

<별지 제6호 서식>

제2기 1분기 투자보고서  
(2013.01.01 ~ 2013.03.31)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2013년 05월 15일

회 사 명 : 주식회사 제이알제9호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 조건호 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 테헤란로 431 (역삼동, 삼봉빌딩8층)

(전화번호) 02-2008-7033

작 성 책 임 자 : 신한아이타스(주) 최지원 주임 (인)

(전화번호) 02-2180-0644

## 제 1 부 회사의 개황

### I. 회사의 개황

#### 1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 제이알제9호기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2012년 05월 14일
- 3) 소재지 : 서울시 강남구 언주로 431(역삼동, 삼봉빌딩 8층)
- 4) 사업목적

회사는 부동산투자회사법(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 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(2013.03.31 기준) : 총자산 : 1,010억원, 자본금 : 350억원
  - 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)
  - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

○ 회사의 존속기간: 회사설립등기일(2012.05.14)로부터 10년으로 하되, 주주총회의 결의로 존속기간을 연장할 수 있다.

○ 해산사유

- ① 존속기간의 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

-2012.05.14 창립 및 발기인총회 개최

- 2012.05.14 (주)제이알제 9 호기업구조조정부동산투자회사 설립(자본금 : 5 억원)

- 2012.05.16 자산관리업무 계약체결(제이알투자운용(주))

자산보관업무 계약체결(주 신한은행)

일반사무위탁 계약체결(신한아이타스(주))

- 2012.11.23 국토교통부(구.국토해양부)의 영업인가

- 2012.12.26 모집(사모)(규모 : 34,500,000,000 원)

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 : 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)자후 자본금(원)	신주의 배정방법	증자 비율(%)
		종류	수량(주)	주당 액면가액	발행가액			
2012. 05.14	설립 자본금	기명식 보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기 주주	1.43
2012. 12.26	증자	기명식 보통주	2,900,000	5,000	5,000	15,000,000,000	모집 (사모)	41.43
2012. 12.26	증자	기명식 우선주	4,000,000	5,000	5,000	35,000,000,000	모집 (사모)	57.14
합 계						35,000,000,000		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
20,000,000	7,000,000	13,000,000

##### 2) 발행한 주식의 내용

【 2013년 03월 31일 현재 】

(단위:원, 주)

[주당액면가액 : 5,000원]				
구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	3,000,000	15,000,000,000	-
기명식	우선주	4,000,000	20,000,000,000	
합 계		7,000,000	35,000,000,000	-

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	미행사주식수	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]	[7,000,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	7,000,000	
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]	[7,000,000]	
* 정기총회 참석주식수 (참석률: %): 주		

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

- 당해 회사의 당기배당금액은 기본적으로 당기배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획에 있으며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 통해 결정할 것임.
- 투자자금에 대한 배당은 매 6 개월 결산시 상기한 정책에 따라 배당할 것이며, 배당 시에는 당기의 감가상각비 전액을 함께 배당할 계획임.
- 당해 회사는 투자대상 부동산을 통해 발생된 임대료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 존속기간 동안 매 6 개월 결산에 따른 배당으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획임.

### 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	제1기	제X기	제X기	제X기	X기
당기순이익	966,539	-	-	-	-
주당순이익(원)	4.6	-	-	-	-
이익배당한도	20,862,397	-	-	-	-
우선주	20,862,397	-	-	-	-
보통주	-	-	-	-	-
배당금총액	18,630,137	-	-	-	-
우선주	18,630,137	-	-	-	-
보통주	-	-	-	-	-
배당성향	1927.51%	-	-	-	-
배당수익률	0.09%	-	-	-	-
우선주	0.09%	-	-	-	-
보통주	-	-	-	-	-
연환산배당률	0.15%	-	-	-	-
우선주	0.15%	-	-	-	-
보통주	-	-	-	-	-

※ 이익배당한도 : 당기순이익 - 전기이월결손금 - 법정이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금 상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

