

# 투자보고서

2025.10.01 부터 2026.03.31 까지

(제 5 기)

2026.06.29

회사명 :	(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	도병운		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)		
	(전화번호)	02-787-0052	
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0052	성명 김정렬
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0052	성명 김정렬



김정렬

김정렬

---

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### 1. 회사의 현황

#### 가. 회사의 개요

(1) 회사명		(주)코크랩제66호위탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일		2023.07.28	
(3) 소재지		서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2026.03.31	2025.09.30
	자산총계	576,524,402,430	579,103,757,345
	부채총계	344,068,766,255	344,905,274,191
	자본총계	232,455,636,175	234,198,483,154
	자 본 금	6,000,000,000	6,000,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/> )
(6) 투자 운용 보고	자산운용	해당사항 없음	
	부채운용	해당사항 없음	
	자본운용	해당사항 없음	
	배당	해당사항 없음	

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경	해당사항 없음		
	투자전략	해당사항 없음		
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	(주)코람코자산신탁		
	사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스		
	자산보관회사	금융자산	흥국생명보험(주)	
		부동산	흥국생명보험(주)	
(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	0	0	0.00%
	당기손익	백만원	0	0	0.00%
	당기손익+감가상각비	백만원	0	0	0.00%
	FFO	백만원	0	0	0.00%
	NAV	백만원	0	0	0.00%
배당지표	보통주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	보통주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
	종류주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	종류주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
부채지표	레버리지	%	0	0	0.00%
	이자보상배수	배	0	0	0.00%
	평균차입금리	%	0	0	0.00%
	고정금리 비중	%	0	0	0.00%
	부채 평균잔여만기	년	0	0	0.00%
임대지표	임대율	%	0	0	0.00%
	WALE	년	0	0	0.00%

※ 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

\*비상장리츠로 해당사항 없음

## 2. 회사의 연혁

### 가. 설립경과 및 설립이후의 변동사항

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

#### 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2023.07.28 발기인총회 및 회사설립(자본금 3억)
- 2023.08.10 자산관리위탁계약 체결(㈜코람코자산신탁)  
일반사무위탁계약 체결(㈜국민은행)
- 자산보관위탁계약 체결(㈜흥국생명보험)
- 2023.09.19 국토교통부 영업등록
- 2023.10.18 유상증자 (증자 후 자본금 63억)
- 2023.10.18 부동산 매입 (서울특별시 서초구 서초동 1498-5 마제스타시티타워원)
- 2023.11.14 유상감자 (감자 후 자본금 60억)
- 2024.06.03 일반사무위탁계약 변경 체결(㈜국민은행→㈜케이비펀드파트너스)

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유한)제한	결격요건 없음
기타비상무이사	원재이	1979.10.23	법무법인(유한)제한	결격요건 없음
기타비상무이사	정신아	1978.08.15	법무법인(유한)제한	결격요건 없음
감사	최정현	1990.05.02	로엘회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
정경오	1971.02.28	2023.06.15	코람코자산신탁 준법감시인, 감사팀장(2023.06~)	

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



## 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	557,139	96.21%	555,871	96.42%	96.42%	96.42%	
부동산	557,139	96.21%	555,871	96.42%			
부동산개발사업		0.00%		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	21,706	3.75%	16,444	2.85%	2.85%	2.85%	
기타 자산	258	0.04%	4,210	0.73%	0.73%	0.73%	
총계	579,104	100.00%	576,524	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(일반)
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		X

※ 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)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 마제스타시타타워원	오피스	서울특별시 서초구 서초동 1498-5	2017.06.29		2023.10. 18	* 장기차입금: 320,000백만원	일반	5,434	46,581	2,515	

\* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

\*차기 중 토지 매입 예정

(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 마제스타시티 타워원	436,065	125,714		265			6,173		555,871	19,859	일반

\*2025.11.06 자산재평가로 취득가액 변경 됨.

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 마제스타시티타워원	14,090.70	14,090.70	100.00%	17

\*임대차계약수: 임차인 수 기준 (통신 등 제외)

(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)

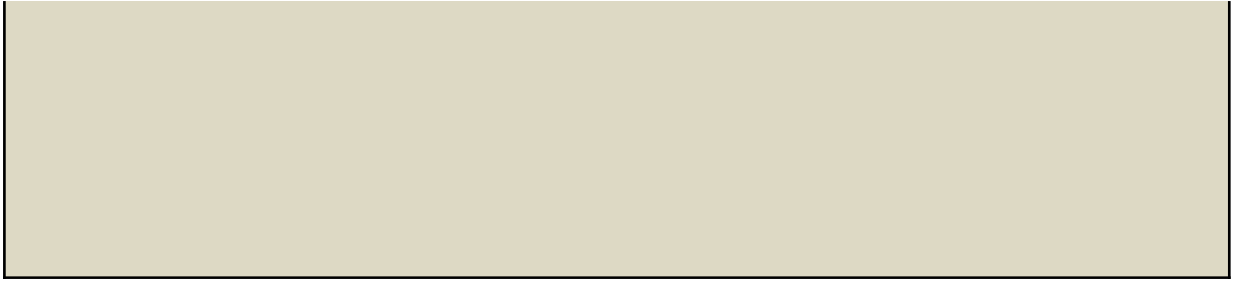
--

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
보통예금	농협	변동금리	19,706	5,444	
정기예금	수협	2.55%	2,000		
정기예금	우리은행	2.81%		9,000	
정기예금	국민은행	2.72%		2,000	



