

(별지 제 6 호 서식)

## 제 12 기 2 분기 투 자 보 고 서

국토교통부장관 및 금융위원회위원장 귀하

부동산투자회사법 제 37 조, 동법 시행령 제 40 조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제 7 조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2013 년 5 월 15 일

회사명	:	(주)코크렙제 11 호기업구조조정부동산투자회사
대표이사	:	김 태 정 (인)
본점소재지	:	서울시 강남구 역삼동 736-1 (전화번호) 02-787-0058
작성책임자	:	우리펀드서비스 과장 장 희 선 (전화번호) 02-6300-7273

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

## 제 1 부 회사의 개황

### I. 회사의 개황

#### 1. 회사의 개요

- 1) 회사명: 주식회사코크랩제 11 호기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일: 2007.04.24
- 3) 소재지: 서울특별시 강남구 역삼동 736-1 (주)코람코 자산신탁내
- 4) 사업목적: 회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 1 에 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 유가증권의 매매
  - ⑤ 금융기관에의 예치
  - ⑥ 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- 5) 자산 및 자본금 규모(2013.03.31 기준): 총자산 2,166 억원, 자본금 250 억원
- 6) 상장 및 등록여부: 사모형으로 상장 및 등록되어 있지 않습니다.
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
  - 존속기간 : 이 회사의 존립기간은 본인가를 득한 후 사업자등록증이 발급된 후 1 영업일로부터 2016 년 4 월 27 일까지로 한다.
  - 해산사유 :
    - ① 존립기간의 만료
    - ② 주주총회의 결의
    - ③ 합병
    - ④ 파산
    - ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
    - ⑥ 부동산투자회사법 제 42 조의 규정에 의한 설립인가 취소 통지

**2. 회사의 연혁**

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2007. 3.13 발기인총회
- 2007. 4.13 건설교통부의 설립 예비인가
- 2007. 4.17 창립총회
  - 자산관리계약체결(주식회사 코람코자산신탁)
  - 자산보관계약체결(신한은행)
  - 일반사무위탁계약체결(우리펀드서비스㈜)
- 2007. 4.24 건설교통부의 설립인가
- 2007. 4.24 회사설립(자본금: 250 억원)

나) 상호의 변경: 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 2012년 5월 8일 임시주주총회를 개최하여  
 존립기간을 2016년 4월 27일까지로 존립기간을 연장함.

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 : 설립이후 자본금 변동사실이 없음
- 2) 자본금 변동예정 등 : 보고서일 현재 자본금 변동예정이 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
20,000,000	5,000,000	15,000,000

2) 발행한 주식의 내용

【 2013년 03월 31일 현재 】

[ 주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	5,000,000	25,000,000,000	
합 계		5,000,000	25,000,000,000	

3) 자기주식 취득현황

(단위:원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
-	-	-	-	
합 계		-	-	

4) 주식매수선택권

(단위:원, 주)

부여일	관계	부여 받은자	주식의 종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사 주식수	행사 기간	행사 가격	최근주가 (공모가격)
-	임원	-	-	-	-	-	-	-	-
-	직원	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [ 가-나 ]	[ 5,000,000 ]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	5,000,000	
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 ]	[ 5,000,000 ]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: - %) : - 주		

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

당 회사의 당기배당금액은 기본적으로 6 개월 단위 사업연도별 당기배당가능이익의 100%를 현금배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 당 회사의 회계연도는 매년 4 월 1 일에 개시하여 9 월 30 일에 종료하고 10 월 1 일 개시하여 익년 03 월 31 일에 종료합니다. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 최초 도래하는 09 월 30 일까지입니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법히 등재된 당 회사의 주주에게 지급됩니다.

