

# 투 자 보 고 서

(제 8 기 - 1 분기)

국토교통부 장관, 금융위원회 위원장 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 시행령 제 40 조, 부동산투자회사감독규정 제 7 조의  
규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2013 년 5 월 15 일

회 사 명 : (주)제이알제2호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 제 혁



본 점 소 재 지: 서울특별시 강남구 언주로 431  
(전화번호) 02-2008-7033

작 성 책 임 자: (주)한국스탠다드차타드펀드서비스  
대리 김 보 미 (인)  
(전화번호) 02-2014-2047

매분기말 현재 당해 분기 동안의 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 : ㈜제이알제 2 호기업구조조정부동산투자회사

2) 설립일 : 2009년 5월 27일

3) 소재지 : 서울특별시 강남구 언주로 431

4) 사업목적 :

회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 아래에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.

① 부동산의 취득·관리·개발 및 처분

② 부동산의 개발

③ 부동산의 임대차

④ 증권의 매매

⑤ 금융기관에의 예치

⑥ 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

5) 자산 및 자본금 규모 (2013.03.31 기준) : 총자산 : 558 억원, 자본금 : 196 억원

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음.

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

- 국토교통부장관 영업인가의 취소

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해회사의 연혁

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2009. 5. 27 발기인총회
- 2009. 5. 27 회사설립(자본금 10 억원)
- 2009. 9. 30 업무위탁 계약 체결  
자산관리계약체결(제이알투자운용(주))
- 2009. 10. 13 업무위탁 계약 체결  
자산보관계약체결(㈜신한은행)  
일반사무관리위탁계약체결(㈜한국스탠다드차타드펀드서비스)
- 2009. 11. 13 국토교통부 영업인가

#### 나) 상호의 변경

- 2009. 10. 07 임시주주총회(정관전면개정) 결의에 따른 상호 변경  
주식회사 제이알제 2 호위탁관리부동산투자회사  
->주식회사 제이알제 2 호기업구조조정부동산투자회사

#### 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)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자 비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2009.05.27	설립자본금	보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	-	-
2009.10.01	유상증자	보통주	800,000	5,000	5,000	5,000,000,000	주주배정	400%

2009.11.19	유상증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	10,000,000,000	주주배정	200%
2009.12.24	유상증자	우선주	1,919,000	5,000	5,000	19,595,000,000	제 3 자배정	95.95%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음.

3) 현물출자 현황

해당사항 없음.

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【2013년 03월 31일 현재】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
보통주 30,000,000 주	보통주 2,000,000 주	보통주 28,000,000 주
우선주 30,000,000 주	우선주 1,919,000 주	우선주 28,081,000 주

2) 발행한 주식의 내용

【2013년 03월 31일 현재】

【주당액면가액 : 5,000 원】

(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	보통주	2,000,000	5,000	.
기명식	우선주	1,919,000	5,000	
합계		3,919,000		

3) 자기주식 취득현황

해당사항 없음.

4) 주식매수선택권

해당사항 없음.

## 5. 의결권현황

【2013년 03월 31일 현재】

(단위 : 주)

구분	주식수	비고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[3,919,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	3,919,000	
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]	[3,919,000]	
※ 제 7 기 정기주주총회 참석주식수 (참석률 : 99%) : 3,880,000 주		

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

#### ➢ 배당가능이익

회사는 부동산투자회사법 제 28 조 및 당사 정관 제 53 조의 배당 규정에 의거하여 상법 제 462 조의 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 현금 배당할 계획입니다. 특히 임차인들로부터 수령한 임대보증금 운용수익 및 부동산 매각수익을 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 당해 회사의 존속기간 동안 발생하는 이익을 배당할 계획입니다.

