

<별지 제6호 서식>

제4기 2분기 투자보고서

국토해양부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2012년 08월 14일

회 사 명 : (주)우투하우징제2호기업구조조정부동산투자회사

대표 이사 : 한 정 수 (인)



본 점 소 재 지: 경기도 성남시 분당구 정자동 217
(전화번호) 031-738-3532

작성 책임자: 신한아이타스(주) 선임 양선영 (인)
(전화번호) 02-2180-0436

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 우투하우징 제2호기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2009년 7월 20일
- 3) 소재지 : 경기도 성남시 분당구 정자동 217
- 4) 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 투자 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산을 투자·운영과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 이외의 업무를 영위할 수 없다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산개발
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

5) 자산 및 자본금 규모(2012.06.30 기준): 총자산 : 391억원, 자본금 : 207억원

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

○ 회사의 존속기간: 회사설립등기일(2009.7.20)로부터 3년 6개월

○ 해산사유

- ① 존립기간의 만료
- ② 주주총회의 결의
- ③ 합병
- ④ 파산
- ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결
- ⑥ 국토해양부장관의 설립인가의 취소

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2009.07.20 발기인총회 개최
- 2009.07.20 : 회사설립(자본금 : 10 억원)
- 2009.08.21 : 자산관리계약체결(한국토지주택공사)
- 2009.08.26 국토해양부의 영업인가
- 2009.08.28 : 자산보관계약체결(삼성증권㈜)
 일반사무수탁계약체결(신한아이타스㈜)
 주식판매위탁계약체결(우리투자증권㈜)
- 2009.08.31 모집(사모)(규모 : 931 억원)
- 2010.03.02 : 모집(사모)(규모 : 20 억원)
- 2010.08.31 모집(사모)(규모 : 20 억원)
- 2010.10.19 모집(사모)(규모 : 40 억원)
- 2010.10.25 한솔건설과 한솔 EME 주식양수도 (규모 : 343 억원)
- 2011.03.01 자본감자(강제유무상소각)(356 억원)
- 2011.10.18 자본감자(강제유무상소각)(459 억원)

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)자후 자본금(원)	신주의 배정방법	증자 비율(%)
		종류	수량(주)	주당 액면가액	주당 발행가액			
2009.07.20	설립 자본금	기명식보통주	200,000			1,000,000,000	발기 주주	4.83
2009.08.31	증자	기명식보통주	5,739,200			29,696,000,000	모집 (사모)	138.71
2009.08.31	증자	이익배당우선주	4,425,200			51,822,000,000	모집 (사모)	106.95
2009.08.31	증자	잔여재산분배 우선주	8,468,800			94,166,000,000	모집 (사모)	204.68
2010.03.02	증자	기명식보통주	229,400			95,313,000,000	모집 (사모)	5.54
2010.03.02	증자	이익배당우선주	170,800			96,167,000,000	모집 (사모)	4.13
2010.08.31	증자	기명식보통주	229,400			97,314,000,000	모집 (사모)	5.54
2010.08.31	증자	이익배당우선주	170,800			98,168,000,000	모집 (사모)	4.13
2010.10.19	증자	기명식보통주	458,800	5,000	5,000	100,462,000,000	모집 (사모)	11.09
2010.10.19	증자	이익배당우선주	341,600			102,170,000,000	모집 (사모)	8.26
2011.03.01	감자 (강제무상소각)	기명식보통주	(2,387,671)			90,231,645,000	-	(57.71)
2011.03.01	감자 (강제무상소각)	이익배당우선주	(1,778,844)			81,337,425,000	-	(42.99)
2011.03.01	감자 (강제유상소각)	잔여재산분배 우선주	(2,949,000)			66,592,425,000	-	(71.27)
2011.10.18	감자 (강제무상소각)	기명식보통주	(3,080,735)			51,188,750,000	-	(74.46)
2011.10.18	감자 (강제무상소각)	이익배당우선주	(2,295,185)			39,712,825,000	-	(55.47)
2011.10.18	감자 (강제유상소각)	잔여재산분배 우선주	(3,805,000)			20,687,825,000	-	(91.96)
합 계			4,137,565	5,000	5,000	20,687,825,000		100.00

2) 자본금 변동예정 등 : 2012년 7월 26일 임시주주총회 및 종류주주총회 결의로 기명식 잔여재산분배우선주식 1,714,800주, 자본금 8,574,000,000원을 자본감소 결의함에 따라, 자본감소후 회사의 발행주식 종류와 총수는 기명식 보통주식 1,388,394주, 기명식 이익배당우선주식 1,034,371주이고, 자본금 12,113,825,000원으로 변동 예정임.

