

## 제4기 2분기 투자보고서

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조, 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2013년 5월 15일

회 사 명 : ㈜제이알제5호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 제 혁

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 431, 8층  
(전화번호) 02-2008-7052

작 성 책 임 자 : 신한아이타스(주) 주임 최 지원(인)  
(전화번호) 02-2180-0644

# 제 1 부 회사의 개황

## I. 회사의 개황

### 1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 제이알제5호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2011년 1월 20일
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 언주로 431, 8층
- 4) 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
  - ② 부동산개발
  - 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(2013.03.31기준) : 총자산 : 316억원, 자본금 : 162억원
  - 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)
  - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
    - 회사의 존속기간: 회사설립등기일(2011.01.20)로부터 15년
    - 해산사유
      - ① 존립기간의 만료
      - ② 주주총회의 결의
      - ③ 합병

④ 파산

⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결

⑥ 영업인가의 취소

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해회사의 연혁

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2011.01.20 : 창립 및 발기인총회 개최
- 2011.01.20 : 회사설립(자본금 : 5 억원)
- 2011.01.24 : 자산관리계약체결(구 제이알자산관리(주))  
자산보관계약체결(주 신한은행)  
일반사무수탁계약체결(신한아이타스(주))
- 2011.02.24 : 국토교통부(구. 국토해양부)의 영업인가
- 2011.02.24 : 1 차 모집(사모)(규모 : 2,425,830,000 원)
- 2011.03.10 2 차 모집(사모)(규모 : 13,246,370,000 원)
- 2012.04.05 본점 이전  
변경 전 : 서울 강남구 역삼동 706-9 일상빌딩 5 층  
변경 후 : 서울 강남구 언주로 431, 8 층(역삼동, 삼봉빌딩)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

### 2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : (주)제이알제 5 호위탁관리부동산투자회사는 2013.03.31 일 현재 (주)케이티앤지 기업집단에 소속되어 있음.

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)자후 자본금(원)	신주의 배정방법	증자 비율(%)
		종류	수량(주)	주당 액면가액	주당 발행가액			
2011.01.20	설립 자본금	기명식 보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기 주주	3.09
2011.02.24	증자	기명식 보통주	97,032	5,000	5,000	485,160,000	모집 (사모)	3.00
2011.02.24	증자	기명식 우선주	388,134	5,000	5,000	1,940,670,000	모집 (사모)	12.00
2011.03.10	증자	기명식 보통주	449,848	5,000	5,000	2,249,240,000	모집 (사모)	13.91
2011.03.10	증자	기명식 우선주	2,199,426	5,000	5,000	10,997,130,000	모집 (사모)	68.00
합 계					-	16,172,200,000	-	100.00

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

### 4. 주식에 관한 사항

#### 1) 주식의 총수

[2013년 03월 31일 현재]

(단위 : 주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
30,000,000	3,234,440	26,765,560

#### 2) 발행한 주식의 내용

[2013년 03월 31일 현재]

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	646,880	3,234,400,000	-
기명식	우선주	2,587,560	12,937,800,000	
합 계		3,234,440	16,172,200,000	-

3) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

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

4) 주식매수선택권

(단위 : 원, 주)

부여일	관계	부여 받은자	주식의 종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사 주식수	행사 기간	행사 가격	최근주가 (공모가격)
-	임원	-	-	-	-	-	-	-	-
-	직원	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[3,234,440]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	3,234,440	
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]	[3,234,440]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: %) : 주		

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

#### ▶ 배당가능이익

회사는 부동산투자회사법 제28조 및 당사 정관 제53조의 배당 규정에 의거하여 상법 제462조의 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 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당해 회사의 존속기간 동안 발생하는 이익을 배당할 계획입니다.

