

# 제1기 1분기 투자보고서

(제1기 1분기: 2012년 10월 01일 ~ 2012년 12월 31일)

국토해양부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2013년 02월 14일

회 사 명 : (주)케이리얼티제2호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 정 준 명



본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 422, 18층

(전화번호) 02-2051-9243

작 성 책 임 자 : 신한아이타스(주)

전 임 최 효 정 (인)

(전화번호) 02-2180-0613

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. 회사의 개황

#### 1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : (주)케이리얼티제2호기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2012년 07월 20일
- 3) 소재지 : 서울시 강남구 테헤란로 422, 18층(대치동,케이티타워)
- 4) 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목회사로서 다수의 투자자들로부터 자금을 확보하여 기업이 재무구조개선 및 구조조정 목적으로 매각하는 부동산을 취득함으로써 대상기업의 재무구조개선 및 구조조정을 원활히 함을 근본적 목적으로 하고 있습니다. 또한 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함으로써 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것입니다. 당해 회사는 상기와 같은 사업목적으로 대상기업에는 재무적 안정성을, 투자자들에게는 높은 수익성을 제공할 것입니다.

#### 5) 자산 및 자본금 규모 (2012.12.31현재)

- 자산총액 : 157,333억원
- 자본금 : 688억원

#### 6) 상장여부 : 비상장

#### 7) 해산사유

당해 회사는 회사의 정관 제59조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- ① 주주총회의 결의
- ② 합병
- ③ 파산
- ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결
- ⑤ 국토해양부장관의 영업인가의 취소

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해회사의 연혁

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2012.07.19 : 발기인총회
- 2012.07.20 : 회사 설립(자본금 5억원  
                   자산관리위탁계약 체결 : (주)케이티에이엠씨  
                   자산보관위탁계약 체결 : (주)신한은행
- 2012.10.18 : 일반사무위탁계약 체결 : 신한아이타스(주)
- 2012.10.31 : 영업인가(국토해양부)
- 2012.11.21 : 1차 유상증자(683억원)

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)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자 비율
		종류	수량	주 당 액면가액	주 당 발행가액			
2012.07.20	유상 증자	기명식 보통주	100,000주	5,000원	5,000원	5억원	발기인 모집	설립시 자본금
2012.11.21	유상 증자	기명식 보통주	13,660,00주	5,000원	5,000원	683억원	사모모집	-

2) 자본금 변동예정 등 : 보고서일 현재 자본금 변동예정이 없음

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2012 년 12 월 31 일 현재 】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000	13,760,000	86,240,000

2) 발행한 주식의 내용

【 2012 년 12 월 31 일 현재 】

[ 주당액면가액: 5,000원 ]

(단위: 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	13,760,000	68,800,000,000	자본금
합 계		13,760,000	68,800,000,000	

3) 자기주식 취득현황 : 해당사항 없음

4) 주식매수선택권: 해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위:주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[ 13,760,000 ]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	13,760,000	
나. 의결권 없는 주식	0	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[ 0 ]	
가. 상법상의 제한	0	
나. 증권거래법상의 제한	0	
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한	0	
라. 부동산투자회사법상의 제한	0	
마. 기타 법률에 의한 제한	0	
3. 의결권이 부활된 주식	[ 0 ]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[ 13,760,000 ]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: %) : 주		

## 6. 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 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당 기의 배당가능이익 산정시 포함하지 않습니다.

### 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

해당사항 없음

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### 1. 총자산의 구성현황

#### 1. 기업구조조정부동산투자회사

##### 1) 총자산의 구성현황 (모든 자산을 포함하여 작성)

(단위: 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-	-	151,091	95.95	95.95	95.95
	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		-	-	4,927	3.09	3.09	
기타 자산		-	-	1,444	0.44	0.44	
총 자산	자기자본	-	-	69,069	56.14	56.14	100
	부채	-	-	88,393	43.86	43.86	

- ※ 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  
 4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

#### 1) 매입부동산

(단위: 백만원, VAT별도)

