

투자보고서

2025.03.01 부터 2025.05.31 까지

(제 14 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.07.15

회 사 명 :	주식회사 코크렙제47호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	(주)코람코자산신탁		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘삼성)		
	(전화번호)	02-787-0000	
	(홈페이지)	www.koramco.com	
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0165	성명 최준환
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0165	성명 최준환



Handwritten signature of the author.

Handwritten signature of the issuer.

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 코크렙제47호위탁관 리부동산투자회사
2) 설립일	2018.10.24
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 아 이콘삼성)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.05.31 (단위: 원)
자산총계	106,092,280,258
부채총계	76,521,501,492
자본총계	29,570,778,766
자 본 금	5,500,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 존립기간을 정하지 않았으며, 정관 제54조에 아래와 같 이 해산사유를 명시하고 있습니다. - 정관 제55조 (해산) 회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다. 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 영업등록의 취소
	(2) 신용평가결과

6) 비고	해당사항 없음
-------	---------

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

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
	부동산	O
	지분증권	X

직접 취득 자산	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	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	0
공모 실시 여부	0
30% 이상 공모충족일	2019.04.05



2. 회사의 연혁

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

- 2018.10.24 발기인총회
- 2018.10.24 회사설립 (자본금 300,000,000원)
- 2018.10.31 자산관리위탁계약 체결(㈜코람코자산신탁)
- 2018.10.31 자산보관위탁계약 체결(㈜신한은행)
- 2018.10.31 일반사무위탁계약 체결(㈜국민은행)
- 2018.11.23 자산관리위탁계약 변경계약 체결
- 2018.11.23 일반사무위탁계약 변경계약 체결
- 2018.12.04 국토교통부 영업인가
- 2018.12.06 KG타워 매입
(서울특별시 강남구 테헤란로5길 7 토지 및 건물)
- 2019.04.05 유상증자 (공모진행, 증자 후 자본금 5,375,000,000원)
- 2023.08.30 유상증자 (증자 후 자본금 10,875,000,000원)
- 2023.08.31 유상감자 (감자 후 자본금 5,500,000,000원)
- 2024.07.15 일반사무위탁변경계약체결((주)국민은행에서 물적분할하여 (주)케이비펀드파트너스 변경)

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	결격요건 없음
감독이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유) 세한	결격요건 없음
감독이사	이석연	1969.01.13	세림회계법인	결격요건 없음

※ 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	KTB투자증권 계장 (2000.04.~2002.10.) 극동건설 대리 (2006.01.~2009.03.) 코람코자산신탁/신탁지원팀장 (2009.03.~2023.06.) 코람코자산신탁/ 준법감시인, 감사 팀장(2023.06.)	

※ 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

[2025.05.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	120,000	50,000	5,000	
기명식	종류주	580,000	50,000	5,000	제1의1종 종류주
기명식	종류주	360,000	50,000	5,000	제1의2종 종류주
기명식	종류주	40,000	50,000	5,000	제2종 종류주

※ 종류는 보통주, 종류주 등



(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

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



- 총발행주식수 : 1,100,000주
- 의결권이 있는 발행주식수 : 1,100,000주(100%)

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			
2018. 10.24	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2018. 12.07	유상 증자	보통주	150,000	40,000	5,000	750,000,000	1,050,000,000	250.0%
2018. 12.07	유상 증자	종류주	100,000	40,000	5,000	500,000,000	1,550,000,000	166.7%
2019. 01.08	유상 감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	1,250,000,000	-19.4%
2019. 04.05	유상 증자	종류주	825,000	40,000	5,000	4,125,000,000	5,375,000,000	330.0%
2023. 08.30	유상 증자	보통주	120,000	50,000	5,000	600,000,000	5,975,000,000	11.2%
2023. 08.30	유상 증자	종류주	580,000	50,000	5,000	2,900,000,000	8,875,000,000	54.0%
2023. 08.30	유상 증자	종류주	360,000	50,000	5,000	1,800,000,000	10,675,000,000	33.5%
2023. 08.30	유상 증자	종류주	40,000	50,000	5,000	200,000,000	10,875,000,000	3.7%
2023. 08.31	유상 감자	보통주	-150,000	40,000	5,000	-750,000,000	10,125,000,000	-6.9%
2023. 08.31	유상 감자	종류주	-925,000	40,000	5,000	-4,625,000,000	5,500,000,000	-42.5%

