

투 자 보 고 서

2020.05.01 부터 2020.07.31 까지

(제 6 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.09.14

회 사 명 :	주식회사 케이비사당리테일위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김호식 			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로129 (역삼동, 케이비부동산신탁주식회사내)			
	(전화번호)	02-2190-9931		
	(홈페이지)	www.kbret.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	케이비부동산신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2190-7680	성명	정유경 
공시책임자 :	(회사)	케이비부동산신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2190-7680	성명	정유경 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 케이비사당리테일위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.09.05
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로129 (역삼동, 케이비부동산신탁주식회사내)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.07.31 (단위: 원)
총자산	171,329,515,720
자본금	5,811,750,000
부채	130,466,043,364
5) 자산관리회사	(주)케이비부동산신탁
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	흥국생명(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존속기간 : 법인성립연월일부터 만 10 년 - 해산사유 : ① 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 영업인가의 취소 또는 등록의 취소 ⑦ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 회사 설립후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음.</p>

2. 회사의 연혁

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

- 2017.09.05 발기인총회
회사설립(자본금 3억)
- 2017.09.13 자산관리위탁계약체결(주케이비부동산신탁)
- 2017.09.14 자산보관위탁계약체결(흥국생명(주))
일반사무위탁계약체결(주국민은행)
- 2017.09.22 국토교통부 영업인가 신청
- 2017.10.24 국토교통부 영업인가
- 2017.11.04 유상증자(증자후 자본금 42억)
- 2017.11.25 유상증자(증자후 자본금 61억)
(일반공모 150억원 / 375,000주 / 발행가 40,000)
- 2017.12.27 유상감자(감자후 자본금 58억)
- 2018.12.17 본점이전
(변경전 : 서울시 강남구 테헤란로 124)
(변경후 : 서울시 강남구 테헤란로 129)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)메이트플러스	110111-2197815	건물관리 및 자산관리업	결격사유 없음.

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	김호식	1963.01.12	(주)메이트플러스 사업부장	결격사유 없음
기타비상무 이사	박영희	1975.01.03	법무사 정근택사무소 사무장	결격사유 없음
기타비상무 이사	정현섭	1980.11.06	신안세무법인 이사	결격사유 없음
감사	김현우	1981.03.20	삼덕회계법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2020.07.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,162,350	40,000	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)

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식수 : 1,162,350주
의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음

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			
2017.09. 05	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2017.11. 04	증자	보통주	787,350	40,000	5,000	3,936,750,000	4,236,750,000	1312.25%
2017.11. 25	증자	보통주	375,000	40,000	5,000	1,875,000,000	6,111,750,000	44.26%
2017.12. 27	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,811,750,000	-4.91%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

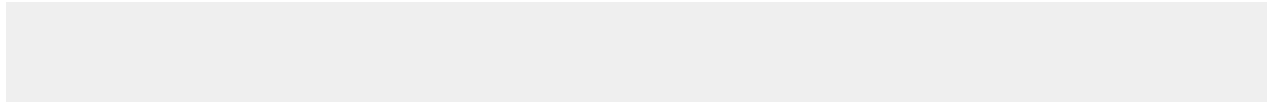
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.07.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
한국증권 금융 주식회 사 (파인아 시아전 문투자 형사모 부동산 투자신 탁2호 신자위 에서)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	289,850			289,850	
							(24.94%)			(24.94%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

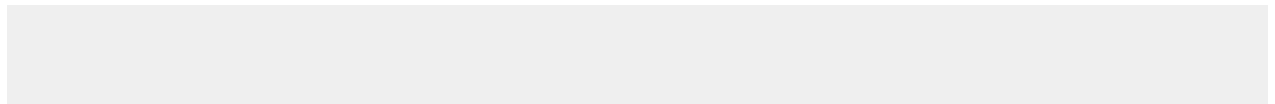
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.07.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	한화투자증권주식회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	230,000	19.79%	
2	농협은행 주식회사 (케이클라 비즈니스문 자형사모부 동산투자신 탁제4호신 탁업자지위 에서)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	205,000	17.64%	
3	한국증권금 융주식회사 (코리아에 셋리츠전문 투자형사모 부동산투자 신탁제1호 신탁업자 지위에서)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	188,750	16.24%	
4	유안타증권 주식회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	145,000	12.47%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.07.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	289,850	24.94%	
주요주주	4	66.67%	768,750	66.14%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	16.67%	103,750	8.93%	
합계	6	100.00%	1,162,350	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

당 회사의 당기배당금액은 기본적으로 6개월 단위 사업연도별 당기배당가능이익의 100%를 현금배당 할 계획으로 있으며 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 당 회사의 회계연도는 매년 5월 1일에 개시하여 10월31일에 종료하고, 11월 1일 개시하여 4월 30일 종료합니다. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 4월 30일에 종료할 계획입니다.

