

투 자 보 고 서

2025.01.01 부터 2025.06.30 까지

(제 4 기 2 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.08.14

회 사 명 :	(주)과천주암대토개발제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이동현			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)			
	(전화번호)	02-787-0000		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2251-7432	성명	정승원 
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2251-7432	성명	정승원 

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)과천주암대토개발제1호위 탁관리부동산투자회사
(2) 설립일	2022.06.19
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.06.30 (단위: 원)
자산총계	181,500,403,857
부채총계	156,914,903,322
자본총계	24,585,500,535
자 본 금	5,806,044,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존속기간 : 별도의 정관변경이 없는 한 영속적인 것으로 한다. - 해산사유 : <ol style="list-style-type: none"> 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 부투법 제42조에 따른 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 6. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 7. 설립 후 1년 6개월이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과</p> <p>해당사항없음</p>

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

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

(2) 투자대상

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	O
직접 취득 자산	부동산	O
	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	O
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(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

- 2022.09.16. 발기인총회 (자본금 3억원)
- 2023.02.16. 자산관리위탁계약 체결 ((주)코람코자산신탁)
- 2023.02.16. 자산보관위탁계약 체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2023.02.16. 일반사무위탁계약 체결 ((주)국민은행)
- 2023.02.22. 국토교통부 특례등록
- 2023.02.24. 현물출자에 의한 유상증자 (증자 후 자본금 157,065,883,000원)
- 2024.06.20. 일반사무위탁계약 변경 체결 ((주)케이비펀드파트너스)
(기존 (주)국민은행에서 2024년 6월 물적분할되어 기존 계약서상의 모든 권리와 의무를 (주)케이비펀드파트너스로 포괄 승계함)
- 2025.03.01. 유상감자 (감자 후 자본금 5,000,000,000원)
- 2025.03.19. 국토교통부 영업인가 승인
- 2025.03.27. 용지매매계약 체결
- 2025.03.27. 유상증자 (증자 후 자본금 5,403,000,000원)
- 2025.03.28. 유상증자 (증자 후 자본금 5,554,133,000원)
- 2025.04.01. 유상증자 (증자 후 자본금 5,806,044,000원)

나) 상호의 변경: 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

기) 견여하도록 관련된 주요한 기사가 발생 : 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이동현	1989.01.27	텍스앤북	해당사항없음
기타비상무이사	김재연	1972.08.03	(주)웰스어드바이저스	해당사항없음
기타비상무이사	정기원	1958.08.15	(주)삼두코오퍼레이션	해당사항없음
감사	김태연	1971.06.29	김태연세무회계사무소	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
정경오	1971.02.28	2025.04.17	(주)코람코자산신탁	결격사유 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주식	5,000,000	1,000	1,000	
기명식	보통주식	806,044	19,850	1,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고

(3) 현물출자 현황

* 대토보상권 현물출자에 따른 신주발행
- 발행주식수 : 5,000,000주(@1,000)
- 총발행금액 : 5,000,000,000원

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

* 주식매수선택권 여부 : 해당사항 없음
* 의결권이 있는 주식수 : 5,806,044주 (100.00%)
* 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.06.30 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)웰스어드 바이저스	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주	160,683	156,171		316,854	유상증자	기타	6,110
							(2.89%)			(5.46%)			
									0				
									0				
									0				
									0				

- ※ 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

【 2025.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고

※ 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

【 2025.06.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.58%	316,854	5.46%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인	167	97.66%	4,951,103	85.27%	
소액주주 - 법인	3	1.75%	538,087	9.27%	
합 계	171	100.00%	5,806,044	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

<정관 제54조 (이익의 배당)>

- ① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사는 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능 이익 산정 시 이를 포함하지 아니한다.
- ③ 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 이 정관 제49조(사업연도)에서 정한 매사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 이내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

<정관 제49조(사업연도)>

- ① 당 회사의 사업연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.
- ② 제 1항에도 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2023년 12월 31일 까지로 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 1,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 기
당기순이익	-100,558,275	-372,262,884	0	
상법상 이익배당한도	-472,821,159	-372,262,884	0	
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-472,821,159	-372,262,884	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	- 472,821,159	- 372,262,884	-	-
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	-

* 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

【 2025.06.30 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	메리츠캐피탈(주)	94,500	6.65%	4.50%	7.50%	3.2	고정	매대대금반환청구권
차입금	(주)메리츠화재해상 보험	63,000	6.65%	4.50%	7.50%	3.2	고정	매대대금반환청구권
차입금	주암대토개발(주)	1,786	6.00%	6.00%	0.00%	1.0	고정	

