

투자보고서

2025.10.01 부터 2026.03.31 까지

(제 28 기)

2026.06.29

회사명 :	(주)코크랩청진19호위탁관리부동산투자회사			
대표이사 :	김민호			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511			
	(전화번호)	02-787-0000		
	(홈페이지)	www.koramco.com		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0094	성명	최연태
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0094	성명	최연태



최연태

최연태

(인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		(주)코크렙청진19호위탁관리 부동산투자회사	
(2) 설립일		2011.11.09	
(3) 소재지		서울특별시 강남구 삼성로 511	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2026.03.31	2025.09.30
	자산총계	509,621,433,317	512,750,502,074
	부채총계	33,860,229,716	33,628,947,170
	자본총계	475,761,203,601	479,121,554,904
	자 본 금	7,698,610,000	7,698,610,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/>)
(6) 투자 운용 보고	자산운용		
	부채운용		
	자본운용		
	배당		

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경			
	투자전략			
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	(주)코람코자산신탁		
	사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)		
	자산보관회사	금융자산	KEB하나은행	
		부동산	KEB하나은행	
(9) 비고	(가) 신용평가결과			
	해당사항 없음			
	(나) 기타			
	해당사항 없음			

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.09.30	2026.03.31	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원	25836	25836	0.00%
	당기손익	백만원	17418	17260	-0.91%
	당기손익+감가상각비	백만원	20620	20487	-0.65%
	FFO	백만원	20620	20487	-0.65%
	NAV	백만원	479122	475761	-0.70%
배당지표	보통주 배당금	백만원	20620	20487	-0.65%
	보통주 1주당 배당금	원	13392.09676	13305.58265	-0.65%
	종류주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	종류주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
부채지표	레버리지	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	이자보상배수	배	0.00	0.00	0.00
	평균차입금리	%			0.00%p
	고정금리 비중	%			0.00%p
	부채 평균잔여만기	년	-	-	0.00년
임대지표	임대율	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적



2. 회사의 연혁

가. 설립경과 및 설립이후의 변동사항

(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2011. 11. 09 발기인총회
회사 설립(자본금 5억원)
- 2011. 11. 14 자산관리위탁계약체결 : (주)코람코자산신탁
자산보관위탁계약체결 : (주)우리은행
일반사무위탁계약체결 : 신한아이타스(주)
- 2011. 11. 30 영업인가(국토교통부)
- 2011. 12. 14 부동산매매계약서, 임대차계약서 등 체결
- 2011. 12. 15 1차 유상증자 실시(증자 후 총 자본금 78억원)
대출금 차입(총 대출금 618억원)
- 2011. 12. 15 부동산매매대금 계약금 지급(557억원)
- 2012. 12. 28 주식 양수도(주식양수도 후 총 자본금 78억원)
2차 유상증자 실시(증자 후 총 출자금 3,429.7억원)
- 2012. 12. 31 부동산매매계약에 대한 1차 변경 계약서 체결
대출금 상환(전액 상환)
부동산매매대금 1차 중도금 지급(2,783원)
- 2013. 05. 20 1차 무상감자(자본금 78억원-> 자본금 50억원)
- 2013. 05. 30 3차 유상증자 실시(증자 후 총 출자금 3,988.9억원)
- 2013. 05. 31 부동산매매대금 2차 중도금 지급(557억원)
- 2013. 09. 02 본점 이전(삼성동, 골든타워)
- 2013. 10. 30 4차 유상증자 실시(증자 후 총 출자금 4,547억원)
- 2013. 10. 31 부동산매매대금 3차 중도금 지급(557억원)
- 2013. 12. 31 자산보관위탁계약 변경계약체결 : (주)한국외환은행
- 2014. 04. 30 5차 유상증자 실시(증자 후 총 출자금 5,284억원)
부동산매매대금 잔금 지급, 소유권 이전 완료
- 2017. 12. 27 일반사무관리계약 변경계약체결 : 신한아이타스(주)
- 2020. 12. 31 일반사무관리계약 변경계약체결 : 하나펀드서비스(주)
- 2025. 12. 31 일반사무관리계약 변경계약체결 : 신한펀드파트너스(주)

