

투 자 보 고 서

(제2기 2분기: 2013년 01월 01일~ 2013년 3월 31일)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2013 년 5 월 15 일

회 사 명 : 코크렙청진18호임대관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 고 영 호 

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 142, 14층

(전화번호) 02-787-0090

작 성 책 임 자 : 신한아이타스(주) 전임 박 정 목 (인)

(전화번호) 02-2180-0647

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 : 코크렙청진 18호 위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2011년 11월 09일
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 142 (역삼동, 14층)
- 4) 사업목적 :
회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 등의 방법으로 투자·운영하여 얻은 수익을 주주들에게 배당함을 목적으로 하고 있습니다.
- 5) 자산 및 자본금 규모 (2013.03.31현재)
 - 자산총액 : 4,185억원
 - 자본금 : 1,357억원
- 6) 상장여부 : 비상장
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
회사는 존속기간이 정해져 있지 않은 영속회사로서 다음 각각의 사유에 해당하는 경우를 해산사유로 정하고 있습니다.
 - ① 주주총회의 결의
 - ② 합병
 - ③ 파산
 - ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결
 - ⑤ 영업인가의 취소

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2011. 11. 09 발기인총회
회사 설립(자본금 5억원)
- 2011. 11. 14 자산관리위탁계약체결 : (주)코람코자산신탁
자산보관위탁계약체결 : (주)우리은행
일반사무위탁계약체결 : 신한아이타스(주)
- 2011. 11. 30 영업인가(국토해양부)
- 2011. 12. 15 증자 (5억원->90억원)
- 2012. 12. 28 증자 (90억원->1,357억원)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음.

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음.

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음.

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음.

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2011.11.09	설립 자본금	보통주	100,000	5,000원	5,000원	500,000,000원	발기 주주	0.37%
2011.12.15	유상 증자	보통주	1,700,000	5,000원	5,000원	9,000,000,000원	신주 배정	6.26%
2012.12.28	유상 증자	보통주	25,349,329	5,000원	16,180원	135,746,645,000원	신주 배정	93.37%
합 계			27,149,329			135,746,645,000원		100.00%

2) 자본금 변동예정 등

- 2013년 5월 23일에 회사의 자본효율성 제고위한 자본감소 계획이 있습니다.
: (전) 135,746,645,000 원 -> (후) 5,001,375,000 원

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음.

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2013년 3월 31일 현재 】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
500,000,000 주	27,149,329 주	472,850,671 주

2) 발행한 주식의 내용

【 2013년 3월 31일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	보통주	27,149,329	135,746,645,000	-
합 계		27,149,329	135,746,645,000	

3) 자기주식 취득현황 : 해당사항 없음.

4) 주식매수선택권 : 해당사항 없음.

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[27,149,329]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	27,149,329	
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]	[27,149,329]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: %) :		주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당해회사의 당기 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 배당가능이익의 90% 이상을 주주에게 현금으로 배당할 예정입니다. 이 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있으며, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 않습니다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 천원, 주)

구 분	제2기	제1기	제X기	제X기	제X기
당기순이익	(17,515,455)	(60,664,155)			
주당순이익 (원)	(1)	(38)			
이익배당한도					
배당금총액					
배당성향					
배당수익률					
연환산배당율					

※ 배당성향 = 배당금 / 당기순이익

※ 배당수익율 = 배당금 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]

※ 납입자본금 = 자본금+자본잉여금

※ 연환산배당율 = 배당수익율 * 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	417,627	95.74	417,898	99.86	99.86	
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-		
	부동산개발사업	-	-	-	-		
	설립할 때 납입된 주금(株 金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금	-	-	-	-		
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		857	0.2	555	0.13	0.13	
기타 자산		17,715	4.06	26	0.01	0.01	
총 자산	자기자본	418,418	95.92	418,314	99.96	99.96	100.00
	부채	17,781	4.08	165	0.04	0.04	

- ※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
 - 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성
2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성
3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성
4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능
- ※ 상기 토지 및 그 정착물의 내용은 부동산 매매 계약금 및 취득부대비용입니다.