## 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	선급비용	2,567	2,567	
그 밖의 기타자산	선급법인세	8	8	
그 밖의 기타자산	비유동보증금	16	16	
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	1,602	1,602	

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

\*백만원 미만 미기재

## 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
차입금	농협대주	260,000	3.59%	3.30%	0.57%	2025.10.20	2027.10.19	고정	마제스타시티타워1
차입금	농협생명보험	40,000	5.35%	3.30%	4.10%	2025.10.20	2027.10.19	고정	마제스타시티타워1
차입금	신한은행	20,000	5.09%	3.89%	2.40%	2025.10.20	2027.10.19	변동	마제스타시티타워1

※ 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
기명식	보통주	250,000	200,000	5,000	
기명식	종류주	950,000	200,000	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			
2023.07.28	설립자 본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2023.10.18	유상증 자	보통주	250,000	200,000	5,000	1,250,000,000	1,550,000,000	2000.00%
2023.10.18	유상증 자	종류주	950,000	200,000	5,000	4,750,000,000	6,300,000,000	2000.00%
2023.11.14	유상감 자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	6,000,000,000	-4.76%

### 다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

### 라. 현물출자 현황

--	--	--	--	--

마. 공모 관련사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	O
30% 이상 공모충족일	해당없음

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
종류주	2025.0 5.27	2025.0 5.29	2025.0 5.30	2025.0 5.30	200,000	369,000	-	-	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			
케이비증권주 식회사(*주1)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제26호	종류주	550,000			550,000		기타	110,000
							(45.83%)			(45.83%)			

※ 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
1	농업협동조합중앙회	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	150,000	12.50%	은행	30,000	
1	주식회사 코람코자산 신탁	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	150,000	12.50%	자산관리회사	30,000	

※ 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	10.00%	550,000	45.83%	
주요주주	2	20.00%	300,000	25.00%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	7	70.00%	350,000	29.17%	
합계	10	100.00%	1,200,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 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 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당기순이익		4,622,153,021	4,222,387,447	2,878,151,804	3,585,521,127
상법상 이익배당한도		191,838,488	1,451,357,583	2,518,493,057	3,775,628,531
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		191,838,488	1,451,357,583	2,518,493,057	3,775,628,531
당기감가상각비 등		6,173,161,512	4,913,642,417	3,656,506,943	2,399,371,469
배당가능이익		6,365,000,000	6,365,000,000	6,175,000,000	6,175,000,000
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	6,365,000,000	6,365,000,000	6,175,000,000	6,175,000,000
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	6,700	6,700	6,500	6,500
배당수익률		2.74%	2.73%	2.63%	2.61%
연환산배당률		5.49%	5.44%	5.28%	5.21%

※ 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 추가지재 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

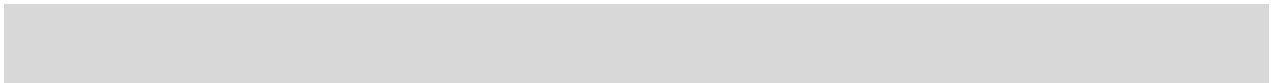
# 1. 총 수익 구조 현황

## 가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	10,166,863,108	65.27%	
	관리수익	4,142,754,496	26.59%	
	기타수익	726,695,202	4.67%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	60,771,106	0.39%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		480,122,169	3.08%	잡이익
총 수 익		15,577,206,081	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)

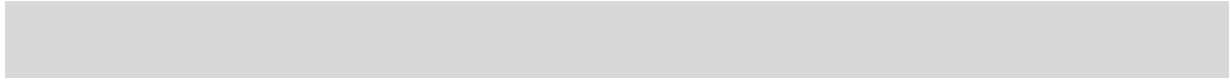
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 마제스타시티타워원	10,166,863,108	100.00%	2,385,234	



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 마제스타시타타워원	4,142,754,496	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

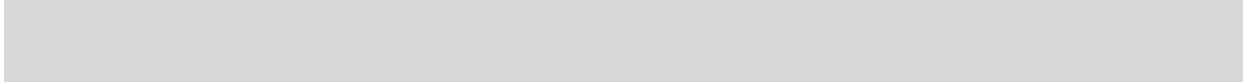
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	농협	변동금리	34,415,283	39,741,518	
정기예금	수협	2.55%	6,567,122	3,772,604	
정기예금	우리은행	2.71~2. 81%	19,250,959	8,314,520	
정기예금	국민은행	2.45~2. 72%	73,429,588	8,942,464	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	부동산기타수익	100.00%	



## 2. 총 비용 구조 현황

### 가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	1,259,519,095	11.50%	
	기타비용	3,396,643,711	31.01%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		6,298,890,254	57.50%	일반사무위탁수수료, 이자비용, 잡손실
총 비 용		10,955,053,060	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	마제스타시티타워원	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	1,800,000	1,800,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	561,457,535	561,457,535			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	856,584,000	856,584,000			
자산보관수수료	7,000,000	7,000,000			
일반사무 위탁수수료	25,000,000				25,000,000
기타지급수수료	572,756,682	572,756,682			
유형자산 감가상각비	1,259,519,095	1,259,519,095			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	287,871,918	287,871,918			
광고선전비	0	0			
보험료	9,357,226	9,357,226			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	335,846,448	335,846,448			
청소비	0	0			