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

[2012년 06월 30일 현재]

(단위:주)

발행할 주식의 총수		발행한 주식의 총수		미발행주식의 총수	
보통주	우선주	보통주	우선주	보통주	우선주
44,531,594	39,171,971	1,388,394	2,749,171	43,143,200	36,422,800

2) 발행한 주식의 내용

[2012년 06월 30일 현재]

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위:원, 주)

구분	종류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	보통주	1,388,394	6,941,970,000	-
기명식	이익배당 우선주	1,034,371	5,171,855,000	-
기명식	잔여재산분배 우선주	1,714,800	8,574,000,000	-
합계		4,137,565	20,687,825,000	-

3) 자기주식 취득현황

(단위:원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
-	-	-	-	-
합계		-	-	-

4) 주식매수선택권

(단위:원, 주)

부여일	관계	부여 받은자	주식의 종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사 주식수	행사 기간	행사 가격	최근주가 (공모가격)
-	임원	-	-	-	-	-	-	-	-
-	직원	-	-	-	-	-	-	-	-

합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[3,103,194]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	4,137,565	
나. 의결권 없는 주식	1,034,371	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[922,915]	
가. 상법상의 제한	-	
나. 증권거래법상의 제한	-	
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한	-	
라. 부동산투자회사법상의 제한	-	
마. 기타 법률에 의한 제한	922,915	
3. 의결권이 부활된 주식	[-]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[2,180,279]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: %): 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

▶ 배당가능이익

회사는 부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 상법 제462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정할 계획입니다. 따라서 회사의 존속기간 동안 배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순이익으로 규정됩니다.

▶ 배당정책

회사는 배당가능이익의 90%이상을 현금배당할 계획입니다. 부동산 매각수익을 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당해 회사의 존속기간 동안 발생하는 이익을 배당할 계획입니다.

▶ 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 설립 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 당해연도 12월 31일에 종료할 계획이며, 청산 회계연도는 2012년 1월 1일에 개시하여 회사의 청산일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로

승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위:원, 주)

구 분	제1기	제2기	제3기	X기	X기
당기순이익	(1,634,577,742)	(22,010,688,508)	(7,623,862,429)	-	-
주당순이익(원)	-	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	-	-	-	-	-
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익률	-	-	-	-	-

※ 이익배당한도 : 당기순이익 - 전기이월결손금 - 법정이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금 상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

배당수익률은 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]로 계산

1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 = 배당수익률 * 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

※ 해당사항 없음

2. 기업구조조정부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위: 백만원, %)

항 목		전분기 (2012.03.31)		당분기 (2012.06.30)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	661	1.66	-	-	-	-
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
기 타 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	-
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
	설립할 때 납입된 주금, 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산 매각대금	-	-	-	-	-	
부동산관련 증권		-	-	-	-	-	-
증권		-	-	-	-	-	-
금융기관 예치		38,679	96.92	38,784	99.21	99.21	99.21
기타 자산		570	1.43	307	0.79	0.79	0.79
총 자산	자기자본	35,894	89.94	35,642	91.18	91.18	100.0
	부채	4,016	10.06	3,449	8.82	8.82	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말한다.
 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.
 3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 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 : 해당사항 없음

2) 매각부동산

(단위 : 원)

부동산	매입금액	매각금액	매각차익	취득일자
				매각일자
남구미 한솔솔파크 4세대	902,158,012	623,355,548	(278,802,464)	2009-09-01
				2012.04.01~2012.06.30
총 4세대	902,158,012	623,355,548	(278,802,464)	

2. 부동산관련 증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 부동산관련증권 거래내역은 없습니다.

