

(별지제 4 호)

## 제 1 기 4 분기투자보고서

국토해양부및금융위원회귀중

부동산투자회사법제 37 조, 시행령제 40 조, 부동산투자회사감독규정제 7 조의규정에의하여투자보고서를제출합니다.

2012 년 05 월 15 일

회사명	:	㈜에이치전주거업구조조정부동산투자회사
대표이사	:	김창희 (인)
본점소재지	:	서울시강남구역삼동 702-2 (전화번호) 02-6263-7824
작성책임자	:	우리펀드서비스계장장형윤 (인) (전화번호) 02-6300-7277

매분기말현재당해분기동안의현황만을기재. 다만, 결산기가속한분기의경우에는당해분기의투자보고서및 당해연도결산기의투자보고서를각각작성

## 제 1 부 회사의개황

### I. 회사의개황

#### 1. 회사의개요

- 1) 회사명: 주식회사에이치전주기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일: 2011.6.17
- 3) 소재지: 서울특별시강남구역삼동 702-2 삼성제일빌딩 3층
- 4) 사업목적: 회사는부동산투자회사법의규정에따라회사의자산을다음각호의 1 에해당하는방법으로투자·운용하여그수익을주주에게배당하는것을목적으로합니다.
  - ① 부동산의취득·관리·개량및처분
  - ② 부동산의개발
  - ③ 부동산의임대차
  - ④ 증권의매매
  - ⑤ 금융기관에의예치
  - ⑥ 지상권·임차권등부동산사용에관한권리의취득·관리·처분
- 5) 자산및자본금규모(2012.03.31 기준): 총자산 1,350 억원, 자본금 50 억원
- 6) 상장및등록여부: 상장및등록되어있지않습니다.
- 7) 회사의존속기간및해산사유 (정관에정한경우)
  - 존속기간 : 법인설립등기가완료되고사업자등록증이발급된후 1 영업일로부터 15 년으로 하되주주총회결의로존립기간을연장할수있다
  - 해산사유 :
    - ① 존립기간의만료
    - ② 주주총회의결의
    - ③ 합병
    - ④ 파산
    - ⑤ 법원의해산명령또는해산판결
    - ⑥ 영업인가의취소

#### 2. 회사의연혁

- 1) 당해회사의연혁
  - 가) 설립경과및설립이후의변동사항
    - 2011. 6.17 발기인총회  
자산관리계약체결(베스트에이엠씨주식회사)  
자산보관계약체결(신한은행)

일반사무위탁계약체결(우리펀드서비스㈜)

- 2011.06.17 회사설립(자본금 5 억)
- 2011.08.02 영업인가 (국토해양부)
- 2011.08.13 모집(사모: 50,880 백만원,증자후 자본금 : 45 억원)
- 2011.10.05 무상증자(법정준비금의자본금 전입: 500 백만원,증자후 자본금 : 50 억원)

- 나) 상호의변경: 해당사항없음
- 다) 합병, 영업양수또는영업양도 : 해당사항없음
- 라) 경영활동과관련된중요한사실의발생 : 해당사항없음

- 2) 회사가속해있는기업집단
  - 가) 기업집단의개요: 해당사항없음
  - 나) 기업집단에소속된회사: 해당사항없음
  - 다) 관련법령상의규제내용등: 해당사항없음

**3. 자본금변동상황**

- 1) 자본금변동상황: 설립이후자본금변동사실이있음(당해회사연혁참조)
- 2) 자본금변동예정등: 보고서일현재자본금변동예정이없음
- 3) 현물출자현황: 해당사항없음

**4. 주식에관한사항**

- 1) 주식의총수

【2012년 03월 31일현재】

발행할주식의총수	발행한주식의총수	미발행주식의총수
20,000,000	1,000,000	19,000,000

- 2) 발행한주식의내용

【2012년 03월 31일현재】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:원, 주)

