

주식회사 코크렘제57호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한  
감사보고서

제 7 기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

제 6 기

2024년 05월 01일 부터

2024년 10월 31일 까지

삼화회계법인

# 목 차

	페이지
독립된 감사인의 감사보고서 .....	1 - 3
재 무 제 표	
· 재 무 상 태 표 .....	5 - 6
· 손 익 계 산 서 .....	7
· 자 본 변 동 표 .....	8
· 현 금 흐 름 표 .....	9
· 주 석 .....	10 - 21

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코크렙제57호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 7월 11일

## 감사의견

우리는 주식회사 코크렙제57호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 4월 30일과 2024년 10월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 4월 30일과 2024년 10월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

## 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

### 재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확

실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 강남구 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대표이사 이 동 주



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

## (첨부)재 무 제 표

주식회사 코크렙제**57**호위탁관리부동산투자회사

### 제 7 기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

### 제 6 기

2024년 05월 01일 부터

2024년 10월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코크렙제**57**호위탁관리부동산투자회사 법인이사 (주)코람코자산신탁

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내  
(삼성동, 골든타워)

(전 화) 02-787-0165

재 무 상 태 표

제 7 기 2025년 04월 30일 현재

제 6 기 2024년 10월 31일 현재

주식회사 코크렙제57호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
자 산		
I. 유동자산	10,454,428,717	8,904,211,085
(1) 당좌자산	10,454,428,717	8,904,211,085
현금및현금성자산	4,120,294,585	8,161,515,439
단기금융상품(주석3,6,15)	5,512,663,200	-
미수수익	589,244,300	451,445,646
선급금	10,910,000	10,910,000
선급비용	220,678,242	279,761,100
당기법인세자산	638,390	578,900
II. 비유동자산	461,007,186,972	467,714,698,181
(1) 투자자산	1,380,882,400	6,006,824,600
장기금융상품(주석3,6,15)	1,380,882,400	6,006,824,600
(2) 유형자산(주석4,5,6,7,9)	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
감가상각누계액	(14,460,199,125)	(12,413,755,826)
건설중인자산	50,000,000	25,000,000
(3) 기타비유동자산	378,937,815	439,063,525
장기선급비용	378,937,815	439,063,525
자 산 총 계	471,461,615,689	476,618,909,266
부 채		
I. 유동부채	3,485,040,464	3,433,052,224
미지급금(주석10)	489,149,284	780,519,627
미지급비용	334,982,876	368,352,695
선수금	-	87,348,800
부가세예수금	163,344,804	108,317,805
임대보증금(주석6,15)	2,497,563,500	2,088,513,297
II. 비유동부채	331,889,126,541	333,250,255,324
장기차입금(주석5,6,7)	322,000,000,000	322,000,000,000
현재가치할인차금	(1,483,242,059)	(1,775,145,976)
임대보증금(주석3,6,15)	11,372,368,600	13,025,401,300
부 채 총 계	335,374,167,005	336,683,307,548
자 본		
I. 자본금(주석1,8)	14,890,000,000	14,890,000,000
보통주자본금	1,500,000,000	1,500,000,000

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
종류주자본금	13,390,000,000		13,390,000,000	
II.자본잉여금(주석8)		131,494,179,760		131,494,179,760
주식발행초과금	131,494,179,760		131,494,179,760	
III.결손금(주석8,13)		10,296,731,076		6,448,578,042
미처리결손금	(10,296,731,076)		(6,448,578,042)	
자 본 총 계		136,087,448,684		139,935,601,718
부채와자본총계		471,461,615,689		476,618,909,266

