

## 제 9 기말 투자보고서

국토해양부 및 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 동법 시행령 제 40 조, 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제 7 조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2012 년 8 월 28 일

회사명 : (주)코크렙제 14 호위탁관리부동산투자회사  
대표이사 : 맹동준 (인)   
본점소재지 : 서울시 강남구 역삼동 736-1  
(전화번호) 02-787-0064  
작성책임자 : 우리펀드서비스 대리 김혜영 (인)   
(전화번호) 02-6300-7274

## 제 1 부 회사의 개황

### I. 회사의 개황

#### 1. 회사의 개요

- 1) 회사명: 주식회사코크랩제 14 호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일: 2007.12.13
- 3) 소재지: 서울특별시 강남구 역삼동 736-1
- 4) 사업목적: 회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 1 에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.
  - ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
  - ② 부동산의 개발
  - ③ 부동산의 임대차
  - ④ 유가증권의 매매
  - ⑤ 금융기관에의 예치
  - ⑥ 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- 5) 자산 및 자본금 규모(2012.5.31 기준) : 총자산 1,120 억원, 자본금 203 억원
- 6) 상장 및 등록여부: 상장 및 등록되어 있지 않습니다.
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
  - 존속기간 : 정관에 따로 정하지 않음.(영속회사)
  - 해산사유 :
    - ① 존립기간의 만료
    - ② 주주총회의 결의
    - ③ 합병
    - ④ 파산
    - ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
    - ⑥ 부동산투자회사법 제 42 조의 규정에 의한 설립인가 취소 통지

#### 2. 회사의 연혁

- 1) 당해회사의 연혁
  - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
    - 2007.12.13 발기인총회

자산관리계약체결(주식회사 코람코자산신탁)

자산보관계약체결(국민은행)

일반사무위탁계약체결(우리펀드서비스 (구.우리은행))

- 2007.12.13 회사설립(자본금 10 억)
- 2008.01.10 국토해양부의 영업인가
- 2008.01.19 1 차 증자(증자후 자본금 103.83 억)
- 2008.05.19 2 차 증자(공모, 증자후 자본금 107.48 억원)
- 2009.11.25 3 차 증자(증자후 총자본금 203.3 억원)
- 2009.12.04 소유권 이전(타임스퀘어타워 A·B 동)
- 상호의 변경: 해당사항 없음

나) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

다) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요: 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사: 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등: 해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

- 1) 자본금 변동상황 : 설립이후 자본금 변동사실이 없음
- 2) 자본금 변동예정 등 : 보고서일 현재 자본금 변동예정이 없음
- 3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2012 년 5 월 31 일 현재 】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
20,000,000	4,065,954	15,934,046

2) 발행한 주식의 내용

【 2012 년 5 월 31 일 현재 】

[ 주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	4,065,954	20,329,770,000	
합 계		4,065,954	20,329,770,000	

3) 자기주식 취득현황

(단위:원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
-	-	-	-	
합 계		-	-	

4) 주식매수선택권

(단위:원, 주)

부여일	관계	부여 받은자	주식의 종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사 주식수	행사 기간	행사 가격	최근주가 (공모가격)
-	임원	-	-	-	-	-	-	-	-
-	직원	-	-	-	-	-	-	-	-
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [ 가-나 ]	[ 4,065,954 ]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	4,065,954	
나. 의결권 없는 주식	-	
2. 의결권이 제한된 주식 [ 가+나+다+라+마 ]	[ - ]	
가. 상법상의 제한	-	
나. 증권거래법상의 제한	-	
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한	-	
라. 부동산투자회사법상의 제한	-	
마. 기타 법률에 의한 제한	-	
3. 의결권이 부활된 주식	[ - ]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [ 1-2+3 ]	[ 4,065,954 ]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: - %): - 주		

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

당 회사의 당기배당금액은 기본적으로 6 개월 단위 사업연도별 당기배당가능이익의 100%를 현금배당 할 계획으로 있으며 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 당 회사의 회계연도는 매년 6 월 1 일에 개시하여 11 월 30 일에 종료하고 12 월 1 일 개시하여 익년 05 월 31 일에 종료합니다. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2008 년 05 월 31 일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법히 등재된 당 회사의 주주에게 지급됩니다.

