

투 자 설 명 서

(부동산투자회사가 최저자본금준비기간 이내에 주식을 발행하는 경우)

이 투자설명서는 부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 부동산투자회사의 주식의 인수청약을 하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 회 사 명 : 주식회사 코크렘제30호위탁관리부동산투자회사

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내
(삼성동, 골든타워)

(전 화) : 02-787-0000

대 표 이 사 : 조 상 욱

2. 총 모 집 액 : 총 금 1,345억원

3. 모집하고자 하는

주식의 종류 및 수 : 기명식 보통주식 2,690,000주

4. 청 약 기 간 : 2020년 11월 05일

5. 청 약 장 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 본사
(삼성동, 골든타워)

6. 납 입 기 일 : 2020년 11월 05일(1차유상증자, 보통주 2,900,000주)
2021년 10월 말(예정)(2차유상증자, 보통주 600,000주)

7. 납 입 장 소 : 신한은행 강남대기업금융센터지점

8. 투자설명서 비치 및 공시장소 :

(주)코람코자산신탁: 서울시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워)

이 투자설명서는 국토교통부장관이 그 내용이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 당해 주식의 가치를 보증 또는 승인하는 것이 아니며, 투자원금도 보장되지 않기 때문에 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

제1부 모집의 개요

I. 모집의 요령

1. 모집주식의 내용

구 분	종 류	모집주수	주당액면가액	주당발행가액	모집총액
사모	기명식 보통주식	2,690,000주	5,000원	50,000원	1,345억원

2. 모집의 방법

모 집 대 상	주수(%)	주당발행가액	발행금액	비 고
사모 유상증자 (보통주식)	2,900,000주(77.7%))	50,000원	1,045억원	주주배정
사모 유상증자 (보통주식)	600,000주(22.3%)	50,000원	300억원	제3자배정방식 등
합 계	2,690,000주(100%)		1,345억원	

3 모집의 조건

항 목	내 용
모 집 주 식 의 수	기명식 보통주식 2,690,000주
주 당 모 집 가 액	기명식 보통주식 50,000원 [액면가액 5,000원]
청 약 단 위	청약자의 1인당 최소 청약한도는 1주
청 약 기 일	2020년 11월 05일 (1차유상증자) 2021년 10월 말 예정(2차유상증자)
청 약 증 거 금	청약금액의 100%
납 입 기 일	2020년 11월 05일(보통주2,900,000주) 2021년 11월 05일(예정)(보통주 600,000주)
배 당 기 산 일 (결 산 일)	- 매년 1월 1일(6월 30일) / 매년 7월 1일(12월 31일) - 설립연도: 2015년 09월 14일 - 청산연도: 당해 회사 청산일

4. 모집의 절차

1) 사모 모집

가. 공고의 일자 및 방법

해당사항 없음

나. 청약방법

- 1) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 2) 모든 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"에 의한 실명자이어야 하며, 해당 청약사무취급처에 소정의 주식 청약서를 작성하여 제출하여야 합니다.
- 3) 청약은 해당 청약사무취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약 가능하며, 최저 청약한도는 1주입니다.
- 4) 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.

다. 청약취급처

서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내 (삼성동, 골든타워)

라. 청약결과 배정방법

사모로 진행되므로 청약 주식수대로 배정됩니다.

마. 주권교부에 관한 사항

주권의 발행 및 교부에 관하여는 납입절차가 완료된 후 개별 통보합니다. 단, 당해 회사는 청약인과의 협의에 의하여 주권 보관증 또는 주권미발행 확인서의 교부로 대체할 수 있습니다.

바. 기타 사모에 관한 사항

1)주권교부일 이전의 주식양도의 효력

주권교부일 이전에 주식 양도 시에는 회사에 대하여 지명채권의 양도에 관한 일반원칙에 따라 양도인인 주주가 회사에 양도사실을 통지하거나 회사로부터 승낙을 얻은 경우에만 회사 기타 제3자에게 대항할 수 있습니다.

2)청약증거금의 대체 및 반환 등에 관한 사항

청약증거금은 주금납입기일에 주식의 납입금으로 대체되며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다.

3) 주금납입장소 및 납입일

주금납입장소: 신한은행 강남대기업금융센터지점

주금 납입일: 2020년 11월 05일(보통주)

Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항

1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

해당사항 없습니다.

2. 기타 중요한 사항

가. 당사의 사업목적이 부동산을 취득하고, 개발·운용을 통해 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공하는 것임에도 불구하고, 사업의 가치를 결정하는 부동산 시장 등의 기초변수가 예상과 다른 변화를 보일 때는 당초 예상과 달리 손실을 입거나 원금전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해, 정부 기관이나 감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍니다.

나. 당해 회사는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받은 후 신주사모가 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제10조의 “최저자본금준비기간” 내에 최저자본금이 준비되었습니다.

다. 당해 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자원금에 대한 손실을 입을 위험이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 않습니다.

