

투 자 보 고 서

2026.05.01 부터 2026.07.31 까지

(제 3 기 1 분기)

2026.09.14

회 사 명 :

주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사

대 표 이 사 :

(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



인

인

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 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	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.07.31	2026.04.30
자산총계	598,917,456,608	602,578,258,362
부채총계	413,703,339,472	413,441,919,180
자본총계	185,214,117,136	189,136,339,182
자 본 금	12,062,500,000	12,062,500,000
(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	584,959	97.08%	584,410	97.58%	97.58%	97.58%	
부동산	584,959	97.08%	584,410	97.58%			
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	17,570	2.92%	14,338	2.39%	2.39%	2.39%	
기타 자산	49	0.01%	169	0.03%	0.03%	0.03%	
총계	602,578	100.00%	598,917	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. 현금에 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 크레센도빌딩	오피스		2000.11.20		2025.04.18	선순위 대출 421.200백만원 중순위 대출 52.800 백만원 임대보증금 17,529 백만원	일반	3,482	54,672	1,942	

※ 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 크레센도빌딩	477,474	109,759					2,823		584,410	15,591	일반



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

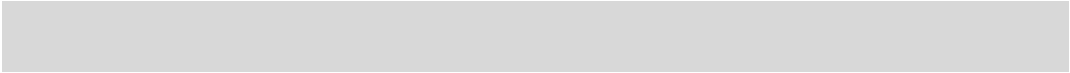
부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 크레센도빌딩	54,672.32	54,672.32	100.00%	1



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 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, %)

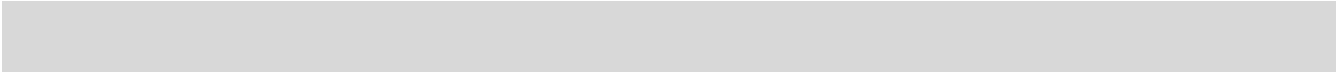
구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	17,570	14,338	



마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	2	2	
그 밖의 기타자산	선급비용	131	131	
그 밖의 기타자산	선급부가세	33	33	
그 밖의 기타자산	선급법인세	3	3	

※ 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

【 2026.07.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	엔에이치투자증권(주) (삼성SRA국내담보대출 일반사모부동산투자 신탁제4호의 신탁업자 로서)	100,000	4.40%	4.00%	0.40%	2026.04.18	2027.04.17	고정	크레센도빌딩
차입금	농협은행(주)	60,000	4.40%	4.00%	0.40%	2026.04.18	2027.04.17	고정	크레센도빌딩
차입금	동양생명보험(주) (일반계정)	2,000	4.40%	4.00%	0.40%	2026.04.18	2027.04.17	고정	크레센도빌딩
차입금	동양생명보험(주) (특별계정)	48,000	4.40%	4.00%	0.40%	2026.04.18	2027.04.17	고정	크레센도빌딩
차입금	(주)국민은행	50,000	4.40%	4.00%	0.40%	2026.04.18	2027.04.17	고정	크레센도빌딩
차입금	중소기업은행	50,000	4.40%	4.00%	0.40%	2026.04.18	2027.04.17	고정	크레센도빌딩
차입금	IBK연금보험(주)	30,000	4.40%	4.00%	0.40%	2026.04.18	2027.04.17	고정	크레센도빌딩
차입금	한국증권금융(주) (코람코 Debt Multi Strategy일반사모투자 신탁제1호의 신탁업자 로서)	11,000	4.40%	4.00%	0.40%	2026.04.18	2027.04.17	고정	크레센도빌딩
차입금	중소기업은행 (코람코Debt일반사모 투자신탁제1호의 신탁 업자로서)	24,000	5.80%	5.40%	0.40%	2026.04.18	2027.04.17	고정	크레센도빌딩
차입금	더케이저축은행	10,000	5.80%	5.40%	0.40%	2026.04.18	2027.04.17	고정	크레센도빌딩
차입금	현대캐피탈	10,000	5.80%	5.40%	0.40%	2026.04.18	2027.04.17	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



