

투 자 보 고 서

2016.12.01 부터 2017.02.28 까지

(제 13 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2017.04.14

회 사 명 : 주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 김현일

본점소재지 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2477, JW타워 5층

(전화번호) 02-2086-0857

작성책임자 : (회사) 삼성케이피엠지이에이에스(주) (직책) 부장

(전화번호) 02-2112-0975

성명 천미경



(Handwritten signature)

< 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
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 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 분배방칭
 - 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. 분기말 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. 개 요
2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 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) 2017.02.28 (단위: 원)

총 자산	48,801,464,021
자 본 금	24,600,000,000

6) 상장여부 비상장

7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

- o 회사의 존속기간: 회사설립등기일(2010.10.13)로부터 8년
- o 해산사유
 - 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 ASS(주))

나) 상호의 변경

: 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

: 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

: 소유 부동산 매각 결정(주주총회 결의일: 2017.01.24) 및 매각 진행 중

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			
2010.1 0.13	설립 자본 금	보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	발기주주	0.0%
2010.1 2.22	증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	6,000,000,000	공모	500.0%
2010.1 2.22	증자	보통주	260,000	5,000	5,000	7,300,000,000	3자 배정	21.67%
2010.1 2.22	증자	종류주	2,000,000	5,000	5,000	17,300,000,000	3자 배정	136.99%
2010.1 2.22	증자	종류주	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 12 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, %)

구 분	제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기
당기순이익	858,251,042	839,949,004	837,499,563	844,127,801	822,897,347
주당순이익	174.44	170.72	170.22	171.57	167.26
이익배당한도	1,222,168,556	1,203,866,518	1,201,416,930	1,206,056,417	1,186,814,581
배당금총액	1,222,168,136	1,203,866,098	1,201,416,510	1,206,056,144	1,186,814,260
배당성향	142.40	143.33	143.45	142.88	144.22
배당수익율	4.97%	4.89%	4.88%	4.90%	4.82%
연환산배당율	9.91%	9.76%	9.74%	9.83%	9.62%

* 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)

* 납입자본금은 액면가액이 아닌 발행가액을 기준으로 하여 적용

- 우선주 및 보통주의 배당에 관한 사항

(단위 : 원, %)

구 분	제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기
(우선주) 배당금총액	833,584,068	824,433,049	823,817,917	824,918,549	814,009,960
(우선주) 배당수익율	4.82%	4.77%	4.76%	4.77%	4.71%
(우선주) 연환산배당율	9.61%	9.50%	9.50%	9.56%	9.38%
(보통주) 배당금총액	388,584,068	379,433,049	377,598,739	381,137,728	372,804,481
(보통주) 배당수익율	5.32%	5.20%	5.17%	5.22%	5.11%
(보통주) 연환산배당율	10.62%	10.37%	10.32%	10.47%	10.19%
(우선주) 기초납입자본금	17,300,000,000	17,300,000,000	17,300,000,000	17,300,000,000	17,300,000,000
(우선주) 기말납입자본금	17,300,000,000	17,300,000,000	17,300,000,000	17,300,000,000	17,300,000,000
(보통주) 기초납입자본금	7,300,000,000	7,300,000,000	7,300,000,000	7,300,000,000	7,300,000,000
(보통주) 기말납입자본금	7,300,000,000	7,300,000,000	7,300,000,000	7,300,000,000	7,300,000,000

* 납입자본금은 액면가액이 아닌 발행가액을 기준으로 하여 적용

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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	47,473	95.54	47,294	96.91	96.91	96.91
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		2,199	4.43	1,470	3.01	3.01	
기타 자산		18	0.04	37	0.08	0.08	
총 자산	자기자본	21,517	43.30	20,715	42.45	42.45	100.00
	부채	28,174	56.70	28,086	57.55	57.55	

※ 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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산	자기자본						
	부채						

※ 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 회사설립시 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		전분기		당분기		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		전분기		당분기		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
		거래내역 없음	0000.00.00			