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
종류주	2019.0 4.01	2019.0 4.03	2019.0 4.04	2019.0 4.04	40,000	825,000	825,000	825,000	100%	100%

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.05.31 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			
(주)코람코지 속성장오피 스제1호위 탁관리모부 동산투자회 사	최대주 주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	400,000			400,000		기타	2,000
							(36.36%)			(36.36%)			

- ※ 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

【 2025.05.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	신한중소형오피스밸류에드위탁관리모부동산투자회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	20,000	1.82%	기타	100	
2	신한중소형오피스밸류에드위탁관리모부동산투자회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	200,000	18.18%	기타	1,000	
3	우리은행	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	160,000	14.55%	은행	800	

※ 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

【 2025.05.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	10.00%	400,000	36.36%	
주요주주	2	20.00%	380,000	34.55%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	7	70.00%	320,000	29.09%	
합 계	10	100.00%	1,100,000	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

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 [상법] 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 [상법] 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ④ 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기
당기순이익		861,387,426	687,187,739	480,731,497	-5,207,372,859
상법상 이익배당한도		-2,679,521,185	-2,354,486,257	-2,359,172,523	-8,309,902,960
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-2,679,521,185	-2,354,486,257	-2,359,172,523	-8,309,902,960
당기감가상각비 등		4,219,732,615	3,846,949,243	3,474,165,871	3,101,530,101
배당가능이익		1,540,211,430	1,492,462,986	1,114,993,348	-5,208,372,859
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	1,540,211,430	1,492,462,986	1,114,993,348	0
주당 배당금	보통주	0	0.00	0.00	0.00
	종류주	1,639	1,588	1,186	0.00

배당수익율	4.59%	4.40%	1.78%	0.00%
연환산배당율	9.12%	8.74%	3.56%	0.00%

※ 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

【 2025.05.31 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	우리은행	30,000	4.66%	4.16%	1.00%	2.0	91일물 CD+1.32	토지/건물
차입금	농협생명	19,000	5.20%	4.70%	1.00%	2.0	고정	토지/건물
차입금	코람코DebtCW- SJ 일반사모투자신 탁제1호의 신탁업 자	22,000	5.20%	4.70%	1.00%	2.0	고정	토지/건물

- ※ 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	101,378	94.51	101,191	95.38	95.38	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	5,523	5.15	4,545	4.28	4.28	
기타 자산	367	0.34	356	0.34	0.34	
총계	107,268	100.00	106,092	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	101,378	101,191	2018.12.06	취득일자	
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
1 KG타워	오피스	서울특별시 강남구 테헤란로5길 7	2014.09.29		2018.12.06	전세권 : 2,964,352 천원 차입금 : 71,000,000 천원 (차입금에 대한 우선 수익금액 85,200,00 천원)	일반	1,341.70	12,764.48	76,869.00	

* 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	KG타워	81,758	20,850		3,175			4,592		101,191	6,119	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 KG타워	12,764.48	12,764.48	100.00%	8



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
보통예금	국민은행	변동금리	4,333	3,354	
보통예금	우리은행	변동금리	1,190	1,190	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	18	18	
그 밖의 기타자산	미수이자	1	1	
그 밖의 기타자산	선급비용	112	112	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	14	14	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	212	212	

[일백만원 이하 금액]
* 선급법인세 (493,510원)

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
보통예금	국민은행	변동금리	4,333	3,354
보통예금	우리은행	변동금리	1,190	1,190

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

* 전분기대비 약 10백만원 감소 - 매출채권 약 5백만원 증가 - 부가세 대급금 약 14백만원 증가 - 선급비용 약 2백만원 감소 - 선급법인세 약 0백만원 감소 - 장기선급비용 약 27백만원 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	1,264,806,932	70.17%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익	537,141,254	29.80%	관리비수익, 기타영업수익
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	300,061	0.02%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		165,308	0.01%	잡이익
총 수 익		1,802,413,555	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

