

# 투 자 보 고 서

2024.04.01 부터 2024.06.30 까지

( 제 14 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.08.14

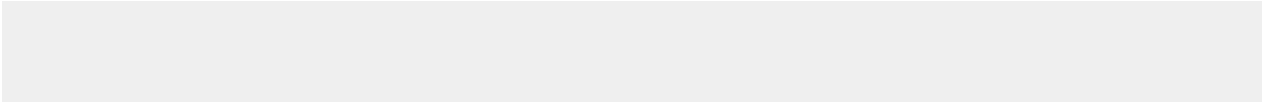
회 사 명 :	주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	조 병 창 (인)			
본점소재지 :	서울시 영등포구 국제금융로 10, 41층(여의도동, 쓰리아이에프씨)			
	(전화번호)	02-2167-8772		
	(홈페이지)	www.kbam.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	KB자산운용(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2167-8772	성명	송재섭 (인)
공시책임자 :	(회사)	KB자산운용(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-2167-8736	성명	고현호 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.06.05
3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로 10, 41층(여의도동, 쓰리아이에프 씨)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.06.30 (단위: 원)
자산총계	405,051,799,316
부채총계	283,854,619,863
자본총계	121,197,179,453
자본금	12,700,000,000
5) 자산관리회사	케이비자산운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
7) 자산보관회사	(주)신한은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 &lt;정관 제55조(해산)&gt; 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <p>1. 존립기간을 정한경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산 결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 6. 국토교통부장관의 영업인가의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하는 경우</p> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>



## 2. 회사의 연혁

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

- 2017.06.05 창립 및 발기인총회 개최
- 2017.06.05 (주)마스턴제25호위탁관리부동산투자회사 설립(자본금:3억원)
- 2017.07.12 자산관리업무 계약체결(마스턴투자운용(주))
- 2017.07.12 자산보관업무 계약체결(주 신한은행)
- 2017.07.12 일반사무위탁 계약체결(주 국민은행)
- 2017.08.30 국토교통부의 영업인가
- 2017.09.08 자산관리업무 변경계약(1차)(마스턴투자운용(주))
- 2017.11.09 유상증자(증자 후 자본금 223.5억)
- 2017.11.09 부동산 매입(서울특별시 구로구 새말로 97 신도림 테크노마트 중 사무동)
- 2019.11.16 본점 이전  
변경 전 : 서울특별시 강남구 테헤란로 302, 4층(역삼동, 피씨에이라오피타워)  
변경 후 : 서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층, 21층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)
- 2021.09.02 자산보관위탁계약(부동산) 신규 체결(케이비부동산신탁(주))
- 2021.09.10 자산보관위탁계약(금융자산) 변경 체결 (주 신한은행)
- 2021.09.10 자산관리위탁계약 변경 체결 (주 케이비자산운용)
- 2021.09.14 유상증자(보통주 300,000주, A종종류주 1,840,000주, B종종류주 400,000주)  
(증자 후 자본금 350.5억원)
- 2021.09.15 유상감자(보통주 250,000주, A종종류주 3,220,000주, B종종류주 1,000,000주)  
(감자 후 자본금 127억원)
- 2021.09.17 상호변경  
변경전 : (주)마스턴제25호위탁관리부동산투자회사  
변경후 : (주)케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사
- 2024.06.24 일반사무관리위탁계약체결((주)국민은행 ->(주)케이비펀드파트너스)

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	조병창	1959.08.01	前. SK증권 충청센터장	결격사유없음
이사	윤성필	1967.11.13	SK증권 지점영업	결격사유없음
이사	이창훈	1963.06.16	법무법인퍼스트	결격사유없음
감사	박성언	1979.02.23	회계법인 성지	결격사유없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2024.06.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	종류주	390,000	48,000	5,000	
기명식	보통주	300,000	50,000	5,000	
기명식	종류주	1,740,000	50,000	5,000	
기명식	종류주	110,000	49,000	5,000	

\* 종류는 보통주, 종류주 등

##### (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, 종류주발행 조건 등을 기재)

\* 총 발행주식수 : 2,540,000주

\* 의결권이 있는 발행주식 수 : 2,540,000주(100%)

## 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. 06.05	설립 자본금	보통주	60,000	20,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2017. 11.09	유상 증자	종류주	4,220,000	20,000	5,000	21,100,000,000	21,400,000,000	7033.33%
2017. 11.09	유상 증자	보통주	190,000	20,000	5,000	950,000,000	22,350,000,000	316.67%
2021. 09.14	유상 증자	종류주	390,000	48,000	5,000	1,950,000,000	24,300,000,000	8.72%
2021. 09.15	유상 증자	보통주	300,000	50,000	5,000	1,500,000,000	25,800,000,000	6.17%
2021. 09.15	유상 증자	종류주	110,000	49,000	5,000	550,000,000	26,350,000,000	2.26%
2021. 09.15	유상 증자	종류주	1,740,000	50,000	5,000	8,700,000,000	35,050,000,000	35.80%
2021. 09.15	유상 감자	보통주	-250,000	20,000	5,000	-1,250,000,000	33,800,000,000	-5.14%
2021. 09.15	유상 감자	종류주	-4,220,000	20,000	5,000	-21,100,000,000	12,700,000,000	-86.83%

