<별지 제6호 서식>

제1기 2분기 투 자 보 고 서

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2013년 05월 15일

회 사 명 : ㈜카이트제삼호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 고 영 호 (인)

본 점 소 재 지: 서울특별시 강남구 테헤란로 306
(역삼동, 카이트타워)
(전화번호) 02-2112-6349

작 성 책 임 자: 신한아이타스㈜ 전임 최 효 정 (인)
(전화번호) 02-2180-0613

제 1 부 회사의 개황

Ⅰ. 회사의 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명 : 주식회사 카이트제삼호위탁관리부동산투자회사

2) 설립일 : 2012년 11월 02일

3) 소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 306 (역삼동, 카이트타워)

4) 사업목적

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

① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분

② 부동산개발사업

③ 부동산의 임대차

④ 유가증권의 매매

⑤ 금융기관에의 예치

⑥ 지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 · 관리 · 처분

5) 자산 및 자본금 규모(2013.03.31 기준) : 총자산 : 2,236억원, 자본금 : 54억원

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

o 회사의 존속기간: 해당사항 없음.

o 해산사유

① 주주총회의 결의

② 합병

③ 파산

④ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결

⑤ 국토교통부 장관의 영업인가 취소

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2012.11.02 : 창립 및 발기인총회 개최

  자산관리계약체결(한국자산신탁㈜)

  자산보관계약체결(㈜우리은행)

  일반사무수탁계약체결(신한아이타스㈜)

  주식사모주선계약체결(대신증권㈜)

- 2012.11.02 : 회사설립(자본금 : 500,000,000 원)

- 2012.11.23 : 국토교통부의 영업인가

- 2012.11.29 : 신주발행(규모 : 106,900,001,000 원)

- 2013.02.28 : 본점 이전(역삼동, 카이트타워)

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			
2012. 11.02	설립 자본금	기명식 보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기 주주	9.31
2012. 11.29	증자		7,000	5,000	1,457,143	535,000,000	모집 (사모)	0.65
2012. 11.29	증자	기명식 우선주	967,000	5,000	100,000	5,370,000,000	모집 (사모)	90.04
합 계			1,074,000			5,370,000,000		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
50,000,000	1,074,000	48,926,000

2) 발행한 주식의 내용

[2013년 03월 31일 현재]

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	107,000	535,000,000	-
기명식	우선주	967,000	4,835,000,000	
합 계		1,074,000	5,370,000,000	-

3) 자기주식 취득현황 : 해당사항 없음

4) 주식매수선택권 : 해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[1,074,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	1,074,000	
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]	[1,074,000]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: %): 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

➢ 배당가능이익

회사는 부동산투자회사법 제28조 및 당사 정관 제58조의 배당 규정에 의거하여 상법 제462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정할 계획입니다.

➢ 배당정책

회사는 배당가능이익의 90%이상을 현금 배당할 계획입니다. 특히 임차인들로부터 수령한 임대료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 6개월 배당을 기본으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당청책으로서 투자자들에게 연평균 7%이상의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

➢ 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 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있은 날로부터 30일 이내에 현금으로 지급할 계획입니다.

2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기
당기순이익	-	-	-	-	-
주당순이익(원)	-	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	-	-	-	-	-
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익률	-	-	-	-	-
연환산배당률	-	-	-	-	-

※ 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. 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기 (2012.12.31)		당분기 (2013.03.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
위탁관리 부동산	토지 및 그 정착물	219,019	96.29	218,840	97.86	97.86	97.86
	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		3,538	1.56	4,611	2.06	2.06	
기타 자산		4,900	2.15	176	0.08	0.08	
총 자산	자기자본	107,957	47.46	109,178	48.82	48.82	100.0
	부채	119,500	52.54	114,449	51.18	51.18	

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위:백만원,VAT별도)

구 분	매입가액	취득부대비용	합 계
카이트타워	210,870	8,377	219,247

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
MMDA	우리은행	0.10 ~ 2.10	642,670,576	주계좌
			455,135	구계좌
			316,297,394	삼성생명(19F)
			228,445,133	대한생명(9F)
			253,961,818	삼성SDS(14F)
			269,528,524	삼성SDS(15F)
R.P	한화투자증권	2.80	900,000,000	만기: 2013.04.17
정기예금	우리은행	2.90	2,000,000,000	만기: 2013.6.18
합 계			4,611,358,580	-

