

투자보고서

2024.11.01 부터 2025.04.30 까지

(제 11 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.07.29

회 사 명 :	주식회사 코크랩제51호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	주식회사 코람코자산신탁			
본점소재지 :	서울시 강남구 삼성로 511 코람코자산신탁 내 (삼성동, 골든타워)			
	(전화번호)	02-787-0000		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2251-7398	성명	강지아
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2251-7398	성명	강지아



강지아

강지아

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	주식회사 코크렙제51호위탁관 리부동산투자회사
(2) 설립일	2019.09.04
(3) 소재지	서울시 강남구 삼성로 511 코람코자산신탁 내 (삼성동, 골든타워)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.04.30 (단위: 원)
자산총계	265,412,966,222
부채총계	195,591,241,390
자본총계	69,821,724,832
자 본 금	8,350,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 1) 존속기간 : 없음 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)우리은행

(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	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

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

가) 設立(설립)경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.09.04 : 발기인 총회
- 2019.09.04 : 설립 (자본금 3억)
- 2019.09.10 :
자산관리계약 체결 : (주)코람코자산신탁
자산보관계약 체결 : 엔에이치투자증권(주)
사무수탁계약 체결 : 우리펀드서비스(주)
- 2019.10.24 : 국토교통부 영업인가
- 2019.10.28 : 부동산취득
: 서울시 영등포구 영중로 15, 업무시설-1, 업무시설-2호(영등포동4가, 타임스퀘어)
- 2019.10.31 : 1차 유상증자 (증자 후 자본금 28억)
- 2019.11.07 : 명의개서 대리인 계약 체결 : 국민은행
- 2019.11.20 : 2차 유상증자 (증자 후 자본금 86.5억)
- 2019.12.16 : 자본감소 (보통주 자본금 3억 소각, 감자 후 자본금 83.5억)
- 2024.10.04 : 변경인가 승인(국토교통부)
- 2024.10.31 :
자산보관변경계약(현금및증권) 체결 : 엔에이치투자증권(주)
자산보관계약(부동산) 체결 : (주)우리은행

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	이석연	1969.01.13	세림회계법인 이사	해당 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 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	KTBT투자증권계장(2000.04.~2002.10.) 극동건설대리 (2006.01.~2009.03.) 코람코자산신탁/신탁지원팀장 (2009.03.~2023.06.) 코람코자산신탁/준법감시인,감사팀장(2023.06~)	해당 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.04.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	200,000	50,000	5,000	
기명식	1종 종류주	1,270,000	50,000	5,000	
기명식	2종 종류주	200,000	50,000	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 (1,670,000 주)

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. 09.04	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2019. 10.31	증자	보통주	200,000	50,000	5,000	1,000,000,000	1,300,000,000	333.3%
2019. 10.31	증자	종류주	300,000	50,000	5,000	1,500,000,000	2,800,000,000	500.0%
2019. 11.20	증자	종류주	1,170,000	50,000	5,000	5,850,000,000	8,650,000,000	208.9%
2019. 12.16	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	8,350,000,000	-3.5%

3) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

4) 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
1종 종류 주	2019.11.14	2019.11.18	2019.11.19	2019.11.19	50,000	1,170,000	1,170,000	1,170,000	100%	100%

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.04.30 현재 】													
성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
신한투자 증권(주)(*1)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제30호	종류주	252,500			252,500		청약예외주 주	12,421
							(15.12%)			(15.12%)			

- ※ 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

(*1)특정금전신탁의 신탁업자

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.04.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	DB금융투자(주) (*1)	내국인	대한민국	기관	제30호	1종 종류주	237,900	14.25%	청약예외주 주	11,732	
2	한국증권금융 (주)(*2)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	1종 종류주	229,000	13.71%	기타	11,265	
3	한국증권금융 (주)(*3)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	2종 종류주	200,000	11.98%	기타	9,838	
4	하나캐피탈(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	1종 종류주	200,000	11.97%	기타	9,838	

※ 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

(*1)특정금융정보법 제25조의2 제1항에 따른 신탁업자

(*2)제1종 종류주식 : 브이아이TS일반사모부동산투자신탁2호의 신탁업자

(*3)제2종 종류주식 : 브이아이TS일반사모부동산투자신탁의 신탁업자

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.04.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	2.63%	252,500	15.12%	
주요주주	4	10.53%	866,900	51.91%	
소액주주 - 개인	23	60.53%	70,800	4.24%	
소액주주 - 법인	10	26.32%	479,800	28.73%	
합 계	38	100.00%	1,670,000	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

- 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- 회사는 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.
- 이익배당(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		1,189,669,759	-507,305,726	1,616,387,877	1,410,266,110
상법상 이익배당한도		-11,286,715,742	-11,754,515,231	-8,402,252,508	-7,379,805,155
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-11,286,715,742	-11,754,515,231	-8,402,252,508	-7,379,805,155
당기감가상각비 등		13,705,561,497	12,476,385,501	11,247,209,505	10,018,640,385
배당가능이익		2,418,845,755	721,870,270	2,844,956,997	2,638,835,230
배당금	보통주	59,647,142	187,121,655	479,205,645	38,299,908
	종류주	2,359,198,613	2,391,748,615	2,365,751,352	2,600,535,322
주당 배당금	보통주	298	936	2,396	191
	종류주	1,605	1,627	1,609	1,769
배당수익율		2.95%	3.11%	3.43%	3.18%
연환산배당율		5.95%	6.17%	6.88%	6.31%

