

투 자 보 고 서

(제 4 기 - 1 분기)

국토해양부 장관, 금융위원회 위원장 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 시행령 제 40 조, 부동산투자회사감독규정 제 7 조의 규정에
의하여 투자보고서를 제출합니다.

2012년 8월 14일

회사명: ㈜코크렘제 17호위탁관리부동산투자회사

대표이사: 김재범



본점소재지: 서울특별시 강남구 역삼동 736-1

(전화번호) 02-787-0070

작성책임자: (주)한국스탠다드차타드펀드서비스

대리 김보미

(전화번호) 02-2014-2047

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

제 1 부 회사의 개황

1. 회사의 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명 : 코크렘제 17 호위탁관리부동산투자회사

2) 설립일 : 2011년 11월 03일

3) 소재지 : 서울특별시 강남구 역삼동 736-1

4) 사업목적 :

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 명목회사로, 투자자들로부터 자금을 확보하여 부동산의 취득, 관리, 개량, 임대차, 처분 등을 통해 투자 및 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 근본 목적으로 하고 있습니다.

5) 자산 및 자본금 규모

- 총자산 : 671 억원, 자본금 : 91 억원 (2012년 6월말 현재)

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음.

7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

당해 회사의 정관에서는, 부동산투자회사법 제 44 조와 동일하게 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에 해산사유를 정하고 있습니다.

- 정관에서 정한 존속기간의 만료
- 주주총회의 결의
- 합병
- 파산
- 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 부동산투자회사법 제 42 조의 규정에 의한 설립 인가 취소 통지

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립 이후의 변동사항

- 2010. 11. 03 발기인총회
 자산관리계약체결(주식회사 코람코자산신탁)
 자산보관계약체결(주식회사 국민은행)
 일반사무위탁계약체결(주식회사 한국스탠다드차타드펀드서비스)
 - 2010. 11. 26 국토해양부 영업인가
 - 2011. 03. 08 정관개정 : 결산기 변경
 - 2011. 03. 10 사모 모집 : 8,565,400 주
 - 2011. 03. 10 발기출자지분 양도 : 500,000 주
 - 2011. 03. 15 부동산 취득(여의도종합스포츠펠딩->現 NH 농협캐피탈빌딩)
 - 2011. 04. 18 리모델링 착공필증 발급
 - 2011. 11. 16 리모델링 사용승인 완료
- 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: 원, 주, %)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정 방법	증자 비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2010.11.03	설립 자본금	기명식 보통주	500,000	1,000	3,500	500,000,000	-	-
2011.03.10	유상증자	기명식 보통주	8,565,400	1,000	3,500	9,065,400,000	제 3 자배정	1,713%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음.

3) 현물출자 현황

해당사항 없음.

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【2012년 6월 30일 현재】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
50,000,000	9,065,400	40,934,600

2) 발행한 주식의 내용

【2012년 6월 30일 현재】

[주당액면가액 : 1,000 원]

(단위: 원, 주)

구분	종류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	보통주	9,065,400	9,065,400,000	발행가액 : 3,500 원
합계		9,065,400	9,065,400,000	발행가액 : 3,500 원

3) 자기주식 취득현황

해당사항 없음.

4) 주식매수선택권

해당사항 없음.

5. 의결권현황

【2012년 6월 30일 현재】

(단위 : 주)

구분	주식수	비고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[9,065,400]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	9,065,400	
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]	[9,065,400]	
※ 제 2 기 정기총회 참석주식수 : 9,065,400 주 (참석률: 100%)		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당해 회사의 배당금액은 기본적으로 당기순이익만을 배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

2) 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

(단위 : 원)

구분	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당분기순이익(손실)	(686,051,839)	(129,191,580)	947,268,680
주당순이익(손실)	(75.68)	(14.25)	104.49
이익배당한도	-	-	947,268,680
배당금총액	-	-	947,268,680
배당성향	-	-	100.00%
배당수익률	-	-	19.8%
연환산배당률	-	-	48.5%