### 2) 최근 5 사업연도의 배당에 관한 사항

[ 주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위:천원 , %)

구 분	9 기	8 기	7 기	6 기	5 기
당기순이익	1,916,762	1,917,750	1,796,324	1,693,978	-1,142,315
주당순이익 (원)	471	472	442	417	-281
이익배당한도	2,703,834	2,704,669	2,583,243	1,597,789	-
배당금총액	2,703,834	2,704,669	2,583,243	1,597,789	-
배당성향	141.06	141.03	143.81	100	-
배당수익률	13.30	13.30	12.71	7.86	-
연환산배당수익률	26.53	26.53	25.49	15.59	-

※ 이익배당한도, 배당성향, 배당수익률 등의 산출근거를 별도 기재

이익배당한도 : 당기순이익-법정적립금-전기이월결손금-주식할인발행차금 상각액+감가상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

※ 배당수익율은 "배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]" 로 계산(백분율로 표시)

※ 1 기의사업연도가 1 년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 = 배당수익율 \* 365 일 / (해당사업연도의일수)

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### I. 총자산의 구성현황

#### 1. 위탁관리부동산투자회사

##### 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비	
		(2011.11.30.)		(2012.05.31.)		구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	113,429	96.49%	113,455	97.56%	97.56%	97.56%
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련유가증권			-		-		-
유가증권							-
금융기관 예치		3,676	3.13%	2,506	2.15%		2.15%
기타 자산		448	0.38%	331	0.29%		0.29%
총 자산	자기자본	48,545	41.30%	48,544	41.74%	41.74%	100.00%
	부채	69,008	58.70%	67,748	58.26%	58.26%	

※법 제 25 조 및 시행령 제 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

- 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

1. 총자산(최저자본금 준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2 년이내의 회사 설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율을 작성한다.
2. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.
3. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

## 2. 기업구조조정부동산투자회사

해당사항 없음.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

해당사항없음

### 2. 부동산관련 유가증권 거래내역

부동산 관련 유가증권 거래내역이 없음

### 3. 유가증권 거래내역

유가증권 거래내역이 없음

### 4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

금융기관명	예치 금융상품	이자율	전기말	당기말
국민은행(모계좌)	MMDA	1~3%	3,657	2,488
합계			3,657	2,488

\* I. 총자산의 구성현황의 금융기관예치금에는 위의 금액에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

### 5. 순자산가치 추이

(단위 : 백만원, 주)

	2012.5.31	2011.11.30	2011.5.31	2010.11.30
부동산투자회사법 시행령제27조3항에 따른 총자산가액(I)	116,292	117,553	117,403	121,830
대차대조표상부채총액(II)	67,748	69,008	68,980	74,393
순자산가치가액(III= I - II)	48,544	48,545	48,423	47,438
발행주식총수	4,065,954	4,065,954	4,065,954	4,065,954
주당 순자산가치(원)	11,939	11,939	11,909	11,667

## 제 3 부 자산 유형별 현황

### I. 분기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

#### 1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공(개축)연도	취득일자	담보 및 부채내역
타임스퀘어 타워	서울 영등포구 영등포동 4가 442	2009년 9월	2009.12.4	82,603,431

※ 담보 및 부채내역은 대주단의 차입금 및 일부 임차인의 전세권, 근저당권등에 담보제공된 것으로 채권최고액을 기재함.

#### 2. 소유 부동산별 가격현황

부동산명	취득가액		취득후		평가손익		기말잔액		총액	감가	장부
			자본적지출							상각	가액
	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩	토지	빌딩		누계액	
타임스퀘어 타워	26,890	86,006	-	558	-	-	26,890	86,564	113,454	4,306	109,148

#### 3. 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능면적	임대면적	임대율	연간	임대차 계약수	임대면적단위(m <sup>2</sup> )당
				총임대료 <sup>주)</sup>		연임대료(원)
타임스퀘어 타워 A 동	21,300.33 m <sup>2</sup>	13,093.83 m <sup>2</sup>	61.47%	3,024,228,348	10	230,966
타임스퀘어 타워 B 동	17,707.74 m <sup>2</sup>	16,652.67 m <sup>2</sup>	94.04%	3,962,950,800	10	237,977
합 계	39,008.07 m <sup>2</sup>	29,746.50 m <sup>2</sup>	76.26%	6,987,179,148	20	234,890

주) 연간 총임대료=임차인별 총 월임대료(2012.5.31 일 기준) x 12 개월

### II. 부동산개발사업의 현황

보고서 기준일 현재 개발사업을 영위하지 않으므로 해당사항 없음



## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2011.12.01~2012.05.31)

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

구 분	구 분	금 액 (백만원)	비 율 (%)	비 고
부동산	임대료	4,157	61.41%	
	매매손익			
	기타 수익	2,560	37.82%	
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등			
기타 수익		52	0.77%	
총 수 익		6,769	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

