투 자 보 고 서

2026.06.01 부터 2026.08.31 까지

(제 10 기 1 분기)

2026.10.15

회 사 명 :	주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	변 창 우			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동,골든타워)			
	(전화번호)	02-787-0000		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	㈜코람코자산신탁	(직책)	이사
	(전화번호)	02-787-0042	성명	박종선
공시책임자 :	(회사)	㈜코람코자산신탁	(직책)	이사
	(전화번호)	02-787-0042	성명	박종선

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	주식회사 코람코더원강남제1 호위탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일	2022.03.28	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동,골든타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)
구 분	당분기말	전기말
	2026.08.31	2026.05.31
자산총계	459,863,938,516	461,922,908,478
부채총계	280,943,406,983	280,861,447,248
자본총계	178,920,531,533	181,061,461,230
자 본 금	20,000,000,000	20,000,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
	(나) 기타	
	해당사항 없음	

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	448,461	97.09%	448,081	97.44%	97.44%	97.44%	
부동산	448,461	97.09%	448,081	97.44%			
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		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	12,001	2.60%	10,260	2.23%	2.23%	2.23%	
기타 자산	1,461	0.32%	1,523	0.33%	0.33%	0.33%	
총계	461,923	100.00%	459,864	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) 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', '공공지원민간임대', '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
1	DF타워	오피스	서울시 서초구 서초동 1328-3	1999.05.25		2022.06.17	- 차입금 2,680억 - 매입가액 4,300억 약 65% - 보증금 약 100억원 제외	일반	1,777.40	29,916.06	933.41	

※ 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					
1 DF타워	408,955	43,881		1,573	0	0	6,328		448,081	10,637	일반

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1	DF타워	29,916.06	29,916.06	100.00%	6

(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(분기말 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 (㎡)	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) 당분기에 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	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	7,001	4,260	
정기예금	수협은행	2.94%	5,000	0	
정기예금	수협은행	3.50%	0	6,000	

마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	1,395	1,395	
그 밖의 기타자산	미수수익	9	9	
그 밖의 기타자산	선급비용	11	11	
그 밖의 기타자산	선급금	10	10	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	82	82	
그 밖의 기타자산	선급법인세	15	15	

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

2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 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. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.08.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	㈜우리은행 외	267,569	4.17%	4.00%	0.35%	2025.06.17	2027.06.17	변동	DF타워

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

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

차입금 원금268,000백만원이며, 상기 금액은 현재가치할인차금 포함 금액임.

2. 주식 현황

가. 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			
2022.03.28	설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.0%
2022.06.17	증자	보통주	20,000,000	5,000	500	10,000,000,000	10,300,000,000	3333.3%
2022.06.17	증자	종류주	20,000,000	5,000	500	10,000,000,000	20,300,000,000	3333.3%
2022.07.20	감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	20,000,000,000	-1.5%

나. 공모 관련사항

공모 의무 여부	O
공모 실시 여부	O
30% 이상 공모충족일	2023.09.26

다. 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
종류주	2023.09.21	2023.09.22	2023.09.25	2023.09.25	5,000	15,800,000	600,000	600,000	4%	4%

3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.08.31 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
두나무㈜	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	20,000,000			20,000,000		기타	100,000
							(50.00%)			(50.00%)			

※ 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

* 2023-09-21~22 : 공모 청약 完
* 출자금액은 보유주식수x발행가액으로 산출하였습니다.

나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.08.31 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	주식회사코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	7,900,000	19.75%	청약예외주주	39,500	
2	전문건설공제조합	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	4,200,000	10.50%	청약예외주주	21,000	

※ 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

* 2023-09-21~22 : 공모 청약 完
* 출자금액은 보유주식수x발행가액으로 산출하였습니다.

다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.08.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	10.00%	20,000,000	50.00%	
주요주주	2	20.00%	12,100,000	30.25%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	7	70.00%	7,900,000	19.75%	
합 계	10	100.00%	40,000,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 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 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당기순이익		2,264,848,191	1,375,544,397	1,375,544,397	9,504,992
상법상 이익배당한도		-2,826,264,770	-2,052,756,797	-1,314,871,114	-556,415,511
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-2,826,264,770	-2,052,756,797	-1,314,871,114	-556,415,511
당기감가상각비 등		5,867,908,606	5,111,112,961	4,356,514,950	3,606,415,511
배당가능이익		3,041,643,836	3,058,356,164	3,041,643,836	3,050,000,000
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	3,041,643,836	3,058,356,164	3,041,643,836	3,050,000,000
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	152	153	152	153
배당수익률		1.65%	1.65%	1.63%	1.61%
연환산배당률		3.31%	3.30%	3.27%	3.22%

※ 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)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	3,523,140,161	69.20%	
	관리수익	1,408,433,598	27.66%	
	기타수익	124,625,633	2.45%	주차수익 등
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	35,132,879	0.69%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		6	0.00%	잡이익
총 수 익		5,091,332,277	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
1 DF타워	3,523,140,161	100.00%	130,012	

(3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	DF타워	1,408,433,598	100.00%	연평균 인상률 약 2.15%

