

# 투 자 보 고 서

(제 1 기 2 분기)

국토해양부 장관, 금융위원회 위원장 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 시행령 제 40 조, 부동산투자회사감독규정 제 7 조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2012년 5월 15일

회 사 명 : (주)케이브이지제2호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 한 성 권 (인)

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

작 성 책 임 자: (주)한국스탠다드차타드펀드서비스  
대리 김 보 미 (인)  
(전화번호) 02-2014-2047

매분기말 현재 당해 분기 동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

## 제 1 부 회사의 개황

### 1. 회사의 개황

#### 1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : ㈜케이브이제2 호기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2011년 11월 10일
- 3) 소재지 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2477 제이더블유타워 5층
- 4) 사업목적 :

회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 아래에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
  - ② 부동산의 개발
  - ③ 부동산의 임대차
  - ④ 증권의 매매
  - ⑤ 금융기관에의 예치
  - ⑥ 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
  - ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
- 5) 자산 및 자본금 규모 (2011.12.31 기준) : 총자산 : 864 억원, 자본금 : 390 억원
  - 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음.
  - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

당해 회사의 정관에서는, 부동산투자회사법 제 44 조와 동일하게 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에 해산사유를 정하고 있습니다.

- 존립기간의 만료
- 주주총회의 결의
- 합병

- 파산
- 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 국토해양부장관 영업인가의 취소

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해회사의 연혁

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2011. 11. 09 발기인총회
- 2011. 11. 10 회사설립(자본금 5 억원)
- 2011. 11. 17 업무위탁 계약 체결  
 자산관리위탁계약체결(주식회사 하나에이아이엠에이엠씨)  
 자산보관계약체결(주식회사 국민은행)  
 일반사무수탁계약체결(주식회사 한국스탠다드차타드펀드서비스)
- 2011. 12. 22 국토해양부 영업인가
- 2011. 12. 28 신주발행(보통주 370 만주, 우선주 400 만주)
- 2011. 12. 28 부동산 취득 (서초동 제이더블유타워)

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)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자 비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2011.11.10	설립자본금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	-	-
2011.12.28	유상증자	보통주	3,700,000	5,000	5,000	19,000,000,000	주주배정	3,700%
2011.12.28	유상증자	우선주	4,000,000	5,000	5,000	39,000,000,000	주주배정	205%

#### 2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음.

#### 3) 현물출자 현황

해당사항 없음.

### 4. 주식에 관한 사항

#### 1) 주식의 총수

【2012년 3월 31일 현재】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
보통주 6,000,000 주	보통주 3,800,000 주	보통주 2,200,000 주
우선주 4,000,000 주	우선주 4,000,000 주	우선주 0 주

#### 2) 발행한 주식의 내용

【2012년 3월 31일 현재】

【주당액면가액 : 5,000 원】

(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	보통주	3,800,000	5,000	
기명식	우선주	4,000,000	5,000	
합계		7,800,000		



3) 자기주식 취득현황

해당사항 없음.

4) 주식매수선택권

해당사항 없음

5. 의결권현황

【2012년 3월 31일 현재】

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[7,800,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	7,800,000	
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]	[7,800,000]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률 : -%) : 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

➢ 배당가능이익

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제 462 조에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있음. 이 경우 초과배당금의 기준은 당해 연도 감가상각비 범위 안에서 부투법 시행령 제 32 조가 정하는 바에 따름.

▶ 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료할 계획임. 단, 최초 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료할 계획임. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 결산기 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정함. 배당금은 매 사업연도별 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 1개월 이내에 지급되어야 함. 다만, 위 주주총회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니함.

2) 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

(단위 : 원)

구분	제 1 기				
당분기순이익(손실)	-				
이익배당한도	-				
배당금총액	-				
배당성향	-				
배당수익률	-				
연환산배당률	-				

- \* 이익배당한도 : 당분기순이익 - 이익준비금 - 전기이월결손금 - 주식할인발행차금상각액
- \* 배당성향 : 배당금총액 / 당분기순이익
- \* 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]
- \* 연환산배당률 : 배당수익률\*365 일 / (해당사업연도의 일수)

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### 1. 총자산의 구성현황

1. 위탁관리부동산투자회사 : 기업구조조정부동산투자회사로 해당사항 없음.

