

투자보고서

2025.04.01 부터 2025.04.17 까지

(제 38 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.05.27

회 사 명 :	코크랩NPS제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	도병운			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워)			
	(전화번호)	02-787-0000		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0052	성명	김정렬
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0052	성명	김정렬



김정렬

김정렬

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	코크렙NPS제1호위탁관리부동산투자회사
(2) 설립일	2006.09.20
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동, 골든타워)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.04.17 (단위: 원)
자산총계	224,347,407,876
부채총계	9,415,636,369
자본총계	214,931,771,507
자 본 금	7,157,555,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유
	당해회사는 존속기간이 정해져 있지 않은 영속회사로써 다음 각각의 사유에 해당하는 경우를 해산사유로 정하고 있습니다. ① 정관에서 정한 존립기간의 만료 ② 주주총회의 결의 ③ 합병 또는 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 국토해양부장관의 설립인가의 취소
	(2) 신용평가결과

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	하나펀드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	(주)우리은행
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	100.0%
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)

- 2006.08.21: 국토해양부(구, 건설교통부)의 설립 예비인가 승인
- 2006.09.08: 변태설립사항 인가
- 2006.09.11: 발기인 및 실권주 주금 납입
- 2006.09.14 : 창립총회 개최 및 등기

자산관리위탁계약체결(주식회사 코람코자산신탁)

자산보관계약체결(국민은행)

일반사무위탁계약체결(국민은행)

- 2006.09.14: 본인가신청
- 2006.09.20: 회사설립
- 2011.01.01: 자산보관위탁계약 변경 : (주)우리은행

일반사무위탁계약 변경 : 신한아이타스(주)

- 2013.09.02: 본점 이전(삼성동, 골든타워)
- 2015.09.30: 그레이스타워 매각
- 2015.11.20: 유상감자(355,782주)
- 2017.12.27: 일반사무위탁계약 변경 : 신한아이타스(주)
- 2020.12.30: 일반사무위탁계약 변경 : 하나펀드서비스(주)
- 2021.02.25: 시그마타워 매각
- 2021.05.25: 유상감자(212,707주)
- 2022.07.22: 서울시티타워 매각
- 2024.07.31: 골든타워 매각
- 2025.02.27: 해산결의
- 2025.04.17: 청산결의

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표청산인	도병운	1974.12.11	법무법인 제한	해당없음
청산인	정신아	1978.08.15	법무법인 제한	해당없음
청산인	원재이	1979.10.23	법무법인 제한	해당없음
감사	최정현	1990.05.02	로엘회계법인	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

2025.02.27 해산일 기준 청산인 선임

3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
정경오	1971.02.28	2023.06.15	코람코자산신탁 준법감시인, 감사팀장(2023.06~)	

※ 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

[2025.04.17 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명	보통주	1,431,511	270,752	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 : 1,431,511주

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			
2006. 09.20	설립 자본	보통주	16,740,000	5,000	5,000	83,700,000,000	83,700,000,000	0.0%
2007. 07.10	감자	보통주	-11,740,000	5,000	5,000	-58,700,000,000	25,000,000,000	-70.1%
2007. 07.18	증자	보통주	18,777,721	17,080	5,000	93,888,605,000	118,888,605,000	375.6%
2008. 03.20	증자	보통주	7,834,359	17,870	5,000	39,171,795,000	158,060,400,000	32.9%
2008. 07.09	감자	보통주	-29,612,080	5,000	5,000	-148,060,400,000	10,000,000,000	-93.7%
2008. 08.11	증자	보통주	803,630	301,850	5,000	4,018,150,000	14,018,150,000	40.2%
2009. 06.29	감자	보통주	-803,630	5,000	5,000	-4,018,150,000	10,000,000,000	-28.7%
2015. 11.20	감자	보통주	-355,782	368,329	5,000	-1,778,910,000	8,221,090,000	-17.8%
2021. 05.25	감자	보통주	-212,707	328,203	5,000	-1,063,535,000	7,157,555,000	-12.9%

3) 자본금 변동예정 등

2025.04.18 잔여재산분배 완료

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
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.04.17 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			
국민연금 공단	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	국민연금 공단	보통주	1,431,511			1,431,511		청약예외주 주	375,365
							(100.00%)			(100.00%)			