* 금융기관 예치내역은 미수이자(5백만원) 제외하여 작성

5. 순자산가치추이

(단위 : 백만원, 주)

구 분	2013.03.31	2012.12.31
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	223,627	227,457
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	114,449	119,500
순자산가치 가액(Ⅲ= Ⅰ - Ⅱ)	109,178	107,957
발행주식총수	1,074,000	1,074,000
주당 순자산가치(원)	101,655.49	100,518.62

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황

1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 백만원)

부동산명	위 치	완공(개축)연도	취득및 등기일자	부채 및 담보 내역	비 고
카이트타워	서울특별시 테헤란로 306	1999 년 11 월	2012.11.30	105,000	부채금액
				140,063	근저당권 채권최고액
				3,176	전세권

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가상각 누계액	장부가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
카이트타워	170,374	48,873	-	-	-	-	170,374	48,873	219,247	(407)	218,840
합 계	170,374	48,873	-	-	-	-	170,374	48,873	219,247	(407)	218,840

* 취득가액 : 부동산을 취득하기 위한 매입금액은 약 210,870백만원
매입부대비용 : 부동산을 취득하기 위한 매입부대비용은 약 8,377백만원
부동산 취득가액에 대한 투자비율(토지/건물)로 매입부대비용을 안분함

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료(*)	임대차 계약수	임대면적단위(㎡)당 연임대료
카이트타워	34,423.83	34,423.83	100.00%	10,433,217,660	16	303,081
합 계	34,423.83	34,423.83	100.00%	10,433,217,660	16	303,081

* 임대료에 대한 부가가치세는 이와 별도로 임차인이 부담
부동산등기부등상 건물 연면적은 34,460.7㎡이며, 임대가능 면적은 34,423.83㎡임.
(*)연간 총임대료는 임대면적 기준으로 2013년 3월말 1개월 임대료를 연환산하여 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		카이트타워		비 고
		금액	비율(%)	
부동산	임대료	2,263	56.48	-
	매매손익	-	-	-
	기타수익	1,726	43.07	-
증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타수익		18	0.45	-
총 수 익		4,007	100.00	-

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

구 분	임대료(백만원)	비 율(%)	비 고
카이트타워	2,263	100.0	-
임대료 수익 계	2,263	100.0	-

2) 부동산 매매손익

※ 해당사항 없음

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
관리수익	951	55.10	-
주차료수익	39	2.26	
기타수익	736	42.64	
기타 수익 계	1,726	100.00	-

2. 증권

증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	18	100.0	-
기타 수익 계	18	100.0	-

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제1기 3분기	제1기 2분기(1.1~3.31)	제1기 1분기(11.30~12.31)
당해회사수익률(A)	-	5.16	6.86
산업평균수익률(B)	-	-	-
초과수익률	-	-	-

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

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

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

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

4사분기수익률 = (당기순이익 / [(연기초납입자본금+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	1,333,333
2. 보험료	5,611,410
3. 감가상각비	244,363,716
4. 자산관리위탁수수료	103,990,687
5. 자산보관위탁수수료	4,159,627
6. 일반사무위탁수수료	1,324,110
7. 부동산관리위탁수수료	217,293,279
8. 소모품비	26,785,900
9. 시설유지관리비	45,731,680
10. 지급수수료	507,988,346
11. 세금과공과	83,988,743
12. 수도광열비	347,857,709
13. 간주임대료	6,479,480
14. 이자비용	1,188,835,658
합 계	2,785,743,678

