

투자보고서

2024.11.01 부터 2025.04.30 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 같은 법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2025.07.29

회 사 명 :	(주)코크랩제57호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	(주)코람코자산신탁		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)		
	(전화번호)	02-787-0165	
	(홈페이지)	http://www.koramco.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0184	성명 최준환
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0184	성명 최준환



인

인

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)코크렙제57호위탁관리부 동산투자회사
(2) 설립일	2021.08.20
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 골 든타워)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.04.30 (단위: 원)
자산총계	471,461,615,689
부채총계	335,374,167,005
자본총계	136,087,448,684
자 본 금	14,890,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유
	이 회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다. 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 영업등록의 취소
	(2) 신용평가결과
해당사항 없음	

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	신한펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	NH투자증권
자산보관회사 (부동산)	대한토지신탁

(2) 투자대상

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

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	해당없음
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	50.2%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2021.08.20 발기인총회
회사설립
- 2021.09.01 자산관리위탁계약 체결 : (주)코람코자산신탁
자산보관위탁계약(부동산) 체결 : 아시아신탁(주)
자산보관위탁계약(현금 등) 체결 : NH투자증권(주)
일반사무위탁계약 체결 : 신한아이타스(주)
- 2021.10.19 국토부 영업인가
- 2021.10.27 자산관리위탁계약(1차변경) 체결 : (주)코람코자산신탁
- 2021.10.29 부동산매매대금 지급 및 소유권 이전 완료
- 2021.10.29 유상증자(증자 후 총 자본금 : 4,770,000,000)
- 2021.12.03 유상증자(증자 후 총 자본금 : 7,770,000,000)
- 2022.02.25 유상감자(감자 후 총 자본금 : 7,470,000,000)
- 2022.05.19 유상증자(증자 후 총 자본금 : 8,770,000,000)
- 2022.05.27 유상증자(증자 후 총 자본금 : 14,890,000,000)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001.10.24. 설립 2001.11.17. 건교부 인가	해당사항 없음
감독이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유) 제한	해당사항없음
감독이사	박성언	1979.02.23	경은회계서비스	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
정경오	1971.02.28	2023.06.15	코람코자산신탁/ 준법감시인, 감사팀장 (2023.06~)	결격사유 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.04.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명	보통주	300,000	50,000	5,000	
기명	종류주	2,678,000	50,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

자료가 없습니다.

2) 자본금 변동상황

(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			
2021. 10.12	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2021. 10.28	증자	보통주	300,000	50,000	5,000	1,500,000,000	1,800,000,000	500.0%
2021. 10.28	증자	종류주	594,000	50,000	5,000	2,970,000,000	4,770,000,000	165.0%
2021. 12.02	감자	보통주	-60,000	50,000	5,000	-300,000,000	4,470,000,000	-6.3%
2021. 12.03	증자	종류주	600,000	50,000	5,000	3,000,000,000	7,470,000,000	67.1%
2022. 05.18	증자	종류주	260,000	50,000	5,000	1,300,000,000	8,770,000,000	17.4%
2022. 05.26	증자	종류주	1,224,000	50,000	5,000	6,120,000,000	14,890,000,000	69.8%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 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
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.04.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
주식회사 우리은행 (미래에셋 가이아일 반사모모 투자신탁8 호의신탁 업자)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제29호	종류주	894,000	0	0	894,000		청약예외주 주	4,470
							(30.02%)			(30.02%)			

※ 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



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.04.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	건설공제조합	내국인	대한민국	기관	제9호	종류주	600,000	19.75%	공공기관(청약예외주주 외)	3,000	
2	신한은행(퍼시픽일반사모부동산모투자신탁58-1호의신탁업자)	내국인	대한민국	기관	제29호	종류주	594,000	19.55%	펀드(청약예외주주 외)	2,970	

※ 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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.04.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	11.11%	894,000	30.02%	
주요주주	2	22.22%	1,194,000	40.09%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	6	66.67%	890,000	29.89%	
합 계	9	100.00%	2,978,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년	월	년	월	년	월	비고
최고가(일자)							
최저가(일자)							
월간 거래량							
일평균 거래량							

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

○당해회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 않습니다.