구 분	임대료수익 (백만원)	비율 (%)	비 고
타임스퀘어타워	4,157	100.00%	
합 계	4,157	100.00%	

##### 2) 부동산 매매손익

해당사항 없음

##### 3) 기타 수익

구 분	관리비수익 등 (백만원)	비율 (%)	비 고
타임스퀘어타워	2,560	100.00%	
합계	2,560	100.00%	

#### 2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	52	100.00%	
잡수익	-	-	
합계	52	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 9 기	8 기	7 기	6 기
당해회사수익률(A)	8.76	8.77	8.20	7.73
산업평균수익률(B)	-			
초과수익률	-			

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

$$1 \text{ 사분기수익률} = \{ 1 + ( \text{당분기순이익} / [ (\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2 ] ) \}^4 - 1$$

$$2 \text{ 사분기수익률} = \{ 1 + ( \text{당반기순이익} / [ (\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2 ] ) \}^2 - 1$$

$$3 \text{ 사분기수익률} = \{ 1 + ( 1 \text{ 분기부터 } 3 \text{ 분기까지의 순이익} / [ (\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2 ] ) \}^{4/3} - 1$$

$$4 \text{ 사분기수익률} = ( \text{당기순이익} / [ (\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2 ] )$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기사산식을 준용하여 최근 1 년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2011.12.01~2012.05.31)

### I. 부동산 영업경비

#### 1) 부동산운용비용

(단위 : 백만원)

구 분	금 액
부동산위탁관리비	569
수도광열비	381
부동산관리비	45
수선유지비	201
주차료	9
임차료	3
합 계	1,208

#### 2) 일반운용비용

(단위 : 백만원)

구 분	금 액
급여	3
세금과공과	181
보험료	12
감가상각비	787
지급수수료	125
일반관리비	15
자산보관수수료	15
사무수탁수수료	20
자산관리수수료	411
합 계	1,569

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율(또는 지급금액)	비고
자산관리수수료	(주)코람코 자산신탁	<p>&lt;매입수수료&gt; 부동산매입을 위한 재원조달총액(경방오피스의 경우 117,026 백만원)의 1.72%으로 하고 부동산 매매대금(계약금, 1,2,3 차 중도금)을 지급한 날로부터 7 일 이내에 각 0.18%를 지급하고 잔금을 지급한 날로부터 7 일 이내에 1.0%를 지급</p> <p>&lt;기본수수료(Basic Fee)&gt; 연간으로 부동산매입을 위한 재원조달총액(경방오피스의 경우 117,026 백만원)의 0.7%</p> <p>단, 부동산 소유권 이전 후 다음 결산기까지 기본수수료는 무보수.</p> <p>&lt;매각수수료&gt; 매각차익의 25%</p> <p>단, 운용기간 중 주주배당에 대한 IRR 값이 당초 사업계획보다 미달될 경우 미달되는 금액을 매각성과수수료에서 차감하되, 미달되는 금액이 매각성과수수료보다 클 경우 매각성과수수료는 매각차익의 0%로 함</p>	
자산보관수수료	국민은행	당해 결산기말 기준 "갑"의 부동산매입금액의 연 0.03%	
사무수탁수수료	우리펀드 서비스(주)	당해 결산기말 기준 "갑"의 부동산 매입금액의 연 0.04%	

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재. 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

## 제 6 부 차입에 관한 사항

### I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비 고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	
부동산관련 부채 인수	60,000	-	-	60,000	
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

### II. 차입처 등

(단위 : 원, %)

차입처	금액	차입일	이율	만기
교보생명보험	15,000,000,000	2009-12-04	6.90%	2016.12.04
삼성생명보험	13,000,000,000	2009-12-04		2016.12.04
신한생명보험	12,000,000,000	2009-12-04		2016.12.04
한화손해보험	10,000,000,000	2009-12-04		2016.12.04
KDB 생명	10,000,000,000	2009-12-04		2016.12.04
	60,000,000,000			

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
농협생명보험	최대주주	보통주	597,616 주 (14.70%)	-	-	597,616 주 (14.70%)	-
계			597,616 주 (14.70%)	-	-	597,616 주 (14.70%)	

#### 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	교보생명보험	보통주	594,540	14.62%	
2	KDB생명	보통주	594,540	14.62%	
3	신한생명보험	보통주	594,540	14.62%	
4	우리은행	보통주	594,540	14.62%	
5	삼성생명보험	보통주	569,158	14.00%	
6	한화손해보험	보통주	278,042	6.84%	
7	코람코자산신탁	보통주	169,978	4.18%	

#### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

구분	주주수(명)	비율(%)	주식수(주)	비율(%)	비고
최대주주	1	6.68	597,616	14.70%	
주요주주	7	46.66	3,395,338	83.50%	
소액주주	7	46.66	73,000	1.80%	
- 개인	7		73,000	1.80%	
- 법인			0	0	
합계	15	100.00	4,065,954	100.00%	

#### 4. 주식사무

결산일	05월 31일, 11월 30일 <sup>1)</sup>	정기 주주총회	8월 또는 2월중
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재신문	머니투데이 (2개이상 신문공고시 매일경제)
명의개서대리인	우리펀드서비스(주)		

주 1) 설립후 최초의 결산일은 2008년 05월 31일입니다.

