

투자보고서

2025.03.01 부터 2025.05.31 까지

(제 16 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.07.15

회사명 :	(주)코크랩제41호위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	도 병 운		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511 (삼성동, 골든타워 코람코자 산신탁내)		
	(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) 회사명	(주)코크랩제41호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.07.27
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511 (삼성동, 골든타워 코람코자산신탁내)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.05.31 (단위: 원)
자산총계	383,146,085,559
부채총계	211,994,915,152
자본총계	171,151,170,407
자본금	5,000,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>가) 존속기간 : 영속</p> <p>나) 해산사유 : 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정관으로 정한 존속기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 등록의 취소 7. 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 등록을 하지 못한 경우

	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	흥국생명보험(주)
자산보관회사 (부동산)	(주)교보자산신탁

(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
	부동산	O

직접 취득 자산	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

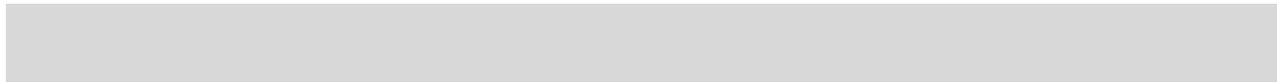
※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	63.2%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2017.07.27 발기인총회

회사설립(자본금 3.125억)

- 2017.07.28 자산관리위탁계약 체결(주)코람코자산신탁)

자산보관위탁계약 체결(흥국생명보험(주))

일반사무위탁계약 체결(주)국민은행)

- 2017.08.07 자산관리위탁계약 변경 체결(주)코람코자산신탁)

- 2017.08.24 국토교통부 등록인가

- 2017.08.30 유상증자 (증자 후 자본금 51.875억)

- 2017.08.30 부동산 매입 (서울특별시 서초구 서초동 소재 마제스타시티타워투)

- 2017.08.31 유상증자 (증자 후 자본금 61.25억)

- 2017.10.07 유상감자 (감자 후 자본금 58.125억)

- 2022.02.18 국토교통부 변경등록

- 2022.02.24 자산보관위탁계약(부동산 등) 체결(주)교보자산신탁)

자산관리위탁계약 변경 체결(주)코람코자산신탁)

일반사무위탁계약 변경 체결(주)국민은행)

자산보관위탁계약(현금 등) 체결(흥국생명보험(주))

- 2022.03.02 유상감자 (감자 후 자본금 51.875억)

- 2022.03.03 유상증자 (증자 후 자본금 78.075억)

- 2022.03.04 유상감자 (감자 후 자본금 50억)

- 2024.06.28 일반사무위탁계약 변경 체결(주)케이비펀드파트너스)

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
대표이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유한)세한	결격사유 없음
기타비상무이사	김명훈	1981.01.04	대한지방행정공제회	결격사유 없음
기타비상무이사	조인근	1983.04.16	담배인삼공제회	결격사유 없음
감사	한상협	1979.05.12	(주)더블유더블유지자산운용	결격사유 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	코람코자산신탁 준법감시인, 감사팀장(2023.06~)	해당사항 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.05.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	524,000	212,600	5,000	
기명식	종류주	476,000	80,000	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 : 1,000,000주

* 의결권이 제한된 주식수 : 없음

* 총 주식수 : 1,000,000주

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			
2017. 07.27	설립	보통주	62,500	5,000	5,000	312,500,000	312,500,000	0.0%
2017. 08.30	유상 증자	종류주	975,000	80,000	5,000	4,875,000,000	5,187,500,000	1560.0%
2017. 08.31	유상 증자	보통주	187,500	80,000	5,000	937,500,000	6,125,000,000	18.1%
2017. 10.07	유상 감자	보통주	-62,500	5,000	5,000	-312,500,000	5,812,500,000	-5.1%
2022. 03.02	유상 감자	종류주	-125,000	80,000	5,000	-625,000,000	5,187,500,000	-10.8%
2022. 03.03	유상 증자	보통주	524,000	212,600	5,000	2,620,000,000	7,807,500,000	50.5%
2022. 03.04	유상 감자	보통주	-187,500	80,000	5,000	-937,500,000	6,870,000,000	-12.0%
2022. 03.04	유상 감자	종류주	-374,000	80,000	5,000	-1,870,000,000	5,000,000,000	-24.0%

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

【 2025.05.31 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			
대한지방 행정공제 회	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제4호	종류주	301,000			301,000		청약예외주 주	24,080
							(30.10%)			(30.10%)			
대한지방 행정공제 회	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제4호	보통주	331,353			331,353		청약예외주 주	70,446
							(33.14%)			(33.14%)			

※ 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

* 기말출자금액은 기말보유주식수x말행가액으로 산출하였습니다.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.05.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	(주)케이티앤지	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	126,000	12.60%	기타	10,080	
1	(주)케이티앤지	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	138,706	13.87%	기타	29,489	
2	(사)담배인삼 공제회	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	49,000	4.90%	기타	3,920	
2	(사)담배인삼 공제회	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	53,941	5.39%	기타	11,468	

※ 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

【 2025.05.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	632,353	63.24%	
주요주주	2	66.67%	367,647	36.76%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	3	100.00%	1,000,000	100.00%	

4) 주가변동사항

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

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

가) 배당가능이익

- 부동산투자회사법은 부동산투자회사에 대하여 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금 적립의무 배제와 해당 연도 감가상각비의 범위 내에서 이익 초과배당을 규정하고 있음에 따라 매기 당기순이익 전액과 감가상각비를 배당재원으로 함.
- 회사의 존속기한 동안 배당가능이익은 기업회계기준에 의한 당기순이익으로 규정됨.

나) 배당정책

- 당기 배당가능이익의 90%이상을 현금배당 할 계획임
- 임차인의 임대료를 기초로 일반관리비용, 각종 위탁수수료 등을 합리적으로 조정하여 당해 회사의 존속기한 동안 6개월 배당을 기본으로 투자자들의 실효수익률을 제고할 계획으로, 이러한 배당정책으로서 운영기간 중 투자자들에게 연평균 5.99%(처분익 제외) 수준의 안정적인 배당수익률 실현을 목표로 하고 있음.