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

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

* 대출취급수수료 : 선취취급, 선취자문, 후취취급수수료 합산한 요율(%) 기재

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	156,826	89.96	164,038	90.38	96.48	
부동산개발사업	6,358	3.65	11,068	6.10		
부동산관련 증권						
현금	5,377	3.08	5,506	3.03	3.03	
기타 자산	5,767	3.31	888	0.49	0.49	
총계	174,328	100.00	181,500	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(기업구조조정부동산투자회사의 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

* 부동산에 표시된 금액은 설립할 때 납입된 주금임. (최초 납입된 자금은 300백만원임)

* 기타자산 : 직전분기말 백만원 미만임.(선급법인세 30,180원)

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	156,766	163,978			
설립할 때 납입된 주금(株金)	60	60			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	6,358	11,068			

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1	과천주암지구 오피스 개발사업	과천주암지구 업무 1-7,8,9, 2-1,2,3,4,5 BL			2023.03.24	해당없음	개발사업	5,280			
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											

* 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

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 과천주암지구 오피스 개 발사업				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산	증권 소유 부동산 위치
부동산관련 증권				0.00%				
부동산관련 증권				0.00%				
부동산관련 증권				0.00%				
부동산관련 증권				0.00%				
부동산관련 증권				0.00%				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	하나은행	변동	60	60	*
보통예금	하나은행	변동	1,306	1,271	유상증자 대금
보통예금	메리츠증권	변동	4,071	4,235	신규

* 설립 시 납입된 주금임.(2부 I. 부동산에 포함)

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	부가세대급금	110	110	
그 밖의 기타자산	선급법인세	778	778	
그 밖의 기타자산				

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고

※ 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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	하나은행	변동	60	60
보통예금	하나은행	변동	1,306	1,271
보통예금	메리츠증권	변동	4,071	4,235

← 필요시 주석

4. 기타자산 변경내역

1. 미수수익 : 4,273,639,432원 → 0원
2. 부가세대급금 : 715,380,000원 → 109,820,000원
3. 선급법인세 : 777,974,030원 → 778,489,490원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-		
	분양수익	-		
	관리수익	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	3,410,739	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수 익		3,410,739	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

* LH대토보상이자는 부동산 기타수익에 작성함.

II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1 과천주암지구 오피스 개발사업			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

※ 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
1								
2								
3								
4								
5								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 과천주암지구 오피스 개발사업			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비고
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	하나은행	변동	13,865	381,056	
보통예금	메리츠증권	변동	0	3,029,683	ENTR 예탁금이용료

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	25,600,043	67.19%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		12,499,998	32.81%	일반사무수탁수수료
총 비 용		38,100,041	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	과천주암지구 오피스 개발사업	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	1,500,000	1,500,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)					
자산보관수수료	2,500,000	2,500,000			
일반사무 위탁수수료	12,499,998				12,499,998
기타지급수수료	2,043,243	2,043,243			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	19,520,000	19,520,000			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	36,800	36,800			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의		%	- 특례등록 시 2억원 - 용지매매계약시 20억원 - PF 기표시 20억원 - 특례등록~PF 기표 시 연간 4.8억 원	119,671,231	2,680,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	- 연간 7.2억원		
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.5	%	- 매각가의 0.5%		
	성과보수(매각)		매각차익의		%	- 보통주주 자본이익의 5%		
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	<특례등록을 득한 날로부터 기산하며 영업인가를 득한 날까지> - 보 수 : 연간 2,000만원 (매 반기별 1,000만원) - 지급일 : 매 반기별로 균등하여 지급 <영업인가를 득한 날로부터 건물 준공(사용승인일)까지> - 보 수 : 연간 5,000만원 (매 반기별 2,500만원) - 지급일 : 매 반기별로 균등하여 지급			12,499,998	50,000,000	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<특례등록을 득한 날로부터 기산하며 영업인가를 득한 날까지> - 보 수 : 연간 1,000만원 (매 반기별 500만원) - 지급일 : 매 반기별로 균등하여 지급 <영업인가를 득한 날로부터 건물 준공(사용승인일)까지> - 보 수 : 연간 2,000만원 (매 반기별 1,000만원) - 지급일 : 매 반기별로 균등하여 지급			2,500,000	10,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							134,671,229	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 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 않은 경우 예상 수수료를 기재

* 자산관리수수료 : 매입보수로서, 부동산 개발사업(건설중인자산)에 포함되어 있음.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기 2 분 기	제 4 기 1 분 기	제 3 기 4 분 기	제 3 기 3 분 기
당해회사수익률	11.62	(0.06)	(0.06)	(0.28)