※ 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

【 2025.04.30 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	교보생명보험	50,000	4.80%	4.30%	1.00%	2.0	고정	타임스퀘어 업 무시설-1호 업 무시설-2호
차입금	농협은행	30,000	4.80%	4.30%	1.00%	2.0	고정	타임스퀘어 업 무시설-1호 업 무시설-2호
차입금	농협생명보험	25,000	4.80%	4.30%	1.00%	2.0	고정	타임스퀘어 업 무시설-1호 업 무시설-2호
차입금	신한은행	20,000	4.80%	4.30%	1.00%	2.0	고정	타임스퀘어 업 무시설-1호 업 무시설-2호
차입금	IBK연금보험	30,000	4.80%	4.30%	1.00%	2.0	고정	타임스퀘어 업 무시설-1호 업 무시설-2호
차입금	푸본현대생명보험	20,700	4.80%	4.30%	1.00%	2.0	고정	타임스퀘어 업 무시설-1호 업 무시설-2호
차입금	BNK경남은행	10,000	4.80%	4.30%	1.00%	2.0	고정	타임스퀘어 업 무시설-1호 업 무시설-2호

※ 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	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	261,440	98.09	260,211	98.04	98.04	98.04
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	4,645	1.74	4,849	1.83	1.83	1.83
기타 자산	434	0.16	353	0.13	0.13	0.13
총계	266,519	100.00	265,413	100.00	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. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

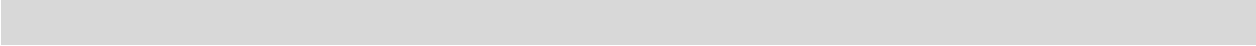
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

※ 위 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함되어 있으나, 2부. I. 3. 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	261,440	260,211			
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
1타임스퀘어 업무시설-1호 업무시설-2호	오피스	서울시 영등포구 영중로 15	2009.09.07		2019.10.31	- 임대보증금 7,968.178천원 관련 근저당권 채권 최고액 6,980.625천원 '-자기차입금 185,700,000원 관련 담보신탁 우선수익금액 한도 222,840,000원	일반	44,291.10	39,008.06	29,393.46	

* 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					
타임스퀘어 업 1 무시설-1호 업 무시설-2호	163,311	110,098		511			13,709		260,211	9,025	일반

서울중구청의 소규모 사업장 방지시설설치 지원사업과 관련하여 정부보조금 30,580천원으로 건물에 대한 자본적 지출을 하여 건물 차감항목으로 표시함. 2025년 04월 30일 기준 정부보조금 상각후 잔액은 27,447천원으로 동액의 자본적지출 금액과 상계함.

3) 소유 부동산별 임대현황

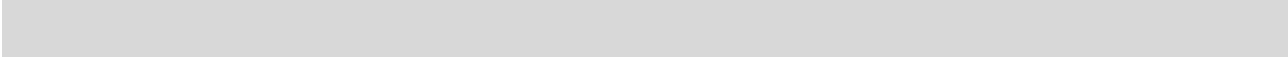
부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 타임스퀘어 업무시설-1 호 업무시설-2호	39,008.06	38,968.11	99.90%	13



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분을	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	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	3,111	3,047	
보통예금	국민은행	변동금리	5	5	
보통예금	국민은행	변동금리	754	1,018	
보통예금	국민은행	변동금리	1	0	
정기예금	신한은행	변동금리	760	760	

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

4. 기말 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	장기선급비용	195	195	
그 밖의 기타자산	선급비용	73	73	
그 밖의 기타자산	기타	85	85	

※기타자산의 기타는 매출채권 51백만원, 기타보증금 32백만원, 당기법인세자산 2백만원이 포함됨.

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	전기예치금	당기예치금
보통예금	국민은행	변동금리	3,111	3,047
보통예금	국민은행	변동금리	5	5
보통예금	국민은행	변동금리	754	1,018
보통예금	국민은행	변동금리	1	0
정기예금	신한은행	변동금리	760	760

4. 기타자산 변경내역

매출채권 : 전기 48,159,529원 , 당기 50,696,525원

선급비용 : 전기 126,097,686원, 당기 73,143,885원

당기법인세자산 : 전기 4,420,610원, 당기 1,834,760원

장기선급비용 : 전기 223,569,186원, 당기 195,290,195원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	5,182,669,483	60.48%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	3,155,546,718	36.83%	
	기타수익	215,046,100	2.51%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	15,712,789	0.18%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		2,432	0.00%	잡이익
총 수 익		8,568,977,522	100.00%	

※ 부동산 관련 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 타임스퀘어 업무시설-1호 업무시설-2호	5,182,669,483	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)

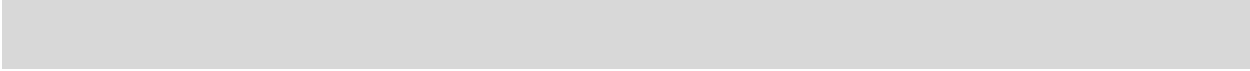


2) 부동산 처분수익

(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 타임스퀘어 업무시설-1호 업무시설-2호	3,155,546,718	100.00%	