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개황

상 호	주식회사 코크레프30호위탁관리부동산투자회사 [영문명 : KOCREF 30 REIT, Co., Ltd. (약호 KOCREF 30)]
소재지	서울시 강남구 삼성로 511 주식회사 코람코자산신탁 내
존속기한	영속
주요업무	1) 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2) 부동산개발사업 3) 부동산의 임대차 4) 유가증권의 매매 5) 금융기관에의 예치 6) 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 7) 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분 8) 위 각 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무 및 관련 법령에 따라 허용되는 기타 업무
자본금	최초 인가 후 자본금 1,840억원 증자 완료 (감자 예정) 1차 유상증자(사모)를 통해 자본금 1,045억원 모집 예정 2차 유상증자(사모)를 통해 자본금 300억원 모집 예정
처분원칙	임대운영 후 시장 매각 또는 공모계획 확정시 상장 예정
업무위탁	1) 자산관리회사 : (주)코람코자산신탁 2) 자산보관회사 : (주)신한은행 3) 일반사무관리회사 : (주)국민은행
상장여부	조건확보 시 상장 예정

1. 회사의 사업목적

- 코크랩 제30호위탁관리부동산투자회사는 부동산투자회사법에 따라 설립되는 회사로서, 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산을 매입하여 임대·운영할 계획임
- 본 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함으로서 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것임

2. 회사의 설립취지 및 그 성격

- 위탁관리리츠는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서 부동산 임대·운영을 통해 부동산 시장과 자본시장을 연계한 새로운 투자 상품을 제공할 것임
- 부동산시장에 투명하고 안정적인 간접투자 수단을 제공함으로써 부동산 시장 안정화에 기여하며, 거시적으로는 국내 경제 전반에 활력을 줄 수 있는 장기적인 개혁의 일환으로서 중추적 역할을 수행함을 설립 취지로 하고 있음.

3. 회사의 구조

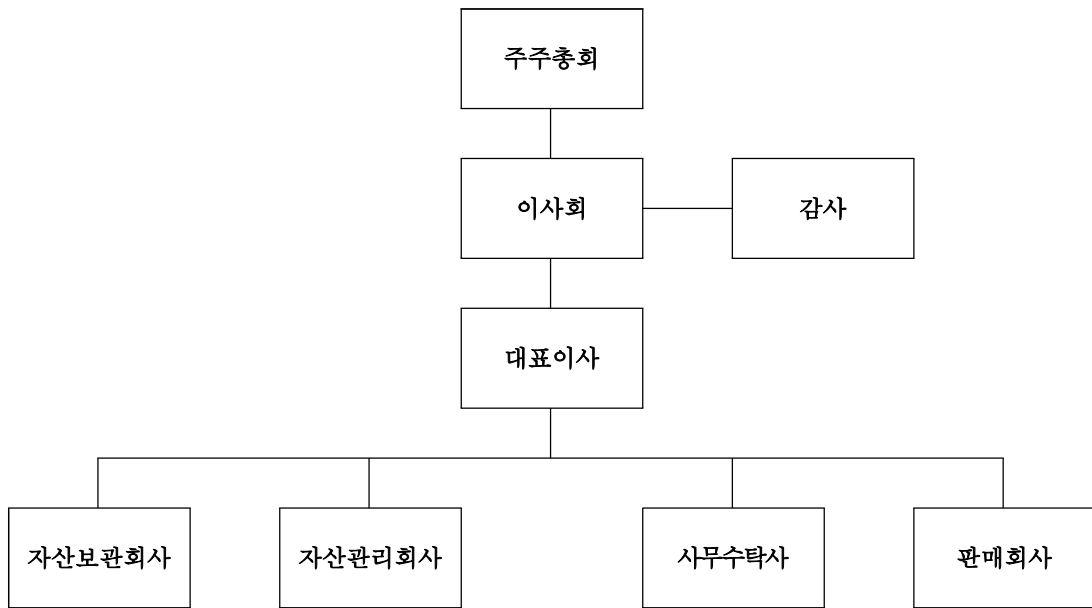
(주)코크랩제30호부동산투자회사는 실체 없는 명목회사이나 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 그 역할과 권한을 회사의 정관에 명시함으로써 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획임.

본 이사회는 일반사무수탁회사, 판매회사를 선정하고 회사 운용자산으로 선정된 부동산에 관한 투자결정 및 사업계획서 승인을 하게 됨.

본 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하게 됨.

이사회는 대표이사1인, 비상무이사2인, 감사1인으로 구성됨.

[당해 회사의 지배구조]



4. 정관에 존속기간 및 해산사유를 정한 경우 그 내용

당사는 영속법인으로서 정관 제58조 아래와 같이 해산사유를 명시하고 있습니다.

[정관]

제58조

이 회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다.