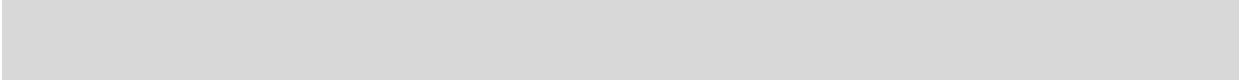
부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 KG타워	1,264,806,932	100.00%	



○ 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	KG타워			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

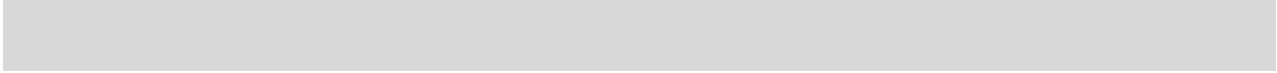
구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	962,316	300,061	



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	186,391,686	12.94%	
	기타비용	446,667,052	31.00%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		807,786,509	56.06%	이자비용, 사무위 탁수수료
총 비 용		1,440,845,247	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	KG타워	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0	0			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	51,764,841	51,764,841			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	160,487,260	160,487,260			
자산보관수수료	3,750,000	3,750,000			
일반사무 위탁수수료	7,500,000				7,500,000
기타지급수수료	6,000,000	6,000,000			
유형자산 감가상각비	186,391,686	186,391,686			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	65,302,920	65,302,920			
광고선전비	0				
보험료	2,309,325	2,309,325			
임차료	0				

교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	70,742,000	70,742,000			
청소비	0				
수도광열비	86,189,956	86,189,956			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	120,750	120,750			



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	1.4	%	- 수수료 : 금 13억원 - 지급일 : 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내 지급		1,300,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의	1.4	%	- 수수료 : 금 17억원 - 지급일 : 자본재조정 완료일로부터 7일 이내 지급		
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.049	%	- 수수료 : 연간 금205 백만원 - 기간 : 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날부터 발생 - 지급일 : 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급.	51,764,841	205,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	0.143	%			
	기본보수(매각)		매각금액의	-	%	- 수수료 : 1) 자본재조정 이전 : 부동산 매각가액의 0.5% 2) 자본재조정 이후 : 매각기본수수료 없음 (부동산 매각금액이란 부동산 매각을 위해 매수인으로부터 지급받은 매매대금액을 의미하며, 부가가치세는 제외한다) - 지급일 : 부동산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의	15.0	%	- 수수료 : 1) 설립일로부터 자본재조정 완료일까지 : 매각차익의 15% 2) 자본재조정 완료일 이후 : 제1의1종 종류주식에 귀속되는 매각차익의 10% 및 보통주식에 귀속되는 매각차익의 10%의 합계 (매각차익 : 부동산 매각금액에서 자본재조정 기준가, 자본재조정 부대비용을 차감한 금액, 부가가치세는 모두 제외) - 지급일 : 부동산의 매각완결일로부터 7일 이내 지급		
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	- 수수료 : 연간 3,000만원 (결산기마다 1,500만원, VAT별도) - 기 간 : 위탁자가 자산으로서 부동산을 취득한 날 (위탁자 명의로 부동산에 관한 소유권이전등기 신청이 접수된 날)부터 발생하는 것으로 한다. - 지급일 : 결산기 별로 구별하여 지급 (수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180일에 대한 실제 업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6개월이 초과될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.) - 일반사무업무 수행 비용은 청구할 수 있고, 7일 이내 지급			7,500,000	30,000,000	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	- 기 간 : 설립된 후 영업인가를 취득하거나 등록을 완료한 날로부터 청산등기일 또는 제28조(계약의 해지)에 따른 해지일 중 먼저 도래하는 날 - 수수료 : 연간 금 26백만원, 매 결산기마다 금 13백만원 - 지급일 : 결산기말로부터 7영업일 이내			3,750,000	15,000,000	
시설관리회사	위탁보수	(주)롯데물산	- PM 수수료 : 월 4,335,000원 - FM(티시스) : 월40,204,000원			160,487,260	534,468,000	
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							223,502,101	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 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 14 기 1 분 기	제 13 기 2 분 기	제 13 기 1 분 기	제 12 기 2 분 기
당해회사수익률	4.40	5.20	2.77	4.09

