

제2기 투 자 보 고 서

국토해양부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2012년 2월 24일

회 사 명 : 주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 아 삼



본 점 소 재 지 : 서울특별시 양동포구 여의도동 26-4

교보증권빌딩 13층

(전화번호) 02-2086-0854

작 성 책 임 자 : 신한아이타스(주) 김창룡 전임 (인)

(전화번호) 02-2180-0575

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2010년 10월 13일
- 3) 소재지 : 서울특별시 영등포구 여의도동 26-4 교보증권빌딩 13층
- 4) 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자 운용하여 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 없다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산개발
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

- 5) 자산 및 자본금 규모(2011.11.30 기준) : 총자산 : 529억원, 자본금 : 246억원

- 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

o 회사의 존립기간: 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) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2010.10.13 창립 및 발기인총회 개최
- 2010.10.13 (주)케이브이지제 1호위탁관리부동산투자회사 설립(자본금 : 10 억원)
- 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 : 5,000,000,000 원)
모집(3자 배정) (규모 : 18,600,000,000 원)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자후 자본금(원)	신주의 배정방법	증자 비율(%)
		종류	수량(주)	주당 액면가액	발행가액			
2010.10.13	설립 자본금	기명식 보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	발기 주주	4.07
2010.12.22	증자		1,000,000	5,000	5,000	6,000,000,000	공모	20.33
2010.12.22	증자		260,000	5,000	5,000	7,300,000,000	3자 배정	5.28
2010.12.22	증자	기명식 제1종 우선주	2,000,000	5,000	5,000	17,300,000,000	3자 배정	40.65
2010.12.22	증자	기명식 제2종 우선주	1,460,000	5,000	5,000	24,600,000,000	3자 배정	29.67
합 계					5,000	24,600,000,000	-	100.00

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음.

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2011년 11월 30일 현재 】

(단위 : 주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
5,000,000	4,920,000	80,000

2) 발행한 주식의 내용

【 2011년 11월 30일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	1,460,000	7,300,000,000	-
기명식	제1종 우선주	2,000,000	10,000,000,000	-
기명식	제2종 우선주	1,460,000	7,300,000,000	-
합 계		4,920,000	24,600,000,000	-

3) 자기주식 취득현황 : 해당사항 없음

4) 주식매수선택권 : 해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	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]	[-]	
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]	
※ 제2기 정기총회 참석주식수 (참석률: 100 %) : 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 결산시 상기한 정책에 따라 배당할 것이며, 배당 시에는 당기의 감가상각비 전액을 함께 배당할 것임.
- 당해 회사는 투자대상 부동산을 통해 발생한 임료를 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

구 분	제1기	제2기	X기	X기
당기순이익	392,474,221	511,954,475	-	-
1주당 배당금				
제1종우선주	187.47	213.08	-	-
제2종우선주	149.97	170.47		
보통주	59.00	123.00		
이익배당한도				
제1종우선주	374,931,507	426,164,384	-	-
제2종우선주	218,960,000	248,880,000		
보통주	85,476,726	179,520,155		
배당금총액				
제1종우선주	374,931,507	426,164,384	-	-
제2종우선주	218,960,000	248,880,000		
보통주	85,476,726	179,520,155		
배당성향	173.10%	166.92%	-	-
배당수익률				
제1종우선주	3.75%	4.26%	-	-
제2종우선주	3.00%	3.41%		
보통주	1.17%	2.46%		
연환산배당수익률				
제1종우선주	8.50%	8.50%	-	-
제2종우선주	6.80%	6.80%		
보통주	2.65%	4.91%		

* 이익배당한도 : 당기순이익 - 법정 이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

* 배당수익률 : 배당액/((기초납입자본금 + 기말 납입자본금)/2)

* 연환산배당율 : 배당수익률*365/해당사업연도일수

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 (2011.05.31)		당기 (2011.11.30)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
위탁관리 부동산	토지 및 그 정착물	51,471	96.82	51,106	96.50	96.50	96.50
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
	설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		1,627	3.06	1,833	3.46	3.46	
기타 자산		63	0.12	19	0.04	0.04	
총 자산	자기자본	24,863	46.77	24,695	46.60	46.60	100.00
	부채	28,298	53.23	28,263	53.40	53.40	

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

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 작성한다.