## 3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.06.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
신한은 행 (코람코 일반사 모부동 산투자 신탁제 157호의 신탁업 자)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	종류주	1,260,00 0			1,260,00 0	
							(49.61%)			(49.61%)	

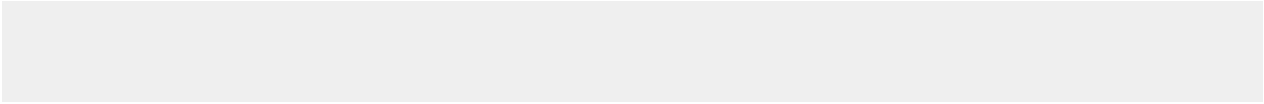
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.06.30 현재】

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





3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	7.14%	1,260,000	49.61%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	13	92.86%	1,280,000	50.39%	
합계	14	100.00%	2,540,000	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

- 회사는 매 영업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 100% 초과배당하여야 한다.
- 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 영업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
- 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 13기	제 12기	제 11기	제 10기
당기순이익		2,613,653,914	2,123,342,783	2,474,955,068	2,013,779,424
상법상 이익배당한도		-20,696,245,162	-18,584,733,627	-15,631,893,912	-13,491,842,126
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도		-20,696,245,162	-18,584,733,627	-15,631,893,912	-13,491,842,126
당기감가상각비 등		25,911,890,930	23,309,899,076	20,708,076,410	18,106,848,980
배당가능이익		5,215,645,768	4,725,165,449	5,076,182,498	4,615,006,854
배당금	보통주	618,863,565	560,932,820	602,375,993	547,921,961

	종류주	4,596,782,203	4,164,232,629	4,473,806,505	4,067,084,893
주당 배당금	보통주	2,063	1,870	2,008	1,826
	종류주	2,052	1,859	1,997	1,816
배당수익율		11.41%	10.34%	11.11%	10.10%
연환산배당율		22.76%	20.62%	22.28%	20.25%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적

된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

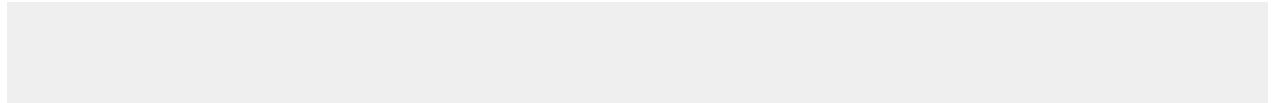
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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, %)

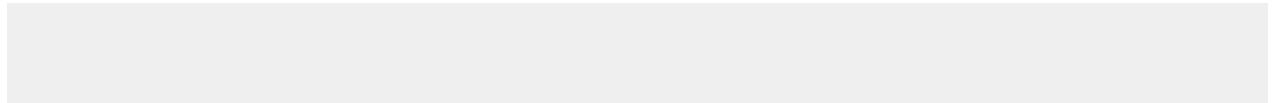
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	387,134	94.64	385,833	95.26	95.26
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	20,356	4.98	17,569	4.34	4.34
기타 자산	1,577	0.39	1,649	0.41	0.41
총계	409,067	100.00	405,052	100.00	100.00

※ 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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



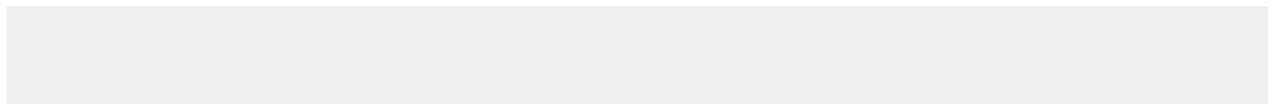
## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	센터포인트 웨스트	오피스	서울특별시 구로구 새말로 97	2007- 12-28	2017- 11-09	* 장기차입금 : 268,000,000 천원 (근저당권 : 321,600,00 0천원) * 임대보증금 : 13,941,142 천원 (근저당권 : 471,866 천원 전 세 권 : 497,387 천원)

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

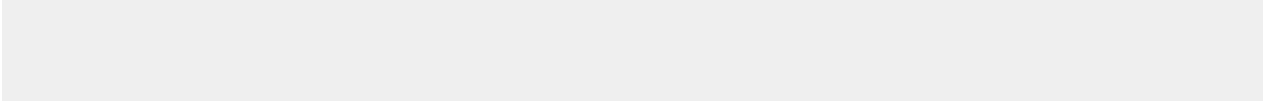
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

