

투자보고서

2022.12.01 부터 2023.01.25 까지

(제 19 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.03.13

회 사 명 :	(주)코크렙서면위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	청산인 김 선 영 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워 19층)			
	(전화번호)	02-787-0000		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	주임
	(전화번호)	02-2251-7471	성명	이종호 (인)
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	주임
	(전화번호)	02-2251-7471	성명	성현모 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코크렙서면위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워 19층)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.01.25 (단위: 원)
자산총계	32,461,969,520
부채총계	
자본총계	32,461,969,520
자본금	8,125,000,000
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	(주)신한은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 이 회사는 영속법인으로서 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다. 1. 주주총회의 결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 국토교통부장관의 설립인가의 취소 (2) 신용평가결과 해당사항 없음.

2. 회사의 연혁

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

- 2013. 11. 14 회사설립 (자본금 500,000,000원)
- 2013. 11. 22 자산관리계약 체결 ((주)코람코자산신탁)
- 2013. 11. 22 자산보관계약 체결 (신한은행)
- 2013. 11. 22 일반사무관리계약 체결 (국민은행)
- 2014. 01. 23 영업인가
- 2014. 01. 28 임대차계약 체결 ((주)대우건설)
- 2014. 01. 28 전대차계약 체결 ((주)이랜드리테일)
- 2014. 05. 30 유상증자 (증자 후 자본금 8,125,000,000원)
- 2021. 02. 26 임대차계약 연장계약 체결((주)대우건설)
- 2022. 09. 29 사업연도 변경(18기 및 19기)
 - 18기 : 2022.07.01 ~ 2022.11.30(5개월)
 - 19기 : 2022.12.01 ~ 2023.11.30(12개월)
- 2022. 11. 28 임대차계약 종료
- 2023. 01. 25 회사 해산 결의(해산등기일: 2023.01.25)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
청산인	김선영	1973.12.15	법무법인 한울	결격요건 없음
감사	김종수	1973.07.25	회계법인 성지	결격요건 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

[2023.01.25 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	25,000	80,000	5,000	
기명식	종류주	1,500,000	20,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행 조건 등을 기재)

- * 총 발행주식수 : 1,625,000주
- * 의결권이 있는 발행주식수 : 1,625,000주(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			
2013. 11.14	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2014. 05.30	유상 증자	종류주	1,500,000	20,000	5,000	7,500,000,000	8,000,000,000	1500.00%
2014. 05.30	유상 증자	보통주	25,000	80,000	5,000	125,000,000	8,125,000,000	25.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.01.25 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
한국교직원공 제회	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제7호	종류주	1,500,000			1,500,000	
							(92.31%)			(92.31%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

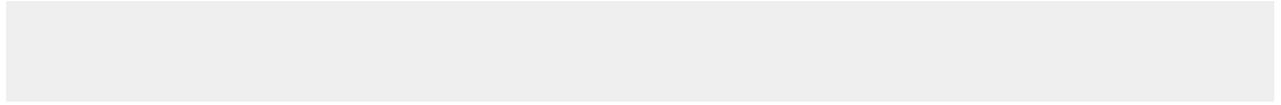
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.01.25 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.01.25 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	1,500,000	92.31%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	50.00%	125,000	7.69%	
합계	2	100.00%	1,625,000	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

1) 배당가능이익

부동산투자회사법 제28조 배당규정에 의거하여 상법 제 462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정한다.

2) 배당정책

- 회사가 발행한 종류주식은 배당 및 잔여재산분배에 관해 우선권을 갖음.
- 회사는 임차부동산에 대한 임대차계약 종료일이 속한 결산기의 직전 결산기까지는 종류주식에 대해 다음의 순서로 배당함.

① 종류주식의 대한 최저 배당률은 발행가액의 연 6%로 함. 단, 최초 사업연도의 최저배당률은 종류주식의 발행가액에 대하여 종류주식의 최초 유상증자일로부터 최초 사업연도 종료일까지의 일수 / 365 * 6%를 곱한 금액으로 함.

② 종류주식에 대하여 ① 의 배당을 하지 못한 사업연도의 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당시에 우선하여 배당

③ ①과 ②의 배당을 하고 잔여배당가능이익이 있는 경우에는 다음의 순서에 따라 주주에게 배당함.