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

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

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

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

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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
과천주암지구 오피스 개발사업	오피스	과천주암지구 업무 1-7,8,9, 2-1,2,3,4,5 BL				0%		175,046	163,123	상세사항 미정

- ※ 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)

사업명 : 과천주암지구 업무 1-7, 2-1, 2-3 BL 오피스 개발사업
소재지 : 과천주암민간지원공공주택지구 업무 1-7,8,9, 2-1,2,3,4,5 BL
상세계획은 미정

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 4 기 2 분기 기준일 2025.06.30 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2024.12.31 현재

회사명: (주)과천주암대토개발제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기 2 분기		제 3 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		6,454,331,244		60,601,208
1) 현금및현금성자산	5,566,021,754		60,571,028	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익				
6) 분양미수금				
7) 기타미수금				
8) 선급금				
9) 선급비용				
10) 부가세대급금	109,820,000			
11) 선급법인세	778,489,490		30,180	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		175,046,072,613		156,989,580,633
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	175,046,072,613		156,989,580,633	
토지	163,978,015,670			
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산	11,068,056,943		156,989,580,633	
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				
기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				

손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보충금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산				
자 산 총 계		181,500,403.857		157,050,181.841
II. 부채				
1. 유동부채		3,317,127.437		1,243,387.430
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	1,530,689,082		1,243,387,430	
7) 미지급비용				
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금	1,786,438,355			
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		153,597,775.885		0
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	153,597,775.885			
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		156,914,903.322		1,243,387.430
III. 자본				
1. 자본금		5,806,044,000		157,065,883,000
1) 보통주자본금	5,806,044,000		157,065,883,000	
2) 종류주자본금				
2. 자본잉여금		14,248,116.740		0
1) 주식발행초과금	14,248,116.740			
2) 기타				
3. 자본조정		0		(786,267.430)
1) 주식할인발행차금			(786,267.430)	
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		4,531,339.795		(472,821,159)
자 본 총 계		24,585,500.535		155,806,794.411
부 채 및 자 본 총 계		181,500,403.857		157,050,181.841

II. 손익계산서

당기 제 4 기 2 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30
 전기 제 3 기 2 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: (주)과천주암대토개발제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당기)		제 3 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	38,100,041	50,844,802	110,383,351	220,274,608
1) 분양원가				
2) 급여	1,500,000	3,000,000	1,500,000	3,000,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)			99,453,551	199,062,808
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	2,500,000	5,000,000	2,500,000	5,000,000
9) 일반사무위탁수수료	12,499,998	18,548,382	5,000,000	10,000,000
10) 기타지급수수료	2,043,243	4,043,240	1,250,000	2,500,000
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	19,520,000	19,520,000	670,800	670,800
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	36,800	733,180	9,000	41,000
III. 영업이익	(38,100,041)	(50,844,802)	(110,383,351)	(220,274,608)
IV. 영업외수익	3,410,739	5,055,005,756	15,620	31,487
1) 이자수익	3,410,739	5,055,005,756	15,620	31,487
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외환환산이익				
8) 외환차익				
9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익				
V. 영업외비용	0	0	0	7
1) 이자비용				

2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용			0	7
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(34,689,302)	5,004,160,954	(110,367,731)	(220,243,128)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(34,689,302)	5,004,160,954	(110,367,731)	(220,243,128)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(34,689,302)	5,004,160,954	(110,367,731)	(220,243,128)
X I. 주당손익	(6)	862	(1)	(1)

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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