이 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당 할 수 있으며, 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 상법 등 관련 법령이 허용하는 절차에 따라 행한다.

배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익	666,149,372	633,903,999	606,286,798	565,955,376
상법상 배당가능이익	-3,094,349,041	-2,145,594,828	-1,192,212,443	- 251,544,279
당기감가상각비 등	4,741,497,999	3,760,498,413	2,779,498,827	1,634,999,310
이익배당한도	1,647,148,958	1,614,903,585	1,587,286,384	1,383,455,031
배당금	1,647,148,958	1,614,903,585	1,587,286,384	1,546,954,962
주당배당금	1,417	1,389	1,366	1,331
배당수익율	3.64%	3.57%	3.51%	3.42%
연환산배당율	7.32%	7.08%	7.07%	6.78%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

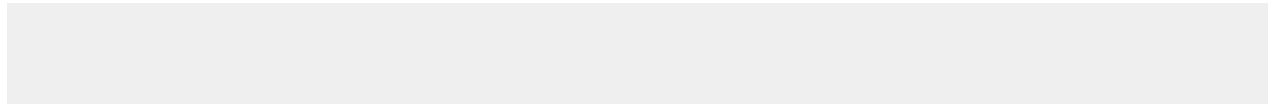
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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	169,126	96.82	168,635	98.43	98.43
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	4,991	2.86	2,065	1.21	1.21
기타 자산	563	0.32	629	0.37	0.37
총계	174,680	100.00	171,330	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. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

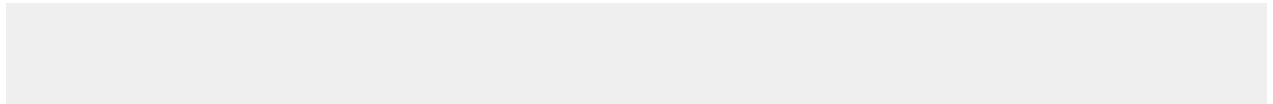


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	홈플러스 사당점	서울시 관악구 과천 대로 909	2013.09.10	2017.11.28	장기차입금 113,906백만 원 (채권최고액 148,078백만 원) 임대보증금 15,000백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

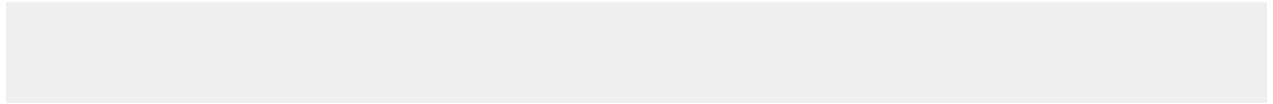
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	홈플러스사 당점	115,007	58,860					5,232		168,635



3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	홈플러스 사당점	44,594.00	44,594.00	100.00%	1



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
보통예금	국민은행	변동이율	269	59	
보통예금	국민은행	변동이율	1,713	1,997	
보통예금	국민은행	변동이율	9	9	
정기예금	국민은행	0.02	3,000		



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	부가세대급금	1	1	
	선급비용	622	622	
	선급법인세	6	6	

미수금 31,647원 백만원 미만 제외

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	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동이율	269	59
보통예금	국민은행	변동이율	1,713	1,997
보통예금	국민은행	변동이율	9	9
정기예금	국민은행	0.02	3,000	

4. 기타 자산 변경내역

미수수익 : (전기) 1,430,644원 -> (당기) 31,647원
 부가가치세대급금 : (전기) 0원 -> (당기) 567,470원
 선급비용 : (전기) 556,055,611원 -> (당기) 622,450,075원
 당기법인세자산 : (전기)5,287,650원 -> (당기) 6,188,340원

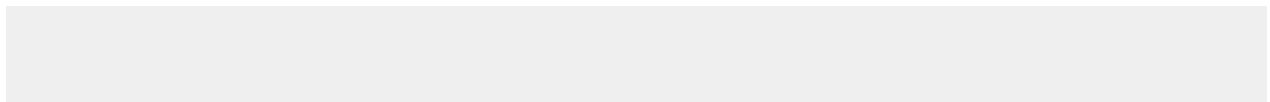
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	1,992,453,688	99.78%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	4,449,859	0.22%	
기타자산	기타자산관련수익			
기타		5	0.00%	잡이익
총 수익		1,996,903,552	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

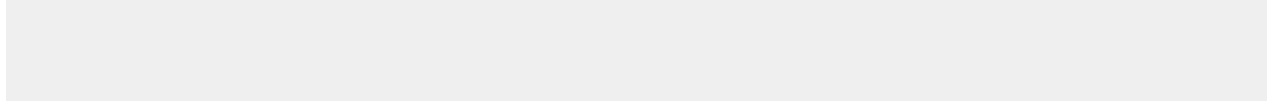


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	홈플러스 사당점	1,992,453,688	100.00%	

