<별지 제6호 서식>

투 자 보 고 서

(제7기 2분기)

국토교통부장관 및 금융위원회위원장 귀중

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

2014년 7월 15일

회 사 명 : 주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 양 영 덕 (인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2477 JW타워 5층

(전화번호) 02-2086-0854

작 성 책 임 자 : ㈜ 한국스탠다드차타드펀드서비스 김홍지 주임 (인)

(전화번호) 02-2014-2042

제 1 부 회사의 개황

Ⅰ. 회사의 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명 : 주식회사 케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사

2) 설립일 : 2010년 10월 13일

3) 소재지 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2477 JW타워 5층

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(2014.05.31 기준) : 총자산 : 515억원, 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 ㈜케이브이지제1호위탁관리부동산투자회사 설립(자본금 : 10억원)
- 2010.10.25 자산관리업무 계약체결(㈜하나에이아이엠에이엠씨)
  자산보관업무 계약체결(삼성증권㈜)
  일반사무위탁 계약체결(신한아이타스㈜)
- 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(㈜한국스탠다드차타드펀드서비스)

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	-
2010.12.22	증자		1,000,000	5,000	5,000	6,000,000,000	공모	500.00
2010.12.22	증자		260,000	5,000	5,000	7,300,000,000	3자 배정	21.67
2010.12.22	증자	기명식 제1종 우선주	2,000,000	5,000	5,000	17,300,000,000	3자 배정	136.99
2010.12.22	증자	기명식 제2종 우선주	1,460,000	5,000	5,000	24,600,000,000	3자 배정	42.20
합 계					5,000	24,600,000,000	-	

2) 자본금 변동예정 등 : 보고서일 현재 자본금 변동예정이 없음

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2014년 05월 31일 현재 】

(단위 : 주)

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

2) 발행한 주식의 내용

【 2014년 05월 31일 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]	
※ 제6기 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 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

구 분	제2기	제3기	제4기	제5기	제6기
당기순이익	511,954,475	536,296,873	541,416,621	609,495,527	801,420,093
1주당 배당금					
제1종우선주	213.08	215.59	215.59	216.90	218.10
제2종우선주	170.47	172.97	172.97	176.74	242.33
보통주	123.00	133.39	137.04	176.74	242.33
이익배당한도					
제1종우선주	426,164,384	431,178,082	431,178,082	433,808,220	436,191,780
제2종우선주	248,880,000	252,540,000	252,540,000	258,040,825	353,805,636
보통주	179,520,155	194,748,463	200,081,500	258,040,825	353,805,636
배당금총액					
제1종우선주	426,164,384	431,178,082	431,178,082	433,808,220	436,191,780
제2종우선주	248,880,000	252,540,000	252,540,000	258,040,825	353,805,636
보통주	179,520,155	194,748,463	200,081,500	258,040,825	353,805,636
배당성향	166.92%	163.80%	163.24%	155.85%	142.72%
배당수익률					
제1종우선주	4.26%	4.31%	4.31%	4.34%	4.36%
제2종우선주	3.41%	3.46%	3.46%	3.53%	4.85%
보통주	2.46%	2.67%	2.74%	3.53%	4.85%
연환산배당수익률					
제1종우선주	8.50%	8.60%	8.60%	8.70%	8.70%
제2종우선주	6.80%	6.90%	6.90%	7.09%	9.67%
보통주	4.91%	5.32%	5.47%	7.09%	9.67%

* 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. 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기 (2014.02.28)		당분기 (2014.05.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	49,474	96.85	49,291	95.67	95.67	95.67
	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		1,558	3.05	2,150	4.17	4.17	
기타 자산		51	0.10	79	0.15	0.15	
총 자산	자기자본	22,889	44.81	23,299	45.22	45.22	100
	부채	28,194	55.19	28,221	54.78	54.78	

※ 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

※ 당해 분기중 부동산관련 유가증권은 없습니다.

3. 유가증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 유가증권은 없습니다.

