

(별지 제 6 호 서식)

## 제 16 기 1 분기 투자보고서

국토교통부 및 금융위원회 귀중

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

2013 년 05 월 15 일

|       |   |   |
|-------|---|---|
| 회사명   | : | (주)코크렙제 6 호기업구조조정부동산투자회사                  |
| 대표이사  | : | 맹 동 준                                     |
| 본점소재지 | : | 서울시 강남구 역삼동 736-1<br>(전화번호) 02-787-0063   |
| 작성책임자 | : | 우리펀드서비스 계정 장형윤 (인)<br>(전화번호) 02-6300-7277 |

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: 주식회사코크렙제 6 호기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일: 2005.07.26
- 3) 소재지: 서울특별시 강남구 역삼동 736-1
- 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 2,189 억원, 자본금 59 억원
- 6) 상장 및 등록여부: 사모형으로 상장 및 등록되어 있지 않습니다.
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
  - 존속기간 : 삭제 (2012 년 6 월 14 일 임시주주총회 정관변경 결의에 따라 존립기간 삭제를 통한 투자연장 및 투자구조변경을 위하여 존립기간을 삭제함.)
  - 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
    - 2005.06.29 발기인총회
    - 2005.07.13 국토해양부의 설립 예비인가
    - 2005.07.19 창립총회

자산관리계약체결(주식회사 코람코)

자산보관계약체결(한국산업은행)

일반사무위탁계약체결(우리펀드서비스 주식회사)

- 2005.07.26 국토해양부의 설립인가
- 2005.07.26 회사설립(자본금 : 1,310 억원)
- 2012.07.19 뉴코아 인천점 매각 (644 억원, 건물분 부가세 별도)  
유상증자(1,188 억원) 및 유상감자(1,818 억원) 완료

나) 상호의 변경: 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 :

- 2012.06.14 주주 및 임차인 합의서 , 출자합의서 체결
- 2012.06.14 투자연장 및 투자구조변경을 위한 유상감자(차등감자) 승인
- 2012.06.14 뉴코아 인천점 매각 승인
- 2012.06.25 투자연장 및 투자구조 변경을 위한 유상증자(할증발행) 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 :

| 일자         | 원인 | 증자(감소)한 주식의 내용 |              |         |         | 증(감)자 후 자본금       | 신주의 배정방법    | 증자 비율 (%) |
|------------|----|----------------|--------------|---------|---------|-------------------|-------------|-----------|
|            |    | 종류             | 수량           | 주당 액면가액 | 주당 발행가액 |                   |             |           |
| 2005.07.26 | 설립 | 보통주            | 2,600,000    | 5,000   | 5,000   | 13,000,000,000    | 발기 주주       | 100.00%   |
|            |    | 우선주            | 23,600,000   | 5,000   | 5,000   | 118,000,000,000   |             |           |
| 2012.07.19 | 감자 | 보통주            | (2,599,999)  | (5,000) | (5,000) | (12,999,995,000)  | -           | -99.99%   |
|            |    | 우선주            | (23,600,000) | (5,000) | (5,000) | (118,000,000,000) |             |           |
| 2012.07.19 | 증자 | 이종종류주          | 1,070,000    | 5,000   | 100,000 | 5,350,000,000     | 제 3 자 신주 배정 | 99.99%    |
|            |    | 삼종종류주          | 118,000      | 5,000   | 100,000 | 590,000,000       |             |           |
| 합 계        |    |                |              |         |         | 5,940,005,000     |             | 100.00%   |

- 2) 자본금 변동예정 등 : 보고서일 현재 자본금 변동예정이 없음
- 3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

**4. 주식에 관한 사항**

1) 주식의 총수

【 2013 년 03 월 31 일 현재 】

| 발행할 주식의 총수 | 발행한 주식의 총수 | 미발행주식의 총수  |
|------------|------------|------------|
| 57,800,000 | 1,188,001  | 57,611,999 |

2) 발행한 주식의 내용

【 2013 년 03 월 31 일 현재 】

[ 주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위:

원, 주)

| 구 분 | 종 류    | 발행주식수     | 액면가액총액        | 비 고 |
|-----|--------|-----------|---------------|-----|
| 기명식 | 보통주    | 1         | 5,000         |     |
| 기명식 | 제이종종류주 | 1,070,000 | 5,350,000,000 |     |
| 기명식 | 제삼종종류주 | 118,000   | 590,000,000   |     |
| 합 계 |        | 1,188,001 | 5,940,005,000 |     |

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 ]         | [ 1,188,001 ] |     |
| 가. 회사가 발행한 주식의 총수             | 1,188,001     |     |
| 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 ]    | [ 1,188,001 ] |     |
| ※ 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 1 월 1 일에 개시하여 6 월 30 일에 종료하고 7 월 1 일 개시하여 12 월 31 일에 종료합니다. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 최초 도래하는 12 월 31 일에 종료할 계획입니다. 다만, 이 회사의 14 기 결산기는 2012 년 1 월 1 일에 개시하여 2 종 종류주식과 3 종 종류주식이 발매되는 날의 직전일에 종료하고, 15 기 결산기는 2 종 종류주식과 3 종 종류주식이 발행되는 날 개시하여 12 월 31 일에 종료한다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법히 등재된 당 회사의 주주에게 지급됩니다. (주주총회 결의에 따라 국토해양부 정관변경 인가 신청을 통하여 결산기를 (6 월말,12 월말) 조정하였음.)

