

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.06.30 까지

(제 9 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.09.29

회 사 명 :	주식회사 코크렙티피위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	주식회사 코람코자산신탁			
본점소재지 :	서울시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내			
	(전화번호)	02-787-0042		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	주식회사 코람코자산신탁	(직책)	이사
	(전화번호)	02-787-0042	성명	박종선
공시책임자 :	(회사)	주식회사 코람코자산신탁	(직책)	이사
	(전화번호)	02-787-0042	성명	박종선



Handwritten signature of Park Jong-seon

Handwritten signature of Park Jong-seon

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	주식회사 코크렙티피위탁관리 부동산투자회사
(2) 설립일	2018.07.03
(3) 소재지	서울시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.06.30 (단위: 원)
자산총계	549,631,303,311
부채총계	318,736,218,832
자본총계	230,895,084,479
자 본 금	168,579,615,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(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
	(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, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X

해외물건 소재지	해당없음
----------	------

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	2020.02.18
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	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(㈜신한은행)
- 2018.09.05 국토교통부 영업인가 신청
- 2018.11.20 자산관리위탁계약체결(㈜코람코자산신탁)
- 2018.11.20 일반사무위탁계약체결(㈜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 (㈜국민은행 -> ㈜케이비펀드파트너스)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001 설립 및 건설교통부 인가 2009 금융투자업(신탁업) 인가	결격사유 없음
감독이사	정봉관	1969.04.19	現 대주회계법인 이사 (2001년~현재)	결격사유 없음
감독이사	박용진	1967.03.04	現 사학연금공단 서울센터장 (1993년~현재)	결격사유 없음
감독이사	정형종	1966.03.08	現 사학연금공단 투자전략실장 (1991년~현재)	결격사유 없음
감독이사	송주민	1978.10.24	現 사학연금공단 부동산인프라팀장 (2004년~현재)	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

* 감독이사 박용진, 정형종, 송주민 일신상의 사유로 2025.07.24 사임.

* 감독이사 박수진, 김현진, 김진환 2025년 제1차 임시주주총회로(2025.07.24) 신규 선임.

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
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

[2025.06.30 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%



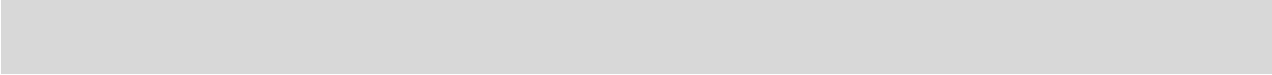
3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										



4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.06.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
사립학교 교직원연 금공단	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제3호	보통주	32,663,043			32,663,043		청약예외주 주	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



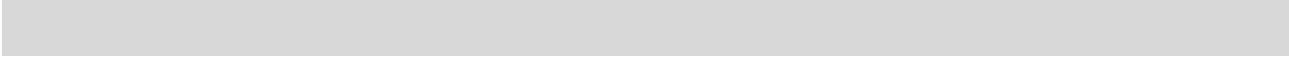
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.06.30 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	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 지급제한 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
보통주	17,417,811,473	5,327,789,066	0	0

배당금	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%
연환산배당율		16.09%	4.84%	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

【 2025.06.30 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	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	472,660	87.78	467,995	85.15	85.15	85.15
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	56,172	10.43	72,714	13.23	13.23	13.23
기타 자산	9,655	1.79	8,923	1.62	1.62	1.62
총계	538,487	100.00	549,631	100.00	100.00	100.00

- ※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)
2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	472,660	467,995	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	완공 (개축)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1	TP타워	오피스	서울특별시 영등포구 의사 당대로 96	2024.02.27	2024.03.20	1.장기차입금(근저 당권) : 312,000,000,000 원 2. 임대보증금(근 저당권) : 58,316,312,280원 3. 임대보증금(전세 권) : 200,000,000원	일반	10,142.00	141,690.98	6,011.37	
2	지상권 (여의도동 27-2번지 업무시설)	오피스	서울특별시 영등포구 의사 당대로 96	2024.02.27	2020.09.23	1. 장기차입금(근저 당권) : 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 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 TP타워		472,503		5,715			12,689		465,528	56,297	일반
2 지상권 (여의도동 27- 2번지 업무시 설)									2,467		



