

# 투자보고서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

( 제 13 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.12.30

|           |                                 |                                                          |      |     |
|-----------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|------|-----|
| 회 사 명 :   | (주)코크랩제43호위탁관리부동산투자회사           |                                                          |      |     |
| 대 표 이 사 : | (주)코람코자산신탁                      |                                                          |      |     |
| 본점소재지 :   | 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동,골든타워) |                                                          |      |     |
|           | (전화번호)                          | 02-787-0098                                              |      |     |
|           | (홈페이지)                          | <a href="http://www.koramco.co.kr">www.koramco.co.kr</a> |      |     |
| 작성책임자 :   | (회사)                            | (주)코람코자산신탁                                               | (직책) | 차장  |
|           | (전화번호)                          | 02-787-0048                                              | 성명   | 강수진 |
| 공시책임자 :   | (회사)                            | (주)코람코자산신탁                                               | (직책) | 차장  |
|           | (전화번호)                          | 02-787-0048                                              | 성명   | 강수진 |



강

강

**\*입력도움말**

1. 제출날짜(YYYY.MM.DD) 및 회사명, 대표이사, 본점소재지 등 내용을 직접 입력하시기 바랍니다.
2. 대표이사, 작성책임자, 공시책임자의 도장 스캔본을 '(인)' 위에 각각 삽입 후 마우스 오른쪽버튼을 클릭하여 '맨 뒤로 보내기'를 클릭하시기 바랍니다.
3. 표지 작성 후 '8부(재무제표) -> 그외 시트' 순으로 작성 바랍니다.

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) 회사명          | (주)코크랩제43호위탁관리부동산투자회사                                                                                                                                                                                                                              |
| 2) 설립일          | 2018.07.18                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3) 소재지          | 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동,골든타워)                                                                                                                                                                                                                    |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)                                                                                                                                                                                                                          |
| 자산총계            | 658,163,432,051                                                                                                                                                                                                                                    |
| 부채총계            | 86,235,586,233                                                                                                                                                                                                                                     |
| 자본총계            | 571,927,845,818                                                                                                                                                                                                                                    |
| 자 본 금           | 5,088,000,000                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5) 자산관리회사       | (주)코람코자산신탁                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6) 사무수탁회사       | (주)케이비펀드파트너스                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7) 자산보관회사       | 엔에이치투자증권(주)                                                                                                                                                                                                                                        |
|                 | (1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유<br>당사는 영속법인으로서 정관 제54조 아래와 같이 해산사유를 명시하고 있습니다.<br>[정관 제54호] 회사는 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다.<br>1. 주주총회의 해산결의<br>2. 합병<br>3. 파산<br>4. 법원의 해산명령 또는 해산판결<br>5. 영업인가의 취소<br>6. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우<br>(2) 신용평가결과 |

8) 비교

해당사항 없음



## 2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2018.07.18 발기인총회

회사설립(자본금 3억)

- 2018.07.20 일반사무위탁계약 체결(㈜국민은행)

- 2018.08.03 자산관리위탁계약 체결(㈜코람코자산신탁)

자산보관위탁계약 체결(엔에이치투자증권(주))

- 2018.09.10 국토교통부 영업인가

- 2018.09.14 유상증자(증자 후 자본금 53.88억원)

- 2018.09.14 삼성물산 서초사옥 매입

(서울특별시 서초구 서초동 1321-20번지 토지 및 건물)

- 2018.10.19 유상감자(감자 후 자본금 50.88억원)

- 2024.07.04 일반사무위탁계약 변경 체결((주)국민은행 -> (주)케이비펀드파트너스)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

| 직 명  | 성 명        | 생년월일           | 주요경력 및 연혁                            | 비 고     |
|------|------------|----------------|--------------------------------------|---------|
| 법인이사 | (주)코람코자산신탁 | 110111-2359837 | 2001.10.24 회사설립<br>2001.11.17 건교부 인가 | 결격요건 없음 |
| 감독이사 | 김승철        | 1968.01.19     | 일신회계법인                               | 결격요건 없음 |
| 감독이사 | 강승규        | 1992.08.04     | 미래에셋자산운용                             | 결격요건 없음 |

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[ 2024.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

| 구 분 | 종 류  | 발행주식수     | 주당 발행가<br>액 | 주당 액면가<br>액 | 비 고 |
|-----|------|-----------|-------------|-------------|-----|
| 기명식 | 보통주식 | 1,017,600 | 312,500     | 5,000       |     |

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

| 취득일자      | 종 류 | 주식수량 | 취득가액 | 비 고 |
|-----------|-----|------|------|-----|
| 자료가 없습니다. |     |      |      |     |

(3) 현물출자 현황

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

- 회사가 발행한 주식의 총수 : 1,017,600주

- 의결권을 행사할 수 있는 주식 수 : 1,017,600주(100%)

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

| 일자             | 원인       | 증가(감소)한 주식의 내용 |           |            |            | 증(감)자한<br>자본금 | 증(감)자 후<br>자본금 | 증(감)자<br>비율 |
|----------------|----------|----------------|-----------|------------|------------|---------------|----------------|-------------|
|                |          | 종류             | 수량        | 주당<br>발행가액 | 주당<br>액면가액 |               |                |             |
| 2018.<br>07.18 | 설립<br>자본 | 보통주            | 60,000    | 5,000      | 5,000      | 300,000,000   | 300,000,000    | 0.0%        |
| 2018.<br>09.14 | 유상<br>증자 | 보통주            | 1,017,600 | 312,500    | 5,000      | 5,088,000,000 | 5,388,000,000  | 1696.0%     |
| 2018.<br>10.19 | 유상<br>감자 | 보통주            | -60,000   | 5,000      | 5,000      | -300,000,000  | 5,088,000,000  | -5.6%       |

## 3) 자본금 변동예정 등

|  |
|--|
|  |
|--|

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

| 성명                                         | 관계   | 내/<br>외국인 | 국적   | 기관/<br>개인 | 청약예외<br>주주 | 주식의<br>종류 | 소유주식수(지분율) |    |    |          | 변동원인 |
|--------------------------------------------|------|-----------|------|-----------|------------|-----------|------------|----|----|----------|------|
|                                            |      |           |      |           |            |           | 기초         | 증가 | 감소 | 기말       |      |
| (주)우리은행(미래에셋가이아전문투자형사모(모)투자신탁8호의신탁업자의지위에서) | 최대주주 | 내국인       | 대한민국 | 기관        | 제17호       | 보통주       | 512,000    |    |    | 512,000  |      |
|                                            |      |           |      |           |            |           | (50.31%)   |    |    | (50.31%) |      |

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함  
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