### 2) 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

[ 주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위:천원, %)

| 구 분       |            | 15 기       | 14 기      | 13 기      | 12 기      | 11 기      |
|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 당기순이익     |            | 10,365,488 | 5,131,018 | 4,621,440 | 4,610,768 | 4,624,388 |
| 주당순이익 (원) |            | 8,725      | 196       | 176       | 176       | 176       |
| 이익배당한도    |            | 10,365,488 | 5,131,018 | 4,621,440 | 4,610,768 | 4,624,388 |
| 배당금총액     |            | 4,144,148  | -         | 6,109,193 | 6,098,520 | 6,112,141 |
| 배당성향      |            | 39.98      | -         | 132.19    | 132.2     | 132.1     |
| 배당수익률     | 우선주        | -          | -         | 4.70      | 4.70      | 4.70      |
|           | 보통주        | 77.46      | -         | 4.33      | 4.25      | 4.35      |
|           | 제이종<br>종류주 | 77.46      | -         | -         | -         | -         |
|           | 제삼종<br>종류주 | -          | -         | -         | -         | -         |
| 연환산배당수익률  | 우선주        | -          | -         | 9.32      | 9.48      | 9.32      |
|           | 보통주        | 170.31     | -         | 8.59      | 8.57      | 8.64      |
|           | 제이종<br>종류주 | 170.31     | -         | -         | -         | -         |
|           | 제삼종<br>종류주 | -          | -         | -         | -         | -         |

- ※ 상기의 제이종종류주식의 배당률은 1 주당 액면금인 5,000 원을 기준으로 표시 되었으며, 유상증자시 1 주당 발행가액인 100,000 원을 기준으로 산정한 배당률은 3.87%이고 이를 연환산한 배당률은 8.54%입니다.
- ※ 이익배당한도, 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도기재
  - 이익배당한도 : 당기순이익-법정적립금-전기이월결손금-주식할인발행차금 상각액
  - 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익
- ※ 배당수익율은 “배당액 / [ (기초납입자본금+기말납입자본금)/2 ]” 로 계산(백분율로 표시)
- ※ 1 기의 사업연도가 1 년 미만일 경우, 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<br>(2012.12.31.) |        | 당분기<br>(2013.03.31.) |        | 총자산대비  |      |
|-------------|-------------------------------|----------------------|--------|----------------------|--------|--------|------|
|             |                               | 자산총액                 | 비율     | 자산총액                 | 비율     | 구성비율   |      |
|             |                               |                      |        |                      |        |        |      |
| 구조조정<br>부동산 | 토지 및 그 정착물                    | 228,251              | 95.77% | 228,251              | 96.40% | 96.40% |      |
|             | 지상권·임차권<br>등부동산사용에<br>관한 권리   |                      |        |                      |        |        |      |
|             | 부동산개발사업                       |                      |        |                      |        |        |      |
| 부동산         | 토지 및 그 정착물                    |                      |        |                      |        |        |      |
|             | 지상권·임차권 등<br>부동산 사용에 관한<br>권리 |                      |        |                      |        |        |      |
|             | 부동산개발사업                       |                      |        |                      |        |        |      |
| 부동산관련유가증권   |                               |                      |        |                      |        |        |      |
| 유가증권        |                               |                      |        |                      |        |        |      |
| 금융기관 예치     |                               | 7,217                | 3.03%  | 5,806                | 2.45%  | 2.45%  |      |
| 기타 자산       |                               | 2,857                | 1.20%  | 2,711                | 1.15%  | 1.15%  |      |
| 총 자산        | 자기자본                          | 81,315               | 34.12% | 79,496               | 33.58% | 33.58% | 100% |
|             | 부채                            | 157,010              | 65.88% | 157,272              | 66.42% | 66.42% |      |

1. 구조조정 부동산이란 법 제 49 조의 2 제 1 항 제 1 호 각목의 1 에 해당하는 부동산을 말한다.

2. 시행령 제 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.

3. 총자산(최저자본금 준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금 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**

(단위 : 백만원)

| 거래 부동산 | 취득가액   |        | 취득후 자본적지출 | 상각 누계액 | 장부가액   | 매매가액   | 매매손익  | 매매 완결일     |
|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|-------|------------|
|        | 토지     | 빌딩     |           |        |        |        |       |            |
| 인천점    | 30,555 | 31,158 | -         | 4,774  | 56,939 | 64,400 | 7,461 | 2012.07.19 |

**2. 부동산관련 유가증권 거래내역**

부동산 관련 유가증권 거래내역이 없음

**3. 유가증권 거래내역**

유가증권 거래내역이 없음

**4. 금융기관 예치내역**

(단위 : %, 백만원)

| 금융기관명 | 예치 금융상품 | 이자율   | 전분기말  | 당분기말  |
|-------|---------|-------|-------|-------|
| 경남은행  | MMDA    | 1.00% | 3,165 | 1,768 |
| 신한은행  | 정기예금    | 3.18% | 4,000 | 4,000 |
| 산업은행  | MMDA    | -     | 17    | 3     |
| 합계    |         |       | 7,182 | 5,771 |

\* 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

(단위 : 백만원)

| 부동산명   | 위치                        | 완공(개축)연도   | 취득일자       | 담보 및 부채 내역                     |
|--------|---------------------------|------------|------------|--------------------------------|
| 뉴코아야탑점 | 경기도 성남시 분당구<br>야탑동 356 외  | 1995 년 9 월 | 2005.07.28 | 차입금:145,200<br>채권최고액 : 195,776 |
| 뉴코아일산점 | 경기도 고양시 일산구<br>마두동 797 외  | 1996 년 4 월 |            |                                |
| 뉴코아평촌점 | 경기도 안양시 동안구<br>호계동 1039-3 | 1998 년 4 월 |            |                                |

