

# 투 자 보 고 서

2022.07.01 부터 2022.09.16 까지

( 제 14 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.10.31

회 사 명 :	주식회사 코크렘제31호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	도병운 			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워)			
	(전화번호)	02-787-0090		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-787-0061	성명	오진석 
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	과장
	(전화번호)	02-787-0061	성명	오진석 

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 코크렙제31호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2015.10.21
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.09.16 (단위: 원)
총자산	93,553,920,653
자본금	19,800,000,000
부채	545,535,982
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	(주)신한은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 존속기간 : 별도의 정관변경이 없는 한 영속적인 것으로 한다.</li> <li>- 해산사유 : <ul style="list-style-type: none"> <li>① 주주총회의 해산결의</li> <li>② 합병</li> <li>③ 파산</li> <li>④ 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>⑤ 국토교통부장관의 부동산투자회사법 제42조에 따른 영업인가의 취소</li> <li>⑥ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우</li> <li>⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</li> </ul> </li> </ul> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

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

- 2015.10.21 發起人총회
- 2015.10.21 회사설립 (자본금 5억)
- 2016.01.15 자산관리위탁계약체결(주코람코자산신탁)
- 2016.01.15 자산보관위탁계약체결(주 신한은행)
- 2016.01.15 일반사무위탁계약체결(주국민은행)
- 2016.01.28 국토교통부 영업인가 신청
- 2016.03.07 국토교통부 영업인가
- 2016.04.26 1차 유상증자 (증자후 자본금 45억)
- 2016.04.27 2차 유상증자 (증자후 자본금 198억)
- 2016.04.27 부동산 취득(서초동 소재, 나라빌딩 매입)
- 2016.06.22 주소변경  
변경전 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 19층(삼성동, 골든타워)  
변경후 : 서울특별시 강남구 삼성로 511 (삼성동, 골든타워)
- 2022.06.17 부동산 매각 (서초동 소재, 에이플러스에셋타워(나라빌딩))

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가	결격사유없음

※ 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
청산인	도병운	1974.12.11	법무법인(유)세한	결격사유없음
감사	김송철	1968.01.18	일신회계법인	결격사유없음

※ 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

[ 2022.09.16 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	875,000	25,000	5,000	
기명식	보통주	25,000	105,000	5,000	
기명식	종류주	2,960,000	25,000	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)

- \* 총 발행주식수 : 3,960,000주
- \* 의결권이 있는 발행주식수 : 3,960,000주(100.00%)

## 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			
2015. 10.21	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2016. 04.26	유상 증자	보통주	800,000	25,000	5,000	4,000,000,000	4,500,000,000	800.00%
2016. 04.27	유상 증자	보통주	25,000	105,000	5,000	125,000,000	4,625,000,000	2.78%
2016. 04.27	유상 증자	보통주	75,000	25,000	5,000	375,000,000	5,000,000,000	8.33%
2016. 04.27	유상 증자	종류주	2,960,000	25,000	5,000	14,800,000,000	19,800,000,000	328.89%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.09.16 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
농협은 행 주식 회사 (코람코 전문투 자형사 모부동 산투자 신탁제 38호의 신탁업 자로서)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	종류주	1,120,00 0	0	0	1,120,00 0	
							(28.28%)	(0.00%)	(0.00%)	(28.28%)	
대한지 방행정 공제회	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제4호	종류주	1,120,00 0	0	0	1,120,00 0	
							(28.28%)	(0.00%)	(0.00%)	(28.28%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

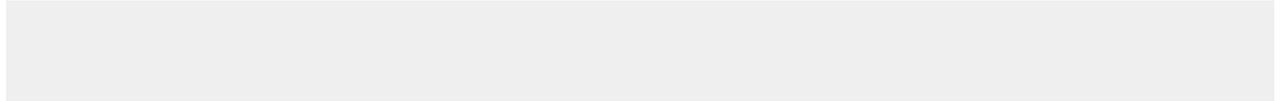
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.09.16 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	사단법인 경찰공제 회	내국인	대한민국	기관	제14호	종류주	720,000	18.18%	
2	(주)에이플러 스 에셋어드바 이저	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	400,000	10.10%	
3	(주)에이플러 스 라이프	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	400,000	10.10%	



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.09.16 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	33.33%	2,240,000	56.57%	
주요주주	3	50.00%	1,520,000	38.38%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	16.67%	200,000	5.05%	
합계	6	100.00%	3,960,000	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

당 회사의 당기배당금액은 기본적으로 6개월 단위 사업연도별 당기배당가능이익의 100%를 현금배당 할 계획으로 있으며 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

당 회사의 회계연도는 매년 4월 1일에 개시하여 9월30일에 종료하고, 10월 1일 개시하여 3월 31일 종료합니다.

