

(별지 제 4 호)

제 4 기 1 분 기 투 자 보 고 서

국토해양부 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 시행령 제 40 조 및 부동산투자회사감독규정 제 7 조의 규정에 의하여 투자 보고서를 제출합니다.

2013 년 05 월 15 일

회사명	:	(주)팜코로지스텍제삼호개발전문위탁관리부동산투자회사
대표이사	:	윤 기 섭 (인)
본점소재지	:	서울시 강남구 테헤란로 152 퍼시픽투자운용(주) 내 (전화번호) 02-566-7946
작성책임자	:	우리펀드서비스 차장 신수동 (인) (전화번호) 02-6300-7272

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명: (주)팜코로지스틱제삼호개발전문위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일: 2011.08.26.
- 3) 소재지: 서울특별시 강남구 테헤란로 152, 퍼시픽투자운용(주) 내
- 4) 사업목적:

회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호 중 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운영과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

- ① 부동산개발산업
 - ② 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지, 건축물 등의 임대사업
 - ③ 금융기관에의 예치
 - ④ 국채, 공채의 매매
 - ⑤ 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매
 - ⑥ 은행법에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매
- 5) 자산 및 자본금 규모(2013.03.31 기준) : 총자산 533.8 억원, 자본금 61.7 억원
 - 6) 상장 및 등록여부: 상장 및 등록되어 있지 않습니다.
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
 - 존속기간 : 정관에 따로 정하지 않음.(영속회사)
 - 해산사유 :
 - ① 주주총회의 결의
 - ② 합병
 - ③ 파산
 - ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결
 - ⑤ 국토해양부 장관의 영업인가 취소

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2011. 8.26 창립 및 발기인총회 개최
- 2011. 8.26 회사설립 (자본금 : 5 억원)
- 2012. 5.02 국토해양부 영업인가
- 2012. 5.03 1 차 유상증자(증자 후 자본금 6.6 억원)
- 2012. 5.11 2 차 유상증자(증자 후 자본금 8.2 억원)
- 2012. 7.16 유상감자(감자 후 자본금 3.2 억원)
- 2012.10.06 3 차 유상증자(증자후 자본금 36.3 억원)
- 2012.10.09 4 차 유상증자(증자후 자본금 44.4 억원)
- 2012.11.01 5 차 유상증자(증자후 자본금 69.8 억원)
- 2012.12.04 유상감자(감자 후 자본금 61.7 억원)

나) 상호의 변경

- 2011. 8.26 주식회사 펨코오피스제이호위탁관리부동산투자회사(회사 설립)
- 2011.10.14 주식회사 펨코오피스제일호기업구조조정부동산투자회사
- 2012. 2.22 주식회사 펨코로지스틱제삼호개발전문위탁관리부동산투자회사

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

(단위:주, 원)

일 자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자후 자본금(원)	신주의 배정방법	증자 비율(%)
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2011.08.26	설립 자본금	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기주주	
2012.05.03	증자	제 2 종 종류주식	33,750	5,000	40,000	668,750,000	제 3 자배정	33.75%
2012.05.11	증자	제 2 종 종류주식	31,250	5,000	40,000	825,005,000	구주배정	23.36%
		보통주	1	5,000	5,000			
2012.7.16	감자	보통주	(100,000)	5,000	5,053.93	325,005,000	유상감자	-60.60%
2012.10.06	증자	제 1 종 종류주식	638,202	5,000	40,000	3,632,390,000	구주배정 및 제 3 자배정	1,017.64%
		제 2 종 종류주식	23,275	5,000	40,000			
2012.10.09	증자	제 1 종 종류주식	161,798	5,000	40,000	4,444,380,000	제 3 자 배정	22.27%
2012.11.01	증자	제 1 종 종류주식	474,298	5,000	40,000	6,985,245,000	구주배정 및 제 3 자배정	57.27%
		제 2 종 종류주식	34,475	5,000	40,000			
2012.12.04	감자	제 1 종 종류주식	(161,798)	5,000	40,216.17	6,176,255,000	유상감자	-11.58%

2) 자본금 변동 예정 등

: 해당사항 없음.

