

투 자 보 고 서

2020.01.01 부터 2020.04.29 까지

(제 11 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.06.15

회 사 명 :	(주)코크렙하우징제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	도병운			
본점소재지 :	서울시 강남구 삼성로 511(삼성동,골든타워)코람코자산신탁 내)			
	(전화번호	02-787-0000		
	)			
	(홈페이지	https://www.koramco.co.kr/reits/reitsView.do?cpage=4&reits_id=74&manage_status=&s_text=		
	)			
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	대리
	(전화번호	02-787-0094	성명	최연태
	)			(인)
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	대리
	(전화번호	02-787-0094	성명	최연태
	)			(인)



최연태
(인)

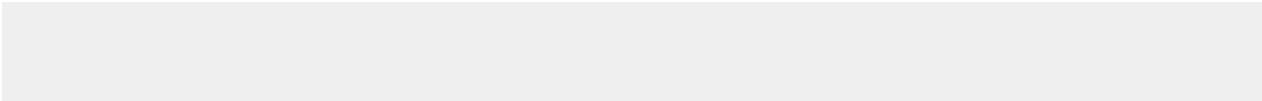
최연태
(인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코크렙하우징제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2014.12.11
3) 소재지	서울시 강남구 삼성로 511(삼성동,골든타워(주)코람코자산신탁내)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.04.29 (단위: 원)
총자산	5,747,265,930
자본금	5,300,000,000
부채	130,238,426
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	(주)신한은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사의 존속기간: 회사설립등기일(2014.12.11)로부터 해산일까지 해산사유 ① 존립기간의 만료 ② 주주총회의 결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 영업인가의 취소 (2) 신용평가결과



2. 회사의 연혁

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

- 2014.12.11 : 창립 및 발기인총회 개최
- 2014.12.12 : 회사설립(자본금 : 5억원)
- 2014.12.12 : 자산관리계약체결(코람코자산신탁주)
자산보관계약체결(주 신한은행)
일반사무수탁계약체결(신한아이타스주)
- 2014.12.24 : 국토교통부(구. 국토해양부)의 영업인가
- 2015.01.28 : 모집(사모)(규모 : 4,800,000,000원)
- 2016.07.07 : 본점 이전
변경 전 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 19층(삼성동, 골든타워)
변경 후 : 서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워
(주)코람코자산신탁 내)
- 2019.12.27 : 부동산매각관련 계약서 체결
- 2020.03.31 : 부동산(아모르파티) 매각
- 2020.04.29 : 코크렘하우징제1호 해산일

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)코람코자산신탁	110111-2359837	이리츠코크렙 코스피 상장 (2018년), 코크렙43호, 코크렙 47호 등 수주	해당사항 없음

※ 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	도병운	1974.12.11	법무법인(유한)세한	해당사항 없음
감사	김상현	1973.09.21	태성회계법인	해당사항 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

[2020.04.29 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	140,000	5,000	5,000	
기명	제1종 종류주	820,000	5,000	5,000	
기명	제2종 종류주	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			
2014.12. 12	설립자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2015.01. 28	유상증자	보통주	40,000	5,000	5,000	200,000,000	700,000,000	40.00%
2015.01. 28	유상증자	종류주	820,000	5,000	5,000	4,100,000,000	4,800,000,000	585.70%
2015.01. 28	유상증자	종류주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	5,300,000,000	10.40%

3) 자본금 변동예정 등

당사는 2020.06.23 잔여재산분배를 지급할 예정입니다.

