

## 제9기 1분기 투자보고서

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2013년 5월 14일

회 사 명 : 주제이알제1호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 손 욱 래



본 점 소 재 지: 서울특별시 강남구 언주로 431 8층

(전화번호) 02-2008-7053

작 성 책 임 자: 신한아이타스주 선임 양선영

(전화번호) 02-2180-0436

# 제 1 부 회사의 개황

## I. 회사의 개황

### 1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 제이알제1호기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2008년 12월 30일
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 언주로 431 8층
- 4) 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 투자 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산을 투자·운영과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 이외의 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 : **2,513**억원, 자본금 : **1,210**억원
- 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
- 회사의 존속기간: 회사설립등기일(2008.12.30)로부터 6년
  - 해산사유
    - ① 존립기간의 만료
    - ② 주주총회의 결의
    - ③ 합병

- ④ 파산
- ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결
- ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가 취소

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해회사의 연혁

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2008.12.30 : 창립 및 발기인총회 개최  
 자산관리계약체결(舊 제이알자산관리회사, 現 (주)제이알투자운용)  
 자산보관계약체결(중소기업은행)  
 일반사무수탁계약체결(신한아이타스주)
- 2008.12.30 : 회사설립(자본금 : 10 억원)
- 2009.03.03 : 국토교통부의 영업인가
- 2009.03.13 : 모집(사모)(규모 : 120,000,000,000 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 : 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	주당 발행가액			
2008. 12.30	설립 자본금	기명식 보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	발기 주주	0.8
2009. 03.13	증자		24,000,000	5,000	5,000	120,000,000,000	모집 (사모)	99.2
		합 계				121,000,000,000		100.0

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
52,000,000	24,200,000	27,800,000

#### 2) 발행한 주식의 내용

[2013년 03월 31일 현재]

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	보통주	24,200,000	121,000,000,000	-
합 계		24,200,000	121,000,000,000	-

3) 자기주식 취득현황 (해당없음)

(단위 : 원, 주)

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

4) 주식매수선택권 (해당없음)

(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)

구분	주식수	비고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[24,200,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	24,200,000	
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]	[ 24,200,000 ]	
※ 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 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료할 계획입니다. 단, 최초 회계연도는 당해 회사의 설립 등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 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

(단위 : 원, 주)

구 분	제4기	제5기	제6기	제7기	제8기
당기순이익	2,913,182,412	5,371,188,509	5,385,745,442	5,611,313,867	5,642,335,183
주당순이익(원)	120	222	223	232	233
이익배당한도	3,979,206,577	6,417,624,780	6,451,769,607	6,796,399,223	6,840,443,455
배당금총액	3,979,206,577	6,417,624,780	6,451,769,607	6,796,399,223	6,840,443,455
배당성향	136.59%	119.48%	119.79%	121.12%	121.23%
배당수익률	3.28%	5.30%	5.34%	5.62%	5.65%
연환산배당률	6.51%	10.69%	10.59%	11.30%	11.24%

## 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 (2013.3.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	241,718	94.71	241,131	95.96	95.96	95.96
	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		13,394	5.25	10,032	3.99	3.99	
기타 자산		120	0.04	116	0.05	0.05	
총 자산	자기자본	118,836	46.56	115,080	45.80	45.80	100.00
	부채	136,396	53.44	136,199	54.20	54.20	

※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말한다.

2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.

3. 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.

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

## 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
기업MMDA	중소기업은행	0.10 ~ 2.10	263	관리운영계좌(주1)
			143	이자납부 계좌
			2,126	이자적립 계좌
			0	수입 계좌
정기예금	중소기업은행	2.90	2,000	2013.0521 만기예정(주2)
양도성예금	중소기업은행	3.03	1,500	-
양도성예금	중소기업은행	3.03	1,500	-
양도성예금	중소기업은행	3.03	1,000	-
양도성예금	중소기업은행	3.03	1,500	-
합 계			10,032	-

(주1) 해당 MMDA는 사용의 제한이 없으므로, 재무상태표 상 현금 및 현금성자산으로 분류.

(주2) 해당 정기예금은 취득일로부터 3개월 이내에 만기가 도래하므로, 재무상태표 상 현금 및 현금성자산으로 분류.



