

투자보고서

2025.07.01 부터 2025.09.30 까지

(제 10 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

| | | | |
|---------|--|------------------|---------|
| 회사명 : | 주식회사 코크렙티피워탁관리부동산투자회사 | | |
| 대표이사 : | 주식회사 코람코자산신탁 | | |
| 본점소재지 : | 서울시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내 | | |
| (전화번호) | 02-787-0042 | | |
| (홈페이지) | www.koramco.co.kr | | |
| 작성책임자 : | (회사) | 주식회사 코람코자산 신탁 | (직책) 이사 |
| | (전화번호) | 02-787-0042 | 성명 박종선 |
| 공시책임자 : | (회사) | 주식회사 코람코자산 신탁 | (직책) 이사 |
| | (전화번호) | 02-787-0042 | 성명 박종선 |

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

| | |
|-----------------|---|
| 1) 회사명 | 주식회사 코크랩티피위탁관리 부동산투자회사 |
| 2) 설립일 | 2018.07.03 |
| 3) 소재지 | 서울시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내 |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2025.09.30 (단위: 원) 자산총계 539,113,246,030 부채총계 318,184,537,535 자본총계 220,928,708,495 자 본 금 168,579,615,000 |
| 5) 회사유형 | 위탁관리부동산투자회사 (1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 · 존속기간 : 없음 · 해산사유 : ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 영업인가의 취소 ⑥ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 |
| 6) 비고 | (2) 신용평가결과 해당사항 없음 |

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

| | |
|----------------------|--------------|
| 자산관리회사 | (주)코람코자산신탁 |
| 사무수탁회사 | (주)케이비펀드파트너스 |
| 자산보관회사 (금융자산+부동산) | (주)신한은행 |
| 자산보관회사 (금융자산) | 해당없음 |
| 자산보관회사 (부동산) | 해당없음 |

(2) 투자대상

| 대표투자대상 | | 오피스 |
|-----------|---------------------------------|------|
| 투자 대상 | 주택(공동주택) | X |
| | 주택(단독주택) | X |
| | 준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주택, 오피스텔) | X |
| | 오피스 | O |
| | 리테일 | X |
| | 물류 | X |
| | 호텔 | X |
| | 데이터센터 | X |
| | 사회기반시설 | X |
| | 복합시설 | X |
| 직접 취득 자산 | 기타 | X |
| | 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 | 개발 |
| 개발투자비율 (주주총회 결의 기준) | 해당없음 |
| 개발사업에 관한 인·허가일 | 2020.02.18 |
| 개발사업에 관한 사용승인·준공검사일 | 2024.02.27 |

* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

| | |
|------------------|-------|
| 청약예외주주 비율 | 96.9% |
| 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)

- 2018.07.03 발기인총회

회사설립(자본금 3억)

- 2018.09.04 자산보관위탁계약체결((주)신한은행)

- 2018.09.05 국토교통부 영업인가 신청

- 2018.11.20 자산관리위탁계약체결((주)코람코자산신탁)

- 2018.11.20 일반사무위탁계약체결((주)국민은행)

- 2018.11.29 국토교통부 영업인가

- 2018.12.06 유상증자 (증자 후 자본금 37억원)

- 2019.01.28 유상감자 (감자 후 자본금 34 억원)

- 2019.05.17 유상증자 (증자 후 자본금 64 억원)

- 2019.09.19 유상증자 (증자 후 자본금 85 억원)

- 2019.12.19 유상증자 (증자 후 자본금 127 억원)

- 2020.05.22 유상증자 (증자 후 자본금 315 억원)

- 2020.06.12 유상증자 (증자 후 자본금 336 억원)

- 2020.09.25 유상증자 (증자 후 자본금 345 억원)

- 2021.09.28 유상증자 (증자 후 자본금 487 억원)

- 2021.12.29 유상증자 (증자 후 자본금 666 억원)

- 2022.03.31 유상증자 (증자 후 자본금 737 억원)

- 2022.06.24 유상증자 (증자 후 자본금 862 억원)

- 2022.09.30 유상증자 (증자 후 자본금 1,041억원)

- 2022.12.26 유상증자 (증자 후 자본금 1,090억원)

- 2023.01.05 유상증자 (증자 후 자본금 1,315억원)

- 2023.03.31 유상증자 (증자 후 자본금 1,651억원)

- 2023.06.30 유상증자 (증자 후 자본금 1,686억원)

- 2024.07.18 일반사무위탁계약 변경계약 체결 ((주)국민은행 -> (주)케이비펀드파트너스)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

| 직명 | 성명 | 생년월일 | 주요경력 및 연혁 | 비고 |
|------|------------|----------------|--|---------|
| 법인이사 | (주)코람코자산신탁 | 110111-2359837 | 2001 설립 및 건설교통부 인가 2009 금융투자업(신탁업) 인가 | 결격사유 없음 |
| 감독이사 | 정봉관 | 1969.04.19 | 현 대주회계법인 이사 (2001년~현재) | 결격사유 없음 |
| 감독이사 | 박수진 | 1974.04.05 | 현 사학연금공단 서울센터장 (2021년~현재) | 결격사유 없음 |
| 감독이사 | 김현진 | 1975.07.25 | 현 사학연금공단 투자전략실장 (2021년~현재) | 결격사유 없음 |
| 감독이사 | 김진환 | 1980.02.01 | 현 사학연금공단 (2008년~현재) | 결격사유 없음 |

* 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

| 성명 | 생년월일 | 임면일 | 주요경력 및 연혁 | 비고 |
|-----|------------|------------|-------------------------------|---------|
| 정경오 | 1971.02.28 | 2023.06.15 | 코람코자산신탁/준법감시인, 감사팀장(2023.06~) | 결격사유 없음 |

* 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

[2025.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

| 구 분 | 종 류 | 발행주식수 | 주당 발행가 액 | 주당 액면가 액 | 비 고 |
|-----|-----|------------|-------------|-------------|-----|
| 기명식 | 보통주 | 33,715,923 | 6,500 | 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)