#### ▶ 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일 개시하여 3월 31일 종료할 계획입니다. 단, 최초 회계연도는 당해 회사의 설립 등기일에 개시하여 최초로 도래하는 9월 30일에 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 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위: 천원, 주)

구 분	제1기	제2기	제3기	X기	X기
당기순이익	592,683,953	509,407,148	509,217,713	-	-
1주당 배당금					
우선주	198원	175원	175원	-	-
보통주	225원	198원	197원		
이익배당한도	656,883,907	581,021,346	580,584,328		
우선주	511,379,838	452,823,000	452,823,000	-	-
보통주	145,504,069	128,198,346	127,761,328		
배당금총액	656,883,907	581,021,346	580,584,328		
우선주	511,379,838	452,823,000	452,823,000	-	-
보통주	145,504,069	129,198,346	127,761,328		
배당성향	110.83%	114.06%	114.01%	-	-
배당수익률					
우선주	3.96%	3.50%	3.50%	-	-
보통주	4.50%	3.96%	3.95%		
연환산배당수익률					
우선주	7.00%	7.00%	7.00%	-	-
보통주	7.87%	7.93%	7.90%		

\* 이익배당한도 : 당기순이익 - 법정 이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금

\* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

\* 배당수익률 : 배당액 / ((기초납입자본금 + 기말 납입자본금) / 2)

\* 연환산배당율 : 배당수익률 \* 365 / 해당사업연도일수

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### I. 총자산의 구성현황

#### 1. 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기 (2012.12.31)		당분기 (2013.3.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
위탁관리 부동산	토지 및 그 정착물	30,212	96.45	30,170	95.48	95.48	95.48
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
기 타 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	-
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
	설립할 때 납입된 주금, 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산 매각대금	-	-	-	-	-	
부동산관련 증권		-	-	-	-	-	-
증권		-	-	-	-	-	-
금융기관 예치		1,101	3.51	1,415	4.48	4.48	4.48
기타 자산		11	0.04	14	0.04	0.04	0.04
총 자산	자기자본	16,117	51.45	16,371	51.81	51.81	100.00
	부채	15,207	48.55	15,228	48.19	48.19	

- ※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정  
 2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성한다.  
 3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.  
 4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

- 1) 매입부동산 : 해당사항 없음
- 2) 매각부동산 : 해당사항 없음

### 2. 부동산관련 증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 부동산관련 증권은 없습니다.

### 3. 증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 증권은 없습니다.

### 4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원, %)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비고
보통예금	신한은행	0.1	5	본점계좌
			201	운영계좌
			-	사업장계좌
정기예금	신한은행	3.08	300	
정기예금	신한은행	3.05	500	
정기예금	신한은행	2.97	400	
합 계			1,406	

### 5. 순자산가치추이

구 분	2013.03.31	2012.12.31
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(I)	31,599	31,649
채무상대표상 부채총액(II)	15,228	15,192
순자산가치 가액(III=I-II)	16,371	16,457
발행주식총수	3,234,440	3,234,440
주당 순자산가치(원)	5,061.46	5,088.05



### 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	위 치	완공(개축)연도	취득및등기 일자	부채 및 담보 내역	비 고
와이즈빌딩	서울시 을지로 2가 195-8 외 2필지	1995년 11월 27일	2011.03.11	14,000	부채금액
			2011.03.11	18,200	근저당권 채권최고액
			2011.03.11	1,080	전세권 설정액

##### 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			
와이즈빌딩	21,898	6,062	-	2,546	-	-	21,898	8,608	30,506	(336)	30,170
합 계	21,898	6,062	-	2,546	-	-	21,898	8,608	30,506	(336)	30,170

\* 취득가액 : 부동산을 취득하기 위한 매입금액은 약 264억원  
 매입부대비용 : 부동산을 취득하기 위한 매입부대비용은 약 15억원  
 매입세액불공제 : 토지분에 대한 매입세액 불공제 반영분은 약 36백만원  
 부동산 취득가액에 대한 투자비율로 매입부대비용을 안분함

