

투자보고서

2024.12.01 부터 2025.05.31 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.08.29

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



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	주식회사 코람코더원강남제1 호위탁관리부동산투자회사
(2) 설립일	2022.03.28
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.05.31 (단위: 원)
자산총계	464,611,254,074
부채총계	281,478,399,188
자본총계	183,132,854,886
자 본 금	20,000,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 존립기간을 정하지 않았으며, 정관 제56조에 아래와 같이 해산사유를 명시하고 있습니다. - 정관 제56조 (해산) 회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다. 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 영업인가 또는 등록의 취소

	(2) 신용평가결과
	해당 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

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

(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

직접 취득 자산	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	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2022.03.28 발기인총회
- 2022.03.28 회사설립 (자본금 300,000,000원)
- 2022.04.21 자산관리위탁계약 체결(㈜코람코자산신탁)
- 2022.04.21 자산보관위탁계약(현금 등) 체결(엔에이치투자증권㈜)
- 2022.04.21 일반사무위탁계약 체결(㈜국민은행)
- 2022.05.20 국토교통부 영업인가
- 2022.05.25 자산보관위탁계약(부동산 등) 체결 ((주)우리은행))
- 2022.06.17 유상증자

(보통주 20,000,000주, 종류주 20,000,000주, 증자 후 자본금 20,300,000,000원)

- 2022.06.17 부동산 취득->A+ 에셋타워(서울시 서초구 서초동 1328-3)
- 2022.07.20 유상감자

(보통주 600,000주, 감자 후 자본금 20,000,000,000원)

- 2024.07.03 일반사무위탁회사 변경(㈜국민은행 -> (주)케이비펀드파트너스)

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

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	변창우	1978.11.27	두나무(주)	결격요건 없음
기타비상무이사	김창완	1984.06.20	두나무(주)	결격요건 없음
기타비상무이사	임태혁	1983.02.03	법무법인 유준	결격요건 없음
감사	이희성	1978.09.26	성현회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
정경오	1971.02.28	2025.04.17	코람코자산신탁 준법감시인, 감사팀장(2023.06.~)	

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.05.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	20,000,000	5,000	500	
기명식	종류주	20,000,000	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 : 40,000,000주
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			
2022. 03.28	설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.0%
2022. 06.17	증자	보통주	20,000,000	5,000	500	10,000,000,000	10,300,000,000	3333.3%
2022. 06.17	증자	종류주	20,000,000	5,000	500	10,000,000,000	20,300,000,000	3333.3%
2022. 07.20	감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	20,000,000,000	-1.5%

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	청약률	배정률
종류주	2023.0 9.21	2023.0 9.22	2023.0 9.25	2023.0 9.25	5,000	15,800,000	600,000	600,000	4%	4%

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.05.31 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			
두나무(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	20,000,000			20,000,000		청약예외주 주	100,000
							(50.00%)			(50.00%)			

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

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.05.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	주식회사코람 코라이프인프 라위탁관리부 동산투자회사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	7,900,000	19.75%	기타	39,500	
2	(주)코람코자산 신탁	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	4,200,000	10.50%	자산관리회 사	21,000	

- ※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재
- ※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재
- * 2023-09-21~22 : 공모 청약 完
- * 출자금액은 보유주식수x발행가액으로 산출하였습니다.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.05.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	10.00%	20,000,000	50.00%	
주요주주	2	20.00%	12,100,000	30.25%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	7	70.00%	7,900,000	19.75%	
합 계	10	100.00%	40,000,000	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

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 [상법] 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 [상법] 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ④ 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익		1,375,544,397	9,504,992	-235,834,162	-857,311,352
상법상 이익배당한도		-1,314,871,114	-556,415,511	184,079,497	-609,264,424
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-1,314,871,114	-556,415,511	184,079,497	-609,264,424
당기감가상각비 등		4,356,514,950	3,606,415,511	2,865,920,503	2,130,086,341
배당가능이익		3,041,643,836	3,050,000,000	3,050,000,000	1,520,821,917
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	3,041,643,836	3,050,000,000	3,050,000,000	1,520,821,917
주당 배당금	보통주	0	0.00	0.00	0.00
	종류주	152	153	153	76