3. 증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 증권은 없습니다.

4. 금융기관 예치내역

(단위 : % , 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비고
기업MMDA	우리은행	0.0 ~ 1.0	2,070	관리운영계좌
			173	수입계좌
			11	원리금보유계좌
			14,313	구미매각계좌
			5,075	진해매각계좌
정기예금	하나은행	3.70	7,058	
		3.70	10,084	
합 계			38,784	-

5. 순자산가치추이

(단위:백만원, 주)

구 분	2012.03.31	2012.06.30
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	39,910	39,091
대차대조표상 부채총액(Ⅱ)	4,016	3,449
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	35,894	35,642
발행주식총수	4,137,565	4,137,565
주당 순자산가치(원)	8,675.15	8,614.25

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 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	위 치	완공(개축)연도	취득일자	담보 및 부채 내역
진해석동	경상남도 진해시 석동 351, 287-5 번지	2009.02.06	2009.09.01	① 사채금액 : 32 억원 ② 부동산처분신탁의 수익증권(120%) : 192 억원
남구미칠곡	경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 764 번지	2008.04.03		

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위:백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	재고자산 평가 총당금	장부 가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
진해석동	13,936	33,963	-	-	(13,936)	(33,963)	-	-	-	-	-
남구미칠곡	9,034	41,849	-	-	(9,034)	(41,849)	-	-	-	-	-
합 계	22,970	75,812	-	-	(22,970)	(75,812)	-	-	-	-	-

- 취득가액 : 부동산을 취득하기 위한 매입금액은 약 97,478백만원
- 매입부대비용 : 부동산을 취득하기 위한 매입부대비용은 약 1,306백만원
- 부동산별 취득가액에 대한 투자비율로 매입부대비용을 안분했음.
- 회사는 판매목적용 재고자산이므로 감가상각을 인식하지 아니함.
- 상기 평가손익은 당사 소유 부동산의 매각 금액임
- 재고자산평가총당금 : 기업회계기준서 제10호에 의한 재고자산 저가법 평가

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위:원)

부동산명	임대가능 면적(m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(m ²)당 연임대료
남구미칠곡	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-

II. 부동산개발사업의 현황

※ 해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액(기간 : 2012.04.01 ~ 2012.06.30)

(단위 : 백만원, %)

구분		우투하우징제2호		비 고
		금액	비율(%)	
부동산	임대료	-	-	-
	매매손익	(38)	(30.65)	-
	기타수익	-	-	-
증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타수익		162	130.65	-
총 수 익		124	100.0	-

※ 증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

※ 해당사항 없음

2) 부동산 매매손익

(단위:원)

부동산명	취득가액	상각 누계액	장부가액	매매가액	매매손익
남구미 한솔솔파크 4세대	902,158,012	-	902,158,012	623,355,548	(278,802,464)
재고자산 저가법평가손실(환입)	-	-	-	-	(241,022,768)
총 4세대	902,158,012	-	902,158,012	623,355,548	(37,779,696)

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

※ 해당사항 없음

2. 증권

증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	162	100.0	-
잡이익	-	-	
기타 수익 계	162	100.0	-

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제4기 2분기	제4기 1분기	제3기 4분기	제3기 3분기
당해회사수익률(A)	-2.86	-4.21	-8.94	-4.93
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비 (2012.04.01 ~ 2012.06.30)

(단위:원)

구 분	금 액
1. 임원보수	900,000
2. 자산관리위탁수수료	133,363,430
3. 자산보관위탁수수료	3,808,950
4. 일반사무위탁수수료	4,570,740
5. 판매회사보수	2,539,300
6. 부동산관리용역위탁수수료	6,746,277
7. 지급수수료	17,014,233
8. 세금과공과	3,026,911
9. 광고선전비	900,000
10. 이자비용	203,581,712
합 계	376,451,553

