

투자보고서

2025.05.01 부터 2025.07.31 까지

(제 3 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.09.10

회 사 명 : 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)	02-2251-7483	성명	오유정

공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-2251-7483	성명	오유정



Handwritten signature/initials in blue ink, appearing twice.

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	코람코오피스우선주위탁관리 부동산투자회사
2) 설립일	2024.07.19
3) 소재지	서울시 강남구 삼성로 511(삼성동, 아이콘 삼성)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.07.31 (단위: 원)
자산총계	187,317,580,185
부채총계	127,078,603
자본총계	187,190,501,582
자 본 금	8,628,500,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	코람코자산신탁
사무수탁회사	신한펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	NH투자증권
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

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
직접 취득 자산	부동산	X
	지분증권	O
	수익증권	O
	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(일반)
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	100.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

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

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 8,030,616,526좌 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

2) 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

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
정경오	1971.02.28	2025.04.17	코람코자산신탁/준법감시인, 감사팀장(2023.06~)	

※ 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

[2025.07.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명	보통주	1,000,000	40,000	5,000	
기명	보통주	725,700	200,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등



(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

- 의결권이 있는 주식수 : 1,725,700주 - 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음
--

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2024. 08.29	설립 자본	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%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

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

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.07.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
대한지방 행정공제 회	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제4호	보통주	1,472,500	253,200	0	1,725,700	제4차 유상 증자	청약예외주 주	185,140
							(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



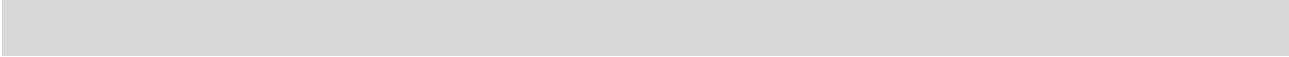
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.07.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 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

【 2025.07.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,725,700	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 개 인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법 인	0	0.00%	0	0.00%	
합 계	1	100.00%	1,725,700	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

- ① 회사는 상법 제462조 제1항에 따른 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 이사회
의 결의에 따라 주주에게 금전으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한
다.
- ② 회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라
해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다.
- ③ 배당금은 정기주주총회 또는 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주
또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ④ 이익 배당은 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금
의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 2 기	제 1 기	제 기	제 기
당기순이익		804,255,446	503,344,702		
상법상 이익배당한도		804,255,446	503,344,702		
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		804,255,446	503,344,702	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		804,255,446	503,344,702	-	-
배당금	보통주	804,255,446	589,385,246	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	546	589	0	0
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	0.92%	2.95%	-	-
연환산배당율	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 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.07.31 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	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	0	0.00	0	0.00	0.00	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권	135,822	99.07	184,358	98.42	98.42	98.42
현금	1,224	0.89	2,766	1.48	1.48	1.48
기타 자산	55	0.04	194	0.10	0.10	0.10
총계	137,100	100.00	187,318	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

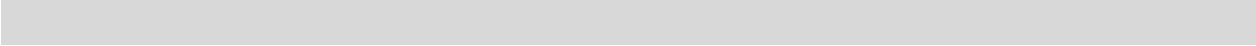
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산					
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

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

※ 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

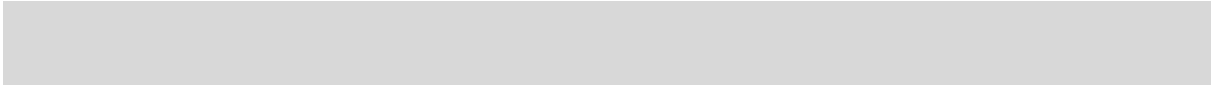
(단위 : 백만원)

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



3) 소유 부동산별 임대현황

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



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산관련 증권	하나오피스리츠제1종 우선주	12,870	12,870	6.87%	2.90%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	하나오피스리츠제2종 우선주	6,650	6,650	3.55%	15.59%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	KB와이즈스타사모부 동산투자신탁제22호 (제1종 수익증권)	19,695	20,441	10.91%	5.60%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	HL제3호리츠	14,646	14,646	7.82%	17.25%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	코레이트타워리츠	44,708	44,708	23.87%	37.30%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	LB일반사모부동산투 자신탁60호(제1종 수 익증권)	35,532	36,219	19.34%	44.44%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	타이거대체일반사모부 동산투자신탁318호(1 종)	50,640	48,824	26.06%	10.00%	1	국내	대한민국



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
정기예금	SH수협은행	고정금리	0	2,600	
MMDA	우리은행	변동금리	1,224	13	
MMDA	SH수협은행	변동금리	0	153	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선납세금	193	193	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	0	0	



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
매입	타이거대체일반사모부동산투자신탁318호(1종)	2025.06.05	2025.06.05	50,640	0	50,640	

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
정기예금	SH수협은행	고정금리	0	2,600
MMDA	우리은행	변동금리	1,224	13
MMDA	SH수협은행	변동금리	0	153

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	2,751,012,888	99.86%	
현금	현금관련수익	3,738,268	0.14%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		-	0.00%	
총 수 익		2,754,751,156	100.00%	

※ 부동산관련 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
자료가 없습니다.			