### 2) 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

[ 주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위:천원, 주)

구 분	11 기	10 기	9 기	8 기	7 기
당기순이익	5,018,821	4,755,869	4,891,604	1,918,043	128,512
주당순이익 (원)	1,004	951	978	384	26
이익배당한도	(6,983,983)	(6,024,826)	(4,667,426)	(6,419,321)	(6,987,187)
배당금총액	6,242,085	5,977,978	6,113,270	3,139,709	1,350,177
배당성향	1.24	1.26	1.25	1.64	10.5
배당수익률	24.97	23.91	24.45	12.56	5.4
연환산배당수익률	49.80	47.82	48.77	25.19	10.89

※ 위 배당수익률 및 연환산배당수익률은 당사의 주식발행시 발행가액이 19,000 원이므로, 주식발행초과금을 고려하여 계산하면 배당수익률 6.57%, 연환산배당수익률이 13.10%임.

이익배당한도 : 당기순이익-법정적립금-전기이월결손금-주식할인발행차금 상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

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

※ 1 기의사업연도가 1 년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 = 배당수익율 \* 365 일 / (해당사업연도의일수)

## 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 (2012.12.31)		당분기 (2013.03.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	219,395	96.42	219,461	94.98	94.98	
	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		7,791	3.43	10,014	4.33	4.33	
기타 자산		350	0.15	1,588	0.69	0.69	
총 자산	자기자본	98,126	43.13	101,217	43.80	43.80	100.00
	부채	129,410	56.87	129,846	56.20	56.20	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제 49 조의 2 제 1 항제 1 호 각목의 1 에 해당하는 부동산을 말한다.  
 2. 시행령 제 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.  
 3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2 년 이내의 회사설립시 납입된  
 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율을 작성한다.  
 4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.  
 5. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

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

해당사항 없음

- 3) 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

해당사항 없음

- 4) 신주발행으로 조성한 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

신주발행을 하지 않아 해당사항 없음

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

해당사항 없음.

### 2. 부동산관련 유가증권 거래내역

부동산 관련 유가증권 거래내역이 없음

### 3. 유가증권 거래내역

유가증권 거래내역이 없음

### 4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

금융기관명	예치 금융상품	이자율	전분기	당분기
신한은행	MMDA	1~3%	1,855	5,344
우리은행	MMDA	1~3%	5,660	4,392
우리은행	정기예금	3.36%	265	265
합계			7,780	10,001

\* I. 총자산의 구성현황의 금융기관예치금에는 위의 금액에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

### 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**

부동산명	위치	완공(개축)연도	취득일자	담보 및 부채 내역
STX 남산타워	서울특별시 중구 남대문로 5 가 631	2007.02.02	2007.05.02	155,131,192 천원

※ 담보 및 부채내역은 대주단의 차입금 및 일부 임차인의 전세권등에 담보제공된 것으로 채권최고액을 기재함.

**2. 소유 부동산별 가격현황**

(단위: 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가상각 누계액	장부가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩			
STX 남산타워	72,747	146,148	-	566	-	-	72,747	146,714	219,461	14,456	205,005

**3. 소유 부동산별 임대현황**

(단위 : m<sup>2</sup>, 원)

부동산명	임대가능 면적	임대면적	임대율	연간 총임대료	임대면적단위(m <sup>2</sup> )당 연임대료	임대차 계약수
STX 남산타워	65,195.93	65,070.48	99.81%	16,457,593,464	252,920	13

**II. 부동산개발사업의 현황**

보고서 기준일 현재 개발사업을 영위하지 않으므로 해당사항 없음



## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

구 분		금 액 (백만원)	비 율(%)	비 고
부동산	임대료	4,116	65.86	
	매매손익			
	기타 수익	2,060	32.96	
유가증권	매매손익			
	평가손익			
	이자, 배당금 등			
기타 수익		74	1.18	
총 수 익		6,250	100.00	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

구 분	임대료 (백만원)	비율 (%)	비 고
STX 남산타워	4,116	100.00	
합 계	4,116	100.00	

##### 2) 부동산 매매손익

부동산 매매를 하지 않아 해당사항 없음

##### 3) 기타 수익

구 분	금액 (백만원)	비율 (%)	비 고
관리수익	1,919	93.16	
주차수익	78	3.79	
입주사부담관리비	63	3.06	
합 계	2,060	100.00	