○당해회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다.

다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 않습니다.

○이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 이 정관 제47조(사업연도)에서 정한 매사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 내에 현금으로 지급할 예정입니다.

단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니합니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익		319,196,337	2,087,665,348	3,891,521,916	3,468,900,098
상법상 이익배당한도		-10,296,731,076	-6,448,578,042	-4,386,018,415	-2,730,019,826
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-10,296,731,076	-6,448,578,042	-4,386,018,415	-2,730,019,826
당기감가상각비 등		14,460,199,125	12,413,755,826	10,334,071,803	8,277,540,331
배당가능이익		4,163,468,049	5,965,177,784	5,948,053,388	5,547,520,505
배당금	보통주	0	397,661,940	418,088,480	1,303,599,338
	종류주	2,365,639,636	3,769,687,431	3,732,136,495	4,243,921,167
주당 배당금	보통주	-	1,326	1,394	4,345
	종류주	883	1,408	1,394	1,585

배당수익율	1.62%	2.85%	2.84%	3.79%
연환산배당율	3.26%	5.65%	5.69%	7.52%

※ 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 아니함

※ 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)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.04.30 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	한화생명보험(주)	50	4.80%	4.50%	0.60%	2.0	고정	
차입금	새마을금고중앙회	70	4.80%	4.50%	0.60%	2.0	고정	
차입금	중국어행(주) 서울지점	48	4.80%	4.33%	0.60%	2.0	변동	
차입금	에스타이거퍼스트(주)	30	4.80%	4.50%	0.60%	2.0	고정	
차입금	교보생명보험(주)	83	4.80%	4.50%	0.60%	2.0	고정	
차입금	수협은행	10	4.80%	4.50%	0.60%	2.0	고정	
차입금	우리금융캐피탈(주)	11	5.70%	5.70%	0.60%	2.0	고정	
차입금	중소기업은행	20	5.70%	5.70%	0.60%	2.0	고정	

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

중국어행(주) 서울지점 변동금리 금리 산정 기준

중국어행의 선순위 대출금에 대한 이자는 각 이자계산기간에 대하여 다음과 같이 계산한다.
[중국어행의 선순위대출금 미상환 잔액] * [각 이자계산기간에 적용되는 본 조 제항 가.1호.목 단서에 따른 이자율] * [실제 경과일 수/365(단 윤년의 경우 366)]

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	461,269	96.78	459,247	97.41	97.41	97.41
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	14,168	2.97	11,014	2.34	2.34	2.34
기타 자산	1,182	0.25	1,200	0.25	0.25	0.25
총계	476,619	100.00	471,462	100.00	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

현금은 재무제표 상 현금및현금성자산, 기타단기금융상품, 장기금융상품이 합산된 금액

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	461,269	459,247			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



1. 부동산(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
1분당퍼스트타워	리테일	경기도 성남시 분당구 서현동 266-1, 266-2	1997.03.03		2021.10.29	차입금 : 322,000백만원 임대보증금 : 15,402백만원	일반	4,400.20	58,924.11	2,991.57	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함

--

2) 소유 부동산별 금액현황

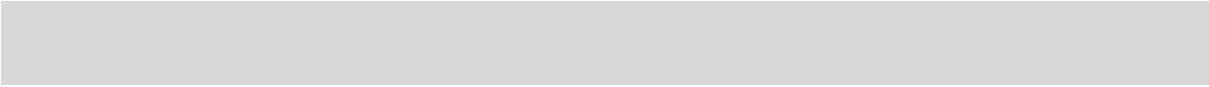
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
		토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1	분당퍼스트타워	308,247	164,695	237	478			14,460		459,197	11,870	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 분당퍼스트타워	58,924.36	50,897.38	86.38%	19



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
MMDA	KB국민은행	변동금리	8,162	4,120	
정기예금	우리은행	3.33~4.34	6,007	6,894	질권계좌



4. 기말 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	589	589	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	379	379	
그 밖의 기타자산	선급비용	213	213	
그 밖의 기타자산	선급보험료	8	8	
그 밖의 기타자산	선급금	11	11	
그 밖의 기타자산	선납세금	1	1	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 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