1. 주주총회의 해산결의
2. 합병
3. 파산
4. 법원의 해산명령 또는 해산판결
5. 국토교통부장관의 영업인가의 취소

II. 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

1. 발기인에 관한 사항

회사명	(주)코람코자산신탁
대표자	정준호
본점 사업자등록번호	107-86-07628
법인등록번호	110111-2359837
본사 주소	서울특별시 강남구 삼성로, 4층(삼성동, 골든타워)
본사 전화번호	02-787-0000
기업규모	대기업
자본금	110억원
업종명	부동산신탁, 자산관리, 부동산매매
회사설립일	2001년 10월 24일
임직원수	188명
주주 구성	(주)LF, 우리은행, 산업은행, 키움증권 등

2. 이사 및 감사에 관한 사항

직 위	성 명	현 소속	비 고
대표이사	조상욱	군인공제회	
기타비상무이사	신현규	하나금융투자	
기타비상무이사	김재효	경찰공제회	
감사	김승철	일신회계법인	공인회계사

3. 자산운용전문인력에 관한 사항

직위	성명	주요경력 및 자격
상무	윤장호	교보리얼코
	이상헌	하나AIM AMC
이사	최승호	코람코자산신탁
	김철규	세빌스코리아에셋매니지먼트
	김병진	한국부동산신탁
	장성권	Cushman & Wakefield
	이주용	제이알투자운용
부장	조장희	코람코자산신탁
	박종선	JR투자운용
	조창우	교보리얼코
차장	신형식	코리아신탁
	허상배	서브원
	이정주	한국토지신탁
	김한얼	삼성에스원
	이유열	태영건설
	이수용	주식회사 쟈스타
	김태현	포스메이트
과장	김광열	코람코자산신탁
	김경주	코람코자산신탁
	박진석	에스앤아이코퍼레이션
계	20명	

Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

1. 자산운용의 기본방침

- 당해 회사는 서울특별시 영등포구 여의도동에 위치한 하나금융투자빌딩에 투자 및 운용(5년) 중에 있으며, 자본재조정을 통해 투자를 지속할 할 예정임. 당해 회사의 자산운용은 부동산과 현금(투자 이후에 발생하는 임대료 수입 및 내부유보에 따른 누적현금) 및 유가증권으로 구분되어 운용될 계획이며, 부동산은 임대차 관리와 부동산 매각 업무 등을 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁에 위탁하고, 현금 및 유가증권은 당해 회사의 이사회에서 운용방침을 정하여 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁을 통해 운용할 계획임.

2. 주요 투자대상 및 투자계획

가. 부동산의 매입

- 부동산 내역과 감정평가자료

구 분	소재지	용도	매입면적(m ²)		규모	감정기관	감정평가액 (백만원)
			토지	건물			
하나금융투자빌딩	서울시 영등포구 여의도동 27-3	업무시설	7,570	69,826	B5/23F	(주)제일 감정평가 법인	일반시가 525,000 담보 516,000

*감정평가지점 : 2020.09.09

나. 자산관리

- 당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가받은 (주)코람코자산신탁에 위탁할 계획임. 또한 당해 회사의 주요 자산인 본 시설의 효용 가치 유지 및 증대를 위해 시설의 최적상태를 유지할 예정임.
- 이러한 부동산자산 이외에도 당해 회사의 설립 이후 발생하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산이 발생하게 되며, 이러한 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 이

사회에서 운용방침을 정한 후 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용지출에 지장이 없도록 운용할 것임

다. 부동산의 처분

- 당해 회사는 한시적 명목회사(정관상 영속임)로서 존속기간 동안 효율적인 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요함.
- 당해 부동산 처분 시 감정평가기관의 감정평가액을 최저입찰금액으로 하는 시장매각(경쟁입찰방식)으로 처분하는 것을 원칙으로 하되 주주총회에서 별도로 정하는 경우 그에 따름.
- 매각 시에는 부동산투자회사법 제24조 제3항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성할 것임.
 - 당해 부동산의 현황 및 거래비용
 - 당해 부동산과 관련된 재무자료
 - 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
 - 그 밖에 당해 부동산의 거래 여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 국토교통부령이 정하는 사항

3. 이익 등의 배당방법

가. 배당가능이익

- 부동산투자회사법은 위탁관리부동산투자회사에 대하여 상법 제 458조의 규정에 의한 이익준비금 적립의무 배제와 해당 연도 감가상각비의 범위 내에서 이익의 초과배당을 규정하고 있음에 따라 매기 당기순이익 전액과 감가상각비의 100%를 현금배당 할 계획임.