주식매수선택권 : 해당사항 없음

의결권이 있는 주식수 : 보통주 33,715,923주

의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음



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 | | | |
| 2018.0 7.03 | 설립 | 보통주 | 60,000 | 5,000 | 5,000 | 300,000,000 | 300,000,000 | 0.0% |
| 2018.1 2.06 | 증자 | 보통주 | 71,300 | 6,500 | 5,000 | 356,500,000 | 656,500,000 | 118.83% |
| 2018.1 2.06 | 증자 | 보통주 | 608,200 | 6,500 | 5,000 | 3,041,000,000 | 3,697,500,000 | 463.21% |
| 2019.0 1.28 | 유상감 자 | 보통주 | -60,000 | 5,000 | 5,000 | -300,000,000 | 3,397,500,000 | -8.1% |
| 2019.0 5.17 | 증자 | 보통주 | 601,000 | 6,500 | 5,000 | 3,005,000,000 | 6,402,500,000 | 88.4% |
| 2019.0 9.19 | 증자 | 보통주 | 415,380 | 6,500 | 5,000 | 2,076,900,000 | 8,479,400,000 | 32.4% |
| 2019.1 2.19 | 증자 | 보통주 | 846,160 | 6,500 | 5,000 | 4,230,800,000 | 12,710,200,000 | 49.9% |
| 2020.0 5.22 | 증자 | 보통주 | 3,757,894 | 6,500 | 5,000 | 18,789,470,000 | 31,499,670,000 | 147.8% |
| 2020.0 6.12 | 증자 | 보통주 | 427,606 | 6,500 | 5,000 | 2,138,030,000 | 33,637,700,000 | 6.8% |
| 2020.0 9.25 | 증자 | 보통주 | 170,000 | 6,500 | 5,000 | 850,000,000 | 34,487,700,000 | 2.5% |
| 2021.0 9.28 | 증자 | 보통주 | 2,846,160 | 6,500 | 5,000 | 14,230,800,000 | 48,718,500,000 | 41.3% |
| 2021.1 2.29 | 증자 | 보통주 | 3,578,640 | 6,500 | 5,000 | 17,893,200,000 | 66,611,700,000 | 36.7% |
| 2022.0 3.31 | 증자 | 보통주 | 1,425,420 | 6,500 | 5,000 | 7,127,100,000 | 73,738,800,000 | 10.7% |
| 2022.0 6.24 | 증자 | 보통주 | 2,489,180 | 6,500 | 5,000 | 12,445,900,000 | 86,184,700,000 | 16.9% |
| 2022.0 9.30 | 증자 | 보통주 | 3,581,040 | 6,500 | 5,000 | 17,905,200,000 | 104,089,900,000 | 20.8% |
| 2022.1 2.26 | 증자 | 보통주 | 985,020 | 6,500 | 5,000 | 4,925,100,000 | 109,015,000,000 | 4.7% |
| 2023.0 1.05 | 증자 | 보통주 | 4,495,740 | 6,500 | 5,000 | 22,478,700,000 | 131,493,700,000 | 20.6% |
| 2023.0 3.31 | 증자 | 보통주 | 6,731,060 | 6,500 | 5,000 | 33,655,300,000 | 165,149,000,000 | 25.6% |
| 2023.0 6.30 | 증자 | 보통주 | 686,123 | 6,500 | 5,000 | 3,430,615,000 | 168,579,615,000 | 2.1% |

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

【 2025.09.30 현재 】

| 성명 | 관계 | 내/ 외국인 | 국적 | 기관/ 개인 | 청약예외 주주 | 주식의 종류 | 소유주식수(지분율) | | | | 변동원인 | 기관 구분 | 분기말 출자금액 (단위 : 백만원) |
|--------------|------|--------|------|--------|---------|--------|------------|----|----|------------|--------|---------|---------------------|
| | | | | | | | 기초 | 증가 | 감소 | 분기말 | | | |
| 사립학교 교직원연금공단 | 최대주주 | 내국인 | 대한민국 | 기관 | 제3호 | 보통주 | 32,663,043 | | | 32,663,043 | 정약예외주주 | 212,310 | |
| | | | | | | | (96.88%) | | | (96.88%) | | | |

※ 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

【 2025.09.30 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

【 2025.09.30 현재 】

| 구분 | 주주수 (명) | 비율 | 주식수 | 비율 | 비고 |
|--------------|------------|---------|------------|---------|----|
| 최대주주 | 1 | 50.00% | 32,663,043 | 96.88% | |
| 주요주주 | | 0.00% | | 0.00% | |
| 소액주주 - 개인 | | 0.00% | | 0.00% | |
| 소액주주 - 법인 | 1 | 50.00% | 1,052,880 | 3.12% | |
| 합 계 | 2 | 100.00% | 33,715,923 | 100.00% | |

4) 주가변동사항

| 월별 | 년 월 | 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 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매사업연도 별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 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 제46조(사업연도)에서 정한 매사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 1개월 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급 제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료한다.

단, 최초의 사업연도 및 2,3,4,5,6기 사업연도는 아래와 같이 따른다.

1. 최초의 사업연도 : 회사설립일에 개시하여 2019년 5월 31일에 종료한다.
2. 2기 사업연도 : 2019년 6월 1일에 개시하여, 2020년 5월 31일에 종료한다.
3. 3기 사업연도 : 2020년 6월 1일에 개시하여, 2021년 5월 31일에 종료한다.
4. 4기 사업연도 : 2021년 6월 1일에 개시하여, 2021년 12월 31일에 종료한다.
5. 5기 사업연도 : 2022년 1월 1일에 개시하여, 2022년 12월 31일에 종료한다.
6. 6기 사업연도 : 2023년 1월 1일에 개시하여, 2023년 12월 31일에 종료한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

| 구분 | 제 9 기 | 제 8 기 | 제 7 기 | 제 6 기 |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 당기순이익 | 15,008,419,193 | 12,843,020,748 | -4,882,053,763 | -245,950,702 |
| 상법상 이익배당한도 | 12,602,552,319 | 2,921,922,192 | -9,921,098,556 | -5,039,044,793 |
| 자산의 평가손실 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 부동산투자회사법 상 이익배당한도 | 12,602,552,319 | 2,921,922,192 | -9,921,098,556 | -5,039,044,793 |
| 당기감가상각비 등 | 4,815,259,154 | 2,405,866,874 | - | - |
| 배당가능이익 | 17,417,811,473 | 5,327,789,066 | -9,921,098,556 | -5,039,044,793 |
| 배당금 | 보통주 | 17,417,811,473 | 5,327,789,066 | 0 |

| | | | | | |
|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| | 종류주 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 주당 배당금 | 보통주 | 517 | 158 | 0 | 0 |
| | 종류주 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 배당수익율 | 7.98% | 2.44% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 연환산배당율 | 16.09% | 4.84% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익
- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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

