

제12기 투자보고서

(제12기 1분기: 2012년 04월 01일~ 2012년 06월 30일)

국토해양부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2012년 08월 14일

회 사 명 : 코크렙NPS제1호임타관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 고 영 호

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 역삼동 736-1

(전화번호) 02-787-0039

작 성 책 임 자 : 신한아이타스(주) 선임 안 성 중

(전화번호) 02-2180-0454

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 : 코크렘 NPS제1호 위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2006년 9월 20일
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 역삼동 736-1
- 4) 사업목적 :
당해회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로써 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분·개발 및 임대차 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당함을 목적으로 하고 있습니다.
- 5) 자산 및 자본금 규모 : 총자산 7,986억원, 자본금 100억원
- 6) 상장여부 : 해당사항 없음.
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
당해회사는 존속기간이 정해져 있지 않은 영속회사로써 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. 8. 21 국토해양부(구, 건설교통부)의 설립 예비인가 승인
 - 2006. 9. 8 변태설립사항 인가
 - 2006. 9. 11 발기인 및 실권주 주금 납입
 - 2006. 9. 14 창립총회 개최 및 등기
자산관리위탁계약체결(주식회사 코람코자산신탁)
자산보관계약체결(국민은행)
일반사무위탁계약체결(국민은행)

- 2006. 9. 14 본인가신청
- 2006. 9. 20 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

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증(감) 자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2006. 9.20	설립자본금	보통주	16,740,000	5,000원	5,000원	83,700,000,000원	-	-
2007. 7.10	무상감자	보통주	5,000,000	5,000원	-	25,000,000,000원	-	70.13%
2007. 7.18	유상증자	보통주	23,777,721	5,000원	17,080원	118,888,605,000원	구주주배정	376%
2008. 3.20	유상증자	보통주	31,612,080	5,000원	17,870원	158,060,400,000원	구주주배정	32.95%
2008. 8.11	무상감자	보통주	2,000,000	5,000원	-	10,000,000,000원	-	93.67%
2008. 8.12	유상증자	보통주	2,803,630	5,000원	301,850원	14,018,150,000원	구주주배정	40.18%
2009. 6.29	무상감자	보통주	2,000,000	5,000원	-	10,000,000,000원	-	28.66%

2) 현물출자 현황 : 해당사항 없음.

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2012 년 06 월 30 일 현재 】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
36,544,290 주	2,000,000 주	34,544,290 주

2) 발행한 주식의 내용

【 2012 년 06 월 30 일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	2,000,000	10,000,000,000	-
합 계		2,000,000	10,000,000,000	

3) 자기주식 취득현황 : 해당사항 없음.

4) 주식매수선택권 : 해당사항 없음.

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[2,000,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	2,000,000	
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]	[2,000,000]	
※ 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 : 천원, 주)

구 분	제11기	제10기	제9기	제8기	제7기
당기순이익	19,091,287	16,941,739	21,435,321	17,411,931	18,339,199
주당순이익 (원)	9,546원	8,471원	10,718원	8,706원	9,170원
이익배당한도	19,091,287	16,941,739	21,435,321	17,411,931	18,339,199
배당금총액	22,535,939	20,379,989	24,866,451	20,839,585	21,765,888
배당성향	118.04%	120.29%	116.01%	119.69%	118.69%
배당수익률	2.87%	2.59%	3.16%	2.65%	2.77%
연환산배당율	5.72%	5.17%	6.34%	5.29%	5.55%

※ 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	820,208	97.35	820,571	98.75	98.75	
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-		
	부동산개발사업	-	-	-	-		
	설립할 때 납입된 주금(株 金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금	-	-	-	-		
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		84	0.01	84	0.01	0.01	
금융기관 예치		20,889	2.48	9,045	1.09	1.09	
기타 자산		1,374	0.16	1,224	0.15	0.15	
총 자산	자기자본	808,753	95.99	797,564	95.99	95.99	100%
	부채	33,802	4.01	33,360	4.01		

- ※ 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	820,208	97.35	820,571	98.75	98.75	98.75
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		84	0.01	84	0.01	0.01	
금융기관 예치		20,889	2.48	9,045	1.09	1.09	
기타 자산		1,374	0.16	1,224	0.15	0.15	
총 자산	자기자본	808,753	95.99	797,564	95.99	95.99	100%
	부채	33,802	4.01	33,360	4.01	4.01	

- ※ 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	411,945,869	
MMDA	우리은행	변동금리	795,540,053	
MMDA	우리은행	변동금리	2,349,827,916	
MMDA	우리은행	변동금리	1,003,430,411	
MMDA	우리은행	변동금리	1,484,735,059	
MMT	우리은행	변동금리	2,973,148,845	
합 계			9,018,628,153	

※ 정관에 표시된 신용등급이 A이상인 은행이 판매하는 MMDA임.