○ 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

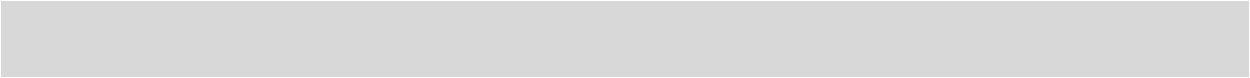
3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 0			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 HL제3호리츠	0	0	1,224,960,699	44.53%	
2 코레이트타워리츠	0	0	518,841,230	18.86%	
3 LB일반사모부동산투자 자신탁60호	0	0	1,007,210,959	36.61%	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	우리은행	변동금리	120,330	96,392	
정기예금	SH수협은행	2.52%	0	3,641,876	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용		0.00%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실	-	0.00%	
	기타비용	160,275,466	96.02%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		6,636,164	3.98%	
총 비 용		166,911,630	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	공통(KOP)	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	800,000	800,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	135,754,768	135,754,768			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0	0			
자산보관수수료	4,524,658	4,524,658			
일반사무 위탁수수료	6,636,164				6,636,164
기타지급수수료	18,602,040	18,602,040			
유형자산 감가상각비	0	0			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	0	0			
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			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 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	135,754,768	266,425,014
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
	사무수탁회사		위탁보수	신한펀드파트너스	연간 2,200만원(부가가치세 별도) 매 결산 주주총일로부터 7일 이내에 일할 계산한 금 액을 현금 지급			6,636,164
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	연간 1,500만원(부가가치세 별도) 매 결산 주주총일로부터 7일 이내에 위 기준으로 일 할 계산한 금액을 현금 지급			4,524,658	8,305,480	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							146,915,590	

※ 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 발생하지 않
은 경우 예상 수수료를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기 1 분 기	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기	제 1 기 2 분 기
당해회사수익률	6.64	1.38	(0.86)	5.10

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I . 재무상태표

당기	제 3 기 1 분기	기준일	2025.07.31	현재
전기	제 2 기 기말	기준일	2025.04.30	현재
회사명: 코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사				(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기 1 분기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		2,959,684,295		1,278,408,234
1) 현금및현금성자산	166,040,305		1,223,737,505	
2) 단기금융상품	2,600,000,000			
10) 부가세대금	150,000		3,390,959	
11) 선급법인세	193,493,990		51,279,770	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		184,357,895,890		135,821,660,000
4) 유가증권	184,357,895,890		135,821,660,000	
매도가능금융자산	184,357,895,890		135,821,660,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		187,317,580,185		137,100,068,234
1. 유동부채		127,078,603		217,560,822
6) 미지급금	127,078,603		217,560,822	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		127,078,603		217,560,822
1. 자본금		8,628,500,000		7,362,500,000
1) 보통주자본금	8,628,500,000		7,362,500,000	
2. 자본잉여금		176,356,937,166		126,994,762,966
1) 주식발행초과금	176,356,937,166		126,994,762,966	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		(382,775,110)		1,720,989,000
1) 유가증권평가손익	(382,775,110)		1,720,989,000	
5. 이익잉여금(결손금)		2,587,839,526		804,255,446
자 본 총 계		187,190,501,582		136,882,507,412
부 채 및 자 본 총 계		187,317,580,185		137,100,068,234



II. 손익계산서

당기 제 3 기 1 분기

시작일 2025.05.01

종료일 2025.07.31

전기 제 2 기 1 분기

시작일 2024.11.01

종료일 2025.01.31

회사명: 코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	2,751,012,888	2,751,012,888	0	0
5) 배당금수익	2,751,012,888	2,751,012,888		
II. 영업비용	166,911,630	166,911,630	154,612,520	154,612,520
2) 급여	800,000	800,000	1,200,000	1,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	135,754,768	135,754,768	111,207,647	111,207,647
8) 자산보관수수료	4,524,658	4,524,658	4,039,019	4,039,019
9) 일반사무위탁수수료	6,636,164	6,636,164	5,923,894	5,923,894
10) 기타지급수수료	18,602,040	18,602,040	31,647,960	31,647,960
15) 광고선전비	594,000	594,000	594,000	594,000
III. 영업이익	2,584,101,258	2,584,101,258	(154,612,520)	(154,612,520)
IV. 영업외수익	3,738,268	3,738,268	5,317,372	5,317,372
1) 이자수익	3,738,268	3,738,268	5,317,372	5,317,372
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	2,587,839,526	2,587,839,526	(149,295,148)	(149,295,148)
VII. 당기순이익(손실)	2,587,839,526	2,587,839,526	(149,295,148)	(149,295,148)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	2,587,839,526	2,587,839,526	(149,295,148)	(149,295,148)
X I. 주당손익	1,500	1,500	(87)	(87)



