

투자보고서

2025.09.01 부터 2026.02.28 까지

(제 15 기)

2026.05.29

회사명 :	주식회사 코크랩제47호위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	(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)	02-787-0047	성명 김택상
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0047	성명 김택상



제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 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		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2026.02.28	2025.08.31
	자산총계	106,788,731,072	107,785,734,602
	부채총계	76,770,533,467	77,399,828,789
	자본총계	30,018,197,605	30,385,905,813
	자 본 금	5,500,000,000	5,500,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사 (프로젝트 부동산투자회사 여부 X)	
(6) 투자 운용 보고	자산운용	해당사항 없음	
	부채운용	해당사항 없음	
	자본운용	해당사항 없음	
	배당	해당사항 없음	

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경	해당사항 없음		
	투자전략	해당사항 없음		
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	(주)코람코자산신탁		
	사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스		
	자산보관회사	금융자산	엔에이치투자증권(주)	
		부동산	엔에이치투자증권(주)	
(9) 비고	(가) 신용평가결과			
	해당사항 없음			
	(나) 기타			

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.08.31	2026.02.28	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원			0.00%
	당기손익	백만원			0.00%
	당기손익+감가상각비	백만원			0.00%
	FFO	백만원			0.00%
	NAV	백만원			0.00%
배당지표	보통주 배당금	백만원			0.00%
	보통주 1주당 배당금	원			0.00%
	종류주 배당금	백만원			0.00%
	종류주 1주당 배당금	원			0.00%
부채지표	레버리지	%			0.00%p
	이자보상배수	배			0.00
	평균차입금리	%			0.00%p
	고정금리 비중	%			0.00%p
	부채 평균잔여만기	년			0.00년
임대지표	임대율	%			0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적



2. 회사의 연혁

가. 설립경과 및 설립이후의 변동사항

(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

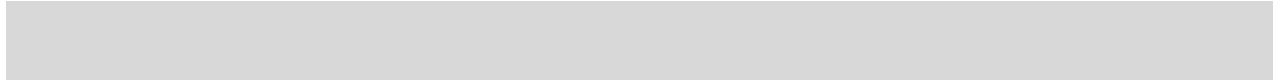
- 2018.10.24 발기인총회
 - 2018.10.24 회사설립 (자본금 300,000,000원)
 - 2018.10.31 자산관리위탁계약 체결(㈜코람코자산신탁)
 - 2018.10.31 자산보관위탁계약 체결(㈜신한은행)
 - 2018.10.31 일반사무위탁계약 체결(㈜국민은행)
 - 2018.11.23 자산관리위탁계약 변경계약 체결
 - 2018.11.23 일반사무위탁계약 변경계약 체결
 - 2018.12.04 국토교통부 영업인가
 - 2018.12.06 KG타워 매입
- (서울특별시 강남구 테헤란로5길 7 토지 및 건물)
- 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)

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가	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

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 구체적으로 기재



다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
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

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 구체적으로 기재



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	101,005	93.71%	100,673	94.27%	94.27%	94.27%	
부동산	101,005	93.71%	100,673	94.27%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	6,446	5.98%	5,855	5.48%	5.48%	5.48%	
기타 자산	335	0.31%	260	0.24%	0.24%	0.24%	
총계	107,786	100.00%	106,789	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
매입형/개발형		매입(일반)
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

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

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원 민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1	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 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 KG타워	81,758	20,893		3,175			5,153		100,673	5,211	일반



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 KG타워	12,764.48	12,764.48	100.00%	9



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

- * 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- * 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- * 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	5,255	4,332	
보통예금	우리은행	변동금리	1,191	0	
보통예금	하나은행	변동금리	0	1,373	
정기예금	국민은행	2.82%	0	150	



마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	15	15	
그 밖의 기타자산	미수수익	2	2	
그 밖의 기타자산	선급비용	106	106	
그 밖의 기타자산	선급법인세	0	0	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	137	137	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

* 선급법인세 423,630원

2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.02.28 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	신한은행	25,000	4.08%	4.08%	0.00%	2025.09.01	2027.08.31	91일물 CD+1.55	토지/건물
차입금	수협은행	11,000	4.08%	3.88%	0.40%	2025.09.01	2027.08.31	91일물 CD+1.35	토지/건물
차입금	농협은행	20,000	4.08%	3.58%	1.00%	2025.09.01	2027.08.31	91일물 CD+1.05	토지/건물
차입금	하나은행	15,000	4.08%	3.88%	0.40%	2025.09.01	2027.08.31	91일물 CD+1.35	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