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	KB국민은행	변동금리	8,162	4,120
정기예금	우리은행	3.33~4.34	6,007	1,381

4. 기타자산 변경내역

전기대비 미수수익(137,798,654원)증가, 선급비용(50,996,935원)감소, 선급보험료(8,085,923원) 감소, 선납세금(59,490원) 증가, 장기선급비용(60,125,710원) 감소

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	8,587,244,388	67.56%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	3,614,678,571	28.44%	
	기타수익	366,376,357	2.88%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	141,946,368	1.12%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		154,673	0.00%	
총 수 익		12,710,400,357	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

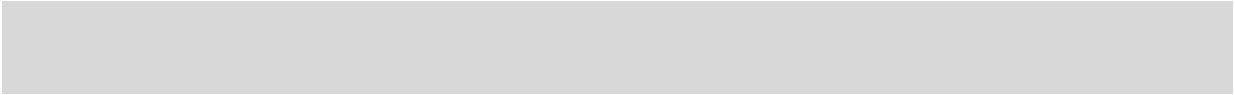


Ⅱ. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1	분당퍼스트타워	8,587,244,388	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 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)



2) 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

--

3) 부동산 관리 수익

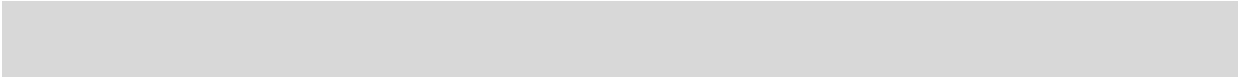
부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	분당퍼스트타워	3,614,678,571	100.00%	

--

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

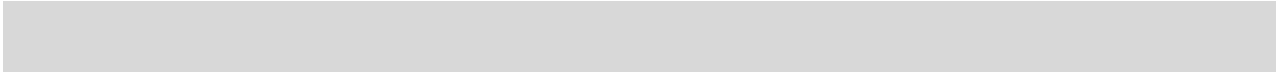
구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	KB국민은행	변동금리	3,819,367	4,415,841	
정기예금	주식회사 우리은행	3.33~4.34	128,301,769	137,530,527	질권계좌



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	2,046,443,299	16.52%	
	기타비용	2,462,533,569	19.87%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		7,882,227,152	63.61%	
총 비 용		12,391,204,020	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	분당퍼스트타워	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	250,000,000	250,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	1,118,707,016	1,118,707,016			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	18,000,000				18,000,000
기타지급수수료	115,308,571	115,308,571			
유형자산 감가상각비	2,046,443,299	2,046,443,299			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	400,309,605	400,309,605			
광고선전비	540,000	540,000			
보험료	8,085,923	8,085,923			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	58,499,700	58,499,700			
청소비	0				
수도광열비	503,582,754	503,582,754			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	0				



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	0.8	%	3,500,000,000원 (매입부동산 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내에 지급)	0	3,500,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의	-	%		0	0
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.1	%	연 500,000,000원 (결산일 이후 7일 이내에 지급, 업무수행기간을 일할 계산)	250,000,000	500,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	-	%		0	0
	기본보수(매각)		매각금액의	0.5	%	매각완결일로부터 7일 이내에 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	매각완결일로부터 7일 이내에 지급		
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	○연 3,600만원(매 결산 주주총회 결의일로부터 7영업일 이내 지급) ○결산기 마다 1,800만원 지급			18,000,000	36,000,000	
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	○연 1,500만원(매 결산 주주총회 결의일로부터 7일 이내 지급) ○결산기 마다 750만원 지급			7,500,000	15,000,000	
시설관리회사	위탁보수	(주)에스엔아이 코퍼레이션	○익월 10일내 지급			889,214,654	1,735,503,652	
임대관리회사	위탁보수	(주)에스엔아이 코퍼레이션	○익월 10일내 지급			76,613,650	151,838,368	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							1,241,328,304	

※ 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



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당해회사수익률	0.44	2.87	5.39	4.80

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])
※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금
※ 상기산식은 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 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