수도광열비	623,464,002	623,464,002			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	140,505,900	140,505,900			



다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의		%			
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	1.0	%	*보수: 약 5,256백만원 *지급일: 매입부동산에 관한 소유권이전 등기가 접수된 날로부터 7일 이내		5,256,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.2	%	*보수: 연 옥역원 *지급: 매 분기(사업연도) 말일로부터 7영업일 이내	561,457,535	1,126,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.3	%	* 보수: 매각금액의 0.3% * 지급일: 매각 완결일로부터 7일 이내		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	* 보수: 종류주식에 대해 잔여재산분배 완결시점 IRR 7.00% 이상 달성 시 매각차익의 10% * 지급일: 매각 완결일로부터 7일 이내		
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	*보수: 연 50백만원 *지급일: 결산 주주총회일로부터 7일 이내			25,000,000	50,000,000	
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	*보수: 연 14백만원 *지급일: 결산 주주총회일로부터 7일 이내			7,000,000	14,000,000	
시설관리회사	위탁보수	(주)케이티에스테이트	*보수: 월 125,956,000원 (유지보수비 등 별도) *지급일: 익월 10일 내 지급			775,866,000	1,511,472,000	
임대관리회사	위탁보수	(주)케이티에스테이트	*보수: 월 13,061,000원 *지급일: 익월 10일 내 지급			80,718,000	152,172,000	
재산관리회사	위탁보수							
합계							1,450,041,535	

※ 업무위탁비용: 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주에 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

\*시설관리회사 및 임대관리회사보수 인상분 조정분 일할계산 됨.

### 3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당해회사수익률	4.02	3.65	2.47	3.06

※ 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 5 기 기말 기준일 2026.03.31 현재  
 전기 제 4 기 기말 기준일 2025.09.30 현재

회사명: (주)코크렘제66호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기	기말	제 4 (전)기	기말
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		19,036,206,601		21,853,590,727
1) 현금및현금성자산	14,443,631,832		21,706,434,565	
2) 단기금융상품	2,000,000,000			
3) 매출채권	314,760		177,330	
5) 미수수익	17,256,984		6,567,122	
9) 선급비용	2,567,290,585		114,390,880	
11) 선급법인세	7,712,440		26,020,830	
13) 유가증권	0			
14) 재고자산	0		0	
<b>2. 비유동자산</b>		557,488,195,829		557,250,166,618
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	555,870,531,547		557,139,261,592	
토지	436,065,356,045		436,065,356,045	
건물	125,978,337,014		125,713,547,964	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(6,173,161,512)		(4,913,642,417)	
건설중인자산			274,000,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보충금	16,100,000		16,100,000	
11) 기타비유동자산	1,601,564,282		94,805,026	
<b>자산 총 계</b>		576,524,402,430		579,103,757,345
<b>1. 유동부채</b>		4,946,806,975		326,856,650,351
4) 기타선수금	100,000,000		976,924,640	
7) 미지급비용	3,432,964,741		4,431,606,976	
8) 예수금	1,911,100			
9) 부가세예수금	674,999,634		666,234,905	
13) 유동성장기차입금			320,000,000,000	
15) 유동보충금	736,931,500		781,883,830	
<b>2. 비유동부채</b>		339,121,959,280		18,048,623,840
3) 장기차입금	320,000,000,000			
5) 비유동보충금	19,121,959,280		18,048,623,840	
<b>부채 총 계</b>		344,068,766,255		344,905,274,191
<b>1. 자본금</b>		6,000,000,000		6,000,000,000
1) 보통주자본금	1,250,000,000		1,250,000,000	
2) 종류주자본금	4,750,000,000		4,750,000,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		226,263,797,687		226,747,125,571
1) 주식발행초과금	226,263,797,687		226,747,125,571	
<b>3. 자본조정</b>		0		0
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		191,838,488		1,451,357,583
<b>자 본 총 계</b>		232,455,636,175		234,198,483,154
<b>부채 및 자본 총 계</b>		576,524,402,430		579,103,757,345

2. 손익계산서

당기 제 5 기 기말 시작일 2025.10.01 종료일 2026.03.31  
 전기 제 4 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30