II. 업무위탁비용

구 분	지급 기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고
자산관리수수료	한국토지 주택공사	<기본수수료>: 최초 부동산 매입대금(분양가격)의 연 0.5%, 매분기 단위로 분기종료일로부터 7일 이내 지급	
		매입수수료: 매입금액의 0.3% 부동산의 소유권을 취득한 날로부터 7일 이내 지급	
		매각수수료: 개별물건별 매각금액(VAT포함)의 2%(부동산관리위탁회사에 지급하는 분양수수료 등을 차감한 후 순액)로하며 매분기 단위로 분기종료일로부터 7일 이내 지급	
		매각성과보수 : 개별물건별 매각차익의 20% 매분기 단위로 종료일부터 7일 이내 지급	
자산보관수수료	우리투자증권	최초 부동산 매입대금(분양가격)의 연0.018%, 매분기 단위로 분기종료일로부터 7일 이내 지급	
사무수탁수수료	신한아이타스	최초 부동산 매입대금(분양가격)의 연0.018%, 매분기 단위로 분기종료일로부터 7일 이내 지급	

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비 고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	-
부동산관련 부채 인수	-	-	-	-	-
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

II. 차입처 등

(단위: 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
-	-	-	-	-	-

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(매 결산기 항목)

해당사항 없음

4. 주식사무

결 산 일	매년 12월 31일(*)	정기 주주총회	3월중
주권의 종류	1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권, 100,000 주권, 1,000,000 주권의 10 종	공고게재 신문	서울경제, 헤럴드경제
명의개서 대리인	신한아이타스(주)		

(*) 최초의 사업연도는 설립일(2009.07.20)로부터 2009년 12월 31일까지로 함.

II. 주가변동상황

※ 상장되어 있지 않아 해당사항 없음

제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 선납세금, 미수수익, 선급비용, 완성주택
- 2) 비유동자산 : 보증금
- 3) 유동부채 : 미지급금, 부가세예수금, 선수금
- 4) 비유동부채 : 사채(사채할인발행차금), 임대보증금
- 5) 자본금 : 보통주자본금, 우선주자본금
- 6) 자본잉여금 : 감자차익
- 7) 자본조정 : 주식할인발행차금
- 8) 미처리결손금 : 미처리결손금

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 매각수익
- 2) 영업비용 : 매각원가, 임원보수, 자산관리위탁수수료, 자산보관위탁수수료, 광고선전비,
판매회사보수, 일반사무수탁 수수료, 부동산관리용역위탁수수료, 지급수수료, 세금과공과
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 잡이익
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 사채상환손실, 잡손실

II. 기업회계기준 등의 위반사항

※ 해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

※ 해당사항 없음

IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제4기 2분기	제4기 1분기	제3기 4분기	제3기 3분기
자산				
유동자산	39,085,722,316	39,904,640,115	43,651,914,205	71,856,530,460
비유동자산	5,280,000	5,280,000	13,152,000	28,299,000
자산총계	39,091,002,316	39,909,920,115	43,665,066,205	71,884,829,460
부채				
유동부채	3,448,875,975	685,648,977	4,839,430,984	617,996,302
비유동부채	-	3,330,298,085	2,200,000,000	11,517,056,719
부채총계	3,448,875,975	4,015,947,062	7,039,430,984	12,135,053,021
자본				
자본금	20,687,825,000	20,687,825,000	20,687,825,000	66,592,425,000
자본잉여금	47,711,376,200	47,711,376,200	47,711,376,200	20,832,140,800
자본조정	(504,437,300)	(504,437,300)	(504,437,300)	(504,437,300)
이익잉여금	(32,252,637,559)	(32,000,790,847)	(31,269,128,679)	(27,170,352,061)
자본총계	35,642,126,341	35,893,973,053	36,625,635,221	59,749,776,439
부채와 자본총계	39,091,002,316	39,909,920,115	43,665,066,205	71,884,829,460

V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제4기 2분기	제4기 1분기	제3기 4분기	제3기 3분기
영업수익	623,355,548	5,543,874,716	20,202,146,299	9,315,582,039
영업비용	834,005,085	6,244,239,338	24,277,883,935	9,922,713,422
영업손실	210,649,537	700,364,622	4,075,737,636	607,131,383
영업외수익	162,384,537	172,284,168	182,779,892	124,849,098
영업외비용	203,581,712	203,581,714	205,818,874	547,636,122
법인세비용차감전순손실	251,846,712	731,662,168	4,098,776,618	1,029,918,407
분기순손실	251,846,712	731,662,168	4,098,776,618	1,029,918,407