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			
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	4020.8%
2025.04.18	증자	제1종종 류주	1,000,000	80,000	5,000	5,000,000,000	5,925,000,000	4020.8%
2025.04.18	증자	제2종종 류주	1,287,500	80,000	5,000	6,437,500,000	12,362,500,000	4020.8%
2025.05.19	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	12,062,500,000	-2.4%



나. 공모 관련사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	O
30% 이상 공모충족일	2025.05.27

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
제3종종 류주	2025.05.21	2025.05.23	2025.05.26	2025.05.26	80,000	550,000	-	-	0%	0%



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.07.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (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		청약예외주 주	103,000
							(53.37%)			(53.37%)			

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재
- ※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.07.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	미래에셋증권 (주) (브이아이CR 일반사모부동 산투자신탁 (전문)의 신탁 업자 지위에 서)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	제1종종류 주	500,000	20.73%	증권사	40,000	제1종종류주
2	대한소방공제 회	내국인	대한 민국	기관	제19호	제1종종류 주	250,000	10.36%	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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.07.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	12.50%	1,287,500	53.37%	
주요주주	2	25.00%	750,000	31.09%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	5	62.50%	375,000	15.54%	
합 계	8	100.00%	2,412,500	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	63.7%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

※ 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 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익		1,128,903,421	1,005,708,597		
상법상 이익배당한도		1,271,352,348	2,361,580,582		
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		1,271,352,348	2,361,580,582	0	0
당기감가상각비 등		2,274,455,926	1,176,863,254	-	-
배당가능이익		3,545,808,274	3,538,443,836	0	0
배당금	보통주	85,590,986	64,767,123		
	종류주	3,460,217,288	3,473,676,713		
주당 배당금	보통주	685	518		
	종류주	1,513	1,519		
배당수익률		1.88%	3.73%	-	-
연환산배당률		3.79%	5.47%	-	-

※ 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)

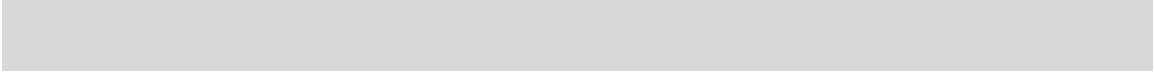
1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	3,744,967,104	61.99%	임대보증금 현재가치수익 포함
	관리수익	2,234,936,820	37.00%	
	기타수익	56,145,418	0.93%	기타수익 등
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	4,770,366	0.08%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		2	0.00%	잡이익
총 수 익		6,040,819,710	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



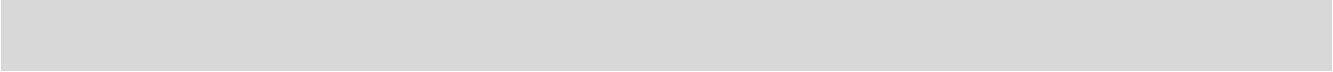
나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(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



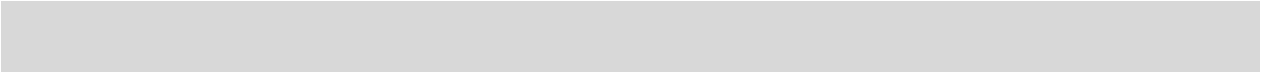
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 크레센도빌딩	3,744,967,104	100.00%	75,480	월평균 평당 임대료 기재



(3) 부동산 관리 수익

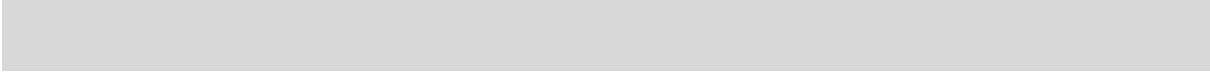
	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	크레센도빌딩	2,234,936,820	100.00%	



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

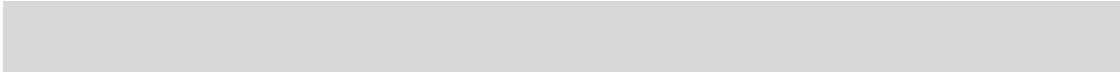
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	9,007,632	4,770,366	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	기타수익	56,145,418	100.00%	부동산기타이익 등