(가) 보통주식에 대하여 발행가액의 연 6%에 이르는 금액까지 배당. 단, 최초 사업연도에는 보통주식 발행가에 대하여 종류주식의 최초 유상증자일로부터 최초 사업연도 종료일까지의 일수 / 365 * 6%를 곱한 금액까지 배당.

(나) 보통주식에 대하여 위 (가)에 의한 배당을 하지 못한 사업연도의 미배당분을 누적하여 배당

(다) 보통주식에 대하여는 5분의 4에 해당하는 금액을, 종류주식에 대하여 5분의 1에 해당하는 금액을 배당.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 19기	제 18기	제 17기	제 16기
당기순이익		71,596,662	1,065,724,840	1,312,682,197	1,293,780,867
상법상 배당가능이익		71,596,662	1,065,724,840	1,312,682,197	1,293,780,867
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		71,596,662	1,065,724,840	1,312,682,197	1,293,780,867
배당금	보통주	0	261,538,776	350,940,278	324,230,173
	종류주	0	804,186,064	961,731,919	969,550,694
주당 배당금	보통주	0	2,092	2,808	2,594
	종류주	0	536	641	646
배당수익율		0.00%	3.29%	4.05%	3.99%

연환산배당율	0.00%	7.85%	8.17%	7.92%
--------	-------	-------	-------	-------

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

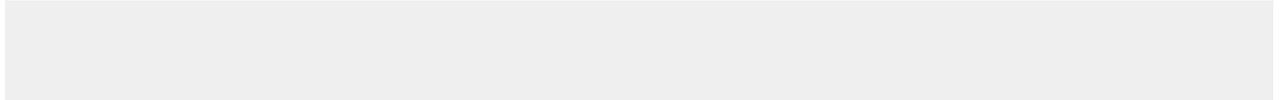
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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	0		0		
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	33,610	99.71	32,338	99.62	99.62
기타 자산	98	0.29	124	0.38	0.38
총계	33,708	100.00	32,462	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



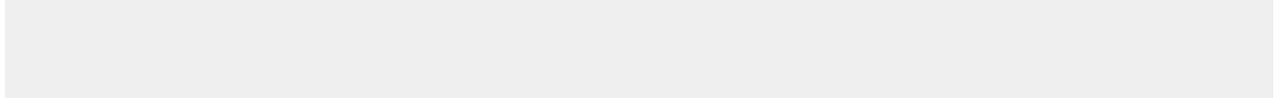
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

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

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



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

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



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

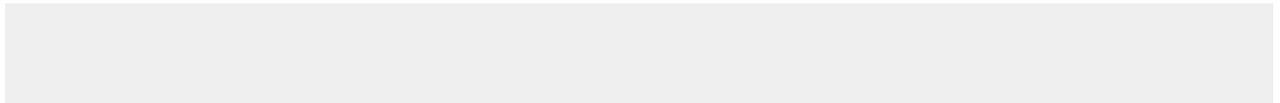
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
MMDA	신한은행	변동	610	567	
자유예금	농협은행	변동	8,000	8,010	
자유예금	신한은행	변동	6,000	4,739	
자유예금	대구은행	변동	3,000	3,004	
자유예금	신용협동조합	변동	6,000	6,008	
자유예금	산업은행	변동	5,000	5,005	
자유예금	수협은행	변동	5,000	5,005	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익	75	75	
	선급비용	37	37	
	선급법인세	12	12	



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 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 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	변동	610	567
자유예금	농협은행	변동	8,000	8,010
자유예금	신한은행	변동	6,000	4,739
자유예금	대구은행	변동	3,000	3,004
자유예금	신용협동조합	변동	6,000	6,008
자유예금	산업은행	변동	5,000	5,005
자유예금	수협은행	변동	5,000	5,005

