

# 투자보고서

2025.09.01      부터      2025.11.30      까지

( 제 15 기      1      분기 )

2026.01.14

회사명 :	주식회사 코크렙제47호위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	(주)코람코자산신탁		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘삼성)		
(전화번호)	02-787-0000		
(홈페이지)	www.koramco.com		
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 과장
	(전화번호)	02-787-0165	성명 김택상
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 과장
	(전화번호)	02-787-0165	성명 김택상



3  
3  
3

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### 1. 회사의 현황

#### 가. 회사의 개요

(1) 회사명	주식회사 코크렙제47호위탁관 리부동산투자회사	
(2) 설립일	2018.10.24	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 아 이콘삼성)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	11/30/2025	8/31/2025
자산총계	106,256,958,475	107,785,734,602
부채총계	77,089,207,141	77,399,828,789
자본총계	29,167,751,334	30,385,905,813
자 본 금	5,500,000,000	5,500,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X )
(6) 비고	(가) 신용평가결과  해당 없음	
	(나) 기타  	

## 제 2 부 자산에 관한 사항

### 1. 총자산의 구성 현황

#### 가. 총괄표

##### (1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	101,005	93.71%	100,851	94.91%			
부동산	101,005	93.71%	100,851	94.91%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%	94.91%	94.91%	
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	6,446	5.98%	4,511	4.25%	4.25%	4.25%	
기타 자산	335	0.31%	895	0.84%	0.84%	0.84%	
총계	107,786	100.00%	106,257	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

## (2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재

나. 부동산 현황(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 (m <sup>2</sup> )	연면적 (m <sup>2</sup> )	건축면적 (m <sup>2</sup> )	비고
1 KG타워	오피스	서울특별시 강남구 테헤란 로5길 7	2014.09.29		2018.12. 06	전세권 : 2,964.352 천원 차입금 : 71,000,000 천원 (차입금에 대한 우선 수익금액 85,200.00 천원)	일반	1,341.70	12,764.48	76,869.00	

\* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

\* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 종 기재

(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 KG타워	81,758	20,976		3,083			4,966		100,851		일반



### (3) 소유 부동산별 임대현황

#### (가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 KG타워	12,764.48	12,764.48	100.00%	9

#### (나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 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 기준(분기말 현재 기준)

#### (4) 부동산개발사업의 현황

##### (가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

\* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

##### (나) 부동산개발사업 개요

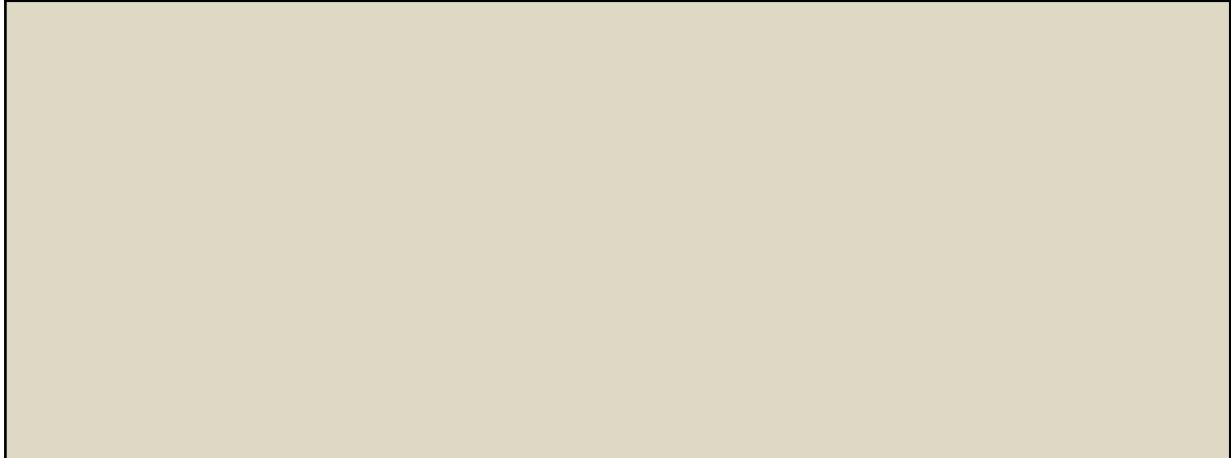
(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (m <sup>2</sup> )	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

