

투 자 보 고 서

2018.07.01 부터 2018.12.31 까지

(제 16 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.04.01

회사명 : 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

대표이사 : 김 종 수

본점소재지 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층
(전화번호) 02-3287-0192

작성책임자 : (회사) (주)케이리츠애파트너스 (직책) 차장
(전화번호) 02-3287-0192 성명 송승민



< 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 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

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

II. 총자산의 변경내역

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

제 3 부 자산 유형별 현황

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

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

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
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
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 케이알제5호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2010.11.11
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층
4) 사업목적	<p>당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 위탁관리부동산투자회사로서 다수의 기관 및 개인투자자들로부터 자금을 확보하여 국내의 우량한 부동산을 매입하고, 체계적인 임차인 관리와 물리적 기능 개선을 통해 자산가치 향상을 추구하며, 장기투자를 통해 안정적인 임대수익을 향유하고 자본이득을 실현하는 것을 목적으로 하고 있습니다. 또한 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함으로써 부동산 직접투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것 입니다. 당해 회사는 상기와 같은 사업목적으로 대상기업에는 재무적 안정성을, 투자자들에게는 높은 수익성을 제공할 것입니다.</p>

5) 자산 및 자본금 규모		(기준일자)	2018. 12. 31	(단위: 원)
총 자산		82,087,484,181		
자 본 금		41,000,000,000		
6) 상장여부	비상장			
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)				
<p>가. 존속기간</p> <p>당해 회사의 존속기간은 영속적인 것으로 합니다. 회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존속기간을 연장하고자 하는 이사회 결의가 있는 경우 국토교통부장관의 인가를 받아야 하며 이 경우 이에 대하여 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회의 결의일로부터 20일내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있습니다. 회사가 주식을 매수하는 경우의 매수 가격 등에 관하여 필요한 사항은 부동산투자회사법 제20조의2 제2항이 정하는 방법에 따르게 됩니다.</p> <p>나. 해산사유</p> <p>당해 회사는 회사의 정관 제62조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 정관 제4조에서 정한 존립기간의 만료 2) 주주총회의 결의 3) 합병 4) 파산 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결 6) 국토교통부장관의 영업인가의 취소 				

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2010. 11. 11 창립총회 및 회사설립 (자본금 5억)
- 2010. 12. 07 영업인가 및 위탁계약 체결
 - 자산관리계약 체결 (주케이리츠 앤 파트너스)
 - 자산보관계약 체결 (주외환은행)
 - 일반사무관리계약 체결 (주국민은행)
- 2010. 12. 24 1차 유상증자 (모집규모 335억)
- 2010. 12. 29 2차 유상증자 (모집규모 70억)
- 존립기간 연장(7년 → 8년)
(2017년 12월 28일 국토교통부 인가 완료)
- 김종수 대표이사 취임(2018년 3월 27일)
- 본점이전(서울시 영등포구 국제금융로 8길 3일)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- 2017. 11. 07 정관 변경(존립기간 연장_7년 → 8년)
(2017. 12. 28 국토교통부 인가 완료)
- 2018. 11. 07 정관 변경(존립기간 연장_8년 → 삭제)
(2018. 11. 16 국토교통부 인가 완료)

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

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2010.11.11	설립	보통주	1	5,000	5,000	5,000	발기주주	0.00%
2010.11.11	증자	종류주	99,999	5,000	5,000	500,000,000	발기주주	9999900.00%
2010.12.24	증자	종류주	6,700,000	5,000	5,000	34,000,000,000	제3자배정	6700.00%
2010.12.29	증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	39,000,000,000	제3자배정	14.71%
2010.12.29	증자	종류주	400,000	5,000	5,000	41,000,000,000	제3자배정	5.88%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

[illegible]

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[8,200,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	8,200,000	
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]	[8,200,000]	
※ 제 14 기 정기총회 참석주식수 참석률: 98.78%		8,100,000 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

