

주식회사 코크렙제 51 호위탁관리부동산투자회사

2025 년 제 3 차 이사회 의사록

1. 일 시 : 2025 년 07 월 07 일 (월) 오후 1 시
2. 장 소 : 서울시 마포구 월드컵북로 60 길 17 우리금융 상암센터 3 층 회의실

법인이사총수 1명	출석법인이사수 1명
감독이사총수 2명	출석감독이사수 2명

의장인 법인이사 주식회사 코람코자산신탁으로부터 당사 정관 제34조 제2항의 규정에 의거, 직무수행자로 선임된 허상배는 의장석에 등단하여 본 회의가 적법히 성립됨을 확인하고, 개회를 선언하다.

이어 의장은 보고사항을 보고 후, 다음 안건을 부의하고 심의를 구하다.

■ 보고사항

1. 제11기 결산기 자산운용 보고의 건
2. 제11기 결산기 투자보고서 제출 보고의 건

■ 제1호 안건 : 제11기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건

의장은 제1호 안건에 대해 상세히 설명하고, 출석한 이사에게 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석한 이사 전원은 [붙임1]과 같이 원안대로 승인 가결하다.

■ 제2호 안건 : 제11기 현금배당 승인의 건

의장은 제2호 안건에 대해 상세히 설명하고, 출석한 이사에게 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석한 이사 전원은 [붙임2]와 같이 원안대로 승인 가결하다.

■ 제3호 안건 : 위탁보수 지급 승인의 건

의장은 제3호 안건에 대해 상세히 설명하고, 출석한 이사에게 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석한 이사 전원은 [붙임3]과 같이 원안대로 승인 가결하다.

■ 제4호 안건 : 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건에 대해 상세히 설명하고, 출석한 이사에게 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석한 이사 전원은 아래와 같이 원안대로 승인 가결하다.

- 아 래 -

1. 주주총회 개최일시 : 2025년 07월 22일 (화) 오전 11시
2. 주주총회 개최장소 : 서울시 마포구 월드컵북로60길 17 우리금융상암센터3층 회의실
3. 회의 보고사항 : 1. 영업보고, 2. 감사보고
4. 회의목적사항 :
제1호 안건: 제11기 재무제표 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건
제2호 안건: 제11기 현금배당 승인의 건
제3호 안건: 감독이사 선임의 건
제4호 안건: 제12기 감독이사 보수 승인의 건

의장은 이상으로 금일 안건이 심의 종료되었음을 고하고 폐회를 선언하다.

위 의사의 경과요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사가 기명 날인하다.

2025 년 07 월 07 일

주식회사 코크렙제 51 호위탁관리부동산투자회사

의장, 법인이사

감독이사

감독이사

주식회사 코람코자산신탁

도병윤

이석연



[붙임 1]

1. 재무상태표

제 11 기 2025년 04월 30일 현재

제 10 기 2024년 10월 31일 현재

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

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

부 채 총 계		195,591,241,390		195,308,527,956
자 본				
I.자본금		8,350,000,000		8,350,000,000
보통주자본금	1,000,000,000		1,000,000,000	
제1종 종류주자본금	6,350,000,000		6,350,000,000	
제2종 종류주자본금	1,000,000,000		1,000,000,000	
II.자본잉여금		72,758,440,574		74,615,440,574
주식발행초과금	72,758,440,574		74,615,440,574	
III.이익잉여금(결손금)		(11,286,715,742)		(11,754,515,231)
미처분이익잉여금(미처리결손금)	(11,286,715,742)		(11,754,515,231)	
자 본 총 계		69,821,724,832		71,210,925,343
부채와자본총계		265,412,966,222		266,519,453,299

2. 손익계산서

제 11 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일 까지
제 10 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일 까지

