

투 자 보 고 서

국토해양부장관, 금융위원회위원장 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사 등에
관한 감독규정 제7조 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2012년 5월 15일

회 사 명 : (주)이코리아자기관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 임 명 원 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 송파구 삼전동 101-2 한림빌딩 5층

(전화번호) 02-3448-1434

작 성 책 임 자 : (직책) 이사 (성명) 최 민 식 (인)

(전화번호) 02-3448-1434

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : (주)이코리아자기관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2010년 8월 7일
- 3) 소재지 : 서울시 송파구 삼전동 101-2 한림빌딩 5층
- 4) 사업목적
회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.
 - ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
 - ② 부동산의 개발
 - 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 부동산신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분
 - ⑧ 기타 위 업무를 수행하기 위한 부수업무 및 관련 법령에 따라 허용되는 기타 업무
- 5) 자산 및 자본금 규모(2012년 3월 31일 기준)
총자산 9,197 백만원, 자본금 8,000 백만원
- 6) 상장여부 : 상장
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유
회사의 존속기간 : 영속
해산사유 : 정관에 정한 경우
 - ① 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
 - ② 주주총회의 결의
 - ③ 합병
 - ④ 파산

- ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
- ⑥ 부동산투자회사법 제42조에 따라 영업인가 또는 설립인가의 취소통지

2. 회사의 연혁

1) 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2010. 08. 07 발기설립(자본금: 5억원)
- 2010. 10. 05 국토해양부 영업인가
- 2010. 11. 18 사모증자 10억 (변경후 자본금: 15억원)
- 2010. 12. 08 사모증자 15억 (변경후 자본금: 30억원)
- 2010. 12. 21 사모증자 10억 (변경후 자본금: 40억원)
- 2011. 01. 18 증권신고서 제출
- 2011. 02. 14 공모주 청약 (주관사: 이트레이드증권)
- ~ 02. 15
- 2011. 02. 18 공모증자 40억 (변경후 자본금: 80억원)
본점 이전 (서울시 송파구 삼전동 101-2 한림빌딩 5층)
- 2011. 03. 08 유가증권시장 상장승인
- 2011. 03. 10 유가증권시장 상장
- 2011. 12. 27 제1호 부동산 (양주 그랑시떼) 물건 취득

나) 상호의 변경 : 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 없음

나) 기업집단에 소속된 회사 : 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 없음

3. 자본금 변동 상황

1) 자본금 변동 상황

(단위: 주, 원)

일자	원인	증가한 주식의 내용				증자후자본금	신주 의 배정 방법	증자 비율
		종류	수량	주당 액면 가액	주당 발행 가액			
2010. 08.07	발기 설립	보통 주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	-	-
2010. 11.18	사모 증자	보통 주	200,000	5,000	5,000	1,500,000,000	주주 배정	200%
2010. 12.08	사모 증자	보통 주	300,000	5,000	5,000	3,000,000,000	주주 배정	100%
2010. 12.21	사모 증자	보통 주	200,000	5,000	5,000	4,000,000,000	주주 배정	33.33%
2011. 02.18	공모 증자	보통 주	800,000	5,000	5,000	8,000,000,000	일반 공모	100%

2) 자본금 변동예정 등 :

현재 구체적인 일정은 계획되어 있지 않습니다.

3) 현물출자 현황 : (해당사항 없음)

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수 (2012년 3월 31일 현재)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000주	1,600,000주	98,400,000주

2) 발행한 주식의 내용 (2012년 3월 31일 현재)

(주당액면가액 : 5,000원)

(단위 : 천원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액 총액	비 고
기명식	보통주	1,600,000	8,000,000	-
합 계		1,600,000	8,000,000	-

3) 자기주식 취득현황 : (해당사항 없음)

4) 주식매수선택권 : (해당사항 없음)

5. 의결권현황

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[1,600,000]	-
가. 회사가 발행한 주식의 총수	1,600,000	-
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]	[1,600,000]	-

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침 :