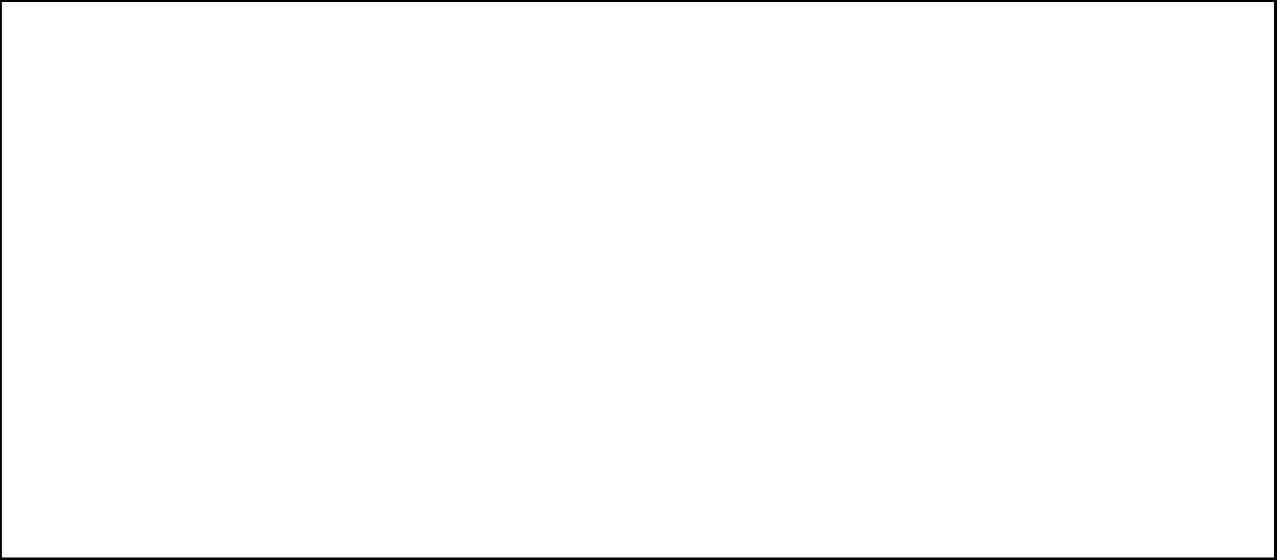
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 과천주암대토개발제 1 호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 09월 16일에 설립되어 2023년 02월 22일자로 영업인가를 받았습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 사업장소재지인 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)입니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2022년 12월 31일까지입니다.

당분기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식수	비율
(주)웰스어드바이저스(최대주주)	316,854	5.46%
(주)라운엔지니어링건축사사무소	251,889	4.34%
(주)코람코자산신탁	246,851	4.25%
나덕식	208,302	3.59%
김지한	140,714	2.42%
임만진	136,534	2.35%
기타	4,504,900	77.59%
합계	5,806,044	100%

2. 중요한 회계처리 방침

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

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 대손충당금

회사는 보고기간 종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(4) 차입원가 자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

(5) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 회사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

(6) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(7) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적 차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(8) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제 7243 호) 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당분기말과 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	예금의종류	금융기관명	당분기말	전기말	사용제한여부
현금및현금성자산	보통예금	하나은행	5,566,022	60,571	-

4. 유형자산

(1) 당분기말 현재 유형자산 장부가액 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	취득원가
토지	163,978,016
건설중인자산	11,068,057
합 계	175,046,073

(2) 당분기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기 초	취득	감가상각비	기타증감액	당분기 말
토지	156,765,833	7,212,183	-	-	163,978,016
건설중인자산	6,357,532	4,710,525	-	-	11,068,057
합 계	163,123,365	11,922,708	-	-	175,046,073

(3) 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	기초	취득	감가상각비	기타증감액	기말
토지	-	-	-	-	-
건설중인자산	156,989,580	-	-	-	156,989,580
합 계	156,989,580	-	-	-	156,989,580

5. 자본

(1) 자본금

구분	당분기말	전기말
발행할 주식의 총수	3,000,000,000 주	3,000,000,000 주
1 주당 액면금액	1,000 원	1,000 원
발행한 주식의 수 : 보통주식	5,806,044 주	157,065,883 주

(2) 기타자본구성요소

(단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
주식발행초과금	14,248,117	-
주식할인발행차금	-	(786,267)

(3) 자본잉여금

당분기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5 배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(4) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

6. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 (주)코람코자산신탁과 자산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자·관리·운용 및 그에 부수하는 업무의 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있으며, 수수료 내역 별 상세 내역은 다음과 같습니다.

구분	내역
매입수수료	- 1 차 : 특례등록 시 2 억원 - 2 차 : 용지매매계약 시 20 억원 - 3 차 : PF 기표 시 20 억원 - 특례등록부터 최초 PF 대출 기표전까지 : 연간 4.8 억원
운용수수료	- 최초 PF 대출 기표 전부터 준공 및 청산까지 : 연간 7.2 억원
매각수수료 (쉐어딜 포함)	- 기본 : 매각가의 0.5% - 성과 : 보통주주 자본이익의 5%

(2) 자산보관위탁계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 PF 대출 실행 전까지 연간 1 천만원(반기 5 백만원), 이 후 연간 2 천만원(반기 1 천만원)을 VAT 별도로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 일반사무관리계약

회사는 (주)케이비펀드파트너스와 PF 대출 실행 전까지 연간 2 천만원(반기 1 천만원), 이후 연간 5 천만원(반기 2 천 5 백만원)을 VAT 별도로 하여 지급하고 있습니다.