2. 유가증권

보고서 기준일 현재 유가증권 거래를 하지 않아 해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	40	54.05	
잡이익	34	45.95	
합계	74	100.00	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	12 기 2 분기	12 기 1 분기	11 기 2 분기	11 기 1 분기
당해회사수익률(A)	10.77	11.02	10.85	11.34
산업평균수익률(B)				-
초과수익률				-

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

$$1 \text{ 사분기수익률} = \{ 1 + ( \text{당분기순이익} / [ (\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2 ] ) \}^4 - 1$$

$$2 \text{ 사분기수익률} = \{ 1 + ( \text{당반기순이익} / [ (\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2 ] ) \}^2 - 1$$

$$3 \text{ 사분기수익률} = \{ 1 + ( 1 \text{ 분기부터 } 3 \text{ 분기까지의 순이익} / [ (\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2 ] ) \}^{4/3} - 1$$

$$4 \text{ 사분기수익률} = ( \text{당기순이익} / [ (\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2 ] )$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기사산식을 준용하여 최근 1 년간 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

\* 자본금 = 자본금 + 자본잉여금임.

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

### I. 부동산 영업경비

#### 1) 부동산운용비용

(단위 : 백만원)

구 분	금 액
부동산위탁관리비	54
시설위탁관리비	507
수도광열비	399
감가상각비	615
수선유지비	5
합 계	1,580

#### 2) 일반운용비용

(단위 : 백만원)

구 분	금 액
급여	2
자산관리수수료	274
자산보관수수료	16
사무수탁수수료	27
보험료	11
세금과공과금	162
일반관리비	3
지급수수료	14
합 계	509

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액)	비고
자산관리수수료	(주)코람코 자산신탁	<매입수수료> 매입금액(1,995억원) × 1.47% = 2,940 백만원 <운용수수료(Basic Fee)> 매입장부가 × 0.50%/년 ※ 단, 당해 결산기 자산관리회사의 자사 운용업무 수행기간이 6 개월에 미달하거나 초과하는 경우 당해 결산기 기본수수료는 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함 ※ 제1기 및 제2기의 자산관리운용수수료는 무보수로 함 <매각수수료> 매각차익 × 25.0%	매분 기별 후급
자산보관수수료	(주)신한은행	매입장부가의 연 0.03%.	
사무수탁수수료	우리펀드 서비스(주)	매입장부가의 연 0.05%	

※ 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	기초	증가	상환	기말	비 고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	
부동산관련 부채 인수	108,000	-	-	108,000	
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

### II. 차입처 등

(단위 : 원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
㈜우리은행	2012.04.28	26,976,100,000	6.2	1년 갱신	26,976,100,000
한화생명보험㈜		26,881,500,000	6.4	2016년4월27일	26,881,500,000
현대해상화재보험㈜		17,227,400,000			17,227,400,000
LIG손해보험㈜		17,983,400,000			17,983,400,000
동양생명보험㈜		9,465,800,000			9,465,800,000
신한생명보험㈜		9,465,800,000			9,465,800,000
합 계		108,000,000,000			108,000,000,000

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

해당사항 없음

#### 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

해당사항 없음

#### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

해당사항 없음

#### 4. 주식사무

결 산 일	03 월 31 일, 9 월 30 일 <sup>1)</sup>	정기 주주총회	6 월 또는 12 월중
주권의 종류	1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권의 8 종	공고게재신문	머니투데이 (2 개이상 신문공고시 매일경제)
명의개서대리인	우리펀드서비스㈜		

주 1) 설립후 최초의 결산일은 2007 년 09 월 30 일입니다.

### II. 주가변동상황

상장 및 등록되어 있지 않아 해당사항 없음.