## 5. 순자산가치추이

(단위 : 백만원, 주)

구 분	2013.03.31	2012.12.31
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(I)	251,279	255,232
재무상대표상 부채총액(II)	136,199	136,396
순자산가치 가액(III= I - II)	115,080	118,836
발행주식총수	24,200,000	24,200,000
주당 순자산가치(원)	4,755.37	4,910.6

### 제 3 부 자 산 유 형 별 현 황

#### 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
금호아시아나 1 관	서울시 종로구 신문로 1 가 57 번지	2000 년 11 월	2009.03.23	134,719	부채금액
			2009.03.20	156,000	근저당권 채권최고액
			2009.03.23	14,719	임차권

##### 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			
금호 아시아나1관	155,394	95,328	-	-	-	-	155,394	95,328	250,722	(9,592)	241,130
합 계	155,394	95,328	-	-	-	-	155,394	95,328	250,722	(9,592)	241,130

\* 취득가액 : 부동산을 취득하기 위한 매입금액은 약 2,400억원

매입부대비용 : 부동산을 취득하기 위한 매입부대비용은 약 107억원

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
금호아시아나 1 관	54,672.32	54,672.32	100%	19,583,180,652	1	358,192
합 계	54,672.32	54,672.32	100%	19,583,180,652	1	358,192

\* 임대료에 대한 부가가치세는 이와 별도로 임차인이 부담

월 임대료 합계는 부동산등기부상 건물 연면적 54,672.32m<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		금호아시아나1관		비 고
		금액	비율(%)	
부동산	임대료	5,067	71.84	-
	매매손익	-	-	-
	기타수익	1,879	26.64	-
증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타수익		108	1.53	-
총 수 익		7,054	100.00	-

※ 증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

구 분	임대료(백만원)	비 율(%)	비 고
대우건설	5,067	100.00	-
임대료 수익 계	5,067	100.00	-

##### 2) 부동산 매매손익

※ 해당사항 없음

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
관리수익	1,879	100.00	-
기타 수익 계	1,879	100.00	-

2. 증권

증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	108	100.00	-
기타 수익 계	108	100.00	-

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제9기 1분기	제8기 2분기	제8기 1분기
당해회사수익률(A)	10.59	9.54	9.87
산업평균수익률(B)	-	-	-
초과수익률	-	-	-

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1 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. 임원급여	12,000,000
2. 보험료	6,765,617
3. 감가상각비	587,636,820
4. 자산관리위탁수수료	312,363,892
5. 자산보관위탁수수료	12,430,938
6. 일반사무위탁수수료	12,430,938
7. 부동산위탁관리수수료	610,698,726
8. 소모품비	61,364,800
9. 시설유지관리비	149,431,000
10. 지급수수료	7,762,620
11. 세금과공과	134,472,530
12. 수도광열비	333,100,170
13. 간주임대료	12,339,836
14. 광고선전비	540,000
15. 기타비용	
16. 이자비용	1,716,164,371
17. 잡손실	
합 계	3,969,502,258

## II. 업무위탁비용

구 분	지급 기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고
자산관리수수료	(주) 제이알투자운용	■■■■ 자산취득일로부터 처분일까지 매 회계연도말 기준 총자산의 연 0.5%	감사인의 감사보고서 제출일로부터 7일 이내 지급
		■■■■ 취득가액 (거래상대방에게 지급한 총 대가)의 1.0%	취득일로부터 1주일 이내 지급
		■■■■ 처분가액의 1.0%	처분일이 속한결산기에 감사보고서에 대한 주총승인후 1주일 이내 지급
		■■■■ : 처분이익의 15.0%	처분일이 속한결산기에 감사보고서에 대한 주총승인후 1주일 이내 지급
자산보관수수료	중소기업은행	연 5천만원	감사보고서 제출일로부터 7일 이내 지급
사무수탁수수료	신한아이타스	연 5천만원	매 결산기 단위로 연간보수의 50%를 결산기말에 청구

## 제 6 부 차입에 관한 사항

### I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비 고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	-
부동산관련 부채 인수	120,000	-	-	120,000	-
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

### II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
중소기업은행	2009.03.23	50,000	연 5.8%	만기일시 상환	50,000
삼성화재보험		10,000			10,000
우리은행		30,000			30,000
SC 은행		30,000			30,000
합 계	-	120,000	-	-	120,000



## 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 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	광고계재 신문	서울경제, 문화일보
명의개서 대리인	(주)하나은행	-	-

※ 2009년 9월 3일 개최한 제1기 정기주주총회에서 신문광고방법 변경 승인

### 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, 미수금, 미수수익, 선급비용, 선급법인세
- 2) 비유동자산 : 토지, 건물(감가상각누계액)
- 3) 유동부채 : 미지급금, 예수금, 부가세예수금, 미지급비용, 유동성장기차입금
- 4) 비유동부채 : 임대보증금
- 5) 자본금 : 보통주자본금
- 6) 자본조정 : 주식할인발행차금
- 7) 이익잉여금 : 미처분이익잉여금