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.04.29 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사그린씨에스	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	제1종종류주	148,000	0	0	148,000	
							(13.96%)			(13.96%)	

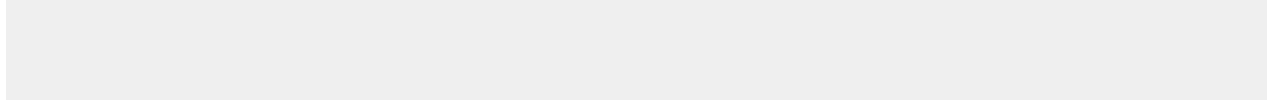
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.04.29 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	홍분기	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	140,000	13.21%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.04.29 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	2.50%	148,000	13.96%	
주요주주	1	2.50%	140,000	13.21%	
소액주주 -개인	2	5.00%	138,000	13.02%	
소액주주 -법인	36	90.00%	634,000	59.81%	
합계	40	100.00%	1,060,000	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

- 배당가능이익

회사는 부동산투자회사법 제28조 및 당사 정관 제57조의 배당 규정에 의거하여 상법 제462조의 규정에도 불구하고 배당가능이익을 초과하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정할 계획입니다.

- 배당정책

회사는 배당가능이익의 90%이상을 현금 배당할 계획입니다. 특히 임차인들로부터 수령한 임대보증금 운용수익 및 부동산 매각수익을 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당해 회사의 존속기간 동안 발생하는 이익을 배당할 계획입니다.

- 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료할 계획입니다. 단, 최초 회계연도는 당해 회사의 설립 등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제57조 제3항에 따른 주주총회 결의를 한 날로부터 30일 이내에 지급할 계획이며, 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 11기	제 10기	제 9기	제 8기
당기순이익	812,578,224	88,197,904	94,759,183	84,238,323
상법상 배당가능이익	2,222,342	88,197,904	94,759,183	84,238,323
당기감가상각비 등	39,383,784	78,767,568	78,767,568	78,767,568
이익배당한도	41,606,126	166,965,472	173,526,751	163,005,891
배당금	0	148,250,000	152,105,156	144,394,844
주당배당금	0	140	143	136
배당수익율	0.00%	2.80%	2.87%	2.72%
연환산배당율	0.00%	5.55%	5.79%	5.40%

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

- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

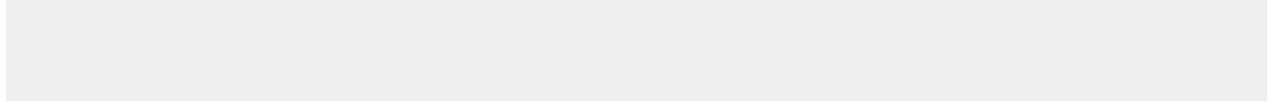
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

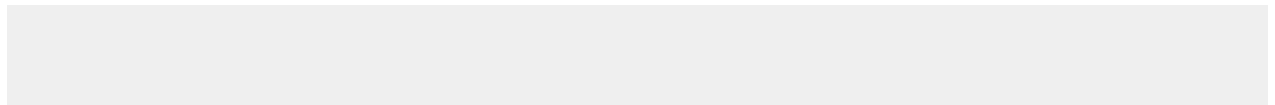
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	13,135	88.42	5,742	99.91	99.91
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	1,654	11.13			
기타 자산	66	0.45	5	0.09	0.09
총계	14,855	100.00	5,747	100.00	100.00

※ 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



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	아모르파티	서울시 영등포구 영 등포동 1가 95	2013.09.27	2015.01.29	0

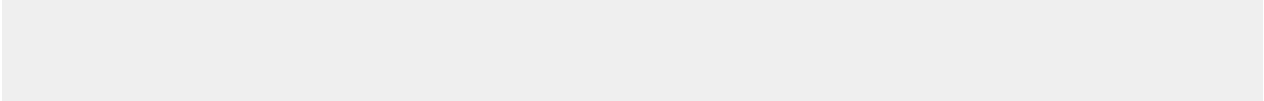
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2020.03.31 부동산 매각

2) 소유 부동산별 금액현황

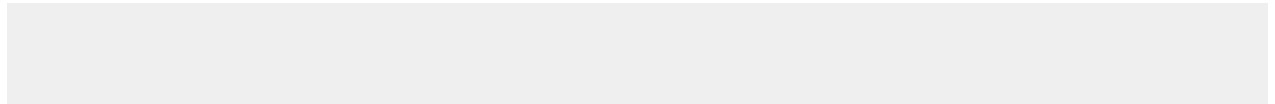
(단위 : 백만원)