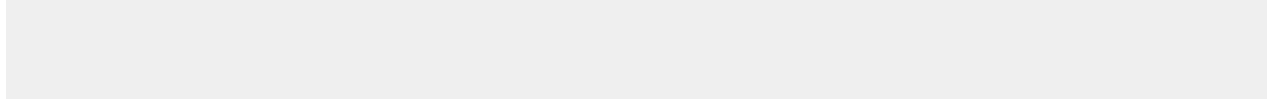


2) 부동산 처분수익

(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)

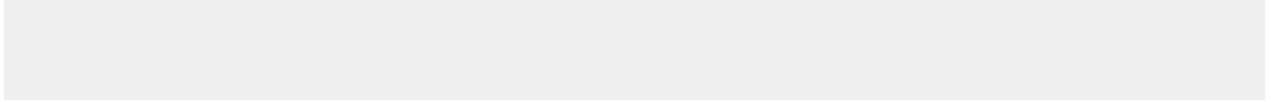
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동이율	3,900,367	2,792,051	
정기예금	국민은행	0.01	3,754,246		
정기예금	국민은행	0.02	4,312,602	1,657,808	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

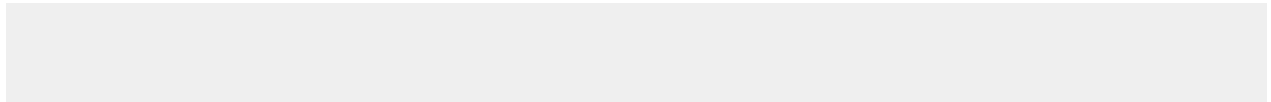


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	490,499,793	29.52%	
	기타비용	106,795,714	6.43%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,064,511,210	64.06%	이자비용 및 사 무수탁보수
총비용		1,661,806,717	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

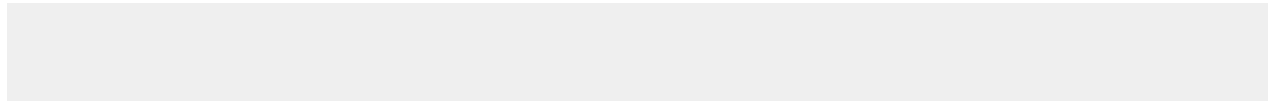
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	홈플러스 사당점	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	10,000,000	10,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	5,774,100	5,774,100			
자산보관수수료	3,750,000	3,750,000			
일반사무 위탁수수료	5,000,000				5,000,000
기타지급수수료	5,793,900	5,793,900			
유형자산 감가상각비	490,499,793	490,499,793			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	72,246,958	72,246,958			
광고선전비					
보험료	8,240,056	8,240,056			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	90,700	90,700			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)케이비 부동산신탁		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		매 분기 말일로부터 7영업일 이내에 분기별 금 일천만원(10,000,000)(VAT별도) 지급	10,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	매 분기 말일로부터 7영업일 이내에 분기별 금 오백만원(5,000,000)(VAT별도) 지급	5,000,000
자산보관회사	위탁보수	흥국생명(주)	매 분기 말일로부터 7영업일 이내에 분기별 금 삼백칠십오만원(3,750,000)(VAT별도)) 지급	3,750,000
시설관리회사	위탁보수	(주)메이트플러스	매월 25일까지 지급 월별 금 백구십만원(1,900,000)(VAT별도)	5,774,100
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				24,524,100



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 6기 1분기	제 5기 2분기	제 5기 1분기	제 4기 2분기
당해회사수익률	2.97	2.96	2.97	2.82

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

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

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

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

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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

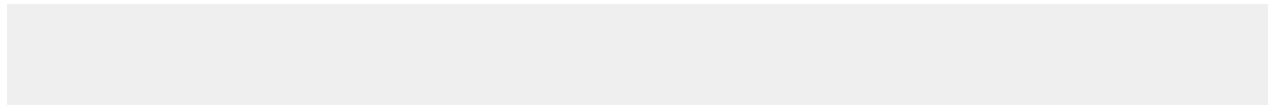
I. 부동산개발사업의 현황

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 6 기 1 분기 기준일 2020.07.31 현재
 전기 제 5 기 기말 기준일 2019.10.31 현재

