

(별지 제6호 서식)

제 4 기 2분기 투 자 보 고 서

국토해양부장관 및 금융위원회위원장 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제7조의
규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2012년 11월 12일

회 사 명 : (주)뉴코아 강남 기업구조조정 부동산투자회사

대 표 이 사 : 김창희 (인)

본점 소재지 : 서울특별시 강남구 논현동 261 현대인텔렉스빌딩 11층
(전화번호) 02-390-2707

작성 책임자 : 안진회계법인 과장 민자영 (서명)
(전화번호) 02-6676-2367

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 뉴코아 강남 기업구조조정 부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2009. 08. 04
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 논현동 261 현대인텔렉스빌딩 11층
- 4) 사업목적 :

당해 회사는 그 자산을 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산 투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없습니다.

- 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

- 5) 자산 및 자본금 규모 (2012. 09. 30 현재) :

총자산 2,305억원, 자본금 100억원

- 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음 (비상장)

- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우) :

- 존속기간 : 이 회사의 존립기간은 법인설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급 후 1 영업일로부터 15년으로 하되, 주주총회의 결의로 존립기간을 연장할 수 있다

- 해산사유 :

- ① 정관에서 정한 존립기간의 만료
- ② 주주총회의 결의
- ③ 합병
- ④ 파산
- ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
- ⑥ 국토해양부장관의 설립인가의 취소

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립 이후의 변동사항 :

- 2009.08.04 : 회사 설립(자본금 10억원)
- 2009.08.07 : 자산보관위탁계약 체결 : (주)신한은행
- 2009.08.07 : 일반사무위탁계약 체결 : 안진회계법인
- 2009.08.14 : 자산관리계약 체결 : 지이자산관리코리아(주)
- 2009.08.28 : 영업인가(국토해양부)
- 2009.09.02 : 모집(사모) (규모 : 66,600백만원)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 본점 소재지 변경 : 2010. 09. 10

라) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

마) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 회사가 속해 있는 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)자 후 자본 금(원)	신주의 배정 방법	증자 비율 (%)
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2009. 08.04	설립	기명식 보통주	200,000	5,000	5,000	10억	발기 주주	10
2009. 09.02	증자	기명식 보통주	1,800,000	5,000	37,000	90억	공모 (사모)	90
합 계						100억		100

2) 자본금 변동예정 등 : 보고서일 현재 자본금 변동예정이 없음

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【2012년 09월 30일 현재】

(단위 : 주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
2,000,000	2,000,000	0

2) 발행한 주식의 내용

【2012년 09월 30일 현재】

[주당 액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	보통주	2,000,000	10,000,000,000	-
합 계		2,000,000	10,000,000,000	

3) 자기주식 취득현황 : 해당사항 없음

4) 주식매수선택권 : 해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[2,000,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	2,000,000	
나. 의결권 없는 주식	-	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+ 나+ 다+ 라+ 마]	[-]	
가. 상법상의 제한	-	
나. 증권거래법상의 제한	-	
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의 제한	-	
라. 부동산투자회사법상의 제한	-	
마. 기타 법률에 의한 제한	-	
3. 의결권이 부활된 주식	[-]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[2,000,000]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률 : %) :	주	

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- 당해 회사의 당기 배당금액은 기본적으로 매 회계연도 배당가능이익의 90% 이상을 주주에게 현금 배당할 계획이며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 이 경우 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금은 이를 적립하지 아니합니다. 단, 회사가 배당가능이익의 90% 이상을 주주에게 배당하는 경우에는 상법 제462조의 규정에도 불구하고 이익을 초과하여 당분기의 감가상각비 전액을 함께 배당할 수 있습니다. 이 경우, 초과배당금의 기준은 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따릅니다.
- 당해 회사의 회계연도는 매년 4월 1일에 개시하여 3월 31일에 종료합니다. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2010년 3월 31일에 종료합니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법이 등재된 당 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 정기주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 내에 현금으로 지급될 예정입니다.
- 또한 회사는 관련 법령에 따라, 이사회를 통해 정해진 날에 회사의 주주명부에 주주로 등재된 자에 대하여 1 사업연도에 1 회에 한하여 중간배당을 할 수 있으며, 중간배당의 실시는 이사회를 통해 결의됩니다.

