

투 자 보 고 서

(제 8 기 1 분기)

국토교통부 장관, 금융위원회 위원장 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 동법 시행령 제 40 조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제 7 조에 의거하여 당사의 투자보고서를 제출합니다.

2013년 5월 15일

회 사 명 : (주)케이비와이즈스타제 1호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 중 욱



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

(전화번호) 02-2190-9852

작성책임자 : (주)한국스탠다드차타드펀드서비스

원현정 과장

(9) (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 1 호기업구조조정부동산투자회사

2) 설립일 : 2009년 7월 8일

3) 소재지 : 서울특별시 강남구 역삼동 823 풍림빌딩 15,16층

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 : 343 억원, 자본금 : 184.5 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

- 2009. 7. 8 발기인총회
- 2009. 7. 8 회사설립(자본금 10 억원)
- 2009. 7. 10 업무위탁 계약 체결
 - 자산관리계약체결(케이비부동산신탁 주식회사)
 - 자산보관계약체결(주식회사 한국스탠다드차타드제일은행)
 - 일반사무위탁계약체결(주식회사 한국스탠다드차타드펀드서비스)
- 2009. 7. 30 국토교통부 영업인가
- 2012. 10. 17 국토교통부 정관변경인가

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			
2009.07.08	설립자본금	보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	-	-
2009.07.27	유상증자	보통주	640,000	5,000	5,000	4,200,000,000	주주배정	320.0
2009.07.29	유상증자	보통주	2,850,000	5,000	5,000	18,450,000,000	주주배정	339.3

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	3,690,000	6,310,000

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	3,690,000	18,450,000,000	
합 계		3,690,000	18,450,000,000	

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]	[3,690,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	3,690,000	
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]	[3,690,000]	
※ 제 7 기 정기총회 참석주식수 (참석률: 100 %) : 3,690,000 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 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익(손실)	747,523,698	788,610,412	836,628,390	807,665,811	791,059,970
주당순이익(손실)	202.58	213.72	226.73	218.87	214.38
이익배당한도	64,956,040	219,826,922	381,629,068	466,450,657	563,628,984

배당금총액	861,307,866	886,767,914	934,785,892	905,823,313	889,217,472
배당성향	115.22%	112.45%	111.73%	112.15%	112.40%
배당수익률	4.67%	4.81%	5.07%	4.91%	4.82%
연환산배당율	9.26%	9.64%	10.05%	9.90%	9.56%

* 이익배당한도 : 당기순이익 - 이익준비금 - 전기이월결손금

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

* 배당수익률 : 주당배당금 / 결산일종가(KB 와이즈 1 호 비상장 액면가 5,000 원)

* 1 기의 사업연도가 1 년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
 연환산배당율 = 배당수익률 * 365 일 / (해당사업연도의일수)

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	33,385	95.9	33,328	97.2	97.2		
	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		1,417	4.1	944	2.8	2.8		
기타 자산		4	0.0	4	0.0	0.0		
총 자산	자기자본	18,515	53.2	18,038	52.6	52.6	100.0	
	부 채	16,291	46.8	16,238	47.4	47.4		
	합 계	34,806	100.0	34,276	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
분당 인터넷통신센터	매입	경기도 성남시 분당구 야탑동 343-1	2009. 7. 31	32,000	2,181

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%	944	
합 계			944	

- 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
분당 인터넷통신센터	경기도 성남시 분당구 야탑동 343-1	2000. 6. 10	2009. 7. 31	14,00

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득 후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	리모델 링중인 자산	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
분당 인터넷통신센터	25,079	9,102	-	-	-	-	25,079	9,102	34,181	853	-	33,328
합계	25,079	9,102	-	-	-	-	25,079	9,102	34,181	853	-	33,328

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위 (㎡)당 연임대료
분당 인터넷통신센터	14,533.39	14,533.39	100	2,662,500,000	1	183,198
합 계	14,533.39	14,533.39	100	2,662,500,000	1	183,198

4. 소유 부동산별 주요임차인 현황

(단위 : ㎡, 원, %)

부동산명	임대 가능면적	주요 임차인현황	임대면적	연 임대료	점유율 (총임대료 대비)
분당 인터넷통신센터	14,533.39	호스트웨이아이디씨㈜	14,533.39	2,662,500,000	100

※ 주요 임차인이라 다음 각호의 1 에 해당하는 자를 말한다.