배당수익률은 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]로 계산

1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 = 배당수익률 \* 365일 / (해당사업연도의 일수)

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### I. 총자산의 구성현황

#### 1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

해당사항 없음

#### 2. 기업구조조정부동산투자회사

##### 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기 (2012.12.31)		당분기 (2013.03.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	97,918	97.39	97,858	96.92	96.92	96.92
	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, 신주발행 으로 조성한 자금 및 소유 부동산 매각대금	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		1,375	1.37	2,559	2.53	2.53	
기타 자산		1,242	1.24	553	0.55	0.55	
총 자산	자기자본	34,818	34.63	35,188	34.85	34.85	100.00
	부채	65,717	65.37	65,782	65.15	65.15	

※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제 49 조의 2 제 1 항제 1 호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말한다.

2. 시행령 제 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.

3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2 년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성한다.

4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

1) 매입부동산 : 해당사항 없음

2) 매각부동산 : 해당사항 없음

### 3) 부동산관련 증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 부동산관련 유가증권은 없습니다.

### 4) 유가증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 유가증권은 없습니다.

### 5) 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비고
MMDA	신한은행	변동금리	2,495	운용비계좌
MMDA	신한은행	변동금리	59	
합 계			2,554	

### 6) 순자산가치추이

(단위:백만원, 주)

	2013.03.31	2012.12.31
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(I)	100,970	100,535
재무상태표상 부채총액(II)	65,782	65,717
순자산가치 가액(III= I - II)	35,188	34,818
발행주식총수	7,000,000	7,000,000
주당 순자산가치(원)	5,027	4,974



### 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	취득일자	담보 및 부채 내역
풍림빌딩	서울시 역삼동 823 번지 외 1 필지	1985 년	2012.12.27	차입금 : 60,000 억원 채권최고액 : 78,000 억원

##### 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			
풍림빌딩	86,000	11,938	-	-	-	-	86,000	11,938	97,938	(80)	97,858
합 계	86,000	11,938	-	-	-	-	86,000	11,938	97,938	(80)	97,858

\* 취득가액 : 부동산을 취득하기 위한 매입금액은 약 930억원

매입부대비용 : 부동산을 취득하기 위한 매입부대비용은 약 49억원

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
풍림빌딩	19,023.7	19,023.7	100.00%	4,566,611,244	5	240,048
합 계	19,023.7	19,023.7	100.00%	4,566,611,244	5	240,048

#### 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		풍림빌딩		비 고
		금액	비율	
부동산	임대료	1,093	67.99	-
	매매손익	-	-	-
	기타수익	500	31.13	-
유가증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타수익		14	0.88	-
총 수 익		1,607	100.00	-

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

구 분	임대료 (백만원)	비율 (%)	비 고
풍림빌딩	1,093	100.00	-
임대료 수익 계	1,093	100.00	-

##### 2) 부동산 매매손익

해당사항 없음

##### 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
관리수익	500	100.00	-
기타 수익 계	500	100.00	-

## 2. 유가증권

유가증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음

## 3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	14	100.00	-
기타 수익 계	14	100.00	-

## Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제2기 1분기	제1기 4분기	제X기 X분기
당해회사수익률(A)	4.51	0.02	-
산업평균수익률(B)	-	-	-
초과수익률	-	-	-

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1 년간의 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	6,000,000
2. 보험료	2,862,630
3. 감가상각비	59,687,574
4. 자산관리위탁수수료	50,652,553
5. 자산보관수수료	4,972,376
6. 일반사무수탁수수료	7,458,564
7. 부동산관리용역수수료	184,560,527
8. 시설유지관리비	7,819,943
9. 지급수수료	7,077,811
10. 세금과공과	57,633,030
11. 수도광열비	130,063,869
12. 간주임대료	4,150,739
13. 광고선전비	540,000
14. 이자비용	695,342,464
15. 잡손실	7
합 계	1,218,822,087

