

# 투자보고서

2025.04.01 부터 2025.09.30 까지

( 제 27 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.12.29

회 사 명 :	(주)코크랩청진18호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	최동현			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511			
	(전화번호)	02-787-0000		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0094	성명	최연태
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0094	성명	최연태



최연태

최연태

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

##### 1) 기본정보

(1) 회사명	(주)코크렙청진18호위탁관리 부동산투자회사
(2) 설립일	2011.11.09
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30 (단위: 원)
자산총계	643,716,005,958
부채총계	61,637,030,841
자본총계	582,078,975,117
자 본 금	7,727,850,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유  회사는 존속기간이 정해져 있지 않은 영속회사로써 다음 각각의 사유에 해당하는 경우를 해산사유로 정하고 있습니다. ① 주주총회의 결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 영업인가의 취소
	(2) 신용평가결과

(6) 비고	해당사항 없음
--------	---------

## 2) 사업개요

### (1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	하나편드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	KEB하나은행
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	O
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
	부동산	O
	지분증권	X

직접 취득 자산	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(선매입)
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	99.05%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	0
30% 이상 공모충족일	해당없음



## 2. 회사의 연혁

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

- 2011. 11. 09 발기인총회  
회사 설립(자본금 5억원)
- 2011. 11. 14 자산관리위탁계약체결 : (주)코람코자산신탁  
자산보관위탁계약체결 : (주)우리은행  
일반사무위탁계약체결 : 신한아이타스(주)
- 2011. 11. 30 영업인가(국토교통부)
- 2011. 12. 14 부동산매매계약서, 임대차계약서 등 체결
- 2011. 12. 15 1차 유상증자 실시(증자 후 총 자본금 90억원)  
대출금 차입(총 대출금 760억원)
- 2011. 12. 15 부동산매매대금 계약금 지급(680억원)
- 2012. 12. 28 주식 양수도(주식양수도 후 총 자본금 90억원)  
2차 유상증자 실시(증자 후 총 출자금 4,191.5억원)
- 2012. 12. 31 부동산매매계약에 대한 1차 변경 계약서 체결  
대출금 상환(전액 상환)  
부동산매매대금 1차 중도금 지급(3,403억원)
- 2013. 05. 20 1차 무상감자(자본금 1,357억원-> 자본금 50억원)
- 2013. 05. 30 3차 유상증자 실시(증자 후 총 출자금 4,875억원)
- 2013. 05. 31 부동산매매대금 2차 중도금 지급(681억원)
- 2013. 09. 02 본점 이전(삼성동, 골든타워)
- 2013. 10. 30 4차 유상증자 실시(증자 후 총 출자금 5,557억원)
- 2013. 10. 31 부동산매매대금 3차 중도금 지급(681억원)
- 2013. 12. 31 자산보관위탁계약 변경계약체결 : (주)한국외환은행
- 2014. 04. 30 5차 유상증자 실시(증자 후 총 출자금 6,481억원)  
부동산매매대금 잔금 지급, 소유권 이전 완료
- 2017. 12. 27 일반사무위탁계약 변경계약체결 : 신한아이타스(주)
- 2020. 12. 31 일반사무위탁계약 변경계약체결: 하나편드서비스(주)

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	최동현	1975.11.27	국민연금 기금운용본부 부동산투자실	결격 요건에 해당 하지 않음
기타비상무이사	최재원	1981.05.09	국민연금 기금운용본부 부동산투자실	결격 요건에 해당 하지 않음
기타비상무이사	주은경	1990.08.12	국민연금 기금운용본부 부동산투자실	결격 요건에 해당 하지 않음
감사	이석연	1969.01.13	세림회계법인 회계사	결격 요건에 해당 하지 않음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

## 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~)	결격 요건에 해당 하지 않음

※ 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

[ 2025.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명	보통주	1,700,000	5,000	5,000	
기명	보통주	25,349,329	16,180	5,000	
기명	보통주	-26,149,054	0	5,000	
기명	보통주	163,118	419,037	5,000	
기명	보통주	162,822	419,037	5,000	
기명	보통주	8,535	471,937	5,000	
기명	보통주	210,820	419,037	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)

의결권 있는 주식수 : 1,545,570주



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			
2011.11.09	설립자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2011.12.15	증자	보통주	1,700,000	5,000	5,000	8,500,000,000	9,000,000,000	1700.0%
2012.12.28	증자	보통주	25,349,329	16,180	5,000	126,746,645,000	135,746,645,000	1408.3%
2013.05.23	감자	보통주	-26,149,054	0	5,000	-130,745,270,000	5,001,375,000	-96.3%
2013.05.31	증자	보통주	163,118	419,037	5,000	815,590,000	5,816,965,000	16.3%
2013.10.31	증자	보통주	162,822	419,037	5,000	814,110,000	6,631,075,000	14.0%
2014.04.28	증자	보통주	8,535	471,937	5,000	42,675,000	6,673,750,000	0.6%
2014.04.29	증자	보통주	210,820	419,037	5,000	1,054,100,000	7,727,850,000	15.8%