\* 청약예외 주주 기금설치 근거법률 : 주택도시기금법

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

| 순위 | 성명                                                                | 내/<br>외국인 | 국적       | 기관/<br>개인 | 청약예외<br>주주 | 주식의<br>종류 | 소유주식수   | 지분율    | 비고 |
|----|-------------------------------------------------------------------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|---------|--------|----|
| 1  | (주)신한은행<br>(현대인베스트먼<br>트전문투자형사모<br>부동산투자신탁제<br>38호의신탁업자의<br>지위에서) | 내국인       | 대한민<br>국 | 기관        | 해당사항<br>없음 | 보통주       | 425,600 | 41.82% |    |



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

| 구분           | 주주수<br>(명) | 비율      | 주식수       | 비율      | 비고 |
|--------------|------------|---------|-----------|---------|----|
| 최대주주         | 1          | 33.33%  | 512,000   | 50.31%  |    |
| 주요주주         | 1          | 33.33%  | 425,600   | 41.82%  |    |
| 소액주주<br>- 개인 |            | 0.00%   |           | 0.00%   |    |
| 소액주주<br>- 법인 | 1          | 33.33%  | 80,000    | 7.86%   |    |
| 합 계          | 3          | 100.00% | 1,017,600 | 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

#### 가) 배당가능이익

- 1) 부동산투자회사법은 부동산투자회사에 대하여 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금 적립의무 배제와 해당 연도 감가상각비의 범위 내에서 이익 초과배당을 규정하고 있음에 따라 매기 당기순이익 전액과 감가상각비를 배당재원으로 함.
- 2) 회사의 존속기한 동안 배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순이익으로 규정됨.

#### 나) 배당정책

- 1) 배당가능이익의 90%이상을 현금배당 할 계획임
- 2) 임차인의 임대료를 기초로 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 당해 회사의 존속기한 동안 6개월 배당을 기본으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획으로, 이러한 배당정책으로서 운영기간 중 투자자들에게 연평균 5% 후반(처분이익 제외) 수준의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있음.

#### 다) 배당금 지급 및 결정방법

- 1) 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 말일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 말일에 종료할 계획임.
- 2) 최초 회계연도는 당해 회사의 설립일에 개시하여 2018년 12월 말일에 종료할 계획임
- 3) 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재의 주주명부에 기재된 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 정하지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위 : 원, %)

| 구분                   |     | 제 13 기          | 제 12 기          | 제 11 기          | 제 10 기          |
|----------------------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 당기순이익                |     | 279,890,740,089 | 7,666,572,221   | 7,318,319,181   | 6,922,359,595   |
| 상법상<br>배당가능이익        |     | 255,544,144,218 | -14,577,180,909 | -12,822,671,189 | -11,117,624,269 |
| 자산의 평가손실             |     | 0               | 0               | 0               | 0               |
| 부동산투자회사법<br>상 이익배당한도 |     | 255,544,144,218 | -14,577,180,909 | -12,822,671,189 | -11,117,624,269 |
| 당기감가상각비 등            |     | 25,402,347,611  | 24,346,595,871  | 22,243,753,130  | 20,140,990,370  |
| 이익배당한도               |     | 280,946,491,829 | 9,769,414,962   | 9,421,081,941   | 9,023,366,101   |
| 배당금                  | 보통주 | 280,946,491,829 | 9,769,414,962   | 9,421,081,941   | 9,023,366,101   |
|                      | 종류주 | 0               | 0               | 0               | 0               |
|                      | 보통주 | 276,087         | 9,600           | 8,867           | 8,760           |
|                      |     |                 |                 |                 |                 |

| 주당<br>배당금 | 종류주 | 0       | 0     | 0     | 0     |
|-----------|-----|---------|-------|-------|-------|
| 배당수익율     |     | 88.80%  | 3.09% | 2.98% | 2.85% |
| 연환산배당율    |     | 352.30% | 6.23% | 5.91% | 5.75% |

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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, %)

| 항 목        | 전기      |        | 당기      |        | 총자산대비<br>구성비율 |
|------------|---------|--------|---------|--------|---------------|
|            | 자산총액    | 비율     | 자산총액    | 비율     |               |
| 부동산        | 768,967 | 97.76  | 0       | 0.00   | 0.00          |
| 부동산개발사업    |         | 0.00   |         | 0.00   |               |
| 부동산관련 유가증권 |         | 0.00   |         | 0.00   | 0.00          |
| 현금         | 16,824  | 2.14   | 652,742 | 99.18  | 99.18         |
| 기타 자산      | 822     | 0.10   | 5,422   | 0.82   | 0.82          |
| 총계         | 786,613 | 100.00 | 658,163 | 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

\*당기중 부동산 매각 완료됨.

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

| 부동산명      | 투자대상 | 위치 | 완공<br>(개축)일자 | 취득일자 | 담보 및 부채내역 |
|-----------|------|----|--------------|------|-----------|
| 자료가 없습니다. |      |    |              |      |           |

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

\*당기중 부동산 매각 완료됨.

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

| 부동산명      | 취득가액 |    | 취득후<br>자본적지출 |        | 평가손익 |    | 감가<br>상각<br>누계액 | 손상<br>차손<br>누계액 | 장부가액 |
|-----------|------|----|--------------|--------|------|----|-----------------|-----------------|------|
|           | 토지   | 건물 | 토지           | 건물(주1) | 토지   | 건물 |                 |                 |      |
| 자료가 없습니다. |      |    |              |        |      |    |                 |                 |      |



3) 소유 부동산별 임대현황

| 부동산명      | 임대가능<br>면적<br>(㎡) | 임대면적<br>(㎡) | 임대율<br>(임대면적/임대<br>가능면적, %) | 임대차<br>계약수 |
|-----------|-------------------|-------------|-----------------------------|------------|
| 자료가 없습니다. |                   |             |                             |            |



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분        | 종 목 명 | 취득금액 | 당해 기말<br>현재 가액 | 자산구성비 |
|-----------|-------|------|----------------|-------|
| 자료가 없습니다. |       |      |                |       |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

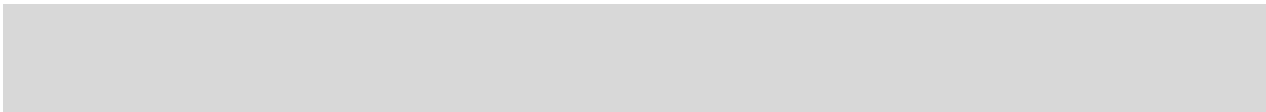
| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율       | 전기예치금 | 당기예치금   | 비고 |
|---------|---------|-----------|-------|---------|----|
| 보통예금    | 우리은행    | 변동금리      | 7,824 | 63,742  |    |
| 정기예금    | 경남은행    | 3.53~3.80 | 9,000 | 29,000  |    |
| 정기예금    | 우리은행    | 3.74      |       | 280,000 |    |
| 정기예금    | 국민은행    | 3.65      |       | 280,000 |    |