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



3) 소유 부동산별 임대현황

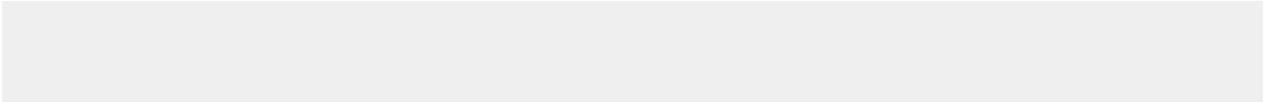
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	아모르파티				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

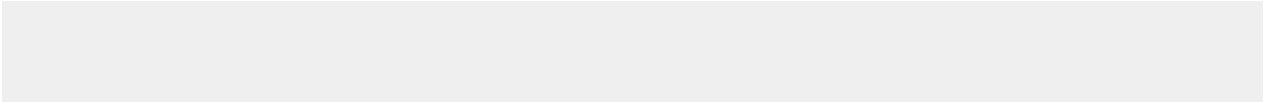
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

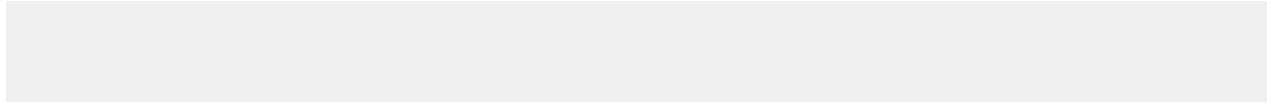
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
MMDA	하나은행	변동금리	59	1	
MMDA	신한은행	변동금리	1,595	241	
정기예금	하나은행	변동금리	0	5,500	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	5	5	



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	하나은행	변동금리	59	1
MMDA	신한은행	변동금리	1,595	241
정기에금	하나은행	변동금리	0	5,500

4. 기타 자산 변경내역

당기 기타 자산은 미수수익 5백만원 임.

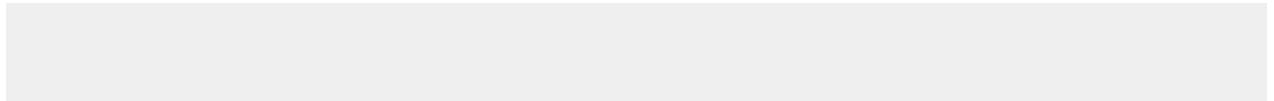
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	195,684,000	10.25%	
	분양수익 (처분수익)	1,704,670,446	89.26%	
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	9,352,842	0.49%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		12	0.00%	
총 수 익		1,909,707,300	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

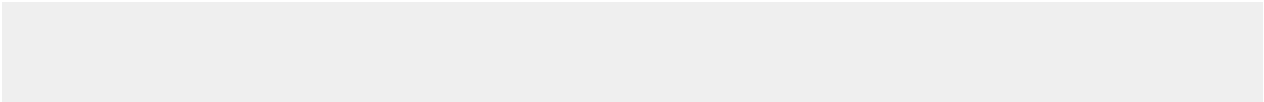


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	아모르파티	195,684,000	100.00%	

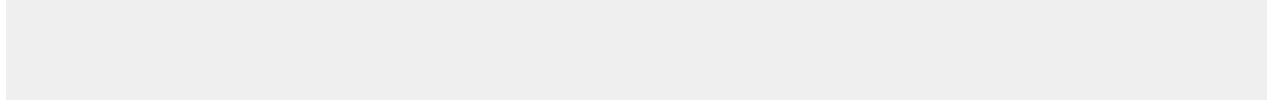


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명		취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1	아모르파티	13,921		825	13,096	14,800	1,704	100.00%	