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	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	1,891,211	2,883,243	
보통예금	국민은행	변동금리	2,396	2,359	
보통예금	국민은행	변동금리	380,082	472,809	
보통예금	국민은행	변동금리	257	10	
정기예금	국민은행	3.6~4.2	6,823,507	0	
정기예금	신한은행	변동금리	12,432,632	12,354,368	



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	1,229,175,996	16.66%	
	기타비용	2,174,043,415	29.46%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		3,976,088,352	53.88%	사무수탁수수료 영업외비용
총 비 용		7,379,307,763	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	타임스퀘어 업무시 설-1호, 업무시설- 2호	ex)부동산명2	ex)부동산 관련 증권1	현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	1,800,000	1,800,000					
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	148,767,123	148,767,123					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	1,043,172,000	1,043,172,000					
자산보관수수료	5,000,000	5,000,000					
일반사무 위탁수수료	20,000,000						20,000,000
기타지급수수료	47,654,291	47,654,291					
유형자산 감가상각비	1,229,175,996	1,229,175,996					
투자부동산 감가상각비	0						
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	261,919,020	261,919,020					
광고선전비	0						
보험료	5,847,964	5,847,964					
임차료	0						
교육훈련비	0						
여비교통비	0						
통신비	0						
수선유지비	76,962,000	76,962,000					
청소비	0						
수도광열비	582,921,017	582,921,017					
대손상각비	0						
접대비	0						
판매촉진비	0						

이자비용	0						
금융리스이자비용	0						
기타영업비용	0						



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	0.98	%	- 매입업무에 대한 대가로서 금 이십오억원 (2,500,000,000원). - 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내 지급.		2,500,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.1	%	- 연간 금 삼억원(300,000,000원) - 결산기의 종료일 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급. 단, 제1기 및 제2기에는 운용수수료가 없음.	148,767,123	300,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.25	%	- 매각금액의 0.25% - 부동산 매각금액이란 부동산 매각을 위해 매수인 으로부터 지급받은 매매대금액을 의미하며, 부가가치세는 제외 - 부동산의 매각완결일(매매대금수령일)로부터 7일 이내에 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	- 매각차익의 10% - 매각차익은 부동산 매각금액에서 매입시점 장부상 취득원가, 매각기본수수료, 주식발행비용, 매각부대비용을 차감한 금액으로 함. - 매각성과수수료는 매각차익이 발생하였을 경우에 지급함. - 부동산의 매각완결일 (매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급		
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스㈜	- 연간 사천만원 (40,000,000원) - 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한날로부터 기산하여 지급. - 연간 보수를 4등분한 금액을 각 분기별로 나누어 지급, 최초 분기 혹은 최종 분기의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 실제 업무수행기간을 90일기준으로 일할 계산한 금액으로 함.			20,000,000	40,000,000	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권 [증권 및 현금]	- 부동산의 소유권 이전등기가 접수된 날로부터 보수 지급. - 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 500만원 (연간 1,000만원, vat 별도)			5,000,000	10,000,000	
자산보관회사	위탁보수	우리은행 [부동산]	- 부동산 담보신탁보수로 같음.					
시설관리회사	위탁보수	경방	- PM(경방) Fee 월 11,800,000원 (vat 별도) - FM(경방위탁) Fee 월 139,406,900원 (vat별도) - 시설관리비는 관리업무 수행에 대한 대가로서 월정액 지급 - 유지보수비는 시설 유지관리, 보안, 미화업무에 관한 정상적, 법적 운영을 위해 일상적으로 지출되는 비용으로 봄. - 용역비는 매월 단위로 지급.			1,043,172,000		
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							1,216,939,123	2,850,000,000

※ 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 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기
당해회사수익률	2.92	(1.22)	3.93	3.43

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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
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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기제 11 기기말기준일2025.04.30현재

전기제 10 기기말기준일2024.10.31현재

회사명:주식회사 코크랩제51호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기 기말		제 10 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		4,974,542,277		4,823,574,367
1) 현금및현금성자산	4,069,463,174		3,869,939,028	
2) 단기금융상품	759,553,033		759,553,033	
3) 매출채권	50,696,525		48,159,529	
5) 미수수익	19,850,900		15,404,481	
9) 선급비용	73,143,885		126,097,686	
11) 선급법인세	1,834,760		4,420,610	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		260,438,423,945		261,695,878,932
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	260,211,173,750		261,440,349,746	
토지	163,311,132,302		163,311,132,302	
건물	110,636,182,945		110,636,182,945	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(13,708,694,955)		(12,479,170,797)	
기타(유형자산-기타유형자산)	(27,446,542)		(27,794,704)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	31,960,000		31,960,000	
110) 기타비유동자산	195,290,195		223,569,186	
자 산 총 계		265,412,966,222		266,519,453,299
1. 유동부채		865,753,929		846,507,815
6) 미지급금	516,907,774		539,786,797	
7) 미지급비용	242,947,309		222,177,150	
8) 예수금	2,638,370		5,475,370	
9) 부가세예수금	103,260,476		79,068,498	
2. 비유동부채		194,725,487,461		194,462,020,141
3) 장기차입금	185,700,000,000		185,700,000,000	
5) 비유동보증금	9,025,487,461		8,762,020,141	
부 채 총 계		195,591,241,390		195,308,527,956
1. 자본금		8,350,000,000		8,350,000,000
1) 보통주자본금	1,000,000,000		1,000,000,000	
2) 종류주자본금	7,350,000,000		7,350,000,000	
2. 자본잉여금		72,758,440,574		74,615,440,574
1) 주식발행초과금	72,758,440,574		74,615,440,574	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(11,286,715,742)		(11,754,515,231)
자 본 총 계		69,821,724,832		71,210,925,343
부 채 및 자 본 총 계		265,412,966,222		266,519,453,299