3) 현물출자 현황

: 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2013년 03월 31일 현재 】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
6,000,000 주	1,235,251 주	4,764,749 주

2) 발행한 주식의 내용

【 2013년 03월 31일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
유상증자	제 1 종 종류주식	1,112,500	5,562,500,000	
유상증자	제 2 종 종류주식	122,750	613,750,000	
유상증자	보통주	1	5,000	
합 계		1,235,251	6,176,255,000	

3) 자기주식 취득현황

: 해당사항 없음

4) 주식매수선택권

: 해당사항없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[1,235,251]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	1,235,251	
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]	[1,235,251]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: - %) : - 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당 회사의 당기 배당금액은 기본적으로 6 개월 단위 사업연도별 당기 배당가능이익의 100%를 현금배당 할 계획으로 있으며 필요 시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 정관에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료한다. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 2012년 3월 31일에 종료할 계획이며, 2기 회계연도는 2012년 4월 1일 개시하여 2012년 6월 30일에 종료할 계획입니다.

배당금은 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법히 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 배당금은 이사회에서 달리 결정되지 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 이내에 현금으로 지급할 계획입니다.

다만, 대출약정상 배당금 지급 제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니 합니다.

2) 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:천원, 주)

구 분	3 기	2 기	1 기	X 기	X 기
당기순이익	102,265	600	1,296	-	-
주당순이익 (원)	82.78	3.64	12.96	-	-
이익배당한도	102,265	1,896		-	-
배당금총액	804,248	1,896		-	-
배당성향	7.86	3.16		-	-
배당수익률	22.97	0.38		-	-
연환산배당수익률	45.57	1.52		-	-

※ 이익배당한도, 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도 기재

이익배당한도 : 당기순이익-법정적립금+감가상각비-전기이월결손금-주식할인발행차금 상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

※ 배당수익률은 “배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]” 로 계산(백분율로 표시)

※ 1기의사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 = 배당수익률 * 365 일 / (해당사업연도의일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

1. 부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기 (2012.12.31)		당분기 (2013.03.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	13,782	26.71	13,782	25.81	52.56	25.81
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	3,661	7.09	14,281	26.75		
부동산관련유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		33,870	65.65	24,220	45.37	45.37	
기타 자산		282	0.55	1,103	2.07	2.07	
총 자산	자기자본	49,414	95.77	48,722	91.26	100	91.26
	부채	2,181	4.23	4,664	8.74		

- ※ 1. 시행령 제 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.
 - 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성한다.
2. 총자산(2년 이내의 회사설립시 납입된 자금 및 신주발행으로 통하여 모집한 자금도 포함)을 기준으로 하여 비율을 작성한다.
3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.
4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금 및 신주발행을 통하여 모집한 자금은 당해연도 및 그 다음해에 제외하고 산정)

상기 1) 참조

3) 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기 (2012.12.31)		당분기 (2013.03.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	13,782	26.71	13,782	25.81	25.81	52.56
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	3,661	7.09	14,281	26.75	26.75	
부동산관련유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		33,870	65.65	24,220	45.37	45.37	
기타 자산		282	0.55	1,103	2.07	2.07	
총 자산		51,595	100	53,386	100	100	

※ 설립연도 및 그 다음해에만 별도로 구분하여 기재

※ 법 25 조제 1 항의 규정에 의하여 총자산의 구성을 산정함에 있어 동조제 2 항제 1 호의 규정에 의한 총 자산에 산입하지 않은 자산금액은 구분경리하여 구분이 가능한 경우에는 구분된 금액으로 하며, 구분이 불분명한 경우에는 다음의 산식에 의한 가액으로 기재한다.

$$= A + \{ B \times [(C - A) \div (D - E)] \}$$

A : 설립시 납입된 주금중 당기말 현금잔액

B : 기말 개별자산 항목별 금액 (현금제외)