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
보통주	2012.05.29	2012.05.29	2012.05.31	2012.05.31	5,000	450,000	-	-	0%	0%

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.09.30 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			
국민연금 공단	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	국민연금 공단	보통주	1,530,843			1,530,843		청약예외주 주	7,654
							(99.05%)			(99.05%)			

- ※ 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

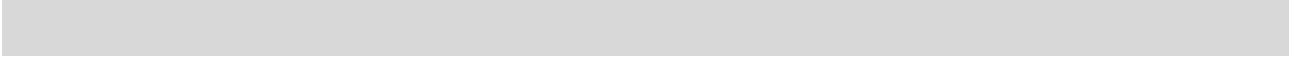
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.09.30 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

【 2025.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	1,530,843	99.05%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	1	50.00%	14,727	0.95%	
합 계	2	100.00%	1,545,570	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

당해회사는 기본적으로 당해 사업연도 배당가능이익의 90% 이상을 주주에게 현금으로 배당할 예정입니다. 이 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있으며, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 않습니다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구분		제 27 기	제 26 기	제 25 기	제 24 기
당기순이익		15,224,492,731	18,598,206,542	11,563,882,586	17,374,089,078
상법상 이익배당한도		-58,072,915,441	-58,072,915,441	-61,337,322,619	-51,810,234,751
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-58,072,915,441	-58,072,915,441	-61,337,322,619	-51,810,234,751
당기감가상각비 등		84,262,292,395	80,466,707,189	76,671,121,983	72,901,205,205
배당가능이익		26,189,376,954	22,393,791,748	15,333,799,364	21,090,970,454
배당금	보통주	19,313,195,327	22,393,791,748	15,333,799,364	21,090,970,454
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	12,496	14,489	9,921	13,646
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		2.98%	3.46%	2.37%	3.26%
연환산배당율		5.95%	6.94%	4.72%	6.50%

※ 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 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.09.30 현재 】  
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
자료가 없습니다.								

- ※ 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	597,577	92.55	609,725	94.72	96.21	96.21
부동산개발사업	15,571	2.41	9,614	1.49		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	27,135	4.20	16,741	2.60	2.60	2.60
기타 자산	5,419	0.84	7,635	1.19	1.19	1.19
총계	645,702	100.00	643,716	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	597,577	609,725			
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	15,571	9,614			



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1      그랑서울타워 1	오피스	서울특별시 종로구 종로 33 (청진동)	2013.12.31		2014.04.30	- 전세권 설정: 23.6 억원 - 근저당권 설정 : 169.1억원	일반	11,522.70	175,537.30	95,019.54	

\* 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 그랑서울타워 1	384,060	309,764					84,098		609,725	33,398	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1      그랑서울타워 1	95,019.54	77,015.49	81.05%	62



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
MMDA	하나은행	변동금리	27,072	6,962	자금운용계좌
MMDA	하나은행	변동금리	0	3,435	상업시설 보증금계좌
MMDA	하나은행	변동금리	0	345	수시입출 금 계좌
MMDA	하나은행	변동금리	0	0	지점계좌
정기예금(60억)	우리은행	2.61%		6,000	

지점계좌 : 7,806원

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	53	53	
그 밖의 기타자산	기타미수금	511	511	
그 밖의 기타자산	선급금	500	500	
그 밖의 기타자산	선급비용	1,634	1,634	
그 밖의 기타자산	선급법인세	44	44	
그 밖의 기타자산	부동산외 비품	1,797	1,797	
그 밖의 기타자산	비유동보증금	1,080	1,080	
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	2,017	2,017	



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
MMDA	하나은행	변동금리	27,072	6,962
MMDA	하나은행	변동금리	0	3,435
MMDA	하나은행	변동금리	0	345

4. 기타자산 변경내역



미수수익 기초 33,170,473원 / 기말 : 52,512,079  
기타미수금 기초: 234,877,853원 / 기말 : 511,207,050  
선급금 기초: 500,000,000원 / 기말: 500,000,000원  
선급비용 기초: 325,140,165원 / 기말 : 1,634,002,591  
선급법인세 기초: 51,500,960원 / 기말 : 43,624,470  
부동산외 비품 기초: 1,249,392,707원 / 기말 : 1,797,205,485  
비유동보증금 기초: 1,080,000,000원 / 기말: 1,080,000,000원  
기타비유동자산 기초: 1,944,825,811원 / 기말 : 2,016,613,920