배당수익율	1.63%	1.61%	1.59%	0.79%
연환산배당율	3.27%	3.22%	3.18%	3.15%

※ 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

【 2025.05.31 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	(주)우리은행 외	267,963	4.56%	4.56%	0.00%	3.0	변동	DF타워

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

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

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	450,255	96.65	449,523	96.75	96.75	96.75
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	14,541	3.12	13,781	2.97	2.97	2.97
기타 자산	1,050	0.23	1,307	0.28	0.28	0.28
총계	465,847	100.00	464,611	100.00	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(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	450,255	449,523	2022.06.17		
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	DF타워	오피스	서울시 서초구 서초동 1328-3	1999.05.25		2022.06. 17	- 차입금 2,680억. - 담보(임대보증금 및 차입금) : 331,103백만원	일반	1,777.40	29,916.06	933.41	

※ 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 DF타워	408,955	43,881		1,122			4,435		449,523	10,637	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

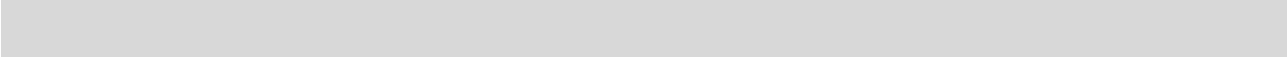
부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 DF타워	29,916.06	29,916.06	100.00%	6



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
보통예금	우리은행	변동	6,541	13,780	
정기예금	경남은행	3.58%	8,000	0	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산	매출채권	1,277	1,277	
파생상품자산	미수수익	8	8	
그 밖의 기타자산	선급비용	1	1	
그 밖의 기타자산	선급금	5	5	
그 밖의 기타자산	선급법인세	16	16	



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
보통예금	우리은행	변동금리	6,541	13,780
정기예금	경남은행	3.58%	8,000	0

4. 기타자산 변경내역

(전기 -> 당기)(단위 : 원)

1. 매출채권(997,889,911 → 1,276,885,402)
2. 미수수익(31,626,214 → 8,156,392)
3. 선급비용(8,201,159 → 804,194)
4. 선급금(0 → 5,300,000)
5. 선급법인세(12,495,470 → 15,863,230)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	6,954,445,294	69.69%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	2,707,535,581	27.13%	
	기타수익	237,911,485	2.38%	기타수익, 주차수익
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	79,595,031	0.80%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		16	0.00%	잡이익
총 수 익		9,979,487,407	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 DF타워	6,954,445,294	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)

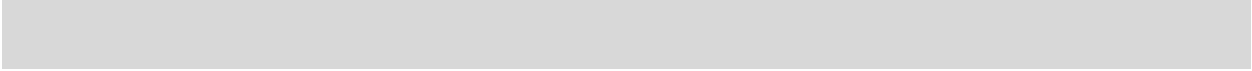


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

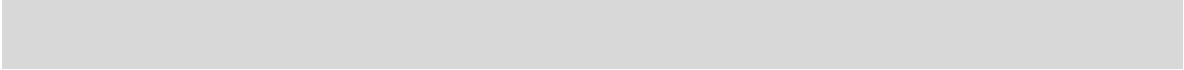
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	DF타워	2,707,535,581	100.00%	연평균 인상률 약 2.15%



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
보통예금	우리은행	변동	14,700,169	15,196,440	
보통예금	우리은행	변동	821,630	0	
정기예금	수협은행	3.54~4.15	57,691,890	0	
정기예금	경남은행	3.58	25,893,698	64,341,918	
정기예금	신한은행	3.67	6,435,068	0	
예치금	우리은행	변동	48,282	56,673	