나. 배당정책

- 배당가능이익의 90% 이상을 현금배당 할 계획임.
- 임차인들의 임대료를 기초로 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 당해 회사의 존속기간 동안 6개월 배당을 기본으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획이며, 이러한 배당정책으로서 운영기간 중 투자자들에게 연평균 약 6%(처분익 제외) 이상의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있음

○ 예상이익배당을

(단위:백만원)

사업연도	월수	전체 운영배당금	배당률
10기	2개월	1,640	9.41%
11기	6개월	2,639	5.05%
12기	6개월	4,696	8.20%
13기	6개월	5,992	6.31%
14기	6개월	6,619	6.59%
15기	6개월	5,674	5.65%
16기	6개월	6,699	6.67%
17기	6개월	5,948	5.92%
18기	6개월	7,363	7.33%
19기	6개월	6,806	6.78%
20기	4개월	3,807	5.69%

IRR	처분익제외	6.51%
	처분익포함	9.07%
ROE	처분익제외	6.49%
	처분익포함	9.48%

* 사업연도월수는 6개월임.

* 연환산 배당률은 사업연도별 배당금/ 납입자본(기초 기준) x (12 / 사업연도 월수)로 산정됨.

다. 배당금 지급시기 및 결정방법

- 이 회사의 결산기는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료함.
- 최초의 결산기는 설립일로부터 2016년 6월 30일까지로 함.
- 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

IV. 재무계획

객관적이고 공정한 재무계획 수립을 위해 성지회계법인에 재무계획 수립 위탁을 의뢰하여 재무계획을 작성하였음

1. 사업성분석 개요

- 사업성분석 방법 : DCF(Discounted Cash Flow)모델사용
- 사업성분석 단계
 - 미래손익 추정
 - EBIDTA(Earnings before interest, depreciation, tax and amortization)
 - 순운전자본의 증감계산
 - 자산투자 및 매각계획 반영
 - 법인세비용 계산
 - 영업활동으로부터의 현금(Free Cash Flow)계산
 - 영업활동 종료시점에서의 자산 매각가치(청산가치)산정
 - IRR on Project / IRR on Equity 및 이익배당률 산정
- 사업성분석 일반가정
 - 추정기간 : 2020. 11. 01 ~ 2025. 10. 31(5년)
 - 1) 회계기간 : 6개월
(매년1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료)
 - 2) 10기 회계연도(개시) : 2020. 11. 01 ~ 2020. 12. 31 (2개월)
 - 3) 11기 회계연도 : 2021.01.01. ~ 2021.06.30. (6개월)
 - 4) 20기 회계연도(종료) : 2025. 07. 01 ~ 2025. 10. 31 (4개월)
 - 물가상승률 : 연 1.1% 가정

2. 투자금액 및 재원조달

(단위 : 백만원)

구분	내역	금액	비고
투자금액	부동산매입금액	485,800	토지 78.06% 건물 21.94%
	취득부대비용 구주 추가배당 예비비	20,278 3,080 100	
	계	509,100	
재원조달	임대보증금	18,100	
	선순위 차입금	291,500	
	중순위 차입금(A)	65,000	
	자기자본	134,500	
	계	509,100	

가. 투자금액

○ 거래관련 비용

(단위 : 백만원)

구분	금액	비고
부동산매입금액	485,800	
취득관련 부대비용	20,278	
금융자문수수료	4,858	부동산평가금액의 1%
인수수료_보통주	3,135	보통주의 3%
인수수료_공모주	1,327	공모주의 2%
대출수수료_선순위	2,915	차입금의 1%
대출수수료_중순위(TR.A)	975	차입금의 1.5%
대출수수료_중순위(TR.B)	450	차입금의 1.5%
담보설정비용	100	
담보설정 법무사수수료	30	일정액
AMC 매입보수	5,000	일정액
법률실사수수료	200	일정액
재무자문수수료	20	일정액
물리자문수수료	19	일정액
감정평가용역수수료	140	일정액
매입세액 불공제액	1,027	부가가치세법 적용
취득세	-	
취득관련 법무사수수료	-	
주식발행 제세공과금	82	
예비비	100	
합계	506,178	

나. 재원조달 세부내역

○ 장기차입금

(단위 : 백만원)

구분	차입일	만기일	금액	이자율
선순위담보대출	2020-10-31	2025-10-31	291,480	2.55%
중순위담보대출(Tr.A)	2020-10-31	2022-01-31	65,000	5.00%
중순위담보대출(Tr.B)	2020-10-31	2021-10-31	30,000	5.00%

3. 영업수익의 추정

○ 임대료 수익

(단위 : 백만원)

사업연도	결산월	임대료수익	관리비수익
FY 10	2020-12-31	2,919	1,696
FY 11	2021-06-30	7,990	5,112
FY 12	2021-12-31	8,192	5,262
FY 13	2022-06-30	8,193	5,264
FY 14	2022-12-31	8,086	5,279
FY 15	2023-06-30	8,067	5,309
FY 16	2023-12-31	8,077	5,338
FY 17	2024-06-30	8,554	5,640
FY 18	2024-12-31	8,564	5,659
FY 19	2025-06-30	8,568	5,662
FY 20	2025-12-31	5,735	3,784
합계		82,944	54,004

○ 기타수익

(단위 : 백만원)