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분     | 종 목 명 | 취득금액  | 당해 기말<br>현재 가액 | 비고 |
|--------|-------|-------|----------------|----|
| 유가증권   |       |       |                |    |
| 유가증권   |       |       |                |    |
| 유가증권   |       |       |                |    |
| 파생상품자산 |       |       |                |    |
| 파생상품자산 |       |       |                |    |
| 파생상품자산 |       |       |                |    |
| 기타자산   | 선급법인세 | 24    | 24             |    |
| 기타자산   | 미수수익  | 285   | 285            |    |
| 기타자산   | 선급부가세 | 5,113 | 5,113          |    |
| 기타자산   |       |       |                |    |



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

| 구분 | 부동산명 | 위치                        | 거래일자       | 매매가액      | 거래비용   | 비고                                          |
|----|------|---------------------------|------------|-----------|--------|---------------------------------------------|
| 매각 | 더 에셋 | 서울특별시 서초구 서초대로74길 14(서초동) | 2024.09.20 | 1,104,200 | 59,518 | *취득금액 792,222<br>백만원<br>*취득일자<br>2028.09.14 |

※ 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       | 전기예치금 | 당기예치금   |
|---------|---------|-----------|-------|---------|
| 보통예금    | 우리은행    | 변동금리      | 7,824 | 63,742  |
| 정기예금    | 경남은행    | 3.53~3.80 | 9,000 | 29,000  |
| 정기예금    | 우리은행    | 3.74      | 0     | 280,000 |
| 정기예금    | 국민은행    | 3.65      | 0     | 280,000 |

4. 기타 자산 변경내역

- 당기 기타자산 4599백만원 증가  
(선급비용 289백만원 감소, 미수수익 190백만원 증가, 장기선급비용 415백만원 감소, 선급부가세 5,113백만원 증가)

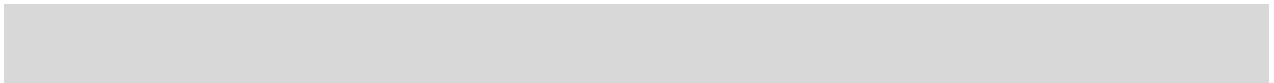
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

| 구 분           |          | 금액(원)           | 비율(%)   | 비 고       |
|---------------|----------|-----------------|---------|-----------|
| 부동산           | 임 대 료    | 7,822,544,240   | 2.25%   |           |
|               | 분양수익     | 336,140,597,887 | 96.52%  |           |
|               | 기타수익     | 3,844,346,087   | 1.10%   | 관리비,주차,기타 |
| 부동산관련<br>유가증권 | 평가이익     | -               | 0.00%   |           |
|               | 처분이익     | -               | 0.00%   |           |
|               | 이자,배당금 등 | -               | 0.00%   |           |
| 현금            | 현금관련수익   | 192,754,638     | 0.06%   |           |
| 기타자산          | 기타자산관련수익 | -               | 0.00%   |           |
| 기타            |          | 243,937,593     | 0.07%   | 잡이익       |
| 총 수 익         |          | 348,244,180,445 | 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(%)   | 비 고 |
|--------|---------------|---------|-----|
| 1 더 에셋 | 7,822,544,240 | 100.00% |     |



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

| 부동산명 |      | 취득<br>가액            | 평가<br>손익 | 상각<br>누계액          | 장부<br>가액            | 매매<br>가액              | 처분<br>손익            | 비율<br>(%) | 비고 |
|------|------|---------------------|----------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------|----|
| 1    | 더 에셋 | 793,461,749,<br>724 |          | 25,402,347,6<br>11 | 768,059,402,<br>113 | 1,104,200,00<br>0.000 | 336,140,597,8<br>87 | 100.00%   |    |

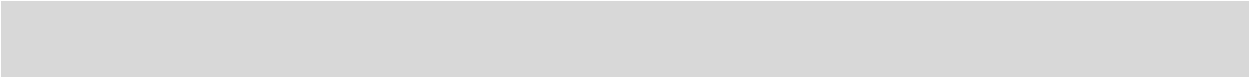
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

\*취득가액, 상가누계액, 장부가액 모두 자본적지출 포함

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

| 구 분       | 매매손익 | 평가손익 | 이자 및 배당금 | 비율<br>(%) | 비 고 |
|-----------|------|------|----------|-----------|-----|
| 자료가 없습니다. |      |      |          |           |     |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율       | 전기예치금<br>발생 수익 | 당기예치금<br>발생 수익 | 비고 |
|---------|---------|-----------|----------------|----------------|----|
| 보통예금    | 우리은행    | 변동금리      | 3,848,260      | 2,291,624      |    |
| 정기예금    | 경남은행    | 3.53~3.80 | 94,377,047     | 190,463,014    |    |
| 정기예금    | 우리은행    | 3.74      | 53,435,615     |                |    |



4. 기타 자산 수익

| 구 분       | 금 액(원) | 비율(%) | 비 고 |
|-----------|--------|-------|-----|
| 자료가 없습니다. |        |       |     |



### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

| 구 분           |          | 금액(원)          | 비율(%)   | 비 고                    |
|---------------|----------|----------------|---------|------------------------|
| 부동산           | 분양원가     |                | 0.00%   |                        |
|               | 감가상각비    | 1,055,751,740  | 1.54%   |                        |
|               | 기타비용     | 63,146,832,523 | 92.38%  |                        |
| 부동산관련<br>유가증권 | 평가손실     |                | 0.00%   |                        |
|               | 처분손실     |                | 0.00%   |                        |
|               | 기타비용     |                | 0.00%   |                        |
| 현금            | 현금관련비용   |                | 0.00%   |                        |
| 기타자산          | 기타자산관련비용 |                | 0.00%   |                        |
| 기타            |          | 4,150,856,093  | 6.07%   | 사무수탁수수료, 잡손<br>실, 이자비용 |
| 총 비 용         |          | 68,353,440,356 | 100.00% |                        |

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

※ 위 기타 금액은 3부.IV.1 부동산 영업경비의 기타 및 영업외비용으로 구성됨.