4. 기타 자산 변경내역

- * 전기 대비 약 106백만원 증가
- 미수수익 약 60백만원 증가
- 선급비용 약 37백만원 증가
- 선급법인세 약 9백만원 감소

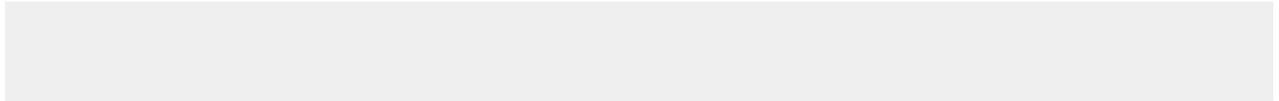
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	118,750,739	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		6	0.00%	잡이익
총 수 익		118,750,745	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

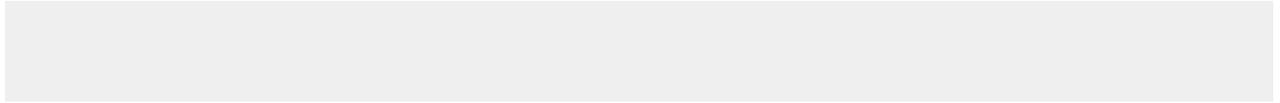
주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

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 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

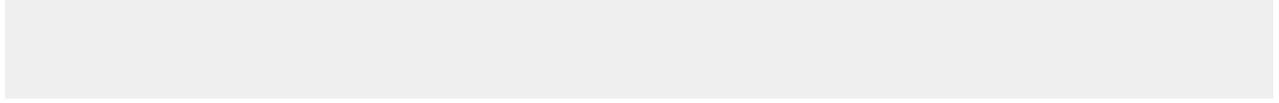
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	신한은행	변동	27,894,869	2,697,168	
자유예금	농협은행	2.30	504,110	28,251,634	2022.11.30 개설
자유예금	신한은행	2.30	378,082	20,707,422	2022.11.30 개설
자유예금	대구은행	2.30	189,041	10,594,363	2022.11.30 개설
자유예금	신용협동조합	2.30	378,082	21,188,565	2022.11.30 개설
자유예금	산업은행	2.30	315,068	17,655,961	2022.11.30 개설
자유예금	수협은행	2.30	315,068	17,655,626	2022.11.30 개설



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

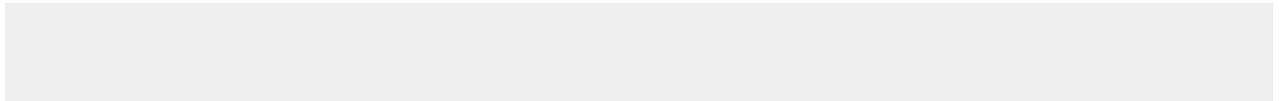


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	42,461,346	90.05%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,692,737	9.95%	일반사무위탁수수료
총비용		47,154,083	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

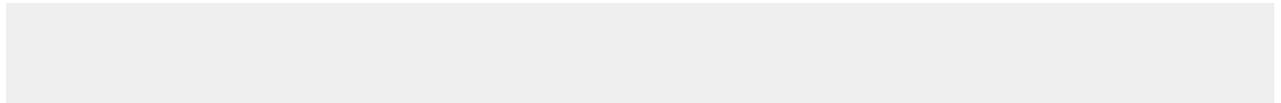
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	-	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	903,226	903,226			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	36,555,555	36,555,555			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	2,644,445	2,644,445			
일반사무 위탁수수료	4,692,737				4,692,737
기타지급수수료	2,238,720	2,238,720			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	119,400	119,400			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	- 임대차계약상의 임대보증금 1.0% (₩925,000,000) - 임대차보증금의 계약금을 지급한 날로부터 7일 이내에 2억 지급, 잔금지급일로부터 7일 이내 잔액 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 재원조달총액의 연 0.25% - 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 주주총회 후 7일 이내 지급 - 2022.11.18 계약 변경 : 부동산의 청산종결 등기까지 160,583,330원(부가세 별도)	36,555,555
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	- 연간 3,000만원(부가세 별도) - 결산보고서에 대한 주주총회 승인 후 7일 이내 지급 - 2022.11.18 계약 변경 : 부동산의 청산종결 등기까지 27,750,000원(부가세 별도)	4,692,737
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행	- 연간 1,700만원 - 결산보고서에 대한 주주총회 승인 후 7일 이내 지급 - 2022.11.18 계약 변경 : 부동산의 청산종결 등기까지 11,616,667원(부가세 별도)	2,644,445
시설관리회사	위탁보수	세빌스코리아(주)	- 월 2,771,600원 - 2022.11.27 계약종료	0
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				43,892,737