소재지	매입가액	취득부대비용	합 계	비 고
수도권, 충청, 영남권 소재 케이티 보유8개 지사	144,100	6,991	151,091	
합 계	144,100	6,991	151,091	

#### 2) 매각부동산: 해당사항 없음

### 2. 부동산관련 유가증권 거래내역

해당사항 없음

### 3. 유가증권 거래내역

해당사항 없음

### 4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원, %)

예치 금융상품	예치기관	예치금액	금 리	만 기	비 고
MMDA (운용계좌)	신한은행	1,425	변동금리	수시 입출식	
정기예금	신한은행	3,490	3.23	2014.11.28	
합계		4,915			

\* 금융기관 예치내역은 미수이자(12백만원) 제외하여 작성

### 제 3 부 자산 유형별 현황

#### 1. 분기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황

##### 1. 소유 부동산별 개요

(단위: 천원)

부동산명		위 치	담보및부채내역		
			근저당권	임대보증금	전세권
1	고덕지사	서울시 강동구 명일동 46-3	KT8개지사 - 공동1순위 86,400,000 - 공동2순위 12,369	1,785	96,488
2	반포지사	서울시 서초구 반포동 114-1		3,135	145,000
3	성북지사	서울시 성북구 보문동5가 232-1		720	33,000
4	만수지사	인천광역시 남동구 만수동 904-1		570	26,000
5	북일산지사	경기 고양시 일산서구 일산동 1679-1		510	24,000
6	금정지사	부산광역시 금정구 부곡동 63-1		585	26,999
7	서면지사	부산광역시 진구 부전동 134		2,325	107,000
8	청주지사	충북 청주시 상당구 북문로1가 188		1,178	175,000
합 계			86,412,369	10,807	633,487

\* 부동산취득일: 2012.11.22

\* 고덕지사 전세권설정가액(삼성화재해상보험 13,488천원 근저당권 포함)

##### 2. 소유 부동산별 가격현황

(단위: 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
KT8개지사	136,394	14,697					136,394	14,697	151,091	(128)	150,963
합계	136,394	14,697					136,394	14,697	151,091	(128)	150,963



### 3. 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적(m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료 (천원)	임대차 계약수 (*1)	임대면적단위 (m <sup>2</sup> ) 당 연 임대료 (천원)
KT8개지사	54,007.05	54,007.05	100	10,807,500	9	200
합 계	54,007.05	54,007.05	100	10,807,500	9	200

(\*1) KT금정지사 2중으로 구성

(\*2) KT8개지사 옥탑층은 연면적에 비포함.

### 4. 소유 부동산별 주요임차인현황

(단위: m<sup>2</sup>, 백만원, %)

부동산명	임대가능 면적	주요임차인현황	면적 (건물)	연 임대료	점유율 (총임대료비)
KT 8개지사	54,007.05	KT 고덕지사	6,425.04	1,785	16.52
		KT 반포지사	9,115.63	3,135	29.01
		KT 성북지사	6,294.33	720	6.66
		KT 만수지사	6,239.02	510	4.72
		KT 북일산지사	1,252.8	570	5.27
		KT 금정지사	6,533.87	585	5.41
		KT 서면지사	10,905.38	2,325	21.51
		KT 청주지사	7,240.98	1,178	10.90
		합계	54,007.05	10,808	100.00

### II. 부동산개발사업의 현황

해당사항 없음

**제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률**  
(2012년 10월 31일부터 2012년 12월 31일까지)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

(단위 : 백만원)

구 분		금 액	비 율(%)	비 고
부동산	임대료	1,171	98.90	
	매매손익	-	-	
	기타수익			
유가증권	임대료	-	-	
	매매손익	-	-	
	기타수익	-	-	
기 타 수 익		13	1.10	
총 수 익		1,184	100.00	

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 율	비 고
임대료수익	1,171	100.00	
합 계	1,171	100.00	

2) 부동산 매매손익

해당사항 없음

3) 기타 수익

해당사항 없음

2. 유가증권

보고서 기준일 현재 유가증권 거래를 하지않아 해당사항 없음

3. 기타의 수익

(단위 : 백만원)