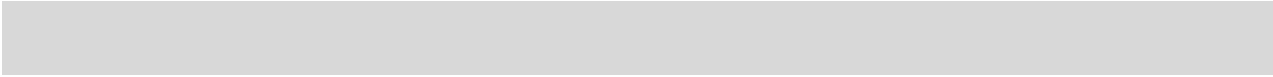
IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

| 구 분                    | 합계            | 더 에셋          | 현금 | 기타자산 | 기타         |
|------------------------|---------------|---------------|----|------|------------|
| 분양원가                   | 0             |               |    |      |            |
| 급여                     | 1,500,000     | 1,500,000     |    |      |            |
| 상여                     | 0             | 0             |    |      |            |
| 퇴직급여                   | 0             | 0             |    |      |            |
| 복리후생비                  | 0             | 0             |    |      |            |
| 자산관리수수료<br>(AMC수수료)    | #####         | #####         |    |      |            |
| 부동산관리수수료<br>(PM, FM 등) | 998,580,003   | 998,580,003   |    |      |            |
| 자산보관수수료                | 15,333,332    | 15,333,332    |    |      |            |
| 일반사무<br>위탁수수료          | 25,555,554    |               |    |      | 25,555,554 |
| 기타지급수수료                | 1,778,480,543 | 1,778,480,543 |    |      |            |
| 유형자산<br>감가상각비          | 1,055,751,740 | 1,055,751,740 |    |      |            |
| 투자부동산<br>감가상각비         | 0             | 0             |    |      |            |
| 무형자산<br>감가상각비          | 0             | 0             |    |      |            |
| 세금과공과                  | 798,731,376   | 798,731,376   |    |      |            |
| 광고선전비                  | 0             | 0             |    |      |            |
| 보험료                    | 8,278,581     | 8,278,581     |    |      |            |
| 임차료                    | 0             | 0             |    |      |            |
| 교육훈련비                  | 0             | 0             |    |      |            |

|          |             |             |  |  |  |
|----------|-------------|-------------|--|--|--|
| 여비교통비    | 0           | 0           |  |  |  |
| 통신비      | 0           | 0           |  |  |  |
| 수선유지비    | 99,014,260  | 99,014,260  |  |  |  |
| 청소비      | 0           | 0           |  |  |  |
| 수도광열비    | 748,535,988 | 748,535,988 |  |  |  |
| 대손상각비    | 0           | 0           |  |  |  |
| 접대비      | 0           | 0           |  |  |  |
| 판매촉진비    | 0           | 0           |  |  |  |
| 이자비용     | 0           | 0           |  |  |  |
| 금융리스이자비용 | 0           | 0           |  |  |  |
| 기타영업비용   | 378,440     | 378,440     |  |  |  |



## 2. 업무위탁비용

| 구 분    | 종 류      | 위탁기관         | 대상물건, 위탁비율, 계산방법,<br>지급시기 및 지급방법                                                     | 위탁비용<br>(원)    |
|--------|----------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 자산관리회사 | 기본보수(매입) | (주)코람코자산신탁   | <매입수수료><br>*보수: 금 30억원<br>*지급: 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내                               |                |
|        | 성과보수(매입) |              |                                                                                      |                |
|        | 기본보수(운용) |              | <운용기본수수료><br>*보수: 연간 10억원<br>*지급: 매결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내                              | 250,000,000    |
|        | 성과보수(운용) |              | <운용성과수수료><br>*보수: (매 결산기별 달성 배당액-기별목표배당액)의 20%<br>*지급: 매결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내         |                |
|        | 기본보수(매각) |              |                                                                                      |                |
|        | 성과보수(매각) |              | <매각성과수수료><br>*보수: IRR 7% 이상인 경우 매각차익의 20%<br>(매각차익=매각각-목표매각가)<br>*지급: 매각완결일로부터 7일 이내 | 58,448,000,000 |
| 사무수탁회사 | 위탁보수     | (주)케이비펀드파트너스 | * 보수율: 연 50백만원/결산기별 25백만원<br>* 지급일: 매 결산기로부터 7일 이내                                   | 25,555,554     |
| 자산보관회사 | 위탁보수     | 엔에이치투자증권(주)  | * 보수율: 연 30백만원/결산기별 15백만원<br>* 지급일: 매 결산기로부터 7일 이내                                   | 15,333,332     |
| 시설관리회사 | 위탁보수     | (주)에스원       | * 보수율: 월 325,380,003원<br>* 지급일: 당월 청구 및 익월 지급                                        | 998,580,003    |
| 임대관리회사 | 위탁보수     |              |                                                                                      |                |
| 재산관리회사 | 위탁보수     |              |                                                                                      |                |
| 합 계    |          |              |                                                                                      | 59,737,468,889 |

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

\*사무수탁회사, 자산보관회사, pm&fm수수료 일할계산

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구 분     | 제 13 기   | 제 12 기 | 제 11 기 | 제 10 기 |
|---------|----------|--------|--------|--------|
| 당해회사수익률 | 1,161.62 | 4.91   | 4.68   | 4.42   |

※ 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

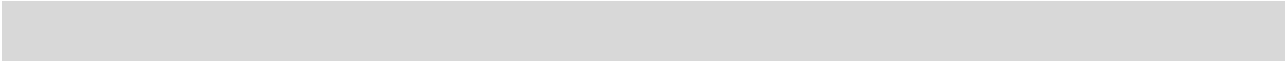
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

| 개발사업명     | 소재지 | 개발규모<br>(㎡) | 준공<br>예정일 | 공정률 | 총사업비 | 총<br>투자금액 | 기<br>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