당사는 부동산투자회사법 제28조 배당규정에 의거하여 당해 연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당할 계획이며, 그 구체적인 사항은 정관 및 이사회 의결을 거쳐 실시할 계획입니다. 또한 회사의 배당가능이익은 상법 462조에 정한 바에 따릅니다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항 : (해당사항 없음)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		2011.12.31		총자산대비 구성비율	2012.3.31		총자산대비 구성비율
		자산총액	비율		자산총액	비율	
부동산	토지 및 그 정착물	5,804	67.09	78.48	5,786	62.91	91.23
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주 금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금	985	11.39		2,608	28.36	
부동산관련유가증권		278	3.21	3.21	278	3.02	3.02
유가증권		1,120	12.95	12.95	340	3.70	3.70
금융기관 예치							
기타자산		464	5.36	5.36	185	2.01	2.05
총자산	자기자본	6,463	74.71	100	6,201	67.42	100
	부 채	2,188	25.29		2,996	32.58	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산 가액을 산정
 설립 시 납입된 주금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황, 신주 발
 행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황도 포함하
 여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각 일부터
 1년 이내의 회사 설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소

- 유 부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성
 3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

- 해당사항 없음

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

- 해당사항 없음

3. 유가증권 거래내역

- 해당사항 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : 천원)

구분	예치기관	예치금액	비고
CMA	메리츠증권	1,752,398	-
MMDA	하나은행	800,000	-
보통예금	기업은행	6,789	-
보통예금	우리은행	15	
RP	한화증권	48,970	-
합계		2,608,172	-

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	위치	완공연도	취득일자	담보 및 부채 내역
그랑시떼	경기도 양주시 덕정동 208-2,3	2003	2011.12.27	2,000

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			
그랑시떼	2,217	2,913	-	-	-	-	2,217	2,913	5,130	24	5,106
합 계	2,217	2,913					2,217	2,913	5,130	24	5,106

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 연 임대료
그랑시떼	7,460	7,460	100%	567,000,000	1	76,005
합 계	7,460	7,460	100%	567,000,000	1	76,005

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

(해당사항 없음)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률
(2012.1.1 ~2012.3.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금 액 (원)	비 율(%)	비 고
부동산	임 대 료	47,250,000	48.95	-
	매매손익	-	-	-
	기타 수익	-	-	-
유가증권	매매손익	6,917,014	7.17	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타 수익		42,369,119	43.89	-
총 수 익		96,536,133	100	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익 :

구 분	임대료 (원)	비율 (%)	비 고
그랑시떼	47,250,000	100	-
-	-	-	-
임대료 수익 계	47,250,000	100	-

2) 부동산 매매손익 : (해당사항 없음)

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함) : (해당사항 없음)

2. 유가증권

1) 유가증권 매매손익 :

구 분	매매손익 (원)	비율 (%)	비 고
상장주식	6,917,014	100	-
-	-	-	-
-	-	-	-
유가증권 매매손익 계	6,917,014	100	-

2) 유가증권 평가손익 : (해당사항 없음)

3) 유가증권 이자 및 배당금 : (해당사항 없음)

3. 기타의 수익 :

구 분	평가손익 (원)	비율 (%)	비 고
전환사채 이자수익	32,461,642	77	-
금융상품 이자수익	9,907,477	23	-
이자손익 계	42,369,119	100	-

Ⅲ. 자기자본수익률

(해당사항 없음)

(단위 : %)

구 분	N분기	N-1분기	N-2분기	N-3분기
당해회사수익률(A)	-	-	-	-
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기사익을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본 수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비 (기간 : 2012.1.1 ~2012.3.31)

※당사는 2011.12.27 부동산 소유권을 취득하여 해당기간 영업경비는 발생하지 않았 습니다.