2) 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위:원)

구 분	제3기	제2기	제1기
당기순이익	10,595,706,196	10,377,771,218	6,990,790,958
주당순이익(원)	5,298	5,189	3,922
이익배당한도 (보통주)	11,585,287,912	11,366,347,876	7,566,198,984
배당금총액 (보통주)	11,585,000,000	10,559,000,000	6,809,000,000
배당성향	109.34%	101.75%	97.40%
배당수익률 (보통주)	17.14%	15.62%	19.85%
연환산배당수익률 (보통주)	17.14%	15.62%	30.18%

- 이익배당한도 : 전기이월미처분이익잉여금+ 당기순이익 - 법정 이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금
- 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
- 배당수익률 : 배당액 / ((기초납입자본금 + 기말 납입자본금) / 2)
- 연환산배당율 : 배당수익률 * 365 / 해당사업연도 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 (2012.06.30)		당분기 (2012.09.30)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동산	토지 및 그 정착물	226,599	91.57	226,599	97.02	97.02	97.02
	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						
부동산관련유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		20,751	8.39	6,897	2.96	2.96	
기타 자산		103	0.04	52	0.02	0.02	
총 자산	자기자본	72,371	29.25	75,525	32.34	32.34	100.00
	부채	175,082	70.75	158,023	67.66	67.66	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의 2 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말한다.
 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.
 3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 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.
 5. 감가상각누계액 차감 전 금액임

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

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

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

해당사항 없음

3. 유가증권 거래내역

해당사항 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비고
수퍼기업자유예금	신한은행	10억 이상 1%	25	
기업MMDA	홍콩상하이은행	7일 이상 1.5%	6,872	
합 계			6,897	

5. 순자산가치추이

(단위 : 백만원)

구 분	2012.09.30	2012.06.30
부동산투자회사법 시행령 제27조 제3항에 따른 총자산가액 (I)	233,548	247,453
재무상태표상 부채총액 (II)	158,023	175,082
순자산가치 가액 (III = I - II)	75,525	72,371
발행주식총수(주)	2,000,000	2,000,000
주당 순자산가치(원)	37,763	36,186

- 1. 감가상각누계액 차감 전 금액임

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
김스클럽 · 뉴코아백화점	서울시 서초구 잠원동 70-1, 70-2	1984.12	2009.09.09	

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득 후 자본적 지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
김스클럽 · 뉴코아백화점	187,041	39,456		102			187,041	39,558	226,599	(3,047)	223,552
합 계	187,041	39,456		102			187,041	39,558	226,599	(3,047)	223,552

- 취득가액 : 부동산 (토지, 건물)을 취득하기 위한 매입금액은 2,203억원
- 매입부대비용 : 부동산 (토지, 건물)을 취득하기 위한 매입부대비용은 약 62억원
- 부동산 취득가액에 대한 투자비율로 매입부대비용을 안분했음

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(m ²)	임대면적(m ²)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총 임대료	임대차 계약 수	임대면적단위(m ²)당 연임대료
김스클럽 · 뉴코아백화점	48,253.18m ²	48,253.18m ²	100%	21,026,597,288	1	435,756
합 계	48,253.18m ²	48,253.18m ²	100%	21,026,597,288	1	435,756

- 연임대료에 대한 부가가치세는 이와 별도로 임차인이 부담
- 임대면적은 건물의 연면적임

II. 부동산개발사업의 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액 (기간 : 2012.07.01 ~ 2012.09.30)

(단위 : 백만원, %)

구분		금액	비율	비고
부동산	임대료	5,362	77.33	
	매매손익			
	기타수익	2	0.03	
유가증권	매매손익			
	평가손익			
	이자, 배당금 등			
기타수익		1,570	22.64	
총 수 익		6,934	100.00	

※ 유가증권평가손익은 당분기 손익에 반영되는 평가손익만 포함함

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

(단위:백만원,%)