회사명: (주)코크렘제66호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	7,738,069,654	15,036,312,806	7,898,106,720	15,587,821,766
2) 임대료수익	5,317,853,301	10,166,863,108	5,558,140,660	10,991,136,250
3) 관리비수익	2,080,480,253	4,142,754,496	1,928,721,523	3,857,459,956
7) 기타영업수익	339,736,100	726,695,202	411,244,537	739,225,560
<b>II. 영업비용</b>	2,371,466,428	4,681,162,806	2,336,179,546	4,779,837,114
2) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	277,643,838	561,457,535	283,813,699	564,542,465
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	428,292,000	856,584,000	417,051,000	834,102,000
8) 자산보관수수료	3,500,002	7,000,000	3,500,002	7,000,000
9) 일반사무위탁수수료	12,500,002	25,000,000	12,500,002	25,000,000
10) 기타지급수수료	205,370,008	572,756,682	17,354,389	395,901,953
11) 유행자산감가상각비	629,876,761	1,259,519,095	628,567,737	1,257,135,474
14) 세금과공과	179,705,742	287,871,918	249,308,521	559,565,268
16) 보험료	4,673,919	9,357,226	4,725,285	9,450,570
21) 수선유지비	233,259,644	335,846,448	238,424,154	311,098,458
23) 수도광열비	313,484,112	623,464,002	417,026,417	687,224,186
29) 기타영업비용	82,260,400	140,505,900	63,008,340	127,016,740
<b>III. 영업이익</b>	5,366,603,226	10,355,150,000	5,561,927,174	10,807,984,652
<b>IV. 영업외수익</b>	39,304,846	540,893,275	70,541,019	133,662,969
1) 이자수익	33,677,294	60,771,106	70,541,011	133,662,952
10) 기타영업외수익	5,627,552	480,122,169	8	17
<b>V. 영업외비용</b>	3,082,213,643	6,273,890,254	3,372,432,821	6,719,260,174
1) 이자비용	3,082,213,643	6,273,890,254	3,372,432,821	6,719,260,174
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	2,323,694,429	4,622,153,021	2,260,035,372	4,222,387,447
<b>VII. 당기순이익(손실)</b>	2,323,694,429	4,622,153,021	2,260,035,372	4,222,387,447
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	2,323,694,429	4,622,153,021	2,260,035,372	4,222,387,447
<b>XI. 주당손익</b>	1,936	3,852	2,132	3,983

### 3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 5 기 기말 시작일 2025.10.01 종료일 2026.03.31  
 전기 제 4 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30

회사명: (주)코크랩제66호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	처분예정일	2026.06.04	처분확정일	2025.11.27
	금 액		금 액	
<b>I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		191,838,488		1,451,357,583
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(4,913,642,417)		(3,656,506,943)	
2. 당기순이익(손실)	4,622,153,021		4,222,387,447	
4. 기타	483,327,884		885,477,079	
<b>III. 이익잉여금처분액</b>		(6,365,000,000)		(6,365,000,000)
4. 배당금	6,365,000,000		6,365,000,000	
종류주현금배당금	6,365,000,000		6,365,000,000	
<b>IV. 결손금처리액</b>				
<b>V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		(6,173,161,512)		(4,913,642,417)



4. 현금흐름표

당기 제 5 기 기말 시작일 2025.10.01 종료일 2026.03.31  
 전기 제 4 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30

회사명: (주)코크레제66호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
<b>I. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>		47,857,407		6,337,963,837
1. 당기순이익(손실)		4,622,153,021		4,222,387,447
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		1,259,519,095		1,257,135,474
감가상각비	1,259,519,095		1,257,135,474	
<b>3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)</b>		(5,833,814,709)		858,440,916
매출채권의 변동	(137,430)		(6,590)	
미수수익의 변동	(10,689,862)		35,304,110	
기타미수금의 변동			(6,482,460)	
선급비용의 변동	(3,959,658,961)		(96,482,630)	
기타선수금의 변동	(876,924,640)		446,890,190	
미지급비용의 변동	(1,013,476,935)		472,799,220	
예수금의 변동	8,764,729		6,419,076	
기타	18,308,390			
<b>II. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>		(1,975,954,350)		(274,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		30,400,000		0
유형자산의 처분	30,400,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(2,006,354,350)		(274,000,000)
유형자산의 취득	6,354,350		274,000,000	
기타	2,000,000,000			
<b>III. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>		(5,334,705,790)		(5,624,311,490)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		322,045,444,210		550,688,510
장기차입금의 차입	320,000,000,000			
기타	2,045,444,210		550,688,510	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(327,380,150,000)		(6,175,000,000)
장기차입금의 상환	320,000,000,000			
배당금의 지급	6,365,000,000		6,175,000,000	
기타	1,015,150,000			
<b>IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감</b>		(7,262,802,733)		439,652,347
<b>VI. 현금및현금성자산의 순증감</b>		(7,262,802,733)		439,652,347
<b>VII. 기초 현금및현금성자산</b>		21,706,434,565		21,266,782,218
<b>VIII. 기말 현금및현금성자산</b>		14,443,631,832		21,706,434,565

5. 자본변동표

당기 제 5 기 기말 시작일 2025.10.01 종료일 2026.03.31  
 전기 제 4 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30

회사명: (주)코크렘제66호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025년 4월 1일(전기초)	6,000,000,000	227,632,602,650			2,518,493,057			236,151,095,707
배당금 지급					(6,175,000,000)			-6,175,000,000
자본잉여금의 이익잉여금 이입		-885,477,079			885,477,079			0
당기순이익					4,222,387,447			4,222,387,447
2025년 9월 30일(전기말)	6,000,000,000	226,747,125,571			1,451,357,583			234,198,483,154
2025년 10월 1일(당기초)	6,000,000,000	226,747,125,571			1,451,357,583			234,198,483,154
배당금 지급					-6,365,000,000			-6,365,000,000
자본잉여금의 이익잉여금 이입		-483,327,884			483,327,884			0
당기순이익					4,622,153,021			4,622,153,021
2026년 3월 31일(당기말)	6,000,000,000	226,263,797,687			191,838,488			232,455,636,175



