

투자보고서

2025.04.01 부터 2025.06.30 까지

(제 27 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.08.14

회 사 명 :	(주)코크랩청진19호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	최동현			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511			
	(전화번호)	02-787-0000		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0094	성명	최연태
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0094	성명	최연태



최연태

최연태

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코크렙청진19호위탁관리 부동산투자회사
2) 설립일	2011.11.09
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.06.30 (단위: 원)
자산총계	504,387,760,673
부채총계	33,778,177,798
자본총계	470,609,582,875
자 본 금	7,698,610,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 존속기간이 정해져 있지 않은 영속회사로써 다음 각각의 사유에 해당하는 경우를 해산사유로 정하고 있습니다. ① 주주총회의 결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 영업인가의 취소 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	하나편드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	KEB하나은행
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
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(일반)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	99.05%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음



2. 회사의 연혁

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

- 2011. 11. 09 발기인총회
회사 설립(자본금 5억원)
- 2011. 11. 14 자산관리위탁계약체결 : (주)코람코자산신탁
자산보관위탁계약체결 : (주)우리은행
일반사무위탁계약체결 : 신한아이타스(주)
- 2011. 11. 30 영업인가(국토교통부)
- 2011. 12. 14 부동산매매계약서, 임대차계약서 등 체결
- 2011. 12. 15 1차 유상증자 실시(증자 후 총 자본금 78억원)
대출금 차입(총 대출금 618억원)
- 2011. 12. 15 부동산매매대금 계약금 지급(557억원)
- 2012. 12. 28 주식 양수도(주식양수도 후 총 자본금 78억원)
2차 유상증자 실시(증자 후 총 출자금 3,429.7억원)
- 2012. 12. 31 부동산매매계약에 대한 1차 변경 계약서 체결
대출금 상환(전액 상환)
부동산매매대금 1차 중도금 지급(2,783원)
- 2013. 05. 20 1차 무상감자(자본금 78억원-> 자본금 50억원)
- 2013. 05. 30 3차 유상증자 실시(증자 후 총 출자금 3,988.9억원)
- 2013. 05. 31 부동산매매대금 2차 중도금 지급(557억원)
- 2013. 09. 02 본점 이전(삼성동, 골든타워)
- 2013. 10. 30 4차 유상증자 실시(증자 후 총 출자금 4,547억원)
- 2013. 10. 31 부동산매매대금 3차 중도금 지급(557억원)
- 2013. 12. 31 자산보관위탁계약 변경계약체결 : (주)한국외환은행
- 2014. 04. 30 5차 유상증자 실시(증자 후 총 출자금 5,284억원)
부동산매매대금 잔금 지급, 소유권 이전 완료
- 2017. 12. 27 일반사무관리계약 변경계약체결 : 신한아이타스(주)
- 2020. 12. 31 일반사무관리계약 변경계약체결 : 하나편드서비스(주)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	최동현	1975.11.27	국민연금 기금운용본부 부동산투자실	결격 요건에 해당 하지 않음
기타비상무이사	최재원	1981.05.09	국민연금 기금운용본부 부동산투자실	결격 요건에 해당 하지 않음
기타비상무이사	주은경	1990.08.12	국민연금 기금운용본부 부동산투자실	결격 요건에 해당 하지 않음
감사	이석연	1969.01.13	세림회계법인 회계사	결격 요건에 해당 하지 않음

※ 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	코람코자산신탁 준법감시인, 감사팀장(2023.06~)	결격 요건에 해당 하지 않음

※ 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

[2025.06.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명	보통주	1,460,000	5,000	5,000	
기명	보통주	20,714,854	16,180	5,000	
기명	보통주	-21,274,589	0	5,000	
기명	보통주	163,116	342,875	5,000	
기명	보통주	162,822	342,875	5,000	
기명	보통주	8,289	395,240	5,000	
기명	보통주	205,230	342,875	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