* 이익배당한도 : 당분기순이익 - 이익준비금 - 전분기이월결손금 - 주식할인발행차금상각액

* 배당성향 : 배당금총액 / 당분기순이익

* 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]

* 연환산배당률 : 배당수익률*365 일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

1. 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	63,965	95.90	64,091	95.54	95.54	95.54
	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		2,049	3.07	2,229	3.32		
기타 자산		689	1.03	766	1.14		
총 자산	자기자본	30,839	46.23	31,364	46.75	46.75	100
	부 채	35,864	53.77	35,722	53.25	53.25	
	합 계	66,703	100	67,086	100		

- ※ 1. 법 제 25 조 및 시행령 제 27 조의 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. 기업구조조정부동산투자회사

위탁관리부동산투자회사로 해당사항 없음.

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

1) 매입부동산

(단위 : 백만원)

부동산	거래	위 치	취득일	매매가	거래비용
NH 농협캐피탈 빌딩	매입	서울시 영등포구 여의도동 45-3	2011.03.15	45,000	5,525

2) 매각 부동산

- 해당사항 없음.

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

- 해당사항 없음.

3. 유가증권 거래내역

- 해당사항 없음.

4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

예치금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비 고
MMDA	국민은행	1.9%	1,282	
정기예금	농협은행	4%	946	
합 계			2,228	

- 당분기 동안의 금융기관 예치현황, 이자율, 변동내역 등을 간략하게 기재

제 3 부 자산 유형별 현황

1. 기말 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	완공연도	취득일자	부채내역
NH 농협캐피탈 빌딩	서울특별시 영등포구 여의도동 45-3	1995	2011.03.15	21,100

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득 후 자본적지출		평가손익		분기말잔액		총액	감가상각 누계액	리노베이션 중인 자산	장부 가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
NH 농협 캐피탈 빌딩	35,951	14,575		13,913			35,951	28,487	64,438	(347)		64,091
합 계	35,951	14,575		13,913			35,951	28,487	64,438	(347)		64,091

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료	임대차 계약수	임대면적단위 (㎡)당 연임대료
NH 농협 캐피탈 빌딩	20,700.61	18,881.22	91.21%	3,992,932,896	8	211,476
합 계	20,700.61	18,881.22	91.21%	3,992,932,896	8	211,476

4. 소유 부동산별 주요임차인 현황

(단위 : ㎡, 원, %)

부동산명	임대 가능면적	주요 임차인현황	임대면적	연 임대료	점유율 (총임대료 대비)
NH 농협 캐피탈 빌딩	20,700.61	NH 캐피탈	5,489.83	1,255,466,520	31.44
		미래에셋증권	5,488.51	1,152,428,376	28.86
		진진바라	3,592.62	443,172,000	11.10
		지적연구원	1,836.86	359,394,000	9.00
		들하르방	919.05	203,508,000	5.10
		버거킹	537.65	249,600,000	6.25
		파스쿠찌	506.79	220,320,000	5.52
		보나베띠	492.44	109,044,000	2.73

※ 주요 임차인이라 다음 각호의 1 에 해당하는 자를 말한다.

1. 연면적 1,000 평 이상의 부동산중 100 분의 10 이상을 임차하고 있는 임차인
2. 연 임대료가 1 억원 이상인 임차인
3. 임대계약기간이 5 년 이상인 임차인
4. 특별한 임차인시설을 하는 임차인

II. 부동산개발사업의 현황

- 해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

기간 : 2012. 04. 01 ~ 2012. 6. 30

(단위 : 백만원, %)

구 분		금 액	비 율	비 고
부동산	임대료	1,034.8	66.29	
	관리수익	414.9	26.57	
	주차료수익	10.0	0.64	
	기타수익	0.4	0.03	
유가증권	매매손익			
	평가손익			
	이자, 배당금 등			
기타 수익		101.1	6.47	
총 수 익		1,561.2	100	

※ 유가증권평가손익은 당분기 손익에 반영되는 평가손익만 포함함

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

(단위 : 백만원, %)

구 분	임대료	비 율	비 고
임대료 수익	1,034.8	100	
임대료 수익 계	1,034.8	100	

2) 부동산 매매손익 : 당사는 당분기 중 부동산 매매에 따른 손익이 발생하지 않았음.

