

투자보고서

2024.07.01 부터 2024.12.31 까지

(제 10 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.03.31

회사명 :	주식회사 코크랩제52호위탁관리부동산투자회사				
대표이사 :	주식회사 코람코자산신탁				
본점소재지 :	서울시 강남구 삼성로 511 코람코자산신탁 내 (삼성동, 골든타워)				
(전화번호)	02-787-0000				
(홈페이지)	www.koramco.com				
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	주임	김순수
(전화번호)	02-787-0182	성명	김순수		
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	차장	
(전화번호)	02-787-0182	성명	김태현		

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	주식회사 코크렙제52호위탁관리 부동산투자회사
(2) 설립일	2019.10.18
(3) 소재지	서울시 강남구 삼성로 511 코람코자산신탁 내 (삼성동, 골든타워)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	345,829,120,639
부채총계	206,294,709,148
자본총계	139,534,411,491
자 본 금	15,540,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유
	1) 존속기간 : 법인설립일로부터 7년 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)하나자산신탁

(2) 투자대상

대표투자대상		물류
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	O
	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(선매입)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공 검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	59.97%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

(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)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.10.18 : 발기인 총회
- 2019.10.18 : 설립 (자본금 3억)
- 2019.11.25 :
자산관리계약 체결 : (주)코람코자산신탁
자산보관계약 체결 : 엔에이치투자증권(주)
사무수탁계약 체결 : 우리펀드서비스(주)
- 2020.08.07 : 국토교통부 영업인가
- 2020.08.28 : 부동산매매계약 체결 (인천광역시 중구 향동 7가 95-3, 96)
- 2020.08.28 : 유상증자 (증자 후 자본금 70억원)
- 2021.05.12 : 유상증자 및 유상감자(증/감자 후 자본금 118.3억원)
- 2021.05.12 : 부동산 취득 (인천광역시 중구 향동 7가 95-3, 96번지)
- 2021.07.29 : 유상증자 (증자 후 자본금 138.3억원)
- 2022.05.19 : 유상증자 (증자 후 자본금 155.4억원)

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

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가	해당 없음
감독이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유한)제한 실장	해당 없음
감독이사	김대현	1982.05.31	대성삼경회계법인 회계사	해당 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
정경오	1971.02.28	2023.06.15	- KTB투자증권 계장 (2000.04.~2002.10.) - 극동건설 대리 (2006.01. ~ 2009.03.) - 코람코자산신탁 신탁지원팀장 (2009.03.~2023.06.) - 코람코자산신탁/준법감시인,감사 팀장(2023.06~)	

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	1,858,000	50,000	5,000	
기명식	종류주	1,250,000	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)

의결권이 있는 주식 수 : 3,108,000주

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. 10.18	설립	보통주	1	5,000	5,000	5,000	5,000	0.0%
2019. 10.18	설립	종류주	59,999	5,000	5,000	299,995,000	300,000,000	0.0%
2020. 08.28	증자	종류주	1,340,000	5,000	5,000	6,700,000,000	7,000,000,000	2233%
2021. 05.12	증자	보통주	1,116,000	50,000	5,000	5,580,000,000	12,580,000,000	69.0%
2021. 05.12	증자	종류주	1,250,000	50,000	5,000	6,250,000,000	18,830,000,000	69.0%
2021. 05.12	감자	보통주	(1)	5,000	5,000	-5,000	18,829,995,000	69.0%
2021. 05.12	감자	종류주	(1,399,999)	5,000	5,000	-6,999,995,000	11,830,000,000	69.0%
2021. 07.29	증자	보통주	400,000	50,000	5,000	2,000,000,000	13,830,000,000	16.9%
2022. 05.19	증자	보통주	342,000	50,000	5,000	1,710,000,000	15,540,000,000	12.4%

3) 자본금 변동예정 등

--

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

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관구분	기말출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)신한은행주1)	최대주주	내국인	대한민국	기관	제26호	종류주	1,050,000			1,050,000		청약예외주주	52,500
							(33.78%)			(33.78%)			