구 분	금액	비 율	비 고
이자수익	13	100.00	
합 계	13	100.00	

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	1 기 1 분기	X 기 X 분기	X 기 X 분기
당해회사수익률(A)	6.98%		
산업평균수익률(B)			
초과수익률			

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기사산식을 준용하여 최근 1 년간의 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

(2012년10월31일부터 2012년 12월31일까지)

### 1. 부동산 영업경비

(단위: 원)

구 분	금 액	비 고
임원보수	450,000	
보험료	4,592,120	
감가상각비	128,795,200	
자산관리위탁수수료	82,789,859	
자산보관수수료	1,324,638	
일반사무수탁수수료	2,283,160	
부동산관리위탁수수료	21,269,300	
수선유지비(정상적)	5,846,100	
지급수수료	16,714,800	
세금과공과	16,974,166	
이자비용	425,628,470	
합계	706,667,813	

## II. 업무위탁비용

구 분	지급 기관	지급 금액		지급 시기	비고
자산관리 수수료	(주)케이티 에이엠씨	취득보수	매입금액의 1%	취득일로부터 7일 이내	일시불
		운용보수	취득금액(장부가)의 0.5%/년	매 분기(3개월)	일할계산 후불
		처분보수	처분가액의 1% (매각실사비용 포함)	처분일로부터 7일 이내	일시불
		처분 성과보수	주주배당 수익률 8.25%(E-IRR 기준) 초과시: 초과이익금액의 15% 주주배당수익률 10.25%(E-IRR 기준) 초과시: 초과이익금액의 25%	처분일로부터 7일 이내	후불
자산보 관 수수료	(주)신한은행	취득금액(장부가)의 연 0.008%		매 분기(3개월)	일할계산 후불
사무수탁 위탁수수료	신한아이타스(주)	취득금액의 연 0.0136%(부가세별도)		매 분기(3개월)	일할계산 후불

## 제 6 부 차입에 관한 사항

### I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
부동산관련부채인수	-	73,414	-	73,414	
운용자금차입액	-	-	-	-	
합 계	-	73,414	-	73,414	

### II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차 입 처	차 입 일	차 입 금	이 자 율	상환조건	기말잔액
국민연금공단	2012.11.22	54,000	5.3%	만기일시	54,000
한화생명보험(주)	2012.11.22	11,300	5.3%	만기일시	11,300
한화손해보험(주)	2012.11.22	6,700	5.3%	만기일시	6,700
하나은행	2012.11.22	1,414	4.8%	2013.05.22	1,414
합 계		73,414			73,414

## 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

해당사항 없음

#### 4. 주식사무

결 산 일	3 월 31 일, 9 월 30 일	정기주주총회	매 회계년도 종료후 3 개월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 100,000주권, 1,000,000주권의 8종	공고게재신문	매일경제신문
명의개서대리인	신한아이타스(주)		

### II. 주가변동상황

상장되어 있지 아니하므로 해당사항 없음

## 제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

### I. 요약재무제표 작성기준

#### 1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동 자산 : 현금및현금성자산, 정기예금, 미수금, 미수수익, 선급비용, 선급금, 선납세금, 부가세대급금으로 구성
- 2) 비유동 자산: 당사가 보유한 부동산에 대한 계정으로 토지, 건물, 건물에 대한 감가상각누계액으로 구성
- 3) 유동 부채 : 미지급금, 미지급비용, 부가세예수금, 단기차입금, 선수금으로 구성
- 4) 비유동 부채: 장기차입금, 임대보증금으로 구성
- 5) 이익잉여금 : 미처분이익잉여금으로 구성

#### 2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1)영업수익 : 임대료수익으로 구성
- 2)영업비용 : 임원보수, 보험료, 감가상각비, 자산관리위탁수수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료, 부동산관리용역수수료, 수선유지비, 지급수수료, 세금과공과로 구성
- 3)영업외수익 : 이자수익으로 구성
- 4)영업외비용 : 이자비용으로 구성

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

### III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음



IV. 재무상태표

(단위:원)