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 :

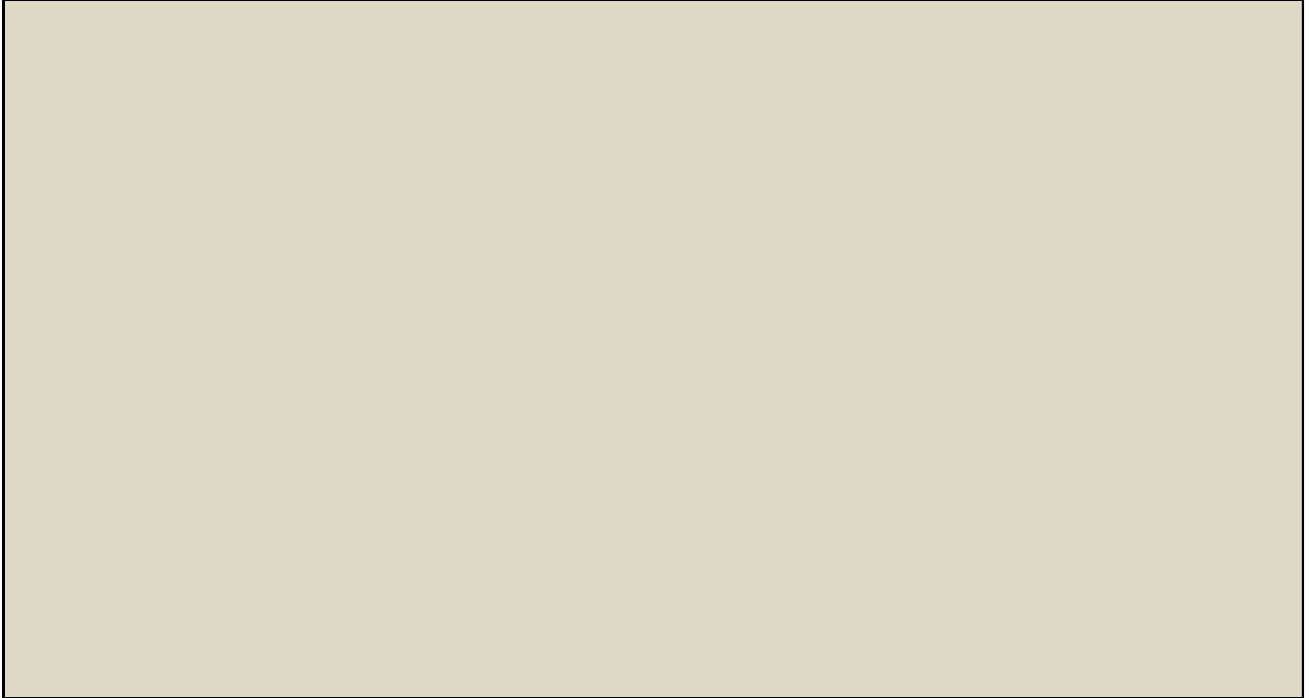
기타사항(특이사항 포함)

## 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



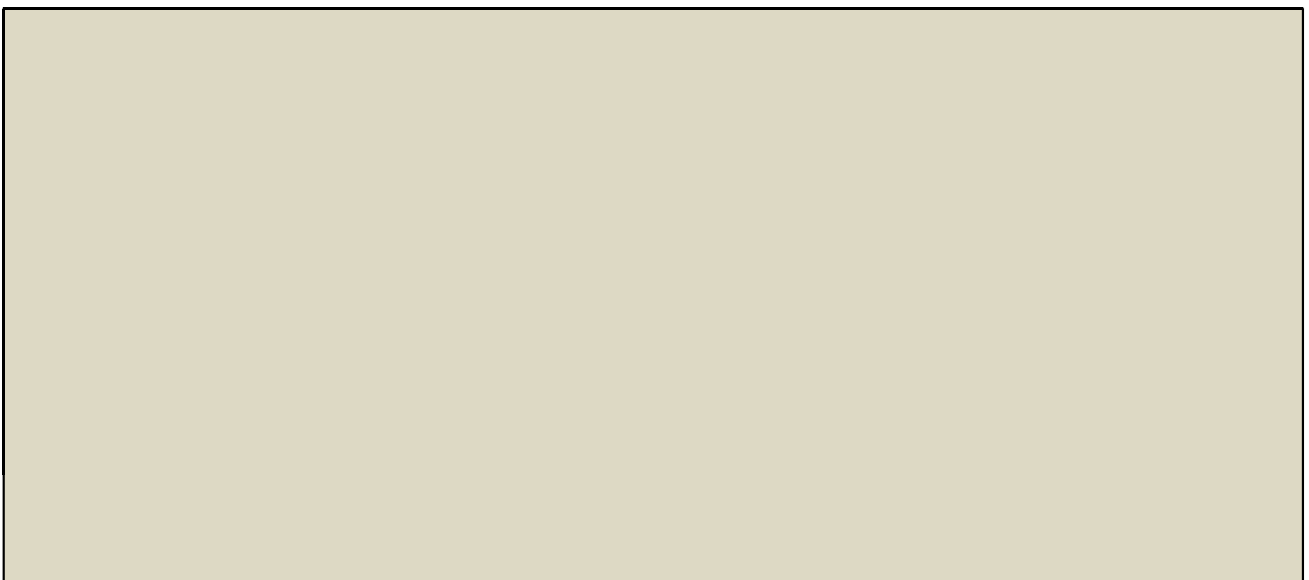
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

