

# 투 자 보 고 서

(제 7 기 - 1 분기)

국토교통부 장관, 금융위원회 위원장 귀중

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

2013년 5월 15일

회사명: ㈜코크렘제심오호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 김 재 식



본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 역삼동 736-1

(전화번호) 02-787-0070

작성책임자 : (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 : 코크렙제십오호기업구조조정부동산투자회사

2) 설립일 : 2009년 11월 12일

3) 소재지 : 서울특별시 강남구 역삼동 736-1

4) 사업목적 :

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 명목회사로 다수의 기관 및 개인투자자들로부터 자금을 확보하여 기업의 재무구조 개선 및 구조조정 목적으로 매각하는 부동산을 취득함으로써 대상기업의 재무구조 개선 및 구조조정을 원활히 함을 근본 목적으로 하고 있습니다.

5) 자산 및 자본금 규모

- 총자산 : 1,195 억원, 자본금 : 620 억원 (2013년 3월말 현재)

6) 상장 및 등록여부 : 2010. 01. 29 한국거래소(유가증권시장) 상장

7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

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

- 정관에서 정한 존립기간의 만료
- 주주총회의 결의
- 합병
- 파산
- 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 부동산투자회사법 제 42 조의 규정에 의한 설립 인가 취소 통지

#### 2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립 이후의 변동사항

- 2009. 11. 12 발기인총회  
 자산관리계약체결(주식회사 코람코자산신탁)  
 자산보관계약체결(한국산업은행)  
 일반사무위탁계약체결(주식회사 한국스탠다드차타드펀드서비스)
- 2009. 12. 11 국토교통부 영업인가
- 2009. 12. 28 사모 모집 : 362 억원, 공모 모집 : 248 억
- 2009. 12. 30 부동산 취득(인송빌딩)
- 2010. 01. 29 한국거래소(유가증권시장) 신규 상장
- 2012. 12. 17 국토교통부 변경인가

나) 상호의 변경 : 해당사항없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 :

- 2012. 07.12 이사회에서 보유부동산의 조기매각추진 승인

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: 원, 주, %)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정 방법	증자 비율
		종류	수량	주당액면가액	주당발행가액			
2009.11.12	설립 자본금	기명식 보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	-	-
2009.12.28	유상증자	기명식 보통주	12,200,000	5,000	5,000	62,000,000,000	제 3 자배정 및 일반공모	610%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음.

3) 현물출자 현황

해당사항 없음.

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【2013년 3월 31일 현재】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
20,000,000	12,400,000	7,600,000

2) 발행한 주식의 내용

【2013년 3월 31일 현재】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	12,400,000	62,000,000,000	
합 계		12,400,000	62,000,000,000	

3) 자기주식 취득현황

해당사항 없음.

4) 주식매수선택권

해당사항 없음.

5. 의결권현황

【2013년 3월 31일 현재】

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[12,400,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	12,400,000	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[195,350]	
가. 상법상의 제한		

나. 자본시장과금융투자업에관한법률상의 제한	195,350	
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[ - ]	
4. 의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[12,204,650]	
※ 제 6 기 정기총회 참석주식수 : 8,111,620 주 (참석률: 65.42%)		

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

당해 회사의 배당금액은 기본적으로 당기순이익만을 배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

### 2) 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

(단위 : 원)

구분	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당기순이익	3,170,747,576	2,482,011,059	2,396,309,421	2,457,821,174	2,787,250,441
주당순이익	256	200	193	198	225
이익배당한도	3,032,410,176	2,947,124,109	2,868,480,371	2,919,405,274	3,259,421,391
배당금총액	3,032,410,176	2,947,124,109	2,868,480,371	2,919,405,274	3,259,421,391
주당배당금	245	238	231	235	263
배당성향	95.64%	118.74%	119.70	118.78	116.94%
배당수익률	4.89%	4.76%	4.63%	4.71%	5.26%

※ 이익배당한도, 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도 기재

이익배당한도 : 당분기순이익 - 이익준비금 - 전분기이월결손금

배당성향 : 배당금총액 / 당분기순이익

※ 배당수익율은 배당액 / [ (기초납입자본금+기말납입자본금)/2 ]로 계산

※ 1 기의 사업연도가 1 년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 = 배당수익율 \* 365 일 / (해당사업연도의일수)

## 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	0	0.00	0	0.00	0.00	
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기 타 부동산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		6,522	5.07	1,608	1.35	1.35	
기타 자산		122,049	94.93	117,891	98.65	98.65	
총 자산	자기자본	61,787	48.06	57,394	57,394	48.03	100
	부 채	66,784	51.94	62,105	62,105	51.97	
	합 계	128,571	100.00	119,499	100.00	100	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제 49 조의 2 제 1 항제 1 호 각목의 1 에 해당하는 부동산을 말한다.  
 2. 시행령 제 19 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.  
 3. 총자산(2 년 이내의 회사 설립 시 납입된 자금 및 신주발행으로 통하여 모집한 자금도 포함)을  
 기준으로 하여 비율을 작성한다.  
 4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.  
 5. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

#### 1) 매입부동산

(단위 : 백만원)

부동산	거래	위 치	취득일	매매가	거래비용
인송빌딩	매입	서울시 중구 회현동 1가 194-15 외 3 필지	2009. 12. 30	115,000	6,087

