

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.06.30 까지

(제 9 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.09.29

회 사 명 :	주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	허필원			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511 (주)코람코자산신탁내 (삼성동,골든타워)			
	(전화번호)	02-787-0000		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-787-0228	성명	박종선
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-787-0228	성명	박종선



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사		
(2) 설립일	2020.10.30		
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511 (주)코람코자산신탁내 (삼성동, 골든타워)		
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자)	2025.06.30	(단위: 원)
자산총계	645,974,148,993		
부채총계	526,294,430,203		
자본총계	119,679,718,790		
자 본 금	16,130,000,000		
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사		
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유		

(6) 비고	회사는 존립기간을 정하지 않았으며, 정관 제59조에 아래와 같이 해산사유를 명시하고 있습니다.
	- 정관 제59조 (해산) 회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다. 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 영업인가(또는 등록)의 취소 6. 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 7. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한거나 등록을 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과
	해당사항없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

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

(2) 투자대상

대표투자대상		오피스
	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X

투자 대상	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
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	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	69.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

(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

- 2020.10.30 발기인총회
- 2020.10.30 회사설립 (자본금 300,000,000원)
- 2020.11.10 자산관리위탁계약 체결(주)코람코자산신탁)
- 2020.11.10 자산보관위탁계약(현금 등) 체결(엔에이치투자증권(주))
- 2020.11.10 자산보관위탁계약(부동산 등) 체결 (한국투자부동산신탁(주))
- 2020.11.10 일반사무위탁계약 체결(주)국민은행)
- 2020.12.22 국토교통부 영업인가
- 2021.01.08 부동산매매계약 체결 및 책임임대차계약 체결
- 2021.01.08 자산관리위탁 변경계약 체결 ((주)코람코자산신탁)
- 2021.01.12 자산보관위탁계약(부동산 등) 변경계약 체결 (한국투자부동산신탁(주))
- 2021.01.15 유상증자 (증자 후 자본금 16,430,000,000원)
- 2021.01.15 경기도 성남시 분당구 정자동 161 토지. 건물 매입
- 2021.02.19 유상감자 (감자 후 자본금 16,130,000,000원)
- 2021.03.29 국토교통부 변경 인가 신청
- 2021.04.30 국토교통부 변경인가
- 2021.05.06 본점소재지를 경상남도 창원시에서 서울특별시로 변경

변경 전 : 경상남도 창원시 성산구 상남로 37, 614호 (상남동, 덕산베스트텔)

변경 후 : 서울특별시 강남구 삼성로 511 (주)코람코자산신탁 내 (삼성동, 골든타워)

- 2024.06.28 : 일반사무위탁 변경계약 체결((주)케이비펀드파트너스)

((주)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 :

- 2021년 8월 1일자로 책임임대차 임차인인 두산중공업이 2021년 2월 5일 현대중공업지주 주식회사 및 케이디비 인베스트먼트 주식회사와 사이에 두산인프라코어가 발행한 보통주식 및 신주인수권을 매매하는 내용으로 주식매매계약을 체결하였으며, 주식매매계약 상의 확약사항의 이해에 따라 임대차계약 변경계약 체결함.

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	허필원	1982.07.21	Fill one inc	결격요건 없음
기타비상무이사	김성집	1980.03.07	한국투자증권(주)	결격요건 없음
기타비상무이사	전종민	1971.07.28	두산에너지빌리티(주)	결격요건 없음
기타비상무이사	송수영	1976.01.26	엠플러스자산운용(주)	결격요건 없음
기타비상무이사	김동언	1979.03.15	현대인베스트먼트자산운용(주)	결격요건 없음
감사	김승철	1968.01.18	일신회계법인	결격요건 없음

※ 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	코람코자산신탁 준법감시인, 감사팀장(2023.06.~)	

※ 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)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	10,000,000	5,000	500	
기명식	종류주	22,260,000	5,000	500	

※ 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 : 32,260,000주
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			
2020. 10.31	설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	100.0%
2021. 01.15	유상 증자	보통주	10,000,000	5,000	500	5,000,000,000	5,300,000,000	5376.7%
2021. 01.15	유상 증자	종류주	22,260,000	5,000	500	11,130,000,000	16,430,000,000	5376.7%
2021. 02.19	유상 감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	16,130,000,000	-1.8%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약을	배정을
자료가 없습니다.										