➢ 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료할 계획입니다. 단, 최초 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 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 5 사업연도의 배당에 관한 사항

구분	제 3 기	제 4 기	제 5 기	제 6 기	제 7 기
당기순이익(손실)	548,105,165	656,126,554	613,653,055	697,328,216	684,298,975
주당순이익 (손실) <sup>주)</sup>	274.2	328.1	306.83	348.66	342.15
이익배당한도	782,289,712	890,311,101	847,837,602	931,512,763	918,483,520
배당금총액	782,289,712	890,311,101	847,837,602	931,512,763	918,483,520
배당성향	142.73%	135.69%	138.16%	133.58%	134.22%
배당수익률	우선주 : 4.1% 보통주 : 3.9%	우선주 : 4.1% 보통주 : 5.0%	우선주 : 4.1% 보통주 : 4.5%	우선주 : 4.1% 보통주 : 5.4%	우선주 : 4.1% 보통주 : 5.2%
연환산배당률	우선주 : 8.2% 보통주 : 7.7%	우선주 : 8.2% 보통주 : 10.1%	우선주 : 8.2% 보통주 : 9.0%	우선주 : 8.2% 보통주 : 10.9%	우선주 : 8.2% 보통주 : 10.4%

주) 주당순이익(손실)은 보통주(2,000,000 주)에 대한 주당순이익(손실)

- \* 이익배당한도 : 당기순이익 + 감가상각비 - 주식할인발행차금상각액
- \* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
- \* 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]
- \* 연환산배당률 : 배당수익률\*365일 / (해당사업연도의 일수)

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### 1. 총자산의 구성현황

1. 위탁관리부동산투자회사 : 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	54,303	96.42	54,178	97.08	97.08	97.08
	지상권.임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권.임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련증권							
증권							
금융기관 예치		2,008	3.57	1,607	2.88		2.88
기타 자산		11	0.02	20	0.04		0.04
총 자산	자기자본	19,009	33.75	18,547	33.24	33.24	100.0
	부 채	37,313	66.25	37,258	66.76	66.76	
	합 계	56,322	100.0	55,805	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 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.
- 3. 총자산(2 년 이내의 회사 설립 시 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	위치	취득일	매매가	거래비용
피엔플러스빌딩 2층,3층	매입	서울특별시 강남구 청담동 4-1,2,5,6,7,8,9,12,13,14 피엔플러스빌딩 2층,3층	2009.12.29	49,400	6,448

#### 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
보통예금	신한은행	0.1%	1,577	
MMDA	SC 제일은행	0.1%	30	
합 계			1,607	

- 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 권리 포함)

##### 1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 백만원)

부동산명	위치	완공(개축)연도	취득일자	부채 내역
피엔플러스빌딩 2층, 3층	서울특별시 강남구 청담동 4-1,2,5,6,7,8,9,12,13,14 피엔플러스빌딩 2층, 3층	2007.8	2009.12.29	27,000

##### 2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득 후 자본적지출		평가손익		분기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
피엔플러스빌딩 2층,3층	35,789	20,060	-	-	-	-	35,789	20,060	55,849	1,671	54,178

##### 3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적 단위(㎡)당 연임대료
피엔플러스빌딩 지상 2~3층	9,806.13	9,806.13	100	4,307,955,480	2	424,456
합 계	9,806.13	9,806.13	100	4,307,955,480	2	424,456

##### 4. 소유 부동산별 주요임차인 현황

(단위 : ㎡, 원, %)

부동산명	임대 가능면적	주요 임차인현황	임대면적	연 임대료	점유율 (총임대료 대비)
피엔플러스빌딩 지상 2~3층	9,806.13	성광의료재단 청담차의원	8,806.05	3,917,982,204	90.95
		차바이오앤디오스텍	1,000.08	389,973,276	9.05

※ 주요 임차인이라 다음 각호의 1에 해당하는 자를 말한다.

1. 연면적 1,000 평 이상의 부동산중 100분의 10 이상을 임차하고 있는 임차인
2. 연 임대료가 1 억원 이상인 임차인
3. 임대계약기간이 5년 이상인 임차인
4. 특별한 임차인시설을 하는 임차인

## II. 부동산개발사업의 현황

해당사항 없음.

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

기간 : 2013.01.01~2013.03.31

(단위 : 백만원, %)

구 분		금 액	비 율	비 고
부동산	임대료	1,077.0	99.69	
	매매손익			
	기타 수익			
유가증권	매매손익			
	평가손익			
	이자, 배당금 등			
기타 수익		3.3	0.31	
총 수 익		1,080.3	100	

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	임대료	비 율	비 고
피엔폴루스빌딩 지상 2~3 층	1,077.0	100	-
임대료 수익 계	1,077.0	100	-

##### 2) 부동산 매매손익

해당사항 없음.

