

# 투 자 보 고 서

(제 3 기 2 분기)

국토교통부 장관, 금융위원회 위원장 귀중

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

2013년 5월 15일

회 사 명 : (주)마스틴제이츠워터관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 신창현



본점소재지 : 서울시 서초구 서초대로 396 (서초동, 강남빌딩 15층)

(전화번호) 02-3452-2072

작성책임자 : (주)한국스탠다드차타드펀드서비스 원현정 과장 (인)

(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 : (주)마스텐제이호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2011년 9월 16일
- 3) 소재지 : 서울시 서초구 서초대로 396 (서초동, 강남빌딩 15층)
- 4) 사업목적 : 회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.

- ① 부동산의 취득 관리 개량 및 처분
- ② 부동산개발사업
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 관리 처분
- ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득 관리 및 처분

5) 자산 및 자본금 규모 : 총자산 : 2,090억원, 자본금 : 903억원

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.

- ① 정관에서 정한 존립기간의 만료 (회사 설립등기일로부터 10년)
- ② 주주총회의 결의
- ③ 합병
- ④ 파산
- ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
- ⑥ 국토교통부장관 영업인가의 취소

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2011. 9. 15 발기인총회

- 2011. 9. 16 회사설립(자본금 5 억원)

- 2011. 9. 22 업무위탁 계약 체결

자산관리위탁계약체결(마스턴투자운용 주식회사)

자산보관계약체결(주식회사 국민은행)

일반사무위탁계약체결(주식회사 한국스탠다드차타드펀드서비스)

- 2012. 5. 24 국토교통부 영업인가

- 2012. 5. 29 자산관리위탁계약 변경 체결(마스턴투자운용 주식회사)

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			
2011.09.16	설립자본금	보통주	100,000	5,000	6,000	500,000,000	-	-
2012.05.30	유상증자	우선주	13,066,700	5,000	6,000	90,333,500,000	주주배정	
		보통주	4,900,000	5,000	6,000			

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
100,000,000 주	18,066,700 주	81,933,300 주

2) 발행한 주식의 내용

【2013년 3월 31일 현재】

구 분	액면가액	발행가액	발행주식수	발행가액총액	비 고
기명식 우선주	5,000원	6,000원	13,066,700주	78,400,200,000원	
기명식 보통주	5,000원	6,000원	5,000,000주	30,000,000,000원	
합 계			18,066,700 주	108,400,200,000 원	

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]	[18,066,700]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	18,066,700	

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]	[18,066,700]	
※ 제 2 기 정기총회 참석주식수 (참석률: 95.4%) : 17,233,250 주		

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

당해 회사의 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 이익배당한도의 100 분의 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 2 기	제 1 기			
당기순이익(손실)	(97,725,908)	(16,555,560)			
주당순이익(손실)	(24)	(166)			
이익배당한도					
배당금총액					
배당성향					
배당수익률					

\* 이익배당한도 : 당기순이익 - 이익준비금 - 전기이월결손금

\* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

\* 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### 1. 총자산의 구성현황

#### 1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

##### 1)총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	177,693	89.4	185,876	89.0	89.0	
	지상권.임차권등부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금						
부동산관련유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		20,305	10.2	22,232	10.6	10.6	
기타 자산		707	0.4	868	0.4	0.4	
총 자산	자기자본	107,847	54.3	107,695	51.5	51.5	100.0
	부 채	90,858	45.7	101,281	48.5	48.5	

- ※ 1. 법 제 25 조 및 시행령 제 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정  
 - 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행  
 으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여  
 작성
2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2 년  
 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산  
 의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성
3. 지상권.임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성
4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능

## 2. 기업구조조정부동산투자회사

해당사항 없음.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

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	국민은행	0.1 %~	5,232	
정기예금	신한은행	2.85%~	15,000	
정기예금	우리은행	3.09%	2,000	
합 계			22,232	

## 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

당사가 편입할 부동산은 뉴시티도림프로젝트금융투자㈜가 시행하고 쌍용건설㈜이 시공하는 서울시 도림동 110-1 번지 소재의 준공전 오피스빌딩으로 현재 계약금 및 중도금을 지급한 상태입니다.