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

4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원, VAT별도)

소재지	매입가액	취득부대비용	합 계	비 고
경기도 과천시 별양동 1-22	49,000	2,779	51,779	
합 계	49,000	2,779	51,779	

2. 부동산관련 증권 거래내역

※ 당기중 거래된 부동산관련 유가증권은 없습니다.

3. 유가증권 거래내역

※ 당기중 거래된 유가증권은 없습니다.

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비 고
MMDA	우리은행	변동금리	1,833	운용계좌

5. 순자산가치추이

(단위 : 백만원, 주)

기준일	2011.11.30
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	52,958
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	28,263
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	24,695
발행주식총수	4,920,000
주당 순자산가치(원)	5,019.48

제 3 부 자산 유형별 현황

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

1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 백만원)

부동산명	위 치	완공(개축)연도	취득일자	담보 및 부채 내역	비 고
코오롱별관	경기도 과천시 별양동 1-22	2001년 9월	2010.12.28	26,950	부채금액
				35,985	근저당권 채권최고액

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
코오롱별관	22,727	29,052	-	-	-	-	22,727	29,052	51,779	(673)	51,106
합 계	22,727	29,052	-	-	-	-	22,727	29,052	51,779	(673)	51,106

- 취득가액 : 부동산(토지, 건물)을 취득하기 위한 매입금액은 49,000백만원
- 매입부대비용 : 부동산(토지, 건물)을 취득하기 위한 매입부대비용은 약 2,779백만원
- 부동산 취득가액에 대한 투자비율로 매입부대비용을 안분했음.

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(m²)	임대면적 (m²)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(m²)당 연임대료
코오롱별관	26,861	26,861	100%	3,608,181,899	1	134,328
합 계	26,861	26,861	100%	3,608,181,899	1	134,328

II. 부동산개발사업의 현황

※ 해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액(기간 : 2011.06.01 ~ 2011.11.30)

(단위 : 백만원, %)

구 분		코오롱별관		비 고
		금 액	비 율	
부동산	임대료	1,804	65.60	-
	매매손익	-	-	-
	기타수익	937	34.00	-
유가증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타수익		11	0.40	-
총 수 익		2,752	100.00	-

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

구 분	임대료(백만원)	비 율(%)	비 고
코오롱 별관	1,804	100.00	-
임대료 수익 계	1,804	100.00	-

2) 부동산 매매손익

※ 해당사항 없음

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

구 분	금 액(백만원)	비 율(%)	비 고
관리수익	937	100.00	-
기타 수익 계	937	100.00	-

2. 유가증권

※ 유가증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액(백만원)	비 율(%)	비 고
이자수익	11	100.00	-
기타 수익 계	11	100.00	-

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제1기	제2기	제X기
당해회사수익률(A)	3.22%	4.21%	-
산업평균수익률(B)	-	-	-
초과수익률	-	-	-

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1 년간의 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것.

※ 수익률은 소수점 둘째자리까지 기재할 것.

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함.

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비 (기간: 2011.06.01~2011.11.30)

(단위 : 원)

구 분	금 액
1. 임원보수	3,000,000
2. 보험료	7,420,176
3. 감가상각비	364,144,197
4. 자산관리위탁수수료	103,467,276
5. 자산보관위탁수수료	7,950,440
6. 일반사무위탁수수료	7,950,440
7. 부동산관리용역위탁수수료	864,087,540
8. 지급수수료	4,600,890
9. 세금과공과	64,240,892
10. 이자비용	810,715,069
합 계	2,237,576,920