##### 3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(m <sup>2</sup> )당 연임대료
와이즈빌딩	7,111.91	7,111.91	100%	2,307,270,192	1	324,423
합 계	7,111.91	7,111.91	100%	2,307,270,192	1	324,423

\* 임대료에 대한 부가가치세는 이와 별도로 임차인이 부담  
 월 임대료 합계는 부동산등기부상 건물 연면적 7,111.91m<sup>2</sup>를 기준으로 산정한 것임

## 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, %)

구분		와이즈빌딩		비 고
		금액	비율(%)	
부동산	임대료	567	98.61	-
	매매손익	-	-	-
	기타수익	-	-	-
증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타수익		8	1.39	-
총 수 익		575	100.00	-

※ 증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

구 분	임대료(백만원)	비 율(%)	비 고
(주)호텔 스카이파크	567	100.00	-
임대료 수익 계	567	100.00	-

##### 2) 부동산 매매손익

※ 해당사항 없음

##### 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

※ 해당사항 없음

## 2. 증권

※ 해당사항 없음

## 3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	8	100.00	-
기타 수익 계	8	100.00	-

## III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제4기 2분기	제4기 1분기	제3기 2분기
당해회사수익률(A)	6.21	6.07	6.39
산업평균수익률(B)	-	-	-
초과수익률	-	-	-

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간의 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

### I. 부동산 영업경비 (2013.01.01~2013.03.31)

(단위 : 원)

구 분	금 액
1. 임원보수	3,000,000
2. 자산보관수수료	3,000,000
3. 사무수탁수수료	3,750,000
4. 자산관리위탁수수료	35,158,725
5. 지급수수료	5,219,586
6. 감가상각비	42,451,920
7. 보험료	2,333,433
8. 세금과공과	20,164,600
9. 간주임대료	905,423
10. 이자비용	203,671,232
<b>합 계</b>	<b>319,654,919</b>

### II. 업무위탁비용

구 분	지급 기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고
자산관리수수료	제이알 투자운용(주)	<운용보수> 회계연도별로 구별하여 지급 제1기 : 재원조달총액의 0.25% 제2기 : 재원조달총액의 0.35% 제3기 ~ 청산일 : 재원조달총액의 0.45%	매월말일로부터 7일이내 지급
		<취득보수> 취득가액 (거래상대방에게 지급한 총 대가)의 0.25%	취득일로부터 1주일이내지급
		<매각중개보수> 처분가액의 1.0%	처분일이 속한결산기에 감사보고서에 대한 주총승인후 1주일이내 지급
		<매각성과보수> : 처분이익의 20.0%	처분일이 속한결산기에 감사보고서에 대한 주총승인후 1주일이내 지급
자산보관수수료	신한은행	연 1,200만원	결산기 최종일로부터 7일이내 지급
사무수탁수수료	신한아이타스	회계연도별로 구별하여 지급 제1기 ~ 제2기 : 기별 1,000만원(VAT별도) 제3기 ~ 청산일 : 기별 750만원(VAT별도)	결산기 최종일로부터 7일이내 지급

## 제 6 부 차입에 관한 사항

### I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	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	2011.03.11	14,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 취급후 1년까지 : 5.4%</li> <li>· 1년후 만기까지 : 5.9%</li> </ul>	만기일시 상환	14,000
합 계	-	14,000	-	-	14,000

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

해당사항 없음

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

해당사항 없음

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

해당사항 없음

4. 주식사무

결 산 일	매년 3월 31일 매년 9월 30일	정기 주주총회	6월 / 12월중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재 신문	서울경제, 문화일보
명의개서 대리인	(주)하나은행	-	-