2) 총자산의 구성현황 (설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유 부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비	
		자산총액	비율	자산총액	비율	구성비율	
부동산	토지 및 그 정착물	417,627	95.74	417,898	99.86	99.86	99.86
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		857	0.2	555	0.13	0.13	
기타 자산		17,715	4.06	26	0.01	0.01	
총 자산	자기자본	418,418	95.92	418,314	99.96	99.96	100.00
	부채	17,781	4.08	165	0.04	0.04	

- ※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
 - 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성
2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성
3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성
4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능
- ※ 상기 토지 및 그 정착물의 내용은 부동산 매매 계약금 및 취득부대비용입니다.

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

※ 당해 회사가 편입할 부동산은 GS건설(주)이 서울 종로구 청진동 119-1번지 외(청진12-16지구)에 건설 중인 업무시설 중 오피스 A동과 판매시설로, 매매계약 체결 후 약 3년간의 공사기간(소유권 이전 준비기간 6개월 포함)이 소요될 예정이며, 매매 계약 체결시 계약금(매매대금의 10%) 및 소유권 이전 등기하면서 잔금(매매대금의 90%)을 지급할 예정입니다.

※ 당 분기 현재 68,022백만원을 회사가 매입하는 부동산의 매매 계약금(매매대금의 10%)으로 지급 완료하였습니다.

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

해당사항 없음.

3. 유가증권 거래내역

해당사항 없음.

4. 금융기관 예치내역

(단위 : 원)

금융상품	금융회사	이자율	예치금액	비고
MMDA	우리은행	변동금리	554,571,582	
합 계			554,571,582	

※ 금융기관 예치내역은 미수이자(50만원) 제외하여 작성.

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황

1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 백만원)

부동산	위치	취득일	담보 및 부채 내역
-	-	-	-

※ 당해 회사가 매입할 부동산은 종로구 청진동 119-1번지 외(청진12-16지구)에 건설 중인 업무시설 중 오피스 A동과 판매시설로, 당 분기 현재 408,130백만원을 회사가 매입하는 부동산의 매매 계약금 및 1차 중도금(부가가치세 제외)으로 지급 완료하였습니다.

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적 지출	평가손익		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	장부 가액
	토지	빌딩		토지	빌딩	토지	빌딩			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 천원)

부동산명	임대가능 면적(m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(m ²)당 연 임대료(천원)
-	-	-	-	-	-	-
합 계	-	-	-	-	-	-

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	임 대 료	-	-	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	-	-	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
기타 수익		9	100.00	
총 수 익		9	100.00	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료 수익

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

(단위 : 백만원)

구 분	임대료	비 율 (%)	비 고
-	-	-	
계	-	-	

2) 부동산 매매손익

해당사항 없음.

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

(단위 : 백만원)

구 분	수익	비 율 (%)	비 고
-	-	-	
계	-	-	

2. 유가증권

1) 유가증권 매매손익
해당사항 없음.

2) 유가증권 평가손익
해당사항 없음.

3) 유가증권 이자 및 배당금

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

(단위 : 백만원)

구 분	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
이자수익	-	-	
계	-	-	

3. 기타의 수익

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비율 (%)	비 고
이자수익	9	100.00	
계	9	100.00	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	2기2분기	2기1분기	1기4분기	1기3분기
당해회사수익률(A)	-0.02	-0.02	-0.67	-0.68
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

※ 상기 산식은 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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

(단위 : 원)

구 분	금액	비율(%)	비고
1. 임원보수	750,000	5.11	
2. 자산보관위탁수수료	8,486,594	57.81	
3. 일반사무위탁수수료	5,173,667	35.24	
4. 지급수수료	225,740	1.54	
5. 세금과공과	45,000	0.30	
합 계	14,681,001	100.00	