C : 설립시 납입된 주금

D : 당기말 대차대조표상의 총자산금액

E : 당기말 대차대조표상의 총현금잔액

4) 신주발행으로 조성한 자금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황

상기 1) 참조

2. 기업구조조정부동산투자회사

해당사항 없음

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

분류	부동산개발사업 (충청남도 천안시 풍세일반산업단지 내)	합 계
계약금 및 중도금	-	
건설용지	13,782	13,782
미성공사		
선급공사원가	14,281	14,281
합계	28,063	28,063

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

해당사항 없음

3. 유가증권 거래내역

해당사항 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비고
기업 MMDA	우리은행	1.0%	46	
정기예금	신한은행	2.86%	211	
정기예금	신한은행	2.90%	9,000	
정기예금	신한은행	2.96%	8,000	
정기예금	하나은행	2.68%	5,000	
정기예금	기업은행	2.67	1,900	
합 계			24,157	

1. 총자산의 구성현황의 금융기관예치금에는 위의 금액에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

5. 순자산가치추이

(단위 : 천원, 주)

기준일자	당분기	전분기
부동산투자회사법 시행령 제 27 조 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	53,385,939	51,594,998
대차대조표상 부채총액(Ⅱ)	4,664,014	2,180,796
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	48,721,925	49,414,202
발행주식총수	1,235,251	1,235,251
주당 순자산가치(원)	39,442.94	40,003.37

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
해당사항 없음

2. 소유 부동산별 가격현황
해당사항 없음

3. 소유 부동산별 임대현황
해당사항 없음

II. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요 (예정사업기재)

개발사업명	소재지			개발규모	
이랜드 천안 통합 물류센터	충청남도 천안시 풍세면 보성리 산 35-1 번지 일원 (충청남도 천안시 풍세 일반산업단지 내 Z1 블록)			1,089 억원	
준공예정일	공정률	총사업비	총투자금액	기투자금액	비고
2014년 2월	15.36%	1,089 억원	1,089 억원	280.63 억원	

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.
 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.
 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.
 4. 본 내용은 예정 사업 내용으로 실제 사업진행에 따라 변동될 수 있다.

2. 당해 분기에 추진 중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산 개발사업명 (1)

구분	내용	
사업명	이랜드 천안 통합 물류센타	
위치	충청남도 천안시 풍세면 보성리 산 35-1 번지 일원 (충청남도 천안시 풍세 일반산업단지 내 Z1 블록)	
용도	지구단위계획구역 물류시설용지 (창고시설)	
사업주	주식회사 펌코로지스틱제상호개발전문위탁관리부동산투자회사	
대지면적	48,997.4 m ² (14,821.7 평)	
연면적	193,210.16 m ² (58,444.6 평)	
용적률	247.9% (법정: 250% 이하)	
규모	지하 1 층~ 지상 4 층	
주차대수		
총사업비	1,089 억원	
선임대 현황	면적	전체
	입주업체	(주)이랜드월드 책임 임차(10년) 예정

※ 상기내용은 사업진행에 따라 일부 변동 될 수 있음

2) 부동산개발사업명 (2)

해당사항 없음

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 분기말 현재 유가증권 소유현황

1) 유가증권 소유현황

해당사항 없음

2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 투자된 금액 (상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

(단위 : 백만원, %)

	구 분	금 액 (백만원)	비 율(%)	비 고
부동산	임대료	-	-	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	-	-	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
	기타 수익	169	100.00	
	총 수 익	169	100.00	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함.

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

해당사항 없음.

2) 부동산 매매손익

해당사항 없음

3) 기타 수익

해당사항 없음.

2. 유가증권

1) 유가증권 매매손익

해당사항 없음.