※ 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	1,469
MMDA	우리은행	변동금리	1	1
MMDA	우리은행	변동금리	-	-
합 계			2,199	1,470

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
코오롱별관	경기도 과천시 코오롱로 13	2001.09.30	2010.12.28	27,900

※ 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				
코오롱별 관	22,727	29,052							22,727	29,052	51,779	4,485		47,294
합 계	22,727	29,052	-	-	-	-	-	-	22,727	29,052	51,779	4,485	-	47,294

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
코오롱별관	26,861.00	26,861.00	100.00%	3,857,229,434	1	143,600
합계	26,861.00	26,861.00	100.00%	3,857,229,434	1	143,600

* 연간총임대료 = 분기말기준 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. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2016.12.01 ~ 2017.02.28)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

	구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	971	63.88%	
	매매손익	-		
	기타 수익	546	35.92%	
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
	기타 수익	3	0.20%	
	총 수 익	1,520	100.00%	

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
코오롱별관	971	100.00%	
임대료 수익 계	971	100.00%	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
코오롱별관	546	100.00%	관리수익511 기타영업수익35
기타수익 계	546	100.00%	

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	3	100.00%	
기타수익 계	3	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 13 기 1 분 기	제 12 기 2 분 기	제 12 기 1 분 기	제 11 기 2 분 기
당해회사수익률(A)	7.02	7.10	7.22	6.95
산업평균수익률(B)				
초과수익률	7.02	7.10	7.22	6.95

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기사식을 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 ~ 2017.02.28)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	코오롱별관		
급여	1,500,000	1,500,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	51,733,638	51,733,638		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	511,520,549	511,520,549		
자산보관수수료	3,660,109	3,660,109		
일반사무 위탁수수료	3,660,109	3,660,109		
기타지급수수료	30,000,000	30,000,000		
유형자산 감가상각비	178,975,620	178,975,620		
세금과공과	32,183,550	32,183,550		
보험료	2,667,407	2,667,407		
기타영업비용	4,669,680	4,669,680		
합 계	820,570,662	820,570,662		

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	하나에이아이엠 투자운용(주)	<기본운용수수료> : 취득가액(매입금액 + 매입부대비 용, 부가세 미포함)에 매 직전결산기 자본적 지출액을 합산한 금액의 연 0.4%를 12등분하여 매월 말일까지 지 급 <매입수수료> : 200,000천원을 매매 완결일로부터 7일 이내 지급 <매각성과수수료> : 시장매각(자산관리위탁계약 외에 다른 계약에 의해 달리 정해진 우선매수권자에게 매각 하는 경우를 제외한 모든 경우)에 의해 매각할 경우 매 각차익(매각대금-총 부동산가액)의 10%를 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산 보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급	51,733,638
자산보관수수료	삼성증권	총 자산가액의 연 0.03% 매분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 후 7일 이내	3,660,109
사무수탁수수료	삼정 KPMG AAS(주)	총 자산가액의 연 0.03% 매분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 후 7일 이내	3,660,109
합 계		-	59,053,856

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·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	26,950	26,950	
주택도시기금 등 기금수용액				-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
삼성화재해상보 협(주)	2010.12.28	20,000	4.25%	만기일시상환	
현대라이프생명 보험(주)	2010.12.28	6,950	4.25%	만기일시상환	
(주)하나은행	2016.12.28		4.05%	만기일시상환	26,950
합 계		26,950	-	-	26,950

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2017.02.28 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	0	0	2,000,000	
지분율 계			(40.65%)	(0.00%)	(0.00%)	(40.65%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2017.02.28 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)코오롱인더스트리	보통주	1,460,000	29.67%	
합 계			2,920,000	59.35%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2017.02.28 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, 유동파생상품자산, 유동보증권, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증권, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증권, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증권, 비유동파생상품부채, 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, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 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

'연결대상자회사가 있는 회사의 연결재무제표는 감사보고서를 참고하라'는 내용을 포함하여 작성하시기 바랍니다.