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액)계산방법	비 고																		
자산관리 수수료	(주)코람코 자산신탁	1. 매입수수료 : 부동산 매입가격의 0.2% (매매계약 체결일 이후 7일 이내 50% 지급 부동산의 소유권 이전일로부터 7일 이내 50% 지급)	-																		
		2. 운용기본수수료 : (일반임대자산 매입금액합계 X 단계별운용기본수수료율 I) + (책임임대자산 매입금액합계 X 단계별운용기본수수료율 II)	해당 결산기에 대한 주주총회 승인일 이후 7일 이내																		
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">매입금액</th> <th style="width: 35%;">일반임대자산(단계별 운용기본수수료율 I)</th> <th style="width: 35%;">책임임대자산(단계별 운용기본수수료율 II)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000억원 이하</td> <td style="text-align: center;">0.35%</td> <td style="text-align: center;">0.25%</td> </tr> <tr> <td>1,000억원 초과 2,000억원 이하</td> <td style="text-align: center;">0.25%</td> <td style="text-align: center;">0.10%</td> </tr> <tr> <td>2,000억원 초과 3,000억원 이하</td> <td style="text-align: center;">0.15%</td> <td style="text-align: center;">0.05%</td> </tr> <tr> <td>3,000억원 초과 4,000억원 이하</td> <td style="text-align: center;">0.05%</td> <td style="text-align: center;">0.00%</td> </tr> <tr> <td>4,000억원 초과</td> <td style="text-align: center;">0.00%</td> <td style="text-align: center;">0.00%</td> </tr> </tbody> </table>		매입금액	일반임대자산(단계별 운용기본수수료율 I)	책임임대자산(단계별 운용기본수수료율 II)	1,000억원 이하	0.35%	0.25%	1,000억원 초과 2,000억원 이하	0.25%	0.10%	2,000억원 초과 3,000억원 이하	0.15%	0.05%	3,000억원 초과 4,000억원 이하	0.05%	0.00%	4,000억원 초과	0.00%	0.00%
		매입금액		일반임대자산(단계별 운용기본수수료율 I)	책임임대자산(단계별 운용기본수수료율 II)																
		1,000억원 이하		0.35%	0.25%																
1,000억원 초과 2,000억원 이하	0.25%	0.10%																			
2,000억원 초과 3,000억원 이하	0.15%	0.05%																			
3,000억원 초과 4,000억원 이하	0.05%	0.00%																			
4,000억원 초과	0.00%	0.00%																			
* 코크렙청진18,19호 운용기본수수료의 합은 전체 매입금액 수 수수료 적용시 130%로 하며 두 회사간 운용기본수수료의 분배는 보유하는 자산을 안분비례하여 정함. * 개발 기간중에는 개발자문수수료로 지급																					
3. 개발자문수수료 : 개발 기간 중 책임임대형자산의 운용수수료와 동일함																					
		4. 인센티브자산운용보수 : 0.15 X 잉여수익 (단, 책임임대형자산은 책임임대 면적비율에 해당하는 금액을 공제함) - 상한 : 취득가액의 0.3%(책임0.2%) - 하한 : 취득가액의 -0.15%(책임-0.1%)	2결산기 단위로 산정 및 지급																		
		5. 인센티브처분보수 : 0.10 X (처분대금 - 기준금액) * 기준금액은 추자자에게 제시된 수익률을 충족시키는 금액	매각 기본수수료 지급 시 함께 지급																		

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액)계산방법	비 고
자산보관 수수료	(주)우리은행	부동산 매매 계약서상 계약금액의 0.02% (단, 국민연금공단이 주금납입한 날부터는 지분투자원본 액의 0.008%)	감사의견 제출 후 7일 이내
사무수탁 수수료	신한아이타스 (주)	부동산 매매 계약서상 계약금액의 0.03% (단, 국민연금공단이 주금납입한 날부터는 지분투자원본 액의 0.005%)	감사의견 제출 후 7일 이내
판매회사 보수	신한금융투자	주식사모주선 수수료 : 1,000만원 모집주선 수수료 : 1,500만원	-

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입금	76,000	-	76,000	-	상환
부동산관련 부채 인수	-	-	-	-	
국민주택기금 등 기금 수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

II. 차입처 등

- 1) 해당사항 없음.