의결권 있는 주식수 : 1,539,722주

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			
2011. 11.09	설립 자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2011. 12.15	증자	보통주	1,460,000	5,000	5,000	7,300,000,000	7,800,000,000	1460.0%
2012. 12.28	증자	보통주	20,714,854	16,180	5,000	103,574,270,000	111,374,270,000	1327.9%
2013. 05.23	감자	보통주	-21,274,589	0	5,000	-106,372,945,000	5,001,325,000	-95.5%
2013. 05.31	증자	보통주	163,116	342,875	5,000	815,580,000	5,816,905,000	16.3%
2013. 10.31	증자	보통주	162,822	342,875	5,000	814,110,000	6,631,015,000	14.0%
2014. 04.28	증자	보통주	8,289	395,240	5,000	41,445,000	6,672,460,000	0.6%
2014. 04.29	증자	보통주	205,230	342,875	5,000	1,026,150,000	7,698,610,000	15.4%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.06.30 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			
국민연금 공단	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	국민연금 공단	보통주	1,525,221			1,525,221		청약예외주 주	7,626
							(99.05%)			(99.05%)			

- ※ 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

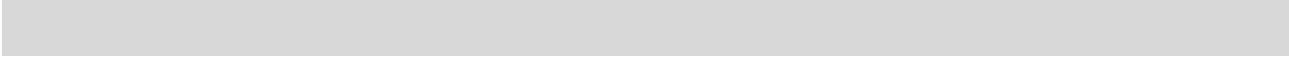
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 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

【 2025.06.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	1,525,221	99.06%	
주요주주	0	0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인	0	0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	50.00%	14,501	0.94%	
합 계	2	100.00%	1,539,722	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년	월	년	월	년	월	비고
최고가(일자)							
최저가(일자)							
월간 거래량							
일평균 거래량							

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당해회사는 기본적으로 당해 사업연도 배당가능이익의 90% 이상을 주주에게 현금으로 배당할 예정입니다. 이 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있으며, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 않습니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 26 기	제 25 기	제 24 기	제 23 기
당기순이익		17,374,511,232	17,269,641,221	16,414,060,558	17,734,445,304
상법상 이익배당한도		-45,487,443,863	-42,474,976,710	-40,289,477,272	-33,046,836,868
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-45,487,443,863	-42,474,976,710	-40,289,477,272	-33,046,836,868
당기감가상각비 등		66,014,954,180	62,861,955,095	59,744,617,931	56,703,537,830
배당가능이익		20,527,510,317	20,386,978,385	19,455,140,659	23,656,700,962
배당금	보통주	20,527,510,317	20,386,978,385	19,455,140,659	20,754,983,112
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	13,332	40,777	38,802	13,480
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		3.89%	3.86%	3.69%	3.93%
연환산배당율		7.80%	7.71%	7.35%	7.84%

※ 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

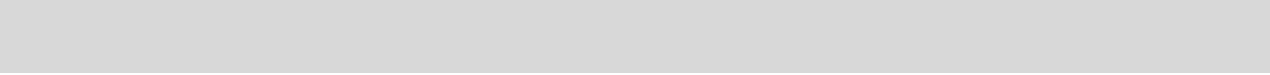
※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.06.30 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
자료가 없습니다.								

- ※ 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	489,769	95.19	488,269	96.80	96.82	
부동산개발사업	102	0.02	102	0.02		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	22,885	4.45	14,341	2.84	2.84	
기타 자산	1,783	0.35	1,676	0.33	0.33	
총계	514,539	100.00	504,388	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	489,769	488,269			
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	102	102			



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
1그랑서울타워2	오피스	서울특별시 종로구 종로 33 (청진동)	2013.12.31		2014.04.30	- 전세권 설정: 304.5억원(지에스건설㈜)	일반	11,522.70	175,537.30	7,198.61	

※ 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	그랑서울타워2	314,772	240,716					67,219		488,269	30,446	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 그랑서울타워2	78,084.17	78,084.17	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 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
MMDA	하나은행	변동금리	22,885	4,341	
정기예금	우리은행	2.61%	0	10,000	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
그 밖의 기타자산	미수수익	10	10	
그 밖의 기타자산	미수금	164	164	
그 밖의 기타자산	선급비용	67	67	
그 밖의 기타자산	선납세금	95	95	
그 밖의 기타자산	부동산외 비품	1,340	1,340	
그 밖의 기타자산				



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

- ※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
- ※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
MMDA	하나은행	변동금리	22,885	4,341

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

미수수익 기초: 27,193,345원 / 기말 : 9,561,566원 미수금 기초: 205,540,476원 / 기말 : 163,653,907원 선급비용 기초: 57,015,674원 / 기말 : 67,367,610 선급법인세 기초: 67,451,280원 / 기말 : 95,354,510 부동산외 비품 기초: 1,426,005,952원 / 기말 : 1,339,898,331
--