IV. 재무상태표

당기 제 13 기 1 분기 기준일 2017.02.28 현재
 전기 제 12 기 기말 기준일 2016.11.30 현재

회사명: 주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기 1 분기		제 12 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,507,015,868		2,217,116,500
1) 현금및현금성자산	1,470,403,730		2,198,963,797	
2) 미수수익	2,471,726		2,114,648	
3) 기타미수금	21,063,127		285,001	
4) 선급비용	8,687,585		11,763,184	
5) 선급법인세	4,389,700		3,989,870	
2. 비유동자산		47,294,448,153		47,473,423,773
1) 유형자산	47,294,448,153		47,473,423,773	
토지	22,727,050,217		22,727,050,217	
건물	29,051,937,695		29,051,937,695	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(4,484,539,759)		(4,305,564,139)	
자 산 총 계		48,801,464,021		49,690,540,273
II. 부 채				
1. 유동부채		1,234,324,539		28,173,935,856
1) 기타선수금	0		10,908,087	
2) 선수수익	8,687,585		855,097	
3) 미지급비용	216,645,821		202,371,165	
4) 부가세예수금	58,991,133		59,801,507	
5) 유동성장기차입금	0		26,950,000,000	
6) 유동보증금	950,000,000		950,000,000	
2. 비유동부채		26,851,706,153		0
1) 장기차입금	26,851,706,153		0	
부 채 총 계		28,086,030,692		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) 증류주자본금	17,300,000,000		17,300,000,000	
2. 자본잉여금				
3. 자본조정				
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(3,884,566,671)		(3,083,395,583)
자 본 총 계		20,715,433,329		21,516,604,417
부 채 및 자 본 총 계		48,801,464,021		49,690,540,273

V. 손익계산서

당기 제 13 기 1 분기 시작일 2016.12.01 종료일 2017.02.28
 전기 제 12 기 1 분기 시작일 2016.06.01 종료일 2016.08.31

회사명: 주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 12 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,517,268,396	1,517,268,396	1,497,057,220	1,497,057,220
1) 임대료수익	970,964,390	970,964,390	962,088,348	962,088,348
2) 관리비수익	546,304,006	546,304,006	534,968,872	534,968,872
II. 영업비용	820,570,662	820,570,662	779,481,560	779,481,560
1) 급여	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	51,733,638	51,733,638	51,733,638	51,733,638
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	511,520,549	511,520,549	500,857,140	500,857,140
4) 자산보관수수료	3,660,109	3,660,109	3,702,877	3,702,877
5) 일반사무위탁수수료	3,660,109	3,660,109	3,702,877	3,702,877
6) 기타지급수수료	30,000,000	30,000,000	0	0
7) 유형자산감가상각비	178,975,620	178,975,620	182,952,856	182,952,856
8) 세금과공과	32,183,550	32,183,550	31,198,070	31,198,070
9) 보험료	2,667,407	2,667,407	2,913,662	2,913,662
10) 기타영업비용	4,669,680	4,669,680	920,440	920,440
III. 영업이익	696,697,734	696,697,734	717,575,660	717,575,660
IV. 영업외수익	2,953,470	2,953,470	3,419,088	3,419,088
1) 이자수익	2,953,469	2,953,469	3,419,082	3,419,082
2) 기타영업외수익	1	1	6	6
V. 영업외비용	278,654,218	278,654,218	288,697,263	288,697,263
1) 이자비용	278,654,214	278,654,214	288,697,263	288,697,263
2) 기타영업외비용	4	4	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	420,996,986	420,996,986	432,297,485	432,297,485
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	420,996,986	420,996,986	432,297,485	432,297,485
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	420,996,986	420,996,986	432,297,485	432,297,485
X I. 주당이익	0	0	0	0

VI. 이익잉여금 처분 계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VII. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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

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	준수
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 케이브이지제 1호위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2010년 10월 13일에 설립되어 2010년 11월 26일 국토해양부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 서초구 남부순환로 2477입니다. 회사의 당분기말 현재 납입자본금은 24,600백만원(제 1종우선주 10,000백만원, 제 2종우선주 7,300백만원 포함)이며 주주현황(우선주 포함)은 다음과 같습니다.