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

##### 2. 소유 부동산별 가격현황

(단위: 백만원)

| 부동산<br>명   | 취득가액    |         | 취득후<br>자본적지출 |    | 평가손익   |        | 기말잔액    |         | 총액      | 감가<br>상각<br>누계액 | 장부<br>가액 |
|------------|---------|---------|--------------|----|--------|--------|---------|---------|---------|-----------------|----------|
|            | 토지      | 빌딩      | 토지           | 빌딩 | 토<br>지 | 빌<br>딩 | 토지      | 빌딩      |         |                 |          |
| 뉴코아<br>야탑점 | 45,775  | 33,132  | -            | -  | -      | -      | 45,775  | 33,132  | 78,907  | 5,582           | 73,325   |
| 뉴코아<br>일산점 | 35,094  | 35,787  | -            | -  | -      | -      | 35,094  | 35,787  | 70,881  | 5,901           | 64,980   |
| 뉴코아<br>평촌점 | 38,456  | 40,007  | -            | -  | -      | -      | 38,456  | 40,007  | 78,463  | 6,328           | 72,135   |
| 합계         | 119,325 | 108,926 | -            | -  | -      | -      | 119,325 | 108,926 | 228,251 | 17,811          | 210,440  |

### 3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : m<sup>2</sup>, 원)

| 부동산명   | 임대 및 공실내역  |            |         | 연 간<br>총임대료    | 임대면적단위당<br>연임대료 | 임차인수 |
|--------|------------|------------|---------|----------------|-----------------|------|
|        | 임대가능<br>면적 | 임대면적       | 임대율     |                |                 |      |
| 뉴코아야탑점 | 76,939.29  | 76,939.29  | 100.00% | 6,938,972,688  | 90,188          | 1    |
| 뉴코아일산점 | 60,147.96  | 60,147.96  | 100.00% | 5,460,222,192  | 90,780          |      |
| 뉴코아평촌점 | 69,765.49  | 69,765.49  | 100.00% | 6,400,805,124  | 91,747          |      |
| 합계     | 206,852.74 | 206,852.74 | 100.00% | 18,800,000,004 | 90,886          | 1    |

### Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

보고서 기준일 현재 개발사업을 영위하지 않으므로 해당사항 없음

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(2013 년 01 월 01 일~2013 년 03 월 31 일)

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

| 구 분   |           | 금 액 (백만원) | 비 율(%) | 비 고 |
|-------|-----------|-----------|--------|-----|
| 부동산   | 임대료수익     | 4,700     | 97.51  |     |
|       | 매매손익      |           |        |     |
|       | 기타 수익     | 70        | 1.45   |     |
| 유가증권  | 매매손익      | -         | -      |     |
|       | 평가손익      | -         | -      |     |
|       | 이자, 배당금 등 | -         | -      |     |
| 기타 수익 |           | 50        | 1.04   |     |
| 총 수 익 |           | 4,820     | 100.00 |     |

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

| 구 분    | 임대료 (백만원) | 비율 (%) | 비 고 |
|--------|-----------|--------|-----|
| 뉴코아야탑점 | 1,735     | 36.91  |     |
| 뉴코아일산점 | 1,365     | 29.05  |     |
| 뉴코아평촌점 | 1,600     | 34.04  |     |
| 합 계    | 4,700     | 100.00 |     |

##### 2) 부동산 매매손익

부동산 매매를 하지 않아 해당사항 없음

3) 기타 수익

| 구 분    | 관리비수익 (백만원) | 비율 (%) | 비 고 |
|--------|-------------|--------|-----|
| 뉴코아야탑점 | 15          | 21.43  |     |
| 뉴코아일산점 | 32          | 45.71  |     |
| 뉴코아평촌점 | 23          | 32.86  |     |
| 합 계    | 70          | 100.00 |     |

2. 유가증권

보고서 기준일 현재 유가증권 거래를 하지 않아 해당사항 없음

3. 기타의 수익

|      | 금액 (백만원) | 비율 (%) | 비 고 |
|------|----------|--------|-----|
| 이자수익 | 49       | 100.00 |     |
| 잡수익  | 1        | 100.00 |     |
| 합 계  | 50       | 100.00 |     |

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구 분        | 제 16 기 1 분기 | 제 15 기 2 분기 | 제 15 기 1 분기 | 제 14 기 2 분기 |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 당해회사수익률(A) | 7.23        | 5.04        | 5.47        | 8.55        |
| 산업평균수익률(B) | -           | -           | -           | -           |
| 초과수익률      | -           | -           | -           | -           |

$$\begin{aligned} \text{※ 16 기 2 분기수익률} &= \{ 1 + ( \text{ 당반기순이익 } ) / [ ( \text{ 연기초납입자본금} + \text{ 분기기말납입자본금} ) / 2 ] \}^4 - 1 \\ &= \{ 1 + ( 1,751,839,043 ) / [ ( 118,771,493,000 + 80,313,010,635 ) / 2 ] \}^4 - 1 \end{aligned}$$

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기사산식을 준용하여 최근 1 년간 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(2013 년 01 월 01 일~2013 년 03 월 31 일)

### I. 부동산 영업경비

#### 1) 부동산운용비용

(단위 : 백만원)

| 구 분      | 금 액 |
|----------|-----|
| 부동산위탁관리비 | 23  |
| 합 계      | 23  |

#### 2) 일반운용비용

(단위 : 백만원)

| 구 분     | 금 액   |
|---------|-------|
| 급여      | 3     |
| 세금과공과   | 118   |
| 감가상각비   | 575   |
| 사무수탁수수료 | 17    |
| 자산보관수수료 | 10    |
| 자산관리수수료 | 136   |
| 지급수수료   | 145   |
| 일반관리비   | 1     |
| 합 계     | 1,005 |