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	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주) 신한은행 (현대인베스 트먼트일반 사모부동산 투자신탁44 호의 신탁업 자로서)	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제29호	종류주	16,260,000			16,260,000		청약예외주 주	74,373
							(50.40%)			(50.40%)			

- ※ 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	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	(주)한국스탠다드 차타드은행 (엠 플러스일반사모 부동산모투자신 탁업자로서)	내국인	대한민국	기관	제29호	종류주	6,000,000	18.60%	청약예외주 주	27,444	
2	두산에너지빌리티 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없 음	보통주	6,000,000	18.60%	기타	27,444	
3	디비씨제일차(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없 음	보통주	4,000,000	12.40%	기타	18,296	

※ 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	25.00%	16,260,000	50.40%	
주요주주	3	75.00%	16,000,000	49.60%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	4	100.00%	32,260,000	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

- 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제53조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능익 산정시 이를 포함하지 아니한다.
- 회사가 정관 제14조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회의 결의로 배당을 실시 할 수 있다.
- 이익배당은 사업연도에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회 또는 정관 제53조 제5항에 따른 이사회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- 회사의 사업연도는 매년 1월 1일부터 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료한다. 단, 최초의 사업연도는 설립일로부터 2021년 6월 30일까지로 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 500 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당기순이익		392,526,610	-933,310,216	-6,143,614,864	1,974,803,527
상법상 이익배당한도		-24,061,893,132	-21,097,173,842	-21,133,665,644	-18,352,100,721
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-24,061,893,132	-21,097,173,842	-21,133,665,644	-18,352,100,721
당기감가상각비 등		28,581,935,236	24,454,419,742	24,454,419,742	24,454,419,742
배당가능이익		4,520,042,104	3,357,245,900	3,320,754,098	6,102,319,021
배당금	보통주	0	0	0	2,735,875,185
	종류주	4,520,042,104	3,357,245,900	3,320,754,098	3,366,443,836
	보통주	0	0	0	274

주당 배당금	종류주	203	151	149	151
배당수익율		3.10%	2.20%	2.11%	3.87%
연환산배당율		6.25%	4.37%	4.24%	7.69%

※ 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	교보생명보험(주)	61,600	5.70%	5.45%	0.50%	2	고정	분당두산타워
차입금	삼성화재해상보험(주)	61,600	5.70%	5.45%	0.50%	2	고정	분당두산타워
차입금	중소기업은행	61,600	4.59%	4.34%	0.50%	2	3개월 CD금 리+1.62%	분당두산타워
차입금	(주)우리은행	49,300	4.59%	4.34%	0.50%	2	3개월 CD금 리+1.62%	분당두산타워
차입금	(주)국민은행	92,300	4.59%	4.34%	0.50%	2	3개월 CD금 리+1.62%	분당두산타워
차입금	한국산업은행	61,600	4.59%	4.34%	0.50%	2	3개월 CD금 리+1.62%	분당두산타워
차입금	(주)신한은행	42,600	4.59%	4.34%	0.50%	2	3개월 CD금 리+1.62%	분당두산타워
차입금	신용협동조합중앙회	41,600	4.59%	4.34%	0.50%	2	3개월 CD금 리+1.62%	분당두산타워
차입금	서귀포신용협동조합 외 20개 단위신용조합 (*)	20,000	4.59%	4.34%	0.50%	2	3개월 CD금 리+1.62%	분당두산타워

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

(*) 서귀포신용협동조합 외 20개 단위신용조합 : 중앙신용협동조합, 제주서부신용협동조합, 울주신용협동조합, 영주영남신용협동조합, 경남한외사신용협동조합, 보목신용협동조합, 원주제일신용협동조합, 봉내신용협동조합, 청양신용협동조합, 동광신용협동조합, 신대산신용협동조합, 효천신용협동조합, 군산해성신용협동조합(구, 군산오룡신용협동조합), 점진신용협동조합, 내당천신용협동조합, 증평신용협동조합, 부산의사신용협동조합, 용안신용협동조합, 알찬신용협동조합, 완주신용협동조합