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	최동현	1975.11.27	국민연금 기금운용본부 부동산투자실	결격 요건에 해당 하지 않음
기타비상무이사	최재원	1981.05.09	국민연금 기금운용본부 부동산투자실	결격 요건에 해당 하지 않음
기타비상무이사	주은경	1990.08.12	국민연금 기금운용본부 부동산투자실	결격 요건에 해당 하지 않음
감사	이석연	1969.01.13	세림회계법인 회계사	결격 요건에 해당 하지 않음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

※ 2026.05. 임원변경(대표이사 및 기타비상무이사)

다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
정경오	1971.02.28	2023.06.15	코람코자산신탁 준법감시인, 감사팀장(2023.06~2026.05) 준법지원팀장(2026.06~)	결격 요건에 해당 하지 않음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

준법지원팀 신설에 따라 기존 감사팀장이 준법지원팀장으로 전보(2026.06.01.)

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	486,819	94.94%	483,751	94.92%	94.92%	94.92%	
부동산	486,752	94.93%	483,751	94.92%			
부동산개발사업	67	0.01%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	23,481	4.58%	23,715	4.65%	4.65%	4.65%	
기타 자산	2,451	0.48%	2,156	0.42%	0.42%	0.42%	
총계	512,751	100.00%	509,621	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
매입형/개발형		매입(선매입)
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원 민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 그랑서울타워2	오피스	서울특별시 종로구 종로 33 (청진동)	2013.12.31		2014.04.30	- 전세권 설정: 304.5억원(지에스컨설㈜)	일반	11,522.70	175,537.30	7,198.61	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 그랑서울타워2	314,772	240,716					71,737		483,751	30,446	일반



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 그랑서울타워2	78,084.17	78,084.17	100.00%	1



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	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



(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
MMDA	KEB하나은행	변동금리	13,481	23,715	
정기예금(100억)	우리은행	2.61%	10,000	0	



마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	17	17	
그 밖의 기타자산	기타미수금	170	170	
그 밖의 기타자산	선급비용 외	1,969	1,969	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재



2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

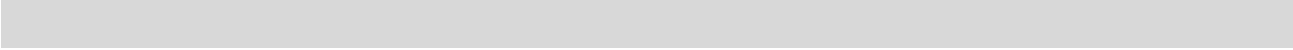
1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.03.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
자료가 없습니다.									

- * 구분 : 차입금, 회사채 등
- * All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- * 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



2. 주식 현황

가. 총괄표

[2026.03.31 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
기명	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명	보통주	1,460,000	5,000	5,000	
기명	보통주	20,714,854	16,180	5,000	
기명	보통주	-21,274,589	0	5,000	
기명	보통주	163,116	342,875	5,000	
기명	보통주	162,822	342,875	5,000	
기명	보통주	8,289	395,240	5,000	
기명	보통주	205,230	342,875	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

나. 자본금 변동 현황

(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
2011.1 1.09	설립자 본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2011.1 2.15	증자	보통주	1,460,000	5,000	5,000	7,300,000,000	7,800,000,000	1460.0%
2012.1 2.28	증자	보통주	20,714,854	16,180	5,000	103,574,270,000	111,374,270,000	1327.9%
2013.0 5.23	감자	보통주	-21,274,589	0	5,000	-106,372,945,000	5,001,325,000	-95.5%
2013.0 5.31	증자	보통주	163,116	342,875	5,000	815,580,000	5,816,905,000	16.3%
2013.1 0.31	증자	보통주	162,822	342,875	5,000	814,110,000	6,631,015,000	14.0%
2014.0 4.28	증자	보통주	8,289	395,240	5,000	41,445,000	6,672,460,000	0.6%
2014.0 4.29	증자	보통주	205,230	342,875	5,000	1,026,150,000	7,698,610,000	15.4%

다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				



라. 현물출자 현황



마. 공모 관련사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	O
30% 이상 공모종족일	2012.12.29

바. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
보통주	2012.05.29	2012.05.29	2012.05.31	2012.05.31	5,000	390,000			0%	0%



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
국민연금 공단	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	국민연금 공단	보통주	1,525,221			1,525,221		청약예외주 주	7,626
							(99.05%)			(99.05%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



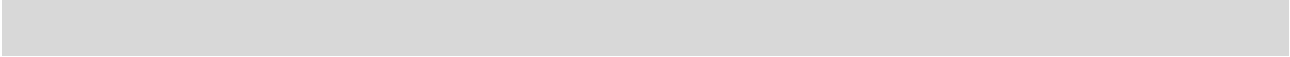
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
자료가 없습니다.											