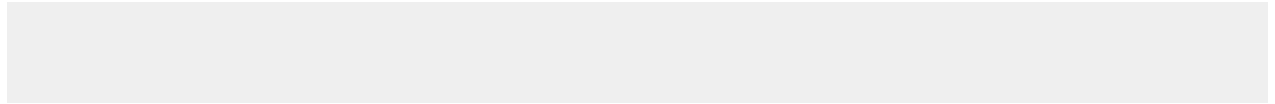
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	센터포인트 웨스트	160,120	240,252					14,539		385,833



### 3) 소유 부동산별 임대현황

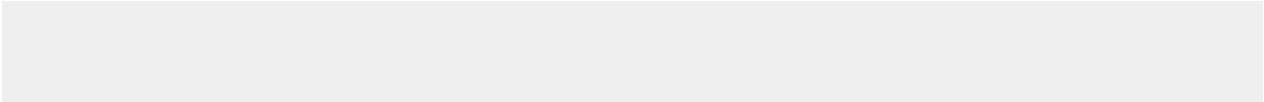
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	센터포인트 웨스트	92,172.56	91,519.58	99.29%	59



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

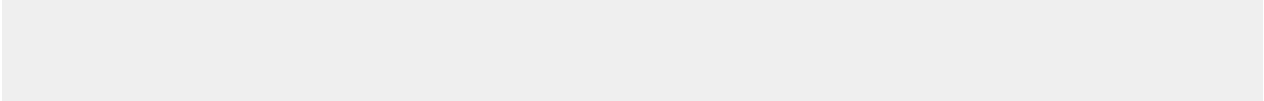




3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

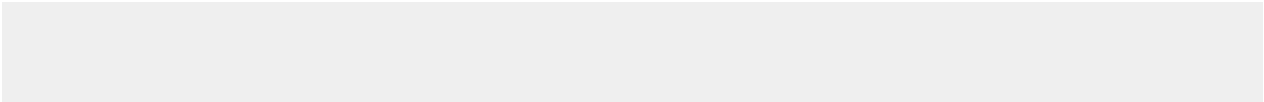
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	신한은행	변동금리	835	698	
정기예금	국민은행	3.4~3.88	5,400	2,700	
정기예금	우리은행	1.75	3,092	3,092	
정기예금	신한은행	0.9~2.3	11,029	11,079	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	10		
	미수수익	830		
	선급비용	155		
	선급부가세	0		
	선급법인세	22		
	기타보증금	482		
	장기선급비용	150		



## 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 증권 거래내역

– 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	신한은행	변동금리	835	698
정기예금	국민은행	3.4~3.88	5,400	2,700
정기예금	신한은행	0.9~2.3	11,029	11,079

### 4. 기타 자산 변경내역

- \* 전기대비 약73백만원 증가
- 매출채권 5백만원 감소
- 미수수익(보증금 질권설정계좌 미수이자) 75백만원 증가
- 선급비용(재산세 및 보험료 안분 등) 5백만원 감소
- 선급법인세10백만원 증가
- 기타비유동자산 2백만원 감소

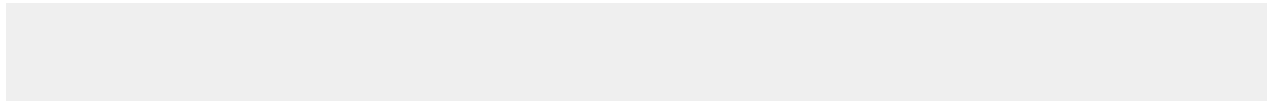
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	3,367,302,295	52.71%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	2,876,512,090	45.03%	관리비수익, 기타수익
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	144,184,838	2.26%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		6,557	0.00%	잡이익
총 수 익		6,388,005,780	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

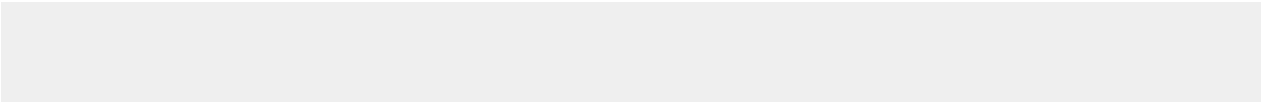


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

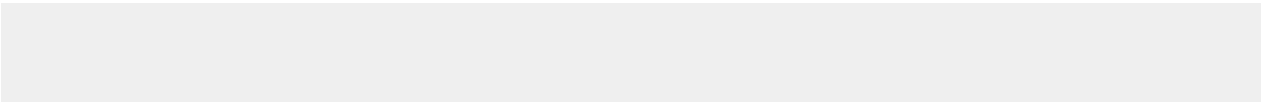
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	센터포인트 웨스트	3,367,302,295	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

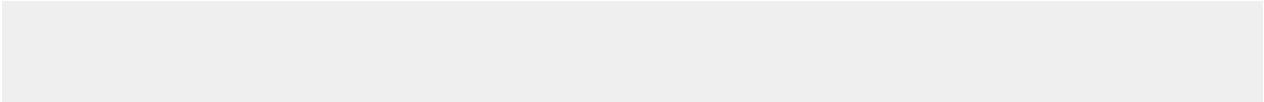
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

