

주식회사 코크렘티피위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 9(당) 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 8(전) 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

회계법인 성지

목 차

독립된 감사인의 감사보고서-----	1
(첨부)재무제표	
재무상태표-----	5
손익 계산서-----	7
자본변동표-----	8
현금흐름표-----	9
재무제표에 대한 주석-----	10
외부감사 실시내용-----	28

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코크렘티피위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 코크렘티피위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

기타사항

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 2024년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표를 감사하였으며 2025년 3월 10일자 감사보고서에 적정의견을 표명하였습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

· 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

· 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

서울특별시 강남구 역삼로 221(역삼동)

회 계 법 인 성 지

대 표 이 사 김 진 현



2025년 9월 9일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재(2025년 9월 9일)로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 코크렘티피위탁관리부동산투자회사

제 9(당) 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 8(전) 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코크렘티피위탁관리부동산투자회사 법인이사 (주)코람코자산신탁

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)
(전 화) 02-787-0042

재 무 상 태 표

제 9(당) 기 2025년 06월 30일 현재

제 8(전) 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코크렙티피위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 9(당)기		제 8(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		69,443,297,178		53,887,726,587
(1) 당좌자산		69,443,297,178		53,887,726,587
현금및현금성자산(주석2,3)	46,880,733,418		50,339,014,567	
단기금융상품	20,000,000,000		-	
매출채권	4,634,025		4,643,429	
미수수익	389,926,536		176,739,634	
선급비용	2,113,315,269		3,301,835,987	
미수법인세환급액	54,687,930		65,492,970	
II. 비유동자산		480,188,006,133		484,599,550,675
(1) 유형자산(주석2,4)		465,527,997,613		470,154,973,300
건물	478,017,703,406		478,063,920,971	
감가상각누계액	(12,689,355,793)		(7,908,947,671)	
건설중인자산	199,650,000		-	
(2) 무형자산(주석2,5)		2,467,010,140		2,505,386,578
지상권	2,467,010,140		2,505,386,578	
(3) 투자자산		12,192,998,380		11,939,190,797
장기금융상품	5,833,018,060		5,833,018,060	
장기선급비용	6,359,980,320		6,106,172,737	
자 산 총 계		549,631,303,311		538,487,277,262
부 채				
I. 유동부채		3,599,235,578		3,377,990,374
미지급금(주석8)	946,545,345		1,282,861,964	
미지급비용(주석8)	1,272,263,234		207,284,151	
선수금	22,665,739		467,410,145	
부가세예수금	1,357,761,260		1,420,434,114	
II. 비유동부채		315,136,983,254		313,894,832,536
장기차입금(주석6,7,8)	260,000,000,000		260,000,000,000	
현재가치할인차금	(1,159,973,906)		(1,934,716,624)	
임대보증금	56,296,957,160		55,829,549,160	
부 채 총 계		318,736,218,832		317,272,822,910
자 본				
I. 자본금(주석1,9)		168,579,615,000		168,579,615,000
보통주자본금	168,579,615,000		168,579,615,000	
II. 자본잉여금		49,712,917,160		49,712,917,160

과목	제 9(당)기		제 8(전)기	
주식발행초과금	49,712,917,160		49,712,917,160	
III. 이익잉여금(결손금)(주석10)		12,602,552,319		2,921,922,192
미처분이익잉여금(미처리결손금)	12,602,552,319		2,921,922,192	
자 본 총 계		230,895,084,479		221,214,454,352
부 채 및 자 본 총 계		549,631,303,311		538,487,277,262

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

손 익 계 산 서

제 9(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코크렙티피위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 9(당)기		제 8(전) 기	
I. 영업수익		41,448,420,733		40,499,382,835
임대료수익	28,237,808,162		27,434,391,679	
관리수익	11,920,390,845		11,814,703,923	
주차수익	548,100,000		630,000,000	
기타수익	742,121,726		620,287,233	
II. 영업비용		20,166,021,195		20,964,245,238
부동산위탁수수료	3,457,042,125		3,984,624,736	
수선유지비	460,511,100		17,109,000	
수도광열비	2,253,740,652		2,291,611,814	
토지사용료	6,745,020,000		6,838,102,022	
임차인개선비	162,283,864		6,794,852	
임원보수(주석17)	3,000,000		3,000,000	
감가상각비(주석17)	4,780,408,122		4,773,357,309	
무형자산상각비(주석17)	38,376,438		38,376,438	
보험료	34,953,050		35,678,372	
자산관리수수료(주석13,14)	445,780,684		451,931,147	
자산보관수수료(주석13)	19,835,616		20,109,290	
일반사무위탁수수료(주석13)	29,753,424		30,163,935	
지급수수료	902,051,297		1,008,822,295	
세금과공과(주석17)	725,235,923		1,372,404,298	
기타비용	78,900		599,500	
광고선전비	107,950,000		91,560,230	
III. 영업이익(손실)		21,282,399,538		19,535,137,597
IV. 영업외수익		576,789,790		535,969,644
이자수익	565,789,786		535,967,242	
잡이익	11,000,004		2,402	
V. 영업외비용		6,850,770,135		7,228,086,493
이자비용	6,850,663,261		7,228,086,486	
잡손실	106,874		7	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		15,008,419,193		12,843,020,748
VII. 법인세비용(주석2,11)		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		15,008,419,193		12,843,020,748
IX. 주당손익				
기본주당순이익(손실)(주석12)		445		381