당기제 13 기기말기준일2024.09.30현재

전기제 12 기기말기준일2024.06.30현재

회사명: (주)코크랩제43호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목              | 제 13 (당)기 기말    |                 | 제 12 (전)기        |                  |
|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
|                  | 금 액             |                 | 금 액              |                  |
| 1. 유동자산          |                 | 658,163,432,051 |                  | 17,230,856,679   |
| 1) 현금및현금성자산      | 632,722,207,673 |                 | 7,803,853,760    |                  |
| 2) 단기금융상품        | 20,019,712,285  |                 | 9,019,706,994    |                  |
| 5) 미수수익          | 284,840,061     |                 | 94,718,569       |                  |
| 9) 선급비용          |                 |                 | 289,322,146      |                  |
| 10) 부가세대금        | 5,113,012,152   |                 |                  |                  |
| 11) 선급법인세        | 23,659,880      |                 | 23,255,210       |                  |
| 14) 재고자산         | 0               |                 | 0                |                  |
| 2. 비유동자산         |                 | 0               |                  | 769,381,732,609  |
| 4) 유가증권          | 0               |                 | 0                |                  |
| 5) 유형자산          | 0               |                 | 768,966,740,853  |                  |
| 토지               |                 |                 | 582,330,680,126  |                  |
| 건물               |                 |                 | 210,291,156,598  |                  |
| 감가상각누계액(유형자산-건물) |                 |                 | (24,346,595,871) |                  |
| 건설중인자산           |                 |                 | 691,500,000      |                  |
| 6) 투자부동산         | 0               |                 | 0                |                  |
| 7) 무형자산          | 0               |                 | 0                |                  |
| 110) 기타비유동자산     |                 |                 | 414,991,756      |                  |
| 자 산 총 계          |                 | 658,163,432,051 |                  | 786,612,589,288  |
| 1. 유동부채          |                 | 86,235,586,233  |                  | 6,916,639,597    |
| 6) 미지급금          | 20,000,000,000  |                 |                  |                  |
| 7) 미지급비용         | 66,235,586,233  |                 | 4,650,861,907    |                  |
| 8) 예수금           |                 |                 | 7,486,510        |                  |
| 9) 부가세예수금        |                 |                 | 995,891,180      |                  |
| 15) 유동보증금        |                 |                 | 1,262,400,000    |                  |
| 2. 비유동부채         |                 | 0               |                  | 477,889,429,000  |
| 3) 장기차입금         |                 |                 | 450,000,000,000  |                  |
| 5) 비유동보증금        |                 |                 | 27,889,429,000   |                  |
| 부 채 총 계          |                 | 86,235,586,233  |                  | 484,806,068,597  |
| 1. 자본금           |                 | 5,088,000,000   |                  | 5,088,000,000    |
| 1) 보통주자본금        | 5,088,000,000   |                 | 5,088,000,000    |                  |
| 2. 자본잉여금         |                 | 311,295,701,600 |                  | 311,295,701,600  |
| 1) 주식발행초과금       | 311,295,701,600 |                 | 311,295,701,600  |                  |
| 3. 자본조정          |                 | 0               |                  | 0                |
| 4. 기타포괄손익누계액     |                 | 0               |                  | 0                |
| 5. 이익잉여금(결손금)    |                 | 255,544,144,218 |                  | (14,577,180,909) |
| 자 본 총 계          |                 | 571,927,845,818 |                  | 301,806,520,691  |
| 부 채 및 자 본 총 계    |                 | 658,163,432,051 |                  | 786,612,589,288  |



II. 손익계산서

당기 제 ## 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.09.30

전기 제 # 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: (주)코크랩제43호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목                   | 제 13 (당)기       |                 | 제 12 (전)기      |                |
|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                       | 금 액             |                 | 금 액            |                |
|                       | 최근3개월           | 당기누적            | 최근3개월          | 전기누적           |
| I. 영업수익               | 347,807,488,214 | 347,807,488,214 | 11,922,557,640 | 24,035,799,408 |
| 2) 임대료수익              | 7,822,544,240   | 7,822,544,240   | 7,988,944,061  | 16,157,216,822 |
| 3) 관리비수익              | 3,674,512,991   | 3,674,512,991   | 3,703,766,805  | 7,405,496,673  |
| 7) 기타영업수익             | 336,310,430,983 | 336,310,430,983 | 229,846,774    | 473,085,913    |
| II. 영업비용              | 64,228,139,817  | 64,228,139,817  | 4,163,843,094  | 8,329,603,980  |
| 2) 급여                 | 1,500,000       | 1,500,000       | 1,500,000      | 3,000,000      |
| 6) 자산관리수수료(AMC수수료)    | 58,698,000,000  | 58,698,000,000  | 486,193,213    | 736,193,213    |
| 7) 부동산관리수수료(PM, FM 등) | 998,580,003     | 998,580,003     | 956,405,808    | 1,912,811,616  |
| 8) 자산보관수수료            | 15,333,332      | 15,333,332      | 7,500,000      | 15,000,000     |
| 9) 일반사무임탁수수료          | 25,555,554      | 25,555,554      | 12,500,000     | 25,000,000     |
| 10) 기타지급수수료           | 1,778,480,543   | 1,778,480,543   | 185,751,032    | 421,988,711    |
| 11) 유형자산감가상각비         | 1,055,751,740   | 1,055,751,740   | 1,051,461,361  | 2,102,842,741  |
| 14) 세금과공과             | 798,731,376     | 798,731,376     | 875,255,493    | 1,779,366,082  |
| 16) 보험료               | 8,278,581       | 8,278,581       | 8,268,239      | 16,536,478     |
| 21) 수선유지비             | 99,014,260      | 99,014,260      | 63,347,000     | 121,467,364    |
| 23) 수도광열비             | 748,535,988     | 748,535,988     | 515,569,548    | 1,195,238,375  |
| 29) 기타영업비용            | 378,440         | 378,440         | 91,400         | 159,400        |
| III. 영업이익             | 283,579,348,397 | 283,579,348,397 | 7,758,714,546  | 15,706,195,428 |
| IV. 영업외수익             | 436,692,231     | 436,692,231     | 86,724,327     | 151,874,950    |
| 1) 이자수익               | 192,754,638     | 192,754,638     | 86,691,251     | 151,660,922    |
| 10) 기타영업외수익           | 243,937,593     | 243,937,593     | 33,076         | 214,028        |
| V. 영업외비용              | 4,125,300,539   | 4,125,300,539   | 4,093,879,781  | 8,191,498,157  |
| 1) 이자비용               | 4,125,300,539   | 4,125,300,539   | 4,093,879,781  | 8,191,498,156  |
| 10) 기타영업외비용           |                 |                 | 0              | 1              |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실)   | 279,890,740,089 | 279,890,740,089 | 3,751,559,092  | 7,666,572,221  |
| VII. 당기순이익(손실)        | 279,890,740,089 | 279,890,740,089 | 3,751,559,092  | 7,666,572,221  |
| IX. 기타포괄이익(손실)        | 0               | 0               | 0              | 0              |
| X. 총포괄이익(손실)          | 279,890,740,089 | 279,890,740,089 | 3,751,559,092  | 7,666,572,221  |
| X I. 주당이익             | 275,050         | 275,050         | 3,687          | 7,534          |

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

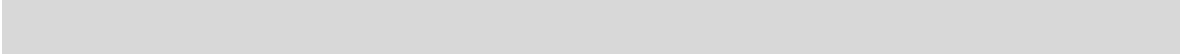
당기 제 13 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.09.30

전기 제 12 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: (주)코크렙제43호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목                     | 제 13 (당)기        |                   | 제 12 (전)기        |                  |
|-------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                         | 처분예정일            | 2024.11.20        | 처분확정일            | 2024.08.29       |
|                         | 금 액              |                   | 금 액              |                  |
| I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)     |                  | 255,544,144.218   |                  | (14,577,180.909) |
| 1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금) | (24,346,595.871) |                   | (22,243,753.130) |                  |
| 2. 당기순이익(손실)            | 279,890,740.089  |                   | 7,666,572.221    |                  |
| Ⅲ. 이익잉여금처분액             |                  | (280,946,491.829) |                  | (9,769,414.962)  |
| 4. 배당금                  | 280,946,491.829  |                   | 9,769,414.962    |                  |
| 보통주현금배당금                | 280,946,491.829  |                   | 9,769,414.962    |                  |
| V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금) |                  | (25,402,347.611)  |                  | (24,346,595.871) |