단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 2016년 9월 30일에 종료할 계획입니다.

이 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당 할 수 있으며, 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 상법 등 관련 법령이 허용하는 절차에 따라 행한다.

배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 14기	제 13기	제 12기	제 11기
당기순이익	766,108,189	3,299,381,855	3,127,378,652	3,416,385,941
상법상 배당가능이익	-5,888,057,089	-2,512,734,224	-2,130,517,891	1,292,032,064
당기감가상각비 등	6,660,308,977	6,660,308,977	6,378,623,013	5,818,259,778
이익배당한도	772,251,888	4,147,574,753	4,248,105,122	4,526,227,714
배당금	0	3,859,745,090	3,681,598,188	3,965,864,479
주당배당금	0	975	930	1,001
배당수익율	0.00%	3.90%	3.72%	4.01%
연환산배당율	0.00%	15.65%	7.47%	8.00%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

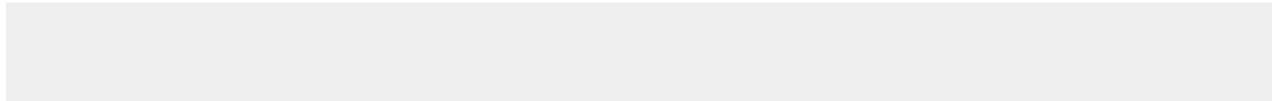
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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	
부동산	262,464	99.85	93,107	99.52	99.52
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산	390	0.15	447	0.48	0.48
총계	262,855	100.00	93,554	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

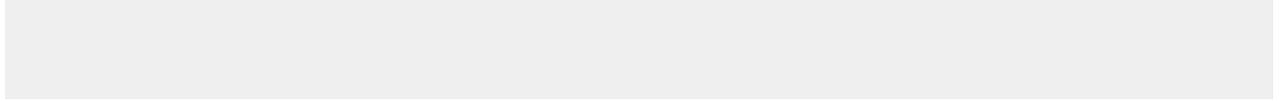
\* 매각일부터 2년 이내 소유 부동산의 매각대금인 잔여 현금은 부동산투자회사법 제25조에 의거 부동산으로 분류.

# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	에이플러스 에셋타워				

※ 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			
1	에이플러스 에셋타워									

\* 취득후자본적지출중 78,000,000 원은 건설중인 자산임

### 3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	에이플러스 에셋타워				



## 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	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA	신한은행	변동금리	262,464	93,107	



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	339	339	
	선급비용	60	60	
	미수법인세환급액	48	48	
	선급부가세			



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 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	신한은행	변동금리	262,464	93,107

### 4. 기타 자산 변경내역

- \* 전기대비 약 57백만원 증가
- 미수수익 약 167백만원 증가
- 선급비용(임대대행수수료) 약 124백만원 감소
- 선급부가세 약 26백만원 감소
- 선급법인세 약 40백만원 증가

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	13,382,284	1.41%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	933,603,700	98.59%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		14,477	0.00%	잡이익
총 수익		947,000,461	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

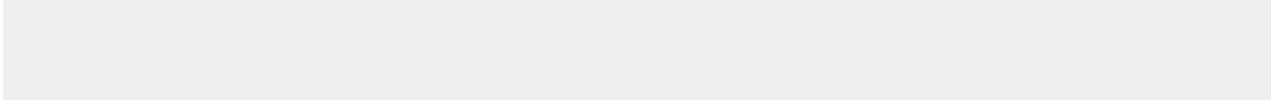


## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	에이플러스 에셋타워	0		



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

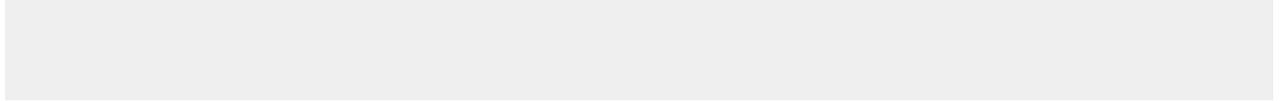
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	신한은행	변동	150,667,909	207,455,755	
정기예금	우리은행	1.35	176,885		
정기예금	우리은행	2.07	40,832,876	726,147,945	
정기예금	경남은행	1.00	-2,352,703		
정기예금	수협은행	1.75	616,437		