구분	금액	비율	비고
(주)이랜드리테일	5,362	99.96	
기타수익	2	0.04	
임대료 수익 계	5,364	100.00	

2) 부동산 매매손익

해당사항 없음

3) 기타 수익 (부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

해당사항 없음

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

(단위:백만원,%)

구 분	금 액	비 율	비 고
이자수익	58	3.69	
외화환산이익	1,512	96.31	
기타 수익 계	1,570	100.00	

III. 자기자본수익률

구 분	제4기 2분기	제4기 1분기	제3기 4분기	제3기 3분기
당해 회사 수익률	18.31%	19.12%	15.67%	14.99%

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률 (Return on Equity)로서 연단위로 환산하며, 1년간 분기별 자기자본이익률을 다음과 같이 계산함.

$$\text{제 3기 3사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$$

$$\text{제 3기 4사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금})/2])\}$$

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비 (기간 : 2012.07.01 ~ 2012.09.30)

(단위 : 원)

구 분	금 액
1. 보험료	12,174,238
2. 감가상각비	247,254,885
3. 자산/부동산관리수수료	123,000,000
4. 자산보관위탁수수료	10,980,000
5. 일반사무위탁수수료	11,294,200
6. 간주임대료	20,177,066
7. 세금과공과	500,022,340
8. 은행수수료	70,000
9. 회계감사용역비	5,875,000
10. 법률용역비	1,824,390
11. 광고선전비	520,000
합 계	933,192,119

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율 (또는 지급금액)	비 고
자산관리수수료	지이 자산관리 코리아(주)	자산관리수수료: 연432,000,000 부동산관리수수료 : 연60,000,000원	12등분하여, 익월 25일 또는 청구서를 받은 날로부터 7영업일 중 늦게 도래하는 날에 지급
자산보관수수료	(주)신한은행	연간 43,920,000원	12등분하여, 익월 25일 이내에 지급
사무수탁수수료	안진회계법인	연간 43,200,000원	12등분하여, 월 단위 지급

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

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	환산손(익)	기말	비고
운영자금의 차입액						
부동산관련 부채 인수	142,055	127,000	132,000	(1,513)	135,542	
국민주택기금등 기금수용액						
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액						

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	구 분	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
레코 윈 프라이빗 리미티드(Reco Won Private Ltd.)	(I)	2009.09.07	10,055	연 5.80%	만기일시	9,757
	(II)	2012.09.10	127,000	3month JPY Libor+ 2%	만기일시	125,785
합 계			137,055			135,542

(I) ¹ USD 8,778,705.64

² 이자율 : 고정금리 적용

³ 사채발행가액임

(II) ¹ JPY 8,805,000,000

² 이자율 : 3month JPY Libor+ 2%

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 3월 31일	정기 주주총회	6월중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재신문	매일경제신문

※ 최초사업년도는 회사 설립등기일에 개시하여 2010년 3월 31일에 종료함

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, 선급비용, 선급법인세
- (2) 비유동자산 : 토지, 건물 (감가상각누계액),
- (3) 유동부채: 미지급금, 미지급비용, 예수금, 선수수익, 예수부가세
- (4) 비유동부채 : 임대보증금, 장기차입금, 장기선수수익, 파생상품부채
- (5) 자본금 : 보통주자본금
- (6) 자본잉여금 : 주식발행초과금
- (7) 이익잉여금 : 처분전이익잉여금

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- (1) 영업수익 : 임대료수익
- (2) 영업비용: 보험료, 감가상각비, 자산관리위탁수수료, 자산보관위탁수수료, 일반사무위탁수수료, 법률자문수수료, 세금과공과, 간주임대료, 은행수수료, 광고선전비, 회계감사용역비, 지급수수료
- (3) 영업외수익 : 이자수익, 잡이익, 외화환산이익
- (4) 영업외비용 : 이자비용, 파생상품평가손실