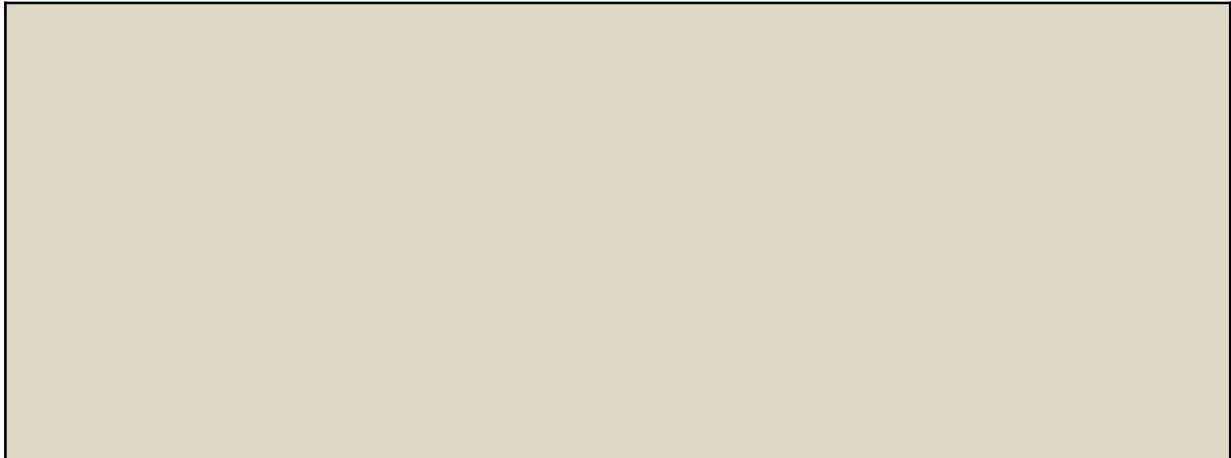
- \* 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함  
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함  
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

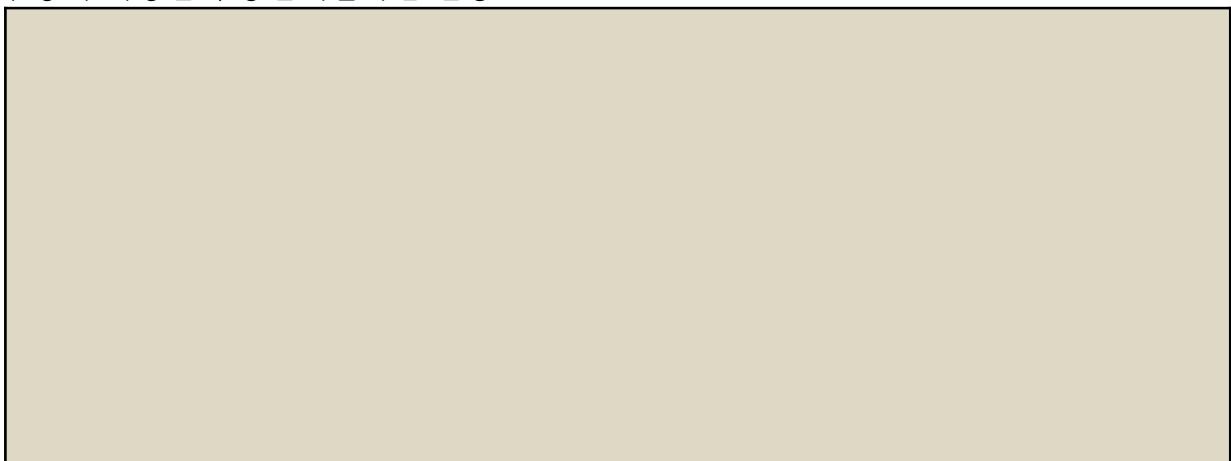
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



---

---

#### 다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									

자료가 없습니다.