##### 3) 기타 수익

해당사항 없음.

2. 유가증권

해당사항 없음.

3. 기타의 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	금 액	비 율	비 고
이자수익	3.3	100	
기타 수익 계	3.3	100	

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 8 기 - 1 분기	제 7 기 - 2 분기
당해회사수익률(A)	9.66	7.11
산업평균수익률(B)		
초과수익률		

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

1 사분기수익률= {1+당분기순이익 / [(연기초납입자본금+분기말납입자본금) / 2] }<sup>4</sup>-1

2 사분기수익률= {1+ (당분기순이익 / [(연기초납입자본금+분기말납입자본금) / 2] ) }<sup>2</sup>-1

3 사분기수익률= {1+ (1 분기부터 3 분기까지의순이익 / [(연기초납입자본금+분기말납입자본금) / 2] ) }<sup>4/3</sup>-1

4 사분기수익률 = (당기순이익 / [(연기초납입자본금+분기말납입자본금) / 2] )

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기 산식은 1 기 사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1 년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률과 비교 표시

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

### I. 부동산 영업경비

#### 1. 부동산운용비용

(단위 : 백만원)

과 목	금 액
감가상각비	125.4
급여	12.0
위탁관리비	6.0
세금과공과	33.6
보 험 료	3.6
합 계	180.6

#### 2. 회사운영경비

(단위 : 백만원)

과 목	금 액
자산관리수수료	69.4
사무수탁수수료	5.5
자산보관수수료	2.8
자문수수료	5.3
기타일반관리비	0.2
합 계	83.2

### II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액) 계산방법	비 고
자산관리 수수료	(주)제이알 자산관리	매입수수료 : 부동산 취득가액의 1.5%	부동산 취득일로부터 7 일 이내
		운용 수수료 : 매 회계연도말 기준 총자산의 연간 0.5%	매회계연도의 결산보고서에 대한 감사인의 감사보고서 제출일로부터 7 일 이내
		매각 수수료 : 매각금액 * 1% 매각차익 인센티브 : 처분이익 * 10% 또는 10 억 중 낮은 금액	부동산의 처분일이 속한 결산기에 감사인의 결산보고서 작성에 대한 주주총회 승인 후 7 일 이내
자산보관 수수료	(주)신한은행	총 자산의 연간 0.02%	매회계연도의 결산보고서에 대한 감사인의 감사보고서 제출일로부터 7 일 이내
일반사무 관리수수료	(주)한국스탠다드 차타드 펀드서비스	총 자산의 연간 0.04%	매회계연도의 결산보고서에 대한 감사인의 감사보고서 제출일로부터 7 일 이내

## 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	27,000	-	-	27,000	만기일 2014.12.29
국민주택기금 등 기금수용액					
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액					

### II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
SC 제일은행	2009.12.29	10,000	5.4%	만기일시상환	10,000
삼성화재해상보험	2009.12.29	17,000	5.4%	만기일시상환	17,000
차입계		27,000			27,000

주) 2012.12.28 기존 대주와 대출 변경약정을 통해 차입이자율 고정금리 연 5.4%로 인하

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황 (매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

- 분기보고서로 해당사항 없음

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황 :

- 분기보고서로 해당사항 없음

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

- 분기보고서로 해당사항 없음

4. 주식사무

결산일	매년 6월 30일, 12월 31일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	보통주, 우선주	공고게재신문	서울경제, 경향신문
명의개서대리인	(주)하나은행		

### II. 주가변동상황

- 한국거래소에 비상장 종목으로 해당사항 없음.

## 제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

### I. 요약재무제표 작성기준

#### (1) 유동자산

가) 미수수익 : 분기 말 현재 예금 등에 대한 이자수익 중 미수취한 금액에 대한 견적액을 미수수익으로 인식하고 있음.

나) 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 장기차입금과 임대보증금, 장기미지급금을 나타냄.

#### (5) 자본금

분기말 현재의 납입자본금을 표시함.