다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	변동	4,593,783	3,692,917	
정기예금	수협은행	2.94	37,052,055	24,513,698	
정기예금	수협은행	3.5	0	6,904,109	
예치금	우리은행	변동	20,273	22,155	

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	기타영업수익	124,625,633	100.00%	주차수익 등

2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	379,862,604	9.06%	
	기타비용	977,040,415	23.31%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		2,833,715,119	67.62%	일반사무수탁수수료 및 영업외 비용
총 비 용		4,190,618,138	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기 1 분 기	제 9 기 2 분 기	제 9 기 1 분 기	제 8 기 2 분 기
당해회사수익률	1.97	2.47	2.84	1.92

※ 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기	제 10 기	1 분기	기준일	2026.08.31	현재
전기	제 9 기	기말	기준일	2026.05.31	현재

회사명: 주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 기 1 분기		제 9 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		11,782,866,767		13,461,974,125
1) 현금및현금성자산	4,259,312,362		7,000,310,477	
2) 단기금융상품	6,000,370,842		5,000,370,842	
3) 매출채권	1,395,479,057		1,401,990,540	
5) 미수수익	9,341,753		56,327,359	
8) 선급금	10,426,600			
9) 선급비용	11,320,188		639,857	
10) 부가세대급금	81,638,095			
11) 선급법인세	14,977,870		2,335,050	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		448,081,071,749		448,460,934,353
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	448,081,071,749		448,460,934,353	
토지	408,955,138,664		408,955,138,664	
건물	45,454,197,082		45,454,197,082	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(6,328,263,997)		(5,948,401,393)	
건설중인자산			0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		459,863,938,516		461,922,908,478
1. 유동부채		273,308,940,187		5,793,630,412
5) 선수수익	2,022,652		3,142,785	
6) 미지급금	0		0	
7) 미지급비용	2,387,985,891		2,496,013,425	
8) 예수금			0	
9) 부가세예수금	347,401,233		291,928,130	
13) 유동성장기차입금	267,568,984,339			
15) 유동보증금	3,002,546,072		3,002,546,072	
2. 비유동부채		7,634,466,796		275,067,816,836
3) 장기차입금	0		267,433,350,040	
5) 비유동보증금	7,634,466,796		7,634,466,796	
부 채 총 계		280,943,406,983		280,861,447,248
1. 자본금		20,000,000,000		20,000,000,000
1) 보통주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
2) 종류주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
2. 자본잉여금		163,887,726,000		163,907,726,000
1) 주식발행초과금	163,887,726,000		163,907,726,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(4,967,194,467)		(2,846,264,770)
자 본 총 계		178,920,531,533		181,061,461,230
부 채 및 자 본 총 계		459,863,938,516		461,922,908,478

2. 손익계산서

당기	제 10 기	1 분기	시작일	2026.06.01	종료일	2026.08.31
전기	제 9 기	1 분기	시작일	2025.12.01	종료일	2026.02.28

회사명: 주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 기 1 분기		제 9 기 1 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	5,056,199,392	5,056,199,392	5,004,994,256	5,004,994,256
2) 임대료수익	3,523,140,161	3,523,140,161	3,502,035,934	3,502,035,934
3) 관리비수익	1,408,433,598	1,408,433,598	1,383,827,337	1,383,827,337
7) 기타영업수익	124,625,633	124,625,633	119,130,985	119,130,985
Ⅱ. 영업비용	1,366,403,019	1,366,403,019	1,184,153,184	1,184,153,184
2) 급여	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	137,500,000	137,500,000	137,500,000	137,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	447,501,000	447,501,000	411,484,000	411,484,000
8) 자산보관수수료	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
9) 일반사무위탁수수료	9,500,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000
10) 기타지급수수료	6,556,980	6,556,980	13,250,000	13,250,000
11) 유형자산감가상각비	379,862,604	379,862,604	379,182,603	379,182,603
14) 세금과공과	144,297,220	144,297,220	15,095,996	15,095,996
16) 보험료	3,616,792	3,616,792	3,554,375	3,554,375
21) 수선유지비	16,700,000	16,700,000	13,000,000	13,000,000
23) 수도광열비	213,814,743	213,814,743	194,678,210	194,678,210
29) 기타영업비용	253,680	253,680	108,000	108,000
Ⅲ. 영업이익	3,689,796,373	3,689,796,373	3,820,841,072	3,820,841,072
Ⅳ. 영업외수익	35,132,885	35,132,885	23,419,257	23,419,257
1) 이자수익	35,132,879	35,132,879	23,419,248	23,419,248
10) 기타영업외수익	6	6	9	9
Ⅴ. 영업외비용	2,824,215,119	2,824,215,119	2,548,108,492	2,548,108,492
1) 이자비용	2,824,215,119	2,824,215,119	2,548,108,492	2,548,108,492
10) 기타영업외비용				0
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	900,714,139	900,714,139	1,296,151,837	1,296,151,837
Ⅷ. 당기순이익(손실)	900,714,139	900,714,139	1,296,151,837	1,296,151,837
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	900,714,139	900,714,139	1,296,151,837	1,296,151,837
ⅩⅠ. 주당손익	23	23	32	32

3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

4. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

* 공시일 : 2026년 8월 28일 (이사회 개최일 : 2026년 8월 6일, 주주총회 개최일 : 2026년 8월 21일) - 당사의 주요주주인 두나무 주식회사(지분율 50.0%)와 임대차 계약 체결

※ 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

2. 제재현황 등 기타사항

Ⅰ. 주석

1. 회사의 개요

주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 3월 28일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 이에 따라 당분기말 현재 당사가 투자·운용하고 있는 부동산은 'DF타워' 입니다.

