

투 자 보 고 서

2025.07.01 부터 2025.09.30 까지

(제 12 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

회 사 명 :	주식회사 코크렙제52호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	주식회사 코람코자산신탁		
본점소재지 :	서울시 강남구 삼성로 511 (삼성로)		
	(전화번호)	02-787-0000	
	(홈페이지)	www.koramco.com	
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 과장
	(전화번호)	02-787-0182	성명 문성환
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0182	성명 김태현



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 코크랩제52호위탁 관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.10.18
3) 소재지	서울시 강남구 삼성로 511 (삼성로)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30 (단위: 원)
자산총계	339,403,854,345
부채총계	206,279,187,833
자본총계	133,124,666,512
자 본 금	15,540,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 1) 존속기간 : 법인설립일로부터 7년 2) 해산사유 : ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 영업인가의 취소
	(2) 신용평가결과 해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음

자산보관회사 (금융자산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (부동산)	(주)하나자산신탁

(2) 투자대상

대표투자대상		물류
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	O
	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(선매입)

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	59.97%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

(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)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.10.18 : 발기인 총회
- 2019.10.18 : 설립 (자본금 3억)
- 2019.11.25 :
자산관리계약 체결 : (주)코람코자산신탁
자산보관계약 체결 : 엔에이치투자증권(주)
사무수탁계약 체결 : 우리편드서비스(주)
- 2020.08.07 : 국토교통부 영업인가
- 2020.08.28 : 부동산매매계약 체결 (인천광역시 중구 향동 7가 95-3, 96)
- 2020.08.28 : 유상증자 (증자 후 자본금 70억원)
- 2021.05.12 : 유상증자 및 유상감자(증/감자 후 자본금 118.3억원)
- 2021.05.12 : 부동산 취득 (인천광역시 중구 향동 7가 95-3, 96번지)
- 2021.07.29 : 유상증자 (증자 후 자본금 138.3억원)
- 2022.05.19 : 유상증자 (증자 후 자본금 155.4억원)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음.

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	해당 없음
감독이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유한)세한 실장	해당 없음
감독이사	김대현	1982.05.31	대성삼경회계법인 회계사	해당 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력= 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.	- 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

※ 주요경력= 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	1,858,000	50,000	5,000	
기명식	종류주	1,250,000	50,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

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

의결권이 있는 주식 수 : 3,108,000주

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			
2019. 10.18	설립	보통주	1	5,000	5,000	5,000	5,000	0.0%
2019. 10.18	설립	종류주	59,999	5,000	5,000	299,995,000	300,000,000	0.0%
2020. 08.28	증자	종류주	1,340,000	5,000	5,000	6,700,000,000	7,000,000,000	2233%
2021. 05.12	증자	보통주	1,116,000	50,000	5,000	5,580,000,000	12,580,000,000	69.0%
2021. 05.12	증자	종류주	1,250,000	50,000	5,000	6,250,000,000	18,830,000,000	69.0%
2021. 05.12	감자	보통주	(1)	5,000	5,000	-5,000	18,829,995,000	69.0%
2021. 05.12	감자	종류주	(1,399,999)	5,000	5,000	-6,999,995,000	11,830,000,000	69.0%
2021. 07.29	증자	보통주	400,000	50,000	5,000	2,000,000,000	13,830,000,000	16.9%
2022. 05.19	증자	보통주	342,000	50,000	5,000	1,710,000,000	15,540,000,000	12.4%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

[illegible]

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.09.30 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			
㈜신한 은행 ^{주1)}	최대주 주	내국인	대한 민국	기관	제26호	종류주	1,050,000			1,050,000		청약예외주 주	52,500
							(33.78%)			(33.78%)			

- ※ 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

주1) 한국투자메자닌일반사모투자신탁1호의 신탁업자
한국투자메자닌일반사모투자신탁1호는 대한지방행정공제회가 75%이상의 지분을 가지고 있음.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	(주)마스틴프리미어위탁관 리부동산투자회사1)	내국인	대한 민국	기관	제27호	종류주	200,000	6.44%	청약예외주 주	10,000	
2	(주)마스틴프리미어위탁관 리부동산투자회사1)	내국인	대한 민국	기관	제27호	보통주	614,000	19.76%	청약예외주 주	30,700	
3	(주)엘에프	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	400,000	12.87%	기타	20,000	
4	(주)케이티엔지	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	360,000	11.58%	기타	18,000	

※ 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

주1) (주)마스틴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사는 2022.05.31 한국거래소 유가증권시장에 상장함.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	12.50%	1,050,000	33.78%	
주요주주	3	37.50%	1,574,000	50.64%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	4	50.00%	484,000	15.57%	
합 계	8	100.00%	3,108,000	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