2. 주식 현황

가. 총괄표

[2026.02.28 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
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

나. 자본금 변동 현황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2018.10.24	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2018.12.07	유상증 자	보통주	150,000	40,000	5,000	750,000,000	1,050,000,000	250.0%
2018.12.07	유상증 자	종류주	100,000	40,000	5,000	500,000,000	1,550,000,000	166.7%
2019.01.08	유상감 자	보통주	-60,000	50,000	5,000	-300,000,000	1,250,000,000	-19.4%
2019.04.05	유상증 자	종류주	825,000	40,000	5,000	4,125,000,000	5,375,000,000	330.0%
2023.08.30	유상증 자	보통주	120,000	50,000	5,000	600,000,000	5,975,000,000	11.2%
2023.08.30	유상증 자	종류주	580,000	50,000	5,000	2,900,000,000	8,875,000,000	54.0%
2023.08.30	유상증 자	종류주	360,000	50,000	5,000	1,800,000,000	10,675,000,000	33.5%
2023.08.30	유상증 자	종류주	40,000	50,000	5,000	200,000,000	10,875,000,000	3.7%
2023.08.31	유상감 자	보통주	-150,000	40,000	5,000	-750,000,000	10,125,000,000	-6.9%
2023.08.31	유상감 자	종류주	-925,000	40,000	5,000	-4,625,000,000	5,500,000,000	-42.5%

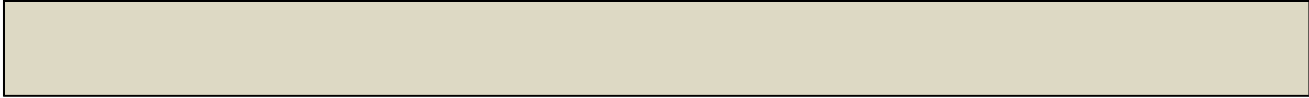
다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				



라. 현물출자 현황



마. 공모 관련사항

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

바. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
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%



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.02.28 현재 】

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



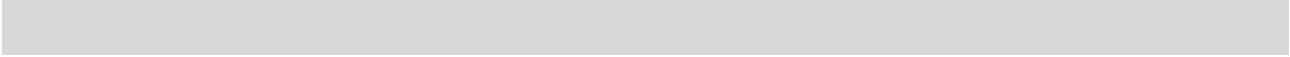
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.02.28 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.02.28 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	10.00%	400,000	36.36%	
주요주주	2	20.00%	380,000	34.55%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	7	70.00%	320,000	29.09%	
합계	10	100.00%	1,100,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 15 기	제 14 기	제 13 기	제 12 기
당기순이익	1,303,732,731	1,176,695,355	861,387,426	687,187,739
상법상 이익배당한도	-3,288,783,256	-2,921,075,048	-2,679,521,185	-2,354,486,257
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-3,288,783,256	-2,921,075,048	-2,679,521,185	-2,354,486,257
당기감가상각비 등	4,965,778,435	4,592,515,987	4,219,732,615	3,846,949,243
배당가능이익	1,676,995,179	1,671,440,939	1,540,211,430	1,492,462,986
배당금	보통주	73,245,033	0	0
	종류주	1,603,750,146	1,671,440,939	1,540,211,430
주당 배당금	보통주	610	0	0
	종류주	1,636	1,778	1,639
배당수익률	5.03%	5.01%	4.59%	4.40%
연환산배당률	10.15%	9.94%	9.25%	8.72%

※ 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)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	2,994,377,216	72.42%	
	관리수익	960,192,032	23.22%	
	기타수익	168,071,388	4.06%	기타수익, 주차수익
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	3,570,099	0.09%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		8,614,102	0.21%	잡이익
총 수 익		4,134,824,837	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



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

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

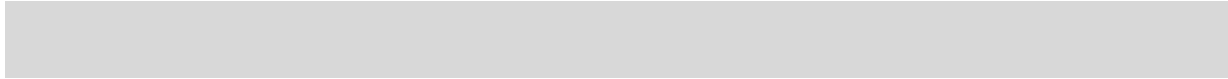
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



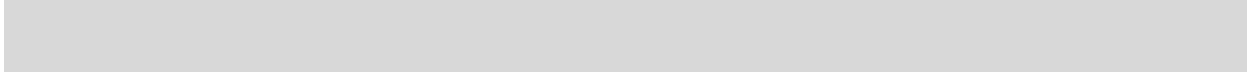
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 KG타워	2,994,377,216	100.00%	775,493	



