

투 자 보 고 서

2017.07.01 부터 2017.12.31 까지

(제 12 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2018.03.31

회 사 명 : (주)케이브이지제2호기업구조조정부동산투자회사
대 표 이 사: 한 성 권
본점소재지 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2477, JW타워 5층
(전화번호) 02-2086-0857
작성책임자 : (회사) 삼정케이피엠지이에이에스(주) (직책) 부장
(전화번호) 02-2112-0975 성명 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
 - 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 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 : (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	(주)케이브이지제2호기업구조조정부동산투자회사
2) 설립일	2011.11.10
3) 소재지	서울특별시 서초구 남부순환로 2477, JW타워 5층
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 아래에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 함.</p> <ul style="list-style-type: none">① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분② 부동산의 개발③ 부동산의 임대차④ 증권의 매매⑤ 금융기관에의 예치⑥ 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

5) 자산 및 자본금 규모 (기준일자) 2017.12.31 (단위: 원)

총 자산	82,581,492,605
자 본 금	39,000,000,000

6) 상장여부 비상장

7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

당해 회사의 정관에서는 부동산투자회사법 제44조와 동일하게 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에 해산사유를 정하고 있음.

- 존립기간의 만료
- 주주총회의 결의
- 합병
- 파산
- 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 국토교통부장관 영업인가의 취소

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2011. 11. 09 발기인총회
- 2011. 11. 10 회사설립(자본금 5억원)
- 2011. 11. 17 업무위탁 계약 체결:
 - 자산관리위탁계약체결(주식회사 하나에이아이엠에이엠씨)
 - 자산보관계약체결(주식회사 국민은행)
 - 일반사무수탁계약체결(주식회사 한국스탠다드차타드펀드서비스)
- 2011. 12. 22 국토해양부 영업인가
- 2011. 12. 28 신주발행(보통주 370만주, 우선주 400만주)
- 2011. 12. 28 부동산 취득 (서초동 JW타워)
- 2014. 09. 01 일반사무수탁회사 영업양수도로 인한 계약 이전
(주)한국스탠다드차타드펀드서비스 → (주)한국스탠다드차타드은행펀드서비스부)
- 2016. 06 .20 일반사무수탁회사 변경 계약
(주)한국스탠다드차타드은행펀드서비스부 → 삼정KPMG AAS(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: 2017.12.4) 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			
2011. 11.10	설립 자본금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기주주	0.0%
2011. 12.28	유상 증자	보통주	3,700,000	5,000	5,000	19,000,000,000	주주배정	3700.0%
2011. 12.28	유상 증자	우선주	4,000,000	5,000	5,000	39,000,000,000	주주배정	4000.0%

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]	[7,800,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	7,800,000	
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	[0]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[7,800,000]	
※ 제 12 기 정기총회 참석주식수	참석률: 100.00%	7,800,000 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

배당가능이익
회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있음. 이 경우 초과배당금의 기준은 당해 연도 감가상각비 범위 안에서 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따름.

배당금 지급시기 및 결정방법
당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료함. 단, 최초 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하였음. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 결산일 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정함. 배당금은 매 사업연도별 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 1개월 이내에 지급되어야 함. 다만, 위 주주총회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니함.

2) 최근 5사업연도의 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	1,991,393,852	1,828,981,123	1,659,465,534	1,506,467,058	1,424,874,969
주당순이익	221	225	259	221	197
이익배당한도	2,249,220,826	2,073,799,813	1,904,275,694	1,748,616,238	1,669,685,129
배당금총액	2,249,220,826	2,073,799,813	1,904,275,694	1,748,616,238	1,669,685,129
배당성향	112.95	113.39	114.75	116.07	117.18
배당수익율	5.77%	5.32%	4.88%	4.48%	4.28%
연환산배당율	11.44%	10.72%	9.69%	8.99%	8.49%