※ 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

※ 상기사식은 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

	당기	제 14 기 1 분기	기준일	2025.05.31	현재
	전기	제 13 기 기말	기준일	2025.02.28	현재
회사명: 주식회사 코크랩제47호위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)
과 목	제 14 (당)기 1 분기		제 13 (전)기		
	금 액		금 액		
1. 유동자산		4,689,316,232		5,651,511,588	
1) 현금및현금성자산	4,544,539,096		5,523,314,215		
2) 단기금융상품			0		
3) 매출채권	17,823,526		12,846,634		
5) 미수수익	800,542		774,405		
7) 기타미수금			0		
9) 선급비용	111,759,239		114,084,324		
10) 부가세대급금	13,900,319				
11) 선급법인세	493,510		492,010		
14) 재고자산	0		0		
2. 비유동자산		101,402,964,026		101,616,210,212	
4) 유가증권	0		0		
5) 유형자산	101,191,298,596		101,377,690,282		
토지	81,757,902,036		81,757,902,036		
건물	20,850,463,144		20,850,463,144		
감가상각누계액(유형자산-건물)	(2,700,049,433)		(2,595,775,712)		
건설중인자산	0		0		
기타유형자산	3,175,228,000		3,175,228,000		
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(1,892,245,151)		(1,810,127,186)		
6) 투자부동산	0		0		
7) 무형자산	0		0		
110) 기타비유동자산	211,665,430		238,519,930		
자 산 총 계		106,092,280,258		107,267,721,800	
1. 유동부채		71,310,793,832		71,357,592,252	
4) 기타선수금	0		50,000,000		
6) 미지급금	306,836		128,424,187		
7) 미지급비용	202,496,755		70,716,646		
9) 부가세예수금	107,990,241		108,451,419		
13) 유동성장기차입금	71,000,000,000		71,000,000,000		
2. 비유동부채		5,210,707,660		5,160,707,660	
3) 장기차입금			0		
5) 비유동보증금	5,210,707,660		5,160,707,660		
부 채 총 계		76,521,501,492		76,518,299,912	
1. 자본금		5,500,000,000		5,500,000,000	
1) 보통주자본금	600,000,000		600,000,000		
2) 종류주자본금	4,900,000,000		4,900,000,000		
2. 자본잉여금		27,928,943,073		27,928,943,073	
1) 주식발행초과금	27,928,943,073		27,928,943,073		
3. 자본조정		0		0	
4. 기타포괄손익누계액		0		0	
5. 이익잉여금(결손금)		(3,858,164,307)		(2,679,521,185)	
자 본 총 계		29,570,778,766		30,749,421,888	
부 채 및 자 본 총 계		106,092,280,258		107,267,721,800	



II. 손익계산서

당기 제 14 기 1 분기

시작일 2025.03.01

종료일 2025.05.31

전기 제 13 기 1 분기

시작일 2024.09.01

종료일 2024.11.30

회사명: 주식회사 코크렙제47호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 14 (당)기		제 13 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,801,948,186	1,801,948,186	1,666,439,931	1,666,439,931
2) 임대료수익	1,264,806,932	1,264,806,932	1,142,708,354	1,142,708,354
3) 관리비수익	471,878,151	471,878,151	444,171,659	444,171,659
7) 기타영업수익	65,263,103	65,263,103	79,559,918	79,559,918
II. 영업비용	640,558,738	640,558,738	597,027,388	597,027,388
2) 급여	0	0		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	51,764,841	51,764,841	51,250,000	51,250,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	160,487,260	160,487,260	157,394,680	157,394,680
8) 자산보관수수료	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000
9) 일반사무위탁수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
10) 기타지급수수료	6,000,000	6,000,000	6,150,540	6,150,540
11) 유형자산감가상각비	186,391,686	186,391,686	186,391,686	186,391,686
14) 세금과공과	65,302,920	65,302,920	68,187,638	68,187,638
16) 보험료	2,309,325	2,309,325	2,066,026	2,066,026
21) 수선유지비	70,742,000	70,742,000	8,067,000	8,067,000
23) 수도광열비	86,189,956	86,189,956	105,776,418	105,776,418
29) 기타영업비용	120,750	120,750	493,400	493,400
III. 영업이익	1,161,389,448	1,161,389,448	1,069,412,543	1,069,412,543
IV. 영업외수익	465,369	465,369	1,848,274	1,848,274
1) 이자수익	300,061	300,061	1,514,492	1,514,492
10) 기타영업외수익	165,308	165,308	333,782	333,782
V. 영업외비용	800,286,509	800,286,509	839,986,350	839,986,350
1) 이자비용	800,273,968	800,273,968	839,986,337	839,986,337
10) 기타영업외비용	12,541	12,541	13	13
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	361,568,308	361,568,308	231,274,467	231,274,467
VII. 당기순이익(손실)	361,568,308	361,568,308	231,274,467	231,274,467
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	361,568,308	361,568,308	231,274,467	231,274,467
X I. 주당손익	328	328	217	217