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 KG타워	960,192,032	100.00%	



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

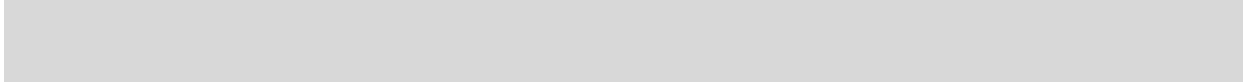
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	2,788,634	2,889,955	
보통예금	우리은행	변동	534,952	3,262	
보통예금	하나은행	변동	0	676,882	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	주차수익 등	168,071,388	100.00%	



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	373,262,448	13.18%	
	기타비용	877,313,514	30.99%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,580,516,144	55.83%	일반사무위탁수수료, 이 자비용, 잡손실
총 비 용		2,831,092,106	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	KG타워	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	0	0			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	101,470,319	101,470,319			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	276,943,260	276,943,260			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	15,000,000				15,000,000
기타지급수수료	66,066,743	66,066,743			
유형자산 감가상각비	373,262,448	373,262,448			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	163,121,907	163,121,907			
광고선전비	0	0			
보험료	3,840,306	3,840,306			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			

통신비	0	0			
수선유지비	48,904,000	48,904,000			
청소비	0	0			
수도광열비	208,910,709	208,910,709			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	556,270	556,270			



다. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)	
			취득금액의	%				
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	1.4	- 수수료 : 금 13억원 - 지급일 : 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내 지급	0	1,300,000,000	
	성과보수(매입)		취득금액의	1.4	- 수수료 : 금 17억원 - 지급일 : 자본재조정 완료일로부터 7일 이내 지급	0	0	
	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 업무 수행기간을 일할 계산하여 지급.	101,470,319	205,000,000	
	성과보수(운용)		총 사업비의	0.143	%			
	기본보수(매각)		매각금액의	-	%	- 수수료 : 1) 자본재조정 이전 : 부동산 매각가액의 0.5% 2) 자본재조정 이후 : 매각기 본수수료 없음 (부동산 매각금액이란 부동산 매각을 위해 매수인으로부터 지급받은 매매대금액을 의미하며, 부가가치세는 제외한다) - 지급일 : 부동산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급	0	0
	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	0	0

사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	<ul style="list-style-type: none"> - 수수료 : 연간 3,000만원 (결산기마다 1,500만원, VAT 별도) - 기간 : 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 	15,000,000	30,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 기간 : 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 	7,500,000	15,000,000
시설관리회사	위탁보수	(주)롯데물산	<ul style="list-style-type: none"> - PM 수수료 : 월 4,335,000원 - FM(티시스) : 월 40,204,000원 	267,234,000	534,468,000
임대관리회사	위탁보수				
재산관리회사	위탁보수				
합 계				391,204,319	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 15 기	제 14 기	제 13 기	제 12 기
당해회사수익률	7.98	7.18	5.20	4.09

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 15 기 기말 기준일 2026.02.28 현재
 전기 제 14 기 기말 기준일 2025.08.31 현재

회사명: 주식회사 코크렙제47호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 15 (당)기	기말	제 14 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		5,978,481,457		6,596,016,762
1) 현금및현금성자산	5,705,212,097		6,446,249,007	
2) 단기금융상품	150,000,000		0	
3) 매출채권	14,911,181		15,282,272	
5) 미수수익	2,019,354		1,200,324	
7) 기타미수금	0		0	
8) 선급금	0			
9) 선급비용	105,915,195		132,838,969	
10) 부가세대급금	0			
11) 선급법인세	423,630		446,190	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		100,810,249,615		101,189,717,840
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	100,673,084,462		101,004,906,910	
토지	81,757,902,036		81,757,902,036	
건물	20,892,875,042		20,850,463,144	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(3,014,321,570)		(2,804,323,154)	
기타유형자산	3,175,228,000		3,175,228,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(2,138,599,046)		(1,974,363,116)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	137,165,153		184,810,930	
자산 총 계		106,788,731,072		107,785,734,602
1. 유동부채		71,559,825,807		72,189,121,129
4) 기타선수금	0		0	
6) 미지급금	136,888,923		25,056,836	
7) 미지급비용	778,516,907		1,035,356,523	
9) 부가세예수금	126,321,573		128,707,770	
13) 유동성장기차입금	70,518,098,404		71,000,000,000	
2. 비유동부채		5,210,707,660		5,210,707,660
3) 장기차입금			0	
5) 비유동보증금	5,210,707,660		5,210,707,660	
부 채 총 계		76,770,533,467		77,399,828,789
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		27,806,980,861		27,806,980,861
1) 주식발행초과금	27,806,980,861		27,806,980,861	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(3,288,783,256)		(2,921,075,048)
자 본 총 계		30,018,197,605		30,385,905,813
부 채 및 자 본 총 계		106,788,731,072		107,785,734,602