#### 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	우리은행	1%	1,608	
합 계			1,608	

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

### 제 3 부 자산 유형별 현황

1. 기말 현재 부동산별 현황, 가격, 임대료 및 주요 임차인의 현황(지상권, 임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

#### 1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 백만원)

부동산명	위치	완공연도	취득일자	부채내역
인송빌딩	서울시 중구 회현동 1가 194-15 외 3필지	1979년 11월	2009.12.30	55,800

#### 2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득 후 자본적 지출		평가 손익		기말잔액		총액	감가상각누계액	리노베이션 중인 자산	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
인송빌딩	95,309	25,778					-	-	-	-		-
합 계	95,309	25,778					-	-	-	-		-

- 2012년 7월 12일에 개최된 이사회에서 보유부동산의 조기매각 추진을 결정함에 따라 부동산자산은 매각예정비유동자산으로 계정 대체 되었음

#### 3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적(㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적당 연임대료
인송빌딩	30,736.6	-	-	-	-	-
합 계	30,736.6	-	-	-	-	-

- 2012년 12월 29일로 임차인인 디앤디에스와의 임대차계약이 종료됨



#### 4. 소유 부동산별 주요임차인 현황

(단위 : ㎡, 원, %)

부동산명	임대 가능면적	주요 임차인현황	임대면적	연 임대료	점유율 (총임대료 대비)
인송빌딩	30,736.6	-	-	-	-

※ 주요 임차인이라 다음 각호의 1 에 해당하는 자를 말한다.

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

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

기간 : 2013. 01. 01 ~ 2013. 03. 31

(단위 : 백만원, %)

	구 분	금 액	비 율	비 고
부동산	임대료(오피스)	-	-	
	임대료(임대보증금 공정가치평가)	-	-	
	관리수익	-	-	
	주차수익	56	57.73	
유가증권	매매손익			
	평가손익			
	이자, 배당금 등			
	기타 수익	41	42.27	
	<b>총 수 익</b>	<b>97</b>	<b>100</b>	

- 2012년 12월 29일 임차인인 디앤디에스와의 임대차계약이 종료됨에 따라 임대수익이 발생하지 않았음.

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	임대료	비 율	비 고
디앤디에스㈜	-	-	
임대보증금공정가치평가에 따른 임대료 수익	-	-	
<b>임대료 수익 계</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

2) 부동산 매매손익 : 당사는 당분기 중 부동산 매매에 따른 손익이 발생하지 않았음.

3) 기타 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	수익내용	비 율	비 고
관리수익	-	-	
주차수익	56	100	
기타영업수익			
영업수익 계	56	100	

2. 유가증권 : 유가증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음.

3. 기타의 수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	금 액	비 율	비 고
이자수익	16	39.02	
잡이익	25	60.98	
기타 수익 계	41	100	

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기 1 분기	제 6 기 2 분기
당해회사수익률(A)	-8.49	10.49
산업평균수익률(B)	-	-
초과수익률	-	-

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1 사분기수익률= {1+당분기순이익 / [(연기초납입자본금+분기말납입자본금) / 2] }<sup>4</sup>-1

2 사분기수익률= {1+ (당분기순이익 / [(연기초납입자본금+분기말납입자본금) / 2] ) }<sup>2</sup>-1

3 사분기수익률= {1+ (1 분기부터 3 분기까지의순이익 / [(연기초납입자본금+분기말납입자본금) / 2] ) }<sup>4/3</sup>-1

4 사분기수익률 = (당분기순이익 / [(연기초납입자본금+분기말납입자본금) / 2] )

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률과 비교 표시

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

과 목	금 액
감가상각비	-
급 여	1,500,000
수도광열비	95,146,700
수선유지비	11,942,200
세금과공과	67,364,164
위탁관리비	80,825,800
보 험 료	5,661,901
합 계	262,440,765

### 2. 회사운영경비

(단위 : 원)

과 목	금 액
자산관리수수료	150,522,860
사무수탁수수료	9,031,371
자산보관수수료	6,020,914
자문수수료	9,800,000
기타수수료	3,790,000
등기소송비	263,964
기타일반관리비	3,228,080
합 계	182,657,189

## II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액) 계산방법	비 고
자산관리 수수료	코람코자산신탁	매입수수료 : 부동산 순매입금액의 1.5%	
		운용 수수료 : 부동산 매입장부가액의 연간 0.5% - 소유권이전일로부터 1년간은 무보수	소유권 이전일로부터 산정하며, 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출후 5일 이내 지급
		매각 기본수수료 : 부동산 매각금액의 0.5% 매각성과수수료 : 매각차익의 25.0%로 하되, 매각차익 은 부동산 매각금액에 부동산 매입가액 및 매각기본수수료를 차감한 금액	
자산보관 수수료	한국산업은행	부동산 매입가액의 연간 0.02%	국토교통부의 영업인가 완료일부터 산정하며, 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출후 5일 이내 지급
사무수탁 수수료	(주)한국스탠다드 차타드 펀드서비스	부동산 매입가액의 연간 0.03%	국토교통부의 영업인가 완료일부터 산정하며, 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출후 5일 이내 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	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입액					
부동산관련 부채 인수	60,400			60,400	
국민주택기금 등 기금수용액					
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액					