*예치금(우리은행): 비용대지급 통장에 대한 이자수익

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	750,970,431	8.73%	
	기타비용	1,558,859,237	18.12%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		6,294,113,342	73.15%	일반사무위탁수수료, 영업외비용
총 비 용		8,603,943,010	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	DF타입	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	3,600,000	3,600,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	275,000,000	275,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	844,147,000	844,147,000			
자산보관수수료	10,000,000	10,000,000			
일반사무 위탁수수료	19,000,000				19,000,000
기타지급수수료	21,137,460	21,137,460			
유형자산 감가상각비	750,970,431	750,970,431			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	17,080,686	17,080,686			
광고선전비	0	0			
보험료	7,638,265	7,638,265			
임차료	0	0			

교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	64,626,800	64,626,800			
청소비	0	0			
수도광열비	315,300,546	315,300,546			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	328,480	328,480			



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	%	* 보수 : 부동산 매입가액의 0.50% * 지급일 : 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내	0	2,150,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	* 보수: 연간 5억 5천만원 * 지급일 : 결산기의 종료일 이후 7 일 이내	275,000,000	550,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.3	%	* 보수 : 부동산 매각가액의 0.30% * 지급일 : 매각완결일(매매대금 수령 일)로부터 7일 이내	0	0
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	* 보수 : 매각차액의 10% * 지급일 : 매각완결일(매매대금 수령 일)로부터 7일 이내	0	0
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	* 보수: 연간 3,800만원 * 지급일 : 매 결산기 종료일로부터 7영업일 이내			19,000,000	38,000,000	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	* 보수 (현금) : 연간 1,800만원 * 지급일 : 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내			9,000,000	18,000,000	
자산보관회사	위탁보수 (부동산등)	(주)우리은행	* 보수 (부동산) : 연간 금200만원 * 지급일 : 매 결산기 단위로 해당 결산기에 대한 주주총회일 로부터 7일 이내			1,000,000	2,000,000	
시설관리회사	위탁보수	존스랑라살(주)	* 보수 : 월 128,573,000원(23.1월부터)PM사 변경(알스퀘어) * 보수 : 월 137,088,000원(25.1월부터)PM사 변경(존스랑라살) * 지급일 : 매 달 단위로 익월 9일			844,147,000	1,688,294,000	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							1,148,147,000	4,446,294,000

※ 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

시설관리회사 위탁보수_임대대행수수료 포함

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당해회사수익률	1.48	0.01	(0.25)	(1.76)

※ 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

당기제 7 기기말기준일2025.05.31현재

전기제 6 기기말기준일2024.11.30현재

회사명:주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기 기말		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		15,087,843,064		15,591,357,247
1) 현금및현금성자산	13,780,463,004		6,540,773,651	
2) 단기금융상품	370,842		8,000,370,842	
3) 매출채권	1,276,885,402		997,889,911	
5) 미수수익	8,156,392		31,626,214	
8) 선급금	5,300,000			
9) 선급비용	804,194		8,201,159	
11) 선급법인세	15,863,230		12,495,470	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		449,523,411,010		450,255,381,441
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	449,523,411,010		450,255,381,441	
토지	408,955,138,664		408,955,138,664	
건물	45,003,047,082		44,984,047,082	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(4,434,774,736)		(3,683,804,305)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		464,611,254,074		465,846,738,688
1. 유동부채		271,195,866,320		271,742,695,249
5) 선수수익	2,996,651		65,024,425	
6) 미지급금	0		200,240	
7) 미지급비용	2,582,091,233		2,919,614,754	
9) 부가세예수금	293,148,436		291,733,540	
13) 유동성장기차입금	267,963,150,000		267,520,950,000	
15) 유동보증금	354,480,000		945,172,290	
2. 비유동부채		10,282,532,868		9,296,732,950
5) 비유동보증금	10,282,532,868		9,296,732,950	
부 채 총 계		281,478,399,188		281,039,428,199
1. 자본금		20,000,000,000		20,000,000,000
1) 보통주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
2) 종류주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
2. 자본잉여금		165,363,726,000		167,663,726,000
1) 주식발행초과금	165,363,726,000		167,663,726,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(2,230,871,114)		(2,856,415,511)
자 본 총 계		183,132,854,886		184,807,310,489
부 채 및 자 본 총 계		464,611,254,074		465,846,738,688