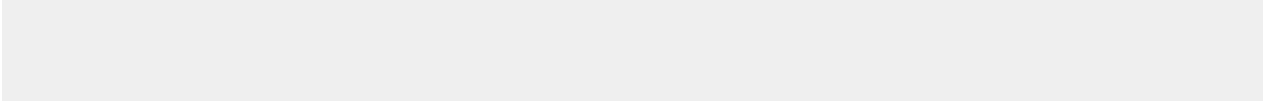
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

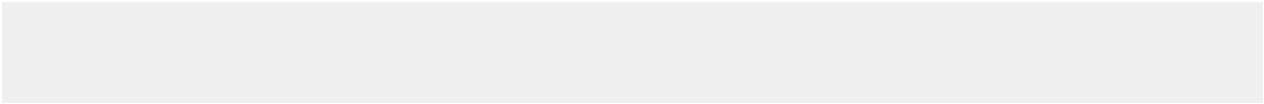
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	변동금리	541,519	585,635	
정기예금	국민은행	3.4~3.88	0	1,576,957	
정기예금	우리은행	1.75	13,466,184	13,466,183	
정기예금	신한은행	0.9~2.3	117,789,846	128,556,063	





4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

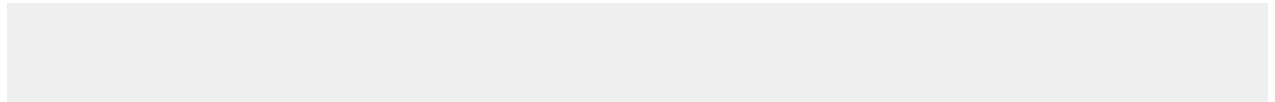


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	1,300,674,852	25.60%	
	기타비용	1,868,902,911	36.78%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,911,793,706	37.62%	일반사무위탁수수료, 이자비용, 잡손실
총비용		5,081,371,469	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

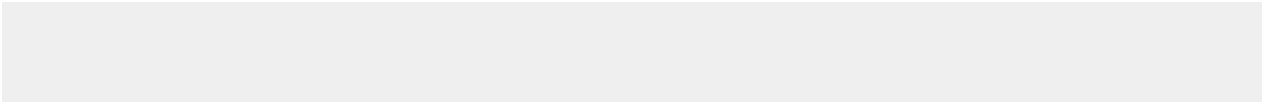


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	센터포인트 웨스트	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	4,200,000	4,200,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	50,000,001	50,000,001			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	399,048,090	399,048,090			
자산보관수수료	6,750,000	6,750,000			
일반사무 위탁수수료	8,750,000				8,750,000
기타지급수수료	74,790,282	74,790,282			
유형자산 감가상각비	1,300,674,852	1,300,674,852			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	208,071,808	208,071,808			
광고선전비					
보험료	7,235,683	7,235,683			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	41,833,920	41,833,920			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,076,973,127	1,076,973,127			



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	케이비자산운용(주)	* 보수: 금 40억원 * 지급: 유상감자가 완료된 날로부터 7일 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 보수: 연간 2억 * 지급: 매 월 안분하여 지급	50,000,001
	성과보수(운용)		* 보수: 매 결산기 별 임대관리수입 기준 -120억이상 ~125억 미만: 2억원 -125억이상: 3억원 *지급: 결산기 재무제표 승인일로부터 7일 이내	
	기본보수(매각)		* 보수: 부동산 매각금액의 0.6% * 지급: 매각이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한날로부터 7일 이내	
	성과보수(매각)		* 보수: 매각기본수수료 및 매각부대비용을 공제한 금액에 대해 유상감자 및 신주발행시의 부동산 평가 기준금액에 관련 비용을 포함한 3.987억을 초과하는 금액의 5% * 지급: 매각이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한날로부터 매월 안분하여 지급	
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	* 보수:연간 3,500만원 * 지급:매 결산기 단위로 결산기 말일부터 7일 이내	8,750,000
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행 (금융자산) 케이비부동산신탁(주) (부동산)	* (주)신한은행(금융자산) - 보수:연간 2,500만원 - 지급:매 결산기 단위로 결산기 말일부터 7일 이내 * 케이비부동산신탁(주)(부동산) - 보수:연간 200만원 - 지급:매 결산기 단위로 결산기 단위로 지급	6,750,000
시설관리회사	위탁보수	(주)맥서브	* 보수: 월간 FM 103,577,700원 * 지급: 매 월 단위로 월 말일부터 10일 이내	313,720,800
임대관리회사	위탁보수	(주)케이티에스테이트	* 보수: 월간 PM 28,442,430원 * 지급: 매 월 단위로 월 말일부터 10일 이내	85,327,290
재산관리회사	위탁보수			
합 계				464,548,091

