

투자보고서

2025.05.01 부터 2025.07.31 까지

(제 8 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.09.15

회사명 :	주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사		
대표이사 :	(주)코람코자산신탁		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘삼성)		
	(전화번호)	02-787-0165	
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0165	성명 최준환
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0165	성명 최준환



최준환

최준환

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사
2) 설립일	2021.11.24
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘삼성)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.07.31 (단위: 원)
자산총계	419,002,547,417
부채총계	316,736,766,532
자본총계	102,265,780,885
자 본 금	5,400,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>회사는 존립기간을 정하지 않았으며, 정관 제54조에 아래와 같이 해산사유를 명시하고 있습니다.</p> <p>- 정관 제54조 (해산)</p> <p>회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 국토교통부장관의 영업인가의 취소 6. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 7. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

	(2) 신용평가결과
	해당 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (부동산)	신한자산신탁(주)

(2) 투자대상

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
	부동산	O

직접 취득 자산	지분증권	X
	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(일반)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

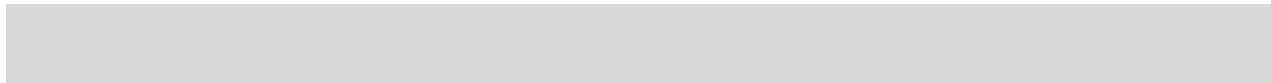
※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	70.4%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2021.11.14 발기인총회
 - 2021.11.14 회사설립 (자본금 300,000,000원)
 - 2021.12.03 자산관리위탁계약 체결(㈜코람코자산신탁)
 - 2021.12.03 자산보관위탁계약(현금 등) 체결(엔에이치투자증권(주))
 - 2021.12.03 자산보관위탁계약(부동산 등) 체결 (아시아신탁(주))
 - 2021.12.03 일반사무위탁계약 체결(㈜국민은행)
 - 2022.01.11 국토교통부 영업등록
 - 2022.01.26 유상증자 (증자 후 자본금 5,700,000,000원)
 - 2022.01.26 서울특별시 서초구 양재동 11-149 강남 P타워 매입
 - 2022.02.22 유상감자 (감자 후 자본금 5,400,000,000원)
 - 2024.07.02 일반사무위탁 변경계약 체결(㈜케이비펀드파트너스)
- (㈜국민은행 펀드서비스부가 (주)케이비펀드파트너스로 물적분할함에 따른 변경계약 체결)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

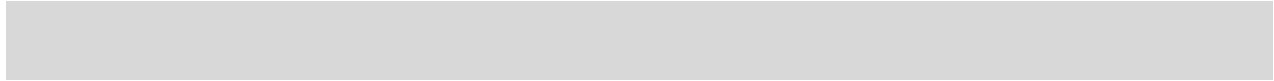
라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가	결격요건 없음
감독이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유) 세한	결격요건 없음
감독이사	박성언	1979.02.23	경은 회계서비스	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 구체적으로 기재



3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
정경오	1971.02.28	2023.06.15	KTB투자증권 계장(2000.04.~2002.10.) 극동건설 대리(2006.01.~2009.03.) 코람코자산신탁/신탁지원팀장(2009.03.~2023.06.) 코람코자산신탁/준법감시인, 감사팀장(2023.06.)	

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 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
기명식	보통주	760,000	100,000	5,000	
기명식	제1종종류주	100,000	100,000	5,000	
기명식	제2종종류주	220,000	100,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등



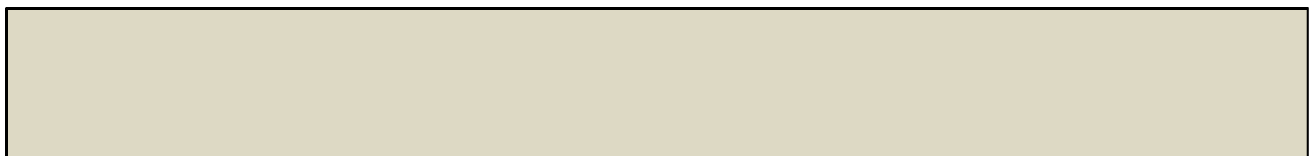
(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황



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

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식수 : 1,080,000주
의결권이 제한된 주식 수 : 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			
2021. 11.14	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2022. 01.26	증자	보통주	760,000	100,000	5,000	3,800,000,000	4,100,000,000	1266.7%
2022. 01.26	증자	제1종종 류주	100,000	100,000	5,000	500,000,000	4,600,000,000	166.7%
2022. 01.26	증자	제2종종 류주	220,000	100,000	5,000	1,100,000,000	5,700,000,000	366.7%
2022. 02.22	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,400,000,000	-5.3%

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			
(주)코람코 지속성장 오피스제1 호위탁관 리모부동 산투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	제2종종 류주식	760,000			760,000		청약예외주 주	76,000
							(70.37%)			(70.37%)			

※ 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



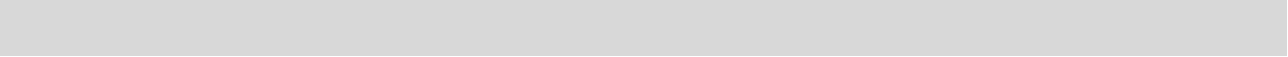
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 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	14.29%	760,000	70.37%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	6	85.71%	320,000	29.63%	
합 계	7	100.00%	1,080,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월		년 월		년 월		비고
	년	월	년	월	년	월	
최고가(일자)							
최저가(일자)							
월간 거래량							
일평균 거래량							

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 [상법] 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 [상법] 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ④ 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기	
당기순이익	-982,612,472	544,507,789	560,568,239	286,168,450	
상법상 이익배당한도	-2,892,204,012	-2,347,696,224	-2,331,635,774	-2,606,035,563	
자산의 평가손실	0	0	0	0	
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-2,892,204,012	-2,347,696,224	-2,331,635,774	-2,606,035,563	
당기감가상각비 등	3,139,920,908	2,892,204,013	2,892,204,013	2,892,204,013	
배당가능이익	247,716,896	544,507,789	560,568,239	286,168,450	
배당금	보통주	247,716,896	227,334,355	241,380,010	26,455,488
	종류주	0	317,173,434	319,188,229	259,712,962
주당 배당금	보통주	326	299	318	35
	종류주	0	991	997	812