IV. 현금흐름표

당기 제 13 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.09.30  
전기 제 12 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: (주)코크랩제43호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목                         | 제 13 (당)기         |                   | 제 12 (전)기     |                  |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------------|
|                             | 금 액               |                   | 금 액           |                  |
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름           |                   | 20,788,016,166    |               | 12,414,653,419   |
| 1. 당기순이익(손실)                |                   | 279,890,740,089   |               | 7,666,572,221    |
| 2. 당기순이익 조정을 위한 가감          |                   | (335,084,846,147) |               | 2,102,842,741    |
| 감가상각비                       | 1,055,751,740     |                   | 2,102,842,741 |                  |
| 유형자산관련손실(이익)                | (336,140,597,887) |                   |               |                  |
| 3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)   |                   | 75,982,122,224    |               | 2,645,238,457    |
| 미수수익의 변동                    | (190,121,492)     |                   | (644,307)     |                  |
| 기타미수금의 변동                   | (404,670)         |                   | 14,292,440    |                  |
| 선급비용의 변동                    | 704,313,902       |                   | 254,011,241   |                  |
| 미지급금의 변동                    | 20,000,000,000    |                   | (25,080,000)  |                  |
| 미지급비용의 변동                   | 61,584,724,326    |                   | 2,412,062,776 |                  |
| 예수금의 변동                     | (1,003,377,690)   |                   | (9,403,693)   |                  |
| 기타                          | (5,113,012,152)   |                   |               |                  |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름          |                   | 1,093,051,581,709 |               | (1,729,893,654)  |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액          |                   | 1,113,200,000,000 |               | 8,000,000,000    |
| 유형자산의 처분                    | 1,104,200,000,000 |                   |               |                  |
| 기타                          | 9,000,000,000     |                   | 8,000,000,000 |                  |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액          |                   | (20,148,418,291)  |               | (9,729,893,654)  |
| 유형자산의 취득                    | 148,413,000       |                   | 717,704,255   |                  |
| 기타                          | 20,000,005,291    |                   | 9,012,189,399 |                  |
| III. 재무활동으로 인한 현금흐름         |                   | (488,921,243,962) |               | (9,024,024,441)  |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액          |                   | 0                 |               | 1,928,565,000    |
| 기타                          |                   |                   | 1,928,565,000 |                  |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액          |                   | (488,921,243,962) |               | (10,952,589,441) |
| 장기차입금의 상환                   | 450,000,000,000   |                   |               |                  |
| 배당금의 지급                     | 9,769,414,962     |                   | 9,421,081,941 |                  |
| 기타                          | 29,151,829,000    |                   | 1,531,507,500 |                  |
| IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감 |                   | 624,918,353,913   |               | 1,660,735,324    |
| VI. 현금및현금성자산의 순증감           |                   | 624,918,353,913   |               | 1,660,735,324    |
| VII. 기초 현금및현금성자산            |                   | 7,803,853,760     |               | 6,143,118,436    |
| VIII. 기말 현금및현금성자산           |                   | 632,722,207,673   |               | 7,803,853,760    |

V. 자본변동표

당기 제 13 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.09.30

전기 제 12 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: (주)코크랩제43호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 구 분             | 자본금           | 자본잉여금           | 자본조정 | 기타포괄<br>손익누계액 | 이익잉여금           | 기타 | 비지배지분 | 총계              |
|-----------------|---------------|-----------------|------|---------------|-----------------|----|-------|-----------------|
| 2024.01.01(전기초) | 5,088,000,000 | 311,295,701,600 |      |               | -12,822,671,189 |    |       | 303,561,030,411 |
| 배당금             |               |                 |      |               | -9,421,081,941  |    |       | -9,421,081,941  |
| 당기순이익           |               |                 |      |               | 7,666,572,221   |    |       | 7,666,572,221   |
| 2024.06.30(전기말) | 5,088,000,000 | 311,295,701,600 |      |               | -14,577,180,909 |    |       | 301,806,520,691 |
| 2024.07.01(당기초) | 5,088,000,000 | 311,295,701,600 |      |               | -14,577,180,909 |    |       | 301,806,520,691 |
| 배당금             |               |                 |      |               | -9,769,414,962  |    |       | -9,769,414,962  |
| 당기순이익           |               |                 |      |               | 279,890,740,089 |    |       | 279,890,740,089 |
| 2024.09.30(당기말) | 5,088,000,000 | 311,295,701,600 |      |               | 255,544,144,218 |    |       | 571,927,845,818 |



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

감사(검토)의견 : 

적정

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7 부 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 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8 부 기타사항

### I. 제재현황



## 주석

제 13(당) 기 2024년 09월 30일 현재

제 12(전) 기 2024년 06월 30일 현재

회사명 : 주식회사 코크렙제43호위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 코크렙제43호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 7월 18일에 설립되었습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것이며, 회사의 운용부동산은 서울특별시 서초구 서초동 1321-20에 소재하는 업무시설입니다.

회사의 본점소재지는 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁의 본점 주소인 서울특별시 강남구 삼성로 511입니다. 회사의 사업연도는 매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고 6월 30일과 12월 31일에 종료합니다. 다만, 2024년 7월 1일부터는 2024년 7월 1일에 개시하여 2024년 9월 30일에 종료하고, 이후 사업연도는 2024년 10월 1일부터 2025년 3월 31일에 종료합니다.

당기말 현재 회사의 보통주 수권주식수는 100,000,000주 (1주의 금액: 5,000원)이고, 보통주 발행주식수는 1,017,600주이며, 회사의 보통주 자본금은 5,088,000천원입니다.

당기말 현재 회사의 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

| 구 분 | 주주명                                                    | 주식수(주)    | 지분율(%) |
|-----|--------------------------------------------------------|-----------|--------|
| 보통주 | (주)우리은행<br>(미래에셋가이아전문투자형<br>사모(모)투자신탁8호의 신탁업자 지위에서)    | 512,000   | 50.3   |
|     | (주)신한은행<br>(현대인베스트먼트전문투자형<br>사모부동산투자신탁제38호의 신탁업자 지위에서) | 425,600   | 41.8   |
|     | 농업협동조합중앙회                                              | 80,000    | 7.9    |
| 합 계 |                                                        | 1,017,600 | 100.0  |

## 2. 재무제표 작성기준 및 유의적인 회계정책

회사의 재무제표는 한국의 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 유의적인 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

### (1) 수익의 인식

회사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대수익과 관리수익, 주차수익 그리고 기타수익으로 구분하여 수익을 인식하고 있습니다.