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고
자산보관수수료	코리아신탁(주)	자산보관수수료: 총 보관자산가액의 0.025% (단, 최저 보수는 사업건별로 연간 ₩14,400,000)	
자산보관수수료	메리츠종금증권(주)	자산보관수수료: 년 ₩30,000,000원 (총자산액이 3천억을 초과할 경우, 3천억까지는 년0.03%, 초과분은 년0.02%)	
증권대행업무수수료	(주)국민은행	개별수수료율	

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급 하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재. 성과보 수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구분	기초	증가	상환	기말	비고
매입자금의 차입액	2,000	-	-	2,000	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
하나은행	2011.12.27	2,000	6.96%	만기일시	2,000

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

성명	관계	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
이정우	본인	보통주	216,000 (13.5)	-	-	216,000 (13.5)	
하중호	임원	보통주	32,000 (2.0)	-	-	32,000 (2.0)	
임명원	임원	보통주	8,000 (0.5)	-	-	8,000 (0.5)	
합계			256,000 (16.0)			256,000 (16.0)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

순 위	성 명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비 고
1	황동진	보통주	50,960	3.18	
합계			50,960	3.18	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

구 분	주주수	비 율	주식수	비 율	비 고
최대주주	1	0.00	216,000	13.50	
주요주주	1	0.00	50,960	3.18	
소액주주					
- 개인	1,101	0.99	1,362,930	82.00	
- 법인	14	0.01	21,070	1.32	
합 계	1,116	100.00	1,600,000	100.00	

4. 주식사무

결 산 일	3월 31일	정기 주주총회	3월중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권 50주권, 100주권, 500주권 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재신문	헤럴드경제신문
명의개서대리인	국민은행증권대행부		

II. 주가변동상황 :

[거래시장 : 유가증권시장]

월 별	1월	2월	3월	평 균
최고가(일자)	14,750 (1/2)	12,050 (2/17)	15,000 (3/2)	13,933
최저가(일자)	12,400 (2/17)	11,600 (2/7)	8,900 (3/29)	10,966
월간 거래량	470,491	849,650	1,427,845	915,995
일평균 거래량	23,525	39,031	67,993	43,516

제 8 부 요약된 재무상태표와 포괄손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산: 현금 및 현금등가물, 단기금융상품, 미수수익, 미수금, 선급금, 선급비용 및 선급법인세로 구성
- 2) 비유동자산: 당사가 보유한 부동산에 대한 계정으로 토지, 건물, 건물에 대한 감가상각누계액, 비품, 시설장치 및 감가상각누계액, 임차보증금, 기타보증금으로 구성
- 3) 유동부채: 미지급금, 예수금, 미지급비용으로 구성
- 4) 비유동부채: 장기차입금 및 임대보증금으로 구성

2. 요약 포괄손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익: 임대료수익, 관리비수익 및 기타운용수익 등으로 구성
- 2) 영업비용: 부동산운용비용은 부동산일반관리비, 시설관리위탁비, 수도광열비, 수선유지비 및 제세공과금으로 구성되며 일반운용비용은 임·직원보수, 감가상각비, 보험료, 세금과 공과금, 일반관리비, 자산보관수수료 및 기타수수료로 구성
- 3) 영업외수익: 기타영업외수익으로 구성
- 4) 영업외비용: 장기차입금에 대한 이자비용 및 기타영업외손실로 구성

3. 요약 현금흐름표의 과목별 구성 세부과목

(해당사항 없음)

II. 기업회계기준 등의 위반사항

(해당사항 없음)

III. 기타 유의하여야 할 사항

(해당사항 없음)

IV. 재무상태표

(단위: 원)

과 목	제 3기 1분기	제 2 기	제 1 기
자산			
유동자산	3,002,840,888	1,685,162,102	3,638,236,036
비유동자산	6,194,829,485	6,966,788,802	41,570,802
자산총계	9,197,670,373	8,651,950,904	3,679,806,838
부채			
유동부채	2,895,606,485	2,091,813,853	55,497,230
비유동부채	101,274,676	92,120,585	11,150,543
부채총계	2,996,881,161	2,183,934,438	66,647,773
자본			
자본금	8,000,000,000	8,000,000,000	4,000,000,000
자본잉여금	-	-	-
자본조정	△163,227,582	△163,227,582	△68,463,400
결손금	△1,635,983,206	△1,368,755,952	△318,377,535
자본총계	6,200,789,212	6,468,016,466	3,613,159,065
부채와자본총계	9,197,670,373	8,651,950,904	3,679,806,838