※ 금융기관 예치내역은 미수이자(26백만원) 제외하여 작성.

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황

1. 소유 부동산별 개요

(단위 : 천원)

부동산	위치	취득일	담보 및 부채 내역
시그마타워	서울시 송파구 신천동 7-19	2006. 9.25	임대차보증금: 5,462,945
서울시티타워	서울시 중구 남대문로5 581	2007. 7.20	임대차보증금: 7,748,889
그레이스타워(*)	서울시 강남구 역삼동648-19~21	2008. 3.24	임대차보증금: 5,436,985
골든타워(*)	서울시 강남구 삼성동 144-14	2008. 8.13	임대차보증금: 7,358,093

(*) 그레이스타워(구, KB역삼빌딩), 골든타워(구, 삼화빌딩)

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			
시그마타워	38,893	48,256	201	-	-	38,893	48,457	87,350	5,524	81,826
시티타워	182,415	145,225	1,885	-	-	182,415	147,110	329,525	14,616	314,909
그레이스	102,059	46,465	1,069	-	-	102,059	47,534	149,593	4,946	144,647
골든타워	174,459	78,320	1,177	-	-	174,459	79,497	253,956	7,202	246,754
합 계	497,826	318,266	4,075	-	-	497,826	322,598	820,424	32,288	788,136

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(천원)
시그마타워	27,813.97	24,022.76	86.37%	5,736	17	239
서울시티타워	60,011.05	52,055.77	86.74%	14,872	39	286
그레이스타워	24,529.73	24,362.60	99.32%	6,685	12	274
골든타워	40,480.06	39,430.09	97.41%	10,886	31	276

II. 부동산개발사업의 현황

해당사항 없음.

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

(기간 : 2012.04.01 ~ 2012.06.30)

(단위 : 백만원)

구 분		금 액	비 율 (%)	비 고
부동산	임 대 료	9,004	65.17	
	매매손익	0	0.00	
	기타 수익	4,594	33.25	
유가증권	매매손익	0	0.00	
	평가손익	0	0.00	
	이자, 배당금 등	0	0.00	
기타 수익		218	1.58	
총 수 익		13,816	100.00	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료 수익

(기간 : 2012.04.01 ~ 2012.06.30)

(단위 : 백만원)

구 분	임대료	비율 (%)	비 고
시그마타워	1,546	17.17	
시티타워	3,109	34.53	
그레이스 타워	1,646	18.28	
골든 타워	2,703	30.02	
계	9,004	100.00	

2) 부동산 매매손익

해당사항 없음.

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

(기간 : 2012.04.01 ~ 2012.06.30)

(단위 : 백만원)

구 분	수익	비율 (%)	비 고
1. 관리비수익	4,226	91.99	
2. 주차료수익	246	5.35	
3. 기타영업이익	122	2.66	입주사 전기료 등의 회입이익
계	4,594	100.00	

2. 유가증권

1) 유가증권 매매손익
해당사항 없음.

2) 유가증권 평가손익
해당사항 없음.

3) 유가증권 이자 및 배당금

(기간 : 기간 : 2012.04.01 ~ 2012.06.30)

(단위 : 백만원)

구 분	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
이자수익	0	0	
계	0	0	

3. 기타의 수익

(기간 : 기간 : 2012.04.01 ~ 2012.06.30)

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비율 (%)	비 고
이자수익	114	52.29	
잡이익	104	47.71	
계	218	100.00	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	12기1분기	11기2분기	11기1분기	10기2분기
당해회사수익률(A)	4.87	4.75	4.64	4.23
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

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

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

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

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

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

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

(기간 : 2012.04.01 ~ 2012.06.30)

(단위 : 백만원)

구 분	금액	비율(%)	비고
임원보수	2	0.05	
보험료	20	0.48	
감가상각비	1,725	41.13	
자산관리수수료	490	11.68	
자산보관수수료	16	0.38	
사무수탁수수료	10	0.24	
부동산관리위탁수수료	1,064	25.37	
시설유지관리비	105	2.50	
지급수수료	162	3.86	
세금과공과	31	0.74	
수도광열비	563	13.43	
기타비용	6	0.14	
합 계	4,194	100.00	