### II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
신한생명보험	2009.12.30	35,800	6.8%	만기일시	35,800
동양생명보험	2009.12.30	20,000	6.8%	만기일시	20,000
신한생명보험	2012.12.31	4,600	6.8%	만기일시	4,600
차입계		60,400			60,400

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

- 분기보고서로 해당사항 없음

#### 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

- 분기보고서로 해당사항 없음

#### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

- 분기보고서로 해당사항 없음

#### 4. 주식사무

결 산 일	매 결산기 6 월 30 일, 12 월 31 일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3 월 이내
주권의 종류	보통주	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	하나은행 증권대행부		

### II. 주가변동상황

[거래시장 : 한국거래소(유가증권시장)]

(단위 : 원, 주)

월 별	2012.10	2012.11	2012.12	2013.01	2013.02	2013.03	평 균
최고가 (일자)	5,160 (2012.10.30)	5,180 (2012.11.13)	5,160 (2012.12.04)	5,170 (2013.01.07)	4,960 (2013.02.22)	4,940 (2013.03.04)	5,095
최저가 (일자)	4,815 (2012.10.08)	5,070 (2012.11.23)	4,890 (2012.12.28)	4,785 (2013.01.23)	4,835 (2013.02.04)	4,750 (2013.03.07)	4,857
월간 거래량	119,670	25,540	69,841	218,120	20,910	46,310	83,398
일평균 거래량	5,440	1,216	3,880	9,915	1,101	2,316	3,978

## 제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

### 1. 요약재무제표 작성기준

회사는 2011년 1월 1일 이후에 개시하는 보고기간부터 한국채택국제회계기준에 따라 보고서가 작성되었으며, 한국채택국제회계기준으로의 전환일은 2010년 7월 1일임.

#### (1) 유동자산

가) 현금및현금성자산 : 보유중인 현금, 은행예금 및 기타 취득 당시 만기일이 3개월 이내에 도래하는 매우 유동적인 단기투자자산을 포함

나) 매출채권및기타채권 : 활성시장에서 가격이 공시되지 않으며, 지급금액이 확정되었거나 결정 가능한 매출채권 및 기타채권이며 기타채권은 미수수익, 미수법인세 환급액 등을 나타냄

다) 기타유동자산 : 기타유동자산으로 보유 부동산에 대한 보험료 및 부동산별 차입금에 대해 지급된 이차비용의 당해 분기말 제외 분을 선급비용으로 인식하고 있음.

라) 매각예정자산 : 비유동자산(또는 처분자산집단)의 장부금액이 계속 사용이 아닌 매각거래로 주로 회수될 것이라면 이를 매각예정자산으로 분류함. 이러한 조건은 비유동자산(또는 처분자산집단)이 현재의 상태로 즉시 매각가능하여야 하며 매각될 가능성이 매우 높을 때에만 충족된 것으로 간주됨.

#### (2) 유동부채

가) 기타지급채무 : 미지급금, 자산관리회사 등 업무위탁회사에 대한 미지급수수료 및 보유 부동산에 대한 미지급이자비용 등을 나타냄.

나) 기타유동부채 : 부가세예수금, 미지급법인세 등을 나타냄

#### (3) 비유동부채

보유부동산의 장기차입금, 임대보증금, 기타비유동부채 등을 나타냄.

#### (4) 자본금

분기말 현재의 납입자본금을 표시함.

#### (5) 기타불입자본

주식할인발행차금 등을 나타냄.

#### (6) 이익잉여금

분기말기준 처분전이익잉여금 등을 나타냄.

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

- 해당사항 없음.



### Ⅲ. 기타 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음.

### Ⅳ. 재무상태표

제 7 기 1 분기 2013 년 03 월 31 일 현재

제 6 기 2 분기 2012 년 12 월 31 일 현재

(단위 : 원)

과 목	제 7 기 1 분기		제 6 기 2 분기	
자 산				
Ⅰ. 유 동 자 산		119,498,657,236		128,571,390,973
1. 현금및현금성자산	1,607,958,298		5,522,234,657	
2. 단기금융상품			1,000,000,000	
3. 매출채권및기타채권	2,164,789		4,212,494,746	
4. 당기법인세자산	11,971,580		9,852,220	
5. 기타유동자산	52,458,428		2,705,209	
6. 매각예정자산	117,824,104,141		117,824,104,141	
Ⅱ. 비 유 동 자 산				
자 산 총 계		119,498,657,236		128,571,390,973
부 채				
Ⅰ. 유 동 부 채		62,104,501,046		66,784,298,488
1. 기타지급채무	1,704,501,046		505,778,672	
2. 기타유동부채			278,519,816	
3. 유동성장기차입금	60,400,000,000		60,400,000,000	
4. 매각예정부채			5,600,000,000	
Ⅱ. 비유동부채				
부 채 총 계		62,104,501,046		66,784,298,488
자 본				
Ⅰ. 자본금		62,000,000,000		62,000,000,000
Ⅱ. 기타불입자본				(177,155,850)
Ⅲ. 이익잉여금		(4,605,843,810)		(35,751,665)
자 본 총 계		57,394,156,190		61,787,092,485
부 채 와 자 본 총 계		119,498,657,236		128,571,390,973

## V. 포괄손익계산서

제 7 기 1 분기 2013 년 01 월 01 일부터 2013 년 03 월 31 일 까지

제 6 기 2 분기 2012 년 10 월 01 일부터 2012 년 12 월 31 일 까지

(단위 : 원)

