

투 자 보 고 서

2020.10.01 부터 2021.03.31 까지
(제 28 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.06.25

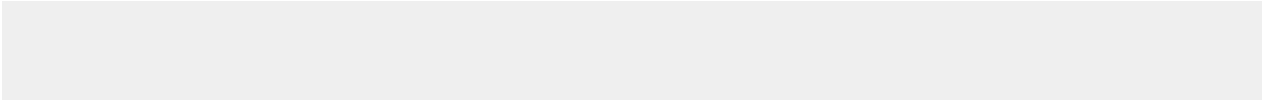
회 사 명 :	코크렙NPS제2호기업구조조정부동산투자회사			
대 표 이 사 :	한병학 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511			
	(전화번호)	02-787-0053		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	주임
	(전화번호)	02-787-0185	성명	조영인 (인)
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	주임
	(전화번호)	02-787-0185	성명	조영인 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	코크렙NPS제2호기업구조조정부동산투자회사	
2) 설립일	2006.12.22	
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.03.31	(단위: 원)
총자산	401,235,838,375	
자본금	225,500,000,000	
부채	40,234,176,963	
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁	
6) 사무수탁회사	하나편드서비스	
7) 자산보관회사	(주)하나은행	
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 당해 회사의 존속기간은 법인설립등기가 완료되고 사업자등록 증이 발급된 후 1영업일로부터 16년으로 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 국토교통부장관의 설립인가의 취소 (2) 신용평가결과	



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 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)
- 2013. 09. 02 본점 이전
 - 변경 전 : 서울특별시 강남구 역삼동 736-1 (주)코람코자산신탁 내
 - 변경 후 : 서울특별시 강남구 삼성로 511
 - (삼성동, 골든타워 (주)코람코자산신탁 내)
- 2013. 12. 31 자산보관위탁계약 변경 : (주)KEB하나은행
- 2020. 12. 30 일반사무위탁계약 변경 : 하나편드서비스(주)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
국민연금관리공 단	110171-0007134	국민연금관리공단	결격요건해 당없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	한병학	1974.12.07	국민연금 부동산투자실 아시아부 동산투자팀	결격요 건 해당 없음
기타비상무 이사	박준환	1975.05.17	우리은행	결격요 건 해당 없음
기타비상무 이사	송치형	1985.06.13	국민연금 부동산투자실 아시아부 동산투자팀	결격요 건 해당 없음
감사	김정현	1976.10.05	삼도회계법인	결격요 건 해당 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	45,100,000	5,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2006.12. 22	설립자본	보통주	45,100,000	5,000	5,000	225,500,000,000	225,500,000,000	0.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
국민연금 관리 공단	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	국민연금공 단	보통주	39,100,000	0	0	39,100,000	
							(86.70%)			(86.70%)	

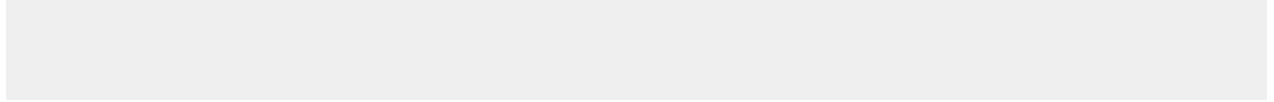
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	주식회사 우리은행	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	6,000,000	13.30%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	39,100,000	86.70%	
주요주주	1	50.00%	6,000,000	13.30%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	2	100.00%	45,100,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당해회사의 당분기 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 감가상각비내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당분기의 배당가능이익 산정시 포함하지 않습니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 28기	제 27기	제 26기	제 25기
당기순이익	233,024,495,555	9,831,548,937	9,637,769,354	9,538,513,398
상법상 배당가능이익	233,024,495,555	9,831,548,937	9,637,769,354	9,538,513,398
당기감가상각비 등	3,622,826,510	3,622,826,515	3,622,826,515	3,622,826,520
이익배당한도	236,647,322,065	13,454,375,452	13,260,595,869	13,161,339,918
배당금	236,647,322,065	13,454,375,452	13,260,595,874	13,161,339,918
주당배당금	5,247	298	294	292
배당수익율	104.94%	5.97%	5.88%	5.84%
연환산배당율	210.46%	11.90%	11.73%	11.64%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익

- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

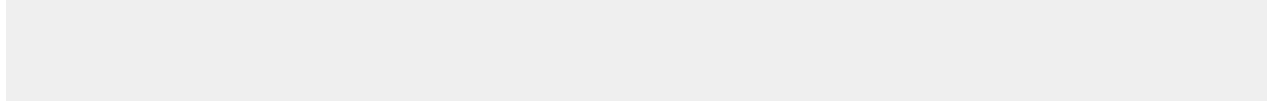
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
구조조정 부동산	538,667	93.62	400,518	99.82	99.82
기타 부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	36,318	6.31	0		
기타 자산	385	0.07	718	0.18	0.18
총계	575,370	100.00	401,236	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

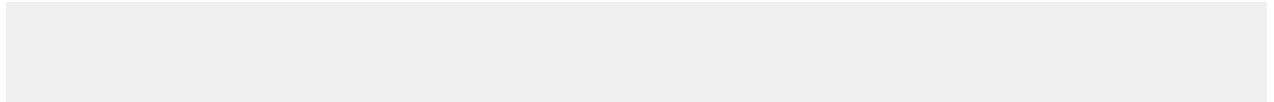
* 부동산매각에 따라 2부.Ⅰ.3의 현금과의 차이는 부동산으로 표기하였음.