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고						
자산관리 수수료	하나에이아이엠 에이엠씨	자산관리수수료 : 부동산 취득가액에 매 직전결산기 자본적 지출액을 합산한 금액의 연 0.4%	12등분하여 매월말 까지 지급						
		<table><tr><th>기간</th><th>총 부동산 가액</th></tr><tr><td>제1결산기</td><td>취득가액(매입금액+매입부대비용)</td></tr><tr><td>제2결산기이후</td><td>취득가액(매입금액+매입부대비용)+ 직전결산기 자본적 지출액을 합산 한 금액</td></tr></table>		기간	총 부동산 가액	제1결산기	취득가액(매입금액+매입부대비용)	제2결산기이후	취득가액(매입금액+매입부대비용)+ 직전결산기 자본적 지출액을 합산 한 금액
		기간		총 부동산 가액					
		제1결산기		취득가액(매입금액+매입부대비용)					
		제2결산기이후	취득가액(매입금액+매입부대비용)+ 직전결산기 자본적 지출액을 합산 한 금액						
		매입수수료 200,000,000원	매입완결일로부터7 일 이내						
매각지분수수료 -	-								
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%	결산기 주주총회 승인 7일 이내								
자산보관 수수료	삼성증권	총자산가액의 연 0.03%	매분기 투자보고서 에 대한 이사회 승 인 후 7일 이내						
사무수탁 수수료	신한아이타스	총자산가액의 연 0.03%	매분기 투자보고서 에 대한 이사회 승 인 후 7일 이내						

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	-
부동산관련 부채 인수	-	26,950	-	26,950	-
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	-
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
삼성화재해상보험(주)	2010.12.28	20,000	6.0%	만기일시상환	20,000
녹십자생명보험(주)	2010.12.28	6,950	6.0%	만기일시상환	6,950
합 계	-	26,950	-	-	26,950

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

[2011년 11월 30일 현재]

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
과학기술인공제회	최대주주	제1종 우선주	1,700,000 주 (34.55%)	-	-	1,700,000 주 (34.55%)	-
		제2종 우선주	300,000 주 (6.10%)	-	-	300,000 주 (6.10%)	-
(주)코오롱인더스트리	특수관계	보통주	1,460,000 주 (29.67%)	-	-	1,460,000 주 (29.67%)	
계		-	-	-	-	3,460,000 주 (70.32%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

[2011년 11월 30일 현재]

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)케이티엔지	제1종 우선주	300,000	6.10%	-
		제2종 우선주	1,160,000	23.58%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

[2011년 11월 30일 현재]

구분	주주수(명)	비율(%)	주식수(주)	비율(%)	비고
최대주주	1	33.33	2,000,000	40.65	-
주요주주 (3%이상)	2	66.67	2,920,000	59.35	-
소액주주	-	-	-	-	-
기타주주	-	-	-	-	
합계	3	100.00	4,920,000	100.00	-

4. 주식사무

결 산 일	매년 5 월 31 일 매년 11 월 30 일	정기주주총회	8 월/2 월 중
주권의 종류	1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권의 8 종	광고게재 신문	머니투데이, 매일경제
명의개서 대리인	(주)하나은행	-	-

II. 주가변동상황

※ 상장되어 있지 않아 해당사항 없음

제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- (1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수금, 미수수익, 선급비용, 미수법인세환급액
- (2) 비유동자산 : 토지, 건물, 감가상각누계액
- (3) 유동부채 : 미지급금, 미지급비용, 부가세예수금, 선수수익
- (4) 비유동부채 : 장기차입금, 임대보증금
- (5) 자본금 : 보통주자본금, 우선주자본금
- (6) 자본조정 : 주식할인발행차금
- (7) 이익잉여금 : 미처분이익잉여금

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- (1) 영업수익 : 임대료수익, 관리비수익
- (2) 영업비용 : 임원보수, 보험료, 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 위탁관리비, 지급수수료, 세금과공과, 창업비
- (3) 영업외수익 : 이자수익, 잡수익
- (4) 영업외비용 : 이자비용, 잡손실