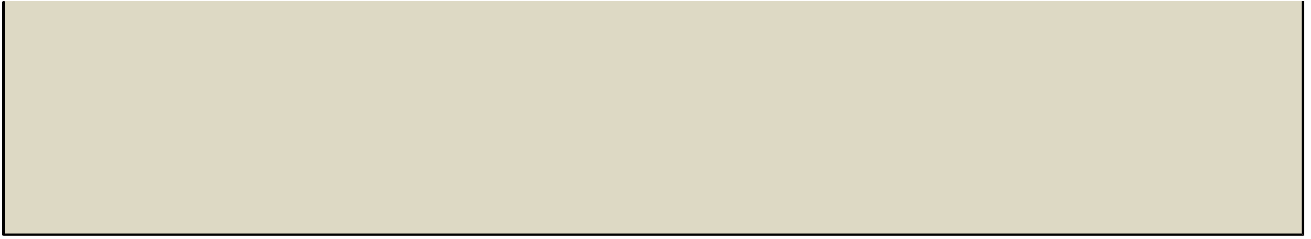
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

### 2. 제재현황 등 기타사항





## 주식

제5(당)기 2025년 10월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제4(전)기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

주식회사 코크렙제66호위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 코크렙제66호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2023년 7월 28일에 설립되어 2023년 9월 19일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운영하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
케이비증권 주식회사(*1)	종류주	550,000	45.83
농협협동조합중앙회		150,000	12.50
(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사		115,000	9.59
동양생명보험 주식회사		55,000	4.58
신용협동조합중앙회		50,000	4.17
농협생명보험 주식회사		30,000	2.50
주식회사 코람코자산신탁	보통주	150,000	12.50
주식회사 케이티에스테이트		50,000	4.17
주식회사 대교디앤에스		25,000	2.08
동양생명보험 주식회사		25,000	2.08
합계		1,200,000	100.00

(\*1)케이비증권 주식회사(캡스톤일반사모투자신탁42호(전문)의 신탁업자 지위에서

한편, 당사의 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일 개시하여 3월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2024년 3월 31일 까지입니다.

## 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

### (1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 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 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50년의 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 아니함

니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

### 3. 현금 및 현금성자산 및 단기금융상품

보고기간종료일 현재 현금 및 현금성자산과 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)

구분	거래처	목적	제5(당)기말	제4(전)기말	비고
현금 및 현금성자산	NH농협은행	운용계좌	5,443,632	19,706,435	MMDA
	NH농협은행	보험금계좌	-	-	질권설정(*)
	NH농협은행	이자유보계좌	-	-	질권설정(*)
	우리은행	정기예금	9,000,000	-	-
	수협은행	정기예금	-	2,000,000	-
단기금융상품	국민은행	정기예금	2,000,000	-	-
합계			16,443,632	21,706,435	

(\*) 예금채권에 대한 근질권설정임.

### 4. 유형자산

(1) 당기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	436,065,356	120,799,906	274,000	557,139,262
취득	-	264,789	6,354	271,143
감가상각	-	(1,259,519)	-	(1,259,519)
대체	-	-	(280,354)	(280,354)
기말	436,065,356	119,805,176	-	555,870,532

(2) 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	436,065,356	122,057,041	-	558,122,397
취득	-	-	274,000	274,000
감가상각	-	(1,257,135)	-	(1,257,135)
대체	-	-	-	-
기말	436,065,356	120,799,906	274,000	557,139,262

(3) 보유토지 공시지가

(단위: 천원)

소재지	면적(㎡)	장부금액	공시지가
서울시 서초구 서초동 1498-5	15,957.40	436,065,356	283,562,998

(4) 운용리스 제공내역

(단위: 천원)

구분	제5(당)기말	제4(전)기말
1년 이내	23,713,500	21,290,601
1년 초과 5년 이내	47,937,544	33,083,468
5년 초과	-	-
합계	71,651,044	54,374,069

5. 주요 보험가입 현황

당기말 현재 당사의 건물은 메리츠화재해상보험 주식회사의 부보금액 89,115,092천원의 패키지보험(연간 보험료 9,285천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 농협대주 등에 384,000,000천원(한도:부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

이외에 당사는 승강기사고배상책임보험 및 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 유동성임대보증금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

설정대상	설정권리	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액
서울시 서초구 서초동 1498-5 마제스타시티타워원	전세권(*)	(주)백슨게임즈	3,663,591	유동성임대보증금 및 임대보증금	3,663,591
	전세권(*)	오라이온코리아(주)	447,270		447,270
	전세권(*)	(주)크라프트톤	10,644,650		10,644,650
	근저당권	케우어스코리아(주)	671,238		559,365
	전세권(*)	(주)삼천리	355,785		355,785
	전세권(*)	(주)보이저엑스	736,932		736,932
	전세권(*)	녹십자의료재단	1,143,130		1,313,097

	전세권(*)	(주)녹십자홀딩스	925,270		1,062,844
	전세권(*)	올림푸스한국(주)	1,053,357		1,053,357
합 계			19,641,222		19,836,891

(\*) 건물에만 설정되어 있음.