## II. 업무위탁비용

구 분	지급 기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고
자산관리수수료	제이알투자운용	<취득보수> 취득가액의 0.8%	취득일로부터 1주일 이내 지급
		<운용보수> 최초 회계연도 : 없음 재원조달총액의 연0.2% + 2,738,385원(제2기 적용) 재원조달총액의 0.2%(제3기부터 제4기까지 적용) 재원조달총액의 0.3%(제5기부터 제6기까지 적용) 재원조달총액의 0.4%(제7기부터 제8기까지 적용) 재원조달총액의 0.45%(제9기부터 청산일)	매월말일로부터 7일 이내 지급. 단, 제2기 보수는 반기 말(또는 감사보고서 제출 후) 7일 이내에 지급
		<매각보수> 처분가액의 0.7%	처분일이 속한 결산기 결산보고서 주주총회 승인을 득한 후 1주일 이내 지급
		<매각성과보수> 처분이익의 5%	처분일이 속한 결산기 결산보고서 주주총회 승인을 득한 후 1주일 이내 지급
자산보관수수료	신한은행	연간 2,000만원	매기 결산보고서 감사의견 제출 후 7일 이내 지급
사무수탁수수료	신한아이타스	연간 3,000만원	매 결산기단위로 연간보수의 50%를 결산기말에 청구 및 결산기 최종일의 7일 이내 지급

## 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	60,000	-	-	60,000	-
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	-
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

### II. 차입처 등

(단위: 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
미래에셋생명 보험주식회사	2012.12.27	40,000	4.70%	인출일로부터 5년이 경과하는 날 전액 상환	40,000
우리은행	2012.02.14	20,000	4.70%		20,000
합 계	-	60,000	-	-	60,000

## 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

결산일	매년 6월 30일 매년 12월 31일	정기 주주총회	9월/3월중
주권의 종류	1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권의 8 종	공고게재 신문	서울경제신문 문화일보
명의개서 대리인	신한아이타스㈜	-	-

### 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, 미수금, 미수수익, 선급비용, 부가세대급금
- (2) 비유동자산 : 토지, 건물, 감가상각누계액
- (3) 유동부채 : 미지급금, 예수금, 미지급비용
- (4) 비유동부채 : 장기차입금, 임대보증금
- (5) 자본금 : 보통주자본금, 우선주자본금
- (6) 자본조정 : 주식할인발행차금

#### 2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- (1) 영업수익 : 임대료수익, 관리수익
- (2) 영업비용 : 임원보수, 보험료, 감가상각비, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료, 부동산관리용역위탁수수료  
시설유지관리비, 지급수수료, 세금과공과, 간주임대료
- (3) 영업외수익 : 이자수익
- (4) 영업외비용 : 이자비용

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

### III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음



#### IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제2기 1분기	제1기 4분기	제X기
자산			
유동자산	3,111,840,114	2,616,938,031	
비유동자산	97,857,968,951	97,917,656,525	
자산총계	100,969,809,065	100,534,594,556	
부채			
유동부채	831,063,613	765,559,757	
비유동부채	64,951,043,260	64,951,043,260	
부채총계	65,782,106,873	65,716,603,017	
자본			
자본금	35,000,000,000	35,000,000,000	
자본조정	(182,975,000)	(182,975,000)	
이익잉여금	370,677,192	966,539	
자본총계	35,187,702,192	34,817,991,539	
부채와 자본총계	100,969,809,065	100,534,594,556	

#### V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제2기 1분기	제1기 4분기	제X기
영업수익	1,592,958,796	81,072,700	
영업비용	523,479,616	41,702,127	
영업이익	1,069,479,180	39,370,573	
영업외수익	14,204,081	226,103	
영업외비용	695,342,471	38,630,137	
법인세비용차감전순이익	388,340,790	966,539	
당기순이익	388,340,790	966,539	

