

투자보고서

2023.12.01 부터 2024.02.29 까지

(제 14 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.15

회 사 명 :	(주)제이알제24호기업구조조정부동산투자회사		
대 표 이 사 :	오남수 		
본점소재지 :	서울특별시 중구 을지로 100, 비동 21층(을지로2가, 파인에비뉴)		
	(전화번호)	02-2008-7055	
	(홈페이지)	www.jramc.com	
작성책임자 :	(회사)	제이알투자운용주	(직책) 상무
	(전화번호)	02-2008-7055	성명 박사은 
공시책임자 :	(회사)	제이알투자운용주	(직책) 상무
	(전화번호)	02-2008-7055	성명 박사은 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)제이알제24호기업구조조정부동산투자회사
2) 설립일	2017.05.30
3) 소재지	서울특별시 중구 을지로 100, 비동 21층(을지로2가, 파인에비뉴)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.02.29 (단위: 원)
자산총계	498,610,348,176
부채총계	304,075,004,680
자본총계	194,535,343,496
자본금	5,000,010,000
5) 자산관리회사	제이알투자운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	(주)신한은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존속기간 당해 회사의 존속기한은 회사 설립 등기일로부터 20년으로 하되, 주주총회의 결의로 존립기간을 연장할 수 있다. - 해산사유 당해 회사는 회사의 정관 제59조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 업인인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2017.05.30 회사설립 (자본금 3억원)
- 2017.06.16 상호의 변경
(변경전) 주식회사 제이알제24호위탁관리부동산투자회사
(변경후) 주식회사 제이알제24호기업구조조정부동산투자회사
- 2017.06.22 자산관리위탁계약 체결 (제이알투자운용(주))
자산보관위탁계약 체결 (주 신한은행)
일반사무관리위탁계약 체결 (주 국민은행)
- 2017.07.24 국토교통부 영업등록
- 2017.08.04 자산관리위탁계약 변경 체결 (제이알투자운용(주))
- 2017.08.10 유상증자 (증자 후 자본금 57.2억원)
- 2017.08.10 부동산 매입(서울 강서구 등촌동 639-11 토지 및 그 지상의
홈플러스 강서점 및 본사사옥(도로명 주소: 화곡로 398))
- 2022.04.29 무상증자 (증자 후 자본금 145억원)
- 2022.05.13 자산관리위탁계약 변경 체결 (제이알투자운용(주))
- 2022.08.10 유상감자 (감자 후 자본금 50억원)
- 2024.02.23 일반사무관리위탁계약 변경 의결
(기존 주 국민은행 -> 주 삼정케이피엠지에이에이에스)
(2024년 3월 1일부터 적용)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	오남수	1948.11.12	前 금호그룹 고문	결격사유 없음
기타비상무이사	김창덕	1959.05.08	現 텔레폴시스템(주) 대표이사	결격사유 없음
기타비상무이사	박동규	1959.10.24	現 현대산업개발 감사팀	결격사유 없음
감사	김승준	1977.02.12	現 가유희계법인 이사	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.02.29 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	300,000	59,000	5,000	
기명식	보통주	550,012	0	5,000	
기명식	종류주	35,600	50,000	5,000	
기명식	종류주	54,390	0	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

- 주식매수선택권 : 해당사항 없음
- 의결권이 있는 주식수 : 1,000,002주
- 의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2017. 05.30	발기설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2017. 08.10	유상 증자	보통주	300,000	59,000	5,000	1,500,000,000	1,800,000,000	500.00%
2017. 08.10	유상 증자	종류주	784,000	50,000	5,000	3,920,000,000	5,720,000,000	1306.67%
2022. 04.29	무상 증자	보통주	550,012	0	5,000	2,750,060,000	8,470,060,000	48.08%
2022. 04.29	무상 증자	종류주	1,197,803	0	5,000	5,989,015,000	14,459,075,000	104.70%
2022. 08.10	유상 감자	종류주	-748,400	50,000	5,000	-3,742,000,000	10,717,075,000	-25.88%
2022. 08.10	유상 감자	종류주	-1,143,413	0	5,000	-5,717,065,000	5,000,010,000	-39.54%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.02.29 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)디지털 자산관리	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	910,012			910,012	
							(91.00%)			(91.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

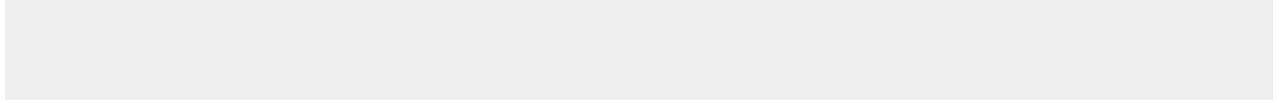
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.02.29 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.02.29 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	910,012	91.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	50.00%	89,990	9.00%	
합계	2	100.00%	1,000,002	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

1) 이익 등의 분배방침

가) 배당가능이익: 당해 회사는 부동산투자회사법 제28조 배당규정에 의거하여 상법 제 462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획입니다.

나) 배당정책: 당해 회사의 당기 배당금액은 기본적으로 당기 배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획에 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법 및 정관규정에 따라 결정할 것입니다. 따라서 투자자금에 대한 배당은 매 6개월 결산 시 상기한 정책에 따라 배당할 것입니다. 당해 회사는 투자대상 부동산을 통해 발생한 임대료를 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 존속기간 동안 매 6개월 결산에 따라 배당으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당 정책으로 투자자들에게 운영기간 동안 우선주 평균 연 7.70%(매각차익제외), 보통주 연4.44%(매각차익제외) 내외의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있습니다.