**II. 업무위탁비용**

| 구 분     | 지급기관       | 지급비율(또는 지급금액)   | 비고              |
|---------|------------|---|-----------------|
| 자산관리수수료 | (주)코람코자산신탁 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 기본수수료: 연간 총자산기준으로 총자산의 0.2%를 결산기 단위로 지급.</li> <li>● 매입수수료: 재유동화를 통해 재조달한 금액에서 관련 부대비용 등을 제외한 금액의 0.6785%를 매입수수료로 지급.</li> <li>● 성과수수료(주)이랜드리테일 이외의 제3자에게 재조달한 금액 이상으로 매각하는 경우, 실제매각금액에서 재유동화를 통해 재조달한 금액을 제외한 나머지 금액 중 운영이익배당주식에 배분되는 금액의 20%를 성과수수료로 지급.</li> </ul> | 매결산<br>기별<br>후급 |
| 자산보관수수료 | 한국산업은행     | ●총자산총액의 0.015%  |                 |
| 사무수탁수수료 | 우리펀드서비스(주) | ●총자산총액의 0.025%  |                 |

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정 방법, 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                | 145,200 | -  | -  | 145,200 |     |
| 국민주택기금 등 기금수용액             | -       | -  | -  | -       |     |
| 주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액 | -       | -  | -  | -       |     |

### II. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

| 차입처          | 차입일        | 차입금     | 이자율  | 상환조건                   | 기말잔액    |
|--------------|------------|---------|------|------------------------|---------|
| 새마을금고중앙회     | 2012.07.19 | 44,500  | 5.7% | 만기일시상환<br>(2016.06.19) | 44,500  |
| 신한생명보험(주)    |            | 42,500  |      |                        | 42,500  |
| 현대해상화재보험(주)  |            | 28,200  |      |                        | 28,200  |
| ING생명보험(주)   |            | 15,000  |      |                        | 15,000  |
| 한국산업은행       |            | 10,000  |      |                        | 10,000  |
| (사)한국지방재정공제회 |            | 5,000   |      |                        | 5,000   |
| 합 계          |            | 145,200 |      |                        | 145,200 |

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황
  
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황
  
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

### 4. 주식사무

|         |  |         |             |
|---------|--|---------|-------------|
| 결 산 일   | 07 월 18 일, 12 월 31 일 <sup>1)</sup>                                       | 정기 주주총회 | 9 월 또는 3 월중 |
| 주권의 종류  | 1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권,<br>100 주권, 500 주권, 1,000 주권,<br>10,000 주권의 8 종 | 공고게재신문  | 매일경제, 머니투데이 |
| 명의개서대리인 | 우리펀드서비스(주)   |         |             |

주 1) 정관변경 인가 신청을 통하여 결산기를 (6 월말,12 월말) 조정하였음.

### II. 주가변동상황

한국거래소 및 코스닥시장에 상장되어 있지 않아 해당사항 없음.

## 제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

### I. 요약재무제표 작성기준

#### 1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금 및 현금성자산, 단기투자자산, 미수금, 미수수익, 선급비용 및 당기법인세자산으로 구성
- 2) 비유동자산 : 당사가 보유한 부동산에 대한 계정으로 토지, 건물, 건물에 대한 감가상각누계액 및 장기선급비용으로 구성
- 3) 유동부채 : 미지급금, 미지급비용 및 부가세예수금으로 구성
- 4) 자본금 : 보통주자본금, 제이종종류자본금 및 제삼종종류자본금으로 구성
- 5) 자본잉여금 : 주식발행초과금으로 구성

#### 2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 임대수익 및 관리비수익으로 구성
- 2) 영업비용 : 부동산운영비용으로 부동산관리비, 일반운영비용으로 임원보수, 감가상각비, 세금과 공과, 기타일반관리비, 지급수수료, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료로 및 일반관리비로 구성
- 3) 영업외수익 : 이자수익 및 잡이익으로 구성
- 4) 영업외비용 : 차입금에 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 16 기 1분기  | 제 15 기 2분기  | 제 15 기 1분기  | 제 14 기 2분기  |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 자산       |             |             |             |             |
| 유동자산     | 6,516,118   | 10,073,462  | 14,239,786  | 131,711,025 |
| 비유동자산    | 212,442,325 | 211,015,330 | 211,478,669 | 268,991,572 |
| 자산총계     | 218,958,443 | 221,088,792 | 225,718,455 | 400,702,597 |
| 부채       |             |             |             |             |
| 유동부채     | 2,672,710   | 2,410,300   | 8,352,842   | 165,112,366 |
| 비유동부채    | 154,600,000 | 154,600,000 | 154,600,000 | -           |
| 부채총계     | 157,272,710 | 157,010,300 | 162,952,842 | 165,112,366 |
| 자본       |             |             |             |             |
| 자본금      | 5,940,005   | 5,940,005   | 5,940,005   | 131,000,000 |
| 자본잉여금    | 74,373,006  | 112,831,488 | 112,831,488 | -           |
| 자본조정     | -           | △50,848,720 | △50,848,720 | 118,800,000 |
| 이익잉여금    | △18,627,278 | △3,844,281  | △5,157,160  | △14,209,769 |
| 자본총계     | 61,685,733  | 64,078,492  | 62,765,613  | 235,590,231 |
| 부채와 자본총계 | 218,958,443 | 221,088,792 | 225,718,455 | 400,702,597 |