II. 손익계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.12.01 종료일 2025.05.31

전기 제 6 기 기말 시작일 2024.06.01 종료일 2024.11.30

회사명: 주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	4,980,610,420	9,899,892,360	4,882,986,620	9,599,831,560
2) 임대료수익	3,491,453,279	6,954,445,294	3,380,469,713	6,760,939,427
3) 관리비수익	1,370,099,904	2,707,535,581	1,333,126,353	2,666,252,706
4) 부동산평가수익			0	
5) 배당금수익			0	
6) 금융리스이자수익			0	
7) 기타영업수익	119,057,237	237,911,485	169,390,554	172,639,427
II. 영업비용	1,164,305,687	2,328,829,668	1,520,985,659	2,834,165,397
2) 급여	1,800,000	3,600,000	1,800,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	137,500,000	275,000,000	137,500,000	275,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	441,398,000	844,147,000	385,719,000	771,438,000
8) 자산보관수수료	5,000,000	10,000,000	5,000,000	10,000,000
9) 일반사무위탁수수료	9,500,000	19,000,000	9,500,000	19,000,000
10) 기타지급수수료	7,887,460	21,137,460	6,799,720	13,329,720
11) 유형자산감가상각비	375,514,446	750,970,431	375,455,985	748,450,123
14) 세금과공과	7,642,916	17,080,686	435,261,005	582,095,761
16) 보험료	3,910,466	7,638,265	3,769,221	7,571,774
21) 수선유지비	46,831,800	64,626,800	20,180,000	67,180,000
23) 수도광열비	127,273,099	315,300,546	139,973,728	336,091,019
29) 기타영업비용	47,500	328,480	27,000	409,000
III. 영업이익	3,816,304,733	7,571,062,692	3,362,000,961	6,765,666,163
IV. 영업외수익	11,959,823	79,595,047	34,081,205	105,590,740
1) 이자수익	11,959,814	79,595,031	34,081,204	105,590,737
10) 기타영업외수익	9	16	1	3
V. 영업외비용	3,022,412,750	6,275,113,342	3,388,918,577	6,861,751,911
1) 이자비용	3,022,397,531	6,275,098,123	3,388,918,577	6,861,751,911
10) 기타영업외비용	15,219	15,219	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	805,851,806	1,375,544,397	7,163,589	9,504,992
VII. 당기순이익(손실)	805,851,806	1,375,544,397	7,163,589	9,504,992
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	805,851,806	1,375,544,397	7,163,589	9,504,992
X I. 주당순익	20	34	0	0



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.12.01 종료일 2025.05.31

전기 제 6 기 기말 시작일 2024.06.01 종료일 2024.11.30

회사명: 주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2025.08.22	처분확정일	2025.02.20
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,230,871,114)		(2,856,415,511)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(3,606,415,511)		(2,865,920,503)	
2. 당기순이익(손실)	1,375,544,397		9,504,992	
Ⅱ. 임의적립금등의 이입액		916,000,000		2,300,000,000
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(3,041,643,836)		(3,050,000,000)
4. 배당금	3,041,643,836		3,050,000,000	
종류주현금배당금	3,041,643,836		3,050,000,000	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(4,356,514,950)		(3,606,415,511)