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.03.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	1,525,221	99.06%	
주요주주		0.00%		0.00%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	1	50.00%	14,501	0.94%	
합계	2	100.00%	1,539,722	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	99.06%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 28 기	제 27 기	제 26 기	제 25 기
당기순이익		17,259,754,711	17,417,906,944	17,374,511,232	17,269,641,221
상법상 이익배당한도		-51,957,398,539	-48,597,047,236	-45,487,443,863	-42,474,976,710
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-51,957,398,539	-48,597,047,236	-45,487,443,863	-42,474,976,710
당기감가상각비 등		72,444,296,872	69,217,153,250	66,014,954,180	62,861,955,095
배당가능이익		20,486,898,333	20,620,106,014	20,527,510,317	20,386,978,385
배당금	보통주	20,486,898,333	20,620,106,014	20,527,510,317	20,386,978,385
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	13,306	13,392	13,332	40,777
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		3.88%	3.91%	3.89%	3.86%
연환산배당률		7.79%	7.79%	7.80%	7.71%

※ 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 않음

※ 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)

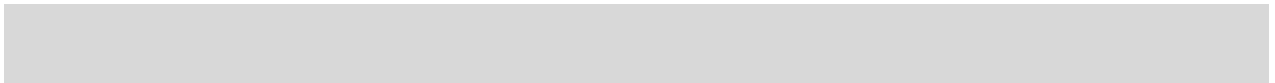
1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	18,267,780,318	70.00%	
	관리수익	6,535,545,078	25.04%	
	기타수익	1,032,560,344	3.96%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	261,931,803	1.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		5,589	0.00%	
총 수 익		26,097,823,132	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

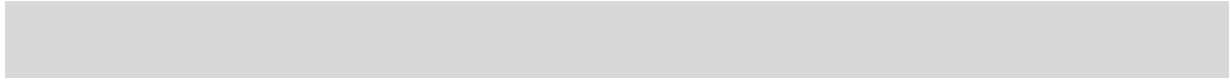
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



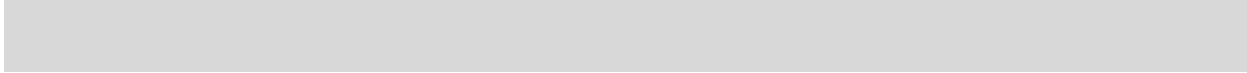
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 그랑서울타워2	18,267,780,318	100.00%		



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 그랑서울타워2	6,535,545,078	100.00%	



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

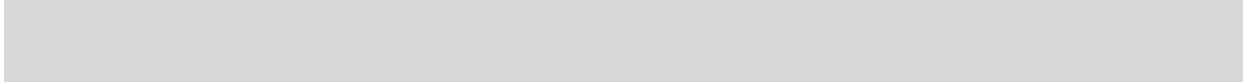
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
MMDA	KEB하나은행	변동금리	213,303,305	231,898,926	
정기예금(100억)	우리은행	2.61%	68,646,575	30,032,877	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	기타수익	1,032,560,344	100.00%	



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	3,227,143,622	36.51%	
	기타비용	5,599,069,119	63.35%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		11,855,680	0.13%	
총 비 용		8,838,068,421	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	그랑서올타워2	ex)부동산명2	ex)부동산 관련 증권1	현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	1,500,000	1,500,000					
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	116,795,246	116,795,246					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	2,166,184,200	2,166,184,200					
자산보관수수료	21,076,765	21,076,765					
일반사무 위탁수수료	11,855,680						11855680
기타지급수수료	79,610,980	79,610,980					
유형자산 감가상각비	3,227,143,622	3,227,143,622					
투자부동산 감가상각비	0						
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	1,795,060,103	1,795,060,103					
광고선전비	0						
보험료	19,493,781	19,493,781					
임차료	0						
교육훈련비	0						
여비교통비	0						
통신비	0						
수선유지비	378,188,600	378,188,600					
청소비	0						
수도광열비	1,021,159,444	1,021,159,444					
대손상각비	0						
접대비	0						
판매촉진비	0						
이자비용	0						
금융리스이자비용	0						