#### 라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	5,255	3,138	
보통예금	우리은행	변동금리	1,191	0	
보통예금	하나은행	변동금리	0	1,372	

## 마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	18	18	
그 밖의 기타자산	미수수익	2	2	
그 밖의 기타자산	선급비용	691	691	
그 밖의 기타자산	선급법인세	0	0	
그 밖의 기타자산	부가세대금금	24	24	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	159	159	

\* 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재



## 2. 총자산의 변경내역

#### 가. 당분기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

\* 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

\* 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

#### 나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

### 제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

#### 1. 부채 현황

##### 가. 총괄표

【 2025.11.30 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	신한은행	25,000	4.08%	4.08%	0.00%	2025.09.01	2027.08.31	91일물 CD+1.55	토지/건물
차입금	수협은행	11,000	4.08%	3.88%	0.40%	2025.09.01	2027.08.31	91일물 CD+1.35	토지/건물
차입금	농협은행	20,000	4.08%	3.58%	1.00%	2025.09.01	2027.08.31	91일물 CD+1.05	토지/건물
차입금	하나은행	15,000	4.08%	3.88%	0.40%	2025.09.01	2027.08.31	91일물 CD+1.35	토지/건물

\* 구분 : 차입금, 회사채 등

\* All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

\* 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

## 2. 주식 현황

### 가. 자본금 변동 현황

(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			
2018.10.24	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2018.12.07	유상증 자	보통주	150,000	40,000	5,000	750,000,000	1,050,000,000	250.0%
2018.12.07	유상증 자	종류주	100,000	40,000	5,000	500,000,000	1,550,000,000	166.7%
2019.01.08	유상감 자	보통주	-60,000	50,000	5,000	-300,000,000	1,250,000,000	-19.4%
2019.04.05	유상증 자	종류주	825,000	40,000	5,000	4,125,000,000	5,375,000,000	330.0%
2023.08.30	유상증 자	보통주	120,000	50,000	5,000	600,000,000	5,975,000,000	11.2%
2023.08.30	유상증 자	종류주	580,000	50,000	5,000	2,900,000,000	8,875,000,000	54.0%
2023.08.30	유상증 자	종류주	360,000	50,000	5,000	1,800,000,000	10,675,000,000	33.5%
2023.08.30	유상증 자	종류주	40,000	50,000	5,000	200,000,000	10,875,000,000	3.7%
2023.08.31	유상감 자	보통주	-150,000	40,000	5,000	-750,000,000	10,125,000,000	-6.9%
2023.08.31	유상감 자	종류주	-925,000	40,000	5,000	-4,625,000,000	5,500,000,000	-42.5%

#### 나. 공모 관련사항

공모 의무 여부	○
공모 실시 여부	○
30% 이상 공모총족일	4/5/2019

#### 다. 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
종류주	2019.0 4.01	2019.0 4.03	2019.0 4.04	2019.0 4.04	40,000	825,000	825,000	825,000	100%	100%



### 3. 주주현황

#### 가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 11/30/2025 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
(주)교람코지 속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	종류주	400,000			400,000		기타	2,000
							(36.36%)			(36.36%)			

※ 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



## 나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2025.11.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	신한증권오피스밸류애드위탁 관리모부동산투자회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	20,000	1.82%	기타	100	
2	신한증권오피스밸류애드위탁 관리모부동산투자회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	200,000	18.18%	기타	1,000	
3	우리은행	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	160,000	14.55%	은행	800	

※ 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



#### 다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2025.11.30 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	10.00%	400,000	36.36%	
주요주주	2	20.00%	380,000	34.55%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	7	70.00%	320,000	29.09%	
합계	10	100.00%	1,100,000	100.00%	