#### V. 손익계산서

(단위: 천원)

| 과 목         | 제 16 기 1분기 | 제 15 기 2분기 | 제 15 기 1분기 | 제 14 기 2분기 |
|-------------|------------|------------|------------|------------|
| 영업수익        | 4,769,579  | 4,941,364  | 4,632,838  | 6,381,897  |
| 영업비용        | 1,027,851  | 1,323,882  | 1,166,795  | 1,526,442  |
| 영업이익        | 3,741,728  | 3,617,482  | 3,466,043  | 4,855,455  |
| 영업외수익       | 50,417     | 59,600     | 86,031     | 87,023     |
| 영업외비용       | 2,040,756  | 2,086,111  | 1,893,652  | 2,524,931  |
| 법인세비용차감전순이익 | 1,751,389  | 1,590,971  | 1,658,422  | 2,417,547  |
| 계속사업법인세비용   | -          | -          | -          | -          |
| 계속사업이익 주 1) | 1,751,389  | 1,590,971  | 1,658,422  | -          |
| 중단사업손익 주 2) | -          | 7,461,638  | 1,055,048  | -          |
| 당기순이익       | 1,751,389  | 9,052,609  | 2,417,547  | 4,621,439  |

주 1)매각예정인 인천점을 제외한 야탑점,일산점,평촌점에서 발생한 금액입니다.

주 2)인천점과 관련된 비용을 차감한 금액으로 표시하였습니다.

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

(분기보고서임으로 작성하지 않음)

**VII. 현금흐름표(매연도말 1 회 작성에 한한다.)**

(분기보고서임으로 작성하지 않음)

**VIII. 재무제표에 대한 주석**

1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2005년 7월 26일에 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 736-1 번지입니다.

당반기말 현재 회사의 주주 구성은 다음과 같습니다(주석 9 참조).

| 주주                                  | 주식수(주)    | 주식의 종류(*) | 지분율(%) |
|-------------------------------------|-----------|-----------|--------|
| 농협은행(주)<br>[한국투자사모뉴코아부동산투자신탁의 신탁업자] | 231,000   | 제이종종류주식   | 19.44  |
| 새마을금고중앙회                            | 200,000   |           | 16.84  |
| 한국산업은행                              | 178,000   |           | 14.98  |
| ING 생명보험 (주)                        | 150,000   |           | 12.63  |
| (사)한국지방재정공제회                        | 100,000   |           | 8.42   |
| 현대해상화재보험(주)                         | 91,000    |           | 7.66   |
| 신한생명보험(주)                           | 90,000    |           | 7.58   |
| (재)서울대발전기금                          | 30,000    |           | 2.52   |
| (주)이랜드건설                            | 118,000   | 제삼종종류주식   | 9.93   |
|                                     | 1         | 보통주식      | 0.00   |
| 합계                                  | 1,188,001 |           | 100.00 |

회사의 존립기간은 법인설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급(사업자등록증 발급일: 2005년 7월 27일)된 후 1영업일로부터 7년이고, 사업연도는 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료)이었으나, 2012년 6월 22일 국토해양부의 정관 변경인가에 의거 개정된 정관에 따라 회사의 존립기한이 삭제되었으며, 제 14기 결산기는 2012년 1월 1일에 개시하여 이종종류주식과 삼종종류주식이 발행되는 날의 직전일(2012년 7월 18일)에 종료하고, 제 15기 결산기는 이종종류주식과 삼종종류주식이 발행되는 날(2012년 7월 19일) 개시하여 6개월이 되는 시점에 종료하여 이후 결산기는 6개월 단위로 종료한다고 변경되었습니다.

## 2. 중요한 회계정책

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2012년 12월 31일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

회사의 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2012년 7월 18일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

## 3. 사용제한예금

당반기과 전기말 현재 회사의 사용제한예금은 없습니다.

## 4. 단기투자자산

당반기와 전기말 현재 회사의 단기투자자산의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위:천원) |           |           |
|---------|-----------|-----------|
| 구분      | 당반기말      | 전기말       |
| 정기예금    | 4,000,000 | 4,000,000 |

## 5. 유형자산

### (1) 장부금액의 변동내역

당반기와 전반기 중 유형자산의 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위:천원)                |             |              |            |              |
|------------------------|-------------|--------------|------------|--------------|
| 구분                     | 토 지         |              | 건 물        |              |
|                        | 당반기         | 전반기          | 당반기        | 전반기          |
| 기초                     | 119,325,208 | 149,879,980  | 91,690,122 | 119,111,592  |
| 처분 (*1)                | -           | (30,554,772) | -          | (26,383,590) |
| 감가상각비<br>(계속사업비용)      | -           | -            | (574,541)  | (574,541)    |
| 감가상각비<br>(중단사업비용) (*1) | -           | -            | -          | -            |
| 기말                     | 119,325,208 | 119,325,208  | 91,115,581 | 92,153,461   |

(\*1) 주석 14 에서 설명하고 있는 바와 같이 뉴코아 인천점을 2012 년 7 월 19 일자로 매각함에 따라 관련 전기 감가상각비를 중단사업비용으로 분류하였습니다.