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제4기 2분기	제4기 1분기	제3기 4분기	제3기 3분기
자산				
유동자산	6,948,868,021	20,853,740,456	17,606,253,456	14,373,423,050
비유동자산	223,551,845,055	223,799,099,940	224,046,354,825	224,293,609,710
자산총계	230,500,713,076	244,652,840,396	241,652,608,281	238,667,032,760
부채				
유동부채	1,116,687,227	144,878,024,435	133,423,298,539	1,417,446,892
비유동부채	156,906,346,154	30,204,157,923	30,096,271,370	162,245,963,343
부채총계	158,023,033,381	175,082,182,358	163,519,569,909	163,663,410,235
자본				
자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
자본잉여금	57,536,770,000	57,536,770,000	57,536,770,000	57,536,770,000
이익잉여금	4,940,909,695	2,033,888,038	10,596,268,372	7,466,852,525
자본총계	72,477,679,695	69,570,658,038	78,133,038,372	75,003,622,525
부채와 자본총계	230,500,713,076	244,652,840,396	241,652,608,281	238,667,032,760

V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제4기 2분기	제4기 1분기	제3기 4분기	제3기 3분기
영업수익	5,364,049,870	5,324,167,573	5,324,147,912	5,325,436,137
영업비용	933,192,119	437,120,588	453,219,000	660,377,683
영업이익	4,430,857,751	4,887,046,985	4,870,928,912	4,665,058,454
영업외수익	1,570,095,149	234,891,293	259,284,594	304,374,261
영업외비용	3,093,931,243	2,099,318,612	2,000,797,659	2,029,319,487
법인세비용차감전순이익	2,907,021,657	3,022,619,666	3,129,415,847	2,940,113,228
분기순이익	2,907,021,657	3,022,619,666	3,129,415,847	2,940,113,228

VI. 이익잉여금처분계산서 (매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당분기에도 작성한다.)
분기보고이므로 해당사항 없음.

VII. 현금흐름표 (매연도말 1회 작성에 한한다)
분기보고이므로 해당사항 없음.

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사 (이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 기업 구조조정부동산투자회사로서 대한민국 국토해양부의 인가를 취득하여 2009년 8월 4일 설립되었습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 이에 따라, 당기 말 현재 회사가 투자·운용하고 있는 부동산은 서울시 서초구 잠원동 70-1 및 70-2에 소재하고 있는 김스클럽빌딩·패션아울렛스토어빌딩 및 관련 토지입니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 논현동 261번지 현대인텔렉스 빌딩 11층이고, Reco Won Pte Ltd.가 100%의 지분을 소유하고 있습니다. 회사의 설립시 자본금은 1,000백만원이나, 유상증자를 거쳐 당기말 현재 자본금은 10,000백만원입니다.

회사의 존립기간은 법인설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급(사업자등록증 발급일 : 2009년 8월 21일)된 후 1영업일로부터 15년이고, 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 3월 31일에 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립일로부터 2010년 3월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

(1) 재무제표 작성기준

회사는 2011년 1월 1일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다. 일반기업회계기준의 적용으로 대체되는 종전 회계기준에 따른 회계처리는 '시행일 및 경과규정'에 의거하여 일반기업회계기준에 따라 회계처리한 것으로 보아 소급적으로 적용하지 아니하였습니다.

(2) 회계정책의 변경

일반기업회계기준의 적용으로 변경된 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

가. 자산손상

자산손상을 시사하는 징후가 있다면 개별 자산별로 회수가능액을 추정하며, 만약 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위의 회수가능액을 결정합니다.

(3) 외화환산

가. 기능통화와 표시통화

회사는 재무제표에 포함되는 항목들을 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화로 표시하고 있습니다.

나. 외화거래와 보고기간 말의 외화환산

회사는 기능통화 이외의 다른 통화("외화")로 이루어진 거래를 기능통화로 인식하는 경우에 거래일의 외화와 기능통화 사이의 현물환율을 외화금액에 적용하여 기록하고있으며, 화폐성 외화자산과 부채는 보고기간종료일 현재의 환율로 환산하여 이로 인한 외화환산손익을 당분기손익으로 처리하고 있습니다.

