

투 자 보 고 서

2025.11.01 부터 2026.04.30 까지

(제 4 기)

2026.07.29

회 사 명 : (주)코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 코람코자산신탁

본점소재지 : 서울시 강남구 삼성로 511(삼성동, 아이콘 삼성)

(전화번호) 02-787-0080

(홈페이지) <http://www.koramco.co.kr/>

작성책임자 : (회사) 코람코자산신탁 (직책) 차장

(전화번호) 02-2251-7468 성명 우주연

공시책임자 : (회사) 코람코자산신탁 (직책) 차장

(전화번호) 02-2251-7468 성명 우주연



우주연

우주연

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		(주)코람코오피스우선주위탁관 리부동산투자회사	
(2) 설립일		2024.07.19	
(3) 소재지		서울시 강남구 삼성로 511(삼성동, 아이콘 삼성)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2026.04.30	2025.10.31
자산총계		294,842,031,852	189,268,880,829
부채총계		402,431,288	266,533,918
자본총계		294,439,600,564	189,002,346,911
자 본 금		11,146,000,000	8,628,500,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 투자 운용 보고	자산운용	해당사항 없음	
	부채운용	해당사항 없음	
	자본운용	해당사항 없음	
	배당	해당사항 없음	

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경	해당사항 없음	
	투자전략	해당사항 없음	
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	코람코자산신탁	
	사무수탁회사	신한펀드파트너스	
	자산보관회사	금융자산	NH투자증권
		부동산	-
(9) 비고	(가) 신용평가결과		
	해당사항 없음		
	(나) 기타		
	-		

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.10.31	2026.04.30	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원	4,023	6,773	68.36%
	당기손익	백만원	3,722	6,380	71.41%
	당기손익+감가상각비	백만원	3,722	6,380	71.41%
	FFO	백만원	3,722	6,380	71.41%
	NAV	백만원	189,002	294,440	55.79%
배당지표	보통주 배당금	백만원	3,722	6,292	69.05%
	보통주 1주당 배당금	원	2156.617802	2822.727701	30.89%
	종류주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	종류주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
부채지표	레버리지	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	이자보상배수	배	0.00	0.00	0.00
	평균차입금리	%			0.00%p
	고정금리 비중	%			0.00%p
	부채 평균잔여만기	년	-	-	0.00년
임대지표	임대율	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = Σ(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = Σ(각 부동산의 임대면적) ÷ Σ(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = Σ(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적

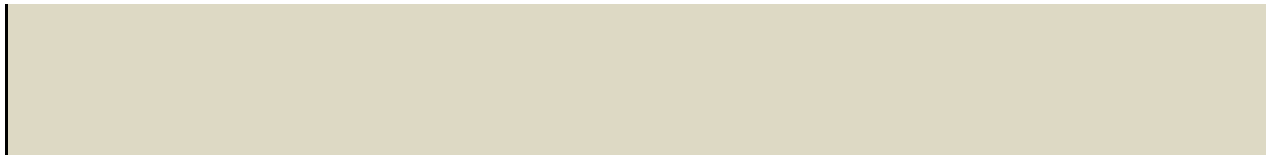


2. 회사의 연혁

가. 설립경과 및 설립이후의 변동사항

(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
2024.07.19 : 발기인 총회
2024.07.19 : 회사 설립(자본금 3억원)
2024.08.02 : 자산보관위탁계약 체결(NH투자증권)
2024.08.02 : 일반사무위탁계약 체결(신한펀드파트너스)
2024.08.06 : 자산관리위탁계약 체결(코람코자산신탁)
2024.08.27 : 국토교통부 영업인가
2024.08.30 : 제1차 유상증자(자본금 5,000,000,000원)
2024.08.30 : KB와이즈스타제22호 제1종 수익증권 20,000,000,000좌 매입
2024.08.30 : 하나오피스리츠 제1종 종류주 1,300,000주 매입
2024.08.30 : 하나오피스리츠 제2종 종류주 7,000,000주 매입
2024.12.26 : 제2차 유상증자(자본금 1,482,500,000원)
2024.12.27 : HL제3호리츠 제1종 종류주 375,000주 매입
2024.12.27 : 코레이트타워리츠 제2종 종류주 900,000주 매입
2025.02.24 : 제3차 유상증자(자본금 880,000,000원)
2025.02.25 : LB일반사모부동산투자신탁60호 제1종 수익증권 36,000,000,000좌 매입
2025.04.29 : 본점 소재지 변경{서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동)}
2025.04.29 : 자산관리위탁계약 변경 체결(코람코자산신탁)
2025.04.29 : 상호 변경(코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사)
2025.06.05 : 제4차 유상증자(자본금 1,266,000,000원)
2025.06.05 : 타이거대체일반사모318호 제1종 수익증권 8,030,616,525좌 매입
2025.11.05 : 제5차 유상증자(자본금 750,000,000원)
2025.11.06 : 흥국코어리츠 제1종 종류주 6,000,000주 매입
2025.12.09 : 제6차 유상증자(자본금 1,767,500,000원)
2025.12.10 : 분당두산타워리츠 제1종 종류주 14,000,000주 매입
2025.12.11 : 분당두산타워리츠 제1종 종류주 200,000주 매입
나) 상호의 변경
2024.07.19 : 주식회사 코람코오피스우선주제1호위탁관리부동산투자회사
2025.04.29 : 주식회사 코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사
다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음
라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음