### (2) 대손충당금

회사는 보고기간종료일 현재 유가증권을 제외한 매출채권 등의 금융자산에 대하여 개별분석의 방법을 토대로 하여 예상되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

### (3) 금융상품

단기금융상품은 단기적 자금운용목적으로 소유하거나 기한이 1년 이내에 도래하는 금융기관의 정기예금, 정기적금 등을 말하며 장기금융상품은 유동자산에 속하지 아니하는 금융상품을 말합니다.

### (4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

회사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액을 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자,

중여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가치를 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 회사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

| 구 분 | 내 용 연 수 |
|-----|---------|
| 건물  | 50년     |

#### (5) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 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 발생이 거의 확실하여 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배

당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도의 소득 금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(6) 이익잉여금(결손금)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 사용이 제한된 예금 등

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금 등의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 계정과목   | 예금종류   | 금 액    |        | 비 고  |
|--------|--------|--------|--------|------|
|        |        | 당기말    | 전기말    |      |
| 단기금융상품 | 기업자유예금 | 19,712 | 19,707 | 질권설정 |

4. 유형자산

당기와 전기 중 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

| (단위 : 천원) |             |         |               |             |           |     |
|-----------|-------------|---------|---------------|-------------|-----------|-----|
| 구 분       | 기 초         | 취 득     | 처 분           | 상 각         | 대 체       | 기 말 |
| 토 지       | 582,330,680 | -       | (582,330,680) | -           | -         | -   |
| 건 물       | 185,944,561 | -       | (185,728,722) | (1,055,752) | 839,913   | -   |
| 건설중인자산    | 691,500     | 148,413 | -             | -           | (839,913) | -   |
| 합 계       | 768,966,741 | 148,413 | (768,059,402) | (1,055,752) | -         | -   |

회사는 당기 중인 2024년 9월 27일에 체결된 부동산매매계약에 의하여 보유한 토지 및 건물 전체를 매각하였으며, 이와 관련하여 유형자산처분이익 336,140,598천원을 당기손익으로 계상하였습니다.

<전기>

| (단위 : 천원) |             |         |     |             |          |             |
|-----------|-------------|---------|-----|-------------|----------|-------------|
| 구 분       | 기 초         | 취 득     | 처 분 | 상 각         | 대 체      | 기 말         |
| 토 지       | 582,330,680 | -       | -   | -           | -        | 582,330,680 |
| 건 물       | 187,998,399 | -       | -   | (2,102,842) | 49,004   | 185,944,561 |
| 건설중인자산    | 22,800      | 717,704 | -   | -           | (49,004) | 691,500     |
| 합 계       | 770,351,879 | 717,704 | -   | (2,102,842) | -        | 768,966,741 |

5. 법인세비용

회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제규정을 적용받고 있으므로 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 부담해야 할 법인세액이 발생하지 아니합니다. 향후에도 회사는 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 이를 고려할 때 납부할 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

6. 자본금

(1) 당기말과 전기말 현재 회사의 자본금과 관련된 사항은 다음과 같습니다.

| 구 분        | 당기             | 전기             |
|------------|----------------|----------------|
|            | 보통주            | 보통주            |
| 발행할 주식의 총수 | 100,000,000주   | 100,000,000주   |
| 발행주식의 총수   | 1,017,600주     | 1,017,600주     |
| 주당 액면금액    | 5,000원         | 5,000원         |
| 보통주자본금     | 5,088,000,000원 | 5,088,000,000원 |

(2) 회사의 자본금 등의 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)       |           |             |             |
|-----------------|-----------|-------------|-------------|
| 일자              | 자본금       | 주식발행초과금     | 합계          |
| 2024.01.01(전기초) | 5,088,000 | 311,295,702 | 316,383,702 |
| 2024.06.30(전기말) | 5,088,000 | 311,295,702 | 316,383,702 |
| 2024.07.01(당기초) | 5,088,000 | 311,295,702 | 316,383,702 |
| 2024.09.30(당기말) | 5,088,000 | 311,295,702 | 316,383,702 |

당기말 현재 회사의 주식발행초과금은 신주발행시 액면가액을 초과하여 발행한 금액 312,912,000천원에서 주식할인발행차금 1,616,298천원을 차감한 잔액 311,295,702천원으로 자본전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

## 7. 주당손익

당기 및 전기의 기본주당순이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

| 구 분         | 당기               | 전기             |
|-------------|------------------|----------------|
| 당기순이익       | 279,890,740,089원 | 7,666,572,221원 |
| 가중평균유통보통주식수 | 1,017,600주       | 1,017,600주     |
| 주당순이익       | 275,050원         | 7,534원         |

당기말과 전기말 현재 발행된 잠재적 보통주가 없으므로 희석주당순이익은 기본주당순이익과 동일합니다.

## 8. 배당금

당기 및 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

| 구 분               | 당기               | 전기             |
|-------------------|------------------|----------------|
| 배당을 받을 주식수        | 1,017,600주       | 1,017,600주     |
| 주당액면금액            | 5,000원           | 5,000원         |
| 주당배당률             | 5,521.74%        | 192.00%        |
| 주당배당금액            | 276,087원         | 9,600원         |
| 당기순이익             | 279,890,740,089원 | 7,666,572,221원 |
| 배당할 금액(*1)        | 280,946,491,829원 | 9,769,414,962원 |
| 배당성향(배당금액/ 당기순이익) | 100.38%          | 127.43%        |

(\*1) 회사는 부동산투자회사법 제28조, 동법시행령 제32조 및 회사의 정관 제51조에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 이사회가 결정하며, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 않습니다.

2024년 09월 30일로 종료하는 회계연도에 대한 배당금은 2024년 11월 20일로 예정된 정기주주총회에 의안으로 상정될 예정입니다. 당기말 현재 회사의 재무제표에는 이러한 미지급배당금을 포함하고 있지 않습니다.