	당기	제 7 기	기말	기준일	2025.04.30	현재
	전기	제 6 기	기말	기준일	2024.10.31	현재
회사명: (주)코크렙제57호위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)	
과 목	제 7 (당)기		기말	제 6 (전)기		
	금 액			금 액		
1. 유동자산			10,454,428,717		8,904,211,085	
1) 현금및현금성자산	4,120,294,585			8,161,515,439		
2) 단기금융상품	5,512,663,200					
5) 미수수익	589,244,300			451,445,646		
8) 선급금	10,910,000			10,910,000		
9) 선급비용	220,678,242			279,761,100		
10) 부가세대급금	638,390			578,900		
14) 재고자산	0			0		
2. 비유동자산			461,007,186,972		467,714,698,181	
1) 장기금융상품	1,380,882,400			6,006,824,600		
4) 유가증권	0			0		
5) 유형자산	459,247,366,757			461,268,810,056		
토지	308,484,167,064			308,484,167,064		
건물	165,173,398,818			165,173,398,818		
강가상각누계액(유형자산-건물)	(14,460,199,125)			(12,413,755,826)		
건설중인자산	50,000,000			25,000,000		
6) 투자부동산	0			0		
7) 무형자산	0			0		
110) 기타비유동자산	378,937,815			439,063,525		
자 산 총 계			471,461,615,689		476,618,909,266	
1. 유동부채			3,485,040,464		3,433,052,224	
4) 기타선수금				87,348,800		
6) 미지급금	489,149,284			780,519,627		
7) 미지급비용	334,982,876			368,352,695		
9) 부가세예수금	163,344,804			108,317,805		
15) 유동보증금	2,497,563,500			2,088,513,297		
2. 비유동부채			331,889,126,541		333,250,255,324	
3) 장기차입금	322,000,000,000			322,000,000,000		
5) 비유동보증금	11,372,368,600			13,025,401,300		
9) 기타비유동부채	(1,483,242,059)			(1,775,145,976)		
부 채 총 계			335,374,167,005		336,683,307,548	
1. 자본금			14,890,000,000		14,890,000,000	
1) 보통주자본금	1,500,000,000			1,500,000,000		
2) 종류주자본금	13,390,000,000			13,390,000,000		
2. 자본잉여금			131,494,179,760		131,494,179,760	
1) 주식발행초과금	131,494,179,760			131,494,179,760		
3. 자본조정			0		0	
4. 기타포괄손익누계액			0		0	
5. 이익잉여금(결손금)			(10,296,731,076)		(6,448,578,042)	
자 본 총 계			136,087,448,684		139,935,601,718	
부 채 및 자 본 총 계			471,461,615,689		476,618,909,266	



II. 손익계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

전기 제 6 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: (주)코크렙제57호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	5,957,900,732	12,568,299,316	6,601,576,801	13,075,726,864
2) 임대료수익	4,076,760,771	8,587,244,388	4,482,707,678	8,841,382,199
3) 관리비수익	1,689,920,095	3,614,678,571	1,945,608,873	3,887,935,623
7) 기타영업수익	191,219,866	366,376,357	173,260,250	346,409,042
II. 영업비용	2,230,468,933	4,526,976,868	4,364,926,102	6,685,826,577
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	122,928,177	250,000,000	125,000,000	250,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	564,540,774	1,118,707,016	548,978,976	1,097,957,952
8) 자산보관수수료	3,687,846	7,500,000	3,750,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	8,850,829	18,000,000	9,000,000	18,000,000
10) 기타지급수수료	56,629,721	115,308,571	52,757,204	20,748,035
11) 유형자산감가상각비	1,006,262,175	2,046,443,299	1,040,065,031	2,079,684,023
14) 세금과공과	187,890,458	400,309,605	197,263,595	383,610,579
15) 광고선전비	540,000	540,000		540,000
16) 보험료	3,975,769	8,085,923	4,063,751	8,126,331
21) 수선유지비	24,272,850	58,499,700	2,049,486,405	2,131,565,955
23) 수도광열비	250,890,334	503,582,754	334,561,140	599,294,783
29) 기타영업비용				88,798,919
III. 영업이익	3,727,431,799	8,041,322,448	2,236,650,699	6,389,900,287
IV. 영업외수익	70,674,280	142,101,041	65,863,733	132,324,712
1) 이자수익	70,568,909	141,946,368	65,863,733	132,121,136
10) 기타영업외수익	105,371	154,673		203,576
V. 영업외비용	3,844,275,801	7,864,227,152	2,246,317,031	4,434,559,651
1) 이자비용	3,844,275,801	7,864,227,148	2,246,317,024	4,434,559,643
10) 기타영업외비용		4	7	8
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(46,169,722)	319,196,337	56,197,401	2,087,665,348
VII. 당기순이익(손실)	(46,169,722)	319,196,337	56,197,401	2,087,665,348
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(46,169,722)	319,196,337	56,197,401	2,087,665,348
X I. 주당손익	(16)	107	19	701