II. 손익계산서

당기 제 11 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

전기 제 10 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: 주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기		제 10 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	4,362,882,628	8,553,262,301	4,013,158,459	8,047,849,003
2) 임대료수익	2,651,324,576	5,182,669,483	2,293,122,366	4,743,070,947
3) 관리비수익	1,590,242,412	3,155,546,718	1,541,593,983	3,008,513,966
7) 기타영업수익	121,315,640	215,046,100	178,442,110	296,264,090
II. 영업비용	1,724,544,391	3,423,219,411	3,964,121,274	5,741,767,899
2) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	73,150,685	148,767,123	75,409,836	150,819,672
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	508,047,729	1,043,172,000	535,124,271	1,065,297,342
8) 자산보관수수료	2,500,000	5,000,000	2,500,000	5,000,000
9) 일반사무위탁수수료	10,000,000	20,000,000	10,000,000	20,000,000
10) 기타지급수수료	23,960,681	47,654,291	2,136,377,629	2,162,641,207
11) 유형자산감가상각비	614,587,998	1,229,175,996	614,587,998	1,229,175,996
14) 세금과공과	123,965,400	261,919,020	124,109,003	251,526,939
16) 보험료	2,875,518	5,847,964	3,244,219	6,429,066
21) 수선유지비	76,962,000	76,962,000	23,430,000	63,710,000
23) 수도광열비	287,594,380	582,921,017	438,438,318	785,325,677
29) 기타영업비용	0	0	0	42,000
III. 영업이익	2,638,338,237	5,130,042,890	49,037,185	2,306,081,104
IV. 영업외수익	7,137,247	15,715,221	7,913,233	21,530,378
1) 이자수익	7,134,936	15,712,789	7,913,092	21,530,085
10) 기타영업외수익	2,311	2,432	141	293
V. 영업외비용	1,947,051,779	3,956,088,352	1,420,681,144	2,834,917,208
1) 이자비용	1,947,051,779	3,956,088,352	1,420,681,144	2,834,917,208
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	698,423,705	1,189,669,759	(1,363,730,726)	(507,305,726)
VII. 당기순이익(손실)	698,423,705	1,189,669,759	(1,363,730,726)	(507,305,726)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	698,423,705	1,189,669,759	(1,363,730,726)	(507,305,726)
X I. 주당손익	418	712	817	(304)



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 11 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

전기 제 10 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: 주식회사 코크랩제51호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기		제 10 (전)기	
	처분예정일	2025.07.22	처분확정일	2025.01.17
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(11,286,715,742)		(11,754,515,231)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(12,476,385,501)		(11,247,209,505)	
2. 당기순이익(손실)	1,189,669,759		(507,305,726)	
Ⅱ. 임의적립금등의 이입액		0		1,857,000,000
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(2,418,845,755)		(2,578,870,270)
4. 배당금	2,418,845,755		2,578,870,270	
보통주현금배당금	59,647,142		187,121,655	
종류주현금배당금	2,359,198,613		2,391,748,615	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(13,705,561,497)		(12,476,385,501)



IV. 현금흐름표

당기 제 11 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

전기 제 10 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: 주식회사 코크랩제51호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기		제 10 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,778,394,416		1,168,249,869
1. 당기순이익(손실)		1,189,669,759		(507,305,726)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		1,229,175,996		1,229,175,996
감가상각비	1,229,175,996		1,229,175,996	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		359,548,661		446,379,599
매출채권의 변동	(2,536,996)		8,694,983	
미수수익의 변동	(4,446,419)		7,178,116	
선급비용의 변동	81,232,792		(103,082,638)	
미지급금의 변동	(22,879,023)		79,248,501	
미지급비용의 변동	20,770,159		(15,991,236)	
예수금의 변동	21,354,978		16,619,173	
보증금의 변동	263,467,320		451,842,000	
기타	2,585,850		1,870,700	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		(500,898,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(500,898,000)
기타			500,898,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(2,578,870,270)		(844,956,997)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		185,700,000,000
장기차입금의 차입			185,700,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(2,578,870,270)		(186,544,956,997)
단기차입금의 상환			183,700,000,000	
배당금의 지급	2,578,870,270		2,844,956,997	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		199,524,146		(177,605,128)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		199,524,146		(177,605,128)
VII. 기초 현금및현금성자산		3,869,939,028		4,047,544,156
VIII. 기말 현금및현금성자산		4,069,463,174		3,869,939,028