- ※ 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

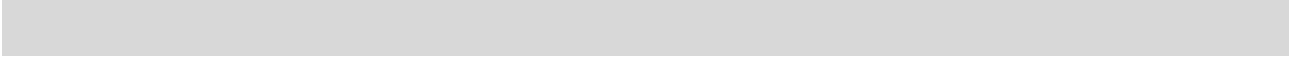
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.04.17 현재 】

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

【 2025.04.17 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,431,511	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	1	100.00%	1,431,511	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

당해회사의 당분기 배당금액은 기본적으로 당해 사업년도 이익배당한도의 90% 이상을 주주에게 현금으로 배당할 예정입니다. 이 회사는 관련법령이 허용하는 범위내에서 당해 사업년도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있으며, 기본적으로 당해 사업년도 감가상각비 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업년도의 감가상각비내에서 조정할 수 있습니다.

다만, 초과배당으로 인하여 전분기에서 이월된 결손금은 당분기의 배당가능이익 산정시 포함하지 않습니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 38 기	제 37 기	제 36 기	제 35 기
당기순이익		-81,000,290	2,964,879,083	194,382,310,595	5,383,212,353
상법상 이익배당한도		0	0	194,382,310,595	5,383,212,353
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		0	0	194,382,310,595	5,383,212,353
당기감가상각비 등		-	-	655,507,492	983,261,238
배당가능이익		-	-	195,037,818,087	6,366,473,591
배당금	보통주	0	0	195,037,818,087	6,366,473,591
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	136,246	4,447
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	62.93%	2.05%
연환산배당율		0.00%	0.00%	125.53%	4.10%

※ 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)

해산일 이후 배당지급 없음.

6. 차입에 관한 사항

【 2025.04.17 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	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	223,505	99.62	224,347	100.00	100.00	100.00
기타 자산	863	0.38	1	0.00	0.00	0.00
총계	224,367	100.00	224,347	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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

부동산 매각에 따른 2부. I. 3, 5부. I 의 현금일부는 부동산으로 기재하였음.

소유부동산의 매각대금은 2년 이내에는 부동산으로 보아야 하나 36기 매각차익 분배이후 제37기, 청산기는 현금으로 기재하였음 (사유: 매각대금총액이 제37기 총자산보다 큼)

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산					
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					

소유부동산의 매각대금은 2년 이내에는 부동산으로 보아야 하나 36기 매각차익 분배이후 제37기, 청산기는 현금으로 기재하였음

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
자료가 없습니다.											

※ 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

2024.07.31 보유 부동산 매각

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					
자료가 없습니다.											

2024.07.31 보유 부동산 매각

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 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	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	463	223,304	운용계좌
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	531	531	수익계좌
MMT	주식회사 우리은행	변동금리	511	511	
정기예금	KB국민은행	3.50%			
정기예금	우리은행	3.51%			
정기예금	신한은행	3.51%			
정기예금	신한은행	3.57%			
정기예금	우리은행	3.08%	222,000		



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	미수수익	0	0	
그 밖의 기타자산	선납세금	1	1	
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	전기예치금	당기예치금
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	463	223,304
MMDA	주식회사 우리은행	변동금리	531	531
MMT	주식회사 우리은행	변동금리	511	511
정기예금	KB국민은행	3.50%	0	0
정기예금	우리은행	3.51%	0	0
정기예금	신한은행	3.51%	0	0
정기예금	신한은행	3.57%	0	0
정기예금	우리은행	3.08%	222,000	0

4. 기타자산 변경내역

(단위 : 백만원)
선납세금: 1-> 1
미수수익: 862 -> 0

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	133,266,223	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		133,266,223	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
자료가 없습니다.			



