

투자보고서

2025.07.01 부터 2025.12.31 까지

(제 18 기)

2026.03.31

회사명 :	(주)코크랩제38호기업구조조정부동산투자회사		
대표이사 :	(주)코람코자산신탁		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511		
(전화번호)	02-787-0000		
(홈페이지)	https://www.koramco.com		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02)787-0047	성명 김택상
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02)787-0184	성명 최준환



제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		(주)코크랩제38호기업구조조정부동산투자회사	
(2) 설립일		2016.12.02	
(3) 소재지		서울특별시 강남구 삼성로 511	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2025.12.31	2025.06.30
	자산총계	246,527,860,805	246,356,584,831
	부채총계	206,741,560,354	206,517,656,806
	자본총계	39,786,300,451	39,838,928,025
	자 본 금	5,750,000,000	5,750,000,000
(5) 회사유형		기업구조조정부동산투자회사	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	코람코자산신탁		
	사무수탁회사	신한펀드파트너스		
	자산보관회사	금융자산	신한은행	
		부동산	교보자산신탁	
(9) 비고	(가) 신용평가결과			
	해당사항 없음			
	(나) 기타			

※ (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
			2025.06.30	2025.12.31	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원	5458	5481	0.42%
	당기손익	백만원	1079	1027	-4.82%
	당기손익+감가상각비	백만원	1079	1027	-4.82%
	FFO	백만원	1079	1027	-4.82%
	NAV	백만원	39839	39786	-0.13%
배당지표	보통주 배당금	백만원	1079	1027	-4.82%
	보통주 1주당 배당금	원	938.642287	892.8791791	-4.88%
	종류주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	종류주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
부채지표	레버리지	%	75.09%	75.04%	-0.05%p
	이자보상배수	배	1.30	1.28	-0.02
	평균차입금리	%	3.7%	3.8%	0.04%p
	고정금리 비중	%	0.0%	100.0%	100.00%p
	부채 평균잔여만기	년	-	1.0	0.96년
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)

- 2016.12.02 발기인총회
회사설립
- 2016.12.08 자산관리위탁계약 체결 : (주)코람코자산신탁
자산보관위탁계약 체결 : (주)신한은행
일반사무위탁계약 체결 : 신한아이타스(주)
- 2017.01.03 국토부 영업등록
- 2017.01.27 유상증자(증자 후 총 자본금 : 5,550,000,000)
- 2017.01.31 부동산매매대금 지급 및 소유권 이전 완료
- 2017.03.08 유상감자(감자 후 총 자본금 : 5,250,000,000)
- 2021.11.29 국토부 변경등록
- 2021.12.24 자산관리위탁변경계약 : (주)코람코자산신탁
- 2021.12.27 부동산매매계약 및 임대차계약 변경
- 2021.12.27 유상증자(증자 후 총 자본금 : 11,000,000,000)
- 2021.12.31 유상감자(감자 후 총 자본금 : 5,750,000,000)

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001.10.24. 설립 2001.11.17. 건교부 인가	미해당
감독이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유) 세한	미해당
감독이사	이석연	1969.01.13	세림회계법인 회계사	미해당

※ 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	2025.04.17	KTB투자증권 계장(2000.04.~2002.10.) 극동건설 대리 (2006.01. ~ 2009.03.) 코람코자산신탁/신탁지원팀장 (2009.03.~2023.06.) 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	242,090	98.27%	243,137	98.62%	98.62%	98.62%	
부동산 관련	0	0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
부동산		0.00%		0.00%			
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	4,225	1.72%	3,363	1.36%	1.36%	1.36%	
기타 자산	41	0.02%	28	0.01%	0.01%	0.01%	
총계	246,357	100.00%	246,528	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		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

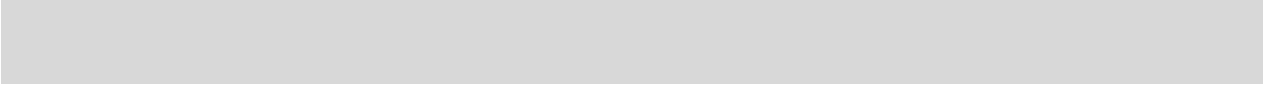
※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 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