구분	월수입	인상률
주차수입	29.87	3.00%
중계기수입	0.75	0.00%
수도광열비 회입분	35.50	1.00%

4. 영업비용의 추정

가. 운용수수료

(단위 : 백만원)

구 분	내 역	비 고
자산관리수수료(기본보수)	총자산의 0.210%	
자산관리수수료(성과보수)	각 사업연도별 배당률 6.5% 초과시 초과분의 10%	
자산보관수수료	연 40백만원	
사무수탁수수료(상장전)	연 50백만원	
사무수탁수수료(상장후)	연 100백만원	

나. 위탁관리비

구 분	내 역	상승률	비고
PM수수료	연면적(평) * 1,130원/월	연 2.50% 상승	
FM수수료	연면적(평) * 9,250원/월	연 3.00% 상승	
수선유지비	연면적(평) * 2,000원/월	연 2.00% 상승	
수도광열비	연면적(평) * 6,000원/월	연 1.00% 상승	
보험료	연면적(평) * 200원/월	연 0.10% 상승	
임대차개선비용	연면적(평) * 300원/월	-	

다. 운영비용

○ 제세공과금: 재산세(건물분)

- 신축건물가격기준액(2020년 기준: 730,000원/m²)을 기준 / 매년 2.35% 상승가정

구 분	내 역	
적용세율	건물분 재산세	일반건축물의 세율 2.5/1,000
	지역자원시설세	지방세법 제146조에 따른 세율
	지방교육세	재산세액의 20%
과세기준일	매년 6월 1일	
납부기간	7월 16일 ~ 7월 31일	
과세표준	건물분 재산세	시가표준액×공정시장가액비율
	지역자원시설세	건물분 재산세 과세표준
	지방교육세	건물분 재산세액

○ 제세공과금: 재산세(토지분)

회사는 2022년에 지방세법 시행령 제102조 8항 3호에 따라 분리과세가 적용이 공모회사로 전환을 계획 중에 있으므로 회사가 보유한 토지는 분리과세대상 토지로 적용(공모계

획 확정 되는대로 공모예정)

○ 기타 운영 비용

구 분	금액	상승률	비고
회계감사	연 40백만원	-	

5. 법인세비용 추정

○ 배당가능이익의 90% 이상을 배당하므로 배당소득공제 감안 법인세 추정

6. 사업성 분석 결과

○ 주주의 현금흐름과 이익배당률 및 자기자본수익률(IRR on Equity)

(단위 : 백만원)

사업연도	월수	전체 운영배당금	배당률
10기	2개월	1,640	9.41%
11기	6개월	2,639	5.05%
12기	6개월	4,696	8.20%
13기	6개월	5,992	6.31%
14기	6개월	6,619	6.59%
15기	6개월	5,674	5.65%
16기	6개월	6,699	6.67%
17기	6개월	5,948	5.92%
18기	6개월	7,363	7.33%
19기	6개월	6,806	6.78%
20기	4개월	3,807	5.69%

○ 연평균배당률

IRR	처분익제외	6.51%
	처분익포함	9.07%
ROE	처분익제외	6.49%
	처분익포함	9.48%

별첨) 변경인가 후 3년간 추정재무제표

가. 3년간 추정대차대조표

(단위 : 백만원)

	2020 year 10기 2020-12-31	2021 year 11기 2021-06-30	2021 year 12기 2021-12-31	2022 year 13기 2022-06-30	2022 year 14기 2022-12-31	2023 year 15기 2023-06-30	2023 year 16기 2023-12-31
유동자산							
현금및현금성자산	4,283	6,732	7,244	9,665	8,548	9,409	9,801
미수금(임관리비)	795	166	1,424	503	1,526	581	460
선급금(운영비용)	-	35	-	38	-	41	-
부가세대급금	-	-	-	-	-	-	-
비유동자산							
토지	378,770	378,770	378,770	378,770	378,770	378,770	378,770
건물	121,943	123,543	123,543	125,143	125,143	126,743	126,743
(감가상각누계액)	(15,424)	(16,961)	(18,517)	(20,077)	(21,657)	(23,241)	(24,845)
자산총계	490,367	492,285	492,464	494,043	492,330	492,303	490,929
유동부채							
선수금(임관리비)	-	-	-	-	-	-	-
미지급비용(선순위차입금이자비용)	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239
미지급비용(중순위차입금 TR-A 이자비용)	542	542	542	-	-	-	-
미지급비용(중순위차입금 TR-B 이자비용)	250	250	-	-	-	-	-
미지급비용(CAPEX차입금이자비용)	-	3	3	7	7	10	10
미지급비용(운영비용)	269	1,135	495	1,264	496	1,384	580
부가세예수금	-	-	-	-	-	-	-
비유동부채							
선순위차입금	291,480	291,480	291,480	291,480	291,480	291,480	291,480
(현재가치할인차금)	(95)	(86)	(76)	(67)	(57)	(47)	(37)
중순위차입금(TR-A)	65,000	65,000	65,000	-	-	-	-
(현재가치할인차금)	(19)	(10)	(1)	-	-	-	-
중순위차입금(TR-B)	30,000	30,000	-	-	-	-	-
(현재가치할인차금)	(8)	(3)	-	-	-	-	-
CAPEX차입금	-	1,600	1,600	3,200	3,200	4,800	4,800
VAT-Loan	-	-	-	-	-	-	-
임대보증금	18,072	18,036	18,582	18,582	18,582	18,582	18,582
부채총계	406,730	409,185	378,864	315,705	314,946	317,448	316,653
자본금	10,450	10,450	13,450	20,086	20,086	20,086	20,086
자본잉여금	22,533	22,533	49,533	107,897	107,897	107,897	107,897
이익잉여금-유형자산평가이익(최초IFRS 전환시)	62,354	62,354	62,354	62,354	62,354	62,354	62,354
이익잉여금	(11,700)	(12,237)	(11,736)	(11,999)	(12,953)	(15,482)	(16,062)
자본총계	83,637	83,100	113,601	178,338	177,384	174,855	174,275
부채와자본총계	490,367	492,285	492,464	494,043	492,330	492,303	490,929