과 목	제 7 기 1 분기		제 6 기 2 분기	
I. 영업수익		56,163,326		3,187,595,273
1. 임대료수익			2,364,206,295	
2. 관리비수익			821,734,433	
3. 주차수익	56,163,326			
4. 기타수익			1,654,545	
II. 영업비용		445,097,954		669,276,761
1. 인건비	1,500,000		1,500,000	
2. 제수수료	259,990,945		406,991,008	
3. 전력비	95,146,700		120,520,988	
4. 수선비	11,942,200		31,487,600	
5. 감가상각비	-		-	
6. 기타	76,518,109		108,777,165	
III. 영업이익		(388,934,628)		2,518,318,512
IV. 금융수익		16,228,411		5,973,931
V. 금융비용		1,012,734,244		1,035,731,392
VI. 기타영업외이익		24,914,342		114,525,706
VII. 기타영업외비용				
VIII. 법인세비용차감전순이익		(1,360,526,119)		1,603,086,757
IX. 법인세비용				
X. 분기순이익		(1,360,526,119)		1,603,086,757
XI. 기타포괄손익				
XII. 당분기포괄이익		(1,360,526,119)		1,603,086,757
XIII. 주당이익				
기본주당분기순이익		(110)		130

## VI. 이익잉여금처분계산서

해당사항 없음

## Ⅶ. 현금흐름표

해당사항 없음

## Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

제 7 기 1 분기 2013 년 01 월 01 일부터 2013 년 03 월 31 일 까지

제 6 기 2 분기 2012 년 10 월 01 일부터 2012 년 12 월 31 일 까지

주식회사 코크렘제삼오호기업구조조정부동산투자회사

### 1. 일반사항

주식회사 코크렘제삼오호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 기업구조조정부동산투자회사로서 2009년 11월 12일 설립되어 2010년 1월 29일 한국거래소에 상장되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울시 강남구 역삼동 736-1 번지이고, 주요주주는 흥국생명보험(주)(보유주식수 2,055 천주/지분율 16.58%), 한국산업은행(보유주식수 1,860 천주/지분율 15.00%)이며, 당분기말 현재 납입자본금은 62,000 백만원 입니다.

당사의 정관상 존립기간은 설립등기일인 2009년 11월 12일로부터 5년간이고, 통상적인 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 그 다음해 6월 30일까지입니다.

한편, 당사의 정관상 존립기간은 설립등기일인 2009년 11월 12일로부터 5년간이었으나 2012년 7월 12일 이사회결의에 따라 시장 및 매각리스크 대응 목적으로 당사 소유 부동산 처분 후 주주총회 해산결의를 거쳐 조기청산될 예정입니다. 이에 따라 당사는 부동산에 대한 매각자문사 선정 후 우선협상대상자 선정 및 매매계약 체결이 이루어질 예정인 바, 보고기간 종료일 현재 처분가액 및 처분예정일은 확정되지 아니하였습니다.

### 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사는 2011년 1월 1일 이후에 개시하는 연차보고기간부터 한국채택국제회계기준을 도입하였으며, 당사의 한국채택국제회계기준에 따른 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용

은 다음과 같으며, 당분기 및 비교표시된 전기의 재무제표는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 동일한 회계정책을 적용하여 작성되었습니다.

#### (1) 재무제표 작성기준

##### 1) 측정기준

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가를 기준으로 작성되었습니다. 역사적 원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

##### 2) 기능통화와 표시통화

당사는 재무제표에 포함되는 항목들을 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경에서의 통화(이하 "기능통화")를 이용하여 측정하고 있으며, 당사의 기능통화는 원화(KRW)입니다.

#### (2) 현금및현금성자산

당사의 현금및현금성자산은 보유중인 현금, 은행예금 및 기타 취득 당시 만기일이 3 개월 이내에 도래하는 매우 유동적인 단기투자자산을 포함하고 있습니다. 당좌차월은 재무상태표상 '단기차입금' 계정에 포함됩니다.

#### (3) 금융자산

금융자산은 당사가 계약의 당사자가 되는 때에 인식하고 있습니다. 금융자산은 최초 인식시 공정가치로 측정하고 있습니다. 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시 금융자산의 공정가치에 차감하거나 부가하고 있습니다. 다만 당기손익인식금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 모두 매매일에 인식하거나 제거하고 있습니다. 금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 관련 시장의 규정이나 관행에 의하여 일반적으로 설정된 기간 내에 금융상품을 인도하는 계약조건에 따라 금융자산을 매입하거나 매도하는 계약입니다.

금융자산은 당기손익인식금융자산, 만기보유금융자산, 매도가능금융자산, 대여금 및 수취채권으로 분류하고 있습니다. 이러한 분류는 금융자산의 성격과 보유목적에 따라 최초 인식시점에 결정하고 있습니다.

##### 1) 유효이자율법

유효이자율법은 채무상품의 상각후원가를 계산하고 관련 기간에 걸쳐 이자수익을 배분하는 방

법입니다.