## 제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

### I. 요약 재무상태표 작성기준

#### 1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동 자산 : 현금 및 현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미수수익, 선급금, 선급비용 및 미수법인세환급액으로 구성
- 2) 비유동 자산 : 기타보증금, 당사가 보유한 부동산에 대한 계정으로 토지, 건물, 및 건물에 대한 감가상각누계액으로 구성
- 3) 유동 부채 : 단기차입금, 미지급금, 미지급비용, 선수금 및 부가세예수금으로 구성
- 4) 비유동 부채 : 장기차입금, 임대보증금으로 구성
- 5) 자 본 : 보통주자본금, 주식발행초과금으로 구성

#### 2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 임대료수익, 관리수익, 주차수익 및 기타수익으로 구성
- 2) 영업비용 : 부동산운용비용으로 부동산위탁관리비, 시설위탁관리비, 수선유지비, 수도광열비 그리고 일반운용비용으로 임원급여, 세금과 공과, 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료, 보험료, 일반관리비, 지급수수료로 구성
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 잡수익으로 구성
- 4) 영업외비용 : 장기차입금에 대한 이자비용으로 구성

#### 3. 요약 현금흐름표의 과목별 구성 세부과목

해당사항 없음.

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

### III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

#### IV. 재무상태표

(단위: 천원)

과 목	제 12 기 2 분기	제 12 기 1 분기	제 11 기	제 10 기
자산				
유동자산	11,521,644	7,999,655	11,352,239	11,244,421
비유동자산	205,085,353	205,700,586	206,300,869	207,472,933
자산총계	216,606,997	213,700,241	217,653,108	218,717,354
부채				
유동부채	29,808,837	29,373,069	29,599,800	110,728,790
비유동부채	100,037,291	100,037,291	100,037,291	19,013,391
부채총계	129,846,128	129,410,360	129,637,091	129,742,181
자본				
자본금	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000
자본잉여금	70,000,000	70,000,000	70,000,000	70,000,000
이익잉여금	(-)8,239,131	(-)10,710,119	(-) 6,983,983	(-) 6,024,827
자본총계	86,760,869	84,289,881	88,016,017	88,975,173
부채와 자본총계	216,606,997	213,700,241	217,653,108	218,717,354

#### V. 손익계산서

(단위: 천원)

과 목	제 12 기 2 분기	제 12 기 1 분기	제 11 기	제 10 기
영업수익	6,176,071	6,162,038	12,308,520	12,001,543
영업비용	2,088,510	1,999,079	3,956,790	3,925,449
영업이익	4,087,561	4,162,959	8,351,730	8,076,094
영업외수익	74,453	81,594	125,416	126,306
영업외비용	1,691,025	1,728,604	3,458,325	3,446,531
법인세차감전순이익	2,470,989	2,515,949	5,018,821	4,775,869
법인세비용				
당기순이익	2,470,989	2,515,949	5,018,821	4,775,869



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

VII. 현금흐름표(매연도말 1 회 작성에 한한다.)

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2007년 4월 24일에 설립되어 동일자로 대한민국 국토해양부의 본인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울시 강남구 역삼동 736-1번지입니다.

당기말 현재 회사의 주주 구성은 다음과 같습니다(주석8참조).

주주	주식수(주)	지분율(%)
(주)STX	1,475,000	29.50%
(주)우리은행	750,000	15.00%
한화생명보험(주)	748,686	14.97%
기타	2,026,314	40.53%
합계	5,000,000	100.00%

회사의 정관상 존립기간은 설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급(사업자등록증 발급일 : 2007년 4월 24일)된 후 1영업일로부터 6년간 존속한다고 되어 있었으나, 2012년 6월 4일 국토해양부의 정관 변경인가에 의거 개정된 정관에 따라 설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급된 후 1영업일로부터 2016년 4월 27일까지로 존속기간이 연장되었습니다. 회사의 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2007년 9월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를

신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 회사는 건물과 비품을 취득원가에서 각각 60년과 4년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	예금의 종류	금융기관명	당기말	전기말	제한내용
단기투자자산	정기예금	(주)우리은행	265,360	265,360	임대보증금 담보