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	630,561	97.05	626,702	97.02	97.02	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	17,234	2.65	17,731	2.74	2.74	
기타 자산	1,923	0.30	1,541	0.24	0.24	
총계	649,718	100.00	645,974	100.00	100.00	0.00

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

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

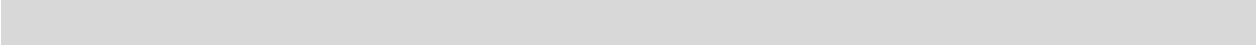
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	630,561	626,702			
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	분당두산타워	오피스	2020.12.14		2021.01.15	우선수익권 금액 1순위 : 장기차입금 590,640백만원 2순위 : 임대보증금 33,597백만원(*)	일반	8,943	128,551	5,003	

※ 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

* 장기차입금과 관련하여 당사의 현금 및 현금성자산을 담보로 제공하고 있으며, 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사의 패기지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다. (주석 6. 담보설정내역 참조)

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 분당두산타워	275,216	385,930					34,443		626,702	27,998	일반

*기타유형자산 288백만원은 제외함. (2부.I.에 기타자산으로 구분되어 있음)

3) 소유 부동산별 임대현황

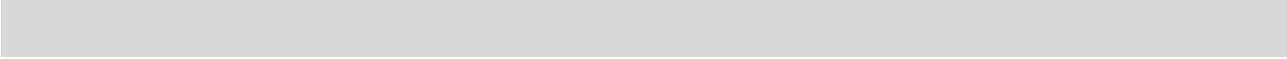
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1	분당두산타워	128,550.56	128,550.56	100.00%	1



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분을	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	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
MMDA	국민은행	변동	15,222	15,717	
보통예금	국민은행	변동	6	6	
보통예금	기업은행	변동	2,006	2,008	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	2	2	
그 밖의 기타자산	선급비용	225	225	
그 밖의 기타자산	선급법인세	6	6	
그 밖의 기타자산	기타유형자산	2,682	288	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	1,020	1,020	



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	전기예치금	당기예치금
MMDA	국민은행	변동	15,222	15,717
보통예금	국민은행	변동	6	6
보통예금	기업은행	변동	2,006	2,008

4. 기타자산 변경내역

- 미수수익 : 전기 2,159,439원 -> 당기 2,092,563원
- 선급비용 : 전기 224,630,310원 -> 당기 224,630,310원
- 선급법인세 : 전기 8,096,540원 -> 당기 6,170,210원
- 기타유형자산 : 전기 556,627,444원 -> 당기 288,408,016원
- 장기선급비용 : 전기 1,131,152,219원 -> 당기 1,019,760,203원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	16,773,645,100	99.87%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	21,001,369	0.13%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		7	0.00%	잡이익
총 수 익		16,794,646,476	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 분당두산타워	16,773,645,100	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(%)	비 고
1	분당두산타워	0		

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	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	국민은행	변동	18,578,509	18,497,300	
보통예금	국민은행	변동	4,950	3,208	
보통예금	기업은행	변동	2,594,235	2,500,861	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	4,127,515,494	25.16%	
	기타비용	618,350,892	3.77%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		11,656,253,480	71.07%	일반사무위탁수수료, 이자비용, 잡손실
총 비 용		16,402,119,866	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	분당두산타워	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	4,800,000	4,800,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	400,000,000	400,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	24,498,000	24,498,000			
자산보관수수료	15,000,000	15,000,000			
일반사무 위탁수수료	20,000,000				20,000,000
기타지급수수료	19,246,600	19,246,600			
유형자산 감가상각비	4,127,515,494	4,127,515,494			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	43,107,956	43,107,956			
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	111,698,336	111,698,336			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	0.5	%	매입자산에 대한 매입대가가 모두 지급된 날로부터 7일 이내 지급		3,000,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.1	%	매 결산기 단위로 결산 주주총회 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급	400,000,000	800,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.5	%	매각 자산 별로 매각 자산의 매각완결일로부터 7일 이내 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	해당 자산의 매각완결일로부터 7일 이내 지급		
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비편드파트너스	* 보수: 연간 4,000만원 (사업연도별 2,000만원) * 지급일: 매 결산기마다 해당 결산 주주총회일로부터 7일 이내 * 보수 : 유가증권시장에 상장했을 경우 연간 8,000만원 (사업연도별 4,000만원) * 지급일: 매 결산기마다 해당 결산 주주총회일로부터 7일 이내				20,000,000	40,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	* 보수 (현금) : 연간 2,000만원 (사업연도별 1,000만원) * 지급일 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내 지급				10,000,000	20,000,000
시설관리회사	위탁보수	한국투자부동산신탁(주)	* 보수 (부동산) : 연간 1,000만원 (사업연도별 500만원) * 지급일 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내 지급				5,000,000	10,000,000
임대관리회사	위탁보수	(주)에스엘플랫폼	* 용역비 : 월 4,083,000원 * 지급일 : 매월 말일 내 지급				24,498,000	48,996,000
재산관리회사	위탁보수							
합 계							459,498,000	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주에 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 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당해회사수익률	0.54	(1.22)	(7.65)	2.52