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 TP타워	141,690.98	141,690.98	100.00%	38
지상권 2 (여의도동 27-2번지 업무 시설)				



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	신한은행	변동	50,339	46,881	
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	0	20,000	계좌 419415-23-86904



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	5	5	
그 밖의 기타자산	미수수익	390	390	
그 밖의 기타자산	선급비용	2,113	2,113	
그 밖의 기타자산	선급법인세	55	55	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	6,360	6,360	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	신한은행	변동	50,339	46,881
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	0	20,000



4. 기타자산 변경내역

- 매출채권 : 전기 4,643,429원 -> 당기 4,634,025원 - 미수수익 : 전기 176,739,634원 -> 당기 389,926,536원 - 선급비용 : 전기 3,301,835,987원 -> 당기 2,113,315,269원 - 선급법인세: 전기 65,492,970원 -> 당기 54,687,930원 - 장기선급비용 : 전기 6,106,172,737원 -> 당기 6,359,980,320원
--

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	28,237,808,162	67.19%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	11,920,390,845	28.36%	
	기타수익	1,290,221,726	3.07%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	565,789,786	1.35%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		11,000,004	0.03%	잡이익
총 수 익		42,025,210,523	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 TP타워	28,237,808,162	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

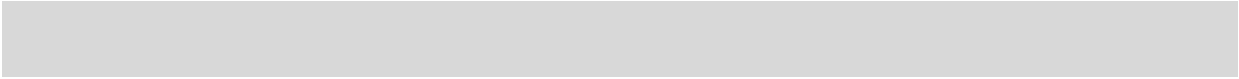
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 TP타워	11,920,390,845	100.00%	연평균상승률 3.0%
2 지상권 (여의도동 27-2번지 업무시설)		0.00%	



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	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	신한은행	변동	442,902,400	330,224,065	
정기예금	신한은행	3.49	29,195,286	28,797,963	계좌 200-945-853287
정기예금	신한은행	3.4	4,273,222	4,215,069	계좌 200-952-917202
정기예금	신한은행	3.4	5,250,938	5,179,478	계좌 200-952-884400
정기예금	신한은행	3.4	1,132,234	1,116,823	계좌 200-952-789296
정기예금	신한은행	3.4	3,969,586	3,915,561	계좌 200-952-585379
정기예금	신한은행	3.4	984,550	971,151	계좌 200-952-345366
정기예금	신한은행	3.4	5,852,386	5,772,739	계좌 200-952-476757
정기예금	신한은행	3.4	509,342	502,409	계좌 200-952-682770
정기예금	신한은행	3.22	11,789,670	11,629,223	계좌 200-972-566572
정기예금	신한은행	3.22	4,140,830	4,084,476	계좌 200-972-565659
정기예금	신한은행	3.22	2,285,250	2,254,150	계좌 200-972-566177
정기예금	신한은행	3.22	2,079,170	2,050,870	계좌 200-972-565941
정기예금	신한은행	3.15	3,263,944	3,846,704	계좌 200-972-900254
정기예금	신한은행	3.15	18,338,434	21,612,667	계좌 200-972-901579
정기예금	국민은행	2.8	0	139,616,438	계좌 419415-23-86904

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	4,818,784,560	17.84%	
	기타비용	15,317,483,211	56.70%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		6,880,523,559	25.47%	사무수탁비용, 이 자비용, 잡손실
총 비 용		27,016,791,330	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	TP타워	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	3,000,000	3,000,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	445,780,684	445,780,684			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	3,457,042,125	3,457,042,125			
자산보관수수료	19,835,616	19,835,616			
일반사무 위탁수수료	29,753,424				29,753,424
기타지급수수료	1,064,335,161	1,064,335,161			
유형자산 감가상각비	4,780,408,122	4,780,408,122			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	38,376,438	38,376,438			
세금과공과	725,235,923	725,235,923			
광고선전비	107,950,000	107,950,000			
보험료	34,953,050	34,953,050			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	460,511,100	460,511,100			
청소비	0				
수도광열비	2,253,740,652	2,253,740,652			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	6,745,098,900	6,745,098,900			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	-	%	해당없음		0
	성과보수(매입)		취득금액의	-	%	해당없음		0
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.2	%	■임대운영기간 중 -보수금액 : 연간 898,950,000원 -지 급 일 : 설립된 날로부터 지급하며, 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내	445,780,684	898,950,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	-	%	해당없음		0
	기본보수(매각)		매각금액의	-	%	해당없음		0
	성과보수(매각)		매각차익의	-	%	해당없음		0
	사무수탁회사		위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	보수금액 : 연간 6,000만원 지 급 일 : 영업인가를 득한 날로부터 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내			29,753,424
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행	보수금액 : 연간 4,000만원 지 급 일 : 영업인가를 득한 날로부터 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내			19,835,616	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 직 전 은행영업일)에 지급			3,457,042,125	6,914,084,250	
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							3,952,411,849	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