또한, 당기말 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보신탁계약에 따른 우선수익권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보제공자산	설정권리	우선수익자	우선수익권금액	관련채무	채무금액
토지 및 건물의 담보신탁계약에 따른 우선수익권	공동 제1순위	농협협동조합 대주	312,000,000	장기차입금	260,000,000
		농협생명보험	48,000,000		40,000,000
		신한은행	24,000,000		20,000,000
합 계			384,000,000		320,000,000

한편, 주식5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

## 7. 차입금

(1) 당기말 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	연이자율	만기일	상환방법	제5(당)기말
농협협동조합 대주	3.30%	2027-10-20	만기일시상환	260,000,000
농협생명보험	3.30%	2027-10-20	만기일시상환	40,000,000
신한은행	변동금리(*1)	2027-10-20	만기일시상환	20,000,000
합계				320,000,000

(\*1) 기준금리결정일에 산정된 기준금리에 연1.35%를 가산한 변동금리 적용.

주식3,4,5,6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다. 또한, 주식6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

(2) 전기말 현재 당사의 유동장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	연이자율	만기일(*2)	상환방법	제4(전)기말
농협협동조합 대주	4.20%	2025-10-18	만기일시상환	210,000,000

차입처	연이자율	만기일(*2)	상환방법	제4(전)기말
농협생명보험	4.20%	2025-10-18	만기일시상환	40,000,000
신용협동조합중앙회	4.20%	2025-10-20	만기일시상환	50,000,000
신한은행	변동금리(*1)	2025-10-18	만기일시상환	20,000,000
합계				320,000,000

(\*1)기준금리결정일에 산정된 기준금리에 연1.35%를 가산한 변동금리 적용.

주석3,4,5,6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 유동성장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다. 또한, 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 유동성장기차입금과 관련하여 당사의 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

(\*2) 보고기간말 현재 장기차입금 전액이 1년 이내 상환 예정으로 변경되어 전전기에는 '장기차입금'으로 분류하였던 320,000백만원 전액을 전기에는 '유동성장기차입금'으로 재분류하였습니다.

## 8. 금융상품

### (1) 금융부채의 반기분석

당기말과 전기말 현재 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)

차입처	1년 이내	1년~2년 이내	2년 초과	합계
미지급비용	3,432,965	-	-	3,432,965
유동성임대보증금	736,932	-	-	736,932
유동성장기차입금	-	-	-	-
장기차입금	-	320,000,000	-	320,000,000
임대보증금	-	4,663,445	14,458,514	19,121,959
합계	4,169,896	324,663,445	14,458,514	343,291,856

<전기말>

(단위: 천원)

차입처	1년 이내	1년~2년 이내	2년 초과	합계
미지급비용	4,431,607	-	-	4,431,607
유동성임대보증금	781,884	-	-	781,884

차입처	1년 이내	1년~2년 이내	2년 초과	합계
유동성장기차입금	320,000,000	-	-	320,000,000
장기차입금	-	-	-	-
임대보증금	-	5,177,437	12,871,186	18,048,624
합계	325,213,491	5,177,437	12,871,186	343,262,115

## (2)유동성위험관리

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

## 9. 자본

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

(단위: 원)

구분	제5(당)기말	제4(전)기말
발행할 주식의 총수:	200,000,000주	200,000,000주
1주당 액면금액	5,000	5,000
발행한 주식의 수		
-보통주	250,000주	250,000주
-종류주	950,000주	950,000주
보통주 자본금	1,250,000,000	1,250,000,000
종류주 자본금	4,750,000,000	4,750,000,000

종류주식은 의결권이 있으며, 이익의 배당 및 잔여재산의 분배에 관한 우선주식으로서 종류주식의 배당률은 제3기의 사업연도까지는 사업연도별로 발행가액에 3.25%를 곱한 금액(이하 "우선배당액")을, 제4기의 사업연도 및 그 이후의 사업연도에는 사업연도별로 발행가액에 3.35%를 곱한 금액(이하 "우선배당액")을 보통주식에 우선하

여 배당하되, 종류주식을 배당하지 못한 사업연도가 있는 경우 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당 시에 최우선순위로 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 부동산 자산의 매각일이 속한 결산기에는 종류주식에 대한 누적된 미배당분과 우선배당액을 우선적으로 배당하고, 이익배당한도에서 기 배당금액과 회계상 처분이익을 차감한 금액을 보통주식에 배당한 후, 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 한도로 감가상각누계금액 및 자본잉여금의 총 감소금액을 합산하여 종류주식에 대해 그 발행가액 상당액, 보통주식에 대하여 발행일로부터 매각일이 속한 사업연도까지의 기간에 대하여 그 발행가액에 연 5.0%의 비율로 산정한 금액을 배당한 후 남은 배당가능이익이 있는 경우 종류주식에 남은 잔액의 50%를 배당하고 나머지는 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 시 종류주식에 대한 누적된 미배당분, 종류주식에 대해 그 발행가액 상당액, 보통주식에 대해 그 발행가액 상당액 등의 순서로 잔여재산을 분배하는 것으로 정하고 있습니다.

