

투 자 보 고 서

(제 10 기)

국토교통부 장관, 금융위원회 위원장 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한
감독규정 제7조에 의거하여 당사의 투자보고서를 제출합니다.

2013년 6월 28일

회 사 명 : (주)케이비와이즈스타제 2 호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 김 인 (인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 역삼동 823 풍림빌딩 15,16 층

케이비부동산신탁 내 (전화번호) 02-2190-9967

작성책임자 : (주)한국스탠다드차타드펀드서비스

원현정 과장



(전화번호) 02-2014-2044

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

1. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 케이비와이즈스타제 2 호기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2010년 8월 23일
- 3) 소재지 : 서울시 강남구 역삼동 823 풍림빌딩 15,16층 케이비부동산신탁 내
- 4) 사업목적 :

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 명목회사로 다수의 기관 및 개인투자자들로부터 자금을 확보하여 기업의 재무구조 개선 및 구조조정 목적으로 매각하는 부동산을 취득함으로써 대상기업의 재무구조 개선 및 구조조정을 원활히 함을 근본 목적으로 하고 있습니다.

5) 자산 및 자본금 규모 : 총자산 : 350 억원, 자본금 : 162 억원

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항없음.

7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

당해 회사의 정관에서는, 부동산투자회사법 제 44 조와 동일하게 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에 해산사유를 정하고 있습니다.

- 존립기간의 만료
- 주주총회의 결의
- 합병
- 파산
- 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 법 제 42 조에 따른 영업인가의 취소

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2010. 8. 23 발기인총회
- 2010. 8. 23 회사설립(자본금 16 억원)
- 2010. 8. 25 업무위탁 계약 체결
 - 자산관리계약체결(케이비부동산신탁 주식회사)
 - 자산보관계약체결(주식회사 한국스탠다드차타드제일은행)
 - 일반사무위탁계약체결(주식회사 한국스탠다드차타드펀드서비스)
- 2010. 9. 29 국토교통부 영업인가

나) 상호의 변경 : 해당사항없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항없음.

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	증자 비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2010.08.23	설립자본금	보통주	320,000	5,000	5,000	1,600,000,000	-	-
2010.09.29	유상증자	보통주	2,918,000	5,000	5,000	14,590,000,000	주주배정	812

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음.

3) 현물출자 현황

해당사항 없음.

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【2013년 3월 31일 현재】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
10,000,000	3,238,000	6,762,000

2) 발행한 주식의 내용

【2013년 3월 31일 현재】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	3,238,000	16,190,000,000	
합 계		3,238,000	16,190,000,000	

3) 자기주식 취득현황

해당사항 없음.

4) 주식매수선택권

해당사항 없음.

5. 의결권현황

(2013년 3월 31일 현재)

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[3,238,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	3,238,000	
나. 의결권 없는 주식	-	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[-]	
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]	[3,238,000]	
※ 제 10 기 정기총회 참석주식수 (참석률: 100 %) : 3,238,000 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당해 회사의 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당할 계획임. 또한 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항의 규정에 의하여 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 초과배당을 할 수 있으며, 매 사업연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 당해 사업계획, 당해 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정할 예정으로 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 승인 받아 결정할 것입니다.

2) 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

(단위 : 원)

구분	제 10 기	제 9 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기
당기순이익(손실)	316,203,359	199,807,771	253,419,373	264,695,159	277,932,890
주당순이익(손실)	98	62	78	82	86
이익배당한도	-143,443,430	-210,554,967	-107,659,314	-47,099,479	15,422,300
배당금총액	365,487,410	249,091,822	302,703,424	313,979,208	327,216,938
배당성향	115.59%	124.66%	119.44%	118.62%	117.73%
배당수익률	2.26%	1.54%	1.86%	1.94%	2.02%

* 이익배당한도 : 당기순이익 - 이익준비금 - 전기이월결손금

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

* 배당수익률 : 주당배당금 / 결산일종가(KB 와이즈 2 호 비상장 액면가 5,000 원)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

1. 총자산의 구성현황

1. 부동산투자회사 :

기업구조조정부동산투자회사로 해당사항 없음.