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	20,254,937,702	63.40%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	6,849,997,607	21.44%	
	기타수익	2,247,693,624	7.04%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	302,617,733	0.95%	
기타자산	기타자산 관련수익	2,291,386,713	7.17%	
기타			0.00%	
총 수 익		31,946,633,379	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      그랑서울타워 1	20,254,937,702	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(%)	비 고
1	그랑서울타워 1	6,849,997,607	100.00%	연평균 약 3%

--

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)

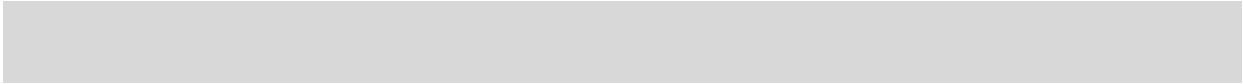
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	KEB하나은행	변동금리	353,512,975	252,604,606	자금운용계 좌
MMDA	KEB하나은행	변동금리	91,534	7,339,500	상업시설 보증금계 좌
MMDA	KEB하나은행	변동금리	40,886	1,485,651	수시입출 금 계좌
MMDA	KEB하나은행	변동금리	0	31	지점계좌
정기예금(60억)	우리은행	2.61%	0	41,187,945	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
1	부동산 기타수익	2,247,693,624	49.52%	
2	기타자산 관련수익	2,291,386,713	50.48%	



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	4,088,702,596	24.45%	
	기타비용	12,376,623,991	74.01%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		256,814,061	1.54%	
총 비 용		16,722,140,648	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	그랑서올타워1	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	1,500,000	1,500,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	286,550,700	286,550,700			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	2,617,979,400	2,617,979,400			
자산보관수수료	25,959,415	25,959,415			
일반사무 위탁수수료	14,602,170				14602170
기타지급수수료	829,687,555	829,687,555			
유형자산 감가상각비	4,088,702,596	4,088,702,596			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	2,059,500,588	2,059,500,588			
광고선전비	540,000	540,000			
보험료	27,335,438	27,335,438			
임차료	404,964,000	404,964,000			
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	3,627,039,000	3,627,039,000			
청소비	0				
수도광열비	2,495,567,895	2,495,567,895			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	128,211,891				128211891



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	0.2	%	부동산 매입가격의 0.2%(매매 계약 체결일 이후 7일 이내 50% 지급부동산의 소유권 이전일로부터 7일 이내 50% 지급)	1,288,894,000	
	성과보수(매입)		취득금액의	-	%			
	기본보수(운용)		취득금액의	0.1	%	부동산 매입금액의 0.089% 매 결산기 주주총회 승인일로부터 7일 이내 지급	286,550,700	573,101,400
	성과보수(운용)		총 사업비의	-	%	책임임대차기간 중에는 적용하지 않는 것으로 하되, 책임임대차자산이 일반임대차자산으로 전환되는 시점 이후에 대해서는 별도로 합의하여 확정하기로 함		
	기본보수(매각)		매각금액의	-	%			
	성과보수(매각)		기준금액의	10.0	%	0.10 X (처분대금 - 기준금액) * 기준금액은 투자자에게 제시된 수익률을 충족시키는 금액, 매각이 완료되는 시점에 지급		
사무수탁회사	위탁보수	하나편드서비스(주)	지분투자원본액에 대하여 연 0.0045%에 상당하는 금액을 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내에 지급			14,602,170	29,204,340	
자산보관회사	위탁보수	하나은행	부동산 매매 계약서상 계약금액의 0.02% (단, 부동산 매매계약 종결(당일 포함)일 이후는 지분투자원본액의 0.008%)감사의견 제출 후 7일 이내			25,959,415	51,918,830	
시설관리회사	위탁보수	(주)에스원	매월 단위로 지급한다.			2,454,517,200	4,909,034,400	
임대관리회사	위탁보수	(주)에스원	매월 단위로 지급한다.			163,462,200	326,924,400	
재산관리회사	위탁보수							
합 계						2,945,091,685		

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주에 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 27 기	제 26 기	제 25 기	제 24 기
당해회사수익률	4.76	5.83	3.60	5.44