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

당기와 전기 중 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	토 지		건 물		비 품	
	당기	전기	당기	전기	당기	전기
기초	72,746,811	72,746,811	133,423,325	134,645,522	50,133	-
취득	-	-	-	-	14,950	51,200
감가상각비	-	-	(1,222,197)	(1,222,197)	(8,269)	(1,067)
기말	72,746,811	72,746,811	132,201,128	133,423,325	56,814	50,133

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면적(m <sup>2</sup> )	장부금액	공시지가
서울시 중구 남대문로5가 631	5,416.5	72,746,811	94,247,100

5. 주요 보험가입현황

회사는 당기말 현재 건물에 대하여 LIG손해보험(주)의 패키지보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
패키지보험	부보금액	연보험료
재산재해보험	114,200,000	44,870
기업휴지보험	22,000,000	
영업책임배상보험	3,303,000	

상기 부보금액 중 차입금과 관련하여 110,000,000천원이 아래와 같이 질권 설정되어 있습니다.

(단위: 천원)		
설정권자	질권금액	관련 채무
(주)우리은행	27,475,663	단기차입금
한화생명보험(주)	27,379,292	장기차입금
현대해상화재보험(주)	17,546,460	
LIG손해보험(주)	18,316,461	
동양생명보험(주)	9,641,062	
신한생명보험(주)	9,641,062	
합 계	110,000,000	

한편, 회사는 상기 보험 이외에 LIG손해보험(주)의 가스사고배상책임보험 (대물1사고당 3억원, 대인 1인당 3억원 보상)에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 차입금 및 임대보증금과 관련하여 회사가 담보로 제공한 토지 및 건물의담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	설정권자	채권최고액	관련채무
서울특별시 중구 남대문로5가 631	한화생명보험(주), 현대해상화재보험(주), LIG손 해보험(주), 동양생명보험(주), 신한생명보험(주)	148,330,000	장기차입금
	(주)우리은행		단기차입금
	한국릴리유한회사	6,801,192	임대보증금
합 계		155,131,192	

## 7. 차입금

당기말과 전기말 현재 회사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	차입처	이자율 (%)	금 액		상환방법	최종만기일
		당기말	당기말	전기말		
단기차입금	(주)우리은행	6.2	26,976,100	26,976,100	만기일시	2013-04-27
장기차입금	한화생명보험(주)	6.4	26,881,500	26,881,500	만기일시	2016-04-27
	현대해상화재보험(주)	6.4	17,227,400	17,227,400		
	LIG손해보험(주)	6.4	17,983,400	17,983,400		
	동양생명보험(주)	6.4	9,465,800	9,465,800		
	신한생명보험(주)	6.4	9,465,800	9,465,800		
합 계			108,000,000	108,000,000		

## 8. 자본

### (1) 자본금

당기말 현재 회사의 수권주식수는 20,000천주이며, 발행주식수는 보통주 5,000천주로서 1주당 금액은 5,000원이며, 보통주 자본금은 25,000,000천원입니다.

### (2) 자본잉여금

당기말 현재 회사의 주식발행초과금은 신주발행시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있다.

### (3) 결손금

회사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

## 9. 주요 약정사항

당기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

### (1) 자산관리계약

회사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매

등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 회계기간별로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
기본수수료	매입장부가의 0.5% (단, 설립 후 2결산기까지는 무보수)
매입수수료	매입금액의 1.47%
성과수수료	매각차익의 25%

(2) 일반사무수탁계약

회사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매입장부금액의 연 0.05%를 일반사무수탁수수료로 하여 분기별로 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 매입장부금액의 연 0.03%를 수수료로 하여 분기별로 지급하고 있습니다.