○ 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

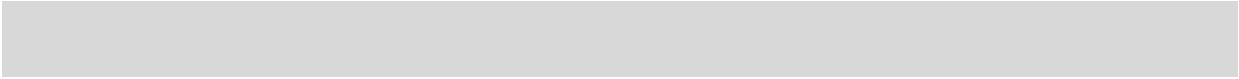
3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

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
MMDA	(주)우리은행	변동금리	660,985	61,786	골든
MMDA	(주)우리은행	변동금리	0	0	시티
MMDA	(주)우리은행	변동금리	147	14	보증금
MMDA	(주)우리은행	변동금리	171,455,574	20,195,209	운영
MMT	(주)우리은행	변동금리	7,253,324	610,310	
정기예금	국민은행	3.50%	786,301,370	0	2,000억
정기예금	신한은행	3.51%	514,578,082	0	1,000억
정기예금	우리은행	3.51%	394,273,972	0	1,000억
정기예금	국민은행	3.42%	1,338,016,438	0	2,100억
정기예금	우리은행	3.08%	861,724,931	112,398,904	2,220억



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		0.00%	
	기타비용		0.00%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		10,267,863	100.00%	
총 비 용		10,267,863	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	ex)부동산명1	ex)부동산명2	ex)부동산 관련 증권1	현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	500,000						500000
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	0						
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0						
자산보관수수료	0						
일반사무 위탁수수료	699,049						699049
기타지급수수료	7,599,860						7599860
유형자산 감가상각비	0						
투자부동산 감가상각비	0						
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	1,468,952						1468952
광고선전비	0						
보험료	0						
임차료	0						
교육훈련비	0						
여비교통비	0						
통신비	0						
수선유지비	0						
청소비	0						
수도광열비	0						
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	0.7	%	매입금액×1.00%(시타:0.40%, 골든: 0.7%)	0	5,545,550,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%		0	
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.5	%	매입금액×운용기본수수료율 시그마타워: 제1기 및 제2기 결산기에는 없음 서울시타워: (2년차~3년차) 매입금액×0.1% (4년차~) 매입금액×0.2% 골든타워: (2년차~5년차) 매입금액의 0.25% (6년차~) 매입금액의 0.5%	0	
	성과보수(운용)		총 사업비의		%	운용성과수수료 I 전체자산의 목표배당액 달성율(전체 자산의 운용성과수수료 I 차감전 배당액/전체자산의 목표배당액(X))에 따라 - 달성율이 100%이상 :운용성과수수료 I 차감전배당액-목표배당액×15% (단,골든타워:10%) -달성율이 95%이상 : 개별자산별 운용기본수수료×-(1,000-10X) % - 달성율이 95%미만 : 개별자산별 운용기본수수료×-(97.5-0.5X) % - 운용성과수수료 II 개별자산별 주주이익률이 사업계획상 목표주주이익률을 초과하고 (운용 기본수수료누적액+운용성과 수수료 I 누적 액)<(운용기본수수료 누적액)이면 차액을 정산하여 지급	0	0
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의	15.0	%	(처분대금-취득금액-매각자문수수료)×15% (단, 시그마타워:10.5%,서울시타: 10%) * 골든타워 : 매입금액의 5% 한도내	0	16,592,830,117
	사무수탁회사		위탁보수	하나편드서비스(주)	지분투자원본액의 0.0045%			
자산보관회사	위탁보수	우리은행	매입금액의 0.008%				0	0
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							699,049	

※ 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

건물매각(2024.07.31) 이후 보수없음.(사무관리사 제외)

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 38 기	제 37 기	제 36 기	제 35 기
당해회사수익률	(0.31)	1.92	164.79	3.50

- ※ 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

당기	제 38 기	기말	기준일	2025.04.17	현재
전기	제 37 기	기말	기준일	2025.03.31	현재

회사명: 코크랩NPS제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 38 (당)기		제 37 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		224,347,407,876		224,367,388,535
1) 현금및현금성자산	224,346,501,246		1,504,638,182	
2) 단기금융상품			222,000,000,000	
5) 미수수익			861,843,721	
11) 선급법인세	906,630		906,632	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		224,347,407,876		224,367,388,535
1. 유동부채		9,415,636,369		9,354,616,738
6) 미지급금	9,415,636,369		9,354,616,738	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		9,415,636,369		9,354,616,738
1. 자본금		7,157,555,000		7,157,555,000
1) 보통주자본금	7,157,555,000		7,157,555,000	
2. 자본잉여금		302,746,375,709		302,746,375,709
1) 주식발행초과금	289,983,895,988		289,983,895,988	
2) 기타	12,762,479,721		12,762,479,721	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(94,972,159,202)		(94,891,158,912)
자 본 총 계		214,931,771,507		215,012,771,797
부 채 및 자 본 총 계		224,347,407,876		224,367,388,535