준공 후 잔금지급 예정이며 총 매매계약 금액은 191,615,000,000 원입니다. 소유권이전은 잔금 지급시에 이루어집니다.

#### 2. 소유 부동산별 가격현황

2013.03.31 현재 계약금 157,165,000,000 원, 1 차 중도금 4,400,000,000 원, 2 차 중도금 6,900,000,000 원, 3 차 중도금 2,558,741,344 원이 지급된 상태로 건설중에 있습니다.

#### 3. 소유 부동산별 임대현황

해당사항 없음

### 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	-	-	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	-	-	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
기타 수익		1.1	100	
총 수 익		1.1	100	

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

해당사항 없음.

#### 2. 유가증권

해당사항 없음.

#### 3. 기타의 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	금 액	비 율	비 고
이자수익	1.1	100	
기타수익			
기타 수익 계	1.1	100	

### III. 수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기 2 분기 (2013. 1. 1. ~ 2013. 3. 31)	제 3 기 1 분기 (2012. 10. 1. ~ 2012. 12. 31)	제 2 기 2 분기 (2012. 8. 1. ~ 2012. 9. 30)	제 2 기 1 분기 (2012. 5. 1. ~ 2012. 7. 31)
당해회사수익률(A)	-0.34%	-0.55%	-0.43%	-0.67%
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률				

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

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

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

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

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

※ 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

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

### 1. 부동산 영업경비

#### 1. 부동산운용비용

해당사항 없음.

#### 2. 회사운용비용

(단위 : 원)

과 목	금 액
급여	500,000
자산관리수수료	-
사무수탁수수료	11,372,165
자산보관수수료	9,097,732
지급수수료	6,250,000
기타일반관리비	1,022,400
세금과공과	45,000
합 계	28,287,297

## II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액) 계산방법	비 고
자산관리 수수료	㈜마스턴투자운용	공시자문수수료 : 부동산 매입금액의 연 0.125% (3 번째 사업연도부터 잔금을 지급한 시점까 지 지급)	매월(일할계산 후불)
		운용 수수료 : 부동산 매입금액의 연 0.15% (소유권 이전 후 운용개시시점부터 발생)	매분기(일할계산 후불)
		매입수수료 : 부동산 매입금액의 0.25%	매매계약후
		매각기본수수료 : 부동산 매각금액의 0.5%	매각시
		매각성과수수료 =(매각대금-부동산매입장부가액-매각기본수 수수료)X15% 단, 우선주투자자 IRR 이 연 10.21%에 미달 하는 경우 및 보통주투자자가 수령하는 처 분이익이 100 억원에 미달하는 경우 매각성 과수수료 한도 내에서 각 투자자 부족분을 차감함	매각시
자산보관 수수료	국민은행	소유권 이전 전 : 결산기말 기준 부동산 매입대금 중 결산 기말까지 지급된 계약금 및 중도금 합계액 의 연 0.02%	매결산기(일할계 산 후불)
		소유권 이전 후 : 부동산 매입금액의 연 0.015%	
사무수탁 수수료	(주)SC 펀드서비스	소유권 이전 전 : 결산기말 기준 부동산 매입대금 중 결산 기말까지 지급된 계약금 및 중도금 합계액 의 연 0.025%	매결산기(일할계 산 후불)
		소유권 이전 후 : 부동산 매입금액의 연 0.025%	

※ 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	92,300	4,500	-	96,800	
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

### II. 차입처 등

(단위 : 백만원,%)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
교보생명보험(주)	12.06.05	58,023	6.10%		
	12.09.28	1,129	6.10%		
	12.12.28	2,124	6.10%		
	13.03.29	2,987	6.10%		64,264
신한생명보험(주)	12.06.05	29,376	6.10%		
	12.09.28	571	6.10%		
	12.12.28	1,076	6.10%		
	13.03.29	1,513	6.10%		32,536
차입계	-	96,800			96,800

## 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	
쌍용건설(주)	최대주주	보통주	5,000,000 주 (27.68%)	- 주	- 주	5,000,000 주 (27.68%)	
계		보통주	5,000,000 주 (27.68%)	- 주	- 주	5,000,000 주 (27.68%)	