2. 손익계산서

당기 제 15 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28
 전기 제 14 기 기말 시작일 2025.03.01 종료일 2025.08.31

회사명: 주식회사 코크렙제47호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 15 (당기)		제 14 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	2,264,771,727	4,122,640,636	2,209,274,984	4,011,223,170
2) 임대료수익	1,701,847,026	2,994,377,216	1,659,871,133	2,924,678,065
3) 관리비수익	482,077,091	960,192,032	475,209,011	947,087,162
7) 기타영업수익	80,847,610	168,071,388	74,194,840	139,457,943
II. 영업비용	544,141,041	1,265,575,962	613,430,045	1,254,003,503
2) 급여	0	0	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	50,360,730	101,470,319	51,764,840	103,529,681
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	138,471,630	276,943,260	133,617,000	267,234,000
8) 자산보관수수료	3,729,282	7,500,000	3,750,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	7,458,563	15,000,000	7,500,000	15,000,000
10) 기타지급수수료	(43,345,996)	66,066,743	34,300,031	67,185,011
11) 유형자산감가상각비	186,679,818	373,262,448	186,391,686	372,783,372
14) 세금과공과	73,393,595	163,121,907	65,407,958	130,710,878
16) 보험료	1,556,082	3,840,306	2,309,325	4,618,650
21) 수선유지비	21,025,000	48,904,000	17,276,000	88,018,000
23) 수도광열비	104,760,897	208,910,709	111,113,205	197,303,161
24) 대손상각비	0	0	0	0
29) 기타영업비용	51,440	556,270	0	120,750
III. 영업이익	1,720,630,686	2,857,064,674	1,595,844,939	2,757,219,667
IV. 영업외수익	11,011,702	12,184,201	3,346,150	3,811,519
1) 이자수익	2,518,487	3,570,099	3,023,525	3,323,586
10) 기타영업외수익	8,493,215	8,614,102	322,625	487,933
V. 영업외비용	881,196,119	1,565,516,144	784,394,527	1,584,335,831
1) 이자비용	881,196,106	1,565,516,114	784,394,512	1,584,323,275
10) 기타영업외비용	13	30	15	12,556
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	850,446,269	1,303,732,731	814,796,562	1,176,695,355
VII. 당기순이익(손실)	850,446,269	1,303,732,731	814,796,562	1,176,695,355
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	850,446,269	1,303,732,731	814,796,562	1,176,695,355
XI. 주당손익	773	1,185	741	1,070

3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 15 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28
 전기 제 14 기 기말 시작일 2025.03.01 종료일 2025.08.31

회사명: 주식회사 코크랩제47호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 15 (당)기		제 14 (전)기	
	처분예정일	2026.05.27	처분확정일	2025.11.27
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(3,288,783,256)		(3,043,037,260)
1. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(4,592,515,987)		(4,219,732,615)	
2. 당기순이익(손실)	1,303,732,731		1,176,695,355	
II. 임의적립금등의 이입액				121,962,212
III. 이익잉여금처분액		(1,676,995,179)		(1,671,440,939)
4. 배당금	1,676,995,179		1,671,440,939	
보통주현금배당금	73,245,033		0	
종류주현금배당금	1,603,750,146		1,671,440,939	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(4,965,778,435)		(4,592,515,987)



4. 현금흐름표

당기 제 15 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28
 전기 제 14 기 기말 시작일 2025.03.01 종료일 2025.08.31