* 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

주1) 한국투자메자닌전문투자형사모부동산투자신탁1호의 신탁업자
한국투자메자닌전문투자형사모부동산투자신탁1호는 대한지방행정공제회가 75%이상의 지분을 가지고 있음.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외주 주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	(주)마스턴프리미어위탁관리부 동산투자회사1)	내국인	대한 민국	기관	제27호	종류주	200,000	6.44%	청약예외주 주	10,000	
2	(주)마스턴프리미어위탁관리부 동산투자회사1)	내국인	대한 민국	기관	제27호	보통주	614,000	19.76%	청약예외주 주	30,700	
3	(주)엘에프	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없 음	보통주	400,000	12.87%	기타	20,000	
4	(주)케이티엔지	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없 음	보통주	360,000	11.58%	기타	18,000	

※ 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

주1) (주)마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사는 2022.05.31 한국거래소 유가증권시장에 상장함.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	12.50%	1,050,000	33.78%	
주요주주	3	37.50%	1,574,000	50.64%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	4	50.00%	484,000	15.57%	
합 계	8	100.00%	3,108,000	100.00%	

4) 주가변동사항

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

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

정관 제53조(이익배당)

①회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

②회사는 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.

③이익배당(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 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기	
당기순이익	2,764,470,095	2,816,033,351	2,722,202,567	2,811,639,975	
상법상 이익배당한도	-13,419,771,263	-10,804,427,717	-8,334,478,211	-5,681,260,513	
자산의 평가손실	0	0	0	0	
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-13,419,771,263	-10,804,427,717	-8,334,478,211	-5,681,260,513	
당기감가상각비 등	10,255,121,160	7,691,340,870	5,127,560,580	2,563,780,290	
배당가능이익	-3,164,650,103	-3,113,086,847	-3,206,917,631	-3,117,480,223	
배당금	보통주	3,600,108,309	3,670,455,717	3,553,106,145	3,670,796,977
	종류주	1,728,142,076	1,709,357,924	1,732,876,712	1,704,623,288
주당 배당금	보통주	1,383	1,975	1,912	1,976
	종류주	1,938	1,367	1,386	1,364
배당수익율	3.48%	3.52%	3.46%	3.51%	
연환산배당율	6.91%	7.05%	6.86%	7.09%	

※ 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

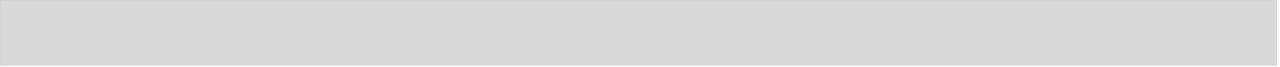
※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 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

【 2024.12.31 현재 】

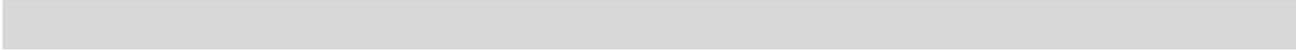
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	(주)하나은행	200,200	2.9300%	2.93%	0.00%	5.0	고정	인천광역시 중구 항동 7가 95-3, 96 소재 토지 및 건물

※ 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	335,999	96.36	333,436	96.42	96.42	96.42
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	10,139	2.91	12,195	3.53	3.53	3.53
기타 자산	2,557	0.73	198	0.06	0.06	0.06
총계	348,695	100.00	345,829	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(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

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

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	335,999	333,436			
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	
1	항동 스마트 물류센터	물류	인천광역시 중구 항동 7가 95-3, 96	2021.03.29		2021.05.1 2	임대보증금 4,506,585,000원 장기차입금 200,200,000,000원 (담보신탁 우선수익금 액한도 240,240,000,000원)	일반	24,779.10	88,234.74	17,320.42	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

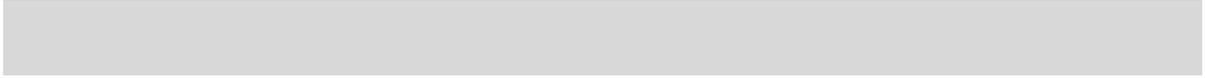
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 항동 스마트 물 류센터	95,859	256,331					18,754		333,436	4,507	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능 면적, %)	임대차 계약수
1 항동 스마트 물류센터	88,234.74	88,234.74	100.00%	1



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 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	변동	3,484	7,532	
정기예금	하나은행	0.95%	4,507	4,507	
정기예금	수협은행	3.62%	2,000	0	

*2부. I. 3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되지 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				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	192	192	
그 밖의 기타자산	선납세금	6	6	
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 비교란에 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	변동	3,484	7,532
정기예금	하나은행	0.95%	4,507	4,507
정기예금	수협은행	3.62%	2,000	0

*2부. 1.3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되지 않은 예치금만 표시되어 있으며,