다) 배당금 지급 및 결정방법: 당해 회사의 회계연도는 매년 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 5월 31일에 종료합니다. 단, 제1기 회계연도는 회사 설립등기일로부터 2017년 최초로 도래하는 11월 30일까지 종료합니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급될 것입니다. 배당금 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되며, 이러한 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속됩니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

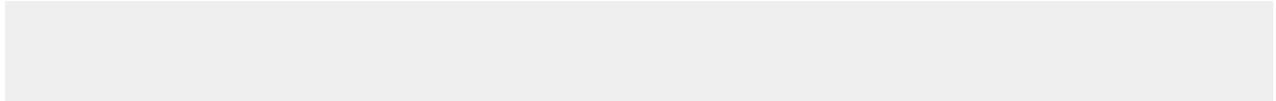
[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 13기	제 12기	제 11기	제 10기
당기순이익	-1,417,236,597	-1,704,243,917	-11,425,974,757	1,481,749,305
상법상 이익배당한도	-23,860,466,696	-22,443,230,099	-20,738,986,182	7,409,042,110
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-23,860,466,696	-22,443,230,099	-20,738,986,182	7,409,042,110
당기감가상각비 등	11,386,715,009	11,362,426,981	11,311,988,185	10,880,454,475
배당가능이익	-12,473,751,687	-11,080,803,118	-9,426,997,997	3,471,412,365
배당금	보통주	0	0	398,904,109

	종류주	0	0	0	1,505,065,206
주당 배당금	보통주	0	0	0	438
	종류주	0	0	0	759
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	3.36%
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	6.74%

- ※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- ※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적 된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함
- ※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
- ※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등
- ※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수
- ※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산
- ※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

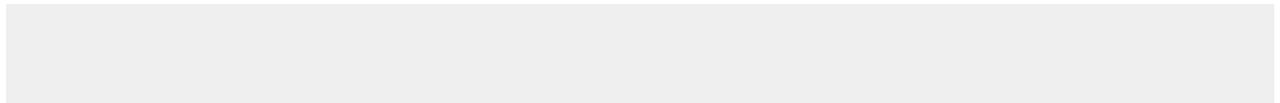
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
구조조정 부동산	496,501	99.35	495,464	99.37	99.37
기타 부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	2,236	0.45	2,196	0.44	0.44
기타 자산	991	0.20	950	0.19	0.19
총계	499,728	100.00	498,610	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



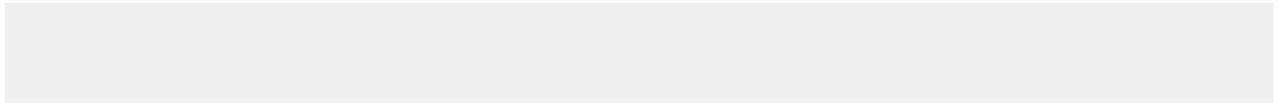
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	홈플러스 강서점 및 본사 사옥	리테일	서울특별시 강서구 화곡로 398 (등촌 동 639-11)	2005- 08-23	2017- 08-10	차입금 및 임대 보증금 관련 채 권최고액 : 383,906백 만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

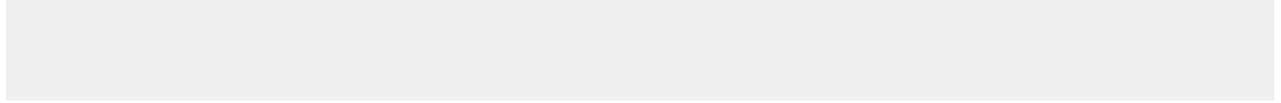
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	홈플러스 강서점 본사사옥	356,538	145,753					6,827		495,464



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	홈플러스 강서점 및 본사사 옥	98,147.68	98,147.68	100.00%	1



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	신한은행	변동	2,236	2,196	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익	1	1	
	선급금	352	352	
	선급비용	592	592	
	부가세대급금	5	5	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	신한은행	변동	2,236	2,196

4. 기타 자산 변경내역

- 미수수익 : 1,284,800원(전기) → 661,954원(당기)
- 선급금 : 351,550,950원(전기) → 351,550,950원(당기)
- 선급비용 : 637,782,132원(전기) → 592,372,602원(당기)
- 부가세대급금 : 0원(전기) → 4,991,133원(당기)
- 선급법인세 : 194,450원(전기) → 406,570원(당기)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	4,534,871,036	99.98%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	754,894	0.02%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		4	0.00%	
총 수익		4,535,625,934	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	홈플러스 강서점 및 본사사옥	4,534,871,036	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

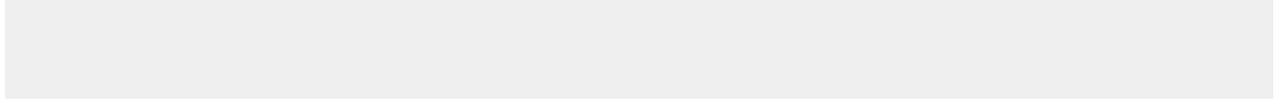
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

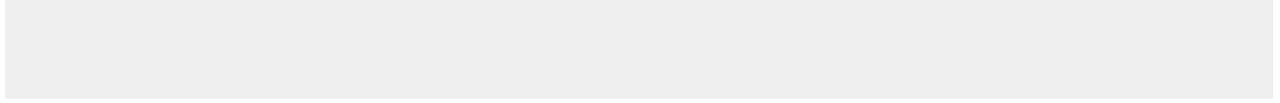
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

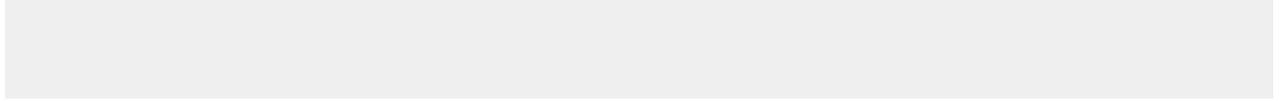
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	변동	663,576	754,894	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