배당수익율	0.23%	0.51%	0.52%	0.27%
연환산배당율	0.47%	1.01%	1.05%	0.53%

※ 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
차입금	한국산업은행	70,000	4.66%	4.00%	1.20%	2.0	고정	SPC1945
차입금	교보생명보험(주)(일 반계정)	100,000	4.66%	4.00%	1.20%	2.0	고정	SPC1945
차입금	중국어(주) 서울지 점	50,000	4.66%	4.00%	1.20%	2.0	고정	SPC1945
차입금	중농농업은행주식 유한회사	45,000	4.66%	4.00%	1.20%	2.0	고정	SPC1945
차입금	산림조합중앙회	15,000	4.66%	4.00%	1.20%	2.0	고정	SPC1945
차입금	중소기업은행1)	25,000	5.86%	5.20%	1.20%	2.0	고정	SPC1945
차입금	산림조합중앙회	5,000	5.86%	5.20%	1.20%	2.0	고정	SPC1945

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

1) 코람코Debt전문투자형사모투자신탁제3호의 신탁업자로서 지위

* 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 구분란에 차입금/회사채 등 기재 바랍니다.
3. 금리 및 대출취급수수료는 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 기재하시기 바랍니다. 변동금리일 경우에도 현재 적용되는 금리를 숫자로 기재하시기 바랍니다.(기준은 고정금리 여부에 표시)
4. 기간은 대출 실행 당시 전체 대출 기간을 소수점 첫째자리까지 기재하시기 바랍니다. (현재 시점 기준 잔여기간이 아님)
5. 고정여부의 경우 고정금리인 경우 '고정', 변동금리인 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재하시기 바랍니다.
6. 담보제공자산은 '2부. I .1.1) 시트, 2부. I .2 시트'에 기재한 자산명과 동일하게 기재하고, 담보제공자산이 없는 경우 '해당없음'으로 기재 바랍니다.

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	414,820	98.76	414,235	98.86	98.86	98.86
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	5,101	1.21	4,566	1.09	1.09	1.09
기타 자산	112	0.03	201	0.05	0.05	0.05
총계	420,033	100.00	419,003	100.00	100.00	

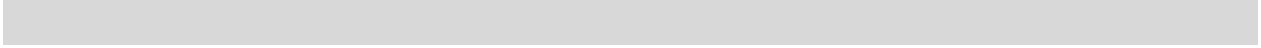
※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에는 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	414,820	414,235	2021.08.11		
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
1	SPC1945	오피스	2012.07.09		2022.01. 26	선순위 대출 336,000백만원 중순위 대출 36,000 백만원 임대보증금 7,462백 만원 (설정액기준 "주석 20" 참조)	일반	3,503	44,093	1,828	

* 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

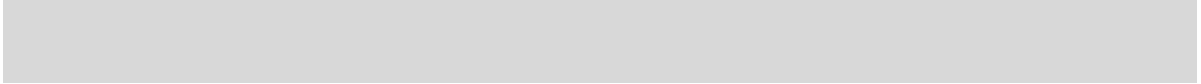
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
		토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1	SPC1945	305,869	116,865					8,499		414,235	20,902	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

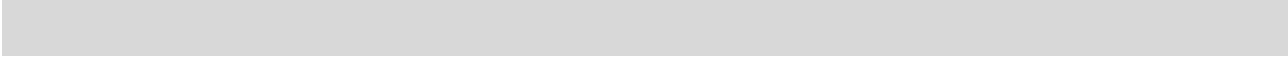
부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 SPC1945	44,167.55	44,167.55	100.00%	1



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
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	4,380	3,846	
정기예금	국민은행	2.95%	720	720	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	20	20	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	30	30	
그 밖의 기타자산	선급비용	136	136	
그 밖의 기타자산	선급법인세	14	14	



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	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	국민은행	변동	4,380	3,846
정기예금	국민은행	2.95%	720	720

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

- 미수수익 : 전기 16,355,186원 -> 당기 20,271,160원
 - 선급비용 : 전기 82,098,175원 -> 당기 136,104,624원
 - 선급부가세 : 전기 0원 -> 당기 30,464,244원
 - 선급법인세 : 전기 13,650,100원 -> 당기 14,125,380원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	2,566,555,123	58.92%	임대보증금 현재가치 수익 포함
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	1,622,364,876	37.24%	관리비 등
	기타수익	160,417,403	3.68%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	7,002,301	0.16%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		2	0.00%	잡이익(연체료 등)
총 수 익		4,356,339,705	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(%)	비고
1 SPC1945	2,566,555,123	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

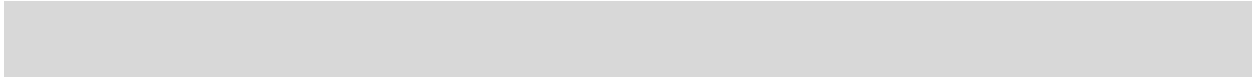
3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 SPC1945	1,622,364,876	100.00%	관리비 인상 적용에 따른 전년대비 2.34% 증가

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)

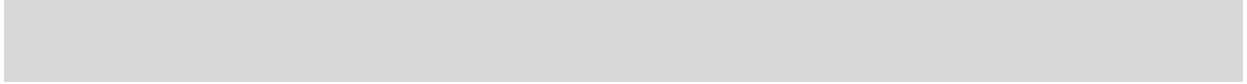
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
자유예금	국민은행	변동	1,549,294	1,645,284	
정기예금	하나은행	2.95%	5,182,331	5,357,017	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	-	0.00%	
	기타비용	1,993,352,627	34.80%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		3,734,863,812	65.20%	일반사무위탁수수료, 이자비용
총 비 용		5,728,216,439	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	SPC1945	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	2,400,000	2,400,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	122,973,061	122,973,061			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	434,376,000	434,376,000			
자산보관수수료	3,749,998	3,749,998			
일반사무 위탁수수료	7,499,998	0			7,499,998
기타지급수수료	7,417,749	7,417,749			
유형자산 감가상각비	0	0			
투자부동산 감가상각비	601,829,863	601,829,863			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	423,258,799	423,258,799			
광고선전비	0	0			
보험료	4,454,231	4,454,231			
임차료	0	0			