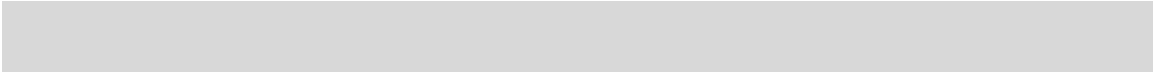
2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	-	0.00%	
	기타비용	1,837,792,457	28.64%	사무수탁수수료 제 외
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		4,579,441,025	71.36%	일반사무위탁수수료, 이자비용, 잡손실
총 비 용		6,417,233,482	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기 1 분 기	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기	제 1 기 3 분 기
당해회사수익률	(0.80)	1.20	(0.83)	0.71

※ 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

※ 상기사산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기사산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



* 산출근거자료

구 분	제 3 기 1 분 기	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기	제 1 기 3 분 기
분기누적순이익	(376,413,772)	1,128,903,421	(391,749,872)	1,005,708,597
분기누적개월수	3	6	3	9
연기초납입자본금	187,864,986,834	189,184,299,015	189,184,299,015	190,540,171,000
분기말납입자본금	187,864,986,834	187,864,986,834	189,184,299,015	189,184,299,015

제 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기
전기

제 3 기
제 2 기

1 분기
기말

기준일
기준일

2026.07.31
2026.04.30

현재
현재

회사명: 주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 기 1 분기		제 2 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		14,507,115,023		17,619,120,441
1) 현금및현금성자산	14,337,850,525		17,569,958,408	
5) 미수수익	2,325,804		6,733,837	
9) 선급비용	131,181,013		40,968,136	
10) 부가세대급금	32,884,161			
11) 선급법인세	2,873,520		1,460,060	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		584,410,341,585		584,959,137,921
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	584,410,341,585		584,959,137,921	
토지	477,474,326,778		477,474,326,778	
건물	109,759,267,069		109,759,267,069	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(2,823,252,262)		(2,274,455,926)	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		598,917,456,608		602,578,258,362
1. 유동부채		396,551,297,967		396,281,835,824
5) 선수수익	676,272,576		676,272,576	
6) 미지급금	257,180,313		253,868,939	
7) 미지급비용	1,149,641,246		1,186,036,133	
9) 부가세예수금	259,735,743		230,251,489	
10) 미지급법인세	394,208,468,089		393,935,406,687	
2. 비유동부채		17,152,041,505		17,160,083,356
5) 비유동보증금	15,590,772,058		15,429,745,765	
9) 기타비유동부채	1,561,269,447		1,730,337,591	
부 채 총 계		413,703,339,472		413,441,919,180
1. 자본금		12,062,500,000		12,062,500,000
1) 보통주자본금	625,000,000		625,000,000	
2) 종류주자본금	11,437,500,000		11,437,500,000	
2. 자본잉여금		175,802,486,834		175,802,486,834
1) 주식발행초과금	175,802,486,834		175,802,486,834	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(2,650,869,698)		1,271,352,348
자 본 총 계		185,214,117,136		189,136,339,182
부 채 및 자 본 총 계		598,917,456,608		602,578,258,362



2. 손익계산서

당기 제 3 기 1 분기	시작일	2026.05.01	종료일	2026.07.31
전기 제 2 기 1 분기	시작일	2025.11.01	종료일	2026.01.31