II. 손익계산서

당기 제 38 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.04.17

전기 제 37 기 기말 시작일 2024.10.01 종료일 2025.03.31

회사명: 코크렙NPS제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 38 (당)기		제 37 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	10,267,861	10,267,861	6,933,784	23,861,178
2) 급여	500,000	500,000	1,500,000	3,000,000
9) 일반사무위탁수수료	699,049	699,049	3,456,835	6,990,489
10) 기타지급수수료	7,599,860	7,599,860	26,400	11,380,140
14) 세금과공과	1,468,952	1,468,952	1,950,549	1,950,549
15) 광고선전비				540,000
III. 영업이익	(10,267,861)	(10,267,861)	(6,933,784)	(23,861,178)
IV. 영업외수익	133,266,223	133,266,223	1,724,307,638	4,078,432,513
1) 이자수익	133,266,223	133,266,223	1,724,307,638	4,074,264,823
10) 기타영업외수익				4,167,690
V. 영업외비용	2	2	106,482,828	106,482,833
10) 기타영업외비용	2	2	106,482,828	106,482,833
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	122,998,360	122,998,360	1,610,891,026	3,948,088,502
VII. 법인세비용(수익)	203,998,650	203,998,650	983,209,419	983,209,419
VIII. 당기순이익(손실)	(81,000,290)	(81,000,290)	627,681,607	2,964,879,083
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(81,000,290)	(81,000,290)	627,681,607	2,964,879,083
X I. 주당손익	(57)	(57)	438	2,071



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

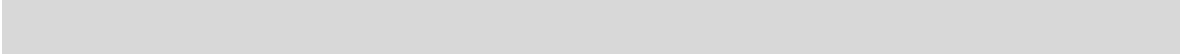
당기제38기말시작일2025.04.01종료일2025.04.17

전기제37기말시작일2024.10.01종료일2025.03.31

회사명:코크렙NPS제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 38 (당)기		제 37 (전)기	
	처분예정일	2025.04.17	처분확정일	2025.04.17
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(94,972,159,202)		(94,891,158,912)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(94,891,158,912)		(97,856,037,995)	
2. 당기순이익(손실)	(81,000,290)		2,964,879,083	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(94,972,159,202)		(94,891,158,912)



IV. 현금흐름표

당기 제 38 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.04.17
전기 제 37 기 기말 시작일 2024.10.01 종료일 2025.03.31

회사명: 코크렘NPS제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 38 (당)기		제 37 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		841,863,064		(13,403,248,638)
1. 당기순이익(손실)		(81,000,290)		2,964,879,083
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		922,863,354		(16,368,127,721)
미수수익의 변동	861,843,721		1,133,742,952	
기타미수금의 변동			2,318,393,603	
미지급금의 변동	61,019,631		(19,517,669,554)	
미지급비용의 변동			(314,357,080)	
기타	2		11,762,358	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		222,000,000,000		208,504,559,119
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		222,000,000,000		208,504,559,119
기타	222,000,000,000		208,504,559,119	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		(195,037,818,087)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		(195,037,818,087)
배당금의 지급			195,037,818,087	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		222,841,863,064		63,492,394
VI. 현금및현금성자산의 순증감		222,841,863,064		63,492,394
VII. 기초 현금및현금성자산		1,504,638,182		1,441,145,788
VIII. 기말 현금및현금성자산		224,346,501,246		1,504,638,182