#### II. 주가변동상황

상장 및 등록되어 있지 않아 해당사항 없음.

## 제 8 부 요약된 대차대조표와 손익계산서

### I. 요약재무제표 작성기준

#### 1. 요약 대차대조표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동 자산 : 현금 및 현금성자산, 미수금, 미수수익, 선급비용 및 미수법인세환급액으로 구성
- 2) 비유동 자산 : 당사가 보유한 부동산에 대한 계정으로 토지, 건물, 건물에 대한 감가상각누계액 및 장기선급비용으로 구성
- 3) 유동 부채 : 미지급금, 미지급비용 및 부가세예수금, 선수금, 예수금으로 구성
- 4) 비유동부채 : 장기차입금 및 임대보증금으로 구성

#### 2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 임대료수익, 관리수익 및 기타운용수익으로 구성
- 2) 영업비용 : 일반운용비용으로 위탁관리비, 자산관리수수료, 사무수탁수수료, 자산보관수수료, 임원보수, 부동산관리비, 수동광열비, 수선유지비, 일반관리비, 지급수수료, 세금과 공과, 감가상각비, 주차료, 보험료 및 임차료로 구성
- 3) 영업외비용 : 장기차입금에 대한 이자비용 및 잡손실로 구성
- 4) 영업외수익 : 이자수익 및 잡이익으로 구성

#### 3. 요약 현금흐름표의 과목별 구성 세부과목

해당사항 없음.

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

### III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음



#### IV. 대차대조표

(단위 : 천원)

과 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
자산				
유동자산	2,717,053	3,958,563	3,712,538	8,035,656
비유동자산	109,269,243	110,075,481	110,958,823	111,849,626
자산총계	111,986,296	114,034,044	114,671,361	119,885,282
부채				
유동부채	2,821,122	1,756,091	1,881,654	1,438,547
비유동부채	64,927,295	67,252,167	67,098,427	72,953,990
부채총계	67,748,417	69,008,258	68,980,081	74,392,537
자본				
자본금	20,329,770	20,329,770	20,329,770	20,329,770
자본잉여금	24,352,082	24,352,082	24,352,082	24,352,082
이익잉여금	(443,973)	343,934	1,009,428	810,893
자본총계	44,237,879	45,025,786	45,691,280	45,492,745
부채와 자본총계	111,986,296	114,034,044	114,671,361	119,885,282

#### V. 손익계산서

(단위: 천원)

과 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
영업수익	6,717,499	6,682,581	6,491,045	6,092,897
영업비용	2,777,353	2,731,445	2,634,734	2,200,934
영업이익	3,940,146	3,951,136	3,856,311	3,891,963
영업외수익	52,287	42,285	41,772	85,253
영업외비용	2,075,671	2,075,671	2,101,759	2,283,238
법인세비용차감전순이익	1,916,762	1,917,750	1,796,324	1,693,978
법인세비용				
당기순이익	1,916,762	1,917,750	1,796,324	1,693,978

**VI. 결손금처리계산서(매연도말 1 회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)**

과 목	제 9 (당) 기		제 8 (전) 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(443,973,261)		343,934,562
1. 전기이월미처리결손금	(2,360,734,967)		(1,573,815,725)	
2. 당기순이익	1,916,761,706		1,917,750,287	
II. 이익잉여금처분액		2,703,834,543		2,704,669,529
1. 배당금	2,703,834,543		2,704,669,529	
현금배당(주식 13)	2,703,834,543		2,704,669,529	
(보통주배당금(률): 제 9 기: 665 원(13.30%) 제 8 기: 665 원(13.30%))				
III. 차기이월미처리결손금		(3,147,807,804)		(2,360,734,967)