(4) 빌딩관리위탁 및 용역계약

회사는 (주)코람코자산신탁 등과 빌딩관리위탁계약 (임대차관리, 예산 및 재정 관리, 관리운영 및 유지 관리 감독 등) 및 용역계약 (시설 관리, 경비 및 보안 관리, 주차관리, 위생관리 등)을 체결하여 일정액의 수수료를 지급하고 있으며, 이를 위탁관리비로 분류하고 있습니다.

(5) 시장가격 우선매수권 약정

회사는 (주)STX와의 임대차계약에 따라 임대차목적물 소재지의 토지와 그 지상에 있는 임대인 소유의 구분건물 등을 처분 또는 양도하고자 할 경우, 시장가격을 명시한 매각의사를 임차인인 (주)STX에게 서면통지하여 우선적으로 임대차목적물의 매수 여부를 결정할 수 있도록 약정하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

회사에 대한 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	과 목	당기	전기
(주) STX 및 계열회사	임대수익	7,785,118	7,785,118
	관리수익	3,598,382	3,598,382
(주)우리은행 및 계열회사	임대수익	175,745	174,892
	관리수익	52,240	51,987
	이자비용	833,968	847,271

(단위: 천원)			
회사명	과 목	당기	전기
	사무수탁수수료	54,724	54,724
한화생명보험(주)	이자비용	857,851	867,278
현대해상화재보험(주)	이자비용	549,766	552,787
LIG손해보험(주)	보험료	22,733	22,822
	이자비용	573,892	580,199
동양생명보험(주)	이자비용	302,076	305,395
신한생명보험(주)	이자비용	302,076	305,395

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	과 목	당기말	전기말
(주) STX 및 계열회사	매출채권	1,002,189	-
	미수금	338,371	-
	임대보증금	13,080,371	13,080,371
(주)우리은행 및 계열회사	임대보증금	265,360	265,360
	단기차입금	26,976,100	26,976,100
	미지급비용	284,099	293,263
	미지급금	54,724	54,724
한화생명보험(주)	장기차입금	26,881,500	26,881,500
	미지급비용	296,949	296,949
현대해상화재보험(주)	장기차입금	17,227,400	17,227,400
	미지급비용	190,304	190,304
LIG손해보험(주)	장기차입금	17,983,400	17,983,400
	미지급비용	198,655	198,655
	선급비용	38,158	15,963
동양생명보험(주)	장기차입금	9,465,800	9,465,800
	미지급비용	104,565	104,565
신한생명보험(주)	장기차입금	9,465,800	9,465,800
	미지급비용	104,565	104,565

(4) 회사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

11. 임대수익

회사는 다수의 임차인과 각각 개별 임대차계약에 따라 임차기간과 임차료를 정하고 있으며, 이는 매년 소비자물가상승률에 따라 인상되므로 향후 각 기간별 미래 임대료수익의 합계는 별도로 산정하지 아니합니다.

12. 법인세비용 등

회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

13. 기본주당순이익

기본주당순이익은 보통주 1주에 대한 당기순이익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
당기순이익	4,986,937,799	5,018,821,105
(-) 우선주 배당금	-	-
보통주 당기순이익	4,986,937,799	5,018,821,105
(÷)가중평균발행보통주식수 (주1)	5,000,000주	5,000,000주
기본주당순이익	997	1,004

(주1) 당기와 전기 중 발행보통주식수의 변동이 없으므로 가중평균발행보통주식수는 회사가 발행한 보통주식수와 동일함.

14. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	3,000	3,000
세금과공과	366,445	321,563
감가상각비	1,230,466	1,223,264

15. 결손금처리계산서

당기와 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제12(당)기	2012년 10월 1일	부터	제11(전)기	2012년 4월 1일	부터
	2013년 3월 31일	까지		2012년 9월 30일	까지
처분예정일	2013년 6월 xx일		처분확정일	2012년 12월 14일	