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 9(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코크렙티피위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
I. 2024년 07월 01일(전기초)	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
II. 2024년 12월 31일(전기말)	168,579,615,000	49,712,917,160	2,921,922,192	221,214,454,352
III. 2025년 01월 01일(당기초)	168,579,615,000	49,712,917,160	2,921,922,192	221,214,454,352
배당금의 지급	-	-	(5,327,789,066)	(5,327,789,066)
당기순이익(손실)	-	-	15,008,419,193	15,008,419,193
IV. 2025년 06월 30일(당기말)	168,579,615,000	49,712,917,160	12,602,552,319	230,895,084,479

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 9(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코크렙티피위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9(당)기	제 8(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	2,065,440,352	26,881,734,640
1. 당기순이익(손실)	15,008,419,193	12,843,020,748
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	11,669,447,821	12,039,820,233
감가상각비	4,780,408,122	4,773,357,309
무형자산상각비	38,376,438	38,376,438
이자비용	6,850,663,261	7,228,086,486
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(24,612,426,662)	1,998,893,659
단기금융상품 감소(증가)	(20,000,000,000)	-
매출채권의 감소(증가)	9,404	(1,875,687)
미수수익의 감소(증가)	(213,186,902)	(110,687,797)
선급비용의 감소(증가)	934,713,135	(1,905,432,329)
선급부가세의 감소(증가)	-	7,602,758,343
미수법인세환급액의 감소(증가)	10,805,040	71,737,970
미지급금의 증가(감소)	(293,816,619)	(46,357,109)
미지급비용의 증가(감소)	(5,010,941,460)	(6,702,515,842)
선수금의 증가(감소)	22,663,594	2,366,309,705
부가세예수금의 증가(감소)	(62,672,854)	724,956,405
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(195,932,435)	(79,334,809,410)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	3,717,565	-
건물의 감소	3,717,565	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(199,650,000)	(79,334,809,410)
건물의 취득	-	77,529,285,410
건설중인자산의 취득	199,650,000	175,660,000
장기금융상품의 취득	-	1,629,864,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(5,327,789,066)	-
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(5,327,789,066)	-
배당금의 지급	5,327,789,066	-
IV. 현금의 증가(배제)	(3,458,281,149)	(52,453,074,770)
V. 기초의 현금	50,339,014,567	102,792,089,337
VI. 기말의 현금(주석16)	46,880,733,418	50,339,014,567

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

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 31일에 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

는 자본조정의 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.

(6) 수익의 인식

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

(7) 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 재무상태표상자산항목 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 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	
지상권 및 건물	한국투자증권		2,598,642,000	3,118,370,400	
	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 금액 일 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.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코크렙티피위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 01월 01일	부터	2025년 06월 30일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	4	12	12	65	65	-	-	-	-	-	-	81	81
	합계	4	4	12	12	65	65	-	-	-	-	-	-	81	81

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역										
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2025-06-20			1	일			
	주요내용			회사의 고유위험과 통제위험 파악을 통한 감사리스크 검토							
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원				주요 감사업무 수행내용		
					상주		비상주				
	2025-06-23~24		2	일	-	명	1	명	중간감사		
	2025-07-21~23		2	일	1	명	1	명	계정과목별 입증감사		
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기			-				-	일		
	실사(입회)장소			-							
	실사(입회)대상			-							
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기			—				-	일		
	실사(입회)장소			-							
	실사(입회)대상			-							
외부조회	금융거래조회			○	채권채무조회				-	변호사조회	○
	기타조회			-							

지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회		
	수행시기	2025-08-22			
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-			
	수행시기	-	-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 08월 22일	내부감사인	유선	감사 진행 및 결과 논의