**VII. 현금흐름표(매연도말 1 회 작성에 한한다.)**

과 목	제 9 (당) 기		제 8 (전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		3,885,672,895		2,653,371,298
1. 당기순이익	1,916,761,706		1,917,750,287	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	787,072,837		786,919,242	
감가상각비	787,072,837		786,919,242	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	1,181,838,352		(51,298,231)	
미수금의 증가	(2,362,764)		(40,844,270)	
미수수익의 감소(증가)	559,936		(4,108,059)	
선급비용의 감소	76,214,798		14,288,415	
미수법인세환급액의 감소(증가)	(2,069,812)		8,507,224	
장기선급비용의 감소	44,465,163		96,422,095	
미지급금의 증가(감소)	25,853,752		(8,200,339)	

과 목	제 9 (당) 기		제 8 (전) 기	
미지급비용의 증가(감소)	147,208,132		(107,231,961)	
선수금의 증가(감소)	690,077,800		(10,437,500)	
부가세예수금의 증가	1,891,347		306,164	
예수금의 증가	200,000,000		-	
Ⅱ.투자활동으로 인한 현금흐름		(25,300,000)		-
1.투자활동으로 인한 현금유입액	3,000,000,000		-	
단기금융상품의 감소	3,000,000,000		-	
2.투자활동으로 인한 현금유출액	(3,025,300,000)		-	
건물의 취득	25,300,000		-	
단기금융상품의 증가	3,000,000,000		-	
Ⅲ.재무활동으로 인한 현금흐름		(5,029,541,319)		(2,429,502,988)
1.재무활동으로 인한 현금유입액	140,923,110		153,740,360	
임대보증금의 증가	140,923,110		153,740,360	
2.재무활동으로 인한 현금유출액	(5,170,464,429)		(2,583,243,348)	
임대보증금의 감소	2,465,794,900		-	
배당금의 지급	2,704,669,529		2,583,243,348	
Ⅳ.현금의 증가(감소)(I+Ⅱ+Ⅲ)		(1,169,168,424)		223,868,310
Ⅴ.기초의 현금(주석 3,14)		3,657,486,997		3,433,618,687
Ⅵ.기말의 현금(주석 3,14)		2,488,318,573		3,657,486,997

## VIII. 재무제표에 대한 주석

### 1. 일반사항

주식회사 코크레프 14 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2007년 12월 13일 설립되어 2008년 1월 10일 대한민국 국토해양부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울시 강남구 역삼동 736-1 번지이고, 최대주주는 농협생명보험(주)(보유주식수 598 천주/지분율 14.70%)이며 당기말 현재 납입자본금은 20,330 백만원입니다.

당사의 사업연도는 6개월(매년 6월 1일과 12월 1일에 개시하고 11월 30일과 5월 31일에 종료)입니다.

### 2. 중요한 회계처리방침의 요약

당사의 재무제표는 한국의 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

한편, 당사의 정기주주총회 제출용 당기 재무제표는 2012년 8월 1일 개최된 이사회에서 사실상 확정되었습니다.

#### (1) 수익의 인식

당사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료수익과 관리수익 그리고 기타 수익으로 구분하여 수익을 인식하고 있습니다.

#### (2) 대손충당금

당사는 보고기간종료일 현재 받을 미수금 등의 받을채권잔액에 대하여 개별분석의 방법을 토대로 하여 예상되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

#### (3) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액을 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 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.

자 산	내용연수
건물	55 년

(4) 법인세회계

당사는 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 미래의법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌 자산(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.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간종료일 현재 당사의 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같으며, 사용이 제한된 예금은 없습니다.

(단위: 천원)

구 분		당기말	전기말
현금및현금성자산	보통예금	2,488,319	3,657,487

#### 4. 유형자산

(1) 당사의 유형자산의 장부금액 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	당기말
토지	26,890,241	-	-	26,890,241
건물	83,019,982	25,300	(787,073)	82,258,209
합 계	109,910,223	25,300	(787,073)	109,148,450

<전기>

(단위: 천원)

구 분	기 초	취 득	감가상각비	전기말
토지	26,890,241	-	-	26,890,241
건물	83,806,901	-	(786,919)	83,019,982
합 계	110,697,142	-	(786,919)	109,910,223

한편, 상기 유형자산 중 토지와 건물은 당사의 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여담보로 제공되어 있습니다(주석 7 참조).

#### (2) 보유토지의 공시지가

보고기간종료일 현재 유형자산 중 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

소재지	면적(m <sup>2</sup> )	장부가액	공시지가
서울특별시 영등포구 영등포동 4 가 442, 442-1	2,506.4	26,890,241	21,329,464

#### 5. 금융비용 자본화

당사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련한 금융비용을 자본화하는 회계처리방침에 따라 유형 자산의 건설 등을 위하여 사용한 차입금에 대한 건설기간 중 금융비용을 당해 유형자산의 취득원가에 산입하는 회계정책을 적용하고 있습니다. 이에 따라 당기 중 유형자산의 취득원가에 산입한 금융비용은 없으며, 취득원가에 계상한 누적 금융비용은 4,331,572 천원입니다. 이로 인하여 이를 기간비용으로

회계처리 했을 경우보다 당기순이익은 29,886 천원 감소하였고 이익잉여금은 4,167,199 천원 증가하였습니다.