1. 연면적 1,000 평 이상의 부동산중 100 분의 10 이상을 임차하고 있는 임차인
2. 연 임대료가 1 억원 이상인 임차인
3. 임대계약기간이 5 년 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. 1. 1 ~ 2013. 3. 31

(단위 : 백만원, %)

구 분		금 액	비 율	비 고
부동산	임대료	666	98.5	
	매매손익			
	기타 수익	4	0.6	
유가증권	매매손익			
	평가손익			
	이자, 배당금 등			
기타의 수익		6	0.9	
총 수 익		676	100	

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	임대료	비 율	비 고
호스트웨이아이디씨(주)	666	100	
임대료 수익 계	666	100	

2) 부동산 매매손익

해당사항 없음.

3) 기타 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	수익내용	비 율	비 고
-----	------	-----	-----

관리수익			
기타영업수익	4	100	
영업수익 계	4	100	

2. 유가증권

해당사항 없음.

3. 기타의 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	금 액	비 율	비 고
이자수익	6	100	
잡이익			
기타 수익 계	6	100	

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 8 기-1 분기	제 7 기-2 분기	제 7 기-1 분기	제 6 기-2 분기
당해회사수익률(A)	8.61%	8.33%	8.44%	8.73%
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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교표시

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

과 목	금 액
감가상각비	56,892,084
위탁관리비	5,250,000
수선유지비	-
세금과공과	6,025,502
보 험 료	549,246
급 여	250,000
합 계	68,966,832

2. 회사운영경비

(단위 : 원)

과 목	금 액
자산관리수수료	21,304,571
사무수탁수수료	2,556,548
자산보관수수료	1,704,365
자문수수료	5,199,100
등기소송비	487,200
기타일반관리비	744,840
합 계	31,996,624

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액) 계산방법	비 고
자산관리 수수료	KB 부동산신탁㈜	매입수수료 : 부동산 매입금액의 2.00%	소유권이전 이후 7 일 이내
		운용 수수료 : 매 결산기별 기준 총자산의 연간 0.25%지급	매결산기별 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7 일 이내
		매각 수수료 : 매각금액 * 1.00%	매각결산기에 결산보고서 주주총회의 승인 후 7 일 이내
자산보관 수수료	SC 은행	총자산의 연간 0.02%	매결산기별 결산보고서에 대한 감사보고서 제출 후 7 일 이내
사무수탁 수수료	한국스탠다드차타드 펀드서비스	총자산의 연간 0.03%	매결산기별 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7 일 이내

※ 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	14,000			14,000	
국민주택기금 등 기금수용액					
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액					

II. 차입처 등

(단위 : 백만원,%)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
신한은행	12.01.27	7,000	5.50%		7,000
외환은행	12.01.27	7,000	5.50%		7,000
차입계	-	14,000			14,000

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	
박종욱	최대주주	보통주	2,800,000 주 (75.88%)	- 주	- 주	2,800,000 주 (75.88%)	
계		보통주 우선주	2,800,000 주 (75.88%)	- 주	- 주	2,800,000 주 (75.88%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

【2013년 3월 31일 현재】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수(주)	지분율(%)	비고
1	(주)명봉물산	보통주	610,000	16.53	
2	케이비부동산신탁(주)	보통주	180,000	4.88	
계			790,000	21.41	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【2013년 3월 31일 현재】

구분	주주수(명)	비율(%)	주식수(주)	비율(%)	비고
최대주주	1	25.00	2,800,000	75.88	
주요주주	2	50.00	790,000	21.41	
소액주주	1	25.00	100,000	2.71	
- 개인	1	25.00	100,000	2.71	
- 법인					
합계	4	100.0	3,690,000	100.0	

4. 주식사무

결산일	매년 6월 30일, 12월 31일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	보통주	공고게재신문	머니투데이, 매일경제
명의개서대리인	한국스탠다드차타드펀드서비스		

II. 주가변동상황

- 한국거래소에 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 당기순손실을 나타냄.

II. 기업회계기준 등의 위반사항

- 해당사항 없음.