V. 자본변동표

당기

제 11 기

기말

시작일

2024.11.01

종료일

2025.04.30

전기

제 10 기

기말

시작일

2024.05.01

종료일

2024.10.31

회사명: 주식회사 코크랩제51호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024년 05월 01일 (제10기 기초)	8,350,000,000	74,615,440,574			(8,402,252,508)			74,563,188,066
현금배당					(2,844,956,997)			(2,844,956,997)
당기순이익					(507,305,726)			(507,305,726)
2024년 10월 31일 (제10기 기말)	8,350,000,000	74,615,440,574			(11,754,515,231)			71,210,925,343
2024년 11월 01일 (제11기 기초)	8,350,000,000	74,615,440,574			(11,754,515,231)			71,210,925,343
주식발행초과금 이입		-1,857,000,000			1,857,000,000			0
현금배당					-2,578,870,270			-2,578,870,270
당기순이익					1,189,669,759			1,189,669,759
2025년 04월 30일 (제11기 기말)	8,350,000,000	72,758,440,574			-11,286,715,742			69,821,724,832



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

주석10. 특수관계자와의 거래 참조

※ 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

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주식회사 코크랩제51호
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 11 기
2024년 11월 01일 부터
2025년 04월 30일 까지

제 10 기
2024년 05월 01일 부터
2024년 10월 31일 까지

삼 화 회 계 법 인

목 차

	페 이 지
독립된 감사인의 감사보고서	1 - 3
재 무 제 표	
· 재 무 상 태 표	5 - 6
· 손 익 계 산 서	7
· 자 본 변 동 표	8
· 현 금 흐름 표	9
· 주석	10 - 22

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 6월 13일

감사의견

우리는 주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 4월 30일과 2024년 10월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

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

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준 감사기준서 1200 '소규모기업 재무제표에 대한 감사'에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

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

고서에 주의를 환기시키고 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

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

서울시 강남구 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대표이사 이 동 주

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

(첨부)재 무 제 표

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사

제 11 기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

제 10 기

2024년 05월 01일 부터

2024년 10월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사 법인이사 (주)코람코자산신탁

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동)

(전 화) 02-787-0090

재 무 상 태 표

제 11 기 2025년 04월 30일 현재

제 10 기 2024년 10월 31일 현재

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 11(당) 기		제 10(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		4,974,542,277		4,823,574,367
(1) 당좌자산		4,974,542,277		4,823,574,367
현금및현금성자산	4,069,463,174		3,869,939,028	
단기금융상품(주석3,6)	759,553,033		759,553,033	
매출채권	50,696,525		48,159,529	
미수수익	19,850,900		15,404,481	
선급비용	73,143,885		126,097,686	
당기법인세자산	1,834,760		4,420,610	
II. 비유동자산		260,438,423,945		261,695,878,932
(1) 유형자산(주석4,5,6,7)		260,211,173,750		261,440,349,746
토지	163,311,132,302		163,311,132,302	
건물	110,636,182,945		110,636,182,945	
감가상각누계액	(13,708,694,955)		(12,479,170,797)	
정부보조금	(27,446,542)		(27,794,704)	
(2) 기타비유동자산		227,250,195		255,529,186
기타보증금	31,960,000		31,960,000	
장기선급비용	195,290,195		223,569,186	
자 산 총 계		265,412,966,222		266,519,453,299
부 채				
I. 유동부채		865,753,929		846,507,815
미지급금(주석10)	516,907,774		539,786,797	
미지급비용	242,947,309		222,177,150	
예수금	2,638,370		5,475,370	
부가세예수금	103,260,476		79,068,498	
II. 비유동부채		194,725,487,461		194,462,020,141
장기차입금(주석5,6,7)	185,700,000,000		185,700,000,000	
임대보증금(주석3,6)	9,025,487,461		8,762,020,141	
부 채 총 계		195,591,241,390		195,308,527,956
자 본				
I. 자본금(주석1,8)		8,350,000,000		8,350,000,000
보통주자본금	1,000,000,000		1,000,000,000	
제1종 종류주자본금	6,350,000,000		6,350,000,000	
제2종 종류주자본금	1,000,000,000		1,000,000,000	
II. 자본잉여금(주석8,15)		72,758,440,574		74,615,440,574
주식발행초과금	72,758,440,574		74,615,440,574	
III. 결손금(주석8,13,15)		11,286,715,742		11,754,515,231

과목	제 11(당) 기		제 10(전) 기	
미처리결손금	(11,286,715,742)		(11,754,515,231)	
자 본 총 계		69,821,724,832		71,210,925,343
부채와자본총계		265,412,966,222		266,519,453,299