V. 포괄손익계산서

(단위: 원)

과 목	제 3기 1분기	제 2 기	제 1 기
영업수익	96,536,133	242,301,005	2,619,876
영업비용	326,512,323	1,271,250,032	317,111,892
영업손실	△229,976,190	△1,028,949,028	△314,492,016
기타손익	△37,251,034	△19,698,246	△3,998,230
법인세비용차감전순 손실	△267,227,254	△1,050,378,417	△318,377,535
법인세비용	-	-	-
당기순손실	△267,227,254	△1,050,378,417	△318,377,535

(주)비교표시된 제1기 재무정보는 한국채택국제회계기준을 적용하여 작성되었습니다.

VI. 결손금처리계산서 (매 연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표 (매연도말 1회 작성에 한한다.)

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

(1) 재무제표 작성기준

당사는 2011년 1월 1일 이후에 개시하는 연차 보고기간부터 한국채택국제회계기준을 도입하였으며 기업회계기준서 제1101호 (한국채택국제회계기준의 최초 채택)에 따라 한국채택국제회계기준으로의 전환일은 2010년 8월 7일입니다.

한국채택국제회계기준으로의 전환 이후의 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당기 및 비교 표시된 전기의 재무제표는 동일한 회계정책을 적용하여 작성되었습니다.

재무제표는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적 원가는 일반적으로 자산을 교환하고 수취한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

(2) 수익인식

투자로부터 발생하는 수익은 받을 권리가 확정되는 시점에 인식하고 있습니다. 한편, 이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법으로 인식하고 있습니다. 유효이자율은 금융자산의 예상만기에 걸쳐 수취할 미래현금의 현재가치를 순장부금액과 일치시키는 이자율입니다.

(3) 리스

당사는 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 리스이용자에 이전되는 리스계약을 금융리스로 분류하고, 금융리스 외의 모든 리스계약을 운용리스로 분류하고 있습니다.

1) 리스제공자인 경우

당사는 금융리스의 경우, 금융리스의 리스 순투자와 동일한 금액을 금융리스 채권으로 인식하고, 금융리스 순투자 미회수분에 대하여 유효이자율법을 적용하여 이자 수익을 인식하고 있습니다.

운용리스로부터 발생하는 리스료 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 수익으로 인식하고, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 정액기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식하고 있습니다.

2) 리스이용자인 경우

당사는 리스기간 개시일에 최소 리스료의 현재가치와 리스자산의 공정가치 중 작은 금액을 재무상태표에 금융리스자산과 금융리스부채로 각각 인식하고 있습니다.

리스료는 매기 부채의 잔액에 대하여 일정한 기간이자율이 산출되도록 이자비용과 리스부채의 상환액으로 배분하고 있습니다. 차입원가에 대한 당사의 회계정책에 따라 당해 적격자산의 일부로 자본화되는 경우를 제외한 금융원가는 발생 즉시 비용으로 인식하고 있습니다. 조정리스료는 발생한 기간의 비용으로 회계처리하고 있습니다.

운용리스료는 리스자산의 효익의 기간적 형태를 보다 잘 나타내는 다른 체계적인 인식기준이 없다면 리스기간에 걸쳐 균등하게 배분된 금액을 비용으로 인식하고 있습니다. 또한 운용리스에서 발생한 조정리스료는 발생한 기간의 비용으로 회계처리하고 있습니다.

운용리스 계약시 리스인센티브를 받은 경우 이를 부채로 인식하고 있으며, 리스인센티브의 효익은 리스자산의 효익의 기간적 형태를 보다 잘 나타내는 다른 체계적인 인식기준이 없다면, 정액기준으로 리스비용에서 차감하는 형식으로 인식하고 있습니다.

