

# 투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.09.09 까지

( 제 4 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.12.10.

회 사 명 :	(주)서한코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김민석		(인)	
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)			
(전화번호)	02-787-0000			
(홈페이지)	<a href="https://www.koramco.co.kr/reits/reitsView.do?reits_id=95&amp;s_text=&amp;manage_status=&amp;target_rate_rng=">https://www.koramco.co.kr/reits/reitsView.do?reits_id=95&amp;s_text=&amp;manage_status=&amp;target_rate_rng=</a>			
작성책임자 :	(회사) 코람코자산신탁(주)	(직책)	주임	최연태 (인)
(전화번호)	02-787-0094	성명	최연태	(인)
공시책임자 :	(회사) 코람코자산신탁(주)	(직책)	주임	최연태 (인)
(전화번호)	02-787-0094	성명	최연태	(인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서한코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.12.08.
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.09.09 (단위: 원)
총자산	304,664,541
자본금	300,000,000
부채	2,919,000
5) 자산관리회사	코람코자산신탁주
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스주
7) 자산보관회사	흥국생명보험주
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 존속기간 : 별도 정함이 없음</li> <li>- 해산사유</li> <li>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>② 주주총회의 해산결의</li> <li>③ 합병</li> <li>④ 파산</li> <li>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 등의 취소</li> <li>⑦ 부투법제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 등이 거부된 경우</li> <li>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가 등을 받지 못한 경우</li> </ul> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

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

- 2016.12.08. 발기인총회 개최  
회사설립(자본금 3억원)
- 2016.12.16. 자산관리위탁계약 체결 [(주)코람코자산신탁]  
자산보관위탁계약 체결 [흥국생명보험(주)]  
일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2016.12.29. 국토교통부 영업인가
- 2019.09.09. 임시주주총회 해산 결의  
청산인 선임
- 2019.09.10. 해산등기 완료
- 2019.10.29. 잔여재산의 배분
- 2019.10.31. 청산종결 등기 완료

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
코람코자산신탁	110111-2359837	이리츠코크렙 코스피 상장(2018년), 코크렙 43호, 코크렙 47호, 코크렙 48호 등 운영	결격사유 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	김민석	1964.11.24	(주)서한	결격사유 없음
기타비상무이사	박영희	1975.01.03	법무사 정택근사무소	결격사유 없음
기타비상무이사	오동훈	1978.02.10	(주)서한	결격사유 없음
감사	임경표	1981.10.14	새길 회계법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

※ 2019.09.09. 임시 주주총회 해산 결의에 따라 기타비상무이사 박영희를 청산인으로 선임함.

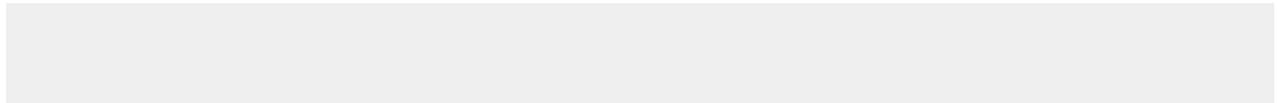
### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2019.09.09 현재]  
(단위 : 원, 주)

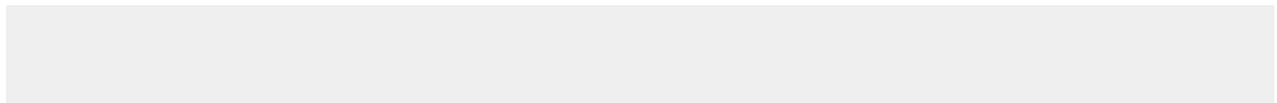
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	