#### 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

【2013년 3월 31일 현재】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수(주)	지분율(%)	비고
1	과학기술인공제회	우선주	4,166,650	23.06	
2	군인공제회		3,000,000	16.61	
3	교보생명보험(주)		2,250,000	12.45	
4	(주)케이티앤지		1,666,650	9.22	
5	삼성증권(주)		833,450	4.61	
6	신한생명보험(주)		816,650	4.52	

#### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

【2013년 3월 31일 현재】

구분	주주수(명)	비율(%)	주식수(주)	비율(%)	비고
최대주주	1	12.5	5,000,000	27.68	
주요주주	6	75.0	12,733,400	70.47	
소액주주					
- 개인					
- 법인	1	12.5	333,300	1.84	
합계	8	100.0	18,066,700	100.0	

#### 4. 주식사무

결산일	매년 3월 31일, 9월 30일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	보통주, 우선주	공고게재신문	머니투데이 (2개이상 신문공고시 매일경제)
명의개서대리인	(주)SC 펀드서비스		

※ 단, 최초의 사업연도는 설립일로부터 2012년 4월 30일까지로 하며, 두번째 사업연도는 2012년 5월 1일부터 2012년 9월 30일로 한다.

#### II. 주가변동상황

- 증권거래소에 비상장 종목으로 해당사항 없음.

## 제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

### I. 요약재무제표 작성기준

#### 1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금 및 현금성자산, 단기금융상품, 미수수익, 선급비용, 미수법인  
세환급액 및 선급부가가치세로 구성
- 2) 비유동자산 : 당사가 보유한 부동산에 대한 계정으로 토지, 건물, 건물에 대한  
감가상각누계액 및 건설중인자산으로 구성
- 3) 유동부채 : 미지급금, 미지급비용 및 부가세예수금으로 구성
- 4) 비유동부채 : 장기차입금 및 임대보증금으로 구성

#### 2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업비용 : 일반운영비용으로 임원급여, 세금과 공과, 감가상각비, 지급수수료,  
보험료, 기타일반관리비 및 창업비로 구성
- 2) 영업외수익 : 이자수익 및 잡이익으로 구성

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

- 해당사항 없음.

### III. 기타 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음.



IV. 재무상태표

제 3 기 2 분기 2013 년 3 월 31 일 현재  
 제 3 기 1 분기 2012 년 12 월 31 일 현재

(단위 : 원)

계정과목	3 회기 2 분기		3 회기 1 분기	
자산				
I.유동자산		23,100,333,862		21,011,894,249
1.현금및현금성자산	5,231,900,849		2,305,101,692	
2.단기금융상품	17,000,000,000		18,000,000,000	
3.미수수익	116,873,424		161,525,973	
4.선급비용	284,602,004		202,069,623	
5.미수법인세환급액	50,505,930		8,019,940	
6.선급부가가치세	416,451,655		335,177,021	
II.부동산관련자산		185,876,374,788		177,693,021,653
1.건설중인자산	185,876,374,788		177,693,021,653	
<b>자산총계</b>		<b>208,976,708,650</b>		<b>198,704,915,902</b>
부채				
I.유동부채		4,481,632,442		1,758,338,770
1.미지급비용	4,481,632,442		1,758,338,770	
II.비유동부채		96,800,000,000		89,100,000,000
1.장기차입금	96,800,000,000		89,100,000,000	
<b>부채총계</b>		<b>101,281,632,442</b>		<b>90,858,338,770</b>
자본				
I.자본금		90,333,500,000		90,333,500,000
1.보통주자본금	25,000,000,000		25,000,000,000	
2.우선주자본금	65,333,500,000		65,333,500,000	
II.자본잉여금		17,627,358,600		17,627,358,600
1.주식발행초과금	17,627,358,600		17,627,358,600	
III.이익잉여금(결손금)		(265,782,392)		(114,281,468)
1.처분전이익잉여금(처리전결손금)	(265,782,392)		(114,281,468)	
<b>자본총계</b>		<b>107,695,076,208</b>		<b>107,846,577,132</b>
<b>부채와 자본총계</b>		<b>208,976,708,650</b>		<b>198,704,915,902</b>