* 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

2. 기업구조조정부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물	79,419	95.95	79,169	95.87	95.87	95.87
	지상권·임차권 등 부동 산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동 산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부 동산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		3,223	3.89	3,140	3.80	3.80	
기타 자산		130	0.16	273	0.33	0.33	
총 자산	자기자본	38,437	46.44	38,354	46.44	46.44	100.00
	부채	44,336	53.56	44,227	53.56	53.56	

- ※1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말함
 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
 3. 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
 4. 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		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	79,419	95.95	79,169	95.87	95.87	95.87
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		3,223	3.89	3,140	3.80	3.80	
기타 자산		130	0.16	273	0.33	0.33	
총 자산	자기자본	38,437	46.44	38,354	46.44	46.44	100.00
	부채	44,336	53.56	44,227	53.56	53.56	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말함
 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
 3. 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
 4. 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		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동 산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동 산 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		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동 산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동 산 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				

※ 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	국민은행	0%~0.5%	3,223	3,140
합 계			3,223	3,140

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
JW타워	서울특별시 서초구 남부순환로 2477	1990.12.29	2011.12.28	차입금 39,776,277,420원 (근저당권설정채권최고액 58,500,000,000원)

※ 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	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
JW타워	57,742	20,895	-	3,360	-	-	-	-	57,742	24,255	81,997	2,878	-	79,119
합 계	57,742	20,895	-	3,360	-	-	-	-	57,742	24,255	81,997	2,878	-	79,119

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위 (㎡)당 연 임대료
JW타워	29,784.83	29,784.83	100.00%	5,123,819,280	6	172,028
합계	29,784.83	29,784.83	100.00%	5,123,819,280	6	172,028

* 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 : 2017.07.01 ~ 2017.12.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고	
부동산	임대료	2,355	56.65%	
	매매손익	-		
	기타 수익	1,790	43.06%	
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익	12	0.29%		
총 수 익	4,157	100.00%		

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
JW타워	2,355	100.00%	
임대료 수익 계	2,355	100.00%	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
JW타워	1,790	100.00%	(*)
기타수익 계	1,790	100.00%	

(*) 당기 기타수익 상세내역은 관리수익 1,569백만원, 주차수익 115백만원, 기타영업수익 106백만원임.

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익 등	12	100.00%	기타 영업외수익 0.8백만원 포함
기타수익 계	12	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기
당해회사수익률(A)	10.47	9.60	8.69	7.87
산업평균수익률(B)				
초과수익률	10.47	9.60	8.69	7.87

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2017.07.01 ~ 2017.12.31)

I . 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	JW타워		
급여	3,000,000	3,000,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	204,778,392	204,778,392		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	477,877,088	477,877,088		
자산보관수수료	8,258,149	8,258,149		
일반사무 위탁수수료	11,084,747	11,084,747		
기타지급수수료	18,954,412	18,954,412		
유형자산 감가상각비	257,826,974	257,826,974		
세금과공과	139,566,686	139,566,686		
보험료	6,025,053	6,025,053		
수선유지비	121,964,509	121,964,509		
수도광열비	222,949,838	222,949,838		
기타영업비용	1,170,990	1,170,990		
합 계	1,473,456,838	1,473,456,838		

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리 수수료	하나에이아이엠 투자운용(주)	<p><기본운용수수료> 총 부동산 가액의 연 0.5%에 해당하는 금액을 12등 분하여 매월 말일까지 지급</p> <p><매입수수료> 금 958,000,000원(부가가치세 별도) - 748,000,000원은 매매완결일로 부터 7일 이내 - 210,000,000원은 6등분 하여 매매완결일 이후 최 초 도래 하는 달부터 매월 말일까지 지급</p> <p><매각기본수수료> 매각금액 * 1.0%, 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날 로부터 7일 이내</p> <p><매각성과수수료> 전체초과이익금액의 20%를 합산한 금액, 매각이 속 한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주 총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내</p>	204,778,392
자산보관 수수료	(주)국민은행	총 자산가액의 연 0.02% 매 분기 별로 해당분기에 대한 감사보고서의 제출 일로부터 7일 이내	8,258,149
사무수탁 수수료	삼정KPMG AAS(주)	총 자산가액의 연 0.027% 매 분기 종료 후 30일 이내	11,084,747
합 계		-	224,121,288