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 19기	제 18기	제 17기	제 16기
당해회사수익률	1.33	8.08	8.27	8.15

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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 19 기 기말 기준일 2023.01.25 현재
 전기 제 18 기 기말 기준일 2022.11.30 현재

회사명: (주)코크렙서면위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 19 (당)기 기말		제 18 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		32,461,969,520		33,707,651,057
1) 현금및현금성자산	32,337,946,005		33,609,557,944	
5) 미수수익	75,278,902		15,658,537	
9) 선급비용	37,304,033		80,099,996	
13) 유가증권	11,440,580		2,334,580	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		32,461,969,520		33,707,651,057
1. 유동부채		0		251,553,359
7) 미지급비용			197,101,663	
9) 부가세예수금			54,451,696	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		0		251,553,359
1. 자본금		8,125,000,000		8,125,000,000
1) 보통주자본금	625,000,000		625,000,000	
2) 종류주자본금	7,500,000,000		7,500,000,000	
2. 자본잉여금		24,265,372,858		24,265,372,858
1) 주식발행초과금	24,265,372,858		24,265,372,858	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		71,596,662		1,065,724,840
자 본 총 계		32,461,969,520		33,456,097,698
부 채 및 자 본 총 계		32,461,969,520		33,707,651,057

II. 손익계산서

당기 제 19기 기말 시작일 2022.12.01 종료일 2023.01.25
 전기 제 18기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.11.30

회사명: (주)코크렙서면위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 19 (당기)		제 18 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	1,173,333,000	1,973,333,000
7) 기타영업수익			1,173,333,000	1,973,333,000
II. 영업비용	47,154,083	47,154,083	106,174,425	164,395,160
2) 급여	903,226	903,226	1,500,000	2,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	36,555,555	36,555,555	60,282,609	99,875,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)			8,037,640	13,580,840
8) 자산보관수수료	2,644,445	2,644,445	4,360,870	7,225,000
9) 일반사무위탁수수료	4,692,737	4,692,737	7,695,652	12,750,000
10) 기타지급수수료	2,238,720	2,238,720	23,996,414	28,163,080
29) 기타영업비용	119,400	119,400	301,240	301,240
III. 영업이익	-47,154,083	-47,154,083	1,067,158,575	1,808,937,840
IV. 영업외수익	118,750,745	118,750,745	19,153,747	29,974,323
1) 이자수익	118,750,739	118,750,739	19,153,744	29,974,320
10) 기타영업외수익	6	6	3	3
V. 영업외비용	0	0	454,385,331	773,187,323
1) 이자비용			453,402,240	772,204,232
10) 기타영업외비용			983,091	983,091
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	71,596,662	71,596,662	631,926,991	1,065,724,840
VIII. 당기순이익(손실)	71,596,662	71,596,662	631,926,991	1,065,724,840
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	71,596,662	71,596,662	631,926,991	1,065,724,840
X I. 주당이익	44	44	389	656

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 19기 기말 시작일 2022.12.01 종료일 2023.01.25
 전기 제 18기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.11.30

회사명: (주)코크렙서면위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 19 (당기)		제 18 (전기)	
	처분예정일	2023.01.25	처분확정일	2023.01.19
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		71,596,662		1,065,724,840
2. 당기순이익(손실)	71,596,662		1,065,724,840	
III. 이익잉여금처분액		0		-1,065,724,840
4. 배당금	0		1,065,724,840	
보통주현금배당금			261,538,776	
종류주현금배당금			804,186,064	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		71,596,662		0



IV. 현금흐름표

당기 제 19기 기말 시작일 2022.12.01 종료일 2023.01.25
 전기 제 18기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.11.30