2부. I 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

4. 기타자산 변경내역

당기 / 전기(단위: 원)

선급비용 : 191,987,815 / 461,650,089

선납세금 : 6,146,270 / 9,451,480

매출채권 : 0 / 2,085,983,445

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	9,158,515,255	76.70%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	480,438,162	4.02%	
	기타수익	2,254,104,645	18.88%	입주사부담관리비
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	48,112,647	0.40%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		13	0.00%	
총 수 익		11,941,170,722	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(%)	비고
1 항동 스마트 물류센터	9,158,515,255	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)

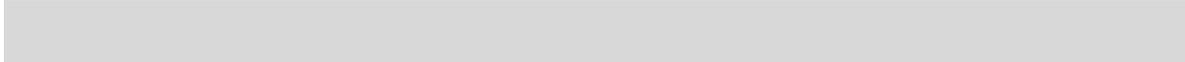
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

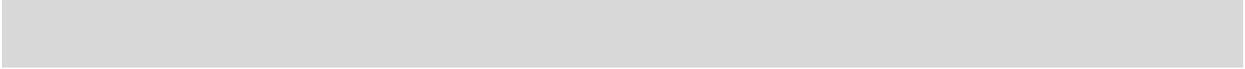
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 향동 스마트 물류센터	480,438,162	100.00%	



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	1,913,013	2,135,907	
정기예금	하나은행	0.95	21,347,632	21,582,220	
정기예금	수협은행	3.62	13,488,219	24,394,520	
정기예금	수협은행	4.15	23,526,027	0	
정기예금	수협은행	4.07	7,805,479	0	



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	2,563,780,290	27.94%	
	기타비용	3,643,893,081	39.71%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		2,969,027,256	32.35%	
총 비 용		9,176,700,627	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	항동 스마트 물류센터	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	1,800,000	1,800,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	201,092,898	201,092,898			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	421,031,000	421,031,000			
자산보관수수료	5,000,000	5,000,000			
일반사무 위탁수수료	20,000,000				20,000,000
기타지급수수료	49,645,870	49,645,870			
유형자산 감가상각비	2,563,780,290	2,563,780,290			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	251,633,077	251,633,077			
광고선전비	0				
보험료	269,662,274	269,662,274			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	189,726,697	189,726,697			
청소비	0				

수도광열비	2,254,104,645	2,254,104,645			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	196,620	196,620			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의				
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	0.7 %	- 매입업무에 대한 대가로서 금 이십이억 원 (2,200,000,000원). - 매매계약이 체결된 날로부터 7일 이내에 매입수수료 금 육억원(600,000,000원) 지급 - 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내에 금 십육억원(1,600,000,000원) 지급		2,200,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의	%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.1 %	- 연간 금 사억원(400,000,000원) - 결산기의 종료일 이후 7일 이내에 업무수행 기간을 일할 계산하여 지급. 단, 매매계약이 체결된 날로부터 부동산(토지 및 건물) 소유권을 모두 이전받기 전까지 운용 수수료는 연간 금 일억원(100,000,000원).	201,092,898	400,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.3 %	- 매각금액의 0.3% - 부동산 매각금액이란 부동산 매각을 위해 매수인으로부터 지급받은 매매대금액을 의미하며, 부가가치세는 제외 - 부동산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내에 지급		
성과보수(매각)	매각차익의	10.0 %	- 매각차익의 10% - 매각차익은 부동산 매각금액에서 매입 시점 장부상 취득원가, 매각기본수수료, 주식발행비용, 매각부대비용을 차감한 금액으로 함. - 매각성과수수료는 매각차익이 발생하였을 경우에 지급함. - 부동산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급				
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스㈜	운용기간 (사용승인일로부터 청산종결등기일까지) - 연간 사천만원 (40,000,000원) - 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. - 최종 분기의 만기일은 위탁자의 청산종결 등기일까지로 함.		20,000,000	40,000,000	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권㈜	- 부동산의 소유권 이전등기가 접수된 날로부터 지급. - 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 500만원 (연간 1,000만원) - 업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산 6개월이 초과될 경우 매 결산기 단위의 보수와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산		5,000,000	10,000,000	
시설관리회사	위탁보수	㈜에스원	-2023.08.01~2024.07.31 매월 62,751,000원 - 2024.08.01~2025.07.31 매월 64,312,000원 - 익월 10일내 지급		384,311,000	760,817,000	
임대관리회사	위탁보수	㈜메이트플러스	- 매월 6,120,000원 - 익월 10일내 지급		36,720,000	73,440,000	
재산관리회사	위탁보수						
합 계						647,123,898	

