투 자 보 고 서

2022.01.01 부터 2022.03.31 까지

(제 18 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.05.16

회 사 명 :	㈜케이리얼티제3호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이 경 원			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 501, 10층 (삼성동, 브이플렉스)			
	(전화번호)	02-2051-5486		
	(홈페이지)	www.ktamc.com		
작성책임자 :	(회사)	㈜케이티에이엠씨	(직책)	담당
	(전화번호)	02-2051-5486	성명	정다움 (인)
공시책임자 :	(회사)	㈜케이티에이엠씨	(직책)	담당
	(전화번호)	02-2051-5486	성명	정다움 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	㈜케이리얼티제3호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2013.04.25
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 501, 10층 (삼성동, 브이플렉스)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.03.31 (단위: 원)
총자산	232,716,567,586
자본금	10,810,000,000
부채	134,117,701,625
5) 자산관리회사	케이티에이엠씨
6) 사무수탁회사	하나펀드서비스
7) 자산보관회사	KEB하나은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 당해 회사의 존속기간은 회사설립등기일(2013.04.25)로부터 10년으로 하되, 주주총회 결의로 존속기간을 연장할 수 있습니다. 당해 회사는 회사의 정관 제59조에 의거하여 다음 각각의 사유가 발생한 경우를 해산사유로 정하고 있습니다. ① 주주총회의 결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가 취소 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2013. 04. 25 발기인총회
- 2013. 04. 25 회사설립(자본금 5억원)
- 2013. 05. 08 자산관리위탁계약 체결 : ㈜케이티에이엠씨
  자산보관위탁계약 체결 : ㈜우리은행
  일반사무수탁계약 체결 : 신한아이타스(주)
- 2013. 06. 24 영업인가(국토교통부)
- 2013. 07. 15 자산관리위탁계약 변경계약 체결 : ㈜케이티에이엠씨
- 2013. 07. 17 모집(사모) (자본금 10,760,000,000원)
- 2013. 08. 17 무상감자 (자본금 450,000,000원)
- 2013. 12. 31 자산보관위탁계약 변경계약 체결 : ㈜한국외환은행
- 2015. 04. 13 본점 주소 변경
  서울특별시 강남구 테헤란로 420, 19층(대치동, 메이플타워)
- 2020. 12. 31 일반사무수탁계약 변경 체결: 하나펀드서비스(주)
- 2021. 12. 20 본점 주소 변경
  서울특별시 강남구 테헤란로 501, 10층(삼성동, 브이플렉스)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
KT AMC	110111-4693217	2011.09.27 설립	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이경원	79.05.30	국민연금공단 팀장(2014~)	해당사항없음
기타비상무이사	홍혜영	87.04.04	국민연금공단(2019~)	해당사항없음
기타비상무이사	이태석	87.08.21	국민연금공단(2020~)	해당사항없음
감사	이호현	78.06.22	다율회계법인(2018~)	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

* 2022.04.08 대표이사 변경(한병학->이경원)

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2022.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	2,162,000	49,792	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2013.04.25	설립자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2013.07.17	유상증자	보통주	2,152,000	50,000	5,000	10,760,000,000	11,260,000,000	2152.00%
2013.08.17	무상감자	보통주	-90,000	5,000	5,000	-450,000,000	10,810,000,000	-4.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.03.31 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
국민연금공단	최대주주	내국인	대한민국	기관	국민연금공단	보통주	2,140,000			2,140,000	
							(98.98%)			(98.98%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.03.31 현재】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	2,140,000	98.98%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	50.00%	22,000	1.02%	
합계	2	100.00%	2,162,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당해회사의 당기 배당금액은 기본적으로 당해 사업년도 이익배당한도의 90% 이상을 주주에게 현금으로 배당할 예정입니다. 이 회사는 관련법령이 허용하는 범위내에서 당해 사업년도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있으며, 기본적으로 당해 사업년도 감가상각비 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업년도의 감가상각비내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 포함하지 않습니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원] (단위 : 원, %)