교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	54,032,400	54,032,400			
청소비	0	0			
수도광열비	338,849,526	338,849,526			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	11,000	11,000			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의		%			
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	0.6	%	- 취득일(등기접수일 기준)로부터 7일 이내에 지급	0	2,688,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의	-	%	-	0	0
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.451	%	* 보수 : 연간 487,000,000원 * 지급일: 매 결산기 단위로 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	122,973,061	487,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	-	%		0	
	기본보수(매각)		매각금액의	-	%		0	0
	성과보수(매각)		매각차익의	-	%	* 보수 : 매각차익의 15% (제1종종류주식및 제2종종류주식 귀속되는 매각차익15% 보통주식에 대한 매각성과보수 없음) * 지급일 : 부동산의 매각완료일로부터 7일 이내	0	0
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스				* 보수: 연간 3,000만원 (사업연도별 1,500만원) * 지급일: 매 결산기마다 해당 결산 주주총회일로부터 7일 이내	7,499,998	30,000,000
자산보관회사 (현금 등)	위탁보수	엔에이치투자증권(주)				* 보수 (현금) : 연간 1,500만원(사업연도별 750만원) * 지급일 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내 지급	3,749,998	15,000,000
시설관리회사	위탁보수	교보리얼코(주)				* PM : 월 11,161,000원 * FM : 월 133,631,000원	434,376,000	1,707,902,000
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합계							568,599,057	

* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 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 8 기 1 분 기	제 7 기 2 분 기	제 7 기 1 분 기	제 6 기 2 분 기
당해회사수익률	(5.04)	(1.82)	(3.17)	1.01

※ 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 8 기 1 분기 기준일 2025.07.31 현재
 전기 제 7 기 기말 기준일 2025.04.30 현재

회사명: 주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당기) 1 분기		제 7 (전기)	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		4,046,973,375		4,492,559,594
1) 현금및현금성자산	3,846,007,967		4,380,456,133	
2) 단기금융상품			0	
3) 매출채권			0	
5) 미수수익	20,271,160		16,355,186	
9) 선급비용	136,104,624		82,098,175	
10) 부가세대급금	30,464,244			
11) 선급법인세	14,125,380		13,650,100	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		414,955,574,042		415,540,003,905
1) 장기금융상품	720,453,565		720,453,565	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	414,235,120,477		414,819,550,340	
토지	305,868,884,535		305,868,884,535	
건물	116,865,304,595		116,847,904,595	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(8,499,068,653)		(7,897,238,790)	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		419,002,547,417		420,032,563,499
1. 유동부채		1,602,870,355		1,463,656,313
5) 전수수익	251,642,072		243,124,572	
6) 미지급금	181,521,200		173,304,200	
7) 미지급비용	983,389,608		887,457,722	
9) 부가세예수금	186,317,475		159,769,819	
13) 유동성장기차입금			0	
2. 비유동부채		315,133,896,177		314,683,532,671
3) 장기차입금	307,234,538,962		306,784,121,901	
5) 비유동보증금	7,397,113,102		7,336,385,514	
9) 기타비유동부채	502,244,113		563,025,256	
부 채 총 계		316,736,766,532		316,147,188,984
1. 자본금		5,400,000,000		5,400,000,000
1) 보통주자본금	3,800,000,000		3,800,000,000	
2) 종류주자본금	1,600,000,000		1,600,000,000	
2. 자본잉여금		101,377,578,527		101,377,578,527
1) 주식발행초과금	101,377,578,527		101,377,578,527	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(4,511,797,642)		(2,892,204,012)
자 본 총 계		102,265,780,885		103,885,374,515
부채 및 자본 총 계		419,002,547,417		420,032,563,499

II. 손익계산서

당기 제 8 기 1 분기 시작일 2025.05.01 종료일 2025.07.31
 전기 제 7 기 1 분기 시작일 2024.11.01 종료일 2025.01.31

회사명: 주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	4,349,337,402	4,349,337,402	4,372,070,804	4,372,070,804
2) 임대료수익	2,566,555,123	2,566,555,123	2,566,555,123	2,566,555,123
3) 관리비수익	1,622,364,876	1,622,364,876	1,622,364,876	1,622,364,876
7) 기타영업수익	160,417,403	160,417,403	183,150,805	183,150,805
II. 영업비용	2,000,852,625	2,000,852,625	2,430,073,869	2,430,073,869
2) 급여	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	122,973,061	122,973,061	122,528,308	122,528,308
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	434,376,000	434,376,000	424,329,000	424,329,000
8) 자산보관수수료	3,749,998	3,749,998	3,812,153	3,812,153
9) 일반사무임탁수수료	7,499,998	7,499,998	7,624,307	7,624,307
10) 기타지급수수료	7,417,749	7,417,749	518,176,714	518,176,714
12) 투자부동산감가상각비	601,829,863	601,829,863	600,790,617	600,790,617
14) 세금과공과	423,258,799	423,258,799	393,473,766	393,473,766
16) 보험료	4,454,231	4,454,231	4,130,717	4,130,717
21) 수선유지비	54,032,400	54,032,400	7,740,000	7,740,000
23) 수도광열비	338,849,526	338,849,526	345,054,927	345,054,927
29) 기타영업비용	11,000	11,000	13,360	13,360
III. 영업이익	2,348,484,777	2,348,484,777	1,941,996,935	1,941,996,935
IV. 영업외수익	7,002,303	7,002,303	7,707,263	7,707,263
1) 이자수익	7,002,301	7,002,301	7,463,456	7,463,456
10) 기타영업외수익	2	2	243,807	243,807
V. 영업외비용	3,727,363,814	3,727,363,814	2,815,212,642	2,815,212,642
1) 이자비용	3,727,363,814	3,727,363,814	2,815,212,642	2,815,212,642
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,371,876,734)	(1,371,876,734)	(865,508,444)	(865,508,444)
VII. 당기순이익(손실)	(1,371,876,734)	(1,371,876,734)	(865,508,444)	(865,508,444)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(1,371,876,734)	(1,371,876,734)	(865,508,444)	(865,508,444)
X I. 주당손익	(1,270)	(1,270)	(801)	(801)