연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.09.30 현재 】

(단위 : 백만원)

| 구분 | 차입처 | 금액 | All-in 금리(%) | 금리(%) | 대출취급 수수료(%) | 기간 (단위 : 년) | 고정금리 여부 | 담보제공자산 |
|-----|-----------|--------|-----------------|-------|----------------|----------------|----------------|--------|
| 차입금 | (주)국민은행 | 60,000 | 4.68% | 4.18% | 0.50% | 2.0 | 기준금리 +1.33% | TP타워 |
| 차입금 | 농협은행(주) | 50,000 | 4.68% | 4.18% | 0.50% | 2.0 | 기준금리 +1.33% | TP타워 |
| 차입금 | (주) 신한은행 | 30,000 | 4.43% | 4.43% | 0.00% | 2.0 | 기준금리 +1.58% | TP타워 |
| 차입금 | 농협생명보험(주) | 60,000 | 5.35% | 4.85% | 0.50% | 2.0 | 고정 | TP타워 |
| 차입금 | 교보생명보험(주) | 60,000 | 5.35% | 4.85% | 0.50% | 2.0 | 고정 | TP타워 |

* 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 | 467,995 | 85.15 | 466,114 | 86.46 | 86.46 | 86.46 |
| 부동산개발사업 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | | |
| 부동산관련 증권 | | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | |
| 현금 | 72,714 | 13.23 | 64,084 | 11.89 | 11.89 | 11.89 |
| 기타 자산 | 8,923 | 1.62 | 8,915 | 1.65 | 1.65 | 1.65 |
| 총계 | 549,631 | 100.00 | 539,113 | 100.00 | 100.00 | |

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

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

(단위 : 백만원, %)

| 구 분 | 직전분기말 | 당분기말 | 사유발생일 | 비고 | 참고 |
|------------------|---------|---------|------------|----|-----------------------------|
| 부동산 | 467,995 | 466,114 | 2024.03.20 | | |
| 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 | 원공 (개축)일자 | 전경사진 | 취득일자 | 담보 및 부채내역 | 유형 | 대지면적 (m ²) | 연면적 (m ²) | 건축면적 (m ²) | 비고 |
|--------------------------------|------|---------------------|--------------|------|------------|---|--------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|----|
| 1 TPE타워 | 오피스 | 서울특별시 영등포구 의사당대로 96 | 2/27/2024 | | 3/20/2024 | 1. 장기차입금(근저당권) : 312,000,000,000원 2. 임대보증금(근저당권) : 58,316,312,280원 3. 임대보증금(전세권) : 200,000,000원 | 일반 | 10,142.00 | 141,690.98 | 6,011.37 | |
| 2 지상권 (여의도동 27-2번지 업무시설) | 오피스 | 서울특별시 영등포구 의사당대로 96 | 2024.02.27 | | 2020.09.23 | 1. 장기차입금(근저당권) : 312,000,000,000원 | 권리(사용권 등)에 관련된 부동산 | 10,142.00 | | | |

* 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 한 가지로 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 | TP타워 | | 472,457 | | 6,291 | | | 15,081 | | 463,666 | 56,297 | 일반 |
| 2 | 지상권 (여의도동 27- 2번지 업무시 설) | | | | | | | | | 2,486 | | |



3) 소유 부동산별 임대현황

| 부동산명 | 임대가능 면적 (m ²) | 임대면적 (m ²) | 임대율 (임대면적/임대 가능면적, %) | 임대차 계약수 |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|---------|
| 1 TP타워 | 141,690.98 | 141,690.98 | 100.00% | 38 |
| 2 지상권 2 (여의도동 27-2번지 업무 시설) | | | | |



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 |
|---------|---------|------|--------------|-------------|--------------------|
| 보통예금 | 신한은행 | 변동 | 46,881 | 38,251 | |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.49 | 1,664 | 1,664 | 계좌 200-945-853287 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 250 | 250 | 계좌 200-952-917202 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 307 | 307 | 계좌 200-952-884400 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 66 | 66 | 계좌 200-952-789296 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 232 | 232 | 계좌 200-952-585379 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 58 | 58 | 계좌 200-952-345366 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 342 | 342 | 계좌 200-952-476757 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 30 | 30 | 계좌 200-952-682770 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.22 | 728 | 728 | 계좌 200-972-566572 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.22 | 256 | 256 | 계좌 200-972-565659 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.22 | 141 | 141 | 계좌 200-972-566177 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.22 | 128 | 128 | 계좌 200-972-565941 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.15 | 246 | 246 | 계좌 200-972-900254 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.15 | 1,384 | 1,384 | 계좌 200-972-901579 |
| 정기예금 | 국민은행 | 2.8 | 20,000 | 20,000 | 계좌 419415-23-86904 |

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종 목 명 | 취득금액 | 당해 분기말 현재 가액 | 비고 |
|-----------|--------|-------|-----------------|----|
| 유가증권 | | | | |
| 파생상품자산 | | | | |
| 파생상품자산 | | | | |
| 파생상품자산 | | | | |
| 그 밖의 기타자산 | 매출채권 | 25 | 25 | |
| 그 밖의 기타자산 | 미수수익 | 559 | 559 | |
| 그 밖의 기타자산 | 선급비용 | 2,410 | 2,410 | |
| 그 밖의 기타자산 | 선급법인세 | 78 | 78 | |
| 그 밖의 기타자산 | 장기선급비용 | 5,843 | 5,843 | |

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 |
|---------|---------|------|-----------|----------|
| 보통예금 | 신한은행 | 변동 | 46,881 | 38,251 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.49 | 1,664 | 1,664 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 250 | 250 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 307 | 307 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 66 | 66 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 232 | 232 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 58 | 58 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 342 | 342 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 30 | 30 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.22 | 728 | 728 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.22 | 256 | 256 |

| | | | | |
|------|------|------|--------|--------|
| 정기예금 | 신한은행 | 3.22 | 141 | 141 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.22 | 128 | 128 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.15 | 246 | 246 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.15 | 1,384 | 1,384 |
| 정기예금 | 국민은행 | 2.8 | 20,000 | 20,000 |