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

전기 제 6 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: (주)코크렙제57호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2025.07.25	처분확정일	2025.01.24
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(10,296,731,076)		(6,448,578,042)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(10,615,927,413)		(8,536,243,390)	
2. 당기순이익(손실)	319,196,337		2,087,665,348	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(2,365,639,636)		(4,167,349,371)
4. 배당금	2,365,639,636		4,167,349,371	
종류주환금배당금	2,365,639,636		4,167,349,371	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(12,662,370,712)		(10,615,927,413)



IV. 현금흐름표

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30
전기 제 6 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: (주)코크레프제57호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,238,467,517		5,230,702,874
1. 당기순이익(손실)		319,196,337		2,087,665,348
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,538,965,216		2,087,009,247
이자비용	492,521,917		7,325,224	
감가상각비	2,046,443,299		2,079,684,023	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(1,619,694,036)		1,056,028,279
미수수익의 변동	(137,798,654)		(128,359,558)	
선급금의 변동			576,490,000	
선급비용의 변동	119,208,568		(35,571,625)	
기타선수금의 변동	(87,348,800)		87,348,800	
미지급금의 변동	(291,370,343)		285,077,883	
미지급비용의 변동	(33,369,819)		68,882,914	
예수금의 변동	55,026,999		(25,152,645)	
보충금의 변동	(1,243,982,497)		227,398,000	
기타	(59,490)		(85,490)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(911,721,000)		(108,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(911,721,000)		(108,000,000)
유형자산의 취득	25,000,000		25,000,000	
기타	886,721,000		83,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(4,367,967,371)		(1,832,696,175)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		322,000,000,000
장기차입금의 차입			322,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(4,367,967,371)		(323,832,696,175)
장기차입금의 상환			317,900,000,000	
배당금의 지급	4,167,349,371		4,150,224,975	
기타	200,618,000		1,782,471,200	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(4,041,220,854)		3,290,006,699
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(4,041,220,854)		3,290,006,699
VII. 기초 현금및현금성자산		8,161,515,439		4,871,508,740
VIII. 기말 현금및현금성자산		4,120,294,585		8,161,515,439



V. 자본변동표

당기제7기기말시작일2024.11.01종료일2025.04.30

전기제6기기말시작일2024.05.01종료일2024.10.31

회사명: (주)코크렙제57호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024년 05월 01일 (제6기 기초)	14,890,000,000	13,494,179,760			-4,386,018,415			23,998,161,345
배당금의 지급	-	-			-4,150,224,975			-4,150,224,975
당기순이익	-	-			2,087,665,348			2,087,665,348
2024년 10월 31일 (제6기 기말)	14,890,000,000	131,494,179,760			-6,448,578,042			139,935,601,718
2024년 11월 01일 (제7기 기초)	14,890,000,000	131,494,179,760			-6,448,578,042			139,935,601,718
배당금의 지급	-	-			-4,167,349,371			-4,167,349,371
당기순이익	-	-			319,196,337			319,196,337
2025년 04월 30일 (제7기 기말)	14,890,000,000	131,494,179,760			-10,296,731,076			136,087,448,684



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석10. 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