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	9,067,719,802	70.17%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	3,244,117,435	25.10%	
	기타수익	447,745,384	3.46%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	163,558,094	1.27%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		35	0.00%	
총 수 익		12,923,140,750	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

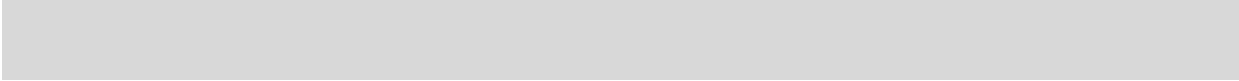
부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 그랑서울타워2	9,067,719,802	100.00%	



○ 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)

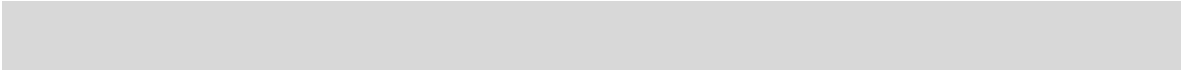
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

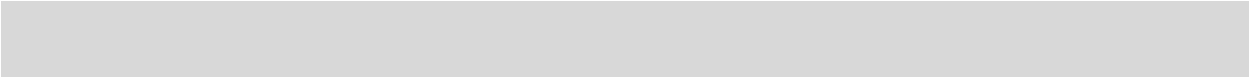
부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	그랑서울타워2	3,244,117,435	100.00%	연평균 약 3%



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	하나은행	변동금리	116,386,738	160,697,820	
정기예금	우리은행	2.61%	0	2,860,274	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	1,586,461,731	39.49%	
	기타비용	2,424,816,264	60.36%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		5,927,840	0.15%	
총 비 용		4,017,205,835	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	그랑서올타워2	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	750,000	750,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	58,397,623	58,397,623			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	1,083,092,100	1,083,092,100			
자산보관수수료	10,538,383	10,538,383			
일반사무 위탁수수료	5,927,840				5927840
기타지급수수료	3,698,980	3,698,980			
유형자산 감가상각비	1,586,461,731	1,586,461,731			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	829,679,657	829,679,657			
광고선전비	540,000	540,000			
보험료	11,877,347	11,877,347			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	0	0			
청소비	0				
수도광열비	426,242,174	426,242,174			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	0				



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	0.2	%	부동산 매입가격의 0.2%(매매 계약 체결일 이후 7일 이내 50% 지급부동산의 소유권 이 전일로부터 7일 이내 50% 지 급)		1,056,454,000
	성과보수(매입)		취득금액의	-	%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.0	%	부동산 매입금액의 0.044% 매 결산기 주주총회 승인일로 부터 7일 이내 지급	58,397,623	233,590,492
	성과보수(운용)		총 사업비의	-	%	책임임대차기간 중에는 적용 하지 않는 것으로 하되, 책임 임대차자산이 일반임대차자산 으로 전환되는 시점 이후에 대 해서는 별도로 합의하여 확정 하기로 함		
	기본보수(매각)		매각금액의	-	%			
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	0.10 X (처분대금 - 기준금 액) * 기준금액은 투자자에게 제 시된 수익률을 충족시키는 금 액, 매각이 완료되는 시점에 지급		
사무수탁회사	위탁보수	하나편드서비스(주)	지분투자원본액에 대하여 연 0.0045%에 상당하는 금액 을 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제 출 후 7일 이내에 지급			5,927,840	23,711,360	
자산보관회사	위탁보수	하나은행	부동산 매매 계약서상 계약금액의 0.02% (단, 부동산 매 매계약 종결(당일 포함)일 이후는 지분투자원본액의 0.008%)감사의견 제출 후 7일 이내			10,538,383	42,153,532	
시설관리회사	위탁보수	(주)에스원	매월 단위로 지급한다.			1,015,928,100	4,063,712,400	
임대관리회사	위탁보수	(주)에스원	매월 단위로 지급한다.			67,164,100	268,656,400	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							1,157,956,046	

※ 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 수
수료를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 27 기 1 분 기	제 26 기 2 분 기	제 26 기 1 분 기	제 25 기 2 분 기
당해회사수익률	6.92	6.69	6.77	6.65