* 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 수수료 를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당해회사수익률	3.65	3.72	3.59	3.71

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

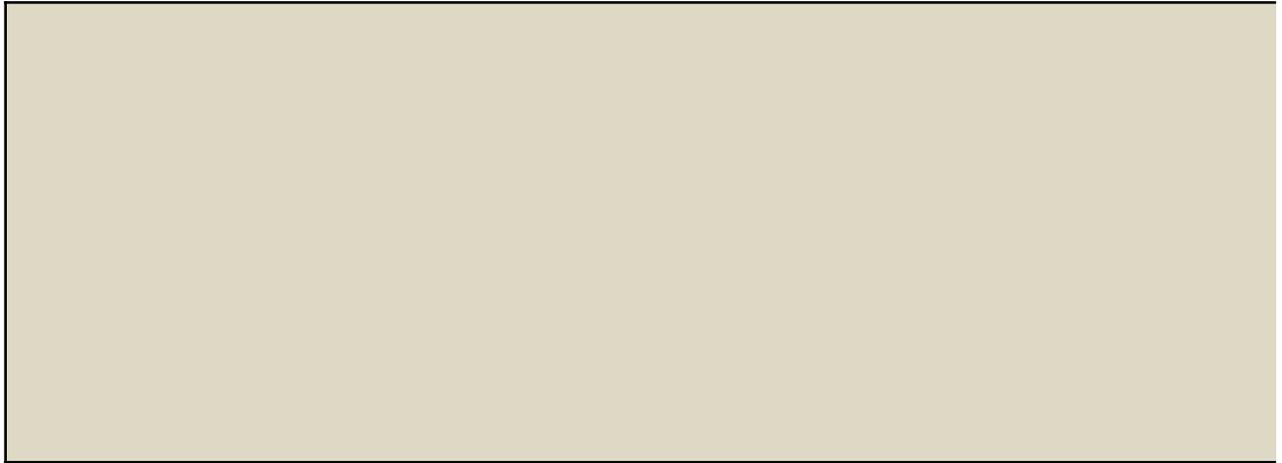
개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모(m)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

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



2. ??? ???? ??????? ??

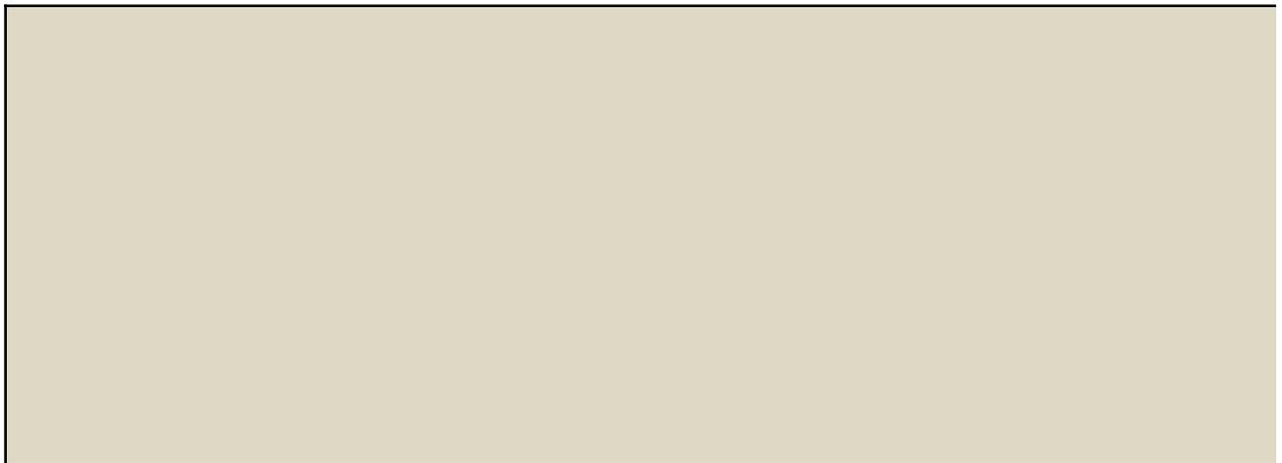
1) ????????(1)



2) ????????(2)



3) ?? ??? ??????? ??