2. 기업구조조정부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율		
		자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	33,828	97.0	33,779	96.6	96.6		
	지상권·임차권등부동산 사용에 관한 권리							
	부동산개발사업							
기 타 부동산	토지 및 그 정착물							
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리							
	부동산개발사업							
부동산관련유가증권								
유가증권								
금융기관 예치		933	2.7	1,115	3.2		3.2	
기타 자산		100	0.3	70	0.2		0.2	
총 자산	자기자본	15,979	45.8	16,047	45.9	45.9	100.0	
	부 채	18,882	54.2	18,917	54.1	54.1		
	합 계	34,861	100.0	34,964	100.0	100.0		

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제 49 조의 2 제 1 항제 1 호 각목의 1 에 해당하는 부동산을 말한다.
- 2. 시행령 제 19 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.
- 3. 총자산(2 년 이내의 회사 설립시 납입된 자금 및 신주발행으로 통하여 모집한 자금도 포함)을 기준으로 하여 비율을 작성한다.
- 4. 지상권,임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.
- 5. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

1) 매입부동산 (단위 : 백만원)

부동산	거래	위 치	취득일	매매가	거래비용
리츠타워	매입	서울시 강남구 청담동 6-4,5 번지	2010.09.30	32,100	2,167

2) 매각 부동산

해당사항 없음.

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

해당사항 없음.

3. 유가증권 거래내역

해당사항 없음.

4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

예치금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비 고
MMDA	SC 은행	0~2 %	1,115	
합 계			1,115	

- 당분기 동안의 금융기관 예치현황, 이자율, 변동내역 등을 간략하게 기재

제 3 부 자산 유형별 현황

1. 분기말 현재 부동산별 현황.가격.임대료 및 주요 임차인의 현황(지상권.임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 백만원)

부동산명	위치	완공(개축)연도	취득일자	부채 내역
리츠타워	서울시 강남구 청담동 6-4,5 번지	2009년 3월	2010. 9.30	18,000

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득 후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	임대 설비 자산	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토 지	건 물	토지	건물				
리츠타워	24,613	9,654	-	-	-	-	24,613	9,654	34,267	20	509	33,778
합계	24,613	9,654	-	-	-	-	24,613	9,654	34,267	20	509	33,778

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위 (㎡)당 연임대료
리츠타워	6,363.84	6,363.84	100	2,012,175,636	8	316,188
합 계	6,363.84	6,363.84	100	2,012,175,636	8	316,188

II. 부동산개발사업의 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

기간 : 2013. 1. 1 ~ 2013. 3. 31

(단위 : 백만원, %)

구 분		금 액	비 율	비 고
부동산	임대료	572	72.6	
	매매손익			
	기타 수익	208	26.4	
유가증권	매매손익			
	평가손익			
	이자, 배당금 등			
기타 수익		8	1.0	
총 수 익		788	100	

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	임대료	비 율	비 고
리츠타워	572	100	
임대료 수익 계	572	100	

2) 부동산 매매손익

해당사항 없음.

3) 기타 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	수익내용	비 율	비 고
관리수익	145	69.7	

주차수익	10	4.8	
기타영업수익	53	25.5	
영업수익 계	208	100.0	

2. 유가증권

해당사항 없음.

3. 기타의 수익

(단위 : 백만원, %)

구분	금액	비율	비고
이자수익	6	75	
잡이익	2	25	
기타 수익 계	8	100	

III. 수익률

(단위 : %)

구분	제 10 기 (2013. 1. 1. ~ 2013. 3. 31)	제 9 기 (2012. 10. 01. ~ 2012. 12. 31)	제 8 기 (2012. 07. 01. ~ 2012. 09. 30)	제 7 기 (2012. 04. 01. ~ 2012. 06. 30)
당해회사수익률(A)	8.04	6.15	6.61	6.82
산업평균수익률(B)	-	-	-	-

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1 기 사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1 년간의 분기별 연환산 자기자본수익률을 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

1. 부동산 영업경비

1. 부동산운용비용

(단위 : 원)

과 목	금 액
감가상각비	49,284,051
위탁관리비	88,347,000
수도광열비	49,479,868
수선유지비	-
세금과공과	16,879,394
보 험 료	664,915
급여	250,000
등기소송비	458,200
합 계	205,363,428

2. 회사운영경비

(단위 : 원)

과 목	금 액
자산관리수수료	22,304,468
사무수탁수수료	4,460,893
자산보관수수료	2,676,536
자문수수료	5,871,000
중개수수료	
기타일반관리비	679,960
합 계	35,992,857