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기	제 9 기	기말	기준일	2025.06.30	현재
전기	제 8 기	기말	기준일	2024.12.31	현재

회사명: 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 9 (당)기 기말		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		17,964,043,973		17,468,602,125
1) 현금및현금성자산	17,731,150,890		17,233,715,836	
5) 미수수익	2,092,563		2,159,439	
9) 선급비용	224,630,310		224,630,310	
11) 선급법인세	6,170,210		8,096,540	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		628,010,105,020		632,249,012,530
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	626,990,344,817		631,117,860,311	
토지	275,215,509,028		275,215,509,028	
건물	385,929,607,710		385,929,607,710	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(34,443,179,937)		(30,583,883,871)	
기타유형자산	2,682,194,303		2,682,194,303	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(2,393,786,287)		(2,125,566,859)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	1,019,760,203		1,131,152,219	
자 산 총 계		645,974,148,993		649,717,614,655
1. 유동부채		6,096,270,203		6,875,016,575
7) 미지급비용	5,237,384,888		5,899,772,089	
9) 부가세예수금	858,885,315		975,244,486	
13) 유동성장기차입금	0		0	
2. 비유동부채		520,198,160,000		520,198,160,000
3) 장기차입금	492,200,000,000		492,200,000,000	
5) 비유동보증금	27,998,160,000		27,998,160,000	
부 채 총 계		526,294,430,203		527,073,176,575
1. 자본금		16,130,000,000		16,130,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2) 종류주자본금	11,130,000,000		11,130,000,000	
2. 자본잉여금		127,611,611,922		131,902,168,038
1) 주식발행초과금	127,611,611,922		131,902,168,038	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(24,061,893,132)		(25,387,729,958)
자 본 총 계		119,679,718,790		122,644,438,080
부 채 및 자 본 총 계		645,974,148,993		649,717,614,655



II. 손익계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

전기 제 8 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

회사명: 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	8,389,710,900	16,773,645,100	8,372,380,800	16,744,761,600
2) 임대료수익	8,389,710,900	16,773,645,100	8,372,380,800	16,744,761,600
II. 영업비용	2,387,116,675	4,765,866,386	2,384,752,602	4,769,427,164
2) 급여	2,400,000	4,800,000	2,400,000	4,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	201,104,973	400,000,000	200,000,000	400,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	12,249,000	24,498,000	12,249,000	24,498,000
8) 자산보관수수료	7,541,439	15,000,000	7,500,000	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	10,055,250	20,000,000	10,000,000	20,000,000
10) 기타지급수수료	12,000,000	19,246,600	7,000,000	14,265,060
11) 유형자산감가상각비	2,063,757,747	4,127,515,494	2,063,757,747	4,127,515,494
14) 세금과공과	21,706,625	43,107,956	24,632,258	49,264,516
29) 기타영업비용	56,301,641	111,698,336	57,213,597	114,084,094
III. 영업이익	6,002,594,225	12,007,778,714	5,987,628,198	11,975,334,436
IV. 영업외수익	10,605,564	21,001,376	10,318,210	21,177,697
1) 이자수익	10,605,563	21,001,369	10,318,210	21,177,694
10) 기타영업외수익	1	7	0	3
V. 영업외비용	5,706,313,794	11,636,253,480	6,443,839,879	12,929,822,349
1) 이자비용	5,706,311,774	11,636,251,460	6,443,839,879	12,929,822,349
10) 기타영업외비용	2,020	2,020		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	306,885,995	392,526,610	(445,893,471)	(933,310,216)
VII. 당기순이익(손실)	306,885,995	392,526,610	(445,893,471)	(933,310,216)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	306,885,995	392,526,610	(445,893,471)	(933,310,216)
X I. 주당손익	9	12	(13)	(28)