#### 라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

\* 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

## 제 4 부 배당에 관한 사항

### 1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구분	제 14 기	제 13 기	제 12 기	제 11 기
당기순이익	1,176,695,355	861,387,426	687,187,739	480,731,497
상법상 이익배당한도	-2,921,075,048	-2,679,521,185	-2,354,486,257	-2,359,172,523
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-2,921,075,048	-2,679,521,185	-2,354,486,257	-2,359,172,523
당기감가상각비 등	4,592,515,987	4,219,732,615	3,846,949,243	3,474,165,871
배당가능이익	1,671,440,939	1,540,211,430	1,492,462,986	1,114,993,348
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	1,671,440,939	1,540,211,430	1,492,462,986
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	1,778	1,639	1,588
배당수익률	5.01%	4.59%	4.40%	1.78%
연환산배당률	9.94%	9.25%	8.72%	3.56%

\* 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 × 365일 / (해당사업연도의 일수)

* 산출근거자료	(단위 : 원)
----------	----------

구분	제 14 기	제 13 기	제 12 기	제 11 기
----	--------	--------	--------	--------

기수시작일	3/1/2025	9/1/2024	3/1/2024	9/1/2023
기수종료일	8/31/2025	2/28/2025	8/31/2024	2/29/2024
사업일수	184	181	184	182
당기 감가상각비	372,783,372	372,783,372	372,783,372	372,635,770
전기이전 감가상각비 초과배당누적액	4,219,732,615	3,846,949,243	3,474,165,871	3,101,530,101
기초납입자본금	33,428,943,073	33,734,983,705	34,167,475,580	91,357,849,520
기말납입자본금	33,306,980,861	33,428,943,073	33,734,983,705	34,167,475,580

※ 납입자본금은 액면가액이 아닌 발행가액을 기준하여 적용

- 종류주 및 보통주의 배당에 관한 사항

(단위 : 원, %)

구분	제 14 기	제 13 기	제 12 기	제 11 기
(종류주) 배당금총액	1,671,440,939	1,540,211,430	1,492,462,986	1,114,993,348
(종류주) 배당수익율	-	-	-	-
(종류주) 연환산배당율	-	-	-	-
(보통주) 배당금총액	0	0	0	0
(보통주) 배당수익율	-	-	-	-
(보통주) 연환산배당율	-	-	-	-
(종류주) 기초납입자본금				
(종류주) 기말납입자본금				

(보통주) 기초납입자본금	0			
(보통주) 기말납입자본금				

\* 납입자본금은 액면가액이 아닌 발행가액을 기준하여 적용

-  
자  
산  
의  
평  
가  
손  
실  
(  
직  
전  
사  
업  
연  
도  
까  
지  
누  
적  
된  
평  
가  
손  
실  
포  
함  
)  
에  
관  
한  
사  
항

관련 개정일

2/20/2024

구분	제 14 기	제 13 기	제 12 기	제 11 기
자산의 평가손실 제외 해당 여부	해당	해당	해당	해당
자산의 평가손실 금액	0	0	0	0

\* 입력도움말

1. 기수는 표 왼쪽부터 최근 기수를 입력하여 주시기 바랍니다.
  2. 산출근거자료표의 사업일수 자동계산을 위해 '기수시작일', '기수종료일'은 0000-00-00 형식으로 입력하시기 바랍니다. 산출근거자료는 인쇄영역에 포함되지 않도록 설정 바랍니다.
  3. 1기의 기초납입자본금은 설립납입자본금으로 입력하시기 바랍니다.
  4. 기수종료일 및 관련 개정일을 고려하여 자산의 평가손실 제외 해당하는 경우, '자산의 평가손실 제외 해당 여부'에 '해당'으로 표시되며 '자산의 평가손실 금액'에 '직접입력'으로 표시됩니다.  
이 경우에만 '자산의 평가손실 금액' 칸의 수식을 삭제하고 금액 입력하시기 바랍니다. 해당 없는 경우에도 '0(영)' 필수로 입력하시기 바랍니다.
- (관련 개정일, 자산의 평가손실 제외 해당 여부 칸은 수정금지)

## 1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분	금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%
	임 대료	1,292,530,190	69.53%
	관리수익	478114941	25.72%
	기타수익	87,223,778	4.69% 기타수익, 주차수 익
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%
	처분이익	-	0.00%
	이자, 배당금 등	-	0.00%
현금	현금관련수익	1,051,612	0.06%
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%
기타	120,887	0.01%	잡이익
총 수 익	1,859,041,408	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