회사명: (주)코크렙서면위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 19 (당기)		제 18 (전기)	
		금액		금액
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-205,887,099		953,188,710
1. 당기순이익(손실)		71,596,662		1,065,724,840
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		137,272,726
이자비용				137,272,726
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-277,483,761		-249,808,856
미수수익의 변동	-59,620,365		-14,814,615	
선급비용의 변동	42,795,963		-80,099,996	
미지급비용의 변동	-197,101,663		-91,850,391	
예수금의 변동	-54,451,696		-64,716,824	
기타	-9,106,000		1,672,970	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		92,500,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		92,500,000,000
기타				92,500,000,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-1,065,724,840		-62,812,682,197
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-1,065,724,840		-62,812,682,197
장기차입금의 상환				51,500,000,000
배당금의 지급	1,065,724,840		1,312,682,197	
기타				10,000,000,000
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-1,271,611,939		30,640,506,513
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-1,271,611,939		30,640,506,513
VII. 기초 현금및현금성자산		33,609,557,944		2,969,051,431
VIII. 기말 현금및현금성자산		32,337,946,005		33,609,557,944

V. 자본변동표

당기 제 19기 기말 시작일 2022.12.01 종료일 2023.01.25
 전기 제 18기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.11.30

회사명: (주)코크렙서면위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022년 07월 01일 (제18기 기초)	8,125,000,000	24,265,372,858			1,312,682,197		33,703,055,055
배당금의 지급					-1,312,682,197		-1,312,682,197
당기순이익					1,065,724,840		1,065,724,840
2022년 11월 30일 (제18기 기말)	8,125,000,000	24,265,372,858			1,065,724,840		33,456,097,698
2022년 12월 1일 (제19기 기초)	8,125,000,000	24,265,372,858			1,065,724,840		33,456,097,698
배당금의 지급					-1,065,724,840		-1,065,724,840
당기순이익					71,596,662		71,596,662
2023년 01월 25일 (해산일 기준)	8,125,000,000	24,265,372,858			71,596,662		32,461,969,520

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

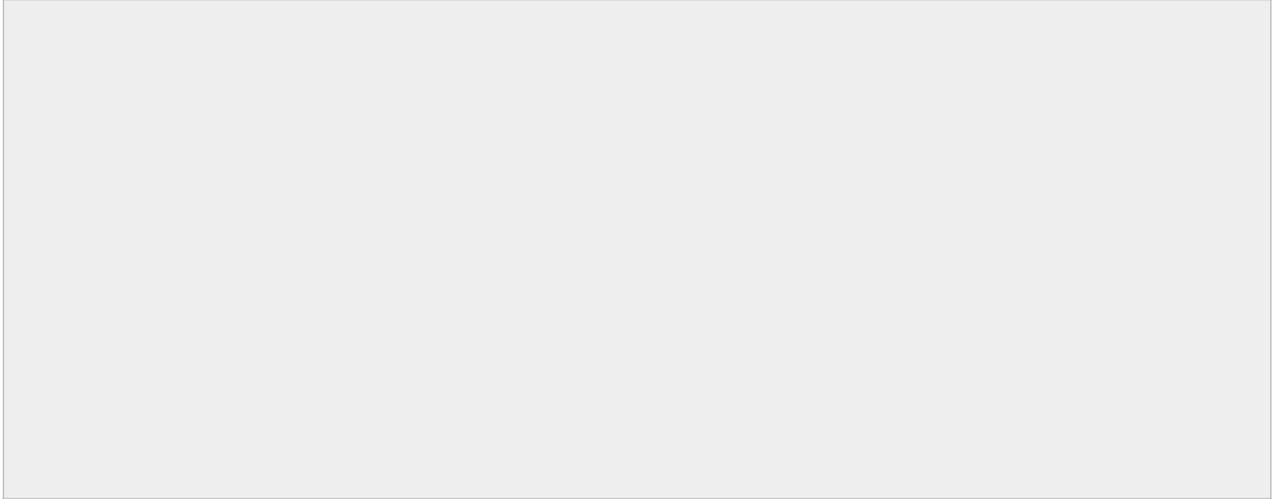
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