II. 업무위탁비용

구 분	지급 기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고
자산 관리수수료	한국자산신탁㈜	<매입수수료>: 매입금액 X 0.4%	투자제안서상의 요건충족시 보고서 수령한 날로부터 7일이내 지급
		기본운용보수: 매입금액 X 기본운용보수율 제1기~제10기 : 0.2%/연간 제11기 이후 : 0.4%/연간	주주총회 승인일 이후 7일이내 지급
		성과운용보수: 1) 연차별 실제배당금이 목표배당금 보다 많은 경우 * 성과운용보수 = (해당 연차 실제배당금- 해당연차 목표배당금) X 10% * 당 성과운용보수의 지급시기인 결산 짝수기를 기준으로 하여, (i) 해당 성과운용보수의 산정기간인 2기의 결산기 동안 지급된 기본운용보수의 합계액과 (ii) 해당 성과운용보수액을 합한 총액이 부동산매입가액의 연0.6%에 해당하는 금액을 초과할 수 없음. 2) 연차별 실제배당금이 목표배당에 부족한 경우 * 차감금액 = (해당 연차 목표배당금 - 해당연차 실제배당금) X 10% * 1결산기에서 제10결산기까지는 부동산매입금액의 연0.1%에 해당하는 금액, 제11결산기 이후는 부동산매입금액의 연0.2%에 해당하는 금액을 초과할 수 없음.	결산 짝수기의 당기 운용보수의 지급시 운용성과보수 또는 차감액을 계산하여 지급
		매각성과수수료 : 투자자의 목표수익률 금액요건 충종시, 매각차익의 15%	처분 이후 최초에 도래하는 결산기의 주주총회 승인일부터 7일이내 지급
자산보관수수료	우리은행	부동산 매입가액의 연 0.008%	감사보고서 제출일로부터 7일이내 지급
일반사무 위탁수수료	신한아이타스	지분투자원본액의 연 0.005%	주주총회 승인일 이후 7일이내 지급

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비 고
운영자금의 차입액	109,702	-	4,702	105,000	-
부동산관련 부채 인수	-	-	-	-	-
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

II. 차입처 등

(단위: 백만원)

차입처	차입일	전분기말	이자율	상환금	당분기말	만기일(상환일)
신한생명보험	2012.11.30	4,702	6.0%	4,702	-	2013.01.14
엘아이지손해보험	2012.11.30	52,500	4.5%		52,500	2019.11.30
한화생명보험	2012.11.30	17,500	4.5%		17,500	2019.11.30
한화생명보험 (특별계정)	2012.11.30	10,000	4.5%		10,000	2019.11.30
신한생명보험	2012.11.30	17,000	4.5%		17,000	2019.11.30
흥국생명보험	2012.11.30	8,000	4.5%		8,000	2019.11.30
합 계		109,702		4,702	105,000	

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 6 월 30 일 매년 12 월 31 일	정기 주주총회	9 월 / 3 월중
주권의 종류	1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권의 8 종	공고게재 신문	머니투데이, 매일경제신문
명의개서 대리업무	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, R.P, 정기예금, 미수금, 미수수익, 선급비용, 선급세금

2) 비유동자산 : 토지, 건물(감가상각누계액)

3) 유동부채 : 미지급금, 예수금, 부가세예수금, 미지급비용, 선수금, 선수수익, 보증금

4) 비유동부채 : 장기차입금, 임대보증금

5) 자본금 : 보통주자본금, 우선주자본금

6) 자본잉여금 : 주식발행초과금

7) 이익잉여금 : 미처분이익잉여금

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

1) 영업수익 : 임대료수익, 관리수익, 주차료수익, 기타수익

2) 영업비용 : 임원보수, 보험료, 감가상각비, 자산관리위탁수수료, 자산보관위탁수수료, 일반사무위탁수수료, 부동산관리위탁수수료, 소모품비, 시설유지관리비, 지급수수료, 세금과공과, 수도광열비, 간주임대료

3) 영업외수익 : 이자수익, 잡이익

4) 영업외비용 : 이자비용

II. 기업회계기준 등의 위반사항

※ 해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

※ 해당사항 없음

IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제1기 2분기 (13.1.1~13.3.31)	제1기 1분기 (12.11.30~12.12.31)
자산		
유동자산	4,787,127,142	8,438,031,320
비유동자산	218,840,240,036	219,019,065,356
자산총계	223,627,367,178	227,457,096,676
부채		
유동부채	1,088,304,897	7,115,831,197
비유동부채	113,360,948,859	112,384,392,677
부채총계	114,449,253,756	119,500,223,874
자본		
자본금	5,370,000,000	5,370,000,000
자본잉여금	101,991,514,400	101,991,514,400
이익잉여금	1,816,599,022	595,358,402
자본총계	109,178,113,422	107,956,872,802
부채와 자본총계	223,627,367,178	227,457,096,676

V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제1기 2분기 (13.1.1~13.3.31)	제1기 1분기 (12.11.30~12.12.31)
영업수익	3,989,231,178	1,493,456,170
영업비용	1,596,908,020	478,004,333
영업이익	2,392,323,158	1,015,451,837
영업외수익	17,753,120	5,170,850
영업외비용	1,188,835,658	425,264,285
법인세비용차감전순이익	1,221,240,620	595,358,402
분기순이익	1,221,240,620	595,358,402

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 카이트제삼호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2012년 11월 02일에 설립되었으며, 2012년 11월 23일로 국토교통부의 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 서울특별시 강남구 테헤란로 306 (역삼동, 카이트타워)이고, 최대주주는 국민연금공단이며, 당분기말 현재 납입자본금은 5,370백만원입니다.