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

분기보고이므로 해당사항 없음

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

분기보고이므로 해당사항 없음

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2009년 7월 20일에 설립되었으며, 2009년 8월 26일자로 대한민국 국토해양부(구, 건설교통부)의 인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업 목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 회사의 본점소재지는 자산관리회사인 한국토지주택공사(구, 대한주택공사)의 본점 주소인 경기도 성남시 분당구 정자동 217입니다.

회사의 존립기간은 설립등기일로부터 3년 6개월이고, 사업연도는 1년(매년 1월 1일에 개시하고 12월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립일(2009년 7월 20일)로부터 2009년 12월 31일까지입니다.

당분기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주(우선주 포함) 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
한솔이엠이(주)	보통주	1,388,394	6,941,970	33.56
	2종우선주 (이익배당우선주)	1,034,371	5,171,855	25.00
한화주택시장안정사모부동산 투자신탁제1호	1종우선주 (잔여재산분배우선주)	1,714,800	8,574,000	41.44
합 계		4,137,565	20,687,825	100.0

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

1) 수익의 인식

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

2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

3) 재고자산

회사의 재고자산은 매입가액에 매입부대비용을 가산하고, 총평균법을 적용하여 산정된 취득원가에 의해 평가하고 있습니다.

회사는 재고자산의 시가가 장부가액보다 하락하여 발생한 평가손실 및 정상적으로 발생한 감모손실은 매출원가에 가산하고, 평가손실 등은 재고자산의 차감계정으로 표시하고 있습니다.

한편, 회사는 재고자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발에 장기간이 소요되는 경우에 당해 자산의 제조 등에 사용된 차입금에 대하여 당해 자산의 제조 또는 취득완료시까지 발생한 이자비용 또는 기타 이와 유사한 금융비용은 발생시 기간비용으로 처리하고 있습니다.

4) 사채할인발행차금

회사는 사채할인발행차금을 사채발행시부터 최종상환시까지의 기간에 걸쳐 유효이자율법을 적용하여 상각하고, 동 상각액을 이자비용에 가산하여 처리하고 있습니다.

5) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 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 당분기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

7) 주당이익에 대한 공시 생략

회사는 기업회계기준서 제23호 [주당이익]에 의거 주권을 상장하고 있는 기업이나 상장절차를 진행하고 있는 기업이 아닌 경우에는 주당이익을 공시하지 않을 수 있다는 예외 규정에 따라, 주당이익에 대하여 손익계산서에 별도 항목으로 표시 및 주석으로 기재하지 않습니다.

3. 사용이 제한된 금융자산

당분기말 현재 회사의 사용이 제한되어 있는 금융자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

과목	예금의 종류	은행명	장부가액	제한내용
현금 및 현금성자산	MMDA	우리은행	11,255	사채 원리금 지급을 담보하기 위한 근질권 설정
합 계			11,255	

4. 사모사채

1) 당분기말 현재 회사가 발행한 사채의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	발행일	상환일	연이자율	당분기말	비고
무보증 사모사채	2009.9.3	2012.8.31	24.98%	3,242,990	만기일시상환
차감 : 사채할인발행차금	-	-	-	(1,080)	-
유동성대체				(3,241,910)	
합 계		-		-	

회사는 당분기말 현재 상기 사채의 원리금 지급을 담보하기 위하여 현금및현금성자산과 부동산처분신탁의 수익증권을 담보로 제공하고 있습니다.

5. 자본

1) 자본금

당분기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다

구 분	내 용
	당분기말
발행할 주식의 총수	83,703,565 주
1 주당 액면금액	5,000 원
발행한 주식의 총수:	4,137,565 주
보통주식	1,388,394 주
이익배당우선주식	1,034,371 주
잔여재산분배우선주식	1,714,800 주

회사가 발행할 우선주식의 총 발행한도는 50,000,000 주입니다.