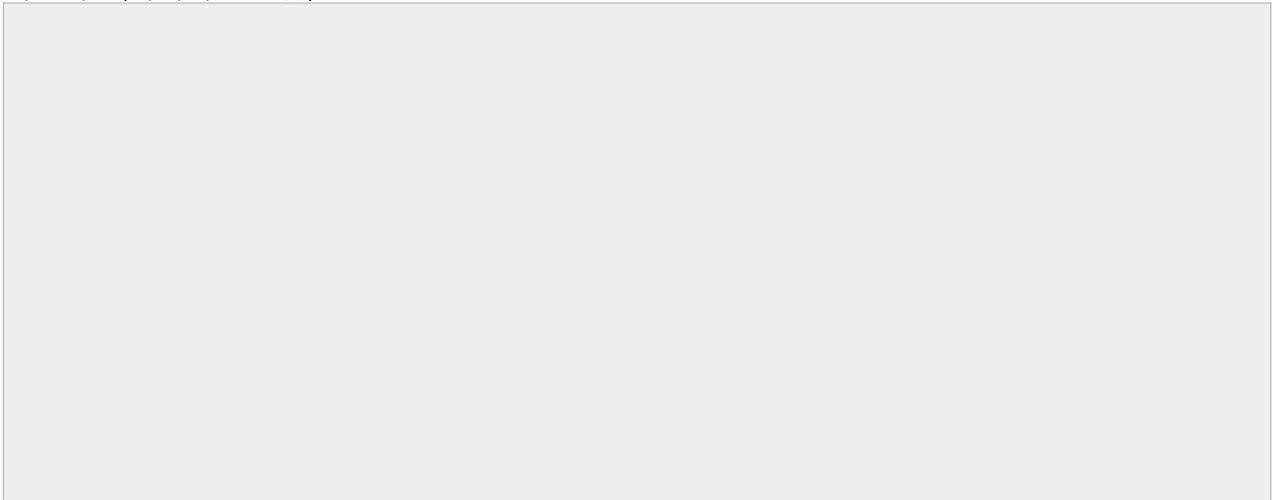
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



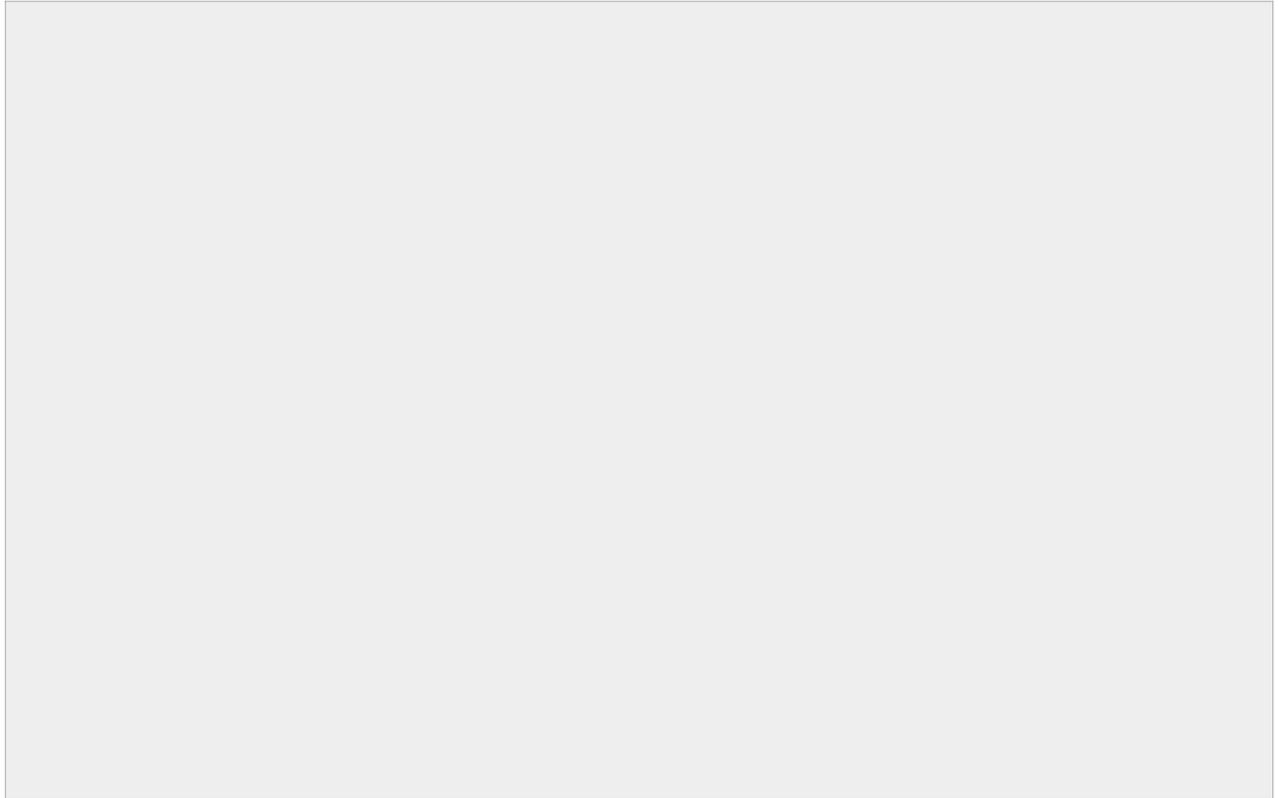
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