II. 업무위탁비용

구분	지급기관	지급비율(또는 지급금액) 계산방법	비고
자산관리 수수료	(주)KB 부동산신탁	매입수수료 : 부동산 매입금액의 1.5%	소유권이전 이후 3 일 이내
		운용 수수료 : 매 결산기별 기준 총자산의 연간 0.25%지급	매결산기 종료후 30 일 이내
		매각 수수료 : 매각금액의 0.6%	매매대금을 지급받은 날로부터 7 일 이내
		*매각성과수수료 :매매차익의 30%	매각수수료 지급시
자산보관 수수료	SC 은행	총자산의 연간 0.03%	매결산기별 결산보고서에 대한 감사보고서 제출 후 7 일 이내
사무수탁 수수료	(주)SC 펀드서비스	총자산의 연간 0.05%	매결산기별 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7 일 이내

* 매각차익은 매각금액에서 360 억원을 차감한 금액

※ 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	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입액	-			-	
부동산관련 부채 인수	18,000			18,000	
국민주택기금 등 기금수용액					
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액					

II. 차입처 등

(단위 : 백만원,%)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
삼성화재해상보험	10.09.29	-	6.10%		-
현대라이프	10.09.29	-	6.10%		-
삼성화재해상보험	12.12.31	10,000	5.20%		10,000
현대라이프	12.12.31	8,000	5.20%		8,000
차입계	-	18,000			18,000

* 차입이율 변경 2012.12.31

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

1. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【2013년 3월 31일 현재】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
이정석	최대주주	보통주	1,942,800 주 (60.00%)	-주	-주	1,942,800 주 (60.00%)	
이정은	최대주주의 특수관계인	보통주	647,600 주 (20.00%)	-주	-주	647,600 주 (20.00%)	
계		보통주 우선주	2,590,400 주 (80.00%)	-주	-주	2,590,400 주 (80.00%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

【2013년 3월 31일 현재】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수(주)	지분율(%)	비고
1	세한아이디씨	보통주	647,600	20.00	
계			647,600	20.00	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【2013년 3월 31일 현재】

구분	주주수(명)	비율(%)	주식수(주)	비율(%)	비고
최대주주	1	33.3	1,942,800	60.00	
주요주주	2	66.7	1,295,200	40.00	
소액주주					
- 개인					
- 법인					

합 계	3	100.0	3,238,000	100.0	
-----	---	-------	-----------	-------	--

4. 주식사무

결 산 일	매년 3월 31일, 6월 30일, 9월 30일, 12월 31일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	보통주	공고게재신문	머니투데이, 매일경제
명의개서대리인	(주)SC 펀드서비스		

※ 단, 제 1 기는 설립일로부터 2010년 12월 31일까지로 합니다.

II. 주가변동상황

- 증권거래소에 비상장 종목으로 해당사항 없음.

제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

(1) 유동자산

- 가) 매출채권 : 임대, 관리비 등의 영업활동과 관련된 미수 매출액을 나타냄.
- 나) 미수금 : 분기말 현재 영업목적 활동이외의 미수부가세 및 기타 상거래 미수액을 나타냄
- 다) 선급비용 : 보유 부동산에 대한 보험료 및 부동산별 차입금에 대해 지급된 이자비용의 당해 분기말 제외 분을 선급비용으로 인식하고 있음

(2) 비유동자산

임대부동산은 토지, 건물로 구성되어 있으며, 건물은 건물별로 내용 연수를 적용하여 월 정액법으로 계산된 감가상각비를 차감하여 표시하고 있음.

(3) 유동부채

단기차입금, 미지급금, 예수금, 예수부가세, 자산관리회사 등 업무위탁회사에 대한 미지급수수료 및 보유 부동산에 대한 미지급이자비용, 미지급법인세 등을 나타냄.

(4) 비유동부채

보유부동산의 장기차입금, 임대보증금, 이연법인세 등을 나타냄.

(5) 자본금

분기말 현재의 납입자본금을 표시함.

(6) 당기순이익(손실)

분기말까지의 당기순이익 및 당기손손실을 나타냄.

II. 기업회계기준 등의 위반사항

- 해당사항 없음.