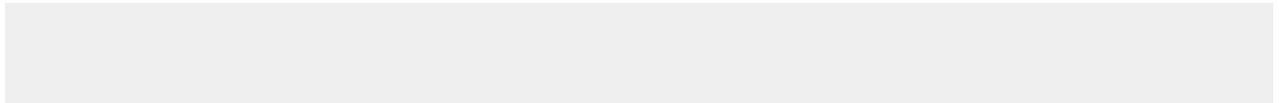


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	1,036,851,792	19.80%	
	기타비용	188,100,870	3.59%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,012,045,067	76.61%	
총비용		5,236,997,729	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

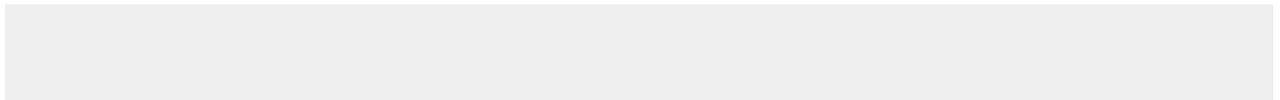
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	홈플러스 강서점 및 본사사옥	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	6,300,000	6,300,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	149,444,578	149,444,578			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	11,742,000	11,742,000			
자산보관수수료	5,000,002	5,000,002			
일반사무 위탁수수료	7,583,333				7,583,333
기타지급수수료	5,166,494	5,166,494			
유형자산 감가상각비	1,036,851,792	1,036,851,792			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	10,324,796	10,324,796			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	123,000	123,000			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	제이알투자운용(주)	* 보수 : 부동산취득가액의 0.59% * 지급 : 부동산의 취득일로부터 1주일 이내에 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 지급기간 : 부동산위 취득일로부터 처분일까지 - 보수 : 연 600백만원(vat별도) - 지급 : 매분기별로 종료일로부터 7일 이내 (3월, 6월, 9월, 12월)	149,444,578
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 보수 : 부동산 처분가액의 0.5%에 상당하는 금액에서 삼억삼천오백만원을 차감한 금액을 매각보수로 지급 - 지급 : 부동산의 처분일이 속한 결산기에 감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 지급	
	성과보수(매각)		- 보수 : 부동산의 처분이익과 대상부동산의 처분일이 속한 회계연도의 말일로부터 3개월까지 상환하는 Tranche B 원금상환액(위탁자가 대상부동산 매매대금 조달을 위하여 체결한 대출 약정에서 정한 금액을 말한다.)의 총액을 합한 금액의 10%에서 유역오천오백팔십육만사천이백육십팔원을 차감한 금액을 매각 성과보수로 지급 단, 처분이익이 "0" 또는 "0"보다 적을 경우 매각성과보수는 없는 것으로 한다. - 지급 : 부동산의 처분일이 속한 결산기에 감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 지급	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	- 보수 : 연간 삼천만원(결산기마다 천오백만원 vat별도) - 지급 : 결산기말로부터 7일 이내	7,583,333
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행	- 보수 : 매 결산기마다 일천만원(연 이천만원, vat별도) - 지급 : 결산기 감사인 의견 제출 후 7일 이내 지급	5,000,002
시설관리회사	위탁보수	(주)메이트플러스	- 용역비 : 월 3,850,000원(연 45,600,000원, VAT별도)	11,742,000
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				173,769,913



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 14기 1분기	제 13기 2분기	제 13기 1분기	제 12기 2분기
당해회사수익률	-19.69	-20.40	-19.14	-24.24

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
 1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$
 2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$
 3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 }3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$
 4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 14 기 1 분기 기준일 2024.02.29 현재
 전기 제 13 기 기말 기준일 2023.11.30 현재

회사명: (주)제이알제24호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 14 (당)기 1 분기		제 13 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		3,146,063,358		3,227,128,380
1) 현금및현금성자산	2,196,080,149		2,236,316,048	
2) 단기금융상품	0		0	
3) 매출채권	0		0	
4) 미청구공사	0		0	
5) 미수수익	661,954		1,284,800	
6) 분양미수금	0		0	
7) 기타미수금	0		0	
8) 선급금	351,550,950		351,550,950	
9) 선급비용	592,372,602		637,782,132	
10) 부가세대급금	4,991,133		0	
11) 선급법인세	406,570		194,450	
12) 단기대여금	0		0	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
용지	0		0	
미성공사	0		0	
완성주택	0		0	
미완성주택	0		0	
기타	0		0	
15) 유동파생상품자산	0		0	
16) 유동보증금	0		0	
17) 매각예정 비유동자산	0		0	
18) 기타유동자산	0		0	
2. 비유동자산		495,464,284,818		496,501,136,610
1) 장기금융상품	0		0	
2) 장기매출채권	0		0	
3) 장기대여금	0		0	
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산	0		0	
만기보유금융자산	0		0	
관계기업투자	0		0	
종속기업투자	0		0	
기타	0		0	
5) 유형자산	495,464,284,818		496,501,136,610	
토지	356,538,288,000		356,538,288,000	
손상차손누계액(유형자산-토지)	0		0	