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 7 기 2025년 04월 30일 현재

제 6 기 2024년 10월 31일 현재

주식회사 코크렙제57호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렙제57호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 8월 20일에 설립되어 2021년 10월 19일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 전대차 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 이에 따라, 당사가 투자·운용하고 있는 부동산은 경기도 성남시 분당구 서현동에 위치한 분당퍼스트타워입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)우리은행(*1)	종류주	894,000	30.02
건설공제조합		600,000	20.15
(주)신한은행(*2)		594,000	19.95
현대커머셜(주)		240,000	8.06
현대캐피탈(주)		200,000	6.71
삼성증권(주)		150,000	5.04
(주)코람코자산신탁	보통주	100,000	3.36
(주)에스앤아이코퍼레이션		100,000	3.36
백상코퍼레이션(주)		60,000	2.01
삼성증권(주)		40,000	1.34
합계		2,978,000	100.00

(*1) 미래에셋가이아일반사모모투자신탁8호의 신탁업자

(*2) 퍼시픽일반사모부동산모투자신탁58-1호의 신탁업자

한편, 당사의 사업연도는 매년 11월 1일에 개시하여 익년 4월 30일에 종료하고, 5월 1일에 개시하여 10월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2022

년 4월 30일까지입니다.

2. 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 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 40년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

한편, 당사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련한 금융비용을 자본화하는 회계방침에 따라 유형자산의 매입 등을 위하여 사용한 차입금에 대한 금융비용을 유형자산의 취득원가에 산입하고 있는바, 과거 취득원가에 계상한 금융비용은 7,444백만원입니다. 이로 인하여 이를 기간비용으로 회계처리 했을 경우보다 당기와 전기의 순이익은 각각 32백만원 및 33백만원이 감소하였고, 당기말과 전기말의 이익잉여금은 각각 7,217백만원 및 7,249백만원이 증가하였습니다.

(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 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융기관	계정과목	당기말	전기말	설정기관	비고
(주)우리은행	단기금융상품	5,512,663	-	(주)스마일게이트홀딩스	임대보증금에 대한 질권설정
(주)우리은행	장기금융상품	1,380,882	6,006,825	(주)스마일게이트홀딩스와 2	임대보증금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동사항

당기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각비	당기말
토지	308,484,167	-	-	308,484,167
건물	152,759,643	-	(2,046,443)	150,713,200
건설중인자산	25,000	25,000	-	50,000
합계	461,268,810	25,000	(2,046,443)	459,247,367

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각비	전기말
토지	308,484,167	-	-	308,484,167
건물	154,756,327	83,000	(2,079,684)	152,759,643
건설중인자산	-	25,000	-	25,000
합계	463,240,494	108,000	(2,079,684)	461,268,810

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
경기도 성남시 분당구 분당로 55	4,400.2	68,995,136

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 삼성화재해상보험(주)의 부보금액 180,953,000천원의 패키지보험(연간 보험료 16,064천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 한화생명보험(주) 등에 386,400,000천원(한도: 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

이외에 당사는 승강기사고배상책임보험 및 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

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

(단위: 천원)					
구분	설정권리	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액
경기도 성남시 분당구 분당로 55 분당퍼스트타워	전세권	(주)노비(*1)	500,000	임대보증금	500,000
	전세권	(주)다날(*1)	768,695	임대보증금	768,695
	전세권	(주)일레븐건설(*1)	298,746	임대보증금(*2)	336,240
	전세권	웰컴저축은행(주)(*1)	700,000	임대보증금(*2)	764,909
	전세권	(주)영풍문고(*1)	1,000,000	임대보증금	1,000,000
	근저당권	홍콩넷이즈인터랙티브엔터테인먼트 먼트리미티드	115,978	임대보증금(*2)	96,649
	근저당권	지멘스헬시니어스(주)	1,070,683	임대보증금(*2)	892,236
	근저당권	메트라이프생명보험(주)	333,037	임대보증금(*2)	277,531
	전세권	(주)고운세상코스메틱(*1)	258,451	임대보증금	295,000
	근저당권	(주)슈퍼마켓	1,317,763	임대보증금	1,098,136
합 계			6,363,353		6,029,396

(*1) 건물에만 설정됨.

(*2) 유동부채로 분류된 임대보증금임.