V. 자본변동표

당기

제

38기

기말

시작일

2025.04.01

종료일

2025.04.17

전기

제

37기

기말

시작일

2024.10.01

종료일

2025.03.31

회사명: 코크렙NPS제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
10/1/2024	7,157,555,000	302,746,375,709	0	0	97,181,780,092			407,085,710,801
연차배당	0	0	0	0	(195,037,818,087)			-195,037,818,087
당기순이익	0	0	0	0	2,964,879,083			2,964,879,083
3/31/2025	7,157,555,000	302,746,375,709	0	0	(94,891,158,912)			215,012,771,797
4/1/2025	7,157,555,000	302,746,375,709	0	0	(94,891,158,912)			215,012,771,797
연차배당	0	0	0	0				0
당기순이익	0	0	0	0	(81,000,290)			-81,000,290
4/17/2025	7,157,555,000	302,746,375,709	0	0	(94,972,159,202)			214,931,771,507



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 걱정

기타사항(특기사항 포함)

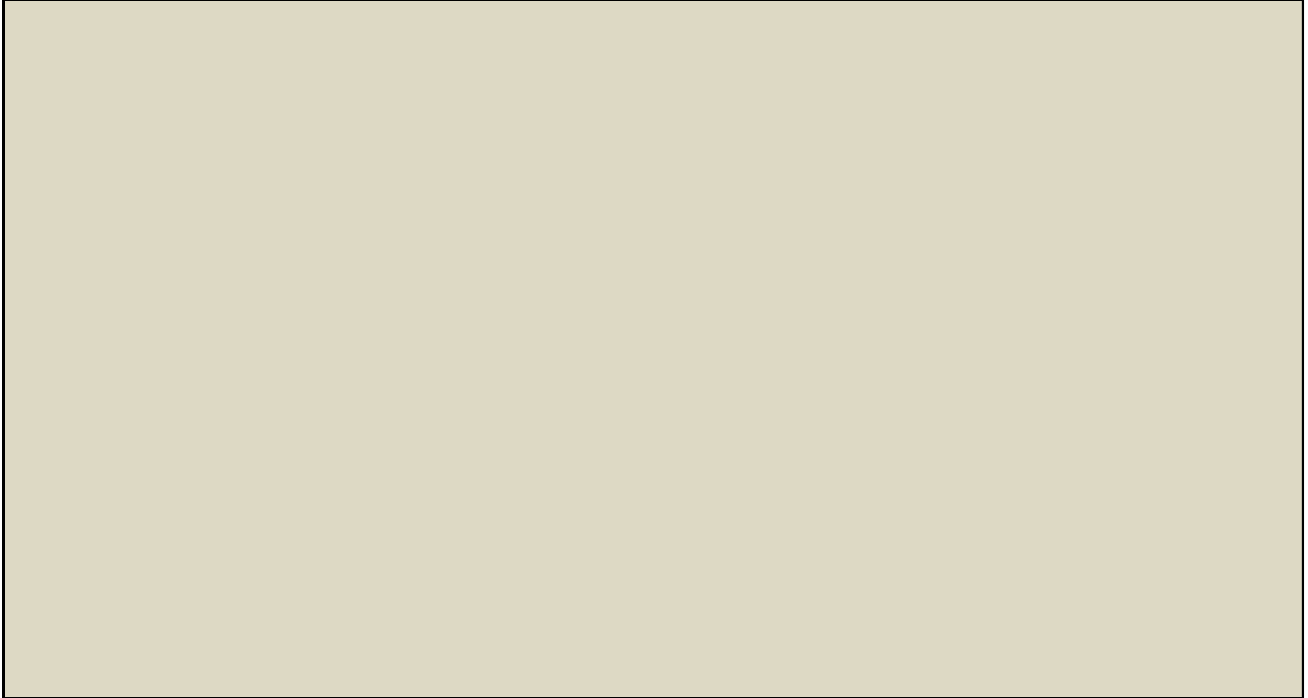
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

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 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



주석

제 38(당) 기 2025년 04월 01일부터 2025년 04월 18일까지

제 37(전) 기 2024년 10월 01일부터 2025년 03월 31일까지

주식회사 코크렘엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 코크렘엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2006년 9월 20일 설립되어 국토교통부의 본인가를 획득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511번지이고, 국민연금공단이 100% 지분(보유주식수 1,431,511주)을 소유하고 있습니다. 당사의 당기말 현재 납입자본금은 7,158백만원입니다.