회사는 상법 제462조 제1항의 규정에 의한 해당 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 동법 제458 조에 의한 이익준비금은 이를 적립하지 아니한다. 매 결산기 말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정한다. 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항의 규정에 의하여 해당 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과배당을 할 수 있다. 매 사업연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 해당 사업계획, 해당 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정하되, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당 가능이익산정시 이를 포함하지 아니한다. 초과배당액을 포함한 각 사업연도별 이익배당은 이익배당을 위한 정기주주 총회의 재무제표 승인일로부터 1개월 이내에 현금으로 지급되어야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분	제 16 기	제 14 기	제 13 기	제 12 기	제 11 기
당기순이익	-28,659,949	-10,321,175	411,078,693	297,112,206	603,542,196
주당순이익	-3	-1	50	36	74
이익배당한도	4,436,416,127	4,243,295,693	4,472,764,064	3,966,207,306	4,179,057,531
배당금총액	207,158,400	307,158,413	550,000,000	689,702,477	697,120,361
배당성향	-722.81	-2,976.00	133.79	232.14	115.50
배당수익율	0.51%	0.75%	1.34%	1.68%	1.70%
연환산배당율	1.02%	1.49%	2.71%	3.34%	3.41%

- * 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수
- * 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
(상법상 배당가능이익 = 순자산가액 - 자본금 -자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- * 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
- * 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산
- * 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	77,290	93.88	76,821	93.58	93.58	93.58
	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		4,959	6.02	5,186	6.32	6.32	
기타 자산		76	0.09	81	0.10	0.10	
총 자산	자기자본	36,994	44.94	36,758	44.78	44.78	100.00
	부채	45,331	55.06	45,329	55.22	55.22	

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

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

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

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

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

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	77,290	93.88	76,821	93.58	93.58	93.58
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		4,959	6.02	5,186	6.32	6.32	
기타 자산		76	0.09	81	0.10	0.10	
총 자산	자기자본	36,994	44.94	36,758	44.78	44.78	100.00
	부채	45,331	55.06	45,329	55.22	55.22	

※ 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 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성

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

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

(단위 : 백만원, %)

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

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

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

(단위 : 백만원, %)

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

※ 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	전기에치금	당기에치금
MMDA	하나은행	변동	795	796
보통예금	하나은행	변동	779	1,018
정기예금	하나은행	1	1,250	1,250
정기예금	하나은행	1.3	50	50
정기예금	하나은행	1.4	52	52
정기예금	하나은행	1.81	824	824
정기예금	하나은행	1.6	130	130
정기예금	하나은행	1.5	50	50
정기예금	하나은행	1	20	20
정기예금	하나은행	1.81	244	244
정기예금	하나은행	1.15	154	154
정기예금	하나은행	1.61	150	150
정기예금	하나은행	1.2	35	35
정기예금	하나은행	1.2	10	10
정기예금	하나은행	1.2	116	116
정기예금	하나은행	1.61	-	30

합 계	4,658	4,928
-----	-------	-------

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(원)
강동그린타워	서울특별시 강동구 천호대로 1139	2010.07.05	2010.12.28	52,000,000,000

※ 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				
강동그린 타워	37,484	46,922							37,484	46,922	84,407	7,586		76,821
합 계	37,484	46,922	-	-	-	-	-	-	37,484	46,922	84,407	7,586	-	76,821

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
강동그린타워	26,598.99	16,881.32	63.47%	2,615,057,760	16	154,908
합계	26,598.99	16,881.32	-	2,615,057,760	16	154,908

* 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 : 2018.07.01 ~ 2018.12.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	1,313	59.97%	
	매매손익	-		
	기타 수익	846	38.65%	
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		30	1.37%	
총 수 익		2,190	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
강동그린타워	1,313	100.00%	
임대료 수익 계	1,313	100.00%	

2) 부동산 매매손익

(단위 : 백만원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	매매 손익	비율 (%)	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-
매매손익 계	-	-	-	-	-	-	-	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
강동그린타워	803	94.91%	관리수익
강동그린타워	1	0.09%	주차수익
강동그린타워	42	5.00%	기타수익
기타수익 계	846	100.00%	

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	28	93.23%	
잡이익	2	6.77%	
기타수익 계	30	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 16 기	제 14 기	제 13 기	제 12 기
당해회사수익률(A)	(0.14)	0.21	2.02	1.45
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(0.14)	0.21	2.02	1.45

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

* 입력도움말

1. 기수는 표 왼쪽부터 최근 기수를 입력하여 주시기 바랍니다.