### II. 주가변동상황

※ 상장되어 있지 않아 해당사항 없음

## 제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

### I. 요약재무제표 작성기준

#### 1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 미수수익, 선급비용, 선납세금, 부가세대급금
- 2) 비유동자산 : 토지, 건물(감가상각누계액)
- 3) 유동부채 : 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금
- 4) 비유동부채 : 장기차입금, 임대보증금
- 5) 자본금 : 보통주자본금, 우선주자본금
- 6) 자본조정 : 주식할인발행차금
- 7) 이익잉여금 : 미처분이익잉여금

#### 2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 임대료수익
- 2) 영업비용 : 임원보수, 보험료, 감가상각비, 자산관리위탁수수료, 자산보관위탁수수료, 일반사무위탁수수료, 지급수수료, 세금과공과, 수도광열비, 간주임대료, 창업비
- 3) 영업외수익 : 이자수익
- 4) 영업외비용 : 이자비용

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

※ 해당사항 없음

### III. 기타 유의하여야 할 사항

※ 해당사항 없음



#### IV. 재무상태표

과 목	제4기 2분기	제4기 1분기	제3기 2분기	제3기 1분기
자산				
유동자산	1,429,702,235	1,111,891,843	1,394,586,405	1,133,623,132
비유동자산	30,169,586,248	30,212,038,168	30,255,314,876	30,298,591,584
자산총계	31,599,288,483	31,323,930,011	31,649,901,281	31,432,214,716
부채				
유동부채	147,940,454	127,272,601	112,596,131	147,445,278
비유동부채	15,080,000,000	15,080,000,000	15,080,000,000	15,080,000,000
부채총계	15,227,940,454	15,207,272,601	15,192,596,131	15,227,445,278
자본				
자본금	16,172,200,000	16,172,200,000	16,172,200,000	16,172,200,000
자본조정	(44,149,205)	(44,149,205)	(58,865,607)	(58,865,607)
이익잉여금	243,297,234	(11,393,385)	343,970,757	91,435,045
자본총계	16,371,348,029	16,116,657,410	16,457,305,150	16,204,769,438
부채와 자본총계	31,599,288,483	31,323,930,011	31,649,901,281	31,432,214,716

#### V. 손익계산서

과 목	제4기 2분기	제4기 1분기	제3기 2분기	제3기 1분기
영업수익	566,672,516	561,600,000	561,600,000	561,600,000
영업비용	115,983,687	121,571,667	109,714,057	109,849,368
영업이익	450,688,829	440,028,333	451,885,943	451,750,632
영업외수익	7,673,022	8,105,515	8,847,028	10,865,615
영업외비용	203,671,232	208,197,260	208,197,259	205,934,246
법인세비용차감전순이익	254,690,619	239,936,588	252,535,712	256,682,001
분기순이익	254,690,619	239,936,588	252,535,712	256,682,001

**VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)**

분기보고이므로 해당사항 없음

**VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)**

분기보고이므로 해당사항 없음

## VIII. 재무제표에 대한 주석

### 1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2011년 1월 20일에 설립되었으며, 2011년 2월 24일 자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 한편, 회사의 본점소재지는 자산관리회사인 제이알투자운용(주)의 본점 주소인 서울시 강남구 언주로431(역삼동) 삼봉빌딩 8층입니다.

회사의 존립기간은 설립등기일로부터 15년이고, 사업연도는 매 6개월(매년 4월 1일에 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일에 개시하여 3월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립일(2011년 1월 20일)로부터 2011년 9월 30일까지입니다.

전기말 당사의 최대주주는 (주)케이티엔지이며, 당분기말 현재 납입자본금은 16,172백만원입니다.

### 2. 중요한 회계처리 방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상 기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다. 회사가 채택하고 있는 중요한 회계정책의 내용은 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 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 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**

당사는 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
건 물	50년

**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 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 가감하고있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 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 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

**7) 주당이익에 대한 공시 생략**

회사는 기업회계기준서 제23호 [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

당분기말 현재 회사의 현금및현금성자산 및 단기금융상품 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과 목	예금의종류	은행명	장부가액
현금및현금성자산	보통예금	신한은행	205,620,342
단기금융상품	정기예금	신한은행	1,200,000,000
합 계			1,405,620,342

### 4. 유형자산

당분기중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	토지	건물
기초 장부가액	21,898,338,185	8,313,699,983
당분기증가	-	-
감가상각비	-	(42,451,920)
분기말 장부가액	21,898,338,185	8,271,248,063

※ 회사는 토지와 건물을 장기차입금과 관련하여 담보로 제공하고 있습니다.