당사의 통상적인 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 다만 최초사업연도는 설립일로부터 2007년 3월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

당사는 2011년 1월 1일 이후 최초로 개시하는 회계연도부터 적용되는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

(2) 수익의 인식기준

당사는 기간의 경과에 따라 발생하는 임대차계약에 의하여 약정된 임대료수익과 관리수익, 주차료수익 그리고 기타수익으로 구분하여 인식하고 있습니다.

(3) 현금및현금성자산의 분류

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(4) 대손충당금

당사는 보고기간종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추정액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(5) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액을 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자본적 지출로 처리하고 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 교체된 자산은 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 한편, 수선유지를 위한 지출에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

(6) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다.

그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생한 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

3. 자본금 및 자본잉여금

(1) 자본금

당기말 현재 당사의 수권주식수는 36,544,290주, 발행주식수는 보통주 1,431,511주로서 1주당 금액은 5,000원이며 보통주 자본금은 7,157,555천원입니다.

당사는 2021년 4월 22일 임시주주총회 결의에 의거하여 2021년 5월 26일에 액면금액 5,000원인 보통주식수 212,707주를 1주당 328,203원으로 총액 69,811,076천원을 강제 유상소각하였으며 감자 시 비용으로 1,887,240원이 발생하였습니다.

한편, 유상소각은 시그마타워를 매각함에 따라 매각대금 중 감자가능금액을 강제유상소각을 통하여 주주에게 지급하기 위함입니다.

유상소각에 따른 주식수 및 자본금 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)		
구 분	자본 감소 전	자본 감소 후
주식수	1,644,218주	1,431,511주
자본금	8,221,090,000원	7,157,555,000원

(2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 자본잉여금은 주식발행초과금 및 감자차익이며 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	금 액	비 고
주식발행초과금	565,438,764	신주발생시 액면가액을 초과하여 발행한 금액
	(275,454,868)	32기 주식발행초과금의 이익잉여금 전입
소 계	289,983,896	
감자차익(차손)	210,778,550	2기, 4기, 6기에 무상감자로 인해 발생한 금액
	(129,266,643)	19기 유상감자로 인해 발생한 금액
	(68,749,427)	30기 유상감자로 인해 발생한 금액
소 계	12,762,480	
합 계	302,746,376	

4. 법인세비용

(1) 당기와 전기 중 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세 부담액	203,999	983,209
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세 추납액	-	-
법인세비용	203,999	983,209

(2) 당기와 전기 중 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	122,998	3,948,089
적용세율에 따른 세부담액	3,707	803,151
조정사항: 배당소득공제 등	200,292	180,058
법인세비용	203,999	983,209
유효세율(법인세/세전이익)(*)	165.9%	24.9%

(*) 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액은 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으므로 전기에는 법인세비용이 발생하지 아니하여 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 당기와 전기 중 누적일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구 분	기 초	증 가	감 소	기 말
미수수익	(861,844)	-	(861,844)	-
유효세율	165.86%			165.86%
이연법인세자산(*)	-			-

② 전기

(단위: 천원)				
구 분	기 초	증 가	감 소	기 말
미수수익	(1,288)	(861,844)	(1,288)	(861,844)
선급비용	(111,850)	-	(111,850)	-
유효세율	24.90%			24.90%
이연법인세자산(*)	-			-

(*) 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 제2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

5. 우발부채 및 주요 약정사항

(1) 당기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

① 자산관리계약

가. 운용기본수수료

당사는 주식회사 코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 (일반임대차자산 매입금액합계×단계별 운용기본수수료율 I)+(책임임대차자산

매입금액합계×단계별 운용기본수수료율Ⅱ)×결산기일수/365에 해당하는 운용기본 수수료를 해당 결산기에 대한 주주총회 승인일 이후 7일 이내에 지급하고 있습니다. 다만, 부동산별로 별지에서 정한 수수료율을 우선적으로 적용하도록 규정함에 따라 서울시티타워의 경우 취득일로부터 1년간은 운용기본수수료가 없고, 2~3년차에는 매입금액의 0.1%(년), 4년차 이후에는 매입금액의 0.2%(년)를 운용기본수수료로 지급하고 있으며, 골든타워의 경우 취득일로부터 1년간은 운용기본수수료가 없고, 2~5년차에는 매입금액의 0.25%(년), 6년차부터는 매입금액의 0.5%(년)를 지급하고 있습니다.