2) 유가증권 평가손익

해당사항 없음

3) 유가증권 이자 및 배당금

해당사항 없음

3. 기타의 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익 (MMDA)	169	100.00	
기타 수입 계	169	100.00	

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기 1 분기	제 3 기 2 분기	제 3 기 1 분기	제 2 기
당해회사수익률(A)	0.87%	0.16%	0.03%	0.07%
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

- ※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
- 1 사분기수익률 = $\{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$
- 2 사분기수익률 = $\{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^2 - 1$
- 3 사분기수익률 = $\{1 + (\text{1 분기부터 3 분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^{4/3} - 1$
- 4 사분기수익률 = $(\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$
- ※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금
- ※ 상기산식은 1기사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것
- ※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것
- ※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교표시
- ※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

■ 1 분기 수익률 = $1 + (111,971,239 / [(55,015,235,480 + 48,609,953,595 / 2)])^4 - 1$

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

I . 부동산 영업경비

(단위:백만원)

구 분	금 액
임원보수	2
자산관리수수료	28
자산보관수수료	2
사무수탁수수료	3
일반관리비	2
지급수수료	20
합 계	57

II . 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액)	비고
자산관리수수료	퍼시픽투자 운용(주)	<p><매입수수료> 주주총회에서 승인된 사업계획서상의 우선주식과 타인자본 조달금액 합계액의 0.5%(부가가치세 별도), 토지의 잔금을 지급한 날로부터 7 영업일 이내 지급</p> <p><개발기간 운용수수료> 매월말 누적재원조달금액(자기자본과 타인자본의 합계액)의 연 0.23%(부가가치세 별도), 매분기말(3 월말, 6 월말, 9 월말, 12 월말) 종료 후 7 영업일 이내 지급</p> <p><운용기간 운용수수료> 매분기별(3 월말, 6 월말, 9 월말, 12 월말) 육천만원(W 60,000,000 , 부가가치세 별도), 매분기말(3 월말, 6 월말, 9 월말, 12 월말) 종료 후 7 영업일 이내 지급</p>	

<p>자산보관수수료</p>	<p>㈜우리은행</p>	<p><개발기간> 매월말 누적재원조달금액(자기자본과 타인자본의 합계액)의 연 0.017%, 매분기말(3 월말, 6 월말, 9 월말, 12 월말) 종료 후 7 영업일 이내 지급 <운용기간> 매분기별(3 월말, 6 월말, 9 월말, 12 월말) 사백사십만원(₩ 4,400,000), 매분기말(3 월말, 6 월말, 9 월말, 12 월말) 종료 후 7 영업일 이내 지급</p>
<p>사무수탁수수료</p>	<p>우리펀드서비스(주)</p>	<p><개발기간> 매월말 누적재원조달금액(자기자본과 타인자본의 합계액)의 연 0.029%, 매분기말(3 월말, 6 월말, 9 월말, 12 월말) 종료 후 7 영업일 이내 지급 <운용기간> 매분기별(3 월말, 6 월말, 9 월말, 12 월말) 칠백오십만원(₩ 7,500,000), 매분기말(3 월말, 6 월말, 9 월말, 12 월말) 종료 후 7 영업일 이내 지급</p>

※ 개발기간 : 토지의 잔금지급일부터 건물보존 등기일까지

운용기간 : 건물보존등기일의 익일부터 계약기간 종료일까지

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말 (당분기말)	비 고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	
부동산관련 부채	-	-	-	-	
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

II. 차입처등

해당사항 없음

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

해당사항없음

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

해당사항없음

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

해당사항 없음.

4. 주식사무

결 산 일	6 월, 12 월	정기 주주총회	3 월, 9 월
주권의 종류	1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권의 8 종	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	우리펀드서비스㈜		

주 1) 설립후 최초의 결산일은 2012년 03월 31일입니다.

제 2 기 결산일은 2012년 06월 30일 입니다.

II. 주가변동상황

해당사항 없음

제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동 자산 : 현금 및 현금등가물, 단기금융상품, 미수수익, 선급부가세 및 미수법인세환급액
으로 구성
- 2) 비유동 자산 : 토지 및 건설중인자산 등으로 구성
- 3) 유동 부채 : 미지급금, 미지급비용 등으로 구성
- 4) 자본금 : 보통주자본금, 제일종종류자본금, 제이종종류자본금 등으로 구성
- 5) 자본잉여금 : 주식발행초과금 등으로 구성