회사명: 주식회사 코크렙제47호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 15 (당)기		제 14 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,762,623,929		2,463,146,222
1. 당기순이익(손실)		1,303,732,731		1,176,695,355
2. 당기순이익의 조정을 위한 가감		532,140,752		372,783,372
이자비용	158,878,304			
감가상각비	373,262,448		372,783,372	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(73,249,554)		913,667,495
매출채권의 변동	371,091		(2,435,638)	
미수수익의 변동	(819,030)		(425,919)	
기타미수금의 변동			0	
선급비용의 변동	74,569,551		34,954,355	
기타선수금의 변동			(50,000,000)	
미지급금의 변동	111,832,087		(103,367,351)	
미지급비용의 변동	(256,839,616)		964,639,877	
예수금의 변동	(2,386,197)		20,256,351	
보증금의 변동			50,000,000	
기타	22,560		45,820	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(191,440,000)		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		84,069,091		0
기타	84,069,091			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(275,509,091)		0
만기보유금융자산의 취득	150,000,000			
유형자산의 취득	125,509,091			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(2,312,220,839)		(1,540,211,430)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		71,000,000,000		0
장기차입금의 차입	71,000,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(73,312,220,839)		(1,540,211,430)
장기차입금의 상환	71,000,000,000			
배당금의 지급	1,671,440,939		1,540,211,430	
기타	640,779,900			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(741,036,910)		922,934,792
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(741,036,910)		922,934,792
VII. 기초 현금및현금성자산		6,446,249,007		5,523,314,215
VIII. 기말 현금및현금성자산		5,705,212,097		6,446,249,007

5. 자본변동표

당기 제 15 기 기말 시작일 2025.09.01 종료일 2026.02.28
 전기 제 14 기 기말 시작일 2025.03.01 종료일 2025.08.31

회사명: 주식회사 코크렙제47호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025년 03월 01일 (제14기 기초)	5,500,000,000	27,806,980,861			-2,679,521,185			30,627,459,676
연차배당	-	-			-6,779,485,515			-6,779,485,515
주식발행초과금 이입	-	-121,962,212			121,962,212			0
당기순이익	-	-			1,176,695,355			1,176,695,355
2025년 08월 31일 (제14기 기말)	5,500,000,000	27,806,980,861			-2,921,075,048			30,385,905,813
2026년 09월 01일 (제15기 기초)	5,500,000,000	27,806,980,861			-2,921,075,048			30,385,905,813
연차배당					-1,671,440,939			-1,671,440,939
당기순이익					1,303,732,731			1,303,732,731
2026년 02월 28일 (제15기 기말)	5,500,000,000	27,806,980,861			-3,288,783,256			30,018,197,605



6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황



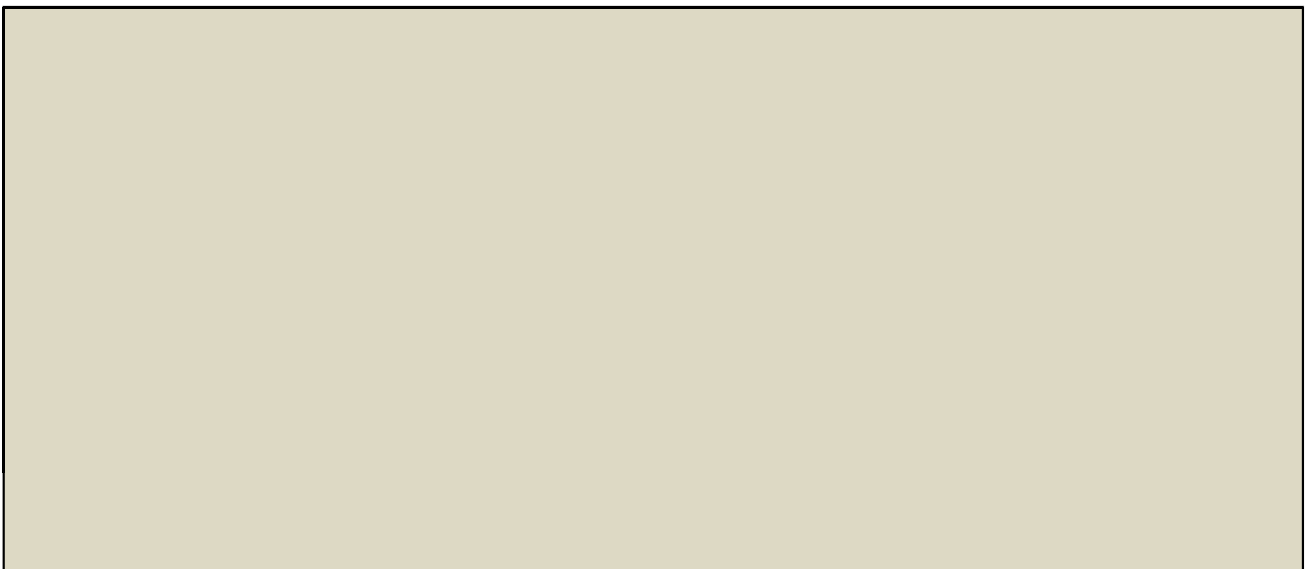
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