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 14기 1분기	제 13기 2분기	제 13기 1분기	제 12기 2분기
당해회사수익률	11.94	11.77	12.35	9.51

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

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

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

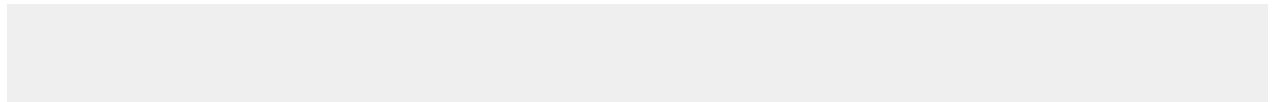
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 }3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 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

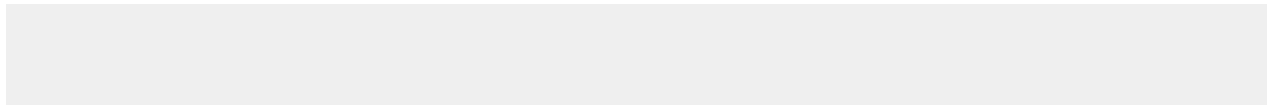
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 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

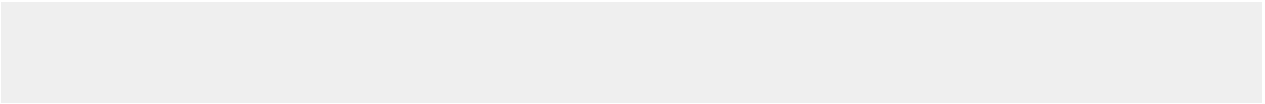
당기 제 14 기 1 분기 기준일 2024.06.30 현재  
 전기 제 13 기 기말 기준일 2024.03.31 현재

회사명: 주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 14 (당)기 1 분기		제 13 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		6,290,460,240		9,052,212,226
1) 현금및현금성자산	697,893,634		834,959,689	
2) 단기금융상품	4,575,367,810		7,275,367,810	
3) 매출채권	10,178,309		15,815,012	
5) 미수수익	829,668,338		754,716,548	
9) 선급비용	154,984,169		159,647,017	
11) 선급법인세	22,367,980		11,706,150	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		398,761,339,076		400,014,510,645
1) 장기금융상품	12,295,972,610		12,245,974,610	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	385,833,078,123		387,133,752,975	
토지	160,120,000,000		160,120,000,000	
건물	240,252,470,000		240,252,470,000	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-14,539,391,877		-13,238,717,025	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	481,727,000		481,727,000	
110) 기타비유동자산	150,561,343		153,056,060	
자 산 총 계		405,051,799,316		409,066,722,871
1. 유동부채		1,917,286,043		2,019,390,041
4) 기타선수금	6,250,000		6,250,000	
7) 미지급비용	1,460,795,138		1,507,294,272	
9) 부가세예수금	450,240,905		505,845,769	
2. 비유동부채		281,937,333,820		281,941,141,920
3) 장기차입금	268,000,000,000		268,000,000,000	
5) 비유동보증금	13,937,333,820		13,941,141,920	
부 채 총 계		283,854,619,863		283,960,531,961
1. 자본금		12,700,000,000		12,700,000,000
1) 보통주자본금	1,500,000,000		1,500,000,000	
2) 종류주자본금	11,200,000,000		11,200,000,000	
2. 자본잉여금		33,001,343,350		33,001,343,350
1) 주식발행초과금	33,001,343,350		33,001,343,350	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		100,101,092,722		100,101,092,722
4) 재평가잉여금	100,101,092,722		100,101,092,722	
5. 이익잉여금(결손금)		-24,605,256,619		-20,696,245,162



자 본 총 계		121,197,179,453		125,106,190,910
부 채 및 자 본 총 계		405,051,799,316		409,066,722,871

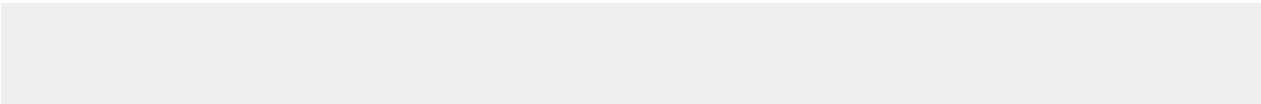


## II. 손익계산서

당기 제 14기1 분기 시작일 2024.04.01 종료일 2024.06.30  
전기 제 13기1 분기 시작일 2023.10.01 종료일 2023.12.31