#### 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

주식회사 제이알제 9 호기업구조조정부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2012년 5월 14일에 설립되었으며, 2012년 11월 23일로 국토교통부(구:국토해양부)의 인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 개발, 임대차 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점소재지는 서울시 강남구 언주로 431번지 8층(역삼동 삼봉빌딩)이고, 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

주주명	주식수	지분율	금액
대한번호사협회	보통주3,000,000주	42.9%	15,000,000
미래에셋맵스프린터어 사모 부동산모투자신탁 30-1호	우선주4,000,000주	57.1%	20,000,000
합계	7,000,000주	100.0%	35,000,000

회사의 통상적인 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료)이며, 다만 최초의 사업연도는 설립등기일로부터 최초로 도래하는 12월 31일까지입니다.

### 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

#### (1) 현금및현금성자산의 분류

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

## (2) 대손충당금

회사는 재무제표일 현재 매출채권 등 받을채권 잔액의 회수가능성에 대한 개별분석 및 과거의 대손경험을 을 토대로 하여 예상되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

## (3) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 비용이 총당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있습니다.

구 분	내용연수
건 물	50 년

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증 가시키는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습 니다.

유형자산의 진부화 또는 시장가치의 급격한 하락 등으로 인하여 유형자산의 미래 경제적 효익이 장부금액 에 현저하게 미달할 가능성이 있고, 당해 유형자산의 사용 및 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름총액 의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에는 장부금액을 회수가능가액으로 조정하고 그 차액을 손상차손으 로 처리하고 있습니다.

## (4) 수익의 인식

회사는 임대차계약에 의해 약정된 임대료수익과 관리수익으로 구분하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익 을 인식하고 있습니다.

## (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 기타비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에반영하고 있으며, 이 경우 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다. 그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 부의영업권)에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는바, 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.

3. 유형자산

(1) 당분기 및 전분기 중 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

계정과목	기 초	취득 및 자본적지출	처 분	감가상각비	기 말
토 지	86,000,037	-	-	-	86,000,037
건 물	11,917,619	-	-	(59,688)	11,857,931
합 계	97,917,656	-	-	(59,688)	97,857,968

<전분기>

(단위 : 천원)

계정과목	기 초	취득 및 자본적지출	처 분	감가상각비	기 말
토 지	-	86,000,037	-	-	86,000,037
건 물	-	11,937,515	-	(19,896)	11,917,619
합 계	-	97,937,552	-	(19,896)	97,917,656

회사는 토지와 건물을 장기차입금과 관련하여 담보로 제공하고 있습니다.

(2) 상기 토지의 공시지가 가액은 다음과 같습니다.

(단위:천원,m<sup>2</sup>)

주 소	면 적(m <sup>2</sup> )	장부가액	공시지가
서울 강남구 역삼동 823	142.5	86,000,037	4,617,000
서울 강남구 역삼동 823-1	1,469.4		47,608,560

(3) 당기말 현재 장기차입금 등과 관련하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

담보제공자산	설정권자	채권최고액	관련채무 및 금액 (장기차입금)	담보권의 종류
토지 및 건물	미래에셋생명보험(주) (주)신한은행	78,000,000	60,000,000	근저당권

#### 4. 보험가입자산

당분기말 현재 보험가입 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류	보험회사	부보금액
기계보험	동부화재해상보험(주)	10,000
배상책임보험	동부화재해상보험(주)	-
재산종합보험(*)	동부화재해상보험(주)	28,791,303
합	계	28,801,303

(\*) 상기의 재산종합보험은 장기차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다.

#### 5. 장기차입금

(1) 당분기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	이자율	당기말	상환방법	만기일
미래에셋생명보험(주)	연4.7%	40,000,000	단기일시상환	2017.12.26
(주)신한은행	연4.7%	20,000,000		
합	계	60,000,000		

(2) 장기차입금의 연도별 상환계획은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

연	도	금	액
2017	년	60,000,000	

## 6. 자본

(1) 당분기말 현재 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

구분	주식수 및 금액
발행할 주식의 총수	20,000,000
1주당 액면금액	5,000
발행한 주식의 총수	보통주 3,000,000주 우선주 4,000,000주
자본금	35,000,000,000원

### (2) 유상증자

회사는 2012년 5월 14일에 자본금 5억으로 설립된 이후 2012년 12월 26일에 34,500백만원(1주당 발행가액 :5,000원, 발행주식수 :6,900,000주)의 유상증자를 실시하였습니다.