유효이자율은 금융자산의 기대존속기간이나 (적절하다면) 그 보다 짧은 기간에 걸쳐, 지급하거나 수취하는 수수료와 포인트(유효이자율의 주요 구성요소임), 거래원가 및 기타 할증액 또는 할인액을 포함하여 예상되는 미래현금수취액의 현재가치를 최초인식 시 순장부금액과 정확히 일치시키는 이자율입니다. 채무상품에 대한 이자수익은 채무상품이 당기손익인식금융자산으로 분류된 경우를 제외하고는 유효이자율법으로 인식합니다.

## 2) 당기손익인식금융자산

금융자산을 단기매매목적으로 보유하고 있거나 당기손익인식금융자산으로 지정하는 경우 당기손익인식금융자산으로 분류합니다. 단기간 내 매각을 목적으로 취득한 금융자산과 위험회피수단으로 지정되지 않거나 위험회피에 효과적이지 않은 파생상품은 단기매매금융자산으로 분류하고 있습니다. 또한, 당기손익인식금융자산으로부터 발생하는 손익은 당기손익에 반영하고 있습니다. 금융자산으로부터 획득한 배당금과 이자수익도 당기손익으로 인식합니다.

## 3) 만기보유금융자산

지급금액이 확정되었거나 결정가능하고, 만기가 고정되었고 당사가 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 금융자산은 만기보유금융자산으로 분류합니다. 만기보유금융자산은 유효이자율을 사용하여 측정된 상각후원가에서 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시되며, 이자수익은 유효이자율법을 사용하여 인식합니다.

## 4) 매도가능금융자산

매도가능금융자산은 매도가능항목으로 지정되거나 당기손익인식금융자산, 만기보유금융자산 또는 대여금 및 수취채권으로 분류되지 않은 비파생금융자산으로서 공정가치로 측정됩니다. 다만, 활성시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 지분상품 등은 원가로 측정하고 있습니다. 공정가치의 변동으로 인하여 발생하는 손실은 손상차손과 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익 및 손익으로 직접 인식되는 화폐성자산에 대한 외환차손익을 제외하고 기타포괄손익으로 자본에 계상합니다. 매도가능금융자산을 처분하거나 손상차손을 계상할 경우기타포괄손익으로 인식한 누적 손익은 해당분기 기간의 당기손익에 포함됩니다. 매도가능지분상품에 대한 배당금은 배당금을 수취할 당사의 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식합니다.

## 5) 대여금및수취채권

활성시장에서 가격이 공시되지 않으며, 지급금액이 확정되었거나 결정 가능한 매출채권, 대여금 그리고 기타 수취채권은 '대여금및수취채권'으로 분류됩니다. 대여금및수취채권은 유효이자율법을 사용하여 계산된 상각후원가에서 손상차손누계액을 차감하여 측정됩니다. 이자수익은

이자수익의 인식이 중요하지 않은 단기수취채권을 제외하고는 유효이자율법을 사용하여 인식합니다.

#### 6) 금융자산의 손상

당기손익인식금융자산을 제외한 기타금융자산은 매 보고기간 종료일에 손상에 대한 징후를 평가합니다. 최초 인식 후에 하나 이상의 사건이 발생한 결과, 금융자산의 추정 미래현금흐름에 영향을 미쳤다는 객관적인 증거가 있는 경우 당해 금융자산은 손상된 것으로 간주합니다.

매도가능금융상품으로 분류된 상장주식과 비상장주식에 대하여는 동 주식의 공정가치가 원가 이하로 중요하게 하락하거나 지속적으로 하락하는 경우 손상이 발생하였다는 객관적인 증거로 간주됩니다.

#### (4) 차입원가

적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가는 적격자산을 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이를 때까지 당해 자산원가의 일부로서 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매될 수 있는 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다.

적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금의 일시적 운용에서 생긴 투자수익을 자본화 가능차입원가에서 차감합니다.

기타 차입원가는 발생기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### (5) 금융부채와 지분상품

채무상품과 지분상품은 계약의 실질에 따라 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다.

##### 1) 지분상품

지분상품은 기업의 자산에서 모든 부채를 차감한 후의 잔여지분을 나타내는 모든 계약입니다. 당사가 발행한 지분상품은 발행금액에서 직접발행원가를 차감한 순액으로 인식됩니다.

##### 2) 당기손익인식금융부채

당기손익인식금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시 당기손익인식금융부채로 지정한 금융부채를 포함하고 있습니다. 단기간 내에 재매입할 목적으로 발생한 금융부채나, 위험회피수단으로 지정되지 않거나 위험회피에 효과적이지 않은 파생상품은 단기매매금융부채로 분류하고 있으며, 단기매매금융부채의 평가손익은 당기손익에 반영됩니다.

##### 3) 기타금융부채

기타금융부채는 계약의 당사자가 되는 때에 인식하고 있습니다. 금융부채는 최초 인식시 공정

가치로 측정하고 있습니다. 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시 금융부채의 공정가치에 차감하거나 부가하고 있습니다. 다만 당기손익인식금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

4) 금융부채의 제거

당사는 당사의 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 금융부채를 제거합니다.

(6) 수익인식

당사는 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 미래의 경제적 효익이 기업에 유입될 가능성이 높으며, 다음에서 설명하고 있는 당사의 활동별 특정 요건을 충족하는 경우에 수익으로 인식하고 있습니다. 한편, 회사의 영업 성격상 단일의 용역을 제공하고 있으며 국내에서만 영업 활동을 수행하므로 상품과 용역에 대한 정보 및 지역에 대한 정보의 공시는 생략합니다.