6. 보험가입현황

당사는 보고기간종료일 현재 건물에 대하여 한화손해보험(주) 및 NH 농협손해보험의 패키지 보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험사	패키지보험	부보금액	연보험료
한화손해보험(주)	재산종합보험, 기계위험보험	34,625,631	13,172
	기업휴지보험	5,332,206	
	소계	39,957,837	
	일반배상책임보험	대인대물일괄 1 사고당 10 억원 및구내치료비 1 인당/1 사고 3 백만원	
NH 농협손해보험	재산종합보험, 기계위험보험	34,265,632	9,311
	기업휴지보험	5,332,206	
	소계	39,597,838	

상기 부보금액 중 차입금과 관련하여 78,000,000 천원이 아래와 같이 질권설정되어 있습니다.

(단위: 천원)

설정권자	질권금액	관련채무
교보생명보험(주)	19,500,000	장기차입금
신한생명보험(주)	15,600,000	장기차입금
삼성생명보험(주)	16,900,000	장기차입금
한화손해보험(주)	13,000,000	장기차입금
Kdb 생명보험(주)	13,000,000	장기차입금
합 계	78,000,000	

한편, 당사는 상기 보험 이외에 한화손해보험(주)의 가스사고배상책임보험(대물 1 사고당 3 억원, 대인 1 인당 8 천만원 보상)과 서울보증보험의 임대보증금 보증보험에 217,439 천원 가입하고 있습니다.

7. 담보제공현황

보고기간종료일 현재 차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 담보제공 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	설정권자	채권최고액	관련채무
서울특별시 영등포구 영등포동 4 가 442, 442-1	교보생명보험(주), 신한생명보험(주),삼성생명보험(주), 한화손해보험(주), Kdb 생명보험(주)	78,000,000	장기차입금
	미래에셋생명보험(주)	343,278	임대보증금
	우리아비바생명보험(주)	276,426	임대보증금
	(주)엠.피.씨	580,932	임대보증금
	효성아이티엑스(주)	2,959,546	임대보증금
	삼성카드(주)	78,124	임대보증금
	롯데카드(주)	163,852	임대보증금
	삼성생명보험(주)	201,273	임대보증금
합 계		82,603,431	

8. 장기차입금

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 장기차입금의 내역

(단위: 천원)

차 입 처	이자율(%)	당기말	전기말	상환방법	최종만기일
교보생명보험(주)	6.9	15,000,000	15,000,000	만기일시상환	2016-12-04
신한생명보험(주)	6.9	12,000,000	12,000,000	"	2016-12-04
삼성생명보험(주)	6.9	13,000,000	13,000,000	"	2016-12-04
한화손해보험(주)	6.9	10,000,000	10,000,000	"	2016-12-04
Kdb 생명보험(주)	6.9	10,000,000	10,000,000	"	2016-12-04
합 계		60,000,000	60,000,000		

한편, 상기의 장기차입금에 대하여 토지 및 건물이 담보로 제공되어 있습니다.(주석 7 참조)



9. 자 본

(1) 자본금

보고기간종료일 현재 당사의 수권주식수는 20,000 천주이며, 발행주식수는 보통주 4,065,954 주로서 1 주당 금액은 5,000 원이며 보통주 자본금은 20,329,770 천원입니다.

(2) 유상증자

당사의 설립자본금은 1,000,000 천원(200,000 주)이며, 1 기 중 부동산투자회사법 제 10 조의 충족을 위해 2008 년 1 월 14 일자 이사회 결의에 따라 2008 년 1 월 18 일을 주금납입일로 하여 9,383,000 천원의 유상증자(1 주당 발행가액: 5,000 원, 발행주식수: 1,876,600 주)를 실시하였습니다. 또한, 부동산투자회사법 제 14 조의 3 을 충족시키기 위해 2008 년 4 월 11 일자 이사회 결의에 따라 2008 년 5 월 19 일 을 주금납입일로하여 365,000 천원의 유상증자(1 주당 발행가액: 5,000 원, 발행주식수: 73,000 주)를 실시하였습니다. 한편, 당사는 유형자산 취득 잔금 결제 등을 위해 2009 년 11 월 26 일을 주금납입일로하여 35,740,002 천원의 유상증자(1 주당 발행가액: 18,650 원, 발행주식수: 1,916,354 주)를 실시하였습니다.