구분	종류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	보통주	1,000,000	5,000,000,000	
합 계		1,000,000	5,000,000,000	

- 3) 자기주식취득현황

(단위:원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
-	-	-	-	
합 계		-	-	

4) 주식매수선택권

(단위:원, 주)

부여일	관계	부여 받은자	주식의종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사주 식수	행사기 간	행사가 격	최근주가 (공 모가격)
-	임원	-	-	-	-	-	-	-	-
-	직원	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비고
1. 의결권이있는주식 [가-나]	[1,000,000]	
가. 회사가발행한주식의총수	1,000,000	
나. 의결권없는주식	-	
2. 의결권이제한된주식 [가+나+다+라+마]	[ - ]	
가. 상법상의제한	-	
나. 증권거래법상의제한	-	
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한	-	
라. 부동산투자회사법상의제한	-	
마. 기타법률에의한제한	-	
3. 의결권이부활된주식	[ - ]	
의결권을행사할수있는주식 [1-2+3]	[1,000,000]	
※정기총회참석주식수 (참석률: - %) : - 주		

## 6. 배당에관한사항

### 1) 이익등의분배방침

당회사의당기배당금액은기본적으로 12 개월단위사업연도별당기배당가능이익의 100%를현금 배당할계획으로있으며필요시이사회가당해사업연도의감가상각비내에서조정할수있습니다.실 질적인배당금액의확정은상법에따라주주총회의결의를받아결정할것입니다. 당회사의회계연도 는매년 4 월 1 일에개시하여익년 3 월 31 일에종료합니다. 단, 최초회계연도는회사의설립등기 일에개시하여 2012 년 3 월 31 일에종료할계획입니다. 배당금은정기주주총회의결의로승인을 받아매회계연도종료일현재주주명부에적법히등재된당회사의주주에게지급됩니다.

### 2) 최근 5 사업년도의배당에관한사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:천원, 주)

구 분	X 기	X 기	X 기	X 기	X 기
당기순이익	-	-	-	-	-
주당순이익 (원)	-	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	-	-	-	-	-
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익률	-	-	-	-	-
연환산배당수익률	-	-	-	-	-

※이익배당한도, 배당성향, 배당수익률등의산출근거를별도기재

이익배당한도 : 당기순이익-법정적립금-전기이월결손금-주식할인발행차금상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

※배당수익률은 “배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]” 로계산(백분율로표시)

※ 1 기의사업연도가 1 년미만일경우, 비교목적으로연환산배당율을다음의산식으로추가기재

연환산배당율 = 배당수익율 \* 365 일 / (해당사업연도의일수)

## 제 2 부 자산의구성현황및변경내역

### 1. 총자산의구성현황

#### 1. 부동산투자회사

해당사항없음

#### 2. 기업구조조정부동산투자회사

##### 1) 총자산의구성현황(모든자산을포함하여작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기 (2011.12.31)		당분기 (2012.03.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지및그정착물	123,798	91.39	123,798	90.75	90.75	90.75
	지상권·임차권등부동산사용에관 한권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
	기타	-	-	-	-	-	
기타 부동산	토지및그정착물	-	-	-	-	-	-
	지상권·임차권등부동산사용에관 한권리	-	-	-	-	-	-
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	-
	기타	-	-	-	-	-	-
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	-
유가증권		-	-	-	-	-	-
금융기관예치		9,195	6.79	8,140	5.97	5.97	5.97
기타자산		2,470	1.82	4,481	3.28	3.28	3.28
총자산	자기자본	48,415	35.74	53,104	38.93	38.93	100.00
	부채	87,048	64.26	83,315	61.07	61.07	

- ※ 1. 구조조정부동산이란법제 49 조의 2 제 1 항제 1 호각목의 1 에해당하는부동산을말한다.  
 2. 시행령제 27 조의규정에의하여구체적인자산가액을산정한다.  
 3. 총자산(2 년이내의회사설립시납입된자금및신주발행으로통하여모집한자금도포함)을기준으로하여비율을작성한다.  
 4. 지상권·임차권등부동산사용에관한권리는부동산에포함하여작성한다.  
 5. 그래프나도표로표시하는것은가능하다.