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

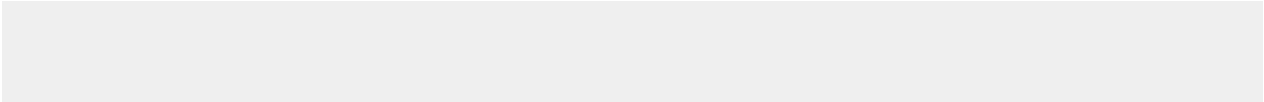
부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

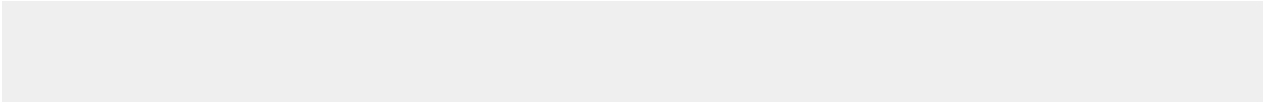
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
MMDA	하나은행	변동금리	27,318	400,518	
정기예금	국민은행	1.81	9,000		

* 위의 현금은 2부.1에서 부동산으로 표기함

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	0	0	
	미수수익	27	27	
	장기선급비용	0	0	
	선납세금	43	43	
	부가세대급금	648	648	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	홈플러스테스코 가양점	서울 강서구 가양동 18-24	2021.03.26	154,129		80,557백만원 2006.12 취득
매각	홈플러스테스코 시흥점	서울 금천구 시흥동 992-47,48번지	2021.03.26	118,797		98,440백만원 2006.12 취득
매각	홈플러스테스코 계산점	인천 계양구 계산동 1061	2021.03.26	69,936		61,980백만원 2006.12 취득
매각	홈플러스테스코 일산점	경기도 고양시 일산구 장항동 755번지	2021.03.26	94,732		78,250백만원 2006.12 취득
매각	홈플러스테스코 원천점	경기도 수원시 영통구 원천점 177-1	2021.03.26	51,864		40,706백만원 2006.12 취득
매각	홈플러스테스코 안산 고잔점	경기 안산시 고잔동 707-2	2021.03.26	75,990		63,990백만원 2006.12 취득
매각	홈플러스테스코 천안 신방점	충남 천안시 신방동 784-9,780-4	2021.03.26	44,891		47,852백만원 2006.12 취득
매각	홈플러스테스코 장림점	부산 사하구 장림2동 185,1075-6	2021.03.26	48,545		45,708백만원 2006.12 취득
매각	홈플러스테스코 동촌점	대구 동구 검사동 908-5,948-3,756-349	2021.03.26	52,083		47,012백만원 2006.12 취득

매각	홈플러스테스코 울산 북구점	울산시 북구 상 안동 322-9	2021.03.2 6	63,533		50,275백 만원 2006.12 취득
----	-------------------	----------------------	----------------	--------	--	--------------------------------

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
MMDA	하나은행	변동금리	27,318	400,518
정기에금	국민은행	1.81	9,000	

4. 기타 자산 변경내역

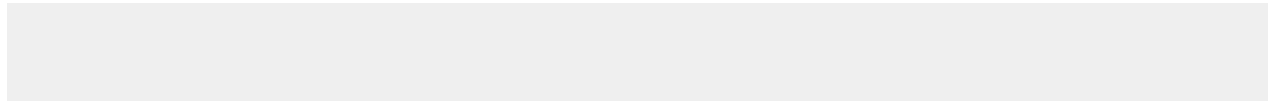
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	20,401,808,145	7.85%	
	분양수익 (처분수익)	239,455,917,324	92.09%	부동산처분이익
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	162,283,776	0.06%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		10,311,911	0.00%	지연이자
총 수 익		260,030,321,156	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

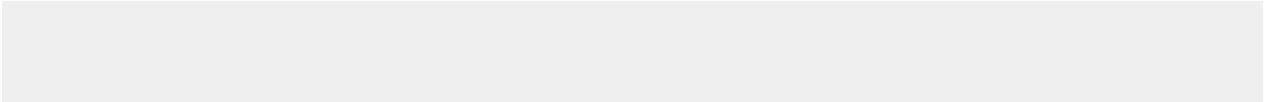


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	홈플러스 가양점	2,673,678,269	13.11%	
2	홈플러스 시흥점	3,267,210,008	16.01%	
3	홈플러스 계산점	2,054,784,355	10.07%	
4	홈플러스 일산점	2,597,106,704	12.73%	
5	홈플러스 원천점	1,351,026,520	6.62%	
6	홈플러스 안산 고잔점	2,123,819,261	10.41%	
7	홈플러스 천안 신방점	1,588,201,279	7.78%	
8	홈플러스 장림점	1,517,042,207	7.44%	
9	홈플러스 동춘점	1,560,321,785	7.65%	
10	홈플러스 울산 북구점	1,668,617,757	8.18%	