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용	100,017,293	94.04%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		6,333,333	5.96%	일반사무수탁수수료
총비용		106,350,626	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

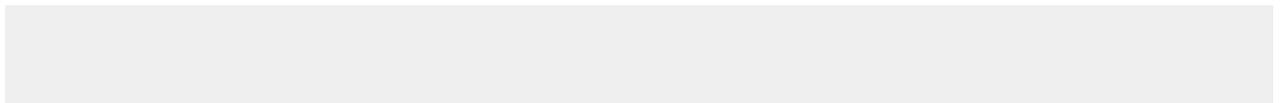


#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	에이플러스 에셋타워	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	1,266,666	1,266,666			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	94,527,905	94,527,905			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	4,222,222	4,222,222			
일반사무 위탁수수료	6,333,333				6,333,333
기타지급수수료					
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	500	500			



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	- 수수료 : 매입금액의 1.0% - 지급일 : 매입부동산에 대한 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 수수료 : 연간 취득원가의 0.2% - 기간 : 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날부터 - 지급일 : 매결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내	94,527,905
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 수수료 : 부동산 매각금액의 0.5% - 지급일 : 매각완결(매각금액 수령일)로부터 7일 이내	
	성과보수(매각)		- 보수금액 : 매각차익의 20% (부동산 매각금액에서 매입시점 장부상 취득원가, 매각기본수수료, 매각부대비용을 차감한 금액) - 지급일 : 매각완결(매각금액 수령일)로부터 7일 이내	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	- 보수금액 : 연간 3,000만원(결산기마다 1,500만원) - 기간 : 부동산 소유권등기가 접수된날로부터 발생 - 지급일 : 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내	6,333,333
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행	- 보수금액 : 연간 2,000만원(결산기마다 1,000만원) - 기간 : 부동산 소유권 이전등기가 접수된날로부터 발생 - 지급일 : 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내	4,222,222
시설관리회사	위탁보수	(주)휴세코	- 보수금액 : 월 94,811,879원 - 지급일 : 매 달 단위로 월말 10일이내	
임대관리회사	위탁보수	존스량라살(주)	- 보수금액 : 월 9,502,000원 - 지급일 : 매 달 단위로 월말 10일이내	
재산관리회사	위탁보수			
합 계				105,083,460

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

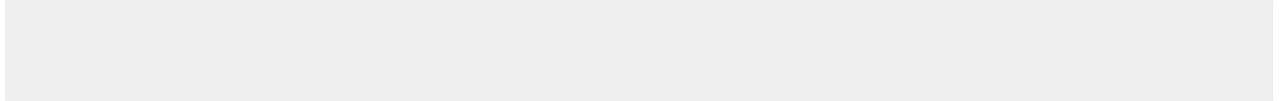
구분	제 14기	제 13기	제 12기	제 11 기
당해회사수익률	3.13	5334.44	6.78	6.42

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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 14 기 기말 기준일 2022.09.16 현재  
 전기 제 13 기 기말 기준일 2022.06.30 현재

회사명: 주식회사 코크렙제31호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 14 (당)기 기말		제 13 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		93,553,920,653		262,854,762,163
1) 현금및현금성자산	93,106,931,187		262,464,385,460	
2) 단기금융상품			0	
3) 매출채권			0	
5) 미수수익	338,751,943		172,129,064	
8) 선급금			0	
9) 선급비용	60,726,349		184,958,020	
10) 부가세대급금			25,913,339	
11) 선급법인세	47,511,174		7,376,280	
14) 재고자산	0			
2. 비유동자산		0		0
1) 장기금융상품	0		0	
4) 유가증권	0			
5) 유형자산	0		0	
토지	0		0	
건물	0		0	
감가상각누계액(유형자산-건물)	0		0	
건설중인자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	0		0	
자 산 총 계		93,553,920,653		262,854,762,163
1. 유동부채		545,535,982		711,726,170
4) 기타선수금			13,382,284	
6) 미지급금	11,126,202		10,359,036	
7) 미지급비용	534,409,780		687,984,850	
9) 부가세예수금			0	
2. 비유동부채		0		0
3) 장기차입금	0		0	
5) 비유동보증금	0		0	
9) 기타비유동부채	0		0	
부 채 총 계		545,535,982		711,726,170
1. 자본금		19,800,000,000		19,800,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2) 종류주자본금	14,800,000,000		14,800,000,000	
2. 자본잉여금		79,096,441,760		79,096,441,760
1) 주식발행초과금	79,096,441,760		79,096,441,760	