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

- 매출채권 : 전기 4,634,025원 -> 당분기 25,321,851원
- 미수수익 : 전기 389,926,536원 -> 당분기 558,818,977원
- 선급비용 : 전기 2,113,315,269원 -> 당분기 2,409,808,150원
- 선급법인세: 전기 54,687,930원 -> 당분기 78,236,310원
- 장기선급비용 : 전기 6,359,980,320원 -> 당분기 5,842,829,202원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

| 구 분 | 금액(원) | 비율(%) | 비 고 |
|-------------|-----------|----------------|---------|
| 부동산 | 임 대 료 | 14,370,329,164 | 66.67% |
| | 분양수익 | - | 0.00% |
| | 관리수익 | 6,116,548,809 | 28.38% |
| | 기타수익 | 737,911,235 | 3.42% |
| 부동산관련 증권 | 평가이익 | - | 0.00% |
| | 처분이익 | - | 0.00% |
| | 이자, 배당금 등 | - | 0.00% |
| 현금 | 현금관련수익 | 321,804,119 | 1.49% |
| 기타자산 | 기타자산 관련수익 | - | 0.00% |
| | 기타 | 7,249,970 | 0.03% |
| | 총 수 익 | 21,553,843,297 | 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(%) | 비고 |
|-----------------------------|----------------|---------|----|
| 1 TP타워 | 14,370,329,164 | 100.00% | |
| 2 지상권 (여의도동 27-2번지 업무시설) | | 0.00% | |



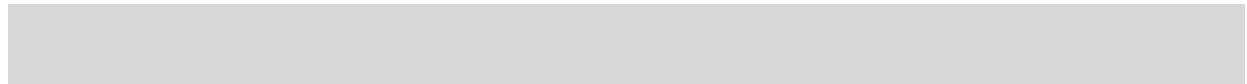
○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

| 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(%) | 비고 |
|-----------------------------|---------------|---------|-------------|
| 1 TP타워 | 6,116,548,809 | 100.00% | 연평균상승률 3.0% |
| 2 지상권 (여의도동 27-2번지 업무시설) | | 0.00% | |

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 | 직전분기예치금 발생 수익 | 당분기예치금 발생 수익 | 비고 |
|---------|---------|------|------------------|-----------------|--------------------|
| 보통예금 | 신한은행 | 변동 | 146,145,245 | 131,883,632 | |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.49 | 14,478,534 | 14,637,639 | 계좌 200-945-853287 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 2,119,178 | 2,142,466 | 계좌 200-952-917202 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 2,604,047 | 2,632,663 | 계좌 200-952-884400 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 561,497 | 567,667 | 계좌 200-952-789296 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 1,968,597 | 1,990,230 | 계좌 200-952-585379 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 488,258 | 493,624 | 계좌 200-952-345366 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 2,902,317 | 2,934,210 | 계좌 200-952-476757 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.4 | 252,592 | 255,368 | 계좌 200-952-682770 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.22 | 5,846,737 | 5,910,986 | 계좌 200-972-566572 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.22 | 2,053,521 | 2,076,087 | 계좌 200-972-565659 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.22 | 1,133,302 | 1,145,756 | 계좌 200-972-566177 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.22 | 1,031,100 | 1,042,431 | 계좌 200-972-565941 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.15 | 1,933,978 | 1,955,231 | 계좌 200-972-900254 |
| 정기예금 | 신한은행 | 3.15 | 10,866,037 | 10,985,444 | 계좌 200-972-901579 |
| 정기예금 | 국민은행 | 2.8 | 140 | 141 | 계좌 419415-23-86904 |

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

| 구 분 | 금 액(원) | 비율(%) | 비 고 |
|----------|-------------|--------|-----|
| 1 잡이익 | 7,249,970 | 0.97% | |
| 2 주차수익 등 | 737,911,235 | 99.03% | |



III. 총 비용 및 지출구조

| 구 분 | 금액(원) | 비율(%) | 비 고 |
|-------------|----------|----------------|----------------------------|
| 부동산 | 분양월가 | | |
| | 감가상각비 | 2,410,492,362 | 17.09% |
| | 기타비용 | 8,322,112,611 | 59.01% |
| 부동산관련 증권 | 평가손실 | | 0.00% |
| | 처분손실 | | 0.00% |
| | 기타비용 | | 0.00% |
| 현금 | 현금관련비용 | | 0.00% |
| 기타자산 | 기타자산관련비용 | 3,369,802,835 | 23.90% 사무수탁비용, 이 자비용 |
| 기타 | | 0.00% | |
| 총 비 용 | | 14,102,407,808 | 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 | TP타워 | 현금 | 기타자산 | 기타 |
|------------------------|---------------|---------------|----|------|------------|
| 분양원가 | 0 | | | | |
| 급여 | 1,500,000 | 1,500,000 | | | |
| 상여 | 0 | 0 | | | |
| 퇴직급여 | 0 | 0 | | | |
| 복리후생비 | 0 | 0 | | | |
| 자산관리수수료 (AMC수수료) | 226,584,657 | 226,584,657 | | | |
| 부동산관리수수료 (PM, FM 등) | 1,328,498,000 | 1,328,498,000 | | | |
| 자산보관수수료 | 10,082,191 | 10,082,191 | | | |
| 일반사무 위탁수수료 | 15,123,287 | | | | 15,123,287 |
| 기타지급수수료 | 761,082,790 | 761,082,790 | | | |
| 유형자산 감가상각비 | 2,391,304,143 | 2,391,304,143 | | | |
| 투자부동산 감가상각비 | 0 | 0 | | | |
| 무형자산 감가상각비 | 19,188,219 | 19,188,219 | | | |
| 세금과공과 | 369,548,434 | 369,548,434 | | | |
| 광고선전비 | 22,490,910 | 22,490,910 | | | |
| 보험료 | 17,937,617 | 17,937,617 | | | |
| 임차료 | 0 | 0 | | | |
| 교육훈련비 | 0 | 0 | | | |
| 여비]교통비 | 0 | 0 | | | |

| | | | | | |
|----------|---------------|---------------|--|--|--|
| 통신비 | 0 | 0 | | | |
| 수선유지비 | 700,628,150 | 700,628,150 | | | |
| 청소비 | 0 | 0 | | | |
| 수도광열비 | 1,455,216,402 | 1,455,216,402 | | | |
| 대손상각비 | 0 | 0 | | | |
| 접대비 | 0 | 0 | | | |
| 판매촉진비 | 0 | 0 | | | |
| 이자비용 | 0 | 0 | | | |
| 금융리스이자비용 | 0 | 0 | | | |
| 기타영업비용 | 3,428,543,460 | 3,428,543,460 | | | |