1) 용역의 제공

임대용역의 경우에 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있고 경제적 효익의 유입가능성이 높을 경우에 수익을 인식하고 있습니다.

2) 당해 회계기간에 인식한 주요 수익항목별 금액

(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
용역의 제공	56,163	3,185,941

3) 주요 고객에 대한 정보

당사는 임차인인 (주)디엔디에스와 임대차계약(임대차계약기간: 총 3년)에 따라 임대기간과 임대료를 정하고 있으며, 2012년 12월 29일로 임대차 계약이 종료되었으며 향후 추가 임대계약은 확정되지 아니하였습니다.

(7) 법인세비용

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있습니다.

1) 당기법인세

당기 법인세부담액은 당기의 과세소득을 기초로 산정됩니다. 과세소득은 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익항목 및 비과세항목이나 손금불인정항목 때문에 과세소득과 손익계산서상

손익은 차이가 발생합니다. 당사의 당기 법인세부채는 보고기간 종료일까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산합니다.

## 2) 이연법인세

이연법인세는 재무상태표 상 자산과 부채의 장부금액과 과세소득 산출 시 사용되는 세무기준액과의 일시적차이에 대하여 인식됩니다. 이연법인세부채는 모든 가산할 일시적차이에 대하여 인식됩니다. 이연법인세자산은 차감할 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 모든 차감할 일시적차이에 대하여 인식됩니다. 가산할 일시적차이가 영업권을 최초로 인식할 때 발생하거나, 자산과 부채의 최초 인식 시 회계이익과 과세소득(세무상결손금)에 영향을 미치지 아니하는 거래에서 발생(사업결합 제외)하는 경우 이연법인세부채는 인식하지 아니하며, 차감할 일시적차이가 자산과 부채의 최초 인식 시 회계이익과 과세소득(세무상결손금)에 영향을 미치지 않는 거래에서 발생(사업결합 제외)하는 경우 이연법인세자산은 인식하지 아니합니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간 종료일에 검토하고, 이연법인세자산의 전부 또는 일부가 회수될 수 있을 만큼 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시킵니다.

이연법인세자산과 부채는 보고기간 종료일까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율 및 세법에 근거하여 당해 부채가 결제되거나 자산이 실현되는 회계기간에 적용될 것으로 예상되는 세율을 사용하여 측정합니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때에는 보고기간 종료일 현재 당사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 법인세효과를 반영하였습니다.

이연법인세자산과 부채는 당사가 인식된 금액을 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있으며, 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 당기 법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

한편, 당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득 공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

## (8) 배당금

당사는 당해 사업연도에 대한 배당처분이 주주총회에서 승인되는 시점에 재무제표상 관련 부채를 인식하고 있으며, 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 따라 상법 제 458 조의 적용이 배제되어 이익배당과 관련한 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법



제 28 조 제 3 항 및 동법 제 49 조의 2 제 4 항에 따라 상법 제 462 조의 적용이 배제되어 당해 사업연도 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

#### (9) 매각예정자산

당사는 비유동자산(또는 처분자산집단)의 장부금액이 계속 사용이 아닌 매각거래로 주로 회수될 것이라면 이를 매각예정자산으로 분류하고 있습니다. 이러한 조건은 비유동자산(또는 처분자산집단)이 현재의 상태로 즉시 매각가능하여야 하며 매각될 가능성이 매우 높을 때에만 충족된 것으로 간주됩니다. 경영진은 자산의 매각계획을 확약해야 하며 분류시점에서 1년 이내에 매각완료요건이 충족될 것으로 예상되어야 합니다. 매각예정으로 분류된 비유동자산(또는 처분자산집단)은 장부금액과 순공정가치 중 낮은 금액으로 측정하고 있습니다.

### 3. 금융위험관리

#### (1) 금융위험요소

당사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율 위험), 신용위험 및 유동성 위험과 같은 다양한 금융 위험에 노출될 수 있습니다. 당사의 전반적인 위험관리는 당사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며, 금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

#### 1) 시장위험

##### (가) 현금흐름 및 공정가치 이자율 위험

당사의 경우 이자부 자산이 중요하지 않기 때문에 당사의 수익 및 영업현금흐름은 시장이자율로부터 실질적으로 독립적입니다. 당사의 이자율 변동위험은 주로 차입금에서 비롯됩니다. 원화 고정 이자율로 발행된 차입금으로 인하여 당사는 현금흐름 및 공정가치 이자율 위험에 노출되어 있지 않습니다.

#### 2) 신용위험

신용위험은 자산관리회사에서 관리되고 있으며, 신용위험은 보유하고 있는 수취채권 및 확정계약을 포함한 거래처에 대한 신용위험뿐 만 아니라 현금및현금성자산, 은행 및 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 은행 및 금융기관의 경우, 독립적인 신용등급기관으로부터의 신용등급이 최소 A 이상인 경우에 한하여 거래를 하고 있습니다. 일반 거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다.

3) 유동성 위험

유동성 위험 관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용한도 금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결재할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다. 활발한 영업활동을 통해 당사 신용한도 내에서 자금여력을 탄력적으로 유지하고 있습니다.