제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 10 기 기말 기준일 2024.12.31 현재
 전기 제 9 기 기말 기준일 2024.06.30 현재

회사명: 주식회사 코크렙제52호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기	기말	제 9 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		7,886,866,704		8,189,344,720
1) 현금및현금성자산	7,532,477,157		3,484,205,907	
2) 단기금융상품			2,000,000,000	
3) 매출채권			2,085,983,445	
5) 미수수익	156,255,462		148,053,799	
9) 선급비용	191,987,815		461,650,089	
11) 선급법인세	6,146,270		9,451,480	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		337,942,253,935		340,506,034,225
1) 장기금융상품	4,506,585,000		4,506,585,000	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	333,435,668,935		335,999,449,225	
토지	95,858,695,087		95,858,695,087	
건물	256,330,549,683		256,330,549,683	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(18,753,575,835)		(16,189,795,545)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자산 총 계		345,829,120,639		348,695,378,945
1. 유동부채		1,588,124,148		1,839,038,908
6) 미지급금	339,658,814		354,475,016	
7) 미지급비용	808,846,993		1,050,748,106	
9) 부가세예수금	439,618,341		433,815,786	
2. 비유동부채		204,706,585,000		204,706,585,000
3) 장기차입금	200,200,000,000		200,200,000,000	
5) 비유동보증금	4,506,585,000		4,506,585,000	
부채 총 계		206,294,709,148		206,545,623,908
1. 자본금		15,540,000,000		15,540,000,000
1) 보통주자본금	9,290,000,000		9,290,000,000	
2) 종류주자본금	6,250,000,000		6,250,000,000	
2. 자본잉여금		137,414,182,754		137,414,182,754
1) 주식발행초과금	137,414,182,754		137,414,182,754	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(13,419,771,263)		(10,804,427,717)
자 본 총 계		139,534,411,491		142,149,755,037
부채 및 자본 총 계		345,829,120,639		348,695,378,945

II. 손익계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: 주식회사 코크렙제52호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당기)		제 9 (전기)	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	5,864,086,387	11,893,058,062	5,654,376,977	11,326,373,053
2) 임대료수익	4,599,845,170	9,158,515,255	4,558,670,085	9,117,340,170
3) 관리비수익	240,219,081	480,438,162	240,219,081	480,438,162
7) 기타영업수익	1,024,022,136	2,254,104,645	855,487,811	1,728,594,721
II. 영업비용	2,955,992,608	6,227,673,371	2,818,830,736	5,661,578,956
2) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	100,546,449	201,092,898	99,453,551	198,907,102
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	211,296,000	421,031,000	206,613,000	413,226,000
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	7,500,000	49,645,870	7,504,000	20,695,130
11) 유형자산감가상각비	1,281,890,145	2,563,780,290	1,281,890,145	2,563,780,290
14) 세금과공과	126,224,273	251,633,077	124,872,268	249,906,537
16) 보험료	134,831,137	269,662,274	150,124,072	320,685,298
21) 수선유지비	56,140,048	189,726,697	79,424,369	138,918,738
23) 수도광열비	1,024,022,136	2,254,104,645	855,487,811	1,728,594,721
29) 기타영업비용	142,420	196,620	61,520	65,140
III. 영업이익	2,908,093,779	5,665,384,691	2,835,546,241	5,664,794,097
IV. 영업외수익	17,812,802	48,112,660	27,766,629	68,142,315
1) 이자수익	17,812,795	48,112,647	27,766,626	68,080,370
10) 기타영업외수익	7	13	3	61,945
V. 영업외비용	1,474,478,469	2,949,027,256	1,458,451,531	2,916,903,061
1) 이자비용	1,474,478,469	2,948,956,936	1,458,451,531	2,916,903,061
10) 기타영업외비용		70,320		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,451,428,112	2,764,470,095	1,404,861,339	2,816,033,351
VII. 당기순이익(손실)	1,451,428,112	2,764,470,095	1,404,861,339	2,816,033,351
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,451,428,112	2,764,470,095	1,404,861,339	2,816,033,351
X I. 주당순익	467	889	452	906

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: 주식회사 코크렙제52호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	처분예정일	2025.03.24	처분확정일	2024.09.23
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(13,419,771,263)		(10,804,427,717)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(16,184,241,358)		(13,620,461,068)	
2. 당기순이익(손실)	2,764,470,095		2,816,033,351	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(5,328,250,385)		(5,379,813,641)
4. 배당금	5,328,250,385		5,379,813,641	
보통주현금배당금	3,600,108,309		3,670,455,717	
종류주현금배당금	1,728,142,076		1,709,357,924	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(18,748,021,648)		(16,184,241,358)