회사명: 주식회사 케이비사당리테일위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기 1 분기)		제 5 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,694,125,524		5,553,866,549
1) 현금및현금성자산	2,064,887,992		1,991,092,644	
2) 단기금융상품			3,000,000,000	
5) 미수수익	31,647		1,430,644	
9) 선급비용	622,450,075		556,055,611	
10) 부가세대급금	567,470			
11) 선급법인세	6,188,340		5,287,650	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		168,635,390,196		169,125,889,989
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	168,635,390,196		169,125,889,989	
토지	115,007,412,554		115,007,412,554	
건물	58,859,975,434		58,859,975,434	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-5,231,997,792		-4,741,497,999	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		171,329,515,720		174,679,756,538
1. 유동부채		115,466,043,364		117,504,232,059
4) 기타선수금	1,479,553,369		3,472,007,057	
6) 미지급금	4,762,340		4,735,170	
7) 미지급비용	73,440,770		121,069,027	
9) 부가세예수금	2,286,885		420,805	
13) 유동성장기차입금	113,906,000,000		113,906,000,000	
2. 비유동부채		15,000,000,000		15,000,000,000
5) 비유동보증금	15,000,000,000		15,000,000,000	
부 채 총 계		130,466,043,364		132,504,232,059
1. 자본금		5,811,750,000		5,811,750,000
1) 보통주자본금	5,811,750,000		5,811,750,000	
2. 자본잉여금		39,458,123,520		39,458,123,520
1) 주식발행초과금	39,458,123,520		39,458,123,520	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-4,406,401,164		-3,094,349,041
자 본 총 계		40,863,472,356		42,175,524,479
부 채 및 자 본 총 계		171,329,515,720		174,679,756,538

II. 손익계산서

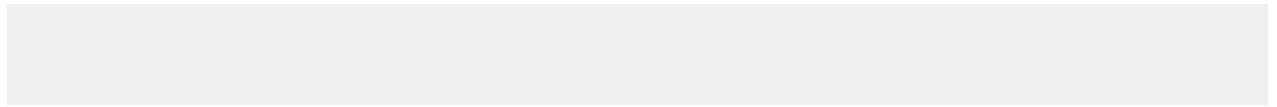
당기 제 6기 1 분기 시작일 2020.05.01 종료일 2020.07.31
 전기 제 5기 1 분기 시작일 2019.11.01 종료일 2020.01.31

회사명: 주식회사 케이비사당리테일위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기)		제 5 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,992,453,688	1,992,453,688	1,992,655,799	1,992,655,799
2) 임대료수익	1,992,453,688	1,992,453,688	1,992,655,799	1,992,655,799
II. 영업비용	602,295,507	602,295,507	610,155,140	610,155,140
1) 분양원가				0
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
3) 상여				0
4) 퇴직급여				0
5) 복리후생비				0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	5,774,100	5,774,100	5,751,870	5,751,870
8) 자산보관수수료	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000
9) 일반사무위탁수수료	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
10) 기타지급수수료	5,793,900	5,793,900	12,394,929	12,394,929
11) 유형자산감가상각비	490,499,793	490,499,793	490,499,793	490,499,793
12) 투자부동산감가상각비				0
13) 무형자산감가상각비				0
14) 세금과공과	72,246,958	72,246,958	73,140,436	73,140,436
15) 광고선전비				0
16) 보험료	8,240,056	8,240,056	8,556,342	8,556,342
17) 임차료				0
18) 교육훈련비				0
19) 여비교통비				0
20) 통신비				0
21) 수선유지비				0
22) 청소비				0
23) 수도광열비				0
24) 대손상각비				0
25) 접대비				0
26) 판매촉진비				0
27) 이자비용				0
28) 금융리스이자비용				0
29) 기타영업비용	90,700	90,700	161,770	161,770
III. 영업이익	1,390,158,181	1,390,158,181	1,382,500,659	1,382,500,659
IV. 영업외수익	4,449,864	4,449,864	11,967,224	11,967,224
1) 이자수익	4,449,859	4,449,859	11,967,215	11,967,215
10) 기타영업외수익	5	5	9	9
V. 영업외비용	1,059,511,210	1,059,511,210	1,061,467,422	1,061,467,422
1) 이자비용	1,059,511,210	1,059,511,210	1,061,467,420	1,061,467,420
10) 기타영업외비용			2	2

VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	335,096,835	335,096,835	333,000,461	333,000,461
VIII. 당기순이익(손실)	335,096,835	335,096,835	333,000,461	333,000,461
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	335,096,835	335,096,835	333,000,461	333,000,461
X I. 주당이익			286	286



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 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