나. 3년간 추정손익계산서

(단위 : 백만원)

	2020 year 10기 2020-12-31	2021 year 11기 2021-06-30	2021 year 12기 2021-12-31	2022 year 13기 2022-06-30	2022 year 14기 2022-12-31	2023 year 15기 2023-06-30	2023 year 16기 2023-12-31
영업수익	4,747	13,499	13,854	13,861	13,773	13,787	13,831
임대수익	2,919	7,990	8,192	8,193	8,086	8,067	8,077
관리수익	1,696	5,112	5,262	5,264	5,279	5,309	5,338
기타수익	132	397	400	404	408	412	416
부동산처분이익	-	-	-	-	-	-	-
영업비용	1,598	6,336	4,895	5,472	5,037	5,995	5,019
자산관리수수료	221	511	609	511	520	511	528
자산보관수수료	7	20	20	20	20	20	20
일반사무수탁수수료	8	25	25	46	50	50	50
회계감사 등	7	20	20	20	20	20	20
중개수수료	42	1,004	83	-	167	395	55
PM(부동산관리)	48	143	145	147	149	150	152
FM(시설/보안/미화)	391	1,172	1,190	1,207	1,226	1,244	1,262
수선유지비	84	253	256	259	261	264	266
수도광열비	253	760	764	768	772	776	780
보험료	8	25	25	25	25	25	25
임대자개선비용	13	38	38	38	38	38	38
감가상각비	511	1,537	1,556	1,560	1,580	1,584	1,605
보유세	-	775	-	816	-	860	-
간주임대료부가세	5.4	16.1	16.9	16.6	16.9	16.6	16.9
부담금 및 도로점용료	-	35	147	38	192	41	200
매각비용	-	-	-	-	-	-	-
매각보수	-	-	-	-	-	-	-
매각성과보수	-	-	-	-	-	-	-
영업이익	3,149	7,163	8,959	8,389	8,736	7,793	8,812
영업외수익	18	57	65	65	69	68	70
이자수익	18	57	65	65	69	68	70
영업외비용	2,038	6,118	5,883	4,022	3,767	3,770	3,787
선순위차입금 이자비용	1,242	3,726	3,726	3,726	3,726	3,726	3,726
중순위차입금(TR-A) 이자비용	545	1,634	1,634	272	-	-	-
중순위차입금(TR-B) 이자비용	252	755	503	-	-	-	-
Capex차입금 이자비용	-	3	20	24	41	44	61
Vat-Loan 이자비용	-	-	-	-	-	-	-
당기순이익	1,129	1,102	3,140	4,432	5,039	4,090	5,094

다. 3년간 추정 현금흐름표

(단위 : 백만원)

	2020 year 10기 2020-12-31	2021 year 11기 2021-06-30	2021 year 12기 2021-12-31	2022 year 13기 2022-06-30	2022 year 14기 2022-12-31	2023 year 15기 2023-06-30	2023 year 16기 2023-12-31
재무활동으로 인한 현금흐름	4,172	(40)	(2,639)	(3,096)	(5,992)	(5,019)	(5,674)
재무활동으로 인한 현금유입	490,980	1,600	30,000	67,959	-	1,600	-
자본금 납입	104,500	-	30,000	66,359	-	-	-
선순위차입금의 차입	291,480	-	-	-	-	-	-
중순위차입금(TR-A)의 차입	65,000	-	-	-	-	-	-
중순위차입금(TR-B)의 차입	30,000	-	-	-	-	-	-
CAPEX차입금의 차입	-	1,600	-	1,600	-	1,600	-
VAT Loan 차입	-	-	-	-	-	-	-
재무활동으로 인한 현금유출	486,808	1,640	32,638	71,055	5,992	6,619	5,674
주식발행비용	14,449	-	-	1,359	-	-	-
차입금발행비용	130	-	-	-	-	-	-
선순위차입금의 상환	235,600	-	-	-	-	-	-
중순위차입금(TR-A)의 상환	-	-	-	65,000	-	-	-
중순위차입금(TR-B)의 상환	-	-	30,000	-	-	-	-
CAPEX차입금의 상환	-	-	-	-	-	-	-
VAT Loan의 상환	-	-	-	-	-	-	-
운영배당금(자산매각익포함)의 유상감자에 따른 주식상환	18,400	1,640	2,639	4,696	5,992	6,619	5,674
청산배당금의 지급	218,230	-	-	-	-	-	-
현금의 증감	2,861	2,449	512	2,422	(1,118)	861	392
기초현금	1,422	4,283	6,732	7,244	9,665	8,548	9,409
기말현금	4,283	6,732	7,244	9,665	8,548	9,409	9,801