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

전기 제 8 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

회사명: 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	처분예정일	2025.08.28	처분확정일	2025.02.26
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(24,061,893,132)		(25,387,729,958)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(24,454,419,742)		(24,454,419,742)	
2. 당기순이익(손실)	392,526,610		(933,310,216)	
Ⅱ. 임의적립금등의 이입액		0		4,290,556,116
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(4,520,042,104)		(3,357,245,900)
4. 배당금	4,520,042,104		3,357,245,900	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	4,520,042,104		3,357,245,900	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(28,581,935,236)		(24,454,419,742)



IV. 현금흐름표

당기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

전기 제 8 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

회사명: 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		3,854,680,954		3,434,931,428
1. 당기순이익(손실)		392,526,610		(933,310,216)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		4,127,515,494		4,127,515,494
감가상각비	4,127,515,494		4,127,515,494	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(665,361,150)		240,726,150
미수수익의 변동	66,876		(270,946)	
선급비용의 변동	111,392,016		113,238,294	
미지급비용의 변동	(662,387,201)		15,623,199	
예수금의 변동	(116,359,171)		114,866,793	
기타	1,926,330		(2,731,190)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(3,357,245,900)		(3,320,754,098)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(3,357,245,900)		(3,320,754,098)
배당금의 지급	3,357,245,900		3,320,754,098	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		497,435,054		114,177,330
VI. 현금및현금성자산의 순증감		497,435,054		114,177,330
VII. 기초 현금및현금성자산		17,233,715,836		17,119,538,506
VIII. 기말 현금및현금성자산		17,731,150,890		17,233,715,836



V. 자본변동표

당기제9기기말시작일2025.01.01종료일2025.06.30

전기제8기기말시작일2024.07.01종료일2024.12.31

회사명:주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024년 07월 01일 (제8기 기초)	16,130,000,000	141,366,537,000			-30,598,034,606			126,898,502,394
주식발행초과금의 이 입		-9,464,368,962			9,464,368,962			0
현금배당					-3,320,754,098			-3,320,754,098
당기순이익					-933,310,216			-933,310,216
2024년 12월 31일 (제8기 기말)	16,130,000,000	131,902,168,038			-25,387,729,958			122,644,438,080
2025년 01월 01일 (제9기 기초)	16,130,000,000	131,902,168,038			-25,387,729,958			122,644,438,080
주식발행초과금의 이 입		-4,290,556,116			4,290,556,116			0
현금배당					-3,357,245,900			-3,357,245,900
당기순이익					392,526,610			392,526,610
2025년 06월 30일 (제9기 기말)	16,130,000,000	127,611,611,922			-24,061,893,132			119,679,718,790



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 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

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



주석

제 9 기 2025년 06월 30일 현재

제 8 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 10월 30일 설립되어 2020년 12월 22일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산, 부동산개발사업, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 신타이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권, 증권·채권, 현금에 대하여 취득·관리·개량 및 처분, 관리·임대차 및 전대차, 부동산투자회사법에서 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부동산투자회사법에서 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부동산투자회사법이 정한 방법에 따른 대출·예치 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

(단위: 주)			
주주	보통주식수	종류주식수	지분율(%)
두산에너지리티(주)	6,000,000	-	18.60
디비씨제일차(주)	4,000,000	-	12.40
(주)신한은행(*1)	-	16,260,000	50.40
(주)한국스탠다드차타드은행(*2)	-	6,000,000	18.60
합 계	10,000,000	22,260,000	100.00