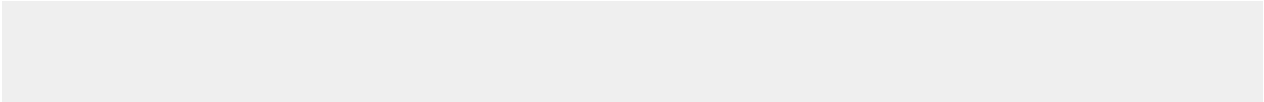
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비교란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

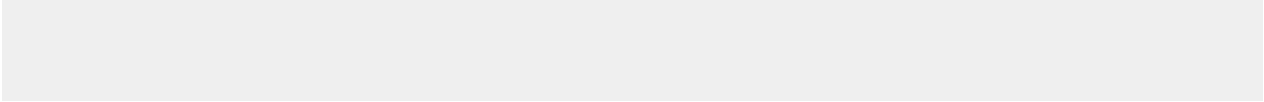
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

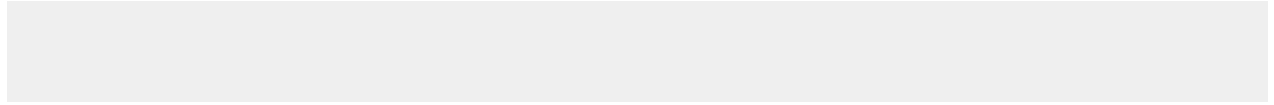
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	하나은행	변동금리	7,503	7,872	
정기예금	신한은행	1.25	2,185,792	2,060,783	
MMDA	신한은행	변동금리	2,060,783	2,571,619	
정기예금	하나은행	변동금리	0	4,712,568	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

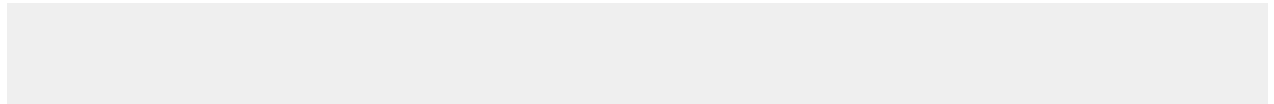


Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	39,383,784	4.07%	
	기타비용	674,416,307	69.66%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		254,353,210	26.27%	
총비용		968,153,301	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

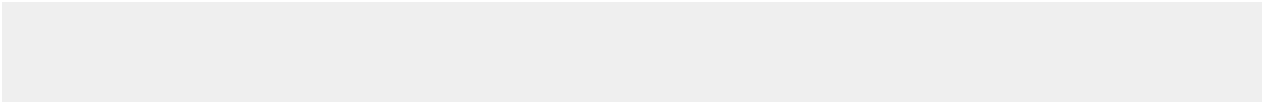


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

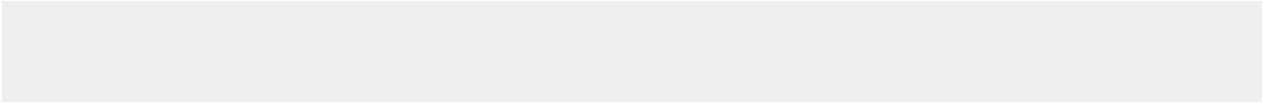
(단위 : 원)

구분	합계	아모르파티	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	2,000,000	2,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	319,391,563	319,391,563			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	6,000,000	6,000,000			
일반사무 위탁수수료	8,000,000				8,000,000
기타지급수수료	321,835,789	321,835,789			
유형자산 감가상각비	39,383,784	39,383,784			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	1,570,672	1,570,672			
광고선전비	540,000	540,000			
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	14,576,900	14,576,900			
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	1억원(부가세별도, 매입대금 지급일로부터 1주 일 이내지급)	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연간 매입금액의 0.15% (결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 부터 7일이내 지급)	9,671,588
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		매각가액의 1.5%(처분일이 속한 결산기에 감사 보고서에 대한 주주총회 승인 후 1주일이내 지 급)	222,000,000
	성과보수(매각)		매각차익의 10%(처분일이 속한결산기에 감사보 고서에 대한 주주총회 승인 후 1주일이내 지급)	87,719,975
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	연 1,600만원(결산기 최종일로부터 7일이내 지 급)	6,000,000
자산보관회사	위탁보수	신한은행	연 1,200만원(결산보고서에 대한 감사인 의견 제출후 7일이내 지급)	8,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				333,391,563



