

투자보고서

2025.02.25 부터 2025.04.30 까지

(제 1 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.06.16

회사명 :	주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사		
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 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사
2) 설립일	2025.02.25
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘삼성)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.04.30 (단위: 원)
자산총계	641,357,081,892
부채총계	450,279,600,059
자본총계	191,077,481,833
자 본 금	12,362,500,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	<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

6) 비고	해당사항 없음
-------	---------

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

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

직접 취득 자산	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	52.1%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	0
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

- 2025.02.25 발기인총회
- 2025.02.25 회사설립 (자본금 300,000,000원)
- 2025.02.28 자산관리위탁계약 체결(㈜코람코자산신탁)
- 2025.02.28 자산보관위탁계약(현금 등) 체결(엔에이치투자증권(주))
- 2025.02.28 자산보관위탁계약(부동산 등) 체결 ((주)하나자산신탁)
- 2025.02.28 일반사무위탁계약 체결(㈜케이비펀드파트너스)
- 2025.03.31 국토교통부 영업인가
- 2025.04.18 유상증자 (증자 후 자본금 12,362,500,000원)
- 2025.04.18 부동산 매입(서울특별시 종로구 새문안로75, 크레센도빌딩)
- 2025.05.19 설립자본금 유상감자 (감자 후 자본금 12,062,500,000원)

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	박성언	1979.02.23	경은 회계서비스	결격요건 없음
감독이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유) 세한	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력/주요근무지, 근무기간 및 직위등을 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 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.04.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	185,000	80,000	5,000	
기명식	제1종종류주	1,000,000	80,000	5,000	
기명식	제2종종류주	1,287,500	80,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

* 2025.05.19 설립자본금 유상감자(보통주 60,000주, 자본금 3억원)

(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 : 2,472,500주
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			
2025. 02.25	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2025. 04.18	증자	보통주	125,000	80,000	5,000	625,000,000	925,000,000	208.3%
2025. 04.18	증자	제1종종 류주	1,000,000	80,000	5,000	5,000,000,000	5,925,000,000	1666.7%
2025. 04.18	증자	제2종종 류주	1,287,500	80,000	5,000	6,437,500,000	12,362,500,000	2145.8%

* 2025.05.19 설립자본금 유상감자(보통주 60,000주, 자본금 3억원)

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
제3종종 류주	2025.0 5.21	2025.0 5.23	2025.0 5.26	2025.0 5.26	80,000	550,000	-	-	0%	0%

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

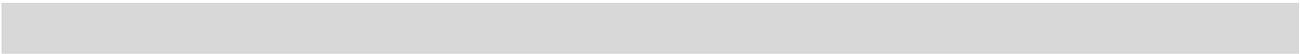
【 2025.04.30 현재 】

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)코람코 지속성장 오피스제1 호위탁관 리모부동 산투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	제2종종 류주		1,287,500		1,287,500	유상증자	청약예외주 주	103,000
								(52.07%)		(52.07%)			

* 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

【 2025.04.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	미래에셋증권 (주) (브이아이CR 일반사모부동 산투자신탁 (전문)의 신탁 업자 지위에 서)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	500,000	20.22%	증권사	40,000	제1종종류주
2	대한소방공제 회	내국인	대한민국	기관	제19호	종류주	250,000	10.11%	청약예외주 주	20,000	제1종종류주

※ 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

【 2025.04.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	12.50%	1,287,500	52.07%	
주요주주	2	25.00%	750,000	30.33%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	5	62.50%	435,000	17.59%	
합 계	8	100.00%	2,472,500	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

- 회사는 상법 제462조 1항에 따른 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제48조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 금전으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다.
- 배당금은 정기주주총회 또는 제48조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록권 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- 회사는 이익배당을 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급 시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 기	제 기	제 기	제 기
당기순이익				
상법상 이익배당한도				
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	0	0	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-	-	-	-
배당금	보통주			
	종류주			
주당 배당금	보통주			
	종류주			
배당수익율	-	-	-	-
연환산배당율	-	-	-	-