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비 고
MMDA	우리은행	변동금리	2,150	운용계좌

5. 순자산가치추이

(단위 : 백만원, 주)

기준일	2014.02.28	2014.05.31
부동산투자회사법 시행령 제27조제3항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	51,083	51,520
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	28,194	28,221
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	22,889	23,299
발행주식총수	4,920,000	4,920,000
주당 순자산가치(원)	4,652	4,736

제 3 부 자산 유형별 현황

Ⅰ. 분기말 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	2001 년 9 월	2010.12.28	26,950	부채금액
				35,985	근저당권 채권최고액

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가상각 누계액	장부가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
코오롱별관	22,727	29,052	-	-	-	-	22,727	29,052	51,779	(2,488)	49,291
합 계	22,727	29,052	-	-	-	-	22,727	29,052	51,779	(2,488)	49,291

- 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(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료*	임대차 계약수	임대면적단위(㎡)당 연임대료
코오롱별관	26,861	26,861	100%	3,722,657,382	1	138,590
합 계	26,861	26,861	100%	3,722,657,382	1	138,590

(*)연간 총임대료 : 2013.06.01~2014.05.31 발생 임대료

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

※ 해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액(기간 : 2014.03.01 ~ 2014.05.31)

(단위 : 백만원, %)

구 분		코오롱별관		비 고
		금 액	비 율	
부동산	임대료	937	64.40	-
	매매손익	-	-	-
	기타수익	509	34.98	-
유가증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타수익		9	0.62	-
총 수 익		2,904	100.00	-

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

구 분	임대료(백만원)	비 율(%)	비 고
코오롱 별관	937	100.00	-
임대료 수익 계	937	100.00	-

2) 부동산 매매손익

해당사항 없음

3) 기타 수익

구 분	금 액(백만원)	비 율(%)	비 고
관리수익	509	100.00	-
기타 수익 계	509	100.00	-

2. 유가증권

보고서 기준일 현재 유가증권 거래를 하지 않아 해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액(백만원)	비 율(%)	비 고
이자수익	9	100.00	-
기타 수익 계	9	100.00	-

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제7기 2분기	제7기 1분기	제6기 2분기	제6기 1분기
당해회사수익률(A)	6.82	6.93	6.62	6.64

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

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

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

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

4사분기수익률 = (당기순이익 / [(연기초납입자본금+분기기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째자리까지 기재할 것.

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함.

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

Ⅰ. 부동산 영업경비 (기간: 2014.03.01~2014.05.31)

(단위 : 원)

구 분	금 액
1. 임원보수	1,500,000
2. 보험료	3,089,687
3. 감가상각비	182,952,856
4. 자산관리위탁수수료	51,733,638
5. 자산보관위탁수수료	3,895,800
6. 일반사무위탁수수료	3,895,800
7. 부동산관리용역위탁수수료	472,105,890
8. 지급수수료	3,950,000
9. 세금과공과	33,186,957
10.간주임대료	617,629
11.기타일반관리비	225,420
12.이자비용	288,697,259
합 계	1,045,850,936

Ⅱ. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고
자산관리 수수료	하나에이아이엠 에이엠씨	**<기본운용수수료>:** 부동산 취득가액에 매 직전결산기 자본적 지출액을 합산한 금액의 연 0.4% 기간 / 총 부동산 가액 제1결산기 / 취득가액(매입금액+매입부대비용) 제2결산기 이후 / 취득가액(매입금액+매입부대비용)+직전결산기 자본적 지출액을 합한 금액	12등분하여 매월말까지 지급
		매입수수료: 200,000,000원	매입완결일로부터7일이내
		매각기본수수료: -	-
		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 투자보고서에 대한 이사회 승인 후 7일 이내
사무수탁 수수료	㈜한국스탠다드 차타드펀드서비스	총자산가액의 연 0.03%	매분기(3개월) 종료 후 30일 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㈜	2010.12.28	20,000	4.25%	만기일시상환	20,000
현대라이프생명보험㈜	2010.12.28	6,950	4.25%	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

해당사항 없음.

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

해당사항 없음.

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

해당사항 없음.

4. 주식사무

결 산 일	매년 5월 31일 매년 11월 30일	정기주주총회	8월/2월중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재 신문	머니투데이, 매일경제
명의개서 대리인	㈜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 : 선수금, 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, 기타영업수익

(2) 영업비용 : 임원보수, 보험료, 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 위탁관리비, 지급수수료, 세금과공과, 기타일반관리비, 등기소송비

(3) 영업외수익 : 이자수익, 잡이익

(4) 영업외비용 : 이자비용, 잡손실

Ⅱ. 기업회계기준 등의 위반사항

※ 해당사항 없음

Ⅲ. 기타 유의하여야 할 사항

※ 해당사항 없음

Ⅳ. 재무상태표

(단위 : 원)