V. 손익계산서

제 3 기 2 분기 2013 년 1 월 1 일부터 2013 년 3 월 31 일 까지

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

(단위 : 원)

계정과목	3 회기 2 분기		3 회기 1 분기	
I.영업수익				
II.영업비용		28,287,297		126,036,882
1.지급수수료	26,719,897		125,358,082	
2.급여	500,000		500,000	
3.세금과공과	45,000			
4.등기소송비	296,000			
5.창업비				
6.기타일반관리비	726,400		178,800	
III.영업이익(손실)		(28,287,297)		(126,036,882)
IV.영업외수익		1,090,436		1,732,825
1.이자수익	1,067,586		1,732,825	
2.잡이익	22,850			
V.영업외비용		5		1
1.잡손실	5		1	
VI.경상이익(손실)		(27,196,866)		(124,304,058)
VII.특별이익				
VIII.특별손실				
IX.법인세차감전순이익(손실)		(27,196,866)		(124,304,058)
X.법인세비용				
XI.당기순이익(손실)		(27,196,866)		(124,304,058)

VI. 이익잉여금처분계산서

해당사항 없음

VII. 현금흐름표

해당사항 없음

## Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

### 1. 당사의 개요

주식회사 마스틴제이호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자업무를 수행할 목적으로 2011년 9월 16일에 설립된 회사로서, 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자 및 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 본사는 서울시 서초구 서초대로 396 (서초동, 강남빌딩 15층)에 위치하고 있습니다..

당사의 존립기간은 법인설립등기가 완료된 후 1 영업일로부터 10 년이고, 당사의 통상적인 회계기간은 6 개월(매년 4 월 1 일 및 10 월 1 일에 개시하고 각각 9 월 30 일 및 3 월 31 일에 종료)이며, 다만 최초 사업연도는 설립일로부터 2012 년 4 월 30 일까지로 하며, 두번째 사업연도는 2012 년 5 월 1 일부터 2012 년 9 월 30 일까지입니다.

당기말 현재 당사의 자본금에 대한 내역 및 주주(우선주 포함) 구성은 다음과 같습니다.

성명	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
쌍용건설(주)	보통주	5,000,000	30,000,000	27.68
과학기술인공제회	우선주	4,166,650	24,999,900	23.06
군인공제회		3,000,000	18,000,000	16.61
교보생명보험(주)		2,250,000	13,500,000	12.45
(주)케이티앤지		1,666,650	9,999,900	9.22
삼성증권(주)		833,450	5,000,700	4.61
신한생명보험(주)		816,650	4,899,900	4.52
담배인삼공제회		333,300	1,999,800	1.84
합계			18,066,700	108,400,200

### 2. 중요한 회계처리방침의 요약

회사는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

(1) 현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3 개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 대손충당금

회사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 판매비와 관리비로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

(3) 법인세 회계

법인세 비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세 부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산,부채의 장부가액과 세무기준액의 차이인 일시적 차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적 차이에 대한 법인세 효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적 차이 및 결손금 등에 대한 법인세 효과는향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세 부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(4) 추정의 사용

일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사는 자산 및 부채의 금액, 총당부채 등에 대한 공시, 수익 및 비용의 측정과 관련하여 많은 합리적인 추정과 가정을 사용합니다. 여기에는 유형자산의 장부금액, 매출채권, 재고자산, 파생금융상품에 대한 평가 등이 포함됩니다. 이러한 평가금액은 실제와 다를 수 있으며차기에 유의적으로 조정될 가능성이 있습니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 : 해당사항 없음.

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

감사 양 태 식

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2012.06.04	최저자본금 준비기간 이내 자본금 50 억원 이상 확보 보고	최저자본금 준비기간 이내 자본금 50 억원 이상 확보 보고
2012.07.06	대표이사 및 이사 변경 보고	대표이사 및 이사 변경 보고
2012.12.28	본점 소재지 변경 보고	본점 소재지 변경 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	준 수 여 부
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