IV. 현금흐름표

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.12.01 종료일 2025.05.31

전기 제 6 기 기말 시작일 2024.06.01 종료일 2024.11.30

회사명: 주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,913,581,725		981,287,368
1. 당기순이익(손실)		1,375,544,397		9,504,992
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		1,193,170,431		1,190,650,123
이자비용	442,200,000		442,200,000	
감가상각비	750,970,431		748,450,123	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(655,133,103)		(218,867,747)
매출채권의 변동	(278,995,491)		(170,267,890)	
미수수익의 변동	23,469,822		(24,402,654)	
선급금의 변동	(5,300,000)		0	
선급비용의 변동	7,396,965		(7,546,526)	
선수수익의 변동	(62,027,774)		36,592,933	
미지급금의 변동	(200,240)		200,240	
미지급비용의 변동	(337,523,521)		(101,488,522)	
예수금의 변동	1,414,896		37,600,152	
기타	(3,367,760)		10,444,520	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		7,981,000,000		(5,058,314,985)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		8,000,000,000		3,333,153,616
기타	8,000,000,000		3,333,153,616	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(19,000,000)		(8,391,468,601)
유형자산의 취득	19,000,000			
기타			8,391,468,601	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(2,654,892,372)		(3,050,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		577,733,122		0
기타	577,733,122			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(3,232,625,494)		(3,050,000,000)
배당금의 지급	3,050,000,000		3,050,000,000	
기타	182,625,494			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		7,239,689,353		(7,127,027,617)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		7,239,689,353		(7,127,027,617)
VII. 기초 현금및현금성자산		6,540,773,651		13,667,801,268
VIII. 기말 현금및현금성자산		13,780,463,004		6,540,773,651



V. 자본변동표

당기제7기기말시작일2024.12.01종료일2025.05.31

전기제6기기말시작일2024.06.01종료일2024.11.30

회사명:주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024년 06월 01일 (전기초)	20,000,000,000	170,213,726,000			-2,365,920,503			187,847,805,497
자본잉여금의 이익이 여금이입액	-	-2,550,000,000			2,550,000,000			0
배당금의 지급	-	-			-3,050,000,000			-3,050,000,000
당기순이익	-	-			9,504,992			9,504,992
2024년 11월 30일 (전기말)	20,000,000,000	167,663,726,000			-2,856,415,511			184,807,310,489
2024년 12월 01일 (당기초)	20,000,000,000	167,663,726,000			-2,856,415,511			184,807,310,489
자본잉여금의 이익이 여금이입액	-	-2,300,000,000			2,300,000,000			0
배당금의 지급	-	-			-3,050,000,000			-3,050,000,000
당기순이익	-	-			1,375,544,397			1,375,544,397
2025년 05월 31일 (당기말)	20,000,000,000	165,363,726,000			-2,230,871,114			183,132,854,886



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



주식

제7(당)기말 2025년 05월 31일 현재

제6(전)기말 2024년 11월 30일 현재

주식회사 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

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

당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)이며, 당사의 당기말 현재 납입자본금은 20,000,000천원입니다. 당사의 정관상 사업연도는 매년 12월 1일에 개시하여 다음 해 5월 31일에 종료하고, 6월 1일에 개시하여 11월 30일 종료합니다.

당기말 현재 당사의 주주 구성(종류주주 포함)은 다음과 같습니다(주석8 참조).

주주명	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
두나무(주)	보통주	20,000,000	10,000,000	50.00%
주식회사 코람코라이프인프라 위탁관리부동산투자회사	종류주	7,900,000	3,950,000	19.75%
(주)코람코자산신탁	종류주	4,200,000	2,100,000	10.50%
삼성증권(주)	종류주	2,400,000	1,200,000	6.00%
기타	종류주	5,500,000	2,750,000	13.75%
합 계		40,000,000	20,000,000	100.00%

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 유의적인 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

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

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 30년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 금융상품

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

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

(4) 수익의 인식

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

(5) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 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.

다만, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 이 경우 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 미래에 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(7) 기본주당이익에 대한 공시 생략

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

3. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

(1) 보고기간말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
과목	예금의종류	당기말	전기말
현금및현금성자산	자유예금	13,780,463	6,540,774

(2) 보고기간말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과목	예금의종류	당기말	전기말	사용제한내용
단기금융상품	정기예금	-	8,000,000	
	자유예금	371	371	차입금 원리금 관련 질권설정
합 계		371	8,000,371	

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

당기와 전기 중 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)			
구분	토지	건물	합계
기초	408,955,139	41,300,242	450,255,381
취득	-	19,000	19,000
감가상각비	-	(750,970)	(750,970)
기말	408,955,139	40,568,272	449,523,411