※ 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 27 기	기말	기준일	2025.09.30	현재
	전기	제 26 기	기말	기준일	2025.03.31	현재
회사명: (주)코크렙청진18호위탁관리부동산투자회사						(단위: 원)
과 목	제 27 (당)기		기말		제 26 (전)기	
	금 액		금 액		금 액	
1. 유동자산			19,482,725,946			28,279,384,018
1) 현금및현금성자산	10,741,379,756				27,134,694,567	
2) 단기금융상품	6,000,000,000					
5) 미수수익	52,512,079				33,170,473	
7) 기타미수금	511,207,050				234,877,853	
8) 선급금	500,000,000				500,000,000	
9) 선급비용	1,634,002,591				325,140,165	
11) 선급법인세	43,624,470				51,500,960	
14) 재고자산	0				0	
2. 비유동자산			624,233,280,012			617,422,454,367
4) 유가증권	0				0	
5) 유형자산	621,136,666,092				614,397,628,556	
토지	384,059,833,085				384,059,833,085	
건물	309,763,551,806				293,701,858,806	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(84,098,125,054)				(80,184,631,134)	
건설중인자산	9,614,200,770				15,571,175,092	
기타유형자산	2,254,490,216				1,531,468,762	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(457,284,731)				(282,076,055)	
6) 투자부동산	0				0	
7) 무형자산	0				0	
8) 비유동보충금	1,080,000,000				1,080,000,000	
110) 기타비유동자산	2,016,613,920				1,944,825,811	
자 산 총 계			643,716,005,958			645,701,838,385
1. 유동부채			28,239,135,125			18,020,063,346
6) 미지급금	24,053,232,416				16,394,945,971	
7) 미지급비용	1,266,865,337				889,835,793	
8) 예수금	24,186,304				15,506,290	
9) 부가세예수금	514,082,697				719,688,676	
18) 기타유동부채	2,380,768,371				86,616	
2. 비유동부채			33,397,895,716			38,433,500,905
5) 비유동보충금	33,397,895,716				38,433,500,905	
부 채 총 계			61,637,030,841			56,453,564,251
1. 자본금			7,727,850,000			7,727,850,000
1) 보통주자본금	7,727,850,000				7,727,850,000	
2. 자본잉여금			639,593,339,575			639,593,339,575
1) 주식발행초과금	508,848,069,575				508,848,069,575	
2) 기타	130,745,270,000				130,745,270,000	
3. 자본조정			0			0
4. 기타포괄손익누계액			0			0
5. 이익잉여금(결손금)			(65,242,214,458)			(58,072,915,441)
자 본 총 계			582,078,975,117			589,248,274,134
부 채 및 자 본 총 계			643,716,005,958			645,701,838,385



II. 손익계산서

당기 제 27 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30

전기 제 26 기 기말 시작일 2024.10.01 종료일 2025.03.31

회사명: (주)코크렙청진18호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 27 (당)기		제 26 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	13,548,978,881	29,352,628,933	16,299,534,868	32,018,624,484
2) 임대료수익	9,114,385,807	20,254,937,702	11,593,626,373	22,676,018,833
3) 관리비수익	3,168,065,181	6,849,997,607	3,737,705,321	7,470,485,642
7) 기타영업수익	1,266,527,893	2,247,693,624	968,203,174	1,872,120,009
II. 영업비용	10,366,486,085	16,608,140,648	7,270,105,251	13,392,671,448
2) 급여	750,000	1,500,000	750,000	1,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	144,058,275	286,550,700	140,926,574	284,984,850
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	1,308,989,700	2,617,979,400	1,256,033,900	2,498,350,400
8) 자산보관수수료	13,032,879	25,959,415	12,784,486	25,853,072
9) 일반사무임탁수수료	7,330,993	14,602,170	7,191,273	14,542,353
10) 기타지급수수료	414,595,621	829,687,555	695,190,346	935,405,609
11) 유형자산감가상각비	2,085,710,201	4,088,702,596	1,887,064,349	3,795,585,206
14) 세금과공과	1,058,704,980	2,059,500,588	844,207,745	1,785,079,126
15) 광고선전비		540,000	540,000	540,000
16) 보험료	12,848,372	27,335,438	14,881,057	30,080,668
17) 임차료	203,470,500	404,964,000	201,450,000	402,900,000
21) 수선유지비	3,530,739,000	3,627,039,000	869,891,600	1,146,683,200
23) 수도광열비	1,521,799,314	2,495,567,895	1,276,138,893	2,343,655,685
29) 기타영업비용	64,456,250	128,211,891	63,055,028	127,511,279
III. 영업이익	3,182,492,796	12,744,488,285	9,029,429,617	18,625,953,036
IV. 영업외수익	2,408,194,562	2,594,004,446	172,706,737	358,445,156
1) 이자수익	116,933,207	302,617,733	172,700,153	353,645,395
10) 기타영업외수익	2,291,261,355	2,291,386,713	6,584	4,799,761
V. 영업외비용	57,000,000	114,000,000	57,577,650	386,191,650
10) 기타영업외비용	57,000,000	114,000,000	57,577,650	386,191,650
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	5,533,687,358	15,224,492,731	9,144,558,704	18,598,206,542
VII. 당기순이익(손실)	5,533,687,358	15,224,492,731	9,144,558,704	18,598,206,542
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	5,533,687,358	15,224,492,731	9,144,558,704	18,598,206,542
X I . 주당손익	3,580	9,850	5,917	12,033





Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 27 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30