3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-5,888,057,089		163,246,594,233
자 본 총 계		93,008,384,671		262,143,035,993
부 채 및 자 본 총 계		93,553,920,653		262,854,762,163



## II. 손익계산서

당기 제 14 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.09.16  
 전기 제 13 기 기말 시작일 2022.04.01 종료일 2022.06.30

회사명: 주식회사 코크렙제31호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 14 (당기)		제 13 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	13,382,284	13,382,284	215,075,584,215	215,075,584,215
2) 임대료수익			1,894,261,053	1,894,261,053
3) 관리비수익			994,207,215	994,207,215
7) 기타영업수익	13,382,284	13,382,284	212,187,115,947	212,187,115,947
II. 영업비용	106,350,626	106,350,626	44,878,718,064	44,878,718,064
2) 급여	1,266,666	1,266,666	1,500,000	1,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	94,527,905	94,527,905	43,537,834,216	43,537,834,216
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)			275,683,710	275,683,710
8) 자산보관수수료	4,222,222	4,222,222	5,000,000	5,000,000
9) 일반사무위탁수수료	6,333,333	6,333,333	7,500,000	7,500,000
10) 기타지급수수료			303,184,800	303,184,800
11) 유형자산감가상각비			281,685,964	281,685,964
14) 세금과공과			164,034,341	164,034,341
16) 보험료			4,797,548	4,797,548
21) 수선유지비			43,740,000	43,740,000
23) 수도광열비			126,106,394	126,106,394
29) 기타영업비용	500	500	127,651,091	127,651,091
III. 영업이익	-92,968,342	-92,968,342	170,196,866,151	170,196,866,151
IV. 영업외수익	933,618,177	933,618,177	189,971,249	189,971,249
1) 이자수익	933,603,700	933,603,700	189,941,404	189,941,404
10) 기타영업외수익	14,477	14,477	29,845	29,845
V. 영업외비용	0	0	767,763,853	767,763,853
1) 이자비용			767,763,852	767,763,852
10) 기타영업외비용			1	1
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	840,649,835	840,649,835	169,619,073,547	169,619,073,547
VII. 법인세비용(수익)	74,541,646	74,541,646		
VIII. 당기순이익(손실)	766,108,189	766,108,189	169,619,073,547	169,619,073,547
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	766,108,189	766,108,189	169,619,073,547	169,619,073,547
X I. 주당이익	193	193	42,833	42,833

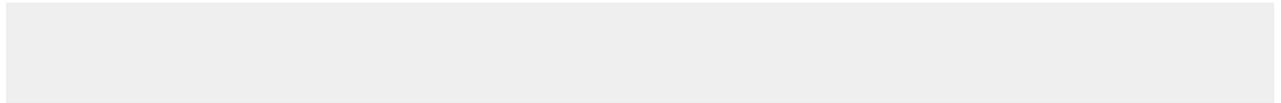
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 14 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.09.16  
 전기 제 13 기 기말 시작일 2022.04.01 종료일 2022.06.30

회사명: 주식회사 코크렙제31호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 14 (당기)		제 13 (전기)	
	처분에정일	2022.09.16	처분확정일	2022.08.29
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-5,888,057,089		163,246,594,233
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-6,654,165,278		-6,372,479,314	
2. 당기순이익(손실)	766,108,189		169,619,073,547	
III. 이익잉여금처분액		0		-169,900,759,511
4. 배당금	0		169,900,759,511	
보통주현금배당금	0		97,461,045,422	
종류주현금배당금	0		72,439,714,089	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-5,888,057,089		-6,654,165,278



#### IV. 현금흐름표

당기 제 14 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.09.16  
 전기 제 13 기 기말 시작일 2022.04.01 종료일 2022.06.30