2) 이익배당우선주식

회사는 발행주식총수의 1/4 을 넘지 않는 범위 내에서 의결권 없는 이익배당우선주식을 발행할 수 있습니다. 이익배당우선주식에 대해서는 그 액면가의 연 10%의 비율에 의한 금액을 우선하여 배당하며, 이익배당우선주는 비누적적, 비참가적 우선주식입니다. 회사의 청산시 채권자에 대한 변제 후 잔여재산 중 이익배당우선주식의 액면가 상당액을 보통주식보다 우선하여 이익배당우선주식에 대하여 분배합니다. 또한, 채권자에 대한 변제 후 잔여재산 중 잔여재산분배우선주식, 이익배당우선주식,보통주식의 액면가상당액을 분배하고 남은 금액을 이익배당우선주식 및 보통주식에 대하여 분배합니다.

3) 잔여재산분배우선주식

회사는 30,000,000주를 넘지 않는 범위 내에서 잔여재산분배에 관하여 우선하는 의결권 있는 주식을 발행할 수 있습니다. 회사의 청산시 채권자에 대한 변제 후 잔여재산 중 잔여재산분배우선주식 액면가 상당액을 보통주식 및 이익배당우선주식보다 우선하여 잔여재산분배우선주식에 대하여 분배합니다.

4) 주식할인발행차금

주식할인발행차금은 주식발행년도부터 3년 이내의 기간에 매기 균등액을 상각하고 동 상각액을 이익잉여금의 처분으로 처리하고 있습니다. 다만, 처분할 이익잉여금이 부족하거나 결손이 있을 경우에는 차기 이후 연도에 이월하여 상각하고 있습니다.

6. 우발채무 및 약정사항

1) 부동산 매매계약

회사는 한국토지주택공사(구,대한주택공사)와 잔여 미분양아파트가 있는 경우 그 전부를 한국토지주택공

사에 매각하는 부동산 매매 확약을 체결하고 있습니다. 한국토지주택공사는 설립등기 후 32개월이 경과한 날 이후로서 회사의 주주총회에서 한국토지주택공사와의 매매계약을 승인하는 날 현재 잔여 미분양아파트 전부를 매입하고, 그 대가로서 매매확약 확정액을 회사에 지급완료할 것을 보장하고 있습니다. 매매확약 확정액은 한국토지주택공사가 잔여 미분양아파트의 매입대가로 회사에 실제로 지급하여야 하는 금액으로서, 이는 잔여 미분양아파트의 세대별 분양가격에 별도로 정한 해당 할인매입률을 적용하여 산출된 금액입니다.

2) 우선매수권

시공사인 한솔건설 주식회사는 부동산 매매 확약에 의해 잔여 미분양아파트에 대해 우선매수권을 행사할 수 있습니다.

3) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 회사가 취득한 부동산 분양가격합계를 기준으로 하여 연(年) 1000분의 0.18에 상당하는 수수료를 매분기 단위로 각 분기 종료일로부터 7일 이내 지급하고 있습니다.

4) 자산보관계약

회사는 우리투자증권(주)와 부동산, 증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 회사가 취득한 부동산 분양가격합계를 기준으로 하여 연(年) 1,000분의 0.15에 상당하는 수수료를 매분기 단위로 각 분기 종료일로부터 7일 이내 지급하고 있습니다.

5) 자산관리계약

회사는 한국토지주택공사(구, 대한주택공사)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 회사가 취득한 부동산 분양가격합계를 기준으로 하여 연(年) 0.5%에 상당하는 기본수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

한편, 회사는 한국토지주택공사와 매입가액의 0.3%를 지급하는 매입수수료, 회사가 취득한 부동산의 분기별 매각금액의 2% (부동산관리위탁회사에 지급하는 분양수수료 등을 차감한 후 순액) 및 매입장부가액 이상으로 매각시 매각차익(매각대금에서 취득장부가액을 공제한 금액)의 20% 상당액을 지급하는 매각성과수수료에 대한 지급약정을 체결하였습니다.