기타(유형자산-토지)	0		0
건물	145,753,334,000		145,753,334,000
감가상각누계액(유형자산-건물)	-6,827,337,182		-5,790,485,390
손상차손누계액(유형자산-건물)	0		0
기타(유형자산-건물)	0		0
건설증인자산	0		0
기타(건설증인자산)	0		0
기타유형자산	0		0
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	0		0
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)	0		0
기타(유형자산-기타유형자산)	0		0
6) 투자부동산	0		0
토지	0		0
손상차손누계액(투자부동산-토지)	0		0
기타(투자부동산-토지)	0		0
건물	0		0
감가상각누계액(투자부동산-건물)	0		0
손상차손누계액(투자부동산-건물)	0		0
기타(투자부동산-건물)	0		0
건설증인자산	0		0
기타(건설증인자산)	0		0
기타	0		0
7) 무형자산	0		0
소프트웨어	0		0
회원권	0		0
기타	0		0
8) 비유동보증금	0		0
9) 비유동파생상품자산	0		0
10) 금융리스채권	0		0
110) 기타비유동자산	0		0
자 산 총 계		498,610,348,176	499,728,264,990
1. 유동부채		285,833,907,528	286,250,452,547
1) 매입채무	0		0
2) 초과청구공사	0		0
3) 분양선수금	0		0
4) 기타선수금	0		0
5) 선수수익	460,098,520		612,349,302
6) 미지급금	18,974,740		18,974,740
7) 미지급비용	684,461,269		880,427,110
8) 예수금	0		0
9) 부가세예수금	298,975,894		367,304,290
10) 미지급법인세	0		0
11) 미지급배당금	0		0
12) 단기차입금	0		0
13) 유동성장기차입금	284,371,397,105		284,371,397,105
14) 유동사채	0		0

15) 유동보증금	0		0
16) 유동파생상품부채	0		0
17) 유동충당부채	0		0
18) 기타유동부채	0		0
2. 비유동부채		18,241,097,152	18,241,097,152
1) 장기매입채무	0		0
2) 장기미지급금	0		0
3) 장기차입금	0		0
4) 비유동사채	0		0
5) 비유동보증금	14,306,000,000		14,306,000,000
6) 비유동파생상품부채	0		0
7) 순확정급여채무	0		0
8) 비유동충당부채	0		0
9) 기타비유동부채	3,935,097,152		3,935,097,152
부 채 총 계		304,075,004,680	304,491,549,699
1. 자본금		5,000,010,000	5,000,010,000
1) 보통주자본금	4,550,060,000		4,550,060,000
2) 종류주자본금	449,950,000		449,950,000
2. 자본잉여금		8,148,212,516	8,148,212,516
1) 주식발행초과금	8,148,212,516		8,148,212,516
2) 기타	0		0
3. 자본조정		0	0
1) 주식할인발행차금	0		0
2) 기타	0		0
4. 기타포괄손익누계액		205,948,959,471	205,948,959,471
1) 유가증권평가손익	0		0
2) 파생상품평가손익	0		0
3) 표시통화환산손익	0		0
4) 재평가잉여금	205,948,959,471		205,948,959,471
5) 기타	0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-24,561,838,491	-23,860,466,696
자 본 총 계		194,535,343,496	195,236,715,291
부 채 및 자 본 총 계		498,610,348,176	499,728,264,990



II. 손익계산서

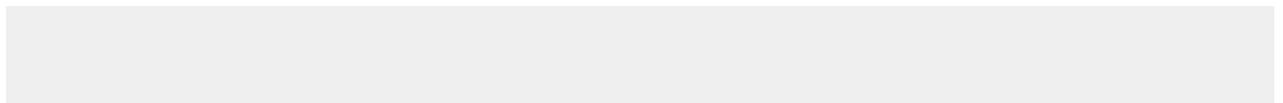
당기 제 14기1 분기 시작일 2023.12.01 종료일 2024.02.29
 전기 제 13기1 분기 시작일 2023.06.01 종료일 2023.08.31

회사명: (주)제이알제24호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 14 (당)기		제 13 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	4,534,871,036	4,534,871,036	4,489,480,783	4,489,480,783
1) 분양수익	0	0	0	0
2) 임대료수익	4,534,871,036	4,534,871,036	4,489,480,783	4,489,480,783
3) 관리비수익	0	0	0	0
4) 부동산평가수익	0	0	0	0
5) 배당금수익	0	0	0	0
6) 금융리스이자수익	0	0	0	0
7) 기타영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	1,232,535,995	1,232,535,995	1,234,245,238	1,234,245,238
1) 분양원가	0	0	0	0
2) 급여	6,300,000	6,300,000	6,300,000	6,300,000
3) 상여	0	0	0	0
4) 퇴직급여	0	0	0	0
5) 복리후생비	0	0	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	149,444,578	149,444,578	150,537,506	150,537,506
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	11,742,000	11,742,000	11,742,000	11,742,000
8) 자산보관수수료	5,000,002	5,000,002	5,000,002	5,000,002
9) 일반사무위탁수수료	7,583,333	7,583,333	7,500,000	7,500,000
10) 기타지급수수료	5,166,494	5,166,494	5,516,604	5,516,604
11) 유형자산감가상각비	1,036,851,792	1,036,851,792	1,036,851,792	1,036,851,792
12) 투자부동산감가상각비	0	0	0	0
13) 무형자산감가상각비	0	0	0	0
14) 세금과공과	10,324,796	10,324,796	10,457,094	10,457,094
15) 광고선전비	0	0	0	0
16) 보험료	0	0	0	0
17) 임차료	0	0	0	0
18) 교육훈련비	0	0	0	0
19) 여비교통비	0	0	0	0
20) 통신비	0	0	0	0
21) 수선유지비	0	0	0	0
22) 청소비	0	0	0	0
23) 수도광열비	0	0	0	0
24) 대손상각비	0	0	0	0
25) 접대비	0	0	0	0
26) 판매촉진비	0	0	0	0
27) 이자비용	0	0	0	0
28) 금융리스이자비용	0	0	0	0
29) 기타영업비용	123,000	123,000	340,240	340,240
III. 영업이익	3,302,335,041	3,302,335,041	3,255,235,545	3,255,235,545