(*1) 현대인베스트먼트일반사모부동산투자신탁44호의 신탁업자

(*2) 앰플러스일반사모부동산모투자신탁21-3호의 신탁업자

한편, 당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초의 사업연도는 설립등기일로부터 2021년 6월 30일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 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 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라 또한, 기타의유형자산을 취득원가에서 5년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외 항목에 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, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 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. 사용제한예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융기관	계정과목	당기말	전기말	설정기관	비고
중소기업은행 등	현금및현금성자산	2,014,244	2,012,124	교보생명보험(주) 등	장기차입금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	275,215,509	-	-	275,215,509
건물	355,345,724	-	(3,859,296)	351,486,428
기타의유형자산	556,627	-	(268,219)	288,408
합계	631,117,860	-	(4,127,515)	626,990,345

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	275,215,509	-	-	275,215,509
건물	359,205,020	-	(3,859,296)	355,345,724
기타의유형자산	824,847	-	(268,220)	556,627
합계	635,245,376	-	(4,127,516)	631,117,860

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
경기도 성남시 분당구 정자일로 155	8,942.9	111,786,250

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 (주)KB손해보험의 부보금액 368,476,183천원의 패키지 보험(보험료는 임차인 부담)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 교보생명보험(주) 등에 624,237,792천원(부보금액 한도)의 질권이 설정되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 승강기사고배상책임보험과 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보신탁계약에 따른 우선수익권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무	채무금액
토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권	1순위	교보생명보험(주)	73,920,000	유동성장기차입금	61,600,000
		삼성화재해상보험(주)	73,920,000	유동성장기차입금	61,600,000
		중소기업은행	73,920,000	유동성장기차입금	61,600,000
		(주)우리은행	59,160,000	유동성장기차입금	49,300,000
		(주)국민은행	110,760,000	유동성장기차입금	92,300,000
		한국산업은행	73,920,000	유동성장기차입금	61,600,000
		(주)신한은행	51,120,000	유동성장기차입금	42,600,000
		신용협동조합중앙회	49,920,000	유동성장기차입금	41,600,000
		서귀포신용협동조합외 20개 단위신용조합(*1)	24,000,000	유동성장기차입금	20,000,000
	2순위	(주)두산	2,251,044	임대보증금	1,875,870
		두산에너지빌리티(주)	28,087,764	임대보증금	23,406,470
		두산밥캣코리아(주)	3,258,984	임대보증금	2,715,820
합 계			624,237,792		520,198,160

(*1) 서귀포신용협동조합 외 20개 단위신용조합은 중앙신용협동조합, 제주서부신용

협동조합, 울주신용협동조합, 영주영남신용협동조합, 경남한 의사신용협동조합, 보목신용협동조합, 원주제일신용협동조합, 봄내신용협동조합, 청양신용협동조합, 동광신용협동조합, 신대산신용협동조합, 효천신용협동조합, 군산해성신용협동조합, 점진신용협동조합, 내당천신용협동조합, 증평신용협동조합, 부산의사신용협동조합, 용안신용협동조합, 알찬신용협동조합, 완주신용협동조합임.

또한, 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산을 담보로 제공하고 있으며, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
교보생명보험(주)	5.45	61,600,000	61,600,000	2026-01-15	만기일시
삼성화재해상보험(주)		61,600,000	61,600,000		
중소기업은행	3개월 CD금리+1.62	61,600,000	61,600,000		
(주)우리은행		49,300,000	49,300,000		
(주)국민은행		92,300,000	92,300,000		
한국산업은행		61,600,000	61,600,000		
(주)신한은행		42,600,000	42,600,000		
신용협동조합중앙회		41,600,000	41,600,000		
서귀포신용협동조합외 20개 단위신용조합(*1)		20,000,000	20,000,000		
소계		492,200,000	492,200,000		
(-)유동성장기차입금		(492,200,000)	-		
차감계		-	492,200,000		

(*1) 서귀포신용협동조합 외 20개 단위신용조합은 중앙신용협동조합, 제주서부신용협동조합, 울주신용협동조합, 영주영남신용협동조합, 경남한 의사신용협동조합, 보목신용협동조합, 원주제일신용협동조합, 봄내신용협동조합, 청양신용협동조합, 동광신용협동조합, 신대산신용협동조합, 효천신용협동조합, 군산해성신용협동조합, 점진신용협동조합, 내당천신용협동조합, 증평신용협동조합, 부산의사신용협동조합, 용안신용협동조합, 알찬신용협동조합, 완주신용협동조합임.