(3) 주식발행초과금

보고기간종료일 현재 당사의 주식발행초과금은 신주발행시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본전입 및 결손금의 보전에만 사용할 수 있습니다.

(4) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 법률 제 7243 호 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(5) 결손금처리계산서

당사의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 9 (당)기	2011 년 12 월 1 일 부터	제 8 (전)기	2011 년 6 월 1 일 부터
	2012 년 5 월 31 일 까지		2011 년 11 월 30 일 까지
처리확정일	2012 년 8 월 17 일	처리확정일	2012 년 2 월 8 일

주식회사 코크렙제 14 호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 9 (당) 기		제 8 (전) 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(443,973,261)		343,934,562
1. 전기이월미처리결손금	(2,360,734,967)		(1,573,815,725)	

과 목	제 9 (당) 기		제 8 (전) 기	
2. 당기순이익	1,916,761,706		1,917,750,287	
II. 이익잉여금처분액		2,703,834,543		2,704,669,529
1. 배당금	2,703,834,543		2,704,669,529	
현금배당(주식 13)	2,703,834,543		2,704,669,529	
(보통주배당금(률): 제 9 기: 665 원(13.30%) 제 8 기: 665 원(13.30%))				
III. 차기이월미처리결손금		(3,147,807,804)		(2,360,734,967)

10. 특수관계자

(1) 특수관계자와의 주요거래 및 채권·채무 잔액과 담보의 내역

1) 거래내역

당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계자	내역	당기	전기
교보생명보험(주)	이자비용	518,918	518,918
신한생명보험(주)	이자비용	415,134	415,134
삼성생명보험(주)	이자비용	449,729	449,729
	임대료수익	148,399	194,207
	관리비수익	103,090	101,689
	기타운용수익	1	18,496
한화손해보험(주)	이자비용	345,945	345,945
	보험료	6,592	6,977
Kdb 생명보험(주)	이자비용	345,945	345,945
(주)우리은행	사무수탁수수료	-	7,284
(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	410,713	410,713

2) 채권·채무 잔액

(단위: 천원)

특수관계자	내역	당기말	전기말
교보생명보험(주)	미지급비용	510,411	249,534
	장기차입금	15,000,000	15,000,000
신한생명보험(주)	미지급비용	408,329	199,627
	장기차입금	12,000,000	12,000,000
삼성생명보험(주)	미지급비용	442,356	216,263
	장기차입금	13,000,000	13,000,000
	임대보증금	154,825	154,141
한화손해보험(주)	선급비용	6,592	114
	미지급비용	340,274	166,356
	장기차입금	10,000,000	10,000,000
Kdb 생명보험(주)	미지급비용	340,274	166,356
	장기차입금	10,000,000	10,000,000
(주)코람코자산신탁	미지급금	451,784	410,713

3) 담보

당기 보고기간종료일 현재 당사는 당사의 차입금과 관련하여 특수관계자인 교보생명보험(주), 신한생명보험(주), 삼성생명보험(주), 한화손해보험(주), Kdb 생명보험(주)에게 토지, 건물의 담보(채권최고액 78,000,000 천원)를 제공하고 있습니다. (주석 7 참조)

(2) 주요 경영진에 대한 보상

당사의 주요 경영진에는 당사의 기업활동의 계획·운영·통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가지고 있는 이사(사외이사 포함) 및 감사가 포함되어 있으며, 당기(전기) 중 주요 경영진에 대한 보상내역은 금여 3,000 천원(3,000 천원)입니다.

11. 법인세비용

당기 및 전기의 법인세 비용과 이연법인세자산(부채)의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세 비용의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 및 전기 중 당사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
법인세비용차감전 순이익	1,916,762	1,917,750
적용세율(당기: 23.5%, 전기: 23.5%)에 따른 법인세	450,656	450,896
조정사항		
발생한 일시적차이 중 이연법인세자산 미인식효과(주 1)	(450,656)	(450,896)
법인세비용	-	-
유효세율(법인세비용/법인세비용차감전순이익)	N/A	N/A

(주 1) 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 않았습니다.

## 12. 주당이익

### (1) 기본주당순이익

(단위: 주원)

구 분	당기	전기
법인세비용 차감후 순이익	1,916,761,706	1,917,750,287
차감; 우선주배당금	-	-
보통주 당기순이익	1,916,761,706	1,917,750,287
가중평균유통보통주식수(*)	4,065,954	4,065,954
기본주당순이익	471	472

(\*) 당기 중 발행보통주식수는 변동이 없으므로 가중평균발행보통주식수는 당사가 발행한 보통주식수와 동일합니다.