나. 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	코람코자산신탁	110111-2359837	-	결격사유 없음
감독이사	도병운	1974.12.11	現 법무법인(유한) 세한 실장	결격사유 없음
감독이사	이성재	1978.04.26	現 삼화회계법인 이사	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

다. 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

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	0	0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
부동산		0.00%		0.00%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
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	185,036	97.76%	287,832	97.62%	97.62%	97.62%	
현금	4,062	2.15%	6,410	2.17%	2.17%	2.17%	
기타 자산	171	0.09%	600	0.20%	0.20%	0.20%	
총계	189,269	100.00%	294,842	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) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		기타
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	O
매입형/개발형		매입(일반)
직접 취득 자산	부동산	X
	지분증권	O
	수익증권	O
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 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’, ‘공공지원 민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재

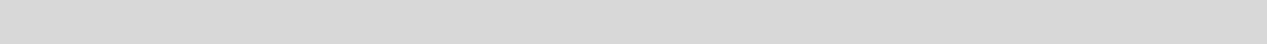


나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
자료가 없습니다.											

- ※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외
- ※ 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

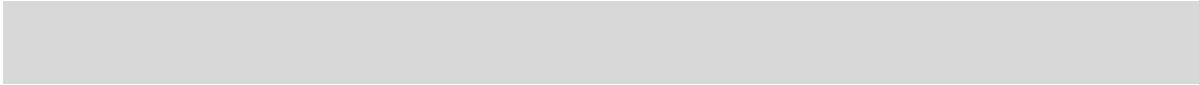
부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
자료가 없습니다.											



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



(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 기재(기말 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)	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) 당기에 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	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
리츠	하나오피스리츠제1종 우선주	12,870	12,870	4.37%	1,300,000	2.61%	1	국내	대한민국
리츠	하나오피스리츠제2종 우선주	6,650	6,650	2.26%	7,000,000	14.08%	1	국내	대한민국
리츠	HL제3호리츠	14,646	14,646	4.97%	375,000	17.25%	1	국내	대한민국
리츠	코레이트타워리츠	44,708	44,708	15.16%	900,000	37.30%	1	국내	대한민국
리츠	흥국코어리츠	30,000	30,000	10.17%	6,000,000	9.38%	1	국내	대한민국
리츠	분당두산타워리츠	70,700	70,700	23.98%	14,200,000	50.00%	1	국내	대한민국
리츠 외	KB와이즈스타모부 동산투자신탁제22호 (제1종 수익증권)	19,695	20,246	6.87%	20,000,000,000	5.60%	1	국내	대한민국
리츠 외	LB일반사모부동산투 자신탁60호(제1종 수 익증권)	35,532	36,869	12.50%	36,000,000,000	44.44%	1	국내	대한민국
리츠 외	타이거대체일반사모부 동산투자신탁318호(1 종)	50,640	51,144	17.35%	8,030,616,525	10.00%	1	국내	대한민국



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
정기예금	SH수협은행	2.97%	0	4,500	
MMDA	KB국민은행	변동금리	1,308	7	
MMDA	SH수협은행	변동금리	4	1,902	
정기예금	SH수협은행	2.60%	2,750	0	



마. 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	선납세금	566	566	
그 밖의 기타자산	미수수익	33	33	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	1	1	
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				

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



2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 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

--

나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
매입	흥국코어리츠	2025.11.06	2025.11.06	30,000	0	30,000	
매입	분당두산타워리츠	2025.12.09	2025.12.09	70,700	0	70,700	

--

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.04.30 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	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



2. 주식 현황

가. 총괄표

[2026.04.30 현재]

구 분	종 류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비 고
기명	보통주	1,000,000	40,000	5,000	
기명	보통주	1,229,200	200,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등



나. 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			
2024.08.29	설립자 본	보통주	1,060,000	38,019	5,000	5,300,000,000	5,300,000,000	0.0%
2024.10.02	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,000,000,000	-5.7%
2024.12.26	증자	보통주	296,500	200,000	5,000	1,482,500,000	6,482,500,000	29.7%
2025.02.24	증자	보통주	176,000	200,000	5,000	880,000,000	7,362,500,000	13.6%
2025.06.04	증자	보통주	253,200	200,000	5,000	1,266,000,000	8,628,500,000	17.2%
2025.11.05	증자	보통주	150,000	200,000	5,000	750,000,000	9,378,500,000	8.7%
2025.12.09	증자	보통주	353,500	200,000	5,000	1,767,500,000	11,146,000,000	18.8%



다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				



라. 현물출자 현황

--

마. 공모 관련사항

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

바. 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.										