2. 산출근거자료 입력 후 인쇄 표시선을 입력도움말 위로 올려 조정하시기 바랍니다.

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.07.01 ~ 2018.12.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	강동그린타워		
급여	8,400,000	8,400,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	41,359,581	41,359,581		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	333,480,000	333,480,000		
자산보관수수료	16,543,832	16,543,832		
일반사무 위탁수수료	8,271,915	8,271,915		
기타지급수수료	25,093,340	25,093,340		
유형자산 감가상각비	469,223,880	469,223,880		
세금과공과	135,184,710	135,184,710		
보험료	15,530,577	15,530,577		
수선유지비	109,461,875	109,461,875		
수도광열비	224,488,520	224,488,520		
기타영업비용	1,162,170	1,162,170		
합 계	1,388,200,400	1,388,200,400		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	(주)케이리츠앤 파트너스	- 매입수수료: 부동산매입금액의 0.5% 지급시기 : 매입 후 일시불 지급 - 운용수수료 : 매분기 임대율에 따라 차등 지급(60%이하_0.05%, 70%이하_0.1%, 80%이하 _0.13%, 90%이하_0.16%, 90%초과_0.2%) 이사회 승인 이후 7일 이내	41,359,581
자산보관수수료	(주)KEB외환은 행	-매 분기 기준 총자산의 0.04% 매 분기투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내	16,543,832
사무수탁수수료	(주)국민은행	- 매 분기 기준 총자산의 0.02% 매 분기투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내	8,271,915
합 계		-	66,175,328

※ 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	38,882			38,882	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액				-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
(주)KEB하나은행	2013.04.04	40,000	4.06%	만기일시 상환	38,882
합 계		40,000	-	-	38,882

※ 2016년 4월부터 여유자금에 대하여 일부 상환하고 있음(상환액 1,118백만원)

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
새마을금 고중앙회	최대주주	우선주 식 1	6,000,000			6,000,000	
			(73.17%)			(73.17%)	
계			6,000,000	0	0	6,000,000	
지분율 계			(73.17%)	(0.00%)	(0.00%)	(73.17%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.12.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)휴다임건축 사사무소	보통주식	1,000,000	17.07%	
		우선주식 2	400,000		
2	(주)케이리츠앤 파트너스	보통주식	1	8.54%	
		우선주식 1	699,999		
합계			2,100,000	25.61%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	6,000,000	73.17%	
주요주주	2	33.33%	2,100,000	25.61%	
소액주주	3	50.00%	100,000	1.22%	
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	6	100.00%	8,200,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	6월 30일 / 12월 31일	정기 주주총회	결산일로부터 3개월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 1,000주권, 10,000주권의 7종	공고게재신문	매일경제신문
명의개서대리인	(주)국민은행		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기기금융상품, 미수수익, 미수금(대손충당금포함), 선급비용, 선납법인세등
- 2) 비유동자산 : 당사가 보유하고 있는 토지, 건물, 건물에 대한 감가상각누계액 등
- 3) 유동부채 : 미지급금, 미지급비용, 미지급이익분배금, 선수금, 예수금, 부가세예수금 등
- 4) 비유동부채 : 임대보증금 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 임대료수익, 관리수익, 주차수익, 기타수익 등
- 2) 영업비용 : 임원보수(급여), 자산관리수수료, 부동산관리수수료(PM, FM등), 자산보관수수료, 사무수탁수수료, 지급수수료, 감가상각비, 세금과공과, 보험료, 수선유지비(시설관리비), 기타비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 잡이익 등
- 4) 영업외비용 : 차입금에 대한 이자비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 해당사항 없음.