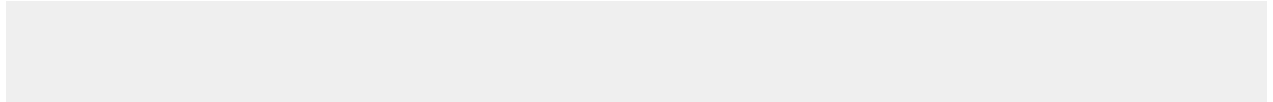


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명		취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1	홈플러스 가양 점 외 9개	638,879,05 5,829		103,834,97 3,153	535,044,08 2,676	774,500,00 0,000	239,455,91 7,324	100.00%	

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

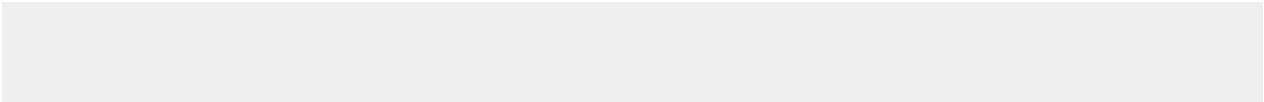
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

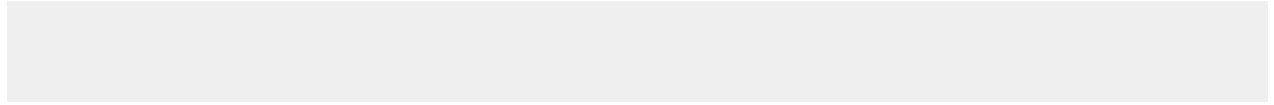
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	하나은행	변동금리	16,396,258	62,179,759	
정기예금	국민은행	1.81	81,673,150	20,529,863	
정기예금	신한은행	0.70	0	17,678,141	
정기예금	신한은행	0.53	0	19,943,930	
정기예금	하나은행	0.65	0	41,952,083	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

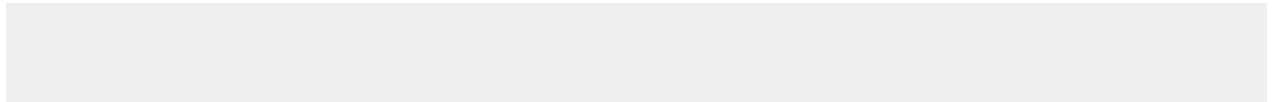


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	3,622,826,510	13.41%	
	기타비용	16,858,072,663.99 997711181640625	62.42%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		6,524,926,427	24.16%	
총비용		27,005,825,600.99 997711181640625	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

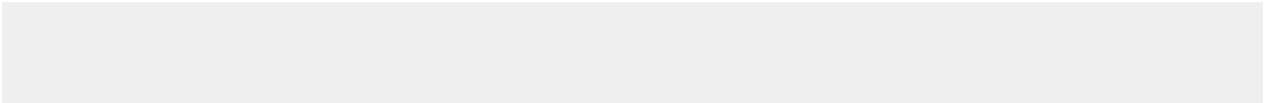
구분	합계	홈플러스 가양점	홈플러스 시흥점	홈플러스 계산점	홈플러스 일산점
분양원가					
급여	3,000,000	300,000	300,000	300,000	300,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	16,381,273,210	1,638,127,321	1,638,127,321	1,638,127,321	1,638,127,321
부동산관리수수료 (PM,FM등)	68,896,774	6,889,677.400000 000372529029846 19140625	6,889,677.400000 000372529029846 19140625	6,889,677.400000 000372529029846 19140625	6,889,677.400000 000372529029846 19140625
자산보관수수료	24,041,600	2,404,160	2,404,160	2,404,160	2,404,160
일반사무 위탁수수료	8,258,939				
기타지급수수료	345,093,443.9999 999403953552246 09375	34,509,344.39999 999850988388061 5234375	34,509,344.39999 999850988388061 5234375	34,509,344.39999 999850988388061 5234375	34,509,344.39999 999850988388061 5234375
유형자산 감가상각비	3,622,826,510	362,282,651	362,282,651	362,282,651	362,282,651
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	35,227,636.00000 000745058059692 3828125	3,522,763.600000 000093132257461 5478515625	3,522,763.600000 000093132257461 5478515625	3,522,763.600000 000093132257461 5478515625	3,522,763.600000 000093132257461 5478515625
광고선전비	540,000	54,000	54,000	54,000	54,000
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

구분	홈플러스 원천점	홈플러스 안산 고 잔점	홈플러스 천안 신 방점	홈플러스 장림점	홈플러스 동춘점
분양원가					
급여	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
상여					
퇴직급여					