다) 배당금 지급 및 결정방법:

- 회계연도는 매년 9월 1일에 개시하여 2월 말일에 종료하고, 3월 1일에 개시하여 8월 말일에 종료할 계획임.
- 최초 회계연도는 회사 설립등기일로부터 2017년 8월 31일 종료할 계획이며, 두번째 회계연도는 2017년 9월 1일 개시하여 2018년 8월 31일 종료할 계획임
- 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재의 주주명부에 기재된 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 정하지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 15 기	제 14 기	제 13 기	제 12 기	
당기순이익	3,364,130,410	3,285,988,367	2,498,938,048	3,385,283,630	
상법상 이익배당한도	-8,130,709,041	-7,165,239,422	-6,908,678,079	-4,978,726,398	
자산의 평가손실	0	0	0	0	
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-8,130,709,041	-7,165,239,422	-6,908,678,079	-4,978,726,398	
당기감가상각비 등	12,538,451,113	11,494,839,451	10,451,227,789	9,407,616,127	
배당가능이익	4,407,742,072	4,329,600,029	3,542,549,710	4,428,889,729	
배당금	보통주	3,284,888,694	3,226,653,001	2,640,100,373	3,300,469,075
	종류주	1,122,853,378	1,102,947,028	902,449,337	1,128,240,654

주당 배당금	보통주	6,269	6,158	5,038	6,299
	종류주	2,359	2,317	1,896	2,370
배당수익율		30.69%	30.15%	24.67%	30.84%
연환산배당율		61.89%	59.80%	49.47%	61.17%

※ 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

【 2025.05.31 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	삼성화재해상보험(주)	100,900	3.20%	3.20%		5.0	고정	마제스타시타타 워투
차입금	삼성생명보험(주)	100,000	3.20%	3.20%		5.0	고정	마제스타시타타 워투

※ 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	372,724	96.64	372,202	97.14	97.14	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	12,727	3.30	10,700	2.79	2.79	
기타 자산	237	0.06	244	0.06	0.06	
총계	385,687	100.00	383,146	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. 현금에는 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	372,724	372,202	2017.08.30		
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					



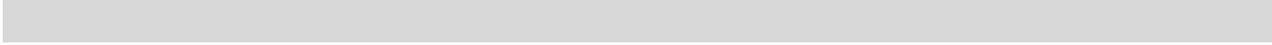
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 마제스타시티타워투	오피스	서울시 서초구 서초동 1498-5	2017.06.29		2017.08. 30	*장기차입금: 2,009억원 *임대보증금: 100억원 *담보설정금액: 110억원 (근저당권 및 전세권)	일반	4,173	36,189	36,189	

* 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

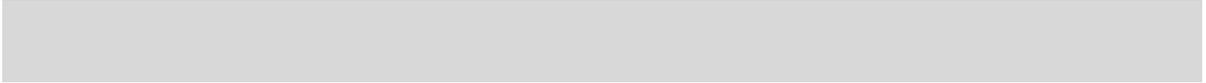
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 마제스타시티 타워투	129,388	89,852	154,606	5,111			6,755		372,202	10,050	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 마제스타시티타워투	36,189.43	32,503.95	89.82%	13



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	국민은행	변동	12,727	10,700	



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	2	2	
그 밖의 기타자산	미수수익	17	17	
그 밖의 기타자산	선급비용	102	102	
그 밖의 기타자산	선급부가세	29	29	
그 밖의 기타자산	선급법인세	1	1	
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	80	80	장기선급비용
그 밖의 기타자산	기타보증금	13	13	
그 밖의 기타자산				

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

* 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

* 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	국민은행	변동	12,727	10,700

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

(전기 -> 당기)(단위 : 원)

1. 매출채권(2,743,360->2,224,540)
2. 미수수익(10,567,943->16,619,557)
3. 선급비용(108,646,262->102,081,593)
4. 선급부가세(0->29,100,000)
5. 선급법인세(978,480->978,480)
6. 장기선급비용(101,156,386->80,370,508)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	3,349,427,216	68.51%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	1,280,376,680	26.19%	
	기타수익	253,222,305	5.18%	주차, 기타
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	6,051,614	0.12%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		98	0.00%	잡이익
총 수 익		4,889,077,913	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 마제스타시티타워투	3,349,427,216	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 마제스타시티타워투	1,280,376,680	100.00%	

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

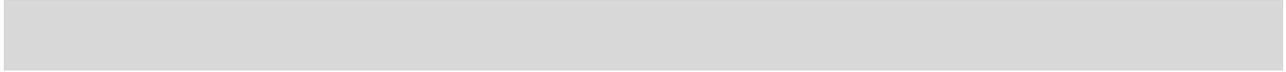
구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

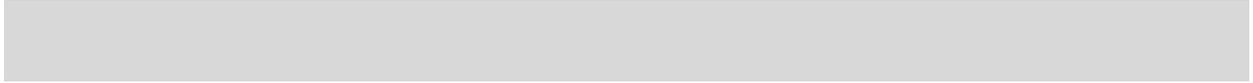
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	4,950,509	6,051,614	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

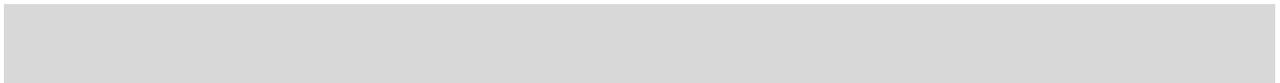


Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	521,805,831	17.01%	
	기타비용	916,605,791	29.88%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,629,659,863	53.12%	이자비용 및 사무수 탁수수료
총 비 용		3,068,071,485	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	마제스타시티타 워투	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	900,000	900,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	141,750,000	141,750,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	348,253,156	348,253,156			
자산보관수수료	3,750,000	3,750,000			
일반사무 위탁수수료	9,249,999				9,249,999
기타지급수수료	29,439,324	29,439,324			
유형자산 감가상각비	521,805,831	521,805,831			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	171,728,701	171,728,701			
광고선전비	0				
보험료	6,564,669	6,564,669			
임차료	0				