당사의 통상적인 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료)이며, 다만 최초의 사업연도는 설립등기일로부터 최초로 도래하는6월 30일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 중간재무제표는 기업회계기준서 제1호 내지 제23호(제14호와 제18호를 제외)를 포함한 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 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 재무상태표일 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	50 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 관리수익 및 주차료수익으로 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 계산에 반영하고 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 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

예금종별	예입처	당분기말
MMDA	우리은행	642,671
MMDA	우리은행	455
MMDA(*)	우리은행	1,068,233
R.P	한화투자증권	900,000
정기예금	우리은행	2,000,000
합 계		4,611,359

(*) 임차인 임대보증금 관련 질권이 설정되어 있습니다.(삼성생명, 대한생명, 삼성SDS)

4. 유형자산

1) 당분기말 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	기 초	취득 및 자본적지출	처 분	감가상각비	기 말
토 지	170,309,231	65,538	-	-	170,374,769
건 물	48,709,834	-	-	(244,363)	48,465,471
합 계	219,019,065	65,538	-	(244,363)	218,840,240

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

등기대상	등기목적	채권자	비 고
토지, 건물	근저당권	한국닛산, 토마토 2 저축은행 애플투자증권, 셀트리온제약 한화투자증권, 엘아이지손해보험㈜ 한화생명보험㈜,신한생명보험㈜ 흥국생명보험㈜	채권최고액 140,063 백만원
토지, 건물	전세권	(주)엘지유플러스 ㈜넥슨코리아 삼성생명보험,스타벅스	임차보증금 3,176 백만원

5. 장기차입금

1) 당분기말 현재 장단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

<단기차입금>

(단위 : 천원)

차입처	이자율	전분기말	당분기말	상환방법	상환일
신한생명보험	연 6.0%	4,702,400	-	부가가치세 차입금 상환	2013.01.14
합 계		4,702,400	-	-	-

<장기차입금>

(단위: 백만원)

차입처	차입일	전분기말	이자율	상환금	당분기말	만기일(상환일)
엘아이지손해보험	2012.11.30	52,500	4.5%		52,500	2019.11.30
한화생명보험	2012.11.30	17,500	4.5%		17,500	2019.11.30
한화생명보험 (특별계정)	2012.11.30	10,000	4.5%		10,000	2019.11.30
신한생명보험	2012.11.30	17,000	4.5%		17,000	2019.11.30
흥국생명보험	2012.11.30	8,000	4.5%		8,000	2019.11.30
합 계		109,702		4,702	105,000	

6. 자 본

1) 당분기말 현재 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	금 액
발행할 주식의 총수	50,000,000 주
1 주당 액면금액	5,000 원
발행한 주식의 총수	1,074,000 주
자본금	5,370,000,000 원

2) 유상증자

당사는 2012년 11월 2일에 자본금 5억으로 설립된 이후 부동산투자회사법 제10조(영업인가를 받은 부동산투자회사의 최저자본금)의 충족을 위해 2012년 11월 29일에 106,900백만원(1주당 발행가액 : 보통주

1,457,143원, 우선주 100,000원, 발행주식수 : 974,000주)의 유상증자를 실시하였습니다.

3) 주식할인발행차금

주식할인발행차금은 주식발행연도부터 3년 이내의 기간에 매기 균등액을 상각하고 동 상각액은 이익잉여금처분으로 처리하고 있습니다. 다만, 처분할 이익잉여금이 부족하거나 결손이 있을 경우에는 차기 이후 연도에 이월하여 상각하고 있습니다. 당사는 유상증자와 직접적으로 관련하여 발생한 신주발행비 등을 주식할인발행차금으로 계상하고 있으며 당분기 중 38,486,600원을 주식발행초과금과 상계처리하였습니다.