※ 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 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.04.30 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	엔에이치투자증권(주) (삼성SRA국내담보대출 일반사모부동산투자 신탁제4호의 신탁업자 로서)	100,000	4.20%	4.00%	0.40%	2.0	고정	크레센도빌딩
차입금	농협은행(주)	60,000	4.20%	4.00%	0.40%	2.0	고정	크레센도빌딩
차입금	동양생명보험(주) (일반계정)	2,000	4.20%	4.00%	0.40%	2.0	고정	크레센도빌딩
차입금	동양생명보험(주) (특별계정)	48,000	4.20%	4.00%	0.40%	2.0	고정	크레센도빌딩
차입금	(주)국민은행	50,000	4.20%	4.00%	0.40%	2.0	고정	크레센도빌딩
차입금	중소기업은행	50,000	4.20%	4.00%	0.40%	2.0	고정	크레센도빌딩
차입금	IBK연금보험(주)	30,000	4.20%	4.00%	0.40%	2.0	고정	크레센도빌딩
차입금	한국증권금융(주) (코람코 Debt Multi Strategy일반사모투자 신탁제1호의 신탁업자 로서)	11,000	4.20%	4.00%	0.40%	2.0	고정	크레센도빌딩
차입금	중소기업은행 (코람코Debt일반사모 투자신탁제1호의 신탁 업자로서)	24,000	5.60%	5.40%	0.40%	2.0	고정	크레센도빌딩
차입금	더케이저축은행	10,000	5.60%	5.40%	0.40%	2.0	고정	크레센도빌딩
차입금	현대캐피탈	10,000	5.60%	5.40%	0.40%	2.0	고정	크레센도빌딩

※ 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		589,834	91.97	91.97	
부동산개발사업	0		0	0.00		
부동산관련 증권				0.00	0.00	
현금	0		41,066	6.40	6.40	
기타 자산	0		10,457	1.63	1.63	
총계	0		641,357	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

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	0	589,834	2025.04.18		
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					



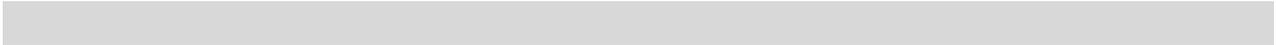
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 크레센도빌딩	오피스	서울특별시 종로구 새문안로 75 (신문로1가)	2000.11.20		2025.04.18	선순위 대출 421,200백만원 중순위 대출 52,800백만원 임대보증금 20,035백만원	일반	3,482	54,672	1,942	

* 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

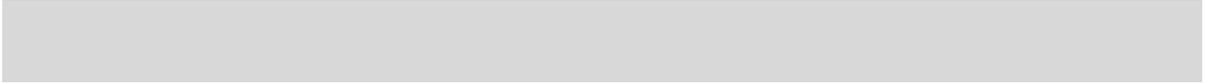
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 크레센도빌딩	479,653	110,260					80		589,834	17,529	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

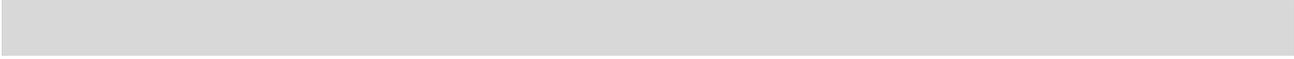
부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 크레센도빌딩	54,672.32	54,672.32	100.00%	1



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	0	41,066	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	1	1	
그 밖의 기타자산	선급금	13	13	
그 밖의 기타자산	선급비용	36	36	
그 밖의 기타자산	선급부가세	10,407	10,407	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
매입	크레센도빌딩	서울특별시 종로구 신문로 1가 57	2025.04.18	2025.04.18	556,689	33,224	589,914	

* 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	0	41,066

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

* 미수수익 : 1,462,625원 발생
 * 선급금 : 12,615,543원 발생
 * 선급비용 : 35,990,949원 발생
 * 선급부가세 : 10,407,069,381원 발생