IV. 영업외수익	754,898	754,898	663,579	663,579
1) 이자수익	754,894	754,894	663,576	663,576
2) 배당금수익	0	0	0	0
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
7) 외화환산이익	0	0	0	0
8) 외환차익	0	0	0	0
9) 총당부채환입	0	0	0	0
10) 기타영업외수익	4	4	3	3
V. 영업외비용	4,004,461,734	4,004,461,734	3,936,154,181	3,936,154,181
1) 이자비용	4,004,461,734	4,004,461,734	3,936,154,181	3,936,154,181
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
6) 외화환산손실	0	0	0	0
7) 외환차손	0	0	0	0
8) 기부금	0	0	0	0
9) 총당부채전입	0	0	0	0
10) 기타영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-701,371,795	-701,371,795	-680,255,057	-680,255,057
VII. 법인세비용(수익)	0	0	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	-701,371,795	-701,371,795	-680,255,057	-680,255,057
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익	0	0	0	0
2) 유가증권 관련 기타포괄손익	0	0	0	0
3) 기타의 기타포괄손익	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-701,371,795	-701,371,795	-680,255,057	-680,255,057
X I. 주당이익	-701	-701	-680	-680



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

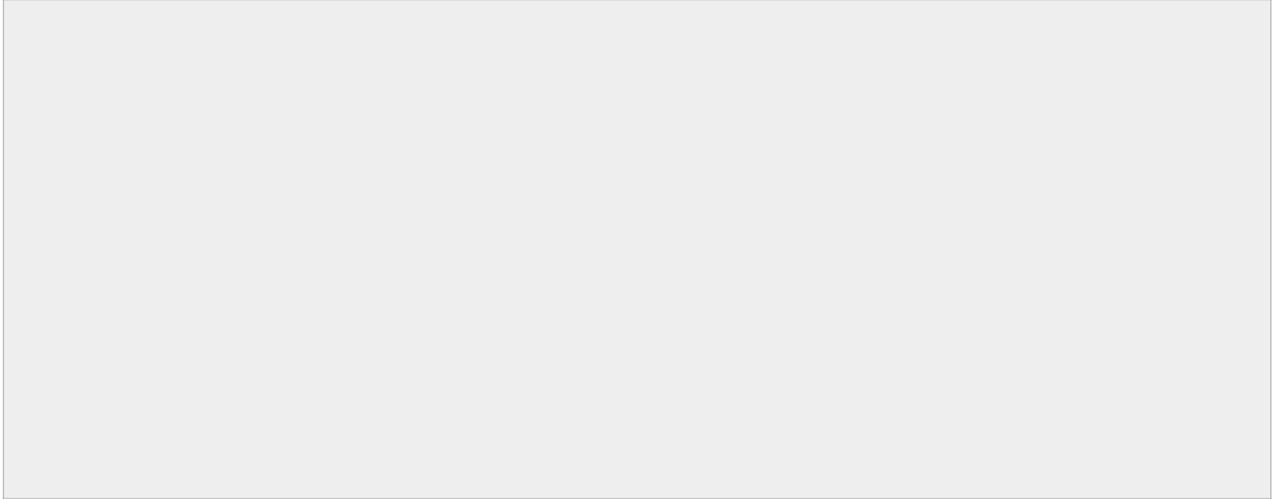
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

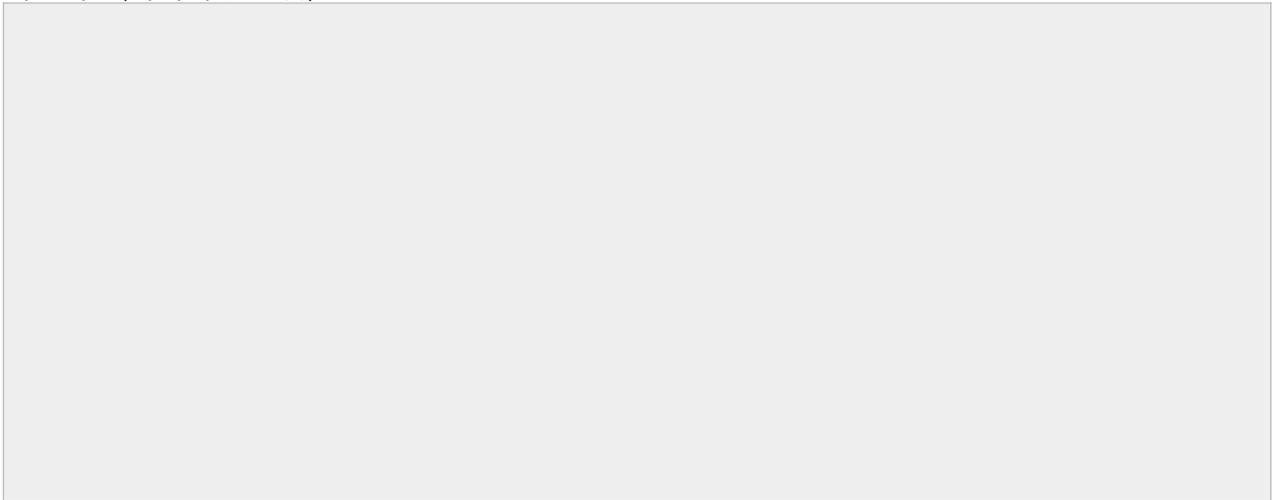
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