정관 제53조(이익배당)
①회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
②회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니한다.
③이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 이 정관 제47조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금 시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]		(단위 : 원, %)		
구분	제 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기
당기순이익	2,962,085,978	2,764,470,095	2,816,033,351	2,722,202,567
상법상 이익배당한도	-15,785,935,670	-13,419,771,263	-10,804,427,717	-8,334,478,211
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-15,785,935,670	-13,419,771,263	-10,804,427,717	-8,334,478,211
당기감가상각비 등	21,311,801,938	18,748,021,648	16,184,241,358	13,620,461,068
배당가능이익	5,525,866,268	5,328,250,385	5,379,813,641	5,285,982,857
배당금	보통주	3,744,475,173	3,600,108,309	3,670,455,717
	종류주	1,704,623,288	1,728,142,076	1,709,357,924
주당 배당금	보통주	2,015	1,938	1,975
	종류주	1,364	1,383	1,367
배당수익율	3.56%	3.48%	3.52%	3.46%
연환산배당율	7.18%	6.93%	7.07%	6.86%

- ※ 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

【 2025.09.30 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	(주)하나은행	200,200	2.93%	2.93%	0.00%	5.0	고정	인천광역시 중구 항동 7가 95-3, 96 소재 토지 및 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	330,872	96.27	329,590	97.11	97.11	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	12,606	3.67	9,334	2.75	2.75	
기타 자산	225	0.07	480	0.14	0.14	
총계	343,703	100.00	339,404	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(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	330,872	329,590			
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
1항동 스마트 물류센터	물류	인천광역시 중구 항동 7가 95-3, 96	2021.03.29		2021.05.12	임대보증금 4,506,585,000원 장기차입금 200,200,000,000원 (담보신탁 우선수익 금액한도 240,240,000,000 원)	일반	24,779.10	88,234.74	17,320.42	

※ 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	항동 스마트 물 류센터	95,859	256,331					22,599		329,590	4,507	일반

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 항동 스마트 물류센터	88,234.74	88,234.74	100.00%	1

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산	증권 소유 부동산 위치
부동산관련 증권				0.00%				
부동산관련 증권				0.00%				
부동산관련 증권				0.00%				
부동산관련 증권				0.00%				
부동산관련 증권				0.00%				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	5,900	2,634	
정기예금	하나은행	0.95%	4,507	4,507	
정기예금	수협은행	3.05%	2,000	2,000	

*2부. I .3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되지 않은 예치금만 표시되어 있으며,
2부. I 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

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	선급비용	475	475	
그 밖의 기타자산	선납세금	5	5	
그 밖의 기타자산				

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

※ 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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	국민은행	변동	5,900	2,634
정기예금	하나은행	0.95%	4,507	4,507
정기예금	수협은행	3.05%	2,000	2,000

*2부. I .3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되지 않은 예치금만 표시되어 있으며,

2부. I 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

4. 기타자산 변경내역

당분기/전분기 (단위 : 원)

선급비용 :475,007,315 / 225,014,627

선납세금 : 5,151,790 / 385,810

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	4,604,256,786	73.86%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	240,219,081	3.85%	
	기타수익	1,364,676,286	21.89%	입주사부담관리비
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	24,993,365	0.40%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		6,234,145,518	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 항동 스마트 물류센터	4,604,256,786	100.00%	
2 0		0.00%	
3 0		0.00%	
4 0		0.00%	
5 0		0.00%	
6 0		0.00%	
7 0		0.00%	
8 0		0.00%	
9 0		0.00%	
10 0		0.00%	
11 0		0.00%	
12 0		0.00%	
13 0		0.00%	
14 0		0.00%	
15 0		0.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

※ 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
1								
2								
3								
4								
5								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	항동 스마트 물류센터	240,219,081	100.00%	
2	0		0.00%	
3	0		0.00%	
4	0		0.00%	
5	0		0.00%	
6	0		0.00%	
7	0		0.00%	
8	0		0.00%	
9	0		0.00%	
10	0		0.00%	
11	0		0.00%	
12	0		0.00%	
13	0		0.00%	
14	0		0.00%	
15	0		0.00%	

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	788,721	1,377,598	
정기예금	하나은행	0.95%	10,673,816	10,791,110	
정기예금	수협은행	3.05%	15,208,219	9,221,918	
정기예금	수협은행	2.63%	0	3,602,739	