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 16 기 기말 기준일 2018.12.31 현재
 전기 제 15 기 기말 기준일 2018.06.30 현재

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 16 (당)기	기말	제 15 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		5,266,618,777		5,034,532,658
1) 현금및현금성자산	2,042,988,468		1,813,726,772	
2) 단기금융상품	3,114,623,714		3,114,623,714	
3) 미수수익	28,453,154		30,655,351	
4) 기타미수금	60,363,801		41,266,458	
5) 선급비용	20,189,640		29,581,443	
6) 부가세대급금			0	
7) 선급법인세			4,678,920	
2. 비유동자산		76,820,865,404		77,290,089,284
1) 유형자산	76,820,865,404		77,290,089,284	
토지	37,484,263,334		37,484,263,334	
건물	46,922,388,133		46,922,388,133	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(7,585,786,063)		(7,116,562,183)	
자 산 총 계		82,087,484,181		82,324,621,942
II. 부채				
1. 유동부채		42,214,852,187		42,331,744,599
1) 기타선수금	79,802,827		115,573,000	
2) 미지급금	32,163,180		44,722,020	
3) 미지급비용	139,856,730		110,719,959	
4) 예수금			0	
5) 부가세예수금	77,939,028		74,414,463	
6) 미지급법인세			101,224,735	
7) 미지급배당금	3,003,090,422		3,003,090,422	
7) 유동성장기차입금	38,882,000,000		38,882,000,000	
2. 비유동부채		3,114,623,714		2,999,050,714
1) 비유동보증금	3,114,623,714		2,999,050,714	
부 채 총 계		45,329,475,901		45,330,795,313
III. 자 본				
1. 자본금		41,000,000,000		41,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,005,000		5,000,005,000	
2) 종류주자본금	35,999,995,000		35,999,995,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(4,241,991,720)		(4,006,173,371)
자 본 총 계		36,758,008,280		36,993,826,629
부 채 및 자 본 총 계		82,087,484,181		82,324,621,942

V. 손 익 계 산 서

당기 제 16 기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 15 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 16 (당)기		제 15 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I . 영업수익	1,094,691,660	2,163,342,558	1,042,122,191	2,081,310,073
1) 임대료수익	675,968,500	1,313,141,331	631,183,934	1,256,539,295
2) 관리비수익	401,815,647	803,285,993	394,347,223	781,727,101
3) 기타영업수익	16,907,513	46,915,234	16,591,034	43,043,677
II . 영업비용	667,444,709	1,388,200,400	642,661,490	1,330,844,911
1) 급여	4,200,000	8,400,000	4,200,000	13,600,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	20,690,543	41,359,581	20,532,228	40,812,426
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	166,740,000	333,480,000	166,740,000	333,480,000
4) 자산보관수수료	8,276,217	16,543,832	8,212,891	16,324,970
5) 일반사무위탁수수료	4,138,108	8,271,915	4,106,445	8,162,484
6) 기타지급수수료	25,093,340	25,093,340	22,873,400	47,375,289
7) 유형자산감가상각비	234,611,940	469,223,880	234,611,940	469,223,880
8) 세금과공과	74,269,659	135,184,710	59,420,882	115,930,500
9) 보험료	7,707,066	15,530,577	7,738,473	15,391,908
10) 수선유지비	39,283,965	109,461,875	42,961,332	69,387,624
11) 수도광열비	81,316,831	224,488,520	70,747,349	199,655,280
12) 기타영업비용	1,117,040	1,162,170	516,550	1,500,550
III . 영업이익	427,246,951	775,142,158	399,460,701	750,465,162

IV. 영업외수익	13,820,545	30,055,937	10,863,434	21,353,321
1) 이자수익	11,848,424	28,020,834	10,741,983	21,157,330
2) 기타영업외수익	1,972,121	2,035,103	121,451	195,991
V. 영업외비용	435,864,023	833,858,044	392,797,681	782,139,658
1) 이자비용	435,864,023	833,858,044	392,797,681	782,139,658
2) 기타영업외비용				
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	5,203,473	(28,659,949)	17,526,454	(10,321,175)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	5,203,473	(28,659,949)	17,526,454	(10,321,175)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	5,203,473	(28,659,949)	17,526,454	(10,321,175)
X I. 주당이익	0.63	(3.50)	2.14	(1.26)

VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 16 기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 15 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 16 (당)기		제 15 (전)기	
	처분예정일	2018.09.27	처분확정일	2018.03.27
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(4,024,512,145)		(3,688,693,783)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(3,995,852,196)		(3,731,382,798)	
2. 당기순이익(손실)	(28,659,949)		42,689,015	
3. 확정급여채무의 재측정요소			0	
4. 기타			0	
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		(207,158,400)		(307,158,413)
1. 법정준비금			0	
2. 임의준비금			0	
3. 주식할인발행차금상각액			0	
4. 배당금	207,158,400		307,158,413	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금	207,158,400		307,158,413	
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(4,231,670,545)		(3,995,852,196)

Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 16 기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 15 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 16 (당)기		제 15 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		528,844,777		386,951,668
1. 당기순이익(손실)		(28,659,949)		(10,321,175)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		469,223,880		469,223,880
감가상각비	469,223,880		469,223,880	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		88,280,846		(71,951,037)
미수수익의 변동	8,252,271		21,768,386	
기타미수금의 변동	(3,067,966)		21,631,513	
선금비용의 변동	1,117,334		(1,163,195)	
기타선수금의 변동			(34,790,000)	
미지급금의 변동	103,871,515		(94,618,850)	
미지급비용의 변동	(26,451,149)		14,201,334	
예수금의 변동	4,558,841		1,019,775	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		34,790,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		30,000,000		81,926,200
만기보유금융자산의 처분			0	
기타	30,000,000		81,926,200	

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(30,000,000)		(47,136,200)
만기보유금융자산의 취득	30,000,000		47,136,200	
기타				
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		(307,158,413)		(550,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(307,158,413)		(550,000,000)
단기차입금의 상환				
배당금의 지급	307,158,413		550,000,000	
기타				
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		0		0
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		221,686,364		(128,258,332)
VII. 기초 현금및현금성자산		1,520,691,444		1,648,949,776
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,742,377,808		1,520,691,444

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

우리의 의견으로는 별첨된 재무제표는 주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사의 2017년 12월 31일과 2018년 6월 30일 현재의 재무상태, 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

서울특별시 서초구 서초중앙로 209

회 계 법 인 리 안

대 표 이 사 조 준 근

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

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

내부감사인 이 상 민

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018.02.14	투자보고서 제출	제14기 2분기 투자보고서 제출
2018.04.02	투자보고서 제출	제14기 기말 투자보고서 제출
2018.05.15	투자보고서 제출	제15기 1분기 투자보고서 제출

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	해당사항없음
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

주식

제16기: 2018년 12월 31일 현재

제15기: 2018년 06월 30일 현재

주식회사 케이알제5호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요 :

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 부동산을 취득, 관리, 개량, 처분 및 임대 등의 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 2010년 11월 11일에 설립되었습니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31(여의도동, SK증권빌딩 9층) (주)케이리츠앤파트너스 내에 두고 있습니다. 회사는 2010년 12월에 서울특별시 강동구 천호대로 1139 대지 및 사옥을 취득하여 주임대업을 영위하고 있습니다.

회사의 설립시 자본금은 500백만원이었으나, 수 차례 유상증자를 실시하여 2018년 12월 31일 현재의 납입자본금은 41,000백만원입니다.

주주명	소유주식수(주)				지분율 (%)
	보통주식	우선주식 1	우선주식 2	합계	
새마을금고중앙회	-	6,000,000	-	6,000,000	73.2
(주)휴다임건축사사무소	1,000,000	-	400,000	1,400,000	17.1
(주)케이리츠앤파트너스	1	699,999	-	700,000	8.5
남은정	-	40,000	-	40,000	0.5
서 교	-	50,000	-	50,000	0.6
김영욱	-	10,000	-	10,000	0.1
합 계	1,000,001	6,799,999	400,000	8,200,000	100

2. 중요한 회계정책 :

회사의 재무제표는 2011년 1월 1일 부터 시행되는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

가. 현금및현금성자산-

회사는 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.

나. 대손충당금-

회사는 보고기간종료일 현재 미수금 등 받을채권 잔액의 회수가능성에 대한 개별분석을 토대로 하여 예상되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

다. 수익인식기준-

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대차계약에 의하여 약정된 임대수익으로 인식하고 있습니다.