II. 기업회계기준 등의 위반사항

※ 해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

※ 해당사항 없음

IV. 재무상태표

제2기 2011년 11월 30일 현재

제1기 2011년 05월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제2(당)기	제1(전)기
자산		
1. 유동자산	1,852,326,150	1,690,173,550
2. 비유동자산	51,106,415,570	51,470,559,767
자산총계	52,958,741,720	53,160,733,317
부채		
1. 유동부채	362,886,057	397,463,896
2. 비유동부채	27,900,000,000	27,900,000,000
부채총계	28,262,886,057	28,297,463,896
자본		
1. 자본금	24,600,000,000	24,600,000,000
2. 자본조정	(107,670,667)	(129,204,800)
3. 이익잉여금	203,526,330	392,474,221
자본총계	24,695,855,663	24,863,269,421
부채와 자본총계	52,958,741,720	53,160,733,317

V. 손익계산서

제2기 2011년 06월 01일부터 2011년 11월 30일까지

제1기 2010년 10월 13일부터 2011년 05월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제2기	제1기
I. 영업수익	2,741,322,122	2,340,241,687
II. 영업비용	1,429,164,165	1,249,520,284
III. 영업이익	1,312,157,957	1,090,721,403
IV. 영업외수익	10,511,594	7,883,659
V. 영업외비용	810,715,076	706,130,841
VI. 법인세비용차감전순이익	511,954,475	392,474,221
VII. 당기순이익	511,954,475	392,474,221

VI. 이익잉여금처분계산서

제2(당)기 2011년 06월 01일부터 2011년 11월 30일까지
 처리예정일 2012년 2월 17일

제1(전)기 2010년 10월 13일부터 2011년 05월 31일까지
 처리예정일 2011년 8월 17일

(단위 : 원)

과 목	제 2(당)기		제 1(전)기	
I. 미처분이익잉여금		203,526,330		392,474,221
1. 전기이월미처리결손금	(308,428,145)		-	
2. 당기순이익	511,954,475		392,474,221	
II. 이익잉여금 처분액		876,098,672		700,902,366
1. 주식할인발행차금 상각	21,534,133		21,534,133	
2. 배당금	854,564,539		679,368,233	
우선주 현금배당 (제 1 종우선주 주당배당금(율) 당기 : 213(4.26%) 전기 : 187(3.75%) 제 2 종우선주 주당배당금(율) 당기 : 170(3.41%) 전기 : 150(3.00%)	675,044,384		593,891,507	
보통주 현금배당 (보통주 주당배당금(율) 당기 : 123(2.46%) 전기 : 59(1.17%)	179,520,155		85,476,726	
III. 차기이월미처리결손금		(672,572,342)		(308,428,145)

VII. 현금흐름표

제2기 2011년 06월 01일부터 2011년 11월 30일까지

제1기 2010년 10월 13일부터 2011년 05월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제 2(당)기		제 1(전)기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		886,202,255		1,984,798,495
1. 당기순이익	511,954,475		392,474,221	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	364,144,197		308,428,145	
감가상각비	364,144,197		308,428,145	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동	10,103,583		1,283,896,129	
미수금의 감소(증가)	49,820,299		(50,407,737)	
미수수익의 증가	(957,994)		(4,076,922)	
선급비용의 증가	(3,376,263)		(8,555,728)	
미수법인세환급액의 증가	(804,620)		(527,380)	
미지급금의 증가(감소)	(45,104,525)		64,904,349	
미지급비용의 증가	2		274,668,494	
부가세예수금의 증가	7,150,421		49,335,325	
선수수익의 증가	3,376,263		8,555,728	
임대보증금의 증가	-		950,000,000	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		(51,778,987,912)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		(51,778,987,912)	
토지의 취득	-		22,727,050,217	
건물의 취득	-		29,051,937,695	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(679,368,233)		51,420,795,200
1. 재무활동으로 인한 현금 유입액	-		54,301,700,000	
단기차입금의 차입	-		2,751,700,000	
장기차입금의 차입	-		26,950,000,000	
보통주의 발행	-		7,300,000,000	
우선주의 발행	-		17,300,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(679,368,233)		(2,880,904,800)	
단기차입금의 상환	-		2,751,700,000	
주식발행비용	-		129,204,800	
현금배당	679,368,233		-	
IV. 현금의 증가(I+II+III)		206,834,022		1,626,605,783

V. 기초의 현금		1,626,605,783		-
VI. 기말의 현금		1,833,439,805		1,626,605,783

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 주요사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점소재지는 서울특별시 영등포구 여의도동 26-4 교보증권빌딩입니다. 회사의 당기말 현재 납입자본금은 24,600 백만원(제 1종우선주 10,000 백만원, 제 2종우선주 7,300 백만원 포함)이며 주주현황(우선주 포함)은 다음과 같습니다.