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 11 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 10 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 11(당) 기		제 10(전) 기	
I. 영업수익		8,553,262,301		8,047,849,003
임대수익	5,182,669,483		4,743,070,947	
관리수익	3,155,546,718		3,008,513,966	
기타수익	215,046,100		296,264,090	
II. 영업비용		3,423,219,411		5,741,767,899
임원보수(주석12)	1,800,000		1,800,000	
자산관리수수료(주석9, 10)	148,767,123		150,819,672	
자산보관수수료(주석9)	5,000,000		5,000,000	
사무수탁수수료(주석9)	20,000,000		20,000,000	
부동산위탁수수료(주석9)	1,043,172,000		1,065,297,342	
수도광열비	582,921,017		785,325,677	
세금과공과금(주석12)	261,919,020		251,526,939	
감가상각비(주석4, 12)	1,229,175,996		1,229,175,996	
보험료	5,847,964		6,429,066	
지급수수료	47,654,291		2,162,641,207	
수선비	76,962,000		63,710,000	
기타비용	-		42,000	
III. 영업이익		5,130,042,890		2,306,081,104
IV. 영업외수익		15,715,221		21,530,378
이자수익	15,712,789		21,530,085	
잡이익	2,432		293	
V. 영업외비용		3,956,088,352		2,834,917,208
이자비용	3,956,088,352		2,834,917,208	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		1,189,669,759		(507,305,726)
VII. 법인세비용(주석11)		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		1,189,669,759		(507,305,726)

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 11 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 10 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코크렘제51호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2024년 05월 01일(제10기 기초)	8,350,000,000	74,615,440,574	(8,402,252,508)	74,563,188,066
현금배당	-	-	(2,844,956,997)	(2,844,956,997)
당기순손실	-	-	(507,305,726)	(507,305,726)
2024년 10월 31일(제10기 기말)	8,350,000,000	74,615,440,574	(11,754,515,231)	71,210,925,343
2024년 11월 01일(제11기 기초)	8,350,000,000	74,615,440,574	(11,754,515,231)	71,210,925,343
주식발행초과금 이입	-	(1,857,000,000)	1,857,000,000	-
현금배당	-	-	(2,578,870,270)	(2,578,870,270)
당기순이익	-	-	1,189,669,759	1,189,669,759
2025년 04월 30일(제11기 기말)	8,350,000,000	72,758,440,574	(11,286,715,742)	69,821,724,832

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제 11 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 10 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 11(당) 기		제 10(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,778,394,416		1,168,249,869
1. 당기순이익(손실)	1,189,669,759		(507,305,726)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	1,229,175,996		1,229,175,996	
감가상각비	1,229,175,996		1,229,175,996	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	359,548,661		446,379,599	
매출채권의 감소(증가)	(2,536,996)		8,694,983	
미수수익의 감소(증가)	(4,446,419)		7,178,116	
선급비용의 감소(증가)	52,953,801		(74,708,803)	
당기법인세자산의 감소(증가)	2,585,850		1,870,700	
장기선급비용의 감소(증가)	28,278,991		(28,373,835)	
미지급금의 증가(감소)	(22,879,023)		79,248,501	
미지급비용의 증가(감소)	20,770,159		(15,991,236)	
예수금의 증가(감소)	(2,837,000)		(75,270)	
부가세예수금의 증가(감소)	24,191,978		16,694,443	
임대보증금의 증가(감소)	263,467,320		451,842,000	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		(500,898,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		(500,898,000)	
단기금융상품의 증가	-		451,842,000	
건물의 자본적지출	-		49,056,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(2,578,870,270)		(844,956,997)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		185,700,000,000	
장기차입금의 차입	-		185,700,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(2,578,870,270)		(186,544,956,997)	
유동성장기차입금의 상환	-		183,700,000,000	
배당금의 지급	2,578,870,270		2,844,956,997	
IV. 현금의 증가(감소) (I +II+III)		199,524,146		(177,605,128)
V. 기초의 현금		3,869,939,028		4,047,544,156
VI. 기말의 현금(주석15)		4,069,463,174		3,869,939,028

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 11 기 2025년 04월 30일 현재

제 10 기 2024년 10월 31일 현재

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 9월 4일 설립되어 2019년 10월 24일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 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	제1종 종류주식수	제2종 종류주식수	보통주주식수	지분율(%)
한국증권금융(주)(*1)	229,000	200,000	-	25.69
신한투자증권(주)(*2)	252,500	-	-	15.12
DB증권(주)(*2)	237,900	-	-	14.24
하나캐피탈(주)	200,000	-	-	11.97
농협은행(주)(*3)	102,000	-	-	6.11
유진투자증권(주)(*2)	97,800	-	-	5.86
(주)키움에스저축은행	60,000	-	-	3.59
휴레인(유)	10,000	-	-	0.60
(주)듀라소닉	8,000	-	-	0.48
(주)에스티엔비	2,000	-	-	0.12
(주)코람코자산신탁	-	-	100,000	5.99
(주)경방	-	-	60,000	3.59
(주)지앤비시스템	-	-	20,000	1.20
(주)쓰리에스포유	-	-	20,000	1.20
기타	70,800	-	-	4.24
합 계	1,270,000	200,000	200,000	100.00

- (*1) 제1종 종류주식 : 브이아이TS전문투자형사모부동산투자신탁2호의 신탁업자
- 제2종 종류주식 : 브이아이TS전문투자형사모부동산투자신탁의 신탁업자
- (*2) 특정금전신탁의 신탁업자
- (*3) 브이아이TS전문투자형사모부동산투자신탁3호의 신탁업자

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 11월 1일 개시하여 4월 30일에 종료하고, 5월 1일 개시하여 10월 31일에 종료합니다. 다만, 최초의 사업연도는 설립일로부터 2020년 4월 30일까지입니다.