당사의 금융부채를 보고기간 종료일로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역(명목가액 기준)은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	1년 미만	1년에서 2년 이하	2년 이상	합 계
기타지급채무	1,704,501	-	-	1,704,501
유동성장기차입금	60,400,000	-	-	60,400,000
합 계	62,104,501	-	-	62,104,501

(2) 자본 위험 관리

당사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 당사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

산업 내의 타사와 마찬가지로 당사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순차입금은 재무상태표상 차입금 총계에서 현금및현금성자산과 단기금융자산을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다. 당분기말과 전분기말 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전분기말
차입금 총계	60,400,000	60,400,000
차감: 현금및현금성자산	1,607,958	6,522,235
순차입금	58,792,042	53,877,765
총자본	116,186,198	115,664,858,
자본조달비율	50.60%	46.58%

4. 범주별 금융상품

보고기간 종료일 현재 금융상품의 범주별 분류 내역은 다음과 같습니다.

(1) 금융자산

(단위: 천원)				
구 분	대여금및수취채권			
	당분기말		전분기말	
	장부가액	공정가액	장부가액	공정가액
현금및현금성자산	1,607,958	1,607,958	5,522,235	5,522,235
단기금융	-	-	1,000,000	1,000,000
매출채권및기타채권	2,165	2,165	4,212,495	4,212,495

(2) 금융부채

(단위: 천원)				
구 분	상각후원가로측정하는 금융부채			
	당분기말		전분기말	
	장부가액	공정가액	장부가액	공정가액
기타지급채무	1,704,501	1,704,501	505,779	505,779
유동성장기차입금	60,400,000	60,400,000	60,400,000	60,400,000

5. 현금및현금성자산과 담보제공 금융자산

현금및현금성자산은 요구불예금(당좌예금, 보통예금)으로 구성되어 있으며, 당분기말 현재 사용이 제한된 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
계정과목	내역	당분기말	전분기말
단기금융상품	질권설정	-	1,000,000

6. 매출채권및기타채권

보고기간 종료일 현재 유동자산으로 분류된 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전분기말
매출채권	-	4,211,420
미수수익	2,165	1,075
합 계	2,165	4,212,495

7. 기타유동자산

보고기간 종료일 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전분기말
선급비용	5,276	2,705
선급부가세	47,183	-
합계	52,459	2,705

8. 매각예정비유동자산

보고기간종료일 현재 매각예정자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전분기말
처분자산집단		
매각예정토지	95,309,403	95,309,403
매각예정건물	22,514,701	22,514,701
합 계	117,824,104	117,824,104
처분자산 집단 내 부채		

임대보증금	-	4,600,000
선수금	-	1,000,000
합 계	-	5,600,000

당사는 2012년 7월 12일 이사회결의에 따라 시장 및 매각리스크 대응 목적으로 회사소유의 부동산 처분을 추진하고자 하여 전기 중 투자부동산과 선수금 및 임대보증금을 매각예정으로 표시하였습니다.

한편, 매각예정으로 분류된 이후 건물에 대한 감가상각을 수행하지 않았으며 상기 처분자산집단을 기준서 제 1105호 '매각예정비유동자산 및 중단영업'에 따라 순공정가치로 측정함에 따라 추가적으로 인식된 손익은 없습니다.

#### 9. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당분기 말 현재 당사의 투자부동산은 없습니다.

#### 10. 담보제공현황

보고기간 종료일 현재 차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	설정권자	채권최고액	관련채무
서울시 중구 회현동 1가 194-15 외 6 필지	신한생명보험(주)	52,520,000	장기차입금
	동양생명보험(주)	26,000,000	장기차입금
합 계		78,520,000	

또한, 당사의 토지에는 서울메트로(구, 서울특별시지하철공사)의 지하철도 소유목적으로 서울특별시 중구 회현동 1가 194-15 번지 외 2 필지에 대하여 지상권이 설정되어 있습니다.

#### 11. 보험가입현황

당사는 보고기간 종료일 현재 건물에 대하여 동부화재해상보험(주)의 패키지보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
보험회사	보험종류	부보자산	부보금액
동부화재해상보험(주)	재산종합보험	인송빌딩	54,561,872

당사는 상기 보험 이외에 동부화재해상보험(주)의 가스사고배상책임보험(대물 1 사고당 3 억원, 대인 1 인당 8 천만원 보상)에 가입하고 있습니다.

한편, 상기 부보금액 중 차입금과 관련하여 신한생명보험(주)와 동양생명보험(주)는 69,721,872 천원의 질권을 설정하고 있습니다.

## 12. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전분기말
미지급금	28,985	82,564
미지급비용	1,675,516	423,215
합 계	1,704,501	505,779

## 13. 기타유동부채

보고기간 종료일 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전분기말
부가세예수금	-	278,520
합 계	-	278,520

## 14. 장기차입금 및 유동성장기차입금

보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	당분기말 이자율(%)	금 액		상환방법	최종만기일
		당분기말	전분기말		
신한생명보험	6.80%	35,800,000	35,800,000	만기일시상환	2014-06-30
신한생명보험	6.80%	4,600,000	4,600,000	만기일시상환	2017-06-30
동양생명보험	6.80%	20,000,000	20,000,000	만기일시상환	2014-06-30
소계		60,400,000	60,400,000		
차감:유동성대체		(60,400,000)	(60,400,000)		
합계		-	-		

당분기말 현재 회사는 상기 장기차입금에 대한 조기상환을 계획하고 있는바 전액 유동성 대체 하였으며, 상기 장기차입금에 대하여 회사의 매각예정자산 및 보험금 지급 청구권이 담보로 제공되어 있습니다.