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

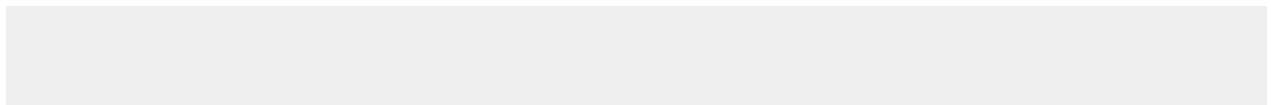
구분	제 11기	제 10기	제 9기	제 8 기
당해회사수익률	53.41	3.36	3.61	3.20

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

※ 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

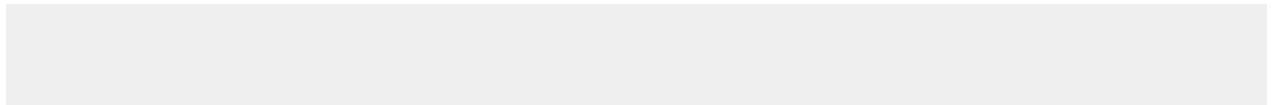
I. 부동산개발사업의 현황

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 11 기 기말 기준일 2020.04.29 현재
 전기 제 10 기 기말 기준일 2019.12.31 현재

회사명: (주)코크렙하우징제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 11 (당)기 기말		제 10 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		5,747,265,930		1,719,947,876
1) 현금및현금성자산	5,742,292,377		1,653,655,716	
2) 단기금융상품	0			
5) 미수수익	4,973,553		33,918	
7) 기타미수금			66,038,000	
9) 선급비용			155,992	
11) 선급법인세			64,250	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		13,134,713,338
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		13,134,713,338	
토지			6,044,013,042	
건물			7,876,756,940	
감가상각누계액(유형자산-건물)			-786,056,644	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		5,747,265,930		14,854,661,214
1. 유동부채		130,238,426		9,034,081,934
4) 기타선수금			1,000,000,000	
6) 미지급금			29,093,924	
7) 미지급비용	128,290,885		2,728,767	
8) 예수금	1,947,541		0	
9) 부가세예수금			2,259,243	
12) 단기차입금			8,000,000,000	
2. 비유동부채		0		867,880,000
5) 비유동보증금			867,880,000	
부 채 총 계		130,238,426		9,901,961,934
1. 자본금		5,300,000,000		5,300,000,000
1) 보통주자본금	700,000,000		700,000,000	
2) 종류주자본금	4,600,000,000		4,600,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		317,027,504		-347,300,720
자 본 총 계		5,617,027,504		4,952,699,280
부 채 및 자 본 총 계		5,747,265,930		14,854,661,214

II. 손익계산서

당기 제 11 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.04.29
 전기 제 10 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31

회사명: (주)코크렙하우징제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 11 (당)기		제 10 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	195,684,000	195,684,000	391,368,000
2) 임대료수익		195,684,000	195,684,000	391,368,000
II. 영업비용	3,669,091	713,800,091	64,225,480	136,229,914
2) 급여	500,000	2,000,000	1,500,000	3,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)		319,391,563	4,902,329	9,804,658
8) 자산보관수수료		6,000,000	3,000,000	6,000,000
9) 일반사무위탁수수료		8,000,000	4,000,000	8,000,000
10) 기타지급수수료	2,876,860	321,835,789	3,556,220	15,290,460
11) 유형자산감가상각비		39,383,784	39,383,784	78,767,568
14) 세금과공과	1,387,440	1,570,672	6,831,075	11,623,084
15) 광고선전비	540,000	540,000	540,000	540,000
16) 보험료	-1,635,209	501,383	512,072	1,044,144
21) 수선유지비		14,576,900		2,160,000
III. 영업이익	-3,669,091	-518,116,091	131,458,520	255,138,086
IV. 영업외수익	5,098,773	1,714,023,300	228,880	424,200
1) 이자수익	5,098,764	9,352,842	228,874	424,193
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)		1,704,670,446		
10) 기타영업외수익	9	12	6	7
V. 영업외비용	1,635,209	254,353,210	83,682,191	167,364,382
1) 이자비용		77,465,354	83,682,191	167,364,382
10) 기타영업외비용	1,635,209	176,887,856		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-205,527	941,553,999	48,005,209	88,197,904
VII. 법인세비용(수익)		128,975,775		
VIII. 당기순이익(손실)	-205,527	812,578,224	48,005,209	88,197,904
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-205,527	812,578,224	48,005,209	88,197,904
X I. 주당이익	0	767	45	83