전기 제 26 기 기말 시작일 2024.10.01 종료일 2025.03.31

회사명: (주)코크렙청진18호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 27 (당)기		제 26 (전)기	
	처분예정일	2025.12.10	처분확정일	2025.06.18
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(65,242,214,458)		(58,072,915,441)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(80,466,707,189)		(76,671,121,983)	
2. 당기순이익(손실)	15,224,492,731		18,598,206,542	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(19,313,195,327)		(22,393,791,748)
4. 배당금	19,313,195,327		22,393,791,748	
보통주원금배당금	19,313,195,327		22,393,791,748	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(84,555,409,785)		(80,466,707,189)



IV. 현금흐름표

당기 제 27 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30  
전기 제 26 기 기말 시작일 2024.10.01 종료일 2025.03.31

회사명: (주)코크렙청진18호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 27 (당)기		제 26 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		20,803,829,874		21,202,428,985
1. 당기순이익(손실)		15,224,492,731		18,598,206,542
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		4,088,702,596		3,795,585,206
감가상각비	4,088,702,596		3,795,585,206	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		1,490,634,547		(1,191,362,763)
미수수익의 변동	(19,341,606)		(19,223,372)	
기타미수금의 변동	(276,329,197)		142,747,212	
선급비용의 변동	(1,308,862,426)		553,511,024	
기타선수금의 변동	2,380,681,755		86,616	
미지급금의 변동	598,294,061		(1,833,222,077)	
미지급비용의 변동	377,029,544		(82,251,310)	
예수금의 변동	(205,605,979)		(109,138,869)	
보증금의 변동	(200,000,000)		(5,000,000)	
기타	144,768,395		161,128,013	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(16,827,740,132)		(13,625,206,692)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(16,827,740,132)		(13,625,206,692)
유형자산의 취득	65,000,000			
기타	16,762,740,132		13,625,206,692	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(20,369,404,553)		62,976,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		3,526,616,466		62,976,000
기타	3,526,616,466		62,976,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(23,896,021,019)		0
배당금의 지급	15,333,799,364			
기타	8,562,221,655			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(16,393,314,811)		7,640,198,293
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(16,393,314,811)		7,640,198,293
VII. 기초 현금및현금성자산		27,134,694,567		19,494,496,274
VIII. 기말 현금및현금성자산		10,741,379,756		27,134,694,567



V. 자본변동표

당기제27기기말시작일2025.04.01종료일2025.09.30

전기제26기기말시작일2024.10.01종료일2025.03.31

회사명: (주)코크랩청진18호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024.10.01	7,727,850,000	639,593,339,575	0	0	-61,337,322,619			585,983,866,956
배당금지급					-15,333,799,364			-15,333,799,364
당기순이익					18,598,206,542			18,598,206,542
2025.03.31	7,727,850,000	639,593,339,575			-58,072,915,441			589,248,274,134
2025.04.01	7,727,850,000	639,593,339,575	0	0	-58,072,915,441			589,248,274,134
배당금지급					-22,393,791,748			-22,393,791,748
당기순이익					15,224,492,731			15,224,492,731
2025.09.30	7,727,850,000	639,593,339,575	0	0	-65,242,214,458			582,078,975,117



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

#### 1. [원고]

2024카합21678[전자]부동산명도단행가처분,  
2024가단5471284[전자]건물인도,  
2024카단827072[전자]부동산점유이전금지가처분  
2024가단829936[전자]부동산점유이전금지가처분

##### - 개요

기존 임차인(지에스건설)의 책임임대차 계약 종료(2024.04.29)됨에 따라  
해당 임차인(지에스건설)의 물건을 전차하고 있는 전차인은 계약갱신요구권을 요구하였으나 상가임대  
차법 상 효력이 발생하지 않아 무효화됨에도 불구하고 인도의무를 이행해야하는  
전차인들이 점유를 하고 있어 소를 제기하였음

##### - 진행상황

- 1) 2024카합21678[전자]부동산명도단행가처분 : 2024.11.07(접수) → 2025.04.11(취하)
- 2) 2024가단5471284[전자]건물인도 : 2024.11.07(접수) → 2025.04.11(취하)
- 3) 2024가단827072[전자]부동산점유이전금지가처분 : 2024.11.19(접수)  
→ 기한 내 집행 못하여 재신청
- 4) 2024가단829936[전자]부동산점유이전금지가처분 : 2024.12.19(접수) → 2025.04.14(취하)

