

제6기 1분기 투자보고서

국토해양부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2012년 5월 15일

회 사 명 : ㈜에스와인더스기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 서 정 기 (인)

본 점 소 재 지: 서울시 서초구 남부순환로 2477 제이더블유타워 5층
(전화번호) 02-2086-0854

작 성 책 임 자: ㈜한국스탠다드차타드펀드서비스 대리 김보미 (인)
(전화번호) 02-2014-2047

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 에스와이인더스기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2009년 6월 4일
- 3) 소재지 : 서울시 서초구 남부순환로 2477 제이더블유타워 5층
- 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 없음.

- 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
- 5) 자산 및 자본금 규모(2012.03.31기준) : 총자산 : 933억원, 자본금 : 425억원
 - 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장).
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
 - 회사의 존속기간 : 회사설립등기일(2009.06.04)로부터 5년
 - 해산사유
 - ① 존립기간의 만료
 - ② 주주총회의 결의
 - ③ 합병
 - ④ 파산
 - ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결
 - ⑥ 국토해양부 장관의 영업인가 취소

2. 회사의 연혁

- 1) 당해회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립 이후의 변동사항

- 2009.06.04 : 발기인총회 개최
자산관리계약체결(㈜하나에이아이엠에이엠씨)
자산보관계약체결(㈜중소기업은행)
일반사무수탁계약체결(신한아이타스㈜)
- 2009.06.04 : 회사설립(자본금 : 10 억원)
- 2009.06.24 : 국토해양부의 영업인가
- 2009.06.26 : 모집(사모)(규모 : 41,500,000,000 원)
- 2012.02.29 : 일반사무수탁회사 변경 (신한아이타스㈜->㈜한국스탠다드차타드펀드서비스)
- 2012.03.26 : 보유 부동산 관련 양해각서 체결 (베스트에이엠씨㈜)

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. 06.04	설립 자본금	기명식 보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	발기 주주	2.35
2009. 06.26	증자		1,200,000	5,000	5,000	6,000,000,000	모집 (사모)	14.12
2009. 06.26	증자	기명식 우선주	7,100,000	5,000	5,000	35,500,000,000	모집 (사모)	83.53
합 계						42,500,000,000		100.0

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음.

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음.

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

[2012년 03월 31일 현재]

(단위 : 주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
20,000,000	8,500,000	11,500,000

2) 발행한 주식의 내용

[2012년 03월 31일 현재]

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	1,400,000	7,000,000,000	-
기명식	우선주	7,100,000	35,500,000,000	-
합 계		8,500,000	42,500,000,000	-

3) 자기주식 취득현황 : 해당사항 없음.

4) 주식매수선택권 : 해당사항 없음.

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[8,500,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	8,500,000	
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]	[8,500,000]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: %) : 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당해 회사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 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 것임.

당해 회사는 투자대상 부동산을 통해 발생한 임료를 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]

구 분	5기	4기	제3기	제2기	제1기
당기순이익	2,477,607,946	2,296,820,293	2,172,209,559	1,917,748,313	1,689,209,234
1주당 배당금					
우선주	358	344	342	325	319
보통주	333	319	317	300	298
이익배당한도	3,007,642,120	2,889,943,463	2,908,602,031	2,726,586,197	2,679,993,639
우선주	2,541,501,065	2,443,188,069	2,428,609,532	2,306,736,706	2,263,164,417
보통주	466,141,055	446,755,394	443,880,753	419,849,491	416,829,222
배당금총액	3,007,642,120	2,889,943,463	2,908,602,031	2,726,586,197	2,679,993,639
우선주	2,541,501,065	2,443,188,069	2,428,609,532	2,306,736,706	2,263,164,417
보통주	466,141,055	446,755,394	443,880,753	419,849,491	416,829,222
배당성향	121.39%	125.82%	132.24%	142.18%	158.65%
배당수익률					
우선주	7.16%	6.88%	6.84%	6.50%	6.38%
보통주	6.66%	6.38%	6.34%	6.00%	5.95%
연환산배당수익률					
우선주	14.20%	13.87%	13.57%	13.11%	11.03%
보통주	13.21%	12.87%	12.58%	12.10%	10.30%

*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. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사 : 해당사항 없음

2. 기업구조조정부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기 (2011.12.31)		당분기 (2012.03.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	89,598	94.32	89,347	95.78	95.78	95.78
	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		5,367	5.65	3,913	4.19		
기타 자산		30	0.03	21	0.03		
총 자산	자기자본	41,668	43.86	39,924	57.20	57.20	100
	부채	53,327	56.14	53,357	42.80	42.80	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말함.
 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정함.
 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 작성함.
 4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성함.

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

※ 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
기업MMDA	중소기업은행	1.5~2.1	3,438	MMDA
정기예금	중소기업은행	3.18	475	정기예금계좌
합 계			3,913	-

5. 순자산가치추이

(단위 : 백만원, 주)

구 분	당분기 (2012.03.31)	전분기 (2011.12.31)
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	93,281	94,996
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	53,357	53,328
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	39,924	41,668
발행주식총수	8,500,000	8,500,000
주당 순자산가치(원)	4,697	4,902

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	비 고
쌍용인천출하장 및 부속건물	인천광역시 중구 향동 7가 112-2외 “공장”	1991년 4월	2009.06.30	45,000	부채금액
				58,500	근저당권 채권최고액
				1,706	현금및현금성자산

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
쌍용인천 출하장 및 부속건물	75,360	5,162	-	-	-	-	75,360	5,162	80,522	(356)	80,166
합 계	75,360	5,162	-	-	-	-	75,360	5,162	80,522	(356)	80,166

- 취득가액 : 부동산(토지, 건물)을 취득하기 위한 매입금액은 약 805억원
기계장치 및 구축물을 취득하기 위한 매입금액은 약 129억원
- 매입부대비용 : 부동산(토지, 건물, 기계장치 및 구축물)을 취득하기 위한 매입부대비용은 약 33억원
- 부동산 취득가액에 대한 투자비율로 매입부대비용을 안분했음.