(2) 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

| (단위:천원)                      |                     |             |             |
|------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| 소재지                          | 면적(m <sup>2</sup> ) | 장부금액        | 공시지가        |
| 경기도 성남시 분당구 야탑동 356, 357-1~3 | 8,046.8             | 45,774,901  | 66,144,696  |
| 경기도 고양시 일산구 마두동 797, 797-1~2 | 5,712.1             | 35,094,400  | 39,927,579  |
| 경기도 안양시 동안구 호계동 1039-3       | 5,745.9             | 38,455,907  | 42,347,283  |
| 합 계                          | 19,504.8            | 119,325,208 | 148,419,558 |

6. 주요 보험가입현황

회사는 당반기말 현재 현대해상화재보험(주)의 임원배상책임보험(공동인수인: 한화손해보험(주))에 가입(공동가입자: (주)코람코자산신탁)하고 있으며 그 현황은 다음과 같습니다.

| 구분 | 부보금액(단위:천원) |
|----|-------------|
|    |             |

| 구분       | 부보금액(단위:천원)      |
|----------|------------------|
| 임원배상책임보험 | 3,000,000 (1 건당) |

## 7. 담보제공현황

당반기말 현재 장기차입금 등과 관련하여 제공한 담보 내역(부동산등기부 기준)은 다음과 같습니다.

| (단위:천원)                   |        |             |                   |       |         |
|---------------------------|--------|-------------|-------------------|-------|---------|
| 구분                        | 담보제공자산 | 채권최고액       | 담보권자              | 관련채무  | 담보권의 종류 |
| 뉴코아<br>(야탑점, 일산점,<br>평촌점) | 토지, 건물 | 188,760,000 | 새마을금고외 5 개사 (*1)  | 장기차입금 | 근저당권    |
| 뉴코아 - 평촌점                 | 토지, 건물 | 1,554,375   | 김천수 외(전차인 등) (*2) | -     | 근저당권    |
|                           |        | 5,462,523   | 이랜드리테일 외 (*2)     | -     | 등기된 임차권 |

(\*1) 동 담보권자는 새마을금고중앙회, 신한생명보험(주), 현대해상화재보험(주), ING생명보험(주), 한국산업은행, (사)한국지방재정공제회로 6 개사입니다(주석 8 참조).

(\*2) 동 금액은 회사와 매도인인 (주)이랜드리테일 간에 체결된 재산인수계약상 회사가물상보증인과 유사한 지위에서 매매완결일 현재 매각부동산에 존재하는 등기된 임차권 및 근저당권을 위하여 담보로 제공하고 있는 금액(근저당권은 채권최고액)입니다(주석 10 참조).

한편, 회사는 상기 부동산등기부상 담보뿐만 아니라 매도인인 (주)이랜드리테일의 기존 임대차 계약을 매수인 자격으로 상기 부동산을 매입한 바, 동 부동산의 임대차 계약상 권리의무를 승계하고 회사와 (주)이랜드리테일의 기존 임차인 사이에 전대차계약이 성립되어 상가건물임대차보호법상 확정일자부 임차권에 대하여 물상보증인과 유사한 지위에서 토지 및 건물을 담보로 제공하고 있습니다(주석 10 참조).

## 8. 장기차입금

당반기와 전기말 현재 회사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

| 차입처       | 차입용도 | 금액(단위:천원)  |            | 이자율  | 최종만기<br>일 | 상환방법       |
|-----------|------|------------|------------|------|-----------|------------|
|           |      | 당반기말       | 전기말        |      |           |            |
| 새마을금고중앙회  | 시설자금 | 44,500,000 | 44,500,000 | 5.7% | 2017.6.19 | 만기일시<br>상환 |
| 신한생명보험(주) |      | 42,500,000 | 42,500,000 |      |           |            |

| 차입처          | 차입용도 | 금액(단위:천원)   |             | 이자율 | 최종만기<br>일 | 상환방법 |
|--------------|------|-------------|-------------|-----|-----------|------|
|              |      | 당반기말        | 전기말         |     |           |      |
| 현대해상화재보험(주)  |      | 28,200,000  | 28,200,000  |     |           |      |
| ING 생명보험(주)  |      | 15,000,000  | 15,000,000  |     |           |      |
| 한국산업은행       |      | 10,000,000  | 10,000,000  |     |           |      |
| (사)한국지방재정공제회 |      | 5,000,000   | 5,000,000   |     |           |      |
| 합계           |      | 145,200,000 | 145,200,000 |     |           |      |

상기 장기차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물이 담보로 제공되어 있습니다(주석 7 참조).

## 9. 자본

### (1) 자본금

회사의 2012년 6월 22일자로 변경된 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 5,780만주으로 1주당 금액은 5,000원이며, 전기 이전의 유상증자 및 유상감자를 거쳐 당기말 현재 회사는 제이종종류주식 1,070,000주, 제삼종종류주식 118,000주, 보통주식 1주를 발행하고 있으며, 자본금은 5,940,005천원입니다(주석 1 참조). 한편, 제이종종류주식은 운영이익을, 제삼종종류주식은 매각차익을 배당받도록 규정되어 있습니다.

### (2) 자본잉여금

당반기말 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 제 28조 제 1항에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28조 제 3항에 의하여 상법 제 462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

## 10. 우발채무 및 약정사항

### (1) 자산관리계약

회사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 재유동화를 통해 재조달한 금액의 연 0.2%로 산정하는 기본수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

한편, 회사는 (주)코람코자산신탁과 재유동화를 통해 재조달한 금액에서 재유동화 관련 부대비용 등을 제외한 금액의 0.6785%를 매입수수료로 지급하였습니다. 또한, (주)이랜드리테일((주)이랜드리테일이 지정하는 자 포함) 이외의 제 3 자에게 회사의 부동산을 재유동화를 통해 재조달한 금액 이상으로 매각하는 경우, 실제매각금액에서 재유동화를 통해 재조달한 금액(단, 매각중개수수료 발생시 이를 합한 금액)을 제외한 나머지 금액 중 운영이익배당주식에 배분되는 금액의 20%를 성과수수료로 지급하는 것으로 약정하고 있습니다.