교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	67,438,474	67,438,474			
청소비	0				
수도광열비	146,734,147	146,734,147			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	47,320	47,320			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)	
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	1.0 %	<매입수수료> *보수: 금 20억원 *지급: 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내 <자본재조정수수료> *보수: 금 10억원 *지급: 실제 자본재조정을 통해 연장된 사업기간이 개시된 날로부터 7일 이내		3,000,000,000	
	성과보수(매입)		취득금액의					
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.2 %	<운용기본수수료> *보수: 연간 5.67억원 (단, 1기 및 2기에 대한 보수는 지급하지 않음) *지급: 매결산기 단위로 결산주주총회 이후 7일 이내	141,750,000	567,000,000	
	성과보수(운용)		총 사업비의					
	기본보수(매각)		매각금액의					
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0 %	<매각성과수수료> [설립일~자본재조정완료일] *보수: 매각차익의 10% (단, 우선주에 대한 내부수익률(처분이익 포함, 매각성과 수수료 차감)이 7% 이상 배당가능할 경우) *지급: 매각완결(매매금액 수령일)로부터 7일 이내 [자본재조정완료일~] *보수: 매각차익의 10% (단, 전체 주식에 대하여 내부수익률(처분이익 포함, 매각 성과수수료 차감)이 7% 이상 배당가능할 경우/매각차익은 부동산 매입시점 장보상 취득원가를 기준으로 산정) *지급: 매각완결(매매금액 수령일)로부터 7일 이내			
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	*보수: 연간 37백만원 *지급: 매 결산기 단위로 결산주주총회 이후 7일 이내		9,249,999	37,000,000		
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	*보수: 연간 1,500만원 *지급: 매 결산기 단위로 결산주주총회 이후 7일 이내		3,750,000	15,000,000		
시설관리회사	위탁보수	(주)알스퀘어	*보수: 89,918,300원/월 *지급: 익월 10일 이내		272,781,000	1,079,019,600		
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수	(주)알스퀘어	*보수: 9,305,000원/월 *지급: 익월 10일 이내		29,183,736	111,660,000		
합 계						456,714,735		

* 업무위탁비용: 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주기에 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 : %)

구분	제 16 기 1 분 기	제 15 기 2 분 기	제 15 기 1 분 기	제 14 기 2 분 기
당해회사수익률	61.21	52.34	56.10	51.00

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

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

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

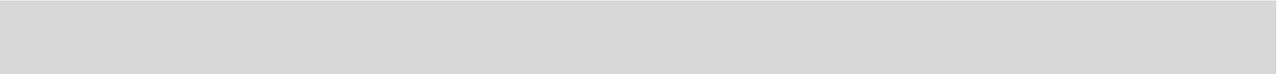
3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 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

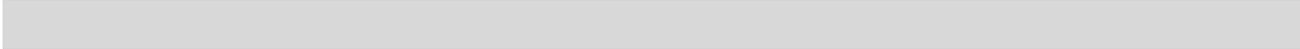
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

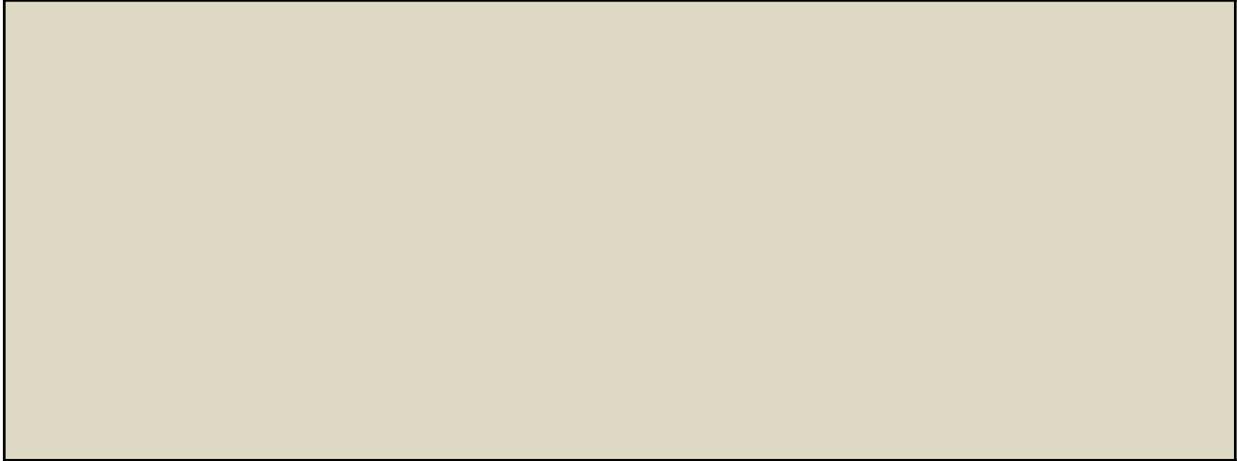
개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

- ※ 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 16 기 1 분기 기준일 2025.05.31 현재
 전기 제 15 기 기말 기준일 2025.02.28 현재

회사명: (주)코크랩제41호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 16 (당)기 1 분기		제 15 (전기)	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		10,851,288,878		12,849,744,716
1) 현금및현금성자산	10,700,284,708		12,726,808,671	
3) 매출채권	2,224,540		2,743,360	
5) 미수수익	16,619,557		10,567,943	
9) 선급비용	102,081,593		108,646,262	
10) 부가세대금	29,100,000			
11) 선급법인세	978,480		978,480	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		372,294,796,681		372,837,388,390
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	372,201,926,173		372,723,732,004	
토지	283,994,000,000		283,994,000,000	
건물	94,963,270,250		94,963,270,250	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(6,755,344,077)		(6,233,538,246)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보충금	12,500,000		12,500,000	
110) 기타비유동자산	80,370,508		101,156,386	
자 산 총 계		383,146,085,559		385,687,133,106
1. 유동부채		1,190,973,878		1,150,593,437
7) 미지급비용	753,639,160		710,868,022	
9) 부가세예수금	290,929,718		293,320,415	
15) 유동보충금	146,405,000		146,405,000	
2. 비유동부채		210,803,941,274		210,798,633,618
3) 장기차입금	200,900,000,000		200,900,000,000	
5) 비유동보충금	9,903,941,274		9,898,633,618	
부 채 총 계		211,994,915,152		211,949,227,055
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	2,620,000,000		2,620,000,000	
2) 종류주자본금	2,380,000,000		2,380,000,000	
2. 자본잉여금		9,361,644,946		9,361,644,946
1) 주식발행초과금	9,361,644,946		9,361,644,946	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		167,506,970,146		167,506,970,146
4) 재평가잉여금	167,506,970,146		167,506,970,146	
5. 이익잉여금(결손금)		(10,717,444,685)		(8,130,709,041)
자 본 총 계		171,151,170,407		173,737,906,051
부 채 및 자 본 총 계		383,146,085,559		385,687,133,106