당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)이며, 당사의 당분기말 현재 납입자본금은 20,000,000천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매년 12월 1일에 개시하여 다음 해 5월 31일에 종료하고, 6월 1일에 개시하여 11월 30일 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일(2022년 3월 28일)에 개시하여 2022년 11월 30일까지이며, 제3기 사업연도는 2023년 6월 1일에 개시하여 2023년 8월 31일에 종료하고, 제4기 사업연도는 2023년 9월 1일에 개시하여 2023년 11월 30일에 종료합니다.

당분기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식종류	소유주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
두나무㈜	보통주	20,000,000	10,000,000	50.00
주식회사 코람코라이프인프라 위탁관리부동산투자회사	종류주	7,900,000	3,950,000	19.75
전문건설공제조합	종류주	4,200,000	2,100,000	10.50
삼성증권㈜	종류주	2,400,000	1,200,000	6.0
기타	종류주	5,500,000	2,750,000	13.75
합 계		40,000,000	20,000,000	100.00

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3 개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 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. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 30 년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 금융상품

금융자산이나 금융부채는 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고, 최초 인식시 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우 당해 금융자산(금융부채)의 취득(발행)과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산(차감)하고 있습니다.

최초 인식 후 금융자산이나 금융부채는 유가증권, 파생상품 및 당기손익인식지정항목을 제외하고 상각후원가로 측정하고 있습니다.

(4) 수익의 인식

당사는 부동산 임대차 계약에 따라 발생하는 임대료수익을 기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다.

(5) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산・부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 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, 자본계

정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

다만, 당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 이 경우 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 미래에 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(7) 기본주당이익에 대한 공시 생략

당사는 일반기업회계기준 제26장 기본주당이익에 근거하여 기본주당이익에 대하여 손익계산서에 별도 항목으로 표시 및 주석으로 기재하지 않습니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)	
구분	당분기말
보통예금	4,259,312

4. 유형자산

(1) 당분기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
계정과목	전분기말	증가(감소)	감가상각	당분기말
토지	408,955,139	-	-	408,955,139

(단위: 천원)				
계정과목	전분기말	증가(감소)	감가상각	당분기말
건물	39,505,795	-	(379,862)	39,125,933
건설중인자산	-	-	-	-
합계	448,460,934	-	(379,862)	448,081,072

5. 장기차입금

당분기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
차입처	이자율(%)	당분기말	최종 만기일	상환방법
우리은행	91 일물 CD 금리+가산금리	138,000,000	2027-6-17	만기일시
농협은행		65,000,000		
중국은행		35,000,000		
중국농업은행		30,000,000		
합 계		268,000,000		

6. 주요약정사항

당분기말 현재 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리위탁계약

회사는 ㈜코람코자산신탁과 부동산 취득・관리・개량 및 처분, 부동산 개발에 관한 업무, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급합니다.

구분	내용
매입보수	* 보수: 부동산 매입금액의 0.50% * 지급일: 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7 일 이내
운용보수	* 보수: 연간 일금 오억오천만원 * 지급일: 매 결산기 단위로 결산기의 종료일 이후 7 일 이내
매각기본보수	* 보수: 부동산 매각금액에 0.30% * 지급일: 부동산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7 일 이내
매각성과보수	* 보수: 매각차익의 10% * 지급일: 부동산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7 일 이내

(2) 일반사무위탁계약

회사는 ㈜케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 3,800 만원 (매사업연도별로 1,900 만원)을 결산일 이후 7 영업일 이내에 지급합니다.

(3) 자산보관위탁계약 (현금 등)

회사는 엔에이치투자증권㈜와 현금의 보관 업무에 대한 자산보관위탁계약(현금등)을 체결하여 연간 1,800 만원(매사업연도별로 900 만원)을 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7 일이내에 지급합니다.

(4) 자산보관위탁계약 (부동산 등)

회사는 ㈜우리은행과 부동산의 보관 관리 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 연간 200 만원(사업연도별 100 만원)을 매 결산기 단위로 해당 결산기에 대한 주추총회일로부터 7 일 이내 지급합니다.

(5) 부동산관리계약

회사는 존스랑라살㈜와 부동산관리 업무에 대한 위탁계약을 체결하여 매월 일정한 수수료를 용역비로 지급합니다.

7. 자본금

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	종류주자본금
설립시	2022-03-28	500 원	600,000 주	300,000	-
유상증자	2022-06-17	500 원	40,000,000 주	10,000,000	10,000,000
유상감자	2022-07-20	500 원	(600,000)주	300,000	-
당분기말			40,000,000 주	10,000,000	10,000,000