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



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당해회사수익률	14.22	12.11	(4.42)	(0.14)

- ※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
- 결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])
- ※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금
- ※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것
- ※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

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

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기	제 9 기	기말	기준일	2025.06.30	현재
전기	제 8 기	기말	기준일	2024.12.31	현재

회사명: 주식회사 코크렙티피위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 9 (당)기 기말		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		69,443,297,178		53,887,726,587
1) 현금및현금성자산	46,880,733,418		50,339,014,567	
2) 단기금융상품	20,000,000,000			
3) 매출채권	4,634,025		4,643,429	
5) 미수수익	389,926,536		176,739,634	
9) 선급비용	2,113,315,269		3,301,835,987	
11) 선급법인세	54,687,930		65,492,970	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		480,188,006,133		484,599,550,675
1) 장기금융상품	5,833,018,060		5,833,018,060	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	465,527,997,613		470,154,973,300	
건물	478,017,703,406		478,063,920,971	
강가상각누계액(유형자산-건물)	(12,689,355,793)		(7,908,947,671)	
기타(건설중인자산)	199,650,000			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	2,467,010,140		2,505,386,578	
기타	2,467,010,140		2,505,386,578	
110) 기타비유동자산	6,359,980,320		6,106,172,737	
자 산 총 계		549,631,303,311		538,487,277,262
1. 유동부채		3,599,235,578		3,377,990,374
4) 기타선수금	22,665,739		467,410,145	
6) 미지급금	946,545,345		1,282,861,964	
7) 미지급비용	1,272,263,234		207,284,151	
9) 부가세예수금	1,357,761,260		1,420,434,114	
2. 비유동부채		315,136,983,254		313,894,832,536
3) 장기차입금	258,840,026,094		258,065,283,376	
5) 비유동보증금	56,296,957,160		55,829,549,160	
부 채 총 계		318,736,218,832		317,272,822,910
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)		12,602,552,319		2,921,922,192
자 본 총 계		230,895,084,479		221,214,454,352
부채 및 자 본 총 계		549,631,303,311		538,487,277,262



II. 손익계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

전기 제 8 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: 주식회사 코크렙티피위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	20,154,069,443	41,448,420,733	21,426,365,141	40,499,382,835
2) 임대료수익	13,604,624,416	28,237,808,162	14,674,412,122	27,434,391,679
3) 관리비수익	5,973,423,345	11,920,390,845	5,956,450,343	11,814,703,923
7) 기타영업수익	576,021,682	1,290,221,726	795,502,676	1,250,287,233
II. 영업비용	10,036,565,316	20,166,021,195	10,150,429,392	20,964,245,238
2) 급여	1,500,000	3,000,000	1,500,000	3,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	224,121,780	445,780,684	225,965,574	451,931,147
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	1,647,665,624	3,457,042,125	1,472,886,960	3,984,624,736
8) 자산보관수수료	9,972,603	19,835,616	10,054,646	20,109,290
9) 일반사무위탁수수료	14,958,904	29,753,424	15,081,968	30,163,935
10) 기타지급수수료	532,938,488	1,064,335,161	785,232,205	1,015,617,147
11) 유형자산감가상각비	2,390,088,516	4,780,408,122	2,389,571,587	4,773,357,309
13) 무형자산감가상각비	19,188,219	38,376,438	19,188,219	38,376,438
14) 세금과공과	364,917,102	725,235,923	686,690,382	1,372,404,298
15) 광고선전비	72,050,000	107,950,000	34,230,000	91,560,230
16) 보험료	17,457,448	34,953,050	17,839,186	35,678,372
21) 수선유지비	414,421,100	460,511,100	17,109,000	17,109,000
23) 수도광열비	936,141,932	2,253,740,652	1,055,880,583	2,291,611,814
29) 기타영업비용	3,391,143,600	6,745,098,900	3,419,199,082	6,838,701,522
III. 영업이익	10,117,504,127	21,282,399,538	11,275,935,749	19,535,137,597
IV. 영업외수익	334,001,378	576,789,790	266,101,525	535,969,644
1) 이자수익	334,001,378	565,789,786	266,099,132	535,967,242
10) 기타영업외수익	0	11,000,004	2,393	2,402
V. 영업외비용	3,318,322,515	6,850,770,135	3,614,043,243	7,228,086,493
1) 이자비용	3,318,215,641	6,850,663,261	3,614,043,242	7,228,086,486
10) 기타영업외비용	106,874	106,874	1	7
VI. 법인세비용차감전이익(손실)	7,133,182,990	15,008,419,193	7,927,994,031	12,843,020,748
VII. 당기순이익(손실)	7,133,182,990	15,008,419,193	7,927,994,031	12,843,020,748
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	7,133,182,990	15,008,419,193	7,927,994,031	12,843,020,748
X I. 주당손익	212	445	235	381