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

결산일	3월31일,9월30일	정기주주총회	매 사업년도 종료후 3월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재신문	머니투데이
명의개서대리인	신한아이타스(주)		

II. 주가변동상황

해당사항 없음

제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부항목

- (1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수금, 미수수익, 선급비용, 선납법인세 등
- (2) 비유동자산 : 장기선급비용, 건설중인자산
- (3) 유동부채 : 미지급금
- (4) 비유동부채 : 장기차입금
- (5) 자본금 : 보통주자본금
- (6) 자본조정 : 주식할인발행차금

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부항목

- (1) 영업수익
- (2) 영업비용 : 자산보관위탁수수료, 일반사무위탁수수료, 창업비 등
- (3) 영업외수익 : 이자수익, 잡이익
- (4) 영업외비용

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음.

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음.

IV. 재무상태표

제2기 2분기 2013년 03월 31일 현재
제2기 1분기 2012년 12월 31일 현재

코크렙청진18호위탁관리부동산투자회사

(단위:원)

과 목	제2기 2분기		제2기 1분기	
자산				
I. 유동자산		581,028,324		18,571,930,891
(1) 당좌자산		581,028,324		18,571,930,891
1. 현금및현금성자산	554,571,582		855,933,571	
2. 미수수익	506,058		1,230,076	
3. 선급비용	-		-	
4. 선납법인세	6,734,980		5,247,400	
5. 부가세대급금	19,215,704		17,709,519,844	
II. 비유동자산		417,897,904,637		417,627,433,834
(1) 유형자산		417,897,904,637		417,627,433,834
1. 건설중인자산	417,897,904,637		417,627,433,834	
(2) 기타의비유동자산		-		-
1. 장기선급비용	-		-	
자산총계		418,478,932,961		436,199,364,725
부채				
I. 유동부채		164,957,741		17,781,477,129
1. 미지급금	164,957,741		17,781,477,129	
II. 비유동부채		-		-
1. 장기차입금	-		-	
부채총계		164,957,741		17,781,477,129
자본				
I. 자본금		135,746,645,000		135,746,645,000
1. 보통주자본금	135,746,645,000		135,746,645,000	
II. 자본잉여금		282,645,509,830		283,405,498,220
1. 주식발행초과금	282,645,509,830		283,405,498,220	
III. 자본조정		0		(661,988,390)
1. 주식할인발행차금	0		(661,988,390)	
IV. 이익잉여금		(78,179,610)		(72,267,234)
1. 미처분이익잉여금	(78,179,610)		(72,267,234)	
자본총계		418,313,975,220		418,417,887,596
부채와 자본총계		418,478,932,961		436,199,364,725

V. 손익계산서

제2기 2분기 : 2013년 01월 01일부터 2013년 03월 31일까지

제2기 1분기 : 2012년 10월 01일부터 2012년 12월 31일까지

코크렙청진18호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제2기 2분기		제2기 1분기	
I. 영업수익		-		-
II. 영업비용		14,681,001		12,736,018
1. 임원보수	750,000		750,000	
2. 자산보관위탁수수료	8,486,594		3,429,049	
3. 일반사무위탁수수료	5,173,667		5,143,574	
4. 지급수수료	225,740		2,873,395	
5. 세금과공과	45,000		-	
6. 광고선전비	-		540,000	
III. 영업이익		(14,681,001)		(12,736,018)
IV. 영업외수익		8,768,630		1,132,939
1. 이자수익	8,768,630		1,132,939	
V. 영업외비용		5		-
1. 잡손실	5		-	
VI. 법인세비용차감전순이익		(5,912,376)		(11,603,079)
VII. 법인세비용		-		-
VIII. 당기순이익		(5,912,376)		(11,603,079)

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

분기보고이므로 해당 사항 없음

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다.)

분기보고이므로 해당 사항 없음

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 일반 사항

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2011년 11월 9일에 설립되어 2011년 11월 30일자로 대한민국 국토해양부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울시 강남구 테헤란로 142, 14층(역삼동)입니다.

당분기말 현재 회사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식수(주)	지분율(%)
국민연금공단	27,068,908	99.70%
(주)코람코자산신탁	80,421	0.30%
합계	27,149,329	100.00%

회사의 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 9월 30일과 3월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 설립일로부터 2012년 9월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계처리방침의 요약

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며 그 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

1) 수익의 인식

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

2) 유형자산

회사는 유형자산을 취득원가에서 경제적 추정내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감한 가액으로 표시되어 있습니다. 또한 수선비중 자산의 내용연수를 연장시키거나 가치를 실질적으로 증가시키는 지출은 당해 자산의 원가에 가산되며, 단지 원상을 회복시키거나 당해 능률유지를 위한 지출은 당기비용으로 됩니다.