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 11 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.04.29
 전기 제 10 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31

회사명: (주)코크렙하우징제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 11 (당)기		제 10 (전기)	
	처분에정일	2020.04.29	처분확정일	2020.03.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		317,027,504		-347,300,720
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-495,550,720		-435,498,624	
2. 당기순이익(손실)	812,578,224		88,197,904	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		-148,250,000
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		148,250,000	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		148,250,000	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		317,027,504		-495,550,720

IV. 현금흐름표

당기 제 11 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.04.29
 전기 제 10 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31

회사명: (주)코크렙하우징제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 11 (당)기		제 10 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-1,563,113,339		69,533,562
1. 당기순이익(손실)		812,578,224		88,197,904
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-1,665,286,662		78,767,568
감가상각비	39,383,784		78,767,568	
기타	-1,704,670,446			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-710,404,901		-97,431,910
미수수익의 변동	-4,939,635		-1,259	
기타미수금의 변동	66,038,000		-66,038,000	
선급비용의 변동	155,992		1,024,144	
미지급금의 변동	-29,093,924		-28,021,415	
미지급비용의 변동	-2,728,767		-4,401,132	
예수금의 변동	-311,702		-1,288	
기타	-739,524,865		7,040	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		13,800,000,000		1,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		13,800,000,000		1,000,000,000
투자부동산의 처분	13,800,000,000			
기타			1,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-8,148,250,000		-148,250,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-8,148,250,000		-148,250,000
단기차입금의 상환	8,000,000,000			
배당금의 지급	148,250,000		148,250,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		4,088,636,661		921,283,562
VI. 현금및현금성자산의 순증감		4,088,636,661		921,283,562
VII. 기초 현금및현금성자산		1,653,655,716		732,372,154
VIII. 기말 현금및현금성자산		5,742,292,377		1,653,655,716

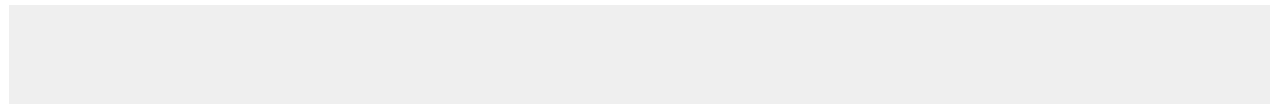
V. 자본변동표

당기 제 11 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.04.29
 전기 제 10 기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31

회사명: (주)코크렙하우징제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
43647	5,300,000,000	0	0	0	-287,248,624		4,952,699,280
배당금지급	0	0	0	0	-148,250,000		812,578,224
당기순이익	0	0	0	0	88,197,904		5,617,027,504
43830	5,300,000,000	0	0	0	-347,300,720		5,617,027,504
43831	5,300,000,000	0	0	0	-347,300,720		5,617,027,504
배당금지급	0	0	0	0	-148,250,000		-148,250,000
당기순이익	0	0	0	0	812,578,224		812,578,224
2020-04-29	5,300,000,000	0	0	0	317,027,504		5,617,027,504



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 :해당없음

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석8 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