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 | - | % | 해당없음 | | |
| | 성과보수(매입) | | 취득금액의 | - | % | 해당없음 | | |
| | 기본보수(운용) | | 총 사업비의 | 0.2 | % | ■임대운영기간 중 -보수금액 : 연간 898,950,000원 -지급일 : 설립된 날로부터 지급하며, 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 | 226,584,657 | 898,950,000 |
| | 성과보수(운용) | | 총 사업비의 | - | % | 해당없음 | | |
| | 기본보수(매각) | | 매각금액의 | - | % | 해당없음 | | |
| | 성과보수(매각) | | 매각차익의 | - | % | 해당없음 | | |
| | | | | | | | | |
| 사무수탁회사 | 위탁보수 | (주)케이비펀드파트너스 | 보수금액 : 연간 6,000만원 지급일 : 영업인가를 득한 날로부터 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 | | | | 15,123,287 | 60,000,000 |
| 자산보관회사 | 위탁보수 | (주)신한은행 | 보수금액 : 연간 4,000만원 지급일 : 영업인가를 득한 날로부터 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 | | | | 10,082,191 | 40,000,000 |
| 시설관리회사 | 위탁보수 | (주)에스원 | * 기간 : 2023.12.31 ~ 2025.12.30 * PFM fee : 376,588,000원(기준금액 / 실비정산) * 지급일: 당월말에 청구, 익월 10일(은행영업일이 아닌 경우, 그 전 은행영업일)에 지급 | | | | 1,328,498,000 | 5,313,992,000 |
| 임대관리회사 | 위탁보수 | | | | | | | |
| 재산관리회사 | 위탁보수 | | | | | | | |
| 합 계 | | | | | | | 1,580,288,135 | |

* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관

별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구 분 | 제 10 기 1 분 기 | 제 9 기 2 분 기 | 제 9 기 1 분 기 | 제 8 기 2 분 기 |
|---------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| 당해회사수익률 | 14.37 | 14.22 | 15.23 | 12.11 |

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

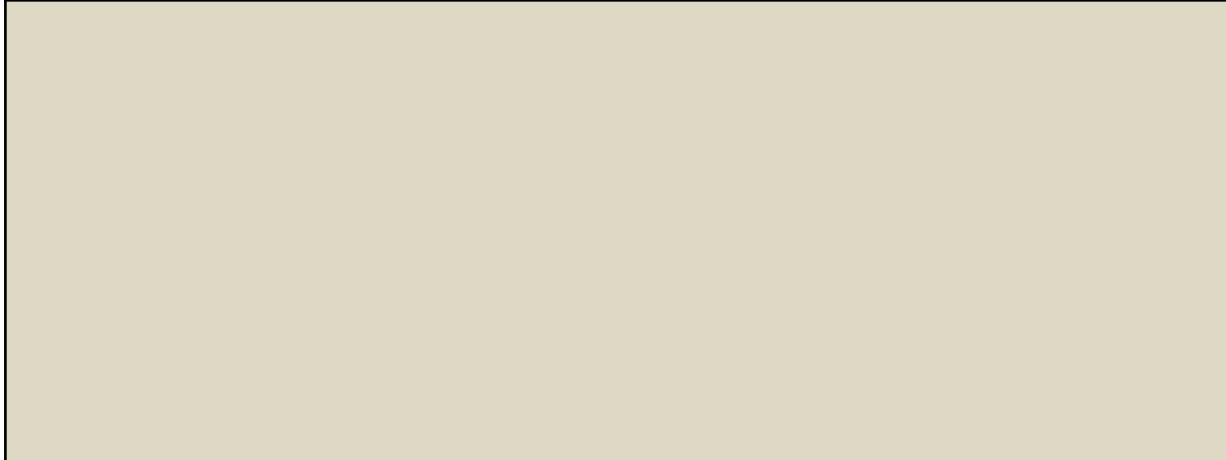
| 개발사업명 | 투자대상 | 소재지 | 전경사진 | 개발규모 (m ²) | 준공 예정일 | 공정률 | 총사업비 | 총 투자금액 | 기 투자금액 | 비고 |
|-----------|------|-----|------|---------------------------|-----------|-----|------|-----------|-----------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | | | | | | | |

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

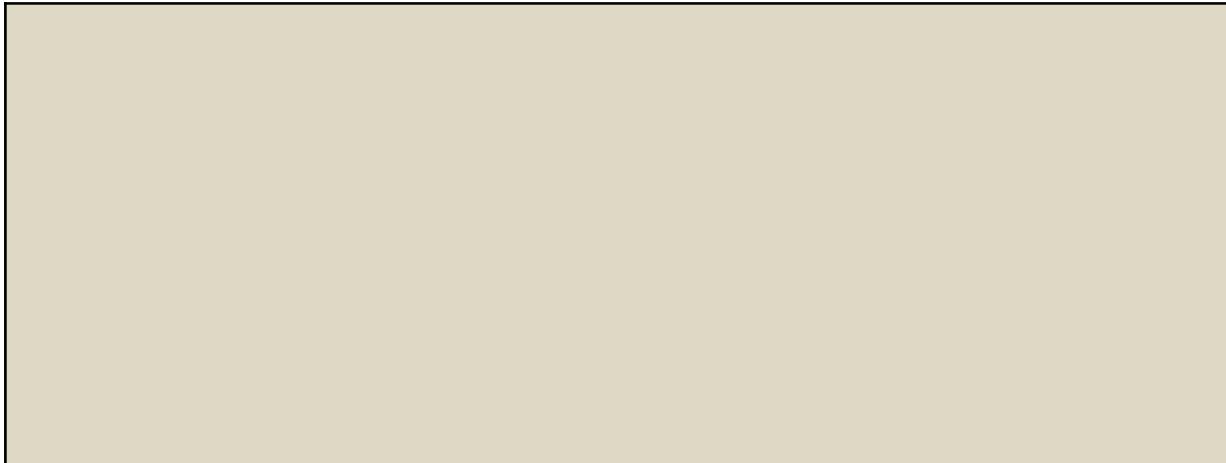


2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

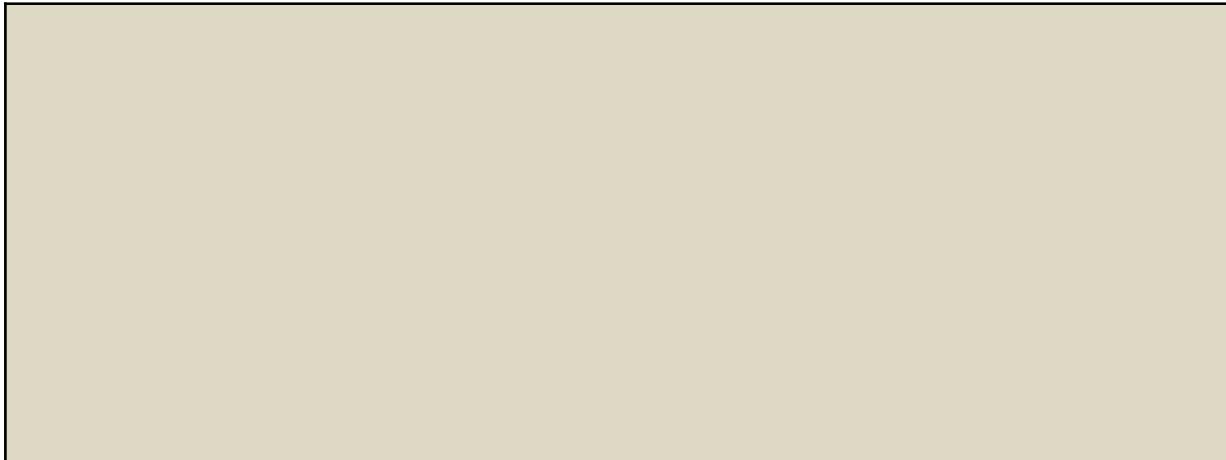
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I . 재무상태표