과 목	제1기 1분기	제X기	제X기
자산			
유동자산	6,370,318,198		
비유동자산	150,962,697,370		
자산총계	157,333,015,568		
부채			
유동부채	5,585,572,150		
비유동부채	82,807,500,000		
부채총계	88,393,072,150		
자본			
자본금	68,800,000,000		
자본조정	(337,171,000)		
이익잉여금	477,114,418		
자본총계	68,939,943,418		
부채와 자본총계	157,333,015,568		

V. 손익계산서

(단위:원)

과 목	제1기 1분기	제X기	제X기
영업수익	1,170,812,500		
영업비용	281,039,343		
영업이익	889,773,157		
영업외수익	12,969,731		
영업외비용	425,628,470		
법인세비용차감전순이익	477,114,418		
분기순이익	477,114,418		

VI. 이익잉여금처분계산서

해당사항 없음

VII. 현금흐름표

해당사항 없음

## VI. 재무제표에 대한 주석

### 1. 일반사항

주식회사 케이리얼티제2호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 기업구조조정부동산투자회사로서 2012년 7월 20일 설립되었으며 2012년 10월 31일 대한민국 국토해양부의 인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울시 강남구 테헤란로 422, 18층(대치동, 케이티타워)이고, 최대주주는 (주)우리은행(하이KCR2사모부동산투자신탁1호의 신탁업자)(보유주식수 11,520,000주/ 지분율 83.72%)이며 당분기말 현재 자본금은 68,800백만원입니다.

당사의 통상적인 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 3월 31일과 09월 30일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 그 다음해 3월 31일까지입니다.

### 2. 중요한 회계처리방침의 요약

당사의 분기재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

#### 1) 수익의 인식

당사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료수익으로 구분하여 수익을 인식하고 있습니다.

#### 2) 현금성자산의 분류

당사는 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동의위험이 중요하지 않은 유가증권 및 단기금융상품으로 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

#### 3) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액을 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당분기비용으로 처리하고 있습니다.

4) 법인세회계

회사는 일시적차이(기업회계상 자산,부채와 세법상 자산,부채의 차이로서 발생하여 회 계 연도 이후 기간에 소멸하는 차이)등으로 인하여 법인세 등의 법령에 의하여 납부 하여야 할 금액이 법인세비용을 초과하는 경우 그 초과하는 금액을 투자자산인 이연 법인세자산으로 계상하고 있으며, 법인세비용이 법인세 등의 법령에 의하여 납부하여 야 할 금액을 초과하는 경우 그 초과하는 금액을 비유동부채인 이연법인세부채로 계상 하고 있습니다.

3. 사용이 제한된 금융자산

당분기말 현재 당사의 사용이 제한되어 있는 금융자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

예금의 종류	은행명	장부가액	제한내용
정기예금	신한은행	3,490,000	질권설정

4. 유형자산

당분기말 현재 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	기초가액	취득	감가상각비	당분기말가액
토지	-	136,394,723	-	136,394,723
건물	-	14,696,769	(128,795)	14,567,974
합계	-	151,091,492	(128,795)	150,962,697

5. 보험가입현황

1) 당사는 당분기말 현재 건물에 대하여 한화손해보험의 패키지보험 및 가스사고배상책임보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	내용	부보자산	부보금액
한화손해보험	재산종합보험 (기계위험 공통 적용)	KT 고덕지사 외 7개점(*1)	39,724,342
	기업휴지보험		39,267,233
	소계		788,991,575
	시설소유자배상책임		대인대물일괄 100억원(1사고당)

	주차장배상책임		대인대물일괄 10억원(1사고당)
	구내치료비		5백만원(1인당) /1천만원(1사고당)
	가스사고배상책임보험		대인 1인당 80,000 대물 1사고당 300,000

(\*1) 동 부보자산은 고덕지사, 반포지사, 성북지사, 만수지사, 북일산지사, 금정지사, 서면지사, 충주지사 등 8개점입니다.

2) 한화손해보험의 부보금액에 대하여 아래와 같이 질권이 설정되어 있습니다.