<운용기본수수료율>

매입금액 합계	운용기본수수료율Ⅰ(년) (일반임대차자산)	운용기본수수료율Ⅱ(년) (책임임대차자산)(*)
2,500억원 이하부분 금액	0.60%	0.45%
2,500억원 초과 5,000억원 이하부분 금액	0.50%	0.40%
5,000억원 초과부분 금액	0.40%	0.30%

(*) 책임임대차자산은 특정한 단일 임차인이 전체 임대 면적 중 80%이상의 면적에 대한 임대료 납입 및 자산 관리를 직접 책임지고, 전체 임대료의 80% 이상을 책임지는 자산을 의미하며 일반임대차자산은 책임임대차자산이 아닌 경우를 의미합니다.

나. 운용성과수수료Ⅰ

운용성과수수료Ⅰ은 전체자산의 목표배당액 달성율(전체자산의 운용성과수수료Ⅰ 차감전 배당액/전체자산의 목표배당액)에 따라 산정됩니다. 전체자산의 목표배당액 달성율이 100% 이상인 경우, 운용성과 수수료Ⅰ은 개별자산의 목표배당액 차액 (운용성과수수료Ⅰ 차감전 배당액-목표배당액)×15%를 지급하고 있습니다. 단, 개별자산의 운용성과수수료Ⅰ 상한은 "매입금액×0.4%(년)"로 하고 하한은"(-)매입금액×0.2%(년)"로 합니다. 전체자산의 목표배당액 달성율(X)이 95% 이상인 경우, 운용성과 수수료Ⅰ은 개별자산별 운용기본수수료×(-)(1,000-10×X)%를 지급하고 있으며, 전체자산의 목표배당액 달성율(X)이 95% 미만인 경우, 운용성과수수료Ⅰ은 개별자산별 운용기본수수료×(-)(97.5-0.5×X)%로 합니다. 단, 전체자산의 운용성과수수료Ⅰ 한도는 별도의 운용성과수수료 산정 기준을 적용하며, 하한은 개별자산별 운용기본수수료×(-)70%로 산정합니다. 운용성과수수료Ⅰ은 각 결산기별로 계산하되, 2결

산기 단위(홀수 결산기, 짝수결산기를 하나의 단위로 함)로 지급하며, 지급시기는 짝수 결산기에 대한 주주총회 승인일 이후 7일 이내 지급하도록 하고 있습니다. 단, 각 결산기의 운용성과수수료 I 가 (-)일 경우, 당기 운용기본수수료에서 차감하여 지급하도록 하고 있습니다.

다. 운용성과수수료 II

운용성과수수료 II는 개별자산의 매각으로 확정된 개별자산별 주주수익률(IRR on Equity)이 사업계획상 목표주주수익률을 초과하고, (운용기본수수료 누적액+운용성과수수료 I 누적액) < (운용기본수수료 누적액)이면 운용기본수수료 누적액 대비(운용기본수수료 누적액+운용성과수수료 I 누적액)의 차액을 정산하여, 해당 자산의 매각이 속한 결산기에 대한 주주총회 승인일 이후 7일 이내에 지급하도록 하고 있습니다.

라. 매입수수료

매입수수료는 매입금액에 매입수수료율을 곱한 금액을 지급하도록 하고 있습니다. 다만, 서울시티타워의 매입수수료는 매입금액의 0.4%, 골든타워의 경우 매입금액의 0.7%를 지급하도록 하고 있습니다. 당사는 동 매입수수료를 토지와 건물의 매입부대비용으로 계상하였습니다.

<매입수수료율>

매입금액합계	매입수수료율
1,000억원 이하	0.80%
1,000억원 초과 2,000억원 이하	0.75%
2,000억원 초과 3,000억원 이하	0.70%
3,000억원 초과	0.65%

마. 매각기본수수료

제 11결산기 이후의 매각기본수수료는 없으며, 매각자문사의 자문수수료는 사업계획 또는 예산 범위 내에서 지급하도록 정하고 있습니다.