② 전기

(단위: 천원)				
구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	408,955,139	41,222,693	437,010	450,614,842
취득	-	-	388,990	388,990
감가상각비	-	(748,451)	-	(748,451)
대체	-	826,000	(826,000)	-
기말	408,955,139	41,300,242	-	450,255,381

(2) 보유토지의 공시지가

보고기간말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
소재지	면적(㎡)	당기말		전기말	
		장부금액	공시지가	장부금액	공시지가
서울시 서초구 강남대로 369	1,777.40	408,955,139	153,371,846	408,955,139	144,769,230

(3) 운용리스 제공내역

당사는 상기 유형자산에 대하여 보고기간말 현재 체결된 운용리스계약을 통하여 당사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
1년 이내	13,713,674	11,716,639
1년 초과 5년 이내	41,083,075	38,362,144
5년초과	18,007,393	21,563,667
합 계	72,804,142	71,642,450

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 건물에 대하여 재산종합보험에 가입하고 있으며 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
보험회사명	보험종류	부보금액	보험계약기간
삼성화재 해상보험(주)	재산종합보험	64,319,529	2024.06.17 ~ 2025.06.17
	기계위험보험	3,000,000	
	기업휴지보험	7,288,581	
	소 계	74,608,110	
	일반배상책임보험	대인대물일괄 1사고당 50억원	
		주차장배상책임 1사고당 3억원	
		구내치료비 1인당/1사고당 5백만원	

상기 보험에 대한 보험금지급청구권은 장기차입금과 관련하여 (주)우리은행, (주)신한은행, 중국은행(주) 및 중국농업은행 주식유한회사에 각각 201,600,000천원, 42,000,000천원, 42,000,000천원 및 36,000,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.

또한, 당사는 상기 보험 이외의 삼성화재해상보험(주)에 가스사고배상책임보험, 승강기사고배상책임보험 및 기계식주차장사고배상책임보험을 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

(1) 당기말 현재 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	설정권리	근저당권자	관련채무	관련채무금액	담보설정금액
토지/건물	근저당권	(주)우리은행	임대보증금	424,552	490,653
토지/건물	근저당권	한국유씨비제약(주)	임대보증금	637,097	425,463
건물	전세권	한국애질런트테크놀로지스(주)	임대보증금	2,010,969	2,010,969
건물	전세권	두나무(주)	임대보증금	6,871,920	1,897,668
건물	전세권	두나무(주)	임대보증금		1,654,740
건물	전세권	두나무(주)	임대보증금		1,103,160
건물	전세권	두나무(주)	임대보증금		1,401,696
건물	전세권	두나무(주)	임대보증금		519,468
합계				9,944,538	9,503,817

(2) 보고기간말 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	설정권리	담보권자	담보설정금액	관련채무	관련채무금액
토지와 건물	제1순위 우선수익권	(주)우리은행	201,600,000	유동성장기차입금	168,000,000
		(주)신한은행	42,000,000	유동성장기차입금	35,000,000
		중국은행(주)	42,000,000	유동성장기차입금	35,000,000
		중국농업은행 주식유한회사	36,000,000	유동성장기차입금	30,000,000
			321,600,000		268,000,000

7. 장기차입금

보고기간말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	당기말 연이자율	만기일	상환방법	당기말	전기말
(주)우리은행	4.06%	2025-06-17	만기일시상환	168,000,000	168,000,000
(주)신한은행	4.06%	2025-06-17	만기일시상환	35,000,000	35,000,000
중국은행(주)	4.06%	2025-06-17	만기일시상환	35,000,000	35,000,000
중국농업은행 주식유한회사	4.06%	2025-06-17	만기일시상환	30,000,000	30,000,000
소계				268,000,000	268,000,000
현재가치할인차금				(36,850)	(479,050)
유동성 대체				267,963,150	267,520,950
유동성 대체후 잔액				-	-

8. 자본

(1) 자본금

1) 보고기간말 현재 당사의 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)				
주식의 종류	발행할 주식의 총수	발행한 주식수	1주당 금액(원)	자본금
보통주	100,000,000	20,000,000	500	10,000,000
종류주		20,000,000	500	10,000,000
합계	100,000,000	40,000,000	-	20,000,000

2) 주식의 종류별 배당

당사는 종류주식에 대해 그 발행가액을 기준으로 연 6.1%(우선배당률)의 비율을 적용하여 계산한 금액을 배당하여야 하며, 매 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률 6.1%에 미치지 못한 경우 누적된 미배당분을 다음 사업연도에 우선적으로 배당합니다.