### (3) 우선주식

가. 회사는 기명식 보통주식과 함께 의결권 있는 기명식 우선주식을 발행할 수 있습니다.

나. 우선주식에 대해서는 액면금액을 기준으로 하여 각 회계연도별로 종류주식의 실제 보유기간에 대하여 제 1기간에 대하여는 6.8%, 제 2기간에 대하여는 6.8%, 제 3기간에 대하여는 7.0%, 제 4기간에 대하여는 7.0%, 제 5기간에 대하여는 7.3%, 제 6기간에 대하여는 7.3%, 제 7기간이후로는 7.5%의 이익을 우선하여 배당하고, 나머지 이익은 보통주식에 대하여 배당합니다.

다. 이익배당우선주는 누적적, 비참가적 우선주식입니다.

라. 최후 회계연도의 경우, 그 배당의 원천이 되는 이익의 내용에 따라 다음과 같이 배당합니다. (1)회사가 해당 회계연도에 처분한 부동산의 처분가액에서 처분된 부동산의 장부가액 및 매각비용(자산관리위탁계약에 따른 처분수수료 및 처분성과 수수료를 포함)을 차감한 금액(처분이익)은 다음 각목의 금액과 순서에 따라 배당한다. 1)우선주식에 누적적으로 배당되어야할 금액을 우선주식에 배당합니다.2) 처분이익의 10.53%를 우선주식에 배당한다.3)최후 회계연도까지 배당된 감가상각초과배당금의 누계액과 동일한 금액을 보통주식에 배당합니다.4)처분이익에서 위 1,2,3의 금액의 합계액을 차감한 금액(처분이익 잔여금액)의 25%를 우선주식에 배당합니다.5)처분이익 잔여금액의 75%를 보통주식에 배당합니다. (2)해당 회계연도의 배당가능이익 중 처분이익을 제외한 금액으로서, 회사가 처분한 부동산에 관하여 소유권이전등기가 종료되는 날까지 발생

한 금액은 우선주식에 대하여는 액면금을 기준으로 7.5%에 해당하는 금액을 우선하여 배당하고, 나머지 금액은 보통주식에 대하여 배당한다.(3) 해당 회계연도의 배당가능이익 중 (1)호 및 (2)호에 따른 금액을 제외한 잔액은 보통주식에 배당합니다.

마. 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 우선주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 합니다.

바. 회사가 청산시 다음 순서로 잔여재산을 분배합니다.

(1) 청산시 잔여재산으로 우선주식에 대하여 우선주식의 액면금 상당액을 분배합니다

(2) (1)호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로 보통주식에 대하여 보통주식의 액면금 상당액을 분배합니다

(3) (1)호 및 (2)호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식 및 우선주식 전부에 대하여 주식수에 비례하여 분배합니다.

#### 7. 법인세비용 :

(1) 회사의 당분기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)	
구 분	금 액
법인세 부담액	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-
법인세비용	-

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

(단위 : 원)	
구 분	금 액
법인세비용차감전순이익	388,340,790
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-
법인세비용	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-

(\*) 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.