13. 배 당 금

당사의 이익잉여금처분계산서상에 계상되어 있는 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(1) 배당금 산정 내역

구 분	당기	전기
배당금	2,703,834,543 원	2,704,669,529 원
발행주식수	4,065,954 주	4,065,954 주
1 주당 배당금	665 원	665 원
1 주당 액면가액	5,000 원	5,000 원
배당률	13.30%	13.30%

(2) 배당성향

구 분	당기	전기
배당금	2,703,835 천원	2,704,670 천원
당기순이익	1,916,762 천원	1,917,750 천원
배당성향	141.06%	141.03%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 제 28 조, 동법시행령 제 32 조 및 당사의 정관 제 56 조에 따라당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 않습니다.

14. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상의 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금 은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 동일합니다.

15. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 회계기간별로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
기본수수료	부동산 매입을 위한 재원조달총액(경방오피스의 경우 117,026 백만원)의 0.7% (단, 소유권이전일로부터 1년간 무보수임)
매입수수료	부동산 매입을 위한 재원조달총액(경방오피스의 경우 117,026 백만원)의 1.75%
성과수수료	매각차익의 25%

당기 및 전기 중 발생한 자산관리수수료는 410,713 천원입니다.

#### (2) 일반사무위탁계약

당사는 (주)우리은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 당사의 운영, 계 산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 부 동산매입금액(당사가 부동산매도자와 체결하는부동산 매매계약서 상의 매매금액(부가세 제외)임)의 연 0.04%를 일반사무수탁수수료로 하여 결산기별로 지급하여 왔습니다. 2011년 8월 8일에 (주)우리은행 의 일반사무관리부가 우리펀드서비스(주)로 분사되어 당사의 일반사무관리회사는 (주)우리은행에서 우 리펀드서비스(주)로 변경되었습니다. 우리펀드서비스(주)가 당사의 일반사무위탁계약을 인수도하는 방식 으로 다른 계약 내용에 변동이 없습니다. 이로 인해 당기 및 전기 중 발생한 사무수탁수수료는 20,263 천원입니다.

#### (3) 자산보관위탁계약

당사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관, 관리업무 위탁계약을 체결하여 부 동산매입금액(당사가 부동산 매도자와 체결하는 부동산 매매계약서상의 매매금액(부가세 제외)임)의 연 0.03%를 수수료로 하여 결산기별로 지급하고 있습니다. 이로 인해 당기 및 전기 중 발생한 자산보관수 수수료는 15,197 천원입니다.

#### (4) 부동산관리위탁계약

당사는 Times Square Tower 의 경우 씨비리차드엘리스코리아주식회사와 재산 인수/인계관련 업무(소유 권 변경 관련 임차인 면담 및 통지, 시설관리 인수/인계, 임대차승계계약, 보험 인수/인계 및 보험 가입 /해지 등) 및 부동산관리 관련업무(임대차관리, 예산 및 재정 관리, 시설관리 등, 기록, 감사 및 보고서의 제출 등)를 체결하여 일정액의 수수료를 지급하고 있으며 이를 위탁관리비로 분류하고 있습니다. 이로 인해 당기 및 전기에 발생한 위탁관리비는 각각 568,680 천원 및 553,207 천원입니다.

## IX. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

주식회사 코크렙제 14 호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2012 년 7 월 2 일

본 감사인은 첨부된 주식회사 코크렙제 14 호위탁관리부동산투자회사의 2012 년 5 월 31 일과 2011 년 11 월 30 일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 회계연도의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 회사 경영자에게 있으며 본 감사인의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다.

본 감사인은 한국회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중요하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 경영자가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 주식회사 코크렙제 14 호위탁관리부동산투자회사의 2012 년 5 월 31 일과 2011 년 11 월 30 일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 재무성과 및 현금흐름의 내용을 한국의 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

서울시 영등포구 여의도동 10-2

한 영 회 계 법 인

대표이사 권 승 화

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

대차대조표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 정창모

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

일시	공시내용	공시처	비고
2012.04.09	사업보고서 제출	금융감독원	
2012.04.13	반기보고서 제출	금융감독원	

### II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

### III. 법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

해당사항 없음

### IV. 제재현황

해당사항 없음

### V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준 수 여 부
1. 총자산의 100 분의 70 이상을 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산으로 구성	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가	위반사항 없음
4. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
5. 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 유가증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음