(4) 퇴직급여채무

당사는 확정급여형퇴직급여제도를 적용하고 있으며, 확정급여채무는 독립된 보험계리법인에 의해 예측단위적립방식을 이용하여 매 보고기간말에 보험수리적 평가를 수행하여 계산하고 있습니다. 확정급여채무의 현재가치는 관련 퇴직급여채무의 지급시점과 만기가 유사한 우량회사채의 시장수익률로 기대미래현금유출액을 할인하여 산정하고 있습니다. 그러나 그러한 회사채에 대해 거래층이 두터운 시장이 없는

경우에는 보고기간말 현재 국공채의 시장수익률을 사용합니다. 보험수리적가정의 변경 및 보험수리적 가정과 실제로 발생한 결과의 차이에서 발생하는 보험수리적손익은 발생한 기간의 퇴직급여로 인식하고 있습니다. 과거 근무원가는 이미 가득된 급여액을 한도로 즉시 인식되고, 그렇지 않을 경우 관련 급여액이 가득될 때까지의 평균기간 동안정액기준으로 상각하고 있습니다.

(5) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있습니다.

1) 당기법인세

당기 법인세부담액은 당기의 과세소득을 기초로 산정됩니다. 과세소득은 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익항목 및 비과세항목이나 손금불인정항목 때문에 과세소득과 포괄손익계산서상 손익은 차이가 발생합니다. 당사의 당기 법인세와 관련된 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율 및 세법에 근거하여 계산됩니다.

2) 이연법인세

당사가 일시적 차이의 소멸시점을 통제할 수 있으며, 예측 가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고는 종속기업, 관계기업에 대한 투자자산 및 조인트벤처 투자지분에 관한 가산할 일시적 차이에 대하여 이연법인세 부채를 인식합니다. 또한 이러한 투자자산 및 투자지분과 관련된 차감할 일시적 차이로 인하여 발생하는 이연법인세자산은 일시적 차이의 혜택을 사용할 수 있을 만큼 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높고, 일시적 차이가 예측 가능한 미래에 소멸할 가능성이 높은 경우에만 인식합니다.

3) 당기법인세와 이연법인세의 인식

당기법인세와 이연법인세는 동일 회계기간 또는 다른 회계기간에 기타포괄손익이나 자본으로 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합으로부터 발생하는 경우를 제외하고는 수익이나 비용으로 인식하여 당기손익에 포함합니다. 사업결합시에는 법인세효과는 사업결합에 대한 회계처리에 포함되어 반영됩니다.

(6) 유형자산

유형자산은 원가로 측정하고 있으며 최초 인식 후에 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다. 유형자산의 원가는 당해 자산의 매입 또는 건설과 직접적으로 관련되어 발생한 지출로서 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 원가와 자산을 해체, 제거하거나 부지를 복구하는 데 소요될 것으로 최초에 추정되는 원가를 포함하고 있습니다. 후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래 경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(7) 투자부동산

임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 40년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간말에 재검토하고 있으며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

(8) 금융자산

모든 금융상품은 관련 시장의 규정이나 관행에 의하여 일반적으로 결정된 기간 내에 당해 금융상품을 계약조건에 따라 인도하여야 할 때, 즉 매매일에 인식하며, 당해 금융상품의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산하여 측정하고 있습니다. 다만 최초 인식시점에 당기손익인식금융자산으로 분류된 경우에는 공정가치로 측정하고 있습니다.

금융자산은 당기손익인식금융자산, 만기보유금융자산, 매도가능금융자산, 대여금 및 수취채권으로 분류하고 있습니다. 이러한 분류는 금융자산의 성격과 보유목적에 따

라 최초 인식시점에 결정하고 있습니다.

1) 유효이자율법

유효이자율법은 채무상품의 상각후원가를 계산하고 관련 기간에 걸쳐 이자수익을 배분하는 방법입니다. 유효이자율은 금융자산의 기대존속기간이나 (적절하다면) 그보다 짧은 기간에 걸쳐, 지급하거나 수취하는 수수료와 포인트(유효이자율의 주요 구성요소임), 거래원가 및 기타 할증액 또는 할인액을 포함하여 예상되는 미래현금 수취액의 현재가치를 최초인식시 순장부금액과 정확히 일치시키는 이자율입니다.

채무상품에 대한 이자수익은 채무상품이 당기손익인식금융자산으로 분류된 경우를 제외하고는 유효이자율법으로 인식하고 있습니다.