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)

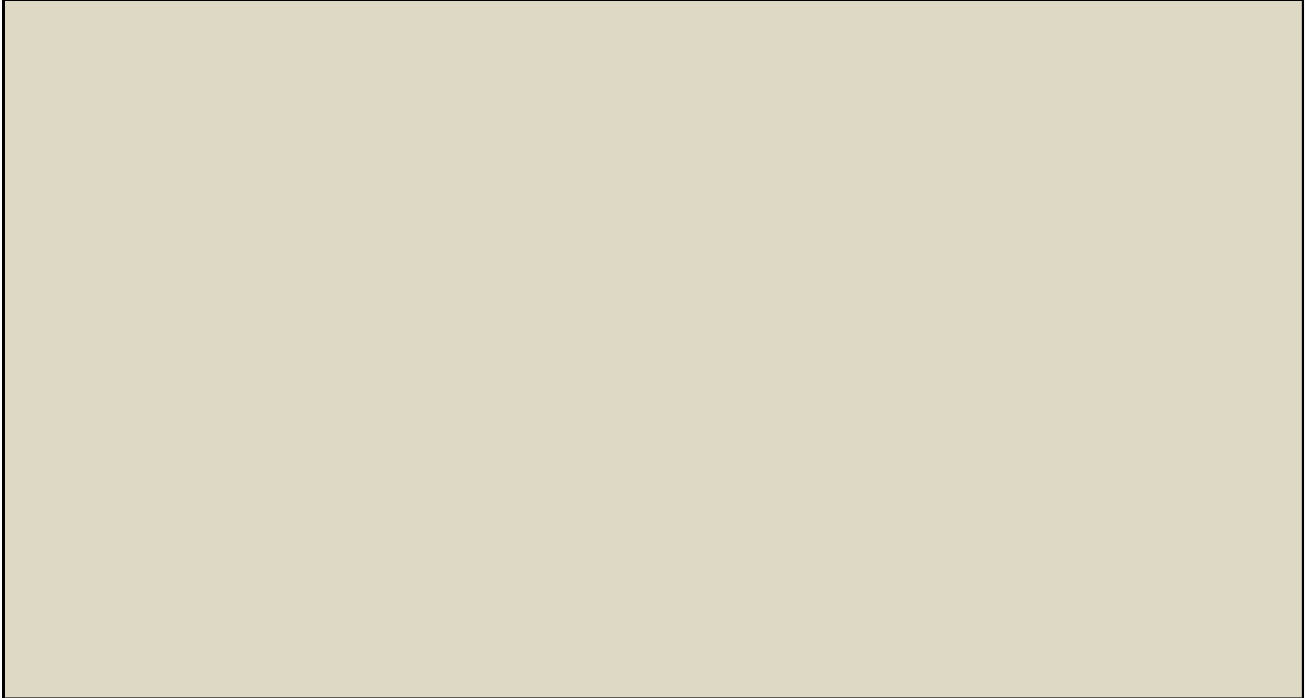
- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

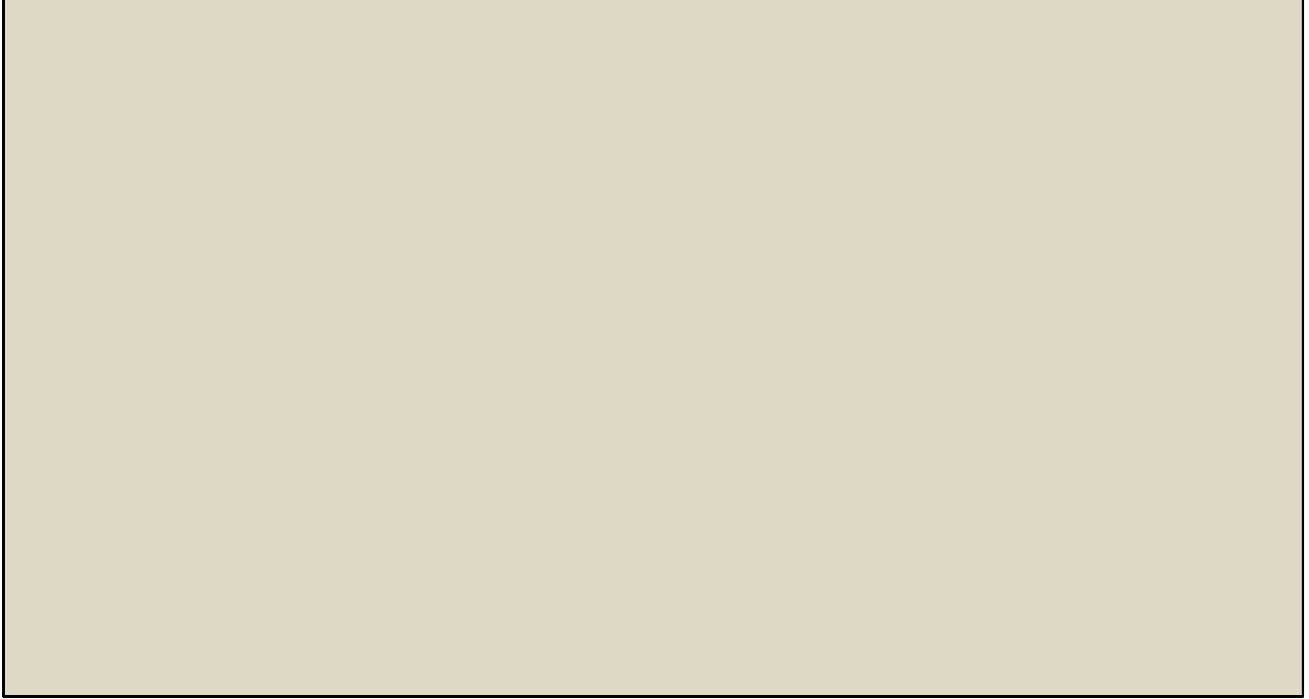
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