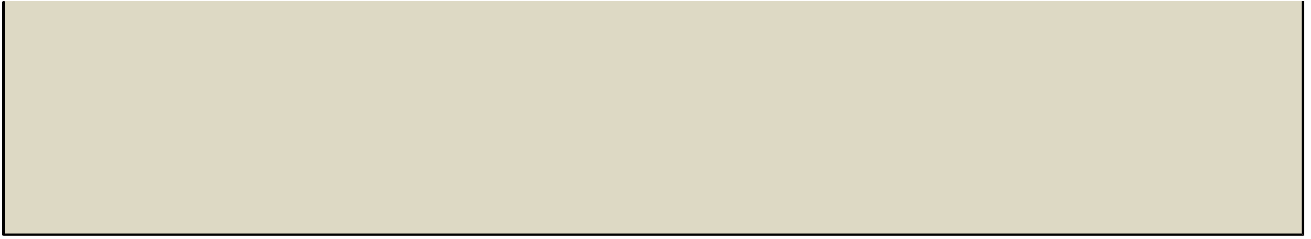
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항





주식

제 15 기 2026년 02월 28일 현재

제 14 기 2025년 08월 31일 현재

주식회사 코크렘제47호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렘제47호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 10월 24일에 설립되어 2018년 12월 4일자로 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.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

(단위: 주)					
주주	보통주식수	제1의1종 종류주식수	제1의2종 종류주식수	제2종 종류주식수	지분율(%)
롯데물산(주)	60,000	-	-	-	5.45
(주)티시스	40,000	-	-	-	3.64
(주)신한중소형오피스밸류에드위탁관리모부동산투자회사	20,000	-	-	-	20.00
(주)우리은행	-	200,000	-	-	-
(주)우리은행	-	160,000	-	-	14.55
(사)담배인삼공제회	-	100,000	-	-	9.09
(사)양우회	-	60,000	-	-	5.45
제이엘디에스(주)	-	20,000	-	-	1.82
재단법인 대한예수교장로회(고신) 총회 은급재단	-	20,000	-	-	1.82
(주)미래에셋캡스제1호위탁관리부동산투자회사	-	20,000	-	-	1.82
(주)코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사	-	-	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 1인과 법인이사의 업무집행을 감독하는 감독이사 2인을 두고 있습니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법에 따라 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁을 법인이사로 선임하고 있습니다.

한편, 당사의 사업연도는 매년 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 5월 31일에 종료하였으나, 10기 사업연도는 정관변경에 따라 3개월로서 2023년 6월 1일에 개시하여 2023년 8월 31일에 종료합니다. 이후 사업연도는 매년 9월 1일에 개시하여 익년 2월 28일(단, 윤년인 경우 2월 29일)에 종료하고, 3월 1일에 개시하여 8월 31일에 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 50년의 내용연수에 따라, 또한, 기타의 유형자산을 취득원가에서 9년 7개월의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 정부보조금

당사는 자산관련 보조금을 받는 경우에는 관련 자산을 취득하기 전까지는 받은 자산 또는 받은 자산을 일시적으로 운용하기 위하여 취득하는 다른 자산의 차감계정으로 회계처리하고, 관련 자산을 취득하는 시점에서 관련 자산의 차감계정으로 회계처리하고 있습니다. 한편, 정부보조금을 사용하기 위하여 특정조건을 충족해야 하는 경우가 아닌 기타의 정부보조금을 받은 경우에는 주된 영업활동과 직접적인 관련성이 있

다면 영업수익으로, 그렇지 않다면 영업외수익으로 회계처리하고 있으며, 대응되는 비용이 있는 경우에는 특정 비용과 상계처리하고 당기손익에 반영하고 있습니다.

(4) 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.