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 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

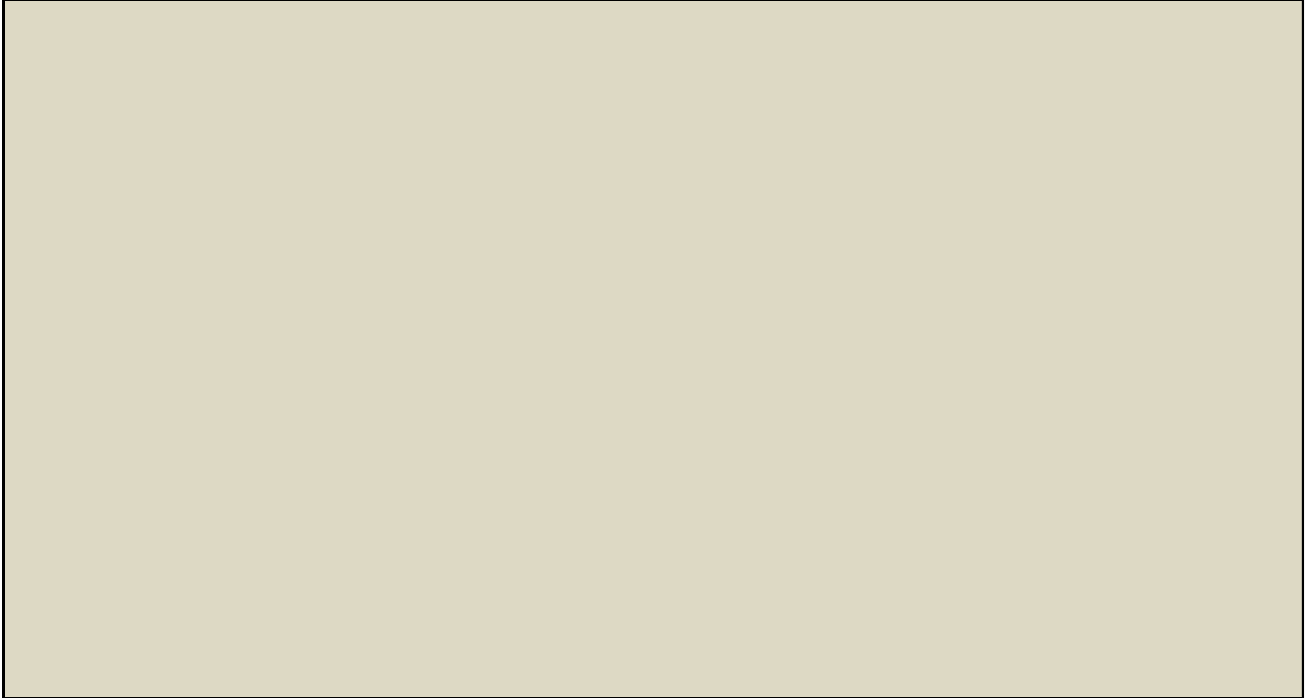
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 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



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 코크랩제 47 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2018 년 10 월 24 일에 설립되어 2018 년 12 월 4 일자로 등록되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당반기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