2) 당기손익인식금융자산

당기손익인식금융자산은 단기매매금융자산과 최초 인식시 당기손익금융자산으로 지정한 금융자산을 포함하고 있습니다. 단기간내 매각을 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매금융자산으로 분류하고 있으며 주계약과 분리하여 회계처리하는 내재파생상품을 포함한 모든 파생상품은 해당 파생상품이 유효한 위험회피수단으로 지정되지 않는 한 단기매매금융자산으로 분류하고 있습니다. 당기손익인식금융자산은 공정가치로 측정하며 평가손익은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편 최초 인식시점에 취득과 관련하여 발생한 거래비용은 발생 즉시 당기 비용으로 인식하고 있습니다.

금융자산을 단기매매목적으로 보유하고 있거나 당기손익인식금융자산으로 지정하는 경우 당기손익인식금융자산으로 분류하고 있습니다.

당기손익인식금융자산은 공정가치로 측정하며 재측정으로 인해 발생하는 평가손익을 당기손익으로 인식하고 있습니다. 당기손익으로 인식된 평가손익에는 금융자산으로부터 획득한 배당금과 이자수익이 포함되어 있으며, 포괄손익계산서상 '기타차익 및 차손' 항목으로 계상하고 있습니다. 그리고 최초 인식시점에 취득과 관련하여 발생한 거래비용은 발생 즉시 당기 비용으로 인식하고 있습니다.

3) 만기보유금융자산

지급금액이 확정되었거나 결정가능하고, 만기가 고정되었고 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 비파생금융자산은 만기보유금융자산으로 분류하고 있습니다.

다. 만기보유금융자산은 유효이자율을 사용하여 측정된 상각후원가에서 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있으며, 이자수익은 유효이자율법을 사용하여 인식하고 있습니다.

4) 매도가능금융자산

매도가능금융자산은 매도가능금융자산으로 지정되거나 당기손익인식금융자산, 만기보유금융자산, 또는 대여금및수취채권으로 분류되지 않은 비파생금융자산으로서, 공정가치로 측정하며 당기손익으로 인식되는 손상차손과 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익과 화폐성자산에 대한 외환손익을 제외하고 공정가치의 변동으로부터 발생한 평가손익은 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다. 다만 활성시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 지분상품 등은 원가로 측정하고 있습니다. 기타포괄손익누계액은 관련된 금융자산이 제거되거나 손상차손을 인식하는 시점에 자본에서 당기손익으로 재분류하며, 매도가능금융자산에서 발생한 배당금은 연결실체가 배당금을 수취할 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

외화로 표시된 화폐성 매도가능금융자산의 공정가치는 해당 외화로 측정하며 보고기간 말 현재의 환율로 환산하고 있습니다. 당기손익으로 인식한 외환손익은 화폐성자산의 상각후원가에 기초하여 결정하며, 기타 외환손익은 기타포괄손익으로 인식하고 있습니다.

5) 대여금 및 수취채권

활성시장에서 가격이 공시되지 않으며, 지급금액이 확정되었거나 결정가능한 비파생금융자산은 원칙적으로 '대여금 및 수취채권'으로 분류하고 있습니다. 대여금 및 수취채권은 유효이자율법을 사용하여 계산된 상각후원가에서 손상차손누계액을 차감하여 측정하고 있습니다. 이자수익은 이자수익의 인식이 중요하지 않은 단기수취채권을 제외하고는 유효이자율법을 사용하여 인식하고 있습니다.

6) 금융자산의 손상

당기손익인식금융자산을 제외한 나머지 금융자산은 매 보고기간 말에 손상에 대한 징후를 평가합니다. 최초 인식 후에 하나 이상의 사건이 발생한 결과, 금융자산의 추정미래현금흐름에 영향을 미쳤다는 객관적인 증거가 있는 경우 당해 금융자산은 손상된 것으로 간주합니다.

매도가능금융상품으로 분류된 상장주식과 비상장주식에 대하여는, 동 주식의 공정 가치가 원가 이하로 중요하게 하락하거나 지속적으로 하락하는 경우 손상이 발생하였다는 객관적인 증거로 간주하고 있습니다.