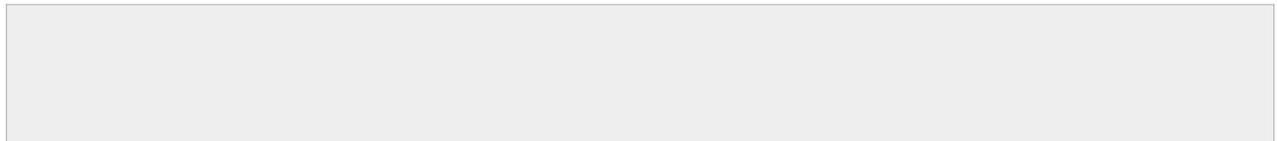
##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

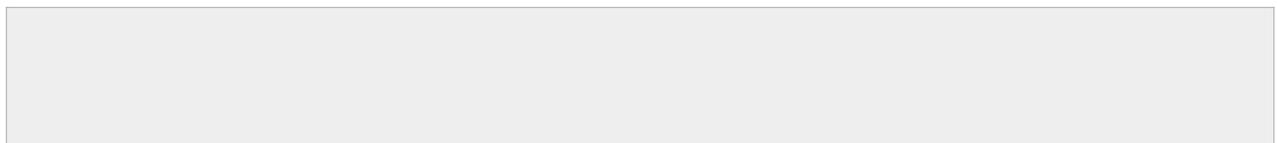
취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



##### (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			
2016.12. 08	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%

## 3) 자본금 변동예정 등

--

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.09.09 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)코람 코자산 신탁	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	60,000 (100.00%)			60,000 (100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

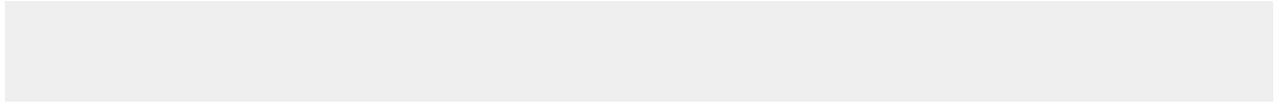
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.09.09 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.09 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	60,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	60,000	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

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회  
의 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립  
하지 아니합니다.

회사가 이익을 배당할 때 상법 제462조에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에  
따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있습니다.

다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며  
, 초과배당은 현금으로 하여야 합니다.

배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료  
일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결  
정합니다.

회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월  
이내에 하여야 합니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러  
하지 아니합니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 회사의 최초 사업연도는 회사 설립  
등기일에 개시하여, 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익	859,815	1,641,552	1,834,174	0
상법상 배당가능이익	4,540,728	3,475,726	1,834,174	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	4,540,728	3,475,726	1,834,174	-
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산 총액	비율	
부동산	305	99.89	305	99.96	99.96
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산	0	0.11	0	0.04	0.04
총계	305	100.00	305	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

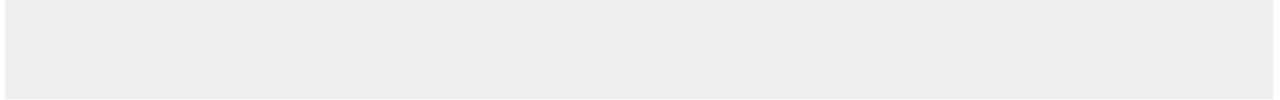
※ 2019.09.09. 임시주주총회에서 해산 결의함에 따라 부동산개발사업이 철회되어 현금으로 분류.

# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

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

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

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



### 3) 소유 부동산별 임대현황

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



## 2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA	우리은행	변동금리	303	305	

※2부. 1.3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되어 않은 예치금만 표시되어 있으며,  
2부. 1 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어  
있음.

#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	선급법인세	0	0	

※ 기타자산의 선급법인세는 330,127원임.