### (2) 일반사무수탁계약

회사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 재유동화를 통해 재조달한 금액의 연 0.025%로 산정하는 수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

### (3) 자산보관계약

회사는 한국산업은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 재유동화를 통해 재조달한 금액의 연 0.015%로 산정하는 수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

### (4) 부동산관리위탁계약

회사는 (주)메이트플러스와 재산 인수·인계 관련 업무, 부동산관리 관련 업무 등 부동산 관리(Property Management)에 통상적으로 수반되는 제반업무와 관련하여 부동산관리위탁계약을 체결하고 있습니다.

### (5) 우선매수권 특약 등

회사는 (주)이랜드리테일과의 임대차계약을 통하여 임대차목적물의 일부 또는 전부를 제 3 자에게 처분 또는 양도하고자 하는 경우 임차인에게 시가로 우선매수의 청약을 서면통지하는 것으로 약정하고 있습니다. 또한, 회사는 변경 임대차계약개시일(2012년 7월 19일)로부터 4년 1개월이 경과시점부터 4년

2 개월 전까지 임차인에게 적정가로 임대차목적물 전부를 임차인에게 우선매수의 청약을 서면통지하는 것으로 약정하고 있습니다.

(6) 물상보증인과 유사한 지위

회사는 (주)이랜드리테일과의 재산인수계약상 (주)이랜드리테일이 부담하고 있는 임차보증금반환에 관한 각종 제한물권(근저당권, 등기된 임차권, 상가건물임대차보호법상 임차권)에 의하여 피담보된 금액을 포함하는 금액으로 매매행위를 함으로써, 제한물권이 설정된 부동산의 취득 등을 규정하는 민법 제 364 조가 유추적용되어 물상보증인과 유사한 법률상 지위를 취득하였습니다. 이로 인하여, 전차인들에 대한 채권·채무관계가 없음에도 불구하고, 부동산등기부상 근저당권 및 임차권과 등기여부에 상관없이 인정되는 상가건물임대차보호법상 임차권이 실행될 경우 회사는 소유권 상실 및 채무변제 위험이 발생할 수 있습니다. 이러한 우발위험에 대비하여 회사는 임차권(등기여부 불문) 및 근저당권의 피담보채권상당액에 대해 (주)이랜드리테일이 전차인들에게 임차보증금을 반환하지 않음으로 인하여 입게 될 손해에 대한 회사의 손해배상채권을 피담보채권으로 하여 당반기말 현재 (주)이랜드리테일의 6,800 백만원의 정기에금을 담보물로 하는 근질권을 취득하고 있습니다.

한편, 회사가 새마을금고중앙회 등의 전질권권자와의 대출약정(주석 8 참조)에 따라 회사가 전질권자에게 부담하는 각 대출원리금 채무 등에 대하여 2,504 백만원을 한도로 전질권을 제공하였습니다.

또한, 임대차계약을 통하여 전대차보증금 상한액을 6,500 백만원으로 정하고 있으며,상한액초과시의 초과금에 대해서는 회사의 권리보전절차(질권 취득)를 약정하고 있습니다.

11. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

회사에 대한 지배기업은 (주)이랜드건설이며, 최상위 지배기업은 (주)이랜드월드입니다.

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

| (단위:천원)                 |      |         |         |
|-------------------------|------|---------|---------|
| 특수관계자(회사)               | 과목   | 금액      |         |
|                         |      | 당반기     | 전반기     |
| · 회사의 주요 경영진 구성원 및 종속회사 |      |         |         |
| 새마을금고중앙회                | 이자비용 | 625,438 | 639,337 |
| 신한생명보험(주)               | 이자비용 | 597,329 | 610,603 |
| 현대해상화재보험(주)             | 이자비용 | 396,345 | 405,153 |

| (단위:천원)  |        |           |           |
|--|--------|-----------|-----------|
| 특수관계자(회사)  | 과목     | 금액        |           |
|  |        | 당반기       | 전반기       |
| ING 생명보험 (주)                                     | 이자비용   | 210,822   | 215,507   |
| 한국산업은행   | 이자비용   | 396,345   | 143,671   |
| (사)한국지방재정공제회                                     | 이자비용   | 70,274    | 71,836    |
| · 회사의 주요 경영진 구성원인 (주)이랜드건설과 모회사(주)이랜드월드)가 동일한 회사 |        |           |           |
| (주)이랜드리테일  | 임대수익   | 4,700,000 | 4,700,000 |
|  | 관리수익   | 69,579    | 241,364   |
|  | 중단사업비용 | -         | 7,461,638 |

한편, 주석 14 에서 설명하고 있는 바와 같이 회사는 뉴코아 인천점 토지 및 건물을 특수관계자인 (주) 이랜드리테일에 2012 년 7 월 19 일자로 매각하였습니다.

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

| (단위:천원)          |       |            |            |
|------------------|-------|------------|------------|
| 특수관계자(회사)        | 과목    | 금액         |            |
|                  |       | 당반기말       | 전기말        |
| · 회사의 주요 경영진 구성원 |       |            |            |
| 새마을금고중앙회         | 미지급비용 | 500,351    | 514,249    |
|                  | 장기차입금 | 44,500,000 | 44,500,000 |
| 신한생명보험(주)        | 미지급비용 | 477,863    | 491,137    |
|                  | 장기차입금 | 42,500,000 | 42,500,000 |
| 현대해상화재보험(주)      | 미지급비용 | 317,076    | 325,884    |
|                  | 장기차입금 | 28,200,000 | 28,200,000 |
| ING 생명보험 (주)     | 미지급비용 | 168,658    | 173,342    |
|                  | 장기차입금 | 15,000,000 | 15,000,000 |
| 한국산업은행           | 미지급비용 | 119,511    | 115,562    |
|                  | 장기차입금 | 10,000,000 | 10,000,000 |

| (단위:천원)      |       |           |           |
|--------------|-------|-----------|-----------|
| 특수관계자(회사)    | 과목    | 금액        |           |
|              |       | 당반기말      | 전기말       |
| (사)한국지방재정공제회 | 미지급비용 | 56,219    | 57,781    |
|              | 장기차입금 | 5,000,000 | 5,000,000 |