바. 매각성과수수료

매각성과수수료는 개별자산의 매각으로 확정된 개별자산별 주주수익률(IRR on Equi

ty)이 사업계획상 목표주주수익률을 초과할 경우에 (처분대금-취득금액-매각자문수수료)×15%를 지급하도록 하고 있습니다. 다만, 서울시티타워의 경우 (처분대금-취득금액-매각자문수수료)×10%, 골든타워의 경우 (처분대금-취득금액-매각자문수수료)×15%(단, 매입금액의 5% 한도)를 지급하며, 서울시티타워의 경우 5년 이내 매각시 미지급하는 것으로 정하고 있습니다. 당사는 동 매각성과수수료를 해당 자산의 매각이 속한 결산기에 대한 주주총회 승인일 이후 7일 이내에 수수료의 50%를, 당사의 청산 종결 주주총회 승인을 득한 날로부터 7일 이내에 잔여 수수료 50%를 지급하도록 하고 있습니다. 다만, 당사의 청산 이전에 자산관리위탁계약이 종료되는 경우 잔여수수료 50%는 계약 종료일로부터 7일 이내에 지급하도록 하고 있으며, 일정 계약 해지 사유가 충족되는 경우 잔여 수수료 50%의 지급여부는 재협의하도록 하고 있습니다.

② 일반사무위탁계약

당사는 하나펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반 사무위탁 계약을 체결하여 당해 결산기말 기준 지분투자원본액에 대하여 연 0.0045%의 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.

③ 자산보관계약

당사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁 계약을 체결하여 당해 결산기말 기준 총 취득가격에 대하여 연 0.008%의 자산보관 수수료를 지급하고 있습니다.

④ 부동산관리위탁계약

당사는 서울시티타워 및 골든타워의 경우 세빌스코리아(주)와 재산 인수/인계 관련 업무(소유권 변경 관련임차인 면담 및 통지, 시설관리 인수/인계, 임대차승계계약, 보험 인수/인계 및 보험 가입/해지 등) 및 부동산관리 관련업무(임대차관리, 예산 및 재정 관리, 시설관리 등, 기록, 감사 및 보고서의 제출 등)를 체결하여 일정액의 수수료를 지급하고 있으며 이를 위탁관리비로 분류하고 있습니다.

6. 부가가치계산에 필요한 사항

당기와 전기 중 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임원보수	500	3,000
세금과공과	1,469	1,951
감가상각비	-	-
합 계	1,969	4,951

7. 주당순이익

주당순이익은 보통주 1주에 대한 순이익을 계산한 것으로서, 보통주 순이익을 기중가중평균한 발행보통주식수로 나누어 산정하고 있습니다. 당기와 전기 중 주당순이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
구 분	당 기	전 기
보통주당기순이익(A)	(81,000,290)	2,964,879,083
가중평균유통보통주식수(B)	1,431,511	1,431,511
기본주당순이익(C=A÷B)	(57)	2,071

(*) 당기와 전기의 유통보통주식수의 변동은 없으므로, 가중평균유통보통주식수는 발행주식수와 일치합니다.

8. 특수관계자와의 거래

(1) 당기와 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무의 내용은 없습니다.

(3) 당기와 전기 중 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 각각 급여 2,500천원 및 급여 3,000천원으로 주요 경영진은 당사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 감사가 포함되어 있습니다.

9. 현금흐름표

당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 없습니다.

한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

10. 포괄손익계산서

당기 및 전기의 포괄손익은 당사의 당기순이익과 동일하여 별도의 포괄손익계산서를 작성하지 아니하였습니다.

11. 금융부채의 유동성 위험관리 방법 및 종류별 만기 분석

(1) 금융상품의 공정가치

유동성위험이란 당사가 금융부채에 관련된 의무를 충족하는 데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 당사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나 사의 평판에 손상을 입힐 위험 없이 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	9,415,636	-	-	9,415,636

② 전기말

(단위: 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	9,354,617	-	-	9,354,617

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나 유의적으로 다른 금액일 것으로 기대하지 않습니다.

12. 재무제표의 승인

당사의 재무제표는 2025년 4월 17일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.