IV. 현금흐름표

당기 제 10 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: 주식회사 코크렙제52호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		7,428,084,891		5,546,921,952
1. 당기순이익(손실)		2,764,470,095		2,816,033,351
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,563,780,290		2,563,780,290
감가상각비	2,563,780,290		2,563,780,290	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		2,099,834,506		167,108,311
매출채권의 변동	2,085,983,445		25,755,060	
미수수익의 변동	(8,201,663)		(6,706,865)	
선급비용의 변동	269,662,274		(214,242,597)	
미지급금의 변동	(14,816,202)		116,166,797	
미지급비용의 변동	(241,901,113)		239,705,642	
기타	9,107,765		6,430,274	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		2,000,000,000		1,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		2,000,000,000		3,000,000,000
기타	2,000,000,000		3,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(2,000,000,000)
기타			2,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(5,379,813,641)		(5,285,982,857)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(5,379,813,641)		(5,285,982,857)
배당금의 지급	5,379,813,641		5,285,982,857	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		4,048,271,250		1,260,939,095
VI. 현금및현금성자산의 순증감		4,048,271,250		1,260,939,095
VII. 기초 현금및현금성자산		3,484,205,907		2,223,266,812
VIII. 기말 현금및현금성자산		7,532,477,157		3,484,205,907

V. 자본변동표

당기 제 10 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: 주식회사 코크렙제52호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024년 01년 01일 (제9기 기초)	15,540,000,000	137,414,182,754			-8,334,478,211			144,619,704,543
연차배당					-5,285,982,857			-5,285,982,857
당기순이익					2,816,033,351			2,816,033,351
2024년 06월 30일 (제9기 기말)	15,540,000,000	137,414,182,754			-10,804,427,717			142,149,755,037
2024년 07년 01일 (제10 기 기초)	15,540,000,000	137,414,182,754			-10,804,427,717			142,149,755,037
연차배당					-5,379,813,641			-5,379,813,641
당기순이익					2,764,470,095			2,764,470,095
2024년 12월 31일 (제10 기 기말)	15,540,000,000	137,414,182,754			-13,419,771,263			139,534,411,491

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)

Blank area for external auditor's additional comments.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

Blank area for internal auditor's additional comments.

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 10. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

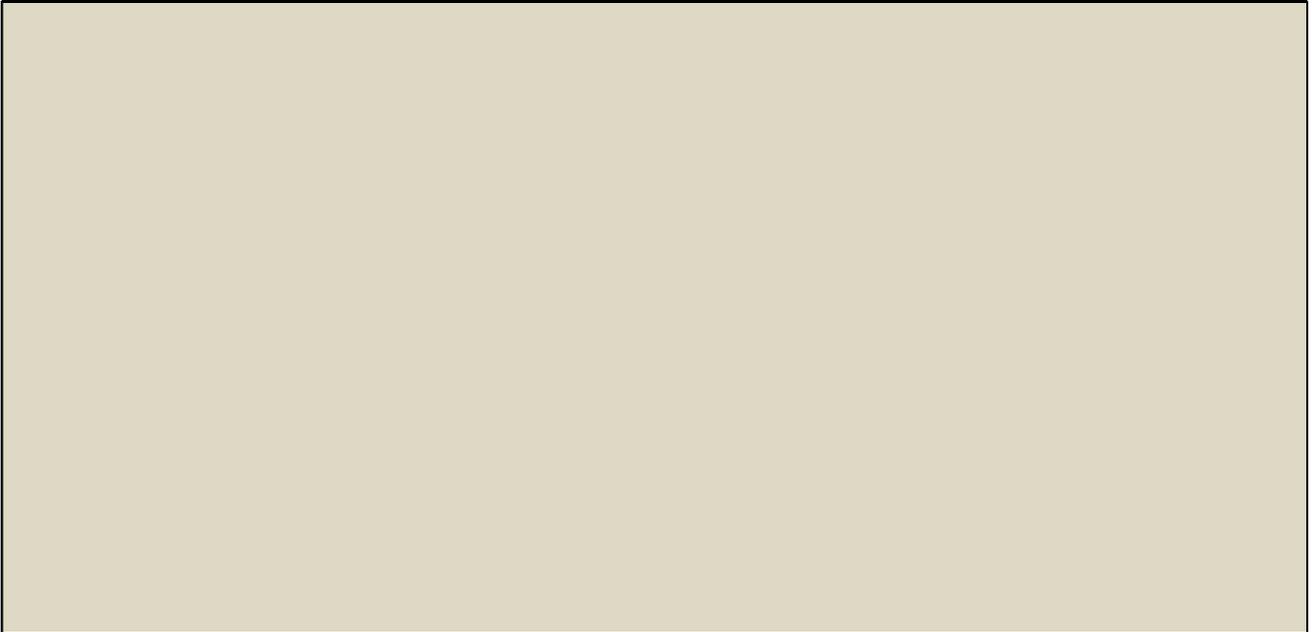
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 10 기 2024년 12월 31일 현재