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액)계산방법	비 고												
자산관리 수수료	(주) 코람코 자산신탁	1. 매입수수료 · 매입금액×1.00%(시티:0.40%, 그레이스:0%, 골든:0.7%) 2. 운용수수료 가. 운용기본수수료: 매입금액×운용기본수수료율 <table border="1" data-bbox="496 501 1193 734"> <thead> <tr> <th>매입금액</th> <th>운용기본수수료 I (일반임대차)</th> <th>운용기본수수료II (책임임대차)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,500억원 이하</td> <td>0.60 %</td> <td>0.45 %</td> </tr> <tr> <td>2,500억원 초과 5,000억원 이하</td> <td>0.50 %</td> <td>0.40 %</td> </tr> <tr> <td>5,000억원 초과</td> <td>0.40 %</td> <td>0.30 %</td> </tr> </tbody> </table> · 시그마타워: 제1기 및 제2기 결산기에는 없음 · 서울시티타워: (2년차~3년차) 매입금액×0.1% (4년차~) 매입금액×0.2% · 그레이스타워: 매입금액×0.15% · 골든타워: (2년차~5년차) 매입금액의 0.25% (6년차~) 매입금액의 0.5% 나. 운용성과수수료 -운용성과수수료 I 전체자산의 목표배당액 달성율(전체자산의 운용성과수수료1 차감전 배당액/전체자산의 목표배당액(X))에 따라 ·달성율이 100%이상 :운용성과수수료 I 차감전배당액 -목표배당액×15%(단,골든타워:10%) ·달성율이 95%이상 : 개별자산별 운용기본수수료×-(1,000-10X)% ·달성율이 95%미만 : 개별자산별 운용기본수수료×-(97.5-0.5X)% -운용성과수수료II 개별자산별 주주수익률이 사업계획상 목표주주수익률을 초과하고 (운용기본수수료누적액+운용성과 수수료 I 누적액)<(운용기본수수료 누적액)이면 차액을 정산하여 지급 다. 매각성과수수료 · (처분대금-취득금액-매각자문수수료)×15% (단, 시그마타워:10.5%,서울시티 및 그레이스타워:10%)	매입금액	운용기본수수료 I (일반임대차)	운용기본수수료II (책임임대차)	2,500억원 이하	0.60 %	0.45 %	2,500억원 초과 5,000억원 이하	0.50 %	0.40 %	5,000억원 초과	0.40 %	0.30 %	결산보고서에 대한 감사의견 제출 후 7일 이내
매입금액	운용기본수수료 I (일반임대차)	운용기본수수료II (책임임대차)													
2,500억원 이하	0.60 %	0.45 %													
2,500억원 초과 5,000억원 이하	0.50 %	0.40 %													
5,000억원 초과	0.40 %	0.30 %													
자산보관 수수료	(주) 우리은행	매입금액의 0.008%	감사의견 제출 후 7일 이내												
일반사무 관리수수료	신한아이타 스(주)	지분투자원본액의 0.005%	감사의견 제출 후 7일 이내												

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

해당사항 없음.

II. 차입처 등

해당사항 없음.

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

해당사항 없음.

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 발생된 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, 미지급법인세등을 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 1분기 2012년 06월 30일 현재
제11기 2분기 2012년 03월 31일 현재

코크렘NPS제1호위탁관리부동산투자회사

(단위:원)

과목	제12기 1분기	제11기 2분기
자산		
I. 유동자산	9,693,921,954	21,586,690,335
(1) 당좌자산	9,693,921,954	21,586,690,335
1. 현금및현금성자산	9,018,628,153	20,815,470,335
2. 단기투자자산	-	-
3. 미수금	17,045,645	13,940,968
4. 미수수익	25,937,455	73,518,447
5. 선급비용	567,974,461	609,791,975
6. 당기법인세자산	64,336,240	73,968,610
II. 비유동자산	788,941,610,633	790,404,598,970
(1) 투자자산	83,700,000	83,700,000
1. 만기보유증권	83,700,000	83,700,000
(2) 유형자산	788,283,143,875	789,644,760,834
1. 토지	497,825,528,334	497,825,528,334
2. 건물	322,598,713,043	322,341,726,043
감가상각누계액	(32,288,097,502)	(30,563,443,543)
3. 건설중인자산	147,000,000	40,950,000
(3)기타비유동자산	574,766,758	676,138,136
1. 장기선급비용	574,766,758	676,138,136
자산총계	798,635,532,587	811,991,289,305
부채		
I. 유동부채	2,448,590,899	2,573,804,817
1. 미지급금	1,072,671,967	1,403,370,509
2. 선수금	234,028,665	1,364,100
3. 예수금	2,187,010	1,937,010
4. 보증금	4,744,000	4,744,000
5. 부가세예수금	1,134,959,257	1,162,389,198