※ 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	39,776	-	-	39,776	
주택도시기금 등 기금수용액					
주식의 매수청구 또는 환매 청구 등에 의한 차입액					

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
삼성생명보험(주)	2016.03.10	39,776	3.45%	만기일시상환	39,776
합 계		39,776			39,776

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2017.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
(주)제이더블유 홀딩스	최대주주	보통주	3,800,000	-	-	3,800,000	
			(48.72%)	(0.00%)	(0.00%)	(48.72%)	
계			3,800,000	-	-	3,800,000	
지분율 계			(48.72%)	(0.00%)	(0.00%)	(48.72%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2017.12.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	새마을금고중앙회	우선주	2,000,000	25.64%	
2	과학기술인공제회	우선주	2,000,000	25.64%	
합 계			4,000,000	51.28%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2017.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	3,800,000	48.72%	
주요주주	2	66.67%	4,000,000	51.28%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	3	100.00%	7,800,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	매년 6월 30일 매년 12월 31일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	보통주, 우선주	공고게재신문	매일경제신문. 단 2개 이상 신문 공고가 필요한 경우 머니투데이를 추가함.
명의개서대리인	삼정KPMG AAS(주)		

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, 유동보증권, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증권, 비유동과생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증권, 유동과생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증권, 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

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

IV. 재무상태표

당기 제 12 기 기말 기준일 2017.12.31 현재
 전기 제 11 기 기말 기준일 2017.06.30 현재

회사명: (주)케이브이제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기	기말	제 11 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,549,505,604		2,523,888,300
1) 현금및현금성자산	2,395,360,719		2,479,597,077	
2) 단기금융상품	0		0	
3) 매출채권	14,368,080		13,012,655	
4) 미수수익	1,440,589		1,237,408	
5) 기타미수금	149,999		260,000	
6) 선급비용	136,449,717		28,001,220	
7) 선급법인세	1,736,500		1,779,940	
2. 비유동자산		80,031,987,001		80,248,897,207
1) 장기금융상품	744,699,018		743,757,529	
2) 유형자산	79,279,695,716		79,494,019,690	
토지	57,741,615,897		57,741,615,897	
건물	24,254,845,610		24,254,845,610	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(2,877,851,977)		(2,633,041,817)	
기타(건설중인자산)	0		59,600,000	
기타유형자산	160,603,000		60,000,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(17,016,814)		(4,000,000)	
기타(유형자산-기타유형자산)	17,500,000		15,000,000	
3) 기타비유동자산	7,592,267		11,119,988	
자 산 총 계		82,581,492,605		82,772,785,507
II. 부채				
1. 유동부채		603,169,480		1,205,644,961
1) 기타선수금	10,636,378		12,308,974	
2) 미지급금	32,010,000		102,574,000	
3) 미지급비용	153,966,270		209,918,790	
4) 예수금	82,500		0	
5) 부가세예수금	152,905,332		133,685,657	
6) 유동보증금	253,569,000		747,157,540	
2. 비유동부채		43,623,971,090		43,130,382,550
1) 장기차입금	39,776,277,420		39,776,277,420	
2) 비유동보증금	3,847,693,670		3,354,105,130	
부 채 총 계		44,227,140,570		44,336,027,511
III. 자본				
1. 자본금		39,000,000,000		39,000,000,000
1) 보통주자본금	19,000,000,000		19,000,000,000	
2) 종류주자본금	20,000,000,000		20,000,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(645,647,965)		(563,242,004)
자 본 총 계		38,354,352,035		38,436,757,996
부 채 및 자본 총 계		82,581,492,605		82,772,785,507