### 5. 보유토지의 공시지가

당분기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

소재지	면적(m <sup>2</sup> )	장부가액	공시지가
서울특별시 중구 을지로 2가 195-8	655.5	21,898,338,185	11,471,250,000
서울특별시 중구 을지로 2가 195-13	199.3		2,969,570,000
서울특별시 중구 명동1가 10-7	22.1		386,750,000
-	876.9	21,898,338,185	14,827,570,000

## 6. 담보제공내역

당분기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

담보제공자산	설정권자	채권최고액	관련채무 및 금액	담보권의 종류
토지 및 건물	신한은행	18,200,000,000	장기차입금 14,000,000,000	근저당권

## 7. 장기차입금

당분기말 현재 회사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

차입처	차입용도	금액	이자율	최종만기일	상환방법
신한은행	시설자금	14,000,000,000	취급후 1년까지 : 5.4% 1년후 만기까지 : 5.9%	2016.03.11	만기일시상환

※ 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 30,000,000주
보통주	15,000,000주
우선주	15,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수 :	
보통주	646,880주
우선주	2,587,560주

### 2) 우선주식

회사는 기명식 보통주식과 함께 의결권 있는 기명식 우선주식을 발행할 수 있습니다. 이익배당우선주식에 대해서는 그 액면금액을 기준으로 하여 1 ~ 4 회계연도에는 연7.00%, 5 ~ 6 회계연도에는 연7.60%, 7 회계연도부터는 연8.50%에 해당하는 이익을 우선하여 배당하며, 이익배당우선주는 비누적적, 비참가적 우선주식입니다.

단, 회사가 해산 이전에 부동산 자산을 매각하는 경우 발생하는 처분이익에 대하여는 우선주에 대하여 액면금액기준으로 지급하는 배당금액과는 별도로 부동산 자산 매각으로부터 발생하는 처분이익의 60%를 추가로 지급합니다.

회사의 청산시 채권자에 대한 변제 후 잔여재산이 있는 경우에는 이익배당우선주식의 액면가 상당액을 보통주식보다 우선하여 이익배당우선주식에 대하여 분배합니다. 우선주식에 대한 잔여재산분배 후에도 남은 재산이 있는 경우에는 보통주식 소유주에게 보통주 액면금 상당액을 분배합니다. 보통주식 소유주에게 분배된 잔여재산이 그 보통주 액면가액을 초과하는 경우, 각 주주들의 주식수에 비례하여 분배합니다.

### 3) 주식할인발행차금

주식할인발행차금은 주식발행년도부터 3년 이내의 기간에 매기 균등액을 상각하고 동 상각액을 이익잉여금의 처분으로 처리하고 있습니다. 다만, 처분할 이익잉여금이부족하거나 결손이 있을 경우에는 차기 이후 연도에 이월하여 상각하고 있습니다.

## 9. 특수관계자 등과의 거래

당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

특수관계자	거래내용	당분기	전분기
제이알투자운용(주)	자산관리수수료	35,158,725	35,158,725

## 10. 법인세비용 등

1) 회사의 당분기 및 전분기 중 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당분기	전분기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

2) 당분기 및 전분기 중 회사의 법인세비용차감전순이익(손실)과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	당분기	전분기
법인세비용차감전순이익	254,690,619	239,936,588
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(\* ) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제58조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

## 11. 우발채무 및 약정사항

### 1) 보험계약

회사는 당분기말 현재 건물에 대하여 롯데손해보험주식회사의 화재보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

보험종류	부보금액	연보험료
화재보험	22,815,991,499	8,258,793

### 2) 자산관리계약

회사는 제이알투자운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였습니다. 운용보수는 회계연도 별로 구별하여 최초 회계연도에는 재원조달총액의 0.25%를, 제2기 회계연도에는 재원조달총액의 연 0.35%를, 제 3기 회계연도부터 청산일까지는 재원조달총액의 연 0.45%를 운용보수로 매월 지급하여야 합니다.