회사명: 주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 기 1 분기		제 2 기 1 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	6,036,049,342	6,036,049,342	5,949,127,298	5,949,127,298
2) 임대료수익	3,744,967,104	3,744,967,104	3,706,555,799	3,706,555,799
3) 관리비수익	2,234,936,820	2,234,936,820	2,220,329,390	2,220,329,390
7) 기타영업수익	56,145,418	56,145,418	22,242,109	22,242,109
II. 영업비용	1,845,292,457	1,845,292,457	1,786,093,375	1,786,093,375
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	137,499,999	137,499,999	137,499,999	137,499,999
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	593,058,900	593,058,900	575,556,000	575,556,000
8) 자산보관수수료	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000
9) 일반사무위탁수수료	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
10) 기타지급수수료	7,484,099	7,484,099	14,305,099	14,305,099
12) 투자부동산감가상각비	548,796,336	548,796,336	548,796,336	548,796,336
14) 세급과공과	220,743,852	220,743,852	133,562,720	133,562,720
16) 보험료	4,523,731	4,523,731	6,474,788	6,474,788
21) 수선유지비	99,288,859	99,288,859	114,602,759	114,602,759
23) 수도광열비	222,625,521	222,625,521	243,979,974	243,979,974
29) 기타영업비용	21,160	21,160	65,700	65,700
III. 영업이익	4,190,756,885	4,190,756,885	4,163,033,923	4,163,033,923
IV. 영업외수익	4,770,368	4,770,368	4,701,123	4,701,123
1) 이자수익	4,770,366	4,770,366	4,701,116	4,701,116
10) 기타영업외수익	2	2	7	7
V. 영업외비용	4,571,941,025	4,571,941,025	4,559,484,918	4,559,484,918
1) 이자비용	4,571,819,199	4,571,819,199	4,559,484,918	4,559,484,918
10) 기타영업외비용	121,826	121,826		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(376,413,772)	(376,413,772)	(391,749,872)	(391,749,872)
VII. 당기순이익(손실)	(376,413,772)	(376,413,772)	(391,749,872)	(391,749,872)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(376,413,772)	(376,413,772)	(391,749,872)	(391,749,872)
X I. 주당손익	(156)	(156)	(162)	(162)



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

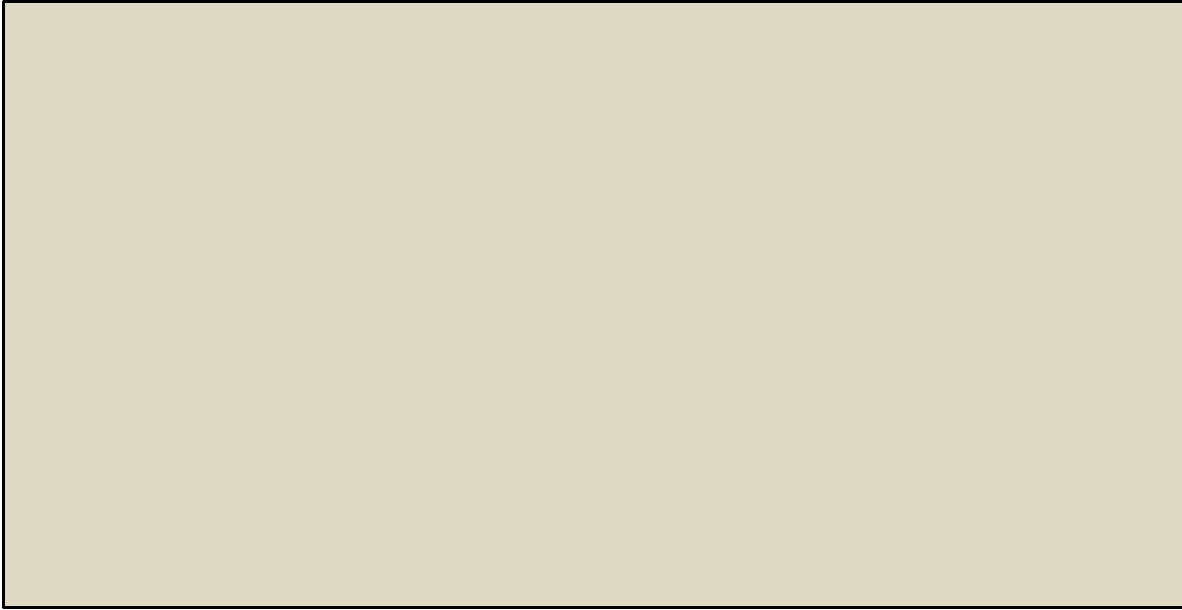
기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