II. 손익계산서

당기 제 16 기 1 분기 시작일 2025.03.01 종료일 2025.05.31
 전기 제 15 기 1 분기 시작일 2024.09.01 종료일 2024.11.30

회사명: (주)코크랩제41호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 16 (당)기		제 15 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	4,883,026,201	4,883,026,201	4,758,617,799	4,758,617,799
2) 임대료수익	3,349,427,216	3,349,427,216	3,226,374,495	3,226,374,495
3) 관리비수익	1,280,376,680	1,280,376,680	1,257,436,584	1,257,436,584
7) 기타영업수익	253,222,305	253,222,305	274,806,720	274,806,720
II. 영업비용	1,447,661,621	1,447,661,621	1,473,726,374	1,473,726,374
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	141,750,000	141,750,000	141,750,000	141,750,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	348,253,156	348,253,156	349,345,615	349,345,615
8) 자산보관수수료	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000
9) 일반사무임탁수수료	9,249,999	9,249,999	9,249,999	9,249,999
10) 기타지급수수료	29,439,324	29,439,324	29,213,391	29,213,391
11) 유형자산감가상각비	521,805,831	521,805,831	521,805,831	521,805,831
14) 세금과공과	171,728,701	171,728,701	177,610,351	177,610,351
16) 보험료	6,564,669	6,564,669	6,435,045	6,435,045
21) 수선유지비	67,438,474	67,438,474	45,928,694	45,928,694
23) 수도광열비	146,734,147	146,734,147	187,660,448	187,660,448
29) 기타영업비용	47,320	47,320	77,000	77,000
III. 영업이익	3,435,364,580	3,435,364,580	3,284,891,425	3,284,891,425
IV. 영업외수익	6,051,712	6,051,712	4,950,620	4,950,620
1) 이자수익	6,051,614	6,051,614	4,950,509	4,950,509
10) 기타영업외수익	98	98	111	111
V. 영업외비용	1,620,409,864	1,620,409,864	1,598,417,486	1,598,417,486
1) 이자비용	1,620,409,864	1,620,409,864	1,598,417,486	1,598,417,486
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,821,006,428	1,821,006,428	1,691,424,559	1,691,424,559
VII. 당기순이익(손실)	1,821,006,428	1,821,006,428	1,691,424,559	1,691,424,559
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,821,006,428	1,821,006,428	1,691,424,559	1,691,424,559
X I. 주당손익	1,821	1,821	1,691	1,691

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 :

기타사항(특기사항 포함)

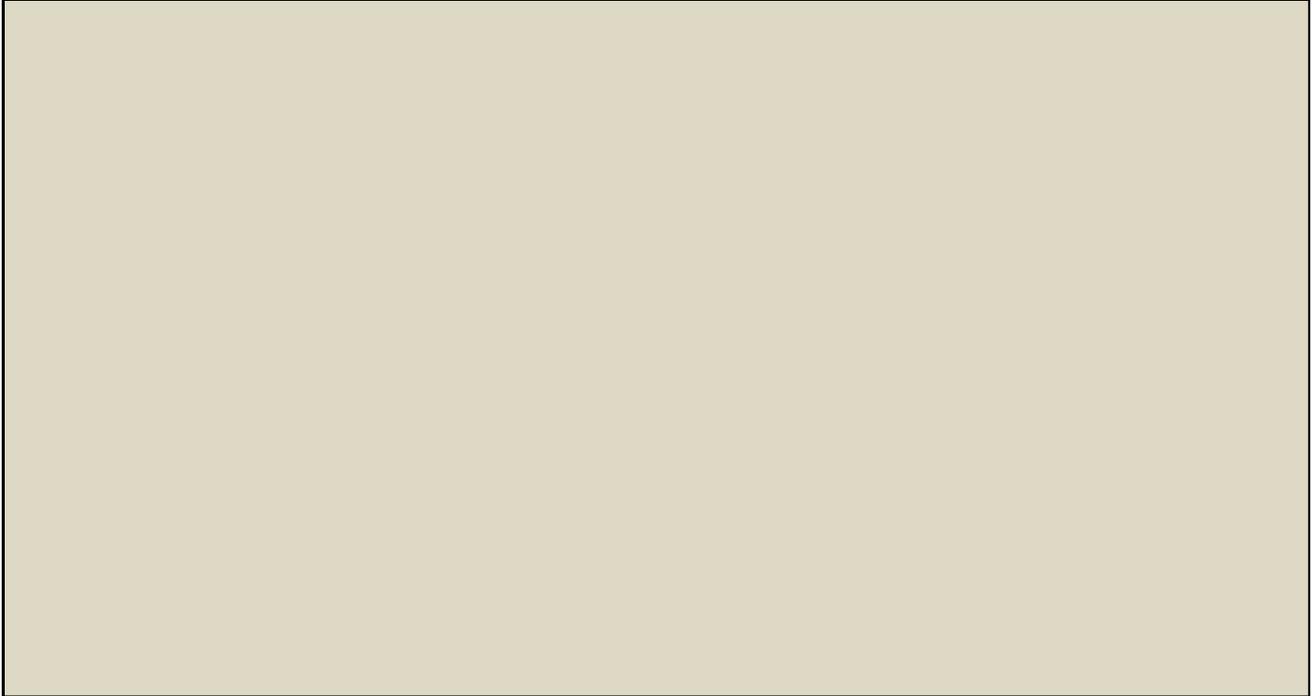
- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