회사는 상기 장기차입금과 관련하여 회사의 토지 및 건물을 담보로 제공하고 있습니다. 한편, 회사는 특수관계자인 (주)이랜드리테일을 위하여 물상보증인과 유사한 지위에서 (주)이랜드리테일이 전차인들에게 부담하고 있는 전대차에 관한 보증금반환채무에 대하여 토지 및 건물을 담보로 제공하고 있습니다(주석 7 과 10 참조).

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

## 12. 임대수익

회사의 2012년 6월 17일자로 변경된 임대차계약서에 따라 2012년 7월 19일부터 뉴코아 야탑점, 일산점, 평촌점 등 3개점에 대하여 월 1,567백만원의 임대차계약이 체결하고 있으므로 각 기간별 미래 임대수익의 합계는 별도 산정하지 아니합니다.

## 13. 법인세비용 등

회사는 부동산투자회사법 개정으로 인해 초과배당이 허용됨에 따라, 향후 이익처분 시 전기와 같이 당기 감가상각비를 한도로 초과배당을 계획하고 있으며, 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 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.

## 14. 중단사업손익

회사는 제 14 기중 2012년 6월 14일자 주주총회 결의를 거쳐 임대용부동산 중 뉴코아 인천점에 대한 매매계약을 다음과 같이 체결하였습니다.

| 구분          | 내용   |
|-------------|--|
| 매수인         | (주)이랜드리테일  |
| 매매목적물       | 뉴코아 인천점(인천광역시 남동구 구월동 1465-1, 1465-2 토지, 그 지상의 건물 및 그 부속물) |
| 매각금액 및 지급방법 | 금 644 억원, 현금납부   |
| 최초공시사건일     | 2012 년 6 월 14 일(이사회결의일)                                    |
| 매매계약 체결     | 2012 년 6 월 14 일  |
| 잔금 청산일      | 2012 년 7 월 19 일  |

제 14 기말 현재의 뉴코아 인천점 장부금액은 56,938,362 천원이고, 관련 차입금 금액은 34,001,642 천원 (총 차입금을 차입시점 감정가액 기준으로 안분하여 산정)입니다.

전기의 중단사업손익에는 뉴코아 인천점에 대한 유형자산처분이익 등이 포함되어 있으며, 법인세효과는 없는 것으로 나타납니다.

전반기의 중단사업이익 계산내역 :

| (단위: 천원)  |           |
|-----------|-----------|
| 구분        | 전반기       |
| 영업수익      | -         |
| 영업비용      | -         |
| 영업이익      | -         |
| 영업외수익     | 7,461,638 |
| 영업외비용     | -         |
| 세전중단사업이익  | 7,461,638 |
| 중단사업법인세비용 | -         |
| 세후중단사업이익  | 7,461,638 |

15. 현금흐름표

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

| (단위: 천원)            |            |             |
|---------------------|------------|-------------|
| 계정과목                | 당반기        | 전반기         |
| 신주청약증거금의 이중종류자본금 대체 | -          | 5,350,000   |
| 신주청약증거금의 삼중종류자본금 대체 | -          | 590,000     |
| 신주청약증거금의 주식발행초과금 대체 | -          | 112,860,000 |
| 주식발행초과금과 감자차손 상계    | 38,458,482 |             |
| 이익잉여금과 감자차손 상계      | 12,390,238 |             |

한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

## IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

주식회사 코크렘제 6 호기업구조조정부동산투자회사

대표이사 귀하

2013 년 4 월 19 일

### 검토대상 재무제표

본인은 첨부된 주식회사 코크렘제 6 호기업구조조정부동산투자회사의 반기재무제표를 검토하였습니다. 동 재무제표는 2013 년 3 월 31 일 현재의 재무상태표, 2013 년 3 월 31 일과 2012 년 10 월 18 일로 종료되는 3 개월 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

### 재무제표에 대한 경영진의 책임

경영자는 일반기업회계기준에 따라 이 반기재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시가 없는 반기재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

### 감사인의 책임

본인의 책임은 상기 재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 반기재무제표에 대하여 검토 결과를 보고하는데 있습니다.

본인은 대한민국의 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문, 분석적 절차와 기타의 검토절차에 의해 수행됩니다. 또한 검토는 회계 감사기준에 따라 수행되는 감사보다 그 범위가 제한적이므로 이러한 절차로는 감사인이 감사를 수행하였을 경우에 파악되었을 모든 유의적인 문제를 알게 될 것이라는 확신을 얻을 수 없기 때문에 본인은 감사의견을 표명하지 아니합니다.

### 검토의견

본인은 검토결과 상기 재무제표가 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

### 기타사항

본인은 2012 년 12 월 31 일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2013 년 1 월 16 일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2012 년 12 월 31 일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

검토의견에는 영향을 미치지 않는 사항으로서 재무제표에 대한 주석 14 에서 설명한 바와 같이 회사는 임대용부동산 중 뉴코아 인천점을 2012 년 7 월 19 일자로 매각하였습니다. 이에 따라 전기의 뉴코아인천점에 대한 유형자산처분이익 등을 중단사업손익으로 표시하였습니다.

삼 화 회 계 법 인  
대표이사 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 승 철

## 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. 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 |