(단위: 주)					
주주	보통주식수	제 1 의 1 종 종류주식수	제 1 의 2 종 종류주식수	제 2 종 종류주식수	지분율(%)
롯데물산(주)	60,000	-	-	-	5.45
(주)티시스	40,000	-	-	-	3.64
(주)신한중소형오피스밸류에드 위탁관리부동산투자회사	20,000	-	-	-	20.00
	-	200,000	-	-	
(주)우리은행	-	160,000	-	-	14.55
(주)담배인삼공제회	-	100,000	-	-	9.09
(사)양우회	-	60,000	-	-	7.27
제이엘디에스(주)	-	20,000	-	-	
(재)대한예수교장로회(고신) 총회 은급재단	-	20,000	-	-	1.82
(주)미래에셋맵스제 1 호 위탁관리부동산투자회사	-	20,000	-	-	1.82
(주)코람코지속성장오피스제 1 호 위탁관리모부동산투자회사	-	-	360,000	-	36.36
	-	-	-	40,000	
합 계	120,000	580,000	360,000	40,000	100.00

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

한편, 당사의 사업연도는 매년 6 월 1 일에 개시하여 11 월 30 일에 종료하고, 12 월 1 일 개시하여 5 월 31 일에 종료하였으나, 제 10 기 중 정관변경에 따라 제 10 기는 3 개월로서 2023 년 6 월 1 일에 개시하여 2023 년 8 월 31 일에 종료했습니다. 제 11 기부터는 매년 9 월 1 일에 개시하여 익년 2 월 28 일(단, 윤년인 경우 2 월 29 일)에 종료하고, 3 월 1 일에 개시하여 8 월 31 일에 종료합니다.

2. 재무제표 작성기준 및 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 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50 년의 내용연수에 따라, 또한, 기타의 유형자산을 취득원가에서 9 년 7 개월의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이중 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 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융기관	계정과목	당반기말	전기말	설정기관	비고
(주)우리은행	현금및현금성자산	1,190,498	1,190,266	(주)우리은행 등	장기차입금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 당반기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	대체	감가상각	기말
토지	81,757,902	-	-	-	81,757,902
건물	18,254,687	-	-	(104,273)	18,150,413
기타의유형자산	1,365,101	-	-	(82,118)	1,282,982
합계	101,377,690	-	-	(186,391)	101,191,299

<전기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	대체	감가상각	기말
토지	81,757,902	-	-	-	81,757,902
건물	18,463,235	-	-	(208,547)	18,254,687
기타의유형자산	1,529,337	-	-	(164,236)	1,365,101
합계	101,750,474	-	-	(372,784)	101,377,690

5. 장기차입금

당반기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	당기말	전기말	이자율(%)	최종만기일	상환방법
(주)우리은행	30,000,000	30,000,000	91 물 CD+1.32	2025-08-31	만기일시
농협생명보험(주)	19,000,000	19,000,000	4.7	2025-08-31	만기일시
(주)우리은행(*1)	22,000,000	22,000,000	4.7	2025-08-31	만기일시
한화생명보험(주)		-	-	(*2)	-
소계	71,000,000	71,000,000			

(*1) 코람코 DebtCW-SJ 일반사모투자신탁제 1 호의 신탁업자

6. 자본

(1) 자본금

당기말과 전기말 현재 회사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1 주의 금액은 다음과 같습니다.

구분	당기말		전기말	
발행할 주식의 총수	100,000,000 주		100,000,000 주	
1 주당 금액	5,000 원		5,000 원	
발행한주식수 (*1,2)	보통주식	120,000 주	보통주식	120,000 주
	제 1 의 1 종 종류주식	580,000 주	제 1 의 1 종 종류주식	580,000 주
	제 1 의 2 종 종류주식	360,000 주	제 1 의 2 종 종류주식	360,000 주
	제 2 종종류주식	40,000 주	제 2 종종류주식	40,000 주
자본금	보통주자본금	600 백만원	보통주자본금	600 백만원
	종류주자본금	4,900 백만원	종류주자본금	4,900 백만원

(*1) 2023 년 7 월 25 일자 임시주주총회 결의에 의거 보통주식 150,000 주, 종류주식 925,000 주를 유상감자(감자대금: 57,096,375 천원, 감자대금지급일: 2023 년 8 월 31 일) 하였으며, 이로 인해 감자차손 51,721,375 천원이 발생하였습니다.