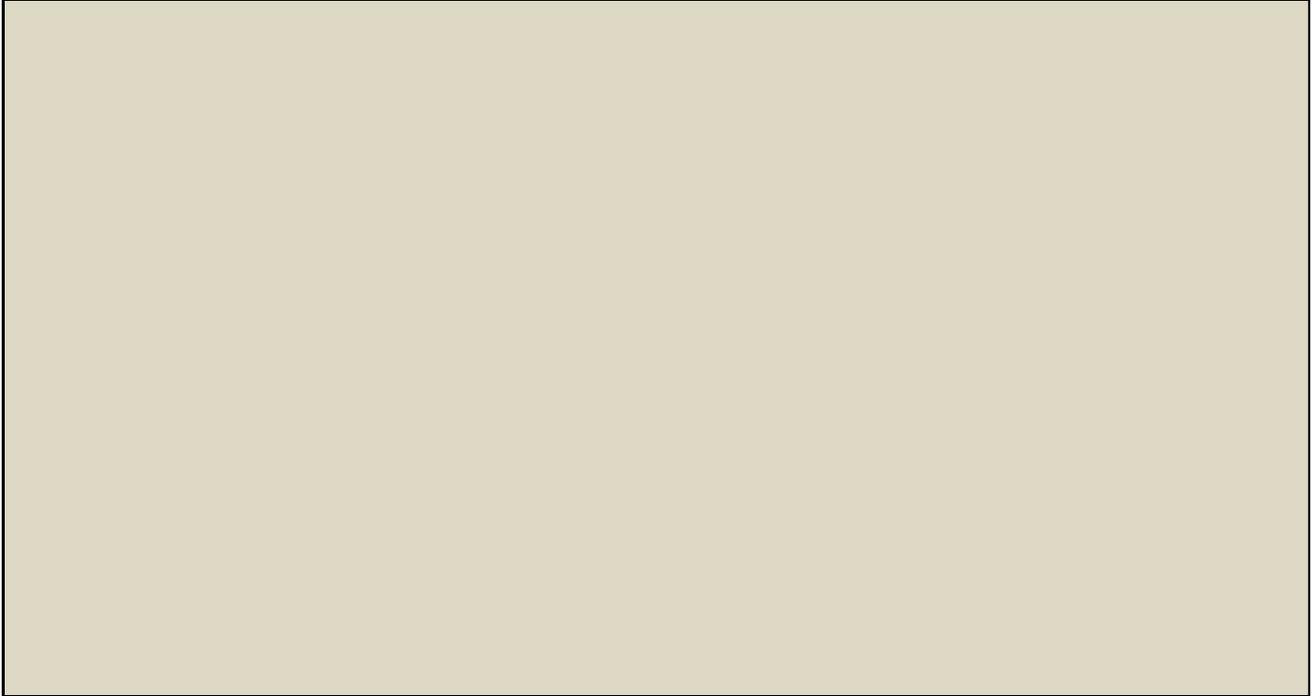
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

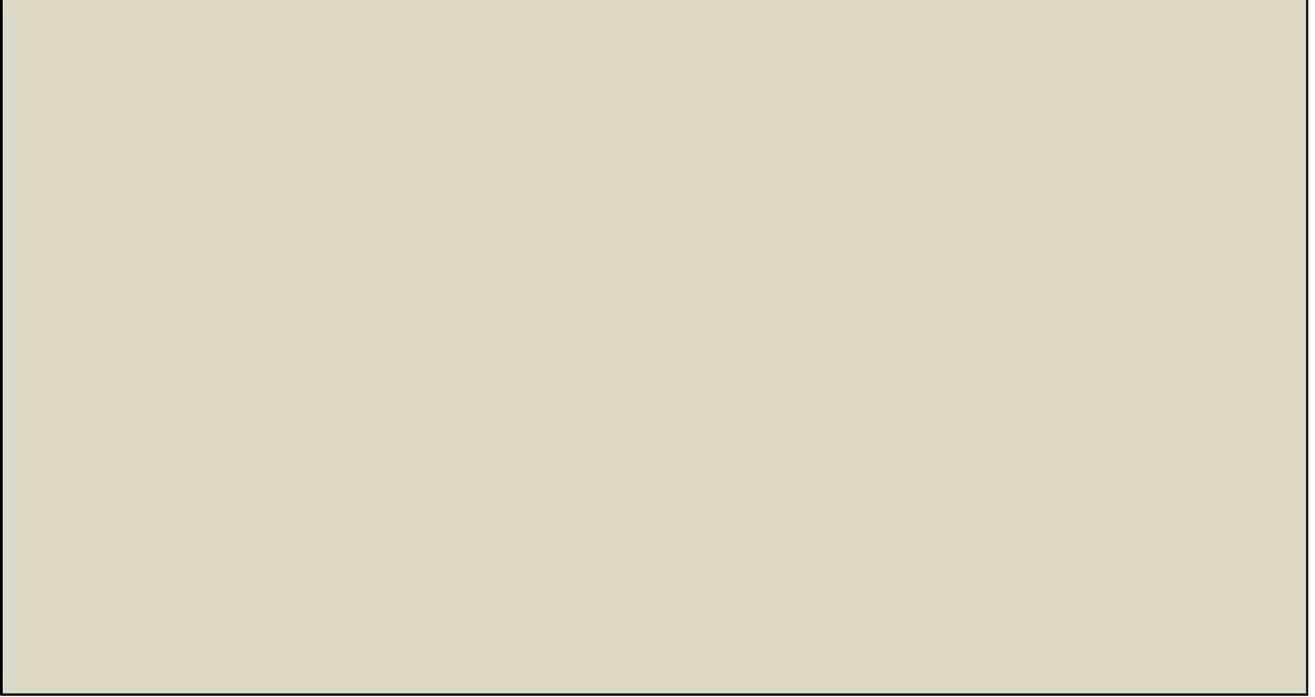
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 16(당)기 반기 2025년 05월 31일 현재

제 15(전)기 2025년 02월 28일 현재

주식회사 코크렘제41호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렘제41호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2017년 7월 27일에 설립되었으며, 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

회사의 최초 사업연도는 설립일(2017년 7월 27일)로부터 2017년 8월 31일까지이고, 두번째 사업연도는 2017년 9월 1일부터 2018년 8월 31일까지입니다. 세번째 사업연도부터 6개월 기간으로 변경되어 매년 3월 1일과 9월 1일에 개시합니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
대한지방행정공제회	보통주	331,353	1,656,765	33.14
	종류주	301,000	1,505,000	30.10
(주)케이티앤지	보통주	138,706	693,530	13.87
	종류주	126,000	630,000	12.60
(사)담배인상공제회	보통주	53,941	269,705	5.39
	종류주	49,000	245,000	4.90
합계		1,000,000	5,000,000	100.00

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 유형자산

회사는 유형자산을 최초에는 취득원가(구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되며 매입할인 등이 있는 경우에는 이를 차감)로 측정하며, 현물출자, 증여, 기타무상으로 취득한 유형자산은 공정가치를 취득원가로 하고 있습니다. 한편, 동종자산과의 교환으로 받은 유형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로, 다른 종류의 자산과의 교환으로 취득한 자산의 취득원가는 교환을 위하여 제공한 자산의 공정가치로 측정하고, 제공한 자산의 공정가치가 불확실한 경우에는 교환으로 취득한 자산의 공정가치로 측정하고 있습니다.