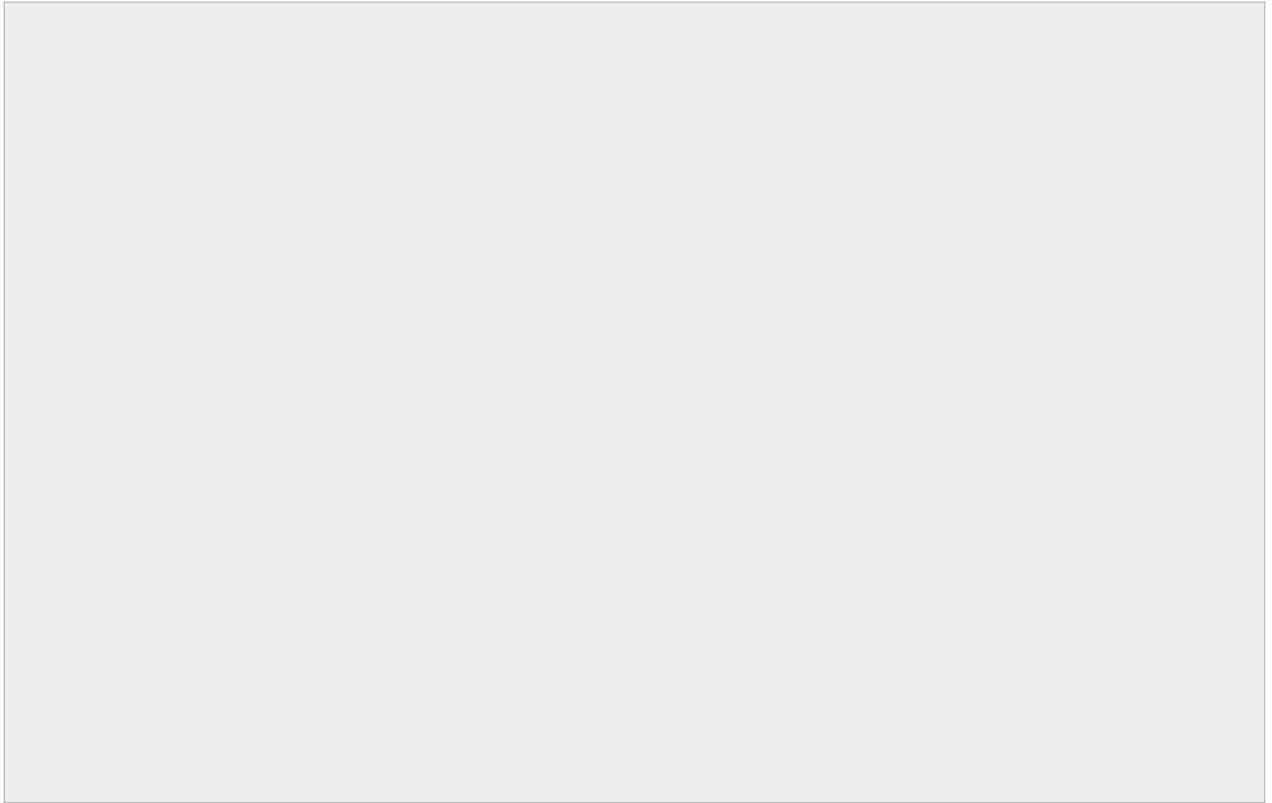
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



재무제표에 대한 주석

제11기 1분기 2020년 3월 31일 현재

제10기 2019년 12월 31일 현재

주식회사 코크렘하우징제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렘하우징제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2014년 12월 11일에 설립되어 2014년 12월 24일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치등 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 등의 방법으로 투자·운영하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당사는 당사가 소유하고 있는 부동산을 2020.03.31 매각하였고, 2020.06.22을 청산할 예정입니다.

당분기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주식종류	주주	주식수(주)	지분율(%)
제 1 종 종류주식	(주)그린씨에스	148,000	13.96
	(주)코람코자산운용	38,000	3.59
	기타	634,000	59.81
제 2 종 종류주식	(주)코람코자산신탁	100,000	9.43
보통주식	홍분기	140,000	13.21
합계		1,060,000	100.00

당사의 사업연도는 6개월(매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일에 개시하여 12월 31에 종료)입니다.