주식3, 주식5 및 주식6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산, 패키지보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 500원으로 수권주식수는 2,000,000천주(종류주식 1,000,000천주 한도)입니다. 또한, 당기말 현재 발행주식수는 보통주식 10,000천주, 종류주식 22,260천주이며, 보통주자본금은 5,000백만원, 종류주자본금은 11,130백만원으로 총자본금은 16,130백만원입니다.

종류주식의 배당률은 최초 사업연도 및 제 2 기 사업연도의 경우, 1주당 발행가액에 3.50%(연환산 7.00%)를 곱한 금액을 그 외의 경우, 1주당 발행가액에 3.00%(연환산 6.00%)를 곱한 금액을 보유한 부동산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 우선배당(미배당분은 다음 사업연도에 최우선배당)하며 남은 배당가능이익은 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 보유 부동산의 매각일이 속한 결산기에는 1) 배당가능이익에서 매각일까지 배당률에 의한 배당(미배당분 포함)을 최우선배당하고, 배당 후 남은 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 차감한 금액을 보통주식에 배당하며, 2) 1)에 따른 배당을 공제하고 남은 배당가능이익에서 회계상 처분이익을 한도로 감가상각누계액 및 자본잉여금의 총 감소금액을 합산한 금액을 종류주식 발행가액, 보통주식 발행가액 순서에 따라 배당하고, 3) 2)에 따른 배당을 공제하고 남은 배당가능이익에서 정관에서 정의한 누적차액 배당액에 이를 때까지 보통주식에 배당하고, 4) 3)에 따른 배당을 공제하고 남은 배당가능이익에서 배당가능이익의 35%를 종류주식에 배당하며 남은 배당가능이익은 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 등의 사유로 잔여재산을 분배하는 경우에는 종류주식에 대하여 잔여재산 분배일까지 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 종류주식 미배당금, 종류주식 발행가액, 보통주식 발행가액, 보통주식에 대하여 잔여재산 분배일까지 정관에서 정의한 누적차액 배당액 중 배당하지 못한 금액이 있는 경우 보통주식 미배당금의 순서에 따라 분배하며, 남은 잔여재산을 회계상 처분이익에서 감가상각누계액을 차감

한 금액을 한도로 35%를 종류주식에 분배하며 남은 잔여재산은 보통주식에 분배하는 것으로 정하고 있습니다.

(2) 자본잉여금

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

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 책임임대차계약과 우선매수권

당사는 보유 부동산 전체에 대하여 임차인들((주)두산, 두산에너빌리티(주), 두산밥캣코리아(주))과 2021년 1월 15일부터 5년간 임대차계약을 체결하고 있습니다. 한편, 임차인들 전원이 임대차기간 만료일로부터 1년 전까지 임대인에게 서면으로 임대차기간 연장을 하지 않겠다는 의사를 통지하지 않는 한, 임대차계약은 동일한 조건으로 5년간 연장되며 이후 동 계약이 연장되는 경우에도 동일하게 적용되는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 임대차계약에 의하면 당사는 임대차기간 중 부동산을 제3자에게 매각하려는 경우 임차인들에게 우선매수권을 부여하고 있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 자산관리수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	30억원	· 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급

구분	수수료	비고
운용수수료	연간 8억원	· 결산 주주총회 이후 7일 이내 지급
매각기본수수료	매각가액의 0.5% (우선매수권 행사로 인한 매각시 0.3%)	· 매각완결일(거래대가 수령일)로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	매각차익의 10% (우선매수권 행사로 인한 매각시 없음)	· 매각완결일(거래대가 수령일)로부터 7일 이내 지급