V. 손익계산서

당기 제 12 기 기말 시작일 2017.07.01 종료일 2017.12.31
 전기 제 11 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.06.30

회사명: (주)케이브이제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	2,053,692,052	4,144,316,199	2,022,982,457	4,060,662,798
1) 임대료수익	1,158,534,885	2,354,866,245	1,144,172,858	2,310,392,888
2) 관리비수익	895,157,167	1,789,449,954	878,809,599	1,750,269,910
II. 영업비용	746,996,303	1,473,456,838	833,496,691	1,563,747,710
1) 급여	1,500,000	3,000,000	1,500,000	3,000,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	102,389,196	204,778,392	102,389,196	204,778,392
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	230,851,780	477,877,088	271,627,305	551,513,097
4) 자산보관수수료	4,176,300	8,258,149	4,209,608	8,277,278
5) 일반사무위탁수수료	5,574,250	11,084,747	5,587,163	11,051,394
6) 기타지급수수료	9,172,382	18,954,412	8,497,876	17,329,117
7) 유형자산감가상각비	130,008,462	257,826,974	124,074,590	244,818,690
8) 세금과공과	79,357,783	139,566,686	59,045,210	117,108,929
9) 보험료	3,010,949	6,025,053	2,981,343	5,929,924
10) 수선유지비	90,918,086	121,964,509	168,720,694	193,397,486
11) 수도광열비	89,728,635	222,949,838	84,415,881	205,495,958
12) 기타영업비용	308,480	1,170,990	447,825	1,047,445
III. 영업이익	1,306,695,749	2,670,859,361	1,189,485,766	2,496,915,088
IV. 영업외수익	4,241,094	12,314,790	4,762,155	12,631,343
1) 이자수익	4,202,182	11,480,314	4,762,150	12,528,104
2) 기타영업외수익	38,912	834,476	5	103,239
V. 영업외비용	345,890,149	691,780,299	342,130,479	680,565,308
1) 이자비용	345,890,149	691,780,299	342,130,473	680,501,271
2) 기타영업외비용	0	0	6	64,037
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	965,046,694	1,991,393,852	852,117,442	1,828,981,123
VII. 법인세비용(수익)	0	0	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	965,046,694	1,991,393,852	852,117,442	1,828,981,123
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	965,046,694	1,991,393,852	852,117,442	1,828,981,123
X I. 주당이익		221		225

VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 12 기 기말 시작일 2017.07.01 종료일 2017.12.31
 전기 제 11 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.06.30

회사명: (주)케이브이지제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	처분예정일	2018.03.26	처분확정일	2017.09.22
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(645,647,965)		(563,242,004)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(2,637,041,817)		(2,392,223,127)	
2. 당기순이익(손실)	1,991,393,852		1,828,981,123	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		(2,249,220,826)		(2,073,799,813)
1. 주식할인발행차금상각액	0		0	
2. 배당금	2,249,220,826		2,073,799,813	
보통주현금배당금	1,095,774,247		1,101,111,123	
우선주현금배당금	1,153,446,579		972,688,690	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,894,868,791)		(2,637,041,817)

VII. 현금흐름표

당기 제 12 기 기말 시작일 2017.07.01 종료일 2017.12.31
 전기 제 11 기 기말 시작일 2017.01.01 종료일 2017.06.30