복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,638,127,321	1,638,127,321	1,638,127,321	1,638,127,321	1,638,127,321
부동산관리수수료 (PM,FM등)	6,889,677.400000 000372529029846 19140625	6,889,677.400000 000372529029846 19140625	6,889,677.400000 000372529029846 19140625	6,889,677.400000 000372529029846 19140625	6,889,677.400000 000372529029846 19140625
자산보관수수료	2,404,160	2,404,160	2,404,160	2,404,160	2,404,160
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	34,509,344.399999 999850988388061 5234375	34,509,344.399999 999850988388061 5234375	34,509,344.399999 999850988388061 5234375	34,509,344.399999 999850988388061 5234375	34,509,344.399999 999850988388061 5234375
유형자산 감가상각비	362,282,651	362,282,651	362,282,651	362,282,651	362,282,651
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	3,522,763.600000 000093132257461 5478515625	3,522,763.600000 000093132257461 5478515625	3,522,763.600000 000093132257461 5478515625	3,522,763.600000 000093132257461 5478515625	3,522,763.600000 000093132257461 5478515625
광고선전비	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

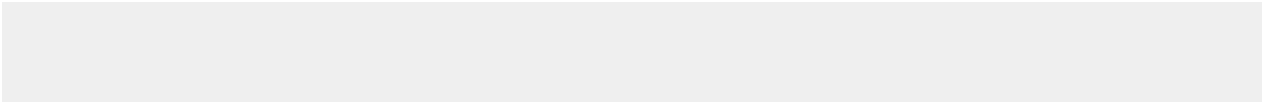
구분	홈플러스 울산 북 구점	현금	기타자산	기타
분양원가				
급여	300,000			
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,638,127,321			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	6,889,677.400000 000372529029846 19140625			
자산보관수수료	2,404,160			
일반사무 위탁수수료				8,258,939
기타지급수수료	34,509,344.399999 999850988388061 5234375			
유형자산	362,282,651			

감가상각비				
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	3,522,763.600000 000093132257461 5478515625			
광고선전비	54,000			
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
금융리스이자비용				
기타영업비용				



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	코람코자산신탁	매입금액×0.65%	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		운용기본수수료: 매입금액×0.065%	681,004,470
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		매각기본수수료: 처분대금×매각기본수수료율	3,785,250,000
	성과보수(매각)		매각성과수수료 I : 2,689백만원 매각성과수수료 II : (처분대금-(매각년도 연임대 료/6.0%)-매각기본수수료)×15% (단, 목표수익률 초과 달성시 지급)	11,915,018,740
사무수탁회사	위탁보수	하나편드서비스	지분투자원본액×0.0045%	8,258,939
자산보관회사	위탁보수	하나은행	매입금액×0.008%	24,041,600
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	세빌스코리아	월 13,173,000원	68,896,774
재산관리회사	위탁보수			
합 계				16,482,470,523



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 28기	제 27기	제 26기	제 25 기
당해회사수익률	313.46	8.91	8.73	8.64

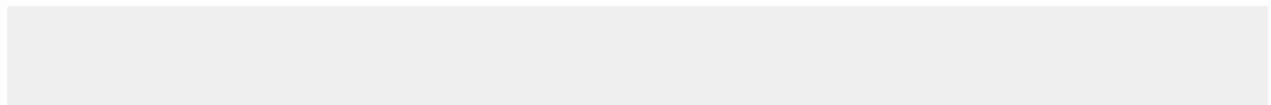
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

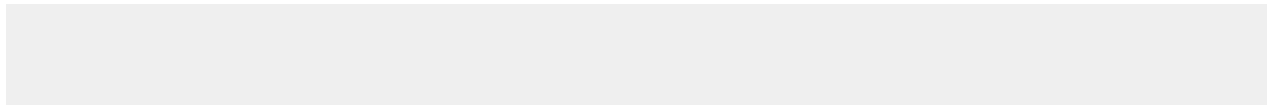
I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 28 기 기말 기준일 2021.03.31 현재
 전기 제 27 기 기말 기준일 2020.09.30 현재

회사명: 코크렘NPS제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 28 (당)기 기말		제 27 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		401,235,838,375		36,662,320,002
1) 현금및현금성자산	400,517,983,252		27,318,032,472	
2) 단기금융상품			9,000,000,000	
5) 미수수익	27,139,031		144,911,055	
8) 선급금			1,720	
9) 선급비용			161,172,635	
10) 부가세대급금	647,587,562			
11) 선급법인세	43,128,530		38,202,120	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		538,707,202,395
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		538,666,909,186	
토지			322,811,325,764	
건물			316,067,730,065	
감가상각누계액(유형자산-건물)			-100,212,146,643	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산			40,293,209	
자 산 총 계		401,235,838,375		575,369,522,397
1. 유동부채		40,234,176,963		18,812,381,088
4) 기타선수금	22,070,150,000		15,005,350,000	
6) 미지급금	18,164,026,963		1,673,045,350	
7) 미지급비용			809,635,164	
9) 부가세예수금			1,324,350,574	
2. 비유동부채		0		415,125,600,000
3) 장기차입금			367,179,000,000	
5) 비유동보증금			47,946,600,000	
부 채 총 계		40,234,176,963		433,937,981,088
1. 자본금		225,500,000,000		225,500,000,000
1) 보통주자본금	225,500,000,000		225,500,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		135,501,661,412		-84,068,458,691
자 본 총 계		361,001,661,412		141,431,541,309
부 채 및 자 본 총 계		401,235,838,375		575,369,522,397