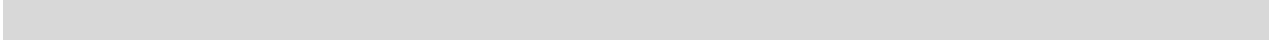
나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 한국석유공사	오피스	울산광역시 중구 우정동 526	2014.11.30		2017.01.31	우선수익권 :248,393백만원	일반	48,039.20	64,922.85	14,104.94	

* 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 한국석유공사	128,711	114,426							243,137	21,994	일반

※ 본 리츠 소유 자산인 울산 한국석유공사 사옥의 Sale&Lease Back 거래(2017.01.31. 매매완료)가 금융리스에 해당한다는 금감원의 입장에 따라, 본건 토지 및 건물은 모두 금융리스 채권으로 처리

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 한국석유공사	64,922.85	64,922.85	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

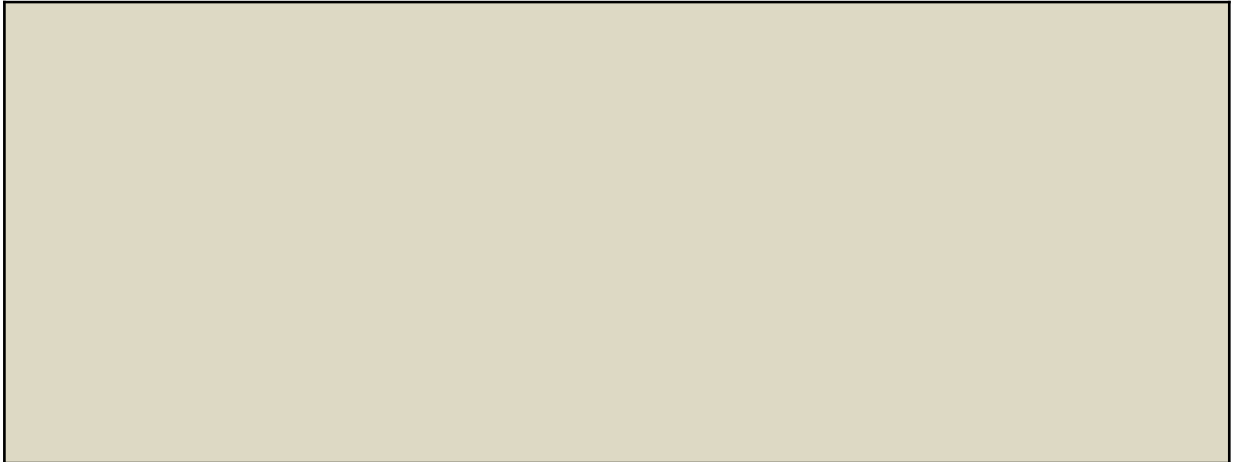
1) 부동산개발사업명(1)



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	신한은행	변동금리	2,225	1,363	운용계좌. 보험금 환급계좌
정기예금	경남은행	3.05%	2,000	0	
정기예금	수협은행	2.63%	0	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	18	18	
그 밖의 기타자산	선급비용	1	1	
그 밖의 기타자산	선납세금	9	9	

※ 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

【 2025.12.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금(Tr.A)	교보생명보험(주)	70,000	4.80%	3.70%	2.20%	2024.12.18	2026.12.18	고정	한국석유공사
차입금(Tr.A)	(주)경남은행	40,000	4.70%	3.70%	2.00%	2024.12.18	2026.12.18	고정	한국석유공사
차입금(Tr.A)	산림조합중앙회	30,000	4.70%	3.70%	2.00%	2024.12.18	2026.12.18	고정	한국석유공사
차입금(Tr.A)	수협은행	30,000	4.70%	3.70%	2.00%	2024.12.18	2026.12.18	고정	한국석유공사
차입금(Tr.B)	산림조합중앙회	5,000	5.40%	4.40%	2.00%	2024.12.18	2026.12.18	고정	한국석유공사
차입금(Tr.B)	(주)에스비아이저축은행	5,000	4.40%	4.40%	0.00%	2024.12.18	2026.12.18	고정	한국석유공사
차입금(Tr.B)	(주)아이비케이캐피탈	5,000	5.50%	4.40%	2.20%	2024.12.18	2026.12.18	고정	한국석유공사