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	759,586,382	70.49%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	316,494,321	29.37%	
	기타수익	21,715	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	1,462,625	0.14%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		-	0.00%	잡이익
총 수 익		1,077,565,043	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 크레센도빌딩	759,586,382	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	크레센도빌딩	316,494,321	100.00%	

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

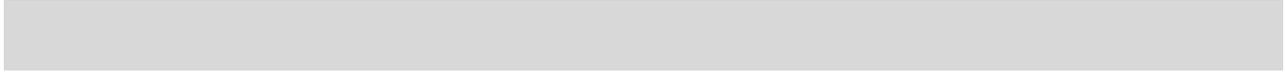
구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

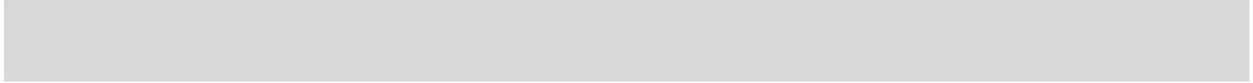
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	0	1,462,625	



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	79,632,530	9.48%	
	기타비용	174,873,740	20.81%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		585,747,940	69.71%	일반사무위탁수수료, 이자비용
총 비 용		840,254,210	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



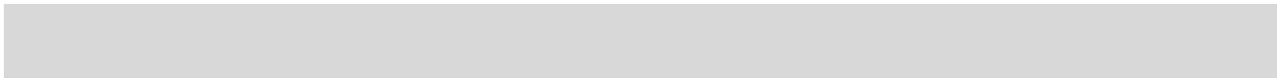
IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	크레센도빌딩	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	0	0			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
자산보관회사(현금 등)	0	0			
자산보관회사(부동산 등)	21,095,890	21,095,890			
시설관리회사	83,135,870	83,135,870			
자산보관수수료	534,247	534,247			
일반사무 위탁수수료	1,068,493				1,068,493
기타지급수수료	1,622,224	1,622,224			
유형자산 감가상각비	0	0			
투자부동산 감가상각비	79,632,530	79,632,530			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	65,109,829	65,109,829			
광고선전비	0	0			
보험료	733,800	733,800			
임차료	0	0			

교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	1,997,600	1,997,600			
청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	644,280	644,280			



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	0.2	%	* 보수 : 금 3,700,000,000원 * 지급일 : 매입부동산에 관한 소유권이전등기 접수일로부터 7일 이내 지급	3,700,000,000	3,700,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.3	%	* 보수 : 550,000,000원 * 지급일: 매 결산기 단위로 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	21,095,890	21,095,890
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의	15.0	%	* 보수 : 매각차익의 15% (제1종종류주식, 보통주에 귀속되는 매각차익15%(제2종종류주 및 제3종종류주에 대한 매각성과 보수 없음) * 지급일 : 부동산의 매각완결일로부터 7일 이내	0	0
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	* 보수: 연간 3,000만원 (사업연도별 1,500만원) * 지급일: 매 결산 주주총회 결의일로부터 7영업일 이내			1,068,493	1,068,493	
자산보관회사 (현금 등)	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	* 보수: 연간 1,500만원 (사업연도별 750만원) * 지급일: 매 결산 주주총회 결의일로부터 7영업일 이내			534,247	534,247	
자산보관회사 (부동산 등)	위탁보수	(주)하나자산신탁	보수 없음			0	0	
시설관리회사	위탁보수	(주)에스원	- PM: 월 15,711,000원 - FM: 월 176,141,000원			83,135,870	83,135,870	
재산관리회사	위탁보수							
합계						3,805,834,500		

* 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 않은 경우 예상 수료를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 1 기 1 분 기	제 - 기 - 분 기	제 - 기 - 분 기	제 - 기 - 분 기
당해회사수익률	1.00			

※ 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

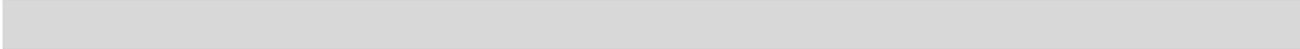
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