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.04.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
대한지방 행정공제 회	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제4호	보통주	1,725,700	503,500	0	2,229,200	제5/6차 유 상증자	청약예외주 주	285,840
							(100.00%)			(100.00%)			

- ※ 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



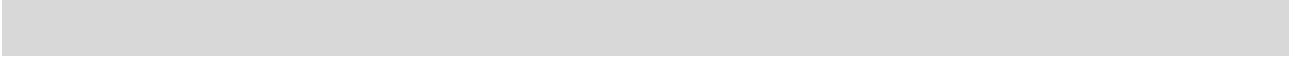
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.04.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.04.30 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	100.00%	2,229,200	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
기타주주 - 개 인	0	0.00%	0	0.00%	
기타주주 - 법 인	0	0.00%	0	0.00%	
합 계	1	100.00%	2,229,200	100.00%	



라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	100.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

※ 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 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익		6,379,523,055	3,721,675,341	804,255,446	503,344,702
상법상 이익배당한도		6,379,523,055	3,721,675,341	804,255,446	503,344,702
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		6,379,523,055	3,721,675,341	804,255,446	503,344,702
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		6,379,523,055	3,721,675,341	804,255,446	503,344,702
배당금	보통주	6,292,424,591	3,721,675,341	804,255,446	589,385,246
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	2,823	2,157	546	589
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		2.67%	2.33%	0.92%	2.95%
연환산배당률		5.39%	4.62%	1.86%	10.25%

※ 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 않음

※ 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)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	6,773,100,052	99.00%	
현금	현금 관련수익	68,760,358	1.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		1	0.00%	
총 수 익		6,841,860,411	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)

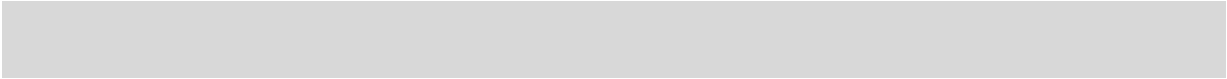
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



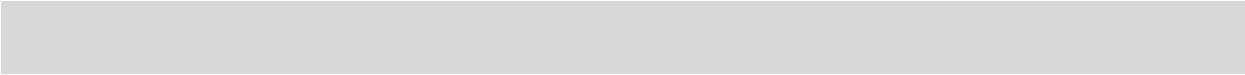
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
자료가 없습니다.				



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 HL제3호리츠	0	0	601,643,835	8.88%	
2 코레이트타워리츠	0	0	1,587,945,205	23.44%	
3 LB일반사모부동산투자 자신탁60호	0	0	1,342,947,944	19.83%	
4 흥국코어위탁관리부 동산투자회사	0	0	293,835,616	4.34%	
5 하나오피스위탁관리 부동산투자회사	0	0	652,821,918	9.64%	
6 KB와이즈스타사모부 동산투자신탁제22호	0	0	630,000,000	9.30%	
7 타이거대체일반사모 부동산투자신탁318 호	0	0	1,663,905,534	24.57%	



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
MMDA	우리은행	변동금리	156,612	0	
MMDA	KB국민은행	변동금리	0	46,761	
정기예금	SH수협은행	2.97%	3,102,640	54,281,233	
MMDA	SH수협은행	변동금리	2,137,423	14,432,364	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가	-	0.00%	
	감가상각비	-	0.00%	
	기타비용	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실	-	0.00%	
	기타비용	450,318,726	97.40%	
현금	현금관련비용	-	0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	-	0.00%	
기타		12,018,630	2.60%	
총 비 용		462,337,356	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	공통(KOP)	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	2,400,000	2,400,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	407,669,666	407,669,666			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0	0			
자산보관수수료	8,194,520	8,194,520			
일반사무 위탁수수료	12,018,630				12,018,630
기타지급수수료	31,393,040	31,393,040			
유형자산 감가상각비	0	0			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	67,500	67,500			
광고선전비	594,000	594,000			
보험료	0	0			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			

통신비	0	0			
수선유지비	0	0			
청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	0	0			



다. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	코람코자산신탁	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	1. 출자약정기간이 종료한 날 내지 투자집행금액 누적액이 출자약정총액의 2/3 이상이 되는 날 중 먼저 도래하는 날 까지 : 출자약정총액의 연 0.3% 2. 출자약정기간이 종료한 날 내지 투자집행금액 누적액이 출자약정총액의 2/3 이상이 되는 날 중 먼저 도래하는 날 이후 : 연평균 투자잔액의 연 0.3% 매 회계연도 말 이후 이사회 승인일로부터 7일 이내로 지 급	407,669,666	674,094,680
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			0
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
	사무수탁회사		위탁보수	신한펀드파트너스	연간 2,200만원(부가가치세 별도) 매 결산 주주총일로부터 7일 이내에 일할 계산한 금 액을 현금 지급			12,018,630
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권, -	연간 1,500만원(부가가치세 별도) 매 결산 주주총일로부터 7일 이내에 위 기준으로 일 할 계산한 금액을 현금 지급			8,194,520	16,500,000	
시설관리회사	위탁보수		0			0		
임대관리회사	위탁보수		0			0		
재산관리회사	위탁보수							
합 계							427,882,816	714,794,680

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 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 발생하
지 않은 경우 예상 수수료를 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당해회사수익률	5.50	4.72	1.85	7.75

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])
※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금
※ 상기사익은 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기제 4 기기말기준일2026.04.30현재

전기제 3 기기말기준일2025.10.31현재

회사명: (주)코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기 기말		제 3 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		7,009,862,509		4,232,975,425
1) 현금및현금성자산	1,909,567,540		1,311,701,624	
2) 단기금융상품	4,500,000,000		2,750,000,000	
5) 미수수익	33,320,960			
10) 부가세대금	1,440,959		1,259,041	
11) 선급법인세	565,533,050		170,014,760	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		287,832,169,343		185,035,905,404
4) 유가증권	287,832,169,343		185,035,905,404	
기타포괄손익-공정가치측정금융자산	287,832,169,343		185,035,905,404	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		294,842,031,852		189,268,880,829
1. 유동부채		402,431,288		266,533,918
6) 미지급금	402,431,288		266,533,918	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		402,431,288		266,533,918
1. 자본금		11,146,000,000		8,628,500,000
1) 보통주자본금	11,146,000,000		8,628,500,000	
2. 자본잉여금		274,522,579,166		176,356,937,166
1) 주식발행초과금	274,522,579,166		176,356,937,166	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		2,391,498,343		295,234,404
1) 유가증권평가손익	2,391,498,343		295,234,404	
5. 이익잉여금(결손금)		6,379,523,055		3,721,675,341
자 본 총 계		294,439,600,564		189,002,346,911
부 채 및 자 본 총 계		294,842,031,852		189,268,880,829



2. 손익계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2025.11.01 종료일 2026.04.30

전기 제 3 기 기말 시작일 2025.05.01 종료일 2025.10.31

회사명: (주)코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,576,657,534	6,773,100,052	1,272,178,082	4,023,190,970
5) 배당금수익	1,576,657,534	6,773,100,052	1,272,178,082	4,023,190,970
II. 영업비용	209,398,850	462,337,356	140,000,674	306,912,304
2) 급여		2,400,000		800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	200,376,932	407,669,666	130,670,246	266,425,014
8) 자산보관수수료	3,657,534	8,194,520	3,780,822	8,305,480
9) 일반사무위탁수수료	5,364,384	12,018,630	5,545,206	12,181,370
10) 기타지급수수료		31,393,040	4,400	18,606,440
14) 세금과공과		67,500		
15) 광고선전비		594,000		594,000
III. 영업이익	1,367,258,684	6,310,762,696	1,132,177,408	3,716,278,666
IV. 영업외수익	42,046,098	68,760,359	1,658,407	5,396,675
1) 이자수익	42,046,098	68,760,358	1,658,407	5,396,675
10) 기타영업외수익		1		
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,409,304,782	6,379,523,055	1,133,835,815	3,721,675,341
VII. 당기순이익(손실)	1,409,304,782	6,379,523,055	1,133,835,815	3,721,675,341
IX. 기타포괄이익(손실)	921,604,186	2,096,263,939	678,009,514	(1,425,754,596)
2) 유가증권 관련 기타포괄손익	921,604,186	2,096,263,939	678,009,514	(1,425,754,596)
X. 총포괄이익(손실)	2,330,908,968	8,475,786,994	1,811,845,329	2,295,920,745
X I. 주당손익	632	2.965	657	2.217