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 45년의 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 있다면 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 예외 항목에 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.

<당기말>

(단위: 천원)				
금융기관	계정과목	당기말	설정기관	비고
(주)신한은행	단기금융상품	759,553	신한카드(주) 등	임대보증금에 대한 질권설정

<전기말>

(단위: 천원)				
금융기관	계정과목	전기말	설정기관	비고
(주)신한은행	단기금융상품	759,553	신한카드(주) 등	임대보증금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	163,311,132	-	-	163,311,132
건물	98,129,218	-	(1,229,176)	96,900,042
합계	261,440,350	-	(1,229,176)	260,211,174

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	163,311,132	-	-	163,311,132
건물	99,309,338	49,056	(1,229,176)	98,129,218
합계	262,620,470	49,056	(1,229,176)	261,440,350

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
서울특별시 영등포구 영중로15	2,506.40	46,368,400

(3) 당사는 서울중구청의 소규모 사업장 방주시설 설치 지원사업과 관련하여 전기 이전에 정부보조금 30,580천원으로 건물에 대한 자본적지출을 하였으며, 건물의 차감 항목으로 표시하고 있습니다. 당해 자산의 상각금액은 당기에 348천원(전기에 348천원)으로 동액의 정부보조금과 상계하였습니다.

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 (주)KB손해보험의 부보금액 125,102,352천원의 패키지 보험(연간 보험료 11,555천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 교보생명보험(주) 등에 222,840,000천원(한도: 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 승강기사고배상책임보험과 가스사고배상책임보험에 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
서울특별시 영등포구 영 중로15(영등포동4가) 타임스퀘어[집합건물] (제업무시설-1호,2호)	근저당권	(주)엠피씨플러스	290,466	327,599
	근저당권	효성아이티엑스(주)	2,027,836	3,063,009
	근저당권	신한카드(주)	1,115,654	965,906
	근저당권	(주)에즈금융서비스	2,098,927	1,749,106
	근저당권	(주)정림씨엠건축사사무소	464,613	387,178
	근저당권	(주)케이티씨에스	2,086,618	1,738,848
합 계			8,084,114	8,231,646

(2) 장기차입금 관련 담보

(단위: 천원)				
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무금액
토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권	제1순위	교보생명보험(주)	60,000,000	50,000,000
		아이비케이연금보험(주)	36,000,000	30,000,000
		농협은행(주)	36,000,000	30,000,000
		농협생명보험(주)	30,000,000	25,000,000
		푸본현대생명보험(주)	24,840,000	20,700,000
		(주)신한은행	24,000,000	20,000,000
		(주)경남은행	12,000,000	10,000,000
합 계			222,840,000	185,700,000

또한, 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 임대보증금과 관련하여 당사의 단기금융상품을 담보로 제공하고 있으며, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
교보생명보험(주)	4.30	50,000,000	50,000,000	2026-10-31	만기일시
아이비케이연금보험(주)		30,000,000	30,000,000		
농협은행(주)		30,000,000	30,000,000		
농협생명보험(주)		25,000,000	25,000,000		
푸본현대생명보험(주)		20,700,000	20,700,000		
(주)신한은행		20,000,000	20,000,000		
(주)경남은행		10,000,000	10,000,000		
합계		185,700,000	185,700,000		

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

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 200,000천주(보통주식 100,000천주, 제1종 종류주식 50,000천주 및 제2종 종류주식 50,000천주)입니다. 또한, 당기말 현재 발행주식수는 보통주식 200천주, 제1종 종류주식 1,270천주 및 제2종 종류주식 200천주이며, 보통주자본금은 1,000백만원이고 제1종 종류주자본금은 6,350백만원이며 제2종 종류주자본금은 1,000백만원으로 총자본금은 8,350백만원입니다. 한편, 보통주 납입자본은 10,000백만원이고, 제1종 종류주 납입자본은 63,500백만원이며, 제2종 종류주 납입자본은 10,000백만원으로 총 납입자본은 83,500백만원입니다.

제1종 종류주식 및 제2종 종류주식의 배당률은 사업연도별로 1주당 발행가액의 3.25%(연환산 6.5%) 및 3.15%(연환산 6.3%)로 보유 부동산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 제1종 종류주식, 제2종 종류주식의 순서에 따라 우선배당(미배당분은 다음 사업연도에 최우선배당)하며 남은 배당이익은 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 보유 부동산 매각일이 속한 결산기에는 배당가능이익에서 1) 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식 순서에 따라 사업연도 시작일부터 보유 부동산의 소유권 이전 완료일까지 배당률에 의한 배당과 미배당금 누적액 순서에 따라 배당하고, 배당 후 남은 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 차감한 금액을 보통주식에 배당하며, 2) 1)에 따른 배당을 공제하고 남은 배당가능이익에서 감가상각누적초과배당액과 자본잉여금 누적감소금액을 합산한 금액을 제1종 종류주식, 제2종 종류주식, 보통주식 순서에 따라 해당 주식의 발행가액을 배당하고, 3) 2)에 따른 배당을 공제하고 남은 배당가능이익에서 보유 부동산의 매각차익을 한도로 하여 제1종 종류주식은 매각차익의 50%, 제2종 종류주식은 매각차익의 20%, 보통주식은 매각차익의 30%를 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 등의 사유로 잔여재산을 분배하는 경우에는 제1종 종류주식 미배당금, 제2종 종류주식 미배당금, 제1종 종류주식 발행가액, 제2종 종류주식 발행가액, 보통주식 발행가액 순서에 따라 분배하며, 남은 잔여재산에 대해 제1종 종류주식은 잔여재산의 50%, 제2종 종류주식은 잔여재산의 20%, 보통주식은 잔여재산의 30%를 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.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 자산관리수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	25억원	· 부동산 소유권 이전등기접수일로부터 7일 이내 지급
운용수수료	연 300백만원	· 매 결산기 종료일로부터 7일 이내 지급(단, 제 1기와 제 2기는 없음)
매각기본수수료	부동산 매각금액의 0.25%	· 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익의 10%	· 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급