회사명: (주)케이브이지제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,092,666,455		2,623,098,444
1. 당기순이익(손실)		1,991,393,852		1,828,981,123
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		257,826,974		244,818,690
감가상각비	257,826,974		244,818,690	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(156,554,371)		549,298,631
매출채권의 변동	(1,355,425)		103,064,381	
미수수익의 변동	(1,144,670)		(969,445)	
기타미수금의 변동	110,001		0	
선급금의 변동	43,440		1,279,060	
선급비용의 변동	(104,920,776)		114,188,065	
기타선수금의 변동	(1,672,596)		(23,445,246)	
선수수익의 변동	0		0	
미지급금의 변동	(10,964,000)		10,960,000	
미지급비용의 변동	(55,952,520)		22,929,972	
예수금의 변동	19,302,175		(24,401,596)	
보증금의 변동	0		345,693,440	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(103,103,000)		(307,072,899)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(103,103,000)		(307,072,899)
매도가능금융자산의 취득	0		237,072,899	
유형자산의 취득	103,103,000		70,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(2,073,799,813)		(1,904,275,694)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(2,073,799,813)		(1,904,275,694)
배당금의 지급	2,073,799,813		1,904,275,694	
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(84,236,358)		411,749,851
VII. 기초 현금및현금성자산		2,479,597,077		2,067,847,226
VIII. 기말 현금및현금성자산		2,395,360,719		2,479,597,077

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
2017.08.14	투자보고서	제11기 2분기 투자보고서
2017.09.30	투자보고서	제11기 투자보고서
2017.11.14	임원 변경 보고	대표이사 중임
2017.11.14	투자보고서	제12기 1분기 투자보고서

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

1. 주요주주

(주)JW홀딩스 (소유주식수: 3,800,000주, 지분율: 48.72%)

2. 주요주주와의 거래내역: 임대차계약 체결

- 체결일자: <계약1>2011년 12월 27일
<계약2>2015년 6월 17일 (8층 추가 임대)
- 임대인: (주)케이브이지제2호기업구조조정부동산투자회사
- 임차인: (주)JW홀딩스
- 기간: <계약1>임대차계약기간 개시일로부터 10년간
<계약2>임대차계약기간 개시일로부터 7년간 (8층)
- 체결조건: 주변 임대시세를 감안하여 10% 이상 높거나 낮지 않게 체결

구분	지상8층	/	지상9~14층	/	지상1층	/	지하1,2층
월임대료(원/3.3㎡)	57,950		57,950		63,750		28,970
월관리비(원/3.3㎡)	32,440		32,440		32,440		26,650

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 투자비용 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 방법 이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 케이브이지제 2 호기업구조조정부동산투자회사("회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 기업구조조정부동산투자회사로서 2011년 11월 10일 설립되어 대한민국 국토교통부의 영업인가를 득하였습니다. 회사의 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 등을 통하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 이에 따라, 당기말 현재 회사가 투자·운용하고 있는 부동산은 서울특별시 서초구 남부순환로 2477에 소재하고 있는 JW 타워 및 관련 토지입니다.

회사의 본점소재지는 현재 회사가 투자·운용하고 있는 JW 타워에 위치하고 있으며, 설립시 자본금은 500백만원이나, 제 1기 중 유상증자를 실시하여 당기말 현재 자본금은 39,000백만원입니다. 당기말 현재의 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, %)

주주	보통주		우선주	
	주식수	지분율	주식수	지분율
(주)JW 홀딩스	3,800,000	100	-	-
새마을금고중앙회	-	-	2,000,000	50
(사)과학기술인공제회	-	-	2,000,000	50
합계	3,800,000	100	4,000,000	100

회사의 존립기간은 회사설립등기일로부터 15년이며, 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 회계연도는 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일까지입니다.

2. 유의적 회계정책

(1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 수익인식

수익은 거래 전체의 수익금액과 진행률을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 이미 발생한 원가 및 거래의 완료를 위하여 투입하여야 할 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 진행기준에 따라 인식하고 있습니다.

(3) 대손충당금

매출채권 등에 대하여 손상에 대한 객관적인 증거가 있는 경우, 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 관련 자산에서 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(4) 유형자산

당사는 유형자산의 취득원가 산정시, 당해 자산의 제작원가 또는 매입원가에 취득부대비용을 가산하고 있습니다. 한편, 현물출자, 증여 기타 무상으로 취득한 자산의 가액은 공정가치를 취득원가로 하고, 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.