3) 기타수익

(단위 : 백만원, %)

구분	수익내용	비율	비고
관리수익	414.9	97.55	
주차수익	10.0	2.35	
기타영업수익	0.4	0.10	
영업수익 계	425.3	100	

2. 유가증권 : 유가증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음.

3. 기타의 수익

(단위 : 백만원, %)

구분	금액	비율	비고
이자수익	15.1	14.94	
잡이익	86.0	85.06	
기타 수익 계	101.1	100	

III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4 기 - 1 분기	제 3 기 - 2 분기
당해회사수익률(A)	6.80	-4.29
산업평균수익률(B)	-	-
초과수익률	-	-

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

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

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

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

4 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 수익률과 비교 표시

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

1. 부동산 영업경비

1. 부동산 운용비용

(단위 : 백만원)

과 목	금 액
감가상각비	141.3
금 여	1.5
수도광열비	54.6
수선유지비	23.0
세금과공과	32.4
위탁관리비	123.7
보 험 료	3.5
합 계	380.0

2. 회사운영경비

(단위 : 백만원)

과 목	금 액
자산관리수수료	80.0
사무수탁수수료	4.8
자산보관수수료	3.2
자문수수료	10.3
기타수수료	30.5
등기소송비	3.2
기타일반관리비	0.8
합 계	132.8

II. 업무위탁비용

구분	지급기관	지급비율(또는 지급금액) 계산방법	비고
자산관리 수수료	코람코 자산신탁	매입수수료 : 부동산 매입금액의 0.9%	
		공사자문수수료 : 부동산 매입장부가액의 0.5%	부동산매입대금 지급일로부터 7 일 이내 50%지급하고 리모델링 공사완료일(사용승인일)로부 터 7 일 이내 50% 지급
		운용 수수료 : 부동산 자산가액의 연간 0.5% - 공사자문수수료가 발생하는 기간에는 무보수	매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출후 7 일 이내 지급
		매각 기본수수료 : 부동산 매각가액의 0.5% 매각성과수수료 : 매각차익의 20.0%로 하되, 매각차익은 부동산 매각금액에 부동산 매입가액 및 매각기본수수료를 차감한 금액	
자산보관 수수료	국민은행	매입부동산의 리모델링 완료 전 : 부동산 매입가액의 연간 0.02% 매입부동산의 리모델링 완료 후 : 결산기말 현재 자산가액의 연간 0.02%	매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7 일 이내 지급
사무수탁 수수료	한국스탠다드 차타드 펀드서비스	매입부동산의 리모델링 완료 전 : 부동산 매입가액의 연간 0.03% 매입부동산의 리모델링 완료 후 : 결산기말 현재 자산가액의 연간 0.03%	매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7 일 이내 지급

※ 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	분기초	증가	상환	분기말	비 고
운영자금의 차입액	12,200	-	-	12,200	
부동산관련 부채 인수	20,300		-	20,300	
국민주택기금 등 기금수용액					
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액					

II. 차입처

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
교보생명보험	2011.03.15	20,300	6.1%	만기일시	20,300
교보생명보험	2012.03.07	12,200	6.1%	만기일시	12,200
차입계		32,500			32,500

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

1. 주주현황 (매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【2012년 6월 30일 현재】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			분기초	증가	감소	분기말	
사립학교 교직원연금공단	최대주주	보통주	4,865,400 주 (54%)			4,865,400 주 (54%)	발기자본양도 및 신주발행
계		보통주	4,865,400 주 (54%)			4,865,400 주 (54%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

【2012년 6월 30일 현재】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	한화투자신탁운용	보통주	2,200,000 주	24%	
2	KT&G	보통주	2,000,000 주	22%	
계		보통주	4,200,000 주	46%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

- 해당사항 없음.