구분	제 17기	제 16기	제 15기	제 14기
당기순이익	3,500,977,467	4,018,955,620	3,244,648,723	3,816,695,602
상법상 배당가능이익	3,500,977,467	4,018,955,620	3,244,648,723	3,816,695,602
당기감가상각비 등	689,499,490	689,499,489	689,499,489	689,499,491
이익배당한도	4,190,476,957	4,708,455,109	3,934,148,212	4,506,195,093
배당금	4,190,476,957	4,708,455,109	3,934,148,212	4,506,195,093
주당배당금	1,938	2,178	1,820	2,084
배당수익율	3.88%	4.36%	3.64%	4.17%
연환산배당율	7.70%	8.79%	7.23%	8.37%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 – 자본금 – 자본준비금 – 상법 시행령 제19조의 미실현이익

– 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율
		자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산		228,147	97.14	227,802	97.89	97.89
	부동산개발사업	0				
부동산관련 유가증권						
현금		6,652	2.83	4,821	2.07	2.07
기타 자산		53	0.02	93	0.04	0.04
총계		234,852	100.00	232,717	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	문정프라자	서울시 송파구 문정동 150-2	2000.07.12	2013.07.17	차입금 :101,000,000(천원) 근저당권 :171,293,894(천원) 전세권 및 임차권 : 30,061,908(천원)

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	문정프라자	170,901	68,423		605			12,127		227,802

* 당 분기말 기준 국고보조금 누계액 -68,469,335원(감가상각누계액에 합산)

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	문정프라자	74,577.41	73,958.66	99.17%	24

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	하나은행	변동	6,369	4,278	
정기예금	신한은행	1.11~2.1%	238	499	
정기예금	하나은행	0.02	45	45	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	38	38	
	미수수익	4	4	
	선납세금	4	4	
	기타비유동자산	48	48	
	기타	0	0	

* 기타: 미수금 14,453원

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
MMDA	하나은행	변동	6,369	4,278
정기예금	신한은행	1.11~2.1 %	238	499
정기예금	하나은행	0.02	45	45

4. 기타 자산 변경내역

미수수익 기초2,335,173원 기말 3,522,836원
미수금 기초 0원 기말 14,453원
선급비용 기초 33,514,378원 기말 37,568,596원
선납세금 기초 2,369,850원 기말 4,257,360원
기타비유동자산 기초 14,723,739원 기말 47,597,528원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	2,953,554,395	71.12%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	1,185,416,747	28.54%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	14,159,037	0.34%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		5,809	0.00%	
총 수 익		4,153,135,988	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

Ⅱ. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	문정프라자	2,953,554,395	100.00%	

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %,원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
MMDA	KEB하나은행	변동	7,277,758	12,482,547	
정기예금	신한은행	1.11~2.1%	893,303	1,504,846	
정기예금	하나은행	0.02	122,058	171,644	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	344,749,744	18.53%	
	기타비용	473,515,153	25.46%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,041,747,409	56.01%	
총비용		1,860,012,306	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	문정프라자	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여	1,500,000	1,500,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	113,572,603	113,572,603			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	258,614,700	258,614,700			
자산보관수수료	4,542,904	4,542,904			
일반사무 위탁수수료	1,199,466				
기타지급수수료	20,559,320	20,559,320			
유형자산 감가상각비	344,749,744	344,749,744			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	9,461,710	9,461,710			
광고선전비	456,000	456,000			
보험료	6,217,860	6,217,860			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	48,925,450	48,925,450			
청소비					
수도광열비	742,473	742,473			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비	8,922,133	8,922,133			
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		1,199,466
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	㈜케이티에이엠씨	부동산 매입금액의 0.4%	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		매입금액 × 기본운용보수율 - 1차년도 기본운용보수율 : 연 0% - 2차년도 이후 매 결산기 : 연 0.2% - 기산점 : 부동산 매입일로부터 기산 - 단, 다음의 경우 해당 결산기 기본운용 보수율에서 연 0.05%p를 차감. i) 결산기별 누적 배당수익률이 사업계획에 미달	113,572,603
	성과보수(운용)		증축인허가 보수 : 4.5억원 - 건축심의를 득했을 때 : 2억원 - 건축허가를 득했을 때 : 2.5억원 성과수수료 성과수수료 지급 이후 최종 IRR이 8.52% 초과시 : 초과이익금액의 10% (단, 100억원을 초과할 수 없음)	
	기본보수(매각)		실비지급	
	성과보수(매각)		초과이익금액의 10%(100억원한도)	
사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스	지분투자원본액의 0.0045%	1,199,466
자산보관회사	위탁보수	㈜KEB하나은행	당해 결산기말 기준 매입금액의 연 0.008%	4,542,904
시설관리회사	위탁보수	에스엘플랫폼 (구,㈜신영자산관리)	매월 ₩76,066,333원	238,311,000
임대관리회사	위탁보수	에스엘플랫폼 (구,㈜신영자산관리)	년 ₩111,120,000	20,303,700
재산관리회사	위탁보수			
합 계				377,929,673

