

주식회사 코크렙제 51 호위탁관리부동산투자회사

2026 년 제 1 차 이사회 의사록

1. 일 시 : 2026 년 01 월 06 일 (화) 오후 1 시
2. 장 소 : 서울시 마포구 월드컵북로 60 길 17 우리금융 상암센터 3 층 회의실

법인이사총수 1명	출석법인이사수 1명
감독이사총수 2명	출석감독이사수 2명

의장인 법인이사 주식회사 코람코자산신탁으로부터 당사 정관 제34조 제2항의 규정에 의거, 직무수행자로 선임된 허상배는 의장석에 등단하여 본 회의가 적법히 성립됨을 확인하고, 개회를 선언하다.

이어 의장은 보고사항을 보고 후, 다음 안건을 부의하고 심의를 구하다.

■ 보고사항

1. 제12기 결산기 자산운용 보고의 건
2. 제12기 결산기 투자보고서 제출 보고의 건

■ 제1호 안건 : 제12기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건

의장은 제1호 안건에 대해 상세히 설명하고, 출석한 이사에게 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석한 이사 전원은 [붙임1]과 같이 원안대로 승인 가결하다.

■ 제2호 안건 : 제12기 현금배당 승인의 건

의장은 제2호 안건에 대해 상세히 설명하고, 출석한 이사에게 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석한 이사 전원은 [붙임2]와 같이 원안대로 승인 가결하다.

■ 제3호 안건 : 위탁보수 지급 승인의 건

의장은 제3호 안건에 대해 상세히 설명하고, 출석한 이사에게 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석한 이사 전원은 [붙임3]과 같이 원안대로 승인 가결하다.

■ 제4호 안건 : 자산 매각 절차 개시의 건

의장은 제4호 안건에 대해 상세히 설명하고, 출석한 이사에게 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석한 이사 전원은 원안대로 승인 가결하다.

■ 제5호 안건 : 매각 부대비용 승인의 건

의장은 제5호 안건에 대해 상세히 설명하고, 출석한 이사에게 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석한 이사 전원은 원안대로 승인 가결하다.

■ 제6호 안건 : 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건에 대해 상세히 설명하고, 출석한 이사에게 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석한 이사 전원은 아래와 같이 원안대로 승인 가결하다.

- 아 래 -

1. 주주총회 개최일시 : 2026년 01월 21일 (수) 오전 11시
2. 주주총회 개최장소 : 서울시 마포구 월드컵북로60길 17 우리금융상암센터3층 회의실
3. 회의 보고사항 : 1. 영업보고, 2. 감사보고, 3. 외부감사인 선임 보고
4. 회의목적사항 :
제1호 안건: 제12기 재무제표 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건
제2호 안건: 제12기 현금배당 승인의 건
제3호 안건: 제13기 감독이사 보수 승인의 건
제4호 안건: 제13기 및 제14기(운용 7년차) 예산 승인의 건

의장은 이상으로 금일 안건이 심의 종료되었음을 고하고 폐회를 선언하다.



위 의사의 경과요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사가 기명 날인하다.

2026 년 01 월 06 일

주식회사 코크렙제 51 호위탁관리부동산투자회사

의장, 법인이사

감독이사

감독이사

주식회사 코람코자산신탁

도병운

이석연



[붙임 1]

1. 재무상태표

제 12 기 2025년 10월 31일 현재

제 11 기 2025년 04월 30일 현재

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
자 산				
I.유동자산		5,249,721,120		4,974,542,277
(1)당좌자산		5,249,721,120		4,974,542,277
현금및현금성자산	4,300,270,165		4,069,463,174	
단기금융상품	759,553,033		759,553,033	
매출채권	48,897,563		50,696,525	
미수수익	8,529,769		19,850,900	
선급비용	128,403,410		73,143,885	
당기법인세자산	4,067,180		1,834,760	
II.비유동자산		259,181,058,412		260,438,423,945
(1)투자자산		-		-
장기금융상품	-		-	
(2)유형자산		258,981,997,754		260,211,173,750
토지	163,311,132,302		163,311,132,302	
건물	110,636,182,945		110,636,182,945	
감가상각누계액	(14,938,219,113)		(13,708,694,955)	
정부보조금	(27,098,380)		(27,446,542)	
(3)기타비유동자산		199,060,658		227,250,195
기타보증금	31,960,000		31,960,000	
장기선급비용	167,100,658		195,290,195	
자 산 총 계		264,430,779,532		265,412,966,222
부 채				
I.유동부채		186,397,760,435		865,753,929
미지급금	355,510,407		516,907,774	
미지급비용	217,361,043		242,947,309	
예수금	5,460,200		2,638,370	
부가세예수금	119,428,785		103,260,476	
유동성장기차입금	185,700,000,000		-	
II.비유동부채		9,025,487,461		194,725,487,461
장기차입금	-		185,700,000,000	
임대보증금	9,025,487,461		9,025,487,461	