2) 총자산의구성현황(설립시납입된주금및신주발행을통하여모집한자금은당해연도및그다음해에제외하고산정)

해당사항없음

3) 설립시납입된주금및이를투자하여소유하고있는자산의현황

해당사항없음

4) 신주발행으로조성한자금및이를투자하여소유하고있는자산의현황

신주발행을하지않아해당사항없음

II. 총자산의변경내역

1. 부동산거래내역

에스티에스개발주식회사로부터전주효자동판매시설을 1,190 억원(부가세및부대비용제외)에매입함.

2. 부동산관련유가증권거래내역

부동산관련유가증권거래내역이없음

3. 유가증권거래내역

유가증권거래내역이없음

4. 금융기관예치내역

(단위 : 백만원)

금융기관명	예치금융상품	이자율	전분기말	당분기말
HSBC	SSP	2.20%	9,180	8,125
신한은행	기업자유	0.0~1.2	15	15
합계			9,195	8,140

1. 총자산의구성현황의금융기관예치금에는위의금액에미수이자금액이포함되어있음.

## 제 3 부 자산유형별현황

### I. 분기말현재부동산별현황•가격•임대료및주요임차인의현황(지상권•임차권등부동산사용에관한권리도 포함하여 작성)

#### 1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공(개축)연도	취득일자	담보 및 부채 내역
전주효자동 판매시설	전북 전주시 완산구 효 자동 1 가 431-5	2011년 7월	2011.8.16	임차보증금:13,500 백만원 채권최고액:13,500 백만원

#### 2. 소유 부동산별 가격현황

(단위:백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
전주효자동 판매시설	37,544	86,254	-	-	-	-	37,544	86,254	123,798	1,438	122,360

#### 3. 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능면적	임대면적	임대율	연간	임대차 계약수	임대면적단위(㎡)당
				총임대료		연임대료(원)
전주효자동판매시설	47,617.87 ㎡	47,617.87 ㎡	100%	8,050,000,000	1	169,054
합 계	47,617.87 ㎡	47,617.87 ㎡	100%	8,050,000,000	1	169,054

### II. 부동산개발사업의현황

보고서기준일현재개발사업을영위하지않으므로해당사항없음



## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2012.01.01~2012.03.31)

### I. 총수입금액및수입구조

#### 1. 투자자산별수입금액

구 분		금액 (백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료수익	2,002	75.01	
	매매손익	-	-	
	기타수익	4	0.15	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금등			
기타수익		663	24.84	
총수익		2,669	100.00	

※ 유가증권평가손익은당기손익에반영되는평가손익만포함함

### II. 부문별수입금액명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산임대료수익

구분	임대료수익 (백만원)	비율 (%)	비 고
전주효자동판매시설	2,002	100.00	
합계	2,002	100.00	

##### 2) 부동산매매손익

##### 3) 기타수익

구분	기타수익 (백만원)	비율 (%)	비 고
전주효자동판매시설	4	100.00	
합계	4	100.00	

#### 2. 유가증권

해당사항없음

3. 기타의수익

구 분	금액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	47	0.08	
외화환산이익	616	92.92	
합계	663	100.00	

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 X 기 X 분기	제 1 기 4 분기	제 1 기 3 분기	제 1 기 2 분기
당해회사수익률(A)		3.02	-14.33	-54.21
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

※수익률은회계적자기자본이익률(Return on Equity)로서연단위로환산하며다음과 같이계산함

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

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

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

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

※납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※상기산식은 1 기사업연도가 12 개월일경우를가정한것으로, 1 기의사업연도가 6 개월일 경우상기산식을준용하여최근 1 년간분기별연환산자기자본수익율을제시할것