II. 손익계산서

당기 제 28기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 27기 기말 시작일 2020.04.01 종료일 2020.09.30

회사명: 코크렘NPS제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 28 (당)기		제 27 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	9,951,789,102	20,401,808,145	10,450,019,043	20,900,038,086
2) 임대료수익	9,951,789,102	20,401,808,145	10,450,019,043	20,900,038,086
II. 영업비용	18,311,544,417	20,489,158,113	2,221,103,066	4,399,705,792
2) 급여	1,500,000	3,000,000	1,500,000	3,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	16,130,186,735	16,381,273,210	251,086,475	499,443,750
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	33,496,774	68,896,774	35,400,000	70,800,000
8) 자산보관수수료	11,680,420	24,041,600	12,361,181	24,588,000
9) 일반사무위탁수수료	5,665,688	8,258,939	2,550,738	5,073,750
10) 기타지급수수료	304,067,768	345,633,444	85,097,556	130,281,862
11) 유형자산감가상각비	1,811,413,255	3,622,826,510	1,811,413,260	3,622,826,515
14) 세금과공과	13,533,777	35,227,636	21,693,856	43,151,915
15) 광고선전비				540,000
III. 영업이익	-8,359,755,315	-87,349,968	8,228,915,977	16,500,332,294
IV. 영업외수익	239,575,686,425	239,628,513,011	47,740,576	98,069,408
1) 이자수익	111,754,080	164,580,666	47,740,576	98,069,408
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)	239,455,917,324	239,455,917,324		
10) 기타영업외수익	8,015,021	8,015,021		
V. 영업외비용	3,114,676,715	6,516,667,488	3,401,899,809	6,766,852,765
1) 이자비용	3,112,038,673	6,514,029,430	3,401,899,809	6,766,852,763
10) 기타영업외비용	2,638,042	2,638,058		2
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	228,101,254,395	233,024,495,555	4,874,756,744	9,831,548,937
VIII. 당기순이익(손실)	228,101,254,395	233,024,495,555	4,874,756,744	9,831,548,937
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	228,101,254,395	233,024,495,555	4,874,756,744	9,831,548,937
X I. 주당이익	5,057	5,167	108	218

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 28기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 27기 기말 시작일 2020.04.01 종료일 2020.09.30

회사명: 코크렘NPS제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 28 (당)기		제 27 (전기)	
	처분예정일	2021.06.03	처분확정일	2020.11.26
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		135,501,661,412		-84,068,458,691
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-97,522,834,143		-93,900,007,628	
2. 당기순이익(손실)	233,024,495,555		9,831,548,937	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		-236,647,322,065		-13,454,375,452
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	236,647,322,065		13,454,375,452	
보통주현금배당금	236,647,322,065		13,454,375,452	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-101,145,660,653		-97,522,834,143

IV. 현금흐름표

당기 제 28기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 27기 기말 시작일 2020.04.01 종료일 2020.09.30

회사명: 코크렘NPS제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 28 (당)기		제 27 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		18,279,926,232		29,832,972,836
1. 당기순이익(손실)		233,024,495,555		9,831,548,937
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-235,833,090,814		3,622,826,515
감가상각비	3,622,826,510		3,622,826,515	
유형자산관련손실(이익)	-239,455,917,324			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		21,088,521,491		16,378,597,384
미수수익의 변동	117,772,024		-78,613,806	
선급비용의 변동	201,467,564		80,586,312	
기타선수금의 변동	7,064,800,000		15,000,000,000	
미지급금의 변동	16,490,981,613		1,112,952,247	
미지급비용의 변동	-809,635,164		-36,946,855	
예수금의 변동	-1,324,350,574		263,670,566	
기타	-652,513,972		36,948,920	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		783,500,000,000		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		783,500,000,000		0
유형자산의 처분	774,500,000,000			
기타	9,000,000,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-428,579,975,452		-13,260,595,874
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-428,579,975,452		-13,260,595,874
장기차입금의 상환	367,179,000,000			
배당금의 지급	13,454,375,452		13,260,595,874	
기타	47,946,600,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		373,199,950,780		16,572,376,962
VI. 현금및현금성자산의 순증감		373,199,950,780		16,572,376,962
VII. 기초 현금및현금성자산		27,318,032,472		10,745,655,510
VIII. 기말 현금및현금성자산		400,517,983,252		27,318,032,472