## 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	우리은행	변동금리	0	0

※2부. 1.3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되어 않은 예치금만 표시되어 있으며,  
2부. 1 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

### 4. 기타 자산 변경내역

선급법인세 : 전기 375,476원 당기 330,127원

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,664,271	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수익		1,664,271	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
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 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

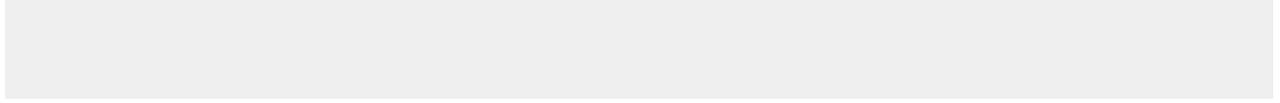
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

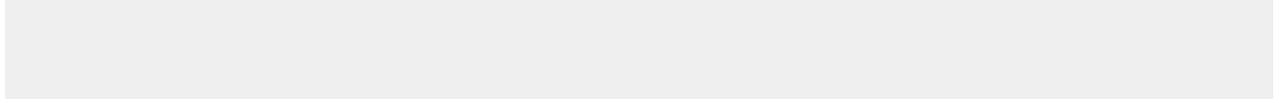
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	우리은행	변동금리	1,911,166	1,664,271	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

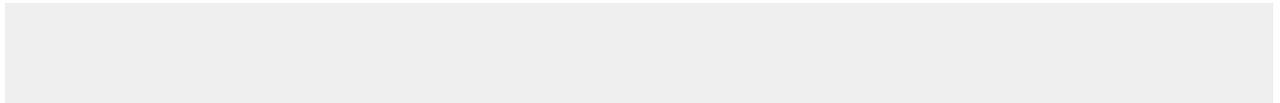


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		673,126	100.00%	
총비용		673,126	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

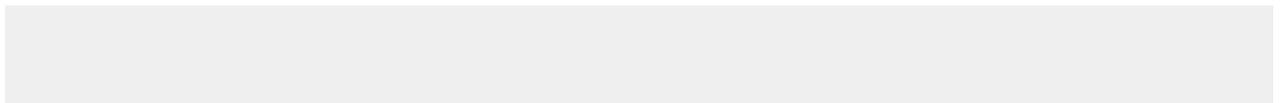


#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

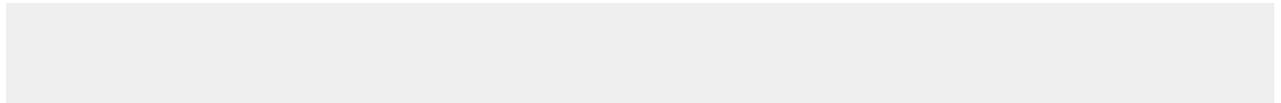
(단위 : 원)

구분	합계	현금	기타자산	기타
분양원가				
급여				
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)				
부동산관리수수료 (PM,FM등)				
자산보관수수료				
일반사무 위탁수수료				
기타지급수수료	329,000			329,000
유형자산 감가상각비				
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	67,500			67,500
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
금융리스이자비용				
기타영업비용				



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	금 칠억원(₩700,000,000 VAT 별도) 본건 사업진행을 위한 공동주택을 매수하는 매매계약서에 따라 계약금을 지급한날로부터 7일 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연 금 이억원(₩200,000,000 VAT 별도) 지급시기 : 매3개월마다 1분기 단위로 결산보고서에 대한 감사인의 의견 제출후 7일 이내 지급	
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	연 금 오천만원(₩50,000,000 VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기별로 지급	
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	<건설기간> (영업인가를 득한후 소유권 보존등기일까지) 연 금 삼천오백만원(₩35,000,000 VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급 <운영기간> (보존등기일부터 청산등기일까지) 연 금 사천오백만원(₩45,000,000 VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1 기
당해회사수익률	0.38	0.55	0.61	0.00

※ 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

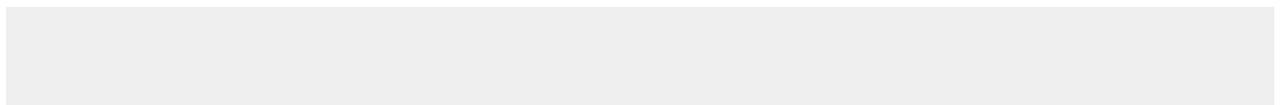
### I. 재무상태표

당기 제 4 기 기말 기준일      2019.09.09      현재  
 전기 제 3 기 기말 기준일      2018.12.31      현재