※수익률은소수점둘째자리까지기재할것

※산업평균수익률은이용가능한동일한분기의부동산투자회사의평균수익률로비교표시

※상기표와더불어그래프나도표로표시가능함

제 5 부 부동산영업경비등지출에관한사항

(기간 : 2012.01.01~2012.03.31)

1. 부동산영업경비

1) 부동산운용비용

(단위:백만원)

구 분	금액
감가상각비	539
보험료	8
간주임대료	13
시설관리비	8
합 계	566

2) 일반운용비용

(단위 : 백만원)

구 분	금액
자산보관수수료	6
사무수탁수수료	11
자산관리수수료	50
지급수수료	10
세금과공과	4
합 계	81

## II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는지급금액)	비고
자산관리수수료	베스트에이 엠씨(주)	<p>&lt;매입수수료&gt; 부동산매입을위한수수료 357,000,000 원을매매완결일로부터 30 일 이내 취득수수료로 지급한다.</p> <p>&lt;기본수수료(Basic Fee)&gt; 연간운용수수료는금 297,500,000 원은으로하며연 2 회로나누어 매반기말에후불로지급한다</p>	
자산보관수수료	주신한은행	연간 24백만원을월단위로익월 25일이내지급	
사무수탁수수료	우리펀드서 비스(주)	연간 45백만원을월단위로익월 25일이내지급	

※위탁보수 : 부동산투자회사가부동산투자자문회사•자산보관기관등에대하여지급하는위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법등을기재. 성과보수제를적용하는경우성과보수지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법등을구체적으로기재

## 제 6 부 차입에관한사항

### I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	환산 손익	기말	비 고
운영자금의차입액	-	-	-		-	
부동산관련부채	67,830		-	(616)	67,214	
국민주택기금등기금수용액	-	-	-		-	
주식의매수청구또는환매청구등에의한차입액	-	-	-		-	

### II. 차입처등

(단위 : 원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
Reco HP Private Limited	2011.8.16	8,330,000,000 <sup>주1)</sup>	1.58100 <sup>주3)</sup>	만기일시	8,698,935,325
Reco HP Private Limited	2011.8.24	59,500,000,000 <sup>주2)</sup>	2.19571 <sup>주4)</sup>	만기일시	58,514,641,300
합계		67,830,000,000			67,213,576,625

주 1)USD7,677,419.35

주 2)JPY4,250,000,000

주 3)3M Libor + 1%(기준: 2012.03.31)

주 4)3M Libor + 2%(기준: 2012.03.31)

## 제 7 부 주주현황및주가변동상황

### I. 주주현황(매결산기에한한다)

1. 최대주주및그특별관계자의주식소유현황

2. 주요주주(3%이상주주)의주식소유현황

3. 소액주주, 최대주주및기타주주분포(매결산기항목)

해당사항없음

### 4. 주식사무

결산일	3월 31일	정기주주총회	5월말
주권의종류	1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권의 8 종	공고계재신문	매일경제신문
명의개서대리인	우리펀드서비스(주)		

주 1) 설립후최초의결산일은 2012년 3월 31일입니다.

### II. 주가변동상황

상장및등록되어있지않아해당사항없음.

## 제 8 부 요약된재무상태표와손익계산서

### I. 요약재무제표작성기준

#### 1. 요약재무상태표의과목별구성세부과목

- 1) 유동자산: 현금및현금성자산, 매출채권, 선급보험료, 부가세대금금및선급법인세로구성
- 2) 비유동자산 : 당사가보유한부동산에대한계정으로토지, 건물, 건물에대한감가상각누계액으로구성
- 3) 유동부채 : 미지급금, 미지급비용, 선수수익, 예수금및부가세예수금으로구성
- 4) 비유동부채 : 임대보증금, 장기차입금, 사채,사채할인발차금및파생상품부채으로구성