#### 2. 기업구조조정부동산투자회사

##### 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율		
		자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	78,632	90.99	79,252	93.24	93.24		
	지상권.임차권 등 부동산 사용에 관한 권리							
	부동산개발사업							
기타 부동산	토지 및 그 정착물							
	지상권.임차권 등 부동산 사용에 관한 권리							
	부동산개발사업							
부동산관련증권								
증권								
금융기관 예치		5,763	6.67	5,614	6.61			
기타 자산		2,027	2.34	128	0.15			
총 자산	자기자본	38,817	44.92	39,512	46.49			
	부 채	47,605	55.08	45,482	53.51			
	합 계	86,422	100.0	84,994	100.0			

- \* 1. 구조조정 부동산이란 법 제 49 조의 2 제 1 항제 1 호 각목의 1 에 해당하는 부동산을 말함.
- 2. 시행령 제 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정함.
- 3. 총자산(2 년 이내의 회사 설립 시 납입된 자금 및 신주발행으로 통하여 모집한 자금도 포함)을 기준으로 하여 비율을 작성함.
- 4. 지상권.임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성함.
- 5. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능함.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

#### 1) 매입부동산

(단위 : 백만원)

부동산	거래	위치	취득일	매매가	거래비용
제이더블유타워	매입	서울특별시 서초구 남부순환로 2477	2011.12.28	74,800	3,836

#### 2) 매각 부동산

해당사항 없음.

### 2. 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기 중 거래된 부동산관련 유가증권은 없음.

### 3. 유가증권 거래내역

- 당분기 중 거래된 유가증권은 없음.

### 4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

예치금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비 고
MMDA	국민은행	0.1%~3.0%	5,614	
일반예금	하나은행	0.1%	0	
합 계			5,614	

- 당분기 동안의 금융기관 예치현황, 이자율, 변동내역 등을 간략하게 기재.



### 제 3 부 자산 유형별 현황

#### 1. 분기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리 포함)

##### 1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 백만원)

부동산명	위치	완공(개축)연도	취득일자	부채 내역
제이더블유타워	서울특별시 서초구 남부순환로 2477	1990.12.29	2011.12.28	47,607

##### 2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득 후 자본적지출		평가손익		분기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
제이더블유타워	57,742	20,894	-	725	-	-	57,742	21,619	79,361	109	79,252

##### 3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위 (㎡)당 연임대료
제이더블유타워	29,731.28	28,405.43	95.54	4,057,004,760	10	142,825
합 계	29,731.28	28,405.43	95.54	4,057,004,760	10	142,825

##### 4. 소유 부동산별 주요임차인 현황

(단위 : ㎡, 원, %)

부동산명	임대 가능면적	주요 임차인현황	임대면적	연 임대료	점유율 (총임대료 대비)
제이더블유타워	29,731.28	현대시멘트(주)	12,262.11	1,788,445,200	44.08
		(주)인동에프엔	4,876.60	685,724,280	16.90
		(주)온세텔레콤	3,751.77	526,828,680	12.99
		성우종합건설(주)	2,740.68	363,688,800	8.96
		현대알루미늄(주)	1,565.06	221,564,520	5.46
		현대커머셜주식회사	893.86	139,197,600	3.43
		(주)동양강철	939.05	132,941,160	3.28

※ 주요 임차인이라 다음 각호의 1 에 해당하는 자를 말함.

1. 연면적 1,000 평 이상의 부동산중 100 분의 10 이상을 임차하고 있는 임차인
2. 연 임대료가 1 억원 이상인 임차인
3. 임대계약기간이 5 년 이상인 임차인
4. 특별한 임차인시설을 하는 임차인

## II. 부동산개발사업의 현황

- 해당사항 없음.

