

투 자 보 고 서

2025.05.01 부터 2025.07.31 까지

(제 8 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.09.12

회 사 명 :	(주)코크랩제57호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	(주)코람코자산신탁			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동))			
	(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



최준환

최준환

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코크렙제57호위탁관리부 동산투자회사
2) 설립일	2021.08.20
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동))
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.07.31 (단위: 원)
자산총계	469,019,838,386
부채총계	335,641,985,443
자본총계	133,377,852,943
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	매입(일반)
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	2025.04.17	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

[2025.07.31 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 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.07.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
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

【 2025.07.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	건설공제조합	내국인	대한민국	기관	제9호	종류주	600,000	19.75%	공공기관(청약예외주주 외)	3,000	
2	신한은행(퍼시픽 일부자산모부 동산모투자신 탁58-1호의 신탁업자)	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

【 2025.07.31 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

【 2025.07.31 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	중국은행(주) 서울지점	48	4.11%	3.81%	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



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	459,247	97.41	458,207	97.69	97.69	97.69%
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0%
현금	11,014	2.34	9,523	2.03	2.03	2.34%
기타 자산	1,200	0.25	1,290	0.27	0.27	0.25%
총계	471,462	100.00	469,020	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

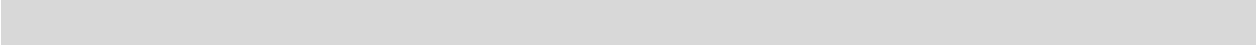
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	459,247	458,207			
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)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1분당퍼스트타워	오피스	경기도 성남시 분당구 서현동 266-1, 266-2	1997.03.03		2021.10.29	차입금 : 322,000백만원 임대보증금 : 13,870백만원	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

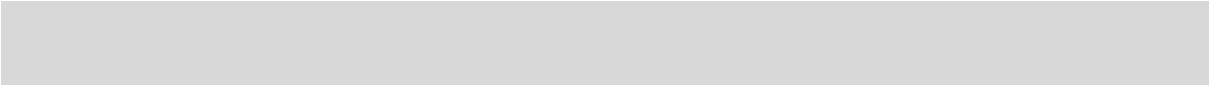
(단위 : 백만원)

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			15,500		458,157	13,870	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

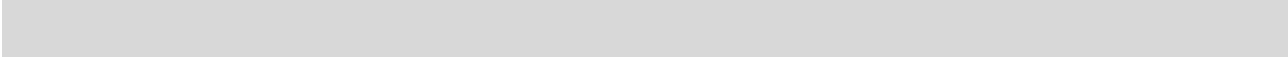
부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 분당퍼스트타워	58,924.36	50,897.39	86.38%	19



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 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	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
MMDA	KB국민은행	변동금리	4,120	2,630	
정기예금	우리은행	3.33~4.34	6,894	6,894	질권계좌



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	656	656	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	332	332	
그 밖의 기타자산	선급비용	262	262	
그 밖의 기타자산	선급보험료	4	4	
그 밖의 기타자산	선급금	34	34	
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	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
MMDA	KB국민은행	변동금리	4,120	2,630
정기예금	우리은행	3.33~4.34	6,894	6,894

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

전분기대비 미수수익(67,114,331원)증가, 선급비용(49,643,443원)감소, 선급금(23,000,000원) 증가, 선급보험료(4,109,786원) 감소, 선납세금(603,910원) 증가, 장기선급비용(47,123,199원) 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	3,974,563,143	67.68%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	1,647,940,746	28.06%	
	기타수익	178,757,205	3.04%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	71,038,192	1.21%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		45,392	0.00%	
총 수 익		5,872,344,678	100.00%	

※ 부동산관련 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	3,974,563,143	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	1,647,940,746	100.00%	

- * 입력도움말
1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.

2. 분기보고서의 경우 최근 3개월, 결산보고서의 경우 당기 누적 기준 금액 작성바랍니다.

3. 관리수익은 임차인이 매 월 납부하는 부동산 관리비 총액을 의미합니다. 비고에는 연평균상승률을 기재하여 주시기 바랍니다.

4. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

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	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	KB국민은행	변동금리	1,655,911	1,776,394	
정기예금	주식회사 우리은행	3.33~4.34	68,912,998	69,261,798	



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	1,040,181,122	16.73%	
	기타비용	1,230,059,655	19.79%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		3,946,060,006	63.48%	
총 비 용		6,216,300,783	100.00%	

※ 부동산관련 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)	125,000,000	125,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	564,540,774	564,540,774			
자산보관수수료	3,750,000	3,750,000			
일반사무 위탁수수료	9,000,000				9,000,000
기타지급수수료	7,459,520	7,459,520			
유형자산 감가상각비	1,040,181,122	1,040,181,122			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	194,990,022	194,990,022			
광고선전비	0				
보험료	4,109,786	4,109,786			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	48,735,750	48,735,750			
청소비	0				
수도광열비	233,005,490	233,005,490			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	48,468,313	48,468,313			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 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)		3,500,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의	-	%			0
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.1	%	연 500,000,000원 (결산일 이후 7일 이내에 지급, 업무수행기간을 일할 계산)	125,000,000	500,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	-	%			0
	기본보수(매각)		매각금액의	0.5	%	매각완결일로부터 7일 이내에 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	매각완결일로부터 7일 이내에 지급		
사무수탁회사	위탁보수	신한편드파트너스	○연 3,600만원(매 결산 주주총회 결의일로부터 7영업일 이내 지급) ○결산기 마다 1,800만원 지급			9,000,000	36,000,000	
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	○연 1,500만원(매 결산 주주총회 결의일로부터 7일 이내 지급) ○결산기 마다 750만원 지급			3,750,000	15,000,000	
시설관리회사	위탁보수	(주)에스엔아이 코퍼레이션	○익월 10일내 지급			448,918,344	1,735,503,652	
임대관리회사	위탁보수	(주)에스엔아이 코퍼레이션	○익월 10일내 지급			38,433,669	151,838,368	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							625,102,013	

※ 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 8 기 1 분 기	제 7 기 2 분 기	제 7 기 1 분 기	제 6 기 2 분 기
당해회사수익률	(0.23)	0.44	0.25	2.87

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

1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1

2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1

3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기제 8 기 1 분기기준일2025.07.31현재

전기제 7 기 기말기준일2025.04.30현재

회사명: (주)코크렙제57호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기 1 분기		제 7 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		9,099,955,735		10,454,428,717
1) 현금및현금성자산	2,629,569,705		4,120,294,585	
2) 단기금융상품	5,512,663,200		5,512,663,200	
5) 미수수익	656,358,631		589,244,300	
8) 선급금	33,910,000		10,910,000	
9) 선급비용	266,211,899		220,678,242	
10) 부가세대급금	1,242,300		638,390	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		459,919,882,651		461,007,186,972
1) 장기금융상품	1,380,882,400		1,380,882,400	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	458,207,185,635		459,247,366,757	
토지	308,484,167,064		308,484,167,064	
건물	165,173,398,818		165,173,398,818	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(15,500,380,247)		(14,460,199,125)	
건설중인자산	50,000,000		50,000,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	331,814,616		378,937,815	
자 산 총 계		469,019,838,386		471,461,615,689
1. 유동부채		3,502,935,332		3,485,040,464
6) 미지급금	398,357,609		489,149,284	
7) 미지급비용	470,458,388		334,982,876	
9) 부가세예수금	136,555,835		163,344,804	
15) 유동보증금	2,497,563,500		2,497,563,500	
2. 비유동부채		332,139,050,111		331,889,126,541
3) 장기차입금	322,000,000,000		322,000,000,000	
5) 비유동보증금	11,372,368,600		11,372,368,600	
9) 기타비유동부채	(1,233,318,489)		(1,483,242,059)	
부 채 총 계		335,641,985,443		335,374,167,005
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)		(13,006,326,817)		(10,296,731,076)
자 본 총 계		133,377,852,943		136,087,448,684
부 채 및 자 본 총 계		469,019,838,386		471,461,615,689