기타영업비용	0						
--------	---	--	--	--	--	--	--



다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	0.2 %	부동산 매입가격의 0.2%(매매 계약 체결일 이후 7일 이내 50% 지급부동산의 소유권 이전일로부터 7일 이내 50% 지급)		1,056,454,000
	성과보수(매입)		취득금액의	- %			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.0 %	부동산 매입금액의 0.044% 매 결산시 주주총회 승인일로부터 7일 이내 지급	116,795,246	233,590,492
	성과보수(운용)		총 사업비의	- %	책임임대차기간 중에는 적용하지 않는 것으로 하되, 책임임대차자산이 일반임대차자산으로 전환되는 시점 이후에 대해서는 별도로 합의하여 확정하기로 함		
	기본보수(매각)		매각금액의	- %			
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0 %	0.10 X (처분대금 - 기준금액) * 기준금액은 투자자에게 제시된 수익률을 충족시키는 금액, 매각이 완료되는 시점에 지급		
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	지분투자원본액에 대하여 연 0.0045%에 상당하는 금액을 매 결산시 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내에 지급		11,855,680	23,711,360	
자산보관회사	위탁보수	KEB하나은행	부동산 매매 계약서상 계약금액의 0.02% (단, 부동산 매매계약 종결(당일 포함)일 이후는 지분투자원본액의 0.008%)감사의견 제출 후 7일 이내		21,076,765	42,153,530	
시설관리회사	위탁보수	(주)에스원	매월 단위로 지급한다.		2,031,856,200	4,063,712,400	
임대관리회사	위탁보수	(주)에스원	매월 단위로 지급한다.		134,328,000	268,656,000	
재산관리회사	위탁보수						
합계						2,315,911,891	

* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

* 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 28 기	제 27 기	제 26 기	제 25 기
당해회사수익률	6.65	6.71	6.69	6.65

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 28 기 기말 기준일 2026.03.31 현재
 전기 제 27 기 기말 기준일 2025.09.30 현재

회사명: (주)코크랩청진19호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 28 (당)기	기말	제 27 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		24,004,238,074		24,435,198,989
1) 현금및현금성자산	23,714,589,354		13,480,883,982	
2) 단기금융상품			10,000,000,000	
5) 미수수익	16,829,017		79,003,453	
7) 기타미수금	170,283,388		250,356,222	
9) 선급비용	52,623,985		589,513,832	
11) 선급법인세	49,912,330		35,441,500	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		485,617,195,243		488,315,303,085
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	485,617,195,243		488,315,303,085	
토지	314,771,667,647		314,771,667,647	
건물	240,716,153,770		240,716,153,770	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(71,736,711,562)		(68,736,003,342)	
건설중인자산			66,718,500	
기타유형자산	2,573,670,698		1,977,916,418	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(707,585,310)		(481,149,908)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		509,621,433,317		512,750,502,074
1. 유동부채		3,413,929,185		3,182,646,639
6) 미지급금	1,469,722,175		1,031,542,473	
7) 미지급비용	872,843,309		1,051,695,136	
9) 부가세예수금	1,071,363,701		1,099,409,030	
2. 비유동부채		30,446,300,531		30,446,300,531
5) 비유동보증금	30,446,300,531		30,446,300,531	
부 채 총 계		33,860,229,716		33,628,947,170
1. 자본금		7,698,610,000		7,698,610,000
1) 보통주자본금	7,698,610,000		7,698,610,000	
2. 자본잉여금		520,019,992,140		520,019,992,140
1) 주식발행초과금	413,647,047,140		413,647,047,140	
2) 기타	106,372,945,000		106,372,945,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(51,957,398,539)		(48,597,047,236)
자 본 총 계		475,761,203,601		479,121,554,904
부 채 및 자 본 총 계		509,621,433,317		512,750,502,074

2. 손익계산서

당기 제 28 기 기말 시작일 2025.10.01 종료일 2026.03.31
 전기 제 27 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30