회사명: 주식회사 코크렙제31호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 14 (당)기		제 13 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		543,305,238		-51,057,365,841
1. 당기순이익(손실)		766,108,189		169,619,073,547
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		-211,770,723,046
감가상각비			281,685,964	
유형자산관련손실(이익)			-212,052,409,010	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-222,802,951		-8,905,716,342
매출채권의 변동	0		0	
미수수익의 변동	-166,622,879		-164,371,069	
선급금의 변동	0		0	
선급비용의 변동	124,231,671		-56,325,730	
기타선급금의 변동	-13,382,284		13,382,284	
미지급금의 변동	767,166		-13,059,002	
미지급비용의 변동	-153,575,070		-395,852,497	
예수금의 변동			-321,168,649	
보증금의 변동			-7,942,573,750	
기타	-14,221,555		-25,747,929	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		429,749,881,610
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		430,359,601,610
유형자산의 처분			430,000,000,000	
기타			359,601,610	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		-609,720,000
유형자산의 취득			609,720,000	
기타	0		0	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-169,900,759,511		-121,359,745,090
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-169,900,759,511		-121,359,745,090
장기차입금의 상환			117,400,000,000	
배당금의 지급	169,900,759,511		3,859,745,090	
기타			100,000,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		-169,357,454,273		257,332,770,679
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-169,357,454,273		257,332,770,679
VII. 기초 현금및현금성자산		262,464,385,460		5,131,614,781
VIII. 기말 현금및현금성자산		93,106,931,187		262,464,385,460

## V. 자본변동표

당기 제 14기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.09.16  
 전기 제 13기 기말 시작일 2022.04.01 종료일 2022.06.30

회사명: 주식회사 코크렙제31호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022년 04월 01일 (제13기 기초)	19,800,000,000	79,096,441,760			- 2,512,734,224		96,383,707,536
연차배당					- 3,859,745,090		-3,859,745,090
당기순이익					169,619,073,547		169,619,073,547
2022년 06월 30일 (제13기 기말)	19,800,000,000	79,096,441,760			163,246,594,233		262,143,035,993
2022년 07월 01일 (제14기 기초)	19,800,000,000	79,096,441,760			163,246,594,233		262,143,035,993
연차배당					- 169,900,759,511		- 169,900,759,511
당기순이익					766,108,189		766,108,189
2022년 09월 16일 (제14기 기말)	19,800,000,000	79,096,441,760			- 5,888,057,089		93,008,384,671

## 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)



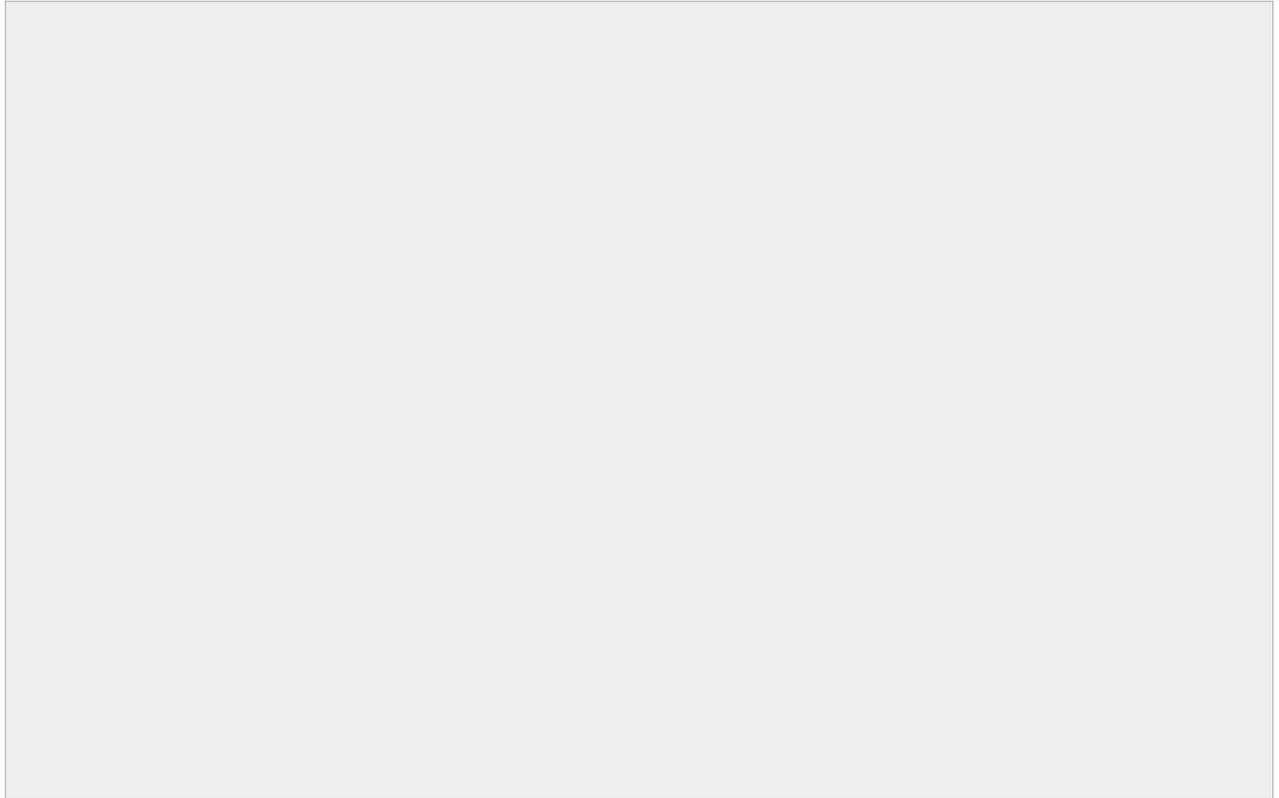
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### 1. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황