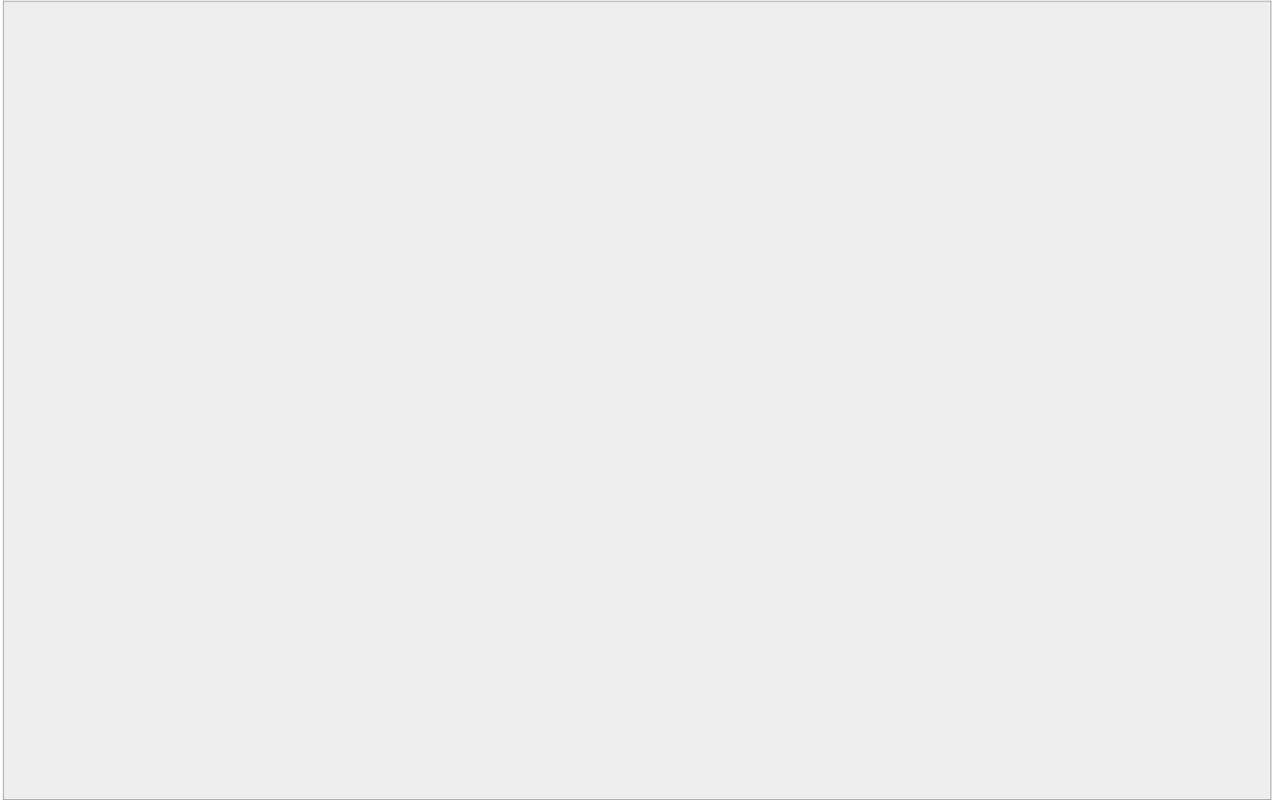
감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



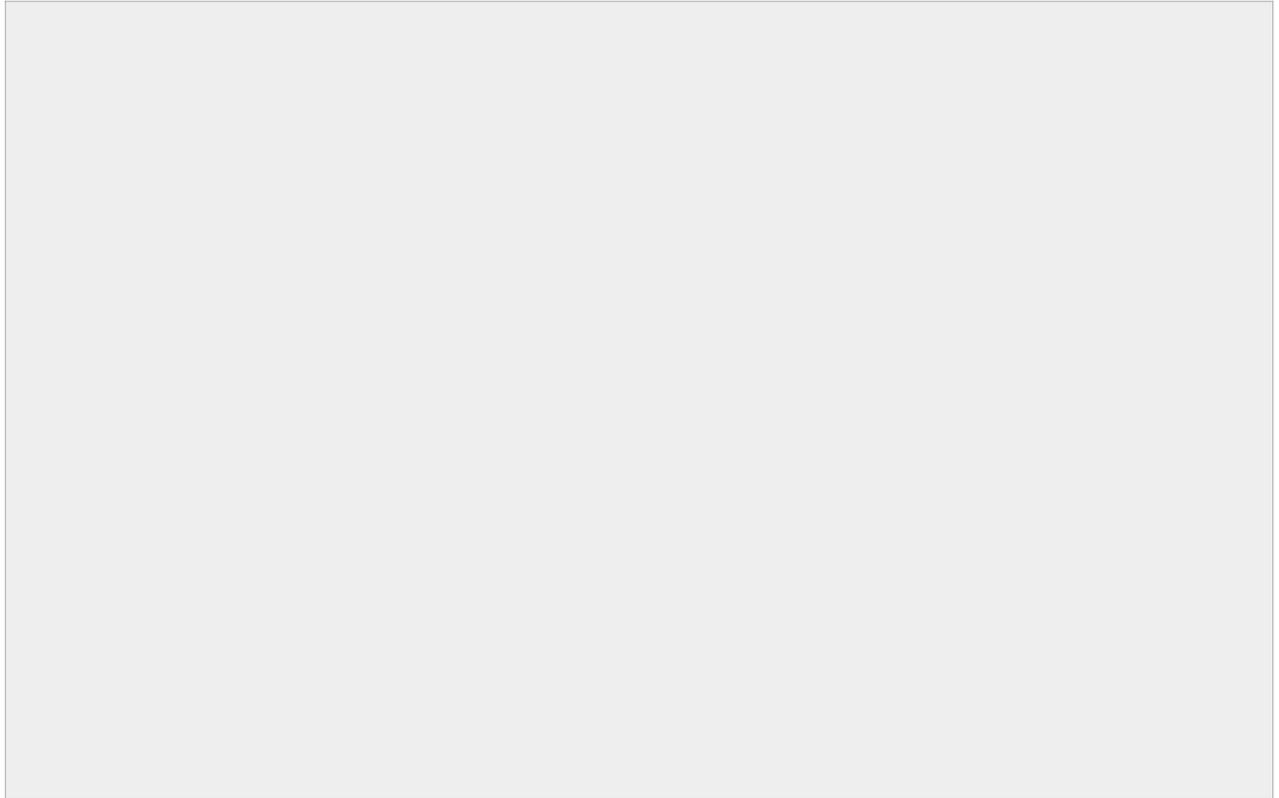
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