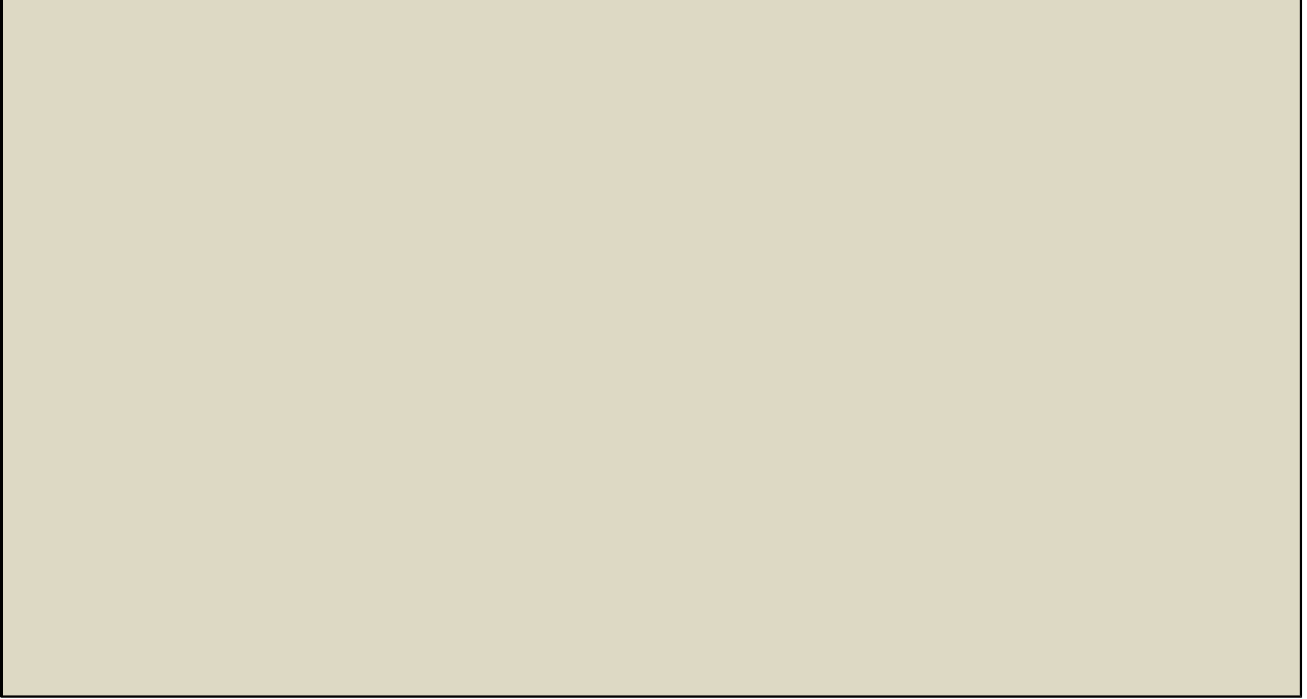
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사(이하 "당사" 또는 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 11월 24일에 설립되어 2022년 1월 11일자로 대한민국 국토교통부의 영업 등록을 득하였습니다.

당사의 주요 목적사업은 부동산투자회사의 지배 내지 경영관리, 자회사에 대한출자또는 자금지원을 위한 자금조달, 자회사의 업무에 필요한 지원 및 자원의 제공, 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권취득·관리 및 처분 등을 통해 자산을 투자 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘삼성)이며, 당사의 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 11월 1일부터 4월 30일까지 및 매년 5월 1일부터 10월 31일에 종료합니다. 단, 당사의 최초 사업연도는 당사 설립등기일에 개시하여 설립등기일이 속한 사업연도의 말일까지로 하고, 당사가 해산되는 연도의 경우는 그 해산일에 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 합니다.

당기말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	(주)코람코지속성장오피스제 1 호위탁관리모부동산투자회사	760,000	70.37%
제 1 종종류주식	(사)담배인삼공제회	50,000	4.63%
	삼성증권(주)	50,000	4.63%
제 2 종종류주식	에스피씨(주)	100,000	9.26%
	(주)코람코자산신탁	50,000	4.63%
	교보리얼코(주)	30,000	2.78%
	(주)씨앤에스자산관리	40,000	3.70%
합계		1,080,000	100.00%

2. 중요한 회계정책

당사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

당사의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

2) 측정기준

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가를 기준으로 작성되었습니다.

3) 기능통화와 표시통화

재무제표는 회사의 기능통화이면서 표시통화인 "원(KRW)"으로 표시되고 있으며 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 "원(KRW)" 단위로 표시되고 있습니다.

4) 추정과 판단

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 보고기간말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제 결과는 다를 수 있습니다.

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

(2) 영업부문

당사는 기업회계기준서 제1108호 '영업부문'에 따른 보고부문이 단일부문으로 구성되어 있습니다.

(3) 관계기업과 공동기업에 대한 투자

회사는 관계기업이나 공동기업에 대한 투자에 대하여 매각예정으로 분류되는 경우 등을 제외하고는 원가법을 적용하여 회계처리하고 있습니다.

관계기업은 회사가 유의적인 영향력을 보유하는 기업으로, 회사가 유의적인 영향력을 보유하는지를 평가할 때 다른 기업이 보유한 잠재적 의결권을 포함하여 현재 행사할 수 있거나 전환할 수 있는 잠재적 의결권의 존재와 영향을 고려하고 있습니다.