부 채 총 계		195,423,247,896		195,591,241,390
자 본				
I.자본금		8,350,000,000		8,350,000,000
보통주자본금	1,000,000,000		1,000,000,000	
제1종 종류주자본금	6,350,000,000		6,350,000,000	
제2종 종류주자본금	1,000,000,000		1,000,000,000	
II.자본잉여금		72,758,440,574		72,758,440,574
주식발행초과금	72,758,440,574		72,758,440,574	
III.이익잉여금(결손금)		(12,100,908,938)		(11,286,715,742)
미처분이익잉여금(미처리결손금)	(12,100,908,938)		(11,286,715,742)	
자 본 총 계		69,007,531,636		69,821,724,832
부채와자본총계		264,430,779,532		265,412,966,222

2. 손익계산서

제 12 기 2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일 까지

제 11 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일 까지

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
I.영업수익		9,221,002,875		8,553,262,301
임대수익	5,667,630,351		5,182,669,483	
관리수익	3,202,598,924		3,155,546,718	
기타수익	350,773,600		215,046,100	
II.영업비용		3,606,076,932		3,423,219,411
임원보수	1,800,000		1,800,000	
자산관리수수료	151,232,877		148,767,123	
자산보관수수료	5,000,000		5,000,000	
사무수탁수수료	20,000,000		20,000,000	
부동산위탁수수료	1,043,172,000		1,043,172,000	
수도광열비	781,706,604		582,921,017	
세금과공과금	256,636,121		261,919,020	
감가상각비	1,229,175,996		1,229,175,996	
보험료	5,977,201		5,847,964	
지급수수료	49,490,133		47,654,291	
수선비	61,886,000		76,962,000	
기타비용	-		-	
III.영업이익		5,614,925,943		5,130,042,890

IV.영업외수익		15,092,084		15,715,221
이자수익	15,091,787		15,712,789	
잡이익	297		2,432	
V.영업외비용		4,025,365,468		3,956,088,352
이자비용	4,025,365,468		3,956,088,352	
잡손실	-		-	
VI.법인세비용차감전순이익		1,604,652,559		1,189,669,759
VII.법인세비용		-		-
VIII.당기순이익		1,604,652,559		1,189,669,759

3. 이익잉여금처분계산서

제12(당)기	2025년 05월 01일	부터	제11(전)기	2024년 11월 01일	부터
	2025년 10월 31일	까지		2025년 04월 30일	까지
처분예정일	2026년 01월 21일		처분확정일	2025년 07월 22일	

(단위: 원)

구분	제 12 기		제 11 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(12,100,908,938)		(11,286,715,742)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(13,705,561,497)		(12,476,385,501)	
2. 당기순이익	1,604,652,559		1,189,669,759	
II. 자본잉여금 이입액		-		-
1. 주식발행초과금 이입	-		-	
III. 이익잉여금처분액		2,833,828,555		2,418,845,755
1. 배당금	2,833,828,555		2,418,845,755	
가. 현금배당금	2,833,828,555		2,418,845,755	
IV. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(14,934,737,493)		(13,705,561,497)

- 주당 배당금 산정내역

구분	합계	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	2,833,828,555	2,080,712,312	317,589,041	435,527,202
발행주식수(B)	1,670,000주	1,270,000주	200,000주	200,000주
주당 배당금(C=A/B)	1,697	1,638	1,588	2,178
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	33.94%	32.77%	31.76%	43.55%

*배당금 산정액(안): 1,604,652,559(당기순이익)+1,229,175,996(당해년도 감가상각비) =2,833,828,555원 예정

- 배당 성향

(단위: 원)

구분	당기	전기
배당금 총액	2,833,828,555	2,418,845,755
당기순이익	1,604,652,559	1,189,669,759
배당성향	176.60%	203.32%

4. 자본변동표

제 12 기 2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일 까지
제 11 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일 까지