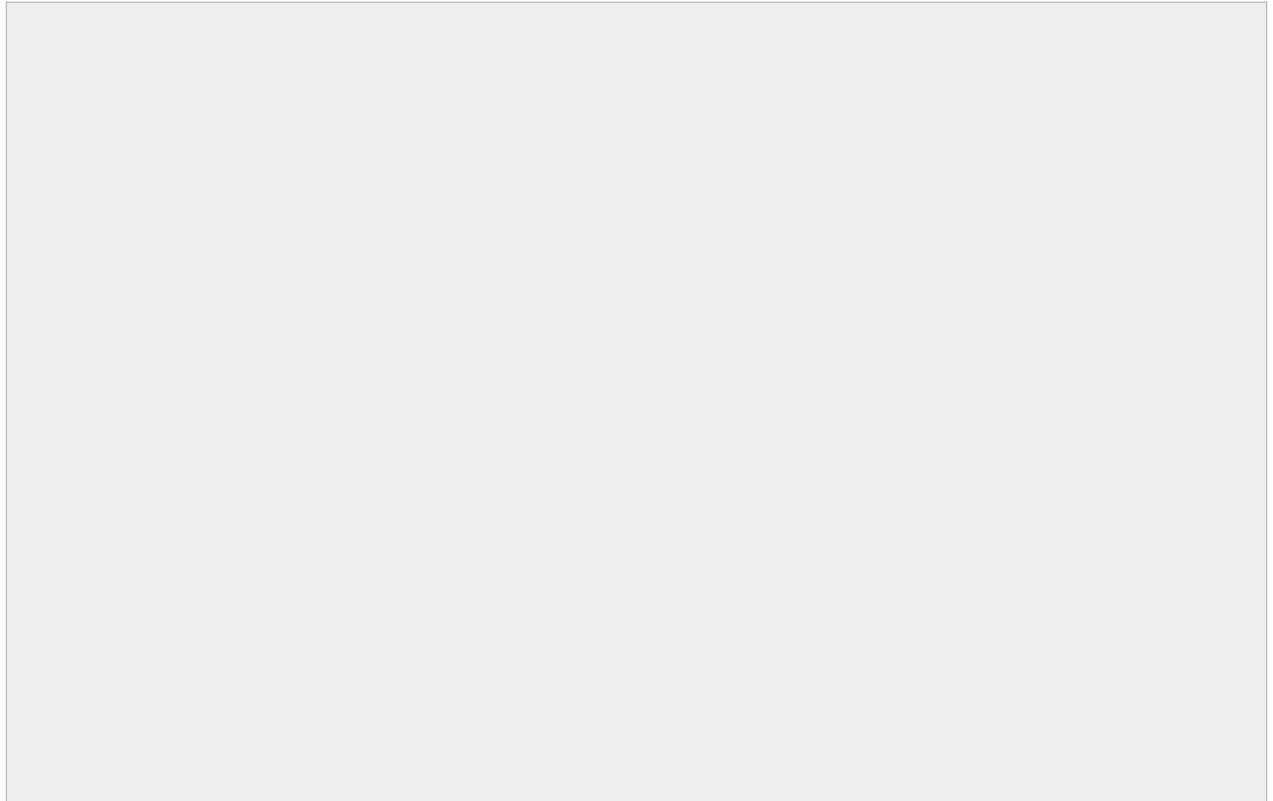
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 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

1. 제재현황



주식

1. 회사의 개요

주식회사 케이비사당리테일위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁 관리부동산투자회사로서 2017년 9월 05일에 설립되었습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 129, 사업연도는 6개월(매년 5월 1일과 11월 1일에 개시하고 4월 30일과 10월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초사업연도는 설립일부터 2018년 4월 30일까지입니다.

보고기간말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(1) 발행할 주식의 총수 : 40,000,000 주

(2) 발행한 주식의 총수 : 1,162,350 주

구 분	발행주식수	1주당금액	납입자본금
보통주	1,162,350 주	5,000 원	5,811,750 천원

보고기간말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위: 주)

출 자 자	출자지분	소유주식수
한국증권금융주식회사 (파인아시아전문투자형사모부동산투자신탁제 2호신탁업자 지위)	24.9%	289,850
한화투자증권주식회사	19.8%	230,000
농협은행 주식회사 (케이클라비스전문투자형사모부동산투자신탁제 4호신탁업자 지위)	17.6%	205,000
한국증권금융주식회사 (코리아에셋리츠전문투자형사모부동산투자신탁제 1호신탁업자 지위)	16.2%	188,750
유안타증권 주식회사	12.5%	145,000
한국증권금융주식회사 (에스아이케이전문투자형사모투자신탁 2호 신탁업자 지위)	8.9%	103,750
합 계	100.0%	1,162,350

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며 회사의 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

(1) 금융상품

1) 공통사항

금융자산이나 금융부채는 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하며, 최초인식시 공정가치로 측정합니다. 다만, 최초인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우 당해금융자산(금융부채)의 취득(발행)과 직접 관련되는 거래원가는 최초인식하는 공정가치에 가산(차감)합니다.

최초 인식시 금융상품의 공정가치는 일반적으로 거래가격(자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)이며, 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권,채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 이를 공정가치로 평가하고 있습니다. 한편, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었 다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법 포함)을 사용하여 공정가치를 추정하고 있습니다.

최초 인식 후 금융자산이나 금융부채는 당기손익인식지정항목, 유가증권, 파생상품 및 채권·채무조정을 제외하고는 상각후원가로 측정합니다.