III. 기타 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음.

IV. 재무상태표

제 10 기 2013년 3월 31일 현재

제 9 기 2012년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

계정과목	제 10 기		제 9 기	
자산				
I. 유동자산		1,184,818,258		1,032,972,484
1. 단기금융상품	1,114,809,977		932,907,044	
2. 매출채권	64,610,415		94,827,867	
3. 미수금	1,645,130		836,010	
4. 미수수익	1,549,068		1,582,920	
5. 선급비용	1,344,608		2,009,523	
6. 미수법인세환급액	859,060		809,120	
II. 부동산관련자산		33,778,817,513		33,828,101,564
1. 임대부동산	34,287,748,353		34,287,748,353	
2. (감가상각누계액)	(508,930,840)		(459,646,789)	
자산총계		34,963,635,771		34,861,074,048
부채				
I. 유동부채		127,079,201		91,629,015
1. 미지급비용	65,204,640		38,756,280	
2. 선수금	597,910		194,536	
3. 예수부가가치세	61,276,651		52,678,199	
II. 비유동부채		18,790,000,000		18,790,000,000
1. 장기차입금	18,000,000,000		18,000,000,000	
2. 임대보증금	790,000,000		790,000,000	
부채총계		18,917,079,201		18,881,629,015
자본				
I. 자본금		16,190,000,000		16,190,000,000
1. 보통주자본금	16,190,000,000		16,190,000,000	
II. 이익잉여금(결손금)		(143,443,430)		(210,554,967)
1. 처분전이익잉여금(처리전결손금)	(143,443,430)		(210,554,967)	
자본총계		16,046,556,570		15,979,445,033
부채와 자본총계		34,963,635,771		34,861,074,048

V. 손익계산서

제 10 기 2013 년 1 월 1 일부터 2013 년 3 월 31 일 까지
 제 9 기 2012 년 10 월 1 일부터 2012 년 12 월 31 일 까지

(단위 : 원)

계정과목	제 10 기		제 9 기	
I. 영업수익		780,385,520		725,827,301
1. 임대료수익	572,022,125		539,370,951	
2. 관리수익	145,395,240		140,416,167	
3. 주차료수익	10,319,703		7,611,739	
4. 기타영업수익	52,648,452		38,428,444	
II. 영업비용		241,356,285		256,589,505
1. 감가상각비	49,284,051		49,284,051	
2. 지급수수료	35,312,897		35,321,897	
3. 급여	250,000		250,000	
4. 위탁관리비	88,347,000		105,475,353	
5. 수도광열비	49,479,868		37,295,243	
6. 수선유지비			2,350,000	
7. 세금과공과	16,879,394		21,677,434	
8. 등기소송비	458,200		3,500,000	
9. 보험료	664,915		687,077	
10. 기타일반관리비	679,960		748,450	
III. 영업이익(손실)		539,029,235		469,237,796
IV. 영업외수익		7,968,644		6,882,304
1. 이자수익	6,102,397		5,890,446	
2. 잡이익	1,866,247		991,858	
V. 영업외비용		230,794,520		276,312,329
1. 이자비용	230,794,520		276,312,329	
VI. 경상이익(손실)		316,203,359		199,807,771
VII. 특별이익				
VIII. 특별손실				
IX. 법인세차감전순이익(손실)		316,203,359		199,807,771
X. 법인세비용				
XI. 당기순이익(손실)		316,203,359		199,807,771

VI. 이익잉여금처분계산서

제 10(당) 기 2013년 1월 1일부터
2013년 3월 31일까지
처분예정일 : 2013년 5월 23일

제 9(전) 기 2012년 10월 1일부터
2012년 12월 31일까지
처분확정일 : 2013년 2월 27일

주식회사 케이비와이즈스타제 2 호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

계 정 과 목		제 10 (당) 기		제 9 (전) 기	
I.	미처분이익잉여금		(143,443,430)		(210,554,967)
	1. 전기이월미처리결손금	(459,646,789)		(410,362,738)	
	2. 당기순이익	316,203,359		199,807,771	
II.	이익잉여금처분액		365,487,410		249,091,822
	1. 배당금	365,487,410		249,091,822	
	가. 현금배당 (주당배당금(총):당기 113원(2.26%) 전기 77원(1.54%))	365,487,410		249,091,822	
III.	차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(508,930,840)		(459,646,789)

Ⅶ. 현금흐름표

제 10 기 2013 년 1 월 1 일부터 2013 년 3 월 31 일 까지
 제 9 기 2012 년 10 월 1 일부터 2012 년 12 월 31 일 까지