2. 중요한 회계처리 방침

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 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50 년의 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 일시적차이중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 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. 사용제한예금

당분기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

당분기 2020.03.31 부동산을 매각하여 소유중인 부동산은 없습니다.

5. 담보제공내역

당분기말 현재 장기차입금과 관련하여 제공한 담보내역은 없습니다.

6. 차입금

당분기말 현재 장기차입금은 없습니다.

7. 자본금

(1) 자본금

당사의 정관 상 발행할 주식의 총수는 10,000,000주로 1주당 액면금액은 5,000원입니다. 당분기말 현재 당사의 주식 발행 내역은 다음과 같습니다.

구분	수권주식수(주)	발행주식수(주)	운영배당	매각차익배당(*2)
제 1 종종류주식	2,000,000	820,000	사업연도별로 발행가액의 3.25%	50%
제 2 종종류주식	1,000,000	100,000	사업연도별로 발행가액의 3.00%	20%
제 3 종종류주식	1,000,000	-	사업연도별로 발행가액의 1.50%	-
보통주식	6,000,000	140,000	(*1)	30%
합계	10,000,000	1,060,000		

(*1) 보통주식은 보유자산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지는 상기 종류주식의 우선배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 배당하며, 보유자산의 매각일이 속한 결산기에는 부동산투자회사법에 따른 이익배당 한도에서 종류주식의 배당금액 및 보유자산 매각으로 인한 회계상 처분이익을 차감한 금액을 보통주 주주에게 배당합니다.

(*2) 매각차익은 회계상 처분이익에서 감가상각누적초과배당액을 차감한 금액을 의미합니다.

(2) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

8. 주요 약정사항 등

(1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에

의한 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하여 다음의 금액을 회계기간별로 지급하고 있습니다.

구분	내용	지급시기
운용기본수수료	부동산 매입금액의 연 0.15%	감사의견 제출후 7 일 이내
매입수수료	100,000 천원	부동산 매입대금 지급일로 부터 7 일 이내
매각기본수수료	매각차익이 발행한 경우 매각가액의 1.5%	매각이 속한 결산기 주주총회 승인일로부터 7 일 이 내
매각성과수수료	부동산 매각차익의 10%	매각이 속한 결산기 주주총회 승인일로부터 7 일 이 내

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산 및 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무 및 청산업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연간 16,000천원을 결산기 단위별로 분할하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 부동산, 증권 및 현금 등 자산의 보관업무 위탁계약을 체결하여연간 12,000천원을 결산기 단위별로 분할하여 지급하고 있습니다.

(4) 매입자문계약 및 추가 용역보수 청구

당사는 부동산 매입과 관련하여 자야개발(주)와 총 10,000천원(부가가치세 포함)의 매입자문계약을 2015년 1월에 체결하고 부동산 매입 이후에 동 용역보수를 지급하였습니다. 한편, 자야개발(주)는 추가적으로 100,000천원(부가가치세 별도)의 용역보수를 청구하였으나, 당사는 근거 없는 보수청구로 보아 관련비용 및 채무를 당사의 재무제표에 반영하지 아니하였습니다. 보고기간 말 현재로서는 동 용역보수 청구의 최종결과가 당사의 재무제표에 미칠 영향을 합리적으로 예측할 수 없습니다.

(5) 매각자문계약

당사는 부동산 매각과 관련하여 (주)와이티파트너스와 매각자문계약을 2019년 6월 24일자로 체결하였습니다.

9. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당사에 대한 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2)당분기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자구분	회사명	과목	당분기말	전기
기타 특수관계자	코오롱엘에스아이(주)	임대수익	195,684	391,111
		시설유지관리비	14,577	2,160

(3)당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
특수관계자구분	회사명	과목	당분기말	전기말
기타 특수관계자	코오롱엘에스아이(주)	임대보증금	-	867,880

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.