| | | | | | |
|----|--------|------|-----|------------|----|
| 당기 | 제 10 기 | 1 분기 | 기준일 | 2025.09.30 | 현재 |
| 전기 | 제 9 기 | 기말 | 기준일 | 2025.06.30 | 현재 |

회사명: 주식회사 코크렙티피워탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목 | 제 10 (당)기 | 1 분기 | 제 9 (전)기 | |
|----------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| 1. 유동자산 | | 61,323,099,777 | | 69,443,297,178 |
| 1) 현금및현금성자산 | 38,250,914,489 | | 46,880,733,418 | |
| 2) 단기금융상품 | 20,000,000,000 | | 20,000,000,000 | |
| 3) 매출채권 | 25,321,851 | | 4,634,025 | |
| 5) 미수수익 | 558,818,977 | | 389,926,536 | |
| 9) 선금비용 | 2,409,808,150 | | 2,113,315,269 | |
| 11) 선급법인세 | 78,236,310 | | 54,687,930 | |
| 14) 재고자산 | 0 | | 0 | |
| 2. 비유동자산 | | 477,790,146,253 | | 480,188,006,133 |
| 1) 장기금융상품 | 5,833,018,060 | | 5,833,018,060 | |
| 4) 유가증권 | 0 | | 0 | |
| 5) 유형자산 | 463,666,477,070 | | 465,527,997,613 | |
| 건물 | 478,747,137,006 | | 478,017,703,406 | |
| 감가상각누계액(유형자산-건물) | (15,080,659,936) | | (12,689,355,793) | |
| 기타(건설중인자산) | | | 199,650,000 | |
| 6) 투자부동산 | 0 | | 0 | |
| 7) 무형자산 | 2,447,821,921 | | 2,467,010,140 | |
| 기타 | 2,447,821,921 | | 2,467,010,140 | |
| 110) 기타비유동자산 | 5,842,829,202 | | 6,359,980,320 | |
| 자 산 총 계 | | 539,113,246,030 | | 549,631,303,311 |
| 1. 유동부채 | | 2,653,762,402 | | 3,599,235,578 |
| 4) 기타선수금 | 580,830 | | 22,665,739 | |
| 6) 미지급금 | 877,812,295 | | 946,545,345 | |
| 7) 미지급비용 | 365,990,541 | | 1,272,263,234 | |
| 9) 부가세예수금 | 1,409,378,736 | | 1,357,761,260 | |
| 2. 비유동부채 | | 315,530,775,133 | | 315,136,983,254 |
| 3) 장기차입금 | 259,233,817,973 | | 258,840,026,094 | |
| 5) 비유동보증금 | 56,296,957,160 | | 56,296,957,160 | |
| 부 채 총 계 | | 318,184,537,535 | | 318,736,218,832 |
| 1. 자본금 | | 168,579,615,000 | | 168,579,615,000 |
| 1) 보통주자본금 | 168,579,615,000 | | 168,579,615,000 | |
| 2. 자본잉여금 | | 49,712,917,160 | | 49,712,917,160 |
| 1) 주식발행초과금 | 49,712,917,160 | | 49,712,917,160 | |
| 3. 자본조정 | | 0 | | 0 |
| 4. 기타포괄손익누계액 | | 0 | | 0 |
| 5. 이익잉여금(결손금) | | 2,636,176,335 | | 12,602,552,319 |
| 자 본 총 계 | | 220,928,708,495 | | 230,895,084,479 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 539,113,246,030 | | 549,631,303,311 |



II. 손익계산서

| | | |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 당기 제 10 기 1 분기 | 시작일 2025.07.01 | 종료일 2025.09.30 |
| 전기 제 9 기 1 분기 | 시작일 2025.01.01 | 종료일 2025.03.31 |

회사명: 주식회사 코크랩티피위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

| 과 목 | 제 10 (당)기 | | 제 9 (전)기 | |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| | 최근3개월 | 당기누적 | 최근3개월 | 전기누적 |
| I. 영업수익 | 21,224,789,208 | 21,224,789,208 | 21,294,351,290 | 21,294,351,290 |
| 2) 임대료수익 | 14,370,329,164 | 14,370,329,164 | 14,633,183,746 | 14,633,183,746 |
| 3) 관리비수익 | 6,116,548,809 | 6,116,548,809 | 5,946,967,500 | 5,946,967,500 |
| 7) 기타영업수익 | 737,911,235 | 737,911,235 | 714,200,044 | 714,200,044 |
| II. 영업비용 | 10,747,728,260 | 10,747,728,260 | 10,129,455,879 | 10,129,455,879 |
| 2) 급여 | 1,500,000 | 1,500,000 | 1,500,000 | 1,500,000 |
| 6) 자산관리수수료(AMC수수료) | 226,584,657 | 226,584,657 | 221,658,904 | 221,658,904 |
| 7) 부동산관리수수료(PM, FM 등) | 1,328,498,000 | 1,328,498,000 | 1,580,828,016 | 1,580,828,016 |
| 8) 자산보관수수료 | 10,082,191 | 10,082,191 | 9,863,013 | 9,863,013 |
| 9) 일반사무위탁수수료 | 15,123,287 | 15,123,287 | 14,794,520 | 14,794,520 |
| 10) 기타지급수수료 | 761,082,790 | 761,082,790 | 759,945,158 | 759,945,158 |
| 11) 유형자산감가상각비 | 2,391,304,143 | 2,391,304,143 | 2,390,319,606 | 2,390,319,606 |
| 13) 무형자산감가상각비 | 19,188,219 | 19,188,219 | 19,188,219 | 19,188,219 |
| 14) 세금파공파 | 369,548,434 | 369,548,434 | 360,318,821 | 360,318,821 |
| 15) 광고선전비 | 22,490,910 | 22,490,910 | 35,900,000 | 35,900,000 |
| 16) 보험료 | 17,937,617 | 17,937,617 | 17,495,602 | 17,495,602 |
| 21) 수선유지비 | 700,628,150 | 700,628,150 | 46,090,000 | 46,090,000 |
| 23) 수도광열비 | 1,455,216,402 | 1,455,216,402 | 1,317,598,720 | 1,317,598,720 |
| 29) 기타영업비용 | 3,428,543,460 | 3,428,543,460 | 3,353,955,300 | 3,353,955,300 |
| III. 영업이익 | 10,477,060,948 | 10,477,060,948 | 11,164,895,411 | 11,164,895,411 |
| IV. 영업외수익 | 329,054,089 | 329,054,089 | 242,788,412 | 242,788,412 |
| 1) 이자수익 | 321,804,119 | 321,804,119 | 231,788,408 | 231,788,408 |
| 10) 기타영업외수익 | 7,249,970 | 7,249,970 | 11,000,004 | 11,000,004 |
| V. 영업외비용 | 3,354,679,548 | 3,354,679,548 | 3,532,447,620 | 3,532,447,620 |
| 1) 이자비용 | 3,354,679,548 | 3,354,679,548 | 3,532,447,620 | 3,532,447,620 |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | 7,451,435,489 | 7,451,435,489 | 7,875,236,203 | 7,875,236,203 |
| VII. 당기순이익(손실) | 7,451,435,489 | 7,451,435,489 | 7,875,236,203 | 7,875,236,203 |
| IX. 기타포괄이익(손실) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| X. 총포괄이익(손실) | 7,451,435,489 | 7,451,435,489 | 7,875,236,203 | 7,875,236,203 |
| X I. 주당손익 | 221 | 221 | 234 | 234 |