(단위 : 원)

과 목	제10기	제9기
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름	430,994,755	254,637,937
1. 당기순이익	316,203,359	199,807,771
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	49,284,051	49,284,051
감가상각비	49,284,051	49,284,051
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	65,507,345	5,546,115
매출채권의 감소(증가)	30,217,452	6,151,877
미수금의 감소(증가)	(809,120)	9,830
미수수익의 감소(증가)	(33,852)	(110,927)
선급비용의 감소(증가)	664,915	12,590,124
당기법인세 자산의 감소(증가)	(49,940)	26,890
미지급비용의 증가(감소)	26,448,360	(6,370,273)
선수금의 증가(감소)	403,374	73,996
부가세예수금의 증가(감소)	8,598,452	(6,825,392)
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름	(181,902,933)	8,065,487
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	8,065,487
단기금융상품의 감소	-	8,065,487
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(181,902,933)	-
단기금융상품의 증가	181,902,933	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름	(249,091,822)	(262,703,424)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	340,000,000
임대보증금의 증가	-	340,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(249,091,822)	(602,703,424)
배당금의 지급	249,091,822	302,703,424
임대보증금의 감소		300,000,000
Ⅳ. 현금의 증가(감소)(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)	-	-
Ⅴ. 기초의 현금	-	-
Ⅵ. 기말의 현금	-	-

Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 케이비와이즈스타제2호기업구조조정부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산 투자회사법에 의해 설립된 기업구조조정부동산투자회사로서 2010년 08월 23일에 설립되어 2010년 09월 29일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 역삼동 823 풀림빌딩이고 회사의 당기말 현재 납입자본금은 16,190백만원입니다.

회사의 정관상 사업연도는 매 3개월(매년 01월 01일 개시하여 03월 31일에 종료하고 04월 01일 개시하여 06월 30일에 종료하며, 07월 01일 개시하여 09월 30일에 종료하고, 10월 01일에 개시하여 12월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일(2010년 08월 23일)로부터 2010년 12월 31일까지입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
이정석	보통주	1,942,800	9,714,000	60.0
이정은	보통주	647,600	3,238,000	20.0
세한아이디씨	보통주	647,600	3,238,000	20.0
합 계		3,238,000	16,190,000	100.0

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1 수익인식기준

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

2-2 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비

용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성 자산으로 처리하고 있습니다.

2-3 대손충당금

회사는 보고기간 종료일 현재의 매출채권 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

2-4 유형자산

회사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 회사는 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 당기 비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	50년
시설장치	5년

2-5 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부금액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준상의 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하며 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 회사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

2-6 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 상법 제462조 제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당한 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조에도 불구하고 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 사용이 제한된 예금

당기말 현재 회사의 단기금융상품 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	은행명	당기말	전기말	제한내용
단기금융상품	SC은행	1,114,810	932,907	(*)

(*) 장기차입금과 관련하여 사용이 제한되어 있습니다.

4. 유형자산

당기중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	24,613,278	-	-	-	24,613,278
건물	9,203,681	-	-	(48,271)	9,155,410
시설장치	11,143	-	-	(1,013)	10,130
합계	33,828,102	-	-	(49,284)	33,778,818

<전기>

(단위 : 천원)

과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	24,613,278	-	-	-	24,613,278
건물	9,251,952	-	-	(48,271)	9,203,681
시설장치	12,156	-	-	(1,013)	11,143
합계	33,877,386	-	-	(49,284)	33,828,102

회사는 토지와 건물을 장기차입금과 관련하여 담보로 제공하고 있습니다.

5. 보유토지의 공시지가

당기말 현재 보유토지의 공시지가 정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	공시지가	장부가액
서울시 강남구 청담동 6-4,6-5	658.5622	9,746,721	24,613,278

6. 보험가입자산

당기말 현재 회사의 건물은 삼성화재해상보험에 화재보험이 가입되어 있으며 상기 화재보험은 장기차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다.