제 09 기 2024년 06월 30일 현재

주식회사 코크렘제52호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렘제52호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 10월 18일에 설립되어 2020년 8월 7일자로 대한민국 국토교통부의 본인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)신한은행(*1)	제3종 종류주	1,050,000	33.8
(주)마스터프리미어제1호위탁관리부동산투자회사		200,000	6.4
(주)마스터프리미어제1호위탁관리부동산투자회사	보통주	614,000	19.8
(주)엘에프		400,000	12.9
(주)케이티엔지		360,000	11.6
사단법인 담배인상공제회		240,000	7.7
(주)울촌		106,000	3.4
비엔케이향동(주)		100,000	3.2
(주)코람코자산신탁		38,000	1.2
합계			3,108,000

(*1) 한국투자메자닌전문투자형사모부동산투자신탁1호의 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 6개월(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시하고, 6월 30일과 12월 31일에 종료)입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세회계

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

(4) 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

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	금융기관	당기말	전기말	설정기관	비고
장기금융상품	(주)하나은행	4,506,585	4,506,585	쿠팡(주)	임대보증금에 대한 근질권설정

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동사항

당기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	95,858,695	-	-	-	95,858,695
건물	240,140,754	-	-	(2,563,780)	237,576,974
합계	335,999,449	-	-	(2,563,780)	333,435,669

<전기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	95,858,695	-	-	-	95,858,695
건물	242,704,535	-	-	(2,563,781)	240,140,754
합계	338,563,230	-	-	(2,563,781)	335,999,449

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(㎡)	공시지가(천원)
인천광역시 중구 향동7가 96	16,532.2	15,436,115
인천광역시 중구 향동7가 95-3	8,246.9	7,700,131
합계	24,779.1	23,136,246

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 한화손해보험(주)의 부보금액 146,729,223천원의 패키지 보험(연간 보험료 534,552천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)하나은행에 240,240,000천원(한도:부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다.

이외에 당사는 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무	채무금액
토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권	1순위	(주)하나은행	240,240,000	장기차입금	200,200,000

또한, 주식3에서 설명하고 있는 바와 같이 임대보증금과 관련하여 당사의 장기금융 상품을 담보로 제공하고 있으며, 주식5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
(주)하나은행	2.93	200,200,000	200,200,000	2026-5-12	만기일시

주식5 및 주식6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 보통주 및 제3종종류주의 수권주식수는 각각 100,000천주입니다. 또한, 당기말 현재 발행주식수는 보통주 1,858천주 및 제3종종류주 1,250천주이며, 보통주 자본금은 9,290백만원이고 제3종종류주 자본금은 6,250백만원으로 총자본금은 15,540백만원입니다. 한편, 보통주 납입자본은 92,900백만원이고, 제3종종류주 납입자본은 62,500백만원으로 총 납입자본은 155,400백만원입니다.