※ 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

[2025.12.31 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
기명	보통주	1,150,000	40,000	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			
2016.12 .02	설립자 본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2017.01 .27	증자	보통주	1,050,000	80,000	5,000	5,250,000,000	5,550,000,000	1750.0%
2017.03 .08	유상감 자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,250,000,000	-5.4%
2021.12 .27	증자	보통주	1,150,000	40,000	5,000	5,750,000,000	11,000,000,000	109.5%
2021.12 .31	유상감 자	보통주	-1,050,000	82,869	5,000	-5,250,000,000	5,750,000,000	-47.7%

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 공모종족일	2017.01.24

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	2017.01.24	2017.01.24	2017.01.26	2017.01.26	80,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	100%	100%



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
재단법인 연초생산안 정화재단	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	250,000			250,000		기타	10,000
							(21.74%)			(21.74%)			

※ 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

【 2025.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
1	IBK투자증권 (특정금융투자사)	내국인	대한민국	기관	제30호	보통주	162,500	14.13%	청약예외주주	6,500	
2	삼성증권 (특정금융투자사)	내국인	대한민국	기관	제30호	보통주	150,000	13.04%	청약예외주주	6,000	
3	하나캐피탈	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	150,000	13.04%	기타	6,000	
4	한국증권금융	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	125,000	10.87%	기타	5,000	

※ 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

【 2025.12.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	14.29%	250,000	21.74%	
주요주주	4	57.14%	587,500	51.09%	
기타주주 - 개인	1	14.29%	25,000	2.17%	
기타주주 - 법인	1	14.29%	287,500	25.00%	
합계	7	100.00%	1,150,000	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 18 기	제 17 기	제 16 기	제 15 기
당기순이익		1,026,811,056	1,079,438,630	-2,731,020,863	1,491,362,433
상법상 이익배당한도		1,026,811,056	1,079,438,630	-2,731,020,863	1,491,362,433
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		1,026,811,056	1,079,438,630	-2,731,020,863	1,491,362,433
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		1,026,811,056	1,079,438,630	-2,731,020,863	1,491,362,433
배당금	보통주	1,026,811,056	1,079,438,630	925,027,319	1,491,362,433
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	893	939	804	1,297
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		2.65%	2.66%	2.18%	3.52%
연환산배당률		5.26%	5.36%	4.33%	7.05%

※ 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 추가 기재
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	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익	5,481,138,948	99.03%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	53,737,294	0.97%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		10	0.00%	
총 수 익		5,534,876,252	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

※ 기타수익은 금융리스이자수익으로 위 금액은 금융리스회계에 따른 리스료임.

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

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

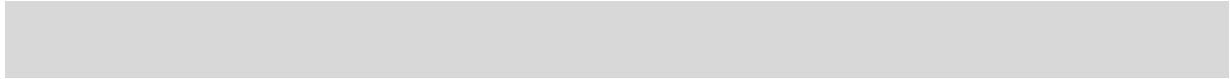
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



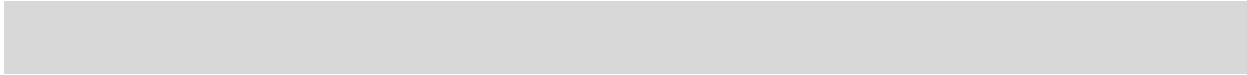
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 한국석유공사				



(3) 부동산 관리 수익

	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1	한국석유공사			



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

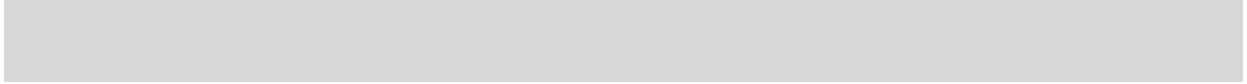
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
MMDA	신한은행	변동금리	39,357,387	27,426,612	
정기예금	경남은행	3.05%	21,726,028	9,305,750	
정기예금	수협은행	2.63%	0	17,004,932	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1 금융리스이자수익	5,481,138,948	100.00%	