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 11(당) 기		제 10(전) 기	
I.영업수익		8,553,262,301		8,047,849,003
임대수익	5,182,669,483		4,743,070,947	
관리수익	3,155,546,718		3,008,513,966	
기타수익	215,046,100		296,264,090	
II.영업비용		3,423,219,411		5,741,767,899
임원보수	1,800,000		1,800,000	
자산관리수수료	148,767,123		150,819,672	
자산보관수수료	5,000,000		5,000,000	
사무수탁수수료	20,000,000		20,000,000	
부동산위탁수수료	1,043,172,000		1,065,297,342	
수도광열비	582,921,017		785,325,677	
세금과공과금	261,919,020		251,526,939	
감가상각비	1,229,175,996		1,229,175,996	
보험료	5,847,964		6,429,066	
지급수수료	47,654,291		2,162,641,207	
수선비	76,962,000		63,710,000	
기타비용	-		42,000	
III.영업이익		5,130,042,890		2,306,081,104
IV.영업외수익		15,715,221		21,530,378

이자수익	15,712,789		21,530,085	
잡이익	2,432		293	
V.영업외비용		3,956,088,352		2,834,917,208
이자비용	3,956,088,352		2,834,917,208	
잡손실	-		-	
VI.법인세비용차감전순이익		1,189,669,759		(507,305,726)
VII.법인세비용		-		-
VIII.당기순이익		1,189,669,759		(507,305,726)

3. 이익잉여금처분계산서

제11(당)기2024년 11월 01일부터
2025년 04월 30일까지
처분예정일2025년 07월 22일

제10(전)기2024년 05월 01일부터
2024년 10월 31일까지
처분확정일2025년 01월 17일

(단위: 원)

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

- 주당 배당금 산정내역

(단위: 원)

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

*배당금 산정액(안): 1,189,669,759(당기순이익)+1,229,175,996(당해년도 감가상각비) =2,418,845,755원 예정

- 배당 성향

(단위: 원)

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

4. 자본변동표

제 11 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일 까지
제 10 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일 까지

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

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

5. 현금흐름표

제 11 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일 까지
제 10 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일 까지

주식회사 코크렙제51호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 11(당) 기		제 10(전) 기	
I.영업활동으로 인한 현금흐름		2,778,394,416		1,168,249,869
1.당기순이익	1,189,669,759		(507,305,726)	
2.현금의 유출이 없는 비용등의 가산	1,229,175,996		1,229,175,996	
감가상각비	1,229,175,996		1,229,175,996	

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

[붙임 2]

- 배당금 산정 내역(안)

1) 배당금 : 2,418,845,755원

$*1,189,669,759 + 1,229,175,996 = 2,418,845,755\text{원}$ 예정(십원미만 단위는 변동될 수 있음)

2) 주당 배당금 산정내역

(단위: 원)

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

※ 당기 배당금은 정관 제10조의3항에 따라 제1종 종류주식, 제2종 종류주식 순으로 배당하며, 남은 배당 가능이익은 보통주식에 배당한다.

- 3) 배당금 지급 시기: ① 명부주주 2025년 7월 30일 이내 예정
② 실질주주 2025년 7월 30일 이내 예정



[붙임 3]

- 위탁보수 지급 내역

1. 자산관리보수 상세 내역

(VAT 별도)

업체명	보수 기간	수수료 기준	금액(원)
(주)코람코자산신탁	- 12기 (2025.05.01-2025.10.31)	- 매 결산기 마다 일할계산	151,232,877

2. 자산보관보수 상세 내역

(VAT 별도)

업체명	보수 기간	수수료 기준	금액(원)
엔에이치투자증권(주)	- 12기 (2025.05.01-2025.10.31)	- 매 결산기 마다 5,000,000원	5,000,000

3. 사무수탁보수 상세 내역

(VAT 별도)

업체명	보수 기간	수수료 기준	금액(원)
우리펀드서비스(주)	- 12기 (2025.05.01-2025.10.31)	- 매 분기별 10,000,000원	20,000,000