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 18기 1분기	제 17기 2분기	제 17기 1분기	제 16 기 2분기
당해회사수익률	8.77	6.59	5.72	7.58

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1
2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1
3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1
4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/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

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

Ⅰ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

Ⅰ. 재무상태표

당기 제 18 기 1 분기 기준일 2022.03.31 현재
전기 제 17 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: ㈜케이리얼티제3호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 18 (당)기 1 분기		제 17 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,866,854,601		6,690,388,532
1) 현금및현금성자산	4,277,919,816		6,368,941,591	
2) 단기금융상품	543,571,540		283,227,540	
5) 미수수익	3,522,836		2,335,173	
7) 기타미수금	14,453			
9) 선급비용	37,568,596		33,514,378	
11) 선급법인세	4,257,360		2,369,850	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		227,849,712,985		228,161,588,940
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	227,802,115,457		228,146,865,201	
토지	170,900,703,335		170,900,703,335	
건물	69,028,348,987		69,028,348,987	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-12,126,936,865		-11,782,187,121	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	47,597,528		14,723,739	
자 산 총 계		232,716,567,586		234,851,977,472
1. 유동부채		1,502,360,585		1,950,761,196
5) 선수수익	9,869,863			
6) 미지급금	249,005,230			
7) 미지급비용	855,561,639		676,416,112	
8) 예수금	3,004,951		878,684,927	
9) 부가세예수금	384,918,902		3,004,951	
10) 미지급법인세			392,655,206	
2. 비유동부채		132,615,341,040		132,404,997,040
3) 장기차입금	101,000,000,000		101,000,000,000	
5) 비유동보증금	31,615,341,040		31,404,997,040	
부 채 총 계		134,117,701,625		134,355,758,236
1. 자본금		10,810,000,000		10,810,000,000
1) 보통주자본금	10,810,000,000		10,810,000,000	
2. 자본잉여금		97,199,529,400		97,199,529,400
1) 주식발행초과금	96,750,452,000		96,750,452,000	
2) 기타	449,077,400		449,077,400	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-9,410,663,439		-7,513,310,164

자 본 총 계		98,598,865,961		100,496,219,236
부 채 및 자 본 총 계		232,716,567,586		234,851,977,472

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 18 기 1 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.03.31
전기 제 17 기 1 분기 시작일 2021.07.01 종료일 2021.09.30