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	980,503,558	21.75%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		3,527,561,638	78.25%	
총 비 용		4,508,065,196	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	한국석유공사	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	120,885,478	120,885,478			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	19,308,600	19,308,600			
자산보관수수료	12,000,000	12,000,000			
일반사무 위탁수수료	24,000,000				24,000,000
기타지급수수료	19,651,740	19,651,740			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	311,903,464	311,903,464			
광고선전비	540,000	540,000			
보험료	8,270,885	8,270,885			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	19,000,000	19,000,000			
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	468,943,391	468,943,391			
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)	코람코자산신탁	취득금액의	0.8	%	사업연장 수수료 1,800백만원		1,800,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	1.0	%	운용수수료 :10기까지는 연간 235,008,000원 :11기이후는 연간 239,800,000원 매입부동산에 관한 소유권이전등기 접수 일로부터 발생하여 각 사업기간별로 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급. 매입부동산이 매각되는 사업기간에는 그 사업기간 기산일로부터 청산등기일까지 발생할 운용수수료를 일할 계산하여 매매 완결일로부터 7일 이내에 지급	120,885,478	239,800,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.2	%	부동산 매매완결일로부터 7일 이내에 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	부동산 매각금액에서 11기 사업연장 기준가(239,800,000,000원), 사업연장부대비용, 매각기본수수료, 매각부대비용을 차감한 금액으로 한다. 지급시기:부동산 매매완결일로부터 7일 이내로 지급		
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	연 4,800만원(매 결산일로부터 7일 이내 지급) 결산기 마다 2,400만원 지급. 업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우 180일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액을 지급. 제1기 결산기의 보수는 부동산 소유권 이전등기가 접수된 날로부터 보수 발생.			24,000,000	48,000,000	
자산보관회사	위탁보수	신한은행, 교보자산신탁	연 2,400만원(매 결산일 이후 7일 이내 지급, VAT별도) 결산기 마다 1,200만원 지급. 업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우 180일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액을 지급. 소유권 이전등기가 접수된 날로부터 보수 발생. 위탁비용에서 부동산은 제외되었음.			12,000,000	24,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수	에스원	매월 단위 지급하며, 청구일로부터 10일 영업일내 지급. 월용역비 : 3,218,100원			19,308,600	38,427,900	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							176,194,078	2,150,227,900

※ 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 18 기	제 17 기	제 16 기	제 15 기
당해회사수익률	5.37	5.39	(12.46)	7.16

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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 18 기 기말 기준일 2025.12.31 현재
 전기 제 17 기 기말 기준일 2025.06.30 현재

회사명: (주)코크랩제38호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 18 (당)기	기말	제 17 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		3,390,860,101		4,266,683,079
1) 현금및현금성자산	1,362,506,780		2,225,382,947	
2) 단기금융상품	2,000,000,000		2,000,000,000	
5) 미수수익	18,035,211		23,128,324	
9) 선급비용	1,258,260		10,822,818	
11) 선급법인세	9,059,850		7,348,990	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		243,137,000,704		242,089,901,752
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
10) 금융리스채권	243,137,000,704		242,089,901,752	
자산 총 계		246,527,860,805		246,356,584,831
1. 유동부채		185,717,787,018		962,826,861
6) 미지급금	189,113,936		186,945,881	
7) 미지급비용	304,857,851		553,691,211	
8) 예수금	3,613,760			
9) 부가세예수금	220,201,471		222,189,769	
13) 유동성장기차입금	185,000,000,000			
2. 비유동부채		21,023,773,336		205,554,829,945
3) 장기차입금			185,000,000,000	
5) 비유동보통증금	21,994,000,000		21,994,000,000	
9) 기타비유동부채	(970,226,664)		(1,439,170,055)	
부 채 총 계		206,741,560,354		206,517,656,806
1. 자본금		5,750,000,000		5,750,000,000
1) 보통주자본금	5,750,000,000		5,750,000,000	
2. 자본잉여금		33,009,489,395		33,009,489,395
1) 주식발행초과금	33,009,489,395		33,009,489,395	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		1,026,811,056		1,079,438,630
자 본 총 계		39,786,300,451		39,838,928,025
부 채 및 자 본 총 계		246,527,860,805		246,356,584,831