회사명: 주식회사 케이비운용제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 14 (당)기		제 13 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	6,243,814,385	6,243,814,385	6,429,538,850	6,429,538,850
2) 임대료수익	3,367,302,295	3,367,302,295	3,582,947,952	3,582,947,952
3) 관리비수익	2,768,726,246	2,768,726,246	2,713,420,309	2,713,420,309
7) 기타영업수익	107,785,844	107,785,844	133,170,589	133,170,589
II. 영업비용	3,178,327,763	3,178,327,763	3,291,982,073	3,291,982,073
2) 급여	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	50,000,001	50,000,001	250,000,001	250,000,001
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	399,048,090	399,048,090	387,097,290	387,097,290
8) 자산보관수수료	6,750,000	6,750,000	6,750,000	6,750,000
9) 일반사무위탁수수료	8,750,000	8,750,000	8,750,000	8,750,000
10) 기타지급수수료	74,790,282	74,790,282	53,505,442	53,505,442
11) 유형자산감가상각비	1,300,674,852	1,300,674,852	1,301,060,142	1,301,060,142
14) 세금과공과	208,071,808	208,071,808	222,505,449	222,505,449
16) 보험료	7,235,683	7,235,683	7,048,922	7,048,922
21) 수선유지비	41,833,920	41,833,920	41,833,920	41,833,920
29) 기타영업비용	1,076,973,127	1,076,973,127	1,009,230,907	1,009,230,907
III. 영업이익	3,065,486,622	3,065,486,622	3,137,556,777	3,137,556,777
IV. 영업외수익	144,191,395	144,191,395	141,680,415	141,680,415
1) 이자수익	144,184,838	144,184,838	141,642,694	141,642,694
10) 기타영업외수익	6,557	6,557	37,721	37,721
V. 영업외비용	1,903,043,706	1,903,043,706	1,929,227,387	1,929,227,387
1) 이자비용	1,903,043,706	1,903,043,706	1,929,227,387	1,929,227,387
10) 기타영업외비용			0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,306,634,311	1,306,634,311	1,350,009,805	1,350,009,805
VIII. 당기순이익(손실)	1,306,634,311	1,306,634,311	1,350,009,805	1,350,009,805
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,306,634,311	1,306,634,311	1,350,009,805	1,350,009,805
X I. 주당이익	514	514	531	531



### 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)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

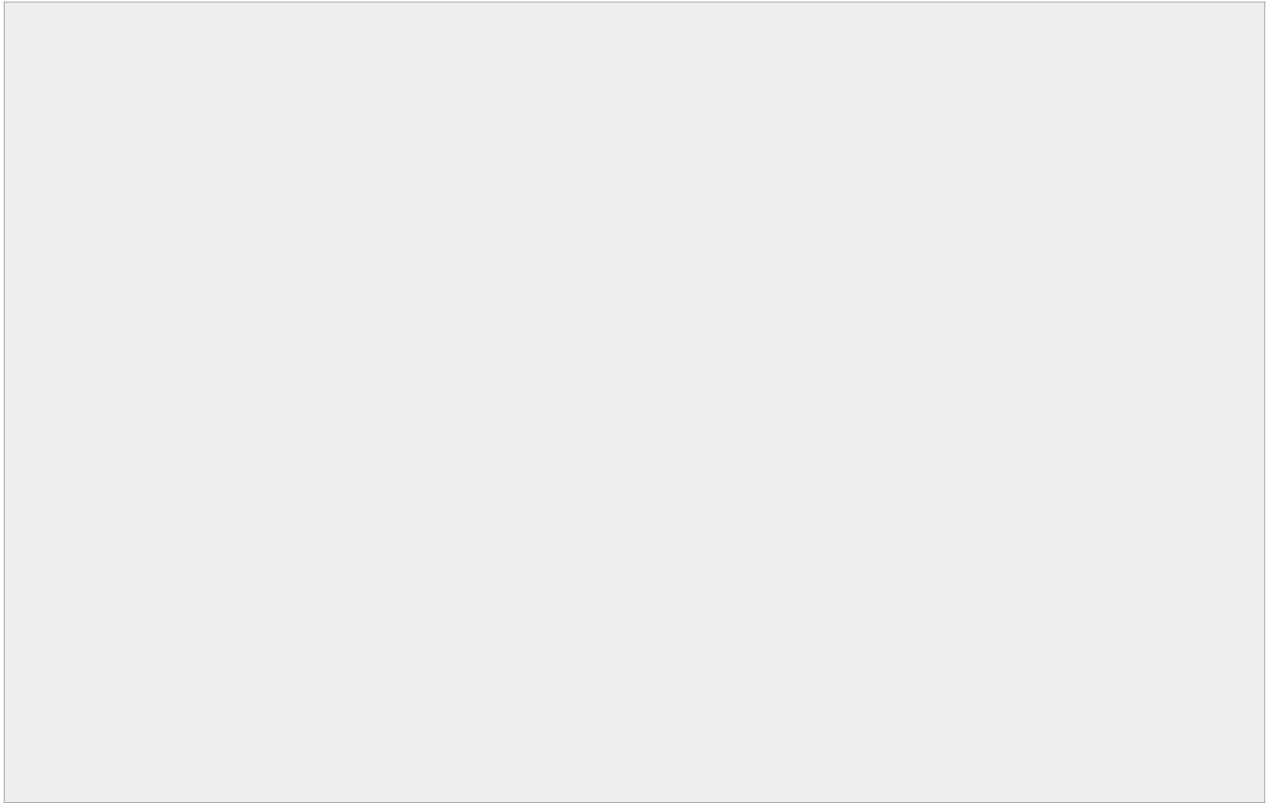
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### I. 제재현황



## Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

### 1. 회사의 개요

주식회사 케이비운용제 1 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리 부동산 투자회사로서 2017 년 6 월 5 일 설립되어 2017 년 8 월 30 일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당분기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주명	소유주식수(주)	지분율	비고
(주)신한은행(*1)	1,260,000	49.61%	에이종 종류주
(주)한국스탠다드차타드은행 (*2)	220,000	8.66%	
KB 증권(주)	110,000	4.33%	
셀비아제일차(주)	100,000	3.94%	
(주)OSB 저축은행	60,000	2.36%	
(주)키움저축은행	50,000	1.97%	
(주)키움에스저축은행	40,000	1.58%	
대한소방공제회	200,000	7.87%	비종 종류주
(주)한국스탠다드차타드은행 (*3)	110,000	4.33%	
IBK 투자증권(주)	90,000	3.54%	
KB 자산운용(주)	100,000	3.94%	보통주
(주)케이티에스테이트	80,000	3.15%	
(주)맥서브	60,000	2.36%	
한국전자금융(주)	60,000	2.36%	
합계	2,540,000	100.00%	

(\*1) 코람코일반사모부동산투자신탁제 157 호의 신탁업자

(\*2) KB 리츠전문투자형사모부동산투자신탁제 1 호의 신탁업자

(\*3) KB 리츠전문투자형사모부동산투자신탁제 2 호의 신탁업자

당사의 사업연도는 매년 10 월 1 일 개시하여 3 월 31 일에 종료하고, 4 월 1 일 개시하여 9 월 30 일에 종료합니다. 다만, 최초의 사업연도는 설립일로부터 2018 년 3 월 31 일 까지입니다.

### 2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

#### (1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 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 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당분기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
금융기관	계정과목	당기말	설정기관	비고
(주)우리은행	장기금융상품	3,091,775	(주)우리카드	임대보증금에 대한 질권설정
(주)신한은행	장.단기금융상품	10,953,050	삼성카드고객서비스(주) 외	
합계		14,044,825		

4. 유형자산

(1) 당사의 분기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	기초	취득	감가상각누계액	기말
토지	160,120,000	-	-	160,120,000
건물	240,252,470	-	(14,539,392)	225,713,078
합계	400,372,470	-	(14,539,392)	385,833,078

(2) 당분기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
서울특별시 구로구 새말로 97	7,626.6	52,844,711

#### 5. 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 (주)케이비손해보험의 부보금액 312,324,182천원의 패키지보험(연간 보험료 29,102천원)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금수령권은 장기차입금과 관련하여 새마을금고중앙회 등에 321,600,000천원(한도: 재물종합위험 부보금액인 238,957,092천원)의 질권이 설정되어 있습니다.

#### 6. 담보제공현황

당분기말 현재 장기차입금 및 임대보증금 등과 관련하여 당사가 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다.

##### <임대보증금>

(단위: 천원)				
담보제공 자산	설정유형	설정권자	채권최고액	관련채무금액
토지 및 건물	전세권	삼성카드(주) 외	497,387	504,793
	근저당권	현대해상화재보험(주)	471,866	393,222
합 계			969,253	898,015

##### < 장기차입금 >

(단위: 천원)				
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무금액
토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권	공동 제 1 순 위	새마을금고중앙회	225,600,000	188,000,000
		농협생명보험(주)	48,000,000	40,000,000
		(주)케이비손해보험	36,000,000	30,000,000
	공동 제 2 순	(주)키움저축은행	6,000,000	5,000,000
		(주)키움에스저축은행	6,000,000	5,000,000
		합 계		321,600,000

또한, 주석 3 에서 설명하고 있는 바와 같이 임대보증금과 관련하여 당사의 장 · 단기금융상품을 담보로 제공하고 있으며, 주석 5 에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

#### 7. 장기차입금

당분기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

구분	차입처	이자율(%)	당기말	만기
선순위	새마을금고중앙회	2.8	188,000,000	2026년 9월 15일
	농협생명보험(주)	2.8	40,000,000	
	(주)케이비손해보험	2.8	30,000,000	
중순위	(주)키움저축은행	4.3	5,000,000	
	(주)키움에스저축은행	4.3	5,000,000	
합계			268,000,000	

상기의 장기차입금과 관련하여 주식 5 와 주식 6 에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 패키지보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

## 8. 자본

### (1) 자본금

구분	당기말	
발행할 주식의 총수	100,000,000 주	
1 주당 금액	5,000 원	
발행한 주식수 (*1,2)	보통주식	300,000 주
	에이종 종류주식	1,840,000 주
	비종 종류주식	400,000 주
자본금	보통주자본금	1,500 백만원
	에이종 종류주자본금	9,200 백만원
	비종 종류주자본금	2,000 백만원

(\*1) 2021년 8월 6일자 임시주주총회 결의에 의거 보통주식 250,000 주, 에이종 종류주식 3,220,000 주 및 비종 종류주식 1,000,000 주를 유상감자(감자대금: 150,252,479 천원, 감자대금지급일: 2021년 9월 15일) 하였으며, 이로 인해 감자차손 127,902,479 천원이 발생하였습니다.