3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2025.11.01 종료일 2026.04.30

전기 제 3 기 기말 시작일 2025.05.01 종료일 2025.10.31

회사명: (주)코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	처분예정일	2026.06.22	처분확정일	2025.12.23
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		6,379,523,055		3,721,675,341
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		0	
2. 당기순이익(손실)	6,379,523,055		3,721,675,341	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		(6,292,424,591)		(3,721,675,341)
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	6,292,424,591		3,721,675,341	
보통주현금배당금	6,292,424,591		3,721,675,341	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		87,098,464		0



4. 현금흐름표

당기 제 4 기 기말 시작일 2025.11.01 종료일 2026.04.30

전기 제 3 기 기말 시작일 2025.05.01 종료일 2025.10.31

회사명: (주)코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		6,086,399,257		3,654,045,365
1. 당기순이익(손실)		6,379,523,055		3,721,675,341
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(293,123,798)		(67,629,976)
미수수익의 변동	(33,320,960)			
선급금의 변동	(395,518,290)		2,131,918	
미지급금의 변동	135,897,370		48,973,096	
기타	(181,918)		(118,734,990)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(102,450,000,000)		(53,390,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		2,750,000,000		0
기타	2,750,000,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(105,200,000,000)		(53,390,000,000)
매도가능금융자산의 취득	100,700,000,000		50,640,000,000	
기타	4,500,000,000		2,750,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		96,961,466,659		49,823,918,754
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		100,683,142,000		50,628,174,200
주식의 발행	100,683,142,000		50,628,174,200	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(3,721,675,341)		(804,255,446)
배당금의 지급	3,721,675,341		804,255,446	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		597,865,916		87,964,119
VI. 현금및현금성자산의 순증감		597,865,916		87,964,119
VII. 기초 현금및현금성자산		1,311,701,624		1,223,737,505
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,909,567,540		1,311,701,624



5. 자본변동표

당기제4기기말시작일2025.11.01종료일2026.04.30

전기제3기기말시작일2025.05.01종료일2025.10.31

회사명: (주)코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025.05.01	7,362,500,000	126,994,762,966		1,720,989,000	804,255,446			136,882,507,412
유상증자(보통주)	1,266,000,000	49,362,174,200						50,628,174,200
배당금의 지급					(804,255,446)			(804,255,446)
당기순이익					3,721,675,341			3,721,675,341
매도가능금융자산평가 이익				(224,480,000)				(224,480,000)
매도가능금융자산평가 손실				(1,201,274,596)				(1,201,274,596)
2025년 10월 31일	8,628,500,000	176,356,937,166		295,234,404	3,721,675,341			189,002,346,911
2025년 11월 01일	8,628,500,000	176,356,937,166		295,234,404	3,721,675,341			189,002,346,911
유상증자(보통주)	2,517,500,000	98,165,642,000						100,683,142,000
배당금의 지급					(3,721,675,341)			(3,721,675,341)
당기순이익					6,379,523,055			6,379,523,055
매도가능금융자산평가 이익				894,989,343				894,989,343
매도가능금융자산평가 손실				1,201,274,596				1,201,274,596
2026년 04월 30일	11,146,000,000	274,522,579,166		2,391,498,343	6,379,523,055			294,439,600,564



6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특이사항 포함)

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2026년 4월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특이사항 포함)

특이사항 없음

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석 11. 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

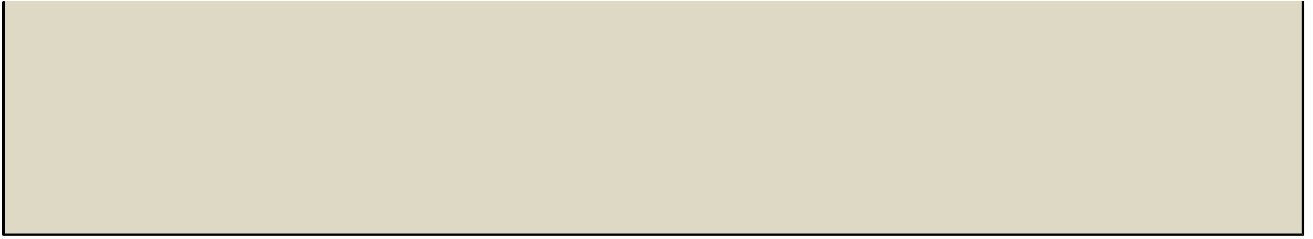
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항

제재현황 없음



주석

제 4 (당)기 2026년 04월 30일 현재

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 「부동산투자회사법」에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2024년 7월 19일에 설립되었습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

1-1. 주요주주현황

주주명	보통주	
	발행주식수(주)	지분율
대한지방행정공제회	2,229,200	100.00%
합계	2,229,200	100.00%

1-2. 정관상 사업연도 : 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 5월 1일 개시하여 10월 31일까지 및 매년 11월 1일 부터 4월 30일까지 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 10월 31일에 종료)

1-3. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2024년 7월 19일
대 표 자	주식회사 코람코자산신탁
본점소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동)
	회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에

목 적 사 업	해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산 투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 부동산의 임대차 4. 증권의 매매 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 8. 위 각 호에 부수 또는 관련되는 업무
---------	--

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 금융상품

금융자산이나 금융부채는 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하며, 최초인식시 공정가치로 측정합니다. 다만, 최초인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우 당해 금융자산(금융부채)의 취득(발행)과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산(차감)합니다.