회사명: ㈜케이리얼티제3호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 18 (당)기		제 17 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	4,138,971,142	4,138,971,142	4,122,113,779	4,122,113,779
2) 임대료수익	2,953,554,395	2,953,554,395	2,952,583,945	2,952,583,945
3) 관리비수익	1,070,196,610	1,070,196,610	1,058,960,313	1,058,960,313
7) 기타영업수익	115,220,137	115,220,137	110,569,521	110,569,521
Ⅱ. 영업비용	819,464,363	819,464,363	1,552,872,073	1,552,872,073
2) 급여	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	113,572,603	113,572,603	116,096,438	116,096,438
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	258,614,700	258,614,700	254,299,879	254,299,879
8) 자산보관수수료	4,542,904	4,542,904	4,643,858	4,643,858
9) 일반사무위탁수수료	1,199,466	1,199,466	1,226,121	1,226,121
10) 기타지급수수료	20,559,320	20,559,320	5,761,910	5,761,910
11) 유형자산감가상각비	344,749,744	344,749,744	344,749,745	344,749,745
14) 세금과공과	9,461,710	9,461,710	744,932,404	744,932,404
15) 광고선전비	456,000	456,000	464,000	464,000
16) 보험료	6,217,860	6,217,860	6,245,032	6,245,032
21) 수선유지비	48,925,450	48,925,450	62,634,780	62,634,780
23) 수도광열비	742,473	742,473	1,171,867	1,171,867
26) 판매촉진비	8,922,133	8,922,133	9,146,039	9,146,039
Ⅲ. 영업이익	3,319,506,779	3,319,506,779	2,569,241,706	2,569,241,706
Ⅳ. 영업외수익	14,164,846	14,164,846	6,064,971	6,064,971
1) 이자수익	14,159,037	14,159,037	6,060,964	6,060,964
10) 기타영업외수익	5,809	5,809	4,007	4,007
Ⅴ. 영업외비용	1,040,547,943	1,040,547,943	1,063,671,231	1,063,671,231
1) 이자비용	1,040,547,943	1,040,547,943	1,063,671,231	1,063,671,231
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	2,293,123,682	2,293,123,682	1,511,635,446	1,511,635,446
Ⅷ. 당기순이익(손실)	2,293,123,682	2,293,123,682	1,511,635,446	1,511,635,446
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	2,293,123,682	2,293,123,682	1,511,635,446	1,511,635,446
Ⅺ. 주당이익	1,061	1,061	699	699

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅳ. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

Ⅴ. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

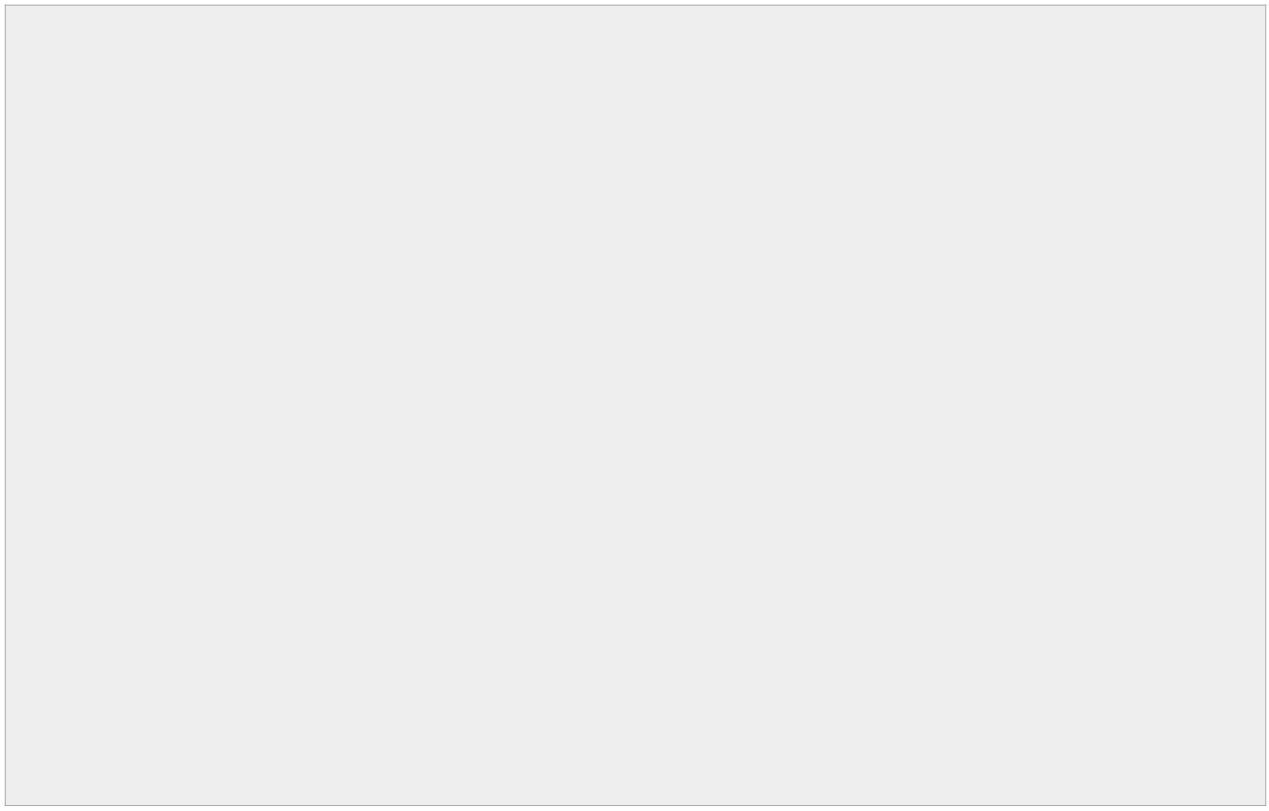
감사(검토)의견 :적정
기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음
기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