회사는 관계기업이나 공동기업에 대한 순투자자산에 대하여 추가적인 손상차손을 인식할 필요가 있는지 결정하기 위하여 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'를 적용하고 있습니다.

관계기업이나 공동기업에 대한 투자 장부금액의 일부를 구성하는 영업권은 분리하여 인식하지 않으므로 별도의 손상검사를 하지않고 있으며, 그 대신에 투자자산이 손상될 수도 있는 징후가 나타날 때마다 투자자산의 전체 장부금액을 단일 자산으로서 회수가능액(순공정가치와 사용가치 중 큰 금액)과 비교하여 손상검사를 하고 있습니다. 이러한 상황에서 인식된 손상차손은 관계기업이나 공동기업에 대한 투자 장부금액의 일부를 구성하는 어떠한 자산(영업권 포함)에도 배분하지 않고 있으며, 이 손상차손의 모든 환입은 이러한 투자자산의 회수가능액이 후속적으로 증가하는 만큼 인식하고 있습니다.

(4) 회사가 채택한 제·개정 기준서

회사가 2024년 1월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수

있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

(나) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품:공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

(다) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

(5) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

당기말 현재 제정·공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 회사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과', 제1101호 '한국채택국제회계기준 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여다른 통화와의 교환가능성을 평가하고 교환가능성결여 시 현물환율을 추정하도록 하며 그러한 영향에 대한 추가 공시를 요구하는 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과', 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'이 개정되었습니다. 이 개정사항은 다른 통화와의 교환가능성 결여로 기업이 노출되는 위험 및 영향을 재무제표이용자가 이해할 수 있도록 도움을 주기 위한 것입니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(6) 현금및현금성자산

회사는 보유현금과 요구불예금, 유동성이 매우 높은 단기 투자자산으로서 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고 가치변동의 위험이 경미한 자산을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외하고 있으며 다만 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함하고 있으며, 금융회사의 요구에 따라 즉시 상환하여야 하는 당좌차월은 현금및현금성자산의 구성요소에 포함하고 있습니다.

(7) 금융상품

1) 금융자산

금융자산은 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고 있으며, 금융자산의 정형화된 매입이나 매도는 매매일 또는 결제일에 인식하고 있습니다. 금융상품의 최초 인식시점에 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름의 특성에 따라금융자산은 당기손익-공정가치측정금융자산, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산,상각후원가측정금융자산으로 분류하고 있습니다.

금융자산은 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 당기손익-공정가치금융자산이 아닌 경우 당해

금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초인식하는 공정가치에 가산하여 측정하고 있습니다.

(가) 당기손익-공정가치측정금융자산

금융자산을 단기매매목적으로 보유하고 있거나, 당기손익-공정가치측정금융자산으로 지정하는 경우와 기타포괄손익-공정가치측정금융자산 또는 상각후원가측정금융 자산으로 분류되지 않는 금융자산은 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류합니다.

또한 당기손익-공정가치측정금융자산의 지정이 서로 다른 기준에 따라 자산이나 부채를 측정하거나, 그에 따른 평가손익 등을 인식함으로써 발생할 수 있는 인식과 측정상의 불일치를 제거하거나 상당히 감소시킬 수 있는 경우에는 당기손익-공정가치측정금융자산으로 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치측정금융자산은 공정가치로 측정하며 공정가치 변동으로 인한 평가손익은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 금융자산으로부터 획득한 배당금과 이자수익도 당기손익으로 인식합니다.

(나) 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

채무증권 중 사업모형이 현금흐름 수취 및 매도 사업모형으로 분류되고 계약상 현금흐름이 원금과 이자만으로 구성되어 있는지에 대한 검토를 만족하는 금융자산이나단기간 내 매도할 목적이 아닌 지분증권 중 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 지정한 상품은 기타포괄손익-공정가치측정금융자산으로 분류하고 있습니다. 기타포괄손익-공정가치측정금융자산은 최초인식 후에 공정가치로 측정합니다. 공정가치의 변동으로 인하여 발생하는 손익은 유효이자율법에 따른 이자수익, 배당수익 및 손익으로 직접 인식되는 화폐성자산에 대한 외환차이를 제외하고는 자본의 기타포괄손익항목으로 인식하고 있습니다.

기타포괄손익-공정가치측정금융자산을 처분하는 경우 기타포괄손익으로 인식한 누적손익은 해당 기간의 당기손익으로 인식합니다. 다만, 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산으로 지정한 지분증권에서 발생한 누적평가손익은 처분시 해당기간의 당기손익으로 인식되지 않습니다.

외화로 표시된 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 공정가치는 해당 외화로 측정되며 보고기간 말 현재 환율로 환산합니다. 공정가치 변동분 중 상각후원가의 변동으로 인한 환산차이에서 발생한 부분은 당기손익으로 인식하며 기타 변동은 자본으로인식하고 있습니다.

(다) 상각후원가측정금융자산

사업모형이 현금흐름 수취로 분류되고 계약상현금흐름 특성 평가를 만족하는 금융자산은 상각후원가 측정 금융자산으로 분류합니다. 최초 인식 후에는 유효이자율법을 사용한 상각후원가로 측정하며, 이자수익은 유효이자율법을 사용하여 인식합니다.

(라) 금융자산의 제거

금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나, 금융자산의 현금흐름에 대한 권리를 양도하고 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전할 때 금융자산을 제거하고 있습니다. 만약, 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 아니한 경우, 회사가 금융자산을 통제하고 있지도 않다면 금융자산을 제거하고, 금융자산을 계속 통제하고 있다면 그 양도자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 계속하여 인식하고, 관련 부채를 함께 인식하고 있습니다.

2) 금융자산(채무상품)의 기대신용손실

당기손익-공정가치측정금융자산을 제외한 상각후원가측정금융자산 및 기타포괄손익-공정가치측정채무상품은 매 보고기간 말에 기대신용손실을 평가하고 있습니다. 손실충당금의 측정방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 금융자산의 최초 인식 후 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 아래 표와 같이 3단계로 구분하여 12개월 기대신용손실이나 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다.