2. 손익계산서

당기 제 18 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 17 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: (주)코크렙제38호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 18 (당)기		제 17 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	2,743,521,989	5,481,138,948	2,731,778,158	5,457,783,000
6) 금융리스이자수익	2,743,521,989	5,481,138,948	2,731,778,158	5,457,783,000
II. 영업비용	514,276,346	1,004,503,558	484,368,077	992,989,453
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	60,442,740	120,885,478	59,785,752	118,914,519
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	9,654,300	19,308,600	9,654,300	19,119,300
8) 자산보관수수료	6,000,000	12,000,000	6,033,150	12,000,000
9) 일반사무임탁수수료	12,000,000	24,000,000	12,066,299	24,000,000
10) 기타지급수수료	10,190,720	19,651,740	9,293,520	18,775,860
14) 세금과공과	156,795,945	311,903,464	152,977,437	304,341,304
15) 광고선전비	540,000	540,000	540,000	540,000
16) 보험료	3,858,661	8,270,885	3,483,115	7,205,041
21) 수선유지비	19,000,000	19,000,000		29,610,000
28) 금융리스이자비용	235,793,980	468,943,391	230,534,504	458,483,429
III. 영업이익	2,229,245,643	4,476,635,390	2,247,410,081	4,464,793,547
IV. 영업외수익	24,212,591	53,737,304	31,801,443	61,083,424
1) 이자수익	24,212,590	53,737,294	31,801,438	61,083,415
10) 기타영업외수익	1	10	5	9
V. 영업외비용	1,751,780,822	3,503,561,638	1,732,739,718	3,446,438,341
1) 이자비용	1,751,780,822	3,503,561,638	1,732,739,718	3,446,438,341
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	501,677,412	1,026,811,056	546,471,806	1,079,438,630
VII. 당기순이익(손실)	501,677,412	1,026,811,056	546,471,806	1,079,438,630
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	501,677,412	1,026,811,056	546,471,806	1,079,438,630
X I. 주당손익	436	893	475	939

3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 18 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 17 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: (주)코크랩제38호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 18 (당)기		제 17 (전)기	
	처분예정일	2026.03.26	처분확정일	2025.09.26
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		1,026,811,056		1,079,438,630
2. 당기순이익(손실)	1,026,811,056		1,079,438,630	
III. 이익잉여금처분액		(1,026,811,056)		(1,079,438,630)
4. 배당금	1,026,811,056		1,079,438,630	
보통주현금배당금	1,026,811,056		1,079,438,630	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		0



4. 현금흐름표

당기 제 18 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 17 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: (주)코크렙제38호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 18 (당)기		제 17 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		216,562,463		736,232,956
1. 당기순이익(손실)		1,026,811,056		1,079,438,630
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		(578,155,561)		(565,259,575)
금융리스이자비용	468,943,391		458,483,429	
금융리스이자수익	(1,047,098,952)		(1,023,743,004)	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(232,093,032)		222,053,901
미수수익의 변동	5,093,113		(13,362,540)	
선급비용의 변동	9,564,558		(9,397,450)	
미지급금의 변동	2,168,055		(24,824,129)	
미지급비용의 변동	(248,833,360)		249,561,705	
예수금의 변동	1,625,462		11,195,665	
기타	(1,710,860)		8,880,650	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		(2,000,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		2,000,000,000		0
기타	2,000,000,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(2,000,000,000)		(2,000,000,000)
기타	2,000,000,000		2,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(1,079,438,630)		(925,027,319)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(1,079,438,630)		(925,027,319)
배당금의 지급	1,079,438,630		925,027,319	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(862,876,167)		(2,188,794,363)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(862,876,167)		(2,188,794,363)
VII. 기초 현금및현금성자산		2,225,382,947		4,414,177,310
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,362,506,780		2,225,382,947