라. 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 미래경제적 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 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 이르면)부터 아래의 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있습니다. 각 기간의 감가상각비는 판매비와관리비로 계상하고 있습니다.

구분	추정내용연수	감가상각방법
건물	50	정액법

회사는 내용연수 도중 사용을 중단하고, 처분 또는 폐기할 예정인 유형자산은 감가상각을 하지 않는 대신 사용을 중단한 시점의 장부금액을 투자자산으로 재분류하고, 손상차손 발생 여부를 매 회계연도 말에 검토하고 있습니다. 이에 따라 당기 및 전기에 투자자산으로 대체된 유형자산은 없습니다.

마. 자산손상 -

회사는 금융자산, 재고자산, 건설형 공사계약에서 발생한 자산, 이연법인세자산, 생물자산 및 중단사업에 속하는 자산을 제외한 당사의 모든 자산에 대하여 매 보고기간 말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지 검토하고 있습니다. 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있으며 자산의 회수가능액이 장부금액에 중요하게 미달하게 되는 경우에는 장부금액을 회수가능액으로 조정하고 그 차액을 손상차손으로 처리하고 있습니다. 다만, 유형자산의 경우에는 유형자산의 손상징후가 있다고 판단되고 당해 유형자산(개별 자산 또는 유형자산만으로 구성된 현금창출단위 포함)의 사용 및 처분으로 부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 장부금액을 회수가능액으로 조정하고 그 차액을 손상차손으로

로 처리하고 있습니다.

회사는 개별 자산별로 회수가능액을 추정하고 있으며 만약 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속한 현금창출단위(다른 자산이나 자산집단에서의 현금유입과는 거의 독립적인 현금유입을 창출하는 식별가능한 최소자산집단)로 회수가능액을 결정하고 있습니다. 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우에는 손상차손을 인식하며 손상차손은 우선적으로 현금창출단위(또는 현금창출단위집단)에 배분된 영업권의 장부금액을 감소시키는데 배분되고 그 다음 현금창출단위(또는 현금창출단위집단)에 속하는 다른 자산에 각각 장부금액에 비례하여 배분하며, 이러한 경우 개별 자산의 장부금액은 순공정가치, 사용가치 또는 영(0) 중 가장 큰 금액 이하로 감소할 수 없습니다.

바. 중소기업 회계처리 특례 -

회사는 중소기업기본법 상의 중소기업에 해당하며, 다음의 사항에 대하여는 일반기업회계기준 제31장 "중소기업회계처리 특례"에 따라 회계처리하고 있습니다.

항 목	특 례 내 역
법인세비용	법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상

사. 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당 -

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용이 제한된 예금 :

당기 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
계정과목	예금종류	당기	전기	제한사유
단기금융상품	정기예금	3,114,624	3,114,624	임대보증금 등
합 계		3,114,624	3,114,624	

4. 유형자산 :

가. 주요변동내역 -

(당기)

(단위: 천원)					
과목	기초가액	취득	처분	감가상각비	기말가액
토지	37,484,263	-	-	-	37,484,263
건물	39,805,826	-	-	469,224	39,336,602
합 계	77,290,089	-	-	469,224	76,820,865

(전기)

(단위: 천원)					
과목	기초가액	취득	처분	감가상각비	기말가액
토지	37,484,263	-	-	-	37,484,263
건물	40,275,050	-	-	469,224	39,805,826
합 계	77,759,313	-	-	469,224	77,290,089

한편, 토지와 건물은 임대보증금과 장기차입금과 관련하여 근저당권이 설정되어 있습니다(주석 5와 6참조).

나. 보유토지의 공시지가 -

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가는 27,480백만원 입니다.

다. 보험가입내역 -

당기말 현재 회사의 건물은 MG손해보험에 부보액 65,550,000천원의 재산종합보험 등에 가입하고 있습니다.

5. 담보제공자산 :

당기말 현재 회사의 토지와 건물은 임대보증금 및 단기차입금과 관련하여 KEB하나 은행에 채권최고액 52,000,000천원의 근저당권이 설정되어 있습니다.