(단위: 주)			
주 주	보통주	제 1 종우선주	제 2 종우선주
과학기술인공제회	-	1,700,000	300,000
(주)케이티엔지	-	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 31일입니다.

2. 중요한 회계처리 방침

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 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

회사는 유형자산에 대해 당해 자산의 구입원가 또는 제작용가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출을 취득원가(현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치)로 산정하고 있습니다.

또한, 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 경우에는 자본적 지출로, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상되고 있습니다.

구 분	내용연수
건 물	40 년

(4) 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 미래의법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다. 이러한 이연

법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상 결손금에 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 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 반기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

3. 유형자산

당기말 현재 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	면 적(m ²)	장부가액	공시지가
경기도 과천시 별양동 1-22	3,053.30	22,727,050	16,976,348

당기중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	당기말
토 지	22,727,050	-	-	22,727,050
건 물	28,743,510	-	364,144	28,379,366
합 계	51,470,560	-	364,144	51,106,416

4. 담보현황

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

(단위 : 천원)

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

5. 보험가입현황

회사는 당기말 현재 보유 자산과 관련하여 삼성화재해상보험의 패키지보험에 가입하고 있으며 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

패키지보험	부보자산과 부보금액	연보험료
	경기도 과천시 별양동 1-22	
재산종합보험	39,539,112	10,438
기업휴지보험	4,253,000	1,110
소 계	43,792,112	11,548
일반배상책임보험	1사고당 1,000,000 1사고당 300,000 (주차장) 1인당 3,000 (구내치료실비)	3,272
합 계		14,820

회사는 상기 패키지보험이외에 삼성화재해상보험의 가스사고배상보험에 가입하고 있습니다.

한편, 차입금의 담보로 제공된 토지 및 건물의 보험금 수익권은 삼성화재해상보험(주)와 녹십자생명보험(주)의 차입금에 대하여 질권(설정액:35,035,000 천원)이 설정되어 있습니다.

6. 장기차입금

당기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입용도	당기말	이자율(%)	상환방법	최종만기일
삼성화재해상보험(주)	시설 및 운전자금	20,000,000	6.00	만기일시	2015.12.28
녹십자생명보험(주)	시설 및 운전자금	6,950,000	6.00	만기일시	2015.12.28
합 계		26,950,000			

7. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

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

(2) 제1종우선주

회사는 배당 및 잔여재산분배에 관하여 제 2 종우선주 및 보통주에 우선하는 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 비참가적우선주입니다. 또한, 회사가 해산 후 잔여재산을 분배하는 경우, 회사는 제 2 종우선주 및 보통주에 우선하여 제 1 종우선주 1 주당 1 주의 액면금액에 이르기까지 잔여재산을 분배하며, 제 1 종우선주의 액면금액을 초과하여서는 잔여재산을 분배하지 아니합니다.

(3) 제2종우선주

제 2 종우선주는 배당 및 잔여재산분배에 관하여 보통주에 우선하는 의결권이 있으며, 배당과 관련하여 누적적, 참가적우선주입니다. 또한, 회사가 해산 후 잔여재산을 분배하는 경우, 회사는 보통주에 우선하여 제

2종우선주식 1주당 1주의 액면금액에 이르기까지 제2종우선주식에 잔여재산을 분배하고, 그초과분에 대하여는 보통주식과 제2종우선주식을 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.