(*2) 2023 년 8 월 21 일자 정기주총 결의에 의거 주당 액면가액 5,000 원인 보통주식 120,000 주, 제 1 의 1 종 종류주식 580,000 주, 제 1 의 2 종 종류주식 360,000 주 및 제 2 종 종류주식 40,000 주를 55,000 백만원에 발행하였습니다.

한편, 제 1 의 1 종 종류주식 및 제 1 의 2 종 종류주식(이하 총칭하여 "제 1 종 종류주식")의 배당률은 제 11 기부터 사업연도별로 1 주당 발행가액의 3.15%(연환산 6.30%, 이하 "우선배당률")로 보유 부동산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 제 1 종 종류주식에 우선배당(미배당분은 다음 사업연도에 최우선배당)하며 남은 배당가능이익은 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 주식 수의 비율에 따라 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 보유 부동산 매각일이 속한 결산기에는 배당가능이익에서 제 1 종 종류주식 미배당분, 우선배당률에 의한 배당을 우선 배당하고, 남은 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 차감한 금액을 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 주식 수의 비율에 따라 배당하며, 회계상 처분이익 중 감가상각비 초과배당 합계액, 자본잉여금 이입액 및 주식할인발행차금 상계금액의 합계액(회계상 처분이익 한도)은 제 1 종 종류주식에 대하여 발행가액에 이를 때까지의 금액을 배당하고, 잔여금액을 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 그 발행가액에 이를 때까지의 금액에 배당하며, 회계상 처분이익에서 감가상각비 초과배당 합계액, 자본잉여금 이입액 및 주식할인발행차금 상계금액의 합계액을 차감한 금액은 제 1 의 1 종 종류주식에 대해 37.02%, 제 1 의 2 종 종류주식에 대해 22.98%, 제 2 종 종류주식에 대해 10.00%, 보통주식에 대해 30.00%로 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 등의 사유로 잔여재산분배를 하는 경우, 보유 부동산 매각일이 속한 결산기까지 제 1 종 종류주식에 대한 미배당분을 우선 분배하고, 제 1 종 종류주식의 발행가액에 해당하는 금액, 제 2 종 및 보통주식의 발행가액에 해당하는 금액 순으로 분배하고 남은 잔여재산에 대하여 제 1 의 1 종 종류주식에 대해 37.02%, 제 1 의 2 종 종류주식에 대해 22.98%, 제 2 종 종류주식에 대해 10.00%, 보통주식에 대해 30.00%로 배당하는 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 1.5 배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

7. 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	13 억원	· 부동산 소유권 이전등기접수일로부터 7 일 이내 지급
자본재조정수수료	17 억원	· 자본재조정 완료일(*1)로부터 7 일이내 지급
운용수수료	연 205 백만원	· 매 결산기 종료일로부터 7 일이내 지급
매각기본수수료	부동산 매각가액의 0.5%	· 없음
매각성과수수료 (자본재조정 이전)	부동산 매각차익의 10%(*2)	· 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7 일 이내 지급

(*1) 당사가 변경인가를 득하고 신규주주 유상증자 및 리파이낸싱을 완료한 후, 기존주주의 유상감자 효력이 발생하는 날

(*2) 제 1 의 1 종 종류주식 및 보통주식에 귀속되는 매각차익 합계임.

(2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행에서 물적분할로 인해 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 결산기 단위로 15,000 천원을 사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

1) 당사는 (주)우리은행과 부동산의 보관·관리 업무 및 해산(청산) 관련 업무 등의 위탁계약을 체결하고 있으며, 자산보관수수료는 없습니다.

2) 당사는 엔에이치투자증권(주)와 증권 및 현금의 보관·관리 업무 및 해산(청산) 관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 결산기 단위로 7,500 천원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 롯데물산(주)와 보유 부동산과 관련하여 부동산관리 업무 등에 대한 계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거 매월 일정한 수수료를 용역비로 지급하고 있습니다

8. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당반기말과 전기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

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

(단위: 천원)				
구분	회사명	과목	당반기	전기
법인이사	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	51,764	101,470

(3) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

9. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제 51 조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 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.

10. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당분기	전기
감가상각비	186,392	372,784
세금과공과금(*)	65,303	133,625

(*) 간주임대료부가세를 포함한 금액임