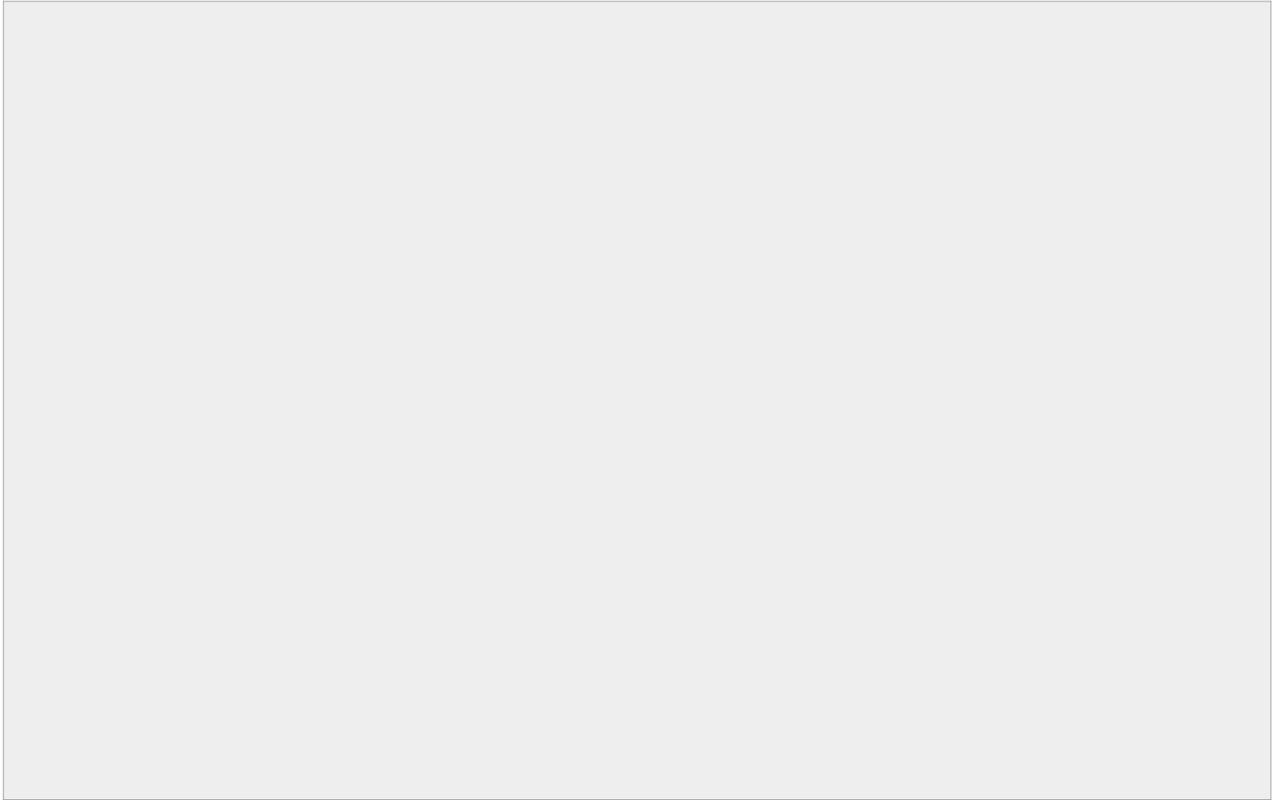
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 제이알제 24 호기업구조조정부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 기업구조조정부동산투자회사로서 2017년 5월 30일에 설립되어 2017년 7월 24일 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 중구 을지로 100 파인에비뉴(B 동 21 층) 입니다. 회사의 당기말 현재 납입자본금은 5,000 백만원이며 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위: 주)			
주 주	주식의 종류	주식수	지분율
(주)디지털자산관리	보통주	910,012	91.00%
제이알투자운용(주)	우선주	89,990	9.00%
합 계		1,000,002	100.00%

회사의 정관상 존립기간은 설립등기일로부터 20년이며, 통상적인 사업연도는 6개월 단위로, 매년 6월 1일과 12월 1일에 개시하고 11월 30일과 5월 31일에 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립등기일부터 2017년 11월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된유의적인 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

회사는 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) 유형자산

회사는 유형자산을 최초에는 취득원가(구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되며 매입할인 등이 있는 경우에는 이를 차감)로 측정하며, 현물출자, 증여, 기타무상으로 취득한 유형자산은 공정가치를 취득원가로 하고 있습니다.

한편, 동종자산과의 교환으로 받은 유형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로, 다른 종류의 자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 측정하고, 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우에는 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 측정하고 있습니다.

회사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자본적 지출로 처리하고 적절한 경우

별도의 자산으로 인식하고 교체된 자산은 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 한편, 수선유지를 위한 지출에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 회사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련된 차입원가를 기간비용으로 회계처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 자산이 사용가능한 때(경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르면)부터 아래의 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있습니다.

구 분	내 용 연 수
건 물	40 년

(3) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 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 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분 내의 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 또는 환급액)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 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

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

(5) 이익준비금 적립의무의 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제 7243 호) 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정하는 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 배당이가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
과 목	종류	금융기관	당반기말	전기말	사용제한여부
현금및현금성자산	보통예금	신한은행	2,196,080	2,236,316	(*)

(*) 당기말 현재 현금및현금성자산 2,196,080 천원은 전액 사용 제한된 보통예금이며, 장기차입금 관련하여 대주단이 질권설정함에 따라 사용 제한되었습니다.