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업비용 : 임원보수, 세금과 공과, 일반관리비, 지급수수료, 자산관리수수료
자산보관수수료, 사무수탁수수료 등으로 구성
- 2) 영업외수익 : 이자수익등으로 구성
- 3) 영업외비용 : 잡손실등으로 구성

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제 4 기 1 분기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
자산				
유동자산	25,323,058,174	34,152,117,847	1,752,062,618	505,076,414
비유동자산	28,062,880,550	17,442,880,550	1,544,306,000	-
자산총계	53,385,938,724	51,594,998,397	3,296,368,618	505,076,414
부채				
유동부채	4,664,013,890	2,180,796,750	197,957,939	3,779,739
비유동부채	-	-	-	-
부채총계	4,664,013,890	2,180,796,750	197,957,939	3,779,739
자본				
자본금	6,176,255,000	6,176,255,000	825,005,000	500,000,000
자본잉여금	42,433,698,595	48,838,980,480	2,271,508,970	-
이익잉여금	111,971,239	102,265,827	1,896,709	1,296,675
감자차손	-	(-)5,703,299,660	-	-
자본총계	48,721,924,834	49,414,201,647	3,098,410,679	501,296,675
부채와 자본총계	53,385,938,724	51,594,998,397	3,296,368,618	505,076,414

V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제 4 기 1 분기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
영업수익	-	-	-	-
영업비용	57,684,538	47,012,893	2,215,000	3,673,600
영업이익(손실)	(-)57,684,538	(-)47,012,893	(-)2,215,000	(-)3,673,600
영업외수익	169,655,778	149,278,727	2,815,034	5,112,608
영업외비용	1	7	-	-
법인세비용차감전순이익	111,971,239	102,265,827	2,815,034	1,439,008
법인세비용	-	-	-	142,333
당분기순이익	111,971,239	102,265,827	600,034	1,296,675

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1 회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

해당사항없음

VII. 현금흐름표(매연도말 1 회 작성에 한한다.)

해당사항없음

VIII. 재무제표에 대한 주석 (재무제표에 대한 외부감사는 수행하지 않음)

1. 회사의 개요

주식회사 펨코로지스틱제삼호개발전문위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 개발전문위탁관리부동산투자회사로서 2011년 8월 26일 설립되어 2012년 5월 2일자로 국토해양부로부터 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산개발사업 및 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지, 건축물 등의 임대사업 등으로부터 발생한 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 개발 예정 부동산은 천안시동남구 풍세면 보성리, 용정리에 위치하고 있으며, 회사는 동 대지에 물류시설을 신축하여 임대할 것을 계획하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침의 요약

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

2-1. 수익의 인식

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료수익과 기타수익으로 구분하여 인식하고 있습니다.

2-2. 현금및현금성자산의분류

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

2-3. 대손충당금

회사는 재무상태표일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

2-4. 유형자산의 평가 및 감가상각방법

회사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 회사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당반기비용으로 처리하고 있습니다.

한편, 유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상되고 있습니다.

자 산	내용연수
건물	40년
비품	5년

2-5. 장기연불조건의 매매거래 등

장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 이를 공정가치로 평가하고 있습니다. 채권·채무의 명목금액과 공정가치의 차액인 현재가치할인차금은 당해 채권·채무의 명목금액에서 차감(또는 부가)하는 형식으로 기재하고 있으며, 이러한 현재가치할인차금은 유효이자율법을 적용하여 상각(또는 환입)하여 이자수익또는 이자비용에 반영하고 있습니다. 그러나, 기업이 종업원에게 주택자금을 저리 또는 무상으로 장기간 대여해주면서 대여금의 사용에 따른 반대급부(근로제공의무 등)를 부과하는 경우나 협력회사에 대여금을 제공하면서 사용의 목적을 제한하는 경우와 같이 사용의 연계성이 확실한 경우 또는 임대차보증금은 현재가치 평가 대상에서 제외하고 있습니다.