주석 10. 특수관계자와의 거래 참조

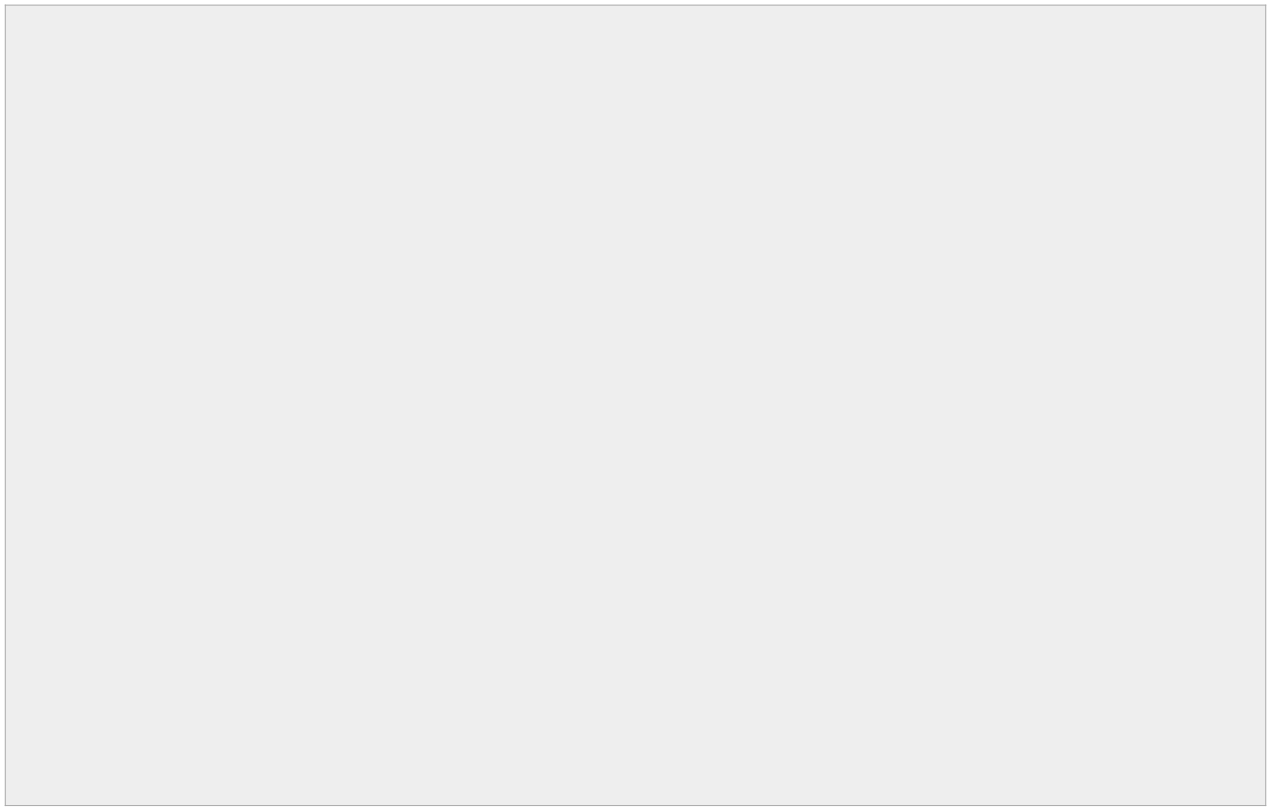
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