5. 자본변동표

당기 제 18 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 17 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: (주)코크렙제38호기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025년 01월 01일	5,750,000,000	36,665,537,577	0	0	(2,731,020,863)	0	0	39,684,516,714
주식발행초과금 이입	0	(3,656,048,182)	0	0	3,656,048,182	0	0	0
배당금의 지급	0	0	0	0	(925,027,319)	0	0	-925,027,319
당기순이익	0	0	0	0	1,079,438,630	0	0	1,079,438,630
2025년 06월 30일	5,750,000,000	33,009,489,395	0	0	1,079,438,630	0	0	39,838,928,025
2025년 07월 01일	5,750,000,000	33,009,489,395	0	0	1,079,438,630	0	0	39,838,928,025
배당금의 지급	0	0	0	0	(1,079,438,630)	0	0	-1,079,438,630
당기순이익	0	0	0	0	1,026,811,056	0	0	1,026,811,056
2025년 12월 31일	5,750,000,000	33,009,489,395	0	0	1,026,811,056	0	0	39,786,300,451

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

주석 10. 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 18 기 2025년 12월 31일 현재

제 17 기 2025년 06월 30일 현재

주식회사 코크렘제38호기업구조조정부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렘제38호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2016년 12월 2일에 설립되어 2017년 1월 3일자로 등록되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(재)연초생산안정화재단	보통주	250,000	21.7
아이비케이투자증권(주)(*)		162,500	14.1
삼성증권(주)(*)		150,000	13.0
하나캐피탈(주)		150,000	13.0
한국증권금융(주)		125,000	10.9
(주)한국투자저축은행		112,500	9.8
(주)한화저축은행		112,500	9.8
(주)하나저축은행		37,500	3.3
단암산업(주)		25,000	2.2
이봉서		25,000	2.2
합계			1,150,000

(*) 특정금전신탁의 신탁업자

당사는 부동산투자회사법에 따라 회사를 대표하고 업무를 총괄하는 법인이사 1인과 법인이사의 업무집행을 감독하는 감독이사 2인을 두고 있습니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법에 따라 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁을 법인이사로 선임하고 있

습니다.

당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2017년 6월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 리스거래

당사는 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상이 이전되는 정도에 따라 금융리스와 운용리스로 분류하여 회계처리하고 있습니다. 당사는 ① 리스기간 종료시 또는 그 이전에 리스자산의 소유권이 리스이용자에게 이전되는 경우, ② 리스실행일 현재 리스이용자가 염가매수선택권을 가지고 있고, 이를 행사할 것이 확실시 되는 경우, ③ 리스자산의 소유권이 이전되지 않을지라도 리스기간이 리스자산 내용연수의 상당부분을 차지하는 경우, ④ 리스실행일 현재 최소리스료를 내재이자율로 할인한 현재가치가 리스자산 공정가치의 대부분을 차지하는 경우, 또는 ⑤ 리스이용자만이 중요한 변경 없이 사용할 수 있는 특수한 용도의 리스자산인 경우에는 당해 리스계약을 금융리스로, 그 이외의 리스계약은 운용리스로 처리하고 있습니다.

한편, 당사는 운용리스에 대해서는 보증잔존가치를 제외한 최소리스료를 리스기간에 걸쳐 균등하게 배분한 금액을 수익으로 인식하고 있습니다. 금융리스에 대해서는 금융리스의 리스순투자와 동일한 금액을 금융리스채권으로 인식하고, 매 기간별 리스

료는 금융리스채권의 원금회수액과 이자수익으로 구분하여 회계처리하며, 이 경우 이자수익은 리스제공자의 금융리스 순투자 미회수분에 대하여 유효이자율법을 적용하여 인식합니다.

(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 : 이익준비금 적립의무 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 예금의 내역은 없습니다.