(\*2) 2021년 9월 1일자 이사회 결의에 의거 주당 액면가액 5,000 원인 기명식 보통주식 300,000 주, 에이종 종류주식 1,840,000 주 및 비종 종류주식 400,000 주를 126,110 백만원에 발행하였습니다.

한편, 부동산을 매각한 경우 그 매각대금을 수령한 사업연도(이하 "매각 사업연도")의 부동산 매각일의 직전일까지 발생한 배당가능이익은 최우선으로 에이종 종류주식에 대하여는 에이종 종류주식 발행가액이 아닌 각 사업연도 1 주당 보통주식 발행금액으로 계산한 1 주의 발행가액으로 연 6.6%의 비율로 일할 계산한 금액을 누적적으로 배당하고, 다음으로 비종 종류주식에 대하여는 비종 종류주식 발행가액이 아닌 각 사업연도 1 주당 보통주식 발행금액으로 계산한 1 주의 발행가액으로 에이종 종류주식을 우선 배당한 후 연 8.6%의 비율로 일할 계산한 금액을 누적적으로 배당하며, 에이종 종류주식 및 비종 종류주식에 대한 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우 보통주식에 대하여 각 사업연도 1 주당 1 주의 발행가액에 연 7.0%의 비율로 일할 계산한 금액을 한도로 배당합니다. 에이종 종류주식, 비종 종류주식 및 보통주식에 대한 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우 에이종 종류주식, 비종 종류주식 및 보통주식에 대하여 1 주당 1

주의 발행가액에 비례하여 안분 배당합니다.

또한, 매각 사업연도의 부동산 매각에 따른 처분이익이 '0'보다 큰 경우, 처분이익을 에이종 종류주식 및 비종 종류주식에 대한 매각 사업연도 이전까지 누적된 미배당분을 최우선으로 배당하며 남은 처분이익의 55%는 에이종 종류주식에 대하여, 그 25%는 비종 종류주식에 대하여 그 20%는 보통주식에 대하여, 각 주식수에 비례하여 배당합니다. 매각 사업연도에 처분이익을 제외한 배당가능이익이 있는 경우 에이종 종류주식, 비종 종류주식, 보통주식의 순으로 발행가액 상당액에 달하는 만큼 배당하며 남은 배당가능이익은 보통주식에 대하여 각 주식수에 비례하여 동등하게 배당합니다.

## (2) 주식발행초과금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5 배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

## (3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

## 9. 주요 약정사항

분기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

### (1) 자산관리계약

당사는 케이비자산운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분 및 임대차, 증권의 매매, 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분, 부동산의 개발 등 자산의 운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구분	내용	비고
특별수수료	40 억원	유상감자 및 신주발행이 모두 완료
운영수수료	연 2 억원	매월 안분하여 지급
매각기본수수료	부동산 매각금액의 0.6%	주총 승인일로부터 7 일 이내 지급
매각성과수수료	매각금액에서 매각기본수수료 및 매각부대비용을 공제한 금액	주총 승인일로부터 7 일 이내 지급

### (2) 사무수탁계약

당사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영·계산·세무에 관한 사무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무, 해산 및 청산업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연간 35 백 만원을 매 결산기 단위로 사무수탁수수료로 지급하고 있습니다.

### (3) 자산보관계약

1) 당사는 케이비부동산신탁(주)와 부동산의 보관·관리업무 및 해산(청산) 관련업무등의 위탁계약을 체결하여 매 결산 기 단위로 연간 2 백만원의 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

2) 당사는 (주)신한은행과 증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산) 관련업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 연간 25 백만원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

#### (4) 부동산관리 위탁계약

당사는 (주)케이티에스테이트와 자산 인수/인계, 예산관리, 임대차관리, 수지/손익관리, 세무/회계관리 및 부동산 시설관리 등에 대한 위탁계약을 체결하여 위탁관리비를 지급하고 있습니다.

### 10. 특수관계자와의 거래

#### (1) 지배·종속관계

당사의 지배회사와 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 분기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 분기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무내역은 없습니다.

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

### 11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

### 12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

분기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
계정과목	당분기
급여	4,200,000
감가상각비	1,300,674,852
세금과공과	208,071,808

### 13. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 분기중 현금의 유입과 유출이 없는 거래는 없습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금과 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.