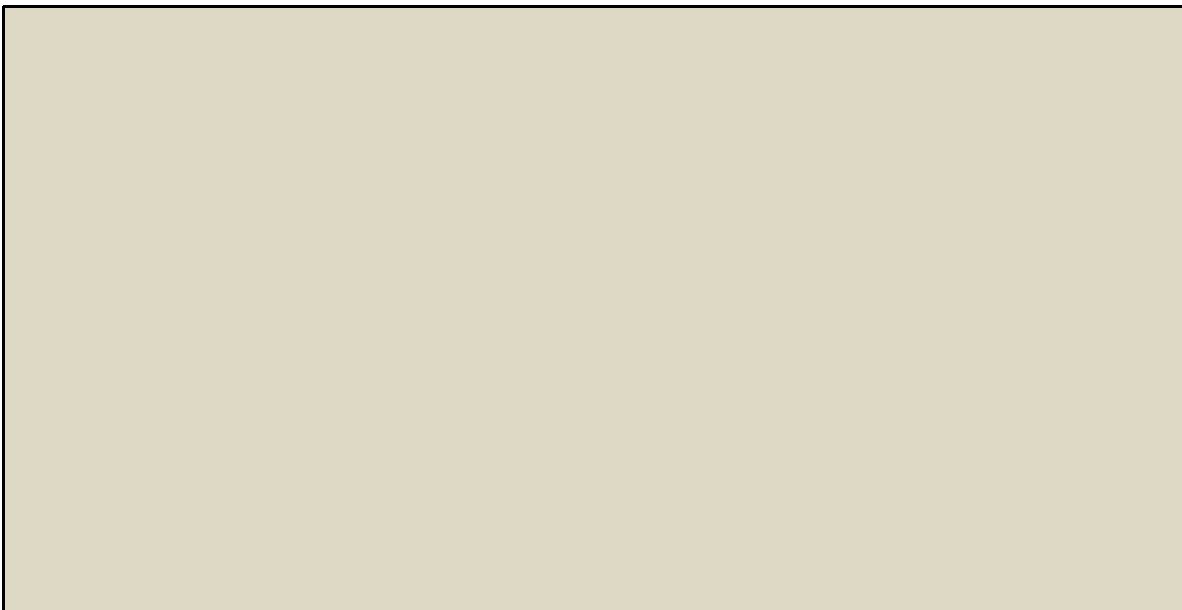
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

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



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사(이하 "당사" 또는 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2025년 2월 25일에 설립되어 2025년 3월 31일자로 대한민국 국토교통부의 영업 등록을 득하였습니다.

당사의 주요 목적사업은 부동산투자회사의 지배 내지 경영관리, 자회사에 대한 출자 또는 자금지원을 위한 자금조달, 자회사의 업무에 필요한 지원 및 자원의 제공, 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 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, 당사의 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 11월 1일부터 4월 30일까지 및 매년 5월 1일부터 10월 31일에 종료합니다. 단, 당사의 최초 사업연도는 당사 설립등기일에 개시하여 설립등기일이 속한 다음 사업연도의 말일까지로 하고, 당사가 해산되는 연도의 경우는 그 해산일에 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 합니다.

당기말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	(주)코람코자산신탁	37,500	1.55%
	(주)에스원	50,000	2.07%
	(주)엘아이지휴세코	37,500	1.55%
제 1 종종류주식	대한소방공제회	250,000	10.36%
	미래에셋증권(주)(브이아이 CR 일반사모부동산투자신탁 (전문)의 신탁업자 지위에서)	500,000	20.73%
	(주)담배인삼공제회	125,000	5.18%
	현대캐피탈(주)	125,000	5.18%
제 2 종종류주식	(주)코람코지속성장오피스제 1 호위탁관리모부동산투자회사	1,287,500	53.37%
합계		2,412,500	100%

2. 중요한 회계정책

당사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 당사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

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

2) 측정기준

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

3) 기능통화와 표시통화

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

4) 추정과 판단

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

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

(2) 영업부문

당사는 기업회계기준서 제 1108 호 '영업부문'에 따른 보고부문이 단일부문으로 구성되어 있습니다.

(3) 관계기업과 공동기업에 대한 투자

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

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

회사는 관계기업이나 공동기업에 대한 순투자자산에 대하여 추가적인 손상차손을 인식할 필요가 있는지 결정하기 위하여 기업회계기준서 제 1028 호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'를 적용하고 있습니다.