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 유형자산의 내용연수를 연장시키거나 가치를 실질적으로 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 당기 비용으로 처리하고 있습니다.

토지와 건물을 제외한 유형자산은 최초 인식 후에 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있으며, 토지와 건물은 재평가일의 공정가치에서 이후의 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 재평가금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

재평가는 보고기간말에 자산의 장부금액이 공정가치와 중요하게 차이가 나지 않도록 주기적으로 수행하고 있습니다. 자산의 장부금액이 재평가로 인하여 증가된 경우에 그 증가액은 기타포괄손익으로 인식하며, 동일한 자산에 대하여 이전에 당기손익으로 인식한 재평가감소분이 있다면 그 금액을 한도로 재평가증가액 만큼 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 자산의 장부금액이 재평가로 인하여 감소된 경우에는 그 감소액은 당해 자산의 재평가로 인해 인식한 기타포괄손익의 잔액이 있다면 그 금액을 한도로 재평가감소액을 기타포괄손익에서 차감하고, 차감후 재평가감소 잔액이 있을 경우에 이를 당기손익으로 인식하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 자산이 사용가능한 때(경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이른 때)부터 아래의 자산별 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상하고 있습니다.

구 분	내 용 연 수
건 물	50년

유형자산의 제거로부터 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차액으로 산정되며, 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 유형자산의 재평가와 관련하여 인식한 기타포괄손익누계액의 잔액이 있을 경우 당해 유형자산을 제거할 때 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(3) 수익인식

회사의 수익은 임대료수익 등으로 구성되어 있습니다. 수익은 유형자산 임대의 제공 등에 대하여 받았거나 받을 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

임대료수익 등은 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주

식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정외 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.

(5) 법인세회계

회사는 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 기타비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 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 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 잉가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 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.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(7) 주당이익

회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 당기순손익에 대하여 계산하고 손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균 유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

3. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
계정과목	금융기관명	당반기말	전기말	인출제한 등
현금및현금성자산	국민은행	10,471,383,108	12,497,907,071	
현금및현금성자산	국민은행	228,901,600	228,901,600	질권설정
합계		10,700,284,708	12,726,808,671	

4. 유형자산

(1) 당반기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)							
구 분	당기초	증가	감소	재평가	대체	감가상각	당반기말
토지	283,994,000,000	-	-	-	-	-	283,994,000,000
건물	88,729,732,004	-	-	-	-	(521,805,831)	88,207,926,173
합계	372,723,732,004	-	-	-	-	(521,805,831)	372,201,926,173

(2) 전반기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)							
구 분	전기초	증가	감소	재평가	대체	감가상각	전반기말
토지	283,994,000,000	-	-	-	-	-	283,994,000,000
건물	89,773,343,666	-	-	-	-	(521,805,831)	89,251,537,835
합계	373,767,343,666	-	-	-	-	(521,805,831)	373,245,537,835

(3) 토지와 건물은 재평가모형으로 평가하고 있으며 2022년 12월 31일을 기준시점으로 재평가하였습니다. 평가액은 회사와 독립적인 전문평가인인 프라임감정평가법인(주)의 감정평가 결과를 근거로 하였습니다.

재평가모형을 적용하는 토지와 건물이 원가모형으로 평가되었을 경우의 장부금액은 각각 283,994,000천원 및 77,272,585천원이며 재평가모형을 도입함에 따라 재평가이익 167,506,970천원이 발생하였습니다. 한편, 당반기말 현재 167,506,970천원의 재평가이익을 기타포괄손익누계액으로 계상하고 있습니다.

5. 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 회사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)			
소재지(*)	면적(m ²)	장부가액	공시지가
서울특별시 서초구 서초동 1498-5	4,172.67	283,994,000,000	70,685,029,800

(*) 회사는 해당 토지의 면적 15,957.4m² 중 4,172.67m²의 대지권을 소유하고 있습니다.

6. 담보제공내역

당반기말 현재 회사의 자산이 담보로 제공된 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)			
담보제공자산	설정권자	담보설정금액	담보권의 종류
토지 및 건물	(주)위대한상상	1,071,549,000	근저당권
	(주)보이저엑스	292,356,000	전세권
	유한회사 딜리버리히어로코리아	363,519,000	근저당권
	(주)수아랩	714,342,612	근저당권
	더핑크퐁컴퍼니(주)	984,237,600	전세권
	(주)코그박스코리아	277,802,388	근저당권
	의료법인녹십자의료재단	230,806,800	근저당권
	번개장터 주식회사	535,361,400	전세권
건물	(주)게임베리	1,071,516,600	근저당권
	합 계	1,799,116,800	전세권
		7,340,608,200	

7. 차입금

(1) 당반기말 현재 회사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)						
구분	차입처	차입용도	이자율	금액	최종만기일	상환방법
장기차입금	삼성화재해상보험(주)	부동산 매매 및 부대비용	3.20%	100,900,000,000	2027-02-28	만기일시상환
장기차입금	삼성생명보험(주)	부동산 매매 및 부대비용	3.20%	100,000,000,000	2027-02-28	만기일시상환
합계				200,900,000,000		

(2) 전기말 현재 회사의 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)						
구분	차입처	차입용도	이자율	금액	최종만기일	상환방법
장기차입금	삼성화재해상보험(주)	부동산 매매 및 부대비용	3.20%	100,900,000,000	2027-02-28	만기일시상환
장기차입금	삼성생명보험(주)	부동산 매매 및 부대비용	3.20%	100,000,000,000	2027-02-28	만기일시상환
합계				200,900,000,000		

(3) 상기 차입금과 관련하여 회사는 대주에게 다음과 같은 담보를 제공하였습니다.

- ① 부동산담보신탁계약상 1순위 우선수익권
- ② 보험금지급청구권에 대한 1순위 근질권
- ③ 이자유보계좌, 보험금계좌에 대한 예금반환청구권에 대한 1순위 예금채권 근질권

8. 자본금

(1) 당반기말과 전기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기말	전기말
발행할 주식의 총수:	200,000,000주	200,000,000주
1주당 액면금액	5,000	5,000
발행한 주식의 수:		
보통주	524,000주	524,000주
종류주	476,000주	476,000주
보통주자본금	2,620,000,000	2,620,000,000
종류주자본금	2,380,000,000	2,380,000,000

(2) 종류주

회사의 종류주는 의결권이 있으며, 이익배당 및 잔여재산 분배시 우선권을 보유합니다.