2-6. 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우,

가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세 관련 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 비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

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

3. 금융자산

당반기말 및 전기말 현재 회사가 보유 중인 금융자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	예금의 종류	금융기관명	제 4(당) 반기	제 3(당) 기말
현금및현금성자산	MMDA	우리은행	46,055	33,627,443
현금및현금성자산	정기예금	신한은행	9,000,000	-
현금및현금성자산	정기예금	신한은행	8,000,000	-
현금및현금성자산	정기예금	하나은행	5,000,000	-
현금및현금성자산	정기예금	기업은행	1,900,000	-
현금및현금성자산	정기예금	신한은행	-	211,425
단기금융상품	정기예금	신한은행	211,425	-
합계			24,157,480	33,838,868

4. 보험가입의 내용

당반기말 회사가 가입하고 있는 보험의 종류, 보험금액의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험의 종류	보험기간	부보금액	납입보험료	보험회사
인허가보증보험	2012년 11월 08일부터 2014년 08월 08일까지	835,778	6,526	서울보증보험
건설공사보험	2012년 11월 08일부터 2014년 02월 08일까지	111,270,000	153,405	한화손해보험 주식회사

5. 유형자산

5-1. 당반기 중 회사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	기초가액	취득	처분 및 계정재 분류	감가상각비	당반기말가액
토지	13,782,037	-	-	-	13,782,037
건설중인자산	3,660,843	10,620,000	-	-	14,280,843
합계	17,442,880	10,620,000	-	-	28,062,880

회사는 전기 중 대한토지신탁 주식회사로부터 천안시 동남구 풍세면 풍세산업단지내부지 48,997 m²를 매입하는 계약을 체결하고 총 매매대금 127 억원 중 계약금 12.7 억원을 납부하고 건설중인자산으로 처리하였습니다. 전기중 회사는 계약과 관련하여 잔금을 지불하고 토지로 계정재분류하였습니다. 또한 회사는 당기중 (주)이랜드건설과 공사도급계약을 체결하여 상기 토지에 건물을 신축하고 있고, 취득에 관련한 비용은 완공까지 건설중인자산으로 계상하고 있습니다.

6. 자본

6-1. 보고기간종료일 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)

구분	보통주식	제1종 종류주식	제2종 종류주식	합계
수권주식수(주)	200,000	5,000,000	800,000	6,000,000
발행주식수(주)	1	1,112,500	122,750	1,235,251
1주당금액(원)	5,000	5,000	5,000	5,000
납입자본금(천원)	5,000	5,562,500,000	613,750,000	6,176,255,000

6-2. 자본잉여금

회사의 당반기말 및 전기말의 자본잉여금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	제 4(당) 반기			제 3(전) 기		
	대금납입액	자본금	주식발행초과 금	대금납입액	자본금	주식발행초과 금
보통주	500,040	500,005	35	500,040	500,005	35
제1종종류주	50,971,920	6,371,490	44,600,430	50,971,920	6,371,490	44,600,430
제2종종류주	4,910,000	613,750	4,296,250	4,910,000	613,750	4,296,250
증자관련비용	-	-	(57,734)	-	-	(57,734)
유상감자	-	(1,308,990)	-	-	(1,308,990)	-
자본조정전입	-	-	(5,703,300)	-	-	-
배당재원	-	-	(701,982)	-	-	-
합 계	56,381,960	6,176,255	42,433,699	56,381,960	6,176,255	48,838,981

6-3. 보고기간종료일 현재 회사의 주주 구성내역은 다음과 같습니다.

주주명	보통주식	제1종 종류주식	제2종 종류주식	합계
-----	------	----------	----------	----

	주식수 (주)	지분율 (%)	주식수 (주)	지분율 (%)	주식수 (주)	지분율 (%)	주식수 (주)	지분율 (%)
전문건설공제조합	-	0.00%	625,000	56.18%	-	0.00%	625,000	50.60%
신한캐피탈(주)	-	0.00%	225,000	20.22%	-	0.00%	225,000	18.21%
한국증권금융(주)	-	0.00%	225,000	20.22%	-	0.00%	225,000	18.21%
한국정책금융공사	-	0.00%	37,500	3.37%	-	0.00%	37,500	3.04%
(주)이랜드월드	1	100.00%	-	0.00%	122,750	100.00%	122,751	9.94%
합 계	1	100.00%	1,112,500	100.00%	122,750	100.00%	1,235,251	100.00%