4. 주식사무

결산일	매 결산기 3월 31일, 9월 30일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	보통주	공고게재신문	매일경제
명의개서대리인	한국스탠다드차타드 펀드서비스		

II. 주가변동상황

- 해당사항 없음.

제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

1. 요약재무제표 작성기준

기업회계기준서 제 1101 호에 따른 한국기업회계기준("과거회계기준")에서 한국채택국제회계기준으로의 전환일은 2010년 11월 3일이며, 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서, 개정서, 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미함

(1) 유동자산

가) 현금및현금성자산 : 보유중인 현금, 은행예금 및 기타 취득 당시 만기일이 3개월 이내에 도래하는 매우 유동적인 단기투자자산을 포함

나) 대여금 및 수취채권 : 지급금액이 확정되었거나 확정될 수 있으며 활성시장에서 거래되지 않는 비파생금융자산으로 재무상태표에 "현금및현금성자산" 및 "미수수익" 으로 분류

다) 기타유동자산 : 기타유동자산으로 보유 부동산에 대한 보험료를 선급비용으로 인식하며 그 외 선급 부가세 등을 나타냄

(2) 비유동자산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류함. 취득 시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시함. 토지를 제외한 투자부동산은 내용 연수를 적용하여 월 정액법으로 계산된 감가상각비를 차감하여 표시함.

(3) 유동부채

가) 단기차입금 : 지급 기한이 1년 이내인 차입금을 나타냄.

나) 기타유동부채 : 미지급금, 예수금, 자산관리회사 등 업무위탁회사에 대한 미지급수수료 및 보유 부동산에 대한 미지급이자비용 등을 나타냄.

(4) 비유동부채

보유부동산의 장기차입금, 임대보증금, 기타비유동부채 등을 나타냄.

(5) 자본금

보통주는 자본으로 분류하며 신규 보통주의 발행과 관련된 직접비용은 수취대가에서 법인세비용을 차감한 순액으로 자본에 차감표시

(6) 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니함. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능.

II. 기업회계기준 등의 위반사항

- 해당사항 없음.

III. 기타 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음.

IV. 재무상태표

제 4 기 1 분기 2012 년 06 월 30 일 현재

제 3 기 2 분기 2012 년 03 월 31 일 현재

(단위 : 원)

과 목	제 4 기 1 분기		제 3 기 2 분기	
자 산				
유동자산		2,474,082,252		2,327,445,326
현금및현금성자산	1,281,765,400		1,102,419,032	
단기금융상품	946,581,900		946,581,900	
매출채권	66,334,380		82,442,654	
미수수익	19,486,997		10,265,950	
선급비용	157,048,435		108,247,420	
미수법인세환급액	2,865,140		2,047,540	
선급금			75,440,830	
비유동자산		64,611,577,000		64,375,497,516
투자부동산	64,091,045,505		63,964,967,789	
장기선급비용	520,531,495		410,529,727	
자 산 총 계		67,085,659,252		66,702,942,842
부 채				
유동부채		711,806,644		846,825,162
미지급비용	318,407,611		358,565,002	
선수금	224,621,250		314,469,750	
선수수익	146,882,070		146,882,070	
예수부가세	21,895,713		26,908,340	
비유동부채		35,009,947,619		35,016,842,079
장기차입금	32,500,000,000		32,500,000,000	
임대보증금	1,731,741,022		1,702,247,794	
장기선수수익	778,006,597		814,597,285	
부 채 총 계		35,721,754,263		35,863,667,241
자 본				
자본금		9,065,400,000		9,065,400,000
자본잉여금		22,589,119,020		22,589,119,020
이익잉여금		(290,614,031)		(815,243,419)
자 본 총 계		31,363,904,989		30,839,275,601
자본및부채총계		67,085,659,252		66,702,942,842

V. 포괄손익계산서

제 4 기 1 분기 2012 년 04 월 01 일부터 2012 년 06 월 30 일 까지

제 3 기 2 분기 2012 년 01 월 01 일부터 2012 년 03 월 31 일 까지

(단위 : 원)