(5) 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

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융기관	계정과목	당기말	전기말	설정기관	비고
(주)하나은행	현금및현금성자산	1,372,750	1,190,769	(주)신한은행 등	장기차입금에 대한 질권설정
(주)국민은행	단기금융상품	150,000	-	(주)밀도	임대보증금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	81,757,902	-	-	81,757,902
건물	18,046,140	41,440	(209,027)	17,878,553
기타의유형자산	1,200,865	-	(164,236)	1,036,629
합계	101,004,907	41,440	(373,263)	100,673,084

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	81,757,902	-	-	81,757,902
건물	18,254,687	-	(208,547)	18,046,140
기타의유형자산	1,365,101	-	(164,236)	1,200,865
합계	101,377,690	-	(372,783)	101,004,907

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
서울특별시 강남구 테헤란로5길 7	1,341.7	59,719,067

(3) 당사는 환경부의 가스열펌프 배출가스 저감장치 부착 지원사업과 관련하여 당기에 정부보조금 84,069천원으로 건물에 대한 자본적지출을 하였으며, 건물의 차감항목으로 표시하고 있습니다. 당해 자산의 상각금액은 당기에 972천원으로 동액의 정부보조금과 상계하였습니다.

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 케이비손해보험(주)의 총부보금액 43,663,846천원의 패

키지보험(연간 보험료 5,536천원)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)신한은행 등에 22,294,840천원(한도: 재물종합 위험담보 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 가스사고배상책임보험과 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(1) 임대보증금 관련 담보

(단위: 천원)				
구분	설정권리	설정권자	채권최고액	관련채무금액
건물	전세권	(주)코빗	1,300,000	1,300,000
	전세권	(주)콩스튜디오코리아	1,664,352	1,664,352
합계			2,964,352	2,964,352

(2) 장기차입금 관련 담보

(단위: 천원)				
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무금액
토지 및 건물의 담보신탁계약에 따른 우선수익권	제1순위	(주)신한은행	30,000,000	25,000,000
		농협은행(주)	24,000,000	20,000,000
		(주)하나은행	18,000,000	15,000,000
		수협은행	13,200,000	11,000,000
합계			85,200,000	71,000,000

또한, 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 임대보증금과 관련하여 당사의 단기금융 상품을 담보로 제공하고 있으며, 주석3 및 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기 차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산 및 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)				
차입처	당기말	이자율(%)	최종 만기일	상환방법
(주)신한은행	25,000,000	91일물CD+1.55	2027-09-01	만기일시
농협은행(주)	20,000,000	91일물CD+1.05		
(주)하나은행	15,000,000	91일물CD+1.35		
수협은행	11,000,000			
소계	71,000,000			
차감: 현재가치할인차금	(481,902)			
차감계	70,518,098			

<전기말>

(단위: 천원)				
차입처	전기말	이자율(%)	최종 만기일(*2)	상환방법
(주)우리은행	30,000,000	91일물CD+1.32	2025-08-31	만기일시
농협생명보험(주)	19,000,000	4.7		
(주)우리은행(*1)	22,000,000			
소계	71,000,000			
차감: 유동성장기차입금	(71,000,000)			
차감계	-			

(*1) 코람코DebtCW-SJ 일반사모투자신탁제1호의 신탁업자

(*2) 만기일은 2025년 8월 31일이나 영업일이 아니므로, 2025년 9월 1일에 전액 상환됨.

주석3, 주석5 및 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산, 패키지보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

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

구분	당기말		전기말	
발행할 주식의 총수	100,000,000주		100,000,000주	
1주당 금액	5,000원		5,000원	
발행한 주식수	보통주식	120,000주	보통주식	120,000주
	제1의1종 종류주식	580,000주	제1의1종 종류주식	580,000주
	제1의2종 종류주식	360,000주	제1의2종 종류주식	360,000주
	제2종 종류주식	40,000주	제2종 종류주식	40,000주
자본금	보통주자본금	600백만원	보통주자본금	600백만원
	종류주자본금	4,900백만원	종류주자본금	4,900백만원