## 나. 부동산(지상권 • 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

### (1) 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



## (2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비고
1 KG타워	1,292,530,190	100.00%	146,835	



### (3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 KG타워	478,114,941	100.00%	

## 다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	0	1,048,350	
보통예금	우리은행	변동	300,061	3,262	



### 마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1 주차수익 등	87,223,778	100.00%	



## 2. 총 비용 구조 현황

### 가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	186,582,630	13.27%	
	기타비용	527,310,854	37.51%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		691,861,464	49.22%	일반사무위탁수수료, 이자비용, 잡손실
총 비 용		1,405,754,948	100.00%	

\* 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

\* 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

### 3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 15 기 1 분 기	제 14 기 2 분 기	제 14 기 1 분 기	제 13 기 2 분 기
당해회사수익률	5.56	7.18	4.40	5.20

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

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

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

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

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

\* 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

\* 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일

경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

\* 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



## 제 6 부 재무제표에 관한 사항

### 1. 재무상태표

당기	제 15 기 1 분기	기준일	2025.11.30	현재
전기	제 14 기 기말	기준일	2025.08.31	현재

회사명: 주식회사 코크랩제47호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 15 기 1 분기		제 14 기 기말	
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		5,246,288,081		6,596,016,762
1) 현금및현금성자산	4,510,794,636		6,446,249,007	
2) 단기금융상품			0	
3) 매출채권	17,612,024		15,282,272	
5) 미수수익	2,013,783		1,200,324	
7) 기타미수금	0		0	
9) 선급비용	691,009,242		132,838,969	
10) 부가세대금금	24,375,536			
11) 선급법인세	482,860		446,190	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
<b>2. 비유동자산</b>		101,010,670,394		101,189,717,840
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	100,851,357,371		101,004,906,910	
토지	81,757,902,036		81,757,902,036	
건물	20,975,972,235		20,850,463,144	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(2,909,322,362)		(2,804,323,154)	
건설중인자산			0	
기타유형자산	3,083,286,543		3,175,228,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(2,056,481,081)		(1,974,363,116)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	159,313,023		184,810,930	
<b>자 산 총 계</b>		106,256,958,475		107,785,734,602
<b>1. 유동부채</b>		878,499,481		72,189,121,129
4) 기타선수금	0		0	
6) 미지급금	306,836		25,056,836	
7) 미지급금비용	766,260,921		1,035,356,523	
9) 부가세예수금	111,931,724		128,707,770	
13) 유동성장기차입금	0		71,000,000,000	
<b>2. 비유동부채</b>		76,210,707,660		5,210,707,660
3) 장기차입금	71,000,000,000		0	
5) 비유동보증금	5,210,707,660		5,210,707,660	
<b>부 채 총 계</b>		77,089,207,141		77,399,828,789
<b>1. 자본금</b>		5,500,000,000		5,500,000,000
1) 보통주자본금	600,000,000		600,000,000	
2) 종류주자본금	4,900,000,000		4,900,000,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		27,806,980,861		27,806,980,861
1) 주식발행초과금	27,806,980,861		27,806,980,861	
<b>3. 자본조정</b>		0		0
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(4,139,229,527)		(2,921,075,048)
<b>자 본 총 계</b>		29,167,751,334		30,385,905,813
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		106,256,958,475		107,785,734,602

## 2. 손익계산서

당기 제 15 기 1 분기	시작일 2025.09.01	종료일 2025.11.30
전기 제 14 기 1 분기	시작일 2025.03.01	종료일 2025.05.31