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 유형자산의 내용연수를 연장시키거나 가치를 실질적으로 증가시키는 지출인 경우에는 자본적 지출로 처리하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 당기 비용으로 처리하고 있습니다.

당사는 자산이 사용 가능한 때부터 아래의 내용연수 동안 정액법을 적용하고 있습니다.

구분	추정내용연수
건물	50년
기계장치	5년
공기구비품	5년
기타의유형자산	비한정

(5) 법인세비용

법인세비용은 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 산출하고 있습니다. 법인세부담액은 법인세법 등의 법령에 의하여 각 회계연도에 부담할 법인세 및 법인세에 추가되는 세액의 합계이며 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액을 당기에 인식하는 법인세 추납액 또는 환급액이 포함됩니다. 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이인 일시적차이와 이월공제가 가능한 세무상결손금과 세액공제 등에 대하여 미래에 부담하게 될 법인세부담액과 미래에 경감될 법인세부담액을 각각 이연법인세부채 및 자산으로 인식하고 있습니다. 이연법인세는 일시적차이 등의 실현이 예상되는 회계연도에 적용되는 법인세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

또한, 당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수

있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(6) 추정의 사용

한국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사는 자산 및 부채의 금액 등에 대한 공시, 수익 및 비용의 측정과 관련하여 많은 합리적인 추정과 가정을 사용합니다. 여기에는 유형자산의 장부금액, 매출채권, 이연법인세자산에 대한 평가 등이 포함됩니다. 이러한 평가금액은 실제와 다를 수 있습니다.

(7) 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용이 제한된 예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당기말	전기말	사용제한내용
장기금융상품	744,699	743,758	(주 1)

(주 1) 삼성생명보험(주)의 차입금 관련하여 근질권 설정한 국민은행 계좌입니다.

4. 유형자산

당기와 전기 중 유형자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

(1)당기

(단위 : 천원)

과 목	기초장부금액	취득(자본적)	대체	감가상각비	기말장부금액
토지	57,741,616	-	-	-	57,741,616
건물	21,621,803	-	-	(244,809)	21,376,994
기계장치	56,000	-	-	(6,000)	50,000
공기구비품	-	41,003	59,600	(7,017)	93,586
기타의유형자산	15,000	2,500	-	-	17,500
건설중인자산	59,600	-	(59,600)	-	-
합 계	79,494,019	43,503	-	(257,826)	79,279,696

(2)전기

(단위 : 천원)

과 목	기초장부금액	취득(자본적)	감가상각비	기말장부금액
토지	57,741,616	-	-	57,741,616
건물	21,862,622	-	(240,819)	21,621,803
기계장치	-	60,000	(4,000)	56,000
기타의유형자산	5,000	10,000	-	15,000
건설중인자산	-	59,600	-	59,600
합 계	79,609,238	129,600	(244,819)	79,494,019

5. 보유토지의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(m ²)	장부가액	공시지가
서울특별시 서초구 남부순환로 2477	4,588.6	57,741,616	49,143,906

6. 보험가입자산

당기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	보험가입자산	장부금액	부보금액	보험회사명
기업재산종합보험	건물 등	21,520,580	64,147,551	DB 손해보험(주)
가스사고배상책임보험			300,000	

7. 담보제공자산 등

당기말 현재 당사의 담보제공자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제공 내용			관련차입금		
제공자산	장부금액	채권최고액	종 류	금 액	담보권자
토지, 건물	79,118,610	58,500,000	장기차입금	39,776,277	삼성생명보험(주)

8. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입용도	당기말	전기말	연 이자율	상환방법	만기일
삼성생명보험 주식회사	부동산매매계약 인수자금	39,776,277	39,776,277	3.45%	만기 일시상환	2019.03.10
장기차입금 잔액		39,776,277	39,776,277			

9. 금융부채의 유동성 위험관리 방법 및 종류별 만기 분석

(1) 유동성위험 관리 방법

유동성위험이란 당사가 금융부채에 관련된 의무를 충족하는 데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 당사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나, 당사의 평판에 손상을 입힐 위험 없이, 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.