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

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무	채무금액
토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권	제1순위	한화생명보험(주)	60,000,000	장기차입금	50,000,000
		새마을금고중앙회	84,000,000		70,000,000
		중국은행(주)서울지점	57,600,000		48,000,000
		(주)신한은행(*1)	36,000,000		30,000,000
		교보생명보험(주)	99,600,000		83,000,000
		수협은행	12,000,000		10,000,000
	제2순위	우리금융캐피탈(주)	13,200,000		11,000,000
		중소기업은행(*2)	24,000,000		20,000,000
합 계			386,400,000		322,000,000

(*1) 유동화대주인 에스타이거퍼스트(주)의 신용공여기관

(*2) 코람코Debt일반사모투자신탁제1호의 신탁업자

한편, 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 임대보증금과 관련하여 당사의 장·단기 금융상품을 담보로 제공하고 있으며, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입

금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
선순위	한화생명보험(주)	4.5	50,000,000	50,000,000	2026-10-29	만기일시
	새마을금고중앙회		70,000,000	70,000,000		
	중국은행(주)서울지점		48,000,000	48,000,000		
	에스타이거퍼스트(주)		30,000,000	30,000,000		
	교보생명보험(주)		83,000,000	83,000,000		
	수협은행		10,000,000	10,000,000		
중순위	우리금융캐피탈(주)	5.7	11,000,000	11,000,000		
	중소기업은행(*1)		20,000,000	20,000,000		
합 계			322,000,000	322,000,000		

(*1) 코람코Debt일반사모투자신탁제1호의 신탁업자

한편, 주식5 및 주식6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 100,000천주(종류주의 수권주식수는 50,000천주)입니다. 또한, 당기말 현재 발행주식수는 보통주 300천주 및 종류주 2,678천주이며, 보통주 자본금은 1,500백만원이고 종류주 자본금은 13,390백만원으로 총자본금은 14,890백만원입니다. 한편, 보통주 납입자본은 15,000백만원이고, 종류주 납입자본은 133,900백만원으로 총 납입자본은 148,900백만원입니다.

한편, 종류주식의 배당률은 사업연도별로 1주당 발행가액의 5.6%(제2기부터 제7기 사업연도까지의 배당률이며, 제8기 사업연도부터는 6.0%, 이하 "우선배당률")로 보유 부동산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 우선배당(미배당분(제1기 사업연도 미배당분 제외)이 있는 경우 미배당분의 누적금액 포함)하며 남은 배당이익은 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 한편, 제1기 사업연도의 종류주주의 배당률은 제1회 정기주주총회에서 승인되는 배당률로 정하고 있습니다.

또한, 보유 부동산 매각일이 속한 결산기에는 배당가능이익에서 종류주식 미배당분, 우선배당률에 의한 배당을 우선 배당하고, 남은 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 차감한 금액을 보통주식에 배당하며, 회계상 처분이익 중 감가상각누적초과배당액과 자본잉여금 누적감소금액의 합계액(회계상 처분이익 한도)은 종류주식에 대하여 발행가액에 이를 때까지의 금액을 배당하고, 잔여금액을 보통주식에 대하여 그 발행가액에 이를 때까지의 금액에 배당하며, 회계상 처분이익에서 감가상각누적초과배당액과 자본잉여금 누적감소금액의 합계액을 차감한 금액은 그 금액의 70%는 종류주식에 배당하고 남은 금액에 대해서는 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 등의 사유로 잔여재산분배를 하는 경우, 보유 부동산 매각일이 속한 결산기까지 종류주식에 대한 미배당분을 우선 분배하고, 종류주식의 발행가액에 해당하는 금액, 보통주식의 발행가액에 해당하는 금액 순으로 분배하고 남은 잔여재산에 대하여 그 잔여재산의 70%는 종류주식에 분배하고 남은 금액에 대해서는 보통주식에 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.