#### 15. 임대보증금

당분기말 현재 임대보증금은 없으며, 전분기말의 임대보증금 4,600,000 천원은 매각예정부채에 포함되어 있습니다.

#### 16. 자본금

보고기간 종료일 현재 당사의 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	당분기말	전분기말
발행할 주식의 총수	20,000,000 주	20,000,000 주
1 주당 액면금액	5,000 원	5,000 원
발행한 주식의 수	12,400,000 주	12,400,000 주
자본금	62,000,000 천원	62,000,000 천원

#### 17. 기타불입자본

보고기간 종료일 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당분기말	전분기말
주식할인발행차금	-	177,156

#### 18. 영업비용

당분기와 전분기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기	전분기
급여	1,500	1,500
위탁관리비	80,826	194,094
자산관리수수료	150,523	151,359
자산보관수수료	6,021	6,055
사무수탁수수료	9,031	9,081
수도광열비	95,147	120,521
수선유지비	11,942	31,487
세금과공과	67,364	71,571
보험료	5,662	35,993
기타수수료	13,590	46,402
기타일반관리비	3,492	1,214
합 계	445,098	669,277

#### 19. 금융수익 및 금융비용

당사는 금융상품에서 발생하는 이자수익(비용)을 금융수익(비용)으로 분류하고 있으며, 이에 따라 당분기와 전분기 중 발생한 금융손익의 상세내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기	전분기
이자수익:	16,228	5,974
예치금	16,228	5,974
이자비용:	1,012,734	1,035,731



(단위: 천원)		
구분	당분기	전분기
차입금이자	1,012,734	957,254
기타 이자	-	78,478
순금융비용	996,506	1,029,757

20. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기와 전분기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	과목	금액	
		당분기	전분기
(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	150,523	151,359
한국산업은행	자산보관수수료	6,021	6,055
합계		156,544	157,414

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 중요한 거래로 인한 중요한 채권채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	과목	금액	
		당분기말	전분기말
(주)코람코자산신탁	미지급비용	483,513	302,718
한국산업은행	미지급비용	6,021	12,109
합계		489,534	314,827

(3) 당분기와 전분기의 주요경영진 전체에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	금액	
	당분기	전분기

(단위: 천원)		
구분	금 액	
	당분기	전분기
주요경영진 급여	1,500	1,500

상기의 주요경영진에는 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

## 21. 주요약정사항

보고기간 종료일 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

### (1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수를 회계기간별로 지급하고 있습니다.

구분	내 용
운용수수료	부동산매입가액(인송빌딩의 경우 121,087 백만원)의 0.5%(단, 소유권이전일로부터 1년간 무보수임).
매입수수료	부동산순매입가액(인송빌딩의 경우 115,000 백만원)의 1.50%
매각기본수수료	부동산 매각금액의 0.5%
매각성과수수료	매각차익의 25%

### (2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)한국스탠다드차타드펀드서비스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 부동산매입가액(당사가 부동산 매도자와 체결하는 부동산 매매계약서 상의 매매금액(부가세 제외)에 취득부대 비용을 포함하여 산정한 금액)의 연 0.03%를 일반사무수탁수수료로 하여 매 결산기별로 지급하고 있습니다.

### (3) 자산보관계약

당사는 한국산업은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 부동산 매입금액(당사가 부동산 매도자와 체결하는 부동산 매매계약서 상의 매매금액(부

가세 제외)에 취득부대비용을 포함하여 산정한 금액)의 연 0.02%를 수수료로 하여 매 결산기별로 지급하고 있습니다.

(4) 빌딩관리위탁 및 용역계약

당사는 주식회사 세빌스코리아에셋매니지먼트(주)와 빌딩관리위탁계약(임대차관리, 예산 및 재정관리, 관리운영 및 유지관리 감독 등) 및 용역계약(시설관리, 경비 및 보안관리, 주차관리, 위생관리 등)을 체결하여 일정액의 수수료를 지급하고 있으며 이를 위탁관리비로 분류하고 있습니다.

22. 주당순이익

당분기와 전분기의 보통주 1주당 분기순이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	금 액	
	당분기	전분기
분기순이익	(1,360,526,119)	1,603,086,757
가중평균유통보통주식수(주 1)	12,400,000	12,400,000
주당순이익(주 2)	(110)	130

(주 1) 당분기와 전분기말 중 발행보통주식수의 변동이 없으므로 가중평균 발행보통주식수는 당사가 발행한 보통주식수와 동일합니다.

(주 2) 당사가 발행한 희석성 잠재적 보통주가 없으므로 희석효과가 발생하지 아니하여 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 : 해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 : 재무상태표 및 손익계산서를 포함한 재무제표는 부동산회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 적정하게 표시하고 있습니다.

감사 김 홍 구

## 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 70 이상을 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 회사의 임원 및 그 특별관계자는 회사주식 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위불가	위반사항 없음
3. 총자산의 100 분의 30 이상을 초과하여 부동산 개발 사업에 투자불가	위반사항 없음
4. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
5. 동일인이 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가	위반사항 없음