(3) 회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항, 동법시행령 제 32 조 및 정관 제 58 조 제 3 항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

8. 담보제공자산

당분기말 현재 장기차입금과 관련하여 금융기관에 담보로 제공한 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융기관명	대출금액	채권최고액	담보설정일	담보제공자산	장부가액
미래에셋생명보험(주)	40,000,000	46,800,000	2012.12.27	토지,건물	97,857,969
(주)신한은행	20,000,000	31,200,000			
합 계	60,000,000	78,000,000			

9. 주요약정사항

당분기말 현재 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리위탁계약

회사는 제이알투자운용 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차 등의 방법에 의한 자산관리위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리위탁수수료를 회계기간별로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
운용보수	최초 회계연도 : 없음 제 2 기 회계연도 : 재원조달 총액의 연 0.2%에 2,738,385 원 가산한 금액 제 3 기 회계연도부터 제 4 기 회계연도까지 : 재원조달총액의 연 0.2% 제 5 기 회계연도부터 제 6 기 회계연도까지 : 재원조달총액의 연 0.3% 제 7 기 회계연도부터 제 8 기 회계연도까지 : 재원조달총액의 연 0.4% 제 9 기 회계연도부터 청산일까지는 재원조달총액의 연 0.45% 단, 보통주주의 1기부터 11기까지의 평균배당률(처분이익 제외)이 2% 미만일 경우, 12기부터의 운용보수는 그 일부를 감액할 수도 있다.
취득보수	취득가액의 0.8%
매각보수	처분가액의 0.7%
매각성과보수	처분이익의 5%

(2) 자산보관위탁계약

회사는 신한은행과 부동산, 증권 및 현금 등의 자산의 보관 및 관리업무 위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 10,000 천원(연 20,000 천원)자산보관위탁수수료를 매 결산기 단위로 지급하기로 하였습니다. 다만, 당해 자산보관 업무 수행기간이 6 개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180 일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6 개월이 초과될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6 개월이 초과된 기간을 180 일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

(3) 일반사무위탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 연 3 천만원의 일반사무위탁수수료를 매 결산기마다 1,500 만원을 지급하기로 하였습니다. 당기 중 발생한 일반사무위탁수수료는 3,250 천원입니다. 다만, 당해 수탁업무 수행기간이 6 개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180 일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6 개월이 초과될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6 개월이 초과된 기간을 180 일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다. 제 1 결산기의 수수료는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 날로부터 발생합니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기 중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	과목	당분기	전분기
대한변호사협회	임대료수익	62,183	-
	관리비수익	49,583	2,666

(2) 당분기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 채권·채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	과목	당분기말	전분기말
대한변호사협회	임대보증금	341,953	341,953
	미수금	-	2,932

11. 주당반기순이익

당분기의 주당반기순이익 계산내역은 다음과 같습니다. 한편 유통보통주식수는 당분기의 발행주식수와 동일합니다.

구분	당분기	전분기
분기순이익	388,340,790원	966,539원
우선주배당금	335,342,466원	(-)18,630,137원
보통주 분기순이익	52,998,324원	0원
가중평균유통보통주식수	3,000,000주	160,606주
주당분기순이익	18원	0원

(주 1)

일자	항목	주식수	유통일수	적수
2012-05-14	유상증자	100,000	226	22,600,000
2012-12-26	유상증자	2,900,000	5	14,500,000
합 계			231	37,100,000
가중평균유통보통주식수				160,606

12. 부가가치계산에 필요한 사항

당분기의 영업비용에 포함된 부가가치계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당분기	전분기
임원급여	6,000	322
감가상각비	59,688	19,896
세금과공과	57,633	1,145

## 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 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 김 종 수

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2013.01.08	최저자본금 변경 사실 보고	부동산투자회사법 제41조에 의거 최저자본금 변경 사실 보고	
2013.01.08	매도자 부채상환 내역 보고	영업인가 요건충족에 필요한 매도인의 부채상환 내역 보고	
2013.02.14	투자보고서	제1기 4분기 투자보고서	
2013.03.29	투자보고서	제1기 결산 투자보고서	
2013.04.08	임원 변경 보고	임원 변경 보고 변경 전 : 기타비상무이사 이정원 변경 후 : 기타비상무이사 김영훈	
2013.04.15	부동산 매매 완료 보고	부동산 매매 완료 보고	

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