

투 자 보 고 서

(제12기 2분기: 2013년 01월 01일~ 2013년 03월 31일)

국토해양부장관, 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 : 코크렘NPS제2호기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 고 영 호 

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 역삼동 736-1

(전화번호) 02-787-0090

작 성 책 임 자 : 신한아이타스(주) 주임 최 지원 

(전화번호) 02-2180-0644

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 : 코크럽 NPS제2호 기업구조조정부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2006년 12월 22일
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 역삼동 736-1
- 4) 사업목적 :

당해회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 명목회사로서 다수의 기관 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 기업이 재무구조 개선 및 구조조정을 목적으로 매각하는 부동산을 취득함으로써 대상기업의 재무구조 개선 및 구조조정을 원활히 하고, 또한 취득부동산의 안정적 운용(임대,관리,처분)을 통하여 투자자들에게 일정 수준이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함을 목적으로 하고 있습니다.

- 5) 자산 및 자본금 규모 : 총자산 6,090억원, 자본금 2,255억원
- 6) 상장여부 : 해당사항 없음.
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

당해 회사의 존속기간은 법인설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급된 후 1영업 일로부터 11년으로 합니다. 당해 회사는 회사의 정관 제57조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우를 해산사유로 정하고 있습니다.

- ① 정관에서 정한 존립기간의 만료
- ② 주주총회의 결의
- ③ 합병 또는 파산
- ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결
- ⑤ 국토해양부장관의 설립인가의 취소

2. 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2006. 12. 15 국토해양부(구, 건설교통부)의 설립 예비인가 승인
- 2006. 12. 15 변태설립사항 인가
- 2006. 12. 19 발기인 및 실권주 주금 납입
- 2006. 12. 19 창립총회 개최 및 등기

자산관리위탁계약체결(주식회사 코람코자산신탁)
 자산보관위탁계약체결(국민은행)
 일반사무위탁계약체결(국민은행)

- 2006. 12. 19 본인가신청
- 2006. 12. 22 회사설립
- 2011. 01. 01 자산보관위탁계약 변경 : (주)우리은행
 일반사무위탁계약 변경 : 신한아이타스(주)

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

(단위 : 주, 원)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2006.12.19	설립자본금	보통주	45,100,000	5,000	5,000	225,500,000,000	-	-

2) 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
180,400,000 주	45,100,000 주	135,300,000 주

2) 발행한 주식의 내용

【 2013 년 03 월 31 일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 주, 원)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	45,100,000	225,500,000,000	설립자분금
합 계		45,100,000	225,500,000,000	

3) 자기주식 취득현황 : 해당사항 없음.

4) 주식매수선택권 : 해당사항 없음.

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[45,100,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	45,100,000	
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]	[45,100,000]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: %) : 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당해회사의 당기 배당금액은 기본적으로 당해 사업년도 이익배당한도의 90% 이상을 주주에게 현금으로 배당할 예정입니다. 이 회사는 관련법령이 허용하는 범위내에서 당해 사업년도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있으며, 기본적으로 당해 사업년도 감가상각비 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업년도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 포함하지 않습니다.

2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원)

구분	제11기	제10기	제9기	제8기	제7기
당기순이익	11,327,927,700	10,857,398,018	10,624,200,369	11,502,522,248	9,857,309,798
주당순이익(원)	251	241	236	255	219
이익배당한도	11,327,927,700	14,479,393,659	14,246,196,010	15,124,517,890	9,857,309,798
배당금총액	14,949,923,341	14,479,393,659	14,246,196,010	15,124,517,890	13,479,305,440
배당성향	131.97%	133.36%	134.09%	131.49%	136.74%
배당수익률	6.63%	6.42%	6.32%	6.71%	5.98%
연환산배당률	13.22%	12.81%	12.60%	13.45%	11.92%

※ 배당성향 = 배당금/당기순이익

※ 배당수익률 = 배당금/[(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]

※ 납입자본금 = 자본금+자본잉여금

※ 연환산배당률 = 배당수익률×365일/(해당사업연도의 일수)