또한 회사는 상기 자산관리회사와 재원조달총액의 0.25%에 상당하는 금액을 취득보수로 지급하였으며, 회사의 보유부동산을 매각하는 경우 매각금액의 1%를 지급하는매각중개보수 및 보유부동산 처분이익의 20%를 지급하는 매각성과보수에 대한 지급약정을 체결하였습니다.

### 3) 일반사무관리계약

회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 제1~2기 회계연도에는 연간 2,000만원, 제3기 회계연도부터 청산종결 등기일까지는 연간 1,500만원의 수수료를 결산기별로 50%씩 나누어 지급하고 있습니다. 다만, 결산기가 6개월 미달하거나 초과하는 경우에는 당해 결산기보수는 실제업무수행기간을 일할계산하여 지급하고 있습니다.

### 4) 자산보관계약

회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 연간 1,200만원의 수수료를 매결산기별로 50%씩 나누어 지급하고 있습니다. 다만, 결산기가 6개월 미만인 경우에는 180일을 기준으로 일할 계산하여 지급하고 있습니다.



## 12. 부가가치계산에 필요한 항목

당분기 및 전분기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

계정과목	당분기	전분기
급 여	3,000,000	3,000,000
감가상각비	42,451,920	43,276,708
세금과공과	20,164,600	23,791,113
합 계	65,616,520	70,067,821

## 13. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

## IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상태를 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 문 영 배

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2011.03.18	최저자본금 변경 사실 보고	부동산투자회사법 제41조에 의거 최저자본금 변경 사실 보고	
2011.04.11	자산관리회사 및 그 특별관계자 증자참여 신고	자산관리위탁회사 및 그 특별관계자인 임원 및 임원의 인척이 증자에 참여한 사실 보고	
2011.05.13	투자보고서	제1기 1분기 투자보고서	
2011.8.12	투자보고서	제1기 2분기 투자보고서	
2011.11.14	투자보고서	제1기 3분기 투자보고서	
2011.12.29	투자보고서	제1기 투자보고서	
2012.02.15	투자보고서	제2기 1분기 투자보고서	
2012.04.16	본점소재지 변경 보고	본점소재지 변경 보고	
2012.05.15	투자보고서	제2기 2분기 투자보고서	
2012.06.29	투자보고서	제2기 투자보고서	
2012.08.14	투자보고서	제3기 1분기 투자보고서	
2012.11.14	투자보고서	제3기 2분기 투자보고서	
2012.12.31	투자보고서	제3기 투자보고서	
2013.02.14	투자보고서	제4기 1분기 투자보고서	

### II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

※ 해당사항 없음

### III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

※ 해당사항 없음

#### IV. 제재현황

※ 해당사항 없음

#### V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
1. 총자산의 100분의 70이상을 가. 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산으로 구성 나. 채권금융기관과 채무구조개선을 위한 약정을 체결하고 당해 약정이행을 위해 매각하는 부동산으로 구성 다. 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회생절차에 따라 매각하는 부동산으로 구성 라. 그밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회가 필요하다고 인정하는 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행한 증권에의 투자로서 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자불가. 다만, 국채·지방채 그밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외인정	위반사항 없음
4. 회사의 주식이 자본시장과투자업에관한법률 제9조제13항에 따른 증권시장에 상장된 후가 아니면 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자불가	위반사항 없음
5. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
6. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음