#### (6) 당기순이익(손실)

분기말까지의 당기순이익 및 당기순손실을 나타냄.

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

- 해당사항 없음.

### III. 기타 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음.



#### IV. 재무상태표

제 8 기 1 분기 2013년 03월 31 일 현재

제 7 기 2 분기 2012년 12월 31 일 현재

㈜제이알제 2 호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

계 정 과 목	제 8 기 1 분기		제 7 기 2 분기	
I. 유동자산		1,627,631,533		2,018,467,634
1. 현금및현금성자산	1,577,515,141		1,977,926,557	
2. 단기금융상품	30,104,877		30,098,456	
3. 미수수익	506,936		321,384	
4. 선급비용	12,447,459		3,500,977	
5. 선납법인세	7,057,120		6,620,260	
II. 부동산관련자산		54,177,897,667		54,303,279,757
1. 임대부동산	55,848,857,012		55,848,857,012	
(감가상각누계액)	(1,670,959,345)		(1,545,577,255)	
자 산 총 계		55,805,529,200		56,321,747,391
I. 유동부채		228,093,935		282,848,752
1. 미지급비용	128,486,361		179,941,859	
2. 부가세예수금	99,607,574		102,906,893	
II. 비유동부채		37,030,000,000		37,030,000,000
1. 장기차입금	27,000,000,000		27,000,000,000	
2. 임대보증금	10,000,000,000		10,000,000,000	
3. 장기미지급금	30,000,000		30,000,000	
부 채 총 계		37,258,093,935		37,312,848,752
I. 자본금		19,595,000,000		19,595,000,000
1. 보통주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
2. 우선주자본금	9,595,000,000		9,595,000,000	
II. 이익잉여금(결손금)		(1,047,564,735)		(569,521,726)
1. 미처분이익잉여금	(1,047,564,735)		(569,521,726)	
III. 자본조정				(16,579,635)
1. 주식할인발행차금			(16,579,635)	
자 본 총 계		18,547,435,265		19,008,898,639
부 채 와 자 본 총 계		55,805,529,200		56,321,747,391

## V. 손익계산서

제 8 기 1 분기 2013 년 01 월 01 일부터 2013 년 03 월 31 일 까지

제 7 기 2 분기 2012 년 10 월 01 일부터 2012 년 12 월 31 일 까지

㈜제이알제 2 호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

계 정 과 목	제 8 기 1 분기		제 7 기 2 분기	
I. 영업수익		1,076,988,870		1,040,568,954
1. 임대료수익	1,076,988,870		1,040,568,954	
II. 영업비용		263,769,244		268,647,567
1. 감가상각비	125,382,090		125,382,090	
2. 지급수수료	82,946,095		84,183,104	
3. 급여	12,000,000		12,000,000	
4. 위탁관리비	6,000,000		6,000,000	
5. 세금과공과	33,641,937		37,764,062	
6. 등기소송비				
7. 보험료	3,604,132		3,103,021	
8. 기타일반관리비	194,990		215,290	
III. 영업이익(손실)		813,219,626		771,921,387
IV. 영업외수익		3,307,368		3,583,445
1. 이자수익	3,306,110		3,523,360	
2. 잡이익	1,258		60,085	
V. 영업외비용		359,506,848		440,569,862
1. 이자비용	359,506,848		440,569,862	
2. 잡손실				
VI. 경상이익(손실)		457,020,146		334,934,970

## VI. 이익잉여금처분계산서

해당사항 없음

## VII. 현금흐름표

해당사항 없음

## Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

### 1. 회사의 개요 :

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2009년 5월 27일에 설립되었으며, 2009년 11월 13일자로 대한민국 국토교통부(구, 건설교통부)의 본인가(변경인가)를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 회사의 본점소재지는 자산관리회사인 제이알투자운용(주)의 본점 주소인 서울시 강남구 인주로 431 삼봉빌딩 8층입니다.