2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 기업구조조정부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	638,809	97.82	638,809	96.40	96.40	96.40
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
	설립할 때 납입된 주금(株 金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		226	0.03	226	0.03	0.03	
금융기관 예치		13,650	2.09	23,393	3.53	3.53	
기타 자산		394	0.06	235	0.04	0.04	
총 자산	자기자본	235,802	36.11	244,872	36.95	36.95	100%
	부채	417,277	63.89	417,791	63.05	63.05	

- ※ 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

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 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	638,809	97.82	638,809	96.40	96.40	96.40
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		226	0.03	226	0.03	0.03	
금융기관 예치		13,650	2.09	23,393	3.53	3.53	
기타 자산		394	0.06	235	0.04	0.04	
총 자산	자기자본	235,802	36.11	244,872	36.95	36.95	100%
	부채	417,277	63.89	417,791	63.05	63.05	

- ※ 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

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

1) 매입부동산 : 해당사항 없음

2) 매각부동산 : 해당사항 없음

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

해당사항 없음.

3. 유가증권 거래내역

해당사항 없음.

4. 금융기관 예치내역

(단위 : 원)

금융상품	금융회사	이자율	예치금액	비고
MMDA	우리은행	변동금리	23,371,411,253	
합 계			23,371,411,253	

※ 금융기관 예치내역은 미수이자(21백만원) 제외하여 작성.

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	취득일자	담보 및 부채 내역 (천원)
홈플러스 가양점	서울시 강서구 가양동 18-24	2006.12.28	근저당권 : 477,332,700 임차권 : 6,283,452
홈플러스 시흥점	서울시 금천구 시흥동 992-47	2006.12.28	근저당권 : 477,332,700 임차권 : 7,678,320
홈플러스 계산점	인천광역시 계양구 계산동 1061	2006.12.28	근저당권 : 477,332,700 임차권 : 4,828,980
홈플러스 일산점	경기도 고양시 일산동구 장항동 755	2006.12.28	근저당권 : 477,332,700 임차권 : 6,103,500
홈플러스 원천점	경기도 수원시 영통구 원천동 177-1	2006.12.28	근저당권 : 477,332,700 임차권 : 3,175,068
홈플러스 안산 고산점	경기도 안산시 단원구 고잔동 707-2	2006.12.28	근저당권 : 477,332,700 임차권 : 4,991,220
홈플러스 천안 신방점	충청남도 천안시 신방동 784-9	2006.12.28	근저당권 : 477,332,700 임차권 : 3,732,456
홈플러스 장림점	부산광역시 사하구 장림동 1075-6,185	2006.12.28	근저당권 : 477,332,700 임차권 : 3,565,224
홈플러스 동촌점	대구광역시 동구 검사동 908-5 ,948-3,756-349	2006.12.28	근저당권 : 477,332,700 임차권 : 3,666,936
홈플러스 울산 북구점	울산광역시 북구 상안동 322-9	2006.12.28	근저당권 : 477,332,700 임차권 : 3,921,444
합계			근저당권 : 477,332,700 임차권 : 47,946,600

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			
홈플러스 테스코 10개점	322,994	315,998	-	-183	-	322,811	315,998	638,809	45,878	592,931

※ 상기 평가손익 중 토지 감소액은 부산 장림동 토지 일부 수용에 따른 감소액임.

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 백만원)

부동산명	임대가능 면적(m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(m ²)당 연 임대료(원)
홈플러스 테스코 10개점	475,228.47	475,228.47	100%	55,604	1	117,005

4. 소유 부동산별 주요임차인현황

(단위 : m², 백만원, %)