계정과목	제 7 기 2 분기	제 7 기 1 분기	제 6 기 2 분기	제 6 기 1 분기
자산				
Ⅰ.유동자산	2,229,523,542	1,609,652,104	2,145,691,306	1,634,318,429
Ⅱ.부동산관련자산	49,291,020,625	49,473,973,481	49,652,949,101	49,833,913,339
자산총계	51,520,544,167	51,083,625,585	51,798,640,407	51,468,231,768
부채				
Ⅰ.유동부채	321,156,704	294,291,133	280,876,026	353,587,432
Ⅱ.비유동부채	27,900,000,000	27,900,000,000	27,900,000,000	27,900,000,000
부채총계	28,221,156,704	28,194,291,133	28,180,876,026	28,253,587,432
자본				
Ⅰ.자본금	24,600,000,000	24,600,000,000	24,600,000,000	24,600,000,000
Ⅱ.이익잉여금(결손금)	(1,300,612,537)	(1,710,665,548)	(960,701,484)	(1,363,821,529)
Ⅲ.자본조정			(21,534,135)	(21,534,135)
자본총계	23,299,387,463	22,889,334,452	23,617,764,381	23,214,644,336
부채와 자본총계	51,520,544,167	51,083,625,585	51,798,640,407	51,468,231,768

Ⅴ. 손익계산서

(단위 : 원)

계정과목	제 7 기 2 분기	제 7 기 1 분기	제 6 기 2 분기	제 6 기 1 분기
Ⅰ.영업수익	1,446,553,674	1,436,791,061	1,419,291,223	1,419,123,737
Ⅱ.영업비용	757,153,677	750,822,364	739,791,318	742,613,063
Ⅲ.영업이익(손실)	689,399,997	685,968,697	679,499,905	676,510,674
Ⅳ.영업외수익	9,350,273	11,825,746	9,179,387	10,486,634
Ⅴ.영업외비용	288,697,259	282,421,320	285,559,247	288,697,260
Ⅵ.경상이익(손실)	410,053,011	415,373,123	403,120,045	398,300,048
Ⅶ.특별이익				
Ⅷ.특별손실				
Ⅸ.법인세차감전순이익(손실)	410,053,011	415,373,123	403,120,045	398,300,048
Ⅹ.법인세비용				
XI.당기순이익(손실)	410,053,011	415,373,123	403,120,045	398,300,048

Ⅵ. 이익잉여금처분계산서

분기보고이므로 해당사항 없음.

Ⅶ. 현금흐름표

분기보고이므로 해당사항 없음.

Ⅷ. 반기재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 케이브이지제 1 호위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2010 년 10 월 13 일에 설립되어 2010 년 11 월 26 일 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 당반기말 현재 납입자본금은 24,600 백만원(제 1 종우선주 10,000 백만원, 제 2 종우선주 7,300 백만원 포함)이며 주주현황(우선주포함)은 다음과 같습니다.

(단위: 주)

주 주	보통주	제 1 종우선주	제 2 종우선주
과학기술인공제회	-	1,700,000	300,000
㈜케이티앤지	-	300,000	1,160,000
코오롱인더스트리㈜	1,460,000	-	-
합 계	1,460,000	2,000,000	1,460,000

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

2. 중요한 회계처리 방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준 제29장 '중간재무제표'에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2013년 5월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(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 3 개월 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 미래경제적효익이 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 사용가능한 때(경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이른때)부터 아래의 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있습니다.

구 분	내용연수
건 물	40 년

(3) 수익의 인식

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

임대료수익 등은 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며경제적 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 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 당기법인세부담액(환급액)과이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다. 그러나 당해기간 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 당반기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당반기의 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 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정하는 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

3. 유형자산

(1) 당반기말 현재 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	면 적(㎡)	장부가액	공시지가
경기도 과천시 별양동 1-22	3,053.30	22,727,050	18,136,602

(2) 당반기 및 전반기 중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당반기) (단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	반기말
토 지	22,727,050	-	-	22,727,050
건 물	26,746,923	-	182,953	26,563,970
합 계	49,473,973	-	182,953	49,291,020

(전반기) (단위 : 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	반기말
토 지	22,727,050	-	-	22,727,050
건 물	26,925,899	-	178,976	26,746,923
합 계	49,652,949	-	178,976	49,473,973

4. 담보제공자산

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

(단위 : 천원)