#### 2. 요약손익계산서의과목별구성세부과목

- 1) 영업수익 : 수입임대료및기타수익으로구성
- 2) 영업비용 : 지급수수료, 자산관리위탁수수료, 시설관리비, 일반사무위탁수수료, 자산보관위탁수수료, 은행수수료, 세금과공과, 간주임대료, 감가상각비, 보험료및잡비로구성
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 외화환산이익, 파생상품평가이익및잡이익으로구성
- 4) 영업외비용 : 장기차입금에대한이자비용, 외화환산손실, 파생상품평가손실및잡손실로구성

#### 3. 요약현금흐름표의과목별구성세부과목

해당사항없음.

### II. 기업회계기준등의위반사항

해당사항없음

### III. 기타유의하여야할사항

해당사항없음

IV. 재무상태표

(단위 : 천원)

과 목	제 X 기	제 1 기 4 분기	제 1 기 3 분기	제 1 기 2 분기
자산				
유동자산		12,621,109	11,665,127	10,850,544
비유동자산		122,360,297	122,899,382	123,130,354
자산총계		134,981,406	134,564,509	133,980,898
부채				
유동부채		818,778	1,103,303	1,043,667
비유동부채		82,495,860	85,944,563	87,468,300
부채총계	-	83,314,638	87,047,866	88,511,967
자본				
자본금		5,000,000	5,000,000	4,500,000
자본잉여금		46,338,400	46,338,400	46,840,800
기타포괄손익누계액		(-)829,765	-	-
이익잉여금		1,158,133	(-)3,821,757	(-)5,871,869
자본총계		51,666,768	47,516,643	45,468,931
부채와자본총계		134,981,406	134,564,509	133,980,898

V. 손익계산서

(단위: 천원)

과 목	제 X 기 X 분기	제 1 기 4 분기	제 1 기 3 분기	제 1 기 2 분기
영업수익		2,005,254	2,020,655	1,014,591
영업비용		647,551	743,645	452,736
영업이익		1,357,703	1,277,010	561,855
영업외수익		663,854	24,298	5,981
영업외비용	-	(-)2,958,334	(-)786,392	6,477,292
법인세비용차감전순이익		4,979,891	2,087,700	(-)5,909,456
법인세비용		-	-	-
분기순이익		4,979,891	2,087,700	(-)5,909,456



**VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1 회작성에한한다. 다만, 중간배당을할 경우에는중간배당기에도작성한다.)**

해당사항없음.

**VII. 현금흐름표(매연도말 1 회작성에한한다.)**

해당사항없음.

**VIII. 재무제표에대한주석**

재무제표에대한외부감사를수행하지않음.

**IX. 감사인의감사(검토) 의견**

- 외부감사인의감사(검토) 의견 :재무제표에대한외부감사를수행하지않음.

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고및공시사항요약

해당사항없음

### II. 회사의경영과관련된중요한소송진행사항

해당사항없음

### III. 법제 30 조단서의규정에해당하는거래현황

해당사항없음

### IV. 제재현황

해당사항없음

### V. 투자제한사항준수여부

투자제한사항의내용	준수여부
1. 총자산의 100 분의 70 이상을기업이채권금융기관에대한부채등채무를상환하기 위하여매각하는부동산으로구성	위반사항없음
2. 다른회사의의결권이있는발행주식의 100 분의 10 을초과하는투자불가	위반사항없음
3. 동일인발행한유가증권에의투자로서총자산의 100 분의 5 를초과하는투자불가	위반사항없음
4. 회사의임원및그특별관계자또는회사의주식을 100 분의 10 이상소유하고있는주주및그특별관계자와부동산투자회사법제 21 조에서정하는자산의투자/운용방법에 해당하는거래를하는행위불가	위반사항없음
5. 업무를위탁한자산관리회사와부동산이나유가증권을거래하는행위불가	위반사항없음