회사의 정관에 의하여 발행할 주식의 총수는 6,000,000 주(1 주당 금액 : 5,000 원)이며, 당반기말 현재 회사가 발행한 보통주 및 제 1 종 종류주식과 제 2 종 종류주식의 수는 각각 1 주와 1,112,500 주 및 122,750 주입니다. 한편, 회사의 종류주식은 기명식 종류주식이며 제 1 종 종류주식 및 제 2 종 종류주식이 있습니다. 또한, 회사의 종류주식은 매 결산기 및 보유부동산 매각 시에 정관에 따라 계산된 금액을 한도로 우선하여 현금 배당합니다.

6-4. 이익준비금

회사는 2011년 5월 19일 개정되고, 공포한 날부터 시행된 부동산투자회사법 개정법률(법률 제 10682호) 제 28조 제 1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

7. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

7-1. 당반기 및 전기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

8. 주요약정사항

기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

8-1. 자산관리위탁계약

회사는 퍼시픽투자운용(주)와 회사 자산의 투자운용업무를 위탁하고 이와 관련하여 운용 기본수수료 및 매입수수료로 각각 누적 재원조달금액 및 총 재원조달금액에 일정 수수료율을 곱한 금액을 지급하는 자산관리위탁계약을 체결하였습니다.

8-2. 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 운영에 관한 사무, 계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하였습니다. 이와 관련하여 회사는 개발기간 및 운용기간 동안 일반사무위탁계약에 따라 계산한 금액을 일반사무위탁자에게 수수료로 지급합니다.

8-3. 자산보관위탁계약

회사는 (주)우리은행과 회사의 자산의 보관 및 그 부수업무에 대한 위탁계약을 체결하였습니다. 이와 관련하여 회사는 개발기간 및 운용기간 동안 자산보관위탁계약에 따라 계산한 금액을 자산보관위탁자에게 수수료로 지급합니다.

9. 금융부채

9-1. 당반기말 및 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당반기말)

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1~5년	5년 이상	합 계
미지급금	4,653,332	-	-	4,653,332
미지급비용	10,682	-	-	10,682
합 계	4,664,014	-	-	4,664,014

(전기말)

(단위 : 천원)

구 분	1년 미만	1~5년	5년 이상	합 계
미지급금	2,175,240	-	-	2,175,240
미지급비용	5,556	-	-	5,556
합 계	2,180,796	-	-	2,180,796

10. 기타 약정 사항

회사는 회사의 주요 사업목적과 관련하여 2012년 8월 31일에 한국정책금융공사 및 주식회사 신한은행과 대출약정을 체결하였습니다. 본 대출약정서의 주요 내용은 아래와 같습니다.

(단위 : 원)

구분	Tranch A	Tranch B
대주	한국정책금융공사	주식회사 신한은행
대출약정금	28,190,000,000	28,190,000,000
이자율	5.5%	5.5%

회사는 본 건 대출약정서에 따른 인출선행 조건이 성취될 것을 조건으로 대출약정서상 인출가능일에 대주에게 대출을 요청할 수 있고, 대출의 만기는 대출이 실행된 날로부터 71 개월이 되는 날입니다. 보고기간 종료일 이전에 본 건 대출약정에 따른 대출은 실행되지 않았습니다. 회사는 본 대출약정과 관련하여 피담보채무를 담보하기 위해 소유 부동산 및 완공될 시설 및 회사가 계약한 보험계약에 따른 보험채권에 대해 대주단을 공동 1 순위 근저당권자로 하는 한정근저당설정계약을 체결하였습니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

분기보고서이므로, 해당사항없음.

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

해당사항 없음

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

III. 법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

해당사항 없음

IV. 제재현황

해당사항 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
1. 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산관련 유가증권 및 현금으로 구성 (단, 총자산의 100 분의 70 이상은 부동산으로 구성)	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가 다만, 국채.지방채 그 밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외인정)	위반사항 없음
4. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
5. 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 유가증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음