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

(4) 회사가 채택한 제·개정 기준서

회사가 2025년 1월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제 1021 호 '환율변동효과', 제 1101 호 '한국채택국제회계기준 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

다른 통화와의 교환가능성을 평가하고 교환가능성 결여 시 현물환율을 추정하도록 하며 그러한 영향에 대한 추가 공시를 요구하는 기업회계기준서 제 1021 호 '환율변동효과', 제 1101 호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'이 개정되었습니다. 이 개정사항은 다른 통화와의 교환가능성 결여로 기업이 노출되는 위험 및 영향을 재무제표이용자가 이해할 수 있도록 도움을 주기 위한 것입니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

(5) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정 기준서 및 해석서
당기말 현재 제정·공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 회사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제 1109 호 '금융상품', 제 1107 호 '금융상품: 공시' 개정
실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해 기업회계기준서 제 1109 호 '금융상품'과 제 1107 호 '금융상품: 공시'가 개정되었습니다. 동 개정사항은 2026 년 1 월 1 일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 특정 기준을 충족하는 경우, 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로(제거된 것으로) 간주할 수 있도록 허용
- 금융자산이 원리금 지급만으로 구성되어 있는지의 기준을 충족하는지 평가하기 위한 추가 지침을 명확히 하고 추가함.
- 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시
- 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산 지정 지분상품에 대한 추가 공시

(나) 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11

한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11 은 2026 년 1 월 1 일 이후 시작하는 회계연도부터 적용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제 1101 호 '한국채택국제회계기준의 최초채택': K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용
- 기업회계기준서 제 1107 호 '금융상품: 공시': 제거 손익, 실무적용지침
- 기업회계기준서 제 1109 호 '금융상품': 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
- 기업회계기준서 제 1110 호 '연결재무제표': 사실상의 대리인 결정
- 기업회계기준서 제 1007 호 '현금흐름표': 원가법

(6) 현금및현금성자산

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

(7) 금융상품

1) 금융자산

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

금융자산은 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 당기손익-공정가치금융자산이 아닌 경우 당해 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초인식하는 공정가치에 가산하여 측정하고 있습니다.

(가) 당기손익-공정가치측정금융자산

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

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

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

(나) 기타포괄손익-공정가치측정금융자산

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

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

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

(다) 상각후원가측정금융자산

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

(라) 금융자산의 제거

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

2) 금융자산(채무상품)의 기대신용손실

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

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

(주 1) 보고기간 말 신용위험이 낮은 경우에는 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 것으로 간주할 수 있음

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

한편, 매출채권, 계약자산, 리스채권 등에 대해서는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정하는 간편법을 적용하고 있습니다.

기대신용손실은 일정 범위의 발생 가능한 결과를 확률가중한 값으로, 화폐의 시간가치를 반영하고, 보고기간 말에 과거사건, 현재 상황과 미래 경제적 상황에 대한 예측에 대한 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 정보를 반영해 측정합니다.

3) 금융부채

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

(가) 당기손익-공정가치측정부채

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

(나) 당기손익-공정가치측정부채로 분류되지 않는 금융부채

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

금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적관여접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채의 경우, 양도자산을 상각후원가로 측정한다면 양도자산과 관련부채의 순장부금액이 양도자가 보유하는 권리와 부담하는 의무의 상각후원가가 되도록 관련부채를 측정하며, 양도자산을 공정가치로 측정한다면 양도자산과 관련부채의 순장부금액이 양도자가 보유하는 권리와 부담하는 의무의 독립적으로 측정된 공정가치가 되도록 관련부채를 측정하고 있습니다.

금융보증부채(금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적관여접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채 제외)와 시장이자율보다 낮은 이자율로 대출하기로 한 약정은 기대신용손실모형에 따른 손실충당금과 최초인식금액에서 이익누계액을 차감한 금액 중 큰 금액으로 측정됩니다.