최초 인식시 금융상품의 공정가치는 일반적으로 거래가격(자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)이며, 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권,채무로서 명목 금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 이를 공정가치로 평가하고 있습니다. 한편, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법 포함)을 사용하여 공정가치를 추정하고 있습니다.

최초 인식 후 금융상품은 당기손익인식지정항목, 유가증권, 파생상품 및 채권·채무조정을 제외하고는 상각후원가로 측정하며 금융상품의 현금흐름에 대한 추정 변경 또는 재협상 등으로 현금흐름이 변경되는 경우에는 실제 현금흐름과 변경된 계약상 현금흐름을 반영하여 해당 금융자산의 순장부금액이나 금융부채 상각후원가를 조정하고 조정금액은 당기손익으로 인식합니다. (해당 금융상품이 채권·채무조정에 해당되거나 대손상각비(손상차손)와 관련된 추정 변경 등의 경우는 제외)

금융자산(유가증권 제외)의 양도의 경우에, 회사가 금융자산 양도후 당해 양도자산에 대한 권리를 행사할 수 없고, 양도후에 효율적인 통제권을 행사할 수 없으며, 양수인은 양수한 금융자산을 처분할 자유로운 권리를 갖고 있는 경우에 한하여 회사가 금융자산에 대한 통제권을 이전한 것으로 보아 금융자산을 제거하며, 이외의 경우에는 금융자산을 담보로 한 차입거래로 회계처리하고 있습니다.

회수가 불확실한 금융자산(유가증권 제외)은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

2-3. 유가증권

만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되었거나 확정이 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로, 주로 단기간 내의 매매차익을 목적으로 취득한 유가증권으로서 매수와 매도가 적극적이고 빈번하게 이루어지는 경우 단기매매증권으로, 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류합니다.

회사는 후속 측정시 만기보유증권을 상각후원가로 평가하며, 만기보유증권을 상각후원가로 측정할 때에는 장부금액과 만기액면금액의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법에 의하여 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감합니다. 단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가합니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다.

단기매매증권에 대한 미실현보유손익은 당기손익항목으로 처리합니다. 매도가능증권에 대한 미실현보유손익은 기타포괄손익누계액으로 처리하고, 당해 유가증권에 대한 기타포괄손익누계액은 그 유가증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익에 반영합니다. 한편, 유가증권의 양도에 따른 실현손익을 인식하기 위한 원가결정방법은 개별법을 적용하고 있습니다.

회사는 손상차손의 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 보고기간종료일마다 평가하고 유가증권으로부터 회수할 수 있을 것으로 추정되는 금액이 채무증권의 상각후원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작은 경우에는 손상차손이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한, 회수가능액을 추정하여 손상차손을 인식하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 손상차손의 회복이 손상차손 인식 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우, 만기보유증권 또는 원가로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 회복 후 장부금액이 당초에 손상차손을 인식하지 않았다면 회복일 현재의 상각후원가(매도가능증권의 경우, 취득원가)가 되었을 금액을 초과하지 않는 범위내에서 회복된 금액을 당기이익으로 인식하며, 공정가치로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 이전에 인식하였던 손상차손 금액을 한도로 하여 회복된 금액을 당기이익으로 인식합니다.

2-4. 지분법적용투자주식

지분법적용투자주식은 매입가액에 부대비용을 가산한 취득원가로 인식하고, 지분법적용투자주식의 취득시점 이후 발생한 지분변동액이 관계기업의 당기손익으로 인하여 발생한 경우 당기손익항목(지분법이익 또는 지분법손실)으로 처리하고, 관계기업의 전기이월미처분이익잉여금(전기이월미처리결손금)의 변동으로 인하여 발생한 경우, 투자기업의 재무제표에 중대한 영향을 미치지 않는 오류수정은 당기손익으로 처리하고, 중대한 영향을 미치는 오류수정과 관계기업의 회계변경에 의한 변동은 미처분이익잉여금 또는 미처리결손금(지분법이익잉여금변동 또는 부의지분법이익잉여금변동)으로 처리하며, 관계기업의 순자산가치 변동이 당기순손익과 미처분이익잉여금을 제외한 자본의 증가 또는 감소로 인하여 발생한 경우 지분변동액은 기타포괄손익누계액(지분법자본변동 또는 부의지분법자본변동)으로 처리하고 있습니다.