구 분		손실충당금
Stage 1	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 경우(주 1)	12개월 기대신용손실: 보고기간 말 이후 12개월 내에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
Stage 2	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가한 경우	전체기간 기대신용손실: 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
Stage 3	신용이 손상된 경우	

(주1) 보고기간 말 신용위험이 낮은 경우에는 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 것으로 간주할 수 있음

최초 인식 시점에 신용이 손상된 금융자산에 대하여 최초 인식 후 전체기간 기대신용손실의 누적변동분만을 손실충당금으로 계상합니다.

한편, 매출채권, 계약자산, 리스채권 등에 대해서는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하는 간편법을 적용하고 있습니다. 기대신용손실은 일정 범위의 발생 가능한 결과를 확률가중된 값으로, 화폐의 시간가치를 반영하고, 보고기간 말에 과거사건, 현재 상황과 미래 경제적 상황에 대한 예측에 대한 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 정보를 반영해 측정합니다.

3) 금융부채

금융부채는 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고 있으며, 금융부채의 최초 인식시 당기손익-공정가치측정금융부채 또는 기타금융부채로 분류하고 공정가치로 측정하고 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융부채를 제외하고는 해당 금융부채의 발생과 직접 관련되는 거래비용은 최초 측정시 공정가치에 차감하고 있습니다.

(가) 당기손익-공정가치측정부채

당기손익-공정가치측정금융부채는 최초 인식시점에 당기손익-공정가치측정금융부채로 지정한 금융부채를 포함하고 있습니다. 당기손익-공정가치측정금융부채는 최초 인식 후 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 최초 인식시점에 발행과 관련하여 발생한 거래비용은 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(나) 당기손익-공정가치측정부채로 분류되지 않는 금융부채

당기손익-공정가치측정부채로 분류되지 않는 금융부채는 다음의 금융부채를 제외하고는 최초인식 후 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적관여접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채의 경우, 양도자산을 상각후원가로 측정한다면 양도자산과 관련부채의 순장부금액이 양도자가 보유하는 권리와 부담하는 의무의 상각후원가가 되도록 관련부채를 측정하며, 양도자산을 공정가치로 측정한다면 양도자산과 관련부채의 순장부금액이 양도자가 보유하는 권리와 부담하는 의무의 독립적으로 측정된 공정가치가 되도록 관련부채를 측정하고 있습니다. 금융보증부채(금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적관여접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채 제외)와 시장이자율보다 낮은 이자율로 대출하기로 한 약정은 기대신용손실모형에 따른 손실충당금과 최초인식금액에서 이익누계액을 차감한 금액 중 큰 금액으로 측정됩니다.

(다) 금융부채의 제거

금융부채(또는 금융부채의 일부)는 소멸한 경우(즉, 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우)에만 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 기존 차입자와 대역자가 실질적으로 다른 조건으로 채무상품을 교환하거나 기존 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 조건이 실질적으로 변경된 경우 최초의 금융부채를 제거하고 새로운 금융부채를 인식하고 있으며, 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 장부금액과 지급한 대가의 차액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

4) 금융자산과 금융부채의 상계

회사는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고있으면서 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우에 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

5) 부채와 자본의 분류

채무상품과 지분상품은 계약의 실질 및 금융부채와 지분상품의 정의에 따라 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다.

(8) 투자부동산

투자부동산은 임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 회사가 보유하고 있는 부동산으로서 최초 인식시점에 원가로 측정하고 거래원가는 최초 측정에 포함하고 있습니다. 최초 인식 이후 투자부동산은 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 자산의 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 건물은 50년, 기타유형자산은 7~20년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다. 투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매보고기간말에 재검토하고 있으며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

부동산의 용도가 변경되는 경우에만 투자부동산의 대체가 발생하고 있으며 투자부동산, 자가사용부동산, 재고자산 사이에 대체가 발생할 때에 대체 전 자산의 장부금액을 승계하고 있습니다.

투자부동산을 처분하거나, 투자부동산의 사용을 영구히 중지하고 처분으로도 더 이상의 경제적효익을 기대할 수 없는 경우에는 재무상태표에서 제거하고 있으며, 투자부동산의 폐기나 처분으로 발생하는 손익은 순처분금액과 장부금액의 차액이며 폐기나 처분이 발생한 기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(9) 차입원가

의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이르게 하는데 상당한 기간을 필요로하는 자산의 취득, 건설 또는 생산과 직접 관련된 차입원가는 당해 자산 원가의 일부로 자본화하고 있으며, 기타 차입원가는 발생시 비용으로 계상하고 있습니다.

(10) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래와 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

우선주는 상환하지 않아도 되거나 당사의 선택에 의해서만 상환되는 경우와 배당의 지급이 회사의 재량에 의해 결정된다면 자본으로 분류하고, 당사의 주주총회에서 배당을 승인하면 배당금을 인식하고 있습니다. 주주가 특정일이나 그 이후에 확정되거나 확정가능한 금액의 상환을 청구할 수 있거나 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류하고 있습니다. 관련 배당은 발생시점에 이자비용으로 보아 당기손익으로 인식하고 있습니다.

당사가 자기지분상품을 재취득하는 경우에 이러한 지분상품은 자기주식의 과목으로 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 아니합니다. 당사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

(11) 수익

당사는 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되는 고객과의 모든 계약에 5단계 수익인식모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익인식)을 적용하여 수익을 인식합니다.

(12) 금융수익과 비용

금융수익은 매도가능금융자산을 포함한 투자로부터의 이자수익, 배당수익, 매도가능금융자산처분손익, 당기손익인식금융상품의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차익을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을 받을권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금에 대한 이자비용, 총당부채의 상각액, 부채로 분류되는 우선주에대한 배당금, 당기손익인식금융상품의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차손을 포함하고 있습니다. 차입금에 대한 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(13) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

① 당기법인세

당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 법인세비용차감전순이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 포괄손익계산서상 손익과 차이가 있습니다. 당사의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

② 이연법인세

이연법인세부채와 이연법인세자산을 측정할 때에는 보고기간말에 당사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 세효과를 반영하고 있습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산으로 인한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 보고기간말 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 지급될 보고기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 당사가 인식된 금액을 상계할 수 있는 법적 권한을 가지고 있으며 당기 법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다. 배당금 지급에 따라 추가적으로 발생하는 법인세비용이 있다면 배당금 지급과 관련한 부채가 인식되는 시점에 인식하고 있습니다.