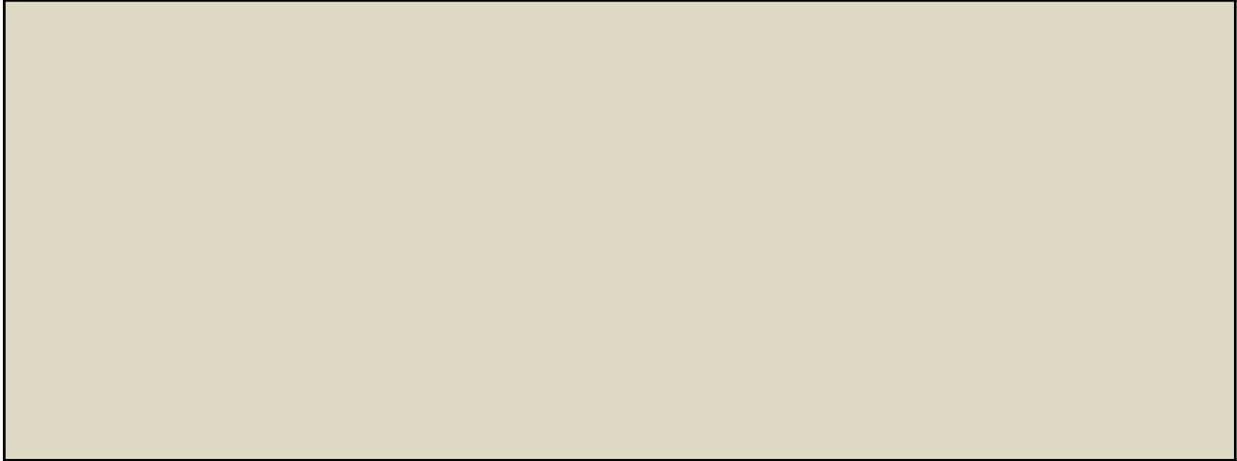
개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

- ※ 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

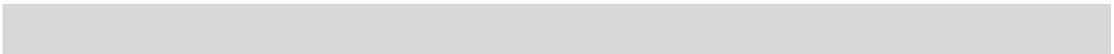
I. 재무상태표

당기 제 1 기 1 분기 기준일 2025.04.30 현재
 전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: 주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기 1 분기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		51,523,120,575		0
1) 현금및현금성자산	41,065,982,077			
5) 미수수익	1,462,625			
8) 선급금	12,615,543			
9) 선급비용	35,990,949			
10) 부가세대금	10,407,069,381			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		589,833,961,317		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	589,833,961,317		0	
토지	479,653,166,778			
건물	110,260,427,069			
감가상각누계액(유형자산-건물)	(79,632,530)			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		641,357,081,892		0
1. 유동부채		37,750,683,279		0
4) 기타선수금	545,549,786			
6) 미지급금	36,533,859,187			
7) 미지급비용	671,274,306			
2. 비유동부채		412,528,916,780		0
3) 장기차입금	395,000,000,000			
5) 비유동보증금	17,528,916,780			
부 채 총 계		450,279,600,059		0
1. 자본금		12,362,500,000		0
1) 보통주자본금	925,000,000			
2) 종류주자본금	11,437,500,000			
2. 자본잉여금		178,477,671,000		0
1) 주식발행초과금	178,477,671,000			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		237,310,833		
자 본 총 계		191,077,481,833		0
부 채 및 자 본 총 계		641,357,081,892		0