종류주식에 배당하고 남은 이익은 보통주식에 대하여 그 발행가액을 기준으로 연 2.4%의 비율로 배당하며, 이후 남은 이익은 종류주식과 보통주식에 대하여 20%:80%의 비율로 배당합니다.

(2) 자본잉여금

보고기간말 현재 당사의 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. 결손금처리계산서 및 포괄손익계산서

(1) 당기와 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
과 목	제7(당)기 처리에정일: 2025년 8월 22일		제6(전)기 처리확정일: 2025년 2월 20일	
I. 미처리결손금		(2,230,871,114)		(2,856,415,511)
1. 전기이월미처리결손금	(3,606,415,511)		(2,865,920,503)	
2. 당기순손익	1,375,544,397		9,504,992	
II. 이익잉여금 이입액		916,000,000		2,300,000,000
1. 주식발행초과금	916,000,000		2,300,000,000	
III. 배당금 지급액		(3,041,643,836)		(3,050,000,000)
1. 현금배당금(주식10)	(3,041,643,836)		(3,050,000,000)	
IV. 차기이월미처리결손금		(4,356,514,950)		(3,606,415,511)

(*) 당사는 관련 법령에 따라 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다

(2) 포괄손익계산서

당기 중 기타포괄손익이 없으므로 당기순이익과 포괄이익은 동일합니다.

10. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)				
구분	당기		전기	
	보통주	종류주	보통주	종류주
배당금 총액(A)	-	3,041,643,836	-	3,050,000,000
발행주식수(B)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
주당 배당금(C=A/B)	-	152	-	153
주당 액면금액(D)	500	500	500	500
주당 배당률(E=C/D)	0.00%	30.40%	0.00%	30.60%

(2) 배당성향

당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	3,041,643,836	3,050,000,000
당기순이익	1,375,544,397	9,504,992
배당성향	221.12%	32088.40%

11. 법인세비용 등

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

또한, 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법 시행령 제32조에 따라 당기말 및 현재 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세 부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

12. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
건설중인자산 대체	-	826,000
장기차입금 유동성 대체	-	267,520,950
임대보증금 유동 및 비유동 대체	1,299,652	354,552
자본잉여금의 이익잉여금이입액	2,300,000	2,550,000

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

13. 주요 약정사항

보고기간말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 투자운용업무에 대한 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구분	매입수수료	운용수수료	매각기본수수료	매각성과수수료
지급금액	매입금액의 0.5%	연간 550,000 천원	매각금액의 0.3%	매각차익의 10%
지급시기	소유권이전등기 접수일로부터 7일 이내	매 결산의 종료일 이후 7일 이내	매매대금수령일로부터 7일 이내	매매대금 수령일로부터 7일 이내

(2) 일반사무위탁계약

당사는 (주)케이비펀드파트너스와 일반사무관리업무에 대한 위탁계약을 체결하여 다음의 일반사무위탁수수료를 지급하고 있습니다.

구분	지급금액	지급기준	지급시기
일반사무위탁수수료	매결산기 19,000 천원 (연간 38,000 천원)	매 결산기	매 결산일 이후 7영업일 이내

(3) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권(주) 및 (주)우리은행과 자산의 보관·관리업무에 대한 위탁계약을 체결하여 다음의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

구분	지급금액	지급기준	비고
엔에이치투자증권(주)	매결산기 9,000 천원 (연간 18,000 천원)	매 결산기	해당 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일 이내
(주)우리은행	매결산기 1,000 천원 (연간 2,000 천원)	매 결산기	해당 결산기에 대한 주주총회일로부터 7일 이내

(4) 부동산 관리계약

당사는 존스랑라살(주)(전기말: (주)알스퀘어)와 부동산관리 업무에 대한 위탁계약을 체결하여 매월 일정한 수수료를 용역비로 지급하고 있습니다.