Ⅰ. 제재현황



Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

1 . 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2013년 4월 25일에 설립되어 2013년 6월 24일자로 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발 , 임대차 및 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울시 강남구 테헤란로 501, 10층(삼성동, 브이플렉스)입니다.

당분기 말 현재 회사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식수㈜	자본금(원)	지분율(%)
㈜케이티에이엠씨	22.000	110,000,000	1.02
국민연금공단	2.140.000	10,700,000,000	98.98
합 계	2.162.000	10,810,000,000	100.00

회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다. 단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일(2013.04.25)에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

2 . 유의적인 회계정책

회사의 재무제표는 한국의 기업회계기준 및 기업회계기준서에 따라 작성되었으며 그 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

1) 수익의 인식
회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대차계약에 의하여 약정된 임대수익과 관리수익, 주차수익 그리고 기타영업수익으로 구분 계상하여 인식하고 있습니다.

2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법
유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 회사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

3) 정부보조금
회사는 자산관련 보조금을 받는 경우에는 관련 자산을 취득하기 전까지는 받은 자산 또는 받은 자산을 일시적으로 운용하기 위하여 취득하는 다른 자산의 차감계정으로 회계처리하고, 관련 자산을 취득하는 시점에서 관련 자산의 차감계정으로 회계처리하고 있습니다. 한편, 정부보조금을 사용하기 위하여 특정조건을 충족해야 하는 경우가 아닌 기타의 정부보조금을 받은 경우에는 주된 영업활동과 직접적인 관련성이 있다면 영업수익으로, 그렇지 않다면 영업외수익으로 회계처리하고 있으며, 대응되는 비용이 있는 경우에는 특정 비용과 상계처리하고 당기손익에 반영하고 있습니다.

4) 법인세회계
회사는 일시적차이(기업회계상 자산, 부채와 세법상 자산,부채의 차이로서 발생하여 회계 연도 이후 기간에 소멸하는 차이)등으로 인하여 법인세 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액이 법인세비용을 초과하는 경우 그 초과하는 금액을 투자자산인 이연법인세자산으로 계상하고 있으며, 법인세비용이 법인세 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액을 초과하는 경우 그 초과하는 금액을 비유동부채인 이연법인세부채로 계상하고 있습니다.

5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당
회사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3 . 사용제한예금
당분기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	금융기관	금액	설정기관	비고
단기투자자산	신한은행	543,572	미래에셋대우㈜ 등	임대보증금에 대한 질권설정 정기예금

4 . 유형자산

1) 장부금액의 변동내역
당분기중 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분		토지	건물	건설중인자산	합계
당분기	기초	170,900,703	57,246,162	-	228,146,865
	취득	-	-	-	-

	감가상각비	-	(344,750)	-	(344,750)
	기말	170,900,703	56,901,412	-	227,802,115

2) 보유토지의 공시지가
당분기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	공시지가
서울시 송파구 중대로 80(문정동)	10,850.5	166,772,185

3) 당사는 한국가스공사의 가스냉방설비 설치지원 사업과 관련하여 정부보조금 78,400천원을 수령하여 건물에 대한 자본적지출을 하였으며, 건물의 차감항목으로 표시하고 있습니다.