금융자산(유가증권 제외)의 양도의 경우에, 회사가 금융자산 양도후 당해 양도자산에대한 권리를 행사할 수 없고, 양도후에 효율적인 통제권을 행사할 수 없으며, 양수인은 양수한 금융자산을 처분할 자유로운 권리를 갖고 있는 경우에 한하여 회사가 금융자산에 대한 통제권을 이전한 것으로 보아 금융자산을 제거하며, 이외의 경우에는 금융자산을 담보로 한 차입거래로 회계처리하고 있습니다.

회수가 불확실한 금융자산(유가증권 제외)은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

2) 유가증권

만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되었거나 확정이 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로, 주로 단기간 내의 매매차익을 목적으로 취득한 유가증권으로서 매수와 매도가 적극적이고 빈번하게 이루어지는 경우 단기매매증권으로, 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류합니다.

회사는 후속 측정시 만기보유증권을 상각후원가로 평가하며, 만기보유증권을 상각후원가로 측정

할 때에는 장부금액과 만기액면금액의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법에 의하여 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감합니다. 단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가합니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다.

단기매매증권에 대한 미실현보유손익은 당기손익항목으로 처리합니다. 매도가능증권에 대한 미실현보유손익은 기타포괄손익누계액으로 처리하고, 당해 유가증권에 대한기타포괄손익누계액은 그 유가증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익에 반영합니다. 한편, 유가증권의 양도에 따른 실현손익을 인식하기 위한 원가결정방법은 개별법을 적용하고 있습니다.

회사는 손상차손의 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 보고기간종료일마다 평가하고 유가증권으로부터 회수할 수 있을 것으로 추정되는 금액이 채무증권의 상각후원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작은 경우에는 손상차손이 불필요하다는 명백한반증이 없는 한, 회수가능액을 추정하여 손상차손을 인식하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 손상차손의 회복이 손상차손 인식 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우, 만기보유증권 또는 원가로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 회복 후 장부금액이 당초에 손상차손을 인식하지 않았다면 회복일 현재의 상각후원가(매도가능증권의 경우, 취득원가)가 되었을 금액을 초과하지 않는 범위내에서 회복된 금액을 당기이익으로 인식하며, 공정가치로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 이전에 인식하였던 손상차손 금액을 한도로 하여 회복된 금액을 당기이익으로 인식합니다.

(2) 유형자산의 취득원가와 감가상각방법 등

1) 유형자산의 취득원가

유형자산은 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출과 매입할인 등을 취득원가에 가감하며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치를 취득원가로 계상하고 있으며, 장기후불조건으로 구입하거나, 대금지급기간이 일반적인 신용기간보다 긴 경우 취득원가는 취득시점의 현금가격상당액으로 계상하고 있습니다.

정부보조 등에 의해 자산을 무상 또는 공정가치보다 낮은 대가로 취득한 경우 취득원가는 취득일의 공정가치로 계상하고 있고, 이종자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 계상하고 있으며, 교환으로 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 계상하고 있습니다.

2) 감가상각방법

유형자산에 대해서는 다음의 내용연수에 따라 정액법으로 감가상각하고 있습니다.

과 목	내 용 연 수
건 물	30 년

유형자산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

한편 최초 인식 후에 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 토지는 재평가일의 공정가치에서 이후의 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 재평가금액을 장부금액으로 하며, 재평가는 보고기간말에 자산의 장부금액이 공정가치와 중요하게 차이가 나지 않도록 주기적으로 수행하고 있습니다.

유형자산의 장부금액이 재평가로 인하여 증가된 경우에 그 증가액은 기타포괄손익으로 인식하되, 동일한 유형자산에 대하여 이전에 당기손익으로 인식한 재평가감소액이 있다면 그 금액을 한도로 재평가증가액만큼 당기손익으로 인식합니다. 유형자산의 장부금액이 재평가로 인하여 감소된 경우에 그 감소액은 당기손익으로 인식하되, 그 유형자산의 재평가로 인해 인식한 기타포괄손익의 잔액이 있다면 그 금액을 한도로 재평가감소액을 기타포괄손익에서 차감합니다.

3) 자본적지출과 수익적지출의 구분

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 미래 경제적 효익이 기업에 유입될 가능성이 매우 높고 그 금액이 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적지출로 처리하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

4) 표시방법

감가상각누계액, 손상차손누계액 및 정부보조금 등은 해당 자산과목에서 차감하는 형식으로 기재하고 있습니다.

5) 유형자산의 제거

유형자산의 장부금액은 처분하는 때, 사용이나 처분을 통하여 미래 경제적 효익이 기대되지 않을 때 제거하고 있으며 제거로 인하여 발생하는 손익은 자산을 제거할 때 당기손익으로 인식하고 있으며, 유형자산의 재평가와 관련하여 인식한 기타포괄손익의 잔액이 있다면, 그 유형자산을 폐기하거나 처분할 때 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(3) 수익

수익은 재화의 판매, 용역의 제공이나 자산의 사용에 대하여 받았거나 또는 받을 대가 (이하 "판매대가"라 한다)의 공정가치로 측정하며 판매자에 의해 제공된 매출에누리과 할인 및 환입은 수익에서 차감하고 있습니다.