#### 2. [피고]

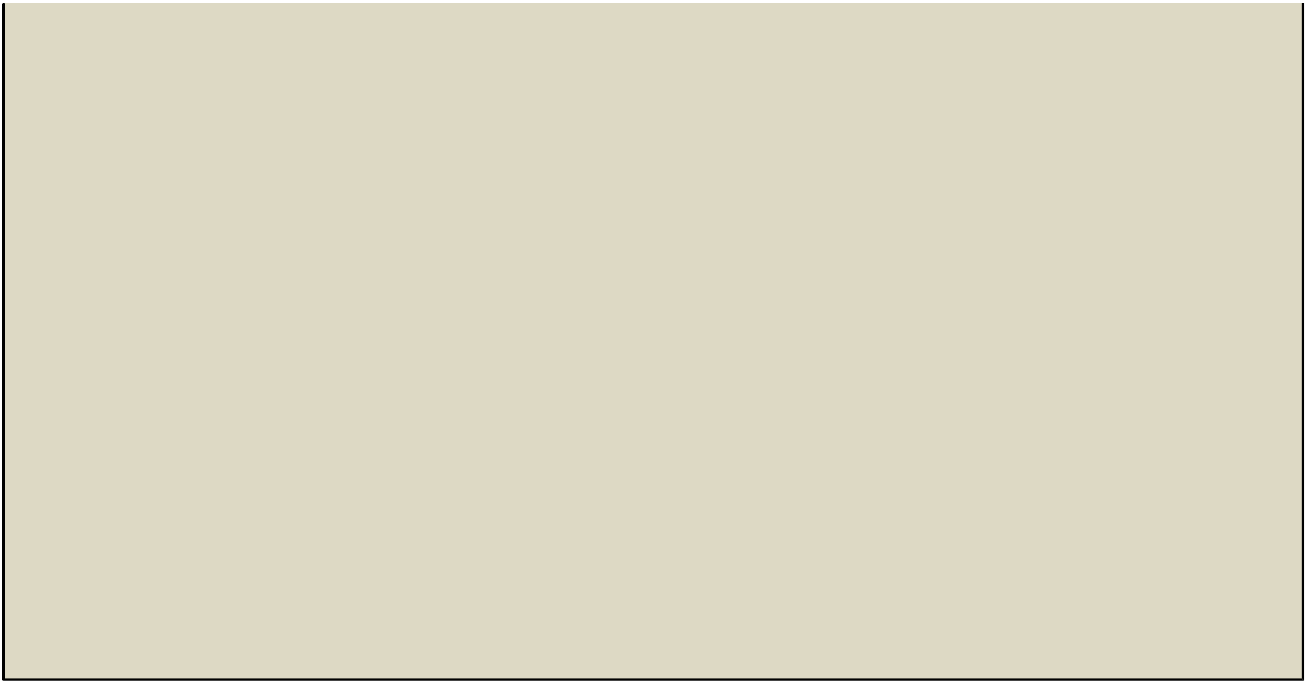
2025카합20159 방해금지가처분

##### - 개요

기존 임차인(지에스건설)의 책임임대차 계약 종료(2024.04.29)됨에 따라  
해당 임차인(지에스건설)의 물건을 전차하고 있는 전차인은 계약갱신요구권을 요구하였으나 상가임대  
차법 상 효력이 발생하지 않아 무효화됨에도 불구하고 인도의무를 이행해야하는  
전차인들이 점유를 하고 있는 상황에서  
건물측에서 계획되어 있던 상업시설 리뉴얼 공사를 개시하였고, 이에 전차인측에서 방해금지가처분  
을 신청하였음