Ⅱ. 비유동부채		30,910,736,519		31,227,674,828
1. 임대보증금	30,910,736,519		31,227,674,828	
부채총계		33,359,327,418		33,801,479,645
자본				
I. 자본금		10,000,000,000		10,000,000,000
1. 보통주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
Ⅱ. 자본잉여금		776,217,313,893		776,217,313,893
1. 주식발행초과금	565,438,763,893		565,438,763,893	
2. 감자차익	210,778,550,000		210,778,550,000	
Ⅲ. 이익잉여금		(20,941,108,724)		(8,027,504,233)
1. 미처분이익잉여금	(20,941,108,724)		(8,027,504,233)	
자본총계		765,276,205,169		778,189,809,660
부채와 자본총계		798,635,532,587		811,991,289,305

V. 손익계산서

제12기 1분기 : 2012년 04월 01일부터 2012년 06월 30일까지

제11기 2분기 : 2012년 01월 01일부터 2012년 03월 31일까지

코크렘NPS제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제12기 1분기		제11기 2분기	
I. 영업수익		13,597,907,765		13,834,066,400
1. 임대료수익	9,003,449,324		9,199,712,756	
2. 관리수익	4,225,846,303		4,226,451,368	
3. 주차료수익	246,758,152		252,792,240	
4. 기타수익	121,853,986		155,110,036	
II. 영업비용		4,193,630,759		4,149,249,684
1. 임원보수	1,500,000		1,500,000	
2. 자산관리수수료	490,206,557		-52,450,180	
3. 자산보관수수료	15,765,377		15,765,377	
4. 사무수탁수수료	9,783,733		9,783,734	
5. 위탁관리비	1,063,508,610		996,243,780	
6. 시설유지관리비	105,354,240		144,560,000	
7. 수도광열비	563,309,024		945,464,836	
8. 세금과공과	30,973,487		155,042,643	
9. 보험료	19,687,577		19,687,577	
10. 감가상각비	1,724,653,959		1,723,376,035	
11. 지급수수료	162,348,195		189,975,882	
12. 기타일반관리비	6,540,000		300,000	
III. 영업이익		9,404,277,006		9,684,816,716
IV. 영업외수익		218,057,813		121,676,131
1. 이자수익	113,610,744		120,972,009	
2. 잡이익	104,447,069		704,122	
V. 영업외비용		-		-
VI. 법인세비용차감전순이익		9,622,334,819		9,806,492,847
VII. 법인세비용		-		-
VIII. 당기순이익		9,622,334,819		9,806,492,847

VI. 이익잉여금처분계산서

해당 사항 없음

VII. 현금흐름표

해당 사항 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)법인세 회계

회사는 일시적차이(기업회계상 자산,부채와 세법상 자산,부채의 차이로서 발생하여 회계연도 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.

2. 우발채무 및 주요약정 사항

1) 주요보험가입내역

당사는 당반기말 현재 건물에 대하여 현대해상화재보험주식회사의 패키지보험에 가입하고 있으며 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

패키지보험	부보금액			
	시그마타워	서울시티타워	그레이스타워(*)	골든타워(*)
재산종합보험	61,346,744	95,384,517	51,150,149	83,736,924
기업휴지보험	5,791,811	13,813,019	6,298,833	11,216,852
계	67,138,555	109,197,536	57,448,982	94,953,776
영업배상책임보험	시설소유 1사고당 10억 한도			

(*) 그레이스타워(구, KB역삼빌딩), 골든타워(구, 삼화빌딩)

한편, 회사는 상기 보험 이외에 현대해상화재보험주식회사의 가스사고배상책임보험 (건물 별 대물 1사고당 3억원, 대인1인당 8천만원 보상)에 가입하고 있습니다.

2) 일반사무관리 계약

회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였으며, 결산기말 기준 총 지분투자원본액을 기준으로 하여 연0.005%의 수수료를 지급하기로 하였습니다.

3) 자산관리 계약

회사는 주식회사 코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산개발, 임대차 및 유가증권 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 매 결산기별 사업계획 대비 초과수익에 대해선 성과수수료를 지급하기로 하였습니다.

4) 자산보관 계약

회사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관, 관리업무위탁계약을 체결하여 매입가액을 기준으로 하여 연0.008%를 지급하기로 하였습니다.

5) 부동산관리 계약

회사는 주식회사 세빌스 코리아, 메이트플러스, 삼성에버랜드와 부동산관리위탁계약(임대차관리, 예산 및 재정관리, 관리운영 및 유지관리 감독 등) 및 빌딩관리계약(시설관리, 경비 및 보안관리, 주차관리, 위생관리 등)을 체결하여 일정액의 수수료를 지급하고 있으며, 이를 위탁관리비로 분류하고 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