4. 금융리스

(1) 당기말과 전기말 현재 리스의 총투자와 최소리스료의 현재가치는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)					
구 분	최소리스료	무보증잔존가치	소계	임대보증금	합계
1년 이내	8,868,080	-	8,868,080	-	8,868,080
1년 초과 5년 이내	-	245,303,410	245,303,410	(21,994,000)	223,309,410
합 계	8,868,080	245,303,410	254,171,490	(21,994,000)	232,177,490
미경과이자	(213,360)	(10,821,129)	(11,034,489)	970,227	(10,064,262)
리스순투자	8,654,720	234,482,281	243,137,001	(21,023,773)	222,113,228

<전기말>

(단위: 천원)					
구 분	최소리스료	무보증잔존가치	소계	임대보증금	합계
1년 이내	8,868,080	-	8,868,080	-	8,868,080
1년 초과 5년 이내	4,434,040	245,303,410	249,737,450	(21,994,000)	227,743,450
합 계	13,302,120	245,303,410	258,605,530	(21,994,000)	236,611,530
미경과이자	(464,281)	(16,051,347)	(16,515,628)	1,439,170	(15,076,458)
리스순투자	12,837,839	229,252,063	242,089,902	(20,554,830)	221,535,072

(*) 2021년 중 한국석유공사에 부여되었던 우선매수청구권은 행사되지 아니하였으며, 당사와 한국석유공사의 매매계약 및 임대차 계약 변경합의서에 따라 우선매수청구권행사가능기간이 2026년부터로 연장되었습니다.

(**) 임대차기간은 임대차개시일로부터 15년이나 2021년 중 기존의 예상투자기간인 5년이 도래 후 새로운 예상투자기간인 향후 5년을 반영한 것입니다.

(2) 당사는 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이, 한국석유공사와 당사 소유의 업무시설에 대하여 임대차기간이 15년인 임대차계약을 체결하고 있으며, 한국석유공사에게 우선매수청구권을 부여하고 있습니다.

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 한화손해보험(주)의 부보금액 133,502백만원의 패키지보험(연간 보험료 15,123천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 교보생명보험(주) 등에 1순위 근질권 204,000백만원, 산림조합중앙회 등에 2순위 근질권 18,000백만원, 총 222,000백만원(한도: 부보금액)의 근질권이 설정되어 있습니다.

이외에 당사는 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 당사 소유의 울산광역시 토지 및 건물은 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 교보자산신탁(주)에 신탁되어 있으며, 다음과 같이 우선수익권이 발행되어 있습니다.

(단위: 천원)				
우선수익권 순위	우선수익자	수익한도금액	관련채무	채무금액
공동1순위	교보생명보험(주)	84,000,000	유동성장기차입금	70,000,000
	(주)경남은행	48,000,000	유동성장기차입금	40,000,000
	산림조합중앙회	36,000,000	유동성장기차입금	30,000,000
	수협은행	36,000,000	유동성장기차입금	30,000,000
공동2순위	산림조합중앙회	6,000,000	유동성장기차입금	5,000,000
	(주)에스비아이저축은행	6,000,000	유동성장기차입금	5,000,000
	(주)아이비케이캐피탈	6,000,000	유동성장기차입금	5,000,000
3순위	한국석유공사	26,392,800	임대보증금	21,994,000
합계		248,392,800		206,994,000

한편, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
대출약정A	교보생명보험(주)	3.7	70,000,000	70,000,000	2026-12-18	만기일시
	(주)경남은행		40,000,000	40,000,000		
	산림조합중앙회		30,000,000	30,000,000		
	수협은행		30,000,000	30,000,000		
대출약정B	산림조합중앙회	4.4	5,000,000	5,000,000		
	(주)에스비아이저축은행		5,000,000	5,000,000		
	(주)아이비케이캐피탈		5,000,000	5,000,000		
소 계			185,000,000	185,000,000		
(-)유동성장기차입금			(185,000,000)	-		
차 감 계			-	185,000,000		

한편, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다. 또한, 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 부동산담보신탁계약 상의 우선 수익권을 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 200백만주입니다. 또한, 당기말 현재 발행주식수는 보통주 1,150천주이며, 자본금은 보통주자본금 5,750백만원입니다. 당기 및 전기 중 자본금의 변동내역은 없습니다.