(2) 일반사무위탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행·운영·계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지업무, 해산 및 청산 업무 등에 대한 일반사무위탁계약을 체결하고 있으며, 연간 40,000천원을 사무수탁수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

1) 당사는 (주)우리은행과 부동산의 보관·관리 업무 및 해산(청산) 관련 업무 등의 자산보관위탁계약을 체결하고 있습니다.

2) 당사는 엔에이치투자증권(주)와 증권·현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 5,000천원을 자산보관수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)경방과 보유 부동산과 관련하여 부동산관리 업무 등에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거 매월 일정한 부동산위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(5) 부동산담보신탁계약

당사는 (주)우리은행과 우선수익자에 대한 채무 내지 책임의 이행을 보장하기 위하여 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
특수관계자 구분	특수관계자명	계정과목	당기	전기
법인이사	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	148,767	150,820

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

(단위: 천원)				
특수관계자 구분	특수관계자명	계정과목	당기말	전기말
법인이사	(주)코람코자산신탁	미지급금	163,644	165,902

(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. 부가가치 계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	1,800	1,800
세금과공과금	261,919	251,527
감가상각비	1,229,176	1,229,176

13. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제11(당)기	2024년 11월 01일 부터 2025년 04월 30일 까지	제10(전)기	2024년 05월 01일 부터 2024년 10월 31일 까지
처분예정일	2025년 07월 22일	처분확정일	2025년 01월 17일

(단위: 원)				
구분	제 11 기		제 10 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(11,286,715,742)		(11,754,515,231)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(12,476,385,501)		(11,247,209,505)	
2. 당기순이익(손실)	1,189,669,759		(507,305,726)	
II. 자본잉여금 이입액		-		1,857,000,000
1. 주식발행초과금 이입	-		1,857,000,000	
III. 이익잉여금 처분액		2,418,845,755		2,578,870,270
1. 배당금	2,418,845,755		2,578,870,270	
가. 현금배당금	2,418,845,755		2,578,870,270	
IV. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(13,705,561,497)		(12,476,385,501)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 및 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)				
구분	합계	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	2,418,845,755	2,046,787,655	312,410,958	59,647,142
발행주식수(B)	1,670,000주	1,270,000주	200,000주	200,000주
주당 배당금(C=A/B)	1,448	1,612	1,562	298
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	28.97%	32.23%	31.24%	5.96%

<전기>

(단위: 원)				
구분	합계	제1종 종류주	제2종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	2,578,870,270	2,075,027,304	316,721,311	187,121,655
발행주식수(B)	1,670,000주	1,270,000주	200,000주	200,000주
주당 배당금(C=A/B)	1,544	1,634	1,584	936
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	30.88%	32.68%	31.67%	18.71%

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	2,418,845,755	2,578,870,270
당기순이익(손실)	1,189,669,759	(507,305,726)
배당성향(*1)	203.32%	-

(*1) 전기 배당성향이 음의 값이므로 계산하지 않음.

(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, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
주식발행초과금 이입	1,857,000	-

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 7월 22일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코크렘제51호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 11월 01일	부터	2025년 04월 30일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)	감사업무 담당 회계사								전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
		담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
		당기	전기	당기	전기	당기	전기								
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	106	106
	합계	2	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	106	106

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2025.02.05				1	일	
	주요내용		당해 사업연도 감사 계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용	
				상주		비상주			
	2025.02.12 - 02.13		2	일	2	명	-	명	질문과 분석적절차
	2025.05.22 - 05.23		2	일	2	명	1	명	실증적분석 및 입증감사절차
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기		-				-	일	
	실사(입회)장소		-						
	실사(입회)대상		-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기		-				-	일	
	실사(입회)장소		-						
	실사(입회)대상		-						
외부조회	금융거래조회		○	채권채무조회			-	변호사조회	-
	기타조회		-						
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수		3	회					
	수행시기		2025.02.05, 2025.02.13, 2025.05.23						
	감사 활용 내용		-						

외부전문가 활용	수행시기	-	-	일
----------	------	---	---	---

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 02월 05일	총 2인: 감독이사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2025년 02월 13일	총 2인: 감독이사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	검토 종결 관련 논의
3	2025년 05월 23일	총 2인: 감독이사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의