※ 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

당기제 27 기 1 분기기준일2025.06.30현재

전기제 26 기 기말기준일2025.03.31현재

회사명: (주)코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 27 (당)기 1 분기		제 26 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		14,676,897,149		23,241,751,289
1) 현금및현금성자산	4,340,959,556		22,884,550,514	
2) 단기금융상품	10,000,000,000			
5) 미수수익	9,561,566		27,193,345	
7) 기타미수금	163,653,907		205,540,476	
9) 선급비용	67,367,610		57,015,674	
11) 선급법인세	95,354,510		67,451,280	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		489,710,863,524		491,297,325,255
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	489,710,863,524		491,297,325,255	
토지	314,771,667,647		314,771,667,647	
건물	240,716,153,770		240,716,153,770	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(67,219,161,824)		(65,718,807,714)	
건설중인자산	102,305,600		102,305,600	
기타유형자산	1,722,152,418		1,722,152,418	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(382,254,087)		(296,146,466)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		504,387,760,673		514,539,076,544
1. 유동부채		3,331,877,267		2,546,138,667
6) 미지급금	662,680,289		714,175,873	
7) 미지급비용	1,534,093,076		744,641,446	
9) 부가세예수금	1,135,103,902		1,087,321,348	
2. 비유동부채		30,446,300,531		29,761,779,600
5) 비유동보증금	30,446,300,531		29,761,779,600	
부 채 총 계		33,778,177,798		32,307,918,267
1. 자본금		7,698,610,000		7,698,610,000
1) 보통주자본금	7,698,610,000		7,698,610,000	
2. 자본잉여금		520,019,992,140		520,019,992,140
1) 주식발행초과금	413,647,047,140		413,647,047,140	
2) 기타	106,372,945,000		106,372,945,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(57,109,019,265)		(45,487,443,863)
자 본 총 계		470,609,582,875		482,231,158,277
부 채 및 자 본 총 계		504,387,760,673		514,539,076,544



II. 손익계산서

당기 제 27 기 1 분기

시작일 2025.04.01

종료일 2025.06.30

전기 제 26 기 1 분기

시작일 2024.10.01

종료일 2024.12.31

회사명: (주)코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 27 (당)기		제 26 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	12,759,582,621	12,759,582,621	12,607,150,696	12,607,150,696
2) 임대료수익	9,067,719,802	9,067,719,802	8,928,533,880	8,928,533,880
3) 관리비수익	3,244,117,435	3,244,117,435	3,194,360,148	3,194,360,148
7) 기타영업수익	447,745,384	447,745,384	484,256,668	484,256,668
II. 영업비용	4,017,205,835	4,017,205,835	4,118,669,273	4,118,669,273
2) 급여	750,000	750,000	750,000	750,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	58,397,623	58,397,623	59,039,355	59,039,355
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	1,083,092,100	1,083,092,100	1,051,679,700	1,051,679,700
8) 자산보관수수료	10,538,383	10,538,383	10,654,189	10,654,189
9) 일반사무임탁수수료	5,927,840	5,927,840	5,992,981	5,992,981
10) 기타지급수수료	3,698,980	3,698,980	4,730,500	4,730,500
11) 유형자산감가상각비	1,586,461,731	1,586,461,731	1,583,024,762	1,583,024,762
14) 세금과공과	829,679,657	829,679,657	788,859,004	788,859,004
15) 광고선전비	540,000	540,000		
16) 보험료	11,877,347	11,877,347	12,329,474	12,329,474
21) 수선유지비			140,108,400	140,108,400
23) 수도광열비	426,242,174	426,242,174	461,500,908	461,500,908
III. 영업이익	8,742,376,786	8,742,376,786	8,488,481,423	8,488,481,423
IV. 영업외수익	163,558,129	163,558,129	222,124,720	222,124,720
1) 이자수익	163,558,094	163,558,094	217,627,347	217,627,347
10) 기타영업외수익	35	35	4,497,373	4,497,373
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	8,905,934,915	8,905,934,915	8,710,606,143	8,710,606,143
VII. 당기순이익(손실)	8,905,934,915	8,905,934,915	8,710,606,143	8,710,606,143
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	8,905,934,915	8,905,934,915	8,710,606,143	8,710,606,143
X I. 주당손익	5,784	5,784	5,657	5,657



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 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



주석

제 27 기 반기 2025년 06월 30일 현재

제 26 기 2025년 03월 31일 현재

주식회사 코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2011년 11월 9일에 설립되어 2011년 11월 30일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당반기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식수(주)	지분율(%)
국민연금공단	1,525,221	99.06
(주)코람코자산신탁	14,501	0.94
합계	1,539,722	100.00

당사의 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2012년 9월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2025년 3월 31일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

당사의 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다.