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	1,281,890,145	26.55%	
	기타비용	2,058,219,348	42.63%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,488,518,136	30.83%	
총 비 용		4,828,627,629	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	향동 스마트 물류센터	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	900,000	900,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	100,821,918	100,821,918			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	213,346,000	213,346,000			
자산보관수수료	2,500,000	2,500,000			
일반사무 위탁수수료	10,000,000				10,000,000
기타지급수수료	10,438,800	10,438,800			
유형자산 감가상각비	1,281,890,145	1,281,890,145			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	126,368,172	126,368,172			
광고선전비	0				
보험료	65,369,900	65,369,900			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	173,764,232	173,764,232			
청소비	0				
수도광열비	1,364,676,286	1,364,676,286			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	34,040	34,040			

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	0.7 %	- 매입업무에 대한 대가로서 금 이십이억원 (2,200,000,000원). -매매계약이 체결된 날로부터 7 일 이내에 매입수수료 금 육억원 (600,000,000원) 지급 - 매입부동산에 관한 소유권이 전등기가 접수된 날로부터 7일 이내에 금 십육억원 (1,600,000,000원) 지급		2,200,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%		
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.1 %	- 연간 금 사억원(400,000,000 원) - 결산기의 종료일 이후 7일이 내에 업무수행기간을 일할 계산 하여 지급. 단, 매매계약이 체결된 날로부터 부동산(토지 및 건물) 소유권을 모두 이전받기 전까지 운용수수 료는 연간 금 일억원 (100,000,000원).	100,821,918	400,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%		
	기본보수(매각)		매각금액의	0.3 %	- 매각금액의 0.3% - 부동산 매각금액이란 부동산 매각을 위해 매수인으로부터 지 급받은 매매대금액을 의미하며, 부가가치세는 제외 - 부동산의 매각완결일(매매대 금수령일)로부터 7일 이내에 지 급		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0 %	- 매각차익의 10% - 매각차익은 부동산 매각금액 에서 매입시점 장부상 취득원가, 매각기본수수료, 주식발행비용, 매각부대비용을 차감한 금액으 로 함. - 매각성과수수료는 매각차익이 발생하였을 경우에 지급함. - 부동산의 매각완결일 (매매대 금 수령일)로부터 7일 이내 지급		
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	운용기간 (사용승인일로부터 청산종결등기일까지) - 연간 사천만원 (40,000,000원) - 연간 보수를 4등분한 금액을 각 분기별로 나누어 지급, 최 초 분기 혹은 최종 분기의 업무 수행기간이 3개월에 미달하 는 경우 실제 업무수행기간을 90일기준으로 일할 계산한 금 액으로 함. - 최종 분기의 만기일은 위탁자의 청산종결 등기일까지로 함.			10,000,000	40,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	- 부동산의 소유권 이전등기가 접수된 날로부터 지급. - 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 500만원 (연간 1,000 만원) -업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수 료는 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할계산 6개월이 초과될 경우 매 결산기 단위의 보수와 6개월이 초과 된 기간을 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산			2,500,000	10,000,000
시설관리회사	위탁보수	(주)에스원	-2023.08.01~2024.07.31 매월 62,751,000원 - 2024.08.01~2025.07.31 매월 64,312,000원 - 익월 10일내 지급			194,986,000	760,817,000
임대관리회사	위탁보수	(주)메이트플러스	- 매월 6,120,000원 - 익월 10일내 지급			18,360,000	73,440,000

자산관리회사	위탁보수				
합 계				326,667,918	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 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 12 기 1 분 기	제 11 기 2 분 기	제 11 기 1 분 기	제 10 기 2 분 기
당해회사수익률	3.73	3.91	3.92	3.65