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)

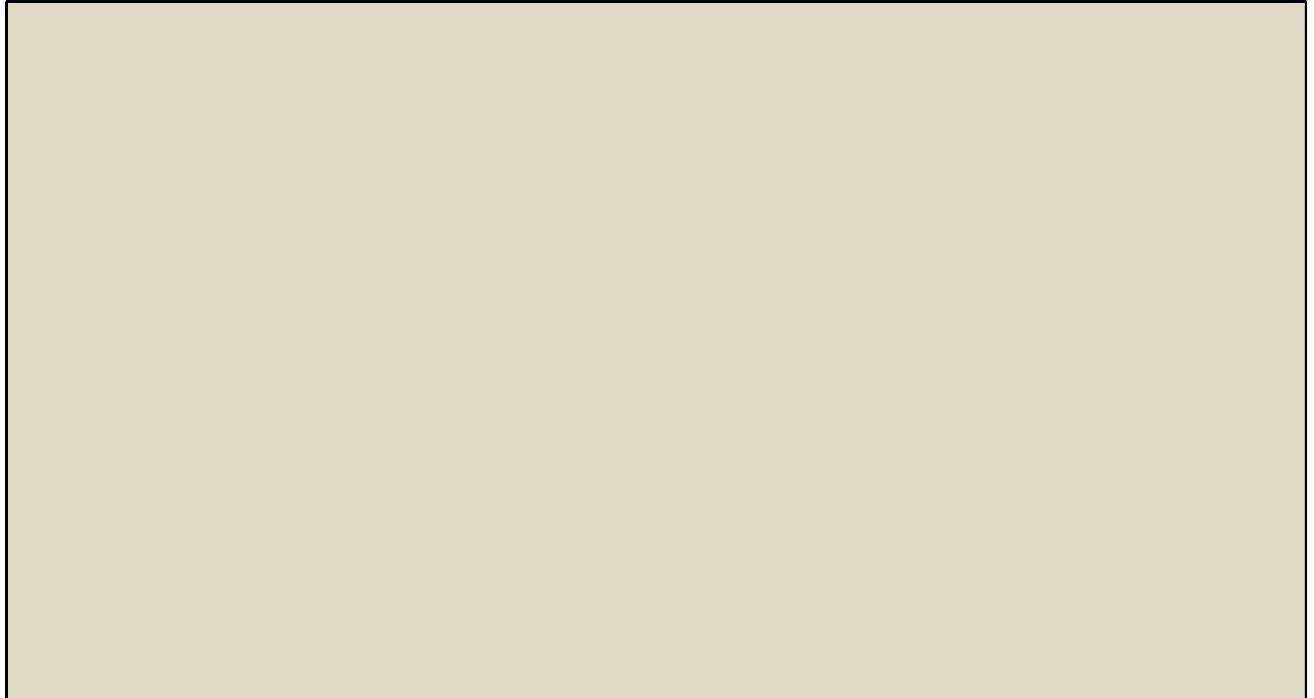
- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I . 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