4. 유형자산

(1) 당반기말 현재 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	면 적 (㎡)	장부가액	공시지가
서울특별시 강서구 등촌동 639-11	16,499.00	356,538,288	116,977,910

(2) 당반기 중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	기 초	취 득	감가상각비	당반기말
토 지	356,538,288		-	356,538,288
건 물	139,962,849		(1,036,852)	138,925,997
합 계	496,501,137		(1,036,852)	495,464,285

(3) 전기 중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	기 초	취 득	감가상각비	전기말
토 지	356,538,288		-	356,538,288
건 물	142,036,552		(2,073,703)	139,962,849
합 계	498,574,840		(2,073,703)	496,501,137

5. 담보제공현황

당반분기말 현재 차입금등과 관련하여 제공한 담보 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	담보제공자산	채권최고액	설정권자	관련채무
서울특별시 강서구 등촌동 639-11	부동산신탁우선수익권 (토지, 건물, 예금채권, 보험금)	48,000,000	리치게이트강서	유동성장기차입금
		16,800,000	우리에이치피제일차	
		36,000,000	NH 농협캐피탈	
		84,000,000	대구은행	
		7,200,000	전북은행	
		12,000,000	농협손해보험	
		24,000,000	제주은행	
		60,000,000	엠에이강서홈플러스	
12,000,000	신한캐피탈			

		24,000,000	금화저축은행	
		3,600,000	우리금융저축은행	
		6,000,000	JT 친애저축은행	
		12,000,000	DGB 캐피탈	
		24,000,000	하나캐피탈	
토지 및 건물	14,306,000	홈플러스(주)	임대보증금	
합 계	383,906,000			

6. 보험가입현황

회사는 당반기말 현재 보유 자산과 관련하여 DB 손해보험(주) (구 동부화재)의 패키지보험에 가입하고 있으며 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
보험종류	내용	부보금액	연보험료
패키지 보험	재물위험(건물및부속설비)	140,412,525	25,529
	특수건물화재대물배상책임	1,000,000	
	신체손해배상책임	법정보상한도액	
	기업휴지위험	35,480,258	
	배상책임위험	-	
	합 계	176,892,783	
가스사고배상책임보험	가스사고배상	760,000	26

(*)해당 패키지 보험에는 신규 리파이낸싱 차입과 관련하여 질권설정이 되어 있으며, 설정금액은 3,480 억원 입니다.

7. 차입금

당반기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
유동부채		
유동성장기차입금	284,371,397	284,371,397
비유동부채		
장기차입금	-	-

한편, 상기 차입금에 대하여 토지, 건물 등의 유형자산이 담보로 제공되어 있습니다 (주석 5 참조).

8. 자본

(1) 자본금

당반기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당반기말
발행할 주식의 총수:	100,000,000 주
보통주식	90,000,000 주
우선주식	10,000,000 주
1 주당 액면금액	5,000 원
발행한 주식의 수:	1,000,002 주
보통주식	910,012 주
우선주식	89,990 주
자본금:	5,000,010,000 원
보통주	4,550,060,000 원
우선주	449,950,000 원

(2) 우선주식

회사는 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산분배에 관하여 우선하는 의결권 있는 주식(이하 "우선주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 우선주식은 누적적, 비참가적 우선주식으로 발행합니다.

회사는 보유하는 자산의 매각일이 속한 사업연도의 직전 사업연도까지는 우선주식에 대하여 다음과 같이 배당을 합니다.

- 우선주의 발행금액에 연 7.7%의 비율(이하 "우선배당률"이라 함)을 곱한 금액에 우선주식 보유기간을 일할계산하여 곱한 금액을 배당합니다.
- 어느 회계연도의 우선주식에 대한 이익배당이 상기에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 회계연도의 이익배당시 추가하여 우선 배당합니다.

회사는 보유하는 자산의 매각일이 속하는 사업연도에는 다음과 같이 배당을 합니다.

- 우선주식에 대하여 누적된 미배당금이 있는 경우 그 상당액을 배당합니다.
- 우선주식에 대하여 우선배당률에 따른 이익을 배당합니다.
- 우선주식에 대하여 처분이익(부동산의 처분가액에서 처분된 부동산의 장부가액, 당해 회계연도까지 이루어진 초과배당금액의 합계액, 주식발행비용 및 매각과 관련하여 발생된 제반 비용을 차감한 금액)의 20%를 배당합니다.

9. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 회사의 당반기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당반기와 전기 중 회사의 법인세비용차감전순이익(손실)과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전기

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전기
법인세비용차감전순이익	(701,372)	(1,417,237)
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당반기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항, 동법시행령 제 32 조 및 정관 제 55 조에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

10. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 제이알투자운용 주식회사와 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 운용보수, 취득보수, 매각보수 및 매각성과보수를 각각의 지급 기준에 따라 지급하고 있습니다.

(2) 자산보관위탁계약

회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 수수료로 매 결산기마다 1,000 만원(VAT 별도)을 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7 일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 일반사무위탁계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무, 청산 업무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 수수료로 매 결산기마다 1,500 만원(VAT 별도)을 결산기말로부터 7 일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

회사는 주식회사 메이트플러스와 임대차관리, 보험가입/해지 및 수입·비용에 관한 정산지원 등의 업무에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하여 수수료로 매월 380 만원(VAT 별도)을 매월 말일에 지급하고 있습니다.

11. 특수관계자와의 주요거래

(1) 당반기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	과 목	당반기	전기
제이알투자운용(주)	자산관리수수료	149,445	298,907

(2) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	과 목	당반기말	전기말
제이알투자운용(주)	미지급비용	98,901	99,457

(3) 당반기와 전기 중 회사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 각각 6,300 천원과 12,600 천원으로 주요 경영진은 회사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

12. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 일치합니다.

13. 포괄손익계산서

회사는 당반기와 전기 중 기타포괄손익에 해당하는 거래가 없으므로 당기순이익과 당기포괄순이익이 일치합니다.