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

전기 제 8 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: 주식회사 코크렙티피위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	처분예정일	2025.09.29	처분확정일	2025.03.20
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		12,602,552,319		2,921,922,192
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(2,405,866,874)		(9,921,098,556)	
2. 당기순이익(손실)	15,008,419,193		12,843,020,748	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(17,417,811,473)		(5,327,789,066)
4. 배당금	17,417,811,473		5,327,789,066	
보통주현금배당금	17,417,811,473		5,327,789,066	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(4,815,259,154)		(2,405,866,874)



IV. 현금흐름표

당기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30
전기 제 8 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: 주식회사 코크랩티피위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,065,440,352		26,881,734,640
1. 당기순이익(손실)		15,008,419,193		12,843,020,748
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		11,669,447,821		12,039,820,233
이자비용	6,850,663,261		7,228,086,486	
감가상각비	4,780,408,122		4,773,357,309	
기타	38,376,438		38,376,438	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(24,612,426,662)		1,998,893,659
금융상품의 변동	(20,000,000,000)			
매출채권의 변동	9,404		(1,875,687)	
미수수익의 변동	(213,186,902)		(110,687,797)	
기타미수금의 변동	10,805,040		71,737,970	
선급금의 변동	-		7,602,758,343	
선급비용의 변동	934,713,135		(1,905,432,329)	
기타선수금의 변동	22,663,594		2,366,309,705	
미지급금의 변동	(293,816,619)		(46,357,109)	
미지급비용의 변동	(5,010,941,460)		(6,702,515,842)	
예수금의 변동	(62,672,854)		724,956,405	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(195,932,435)		(79,334,809,410)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		3,717,565		0
유형자산의 처분	3,717,565			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(199,650,000)		(79,334,809,410)
유형자산의 취득	-		77,529,285,410	
기타	199,650,000		1,805,524,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(5,327,789,066)		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(5,327,789,066)		0
배당금의 지급	5,327,789,066			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(3,458,281,149)		(52,453,074,770)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(3,458,281,149)		(52,453,074,770)
VII. 기초 현금및현금성자산		50,339,014,567		102,792,089,337
VIII. 기말 현금및현금성자산		46,880,733,418		50,339,014,567



V. 자본변동표

당기제9기기말시작일2025.01.01종료일2025.06.30

전기제8기기말시작일2024.01.01종료일2024.12.31

회사명:주식회사 코크렙티퍼위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024년 07월 01일 (당기초)	168,579,615,000	49,712,917,160			-9,921,098,556			208,371,433,604
당기순이익(손실)					12,843,020,748			12,843,020,748
2024년 12월 31일 (당기말)	168,579,615,000	49,712,917,160			2,921,922,192			221,214,454,352
2025년 01월 01일 (당기초)	168,579,615,000	49,712,917,160			-9,921,098,556			208,371,433,604
배당금의 지급					-5,327,789,066			-5,327,789,066
당기순이익(손실)					15,008,419,193			15,008,419,193
2025년 06월 30일 (당기말)	168,579,615,000	49,712,917,160			12,602,552,319			230,895,084,479



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)