부동산명	임대가능 면적	주요임차인현황	면적 (건물)	연 임대료	점유율 (총임대 료비)
홈플러스 테스코 10개점	475,228.47	홈플러스 테스코 시흥점	60,762.90	8,904	16.01
		홈플러스 테스코 동춘점	49,366.17	4,253	7.65
		홈플러스테스코 안산 고잔점	38,285.17	5,788	10.41
		홈플러스 테스코 계산점	51,727.58	5,600	10.07
		홈플러스 테스코 장림점	52,090.13	4,135	7.44
		홈플러스 테스코 가양점	45,095.36	7,287	13.11
		홈플러스 테스코 일산점	50,205.86	7,078	12.73
		홈플러스 테스코 원천점	37,685.69	3,682	6.62
		홈플러스 테스코 천안 신방점	49,002.79	4,329	7.78
		홈플러스 테스코 울산 북구점	41,006.82	4,548	8.18
		합계	475,228.47	55,604	100.00

※ 가양점 1층 증축면적포함(260.72m²)

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	13,901	93.07	
	매매손익	-	-	
	기타수익	926	6.20	
유가증권	임대료	-	-	
	매매손익	-	-	
	기타수익	-	-	
기 타 수 익		108	0.73	
총 수 익		14,936	100.00	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

(단위 : 백만원)

구 분	임 대 료	비 율	비 고
임대료수익	13,901	100.00	
합 계	13,901	100.00	

2) 부동산 매매손익

해당사항 없음.

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 율	비 고
관리비수익	926	100.00	
합 계	926	100.00	

2. 유가증권

1) 유가증권 매매손익

해당사항 없음.

2) 유가증권 평가손익

해당사항 없음.

3) 유가증권 이자 및 배당금

해당사항 없음.

3. 기타의 수익

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비율 (%)	비 고
이자수익	93	85.51	
잡이익	16	14.49	
기타 수익 계	108	100.00	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	12기 2분기	12기 1분기	11기 2분기	11기 1분기
당해회사수익률(A)	11.92	10.70	10.30	12.86
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

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

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

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

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

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

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.31)

(단위 : 백만원)

구 분	금액	비율(%)	비고
임원보수	2	0.02	
보험료	55	0.71	
감가상각비	1,811	23.59	
자산관리수수료	285	3.72	
자산보관수수료	12	0.16	
사무수탁수수료	3	0.04	
부동산관리위탁수수료	36	0.47	
지급수수료	5	0.07	
세금과공과	228	2.97	
이자비용	5,240	68.26	
합계	7,677	100.00	

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액)계산방법	비 고										
자산관리 수수료	(주) 코람코 자산신탁	1. 매입수수료 · 매입금액×0.65% (본건 투자기구 명의로의 소유권이전일부터 7일이내지급) 2. 운용수수료 가. 운용기본수수료: 매입금액×0.10% (단, 보유부동산 매각으로 인한 해산일 이후부터 잔여재 산분배일 전일까지는 매입금액 대신 잔여재산분배 전일 의 총자산으로 함.) 나. 운용성과수수료 -운용성과수수료 I: 매입금액×0.15% (1기내지 3기는 없음) (단, 보유부동산 매각으로 인한 해산일 이후부터 잔여재 산분배일 전일까지는 매입금액 대신 잔여재산분배 전일 의 총자산으로 함.) -운용성과수수료 II : (운용성과수수료 I 차감후 배당액-목표배당액)×15% 3. 매각수수료 가. 매각기본수수료 : 처분대금×매각기본수수료율 <table border="1" data-bbox="528 1144 1201 1451" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>처분대금</th> <th>매각기본수수료율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000억원 이하</td> <td>0.60%</td> </tr> <tr> <td>1,000억원 초과 2,000억원 이하</td> <td>0.55%</td> </tr> <tr> <td>2,000억원 초과 3,000억원 이하</td> <td>0.50%</td> </tr> <tr> <td>3,000억원 초과</td> <td>0.45%</td> </tr> </tbody> </table> · 감사인의 결산보고서 작성후 주총승인후 7일이내 지급 나. 매각성과수수료 -매각성과수수료 I: 2,689백만원 -매각성과수수료 II :(처분대금-매입장부가액-매각기본수수료)×15% -2개이상 자산매입시 동시매입자산 매각 완료시점에 지급 -단, 주주수익률(IRR on Equity)이 사업계획상 목표 주주 수익률을 초과할 경우에만 지급함.	처분대금	매각기본수수료율	1,000억원 이하	0.60%	1,000억원 초과 2,000억원 이하	0.55%	2,000억원 초과 3,000억원 이하	0.50%	3,000억원 초과	0.45%	결산보고서 에 대한 감사의견 제출 후 7일 이내
처분대금	매각기본수수료율												
1,000억원 이하	0.60%												
1,000억원 초과 2,000억원 이하	0.55%												
2,000억원 초과 3,000억원 이하	0.50%												
3,000억원 초과	0.45%												
자산보관 수수료	(주) 우리은행	매입금액의 0.008%	감사의견 제출 후										
일반사무 관리수수료	신한아이 타스(주)	지분투자원본액의 0.005%	7일 이내										