(단위: 원)				
과 목	당기		전기	
I. 미처리결손금		(8,239,130,599)		(6,983,983,362)
1. 전기이월미처리결손금	(13,226,068,398)		(12,002,804,467)	
2. 당기순이익	4,986,937,799		5,018,821,105	
II. 이익잉여금처분액		6,217,403,819		6,242,085,036
1. 배당금(주석13)	6,217,403,819		6,242,085,036	
가. 현금배당 {보통주 주당배당금(률): 당기:1,243원(24.87%), 전기:1,248원(24.97%)}	6,217,403,819		6,242,085,036	
III. 차기이월미처리결손금		(14,456,534,418)		(13,226,068,398)

16. 배당금

(1) 주당 배당금 및 배당률 산정내역

당기와 전기의 회사의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)			
구분	당기	전기	
배당금 총액	6,217,403,819	6,242,085,036	
발행주식수	5,000,000주	5,000,000주	
주당 배당금	1,243	1,248	
주당 액면금액	5,000	5,000	
주당 배당률	24.87%	24.97%	

(2) 배당성향

당기와 전기의 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	6,217,403,819	6,242,085,036



(단위: 원)		
구분	당기	전기
당기순이익	4,986,937,799	5,018,821,105
배당성향	124.67%	124.37%

(3) 배당비율

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제56조 제2항에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

17. 최종중간기간의 주요 경영성과(감사받지 않은 재무정보)

회사는 최종 중간기간의 재무제표를 별도로 작성하고 있지 아니한 바, 당기 중 최종중간기간(2013년 1월 1일부터 2013년 3월 31일까지)의 주요 경영성과의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	2013.1.1 ~ 2013.3.31
(1)영업수익	6,176,071
(2)영업비용	2,088,510
(3)영업이익	4,087,561
(4)최종중간기간순이익	2,470,988

18. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내 용	당기	전기
유동성장기부채의 단기차입금 대체	-	26,976,100
유동성장기부채의 장기차입금 대체	-	81,023,900

한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

19. 재무제표의 확정 :

회사의 당기 재무제표는 2013년 6월 xx일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

## IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

본 감사인은 첨부된 주식회사 코크렙제11호기업구조조정부동산투자회사의 2013년 3월 31일과 2012년 9월 30일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 회계연도의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 회사 경영자에게 있으며 본 감사인의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다.

본 감사인은 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중요하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 경영자가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표가 주식회사 코크렙제11호기업구조조정부동산투자회사의 2013년 3월 31일과 2012년 9월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 재무성과 및 현금흐름의 내용을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

다음은 감사의견에는 영향이 없지만 재무제표 감사보고서 이용시 합리적인 의사결정에 참고가 될 것이라고 판단하는 사항입니다.

### (1) 존립기간 연장

재무제표에 대한 주석 1에서 설명하고 있는 바와 같이 회사는 정관에 의하여 설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급된 후 1영업일로부터 6년간 존속한다고 되어 있었으나, 2012년 6월 4일 국토해양부의 정관 변경인가에 의거 개정된 정관에 따라 설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급된 후 1영업일로부터 2016년 4월 27일까지로 존속기간이 연장되었습니다.

서울특별시 강남구 역삼동 832-41번지

삼 화 회 계 법 인

대 표 이 사 석 완 주

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 김 철 현

## 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

1. 2013 년 2 월 26 일 (관련공문: 코크렙 11(사) 제 13-03 호)

당사는 2013 년 2 월 22 일에 2013 년 2 차 이사회의 결의로 당 회사의 주요주주인 (주) STX (최대주주:지분율 29.5%) 및 특별관계자인 STX 계열사 간 업무면적 조정으로 STX 마린서비스와의 신규 임대와 기존 당빌딩 입주중인 STX 계열사의 증·감평으로 인한 임대차 변경계약 및 신규계약을 체결함으로써 부동산투자회사법 제 30 조 제 1 호 및 시행령 제 34 조 제 2 호 단서의 규정에 해당하는 거래를 하였음을 보고하였습니다.

### IV. 제재현황

해당사항 없음

### V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준 수 여 부
1. 총자산의 100 분의 70 이상을 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 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	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