회사명: (주)서한코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기 기말		제 3 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		304,664,541		303,475,726
1) 현금및현금성자산	304,539,601		303,100,250	
11) 선급법인세	124,940		375,476	
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		304,664,541		303,475,726
1. 유동부채		2,919,000		0
6) 미지급금	2,919,000			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		2,919,000		0
1. 자본금		300,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	300,000,000		300,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-2,590,000		0
1) 주식할인발행차금	-2,590,000			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		4,335,541		3,475,726
자 본 총 계		301,745,541		303,475,726
부 채 및 자 본 총 계		304,664,541		303,475,726



## II. 손익계산서

당기 제 4기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.09  
 전기 제 3기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서한코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기)		제 3 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	329,000	396,500	0	67,500
10) 기타지급수수료	329,000	329,000		
14) 세금과공과		67,500		67,500
III. 영업이익	-329,000	-396,500	0	-67,500
IV. 영업외수익	0	1,664,271	285,033	1,020,805
1) 이자수익	0	1,664,271	285,033	1,020,805
V. 영업외비용	73,857	276,626	0	0
10) 기타영업외비용	73,857	276,626		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-402,857	991,145	285,033	953,305
VII. 법인세비용(수익)	131,330	131,330	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	-534,187	859,815	285,033	953,305
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-534,187	859,815	285,033	953,305



### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 4기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.09  
 전기 제 3기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서한코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기)		제 3 (전기)	
	처분예정일	2019.10.29	처분확정일	2019.03.29
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		2,766,425		1,906,610
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	1,906,610		953,305	
2. 당기순이익(손실)	859,815		953,305	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		2,766,425		1,906,610



#### IV. 현금흐름표

당기 제 4기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.09  
 전기 제 3기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서한코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		4,029,351		1,549,386
1. 당기순이익(손실)		859,815		953,305
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		3,169,536		596,081
미지급금의 변동	2,919,000			
기타	250,536		596,081	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-2,590,000		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-2,590,000		0
기타	2,590,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		1,439,351		1,549,386
VI. 현금및현금성자산의 순증감		1,439,351		1,549,386
VII. 기초 현금및현금성자산		303,100,250		301,550,864
VIII. 기말 현금및현금성자산		304,539,601		303,100,250



## V. 자본변동표

당기 제 4기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.09  
 전기 제 3기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서한코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 순익누계액	이익잉여금	기타	총계
2018.01.01 (전기 초)	300,000,000		0		953,305		300,953,305
당기순이익					953,305		953,305
2018.12.31 (전기 말)	300,000,000		0		1,906,610		301,906,610
2019.01.01 (당기 초)	300,000,000		0		1,906,610		301,906,610
주식할인발행차금			-2,590,000				-2,590,000
당기순이익					859,815		859,815
2019.09.09 (당기 말)	300,000,000		-2,590,000		4,335,541		301,745,541



## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

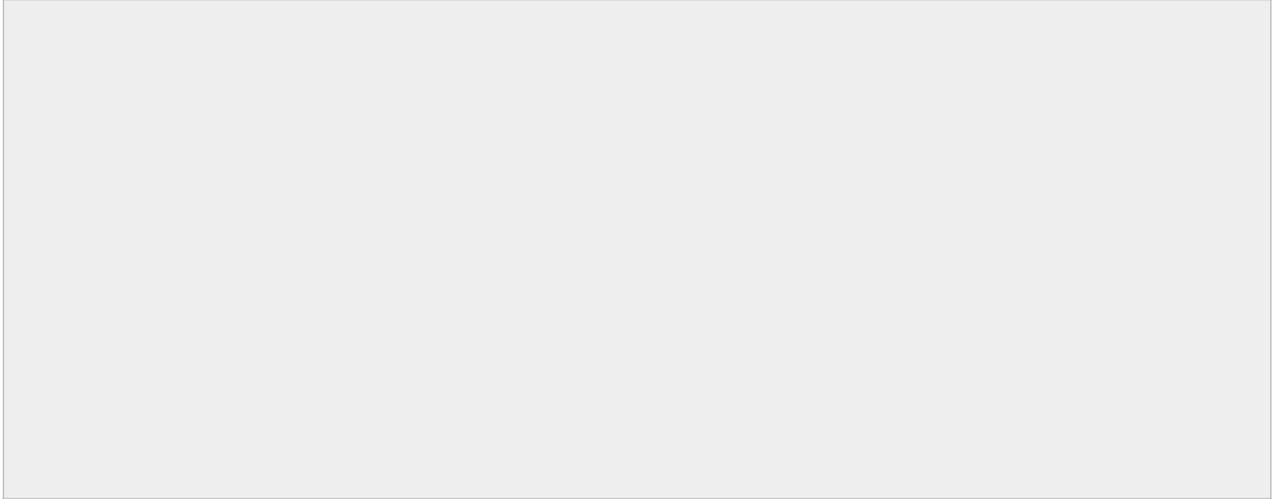
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

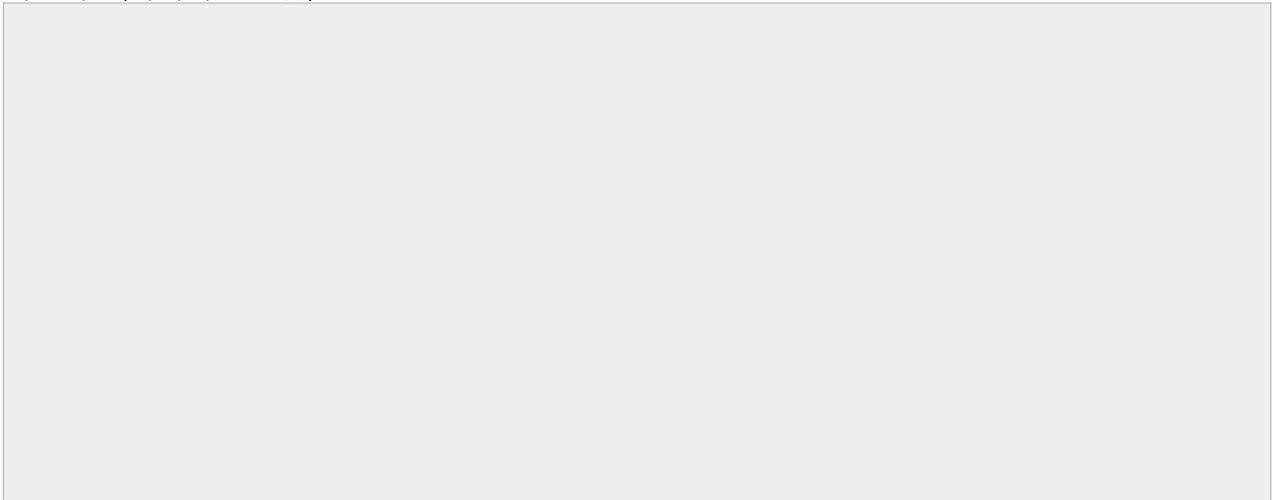
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