회사의 존립기간은 설립등기일로부터 10년이고, 사업연도는 매 6개월(매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립일(2009년 5월 27일)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(%)
(주)케이에이치그린	보통주식	2,000,000	10,000,000	51.03
사단법인 과학기술인공제회	우선주식	1,680,000	8,400,000	42.87
(주)평택상호저축은행	우선주식	200,000	1,000,000	5.10
재단법인 이해량연극재단	우선주식	39,000	195,000	1.00
합계	보통주식 우선주식	2,000,000 1,919,000	19,595,000	100.00

### 2. 중요한 회계처리방침

당사는 2011년 1월 1일부터 시행되는 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다. 이에 따라 결손금처리계산서(이익잉여금처분계산서)는 재무제표에서 제외하고 주석의 일부로 표시하였으며, 일반기업회계기준 시행일 및 경과규정 문단 4에 따라 종전 기업회계기준에 의하여 작성된 전기 재무제표에 대하여 일반기업회계기준을 소급 적용하지 아니하였습니다. 당사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 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 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득 당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 대손충당금

회사는 보고기간 종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

회사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 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 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	40년

(5) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해

당하지 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 유 동·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 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 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.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제 7243 호) 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(7) 주당이익에 대한 공시 생략

회사는 기업회계기준서 제 23 호 [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. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

당반기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 및 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)					
과목	예금의종류	은행명	장부가액		사용제한여부
			당분기말	전분기말	
현금및현금성자산	보통예금	신한은행	1,577,515,141	1,977,926,557	
	MMDA	제일은행	30,104,877	30,098,456	근질권설정
합계			1,607,620,018	1,008,025,023	

상기 단기금융상품 중 제일은행에 예치된 예금(MMDA)은 대출약정서에 따라 정해진용도로만 인출이 가능합니다.

#### 4. 유형자산

당분기 및 전분기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

##### 가. 당분기

(단위:원)		
구분	토지	건물
분기초 장부가액	35,788,524,186	18,514,755,571
당분기 증가	-	-
감가상각비	-	(125,382,090)
분기말 장부가액	35,788,524,186	18,389,373,481

회사는 토지와 건물을 장기차입금과 관련하여 담보로 제공하고 있습니다.

##### 나. 전분기

(단위:원)		
구분	토지	건물
전분기초 장부가액	35,788,524,186	18,640,137,661
전분기 증가	-	-
감가상각비	-	(125,382,090)
전분기말 장부가액	35,788,524,186	18,514,755,571

5. 보유토지의 공시지가

당분기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)			
소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
서울시 강남구 청담동 4-1,2,5,6,7,8,9,12,13,14	1,354.63	35,788,524,186	18,964,820,000

6. 담보제공내역

당분기말 현재 장기차입금 등과 관련하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
담보제공자산	설정권자	채권최고액	관련채무 및 금액 (장기차입금)	담보권의 종류
토지 및 건물	SC 은행 삼성화재보험	35,100,000,000	27,000,000,000	근저당권

7. 장기차입금

당분기말 및 전분기말 현재 회사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)						
차입처	차입용도	장부가액		이자율	최종만기일	상환방법
		당분기말	전분기말			
SC 은행	시설	10,000,000,000	10,000,000,000	5.4%	대출일 (2009.12.29)	만기일시 상환
삼성화재보험	자금	17,000,000,000	17,000,000,000	5.4%		
합계		27,000,000,000	27,000,000,000		로부터 5년	

상기 차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물이 담보로 제공되어 있습니다.

8. 자본금

(1) 자본금

당분기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	총 60,000,000 주
보통주	30,000,000 주
우선주	30,000,000 주
1 주당 액면금액	5,000 원
발행한 주식의 수:	
보통주	2,000,000 주
우선주	1,919,000 주

### (2) 우선주식

회사는 기명식 보통주식과 함께 의결권 있는 기명식 우선주식을 발행할 수 있습니다. 이익배당우선주식에 대해서는 그 액면가의 연 8.2%의 비율에 의한 금액을 우선하여 배당하며, 이익배당우선주는 비누적적, 비참가적 우선주식입니다. 다만, 우선주식이 발행된 당해 사업연도에 소정의 배당을 하지 못한 경우에는 누적된 미배당분을 다음사업연도의 배당시에 우선하여 배당하고, 미배당분에 대하여 이자를 가산하지 않습니다.