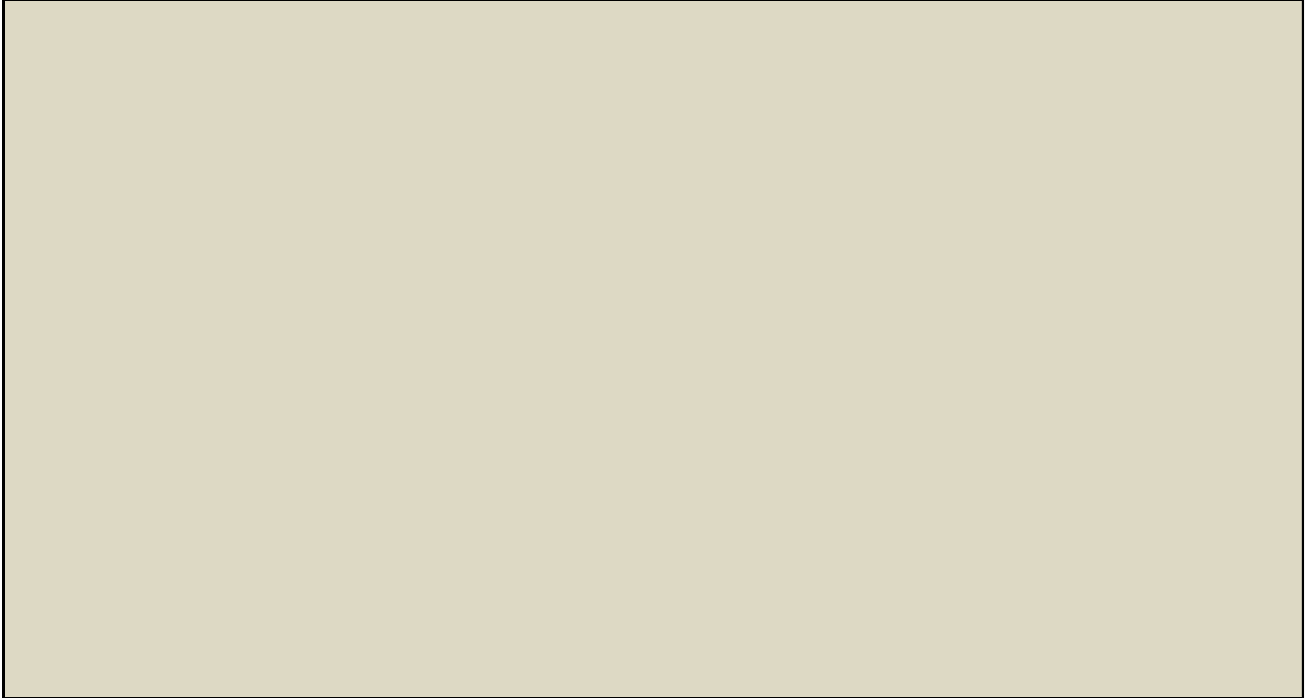
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

- '24.10.15 : 지체상금 분쟁 관련 시공사 채무부존재소송 소장 접수
(서울중앙지방법원 2024 가합 101747)
- '24.10.29 : 피고(코크렙티피) 소송고지서 도달
- '25.03.10 : 피고(코크렙티피) 답변서 제출 완료

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



주식

제 9(당) 기 2025년 06월 30일 현재

제 8(전) 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코크렙티피위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코크렙티피위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 7월 3일에 설립되어 2018년 11월 29일 국토교통부의 인가를 취득하였습니다. 회사의 주요사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)입니다.

회사의 당기말 현재 자본금은 168,580백만원이며 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위: 주)			
주 주	주식의 종류	주식수	지분율
코람코자산신탁	보통주	1,052,880	3.12%
사립학교교직원연금공단	보통주	32,663,043	96.88%
합 계		33,715,923	100.00%

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 06월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 회사설립일에 개시하여 2019년 5월 31일에 종료되며, 2기 사업연도는 2019년 6월 1일에 개시하여 2020년 5월 31일에 종료되며, 3기 사업연도는 2020년 6월 1일에 개시하여 2021년 5월 31일에 종료되며, 4기 사업연도는 2021년 6월 1일에 개시하여 2021년 12월 31일에 종료되며, 5기 사업연도는 2022년 1월 1일에 개시하여 2022년 12월 31일에 종료되며, 6기 사업연도는 2023년 1월 1일에 개시하여 2023년 12월 31일에 종료되며, 7기 사업연도는 2024년 1월 1일에 개시하여 2024년 6월 30일에 종료되며, 8기 사업연도는 2024년 7월 1일에 개시하여 2024년 12월 31에 종료됩니다.