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



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 코크렙서면위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2013년 11월 14일 설립되어 2014년 1월 23일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	소유주식수(주)	지분율(%)	비고
한국교직원공제회	1,500,000	92.31	우선주
(주)대우건설	125,000	7.69	보통주
합계	1,625,000	100.00	

당사는 2022년 11월 28일자로 (주)대우건설과의 임대차계약이 종료됨에 따라 향후 2023년 1월 25일자로 해산 등기를 완료하였습니다.

당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료하였으나, 당기 중 정관변경에 따라 제 18기 사업연도는 2022년 7월 1일부터 2022년 11월 30일까지이고 제 19기 사업연도는 2022년 12월 1일부터 2023년 11월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

(1) 수익의 인식

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

(2) 현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내의 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 납입자본

당사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정외 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(4) 법인세

법인세비용은 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 산출하고 있습니다. 법인세부담액은 법인세법 등의 법령에 의하여 각 회계연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계이며 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액을 당기에 인식하는 법인세 추납액 또는 환급액이 포함됩니다. 자산·부채의 장부금액과 세무가액의

차이인 일시적차이와 이월공제가 가능한 세무상 결손금과 세액공제 등에 대하여 미래에 부담하게 될 법인세부담액과 미래에 경감될 법인세부담액을 각각 이연법인세부채 및 자산으로 인식하고 있습니다. 이연법인세는 일시적차이 등의 실현이 예상되는 회계연도에 적용되는 법인세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금 적립의무 배제 및 초과배당

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

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 보험가입내역은 없습니다.

5. 담보제공현황

전기에 부동산 임대차 계약 종료로 장기차입금이 상환됨에 따라 당기말 현재 장기차입금과 관련하여 담보로 제공된 자산은 없습니다.

7. 장기차입금

전기 중 부동산 임대차계약이 종료되어, 당사는 상환받은 임차보증금으로 장기차입금 전부를 만기상환하여 장기차입금은 없습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 당사의 수권주식수는 100,000 천주이며, 발행주식수는 보통주 125 천주와 우선주 1,500 천주로서 1 주당 금액은 모두 5,000 원이며, 보통주 자본금은 625 백만원이며 우선주 자본금은 7,500 백만원입니다. 한편, 발행가액은 보통주 2,500 백만원, 우선주 30,000 백만원으로 총 발행가액은 32,500 백만원입니다. 우선주는 배당 및 잔여재산분배 시 보통주에 대하여 우선권을 갖는 종류주식입니다. 우선주의 최저 배당률은 발행가액의 연 6%로 하되, 구체적인 배당률 등 세부적인 사항을 변경하고자 할 경우에는 이사회 결의에 의하는 것으로 정하고 있습니다. 우선주 배당은 누적적이며, 또한 보통주에 대하여 발행가액의 연 6%의 누적적 배당이 이루어진 잔여금액에 대하여는 보통주에 대하여 5분의 4에 해당하는 금액을, 우선주에 대하여 5분의 1에 해당하는 금액을 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

(2) 주식발행초과금

당기말 현재 당사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5 배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다.

9. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.

한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.