8. 배당금

회사의 당기 이익잉여금처분계산서상에 계상되어 있는 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(1) 회사의 당기 배당금산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	당 기		
	1종우선주	2종우선주	보통주
발행주식수	2,000,000주	1,460,000주	1,460,000주
1주당금액	5,000원	5,000원	5,000원
액면배당률	4.26%	3.41%	2.46%
배당금	426,164,384원	248,880,000원	179,520,155원

(2) 배당성향

(단위: 천원)	
구 분	당 기
배당금	854,565
당기순이익	511,954
배당성향	166.92%

(3) 배당비율

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 회사의 정관 제52조 제2항에 따라 당기 순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매 사업연도별 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 당기

에 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

(단위: 천원)	
구 분	당 기
상법상 배당가능이익(A)	511,954
배당금(B)	854,565
배당비율 (B/A)	166.92%

9. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

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

(단위: 천원)	
구 분	당 기
법인세 부담액	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-
법인세비용	-

(2) 당기 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	당 기
법인세비용차감전순이익	511,954
적용세율에 따른 세부담액	55,346
조정사항:	
배당소득공제	(55,346)
법인세비용	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-

(*) 당기 중 회사에 적용될 법인세 법정세율(주민세 포함)은 과세표준 2억원 이하에 대하여 11.0%, 그 초과분에 대하여는 24.2%입니다. 한편, 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 기말의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 당기에는 법인세비용이 발생하지 아니하여 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 당기 회사의 이월결손금 및 누적일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감소	기말잔액
미수수익	(4,077)	(5,035)	(4,077)	(5,035)
미수관리비	(49,820)	-	(49,820)	-
미지급금	49,820	-	49,820	-
합 계	(4,077)	(5,035)	(4,077)	(5,035)
법인세율	24.2%, 22.0%			24.2%, 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.

10. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 주식회사 하나에이아이엠에이엠씨와 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

(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.

(3) 일반사무위탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 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 체결하고 있으며, 보수는 분기말 기준 총자산액에 대해서 연 0.03%(부가세별도)에 상당하는 금액을 매 분기(3개월) 단위로 매 분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

회사는 마우나오션개발 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, 임차인은 직접 또는 그 계열사 또는 주식회사 케이티앤지로 하여금 임대차목적물을 우선 매수할 수 있는 권리를 가지고 있습니다. 이 경우 임차인(또는 그 계열사 또는 주식회사 케이티앤지)은 우선매수권의 행사를 제안 받은 날로부터 2 주 이내에 임대인이 제 3 자로부터 제안 받은 조건으로 임대차목적물을 매수할 수 있습니다.

11. 특수관계자와의 주요거래

(1) 당기 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과 목	당기	전기
코오롱인더스트리(주)	임대료수익	1,803,839	1,541,991
	관리비수익	937,483	798,250

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과 목	당기말	전기말
코오롱인더스트리(주)	미수금	587	50,408
	선수수익	11,932	8,556
	임대보증금	950,000	950,000

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

12. 현금흐름표

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

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사의 2011년 11월 30일과 2011년 5월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 재무성과 및 현금흐름의 내용을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

안진회계법인

대표이사 이 재 술

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

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

내부감사인 신 도 현

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2010.12.30	최저자본금 변경 사실 보고	부동산투자회사법 제41조에 의거 최저자본금 변경 사실 보고	
2011.01.14	투자보고서	제1기 1분기 투자보고서	
2011.02.16	임원변경 보고	부동산투자회사법 제41조에 의거 임원 변경 사실 보고	
2011.04.14	투자보고서	제1기 2분기 투자보고서	
2011.07.11	투자보고서	제1기 3분기 투자보고서	
2011.08.17	투자보고서	제1기 2분기 투자보고서 정정 보고	
2011.08.29	투자보고서	제1기 결산 투자보고서	
2011.10.14	투자보고서	제2기 1분기 투자보고서	
2012.01.13	투자보고서	제2기 2분기 투자보고서	

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

※해당사항 없음

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

※해당사항 없음

IV. 제재현황

※해당사항 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성 (단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행한 증권에의 투자로서 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자불가. 다만, 국채·지방채 그밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외인정	위반사항 없음
4. 회사의 주식이 유가증권시장 또는 코스닥 시장에 상장된 후가 아니면 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자불가	위반사항 없음

5. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
6. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음