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
부동산관련부채인수	367,179	-	-	367,179	
운용자금차입액	-	-	-	-	
합 계	367,179	-	-	367,179	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차 입 처	차 입 일	차 입 금	이 자 율	상환조건	기말잔액
교보생명	2011.12.28	78,407	5.60%	만기일시	78,407
대한생명	2011.12.28	126,379	5.60%	만기일시	126,379
국민연금	2011.12.28	102,393	5.60%	만기일시	102,393
국민연금	2011.12.28	60,000	6.75%	만기일시	60,000
합 계		367,179			367,179

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

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	주주총회	5월,11월
주권의 종류	보통주	공고게재신문	머니투데이, 매일경제신문
명의개서대리인	신한아이타스(주)		

II. 주가변동상황

증권거래소에 미상장 종목으로 해당사항없음.

제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 유동자산

- 1) 미수금(매출채권) : 임대, 관리비등의 영업활동과 관련된 미수매출액을 나타냄
- 2) 선급비용 : 보유 부동산에 대한 보험료 및 정산관련 미정리 계정들을 나타냄
- 3) 미수수익 : 당기중 발생한 금융기관 예치금액의 이자를 미수수익으로 인식함

2. 부동산관련자산

- 1) 임대부동산은 토지, 건물로 구성되어 있으며, 건물은 건물별로 내용연수를 정하여 월 정액법으로 계산된 감가상각비를 차감하여 표시하고 있음

3. 비유동자산

- 1) 리스개설직접원가(리스의 협상 및 계약에 직접 관련하여 발생하는 증분원가)는 발생시 자산으로 인식(선급비용처리) 후, 리스기간동안 정액으로 비용처리

4. 유동부채

- 1) 단기차입금, 미지급금, 예수금, 예수부가세, 자산관리회사등 업무(위탁회사에 대한 미지급수수료 및 보유부동산에 대한 미지급이자비용, 미지급법인세 등을 나타냄)

5. 비유동부채

- 1) 보유부동산의 장기차입금, 임대보증금, 이연법인세 등을 나타냄

6. 자본금

- 1) 기말현재의 납입자본금을 표시함

7. 자본잉여금

- 1) 유상증자시 액면금액과 차이금액은 주식발행초과금으로 감자시에는 차이금액에 대해서 감자차익으로 인식

8. 이익잉여금

- 1) 당기말까지의 당기순이익 및 당기순손실과 이월결손금을 나타냄

9. 자본조정

- 1) 유상증자시 주식발행과 관련된 비용을 주식할인발행차금으로 나타냄

Ⅱ. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음.

Ⅲ. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음.

IV. 재무상태표

제12기 2분기 2013년 03월 31일 현재
제12기 1분기 2012년 12월 31일 현재

코크렙NPS제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위:원)