회사명: (주)코크렘청진19호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 28 (당기)		제 27 (전기)	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	12,949,708,642	25,835,885,740	13,076,256,106	25,835,838,727
2) 임대료수익	9,133,890,159	18,267,780,318	9,133,890,159	18,201,609,961
3) 관리비수익	3,267,772,539	6,535,545,078	3,269,645,489	6,513,762,924
7) 기타영업수익	548,045,944	1,032,560,344	672,720,458	1,120,465,842
II. 영업비용	4,549,678,978	8,838,068,421	4,682,675,900	8,699,881,735
2) 급여	750,000	1,500,000	750,000	1,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,755,891	116,795,246	59,039,356	117,436,979
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	1,083,092,100	2,166,184,200	1,083,092,100	2,166,184,200
8) 자산보관수수료	10,422,576	21,076,765	10,625,079	21,163,462
9) 일반사무위탁수수료	5,862,699	11,855,680	5,976,608	11,904,448
10) 기타지급수수료	56,166,820	79,610,980	8,387,220	12,086,200
11) 유형자산감가상각비	1,600,177,570	3,227,143,622	1,615,737,339	3,202,199,070
14) 세금과공과	832,245,486	1,795,060,103	880,064,029	1,709,743,686
15) 광고선전비				540,000
16) 보험료	9,639,782	19,493,781	10,559,121	22,436,468
21) 수선유지비	351,318,600	378,188,600	341,327,000	341,327,000
23) 수도광열비	542,247,454	1,021,159,444	667,118,048	1,093,360,222
III. 영업이익	8,400,029,664	16,997,817,319	8,393,580,206	17,135,956,992
IV. 영업외수익	101,719,216	261,937,392	118,391,823	281,949,952
1) 이자수익	101,713,653	261,931,803	118,391,786	281,949,880
10) 기타영업외수익	5,563	5,589	37	72
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	8,501,748,880	17,259,754,711	8,511,972,029	17,417,906,944
VII. 당기순이익(손실)	8,501,748,880	17,259,754,711	8,511,972,029	17,417,906,944
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	8,501,748,880	17,259,754,711	8,511,972,029	17,417,906,944
XI. 주당손익	5,522	11,210	5,528	11,312

3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 28 기 기말 시작일 2025.10.01 종료일 2026.03.31
 전기 제 27 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30

회사명: (주)코크랩청진19호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 28 (당)기		제 27 (전)기	
	처분예정일	2026.06.18	처분확정일	2025.12.10
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(51,957,398,539)		(48,597,047,236)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(69,217,153,250)		(66,014,954,180)	
2. 당기순이익(손실)	17,259,754,711		17,417,906,944	
III. 이익잉여금처분액		(20,486,898,333)		(20,620,106,014)
4. 배당금	20,486,898,333		20,620,106,014	
보통주현금배당금	20,486,898,333		20,620,106,014	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(72,444,296,872)		(69,217,153,250)



4. 현금흐름표

당기 제 28 기 기말 시작일 2025.10.01 종료일 2026.03.31
 전기 제 27 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30

회사명: (주)코크랩청진19호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 28 (당)기		제 27 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		21,011,667,166		20,659,499,754
1. 당기순이익(손실)		17,259,754,711		17,417,906,944
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,227,143,622		3,202,199,070
감가상각비	3,227,143,622		3,202,199,070	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		524,768,833		39,393,740
미수수익의 변동	62,174,436		(51,810,108)	
기타미수금의 변동	80,072,834		(44,815,746)	
선급비용의 변동	536,889,847		(532,498,158)	
미지급금의 변동	66,999,702		317,366,600	
미지급비용의 변동	(178,851,827)		307,053,690	
예수금의 변동	(28,045,329)		12,087,682	
기타	(14,470,830)		32,009,780	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		9,842,144,220		(10,220,176,900)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		10,000,000,000		0
매도가능금융자산의 처분	10,000,000,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(157,855,780)		(10,220,176,900)
유형자산의 취득	4,834,280			
투자부동산의 취득	153,021,500			
기타			10,220,176,900	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(20,620,106,014)		(19,842,989,386)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		684,520,931
기타			684,520,931	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(20,620,106,014)		(20,527,510,317)
배당금의 지급	20,620,106,014		20,527,510,317	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		10,233,705,372		(9,403,666,532)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		10,233,705,372		(9,403,666,532)
VII. 기초 현금및현금성자산		13,480,883,982		22,884,550,514
VIII. 기말 현금및현금성자산		23,714,589,354		13,480,883,982

5. 자본변동표

당기 제 28 기 기말 시작일 2025.10.01 종료일 2026.03.31
 전기 제 27 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30