① 회사의 최초 사업연도로부터 제9기의 사업연도까지는, 종류주식의 배당률을 사업연도별로 3.25%(연환산 6.50%)로 하고(단, 최초 사업연도는 주금납입일부터 사업연도 종료일까지의 일수 / 365 * 배당률 * 2), 보통주식 및 종류주식에 대하여 배당가능이익을 다음의 순서로 배당합니다.

1. 종류주식에 대하여 부동산투자회사법 제28조에서 정한 방법에 의하여 배당률에 따라 배당합니다. 다만, 종류주식에 대하여 배당률에 의한 배당을 하지 못한 사업연도가 있는 경우 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당 시에 최우선순위로 배당합니다.

2. 본 항 제1호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 남은 배당가능이익을 보통주식에 대하여 배당합니다.

② 회사의 제10기의 사업연도부터 회사가 보유한 부동산의 매각일이 속한 결산기의

직전 결산기까지는 보통주식 및 종류주식에 대하여 배당가능이익을 각 주식의 발행가액에 비례하여 안분 배당합니다. 단, 제9기의 사업연도에 이 회사 주주총회 결의를 거친 유상감자 절차에 따라 제10기의 사업연도 중에 감자의 효력이 발생하는 주식에 대해서는 최초 사업연도에 관한 배당 방법에서 정하는 방식에 따라 배당합니다.

③ 회사의 보유자산의 매각일이 속한 결산기에는 보통주식 및 종류주식에 대하여 다음의 순서로 배당합니다.

1. 종류주식에 대하여 1주당 금 44,027원(제9기의 사업연도에 이 회사 이사회 및/또는 주주총회 결의를 거친 회사의 자본재조정(이 회사의 사업계획상 사업기간 연장 및 이를 위한 자본재구조화를 의미하며, 이하 "자본재조정")시 보유자산의 가치를 평당 3,450만원을 기준으로 산정한 1주당 평가이익)에 해당하는 금액을 배당합니다.

2. 본항 제1호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당합니다.

3. 본항 제1호에서 제2호까지의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 배당합니다.

4. 본항 제1호에서 제3호까지의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 보통주식 및 종류주식에 대하여 각 주식의 발행가액에 비례하여 안분 배당합니다.

④ 청산 등의 사유로 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산은 현금으로 환금한 후 회사의 모든 비용 등을 지급하고 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음의 순서에 따라 주주에게 분배합니다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하여, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있습니다.

1. 종류주식에 대하여 제1항 제1호, 제3항 제1호 내지 제2호에 따라 배당하지 못한 금액이 있는 경우 그 상당액을 분배합니다.

2. 보통주식에 대하여 제 3항 제 3호에 따라 배당하지 못한 금액이 있는 경우 그 상당액을 분배합니다.

3. 본 항 제 1호에서 제 2호까지의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우 보통주식 및 종류주식에 대하여 각 주식의 발행가액에 비례하여 안분하여 분배합니다.

9. 법인세비용 등

(1) 회사의 당반기 및 전반기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기	전반기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당반기와 전반기 중 회사의 법인세비용차감전순손익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기	전반기
법인세비용차감전순손익	1,821,006,428	1,691,424,559
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제) 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제59조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

10. 주당순이익

(1) 당반기 및 전반기의 기본주당순이익 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당반기	전반기
반기순이익	1,821,006,428	1,691,424,559
우선주 귀속 반기순이익	866,799,060	805,118,090
보통주 귀속 반기순이익	954,207,368	886,306,469
가중평균유통보통주식수	524,000	524,000
기본주당순이익	1,821	1,691

(2) 당반기 및 전반기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위 : 주)			
일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	524,000	92	48,208,000
합계			48,208,000
일수			92
가중평균유통보통주식수			524,000

② 전반기

(단위 : 주)			
일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	524,000	91	47,684,000
합계			47,684,000
일수			91
가중평균유통보통주식수			524,000

(3) 희석주당순이익

당반기 및 전반기에는 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당순이익을 계산하지 않았습니다.

11. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 수수료 관련 사항은 다음과 같습니다.

구분	내역
매입수수료	부동산 매입업무에 대한 대가로 2,000백만원을 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내에 지급합니다.
운용수수료	<p>매 결산기별 자산운용업무 수행에 대한 대가로서 다음 각 호에 해당하는 금액을 각 사업기간별로 지급하되, 어느 사업기간 중에 사업계획상 사업기간 연장 및 이를 위한 자본재구조화(이하 "자본재조정")가 완료되는 경우에는 아래 1호의 기간과 제 2호의 기간을 구분하여 일할 계산합니다.</p> <p>다만, 사업기간 1기(설립일~2017.08.31) 및 제2기(2017.09.01~2018.08.31)은 운용수수료를 지급하지 않으며, 제3기부터 매 결산기 단위로 결산주주총회 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급하고, 매 입부동산이 매각되는 사업기간에는 그 사업기간 기산일부터 잔여 계약기간까지 발생할 운용수수료를 일할계산하여 부동산 매각의 매각완결일(매각 거래의 거래대가 수령일을 의미하며 이하 "매각완결일")로부터 7일 이내에 지급합니다.</p> <p>1. 설립일로부터 자본재조정완료일(이하 "자본재조정 완료일")까지 : 연간 300백만원</p> <p>2. 자본재조정 완료일 이후 : 연간 567백만원</p>
매각성과수수료	<p>1. 설립일로부터 자본재조정 완료일까지 : 우선주식에 대하여 내부수익률(처분이익을 포함하고, 매각성과수수료를 차감함) 7% 이상 배당(분배)가 가능할 경우 매각차익의 10%를 지급합니다.</p> <p>2. 자본재조정 완료일 이후 : 자본재조정 완료일을 개시일로 하여 전체주식에 대하여 내부수익률(처분이익을 포함하고, 매각성과수수료를 차감함)이 7% 이상 배당이 가능할 경우 매각차익의 10%를 지급합니다. 매각차익은 부동산의 매입시점 장부상 취득원가를 기준으로 산정합니다.</p> <p>3. 유상감자에 따른 소각대금이 보유자산을 매각한다면 매각차익이 발생할 것을 전제로 산정 되었을 경우, 매각차익 중 당해 유상감자로 소각되는 주식의 지분 비율에 해당하는 금액에 대하여 1호 또는 2호에 따라 계산한 매각성과수수료를 각 지급합니다.</p>

구분	내역
	4. 제3호에 따른 수수료가 지급된 경우, 해당 수수료 상당액을 매각성과 수수료에서 공제합니다.
자본재조정수수료	매각성과수수료와 별도로 사업기간 연장을 위해 수행하는 자본재조정 관련 업무의 대가로서 지급하는 자본재조정수수료는 1,000백만원으로 합니다. 자본재조정수수료는 사업기간 연장을 위해 필요한 변경인가(또는 등록)를 득한 후, 실제 자본재조정을 통해 연장된 사업기간이 개시된 날로부터 7일 이내에 지급합니다.