II. 손익계산서

당기 제 8 기 1 분기

시작일

2025.05.01

종료일

2025.07.31

전기 제 7 기 1 분기

시작일

2024.11.01

종료일

2025.01.31

회사명: (주)코크렘제57호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기		제 7 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	5,801,261,094	5,801,261,094	6,610,398,584	6,610,398,584
2) 임대료수익	3,974,563,143	3,974,563,143	4,510,483,617	4,510,483,617
3) 관리비수익	1,647,940,746	1,647,940,746	1,924,758,476	1,924,758,476
7) 기타영업수익	178,757,205	178,757,205	175,156,491	175,156,491
II. 영업비용	2,279,240,777	2,279,240,777	2,296,507,935	2,296,507,935
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	125,000,000	125,000,000	127,071,823	127,071,823
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	564,540,774	564,540,774	554,166,242	554,166,242
8) 자산보관수수료	3,750,000	3,750,000	3,812,154	3,812,154
9) 일반사무위탁수수료	9,000,000	9,000,000	9,149,171	9,149,171
10) 기타지급수수료	7,459,520	7,459,520	10,745,920	10,745,920
11) 유형자산감가상각비	1,040,181,122	1,040,181,122	1,040,181,124	1,040,181,124
14) 세금과공과	194,990,022	194,990,022	212,419,147	212,419,147
16) 보험료	4,109,786	4,109,786	4,110,154	4,110,154
21) 수선유지비	48,735,750	48,735,750	34,226,850	34,226,850
23) 수도광열비	233,005,490	233,005,490	252,692,420	252,692,420
29) 기타영업비용	48,468,313	48,468,313	47,932,930	47,932,930
III. 영업이익	3,522,020,317	3,522,020,317	4,313,890,649	4,313,890,649
IV. 영업외수익	71,083,584	71,083,584	71,426,761	71,426,761
1) 이자수익	71,038,192	71,038,192	71,377,459	71,377,459
10) 기타영업외수익	45,392	45,392	49,302	49,302
V. 영업외비용	3,937,060,006	3,937,060,006	4,019,951,351	4,019,951,351
1) 이자비용	3,937,060,006	3,937,060,006	4,019,951,347	4,019,951,347
10) 기타영업외비용			4	4
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(343,956,105)	(343,956,105)	365,366,059	365,366,059
VII. 당기순이익(손실)	(343,956,105)	(343,956,105)	365,366,059	365,366,059
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(343,956,105)	(343,956,105)	365,366,059	365,366,059
X I. 주당손익	(115)	(115)	123	123



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

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



주석

제 8 기 반기 2025년 07월 31일 현재

제 7 기 2025년 04월 30일 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.

당반기말 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 30일까지 입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2025년 4월 30일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

당사의 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 전기 재무제표 작성 시 채택한 회계정책과 동일합니다.

3. 사용제한예금

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융기관	계정과목	당반기말	전기말	설정기관	비고
(주)우리은행	단기금융상품	5,512,663	5,512,663	(주)스마일게이트홀딩스	임대보증금에 대한 질권설정
(주)우리은행	장기금융상품	1,380,882	1,380,882	(주)스마일게이트홀딩스외 2개사	임대보증금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 당반기와 전반기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각비	당반기말
토지	308,484,167	-	-	308,484,167
건물	150,713,200	-	(1,040,181)	149,673,019
건설중인자산	50,000	-	-	50,000
합계	459,247,367	-	(1,040,181)	458,207,186

<전반기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각비	전반기말
토지	308,484,167	-	-	308,484,167
건물	152,759,643	-	(1,040,181)	151,719,462
건설중인자산	25,000	25,000	-	50,000
합계	461,268,810	25,000	(1,040,181)	460,253,629

(2) 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

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

5. 주요 보험가입현황

당반기말 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

당반기말 현재 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	설정권리	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액
경기도 성남시 분당구 분당로 55 분당퍼스트타워	전세권	(주)노나비(*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

(*) 건물에만 설정됨.

또한, 당반기말 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, 주식3에서 설명하고 있는 바와 같이 임대보증금과 관련하여 당사의 장·단기 금융상품을 담보로 제공하고 있으며, 주식5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당반기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	차입처	이자율(%)	당반기말	전기말	최종 만기일	상환방법
선순위	한화생명보험(주)	4.5(*1)	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(*2)		20,000,000	20,000,000		
소 계			322,000,000	322,000,000		

(*1) 단, 중국은행의 대출금에 대하여 적용되는 각 이자계산기간에 대한 이자율은 매 이자율결정일의 기준금리에 가산금리를 합산한 변동금리로 당반기말 현재 이자율은 3.81%입니다.

(*2) 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

당반기말 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

당반기말 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)에스앤아이코퍼레이션과 보유 부동산과 관련하여 임대차 관리, 시설관리 등 부동산관리 업무에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거하여 월 188백만원의 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

당반기말 현재 당사의 지배기업 및 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	회사명	과목	당반기	전반기
법인이사	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	125,000	127,072

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

(단위: 천원)				
구분	회사명	과목	당반기말	전기말
법인이사	(주)코람코자산신탁	미지급금	125,000	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. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
임대보증금 유동성 대체	-	7,979

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.