III. 기타 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음.

IV. 재무상태표

제 8 기 1 분기 2013 년 3 월 31 일 현재

제 7 기 2 분기 2012 년 12 월 31 일 현재

(단위 : 원)

계정과목	8 회기 1 분기		7 회기 2 분기	
자산				
I.유동자산		948,561,562		1,421,346,299
1.단기금융상품	944,468,110		1,416,916,483	
2.미수수익	901,129		1,571,787	
3.선급비용	738,433		1,287,679	
4.미수법인세환급액	2,453,890		1,570,350	
II.부동산관련자산		33,328,125,790		33,385,017,874
1.임대부동산	34,181,369,700		34,181,369,700	
2.(감가상각누계액)	(853,243,910)		(796,351,826)	
자산총계		34,276,687,352		34,806,364,173
부채				
I.유동부채		238,295,053		291,408,133
1.미지급비용	176,058,390		216,676,709	
2.예수부가가치세	62,236,663		74,731,424	
II.비유동부채		16,000,000,000		16,000,000,000
1.장기차입금	14,000,000,000		14,000,000,000	
2.임대보증금	2,000,000,000		2,000,000,000	
부채총계		16,238,295,053		16,291,408,133
자본				
I.자본금		18,450,000,000		18,450,000,000
1.보통주자본금	18,450,000,000		18,450,000,000	
II.이익잉여금(결손금)		(411,607,701)		64,956,040
1.처분전이익잉여금(처리전결손금)	(411,607,701)		64,956,040	
자본총계		18,038,392,299		18,514,956,040
부채와 자본총계		34,276,687,352		34,806,364,173

V. 손익계산서

제 8 기 1 분기 2013 년 1 월 1 일부터 2013 년 3 월 31 일 까지

제 7 기 2 분기 2012 년 10 월 1 일부터 2012 년 12 월 31 일 까지

(단위 : 원)

계정과목	8 회기 1 분기		7 회기 2 분기	
I.영업수익		669,928,790		754,684,240
1.임대료수익	665,625,000		665,625,000	
2.기타영업수익	4,303,790		89,059,240	
II.영업비용		100,963,456		185,565,680
1.감가상각비	56,892,084		56,892,084	
2.지급수수료	30,764,584		31,426,243	
3.급여	250,000		250,000	
4.위탁관리비	5,250,000		5,250,000	
5.수선유지비			900,000	
6.세금과공과	6,025,502		89,868,530	
7.등기소송비	487,200		347,200	
8.보험료	549,246		561,453	
9.기타일반관리비	744,840		70,170	
III.영업이익(손실)		568,965,334		569,118,560
IV.영업외수익		5,641,803		5,313,169
1.이자수익	5,640,399		5,311,567	
2.잡이익	1,404		1,602	
V.영업외비용		189,863,012		194,082,190
1.이자비용	189,863,012		194,082,190	
2.잡손실				
VI.경상이익(손실)		384,744,125		380,349,539
VII.특별이익				
VIII.특별손실				
IX.법인세차감전순이익(손실)		384,744,125		380,349,539
X.법인세비용				
XI.당기순이익(손실)		384,744,125		380,349,539

VI. 이익잉여금처분계산서

해당사항 없음

Ⅶ. 현금흐름표

해당사항 없음

Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요 :

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2009년 7월 8일에 설립되었으며, 2009년 7월 30일자로 대한민국 국토교통부(구, 건설교통부)의 본인가(변경인가를)를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 회사의 본점소재지 서울시 강남구 역삼동 823 풍림빌딩 15·16층 내입니다.

회사의 사업연도는 매 6개월(매년 1월 1일에개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립일(2009년 7월 8일)로부터 2009년 12월 31일까지입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
박중욱	보통주식	2,800,000	14,000,000	75.88
(주)명봉물산	보통주식	610,000	3,050,000	16.53
문인자	보통주식	100,000	500,000	2.71
케이비부동산신탁(주)	보통주식	180,000	900,000	4.88
합계	보통주식	3,690,000	18,450,000	100.00

2. 중요한 회계처리방침

회사는 2011년 1월 1일 이후에 개시되는 연차보고기간부터 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 "주식회사의 외부감사에 관한 법률"의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

일반기업회계기준의 적용으로 대체되는 종전 회계기준에 따른 회계처리는 일반기업회계 기준 시행일 및 경과규정 문단 4 에 의거하여 일반기업회계기준에 따라 회계처리한 것으로 보아 소급적으로 적용하지 아니하였습니다. 회사가 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 통화대응증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 대손충당금

회사는 재무상태표일 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 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 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. 회사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할

법인세는 발생하지 아니합니다. 동사유로 인해 당기말 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(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.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 : 해당사항 없음.

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

감사 최 재 영

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