(2) 자산보관계약

회사는 흥국생명보험(주)와 증권, 현금, 기타재산(부동산을 제외한) 등의 자산의 보관 업무에 관하여 위탁계약을 체결하고 매 결산기 단위로 750만원(연간 1,500만원, VAT 별도)을 지급합니다. 한편 회사는 부동산 등의 자산의 보관 업무에 관하여 교보자산신탁(주)과 위탁계약을 체결하였으며, 부동산담보신탁계약에서 정하는 요율에 따라 기본보수 및 재산처분보수를 지급합니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 결산기 마다 1,850만원(연간 3,700만원, VAT별도)을 해당 결산 주주총회 이후 7일 이내에 현금 지급합니다.

(4) 부동산담보신탁

회사는 교보자산신탁(주)와 부동산 소유권 및 회사가 부담하는 채무 또는 책임의 이행을 보장하기 위한 부동산담보신탁 계약을 체결하였습니다. 해당 부동산담보신탁 계약의 피담보채무의 범위는 다음과 같습니다.

구분	내역
우선수익자	삼성화재해상보험(주), 삼성생명보험(주)
피담보채무	선순위차입금
대출금액	200,900백만원
수익권증서 발행금액	255,480백만원

(5) 보험계약

회사는 당반기말 현재 건물에 대하여 현대해상화재보험(주)의 재산종합보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 원)			
보험종류	내용	부보금액	연보험료
패키지 보험	재산종합	90,473,575,000	25,490,000
	기계위험	18,094,715,000	
	기업휴지	29,603,038,344	
	시설운용배상책임	5,000,000,000	
	주차배상책임	300,000,000	
가스사고 배상책임	대인	80,000,000	20,000
	대물	300,000,000	
승강기사고 배상책임보험	대인	160,000,000	230,200
	대물	20,000,000	

(*) 차입금과 관련하여 동 부보금액 중 삼성생명보험(주)에 120,000백만원, 삼성화재해상보험(주) 135,480백만원이 질권 설정되어 있습니다.

(6) 자금관리

회사는 삼성화재해상보험(주) 및 삼성생명보험(주)와 체결한 대출계약서에 따라 다음과 같은 계좌를 개설하여 유지해야 합니다.

① 운영계좌

회사는 대출금 및 차주가 지급받는 일체의 수입금(보험금계좌로 입금되는 금액 제외) 및 임대차계약의 임차인으로부터 수령하는 임대차보증금, 임대료, 관리비수입금 및 기타 금원(보험금계좌로 입금되는 금액 제외)을 운영계좌에 입금 되도록 해야하며 대출약정서에서 정하는 순서에 따라 인출되도록 해야 합니다.

② 이자유보계좌

회사는 어느 부채상환계수평가일 기준으로 부채상환계수가 1.2 이하인 경우, 해당 시점의 향후 3개월 동안의 대출이자 상당액이 이자유보계좌의 잔액으로 유지되도록 부족 금액을 해당 부채상환계수 평가일로부터 15 영업일 이내에 이자유보계좌에 입금 되도록 해야 합니다. 다만 3개월 동안의 대출이자 금액 이상이 이자유보계좌에 유

보되어 유지되고 있는 한 추가 이자유보의무를 부담하지는 않되, 해당 이자유보금을 일부 사용하여 3개월 동안의 대출이자 금액에 미달하는 경우 해당 부족금액에 대한 추가 유보의무를 부담해야 합니다. 한편, 어느 부채상환계수평가일 기준으로 부채상환계수가 1.2를 초과하는 경우, 이자유보계좌에 예치된 금원 및 발생이자 전부를 대주의 사전동의 하에 운영계좌로 출금 할 수 있으며, 해당 경우를 제외하고는 이자유보계좌에 유보된 이자유보금을 대주가 요청하여 대출금에 대한 이자 상환을 위해 사용하는 경우 이외에 다른 용도로 사용 되도록 해서는 안됩니다.

③ 보험금계좌

회사는 보험계약에 따라 지급받는 일체의 보험금, 해지환급금 및 반환보험료 등을 보험금계좌로 수령하여 예치해야 합니다. 다만, 제3자에게 보험금청구권과 관련한 손해 또는 기타 손실을 보상하기 위한 경우, 해당 금액을 보험금계좌로 수령하는 대신 제3자에게 직접 지급 할 수 있습니다. 한편, 회사는 대주의 사전 동의 하에 보험금계좌에 예치된 금원을 i)보험금 수령과 관련된 건물의 보수 또는 수리에 사용(해당 보수 또는 수리와 관련하여 차주의 세금, 수수료, 경비 및 비용의 지급을 포함)하기 위한 용도 또는 ii)대출금을 (조기)상환 하기 위한 용도, 또는 iii)관련 보험금 청구권과 관련한 손해 또는 기타 손실을 보상하기 위해 제3자에게 지급하기 위한 용도로 사용할 수 있습니다. 단, 보험에 따른 보험금 지급액이 금 일십억원 이하인 경우 회사는 대주의 사전동의 없이 회사의 판단 하에 해당 보험금을 위의 i),ii),iii)의 용도로 사용할 수 있으며, 사용 후 지체없이 대주에게 보험금을 해당 용도로 사용하였다는 증빙자료를 교부해야 합니다.

12. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당반기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
지배기업	대한지방행정공제회
유의적인 영향력을 행사하는 기업	(주)케이티엔지

(2) 당반기와 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.

(3) 당반기말과 전반기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 없습니다.

(4) 당반기 중 회사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 900천원으로 주요 경영진은 회사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당반기와 전반기 중 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
계정과목	당반기	전반기
임원보수	900,000	900,000
감가상각비	521,805,831	521,805,831
세금과공과	171,728,701	177,610,351
합계	694,434,532	700,316,182

14. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다.

한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 일치하며 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.