회사명: (주)코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025.04.01	7,698,610,000	520,019,992,140			-45,487,443,863			482,231,158,277
배당금지급					-20,527,510,317			-20,527,510,317
당기순이익					17,417,906,944			17,417,906,944
2025.09.30	7,698,610,000	520,019,992,140	0	0	-48,597,047,236			479,121,554,904
2025.10.01	7,698,610,000	520,019,992,140	0	0	-48,597,047,236			479,121,554,904
배당금지급					-20,620,106,014			-20,620,106,014
당기순이익					17,259,754,711			17,259,754,711
2026.03.31	7,698,610,000	520,019,992,140			-51,957,398,539			475,761,203,601

6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석10. 특수관계자와의 거래 참고

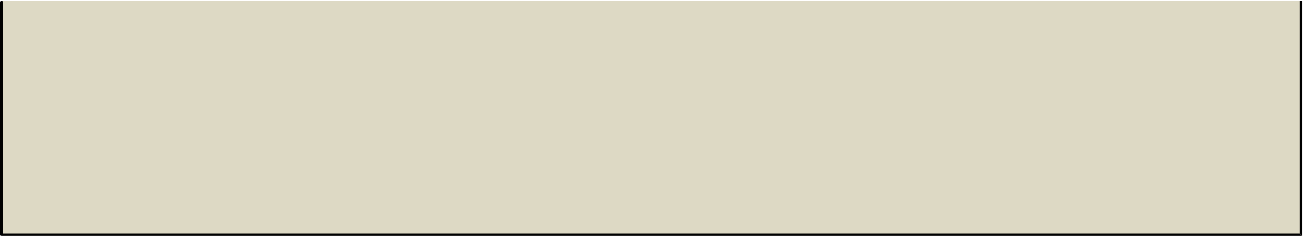
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

2. 제재현황 등 기타사항



주석

제 28 기 2026년 03월 31일 현재

제 27 기 2025년 09월 30일 현재

주식회사 코크랩청진19호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크랩청진19호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2011년 11월 9일에 설립되어 2011년 11월 30일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식수(주)	지분율(%)
국민연금공단	1,525,221	99.06
(주)코람코자산신탁	14,501	0.94
합계	1,539,722	100.00

당사의 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2012년 9월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대료수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

또한, 당사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련한 금융비용을 자본화하는 회계방침에 따라 유형자산의 매입 등을 위하여 사용한 차입금에 대한 금융비용을 당해 유형자산의 취득원가에 산입하고 있는 바, 전기 이전에 취득원가에 계상한 금융비용은 6,495백만원입니다. 이로 인하여 이를 기간비용으로 회계처리 했을 경우보다 당기순이익은 35백만원 감소하였고 결손금은 5,656백만원 감소하였습니다.

한편, 당사는 건물 및 기타유형자산을 취득원가에서 40년 및 5년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당
 당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

당기와 전기 중 당사의 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

가. 당기

(단위: 천원)					
구분	토지	건물	기타유형자산	건설중인자산	합계
기초	314,771,668	171,980,149	1,496,768	66,718	488,315,303
취득	-	-	376,014	153,022	529,036
대체	-	-	219,740	(219,740)	-
감가상각비	-	(3,000,708)	(226,436)	-	(3,227,144)
당기말	314,771,668	168,979,441	1,866,086	-	485,617,195

나. 전기

(단위: 천원)					
구분	토지	건물	기타유형자산	건설중인자산	합계
기초	314,771,668	174,997,345	1,426,007	102,306	491,297,326
취득	-	-	-	220,176	220,176
대체	-	-	255,764	(255,764)	-
감가상각비	-	(3,017,196)	(185,003)	-	(3,202,199)
전기말	314,771,668	171,980,149	1,496,768	66,718	488,315,303

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)(*1)	공시지가
서울특별시 종로구 종로 33 (청진동) 외	5,125.64	334,858,257

(*1) 상기면적은 집합건물의 대지지분의 합계를 의미함.

5. 주요 보험가입현황

당사는 당기말 현재 당사의 건물에 대하여 현대해상화재보험(주)의 재산종합보험, 기업휴지보험, 일반배상책임보험 등을 포함하는 부보금액 564,505,628천원 및 연 보험료 85,971천원(이 중 당사부담 보험료 38,781천원)의 패키지보험을 (주)코크렘청진18호위탁관리부동산투자회사와 공동으로 가입하고 있습니다. 이외에 당사는 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 임대보증금 등과 관련하여 당사가 담보로 제공한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
담보제공자산	설정권리	권리자	채권최고액	관련채무
서울특별시 종로구 종로 33 (청진동) 외 소재 집합건물 중 제타워2-312호 외	전세권	지에스건설(주)	30,446,301	임대보증금

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금은 없습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 당사의 수권주식수는 500,000,000주이며, 수차례의 증자와 감자를 거쳐 발행주식수는 보통주 1,539,722주이며, 보통주 자본금은 7,699백만원입니다.