## (2) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 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.

## 10. 주요 약정사항

### (1) 부동산 매매 계약

당사는 2023년 10월 13일 주식회사 국민은행(이지스일반사모부동산투자신탁100호)(이하 "매도인")과 서울시 서초구 서초동 1498-5의 토지와 그 지상에 세워진 건물에 대한 매매계약을 체결하였습니다. 동 계약에 따른 총 매매대금은 520,000백만원이며, 2023년 10월 18일에 매매대금을 완납하고 동일자로 소유권이전절차를 완료하였습니다.

니다.

#### (2) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	부동산 매입금액의 1.00%	부동산 소유권 이전등기접수일로부터 7일 이내 지급
운용수수료	부동산 매입금액의 약 0.22%	결산 주주총회 이후로부터 7일 이내 지급
매각기본수수료	부동산 매각가액의 0.3%	매각차익이 발생한 경우
매각성과수수료	부동산 매각차익의 10%	종류주식에 대하여 내부수익률이 7%이상을 달성한 경우

#### (3) 자산보관계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 결산기 단위로 7백만원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

#### (4) 일반사무관리계약

당사는 주식회사 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서 및 주식의 발행 그 외 운영에 관한 일반사무 업무등의 위탁계약을 체결하여 결산기 단위로 25백만원을 일반사무관리수수료로 지급하고 있습니다.

#### (5) 부동산관리위탁계약

당사는 주식회사 케이티에스테이트와 보유 부동산과 관련하여 부동산의 운영 및 시설관리 등의 업무에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동계약에 의거 약정한 수수료율에 따라 관련 수수료를 지급하고 있습니다.

#### (6) 부동산담보신탁계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

## 11. 특수관계자와의 거래

### (1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

### (2) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
유의적인 영향력을 행사하는 기업	케이비증권 주식회사(*1)

(\*1)케이비증권 주식회사(캡스톤일반사모투자신탁42호(전문)의 신탁업자 지위에서

### (3) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(단위: 천원)

특수관계자명	거래명	제5(당)기	제4(전)기
케이비증권 주식회사(*1)	배당금 지급	3,685,000	3,685,000

(\*1)케이비증권 주식회사(캡스톤일반사모투자신탁42호(전문)의 신탁업자 지위에서

### (4) 당기말 현재 특수관계자와의 중요한 채권·채무내역은 없습니다.

(5) 당기 중 회사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 1,800천원으로 주요 경영진은 회사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

## 12. 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.

### 13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	제5(당)기	제4(전)기
임원보수	1,800	1,800
세금과공과(*)	287,872	559,565
감가상각비	1,259,519	1,257,135
합계	1,549,191	1,818,500

(\*) 간주임대료부가가치세를 포함한 금액입니다.

### 14. 이익잉여금처분계산서

당기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제5(당)기 2025년 10월 01일부터 2026년 03월 31일까지  
 제4(전)기 2025년 04월 01일부터 2025년 09월 30일까지

(단위: 원)

회사명	제5(당)기		제4(전)기	
	처분예정일 2026년 06월 04일		처분확정일 2025년 11월 27일	
I. 미처분이익잉여금		191,838,488		1,451,357,583
1. 전기이월미처분이익잉여금	(4,913,642,417)		(3,656,506,943)	
2. 자본잉여금 이입액	483,327,884		885,477,079	
3. 당기순이익	4,622,153,021		4,222,387,447	
II. 이익잉여금 처분액		(6,365,000,000)		(6,365,000,000)
1. 배당금	6,365,000,000		6,365,000,000	
가. 현금배당(*)	6,365,000,000		6,365,000,000	
III. 차기이월미처분잉여금(미처리결손금)		(6,173,161,512)		(4,913,642,417)

(\*) 당사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

## 15. 배당금

### (1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 및 전기의 보통주 및 우선주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	제5(당)기		제4(전)기	
	보통주	종류주	보통주	종류주
배당금 총액(A)	-	6,365,000,000	-	6,365,000,000
발행주식수(B)	250,000주	950,000주	250,000주	950,000주
주당 배당금(C=A/B)	-	6,700	-	6,700
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	-	134.00%	-	134.00%

### (2) 배당성향

당사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	제5(당)기	제4(전)기
배당금 총액(A)	6,365,000,000	6,365,000,000
당기순이익(B)	4,622,153,021	4,222,387,447
배당성향(C=A/B)	137.71%	150.74%

### (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 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

## 16. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다. 한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

(단위: 천원)

내역	제5(당)기	제4(전)기
자본잉여금의 이익잉여금 이입	483,328	885,477
장기차입금의 유동성장기차입금으로 재분류	-	3,200,000,000
건설중인자산의 건물 대체	264,789	-
유동성임대보증금 대체	736,932	-
투자활동과 관련된 미지급비용 증가	14,835	-

## 17. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2026년 06월 04일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.