(2) 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

1) 당기말

(단위 : 천원)

구 분	장부금액	6개월 이내	6-12개월	1-5년
미지급금	32,010	32,010	-	-
미지급비용	153,966	153,966	-	-
장기차입금	39,776,277	-	-	39,776,277
임대보증금	4,101,263	-	253,569	3,847,694
합 계	44,063,516	185,976	253,569	43,623,971

2) 전기말

(단위 : 천원)

구 분	장부금액	6개월 이내	6-12개월	1-5년
미지급금	102,574	102,574	-	-
미지급비용	209,919	209,919	-	-
장기차입금	39,776,277	-	-	39,776,277
임대보증금	4,101,263	-	747,158	3,354,105
합 계	44,190,033	312,493	747,158	43,130,382

10. 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내역
발행할 주식의 총수	10,000,000 주
1 주당 액면금액	5,000 원
발행한 주식의 수	
보통주	3,800,000 주
우선주	4,000,000 주

당사가 발행한 우선주는 이익배당 및 잔여재산분배에 우선하는 기명식 우선주입니다. 이익배당에 있어 누적적, 참가적 우선주로 액면가액의 연 6.7%의 비율(단, 제 11 회계연도 이후부터는 매년 0.25%씩 증가된 비율)에 의한 금액을 우선배당 받으며, 보통주식에 대해 동일 비율 배당 후 잔여금액이 보통주식 액면가액의 연 6.7%비율(단, 제 11 회계연도 이후부터는 매년 0.25%씩 증가된 비율)에 의한 금액의 총 합계를 초과하는 경우 그 초과분에 대해 보통주와 우선주는 균등배당의 권리를 갖습니다. 또한, 유상증자 또는 무상증자 시 우선주에 대한 신주배정은 해당 우선주와 동일한 종류의 주식으로 배정됩니다.

11. 결손금

(1) 이익준비금 적립의무의 배제

당사는 2004 년 10 월 22 일 개정되고, 공포 후 6 월이 경과한 날부터 시행된 부동산투자회사법 개정법률(법률 제 7243 호) 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분 시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(2) 당사의 당기와 전기의 결손금 처리내역은 다음과 같습니다.

계 정 과 목	제 12 기		제 11 기	
I. 미처분이익잉여금		(645,647,965)		(563,242,004)
1. 전기이월미처리결손금	(2,637,041,817)		(2,392,223,127)	
2. 당기순이익	1,991,393,852		1,828,981,123	
II. 이익잉여금처분액		2,249,220,826		2,073,799,813
1. 주식할인발행차금상각	-		-	
2. 배당금	2,249,220,826		2,073,799,813	
현금배당 (주당배당금(율)): 제2기: 보통주 288원(5.77%) 우선주 288원(5.77%) 제1기: 보통주 290원(5.80%) 우선주 243원(4.86%)	2,249,220,826		2,073,799,813	
III. 차기이월미처리결손금		(2,894,868,791)		(2,637,041,817)

당사는 상법 제 462 조 제 1 항의 규정에 의한 당해연도 이익배당한도의 100 분의 90 이상을 주주에게 배당하는 경우 상법 제 462 조의 규정에도 불구하고 이익을 초과배당할수 있습니다. 초과배당은 당해연도의 감가상각비의 범위 안에서 배당하되, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다. 한편, 배당성향은 당기순이익에 대한 현금배당액의 비율로 상기 이익잉여금처분에 따른 당사의 당기와 전기의 배당성향은 각각 112.95% 및 113.39% 입니다.