6. 단기차입금 :

당기말 현재 회사의 단기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
차입처	이자율(%)	당기말	상환일
KEB하나은행	4.772	38,882,000	2019년11월11일

상기 차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물이 담보로 제공되어 있습니다(주석 4, 5 참조).

7. 자본금 :

당기말 현재 회사가 정관에서 정한 수권주식수 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주)				
	보통주식	우선주식 1	우선주식 2	합계
수권주식수	1,800,000	6,800,000	400,000	9,000,000
발행주식수	1,000,001	6,799,999	400,000	8,200,000

한편, 회사의 우선주식은 의결권이 존재하며, 1주당 액면가의 8.5%를 우선 배당받을 수 있는 누적적 우선주입니다.

8. 결손금 :

가. 결손금처리계산서 -

결손금처리계산서

제16기	2018년 07월 01일부터 2018년 12월 31일까지	제15기	2018년 01월 01일부터 2018년 06월 30일까지
처리예정일	2019년 03월 XX일	처리확정일	2018년 09월 27일
구 분	당 기	전 기	
I. 미처리결손금		(4,006,173,371)	
1. 전기이월미처리결손금		(3,995,852,196)	
2. 당기순이익(손실)		(10,321,175)	
II. 결손금처리액		207,158,400	
1. 현금배당(우선주)		207,158,400	
III. 차기이월미처리결손금		(4,213,331,771)	

나. 우선주배당금 -

당기중 회사의 우선주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다. 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 당사의 정관 제60조 제3항에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

구분	당기	전기
우선주 배당금 총액		207,158,400원
우선주 발행주식수		7,199,999주
1주당 우선주 배당금		28.77원
1주당 우선주 액면가액		5,000원
우선주 배당률		0.58%
당기순이익		(10,321,175)
배당성향		-

9. 약정사항 :

가. 자산관리계약 -

회사는 (주)케이리츠앤파트너스와 자산의 투자·운용업무 및 부수업무의 위탁계약을 체결하여 매분기별로 관리수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 41,360천원입니다.

나. 부동산관리계약 -

회사는 (주)신영에셋과 부동산의 관리 및 제반업무의 위탁계약을 체결하여, 매월 관리수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 59,220천원입니다.

다. 시설관리계약 -

회사는 (주)신영에셋과 부동산의 시설 유지 및 보전관리를 위하여 시설관리 위탁계약을 체결하여 임대율에 따라 관리수수료를 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 383,722천원입니다.

라. 일반사무수탁계약 -

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매분기별로 수탁수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 8,272천원입니다.

마. 자산보관계약 -

회사는 KEB하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무의 위탁계약을 체결하여 매분기별로 보관수수료로 지급하고 있습니다. 이에 따라 당기에 계상한 지급수수료는 16,544천원입니다.

10. 특수관계자와의 거래 :

가. 당기말 현재 회사와 지배·종속관계에 있는 회사의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	회사명
지배회사	새마을금고중앙회
주주	(주)휴다임건축사사무소
주주	(주)케이리츠앤티파트너스

나. 특수관계자와의 주요거래내역 -

(당기)

(단위:천원)						
특수관계자명	당사와의 관계	수익·비용			채권·채무	
		수익	비용		미수금/선급금	미지급 등
		임대료수익	이자비용	수수료 등		
새마을금고중앙회	지배회사	-	-	-	-	2,502,576
(주)휴다임건축사사무소	주주	-	-	-	-	166,838
(주)케이리츠앤티파트너스	주주	-	-	41,359	-	237,580
합 계		-	-	41,359	-	2,906,994

(전기)

(단위:천원)						
특수관계자명	당사와의 관계	수익·비용			채권·채무	
		수익	비용		미수금/선급금	미지급 등
		임대료수익	이자비용	지급수수료		
새마을금고중앙회	지배회사	-	-	-	-	2,502,576
(주)휴다임건축사사무소	주주	-	-	-	-	166,838
(주)케이리츠앤티파트너스	주주	-	-	40,812	-	237,422
합 계		-	-	40,812	-	2,906,836