한편, 제3종종류주식은 누적적으로 이익배당을 받는 의결권있는 주식이며, 제3종종류주식의 배당률은 사업연도별로 1주당 발행가액의 2.75%(연환산 5.50% 일할계산, 이하 "우선배당률")로 보유 부동산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 우선배당(미배당분이 있는 경우 미배당분의 누적금액 포함)하며 남은 배당이익은 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 보유 부동산 매각일이 속한 결산기에는 배당가능이익에서 제3종종류주식 미배당분, 우선배당률에 의한 배당을 우선 배당하고, 남은 배당가능이익에서 회계상 순처분이익을 차감한 금액을 보통주식에 배당하며, 회계상 처분이익 중 감가상각비 초과 배당된 금액의 합계액과 자본잉여금 이입액, 주식할인발행차금 상계금액의 합산금액(회계상 처분이익 한도)은 제3종종류주식에 대하여 발행가액에 이를 때까지의 금액을 배당한 후, 보통주식에 대하여 그 발행가액에 이를 때까지의 금액에 배당하며, 잔여 배당가능이익에서 보유자산 매각차익(회계상 처분이익에서 감가상각비 초과배당 누적액과 자본잉여금 누적감소금액의 합계액을 차감한 금액)을 한도로 하여 보유자산매각차익의 25%는 제3종종류주식에, 75%는 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 등의 사유로 잔여재산분배를 하는 경우, 보유 부동산 매각일이 속한 결산기까지 제3종종류주식에 대한 미배당분을 우선 분배하고, 제3종종류주식의 발행가액에 해당하는 금액, 보통주식의 발행가액에 해당하는 금액 순으로 분배하고 남은 잔여재산에 대하여 그 잔여재산의 25%는 제3종종류주식에, 75%는 보통주식에 분배하는 것으로 정하고 있습니다.

(2) 주식발행초과금

당기말 현재 당사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다.

자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

당기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 아래의 자산관리수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	22억원	· 매매계약체결일로부터 7일 이내 6억원 지급 · 부동산 소유권 이전등기접수일로부터 7일 이내 16억원 지급
운용수수료	연 4억원	· 매매계약체결일부터 소유권이전등기일까지는 연간 1억원
매각기본수수료	부동산 매각금액의 0.30%	· 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익의 10%	· 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급

(2) 일반사무수탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연간 40,000천원(개발기간 연간 20,000천원)의 수수료를 분기별로 지급하고 있으며 이를 사무수탁수수료로 분류하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 부동산 소유권 이전등기접수일로부터 연간 10,000천원의 수수료를 결산기별로 지급하고 있으며, 이를 자산보관수수료로 분류하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)메이트플러스와 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거하여 매월 6,120천원을 지급하고 있으며, 이를 부동산위탁관리비로 분류하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
분류	회사명	계정과목	당기	전기
법인이사	코람코자산신탁	자산관리수수료	201,093	198,907

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

(단위: 천원)				
분류	회사명	계정과목	당기말	전기말
법인이사	코람코자산신탁	미지급금	221,202	218,798

(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. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
급여	1,800	1,800
세금과공과금	251,633	249,907
감가상각비	2,563,780	2,563,781

13. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제 10(당) 기	2024년 07월 01일 부터 2024년 12월 31일 까지	제 9(전) 기	2024년 01월 01일 부터 2024년 06월 30일 까지
처분예정일	2025년 03월 24일	처분확정일	2024년 09월 23일

(단위: 원)				
구 분	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(13,419,771,263)		(10,804,427,717)
전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(16,184,241,358)		(13,620,461,068)	
당기순이익	2,764,470,095		2,816,033,351	
II. 이익잉여금처분액		5,328,250,385		5,379,813,641
현금배당	5,328,250,385		5,379,813,641	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(18,748,021,648)		(16,184,241,358)

14. 배당금

(1) 배당금 산정내역

당사의 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)			
구분	합계	제3종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	5,328,250,385	1,728,142,076	3,600,108,309
발행주식수(B)	3,108,000주	1,250,000주	1,858,000주
주당 배당금(C=A/B)	1,714	1,383	1,938
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	34.29%	27.65%	38.75%

<전기>

(단위: 원)			
구분	합계	제3종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	5,379,813,641	1,709,357,924	3,670,455,717
발행주식수(B)	3,108,000주	1,250,000주	1,858,000주
주당 배당금(C=A/B)	1,731	1,367	1,975
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	34.62%	27.35%	39.51%

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	5,328,250,385	5,379,813,641
당기순이익	2,764,470,095	2,816,033,351
배당성향	192.74%	191.04%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 3월 24일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	코크렙제52호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 07월 01일	부터	2024년 12월 31일	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							
투입 인원수	-	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	2	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	-	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	104	106
	합계	-	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	104	106

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024.9.30			1	일
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
	2024.10.15 - 2024.10.16	2 일	2 명	- 명	질문과 분석적절차	
	2025.1.20 - 2025.1.21	2 일	2 명	- 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	2024.9.30, 2024.10.16, 2025.1.21				
	감사 활용 내용	-				

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

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 09월 30일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2024년 10월 16일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	검토 종결 관련 논의
3	2025년 01월 21일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의