(단위: 주)

주 주	보통주	제 1종우선주	제 2종우선주
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 설립등기일로부터 2011년 5월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계처리 방침

(1) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득 당시 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 경제적 효익이 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 지출은 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 회사는 자산의 제조·매입·건설 또는 개발과 관련된 차입원가를 기간비용으로 회계 처리하고 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 임대료 수익 등으로 구성되어 있습니다. 수익은 유형자산 임대의 제공 등에 대하여 받았거나 받을 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

임대료 수익 등은 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높을 때의 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적 차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적 차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서 상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적 차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 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, 세무상 결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적 차이의 예상 소멸시기에 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 전기 이전의 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 각각의 자본계정 및 영업권(또는 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당분기의 소득금액 계산 시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당분기의 소득금액 계산 시 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 처분 시 이익적립금의 법정적립을 규정하는 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

3. 유형자산

(1) 당분기말 현재 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	면 적(m ²)	장부가액	공시지가
경기도 과천시 코오롱로 13	3,053.30	22,727,050	19,538,067

(2) 당분기 및 전분기 중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당분기)

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	분기말
토 지	22,727,050	-	-	22,727,050
건 물	24,746,374	-	178,976	24,567,398
합 계	47,473,424	-	178,976	47,294,448

(전분기)

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	분기말
토 지	22,727,050	-	-	22,727,050
건 물	24,927,338	-	180,964	24,746,374
합 계	47,654,388	-	180,964	47,473,424

4. 담보제공자산

당분기말 및 전분기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 제공한 담보 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	담보제공자산	채권최고액		설정권자	관련채무
		당분기말	전분기말		
경기도 과천시 코오롱로 13	토지, 건물	-	26,000,000	삼성화재 해상보험(주)	유동성장기차입금
	토지, 건물	-	9,035,000	현대라이프 생명보험(주)	유동성장기차입금
	토지, 건물	32,340,000	-	(주)하나은행	장기차입금
	토지, 건물	950,000	950,000	코오롱 인더스트리(주)	임대보증금(유동 성)
합 계		33,290,000	35,985,000		

5. 보험가입현황

회사는 당분기말 현재 보유 자산과 관련하여 한화손해보험(주)의 패키지보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

패키지보험	부보자산	부보금액	연보험료
재산종합보험	건물	39,394,831	6,224
기업휴지보험		9,715,700	1,555
소계		49,110,531	7,779
일반배상책임보험		1사고당 1,000,000 1사고당 3,000 (구내치료실비) 1인당 3,000 (구내치료실비) 1사고당 3,000 (주차장)	2,716
합 계			10,495

회사는 상기 패키지보험 이외에 한화손해보험(주)의 가스사고배상보험(연 보험료 5,000원)에 가입하고 있습니다. 한편, 차입금의 담보로 제공된 유형자산의 보험금 수익권은 (주)하나은행의 차입금에 대하여 질권(설정액: 32,340,000천원)이 설정되어 있습니다.

6. 유동성 장기차입금

당분기말 및 전분기말 현재 회사의 유동성 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입용도	당분기말	전분기말	연 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
합 계		-	26,950,000			

※ 2016.12.28 기준 차입에 대하여 차환을 진행함.

7. 장기차입금

당분기말 및 전분기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입용도	당분기말	전분기말	연 이자율(%)	상환방법	최종만기일
(주)하나은행	시설 및 운전자금	26,950,000	-	4.05	만기일시	2019.12.28

※ 2016.12.28 기준 차입(차입처: 삼성화재해상보험(주) 및 현대라이프생명보험(주))에 대하여 차환을 진행함(주석6참조).