(다) 금융부채의 제거

금융부채(또는 금융부채의 일부)는 소멸한 경우(즉, 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우)에만 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 기존 차입자와 대여자가 실질적으로 다른 조건으로 채무상품을 교환하거나 기존 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 조건이 실질적으로 변경된 경우 최초의 금융부채를 제거하고 새로운 금융부채를 인식하고 있으며, 소멸하거나 제 3 자에게 양도한 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 장부금액과 지급한 대가의 차액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

4) 금융자산과 금융부채의 상계

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

5) 부채와 자본의 분류

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

(8) 투자부동산

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

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

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

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

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

(9) 차입원가

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

(10) 납입자본

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

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

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

(11) 수익

당사는 기업회계기준서 제 1115 호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되는 고객과의 모든 계약에 5 단계 수익인식모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익인식)을 적용하여 수익을 인식합니다.

(12) 금융수익과 비용

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

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

(13) 법인세

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

① 당기법인세

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

② 이연법인세

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

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

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

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

(14) 주당이익

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

(15) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 현금및현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
보통예금	14,337,851	17,569,958

4. 매출채권및기타채권

당반기말 및 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당반기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미수수익	2,326	-	6,734	-

5. 기타자산

당반기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당반기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선급비용	131,181	-	40,968	-
장기선급비용	-	-	-	-

6. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

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

(당반기)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	477,474,327	-	477,474,327
건물	109,759,267	(2,823,252)	106,936,015
합계	587,233,594	(2,823,252)	584,410,342

(전기)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	477,474,327	-	477,474,327
건물	109,759,267	(2,274,456)	107,484,811
합계	587,233,594	(2,274,456)	584,959,138

(3) 당반기 및 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	당반기			전기		
	토지	건물	합계	토지	건물	합계
기초	477,474,327	107,484,811	584,959,138	477,474,327	108,582,404	586,056,731
취득				-	-	-
감가상각		(548,796)	(548,796)	-	(1,097,593)	(1,097,593)
기말	477,474,327	106,936,015	584,410,342	477,474,327	107,484,811	584,959,138

(4) 당반기 및 전기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전기
영업수익	6,036,049	13,771,268
영업비용	1,675,067	3,319,585

7. 매입채무및기타채무

당반기말 및 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당반기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미지급금	257,180	-	253,869	-
미지급비용	1,149,641	-	1,186,036	-
합계	1,406,821	-	1,439,905	-

8. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당반기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수수익	676,273	1,561,269	676,273	1,730,338
부가세예수금	259,736	-	230,251	-
합계	936,009	1,561,269	906,524	1,730,338

9. 장기차입금

(1) 당반기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	순위	만기일	이자율	당반기말	전기말
엔에이치투자증권(주) (*1)	선순위	2027-04-18	4.00%	100,000,000	100,000,000
농협은행(주)				60,000,000	60,000,000
동양생명보험(주)(일반계정)				2,000,000	2,000,000
동양생명보험(주)(특별계정)				48,000,000	48,000,000
(주)국민은행				50,000,000	50,000,000

(단위: 천원)					
차입처	순위	만기일	이자율	당분기말	전기말
중소기업은행				50,000,000	50,000,000
IBK 연금보험(주)				30,000,000	30,000,000
한국증권금융(주) (*2)				11,000,000	11,000,000
중소기업은행 (*3)	중순위		5.40%	24,000,000	24,000,000
더케이저축은행				10,000,000	10,000,000
현대캐피탈				10,000,000	10,000,000
소 계				395,000,000	395,000,000
차감 : 현재가치할인차금				(791,532)	(1,064,593)
차감 : 유동성대체액				-	(393,935,407)
합 계				394,208,468	-

(*1) 삼성 SRA 국내담보대출일반사모부동산투자신탁제 4 호의 신탁업자

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

(*3) 코람코 Debt 일반사모투자신탁제 1 호의 신탁업자

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

10. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

당분기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	부보금액	연보험료
패키지보험	237,555,440	20,277
가스사고배상책임보험	300,000	20
승강기사고배상책임보험	200,000	306

(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	10 기 종료일까지 투자원금의 연 0.2850%, 11 기 개시일부터 투자원금의 연 0.6218%	결산기 정기주주총회일로부터 7 일 이내
매각성과수수료	보통주, 제 1 종종류주식에 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.