1) 재화의 판매

재화의 소유에 따른 유의적인 위험과 보상이 구매자에게 이전되고, 판매자는 판매된 재화의 소유권과 결부된 통상적 수준의 지속적인 관리상 관여를 하지 않을 뿐만 아니라 효과적인 통제를 하

지도 아니하며, 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 거래와 관련된 경제적효익의 유입가능성이 높으며, 거래와 관련하여 발생했거나 발생할 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 재화의 판매로 인한 수익을 인식하고 있습니다.

2) 용역의 제공

수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 거래와 관련된 경제적효익의 유입가능성이 높으며, 보고 기간말에 그 거래의 진행률을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 이미 발생한 원가 및 거래의 완료를 위한 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 용역제공거래의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 것으로 보아 보고기간말에 그 거래의 진행률에 따라 용역의 제공으로 인한 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 자산손상

금융자산, 재고자산, 건설형 공사계약에서 발생한 자산, 이연법인세자산, 공정가치에서 추정 처분 부대원가를 차감한 금액으로 측정되는 농림어업활동과 관련되는 생물자산, 중단사업에 속하는 자산을 제외한 모든 자산의 손상은 아래의 방법으로 손상차손을 인식하고 있습니다.

아직 사용가능하지 않은 무형자산 및 사용을 중지하고 처분을 위해 보유하는 자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후가 있는지에 관계없이 매년 회수가능액을 추정하며, 그 외의 자산은 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 그러한 징후가 있다면 회수가능액을 추정하고 있습니다.

자산의 진부화 및 시장가치의 급격한 하락 등으로 인하여 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 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 장부금액을 회수가능액으로 조정하고 그 차액을 손상차손으로 처리하고 있습니다.

한편, 재평가되는 자산의 손상차손은 당해 자산에서 발생한 재평가잉여금에 해당하는 금액까지는 기타포괄손익으로 인식하며, 그 자산의 재평가잉여금을 감소시키고 있습니다.

회사는 개별 자산별로 회수가능액을 추정하고 있으며 만약 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속한 현금창출단위로 회수가능액을 결정하고 있습니다. 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우에는 손상차손을 인식하며 손상차손은 우선적으로 현금창출단위(또는 현금창출단위집단)에 배분된 영업권의장부금액을 감소시키는데 배분되고, 그 다음 현금창출단위(또는 현금창출단위집단)에 속하는 다른 자산에 각각 장부금액에 비례하여 배분합니다.

매 보고기간말마다 영업권을 제외한 자산에 대해 과거에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하여 징후가 있는 경우 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있으며 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입하고 있습니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없으며, 손상차손환입은 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

한편, 재평가모형에 따라 재평가금액을 장부금액으로 하는 경우 재평가되는 자산의 손상차손환입은 기타포괄손익으로 인식하고 그 만큼 해당자산의 재평가잉여금을 증가시키고 있습니다. 그러나 당해 재평가자산의 손상차손을 과거에 당기 손익으로 인식한 부분까지는 그 손상차손환입도 당기 손익으로 인식하고 있습니다.

현금창출단위의 손상차손환입은 현금창출단위를 구성하는 자산들(영업권 제외)의 장부금액에 비례하여 배분하며, 영업권에 대해 인식한 손상차손은 후속기간에 환입하지 않고 있습니다.

(5) 법인세비용

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다. 법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 기초하여 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

(6) 추정의 사용

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

3. 유형자산

(1) 당분기 중 유형자산의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	기초잔액	취득액	처분액	감가상각비	기말잔액
토지	115,007,412,554		-	-	115,007,412,554
건물	54,608,977,228		-	(490,499,793)	63,627,977,642
합계	169,616,389,782		-	(490,499,793)	169,635,390,196

(2) 보고기간말 현재 보유토지의 공시지가 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

소재지	면적(m ²)	장부금액	공시지가
서울특별시 관악구 남현동 611 외 6 필지	8,346	115,007,412,554	30,880,200,000

(3) 보고기간말 현재 보유중인 건물에 대한 회사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

보험종류	부보처	부보금액	연보험료	보험계약기간
재산종합위험	(주)KB 손해보험	48,349,426,000	12,726,987	2019.11.28 - 2020.11.28
기업휴지위험		7,802,702,470	2,231,572	
일반배상		1,200,000,000	13,333,333	

회사는 상기 패키지보험 이외에 (주)KB 손해보험의 가스사고배상보험에 가입하고 있습니다.

한편, 상기 부보금액과 관련하여 다음과 같이 질권이 설정되어 있습니다.