7. 장기차입금

당기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	이자율	당기	전기	만기일	상환방법
삼성화재보험(주)	5.2%	10,000,000	10,000,000	2015/9/30	만기일시상환
현대라이프생명보험(주)	5.2%	8,000,000	8,000,000	2015/9/30	만기일시상환
합계		18,000,000	18,000,000		

8. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금 등과 관련하여 담보로 제공되어 있는 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

담보제공자산	순위	근저당권자	채권최고액
토지, 건물	공동 1 순위	삼성화재해상보험(주)	13,000,000
		현대라이프생명보험(주)	10,400,000
	제 2 순위	삼성화재해상보험(주)	1,430,000

9. 주요약정사항

당기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

9-1 자산관리위탁계약

회사는 케이비부동산신탁주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 수수료를 지급하고 있습니다.

구분	내용
매입수수료	부동산 매입가액의 1.5%
자산관리수수료	부동산 취득완료시점의 총자산가액의 연 0.25%
매각수수료	부동산 매각금액의 0.6%
매각성과수수료	매각차익(매각금액에서 360 억원을 차감한 금액)의 30%

9-2 자산보관계약

회사는 주식회사 한국스탠다드차타드은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 부동산 취득완료시점의 총자산액의 연 0.03%에 해당하는 금액을 매 결산기 단위로 지급합니다. 단, 자산보관업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 지급합니다.

9-3 일반사무위탁계약

회사는 주식회사 한국스탠다드차타드펀드서비스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 부동산 취득완료시점의 총자산액의 연 0.05%에 상당하는 금액을 매결산기별로 지급합니다. 단, 일반사무위탁업무 수행기간이 3개

월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 지급합니다.

10. 자본

10-1 자본금

당기말 현재 회사의 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

수권주식수	1 주당 액면금액	발행주식수	보통주자본금
10,000,000 주	5,000	3,238,000 주	16,190,000,000

10-2 이익준비금

회사는 2004년 10월 22일 개정되고, 공포 후 6월이 경과한 날부터 시행된 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

11. 주당순이익

11-1 기본주당순이익

(단위 : 원)

구분	당기	전기
당기순이익	316,203,359	199,807,771
보통주당기순이익	316,203,359	199,807,771
가중평균유통주식수(주)	3,238,000	3,238,000
기본주당순이익	98	62

11-2 회사는 희석화증권을 보유하고 있지 아니하므로 회사의 희석주당이익은 기본주당이익과 일치합니다.

12. 배당금

당기의 이익잉여금처분계산서상 처분이 예정된 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.
(단위 : 원)

구분	당기	전기
배당금총액	365,487,410	249,091,822
발행주식수	3,238,000 주	3,238,000 주
주당 배당금	113	77
주당 액면가액	5,000	5,000
배당률	2.26%	1.54%

13. 부가가치계산

당기 중 회사의 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

계정과목	당기	전기
급여	250,000	250,000
감가상각비	49,284,051	49,284,051
세금과공과	16,879,394	21,677,434
합 계	66,413,445	71,211,485

14. 현금흐름표

현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

15. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금(결손금)처분계산서

제 10(당) 기 2013년 1월 1일부터

2013년 3월 31일까지

처분예정일 : 2013년 5월 23일

제 9(전) 기 2012년 10월 1일부터

2012년 12월 31일까지

처분확정일 : 2013년 2월 27일

주식회사 케이비와이즈스타제 2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

계정과목		제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I.	미처분이익잉여금		(143,443,430)		(210,554,967)
	1. 전기이월미처리결손금	(459,646,789)		(410,362,738)	

	2.	당기순이익	316,203,359		199,807,771	
II.		이익잉여금처분액		365,487,410		249,091,822
	1.	배당금	365,487,410		249,091,822	
		가. 현금배당 (주당배당금(률):당기 113원(2.26%) 전기 77원(1.54%))	365,487,410		249,091,822	
III.		차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(508,930,840)		(459,646,789)

16. 재무제표 확정일과 확정기관

회사의 재무제표는 2013년 5월 23일에 열릴 주주총회에서 사실상 확정될 예정입니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 : 제 10 기 재무제표가 한국의 일반적으로 인정된 회계처리 기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

회계법인 대광 대표이사 이영우

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 : 대차대조표 및 손익계산서를 포함한 재무제표는 부동산회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 적정하게 표시하고 있습니다.

감사 최재영

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

- 해당사항 없음.

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

- 해당사항 없음.

III. 법 제 30 조 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. 회사의 임원 및 그 특별관계자는 회사주식 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위불가	위반사항 없음
3. 총자산의 100 분의 30 이상을 초과하여 부동산 개발 사업에 투자불가	위반사항 없음
4. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
5. 동일인 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가	위반사항 없음