II. 손익계산서

당기 제 1 기 1 분기 시작일 2025.02.25 종료일 2025.04.30
 전기 제 - 기 - 분기 시작일 종료일

회사명: 주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,076,102,418	1,076,102,418	0	0
2) 임대료수익	759,586,382	759,586,382		
3) 관리비수익	316,494,321	316,494,321		
7) 기타영업수익	21,715	21,715		
II. 영업비용	255,574,763	255,574,763	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	21,095,890	21,095,890		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	83,135,870	83,135,870		
8) 자산보관수수료	534,247	534,247		
9) 일반사무위탁수수료	1,068,493	1,068,493		
10) 기타지급수수료	1,622,224	1,622,224		
12) 투자부동산감가상각비	79,632,530	79,632,530		
14) 세금과공과	65,109,829	65,109,829		
16) 보험료	733,800	733,800		
21) 수선유지비	1,997,600	1,997,600		
29) 기타영업비용	644,280	644,280		
III. 영업이익	820,527,655	820,527,655	0	0
IV. 영업외수익	1,462,625	1,462,625	0	0
1) 이자수익	1,462,625	1,462,625		
V. 영업외비용	584,679,447	584,679,447	0	0
1) 이자비용	584,679,447	584,679,447		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	237,310,833	237,310,833	0	0
VII. 당기순이익(손실)	237,310,833	237,310,833	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	237,310,833	237,310,833	0	0
X I. 주당순익	96	96		

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 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

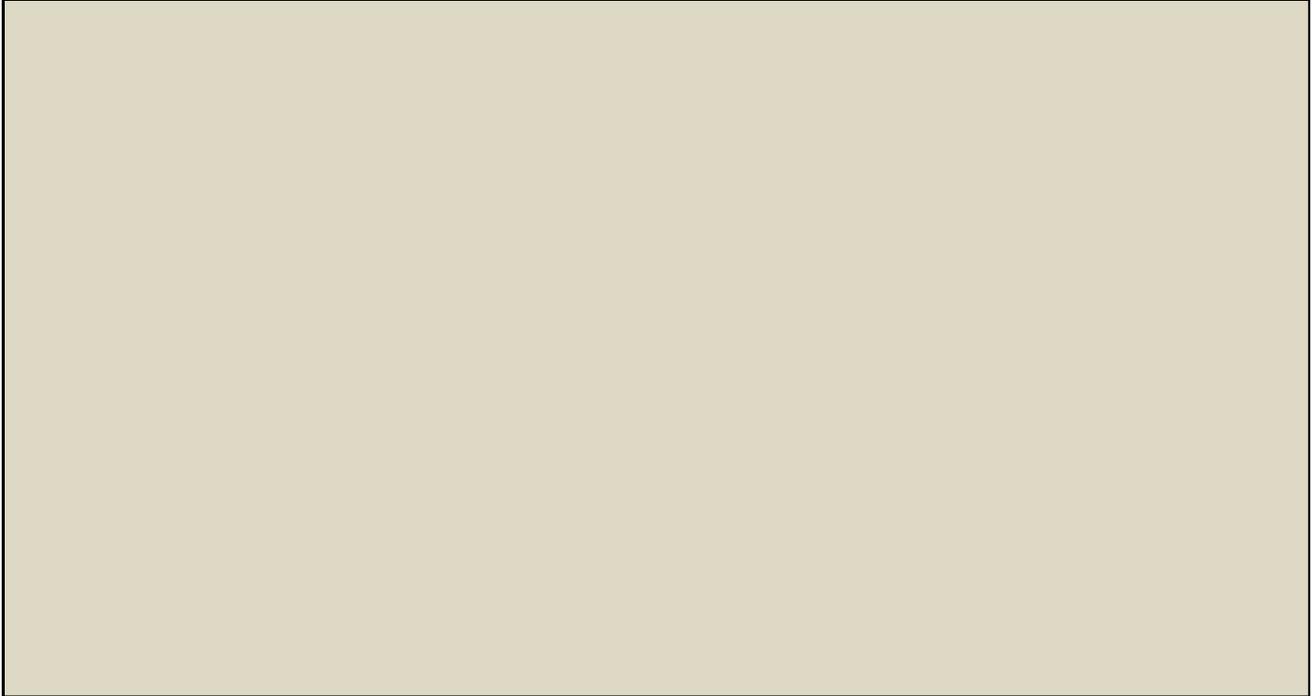
감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

1. 당사 주요주주인 코람코자산신탁과 자산관리 위탁계약 체결

- 보고사항 : 부투법 제30조 제2항에 해당하는 거래 체결 보고
- 보고일 : 2025.04.08
- 계약 체결일 : 2025.03.01
- 이사회 및 주총 결의일 ; 2025.02.28