회사명: 주식회사 코크렙제47호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 15 기 1 분기		제 14 기 1 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,857,868,909	1,857,868,909	1,801,948,186	1,801,948,186
2) 임대료수익	1,292,530,190	1,292,530,190	1,264,806,932	1,264,806,932
3) 관리비수익	478,114,941	478,114,941	471,878,151	471,878,151
7) 기타영업수익	87,223,778	87,223,778	65,263,103	65,263,103
II. 영업비용	721,434,921	721,434,921	640,558,738	640,558,738
2) 급여			0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	51,109,589	51,109,589	51,764,841	51,764,841
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	165,175,683	165,175,683	160,487,260	160,487,260
8) 자산보관수수료	3,770,718	3,770,718	3,750,000	3,750,000
9) 일반사무위탁수수료	7,541,437	7,541,437	7,500,000	7,500,000
10) 기타지급수수료	82,708,686	82,708,686	6,000,000	6,000,000
11) 유형자산감가상각비	186,582,630	186,582,630	186,391,686	186,391,686
14) 세금과공과	89,728,312	89,728,312	65,302,920	65,302,920
16) 보험료	2,284,224	2,284,224	2,309,325	2,309,325
21) 수선유지비	27,879,000	27,879,000	70,742,000	70,742,000
23) 수도광열비	104,149,812	104,149,812	86,189,956	86,189,956
29) 기타영업비용	504,830	504,830	120,750	120,750
III. 영업이익	1,136,433,988	1,136,433,988	1,161,389,448	1,161,389,448
IV. 영업외수익	1,172,499	1,172,499	465,369	465,369
1) 이자수익	1,051,612	1,051,612	300,061	300,061
10) 기타영업외수익	120,887	120,887	165,308	165,308
V. 영업외비용	684,320,027	684,320,027	800,286,509	800,286,509
1) 이자비용	684,320,010	684,320,010	800,273,968	800,273,968
10) 기타영업외비용	17	17	12,541	12,541
VI. 법인세비용차감점수이익(손실)	453,286,460	453,286,460	361,568,308	361,568,308
VII. 당기순이익(손실)	453,286,460	453,286,460	361,568,308	361,568,308
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	453,286,460	453,286,460	361,568,308	361,568,308
X I. 주당손익	412	412	328	328



### 3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### 4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## 5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

### 3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

#### 4. 감사인의 감사(검토) 의견

##### - 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

##### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

## 제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## 제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

### 1. 거래현황

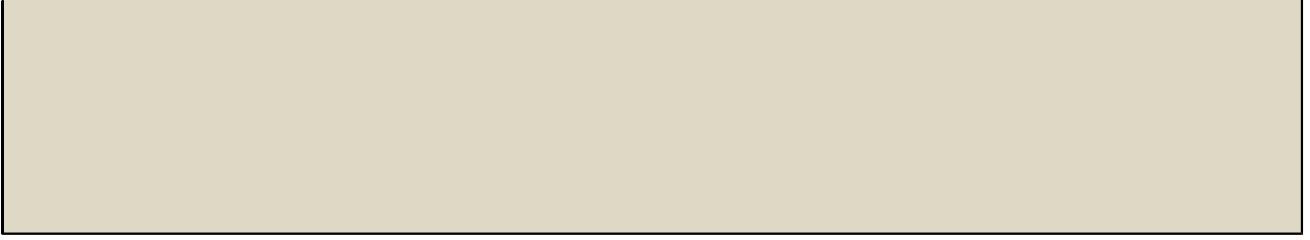
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

### 2. 제재현황 등 기타사항



## VI. 재무제표에 대한 주석

### 1. 회사의 개요

주식회사 코크랩제 47 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 10월 24일에 설립되어 2018년 12월 4일자로 등록되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당반기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	보통주식수	제 1의 1 종 종류주식수	제 1의 2 종 종류주식수	제 2 종 종류주식수	(단위: 주) 지분율(%)
롯데물산(주)	60,000	-	-	-	5.45
(주)티시스	40,000	-	-	-	3.64
(주)신한중소형오피스밸류애드 위탁관리부동산투자회사	20,000	-	-	-	20.00
	-	200,000	-	-	
(주)우리은행	-	160,000	-	-	14.55
(주)담배인삼공제회	-	100,000	-	-	9.09
(사)양우회	-	60,000	-	-	7.27
제이엘디에스(주)	-	20,000			
(재)대한예수교장로회(고신) 총회 은급재단	-	20,000	-	-	1.82
(주)미래에셋맵스제 1 호 위탁관리부동산투자회사	-	20,000	-	-	1.82
(주)코람코지속성장오피스제 1 호 위탁관리모부동산투자회사	-	-	360,000	-	36.36
	-	-	-	40,000	
합 계	120,000	580,000	360,000	40,000	100.00