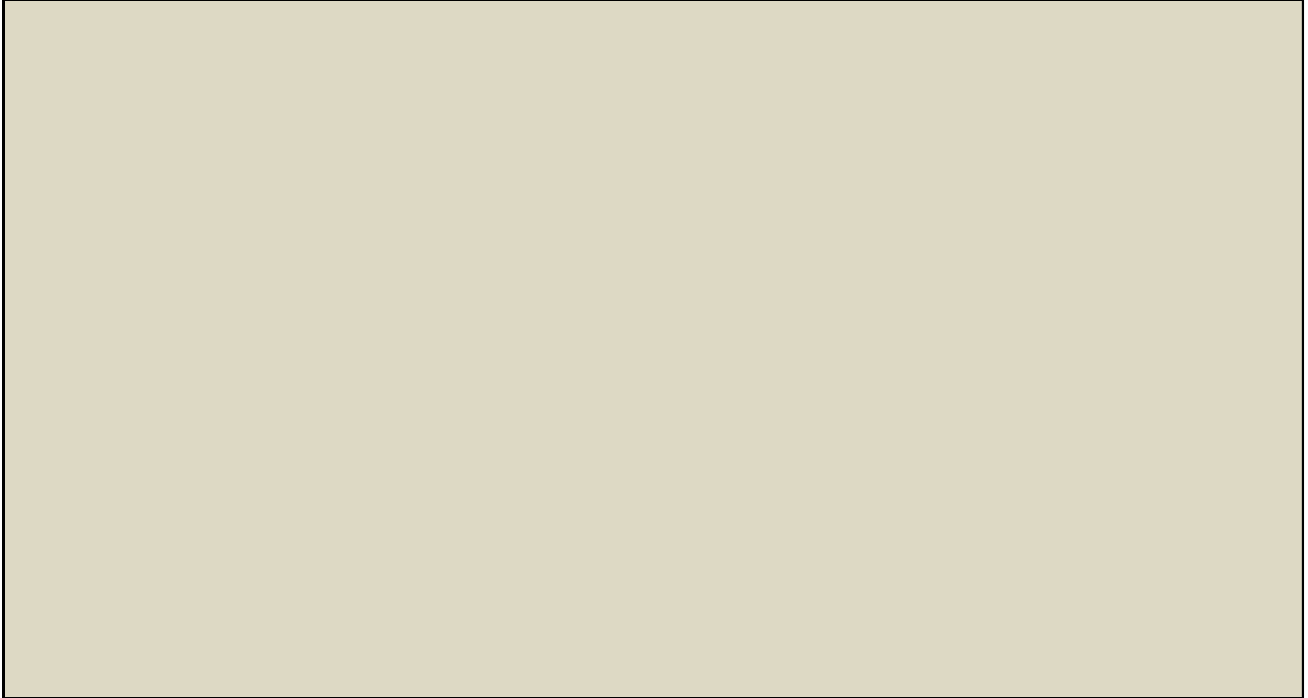
##### - 진행상황

- 1) 2025카합20159 방해금지가처분 : 2025.02.07(접수) → 2025.03.13(취하)



## 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



## 주석

제 27 기 2025년 09월 30일 현재

제 26 기 2025년 03월 31일 현재

주식회사 코크렙청진18호위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 코크렙청진18호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2011년 11월 9일에 설립되어 2011년 11월 30일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식수(주)	지분율(%)
국민연금공단	1,530,843	99.05
(주)코람코자산신탁	14,727	0.95
합계	1,545,570	100.00

당사의 사업연도는 6개월(매년 4월 1일과 10월 1일에 개시하고 9월 30일과 3월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2012년 9월 30일까지입니다.

### 2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

### (1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대료수익으로 인식하고 있습니다.

### (2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가와 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 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

또한, 당사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련한 금융비용을 자본화하는 회계방침에 따라 유형자산의 매입 등을 위하여 사용한 차입금에 대한 금융비용을 당해 유형자산의 취득원가에 산입하고 있는 바, 전기 이전에 취득원가에 계상한 금융비용은 7,974백만원입니다. 이로 인하여 이를 기간비용으로 회계처리 했을 경우보다 당기순이익은 43백만원 감소하였고 결손금은 6,987백만원 감소하였습니다.

한편, 당사는 건물 및 기타유형자산을 취득원가에서 40년 및 5년의 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 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외 항목에 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 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

### 3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금은 없습니다.

### 4. 유형자산

#### (1) 장부금액의 변동내역

당기와 전기 중 당사의 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

#### 가. 당기

(단위: 천원)					
구분	토지	건물	기타유형자산	건설중인자산	합계
기초	384,059,833	213,517,228	1,249,393	15,571,175	614,397,629
취득	-	-	65,000	10,762,740	10,827,740
대체	-	16,061,693	658,021	(16,719,714)	-
감가상각비	-	(3,913,494)	(175,209)	-	(4,088,703)
당기말	384,059,833	225,665,427	1,797,205	9,614,201	621,136,666

#### 나. 전기

(단위: 천원)					
구분	토지	건물	기타유형자산	건설중인자산	합계
기초	384,059,833	217,173,386	1,114,420	2,220,368	604,568,007
취득	-	-	-	13,625,207	13,625,207
대체	-	-	274,400	(274,400)	-
감가상각비	-	(3,656,158)	(139,427)	-	(3,795,585)
전기말	384,059,833	213,517,228	1,249,393	15,571,175	614,397,629

## (2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)(*1)	공시지가
서울특별시 종로구 종로 33 (청진동) 외	6,237.31	381,723,433

(\*1) 상기면적은 집합건물의 대지지분의 합계를 의미함.

## 5. 주요 보험가입현황

당사는 당기말 현재 당사의 건물에 대하여 현대해상화재보험(주)의 재산종합보험, 기업휴지보험, 일반배상책임보험 등을 포함하는 부보금액 564,505,628천원 및 연 보험료 85,971천원(이중 당사부담 보험료 47,189천원)의 패키지보험을 (주)코크렘청진19호위탁관리부동산투자회사와 공동으로 가입하고 있습니다. 이외에 당사는 가스사고배상책임보험과 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

## 6. 담보제공현황

당기말 현재 임대보증금 등과 관련하여 당사가 담보로 제공한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
담보제공자산	설정권리	권리자	채권최고액	관련채무
서울특별시 종로구 종로 33 (청진동) 외 소재 집합건물 중 제비201호 외	전세권	지에스건설(주) 외	2,361,425	임대보증금
	근저당권	동양생명보험(주) 외	16,907,431	임대보증금

## 7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금은 없습니다.

## 8. 자본

### (1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 당사의 수권주식수는 500,000,000주이며, 수차례의 증자와 감자를 거쳐 발행주식수는 보통주 1,545,570주이며, 보통주 자본금은 7,728백만원입니다.