6) 주식판매위탁계약

회사는 우리투자증권 주식회사와 주식판매 및 주식판매에 한정된 부수업무와 관련하여 주식판매위탁계약을 체결하여 회사가 취득한 부동산 분양가격합계를 기준으로 하여 연(年) 1,000분의 0.1에 상당하는 수수료를 매분기 단위로 각 분기 종료일로부터 7일 이내 지급하고 있습니다.

7. 특수관계자와의 거래

1) 당분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

특수관계	회사에 중대한 영향력을 행사하는 회사	
특수관계자	거래내용	
한화주택안정사모부동산투자신탁제 1 호	이자비용	203,582
한솔이엠이(주)	부동산관리용역위탁수수료	6,746

2) 당분기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

특수관계	회사에 중대한 영향력을 행사하는 회사	
특수관계자	거래내용	
한화주택안정사모부동산투자신탁제 1 호	사채	3,241,910
	선급비용	135,386
한솔이엠이(주)	미수금	47,630

3) 회사는 한화주택안정사모부동산투자신탁제1호에 사채의 원리금 지급을 담보하기 위한 현금및현금성자산(원리금유보계좌)을 담보로 제공하고 있으며, 회사의 자산에 관하여 제 1순위 우선수익자를 한화주택안정사모부동산투자신탁제1호로 하는 부동산처분신탁계약을 체결하고 동 수익증권을 담보로 제공하고 있습니다.

4) 당분기 중 회사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 급여 900천원으로 주요경영진은 회사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

8. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

9. 부가가치 계산에 필요한 계정과목

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

(단위:천원)

계정과목	금 액

급여	900
세금과공과	3,026
합 계	3,926

감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 : 해당사항 없음.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 진 민 형

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2009.11.12	투자보고서	제1기 3분기 투자보고서	
2010.02.12	투자보고서	제1기 4분기 투자보고서	
2010.03.26	본점소재지 변경 보고	변경전 : 경기도 성남시 분당구 구미동 175 변경후 : 경기도 성남시 분당구 정자동 217	본점소재지 변경
2010.03.30	투자보고서	제1기 투자보고서	
2010.04.16	외부감사인 선임보고	외부감사인 선임보고(안진회계법인)	
2010.05.14	투자보고서	제2기 1사분기 투자보고서	
2010.08.13	투자보고서	제2기 2사분기 투자보고서	
2010.11.03	임원의 변경 보고	임원(기타비상무이사) 변경 보고	
2010.11.12	투자보고서	제2기 3사분기 투자보고서	
2011.01.31	정관 변경 보고	정관 변경 보고(신문공고방법 변경)	
2011.02.14	투자보고서	제2기 4사분기 투자보고서	
2011.03.30	투자보고서	제2기 결산 투자보고서	
2011.05.13	투자보고서	제3기 1사분기 투자보고서	
2011.08.12	투자보고서	제3기 2사분기 투자보고서	
2011.11.14	투자보고서	제3기 3사분기 투자보고서	
2012.02.15	투자보고서	제3기 4사분기 투자보고서	
2012.03.30	투자보고서	제3기 결산 투자보고서	
2012.04.04	이사 및 감사 변경	변경전 : 권 순 호, 진 민 형 변경후 : 한 정 수, 진 민 형	
2012.05.15	투자보고서	제4기 1사분기 투자보고서	

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
<p>1. 총자산의 100분의 70이상을</p> <p>가. 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산으로 구성</p> <p>나. 채권금융기관과 채무구조개선을 위한 약정을 체결하고 당해 약정이행 등을 위해 매각하는 부동산으로 구성</p> <p>다. 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회생절차에 따라 매각하는 부동산으로 구성</p> <p>라. 그밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회가 필요하다고 인정하는 부동산으로 구성</p>	위반사항 없음
<p>2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자불가</p>	위반사항 없음
<p>3. 동일인 발행한 증권에의 투자로서 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자불가.</p> <p>다만, 국채·지방채 그밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외인정</p>	위반사항 없음
<p>4. 회사의 주식이 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조제13항에 따른 증권시장에 상장된 후가 아니면 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자불가</p>	위반사항 없음
<p>5. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가</p>	위반사항 없음
<p>6. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가</p>	위반사항 없음