매도가능금융상품으로 분류된 금융자산에 대하여, 다음 중 하나에 해당하는 경우에 손상의 객관적인 증거로 간주하고 있습니다.

- 발행자 또는 거래상대방이 중요한 재무적 어려움에 처하는 경우
- 이자지급이나 원금상환의 불이행이나 연체
- 차입자가 파산하거나 재무구조조정이 있을 가능성이 높아지는 경우

(9) 금융부채와 지분상품

1) 부채·자본 분류

채무상품과 지분상품은 계약의 실질에 따라 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다.

2) 지분상품

지분상품은 기업의 자산에서 모든 부채를 차감한 후의 잔여지분을 나타내는 모든 계약입니다. 보고기간일 현재 당사가 발행한 지분상품은 없습니다.

3) 금융부채

금융부채는 '당기손익인식금융부채' 또는 '기타부채'로 분류하고 있습니다.

4) 당기손익인식금융부채

금융부채는 단기매매항목이거나 당기손익인식금융부채로 지정할 경우 당기손익인식 금융부채로 분류하고 있습니다.

다음의 경우 금융부채를 단기매매금융부채로 분류하고 있습니다.

- 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 취득한 경우
- 최초 인식시점에, 당사가 공동으로 관리하고 단기적 이익획득을 목적으로 최근 실제 운용하고 있는 특정 금융상품 포트폴리오의 일부인 경우
- 위험회피수단으로 지정되고 위험회피에 효과적인 파생상품이 아닌 파생상품

5) 금융부채의 제거

당사는 당사의 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 금융부채를 제거합니다.

3. 현금및현금성자산

당기 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
현금	321	937
예금	2,608,173	984,723
합계	2,608,494	985,660

4. 사용이 제한된 현금및현금성자산과 담보제공 금융자산

당기 및 전기말 현재 사용이 제한된 현금및현금성자산과 부채나 우발부채에 대해 담보로 제공된 금융자산은 없습니다.

5. 단기금융상품

(단위: 천원)

구분	당기	전기
MMDA	800,000	-
합계	800,000	-

6. 매출채권 및 기타채권

(1) 당기 및 전기말 현재 기타유동채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말		전기말	
	유동	비 유 동	유동	비 유 동
미수수익	9,331	-	55	-
미수금	4,716	-	-	-
임차보증금	80,000	-	80,000	-
선급법인세	21,941	-	19,423	-
부가세대금금	290,925	-	290,925	-
선급리스크	-	828	-	925
기타보증금	-	10,033	-	9,926
합계	406,913	10,861	390,403	10,851

(2) 신용위험 및 대손충당금

당기 및 전기말 현재 연체되었거나 손상된 기타채권은 없습니다.

7. 당기손익인식금융자산

(단위: 천원)

구 분		당기말	전기말
단기매매금융자산	단기매매증권	-	30,742

8. 매도가능금융자산

당기 및 전기말 현재 매도가능금융자산의 내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)

구 분		당기말		전기말	
		유동	비유동	유동	비유동
채무상품	채무증권	278,356	-	278,356	-
	전환사채		340,000	-	1,090,000
합	계	278,356	340,000	278,356	1,090,000

채무상품은 부동산관련 투자자산으로서 세부 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	취득원가	당기말		전기말	
		공정가액	장부금액	공정가액	장부금액
채무증권(부동산담보부채권)	250,000	278,356	278,356	278,356	278,356
전환사채((주)알앤알홀딩스)	340,000	340,000	340,000	-	-
합	계	590,000	618,356	278,356	278,356

9. 유형자산

(1) 당기 및 전기말 현재 유형자산 장부금액의 구성내역은 다음과 같습니다.

(당기말) (단위: 천원)

구 분	비 품	시설장치	합 계
취 득 원 가	10,868	64,403	75,271
감가상각누계액	(3,101)	(14,600)	(17,701)
장 부 금 액	7,767	49,803	57,570

(전기말) (단위: 천원)

구 분	비 품	시설장치	합 계
취 득 원 가	10,868	64,403	75,271
감가상각누계액	(2,557)	(11,380)	(13,937)
장 부 금 액	8,311	53,023	61,334

2) 담보로 제공된 자산

당기말 현재 담보로 제공된 자산은 없습니다.