3) 법인세 회계

회사는 일시적차이(기업회계상 자산,부채와 세법상 자산,부채의 차이로서 발생하여 회계 연도 이후 기간에 소멸하는 차이)등으로 인하여 법인세 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액이 법인세비용을 초과하는 경우 그 초과하는 금액을 투자자산인 이연법인세자산으로 계상하고 있으며, 법인세비용이 법인세 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액을 초과 하는 경우 그 초과하는 금액을 비유동부채인 이연법인세부채로 계상하고 있습니다

3. 주요 약정사항

당기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 부동산 매매계약

회사는 다음과 같은 부동산 매매계약을 체결하고 동 계약에 따라 계약금과 중도금으로 당분기말 현재 매매대금의 60%인 408,131백만원을 지급하였습니다.

구분	내용
매도인	지엘피에프비이원 주식회사
매매목적물	a) 청진구역 제12-16지구 도시환경정비사업 신축건물연면적 175,536.7㎡, 지하7층 지상24층 중 업무시설 A동 전부 및 판매시설 일부
	b) 위 건물에 대한 대지권
	c) 위 a) 및 b) 부동산에 부속되는 각종의 동산 및 무형의자산
매매대금	680,219백만원
대금지급시기	계약금 : 매매대금의 10% / 2011년 12월 16일
	1차 중도금 : 매매대금의 50% / 2012년 12월 31일
	2차 중도금 : 매매대금의 10% / 2013년 5월 31일
	3차 중도금 : 매매대금의 10% / 2013년 10월 31일
	잔금 : 소유권이전등기가 종료되는 시점 (계약체결일로부터 약 32개월 이내) (*1)
매매계약해지시 권리확보를 위한 담보	청진구역 제12-16지구 사업부지 중 매도인이 소유권을 확보한 부분에 대한 담보신탁의 1순위 우선수익권 또는 그에 준하는 담보 등

(*1) 중도금 지급에 따른 금융비용을 매도인과 정산하기로 함에 따라 상기 매매대금의 20%에서 정산되는 금융비용을 차감한 금액으로 산정될 예정임

(2) 임대차 계약

회사는 매입 예정인 대상 부동산(연면적 95,579.9㎡)에 대하여 지에스건설(주)와 연면적 100%에 대하여 10년간 임대차계약을 체결하고 있습니다. 다만, 판매시설 중 일부는 20년간 임대차계약을 체결하고 있으며, 업무시설 A동의 경우 임대인의 선택에 따라 1년간 임대차기간을 연장가능합니다.

(3) 자산관리계약

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

구분	내용	지급시기
매입수수료	부동산 매입금액의 0.200%	계약체결일로부터 7일 이내 50% 소유권이전일로부터 7일 이내 50% 매각이 완료되는 시점
운용기본수수료	부동산 매입금액의 0.042%	매 결산기 주주총회 승인일로부터 7일 이내
인센티브 자산운용 보수	잉여수익의 15%	2 결산기 단위로 산정
인센티브 처분보수	매각차익의 10%	매각이 완료되는 시점

(4) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스(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 국민연금공단이 회사의 주주로서 주금을 납입한 날의 전일까지는 부동산매매계약상 계약금의 연 0.03%를, 주금을 납입한 날부터는 회사의 납입자본 총액의 연 0.005%를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(5) 자산보관계약

회사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 국민연금공단이 회사의 주주로서 주금을 납입한 날의 전일까지는 부동산매매 계약상 계약금의 연 0.02%, 주금을 납입한 날부터는 회사의 납입자본 총액의 연 0.008%를 매결산기 단위로 지급하고 있습니다.

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

해당사항 없음.

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

해당사항 없음.

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

해당사항 없음.

IV. 제재현황

해당사항 없음.

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
1.총자산의 100분의 70이상을 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산으로 구성	위반사항 없음
2.다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
3.동일인 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자불가	위반사항 없음
4.회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
5.업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 유가증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음