한편, 제1의1종 종류주식 및 제1의2종 종류주식(이하 총칭하여 "제1종 종류주식")의 배당률은 제11기부터 사업연도별로 1주당 발행가액의 3.15%(연환산 6.30%, 이하 "우선배당률")로 보유 부동산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 제1종 종류주식에 우선배당(미배당분은 다음 사업연도에 최우선배당)하며 남은 배당가능이익은 제2종 종류주식 및 보통주식에 대하여 주식 수의 비율에 따라 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 보유 부동산 매각일이 속한 결산기에는 배당가능이익에서 제1종 종류주식 미배당분, 우선배당률에 의한 배당을 우선 배당하고, 남은 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 차감한 금액을 제2종 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 제1종 종류주식에 대하여 발행가액에 이를 때까지의 금액을 배당하고, 잔여금액을 제2종 종류주식 및 보통주식에 대하여 그 발행가액에 이를 때까지의 금액에 배당하며, 회계상 처분이익에서 감가상각비 초과배당 합계액, 자본잉여금 이입액 및 주식할인발행차금 상계금액의 합계액을 차감한 금액은 제1의1종 종류주식에 대해 37.02%, 제1의2종 종류주식에 대해 22.98%, 제2종 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 제1종 종류주식에 대한 미배당분을 우선 분배하고, 제1종 종류주식의 발행가

액에 해당하는 금액, 제2종 및 보통주식의 발행가액에 해당하는 금액 순으로 분배하고 남은 잔여재산에 대하여 제1의1종 종류주식에 대해 37.02%, 제1의2종 종류주식에 대해 22.98%, 제2종 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 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다. 한편, 당사는 전기 중 주식발행초과금 121,962천원을 이익잉여금으로 이입하였습니다.

(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	13억원	· 부동산 소유권 이전등기접수일로부터 7일 이내 지급
운용수수료	연 205백만원	· 매 결산기 종료일로부터 7일 이내 지급
매각기본수수료	부동산 매각가액의 0.5%	· 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익(*1)의 10%	· 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급
자본재조정수수료	17억원	· 자본재조정 완료일로부터 7일 이내 지급

(*1) 제1의1종 종류주식 및 보통주식에 귀속되는 매각차익 합계임.

(2) 일반사무수탁계약

당사는 (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 15,000천원을 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 7,500천원을 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.

(5) 부동산담보신탁계약

당사는 (주)우리은행과 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산담보 신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

(6) 당기말 현재 임대보증금과 관련하여 당사가 타인으로부터 제공받은 보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
제공한자	지급보증액	지급보증처	최초 보증기간(*1)
위워크서울1호(유)	772,845	HSBC은행	2019.1.1 ~ 2019.12.31
위워크서울1호(유)	155,815	HSBC은행	2019.3.1 ~ 2020.2.29

(*1) 별도의 의사표시가 없는 경우 2029년 3월 31일까지 매년 자동연장됨.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말과 전기말 현재 당사의 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

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

(단위: 천원)				
구분	회사명	과목	당기	전기
법인이사	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	101,470	103,530

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

(단위: 천원)				
구분	회사명	과목	당기말	전기말
법인이사	(주)코람코자산신탁	미지급금	111,823	-
		미지급비용	-	103,530

(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. 부가가치세에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
감가상각비	373,263	372,783
세금과공과금(*1)	163,122	130,711

(*1) 간주임대료부가세를 포함한 금액임.

13. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제15(당)기	2025년 09월 01일 부터 2026년 02월 28일 까지	제14(전기)	2025년 03월 01일 부터 2025년 08월 31일 까지
처분예정일	2026년 05월 27일	처분확정일	2025년 11월 27일

(단위: 원)				
과목	제 15 기		제 14 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(3,288,783,256)		(2,921,075,048)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(4,592,515,987)		(4,219,732,615)	
2. 주식발행초과금 이입	-		121,962,212	
3. 당기순이익	1,303,732,731		1,176,695,355	
II. 이익잉여금처분액		1,676,995,179		1,671,440,939
1. 배당금	1,676,995,179		1,671,440,939	
현금배당	1,676,995,179		1,671,440,939	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(4,965,778,435)		(4,592,515,987)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)				
구분	합계	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	1,676,995,179	1,579,335,135	24,415,011	73,245,033
발행주식수(B)	1,100,000주	940,000주	40,000주	120,000주
주당 배당금(C=A/B)	1,525	1,680	610	610
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	30.49%	33.60%	12.21%	12.21%

<전기>

(단위: 원)				
구분	합계	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	1,671,440,939	1,671,440,939	-	-
발행주식수(B)	1,100,000주	940,000주	40,000주	120,000주
주당 배당금(C=A/B)	1,519	1,778	-	-
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	30.39%	35.56%	-	-

(2) 배당성향

당사의 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	1,676,995,179	1,671,440,939
당기순이익	1,303,732,731	1,176,695,355
배당성향	128.63%	142.05%

(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, 초과배당으로 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)		
구분	당기	전기
주식발행초과금 이입	-	121,962

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2026년 5월 27일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.