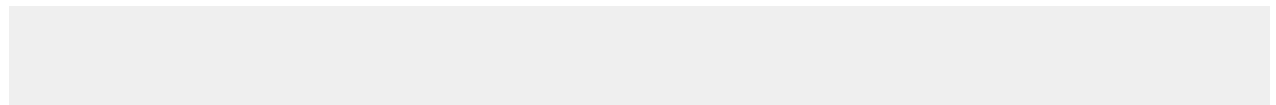
V. 자본변동표

당기 제 28기 기말 시작일 2020.10.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 27기 기말 시작일 2020.04.01 종료일 2020.09.30

회사명: 코크렘NPS제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
43922	225,500,000, 000	0	0	0	80,639,411,7 54		144,860,588,24 6
연차배당	0	0	0	0	13,260,595,8 74		13,260,595,874
당기순이익	0	0	0	0	9,831,548,93 7		9,831,548,937
44104	225,500,000, 000	0	0	0	84,068,458,6 91		141,431,541,30 9
44105	225,500,000, 000	0	0	0	84,068,458,6 91		141,431,541,30 9
연차배당	0	0	0	0	13,454,375,4 52		13,454,375,452
당기순이익	0	0	0	0	233,024,495, 555		233,024,495,55 5
44286	225,500,000, 000	0	0	0	135,501,661, 412		361,001,661,41 2
							0
							0



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석12. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

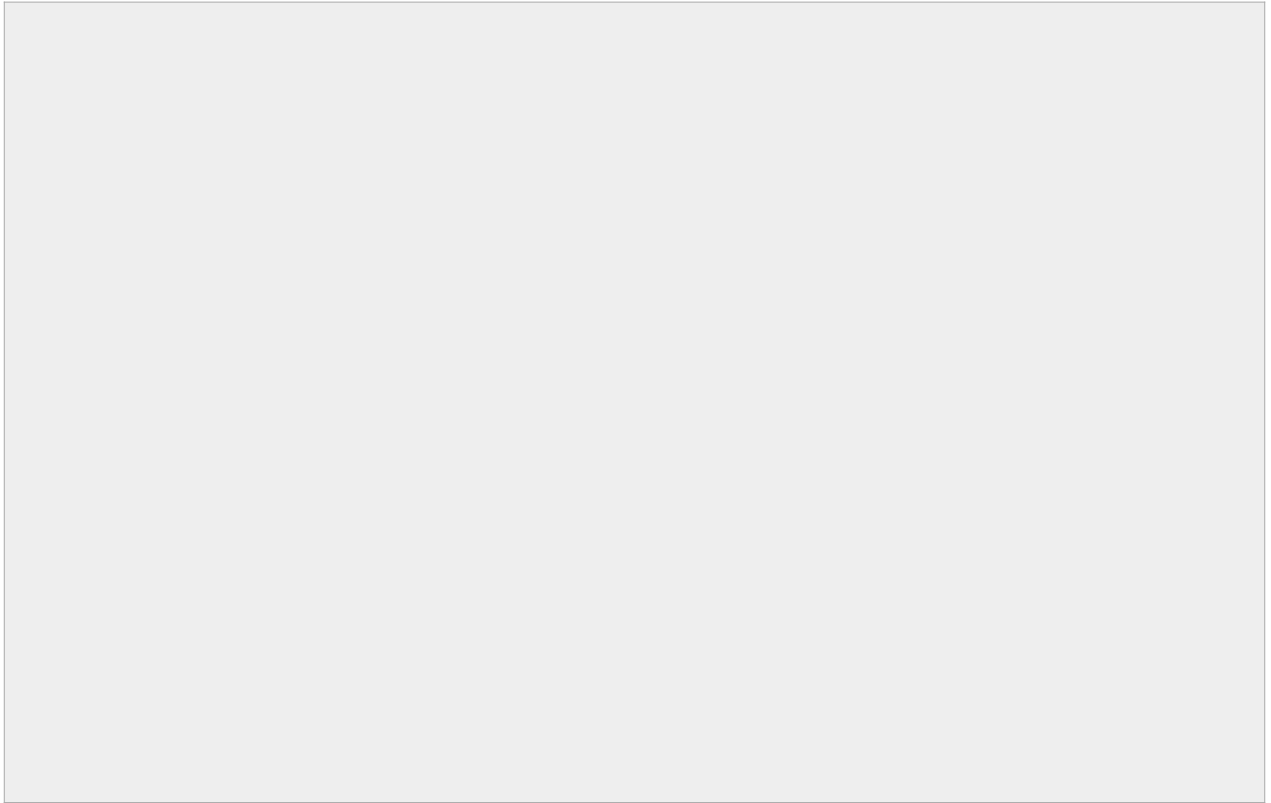
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주석

제28(당) 기 2021년 03월 31일 현재

제27(전) 기 2020년 09월 30일 현재

주식회사 코크렘엔피에스제2호기업구조조정부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 코크렘엔피에스제2호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산 투자회사법에 의해 설립된 기업구조조정부동산투자회사로서 2006년 12월 22일 설립되어 국토교통부의 본인가를 획득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511이고, 최대 주주는 국민연금공단(보유주식수 39,100,000주 /지분율 86.70%)이며 당사의 당기말 현재 납입 자본금은 225,500백만원입니다.