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 유의적인 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 유형자산의 취득원가 산정시, 당해 자산의 제작원가 또는 구입원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 원가를 가산하고 있습니다. 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산의 가액은 공정가치를 취득원가로 하고, 동일한 업종 내에서 유사한 용도로 사용되고 공정가치가 비슷한 동종자산과의 교환으로 받은 유형자산의 취득원가는 교환으로 제공한 자산의 장부금액으로 인식합니다.

한편, 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.

최초 인식 후에 유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

또한, 유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

계정과목	추정내용연수
건물	50년

(3) 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

(4) 무형자산

영업권을 제외한 무형자산은 당해 자산의 제작원가 또는 구입가격에 자산을 의도한 목적에 사용할 수 있도록 준비하는 데 직접 관련되는 원가를 가산한 가액을 취득원가로 계상하고 있습니다.

무형자산은 사용가능한 시점부터 잔존가액을 영(0)으로 하여 아래의 내용연수동안 정액법으로 상각하며 이에 의해 계상된 상각액을 직접 차감한 잔액으로 평가하고 있습니다.

계정과목	추정내용연수
지상권	35년

(5) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에

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

(8) 기본주당이익

회사는 보통주에 귀속되는 회계기간의 당기순이익에 대하여 그 기간에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 기본주당이익을 계산하고 손익계산서에 표시하고 있습니다.

(9) 이익준비금 적립의무의 배제 및 초과배당

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

3. 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	예금의종류	금융기관명	당기말	전기말	인출제한 등
현금및현금성자산	보통예금	신한은행	46,880,733	50,339,015	지급제한(*1)

(*1) 회사는 사업비 지출 등 대출금입금계좌에서 건축비계좌 또는 운영계좌로 자금의 지급이 필요한 경우 대리금융기관의 동의를 받아 자금지급을 신청하도록 되어 있습니다.

4. 유형자산

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

<당기>

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

<전기>

(단위: 천원)				
구 분	기 초	증 감	대 체	전기말
건물	469,167,966	8,720,295	175,660	478,063,921
감가상각누계액	(3,135,590)	(4,773,357)	-	(7,908,948)
소계	466,032,375	3,946,938	175,660	470,154,973
건설중인자산	-	175,660	(175,660)	-

(2) 회사는 건물에 대해 원가모형을 적용하여 회계처리를 하고 있습니다. 한편, 자산 가치에 대한 참고정보를 제공하기 위하여 회사와 독립된 외부 전문 감정평가법인으로부터 2024년 2월 27일을 기준시점으로 건물 및 지상권에 대한 감정평가를 실시하였으며, 해당 기준시점의 감정평가액은 803,700백만원입니다. (주석5 참조)

(3) 당기 및 전기 중 자본화된 금융비용은 없습니다.

5. 무형자산

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

<당기>

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

<전기>

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	무형자산상각	처 분	전기말
지상권	2,543,763	-	(38,376)	-	2,505,387

한편, 장기차입금과 관련하여 지상권에 대하여 근저당권이 설정되어 있습니다 (주석 6,7 참조).

6. 차입금

(1) 당기말 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	차입처	이자율(%)	당기말	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			(1,159,974)		
장기차입금 장부금액			258,840,026		

(2) 전기말 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	차입처	이자율(%)	당기말	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			(1,934,717)		
장기차입금 장부금액			258,065,283		

(*) 기준금리결정일에 한국금융투자협회가 고시하는 금융채 1년물 금리(신용평가회사로부터 AAA이상의 신용등급을 받은 시중은행이 발행한 만기가 1년인 금융채1(은행채)에 대한 KIS자산평가와 한국자산평가 시가평가기준수익률의 단순산술평균)의 인출일 직전 삼(3)영업일 간 단순평균금리입니다.