제3부 업무위탁에 관한 사항

I. 업무위탁에 관한 사항

(주)코크랩 제30호 위탁관리부동산투자회사는 실체가 없는 명목회사로서 부동산 투자회사법에 의거 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사 및 판매회사와 업무위탁계약을 체결하였습니다.

구분	위탁 업무	담당회사	위탁보수
자산 관리	부동산취득·관리·개량·처분 부동산의 임대차 업무 유가증권의 매매 부동산사용권의 취득·관리·처분 등 부동산의 개발	(주)코람코 자산신탁	<매입수수료> (i) 최초 매입시: 23억원 (ii) 최초 매입 이후 거래: 45억원 (iii) 추가 부동산 매입시: 부동산 매입가액의 0.6% <운용수수료> (i)최초 매입등기부터 10결산기까지: 연 8억원 (ii)제11결산기부터 :결산기말 현재 총자산가액의 연 0.21% (iii) 운용성과수수료 : 추가 부동산 매입 시 목표배당률 6.5% 초과금액의 10% <매각수수료> 기본수수료: 매각가의 0.5% (하나금융투자이 우선매수선택권 행사시 10억원) 성과수수료: 매각차액의 10%
자산 보관	부동산의 보관 유가증권의 보관 및 관리 현금의 보관 및 관리 해산(청산)관련 업무	(주)신한은행	연 3,500만원 (소유권이전일로부터 매각시까지)
사무 관리	발행주식 명의개서에 관한 업무 주식발행에 관한 사무 운영 및 계산에 관한 사무 세무에 관한 업무 통지 및 공고 업무 청산 업무	국민은행(주)	연 5,000만원 (소유권이전일로부터 매각시까지)

II. 자산관리회사에 관한 사항

가. 자산관리회사 및 자산관리위탁계약의 개요

가. 명칭: 주식회사 코람코자산신탁

(영문 : KORAMCO REITs Management & TRUST Co., Ltd.)

나. 주소: 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)

다. 자본금에 관한 사항 (2019년 12월 말 기준)

순번	주주명	주식수	금액(원)	비율
1	(주)엘에프	1,118,618	5,593,090,000	50.74%
2	(주)우리은행	268,982	1,344,910,000	12.20%
3	한국산업은행	257,893	1,289,465,000	11.70%
4	키움증권(주)	219,209	1,096,045,000	9.94%
5	(주)신한은행	154,350	771,750,000	7.00%
6	기타	185,511	927,555,000	8.42%
합계		2,204,563	11,022,815,000	100.00%

라. 주요계약내용

○ 계약기간 : 계약 체결일로부터 당해 회사 청산 등기일 까지

○ 위탁보수 :

<매입수수료>

(i) 최초 매입시: 23억원

(ii) 최초 매입 이후 거래: 45억원

(iii) 추가 실물부동산 매입시: 부동산 매입가액의 0.6%

<운용수수료>

(i) 최초 매입등기부터 10결산기까지: 연 8억원

(ii) 제11결산기부터: 결산시말 현재 총자산가액의 연 0.21%

(iii) 운용성과수수료: 추가 부동산 매입 시 목표배당률 6.5% 초과금액의 10%

<매각수수료>

(i) 기본수수료: 매각가의 0.5%

(하나금융투자의 우선매수선택권 행사시 10억원)

(ii) 성과수수료: 매각차액의 10%

- 보수의 지급방식 : 매 결산기단위로 지급
(업무수행기간이 결산기 기간에 미달하는 경우 일할계산)

사. 주요업무

○부동산의 보관

- 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
- 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무
- 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
- 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 본 계약이 정하는 업무

○ 증권의 보관 및 관리

- 증권의 인수, 인도 및 보관. 예탁대상 증권의 경우 한국예탁결제원에 예탁하여야 하며, 자체 보관하는 경우 내화금고에 보관하여야 한다.
- 증권 상 인정되는 원리금 수령, 유무상 청약 등 제반권리의 행사
- 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