당사의 통상적인 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 다만 최초사업연도는 설립일로부터 2007년 9월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

당사는 2011년 1월 1일 이후 최초로 개시하는 회계연도부터 적용되는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

(2) 수익의 인식기준

당사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료수익과 기타수익으로 구분하여 인식하고 있습니다.

(3) 현금및현금성자산의 분류

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(4) 대손충당금

당사는 보고기간종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(5) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작용가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액을 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자본적 지출로 처리하고 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 교체된 자산은 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 한편, 수선유지를 위한 지출에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

자 산	내용연수
건 물	40 ~ 46년

(6) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

또한, 당기법인세부담액(환급액)과이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다.

그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득 공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

3. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 당사의 유형자산의 변동내용은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구 분	기초가액	처분(*)	감가상각비	기말가액
토 지	322,811,326	(322,811,326)	-	-
건 물	215,855,583	(212,232,756)	(3,622,827)	-
합 계	538,666,909	(535,044,082)	(3,622,827)	-

(*) 당기 중 부동산의 매각으로 인해 부동산처분이익 239,455백만원을 인식하였습니다.

② 전기

(단위: 천원)			
구 분	기초가액	감가상각비	기말가액
토 지	322,811,326	-	322,811,326
건 물	219,478,410	(3,622,827)	215,855,583
합 계	542,289,736	(3,622,827)	538,666,909

4. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	이자율(%)	당기말	전기말	상환방법	최종만기일
교보생명보험(주)	3.10	-	113,336,000	만기일시상환	2021.12.28
한화생명보험(주)	3.10	-	143,843,000		
한국산업은행	3.00	-	50,000,000		
국민연금공단	6.75	-	60,000,000		
합 계		-	367,179,000		

5. 자본금

당기말과 전기말 현재 자본금 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 주,원)		
구 분	당기말	전기말
1주당 금액	5,000	5,000
발행할주식총수	180,400,000	180,400,000
발행한 주식수	45,100,000	45,100,000
자본금	225,500,000,000	225,500,000,000

6. 이익잉여금

(1) 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 28(당) 기	2020년 10월 01일 부터 2021년 03월 31일 까지	제 27(전) 기	2020년 04월 01일 부터 2020년 09월 30일 까지
처분예정일	2021년 06월 03일	처분확정일	2020년 11월 25일

주식회사 코크렘엔피에스제2호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

구 분	당 기		전 기	
I. 미처리결손금		135,501,661,412		(84,068,458,691)
1. 전기이월미처리결손금	(97,522,834,143)		(93,900,007,628)	
2. 당기순이익	233,024,495,555		9,831,548,937	
II. 이익잉여금 처분액		236,647,322,065		13,454,375,452
1. 배당금	236,647,322,065		13,454,375,452	
현금배당 (보통주배당금(률): 당기 : 5,247원(104.94%) 전기 : 298원(5.97%))	236,647,322,065		13,454,375,452	
III. 차기이월미처리결손금		(101,145,660,653)		(97,522,834,143)

(2) 배당금

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서상에 계상되어 있는 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

① 배당금 산정내역

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
발행주식수	45,100,000주	45,100,000주
1주당 금액	5,000원	5,000원
액면배당률	104.94%	5.97%
배당금총액	236,647,322	13,454,375

② 배당성향

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
배당금	236,647,322	13,454,375
당기순이익	233,024,496	9,831,549
배당성향	101.55%	136.85%

③ 배당비율

당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 당사의 정관 제56조 제2항에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도의 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기에 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

7. 법인세비용 및 이연법인세자산

(1) 당기와 전기 중 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기와 전기 중 당사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	233,024,496	9,831,549
적용세율(당기: 25.3% 전기: 21.9%)에 따른 세부담액	58,911,736	2,151,941
조정사항 : 배당소득공제 등	(58,911,736)	(2,151,941)
법인세비용	-	-
유효세율(법인세비용/세전이익)(*)	-	-

(*) 당기 중 당사에 적용될 법인세 법정세율(지방소득세 포함)은 과세표준 2억원 이하에 대하여는 11%, 2억원 초과 200억원 이하에 대하여는 22%, 200억원 초과 3,000억원 이하에 대하여는 24.2%, 그 초과분에 대하여는 27.5%이나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 당기와 전기에는 법인세비용이 발생하지 아니하여 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 당기와 전기 중 누적일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구 분	기초	증가	감소	기말
미수수익	(144,911)	(27,139)	(144,911)	(27,139)
유효세율	22.0%	-	-	22.0%
이연법인세자산(*)	-	-	-	-

② 전기

(단위: 천원)				
구 분	기초	증가	감소	기말
미수수익	(66,297)	(144,911)	(66,297)	(144,911)
유효세율	22.0%	-	-	22.0%
이연법인세자산(*)	-	-	-	-

(*) 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제56조 제2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

8. 임대료 수익

당사는 당기 중 보유 부동산을 매각함에 따라, 매각 이후 임대료 수익은 발생하지 않을 예정입니다. 한편, 임대료수익은 홈플러스스토어즈(주)와 홈플러스(구:홈에버)가 양점 외 9개점포에 대하여 체결한 임대차계약으로 인해 발생하고 있었습니다.

9. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 당기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

① 자산관리계약

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 2016년 4월 30일까지는 연 0.1%, 이후에는 연 0.065%에 해당하는 운용기본수수료를 해당 결산기에 대한 주주총회 승인일 이후 7일 이내에 지급하고 있습니다. 단, 보유부동산 매각으로인한 해산일 이후부터 잔여재산 분배일 전일까지는 매입금액 대신 총자산을 적용하며, 총자산은 잔여재산분배전일의 금액으로 합니다.

나. 운용성과수수료

운용성과수수료는 매입금액에 대하여 2016년 5월 1일부터 연 0.15%에서 0.0975%로 수수료율을 변경하여 지급하도록 하고 있습니다. 다만, 제1기 내지 제3기의 운용성과수수료는 없는 것으로 합니다. 단, 보유부동산 매각으로 인한 해산일 이후부터 잔여재산분배일 전일까지는 매입금액 대신 총자산을 적용하며, 총자산은 잔여재산분배전일의 금액으로 합니다.

다. 매입수수료

매입수수료는 매입금액의 0.65%를 지급하도록 하고 있습니다.

라. 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%

마. 매각성과수수료 I

매각성과수수료 I 은 임차인의 귀책사유로 임대차계약이 해지된 경우를 제외하고 2,689백만원을 동시매입자산의 매각이 모두 완료되는 시점에 지급하도록 하고 있습니다.

바. 매각성과수수료 II

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

② 일반사무위탁계약

당사는 하나펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반 사무위탁 계약을 체결하여 당해 결산기말 기준 지분투자원본액에 대하여 연 0.0045%의 일반사무위탁수수료를 지급하고 있습니다.

③ 자산보관계약

당사는 (주)하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁 계약을 체결하여 당해 결산기말 기준 총 매입금액에 대하여 연 0.008%의 자산보관 수수료를 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 내에 지급하고 있습니다.

④ 부동산관리위탁계약

당사는 세빌스코리아(주)와 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.

(2) 당사의 채무 등과 관련하여 담보로 제공한 당사의 자산

당기말 현재 당사가 담보로 제공한 자산은 없습니다.

10. 부가가치 계산에 필요한 사항

당기와 전기 중 부가가치 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임원보수	3,000	3,000
세금과공과	35,228	43,152
감가상각비	3,622,827	3,622,827
합 계	3,661,055	3,668,979

11. 주당순이익

주당순이익은 보통주 1주에 대한 순이익을 계산한 것으로서, 보통주 순이익을 기중가중평균한 발행보통주식수로 나누어 산정하고 있습니다. 당기와 전기 중 주당순이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	당 기	전 기
보통주 순이익(A)	233,024,495,555	9,831,548,937
가중평균 유통보통주식수(B)(*)	45,100,000	45,100,000
주당순이익(C=A÷B)	5,167	218

(*) 당기와 전기 중 유통보통주식수의 변동이 없으므로 가중평균유통보통주식수는 발행주식수와 일치합니다.

12. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	당기말
최대주주	국민연금공단

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	구 분	당 기	전 기
국민연금공단	이자비용	1,952,968	2,030,578
	배당금지급	11,664,436	11,496,436

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	구 분	당기말	전기말
국민연금공단	장기차입금	-	60,000,000
	미지급비용	-	33,197

(4) 당기 중 당사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 급여 3,000천원으로 주요 경영진은 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 감사가 포함되어 있습니다.

13. 현금흐름표

당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
장기선급비용의 유동성대체	-	80,586

14. 포괄손익계산서

당기 및 전기의 포괄손익은 당사의 당기순이익과 동일하여 별도의 포괄손익계산서를 작성하지 아니하였습니다.

15. 금융부채의 유동성 위험관리 방법 및 종류별 만기 분석

(1) 금융상품의 공정가치

유동성위험이란 당사가 금융부채에 관련된 의무를 충족하는 데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 당사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나 사의 평판에 손상을 입힐 위험 없이 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	18,164,027	-	-	18,164,027

② 전기말

(단위: 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	1,673,045	-	-	1,673,045
미지급비용	809,635	-	-	809,635
차입금	-	367,179,000	-	367,179,000
임대보증금	-	-	47,946,600	47,946,600
합 계	2,482,680	367,179,000	47,946,600	417,608,280

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나 유의적으로 다른 금액일 것으로 기대하지 않습니다.

16. 재무제표의 승인

당사의 재무제표는 2021년 6월 3일자 이사회 및 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.