5 . 주요 보험가입현황

당분기말 현재 회사의 건물은 현대해상화재보험(주), 메리츠화재보험의 재산종합보험, 기업휴지보험, 일반배상책임보험 등을 포함하는 부보금액 260,046,954천원의 패키지보험 (연간 보험료 24,460천원)에 가입하고 있으며, 회사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금 및 한도차입약정과 관련하여 국민연금관리공단 등에 131,300,000천원(한도:재산종합보험 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다. 이외에 회사는 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6 . 담보제공현황

당분기말 현재 장기차입금 및 임대보증금 등과 관련하여 회사가 담보로 제공한 토지와 그 지상건축물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

담보제공자산	설정권리	권리자	채권최고액	관련채무
토지	근저당권	교보증권㈜ 외	993,894	임대보증금
	구분지사권	서울메트로	-	-
	근저당권	롯데쇼핑㈜	39,000,000	장기차입금 및 한도차입약정
	근저당권	국민연금공단, 신한생명보험㈜	131,300,000	임대보증금
건물	근저당권	교보증권㈜ 외	993,894	임대보증금
	전세권	조규섭 외	61,908	임대보증금
	근저당권	롯데쇼핑㈜	39,000,000	임대보증금
	임차권	롯데쇼핑㈜	30,000,000	임대보증금
	근저당권	국민연금공단, 신한생명보험㈜	131,300,000	장기차입금 및 한도차입약정

7 . 장기차입금

당분기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	이자율(*)	금액	상환방법	최종 만기일
국민연금공단	4.20%	76,500,000	만기일시	2023-07-17
신한생명보험㈜		13,500,000		
신한생명보험㈜	4.00%	11,000,000	불균등상환(*1)	
합 계		101,000,000		

(*1) 임대보증금 반환에 대비하여 총 11,000,000천원의 한도차입 약정을 체결하고 있으며, 이와 관련하여 당분기말 현재 차입한 금액은 101,000,000천원입니다.

상기의 장기차입금과 관련하여 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있으며 또한, 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8 . 자본

1) 자본금

당분기말 현재 1주당 금액은 5,000원으로 회사의 수권주식수는 100,000,000주이며, 발행주식수는 보통주 2,162,000주이며, 보통주 자본금은 10,810,000천원입니다.

2) 자본잉여금

당분기말 현재 회사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행시 액면가액을 초과하여 발행한 금액이며, 감자차익은 무상감자로 인하여 자본금이 대체된 금액입니다.
자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

3) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요약정 사항

당분기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

1) 임대차 계약

회사는 보유 부동산 중 59,776.40㎡에 대하여 롯데쇼핑(주)와 20년간 임대차계약을 체결하고 있습니다.

2) 자산관리 계약
회사는 ㈜케이티에이엠씨와 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 임대차, 유증권매매, 여유자금의 운용에 관한 업무 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용	비고
매입수수료	부동산 매입금액의 0.4%	
기본운용수수료	부동산 매입금액의 연간 0.2% (단, 1차년도는 0%) - 약정한 특정한 조건에 해당하면 연 0.05%차감	결산기 단위로 지급
매각기본수수료	실비 지급	
성과수수료	초과이익금액의 10% (단, 100억원 한도)	
증축인허가보수	성공조건으로 450백만원 - 건축심의를 득했을 때 200백만원 - 건축허가를 득했을 때 250백만원	용역의 완료와 동시에 지급

3) 일반사무수탁 계약
회사는 하나펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무,주식발행·운영·계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 및 정관에 의한 통지 및 공시업무, 청산업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 대상자산의 취득금액에 대하여 지분투자원본액에 대하여 연0.0045%를 사무수탁수수료로 하여 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

4) 자산보관 계약
당사는 (주)KEB하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 당해 결산기말 기준 매입금액에 대하여 연 0.008%의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

5) 부동산 관리계약
회사는 (주)신영에셋과 보유 부동산과 관련하여 재산 인수/인계 관련 업무, 임대차관리 및 시설관리 등 부동산관리 업무 등에 대한 계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거 약정한 수수료율에 따라 관련 수수료를 지급하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래
1) 지배·종속관계
회사에 대한 지배회사와 종속회사는 존재하지 아니합니다.

2) 당분기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	과목	금액

국민연금공단	이자비용	792,247

3) 당분기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	과목	금액
국민연금공단	미지급비용	651,403
	장기차입금	76,500,000

4) 회사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총보상 금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

11. 법인세비용 등

회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.