○ 현금의 보관 및 관리

- 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관
- 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급
- 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
- 자산관리회사의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무
- 부동산투자회사 또는 자산관리회사의 요청시 현금(대출금 포함) 관련 각종 증명서 발급
- 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

○ 해산(청산)관련 업무

- 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무
- 상기 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

Ⅲ. 자산보관회사에 관한 사항

가. 명칭 : 주식회사 신한은행

나. 주소 : 서울시 중구 세종대로9길 20

다. 자본금에 관한 사항

출 자 자	소유주식수(주)	구성비(%)	비 고
신한금융지주	1,585,615,506	100%	-
계	1,585,615,506	100%	-

라. 주요 계약 내용

- 계약기간 : 계약 체결일로부터 당해 회사 청산등기일 또는 중도 해지시까지
- 위탁보수 : 연간 3,500만원
- 보수의 지급방식 : 매 결산기단위로 지급
(업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우 일할계산)

마. 주요 업무

- 부동산의 보관
 - 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
 - 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제3자에게 경료하는 업무
 - 부동산투자회사의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
 - 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 본 계약이 정하는 무
- 증권의 보관 및 관리
 - 증권의 인수, 인도 및 보관. 예탁대상 증권의 경우 한국예탁결제원에 예탁하여야 하며, 자체 보관하는 경우 내화금고에 보관하여야 한다.
 - 증권 상 인정되는 원리금 수령, 유무상 청약 등 제반권리의 행사

- 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

○ 현금의 보관 및 관리

- 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관
- 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급
- 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
- 자산관리회사의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무
- 부동산투자회사 또는 자산관리회사의 요청시 현금(대출금 포함) 관련 각종 증명서 발급
- 기타 상기 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

○ 해산(청산)관련 업무

- 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무
- 상기 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무

IV. 사무수탁회사에 관한 사항

가. 명칭: 주식회사 국민은행

나. 주소: 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 26 (여의도동)

다. 자본금에 관한 사항 (단위: 주, %)

출자자	소유주식수	구성비	비고
KB금융지주	404,379,116	100	2019.12.31현재
계	404,379,116	100	-

라. 고객 및 수탁고 현황 (단위 : 억원, 개)

구분		연도			
		2016	2017	2018	2019
일반사무위탁	수탁고 (NAV 기준)	901,664	971,079	1,120,865	1,433,097
	거래처수	52	58	73	112

마. 주요 계약 내용

- 계약기간 : 계약의 효력발생일로부터 청산종결등기일 또는 계약 해지일까지
- 위탁보수 : 연간 5,000만원(VAT별도)
- 보수의 지급방식 : 매 결산기단위로 결산일 이후 7일 이내 지급
 (일반사무업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 보수는 수탁자의 180일 중 실제업무수행기간에 관하여 일할 계산한 금액으로 하며 6개월이 초과될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.)

바. 주요 업무

- 발행주식의 명의개서에 관한 업무
 - 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리
 - 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소
 - 발행주식의 명의개서에 대한 주주에 대한 제반 통지
- 주식발행에 관한 사무
 - 주식의 발행 및 교부
 - 예비증권 등의 보관 및 관리
 - 증자 및 감자와 관련한 사무

○ 운영에 관한 사무

- 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
- 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
- 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
- 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
- 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
- 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포

○ 계산에 관한 사무

- 당해 회사의 결산서류(재무상태표, 손익계산서 및 금전 분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
- 당해 회사의 매 분기 투자보고서 및 매 사업연도 사업보고서 작성 업무지원
- 당해 회사의 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
- 회계감사 수감

○ 세무에 관한 실무사무

- 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조 (단, 세무대리업무는 당해 회사가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리업무 지원을 위하여 관련자료의 제공업무를 수행한다)
- 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
- 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조
- 기타 보조업무 중 자산관리회사와 별도로 합의된 이외의 업무 보조

○ 법령 및 정관에 의한 통지 및 공고업무

- 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지 및 공시업무
- 매 분기 및 결산기의 재무제표 및 투자보고서의 비치·공시 및 열람제공
- 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
- 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출

○ 청산업무

- 당해 회사 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 상기의 업무

제4부 기타 필요한 사항

○ 설명의무(Product Guidance) 강화

판매회사로 하여금 투자자에게 당 회사의 주식 판매 시, 상품의 내용과 투자 위험을 설명하여 투자자의 이해를 돕도록 함

○ 공시 및 보고 의무 준수

일반사무관리회사로 하여금 당 회사 관련 주요 정보를 투자자에게 적기에 공시토록 하여 투자자의 의사결정에 참고가 되도록 함

또한 분기별로 국토교통부에 영업보고 의무를 철저히 준수토록 하여 당 회사의 경영현황을 공개하고, 보고서를 자산관리회사 및 일반사무관리회사에 비치토록 하여 투자자의 열람에 제공토록 함

○ 기타 투자자를 보호하기 위해 관련 법령에서 정하는 의무를 다하도록 함