(단위: 천원)

설정권자	설정권자	질권금액	관련 채무
한화손해보험	국민연금관리공단	64,800,000	장기차입금
	한화생명보험(주)	13,560,000	장기차입금
	한화손해보험(주)	8,040,000	장기차입금
소계		86,400,000	

#### 6. 담보제공현황

당분기말 현재 차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

순 위	소유/권리자	권리금액	비 고	
8개 지사 (후순위)	국민연금공단	64,800,000	근저당권/대출금120%	
	한화생명보험(주)	13,560,000	근저당권/대출금120%	
	한화손해보험(주)	8,040,000	근저당권/대출금120%	
	(주)케이티	12,369	근저당권/보증금 일부	
고덕지사	1순위	삼성화재해상보험 <sup>(*1)</sup>	13,488	근저당권(토지/건물)
	2순위	(주)케이티	83,000	전세권/보증금 일부
반포지사	1순위	(주)케이티	145,000	전세권/보증금 일부
성북지사	1순위	(주)케이티	33,000	전세권/보증금 일부
만수지사	1순위	(주)케이티	26,000	전세권/보증금 일부
북일산지사	1순위	(주)케이티	24,000	전세권/보증금 일부
금정지사	1순위	(주)케이티	18,108	전세권/보증금 일부

금정지사II	1순위	(주)케이티	8,891	전세권/보증금 일부
서면지사	1순위	(주)케이티	107,000	전세권/보증금 일부
청주지사	1순위	(주)아이엔지생명보험 <sup>(*1)</sup>	120,000	전세권(건물)
	2순위	(주)케이티	55,000	전세권/보증금 일부

(\*1) 대출약정서에서 인정하는 선순위제한물건 가운데 기존 임차인의 제한물건 담보

## 7. 장기차입금

당분기말 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율(%)	차입금액	상환방법	최종만기일
		당분기말		
국민연금관리공단	5.3%	54,000,000	5년후 일시 상환	2017.11.22
한화생명보험(주)	5.3%	11,300,000	5년후 일시 상환	2017.11.22
한화손해보험(주)	5.3%	6,700,000	5년후 일시 상환	2017.11.22
합계		72,000,000		

## 8. 단기차입금

당분기말 당사의 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율(%)	차입금액	상환방법	최종만기일
		당분기말		
하나은행	4.8%	1,413,746	부가세Loan	2013.05.22
합계		1,413,746		

## 8. 주요약정사항

당분기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

### (1) 자산관리계약

당사는 (주)케이티에이엠씨(KT AMC)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리 수수료를 매 분기별로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
취득보수	대상부동산의 매입금액의 1%
운용보수	대상부동산의 취득금액(장부가)의 0.5%/년
운용성과보수	없음
처분보수	처분부동산의 처분가액의 1%(매각실사비용 포함)
처분성과보수	주주배당 수익률 8.25%(E-IRR기준) 초과시: 초과이익금액의 15% 주주배당 수익률 10.25%(E-IRR기준) 초과시: 초과이익금액의 25%

### 2) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁 계약을 체결하여 부동산 취득금액(장부가)의 연 0.0136%를 일반사무수탁수수료로 하여 분기별로 지급하고 있습니다.

### (3) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 부동산 취득금액(장부가)의 연 0.008%를 수수료로 하여 분기별로 지급하고 있습니다.

### (4) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)케이티와 KT 8개지사(주)를 관리하는 부동산 관리업무(재산 인수/인계 관련 업무, 부동산 관리 관련업무(임대차관리, 전대차관리, 예산 및 재정관리등))를 체결하여 월 16,361,000원(부가가치세 별도)의 수수료를 지급하고 있으며, 이를 위탁관리비로 분류하고 있습니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

### 1. 내부감사인의 감사(검토) 의견

재무상태표와 손익계산서는 부통산투자회사법, 회사 정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 정확하게 표시하고 있으며, 위배사항이나 중요한 예외사항은 없음.

내부감사인 김 병 기

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

해당사항 없음

### 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	준수 여부
1. 총자산의 100 분의 70 이상을 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가	위반사항 없음
4. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
5. 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 유가증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음