과목	제12기 2분기	제12기 1분기
자산		
I. 유동자산	23,853,811,199	14,044,890,032
(1) 당좌자산	23,628,311,199	14,044,890,032
1. 현금및현금성자산	23,371,411,253	13,638,786,813
2. 미수수익	21,185,178	11,702,963
3. 선급비용	166,134,428	220,933,080
4. 미수법인세환급	69,580,340	57,940,400
5. 부가세대급금	-	115,526,776
(2) 투자자산	225,500,000	
1. 만기보유증권	225,500,000	
II. 비유동자산	592,930,651,570	594,967,149,390
(1) 투자자산	-	225,500,000
1. 만기보유증권	-	225,500,000
(2) 유형자산	592,930,651,570	594,741,649,390
1. 토지	322,811,325,764	322,811,325,764
2. 건물	315,997,937,265	315,997,937,265
감가상각누계액	(45,878,611,459)	(44,067,613,639)
자산총계	616,784,462,769	609,012,039,422
부채		
I. 유동부채	2,665,651,677	2,151,663,128
1. 미지급금	720,468,259	428,894,470
2. 미지급비용	430,436,811	232,898,891
3. 선수금	5,350,000	5,350,000
4. 부가세예수금	1,509,396,607	1,443,542,454
II. 비유동부채	415,125,600,000	415,125,600,000
1. 장기차입금	367,179,000,000	367,179,000,000
2. 임대보증금	47,946,600,000	47,946,600,000
부채총계	417,791,251,677	417,277,263,128
자본		
I. 자본금	225,500,000,000	225,500,000,000

1. 보통주자본금	225,500,000,000		225,500,000,000	
Ⅱ. 이익잉여금		(26,506,788,908)		(33,765,223,706)
1. 미처분이익잉여금	(26,506,788,908)		(33,765,223,706)	
자본총계		198,993,211,092		191,734,776,294
부채와 자본총계		616,784,462,769		609,012,039,422

V. 손익계산서

제12기 2분기 2013년 01월 01일부터 2013년 03월 31일까지
 제12기 1분기 2012년 10월 01일부터 2012년 12월 31일까지

코크렘NPS제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제12기 2분기		제12기 1분기	
I. 영업수익		14,827,202,790		14,435,424,540
1. 임대료수익	13,900,839,126		13,561,794,270	
2. 관리수익	926,363,664		873,630,270	
II. 영업비용		2,436,865,683		3,369,854,757
1. 임원보수	1,500,000		1,500,000	
2. 자산관리수수료	285,280,363		387,345,205	
3. 자산보관수수료	12,125,589		12,395,047	
4. 사무수탁수수료	2,780,137		2,841,918	
5. 위탁관리비	36,000,000		36,000,000	
6. 세금과공과	227,966,848		1,050,584,523	
7. 보험료	54,798,652		57,461,544	
8. 감가상각비	1,810,997,820		1,810,997,822	
9. 지급수수료	5,416,274		10,728,698	
III. 영업이익		12,390,337,107		11,065,569,783
IV. 영업외수익		108,322,787		93,184,369
1. 이자수익	92,624,711		93,183,162	
2. 잡이익	15,698,076		1,207	
V. 영업외비용		5,240,225,096		5,356,674,541
1. 이자비용	5,240,225,096		5,356,674,541	
VI. 법인세비용차감전순이익		7,258,434,798		5,802,079,611
VII. 법인세비용		-		-
VIII. 당기순이익		7,258,434,798		5,802,079,611

VI. 이익잉여금처분계산서

해당사항 없음

VII. 현금흐름표

해당사항 없음

Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

1. 중요한 회계처리방침의 요약

회사의 재무제표는 한국의 기업회계기준 및 기업회계기준서에 따라 작성되었으며 그 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

1) 수익의 인식

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대차계약에 의하여 약정된 임대수익과 관리수익, 주차수익 그리고 기타영업수익으로 구분 계상하여 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) 법인세회계

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 초과하는 경우 그 초과하는 금액을 비유동부채인 이연법인세부채로 계상하고 있습니다.

2. 우발채무 및 주요약정 사항

1) 주요보험가입내역

당사는 당분기말 현재 보유건물에 대하여 삼성화재해상보험(주)의 패키지보험에 가입하고 있으며 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
패키지보험	부보대상	부보금액	연보험료
재산종합보험	홈플러스 가양점 외 9개점(*)	470,023,159	220,309
기업휴지보험		66,852,000	
영업배상책임보험		1,300,000	
합 계		538,175,159	

(*) 동 부보자산은 홈플러스 가양점, 시흥점, 계산점, 일산점, 원천점, 안산고잔점, 천안신방점, 장림점, 동촌점, 울산북구점 등 10개점입니다.