회사의 청산시 채권자에 대한 변제 후 잔여재산이 있는 경우에는 이익배당우선주식의 액면가 상당액을 보통주식보다 우선하여 이익배당우선주식에 대하여 분배합니다. 우선주식에 대한 잔여재산 분배 후에도 남은 재산이 있는 경우에는 보통주식 소유주에게 소유주식수 비율에 따라 분배하되, 보통주식 소유주에게 분배된 잔여재산이 그 보통주 액면가액을 초과하는 경우 그 초과분은 우선주식 소유주와 보통주식 소유주에게 그 소유주식수 비율에 따라 분배합니다.

### (3) 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.

## 9. 우발채무 및 약정사항

### (1) 보험계약

당사는 당분기말 현재 건물에 대하여 삼성화재의 보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.



(단위: 원)		
보험종류	부보금액	연보험료
패키지보험	15,895,930,600	10,171,050

전기 중 회사는 상기 보험의 추가가입을 통해 일반시설, 계단, 복도, 홀, 화장실, 공조실, 에스컬레이터에 대하여 2012년 12월 28일자로 만료된 삼성화재의 영업배상책임보험을 대체 하였습니다.

(2) 자산관리계약

회사는 제이알투자운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 총자산의 연 0.5%를 수수료로 하여 매 결산기별로 지급하여야 합니다.

또한 회사는 상기 자산관리회사와 매입가액의 1.5%를 지급하는 매입수수료, 회사의 보유부동산을 매각하는 경우 매각금액의 1%를 지급하는 매각보수 및 보유부동산을 처분이익의 10% 또는 10억원 중 낮은 금액을 지급하는 매각성과보수에 대한 지급약정을 체결하였습니다.

(3) 일반사무관리계약

회사는 (주)한국스탠다드차타드펀드서비스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 총자산의 연 0.04%를 수수료로 하여 매결산기별로 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 총자산의 연 0.02%를 수수료로 하여 매결산기별로 지급하고 있습니다.

10. 부가가치계산에 필요한 항목

당분기와 전분기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
계정과목	당분기	전분기
급여	12,000,000	12,000,000
감가상각비	125,382,090	125,382,090
세금과공과	33,641,937	37,764,062
합 계	171,024,027	175,146,152

## IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 : 해당사항 없음

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

감사 홍 상 범

## 제 9 부 기타사항

### 1. 신고 및 공시사항 요약

신고 일자	제 목	주요 내용
2009년 11월 13일	제 1 기 2 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2010년 2월 12일	제 1 기 3 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2010년 3월 23일	임원 변경 보고	임원 변경 내역 보고
2010년 3월 31일	제 1 기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2010년 5월 14일	제 2 기 1 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2010년 8월 13일	제 2 기 2 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2010년 9월 28일	제 2 기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2010년 11월 12일	제 3 기 1 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2011년 2월 14일	제 3 기 2 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2011년 3월 31일	제 3 기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2011년 5월 13일	제 4 기 1 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2011년 8월 12일	제 4 기 2 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2011년 9월 28일	제 4 기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2011년 11월 14일	제 5 기 1 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2012년 2월 14일	제 5 기 2 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2012년 3월 30일	제 5 기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2012년 5월 14일	제 6 기 1 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2012년 8월 14일	제 6 기 2 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2012년 9월 28일	제 6 기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2012년 11월 14일	제 7 기 1 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2013년 2월 14일	제 7 기 2 분기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2013년 3월 29일	제 7 기 투자보고서	회사 주요 현황 및 재무제표
2013년 3월 29일	임원 변경(중임) 보고	임원 변경(중임) 내역 보고

## 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 80 이상을 부동산, 부동산관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며 이 경우 총자산의 100 분의 70 이상은 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자 불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행 증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가. 다만, 국채·지방채 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외 인정	위반사항 없음
4. 회사의 주식이 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 9 조제 13 항에 따른 증권시장에 상장된 후가 아니면 부동산개발사업에 투자하여서는 아니 되며, 총자산의 100 분의 30 을 초과하여 부동산개발사업에 투자 불가	위반사항 없음
5. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
6. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위	위반사항 없음