계약기간 만료일까지의 기본수수료는 59,781,902원(부가세별도)으로 하며 회사는 잔여재산분배일에 수탁자에게 동 수수료를 지급하기로 합니다.

(2) 자산보관위탁계약

회사는 주식회사 삼성증권과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 보수는 분기말 기준 위탁자의 총자산가액에 대하여 연 0.03%(부가세별도)에 상당하는 금액을 매 분기(3개월) 단위로 매 분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내 지급하고 있습니다. 다만, 부동산의 처분일이 속한 분기와 말일의 다음날부터 본 계약의 계약기간 만료일까지의 수수료는 8,018,666원으로 하며 회사는 잔여재산분배일에 수탁자에게 동 수수료를 지급하기로 합니다.

(3) 일반사무위탁계약

회사는 삼정KPMG AAS(주)과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 당해 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무, 청산 업무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하였습니다. 계약에 따른 보수는 분기말 기준 총자산가액의 0.03%(부가세별도)에 상당하는 금액을 매 분기(3개월) 종료 후 30일 이내 지급하고 있습니다. 다만, 부동산의 처분일이 속한 분기와 말일의 다음날부터 본 계약의 계약기간 만료일까지의 수수료는 8,680,000원(부가세별도)으로 하며 회사는 잔여재산분배일에 수탁자에게 동 수수료를 지급하기로 합니다.

(4) 부동산관리위탁계약

회사는 코오롱엘에스아이(주)와 빌딩관리위탁계약(예산관리, 임·대차 관리, 수지/손익 관리, 위험 및 안전 관리 등) 및 용역계약(시설관리, 미화관리, 경비/보안 관리, 주차/안내 관리 등)을 체결하여 일정액의 수수료를 지급하고 있으며 이를 위탁관리비로 분류하고 있습니다. 한편 2017.05.19일 소유부동산 매각에 따라 관리위탁계약이 해지되었습니다.

(5) 우선매수권

임대인이 임대차목적물을 제3자에게 매각하고자 하는 경우, 임차인(직접 또는 그 계열사) 및 주식회사 케이티앤지는 임대차목적물을 우선 매수할 수 있는 권리를 가지고 있습니다. 이 경우 임차인(직접 또는 그 계열사) 및 주식회사 케이티앤지는 우선매수권의 행사를 제안 받은 날로부터 2주 이내에 임대인이 제3자로부터 제안 받은 조건으로 임대차목적물을 매수할 수 있는 바, 당기 중 임대차 목적물의 매각시 임차인 및 주식회사 케이티앤지는 우선매수권을 행사하지 않아 임대차목적물이 제3자에게 매각되었습니다.

10. 특수관계자와의 주요거래

(1) 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과 목	당기	전기
코오롱인더스트리(주)	임대료수익	1,809,326	1,924,177
	관리비수익	971,859	1,072,177

(2) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과 목	당기말	전기말
코오롱인더스트리(주)	미수금	-	285
	미지급금	7,055	
	선수수익	-	855
	선수금	-	10,908
	임대보증금	-	950,000

(3) 당기 및 전기 중 회사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 각각 3,000천원으로 주요 경영진은 회사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

11. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당기말 및 전기말 현재 공정가치로 후속 측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 금융부채의 만기분석

현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	7,055	-	-	7,055
미지급비용	913,248			913,248
유동성장기차입금	-	-	-	-
임대보증금	-	-	-	-
합 계	920,303	-	-	920,303

(전기말)

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	202,371	-	-	202,371
장기차입금	26,950,000	-	-	26,950,000
임대보증금	-	-	950,000	950,000
합 계	27,152,371	-	950,000	28,102,371

(2) 유동성위험관리

회사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 회사는 충분한 적립금을 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

12. 보유부동산의 매각

회사는 이사회결의를 통하여 회사의 보유자산에 대하여 매각계약을 체결하고 동일자 주주총회에서 매각계약을 승인하였으며, 그 내용은 다음과 같습니다.

매각대상자산	이사회결의일	계약체결일	처분일	매각금액	매수자
경기도 과천시 별양동 1-22 토지	2017.05.11	2017.05.12	2017.05.19	32,935,500,000원	과천 피에프브이(주)
경기도 과천시 별양동 1-22 건물	2017.05.11	2017.05.12	2017.05.19	25,564,500,000원	과천 피에프브이(주)
합 계				58,500,000,000원	

한편, 회사는 보유부동산 전부의 매각으로 인하여 발생한 유형자산처분이익 11,362,652,669원을 영업외수익으로 인식하였습니다.

13. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금 은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

14. 보고기간후사건

회사는 2017년 5월 19일 보유부동산을 처분하였으며, 2017년 7월 31일에 주주총회를 개최하여 2017년 8월 3일자로 해산을 결의하였습니다.