상기 보험계약에는 사고발생시 보험가입재산에 대한 보상이 교보생명보험(주) 등 3개사에 직접 귀속되는 채권최고액 470,023,459천원의 근질권이 설정되어 있습니다.

2) 일반사무수탁 계약

당사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반 사무수탁 계약을 체결하여 당해 결산기말 기준 지분투자원본액에 대하여 연 0.005%의 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.

3) 자산관리 계약

가. 운용기본수수료

당사는 주식회사 코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 매년 매입금액에 대하여 연 0.10%에 해당하는 운용기본수수료를 해당 결산기에 대한 주주총회 승인일 이후 7일 이내에 지급하고 있습니다. 단, 보유부동산 매각으로 인한 해산일 이후부터 잔여재산분배일 전일까지는 매입금액 대신 총자산을 적용하며, 총자산은 잔여재산분배전일의 금액으로 합니다.

나. 운용성과수수료 I

운용성과수수료 I 은 매입금액에 대하여 2011년 12월 28일부터 연 0.25%에서 0.15%로 수수료율을 변경하여 지급하도록 하고 있습니다. 다만, 제1기 내지 제3기의 운용성과수수료 I 은 없는 것으로 합니다. 단, 보유부동산 매각으로 인한 해산일 이후부터 잔여재산분배일 전일까지는 매입금액 대신 총자산을 적용하며, 총자산은 잔여재산분배전일의 금액으로 합니다.

다. 운용성과수수료 II

운용성과수수료 II 는 (운용성과수수료 I 차감후배당액-목표배당액)×15%를 지급하도록 하고 있습니다. 운용성과수수료 I 차감후배당액은 운용기본수수료 및 운용성과수수료 I 차감후, 이자비용 차감전, 이자수익 합산전의 배당가능금액을 의미합니다.

라. 매입수수료

매입수수료는 매입금액의 0.65%를 지급하도록 하고 있습니다.

마. 매각기본수수료

매각기본수수료는 처분대금에 매각기본수수료율을 곱한 금액을 지급하도록 하고 있습니다.

<매각기본수수료율>

처분대금	매각기본수수료율
1,000억원 이하	0.60%
1,000억원 초과 2,000억원 이하	0.55%
2,000억원 초과 3,000억원 이하	0.50%
3,000억원 초과	0.45%

바. 매각성과수수료 I

매각성과수수료 I 은 임차인의 귀책사유로 임대차계약이 해지된 경우를 제외하고 매각시점에 2,689백만원을 지급하도록 하고 있습니다.

사. 매각성과수수료 II

매각성과수수료 II는 개별자산의 매각으로 확정된 개별자산별 주주이익률(IRR on Equity)이 사업계획상 목표주주이익률을 초과할 경우에 매각차익(처분대금-매입장부가액-매각기본수수료)의 15%를 지급하도록 하고 있습니다.

4) 자산보관 계약

당사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 당해 결산기말 기준 총 매입금액에 대하여 연 0.008%의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

5) 부동산관리위탁계약

당사는 세빌스코리아주식회사와 재산 인수/인계 관련 업무(소유권 변경 관련 임차인면담 및 통지, 재산목록 인수/인계, 임대차승계 계약, 보험 인계 및 보험 가입/해지 등) 및 부동산관리 관련 업무(임대차관리, 전대차관리, 임대보증금의 관리 및 유지, 예산 및 재정 관리, 기록, 감사 및 보고서의 제출 등)를 체결하여 일정액의 수수료를 지급하고 있으며 이를 위탁관리비로 분류하고 있습니다.

3 . 특수관계자와의 주요 거래

1) 당분기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
회사명	과목	당분기
국민연금공단	이자비용	2,412,495

2) 당분기 말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
회사명	과목	당분기말
국민연금공단	장기차입금	162,393,000
	미지급비용	107,222

3) 당분기 중 당사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 급여 1,500천원으로 주요 경영진은 당사의 활동계획, 운영, 통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 감사가 포함되어 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