9. 주요 약정사항

(1) 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	32억원	· 매입부동산 소유권이전등기 접수일로부터 7일 이내 지급
운용수수료	연간 5억원	· 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급 · 매입부동산이 매각되는 결산기에는 해당 결산기의 업무수행기간을 일할 계산하여 부동산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내에 지급
매각기본수수료	부동산 매각금액의 0.5%	· 부동산의 매각완결일로부터 7일 이내에 지급
매각성과수수료	매각차익의 10%	· 부동산의 매각완결일로부터 7일 이내에 지급
특별수수료	매각기본수수료 및 매각성과수수료에 관한 규정 준용	· 부동산매각거래에 준하여 당사의 기존 주주들이 투자금을 회수하기 위하여 다양한 방식의 거래를 진행하는 경우, 당해 거래의 종결을 조건으로 특별수수료를 지급

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한펀드파트너스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 운영, 계산, 세무에 대한 사무 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 18,000천원을 사무수탁수수료로 하여 결산 주주총회 결의일로부터 7영업일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

1) 당사는 대한토지신탁(주)와 부동산의 보관 및 관리, 부동산의 매각 기타 처분 등에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리, 해산(청산) 관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있습니다.

2) 당사는 엔에이치투자증권(주)와 증권·현금의 보관 및 관리, 해산(청산) 관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 7,500천원을 자산보관수수료로 결산 주주총회 결의일로부터 7영업일 이내에 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)에스앤아이코퍼레이션와 보유 부동산과 관련하여 임대차 관리, 시설관리 등 부동산관리 업무에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거하여 매월 일정액의 수수료를 지급하고 있습니다.

(5) 부동산담보신탁계약

당사는 대한토지신탁(주)와 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산 담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말과 전기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	회사명	과목	당기	전기
법인이사	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	250,000	250,000

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

(단위: 천원)				
구분	회사명	과목	당기말	전기말
법인이사	(주)코람코자산신탁	미지급금	250,000	250,000

(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 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.

12. 부가가치세에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
세금과공과	400,310	383,611
감가상각비	2,046,443	2,079,684

13. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제7(당)기	2024년 11월 01일 부터 2025년 04월 30일 까지	제6(전)기	2024년 05월 01일 부터 2024년 10월 31일 까지
처분예정일	2025년 07월 25일	처분확정일	2025년 01월 24일

(단위: 원)				
과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(10,296,731,076)		(6,448,578,042)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(10,615,927,413)		(8,536,243,390)	
2. 당기순이익	319,196,337		2,087,665,348	
II. 이익잉여금처분액		2,365,639,636		4,167,349,371
1. 배당금	2,365,639,636		4,167,349,371	
현금배당	2,365,639,636		4,167,349,371	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(12,662,370,712)		(10,615,927,413)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)			
구 분	합계	종류주	보통주
배당금 총액(A)	2,365,639,636	2,365,639,636	-
발행주식수(B)	2,978,000주	2,678,000주	300,000주
주당 배당금(C=A/B)	794	883	-
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	15.89%	17.67%	-

<전기>

(단위: 원)			
구 분	합계	종류주	보통주
배당금 총액(A)	4,167,349,371	3,769,687,431	397,661,940
발행주식수(B)	2,978,000주	2,678,000주	300,000주
주당 배당금(C=A/B)	1,399	1,408	1,326
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	27.99%	28.15%	26.51%

2) 배당성향

당사의 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금 총액	2,365,639,636	4,167,349,371
당기순이익	319,196,337	2,087,665,348
배당성향	741.12%	199.62%

(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, 초과

배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
장기금융상품의 유동성 대체	5,512,663	-
임대보증금 유동성 대체	1,964,675	336,240

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 7월 25일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	코크렙제57호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 11월 01일	부터	2025년 04월 30일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)	감사업무 담당 회계사								전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
		담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사									
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	106	106
	합계	2	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	106	106

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2025.02.05				1	일	
	주요내용		당해 사업연도 감사 계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주			
	2025.02.17 - 2025.02.18		2	일	2	명	-	명	질문과 분석적절차
	2025.05.13 - 2025.05.14		2	일	2	명	-	명	실증적분석 및 입증감사절차
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기		-				-	일	
	실사(입회)장소		-						
	실사(입회)대상		-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기		-				-	일	
	실사(입회)장소		-						
	실사(입회)대상		-						
외부조회	금융거래조회		○	채권채무조회			○	변호사조회	-
	기타조회		-						
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수		3	회					
	수행시기		2025.2.5, 2025.2.18, 2025.5.14						

외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 02월 05일	총 2인: 감독이사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2025년 02월 18일	총 2인: 감독이사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	검토 종결 관련 논의
3	2025년 05월 14일	총 2인: 감독이사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의