2-1. 선순위 대주 한국증권금융(주)는 코람코 Debt Multi Strategy 일반사모투자신탁제1호의 신탁업자의 지위이며, 코람코 Debt Multi Strategy 일반사모투자신탁제1호의 집합투자업자인 (주)코람코자산운용은 당사 자산관리회사이자 법인이사인 코람코 자산신탁의 특별관계자로 대출약정 체결

- 보고사항 : 부투법 제30조 거래 제한의 예외 보고
- 보고일 : 2025.04.21
- 이사회 및 주총 결의일 ; 2025.04.15

2-2. 중순위 대주 중소기업은행은 코람코Debt일반사모투자신탁제1호의 신탁업자의 지위이며, 코람코Debt일반사모투자신탁제1호의 집합투자업자인 (주)코람코자산운용은 당사 자산관리회사이자 법인이사인 코람코 자산신탁의 특별관계자로 대출약정 체결

- 보고사항 : 부투법 제30조 거래 제한의 예외 보고
- 보고일 : 2025.04.21
- 이사회 및 주총 결의일 ; 2025.04.15

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

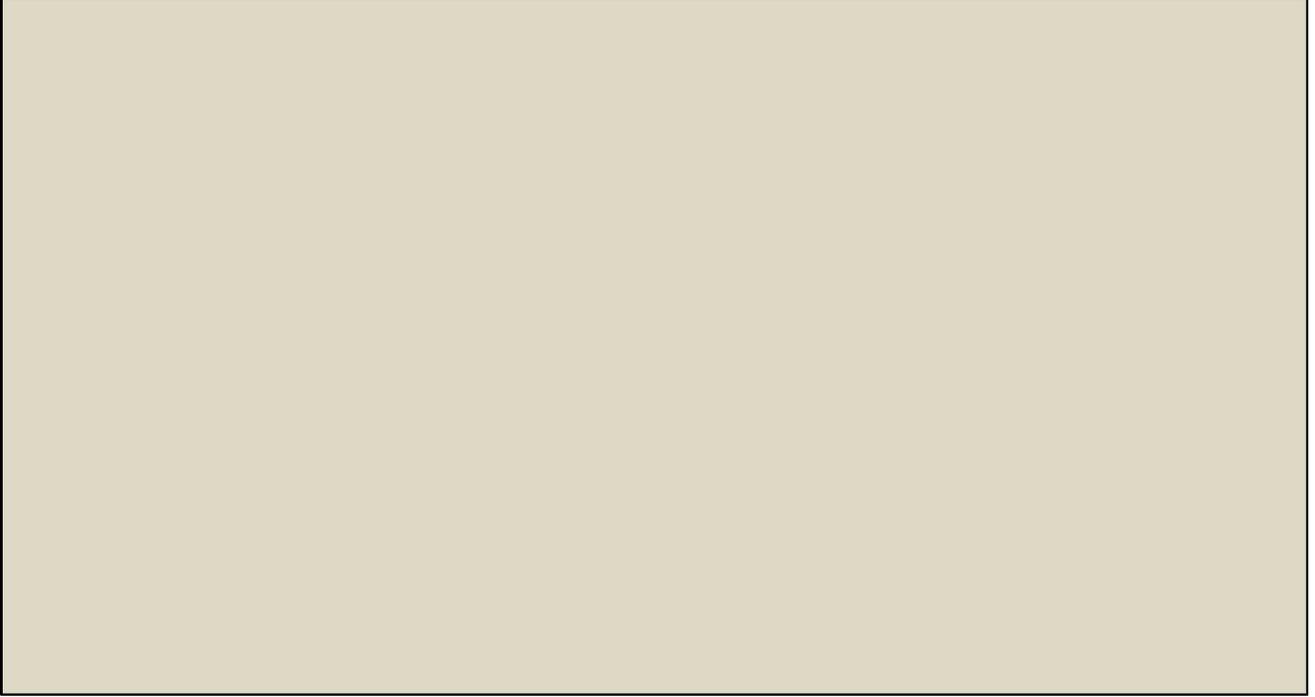
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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 코람코지속성장오피스제 1 의 3 호위탁관리자부동산투자회사(이하 "당사" 또는 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2025 년 02 월 25 일에 설립되어 2025 년 3 월 31 일자로 대한민국 국토교통부의 영업 등록을 득하였습니다.