10. 투자부동산

(1) 당기말 현재 투자부동산 장부금액의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	토지	건물	합 계
취득원가	2,217,689	2,912,983	5,130,672
정부보조금	-	-	-
감가상각누계액	-	(24,274)	(24,274)
손상차손누계액	-	-	-
장부금액	2,217,689	2,888,709	5,106,398

(2) 당기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)

구 분	토지	건물	합 계
기초금액	2,217,689	2,912,983	5,130,672
취득액	-	-	-
처분	-	-	-
감가상각비	-	(24,274)	(24,274)
유형자산등에서 대체	-	-	-
당기말금액	2,217,689	2,888,709	5,106,398

4) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	
	장부금액	공정가치
토 지	2,217,689	2,217,689
건 물	2,888,709	2,888,709
합 계	5,106,398	5,106,398

11. 매각예정비유동자산

당기 및 전기말 현재 매각예정비유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		당기말	전기말
지분증권	(주)다담(주1)	350,000	350,000
	(주)알앤알홀딩스(주2)	330,000	330,000
합 계		680,000	680,000

주1) 당사는 투자약정에 따라 지분증권을 취득하였으며, 2012년 4월 중에 처분을 통해 투자자금을 회수 할 예정입니다.

(주2) 당사는 투자약정에 따라 지분증권을 취득하였으며, 2013년 5월 중에 처분을

통해 투자자금을 회수 할 예정입니다.

12. 자본금

당기 및 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	수권주식수	액면가액	발행주식수		자본금	
			당기말	전기말	당기말	전기말
보 통 주	100,000,000주	5,000원	1,600,000주	1,600,000주	8,000,000	8,000,000

13. 미처리결손금

당기 및 전기말 현재 미처리결손금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미처리결손금	1,635,983	1,368,755

14. 기타자본구성요소

당기 및 전기말 현재 기타자본구성요소의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
주식할인발행차금	163,227	163,227

15. 금융수익

당기 중 금융이익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기
영업 이자수익	
현금 및 현금성자산	65,498
단기금융상품	71,756
매도가능금융자산	43,356

소계	180,610
금융 이자수익	
보증금	365
합 계	180,975

16. 비용의 성격별 분류

당사는 제조원가 등이 없으므로 비용의 성격별 분류는 포괄손익계산서상의 분류와 동일합니다.

17. 주당손실

당기 및 전기의 기본주당손실의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
당기순손실	267,227,224	1,050,378,417
가중평균유통보통주식수	1,600,163	1,494,794
기본주당손실	167	702

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 회계감사인의 감사의견 등

가. 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

구분	외부감사인
제3기 1분기	해당사항 없음
감사(또는 검토의견)	해당사항 없음
지적사항 등 요약	해당사항 없음
특기사항 요약	해당사항 없음

2. 비감사 용역계약

- 해당사항 없습니다.

3. 내부회계관리제도에 관한 사항

회계감사인은 당사의 제1기 및 제2기 내부회계관리제도 운영실태평가보고서를 검토하였으며, 중요성의 관점에서 내부회계관리제도 모범기준의 규정에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였다는 의견을 표명하였습니다.

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

번호	제출일자	보고서명
1	2012-03-02	주주총회소집 결의
2	2012-03-08	주주총회소집 결의
3	2012-03-23	주식명의개서정지(주주명부폐쇄)

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송 진행사항

(해당사항 없음)

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

(해당사항 없음)

IV. 제재현황

(해당사항 없음)

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자를 할 수 없음	준 수
2. 동일인이 발행한 증권에 대해 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자를 할 수 없음	준 수
3. 증권시장에 회사주식을 상장하기 전에는 부동산 개발사업에 투자할 수 없고 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산 개발사업에 투자할 수 없음	준 수
4. 회사의 임직원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에 해당하는 거래를 할 수 없음	준 수