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 매년 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일 개시하여 5월 31일에 종료하였으나, 제 10기 중 정관변경에 따라 제 10기는 3개월로서 2023년 6월 1일에 개시하여 2023년 8월 31일에 종료했습니다. 제 11기부터는 매년 9월 1일에 개시하여 익년 2월 28일(단, 윤년인 경우 2월 29일)에 종료하고, 3월 1일에 개시하여 8월 31일에 종료합니다.

## 2. 재무제표 작성기준 및 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 비용으로인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라, 또한, 기타의유형자산을 취득원가에서 9년 7개월의 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 일시적차이중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 기본계정에 직접 가감하고 있습니다.

### (4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

## 3. 사용제한예금

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융기관	계정과목	당분기말	전기말	설정기관	비고
(주)우리은행	현금및현금성자산	0	1,190,769	(주)우리은행 등	장기차입금에 대한 질권설정

#### 4. 유형자산

(1) 당반기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	대체	감가상각	기말
토지	81,757,902	-	-	-	81,757,902
건물	18,046,140	-	-	(104,465)	17,941,675
기타의유형자산	1,200,865	-	-	(82,118)	1,118,747
합계	101,004,907	-	-	(186,583)	100,851,357

<전기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	대체	감가상각	기말
토지	81,757,902	-	-	-	81,757,902
건물	18,254,687	-	-	(208,547)	18,046,140
기타의유형자산	1,365,101	-	-	(164,236)	1,200,865
합계	101,377,690	-	-	(372,784)	101,004,907

#### 5. 장기차입금

당반기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	당기말	전기말	이자율(%)	최종만기일	상환방법
신한은행	25,000,000	-	91 물 CD+1.55	2027-08-31	만기일시
수협은행	11,000,000	-	91 물 CD+1.35	2027-08-31	만기일시
농협은행	20,000,000	-	91 물 CD+1.05	2027-08-31	만기일시
하나은행	15,000,000	-	91 물 CD+1.35	2027-08-31	만기일시
(주)우리은행		30,000,000	91 물 CD+1.32	2025-08-31	만기일시
농협생명보험(주)		19,000,000	4.7	2025-08-31	만기일시
(주)우리은행(*1)		22,000,000	4.7	2025-08-31	만기일시
소계	71,000,000	71,000,000			

(\*1) 코람코 DebtCW-SJ 일반사모투자신탁제 1 호의 신탁업자

## 6. 자본

### (1) 자본금

당기말과 전기말 현재 회사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1 주의 금액은 다음과 같습니다.

구분	당기말		전기말	
발행할 주식의 총수	100,000,000 주		100,000,000 주	
1 주당 금액	5,000 원		5,000 원	
발행한주식수 (*1,2)	보통주식	120,000 주	보통주식	120,000 주
	제 1 의 1 종 종류주식	580,000 주	제 1 의 1 종 종류주식	580,000 주
	제 1 의 2 종 종류주식	360,000 주	제 1 의 2 종 종류주식	360,000 주
	제 2 종종류주식	40,000 주	제 2 종종류주식	40,000 주
자본금	보통주자본금	600 백만원	보통주자본금	600 백만원
	종류주자본금	4,900 백만원	종류주자본금	4,900 백만원

(\*) 2023년 7월 25일자 임시주주총회 결의에 의거 보통주식 150,000 주, 종류주식 925,000 주를 유상감자(감자대금: 57,096,375 천원, 감자대금지급일: 2023년 8월 31일) 하였으며, 이로 인해 감자차손 51,721,375 천원이 발생하였습니다.

(\*) 2023년 8월 21일자 정기주총 결의에 의거 주당 액면가액 5,000 원인 보통주식 120,000 주, 제 1 의 1 종 종류주식 580,000 주, 제 1 의 2 종 종류주식 360,000 주 및 제 2 종 종류주식 40,000 주를 55,000 백만원에 발행하였습니다.