#### 2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 임대료수익, 관리수익
- 2) 영업비용 : 임원급여, 보험료, 감가상각비, 자산관리위탁수수료, 자산보관위탁수수료, 일반사무위탁수수료, 부동산관리위탁수수료, 소모품비, 시설유지관리비, 지급수수료, 세금과공과, 수도광열비, 간주임대료, 광고선전비, 기타비용
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 잡이익
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 잡손실

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

※ 해당사항 없음

### III. 기타 유의하여야 할 사항

※ 해당사항 없음

#### IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제9기 1분기	제8기 2분기	제8기 1분기
자산			
유동자산	10,148,549,426	13,513,728,901	9,917,130,467
비유동자산	241,130,847,776	241,718,484,596	242,317,538,732
자산총계	251,279,397,202	255,232,213,497	252,234,669,199
부채			
유동부채	121,480,030,240	121,676,584,840	1,441,118,210
비유동부채	14,719,087,000	14,719,087,000	134,719,087,000
부채총계	136,199,117,240	136,395,671,840	136,160,205,210
자본			
자본금	121,000,000,000	121,000,000,000	121,000,000,000
자본조정 이익잉여금	(5,919,720,038)	(2,163,458,343)	(4,925,536,011)
자본총계	115,080,279,962	118,836,541,657	116,074,463,989
부채와 자본총계	251,279,397,202	255,232,213,497	252,234,669,199

#### V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제9기 1분기	제8기 2분기	제8기 1분기
영업수익	6,945,978,147	6,711,089,997	6,711,089,997
영업비용	2,253,337,887	2,284,219,512	2,196,612,500
영업이익	4,692,640,260	4,426,870,485	4,514,477,497
영업외수익	107,705,871	89,509,061	120,081,389
영업외비용	1,716,164,371	1,754,301,878	1,754,301,371
법인세비용차감전순이익	3,084,181,760	2,762,077,668	2,880,257,515
분기순이익	3,084,181,760	2,762,077,668	2,880,257,515

**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 제이알제1호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정 부동산투자회사로서 2008년 12월 30일에 설립되었으며, 2009년 3월 3일로 국토교통부(구:건설교통부)의 인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 임대차 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당사의 본점소재지는 서울시 강남구 언주로 431, 8층이고, 최대주주는 전문건설공제조합이며, 당분기말 현재 납입자본금은 121,000백만원입니다.

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

### 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

#### 1) 현금및현금성자산의 분류

당사는 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

당사는 재무제표일 현재 매출채권 등 받을채권 잔액의 회수가능성에 대한 개별분석 및 과거의 대손경험율을 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 충당부채의 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	40 년

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

유형자산의 진부화 또는 시장가치의 급격한 하락 등으로 인하여 유형자산의 미래 경제적 효익이 장부금액에 현저하게 미달할 가능성이 있고, 당해 유형자산의 사용 및 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름 총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에는 장부금액을 회수가능가액으로 조정하고 그 차액을 손상차손으로 처리하고 있습니다.

#### 4) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의해 약정된 임대료수익과 관리수익으로 구분하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 인식하고 있습니다.

#### 5) 법인세회계

당사는 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.

당사는 법인세법 제 51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

### 3. 단기금융상품

당분기말 및 전분기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

예금종별	예입처	당분기	전분기
MMDA(*)	중소기업은행	2,269,031	2,318,607
정기예금		2,000,000	2,400,000
양도성예금		5,500,000	8,500,000
합 계		9,769,031	12,689,368

(\*) 장기차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있고, 여신거래약정에 따라 정해진 용도로만 인출가능합니다.

### 4. 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	155,394,638	-	-	-	155,394,638
건 물	86,323,847	-	-	(587,637)	85,736,210
합 계	241,718,485	-	-	(587,637)	241,130,848

<전분기>

(단위 : 천원)

계정과목	기 초	취득 및 자본적지출	처 분	감가상각비	기 말
토 지	155,394,638	-	-	-	155,394,638
건 물	86,922,901	-	-	(599,054)	86,323,847
합 계	242,317,539	-	-	(599,054)	241,718,485

2) 상기 토지의 공시지가 가액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원, m<sup>2</sup>)

주 소	면 적(m <sup>2</sup> )	장부가액	공시지가
서울 종로구 신문로 1 가 57	3,481.50	155,394,638	98,178,300

3) 상기 토지 및 건물과 관련된 주요 등기사항의 내용은 다음과 같습니다.