12. 법인세비용

당기 중 회사에 적용될 법인세 법정세율(주민세 포함)은 과세표준 2 억원 이하에 대하여는 11%, 그 초과분에 대하여는 22%입니다. 한편, 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 당기 인식 해야 할 법인세비용이 발생하지 아니하며, 따라서, 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다. 또한, 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

13. 주당순이익

주당순이익은 보통주 1 주에 대한 당기순이익을 계산한 것으로 당기와 전기 주당순이익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)

구분	당기	전기
당기순이익	1,991,393,852	1,828,981,123
(-) 우선주 배당금	1,153,446,579	972,688,690
보통주 당기순이익	837,947,273	856,292,433
가중평균유통보통주식수	3,800,000	3,800,000
기본주당순이익	221	225

14. 특수관계자

(1) 당사의 최대주주는 JW 홀딩스(주)이며, 일반기업회계기준 25 장 2 절 1 항에 따른 특수관계자입니다

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

회사명	과목	당기	전기
JW 홀딩스(주)	임대료수익	1,622,184	1,590,829
	관리비수익 등	1,194,382	1,168,970

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자와의 채권채무내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

회사명	과목	당기말	전기말
JW 홀딩스(주)	매출채권	13,846	12,560
	미수금	95	234
	임대보증금	2,704,317	2,704,317
	선수금	7,909	6,133

(4) 당기와 전기 중 회사의 주요 경영진에 대한 보상내역은 단기급여 3,000 천원으로 주요 경영진에는 당사 활동의 계획, 운영, 통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 감사가 포함되어 있습니다.

15. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 하나에이아이엠투자운용 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무, 부동산 임대차에 관한 업무, 증권의 매매에 관한 업무 등의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있는 바, 기본운용수수료의 항목으로 총 부동산가액의 연 0.5%에 해당하는 금액을 12 등분하여 매월 말일에 지급하며, 관련한 비용을 수수료 비용으로 인식하고 있습니다. 자산관리위탁계약에 의한 수수료는 기본운용수수료 외에 매입수수료와 매각기본수수료 및 매각성과수수료가 있으며, 이는 부동산의 취득, 매각 시 발생합니다.

(2) 자산보관계약

당사는 주식회사 국민은행과 부동산의 보관, 유가증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무에 대하여 관리업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 각 분기말 기준 총자산가액에 대하여 연 0.02%에 상당하는 금액을 매 분기 감사보고서 또는 검토보고서 제출일로부터 7 일 이내에 지급하며, 관련한 비용을 수수료비용으로 인식하고 있습니다.

(3) 일반사무수탁계약

당사는 삼정 KPMG AAS(주)와 발행주식의 명의개서, 주식의 발행, 사무운영 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하고 있으며, 각 분기말 기준 총자산가액에 대하여 연 0.027%에 상당하는 금액을 매 분기 종료 후 30 일 이내 지급하며, 관련한 비용을 수수료비용으로 인식하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 세빌스코리아 주식회사와 임대차계약과 기타계약의 준수 및 관리, 임대료와 기타 수입의 관리, 시설 관리, 청소관리, 경비관리 및 주차관리 업무에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 건물관리 수수료

료의 항목으로 매월 8,427 천원, 인건비 등 기타 수수료의 항목으로 매월 65,150 천원을 매월 말일 지급하며, 관련한 비용을 위탁관리비로 인식하고 있습니다.

16. 보유부동산의 매각 예정

당사는 이사회결의를 통하여 당사의 보유자산에 대하여 매각절차를 개시하고 동일자 주주총회에서 승인하였으며, 그 내용은 다음과 같습니다.

매각대상자산	이사회결의일
서울특별시 서초구 남부순환로 2477 토지	2017.12.04
서울특별시 서초구 남부순환로 2477 건물	2017.12.04

17. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상의 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 유의적인 거래는 다음과 같습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

(단위 : 천원)

과목	당기	전기
건설중인자산 취득 관련 미지급금	-	59,600
건설중인자산에서 공기구비품 대체	59,600	-
단기금융상품의 장기금융상품 대체	-	743,758