한편, 제 1 의 1 종 종류주식 및 제 1 의 2 종 종류주식(이하 총칭하여 "제 1 종 종류주식")의 배당률은 제 11 기부터 사업연도별로 1 주당 발행가액의 3.15%(연환산 6.30%, 이하 "우선배당률")로 보유 부동산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 제 1 종 종류주식에 우선배당(미배당분은 다음 사업연도에 최우선배당)하며 남은 배당가능이익은 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 주식 수의 비율에 따라 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 보유 부동산 매각일이 속한 결산기에는 배당가능이익에서 제 1 종 종류주식 미배당분, 우선배당률에 의한 배당을 우선 배당하고, 남은 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 차감한 금액을 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 주식 수의 비율에 따라 배당하며, 회계상 처분이익 중 감가상각비 초과배당 합계액, 자본잉여금 이입액 및 주식할인발행차금 상계금액의 합계액(회계상 처분이익 한도)은 제 1 종 종류주식에 대하여 발행가액에 이를 때까지의 금액을 배당하고, 잔여금액을 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 그 발행가액에 이를 때까지의 금액에 배당하며, 회계상 처분이익에서 감가상각비 초과배당 합계액, 자본잉여금 이입액 및 주식할인발행차금 상계금액의 합계액을 차감한 금액은 제 1 의 1 종 종류주식에 대해 37.02%, 제 1 의 2 종 종류주식에 대해 22.98%, 제 2 종 종류주식에 대해 10.00%, 보통주식에 대해 30.00%로 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 등의 사유로 잔여재산분배를 하는 경우, 보유 부동산 매각일이 속한 결산기까지 제 1 종 종류주식에 대한 미배당분을 우선 분배하고, 제 1 종 종류주식의 발행가액에 해당하는 금액, 제 2 종 및 보통주식의 발행가액에 해당하는 금액 순으로 분배하고 남은 잔여재산에 대하여 제 1 의 1 종 종류주식에 대해 37.02%, 제 1 의 2 종 종류주식에 대해 22.98%, 제 2 종 종류주식에 대해 10.00%, 보통주식에 대해 30.00%로 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

## (2) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5 배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

## (3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

## 7. 주요 약정사항

### (1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	13 억원	· 부동산 소유권 이전등기접수일로부터 7 일 이내 지급
자본재조정수수료	17 억원	· 자본재조정 완료일(*1)로부터 7 일이내 지급
운용수수료	연 205 백만원	· 매 결산기 종료일로부터 7 일이내 지급
매각기본수수료	부동산 매각가액의 0.5%	· 없음
매각성과수수료 (자본재조정 이전)	부동산 매각차익의 10%(*2)	· 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7 일 이내 지급

(\*1) 당사가 변경인가를 득하고 신규주주 유상증자 및 리파이낸싱을 완료한 후, 기존주주의 유상감자 효력이 발생하는 날

(\*2) 제 1 의 1 종 종류주식 및 보통주식에 귀속되는 매각차익 합계임.

### (2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행에서 물적분할로 인해 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 결산기 단위로 15,000 천원을 사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

### (3) 자산보관계약

- 당사는 (주)우리은행과 부동산의 보관·관리 업무 및 해산(청산) 관련 업무 등의 위탁계약을 체결하고 있으며, 자산보관수수료는 없습니다.
- 당사는 엔에이치투자증권(주)와 증권 및 현금의 보관·관리 업무 및 해산(청산) 관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 결산기 단위로 7,500 천원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

### (4) 부동산관리위탁계약

당사는 롯데물산(주)와 보유 부동산과 관련하여 부동산관리 업무 등에 대한 계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거 매월 일정한 수수료를 용역비로 지급하고 있습니다

## 8. 특수관계자와의 거래

### (1) 지배·종속관계

당반기말과 전기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

### (2) 당반기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	회사명	과목	당반기	전기
법인이사	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	51,297	103,530

(3) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

## 9. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제 51 조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 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.

## 10. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당분기	전기
감가상각비	186,583	372,784
세금과공과금(*)	89,728	130,711

(\*) 간주임대료부가세를 포함한 금액임