## 9. 특수관계자거래

(1) 당기말과 전기말 현재 회사의 주요 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

| 구분                    | 내역                                                     |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| 회사에 유의적인 영향력을 행사하는 기업 | (주)우리은행<br>(미래에셋가이아전문투자형<br>사모(모)투자신탁8호의 신탁업자 지위에서)    |
|                       | (주)신한은행<br>(현대인베스트먼트전문투자형<br>사모부동산투자신탁제38호의 신탁업자 지위에서) |
|                       | 농업협동조합중앙회                                              |

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

| (단위 : 천원)                                              |        |           |           |
|--------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| 특수관계자명                                                 | 거래명    | 당기        | 전기        |
| 농업협동조합중앙회                                              | 이자비용   | 217,555   | 435,109   |
|                                                        | 배당금 지급 | 768,036   | 740,651   |
| (주)우리은행<br>(미래에셋가이아전문투자형<br>사모(모)투자신탁8호의 신탁업자 지위에서)    | 배당금 지급 | 4,915,429 | 4,740,167 |
| (주)신한은행<br>(현대인베스트먼트전문투자형<br>사모부동산투자신탁제38호의 신탁업자 지위에서) | 배당금 지급 | 4,085,950 | 3,940,264 |

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

| (단위 : 천원) |       |    |            |
|-----------|-------|----|------------|
| 특수관계자명    | 과목    | 당기 | 전기         |
| 농업협동조합중앙회 | 장기차입금 | -  | 25,000,000 |
|           | 미지급비용 | -  | 40,642     |

(4) 회사의 주요 경영진에는 회사의 경영활동의 계획·운영·통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 이사(비상임 포함) 및 감사가 포함되어 있으며, 당기와 전기 중 주요 경영진에 대한 보상은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |       |       |
|-----------|-------|-------|
| 구 분       | 당기    | 전기    |
| 급여        | 1,500 | 3,000 |

## 10. 주요 약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

회사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 운용업무에 대한 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

| 구 분     | 내 용                                                                                              | 지 급 시 기                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 매입수수료   | 3,000,000 천원                                                                                     | 매입부동산의 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내 |
| 운용기본수수료 | 연간 1,000,000 천원                                                                                  | 매 결산기의 종료일 이후 7일 이내            |
| 운용성과수수료 | (매 결산기별 달성 배당액- 기별 목표배당액)의 20%                                                                   | 매 결산기의 종료일 이후 7일 이내            |
| 매각성과수수료 | 실제 부동산 매각대금에서 목표주주수익률에 해당하는 부동산 매각대금을 차감한 금액의 20%<br>(단, 부동산 매각완결일에 산정한 예상주주수익률이 목표주주수익률 이상인 경우) | 부동산 매각완결일로부터 7일 이내             |

### (2) 일반사무수탁계약

회사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 사무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연간 50,000천원에 상당하는 수수료를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

회사는 NH투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁 계약을 체결하여 연간 30,000천원에 상당하는 수수료를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

회사는 (주)에스원과 부동산관리에 통상적으로 수반되는 빌딩 관리운영, 입주사 관리, 보고, 빌딩 관리상태 점검 등 제반관리 업무에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있습니다.

11. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서의 내역은 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

|         |                                    |         |                                    |
|---------|------------------------------------|---------|------------------------------------|
| 제13(당)기 | 2024년 07월 01일부터<br>2024년 09월 30일까지 | 제12(전기) | 2024년 01월 01일부터<br>2024년 06월 30일까지 |
| 처분예정일   | 2024년 11월20일                       | 처리확정일   | 2024년 8월29일                        |

회사명 : 주식회사 코크립제43호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과 목                                                                   | 당기               |                  | 전기               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)                                                   |                  | 255,544,144,218  |                  | (14,577,180,909) |
| 1. 전기이월미처분이익잉여금<br>(전기이월미처리결손금)                                       | (24,346,595,871) |                  | (22,243,753,130) |                  |
| 2. 당기순이익                                                              | 279,890,740,089  |                  | 7,666,572,221    |                  |
| II. 이익잉여금처분액                                                          |                  | 280,946,491,829  |                  | 9,769,414,962    |
| 1. 배당금(주식8)<br>주당배당금(률): 당기 276,087원(5,521.74%)<br>전기 9,600원(192.00%) | 280,946,491,829  |                  | 9,769,414,962    |                  |
| III. 차기이월미처분이익잉여금<br>(차기이월미처리결손금)                                     |                  | (25,402,347,611) |                  | (24,346,595,871) |

## 12. 금융상품

### (1) 금융부채의 만기분석

당기말과 전기말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

#### <당기>

| (단위 : 천원) |            |             |       |            |
|-----------|------------|-------------|-------|------------|
| 구 분       | 3개월 이내     | 3개월 ~ 1년 이내 | 1년 초과 | 합 계        |
| 미지급금      | 20,000,000 | -           | -     | 20,000,000 |
| 미지급비용     | 66,235,586 | -           | -     | 66,235,586 |
| 합 계       | 86,235,586 | -           | -     | 86,235,586 |

#### <전기>

| (단위 : 천원) |           |             |             |             |
|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 구 분       | 3개월 이내    | 3개월 ~ 1년 이내 | 1년 초과       | 합 계         |
| 미지급비용     | 4,650,862 | -           | -           | 4,650,862   |
| 부가세예수금    | 995,891   | -           | -           | 995,891     |
| 임대보증금     | -         | 1,262,400   | 27,889,429  | 29,151,829  |
| 차입금       | -         | -           | 450,000,000 | 450,000,000 |
| 합 계       | 5,646,753 | 1,262,400   | 477,889,429 | 484,798,582 |

## (2) 유동성위험관리

회사가 자산운용업무를 위탁한 자산관리회사는 차입금 한도를 적정수준으로 유지하고 영업 자금 수요를 충족시킬 수 있도록 유동성에 대한 예측을 항시 모니터링하여 차입금 한도나 약정을 위반하는 일이 없도록 하고 있습니다. 유동성에 대한 예측 시에는 회사의 자금조달 계획, 약정 준수, 회사 내부의 목표재무비율과 같은 외부 법규나 법률 요구사항이 있는 경우 그러한 요구사항을 고려하고 있습니다. 자산관리회사는 상기에서 언급한 예측을 통해 결정된 대로 여유있는 유동성이 확보될 수 있도록 적절한 만기나 충분한 유동성을 제공해주는 이자부 당좌예금, 정기예금, 수시입출금식 예금 등의 금융상품을 선택하여 잉여자금을 투자하고 있습니다.

## 13. 현금흐름표

당기와 전기중 현금 유입과 유출이 없는 중요한 거래 내용은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)          |         |         |
|--------------------|---------|---------|
| 내역                 | 당기      | 전기      |
| 장기선급비용의 선급비용 대체    | 414,992 | 208,338 |
| 건설중인자산의 건물 대체      | 839,913 | 49,004  |
| 임대보증금의 유동성임대보증금 대체 | -       | 295,200 |

## 14. 재무제표의 확정 및 승인

회사의 2024년 09월 30일 현재 및 동일로 종료되는 회계기간에 대한 재무제표는 2024년 11월 20일자 주주총회에서 확정 및 승인될 예정입니다.