(3) 대출 약정 사항

당기말 현재 회사가 차입금과 관련하여 체결한 주요 약정사항의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	금융기관	약정금액	사용잔액	미사용잔액
Tranche A-1	(주)국민은행	60,000,000	60,000,000	—
	농협은행(주)	50,000,000	50,000,000	—
	(주)신한은행	30,000,000	30,000,000	—
Tranche A-2	농협생명보험(주)	60,000,000	60,000,000	—
	교보생명보험(주)	60,000,000	60,000,000	—
합계		260,000,000	260,000,000	—

한편, 차입금을 담보하기 위하여 회사의 건물에 대한 보험금 청구권에 대한 근질권 및 지상권(무형자산)과 건물에 대하여 근저당권이 설정되어 있습니다. (주석7,13 참고)

7. 담보제공내역

당기말 현재 당사의 채무를 위하여 제공한 담보내역은 다음과 같습니다.

담보제공자산	설정권자	관련채무	관련채무금액	담보설정금액	담보권의 종류
건물	신한은행	임대보증금	2,316,615,900	3,859,655,040	근저당권
	신한자산운용		5,534,419,200	6,641,303,040	
	신한캐피탈		721,271,400	865,525,680	
	신한투자증권		18,078,995,200	21,694,794,240	
	우리종합금융		4,150,814,400	4,980,977,280	
	키움인베스트먼트		602,991,000	723,589,200	
	키움증권		8,192,826,000	9,831,391,200	
	키움투자자산운용		2,598,642,000	3,118,370,400	
	키움프라이빗에쿼티		303,304,500	363,965,400	
	타임폴리오자산운용		2,598,642,000	3,118,370,400	
	한국투자증권		2,598,642,000	3,118,370,400	
지상권 및 건물	국민은행	장기차입금	260,000,000,000	312,000,000,000	근저당권
	농협은행				
	신한은행				
	농협생명보험주식회사				
	교보생명보험주식회사				
건물	에스씨케이컴퍼니	임대보증금	200,000,000	200,000,000	전세권

8. 금융부채의 유동성 위험관리 방법 및 종류별 만기분석

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

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

<당기말>

(단위: 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상 ~ 2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	946,545	-	-	946,545
미지급비용	1,272,263	-	-	1,272,263
장기차입금	268,752,190	-	-	268,752,190
합계	270,970,998	-	-	270,970,998

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상 ~ 2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	1,282,862	-	-	1,282,862
미지급비용	207,284	-	-	207,284
장기차입금	12,846,099	263,053,581	-	275,899,679
합계	14,336,245	263,053,581	-	277,389,825

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

9. 자본

(1) 당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말
발행할 주식의 총수:	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수: 보통주식	33,715,923주

(2) 당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)				
내 역	당 기		전 기	
	주식수	금 액	주식수	금 액
기초잔액	33,715,923	168,579,615	33,715,923	168,579,615
기말잔액	33,715,923	168,579,615	33,715,923	168,579,615

(3) 당기말 회사의 주식발행초과금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
내 역	금 액
최초	1,920,750
유상증자	48,653,135
주식발행비용(*)	860,967
당기말	49,712,917

(*)주식발행비용(860,967천원)은 하기 일반기업회계기준 제15장에 따라 비용으로 인식하지 아니하고 주식의 발행가액에서 차감하여 인식하였습니다.

10. 이익잉여금(결손금)

(1) 당기말 현재 이익잉여금(결손금)의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
차기이월미처분이익잉여금	12,602,552	2,921,922

(2) 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

과 목	(단위: 원)			
	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
	처리예정일: 2025년 9월 29일		처리확정일: 2025년 3월 20일	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		12,602,552,319		2,921,922,192
1. 전기이월미처분잉여금(결손금)	(2,405,866,874)		(9,921,098,556)	
2. 당기순이익(손실)	15,008,419,193		12,843,020,748	
II. 이익잉여금처분액(결손금처리액)		17,417,811,473		5,327,789,066
1. 배당금				
가. 현금배당 (주당배당금(률): 당기: 517 원(10.33%) 전기: 158 원(3.16%)	17,417,811,473		5,327,789,066	
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(4,815,259,154)		(2,405,866,874)

11. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 회사의 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기와 전기 중 회사의 법인세비용차감전순이익(손실)과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	15,008,419	12,843,021
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의2 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 제51조에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

12. 주당이익(손실)

당기와 전기의 기본주당이익(손실)의 계산내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당이익(손실)

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
보통주순이익(손실)	15,008,419,193	12,843,020,748
가중평균유통보통주식수	33,715,923	33,715,923
기본주당이익(손실)	445	381