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액이며, 감자차익은 무상감자로 인하여 자본금이 대체된 금액입니다. 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

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

9. 주요 약정사항

당기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 임대차 계약

당사가 보유한 부동산(연면적 78,084.17㎡)에 대하여 지에스건설(주)와 연면적 100%에 대하여 20년간 임대차계약을 체결하고 있습니다.

(2) 자산관리계약

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

구분	내용	지급시기
매입수수료	부동산 매입금액의 0.200%	계약체결일로부터 7일 이내 50% 소유권이전일로부터 7일 이내 50%
운용기본수수료	부동산 매입금액의 0.044%	매 결산기 주주총회 승인일로부터 7일 이내
인센티브 처분보수	매각차익의 10%	매각이 완료되는 시점

(3) 일반사무수탁계약

당사는 신한펀드파트너스(주)와 발행주식 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 당사의 납입자본 총액의 0.0045%를 매 결산기 단위로 지급하고 있으며, 당기 중 하나펀드서비스(주)와의 계약을 종료하고 신한펀드파트너스(주)와 새로운 일반사무수탁계약을 체결하였습니다.

(4) 자산보관계약

당사는 (주)하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 당사의 납입자본 총액의 연 0.008%를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(5) 빌딩관리용역계약

당사는 (주)에스원과 빌딩 관리운영, 입주사 관리, 보고, 빌딩 관리상태 점검 등의 빌

당관리용역을 체결하여 매월 부동산관리용역위탁수수료를 지급하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말과 전기말 현재 당사의 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

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

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

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 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 않았습니다.

12. 주당손익

당기와 전기의 기본주당손익은 보통주 1주에 대한 당기순손익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
당기순이익	17,259,754,711	17,417,906,944
(-)우선주 배당금	-	-
보통주 당기순이익	17,259,754,711	17,417,906,944
가중평균유통보통주식수(*1)	1,539,722주	1,539,722주
기본주당순이익	11,210	11,312

(*1) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 아래와 같음.

<당기>

유통기간	항목	유통주식수	유통일수	적 수
2025.10.1~2026.3.31	기초이월	1,539,722주	182일	280,229,404
가중평균유통보통주식수(총적수+ 182)				1,539,722주

<전기>

유통기간	항목	유통주식수	유통일수	적 수
2025.4.1~2025.9.30	기초이월	1,539,722주	183일	281,769,126
가중평균유통보통주식수(총적수+ 183)				1,539,722주

13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	1,500	1,500
감가상각비	3,227,144	3,202,199
세금과공과(*1)	1,795,060	1,709,744

(*1) 간주임대료부가가치세가 포함된 금액임.

14. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제28(당)기	2025년 10월 01일 부터 2026년 03월 31일 까지	제27(전기)	2025년 04월 01일 부터 2025년 09월 30일 까지
처분예정일	2026년 06월 18일	처분확정일	2025년 12월 22일

(단위: 원)			
구 분	당기		전기
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(51,957,398,539)	(48,597,047,236)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(69,217,153,250)		(66,014,954,180)
2. 당기순이익	17,259,754,711		17,417,906,944
II. 이익잉여금처분액		20,486,898,333	20,620,106,014
1. 배당금	20,486,898,333		20,620,106,014
가. 현금배당	20,486,898,333		20,620,106,014
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(72,444,296,872)	(69,217,153,250)

15. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	20,486,898,333	20,620,106,014
발행주식수	1,539,722주	1,539,722주
주당 배당금	13,306	13,392
주당 액면금액	5,000	5,000
주당 액면배당률	266.11%	267.84%

(2) 배당성향

당사의 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	20,486,898,333	20,620,106,014
당기순이익	17,259,754,711	17,417,906,944
배당성향	118.70%	118.38%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니합니다.

16. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
기타유형자산취득의 미지급	371,180	-
건설중인자산의 기타유형자산 대체	219,740	255,764

한편, 현금흐름표 상의 현금과 현금성자산은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

17. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2026년 6월 18일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.