(5) 우선매수권 및 매수선택권 부여

당사는 2027년 1월 7일(이하 "매각의사 결정기한")까지 운용부동산을 제3자에게 매각하는 결정을 할 수 있고 두나무(주)는 운용부동산을 두나무(주)에게 우선하여 매도할 것을 청구할 수 있는 권리(이하 "우선매수권")를 가지며 두나무(주)는 당사가 매각의사 결정기한까지 운용부동산의 매각을 이사회에서 결정하지 않은 경우, 운용부동산을 두나무(주)에게 매도할 것을 청구할 수 있는 권리(이하 "매수선택권")를 가집니다.

두나무(주)가 우선매수권 행사요청을 받은 날(당일 제외)부터 10일이 되는 날(당일 포함) 까지 아무런 의사를 표시하지 아니하거나, 운용부동산을 매수할 의사가 없음을 표시한 경우, (주)코람코자산신탁은 운용부동산을 (주)코람코자산신탁 또는 (주)코람코자산신탁이 지정하는 부동산투자회사법상 부동산투자회사 등 투자기구에게 우선하여 매도할 것을 청구할 수 있는 권리를 가집니다.

14. 특수관계자와의 거래

(1) 특수관계자

보고기간말 현재 당사의 특수관계자는 다음과 같습니다.

구분	회사명
주주	두나무(주), 삼성증권(주), (주)코람코자산신탁, 하나증권(주), (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	계정과목	당기	전기
두나무(주)	임대료수익	4,382,514	4,243,410
	관리수익	1,764,328	1,693,870
(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	275,000	275,000

(3) 보고기간말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	계정과목	당기말	전기말
두나무(주)	매출채권	1,052,973	877,391
	임대보증금	6,871,920	6,576,732
(주)코람코자산신탁	미지급비용	275,000	275,000

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
회사명	거래내용	계정과목	당기	전기
삼성증권(주)	자본거래	현금배당	366,000	366,000
(주)코람코라이프인프라위 탁관리부동산투자회사	자본거래	현금배당	1,204,750	-
하나증권(주)	자본거래	현금배당	-	1,204,750
(주)코람코자산신탁	자본거래	현금배당	640,500	640,500

15. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
세금과공과	17,081	582,096
감가상각비	750,970	748,450
합 계	768,051	1,330,546

16. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 없습니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간말 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기 분석 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위 : 천원)					
구 분	1년 미만	1년이상 ~ 2년미만	2년 이상~5년미만	5년이상	계
미지급비용	2,582,091	-	-	-	2,582,091
유동성장기차입금(원금)	268,000,000	-	-	-	268,000,000
유동성임대보증금	354,480	-	-	-	354,480
임대보증금	-	2,648,066	762,547	6,871,920	10,282,533
합계	270,936,571	2,648,066	762,547	6,871,920	281,219,104

② 전기말

(단위 : 천원)					
구 분	1년 미만	1년이상 ~ 2년미만	2년 이상~5년미만	5년이상	계
미지급금	200	-	-	-	200
미지급비용	2,919,615	-	-	-	2,919,615
유동성장기차입금(원금)	268,000,000	-	-	-	268,000,000
유동성임대보증금	945,172	-	-	-	945,172
임대보증금	-	354,480	2,365,521	6,576,732	9,296,733
합계	271,864,987	354,480	2,365,521	6,576,732	281,161,720

2) 유동성위험관리

당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

17. 보고기간 후 사건

당사는 2025년 6월 10일 이사회 결의에 의거하여 2025년 6월 17일에 기존 장기차입금 상환 필요자금 조달을 위해 268,000백만원 차입을 하였습니다.