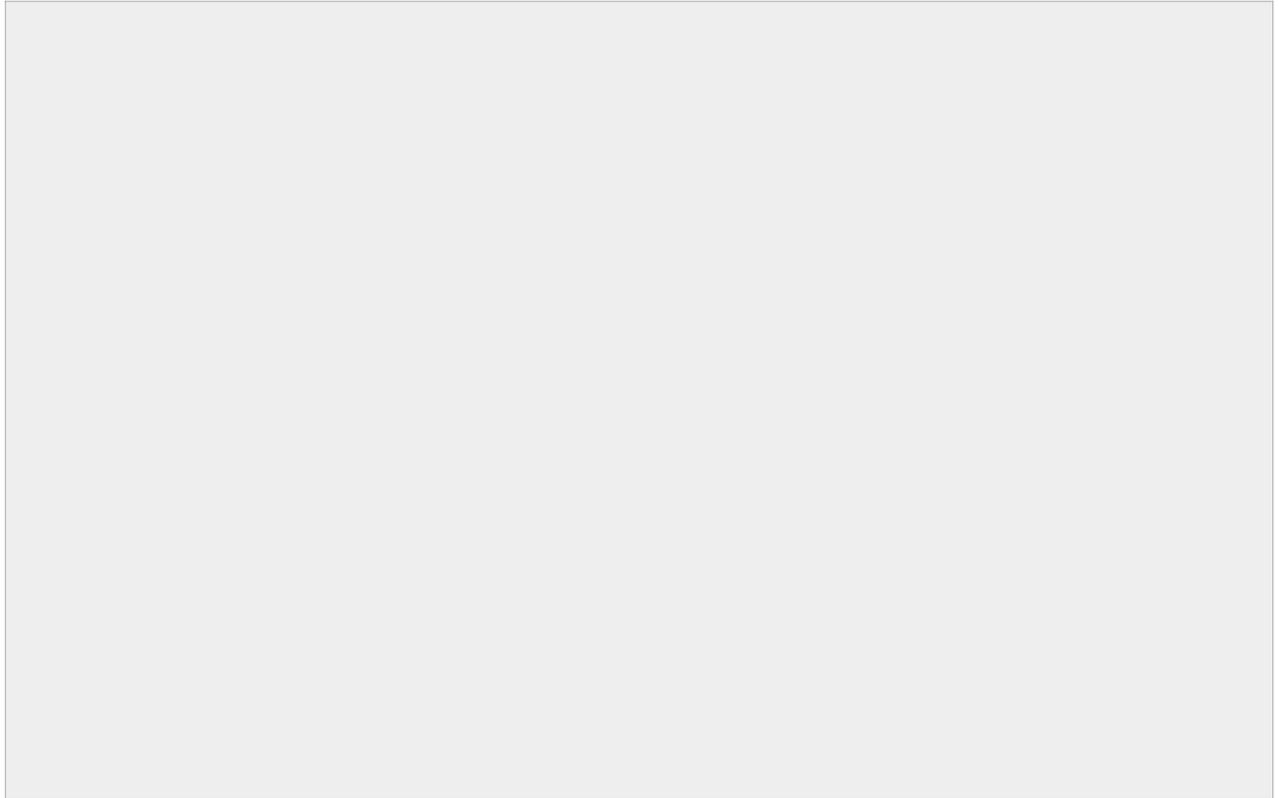
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 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



## 재무제표에 대한 주석

### 1. 당사의 개요

당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 12월 8일에 설립되어 2016년 12월 29일자로 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 주택건설사업, 부동산의 임대차등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식수(주)	지분율(%)
(주)코람코자산신탁	60,000	100.00
합계	60,000	100.00

### 2. 자본

#### (1) 자본금

당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 일천만(10,000,000)주로 1주당 액면금액은 5,000 원입니다. 당분기말 현재 당사는 보통주식 60,000 주를 발행하고 있습니다.

#### (2) 이익잉여금

당사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항 및 제 49 조의 2 제 4 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비의 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

### 3. 주요 약정사항

#### (1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 운용기본수수료는 ₩200,000,000 원(부가세 별도), 매입수수료 ₩700,000,000 원(부가세 별도)으로 지급하도록 약정하고 있습니다.

#### (2) 자산보관계약

당사는 흥국생명(주)과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 보수는 건설기간 매년 ₩35,000,000(부가세 별도)과 운영기간 매년 ₩45,000,000(부가세 별도)으로 하고, 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내에 지급하기로 약정하고 있습니다.

#### (3) 일반사무수탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 보수는 건설기간 및 운영기

간 매년 ₩50,000,000(부가세 별도) 으로 하고, 매 분기 단위로 지급하기로 약정하고 있습니다.

#### 4. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.