다만, 당사는 중소기업기본법상의 중소기업에 해당하므로 유의적인 영향력을 갖는 피투자기업에 대한 지분상품에 대하여 일반기업회계기준 제31장 "중소기업회계처리특례"에 따라 지분법 회계처리를 적용하지 않고 취득원가로 인식하고 있습니다.

2-5. 수익의 인식기준

회사는 배당수익의 경우에는 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-6. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

2-8. 중소기업의 회계처리에 대한 특례

중소기업기본법에 의한 중소기업으로서 일반기업회계기준 제31장 "중소기업 회계처리 특례"에 의하여 다음과 같이 회계처리하고 있습니다.

1) 관계기업이나 공동지배기업에 대하여 지분법을 적용하지 아니하고 취득원가에서 손상차손누계액을 차감한 금액으로 인식하고 있습니다. 다만, 연결재무제표 작성대상의 범위에 해당하는 종속기업에 대하여는 지분법을 적용하고 있습니다.

2) 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상하고 있습니다.

3. 금융상품

당기말과 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과 목	계정명	당기말	전기말	비 고
현금및현금성자산	기업자유예금	1,909,567,540	1,311,701,624	국민은행 SH수협은행
단기금융상품	정기예금	4,500,000,000	2,750,000,000	SH수협은행
합계		6,409,567,540	4,061,701,624	

4. 매도가능증권

당기말과 전기말 현재 매도가능증권의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 원)

구 분	지분율	취득원가	공정가치	장부금액	미실현보유손익
KB와이즈스타사모부동산투자신탁제22호(*1)	5.60%	19,695,171,000	20,246,400,000	20,246,400,000	551,229,000
LB일반사모부동산투자신탁60호(*1)	44.44%	35,532,000,000	36,868,680,000	36,868,680,000	1,336,680,000
하나오피스위탁관리부동산투자회사(제1종)(*2)	2.61%	12,870,000,000	12,870,000,000	12,870,000,000	-
하나오피스위탁관리부동산투자회사(제2종)(*2)	14.08%	6,650,000,000	6,650,000,000	6,650,000,000	-
(주)코레이트타워위탁관리부동산투자회사(제2종)(*2,3)	37.30%	44,707,500,000	44,707,500,000	44,707,500,000	-
(주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사(제1종)(*2)	17.25%	14,646,000,000	14,646,000,000	14,646,000,000	-
타이거대체일반사모부동산투자신탁318호(*1)	10.00%	50,640,000,000	51,143,589,343	51,143,589,343	503,589,343
흥국코어위탁관리부동산투자회사주식회사(*2)	9.38%	30,000,000,000	30,000,000,000	30,000,000,000	-
주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사(*2,3)	50.00%	70,700,000,000	70,700,000,000	70,700,000,000	-
계		285,440,671,000	287,832,169,343	287,832,169,343	2,391,498,343

(*1) 수익증권으로 펀드운용회사가 제시하는 수익증권의 매매기준가격으로 평가하고 있습니다.

(*2) 지분증권으로서 시장성이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어 취득원가로 평가하였습니다.

(*3) 중소기업회계처리특례에 따라 지분법 회계처리를 적용하지 않고 취득원가로 인식하고 있습니다.

(전기말)

(단위: 원)

구분	지분율	취득원가	공정가치	장부금액	미실현보유손익
KB와이즈스타사모부동산투자신탁제22호(*1)	5.60%	19,695,171,000	19,833,400,000	19,833,400,000	138,229,000
LB일반사모부동산투자신탁60호(*1)	44.44%	35,532,000,000	36,890,280,000	36,890,280,000	1,358,280,000
하나오피스위탁관리부동산투자회사(제1종)(*2)	2.90%	12,870,000,000	12,870,000,000	12,870,000,000	-
하나오피스위탁관리부동산투자회사(제2종)(*2)	15.59%	6,650,000,000	6,650,000,000	6,650,000,000	-
(주)코레이트타워위탁관리부동산투자회사(제2종)(*2,3)	37.30%	44,707,500,000	44,707,500,000	44,707,500,000	-
(주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사(제1종)(*2)	17.25%	14,646,000,000	14,646,000,000	14,646,000,000	-
타이거대체일반사모부동산투자신탁318호(*1)	10.00%	50,640,000,000	49,438,725,404	49,438,725,404	(1,201,274,596)
계		184,740,671,000	185,035,905,404	185,035,905,404	295,234,404

(*1) 수익증권으로 펀드운용회사가 제시하는 수익증권의 매매기준가격으로 평가하고 있습니다.