(2) 가중평균유통보통주식수의 산정내역

<당기>

구분	주식수	유통주식수	유통기간	유통일수	적수
기초	33,715,923주	33,715,923주	2025-01-01 ~ 2025-06-30	181	6,102,582,063
적수합계					6,102,582,063
유통보통주식수 (적수합계 ÷ 사업연도일수)					33,715,923

<전기>

구분	주식수	유통주식수	유통기간	유통일수	적수
기초	33,715,923주	33,715,923주	2024-07-01 ~ 2024-12-31	184	6,203,729,832
적수합계					6,203,729,832
유통보통주식수 (적수합계 ÷ 사업연도일수)					33,715,923

13. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험가입내역

당기말 현재 가입된 보험내역은 다음과 같습니다.

보험종류	보험사	부보금액	보험료
재산종합보험(*)	삼성화재보험(주)	1인당 150,000,000원 사고당 1,000,000,000원 총액 465,590,000,000원	36,499,600원
기계보험		139,677,000,000원	4,330,000원
기업휴지보험		167,239,460,000원	8,696,500원
일반배상책임보험		사고당 5,005,000,000원 1인당 2,000,000원	19,800,000원
승강기사고배상책임보험		대인 1인당 80,000,000 대물 1사고당 10,000,000	938,100원
도시가스지급보증보험		사고당 300,000,000원 1인당 150,000,000원	20,000원
주차장위탁관리계약 사용료 및 원상복구 지급보증보험	SG서울보증보험	693,000,000원	14,691,600원

(*)한편, 재산종합보험에 대해서 국민은행 외 4개은행은 장기차입금 약정액의 120%인 312,000,000천원의 근질권을 설정하고 있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

회사는 (주)코람코자산신탁과 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 유가증권의 매매 및 부동산 사용에 관한 권리의 취득·처분 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 자산운용업무에 대한 대가로 건설기간 및 임대운영기간에 각각 연간 1,037,236천원 및 898,950천원(VAT별도)을 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 수수료로 연간 40,000천원(VAT별도)을 결산일 이후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 일반사무위탁계약

회사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무 및 청산 업무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 수수료로 연간 60,000천원(VAT별도)을 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내에 지급하고 있습니다.

(5) 계류중인 소송사건

보고기간 종료일 현재 회사와 관련된 계류중인 소송은 회사 제소건 1건 (4,907백만원)이 있으며, 동 소송의 결과는 현재로서는 예측할 수 없습니다.

14. 특수관계자와의 주요거래

(1) 당기말 현재 특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
지배기업	사립학교 교직원연금공단
유의적인 영향력을 행사하는 기업	주식회사 코람코자산신탁

(2) 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	내역	당기	전기
주식회사 코람코자산신탁	자산관리수수료	445,781	451,931

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	내역	당기말	전기말
주식회사 코람코자산신탁	미지급자산관리수수료	490,359	-

(4) 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 자금거래 내역은 없습니다.

15. 배당금

(1) 당기 및 전기의 회사의 보통주주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
	보통주	보통주
배당금총액	17,417,811,473	5,327,789,066
발행주식수	33,715,923 주	33,715,923 주
1주당 배당금	517	158
1주당 액면가액	5,000	5,000
배당률(*)	10.33%	3.16%

(*) 동 배당률은 회사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환산된 회사의 보통주주의 배당률은 다음과 같습니다.

연환산배당률	당 기	전 기
보통주	20.50%	6.29%

(2) 당기 및 전기의 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금총액(A)	17,417,811,473	5,327,789,066
당기순이익(B)	15,008,419,193	12,843,020,748
배당성향(C=A÷B)	116.05%	41.48%

16. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 일치하며 당기와 전기의 투자와 재무활동 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당기	전기
건물의 미지급금 대체	212,500	255,000

17. 부가가치계산에 필요한 사항

회사의 영업비용에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
임원보수	3,000	3,000
감가상각비	4,780,408	4,773,357
무형자산상각비	38,376	38,376
세금과공과	638,592	1,273,870
합계	5,460,377	6,088,604

18. 포괄손익계산서

회사는 당기 중 기타포괄손익에 해당하는 거래가 없으므로 당기순이익과 당기포괄순이익이 일치합니다.