(14) 주당이익

당사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(15) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당당사는 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. 현금및현금성자산

당분기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전기말
보통예금	3,846,008	4,380,456

4. 사용제한 금융상품

당분기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	금융기관	당분기말	사용제한 내역
단기금융상품	국민은행	720,454	임대보증금 질권설정

5. 매출채권및기타채권

당분기말 및 전기말 현재 매출채권 및 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당분기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
매출채권	-	-	-	-
미수수익	20,271	-	16,355	-
합계	20,271	-	16,355	-

6. 기타자산

당분기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당분기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선급금	-	-	-	-
선급비용	136,105		82,098	-
합계	136,105		82,098	-

7. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당분기말 및 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(당분기)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	305,868,884	-	305,868,884
건물	115,967,925	(8,311,035)	107,656,890
기타의유형자산	897,380	(188,034)	709,346
합계	422,734,189	(8,499,069)	414,235,120

(전기)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	305,868,885	-	305,868,885
건물	115,967,925	(7,731,196)	108,236,729
기타의유형자산	879,980	(166,044)	713,936
합계	422,716,790	(7,897,240)	414,819,550

8. 유동성장기차입금

(1) 당분기말 및 전기말 현재 유동성장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	순위	만기일	이자율	당분기말	전기말
한국산업은행	선순위	2026-01-24	4.00%	70,000,000	70,000,000
교보생명보험(주)				100,000,000	100,000,000
중국은행 서울지점				50,000,000	50,000,000
중국농업은행주식유한회사(주)				45,000,000	45,000,000
산림조합중앙회(주)				15,000,000	15,000,000
중소기업은행(*1)	중순위		5.20%	25,000,000	25,000,000

(단위: 천원)					
차입처	순위	만기일	이자율	당분기말	전기말
산림조합중앙회(☞)				5,000,000	5,000,000
소 계				310,000,000	310,000,000
차감 : 현재가치할인차금				(2,765,461)	(3,215,878)
차감 : 유동성대체액				-	-
합 계				307,234,539	306,784,122

(*1) 코람코 Debt 전문투자형사모투자신탁제 3 호의 신탁업자

(2) 상기 차입금과 관련하여 부동산담보신탁 우선수익권 ,보험금수령권 및 이자유보계좌에 예치될
예금채권에 대한 권리를 담보로 제공하고 있습니다.

9. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당분기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(원)
보통주	200,000,000	760,000	5,000	3,800,000,000
우선주		320,000	5,000	1,600,000,000
합계		1,080,000		5,400,000,000

(2) 당분기말 및 전기말 중 유통주식수 및 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	당분기말		전기말	
	발행주식수(주)	자본금(천원)	발행주식수(주)	자본금(천원)
기초	1,080,000	5,400,000	1,080,000	5,400,000
기말	1,080,000	5,400,000	1,080,000	5,400,000

(3) 당분기말 및 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
주식발행초과금	101,377,579	101,377,579

(4) 당분기말 및 전기말 중 주식발행초과금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당분기말	전기말
기초	101,377,579	102,360,191
주식발행초과금의 결손금 전입	-	(982,612)
기말	101,377,579	101,377,579

10. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

당분기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	부보금액	연보험료
패키지보험	120,044,250	15,946
가스사고배상책임보험	380,000	20
승강기사고배상책임보험	270,000	397

(2) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 자산의 취득 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급합니다.

구분	내용	비고
매입수수료	투자원금의 연 0.2074% 상당액	각 매입대상 자산의 취득일로부터 7일 이내
운용기본수수료	투자원금의 연 0.4509%	결산기 정기주주총회일로부터 7일 이내
매각성과수수료	제 1 종종류주식, 제 2 종종류주식 에 귀속되는 매각차익의 10%	매각완결일로부터 7일 이내

(3) 일반사무관리계약

당사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의

운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 회사는 일반사무관리보수로 연간 30 백만원 금액을 주주총회일로부터 7 일 이내에 지급합니다.

(4) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권(주)과 현금의 보관 및 관리업무 및 아시아신탁(주)와 부동산의보관, 증권의 보관 및 관리 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 엔에이치투자증권(주)에 연간 15 백만원을 매 결산기 단위로 해당 결산기에 대한 주주총회일로부터 7 일 이내에 지급합니다.

(5) 담보제공내역

당기말 현재 당사의 부동산과 관련 있는 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	담보권자	담보권	설정금액	관련채무	관련채무금액
부동산담보신탁(*1) 1 순위 우선수익권	한국산업은행	우선수익권	84,000,000	장기차입금	70,000,000
	교보생명보험(주)		120,000,000		100,000,000
	중국은행 서울지점		60,000,000		50,000,000
	중국농업은행주식유한회사(주)		54,000,000		45,000,000
	산림조합중앙회(주)		18,000,000		15,000,000
부동산담보신탁(*1) 2 순위 우선수익권	중소기업은행(주)(*2)		6,000,000		5,000,000
	산림조합중앙회		30,000,000		25,000,000
투자부동산	에스피씨(주)	근질권	7,462,296	임대보증금	8,182,749
장기금융상품		예금계좌	720,454		
합 계			380,182,749		318,182,749

(*1) 당사의 토지와 건물이 아시아신탁(주)에 담보신탁되어 있습니다.

(*2) 코람코 Debt 전문투자형사모투자신탁제 3 호의 신탁업자.

11. 특수관계자

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계의 내용	특수관계자명
지배기업	(주)코람코지속성장오피스제 1 호위탁관리모부동산투자회사
주주	에스피씨(주)
	교보리얼코(주)
	(주)코람코자산신탁