(4) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

(5) 대손충당금

회사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 판매비와 관리비로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

(6) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다.

회사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 감가상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

과목	추정내용연수	감가상각방법
건물	40	정액법

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

(7) 비금융자산의 손상

회사는 감가상각하는 자산의 경우 장부금액이 회수가능하지 않을 수도 있음을 나타내는 환경의 변화나 사건과 같이 자산손상을 시사하는 징후가 있다면 손상검사를 수행하고 있습니다. 단, 유형자산의 경우에는 이러한 손상징후가 있다고 판단되고, 당해 유형자산(개별 자산 또는 유형자산만으로 구성된 현금창출단위 포함)의 사용 및 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액을 초과하는 장부금액으로 인식하고 있습니다. 회수가능액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 손상을 측정하기 위한 목적으로 자산을 별도의 식별 가능한 현금흐름을 창출하는 가장 하위 수준의 집단(현금창출단위)으로 그룹화하고 있습니다.

손상차손이 인식된 비금융자산은 매 보고일에 손상차손의 환입가능성을 검토하고 있다.

(8) 충당부채와 우발부채

회사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재 의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 회사는 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다.

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재가치 평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 충당부채는 보고기간말마다 그때 현재가치 평가에 사용한 할인율은 변동되지 않는 것으로 보고 당초에 사용한 할인율로 평가하고 있습니다.

(9) 당기법인세와 이연법인세

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(10) 수익인식

회사는 용역의 제공이나 자산의 사용에 대하여 받았거나 또는 받을 대가의 공정가치로 수익을 측정하고 있으며, 부가가치세, 매출에누리과 할인 및 환입은 수익에서 차감하고 있습니다. 회사는 수익을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 관련된 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높은 경우에 수익을 인식합니다.

가. 임대료수익, 관리비 수익 및 기타수익

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대차계약에 의하여 약정된 수입임대료로 구분하여 인식하고 있습니다.

나. 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법에 의하여 인식하고 있습니다.

(11) 금융자산과 금융부채의 측정

가.최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목금액과 공정가치의차이가 유의적인 경우에는 미래에 수취하거나 지급할 총금액을

최초인식시의 유효이자율로 할인한 현재가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다고, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

나. 후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 당기손익인식지정항목 및 금융보증계약을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

(12) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 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 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 유형자산

(1) 토지의 공시지가

당기 및 전기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가는 다음과 같습니다(단위: 천원).

소 재 지	면적	당 기	
		장부가액	공시지가
서울시 서초구 잠원동 70-1 외	12,016.3 m ²	187,040,536	135,402,430

(2) 유형자산 변동내역

당분기 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구 분	토지	건물	합계
2012.6.30	187,040,536	39,558,823	226,599,359
취득			
처분 및 폐기			
분기말취득원가	187,040,536	39,558,823	226,599,359
분기말 감가상각 누계액		(3,047,514)	(3,047,514)
분기말장부가액	187,040,536	36,511,309	223,551,845
당분기상각액		247,255	247,255

4. 보험가입현황

당기 현재 회사의 보험가입현황은 다음과 같습니다(단위: USD).

보험의 종류	부보대상	부보금액	보험회사
		당 기	
재산종합보험	건물	56,782,295	CHARTIS INSURANCE COMPANY
	임대료	18,985,913	

회사는 당기말 현재 관계회사인 GIC Real Estate Pte Ltd에서 CHARTIS INSURANCE COMPANY에 가입하고 있는 재산종합보험 및 테러보험의 적용을 받고 있으며, 상해보험 이외에 에이스아메리카화재해상보험(주)에 영업배상책임보험 등을 가입하고 있습니다.

5. 장기차입금

당분기 현재 장기차입금 현황은 다음과 같습니다(원화단위: 천원).