(3) 일반사무위탁계약

당사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서·주식의 발행에 관한 업무, 주식 상장 관련 업무, 운영·계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무, 해산 및 청산 업무 등에 대한 일반사무위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 20,000천원을 사무수탁수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 자산보관위탁계약

1) 당사는 한국투자부동산신탁(주)와 부동산의 보관, 부동산의 매각 기타 처분 등에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 5,000천원을 자산보관수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

2) 당사는 NH투자증권(주)와 증권·현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 10,000천원을 자산보관수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(5) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)에스엘플랫폼과 보유 부동산과 관련하여 부동산관리 업무 등에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거 매월 일정한 부동산위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(6) 부동산담보신탁계약

당사는 한국투자부동산신탁(주)와 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

(7) 유형자산 매각 추진

당사는 당기 중 이사회 결의를 통해 유형자산 매각을 추진하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배 · 종속관계

당기말 현재 당사의 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
특수관계자 구분	특수관계자명	계정과목	당기	전기
기타 특수관계자	(주)두산	임대수익	955,803	944,003
		기타비용	7,463	7,587
	두산에너지빌리티(주)	임대수익	14,434,067	14,434,067
		기타비용	93,124	94,667
	두산밥캣코리아(주)	임대수익	1,383,775	1,366,691
		기타비용	10,805	10,984

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권 · 채무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
특수관계자 구분	특수관계자명	계정과목	당기말	전기말
기타 특수관계자	(주)두산	선급비용	15,050	15,050
		장기선급비용	68,324	75,787
		임대보증금(*1)	1,875,870	1,875,870
	두산에너지빌리티(주)	선급비용	187,791	187,791
		장기선급비용	852,519	945,643
		임대보증금(*1)	23,406,470	23,406,470
	두산밥캣코리아(주)	선급비용	21,789	21,789
		장기선급비용	98,917	109,722
		임대보증금(*1)	2,715,820	2,715,820

(*1) 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다(주석5,6 참조).

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

12. 부가가치 계산에 필요한 계정과목

당기 및 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	4,800	4,800
감가상각비	4,127,515	4,127,516
세금과공과금(*)	43,108	42,265

(*) 간주임대료부가세를 포함한 금액임

13. 이익잉여금처분계산서

당사의 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제9(당)기	2025년 01월 01일 부터 2025년 06월 30일 까지	제8(전)기	2024년 07월 01일 부터 2024년 12월 31일 까지
처분예정일	2025년 08월 28일	처분확정일	2025년 02월 26일

(단위: 원)				
구분	제 9 기		제 8 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(24,061,893,132)		(25,387,729,958)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(24,454,419,742)		(24,454,419,742)	
2. 당기순이익(손실)	392,526,610		(933,310,216)	
II. 이익잉여금이입액		-		4,290,556,116
1. 주식발행초과금의 이입	-		4,290,556,116	
III. 이익잉여금처분액		4,520,042,104		3,357,245,900
1. 배당금	4,520,042,104		3,357,245,900	
가. 현금배당금	4,520,042,104		3,357,245,900	
IV. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(28,581,935,236)		(24,454,419,742)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 및 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)			
구 분	합계	종류주	보통주
배당금 총액(A)	4,520,042,104	3,311,556,163	1,208,485,941
발행주식수(B)	32,260,000주	22,260,000주	10,000,000주
주당 배당금(C=A/B)	140	149	121
주당 액면금액(D)	500	500	500
주당 배당률(E=C/D)	28.02%	29.75%	24.17%

<전기>

(단위: 원)			
구 분	합계	종류주	보통주
배당금 총액(A)	3,357,245,900	3,357,245,900	-
발행주식수(B)	32,260,000주	22,260,000주	10,000,000주
주당 배당금(C=A/B)	104	151	-
주당 액면금액(D)	500	500	500
주당 배당률(E=C/D)	20.81%	30.16%	-

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	4,520,042,104	3,357,245,900
당기순이익(손실)	392,526,610	(933,310,216)
배당성향	1,151.53%	-(*)

(*) 전기에 당기순손실로 배당성향이 0이하이므로 산정하지 않음.

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
장기차입금의 유동성대체	492,200,000	-
주식발행초과금의 이익잉여금 이입	4,290,556	9,464,369

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 8월 28일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.