(*2) 지분증권으로서 시장성이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어 취득원가로 평가하였습니다.

(*3) 중소기업회계처리특례에 따라 지분법 회계처리를 적용하지 않고 취득원가로 인식하고 있습니다.

5. 금융부채

당기말과 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	402,431,288	-	-	402,431,288

(전기말)

(단위: 원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	266,533,918	-	-	266,533,918

6. 자본금

(1) 당기말과 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 주, 원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액	납입자본금
100,000,000	2,229,200	5,000	11,146,000,000

(전기말)

(단위 : 주, 원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액	납입자본금
100,000,000	1,725,700	5,000	8,628,500,000

(2) 당기와 전기 중 보통주식수와 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)

구분	당기		전기	
	보통주식수	자본금	보통주식수	자본금
기초	1,725,700	8,628,500,000	1,472,500	7,362,500,000
증가	503,500	2,517,500,000	253,200	1,266,000,000
감소	-	-	-	-
기말	2,229,200	11,146,000,000	1,725,700	8,628,500,000

(3) 당기와 전기 중 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구분	당기	전기
기초	176,356,937,166	126,994,762,966
증가	98,165,642,000	49,362,174,200
감소	-	-
기말	274,522,579,166	176,356,937,166

7. 이익잉여금처분계산서

회사의 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제 4(당) 기	2025년 11월 01일부터 2026년 04월 30일까지	제 3(전) 기	2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일까지
처분예정일	2026년 06월 22일	처분확정일	2025년 12월 23일

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		6,379,523,055		3,721,675,341
1. 당기순이익	6,379,523,055		3,721,675,341	
II. 이익잉여금이입액		-		-
1. 주식발행초과금 이입	-		-	
III. 이익잉여금 처분액		(6,292,424,591)		(3,721,675,341)
1. 배당금	(6,292,424,591)		(3,721,675,341)	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		87,098,464		-

8. 포괄이익

당기와 전기 중 회사의 포괄이익은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구분	당기	전기
당기순이익	6,379,523,055	3,721,675,341
기타포괄이익		
1. 매도가능증권평가이익	894,989,343	(224,480,000)
2. 매도가능증권평가손실	1,201,274,596	(1,201,274,596)
포괄이익	8,475,786,994	2,295,920,745

9. 주요 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 주식회사 코람코자산신탁과 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료를 매 결산기 종료 후 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한펀드파트너스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 결산기 종료 후 지급합니다.

9-3. 자산보관계약

회사는 NH투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 결산기 종료 후 지급합니다.

9-4. 계류 중인 소송사건

당기말 현재 계류 중인 소송사건은 없습니다.

10. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

11. 특수관계자와의 주요거래

11-1. 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

특수관계자	과목	당기	전기
주식회사 코람코자산신탁	자산관리위탁수수료	407,669,666	266,425,014

11-2. 당기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

특수관계자	채무	당기말	전기말
주식회사 코람코자산신탁	미지급금	382,992,384	246,772,822

12. 배당금

회사의 당기와 전기 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

12-1. 당기와 전기의 주주에 대한 배당액 및 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	당기	전기
발행주식수(보통주)	2,229,200	1,725,700
1주당 금액	5,000	5,000
배당금 총액	6,292,424,591	3,721,675,341
액면배당율(%)	56.45%	43.13%

12-2. 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
배당액	6,292,424,591	3,721,675,341
당기순이익	6,379,523,055	3,721,675,341
배당성향	98.63%	100.00%

13. 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항

당기와 전기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
매도가능증권평가이익	894,989,343	(224,480,000)
매도가능증권평가손실	1,201,274,596	(1,201,274,596)

14. 주당이익

(1) 당기와 전기의 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	당기	전기
당기순이익	6,379,523,055	3,721,675,341
가중평균유통보통주식수	2,151,670	1,678,913
기본주당이익(*)	2,965	2,217

(*) 회사는 회석증권이 존재하지 않으므로 기본주당손익 및 회석주당손익이 동일합니다.

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 산출내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 주, 원)

구분	주식수	가중치	적수	가중평균유통보통주식수
기초	1,725,700	181	312,351,700	1,725,700
유상증자 (2025-11-05)	150,000	177	26,550,000	146,685
유상증자 (2025-12-09)	353,500	143	50,550,500	279,285
기말	2,229,200		389,452,200	2,151,670

(전기)

(단위 : 주, 원)

구분	주식수	가중치	적수	가중평균유통보통주식수
기초	1,472,500	184	270,940,000	1,472,500
유상증자 (2025-06-04)	253,200	150	37,980,000	206,413
기말	1,725,700		308,920,000	1,678,913

15. 재무제표의 확정

회사의 재무제표는 2026년 6월 22일 정기주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.