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2024년 11월 01일(제11기 기초)	8,350,000,000	74,615,440,574	(11,754,515,231)	71,210,925,343
주식발행초과금 이입	-	(1,857,000,000)	1,857,000,000	-
현금배당	-	-	(2,578,870,270)	(2,578,870,270)
당기순이익	-	-	1,189,669,759	1,189,669,759
2025년 04월 30일(제11기 기말)	8,350,000,000	72,758,440,574	(11,286,715,742)	69,821,724,832
2025년 05월 01일(제12기 기초)	8,350,000,000	72,758,440,574	(11,286,715,742)	69,821,724,832
현금배당	-	-	(2,418,845,755)	(2,418,845,755)
당기순이익	-	-	1,604,652,559	1,604,652,559
2025년 10월 31일(제12기 기말)	8,350,000,000	72,758,440,574	(12,100,908,938)	69,007,531,636

5. 현금흐름표

제 12 기 2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일 까지
제 11 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일 까지

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
I.영업활동으로 인한 현금흐름		2,649,652,746		2,778,394,416
1.당기순이익	1,604,652,559		1,189,669,759	
2.현금의 유출이 없는 비용등의 가산	1229,175,996		1,229,175,996	

과목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
감가상각비	1229,175,996		1,229,175,996	
3.영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(184,175,809)		359,548,661	
매출채권의 감소(증가)	1,798,962		(2,536,996)	
미수수익의 감소(증가)	11,321,131		(4,446,419)	
선급비용의 감소(증가)	(55,259,525)		52,953,801	
당기법인세자산의 감소(증가)	(2,232,420)		2,585,850	
장기선급비용의 감소(증가)	28,189,537		28,278,991	
미지급금의 증가(감소)	(161,397,367)		(22,879,023)	
미지급비용의 증가(감소)	(25,586,266)		20,770,159	
예수금의 증가(감소)	2,821,830		(2,837,000)	
부가세예수금의 증가(감소)	16,168,309		24,191,978	
임대보증금의 증가(감소)	-		263,467,320	
II.투자활동으로 인한 현금흐름		-		-
1.투자활동으로 인한 현금유입액	559,553,033		-	
단기금융상품의 감소	559,553,033		-	
2.투자활동으로 인한 현금유출액	(559,553,033)		-	
단기금융상품의 증가	559,553,033		-	
건물의 자본적지출	-		-	
III.재무활동으로 인한 현금흐름		(2,418,845,755)		(2,578,870,270)
1.재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
장기차입금의 차입	-		-	
2.재무활동으로 인한 현금유출액	(2,418,845,755)		(2,578,870,270)	
유동성장기차입금의 상환	-		-	
배당금의 지급	2,418,845,755		2,578,870,270	
IV.현금의 증가(감소) (I + II + III)		230,806,991		199,524,146
V.기초의 현금		4,069,463,174		3,869,939,028
VI.기말의 현금(주석15)		4,300,270,165		4,069,463,174

[붙임 2]

- 배당금 산정 내역(안)

1) 배당금 : 2,833,828,555원

$*1,604,652,559 + 1,229,175,996 = 2,833,828,555$ 원 예정(십원미만 단위는 변동될 수 있음)

2) 주당 배당금 산정내역

(단위: 원)

구분	합계	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	2,833,828,555	2,080,712,312	317,589,041	435,527,202
발행주식수(B)	1,670,000주	1,270,000주	200,000주	200,000주
주당 배당금(C=A/B)	1,697	1,638	1,588	2,178
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	33.94%	32.77%	31.76%	43.55%

※ 당기 배당금은 정관 제10조의3항에 따라 제1종 종류주식, 제2종 종류주식 순으로 배당하며, 남은 배당 가능이익은 보통주식에 배당한다.

- 3) 배당금 지급 시기: ① 명부주주 2026년 1월 30일 이내 예정
② 실질주주 2026년 1월 30일 이내 예정

[붙임 3]

- 위탁보수 지급 내역

1. 자산관리보수 상세 내역

(VAT 별도)

업체명	보수 기간	수수료 기준	금액(원)
(주)코람코자산신탁	- 13기 (2025.11.01-2026.04.30)	- 매 결산기 마다 일할계산	148,767,123

2. 자산보관보수 상세 내역

(VAT 별도)

업체명	보수 기간	수수료 기준	금액(원)
엔에이치투자증권(주)	- 13기 (2025.11.01-2026.04.30)	- 매 결산기 마다 5,000,000원	5,000,000

3. 사무수탁보수 상세 내역

(VAT 별도)

업체명	보수 기간	수수료 기준	금액(원)
우리펀드서비스(주)	- 13기 (2025.11.01-2026.04.30)	- 매 분기별 10,000,000원	20,000,000