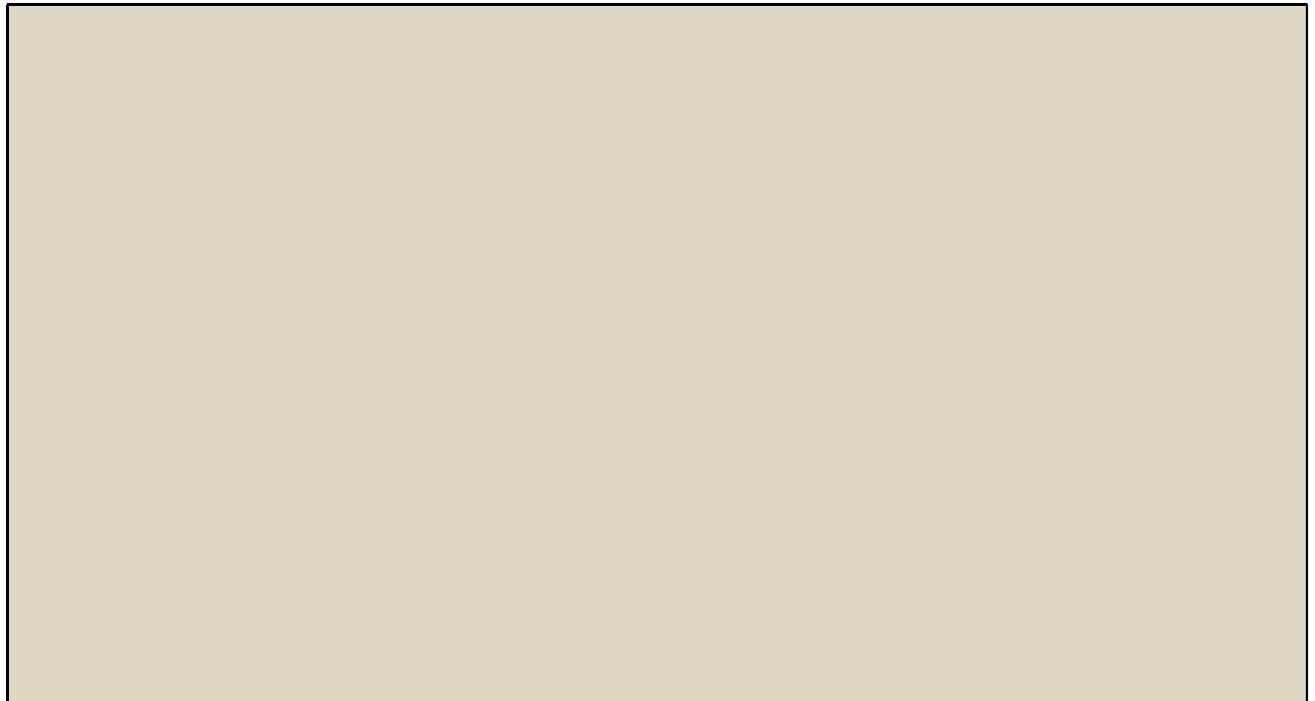
I . 거래현황

※ 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



VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 당사의 개요

주식회사 코크랩티피위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산 투자회사로서 2018년 7월 3일에 설립되어 2018년 11월 29일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발사업 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

| 주주 | 주식의 종류 | 주식수(주) | 지분율(%) |
|-------------|--------|------------|--------|
| 사립학교교직원연금공단 | 보통주식 | 32,663,043 | 96.88 |
| (주)코람코자산신탁 | 보통주식 | 1,052,880 | 3.12 |
| 합계 | | 33,715,923 | 100 |

한편, 당사의 사업년도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초의 사업년도는 회사설립일에 개시하여 2019년 5월 31일에 종료되며, 2기 사업년도는 2019년 6월 1일에 개시하여 2020년 5월 31일에 종료되며, 3기 사업년도는 2020년 6월 1일에 개시하여 2021년 5월 31일에 종료되며, 4기 사업년도는 2021년 6월에 개시하여 2021년 12월 31일에 종료되며, 5기 사업년도는 2022년 1월 1일에 개시하여 2022년 12월 31일에 종료되며, 6기 사업년도는 2023년 1월 1일에 개시하여 2023년 12월 31일에 종료합니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 현금 및 현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 유형자산

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 연

장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는경우에는 기본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

(3) 납입자본

당사는 주식을 발행하는 경우, 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위 내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(4) 법인세

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 현금및현금성자산

당분기말과 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

| | | | (단위: 천원) |
|------|------------|------------|----------|
| 구 분 | 당분기말 | 전기말 | |
| 보통예금 | 38,250,914 | 46,880,733 | |

4. 유형자산

(1) 당분기와 전기 중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당분기>

| (단위: 천원) | | | | |
|----------|--------------|-------------|-----------|--------------|
| 구 분 | 기 초 | 증 감 | 대 체 | 당분기말 |
| 건물 | 478,017,703 | 529,784 | 199,650 | 478,747,137 |
| 감가상각누계액 | (12,689,356) | (2,391,304) | - | (15,080,660) |
| 합계 | 465,328,348 | (1,861,520) | 199,650 | 463,666,477 |
| 건설중인자산 | 199,650 | - | (199,650) | - |

<전기>

| (단위: 천원) | | | | |
|----------|-------------|-------------|-----|--------------|
| 구 분 | 기 초 | 증 감 | 대 체 | 전기말 |
| 건물 | 478,063,921 | (46,218) | - | 478,017,703 |
| 감가상각누계액 | (7,908,948) | (4,780,408) | - | (12,689,356) |
| 합계 | 470,154,973 | (4,826,626) | - | 465,328,348 |
| 건설중인자산 | - | 199,650 | - | 199,650 |

5. 무형자산

(1) 당분기와 전기 중 회사의 무형자산 장부금액의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당분기>

| (단위: 천원) | | | | | |
|----------|-----------|----|----------|----|-----------|
| 구 분 | 기 초 | 취득 | 무형자산상각 | 처분 | 당분기말 |
| 지상권 | 2,467,010 | - | (19,188) | - | 2,447,822 |

<전기>

| (단위: 천원) | | | | | |
|----------|-----------|-----|----------|-----|-----------|
| 구 분 | 기 초 | 취 득 | 무형자산상각 | 처 分 | 전기말 |
| 지상권 | 2,505,387 | - | (38,376) | | 2,467,010 |

6. 장기차입금

(1) 당분기말 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) | | | | | | |
|-------------|-----------|----------------|-------------|------------|--------|--|
| 구분 | 차입처 | 이자율(%) | 당분기말 | 최종만기일 | 상환방법 | |
| Tranche A-1 | (주)국민은행 | 기준금리 +1.33% | 60,000,000 | 2026-03-28 | 만기일시상환 | |
| | 농협은행(주) | | 50,000,000 | | | |
| | (주)신한은행 | 기준금리 +1.58% | 30,000,000 | | | |
| Tranche A-2 | 농협생명보험(주) | 4.85% | 60,000,000 | | | |
| | 교보생명보험(주) | | 60,000,000 | | | |
| 장기차입금 소계 | | | 260,000,000 | | | |
| 현재가치할인차금 | | | (766,182) | | | |
| 장기차입금 장부금액 | | | 259,233,818 | | | |

한편, 차입금을 담보하기 위하여 회사의 건물에 대한 보험금 청구권에 대한 근질권 및 지상권(무형자산)과 건물에 대하여 근저당권이 설정되어 있습니다.

7. 자본

(1) 자본금

당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 100,000,000 주로 1 주당 액면금액은 5,000 원입니다. 당분기말 현재 당사는 보통주식 33,715,923 주, 자본금은 168,579,615,000 원 입니다.

(2) 주식할인발행차금

당사는 설립 자본 및 유상 증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

8. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 건설기간 중 운용수수료는 연간 1,037,236,000 원을 설립된 날로부터 지급하며, 임대운영기간 중 운용수수료는 연간 898,950,000 원을 각 사업년도별로 수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다. (단, 1년미만시 일할 계산)

(2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)케이비펀드파트너스과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 영업인가를 득한 날로부터 연간 60백만원의 수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다. (단, 1년미만시 일할 계산)

(3) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 부동산, 증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 영업인가를 득한 날로부터 연간 40백만원의 수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다. (단, 1년미만시 일할 계산)