(단위: 원)

구분	질권설정자	질권금액
제 1 순위 근질권자	신용협동조합중앙회	38,090,000,000
	둔산 신용협동조합	910,000,000
	주식회사 하나은행(리치먼드남현판매시설전문투자형사모투자신탁의 신탁업자 지위)	45,370,000,000
	농협생명보험 주식회사	32,500,000,000
	소계	116,870,000,000

구분	질권설정자	질권금액
제 2 순위 근질권자	엠디사당리테일제일차 주식회사	5,207,800,000
	주식회사 아이비케이캐피탈	6,500,000,000
	주식회사 디지비캐피탈	6,500,000,000
	신한캐피탈 주식회사	6,500,000,000
	주식회사 민국저축은행	6,500,000,000
	소계	31,207,800,000
합계		148,077,800,000

(4) 보고기간말 현재 장기차입금 등과 관련하여 제공한 토지 및 건물의 담보 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

담보제공 자산	담보권자	관련채무	채권최고액	담보권 종류
건물	홈플러스 주식회사(주 1)	선수금	7,500,000,000	임차권
		임대보증금	15,000,000,000	
토지,건물	홈플러스 주식회사	임대보증금	16,500,000,000	1 순위 근저당권
	신용협동조합중앙회	장기차입금	38,090,000,000	2 순위 근저당권
	둔산신용협동조합		910,000,000	
	엠디사당리테일제일차 주식회사 (주 2)		45,370,000,000	
	농협생명보험 주식회사		32,500,000,000	
	소계		116,870,000,000	
	엠디사당리테일제일차 주식회사	장기차입금	5,207,800,000	3 순위 근저당권
	주식회사 디지비캐피탈		6,500,000,000	
	주식회사 아이비케이캐피탈		6,500,000,000	
	신한캐피탈 주식회사		6,500,000,000	
주식회사 민국저축은행	6,500,000,000			

담보제공 자산	담보권자	관련채무	채권최고액	담보권 종류
	소계		31,207,800,000	

(주 1) 홈플러스 주식회사는 임대보증금 15,000 백만원 및 임대료 7,500 백만원에 대하여 임차권을 설정하고 있습니다.

(주 2) 엠디사당리테일제일차 주식회사는 등기부등본상의 근저당권자이나, 주식회사 하나은행(리치먼드남현판매시설전문투자형사모투자신탁의 신탁업자 지위)과 대출약정 상 기한의 이익 상실 사유가 발행하는 경우 주식회사 하나은행으로 근저당권을 이전하는 것으로 특약을 맺고 있습니다.

4. 장기차입금

보고기간말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

차입처	당분기말 현재 이자율	당분기말 금액	만기일	상환방법
신용협동조합중앙회	3.3%	29,300,000,000	2020.11.27	만기일시상환
둔산신용협동조합	3.3%	700,000,000	2020.11.27	만기일시상환
하나은행(리치먼드남현판매시설전문투자형사모투자신탁의 신탁업자 지위)	3.3%	34,900,000,000	2020.11.27	만기일시상환
농협생명보험 주식회사	3.3%	25,000,000,000	2020.11.27	만기일시상환
소계		89,900,000,000		
엠디사당리테일제일차 주식회사	5.2%	4,006,000,000	2020.11.27	만기일시상환
주식회사 디지비캐피탈	5.2%	5,000,000,000	2020.11.27	만기일시상환
주식회사 아이비케이캐피탈	5.2%	5,000,000,000	2020.11.27	만기일시상환
신한캐피탈 주식회사	5.2%	5,000,000,000	2020.11.27	만기일시상환
주식회사 민국저축은행	5.2%	5,000,000,000	2020.11.27	만기일시상환
소계		24,006,000,000		
합계		113,906,000,000		

상기 차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물 및 관련 보험 부보금액이 담보로 제공되어 있습니다 (주석 3 참조).

5. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 케이비부동산신탁(주)과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입수수료	부동산의 매입금액의 1.374%
자산관리수수료	부동산 취득일로부터 회사의 청산 시까지 매 분기별 일천만원(부가가치세 별도)
매각업무수수료	부동산 매각금액의 1.0% (단, 부동산 매각차익을 한도로 함)
매각성과수수료	부동산 매각차익이 발생한 경우에 한하여 부동산의 매각차익에서 매각업무수수료를 차감한 금액의 10.0%

(2) 일반사무수탁계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 분기별 오백만원의 보수를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 흥국생명보험(주)과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 계약으로 매 분기별 삼백칠십오만원의 보수를 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

회사는 (주)메이트플러스와 재산 인수·인계 관련 업무, 예산관리, 수지·손익관리 등 부동산 관리(Property Management)에 통상적으로 수반되는 제반업무와 관련하여 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 매 월별 일백구십만원의 수수료를 지급하고 있습니다.