구 분	담보제공자산	채권최고액		설정권자	관련채무
		당반기말	전기말		
경기도 과천시 별양동 1-22	토지, 건물	26,000,000	26,000,000	삼성화재해상보험㈜	장기차입금
	토지, 건물	9,035,000	9,035,000	현대라이프생명보험㈜	장기차입금
	토지, 건물	950,000	950,000	코오롱인더스트리㈜	임대보증금
합 계		35,985,000	35,985,000		

5. 보험가입현황

회사는 당반기말 현재 보유 자산과 관련하여 삼성화재해상보험의 페키지보험에 가입하고 있으며 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

패키지보험	부보자산과 부보금액	연보험료
	경기도 과천시 별양동 1-22	
재산종합보험	39,394,831	7,586

기업휴지보험	9,715,700	1,846
소 계	49,110,531	9,432
일반배상책임보험	1사고당 1,000,000 1사고당 300,000 (주차장) 1인당 3,000 (구내치료실비)	2,806
가스배상책임보험	1사고당 300,000 1인당 80,000	20
합 계		12,258

회사는 상기 패키지보험 이외에 삼성화재해상보험(주)의 가스사고배상보험에 가입하고 있습니다. 한편, 차입금의 담보로 제공된 유형자산의 보험금 수익권은 삼성화재해상보험(주)와 현대라이프생명보험(주)의 차입금에 대하여 질권(설정액: 35,035,000천원)이 설정되어 있습니다.

6. 장기차입금

당반기말 및 전반기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입용도	당반기말	전반기말	이자율(%)	상환방법	최종만기일
삼성화재해상보험㈜	시설 및 운전자금	20,000,000	20,000,000	4.25	만기일시	2015.12.28
현대라이프생명보험㈜	시설 및 운전자금	6,950,000	6,950,000	4.25	만기일시	2015.12.28
합 계		26,950,000	26,950,000			

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

7. 자본

(1) 자본금

당반기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당반기말	전반기말
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 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.

(3) 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 종 우선주식을 동일한 비율로 참가시켜 잔여재산을 분배합니다.

(4) 주식할인발행차금

주식할인발행차금은 주식발행년도부터 3 년 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. 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 (주)한국스탠다드차타드펀드서비스와 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 30일이내 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.

9. 특수관계자와의 주요거래

(1) 당반기와 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과 목	당반기	전반기
코오롱인더스트리㈜	임대료수익	937,553	934,060
	관리비수익	509,000	502,731

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과 목	당반기말	전반기말
코오롱인더스트리㈜	미수금	52,682	20,927
	선수수익	7,052	10,142
	선수금	-	-
	임대보증금	950,000	950,000

(3) 당반기 및 전반기 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.

10. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

당반기말 및 전반기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 금융부채의 만기분석

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

(당반기말) (단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	255,362	-	-	255,362
장기차입금	-	-	26,950,000	26,950,000
임대보증금	-	-	950,000	950,000
합 계	255,362	-	27,900,000	28,155,362

(전반기말) (단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급비용	224,550	-	-	224,550
장기차입금	-	-	26,950,000	26,950,000
임대보증금	-	-	950,000	950,000
합 계	224,550	-	27,900,000	28,124,550

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.

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 회계감사기준에 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.

본인의 검토결과 상기 반기재무제표가 일반기업회계기준 제29장 '중간재무제표'에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

외부감사인 안진회계법인

- 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	
2012.02.24	투자보고서	제2기(결산) 투자보고서	
2012.05.15	투자보고서	제3기 1분기 투자보고서	
2012.07.16	투자보고서	제3기 2분기 투자보고서	
2012.08.29	투자보고서	제3기(결산) 투자보고서	
2012.10.14	투자보고서	제4기 1분기 투자보고서	
2013.01.14	투자보고서	제4기 2분기 투자보고서	
2013.02.28	투자보고서	제4기(결산) 투자보고서	
2013.04.12	투자보고서	제5기 1분기 투자보고서	
2013.07.15	투자보고서	제5기 2분기 투자보고서	
2013.08.29	투자보고서	제5기(결산)투자보고서	
2013.09.02	임원중임 보고	부동산투자회사법 제41조에 의거 임원 변경 사실 보고	
2013.10.15	투자보고서	제6기 1분기 투자보고서	
2014.01.14	투자보고서	제6기 2분기 투자보고서	
2014.02.28	투자보고서	제6기(결산)투자보고서	
2014.02.28	임원변경 보고	부동산투자회사법 제41조에 의거 임원 변경 사실 보고	

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