등기대상	등기목적	등기일자	채권자	비 고
토지, 건물	근저당권	2009.03.20	중소기업은행 (주)우리은행 삼성화재해상보험(주) (주)SC 은행	채권최고액 156,000 백만원
토지, 건물	임차권	2009.03.23	(주)대우건설	임차보증금 14,719 백만원
토지	지상권	2000.11.22	서울도시철도공사	지하철도 소유 (편입면적 94.2 m <sup>2</sup> )

## 5. 보험가입자산

당분기말 현재 보험가입 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험종류	보험회사	계약일자	보험기간	부보금액	보험가입자산	보험료
동산종합 보험	동부화재 해상보험	2013.03.19	2013.03.19~ 2014.03.19	921,500	미술품일체	1,289
가스사고 배상책임	동부화재 해상보험	2013.03.19	2013.03.19~ 2014.03.19	-	-	4
재산종합 보험(*)	동부화재 해상보험	2013.03.19	2013.03.19~ 2014.03.19	120,000,002	건물	5,634
합 계				120,921,502	-	6,927

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



## 6. 장기차입금

1) 당분기말 및 전분기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원, %)

차입처	이자율	당분기말	전분기말	상환방법	만기일
중소기업은행	5.8	50,000,000	50,000,000	만기일시 상환	2013.12.31
삼성화재보험(주)	5.8	10,000,000	10,000,000		
(주)우리은행	5.8	30,000,000	30,000,000		
(주)SC 은행	5.8	30,000,000	30,000,000		
합 계		120,000,000	120,000,000		

2) 장기차입금의 연도별 상환계획은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

연 도	금 액
2013 년	120,000,000
합 계	120,000,000

3) 당분기말 현재 장기차입금과 관련한 약정사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차 입 처	약정한도액	비 고
중소기업은행	50,000,000	프로젝트 파이낸싱
삼성화재보험(주)	10,000,000	수익성 부동산 담보대출
(주)우리은행	30,000,000	일반대출
(주)SC 은행	30,000,000	일반대출
합 계	120,000,000	

## 7. 자 본

1) 당분기말 현재 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	금 액
발행할 주식의 총수	52,000,000 주
1 주당 액면금액	5,000 원
발행한 주식의 총수	24,200,000 주
자본금	121,000,000,000 원

2) 유상증자

당사는 2008년 12월 30일에 자본금 10억으로 설립된 이후 부동산투자회사법 제10조(영업인가를 받은 부동산투자회사의 최저자본금)의 충족을 위해 2009년 3월 13일에 120,000백만원(1주당 발행가액 : 5,000원, 발행주식수 : 24,000,000주)의 유상증자를 실시하였습니다.

## 8. 법인세비용

1) 법인세비용 및 유효세율

법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당분기 및 전분기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

2) 일시적차이 및 이연법인세자산(부채)의 증감내역

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	증 가	감 소	당분기말
미수수익	(82,358)	(25,275)	(82,358)	(25,275)
소 계	(82,358)	(25,275)	(82,358)	(25,275)
유효세율	-	-	-	22%
이연법인세자산(부채)	-	-	-	(*)

<전분기>

(단위 : 천원)

구 분	기 초	증 가	감 소	전분기말
미수수익	(22,016)	(82,358)	(22,016)	(82,358)
소 계	(22,016)	(82,358)	(22,016)	(82,358)
유효세율	-	-	-	22%
이연법인세자산(부채)	-	-	-	(*)

(\*) 당사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항, 동법시행령 제 32 조 및 정관 제 53 조 제 2 항에 따라 당분기의 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

### 9. 담보제공자산

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

(단위 : 천원)

금융기관명	대출금액	채권최고액	담보설정일	담보제공자산	장부가액
중소기업은행	50,000,000	65,000,000	2009.03.20	토지, 건물	241,130,848
삼성화재보험(주)	10,000,000	13,000,000			
(주)우리은행	30,000,000	39,000,000			
(주)SC 은행	30,000,000	39,000,000			
합 계	120,000,000	156,000,000			241,130,848

### 10. 주요약정사항

당분기말 현재 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

#### 1) 자산관리위탁계약

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

구 분	내 용
운용보수	자산취득일로부터 처분일까지 매회계연도말 기준 총자산의 연 0.5%
취득보수	취득가액(거래상대방에게 지급한 총 대가)의 1%
매각보수	처분가액의 1%
매각성공보수	처분이익의 15%

상기의 계약에 따라 당분기 중 발생한 자산관리위탁수수료는 322,787천원입니다.

2) 자산보관위탁계약

당사는 중소기업은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관 및 관리업무 위탁계약을 체결하여 연 5천만원의 자산보관위탁수수료를 매 결산기 단위로 지급하기로 하였습니다. 당분기 중 자산보관위탁수수료는 12,431천원입니다.

3) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 연 5천만원의 일반사무관리위탁수수료를 매 결산기 단위로 지급하기로 하였습니다. 당분기 중 발생한 일반사무위탁수수료는 12,431천원입니다.

4) 부동산관리위탁계약

당사는 아시아나에이엠씨 주식회사와 재산 인계 관련 업무, 시설관리 관련 업무 등에 대한 건물관리위탁계약을 체결하였으며, 당분기 중 발생한 부동산관리위탁수수료는 610,699천원입니다.

5) 책임임대차계약

당사는 주식회사 대우건설과 다음과 같은 책임임대차계약을 체결하였습니다.

구 분	내 용
임 대 면 적	토지 : 3,441.2 m <sup>2</sup> , 건물 : 54,672 m <sup>2</sup> (전체임대면적과 동일)
계 약 기 간	계약일로부터 5년
임대차보증금	14,719 백만원

상기 책임임대차계약과 관련하여 당분기 중 발생한 임대료수익과 관리수익은 각각 5,067,148천원과 1,878,830천원입니다.

11. 특수관계자와의 거래

1) 당분기 및 전분기 중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회 사 명	과 목	당 분 기	전 분 기
제이알투자운용(주)	자산관리위탁수수료	312,364	322,787

(단위 : 천원)

회 사 명	과 목	당 분 기	전 분 기
동부화재해상보험(주)	보험료	6,766	6,927

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

(단위 : 천원)

회 사 명	과 목	당 분 기	전 분 기
제이알투자운용(주)	미지급금	312,364	638,081
동부화재해상보험(주)	선급비용	24,246	5,873

## 12. 주당손익

주당분기순이익은 보통주 1주에 대한 분기순이익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

구 분	당 분 기	전 분 기
당(분)기순이익	3,084,181,760 원	2,762,077,668 원
유통보통주식수(*)	24,200,000 주	24,200,000 주
주당순이익	127 원	114 원

(\*) 당분기 및 전분기의 유통보통주식수는 발행주식수와 동일합니다.

## 13. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 영업비용에 포함된 부가가치계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계 정 과 목	당 분 기	전 분 기
임원급여	12,000	12,000
감가상각비	587,637	599,054
세금과공과	134,473	157,009

## 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 중 수

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2009.05.14	투자보고서	제1기 1분기 투자보고서	-
2009.06.03	정관 변경 보고	정관 제10조(주권의 종류) 정관 제31조(이사 및 감사의 수)	9종→8종 변경 이사 및 감사의 수 변경
2009.08.14	투자보고서	제1기 2분기 투자보고서	-
2009.09.11	정관 변경 보고	정관 제5조(공고 방법) 정관 제12조(신주인수권)	공고신문변경 자본시장과금융투자업에관한법률 발효에 따른변경
2009.09.23	투자보고서	제1기 투자보고서	-
2009.11.12	투자보고서	제2기 1분기 투자보고서	-
2010.02.05	투자보고서	제2기 2분기 투자보고서	-
2010.03.31	투자보고서	제2기 투자보고서	-
2010.05.14	투자보고서	제3기 1분기 투자보고서	
2010.08.13	투자보고서	제3기 2분기 투자보고서	
2010.09.30	투자보고서	제3기 투자보고서	
2010.11.12	투자보고서	제4기 1분기 투자보고서	
2011.03.30	투자보고서	제4기 투자보고서	
2011.05.13	투자보고서	제5기 1분기 투자보고서	
2011.8.12	투자보고서	제5기 2분기 투자보고서	
2011.9.28	투자보고서	제5기 투자보고서	
2011.11.14	투자보고서	제6기 1분기 투자보고서	
2012.02.15	투자보고서	제6기 2분기 투자보고서	
2012.03.23	임원변경보고	임원(기타비상무이사) 변경 보고	
2012.03.30	투자보고서	제6기 투자보고서	
2012.04.16	본점소재지변경	변경전 : 서울특별시 강남구 역삼동 706-9 변경후 : 서울특별시 강남구 언주로 431	
2012.05.04	임원변경보고	임원(기타비상무이사) 변경 보고	
2012.05.14	투자보고서	제7기 1분기 투자보고서	
2012.08.14	투자보고서	제7기 2분기 투자보고서	
2012.09.28	투자보고서	제7기 투자보고서	
2012.11.14	투자보고서	제8기 1분기 투자보고서	

2013.02.14	투자보고서	제8기 2분기 투자보고서	
2013.03.31	투자보고서	제8기 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 약정이행 등을 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 예외 인정	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