과 목	제 4 기 1 분기		제 3 기 2 분기	
총수익		1,561,235,249		779,477,660
임대료수익	1,034,820,912		376,604,756	
관리수익	414,936,913		397,548,867	
주차료수익	10,016,780		3,991,342	
기타영업수익	400,000		(18,879,252)	
이자수익	15,061,352		16,639,065	
잡이익	85,999,292		3,572,882	
총비용		1,036,605,861		1,088,995,497
감가상각비	141,298,986		137,707,616	
지급수수료	167,744,504		150,558,692	
자산관리수수료	80,003,438		81,702,964	
사무수탁수수료	4,800,206		4,821,814	
자산보관수수료	3,200,137		3,214,543	
급여	1,500,000		1,500,000	
수도광열비	54,577,222		68,873,709	
보험료	3,553,568		3,553,566	
세금과공과	32,396,100		31,847,458	
수선유지비	22,984,927		17,868,970	
기타일반관리비	786,422		945,840	
이자비용	523,760,351		586,400,325	
법인세비용차감전순이익	524,629,388		(309,517,837)	
당분기순이익(손실)	524,629,388		(309,517,837)	
총포괄이익(손실)	524,629,388		(309,517,837)	
주당손익				
기본주당순이익(손실)	58		(34)	

VI. 이익잉여금처분계산서

해당사항 없음

VII. 현금흐름표

해당사항 없음

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요 :

주식회사 코크렙제 17 호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2010년 11월 3일에 설립되었습니다. 회사의 주요사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것이며, 회사의 운용부동산은 서울특별시 영등포구 여의도동 45-3번지에 위치한 NH농협캐피탈빌딩(구 여의도종합스포츠클럽센터)입니다. 한편, 회사의 본점소재지는 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁의 본점 주소인 서울특별시 강남구 역삼동 736-1번지이며, 최대주주는 사립학교교직원연금공단(보유주식수 4,865천주/지분율 53.67%)이고 총자본금은 9,065백만원입니다. 회사의 존립기간은 법인설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급(사업자등록증 발급일: 2010년 11월 3일)된 후 1영업일로부터 6년이고, 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 3월 31일과 9월 30일에 종료)입니다.

당분기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

수권주식수(주)	발행주식수(주)	1주당금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	9,065,400	1,000	9,065,400

당분기말과 전분기말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	당분기말		전분기말	
	주식수(주)	지분율(%)	주식수(주)	지분율(%)
사립학교교직원연금공단	4,865,400	53.67%	4,865,400	53.67%
한화트라이서클사모부동산투자신탁제 13호	2,200,000	24.27%	2,200,000	24.27%
㈜케이티앤지	2,000,000	22.06%	2,000,000	22.06%
합계	9,065,400	100.00%	9,065,400	100.00%

2. 투자부동산

가. 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

나. 당분기와 전분기 중 투자부동산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

(1) 당분기

구분	토지	건설중인투자부동산	건물	합계
분기초	35,950,648	-	28,014,320	63,964,968
취득	-	-	267,377	267,377
감소	-	-	-	-
감가상각비	-	-	(141,299)	(141,299)
분기말	35,950,648	-	28,140,398	64,091,046

(2) 전분기 -

구분	토지	건설중인투자부동산	건물	합계
분기초	35,950,648	-	27,194,930	63,145,578
취득	-	-	957,098	957,098
감소	-	-	-	-
감가상각비	-	-	(137,708)	(137,708)
분기말	35,950,648	-	28,014,320	63,964,968

3. 장기차입금

보고기간종료일 현재 장기차입금 내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

종 류	차 입 처	연이자율(%)	2012.06.30	2012.03.31
선순위담보대출	교보생명보험	6.1%	20,300,000	20,300,000
후순위담보대출	교보생명보험	6.1%	12,200,000	12,200,000
합계			32,500,000	32,500,000

상기 장기차입금에 대하여 투자부동산이 담보로 제공되어 있습니다.