차입처	연이자율 (%)	만기일	상환방법	당분기	
				외화	원화
Reco Won Private Ltd.	5.80	2016-09-07	만기전 수시상환	USD 8,778,706	9,756,828
Reco Won Private Ltd	3month JPY Libor+ 2%	2014-09-05	만기전 수시상환	JPY 8,805,000,000	125,785,310

6. 사채

당분기 현재 회사의 사채 발행내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

구분	발행일	만기일	연이자율(%)	상환방법	당분기
원화사채	2009-09-08	2012-09-08	5.03	만기전 수시상환	132,000,000
차감: 사채할인발행차금					-
소 계					132,000,000
상 환					132,000,000
합 계					-

상기 사채는 2012년 9월 10일 전액 상환 되었습니다.

7. 법인세비용

(1) 회사는 주식 2에서 언급하고 있는 바와 같이 부동산투자회사법 제 28 조 3 항에 의거 초과배당이 가능하고 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에의거 동법 시행령이 정하는 배당가능 이익의 100 분의 90 이상을 배당한 경우에는 해당 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 회사의 당기 납부할 법인세 부담액 및 법인세비용은 없습니다.

(2) 당분기 현재 주요 누적일시적 차이 및 이연법인세자산(부채)의 증감내역은 다음과 같습니다

(단위:천원).

계정과목	차감할(가산할) 일시적차이	이연법인세자산 (부채)(*)
미지급비용	353,667	-
외화환산손실(이익)	(1,512,502)	-
합계	(1,158,835)	-

(*) 회사는 부담해야 할 법인세액이 발생하지 아니할 것으로 예측되므로 당기말 현재이연법인세자산(부채)의 내역을 산정하지 아니합니다.

8. 외화자산 및 부채

당분기 현재 화폐성 외화자산 및 부채의 내용은 다음과 같습니다(원화단위: 천원).

과 목	화폐단위	당 기	
		외 화	원화환산액
장기차입금	USD	8,778,706	9,756,828
	JPY	8,805,000,000	125,785,310

상기 화폐성 외화부채의 환산으로 인하여 당기 중 외화환산이익 1,512 백만원이 발생하였습니다..

9. 자본금

(1) 회사의 발행할 주식 총수는 2,000,000 주이며, 1 주당 액면가액은 5,000 원입니다. 당기말 현재 회사의 보통주 발행주식수는 2,000,000 주입니다.

10. 자본잉여금

주식발행가액(신주발행을 위해 직접 발생한 비용을 차감한 후의 금액)이 액면가액을 초과하는 경우 주식 발행초과금으로 계상하고 있습니다.

11. 부가가치 계산에 필요한 항목

회사의 당분기의 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다(단위: 천원).

계 정 과 목	당 분 기	당 기
세 금 과 공 과	20,177	40,134
감 가 상 각 비	247,255	494,510
합 계	267,432	534,644

12. 특수관계자 거래

(1) 회사의 지배회사는 Reco Won Pte Ltd.이고, 최상위 지배회사는 Government Of Singapore Investment Corporation (Realty) Private Ltd.입니다.

(2) 당분기 특수관계자와의 주요한 거래내용은 다음과 같습니다(단위: 천원).

관계회사명	계 정 과 목	당 분 기
Reco Won Pte Ltd.	이자비용	301,702

(3) 당분기 현재 특수관계자와의 거래에서 발생한 채권,채무 내역은 다음과 같습니다.(단위: 천원).

관계회사명	계 정 과 목	당 기
Reco Won Private Ltd.	장기차입금	135,542,138

16. 우발채무와 약정사항

(1) 책임임대차계약

회사는 (주)이랜드리테일로부터 서울 서초구 잠원동 70-1 및 70-2 소재의 김스클럽빌딩·패션아울렛스 토어빌딩과 관련한 토지 및 건물(이하 "대상부동산")을 2,200억에 매수하는 부동산매매계약을 2009년 9월 4일자로 체결하였으며, 동 부동산매매계약을 체결함과 동시에 대상부동산을 임대하는 책임임대차계약을 (주)이랜드리테일 (보증인:(주)이랜드월드)과 체결하였습니다. 동 책임임대차계약에 따른 임차기간은 임차개시일(2009년 9월 9일)로부터 15년이나 합의에 의해 10년 연장가능하며, 연 임대료는 매년 임대차 개시일과 같은 날짜에 전년도 연간차임에 3%씩 인상하기로 약정하였습니다.