7. 보험가입자산

1) 당분기말 현재 보험가입 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류	보험회사	계약일자	보험기간	보험료
재산종합보험증권	한화손해보험	2012.11.30	2012.11.30 ~ 2013.11.30	22,820
합 계				22,820

(*) 상기의 화재보험은 장기차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다.

8. 담보제공자산

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

(단위 : 천원)

금융기관명	대출금액	채권최고액	담보설정일	담보제공자산	장부가액
엘아이지손해보험	52,500,000	68,250,000	2012.11.30	토지,건물	219,247,513
한화생명보험	17,500,000	35,750,000			
한화생명보험 (특별계정)	10,000,000				
신한생명보험	17,000,000	22,100,000			
흥국생명보험	8,000,000	10,400,000			
합 계	105,000,000	136,500,000	-	-	-

9. 주요약정사항

당분기말 현재 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

1) 자산관리위탁계약

당사는 한국자산신탁 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
매입수수료	매입금액 X 0.4% 투자제안서상의 요건충족시 보고서 수령한 날로부터 7 일이내 지급
기본운용보수	매입금액 X 기본운용보수율 제1기~제10기 : 0.2%/연간 제 11 기 이후 : 0.4%/연간 주주총회 승인일 이후 7 일이내 지급
성과운용보수	1) 연차별 실제배당금이 목표배당금 보다 많은 경우 * 성과운용보수 =(해당 연차 실제배당금 – 해당 연차 목표배당금) X 10% * 당 성과운용보수의 지급시기인 결산 짝수기를 기준으로 하여, (i) 해당 성과운용보수의 산정기간인 2기의 결산기 동안 지급된 기본운용보수의 합계액과 해당 성과운용보수액을 합한 총액이 부동산매입가액의 연0.6%에 해당하는 금액을 초과할 수 없음. 2) 연차별 실제배당금이 목표배당에 부족한 경우 * 차감금액 =(해당 연차 목표배당금 – 해당연차 실제배당금) X 10% * 1 결산기에서 제 10 결산기까지는 부동산매입금액의 연 0.1%에 해당하는 금액, 제 11 결산기 이후는 부동산매입금액의 연 0.2%에 해당하는 금액을 초과할 수 없음.
매각성과수수료	투자자의 목표수익률 금액요건 충종시, 매각차익의 15% 처분 이후 최초에 도래하는 결산기의 주주총회 승인일부터 7 일이내 지급

2) 자산보관위탁계약

당사는 ㈜우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관 및 관리업무 위탁계약을 체결하여 부동산 매입금액의 연 0.008%를 수수료로 하여 결산기단위로 지급하고 있습니다.

3) 일반사무위탁계약

당사는 신한아이타스㈜와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 지분투자원본액의 연0.005%(부가세별도)를 일반사무수탁수수료로 하여 결산기단위로 지급하고 있습니다.

4) 부동산관리위탁계약

당사는 ㈜메이트플러스와 부동산관리위탁계약(임대차관리, 예산 및 재정 관리, 관리운영 및 유지 관리 감독, 시설 관리, 경비 및 보안 관리, 주차관리, 위생 관리 등)을 체결하여 월정액의 수수료를 지급하고 있으며, 이를 위탁관리비로 구분하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

1) 당분기중 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회 사 명	과 목	당 분 기 말
한국자산신탁㈜	자산관리위탁수수료	103,991
엘아이지손해보험	이자비용	589,007

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

(단위 : 천원)

회 사 명	과 목	당 분 기 말
한국자산신탁㈜	미지급금	140,965
엘아이지손해보험	미지급비용	207,123

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 양 태 식

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2012.12.31	신원조회의뢰	신원조회 의뢰	-
2013.01.07	임원변경보고	임원 변경 보고	-
2013.01.11	부동산실사보고서 자료 제출	부동산실사보고서 자료 제출	-
2013.01.11	정관변경 인가 신청	정관변경 인가 신청	-
2013.02.14	제1기 1분기 투자보고서 제출	제1기 1분기 투자보고서	
2013.02.21	주요주주와의 임대차 계약 체결 보고	주요주주와의 임대차 계약 체결 보고	
2013.03.08	주요주주와의 임대차 계약 체결 보고	주요주주와의 임대차 계약 체결 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	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성 (단, 총자산의 100분의 70이상은 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 유가증권시장 또는 코스닥 시장에 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