4. 이자수익 및 이자비용

당분기와 전분기 중 회사의 이자수익과 이자비용의 내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

구분	당분기	전분기
이자수익		
금융자산에 대한 이자수익	15,061	16,639
이자비용		
금융부채에 대한 이자비용	523,760	586,400

5. 주당손익

가. 당분기와 전분기 중 기본주당순이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

구분	당분기	전분기
당분기순이익	524,629,388	(309,517,837)
가중평균유통보통주식수	9,065,400	9,065,400
주당순이익	57	(34)

나. 당분기말과 전분기말 현재 발행된 잠재적 보통주가 없으므로 회석주당순이익은 기본주당순이익과 동일합니다.

6. 특수관계자 거래

가. 전분기말과 당분기말 현재 회사의 특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	회사명
지배회사	사립학교교직원연금공단
관계기업투자회사	한화트라이서울사모부동산투자신탁제 13 호
	㈜케이티앤지

나. 당분기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

회사명	과목	당분기	전분기
사립학교교직원연금공단	이자비용	-	198,542

7. 주요 약정사항 :

가. 자산관리계약 -

회사는 ㈜코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

구분	내용
공사자문수수료	매입장부가액의 0.05% (매입대금 지급일에 1/2, 공사완료일에 1/2 을 지급함)
기본수수료	부동산 자산가액의 0.5% (단, 공사자문수수료가 발생하는 기간에는 지급하지 아니함)
매입수수료	매입금액의 0.9%
매각기본수수료	매각금액의 0.5%
매각성과수수료	매각차익의 20%

나. 일반사무수탁계약 -

회사는 (주)한국스탠다드차타드펀드서비스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 당해 결산기말 부동산 매입장부가액 (리모델링 완료 후: 자산가액)을 기준으로 하여 연(年) 0.03%에 상당하는 수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

다. 자산보관계약 -

회사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 당해 부동산 매입장부가액(리모델링 완료 후: 자산가액)을 기준으로 하여 연(年) 0.02%에 상당하는 수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

라. 대출약정 -

회사는 사업을 수행하는데 필요한 자금을 조달하기 위하여 2010년 12월 13일 원금 총액 33,900 백만원을 초과하지 않는 범위 내에서 대주단 (교보생명보험(주), 사립학교교직원연금공단)과 금융약정을 체결하였습니다.

회사는 당분기 중 사립학교교직원연금공단에 대한 후순위 담보대출금액을 전액 조기상환하였으며 상환에 필요한 재원을 확보하기 위하여 12,200 백만원을 2012년 3월 7일 추가 차입하였습니다.

(1) 선순위 대출약정 -

구분	주요 약정내용
차입처	교보생명보험(주)
구분	선순위 담보대출(Tranche A)
총약정금액	20,300 백만원
이자율	연 6.1% 고정금리
이자지급	최초인출일로부터 매 3개월째 되는 이자지급일에 해당 이자기간에 대하여 계산된 이자를 후취방식에 의하여 후불로 지급.
상환일정	인출일로부터 5년이 경과하는 날에 일시 상환. 단, 대출만기일이 영업일이 아닌 때에는 그 직전 영업일을 대출만기일로 함. 한편, 대출만기일 이전 언제라도 대출금의 전부 또는 일부를 기한전 상환수수료와 함께 상환할 수 있음.

(2) 후순위 대출약정 -

구분	주요약정내용
차입처	교보생명보험(주)
구분	후순위 담보대출(Tranche B)
총약정금액	12,200 백만원
이자율	연 6.1% 고정금리
이자지급	최초인출일로부터 매 3개월째 되는 이자지급일에 해당 이자기간에 대하여 계산된 이자를 후취방식에 의하여 후불로 지급.
상환일정	선순위 담보대출(Tranche A)과 동일함

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 : 해당사항 없음.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 : 재무상태표 및 포괄손익계산서를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 적정하게 표시하고 있습니다.

감사 서 진 육

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. 회사의 임원 및 그 특별관계자는 회사주식 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위불가	위반사항 없음
3. 총자산의 100 분의 30 이상을 초과하여 부동산 개발 사업에 투자불가	위반사항 없음
4. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
5. 동일인이 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가	위반사항 없음