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

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 :
기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

특이사항 없음

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 5. 참조

※ 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

제재현황 없음

주식

제 3(당기) 1 분기 2025 년 07 월 31 일 현재

회사명 : 주식회사 코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는「부동산투자회사법」에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2024 년 07 월 19 일에 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.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

(2025년 07월 31일 현재)

주주현황	보통주(주)	종류주(주)	지분율(%)	비 고
대한지방행정공제회	1,725,700		100.00%	
합 계	1,725,700		100.00%	

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 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만 기일(또는 상환일)이 3 개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 금융상품

회사는 단기적 자금운용목적으로 소유하거나 기한이 1 년 이내에 도래하는 금융기관의 정기예금, 정기적금 등을 단기금융상품으로 분류하고, 유동자산에 속하지 아니하는 금융상품을 장기금융상품으로 분류하고 있습니다.

2.3 유가증권

종속기업, 지분법피투자기업, 조인트벤처에 대한 투자를 제외한 지분증권과 채무증권에 대해서 취득하는 시점에 만기보유증권, 매도가능증권, 단기매매증권으로 분류하고 매 보고기간말마다 분류의 적정성을 재검토하고 있습니다. 만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되었거나 확정 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로, 주로 단기간 내의 매매차익을 목적으로 취득한 유가증권은 단기매매증권으로, 그리고 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류하고 있습니다.

당사는 후속 측정시 만기보유증권을 상각후원가로 평가하고, 만기보유증권의 만기액면금액과 취득원가의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법에 의하여 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감하고 있습니다.

단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가하고 있습니다. 다만, 매도가능증권중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다. 시장성이 있는 유가증권의 평가는 시장가격을 공정가치로 보며 시장가격은 보고기간말 현재의 종가로 하고 있습니다. 시장가격이 없는 채무증권의 경우에는 미래현금흐름을 합리적으로 추정하고, 공신력 있는 독립된 신용평가기관이 평가한 신용등급이 있는 경우에는 신용평가등급을 적절히 감안한 할인율을 사용하여 평가한 금액을 공정가치로하고 있습니다. 한편, 시장성이 없는 수익증권의 경우에는 펀드운용회사가 제시하는 수익증권의 매매기준가격을 공정가치로 하고 있습니다.

당사는 단기매매증권의 미실현보유손익을 당기손익항목으로 처리하고, 매도가능증권의 미실현보유손익을 기타포괄손익누계액으로 처리하고 있으며, 당해 매도가능증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

당사는 손상차손의 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지 매 보고기간말마다 평가하여 유가증권의 회수가능액이 채무증권의 상각후원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작은 경우에는 손상차손이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한 손상차손을 인식하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 손상차손의 회복이 손상차손 인식 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련되는 경우, 만기보유증권 또는 원가로 평가하는 매도가능증권의 경우 당초에 손상차손을 인식하지 않았다면 회복일 현재의 상각후원가(매도가능증권의 경우 취득원가)를 한도로 당기이익을 인식하며, 공정가치로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 이전에 인식하였던 손상차손 금액을 한도로 하여 회복된 금액을 당기이익으로 인식하고 있습니다.

유가증권의 양도로 당사가 유가증권의 통제를 상실한 때에는 그 유가증권을 재무상태표에서 제거하나, 통제를 상실하지 않았을 경우 당해 거래를 담보차입거래로 회계처리하고 있습니다.

단기매매증권과 보고기간말로부터 1년 내에 만기가 도래하거나 매도 등에 의하여 처분할 것이 거의 확실한 매도가능증권과 보고기간말로부터 1년 내에 만기가 도래하는 만기보유증권은 유동자산으로 분류하고 있습니다.

2-4. 수익의 인식기준

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

2-5. 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.

2-6. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익 처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 적용 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3 자본금 및 기타불입자본

(1) 당분기말과 전기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당분기말

(단위: 천원)				
주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,725,700	1,725,700	5,000	8,628,500,000

② 전기말

(단위: 천원)				
주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금
보통주	1,296,500	1,296,500	5,000	6,482,500,000

4. 주요 약정사항

(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.

(2) 일반사무위탁계약

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

(3) 자산보관계약

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

(4) 계류 중인 소송사건

당분기말 현재 계류 중인 소송사건은 없습니다.

5. 특수관계자 등

(1) 당분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

특수관계자	과목	당분기
주식회사 코람코자산신탁	자산관리위탁수수료	135,754,768

(2) 당분기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

특수관계자	채무	당분기말
주식회사 코람코자산신탁	미지급금	116,102,576