### (2) 자본잉여금

당기말 현재 당사의 자본잉여금 중 주식발행초과금은 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액이며, 감자차익은 무상감자로 인하여 자본금이 대체된 금액입니다. 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

### (3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

## 9. 주요 약정사항

당기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

### (1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발 및 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 금액을 회계기간별로 지급하고 있습니다.

구 분	내 용	지급시기
매입수수료	부동산 매입금액의 0.200%	계약체결일로부터 7일 이내 50%, 소유권이전일로부터 7일 이내 50%
운용기본수수료	부동산 매입금액의 0.089%	매 결산기 주주총회 승인일로부터 7일 이내
인센티브 처분보수	매각차익의 10%	매각이 완료되는 시점

### (2) 일반사무수탁계약

당사는 하나펀드서비스(주)와 발행주식 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 당사의 납입자본 총액의 0.0045%를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

### (3) 자산보관계약

당사는 (주)하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 당사의 납입자본 총액의 연 0.008%를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

### (4) 빌딩관리용역계약

당사는 (주)에스원과 빌딩 관리운영, 입주사 관리, 보고, 빌딩 관리상태 점검 등의 빌딩관리용역을 체결하여 매월 부동산관리용역위탁수수료를 지급하고 있습니다.

## 10. 특수관계자와의 거래

### (1) 지배·종속관계

당기말과 전기말 현재 당사의 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

### (2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

### (3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 없습니다.

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

## 11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 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 않았습니다.

## 12. 주당손익

당기와 전기의 기본주당손익은 보통주 1주에 대한 당기순손익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
당기순이익	15,224,492,731	18,598,206,542
(-)우선주 배당금	-	-
보통주 당기순이익	15,224,492,731	18,598,206,542
가중평균유통보통주식수(*1)	1,545,570주	1,545,570주
기본주당순이익	9,850	12,033



(\*1) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 아래와 같음.

<당기>

유통기간	항목	유통주식수	유통일수	적 수
2025.4.1~2025.9.30	기초이월	1,545,570주	183일	282,839,310
가중평균유통보통주식수(총적수÷183)				1,545,570주

<전기>

유통기간	항목	유통주식수	유통일수	적 수
2024.10.1~2025.3.31	기초이월	1,545,570주	182일	281,293,740
가중평균유통보통주식수(총적수÷182)				1,545,570주

### 13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	1,500	1,500
감가상각비	4,088,703	3,795,585
세금과공과(*1)	2,059,501	1,785,079

(\*1) 간주임대료부가가치세가 포함된 금액임.

### 14. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제27(당)기	2025년 04월 01일 부터 2025년 09월 30일 까지	제26(전기)	2024년 10월 01일 부터 2025년 03월 31일 까지
처분예정일	2025년 12월 10일	처분확정일	2025년 06월 18일

(단위: 원)				
구 분	당기		전기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(65,242,214,458)		(58,072,915,441)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(80,466,707,189)		(76,671,121,983)	
2. 당기순이익	15,224,492,731		18,598,206,542	
II. 이익잉여금처분액		19,313,195,327		22,393,791,748
1. 배당금	19,313,195,327		22,393,791,748	
가. 현금배당	19,313,195,327		22,393,791,748	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(84,555,409,785)		(80,466,707,189)

## 15. 배당금

### (1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	19,313,195,327	22,393,791,748
발행주식수	1,545,570주	1,545,570주
주당 배당금	12,496	14,489
주당 액면금액	5,000	5,000
주당 액면배당률	249.92%	289.78%

### (2) 배당성향

당사의 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	19,313,195,327	22,393,791,748
당기순이익	15,224,492,731	18,598,206,542
배당성향	126.86%	120.41%

### (3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니합니다.

## 16. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
건설중인자산의 건물 대체	16,061,693	-
건설중인자산의 기타유형자산 대체	658,021	274,400
배당금의 미지급	22,393,792	15,333,799

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

## 17. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 12월 10일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

## 외부감사 실시내용

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

### 1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코크렘청진18호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 04월 01일	부터	2025년 09월 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
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	106	106
	합계	2	2	8	8	96	96	-	-	-	-	-	-	106	106

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025.06.30			1	일		
	주요내용	당해 사업연도 감사계획 수립						
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용		
			상주	비상주				
	2025.07.16 ~ 07.17	2	일	2	명	-	명	질문과 분석적절차
	2025.10.23 ~ 10.24	2	일	2	명	1	명	실증적분석 및 입증감사절차
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	O	채권채무조회			-	변호사조회	-
	기타조회	-						
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	3	회					
	수행시기	2025.06.30, 2025.07.17, 2025.10.24						
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-						
	수행시기	-			-	일		

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 06월 30일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2025년 07월 17일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	검토 종결 관련 논의
3	2025년 10월 24일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의