3. 사용제한예금

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

당반기와 전반기 중 유형자산의 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)					
구분	토지	건물	기타유형자산	건설중인자산	합계
기초	314,771,668	174,997,345	1,426,007	102,306	491,297,326
취득	-	-	-	-	-
감가상각비	-	(1,500,354)	(86,108)	-	(1,586,462)
당반기말	314,771,668	173,496,991	1,339,899	102,306	489,710,864

<전반기>

(단위: 천원)					
구분	토지	건물	기타유형자산	건설중인자산	합계
기초	314,771,668	177,993,909	1,266,842	-	494,032,419
취득	-	-	-	220,920	220,920
감가상각비	-	(1,512,697)	(70,328)	-	(1,583,025)
전반기말	314,771,668	176,481,212	1,196,514	220,920	492,670,314

(2) 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
서울특별시 종로구 종로 33 (청진동) 외	5,125.64	313,689,352

(*) 상기면적은 집합건물의 대지지분의 합계를 의미함.

5. 주요보험가입현황

당사는 당반기말 현재 당사의 건물에 대하여 현대해상화재보험(주)의 재산종합보험, 기업휴지보험, 일반배상책임보험 등을 포함하는 부보금액 564,505,628천원 및 연 보험료 85,971천원(이 중 당사부담 보험료 38,781천원)의 패키지보험을 (주)코크렙청진18호위탁관리부동산투자회사와 공동으로 가입하고 있습니다. 이외에 당사는 가스 사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당반기말 현재 임대보증금 등과 관련하여 당사가 담보로 제공한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
담보제공자산	설정권리	권리자	채권최고액	관련채무
서울특별시 종로구 종로 33 (청진동) 외 소재 집합건물 중 제타워2-312호 외	전세권	지에스건설(주)	30,446,301	임대보증금

7. 장기차입금

당반기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금은 없습니다.

8. 자 본

(1) 자본금

당반기말 현재 1주당 금액은 5,000원으로 당사의 수권주식수는 500,000,000주이며, 또한, 수차례의 증자·감자를 거쳐 당반기말 현재 발행주식수는 보통주 1,539,722주이며, 보통주 자본금은 7,699백만원입니다.

(2) 자본잉여금

당반기말 현재 당사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액이며, 감자차익은 무상감자로 인하여 자본금이 대체된 금액입니다.

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

당반기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 임대차 계약

당사는 당사가 보유한 대상 부동산(연면적 78,084.17㎡)에 대하여 지에스건설(주)와 연면적 100%에 대하여 20년간 임대차계약을 체결하고 있습니다.

(2) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 금액을 회계기간별로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용	지급시기
매입수수료	부동산 매입금액의 0.200%	계약체결일로부터 7일 이내 50%, 소유권이전일로부터 7일 이내 50%
운용기본수수료	부동산 매입금액의 0.044%	매 결산기 주주총회 승인일로부터 7일 이내
인센티브 처분보수	매각차익의 10%	매각이 완료되는 시점

(3) 일반사무수탁계약

당사는 하나펀드서비스(주)와 발행주식 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 당사의 납입자본 총액의 0.0045%를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

당사는 (주)하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 당사의 납입자본 총액의 연 0.008%를 매결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(5) 빌딩관리용역계약

당사는 (주)에스원과 빌딩 관리운영, 입주사 관리, 보고, 빌딩 관리상태 점검 등의 빌딩관리용역을 체결하여 매월 부동산관리용역위탁수수료를 지급하고 있습니다.

(6) 당반기말 현재 당사는 다음과 같이 전기요금납부를 보증하는 보증보험에 (주)코크랩청진18호위탁관리부동산투자회사와 공동으로 가입하고 있습니다.

(단위: 천원)			
보증인	보증금액	피보험자	보증내역
서울보증보험(주)	1,122,000	한국전력공사	전기요금납부 지급보증

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배 · 종속관계

당사의 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없으며, 당반기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권 및 채무는 없습니다.

(3) 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 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 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 않았습니다.

12. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.

한편, 현금흐름표상의 현금 은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.