※ 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

### 1. 제재현황



## Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

### 1. 회사의 개요

주식회사 코크레제 31 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 10월 21일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워)입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
농협은행(주)	종류주	1,120,000	28.28
대한지방행정공제회		1,120,000	28.28
경찰공제회		720,000	18.18
(주)코람코자산신탁	보통주	200,000	5.06
(주)에이플러스에셋어드바이저		400,000	10.10
(주)에이플러스라이프		400,000	10.10
합계		3,960,000	100.00

한편, 회사의 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일 개시하여 3월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2016년 9월 30일까지입니다.

### 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

#### (1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

#### (2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 40년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

### (3) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적 차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

### (4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

## 3. 현금및현금성자산

당기말 현금및현금성자산은 다음과 같습니다.

금융기관	계정과목	당기말
(주)신한은행	현금및현금성자산	93,106,931,187
	합계	93,106,931,187

## 4. 자본

### (1) 자본금

당분기말 현재 1주당 액면금액은 5,000 원으로 수권주식수는 200,000 천주입니다. 또 한, 당분기말 현재 발행주식수는 보통주 1,000 천주 및 종류주 2,960 천주이며, 보통주 자본금은 5,000 백만원이고 종류주 자본금은 14,800 백만원으로 총자본금은 19,800 백만원입니다.

한편, 당사는 전기 중 유상증자(설립자본금 5 억원 제외)를 통해 총 98,500 백만원을 조달하였으며, 동 유상증자 시 발행된 주식의 주당 액면가액과 발행가액은 보통주 25,000 주에 대하여는 각각 5,000 원 및 105,000 원이며, 나머지 보통주 875,000 주 및 종류주 2,960,000 주에 대하여는 각각 5,000 원 및 25,000 원입니다.

### (2) 자본잉여금

당분기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5 배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있다.

### (3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

## 5. 주요 약정사항

### (1) 부동산 매매 계약

당사는 2016년 3월 18일 나라리얼프라퍼티주식회사(이하 "매도인")와 서울시 서초구강남대로 369(서초동)의 토지와 그 지상에 세워진 건물에 대한 매매계약을 체결하였습니다. 동 계약에 따른 총 매매대금은 208,400 백만원이며, 2016년 4월 27일에 매매대금을 완납하고 동일자로 소유권이전절차를 완료하였습니다.

### (2) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	부동산 매입금액의 1.00%	· 부동산 소유권 이전등기접수일로부터 7일 이내 지급
운용수수료	부동산 취득원가의 연 0.20%	· 매 결산기 종료일로부터 7일 이내 지급
매각기본수수료	부동산 매각가액의 0.5%	· 부동산 매각완료일(매각금액 수령일)로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익의 20%	· 부동산 매각완료일(매각금액 수령일)로부터 7일 이내 지급

### (3) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 결산기 단위로 15,000 천원을 일반사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

### (4) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산 (청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 결산기 단위로 10,000 천원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

## 6. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제 51 조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.