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 7 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 6 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코크렙제57호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업수익		12,568,299,316		13,075,726,864
임대수익	8,587,244,388		8,841,382,199	
관리수익	3,614,678,571		3,887,935,623	
주차수익	282,078,298		276,547,350	
기타수익	84,298,059		69,861,692	
II. 영업비용		4,526,976,868		6,685,826,577
자산관리수수료(주석9,10)	250,000,000		250,000,000	
사무수탁수수료(주석9)	18,000,000		18,000,000	
자산보관수수료(주석9)	7,500,000		7,500,000	
부동산위탁관리비(주석9)	1,118,707,016		1,097,957,952	
세금과공과(주석12)	400,309,605		383,610,579	
감가상각비(주석4,12)	2,046,443,299		2,079,684,023	
보험료	8,085,923		8,126,331	
지급수수료	20,487,820		20,748,035	
수도광열비	503,582,754		599,294,783	
수선유지비	58,499,700		2,131,565,955	
임대중개수수료	94,820,751		88,798,919	
광고선전비	540,000		540,000	
III. 영업이익		8,041,322,448		6,389,900,287
IV. 영업외수익		142,101,041		132,324,712
이자수익	141,946,368		132,121,136	
잡이익	154,673		203,576	
V. 영업외비용		7,864,227,152		4,434,559,651
이자비용	7,864,227,148		4,434,559,643	
잡손실	4		8	
VI. 법인세비용차감전순이익		319,196,337		2,087,665,348
VII. 법인세비용(주석11)		-		-
VIII. 당기순이익		319,196,337		2,087,665,348

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 7 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 6 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코크렙제57호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2024년 05월 01일(제6기 기초)	14,890,000,000	131,494,179,760	(4,386,018,415)	141,998,161,345
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

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 7 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 6 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코크렙제57호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,238,467,517		5,230,702,874
1. 당기순이익	319,196,337		2,087,665,348	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	2,538,965,216		2,087,009,247	
감가상각비	2,046,443,299		2,079,684,023	
이자비용	492,521,917		7,325,224	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(1,619,694,036)		1,056,028,279	
미수수익의 감소(증가)	(137,798,654)		(128,359,558)	
선급금의 감소(증가)	-		576,490,000	
선급비용의 감소(증가)	59,082,858		(96,937,200)	
당기법인세자산의 감소(증가)	(59,490)		(85,490)	
장기선급비용의 감소(증가)	60,125,710		61,365,575	
미지급금의 증가(감소)	(291,370,343)		285,077,883	
미지급비용의 증가(감소)	(33,369,819)		68,882,914	
선수금의 증가(감소)	(87,348,800)		87,348,800	
부가세예수금의 증가(감소)	55,026,999		(25,152,645)	
임대보증금의 증가(감소)	(1,243,982,497)		227,398,000	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(911,721,000)		(108,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(911,721,000)		(108,000,000)	
장기금융상품의 구입	886,721,000		83,000,000	
건물의 취득	25,000,000		25,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(4,367,967,371)		(1,832,696,175)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		322,000,000,000	
장기차입금의 증가	-		322,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(4,367,967,371)		(323,832,696,175)	
배당금의 지급	4,167,349,371		4,150,224,975	
유동성장기차입금의 상환	-		317,900,000,000	
차입부대비용 지급	200,618,000		1,782,471,200	
IV. 현금의 증가(감소)( I+II+III)		(4,041,220,854)		3,290,006,699
V. 기초의 현금		8,161,515,439		4,871,508,740
VI. 기말의 현금(주석15)		4,120,294,585		8,161,515,439

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

## 주식

제 7 기 2025년 04월 30일 현재

제 6 기 2024년 10월 31일 현재

주식회사 코크렘제57호위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 코크렘제57호위탁관리부동산투자회사(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 30일까지 입니다.

## 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
㈜우리은행	단기금융상품	5,512,663	-	㈜스마일게이트홀딩스	임대보증금에 대한 질권설정
㈜우리은행	장기금융상품	1,380,882	6,006,825	㈜스마일게이트홀딩스외 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)보나비(*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	홍콩넷이즈인터랙티브엔터테인먼트리미티드	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

(\*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. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 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(전기)	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)			
구분	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)			
구분	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)		
구분	당기	전기
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	당기	전기
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
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