(2) 콜옵션부여계약

회사는 대상부동산을 매수하는 부동산매매계약을 체결함과 동시에 (주)이랜드리테일이 매도한 대상부동산을 다음의 조건으로 (주)이랜드월드에 재매수할 수 있는 권리를 부여하였습니다.

구 분	내 용
대상부동산	서울 서초구 잠원동 70-1 및 70-2 소재 김스클럽빌딩·패션아울렛스토어빌딩과 관련한 토지 및 건물
콜옵션부여자	(주)뉴코아강남기업구조조정부동산투자회사
콜옵션권리자	(주)이랜드월드
콜옵션행사에 따른 매수 주체	(주)이랜드월드 및 (주)이랜드월드의 관계회사 또는 허용된 제 3자
행사기간(*)	부동산매매거래종결일(2009년 9월 9일)로부터 5년이 되는 날의 직전 30일~120일
매매가격	247,200,000,000원에서 대상부동산의 수용에 대한 보상으로 회사가수령한 실제 수용보상금을 공제한 금액

(*) 행사기간은 콜옵션부여계약에 따라 약정된 조기종결사건에 의해 조기만료될 수 있으며, 조기만료되는 경우 콜옵션의 권리는 소멸합니다.

(3) 자산관리계약

회사는 지이자산관리코리아(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및임대차, 유가증권매매, 금융기관에의 예치 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 연간 총 432 백만원을 월단위로 나누어 지급하고 있으며, 이를 자산관리수수료로 분류하고 있습니다.

(4) 부동산관리용역 및 시설관리위탁계약

회사는 지이자산관리코리아(주)와 임대차관리, 예산 및 재정관리, 관리운영 및 유지관리 감독 등의 부동산 관리용역계약을 체결하여, 연간 총 60 백만원을 월단위로 나누어 지급하고 있으며, 이를 부동산관리수수료로 분류하고 있습니다.

감사인의 감사(검토)의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :
해당사항없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :
재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사 정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 김 소 희

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2009.10.23	투자보고서	제1기 2분기 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2009.11.16	임원 변경 보고	임원 변경 등록	부동산투자회사법 제41조
2010.02.01	투자보고서	제1기 1분기 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2010.04.23	투자보고서	제1기 1분기 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2010.06.28	투자보고서	제1기 결산 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2010.08.03	외부감사인 선임보고	외부감사인 선임 보고	외감법 제4조의 4
2010.08.13	투자보고서	제2기 1분기 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2010.09.28	본점 소재지 변경 보고	본점 소재지 변경 보고	
2010.11.10	투자보고서	제2기 2분기 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2011.02.10	투자보고서	제2기 3분기 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2011.05.13	투자보고서	제2기 4분기 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2011.06.28	투자보고서	제2기 결산 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2011.08.12	투자보고서	제3기 1분기 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2011.11.07	투자보고서	제3기 2분기 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2012.02.07	임원 변경 보고	임원 변경 등록	부동산투자회사법 제41조
2012.02.08	투자보고서	제3기 3분기 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2012.05.04	투자보고서	제3기 4분기 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2012.06.29	투자보고서	제3기 결산 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2012.08.02	감사 중임 보고	감사 중임 보고	부동산투자회사법 제41조
2012.08.10	투자보고서	제4기 1분기 투자보고서	부동산투자회사법 제37조
2012.08.27	임원 변경 보고	임원 변경 등록	부동산투자회사법 제41조

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 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. 채무자회생및파산에관한법률에 의한 회생절차에 따라 매각하는 부동산으로 구성 라. 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회가 필요하다고 인정하는 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
3. 동일인이 발행한 증권에의 투자로서 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자불가. 다만, 국채·지방채 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외인정	위반사항 없음
4. 회사의 주식이 유가증권시장 또는 코스닥 시장에 상장된 후가 아니면 부동산개발사업에 투자하여서는 안되며, 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 행위불가	위반사항 없음