(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	1,500백만원	· 매입부동산 소유권이전등기 접수일로부터 7일 이내 지급
사업연장수수료	1,800백만원	· 사업기간연장을 위해 필요한 절차가 완료되는 날로부터 7일 이내 지급
운용수수료	연간 240백만원	· 제 10기까지는 연간 235백만원, 제 11기 이후에는 연간 240백만원 · 매입부동산 소유권이전등기 접수일로부터 발생하며 각 사업기간별로 지급 · 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급 · 매입부동산이 매각되는 사업기간에는 그 사업기간 기산일부터 청산등기일까지 발생할 운용수수료를 일할 계산하여 매매완결일로부터 7일 이내에 지급
매각기본수수료	부동산 매각가액의 0.2%	· 부동산 매매완결일로부터 7일 이내에 지급
매각성과수수료	매각차익의 10%	· 부동산 매매완결일로부터 7일 이내에 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 결산기 단위로 24백만원을 일반사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

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

2) 당사는 (주)신한은행과 증권·현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 결산기 단위로 12백만원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)에스원과 임대차관리, 예산 및 재정관리 등의 부동산관리 관련 업무, 재산 인수/인계 관련 업무 및 임차인 관련 업무 등 부동산관리위탁계약을 체결하여 매월 일정액을 부동산관리위탁수수료로 지급하고 있습니다.

(5) 임대차 계약 및 우선매수청구권 부여

당사는 한국석유공사와 울산광역시 중구 중가로 305 (우정동) 소재 업무시설에 대하여 2017년 1월 31일로 개시되는 임대차기간이 15년인 임대차계약을 체결하고 있습니다.

한편, 임대차개시일로부터 5년차 이후 일정기간 행사가능한 우선매수청구권을 한국석유공사에 부여하고 있으나, 2021년 중 매매계약 및 임대차 계약 변경합의서에 따라 우선매수청구권 행사가능기간이 2026년부터로 변경되었습니다.

(6) 부동산담보신탁계약

당사는 교보자산신탁(주)와 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산 담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주식6에서 설명하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말과 전기말 현재 당사의 지배회사와 종속회사는 존재하지 않습니다.

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

(단위: 천원)					
특수관계자구분	회사명	과목	당기	전기	비고
법인이사	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	120,885	118,915	-

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

(단위: 천원)					
특수관계자구분	회사명	과목	당기말	전기말	비고
법인이사	(주)코람코자산신탁	미지급금	132,974	130,806	자산관리수수료

(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. 주당손익

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

(단위: 원)		
구분	당기	전기
당기순이익	1,026,811,056	1,079,438,630
(-)우선주 배당금	-	-
보통주 당기순이익	1,026,811,056	1,079,438,630
가중평균유통보통주식수(*1)	1,150,000주	1,150,000주
기본주당손익	893	939

(*1) 당기와 전기 중 가중평균유통보통주식수의 변동이 없으므로 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수는 당기말 현재 보통주식수와 동일함.

13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
세금과공과금(*)	311,903	304,341

(*) 간주임대료부가세를 포함한 금액임.

14. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제18(당)기	2025년 07월 01일	부터	제17(전기)	2025년 01월 01일	부터
	2025년 12월 31일	까지		2025년 06월 30일	까지
처분예정일	2026년 03월 26일		처분확정일	2025년 09월 26일	

(단위: 원)				
과 목	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금		1,026,811,056		1,079,438,630
1. 전기이월미처분이익잉여금	-		-	
2. 당기순이익	1,026,811,056		1,079,438,630	
II. 이익잉여금처분액		1,026,811,056		1,079,438,630
1. 배당금	1,026,811,056		1,079,438,630	
가. 현금배당	1,026,811,056		1,079,438,630	
III. 차기이월미처분이익잉여금		-		-

15. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 및 전기 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금 총액(A)	1,026,811,056	1,079,438,630
발행주식수(B)	1,150,000주	1,150,000주
주당 배당금(C=A/B)	893	939
주당 액면금액(D)	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	17.86%	18.77%

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	1,026,811,056	1,079,438,630
당기순이익	1,026,811,056	1,079,438,630
배당성향(*)	100.00%	100.00%

(*) 전기의 배당성향이 음의 값이므로 계산하지 않음.

16. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
내역	당기	전기
장기차입금의 유동성대체	185,000,000	-
주식발행초과금의 이익잉여금 이입	-	3,656,048

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

17. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2026년 3월 26일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.