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

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

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

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

$$4\text{사분기수익률}=(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$$

※ 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

- ※ 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 12 기	1 분기	기준일	2025.09.30	현재
	전기	제 11 기	기말	기준일	2025.06.30	현재
회사명: 주식회사 코크랩제52호위탁관리부동산투자회사						(단위: 원)
과 목	제 12 (당)기		1 분기	제 11 (전)기		
	금 액			금 액		기말
I. 자 산						
1. 유동자산			9,813,855,845			12,831,099,139
1) 현금및현금성자산	2,633,940,982			5,899,988,364		
2) 단기금융상품	6,506,585,000			6,506,585,000		
3) 매출채권						
4) 미청구공사						
5) 미수수익	193,170,758			199,125,338		
6) 분양미수금						
7) 기타미수금						
8) 선급금						
9) 선급비용	475,007,315			225,014,627		
10) 부가세대급금						
11) 선급법인세	5,151,790			385,810		
12) 단기대여금						
13) 유가증권						
14) 재고자산	0			0		
용지						
미성공사						
완성주택						
미완성주택						
기타						
15) 유동파생상품자산						
16) 유동보증금						
17) 매각예정 비유동자산						
18) 기타유동자산						
2. 비유동자산			329,589,998,500			330,871,888,645
1) 장기금융상품						
2) 장기매출채권						
3) 장기대여금						
4) 유가증권	0			0		
매도가능금융자산						
만기보유금융자산						
관계기업투자						
종속기업투자						
기타						
5) 유형자산	329,589,998,500			330,871,888,645		
토지	95,858,695,087			95,858,695,087		
손상차손누계액(유형자산-토지)						
기타(유형자산-토지)						
건물	256,330,549,683			256,330,549,683		
감가상각누계액(유형자산-건물)	(22,599,246,270)			(21,317,356,125)		
손상차손누계액(유형자산-건물)						
기타(유형자산-건물)						
건설중인자산						
기타(건설중인자산)						
기타유형자산						
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)						
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)						
기타(유형자산-기타유형자산)						
6) 투자부동산	0			0		
토지						
손상차손누계액(투자부동산-토지)						
기타(투자부동산-토지)						
건물						

감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산				
자 산 총 계		339,403,854,345		343,702,987,784
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		206,279,187,833		206,534,740,700
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	208,585,926		341,186,205	
7) 미지급비용	937,852,034		1,050,686,645	
8) 예수금				
9) 부가세예수금	426,164,873		436,282,850	
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금	200,200,000,000		200,200,000,000	
14) 유동사채				
15) 유동보증금	4,506,585,000		4,506,585,000	
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		0		0
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금				
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		206,279,187,833		206,534,740,700
Ⅲ. 자본				
1. 자본금		15,540,000,000		15,540,000,000
1) 보통주자본금	9,290,000,000		9,290,000,000	
2) 종류주자본금	6,250,000,000		6,250,000,000	
2. 자본잉여금		137,414,182,754		137,414,182,754
1) 주식발행초과금	137,414,182,754		137,414,182,754	
2) 기타				
3. 자본조정		0		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(19,829,516,242)		(15,785,935,670)
자 본 총 계		133,124,666,512		137,168,247,084
부채 및 자본 총 계		339,403,854,345		343,702,987,784

II. 손익계산서

당기 제 12 기 1 분기 시작일 2025.07.01 종료일 2025.09.30
전기 제 11 기 1 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: 주식회사 코크렙제52호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	6,209,152,153	6,209,152,153	5,823,840,547	5,823,840,547
1) 분양수익				
2) 임대료수익	4,604,256,786	4,604,256,786	4,604,256,786	4,604,256,786
3) 관리비수익	240,219,081	240,219,081	240,219,081	240,219,081
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익	1,364,676,286	1,364,676,286	979,364,680	979,364,680
II. 영업비용	3,350,109,493	3,350,109,493	2,919,236,345	2,919,236,345
1) 분양원가				
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	100,821,918	100,821,918	98,630,138	98,630,138
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	213,346,000	213,346,000	211,296,000	211,296,000
8) 자산보관수수료	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
9) 일반사무위탁수수료	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
10) 기타지급수수료	10,438,800	10,438,800	11,362,400	11,362,400
11) 유형자산감가상각비	1,281,890,145	1,281,890,145	1,281,890,145	1,281,890,145
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	126,368,172	126,368,172	123,346,889	123,346,889
15) 광고선전비				
16) 보험료	65,369,900	65,369,900	131,900,024	131,900,024
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	173,764,232	173,764,232	67,816,749	67,816,749
22) 청소비				
23) 수도광열비	1,364,676,286	1,364,676,286	979,364,650	979,364,650
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	34,040	34,040	229,350	229,350
III. 영업이익	2,859,042,660	2,859,042,660	2,904,604,202	2,904,604,202
IV. 영업외수익	24,993,365	24,993,365	18,704,451	18,704,451
1) 이자수익	24,993,365	24,993,365	18,704,450	18,704,450
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익			1	1
V. 영업외비용	1,478,518,136	1,478,518,136	1,446,376,438	1,446,376,438

1) 이자비용	1,478,518,136	1,478,518,136	1,446,376,438	1,446,376,438
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용				
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,405,517,889	1,405,517,889	1,476,932,215	1,476,932,215
Ⅶ. 법인세비용(수익)				
Ⅷ. 당기순이익(손실)	1,405,517,889	1,405,517,889	1,476,932,215	1,476,932,215
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	1,405,517,889	1,405,517,889	1,476,932,215	1,476,932,215
X I. 주당손익	452	452	475	475

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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

주석 10. 특수관계자와의 거래 참조

※ 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