한편, 상기 장기차입금에 대하여 토지, 건물 등의 유형자산과 보험금 수익권이 담보로 제공되어 있습니다

8. 자본

(1) 자본금

당분기말 및 전분기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당분기말	전분기말
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

(3) 제1종우선주

회사는 제 1 종우선주식에 대하여 제 2 종우선주 및 보통주에 우선하여 정관에서 정한 배당금을 지급합니다. 또한, 제 1 종우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적우선주입니다. 또한, 회사가 해산 후 잔여재산을 분배하는 경우, 회사는 제 2 종우선주식 및 보통주식에 우선하여 제 1 종우선주식 1 주당 1 주의 액면금액에 이르기까지 잔여재산을 분배하며, 제 1 종우선주식의 액면금액을 초과하여서는 잔여재산을 분배하지 아니합니다.

(4) 제2종우선주

회사는 제 2 종우선주식에 대하여 보통주에 우선하여 정관에서 정한 배당금을 지급합니다. 또한, 제 2 종우선주식은 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 참가적우선주입니다. 또한, 회사가 해산 후 잔여재산을 분배하는 경우, 회사는 보통주식에 우선하여 제 2 종우선주식 1 주당 1 주의 액면금액에 이르기까지 제 2 종우선주식에 잔여재산을 분배하고, 그 초과분에 대하여는 보통주식과 제 2 종우선주식을 동일한 비율로 참가시켜 잔여재산을 분배합니다.

(5) 주식할인발행차금

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

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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

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

(2) 자산보관위탁계약

회사는 주식회사 삼성증권과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산에 대해 보관·관리업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 보수는 분기말 기준 위탁자의 총 자산가액에 대하여 연 0.03%(부가세 별도)에 상당하는 금액을 매 분기(3개월) 단위로 매 분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내 지급하고 있습니다.

(3) 일반사무위탁계약

회사는 삼정 KPMG AAS(주)와 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 총 자산가액의 0.03%(부가세 별도)에 상당하는 금액을 매 분기(3개월) 종료 후 30일 이내 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

회사는 코오롱엘에스아이 주식회사와 빌딩관리위탁계약(예산관리, 임·대차 관리, 수지/손익 관리, 위험 및 안전관리 등) 및 용역계약(시설관리, 미화관리, 경비/보안 관리, 주차/안내 관리 등)을 체결하여 일정액의 수수료를 지급하고 있으며 이를 위탁관리비로 분류하고 있습니다.

(5) 우선매수권

임대인이 임대차목적물을 제 3 자에게 매각하고자 하는 경우, 임차인(직접 또는 그 계열사) 및 주식회사 케이티앤지는 임대차목적물을 우선매수할 수 있는 권리를 가지고 있습니다. 이 경우 임차인(직접 또는 그 계열사) 및 주식회사 케이티앤지는 우선매수권의 행사를 제안 받은 날로부터 2 주 이내에 임대인이 제 3 자로부터 제안 받은 조건으로 임대차목적물을 매수할 수 있습니다.

10. 특수관계자와의 주요거래

(1) 당분기와 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과 목	당분기	전분기
코오롱인더스트리(주)	임대료수익	970,964	962,088
	관리비수익	546,304	537,208

(2) 당분기말 및 전분기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자	과 목	당분기말	전분기말
코오롱인더스트리(주)	미수금	21,063	285
	선수수익	8,688	855
	선수금	-	10,908
	임대보증금	950,000	950,000

(3) 당분기 및 전분기 중 회사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 각각 1,500천원으로 주요 경영진은 회사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

11. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당분기말 및 전분기말 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.

(당분기말)

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	216,646	-	-	216,646
장기차입금	-	-	26,950,000	26,950,000
임대보증금	950,000	-	-	950,000
합 계	1,166,646	-	26,950,000	28,116,646

(전분기말)

(단위 : 천원)

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

2) 유동성위험관리

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

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

본인은 대한민국의 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문과 분석적 절차, 기타의 검토절차에 의해 수행됩니다. 또한 검토는 회계감사 기준에 따라 수행되는 감사보다 그 범위가 제한적이므로 이러한 절차로는 감사인이 감사에서 파악되었을 모든 유의적인 문제를 알게 될 것이라는 확신을 얻을 수 없습니다. 따라서 본인은 감사의견을 표명하지 아니합니다.

외부감사인 안진회계법인

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 신도현