당사의 주요 목적사업은 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 수익증권 취득·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, 회사의 사업연도는 6 개월 단위로 하여 매년 11 월 1 일부터 4 월 30 일까지 및 매년 5 월 1 일부터 10 월 31 일에 종료합니다. 단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2025 년 10 월 31 일까지로 하고, 회사가 해산되는 연도의 경우는 그 해산일에 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 합니다.

당분기말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	(주)코람코자산신탁	97,500	3.94%
	(주)에스원	50,000	2.02%
	(주)엘아이지휴세코	37,500	1.52%
제 1 종종류주식	대한소방공제회	250,000	10.11%
	미래에셋증권(주)(브이아이 CR 일반사모부동산투자신탁 (전문)의 신탁업자 지위에서)	500,000	20.22%
	(주)담배인삼공제회	125,000	5.06%
	현대캐피탈(주)	125,000	5.06%
제 2 종종류주식	(주)코람코지속성장오피스제 1 호위탁관리모부동산투자회사	1,287,500	52.07%
합계		2,472,500	100%

2. 현금및현금성자산

당분기말 현재 현금 및 현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전기말
보통예금	41,065,982	-

3. 매출채권 및 기타채권

당분기말 현재 매출채권 및 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당분기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
매출채권	-	-	-	-
미수수익	1,463	-	-	-
합계	1,463	-	-	-

4. 기타자산

당분기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당분기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선급금	12,616	-	-	--
선급비용	35,991		-	-
합계	48,607		-	-

5. 투자부동산

당분기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(당분기)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	479,653,167		479,653,167
건물	110,260,427	(79,633)	110,180,794
합계	589,913,594	(79,633)	589,833,961

6. 차입금

(1) 당분기말 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
차입처	순위	만기일	이자율	당분기말
엔에이치투자증권(주) (*1)	선순위	2027-04-18	4.00%	100,000,000
농협은행(주)				60,000,000
동양생명보험(주)(일반계정)				2,000,000
동양생명보험(주)(특별계정)				48,000,000
(주)국민은행				50,000,000
중소기업은행				50,000,000
IBK 연금보험(주)				30,000,000
한국증권금융(주) (*2)				11,000,000
중소기업은행 (*3)	중순위		5.40%	24,000,000
더케이저축은행				10,000,000
현대캐피탈				10,000,000
합 계				395,000,000

(*1) 삼성 SRA 국내담보대출일반사모부동산투자신탁제 4 호의 신탁업자

(*2) 코람코 Debt Multi Strategy 일반사모투자신탁제 1 호의 신탁업자

(*3) 코람코 Debt 일반사모투자신탁제 1 호의 신탁업자

7. 자본금

(1) 당분기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	수권주식수(주)	발행주식수(주)	주당 액면가액(원)	자본금(원)
보통주	200,000,000	185,000	5,000	925,00,000
종류주		2,287,500	5,000	11,437,500,000
합계		2,472,500	-	12,362,500,000

8. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

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

구 분	내 용	비 고
매입수수료	투자원금의 연 0.2130% 상당액	각 매입대상 자산의 취득일로부터 7 일 이내
운용기본수수료	투자원금의 연 0.2850%	결산기 정기주주총회일로부터 7 일 이내
매각성과수수료	보통주, 제 1 종종류주식 에 귀속되는 매각차익의 15%	매각 완결일로부터 7 일 이내

(2) 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 결산일로부터 7 일 이내에 지급합니다.

(3) 자산보관계약(현금)

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

(4) 자산보관계약(부동산)

당사는 (주)하나자산신탁과 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리 업무에 대한 자산보관위탁계약을 무보수로 체결하였습니다.