

투자보고서

2025.07.25 부터 2025.12.31 까지

(제 1 기)

2026.03.31

회사명 :	(주)코람코인천리지던스위탁관리부동산투자회사			
대표이사 :	김원규			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 2층(삼성동, 아이콘삼성)			
	(전화번호)	02-787-0101		
	(홈페이지)	http://www.koramcofund.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산운용	(직책)	주임
	(전화번호)	02-2251-7353	성명	이찬영
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산운용	(직책)	주임
	(전화번호)	02-2251-7353	성명	이찬영



제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		(주)코람코인천레지던스위탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일		2025.07.25	
(3) 소재지		서울특별시 강남구 삼성로 511, 2층(삼성동, 아이콘삼성)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분	당기말	전기말	
	2025.12.31	0:00:00	
자산총계	495,409,867	-	
부채총계	-	-	
자본총계	495,409,867	-	
자 본 금	500,000,000	-	
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 투자 운용 보고	자산운용	해당사항 없음	
	부채운용	해당사항 없음	
	자본운용	해당사항 없음	
	배당	해당사항 없음	

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경	해당사항 없음		
	투자전략	해당사항 없음		
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	(주)코람코자산운용		
	사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스		
	자산보관회사	금융자산	(주)엔에이치투자증권	
		부동산	주식회사 코람코자산신탁	
(9) 비고	(가) 신용평가결과			
	해당사항 없음			
	(나) 기타			
	해당사항 없음			

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			1900.01.00	2025.12.31	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원	0	0	0.00%
	당기손익	백만원	0	-0	0.00%
	당기손익+감가상각비	백만원	0	-0	0.00%
	FFO	백만원	0	-0	0.00%
	NAV	백만원	0	495	0.00%
배당지표	보통주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	보통주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
	종류주 배당금	백만원	0	0	0.00%
	종류주 1주당 배당금	원	0	0	0.00%
부채지표	레버리지	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	이자보상배수	배	0.00	0.00	0.00
	평균차입금리	%			0.00%p
	고정금리 비중	%			0.00%p
	부채 평균잔여만기	년			0.00년
임대지표	임대율	%	0.00%	0.00%	0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적



2. 회사의 연혁

가. 설립경과 및 설립이후의 변동사항

(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2025.07.25 발기인총회 및 회사설립(자본금3억)
- 2025.08.11 자산관리위탁계약 체결(㈜코람코자산운용)
- 2025.08.11 자산보관위탁계약 체결(현금 등)(㈜엔에이치투자증권)
- 2025.08.11 자산보관위탁계약 체결(부동산)(㈜코람코자산신탁)
- 2025.08.11 일반사무위탁계약 체결(㈜케이비펀드파트너스)
- 2025.10.28 국토교통부 영업 인가
- 2025.12.04 유상증자(증자 후 자본금 5억)

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	김원규	1987.06.01	(주)옴은생각 부장	결격요건 없음
기타비상무이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유한) 세한 실장	결격요건 없음
기타비상무이사	정신아	1978.08.15	법무법인(유한) 세한 부장	결격요건 없음
감사	양태식	1969.05.27	삼화회계법인 회계사	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
원혜리	1983.08.02	2024.10.07	삼일회계법인(2007.12.~2017.01) 미래에셋자산운용(2017.01.~2019.04) 이지스자산운용(2019.11~2022.07) 현대캐피탈(2022.07~2024.08)	

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산				0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	0		412	83.13%	83.13%	83.13%	
부동산				0.00%			
부동산개발사업			412	83.13%			
설립할 때 납입된 주금(株金)				0.00%			
신주발행으로 조성한 자금				0.00%			
소유 부동산의 매각대금				0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목				0.00%			
부동산 관련 증권			0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금			31	6.18%	6.18%	6.18%	
기타 자산			53	10.69%	10.69%	10.69%	
총계	0		495	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(기업구조조정부동산 투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	O
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
매입형/개발형		개발
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

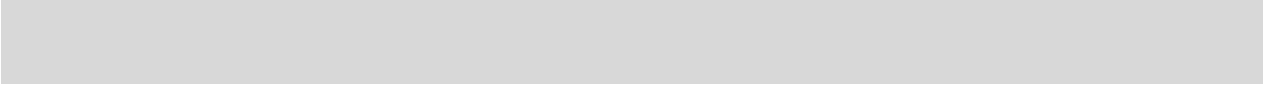
※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	민간건설
임대주택비율	100.0%
임대주택 포함 여부	○
임대주택 70% 이상 여부	○

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원 민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(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
자료가 없습니다.											

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재

*차기 중 토지 매입 예정

(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					
자료가 없습니다.											



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



(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(기말 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
인천광역시 남동구 고잔동 임대형기숙 사 신축공사	주택(공동주 택)	인천광역시 남동구 고잔동 710-3번지	#SPILL!	36,250	2027.12.31	0%	160,000	160,000	412	

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

(1) 사업개요

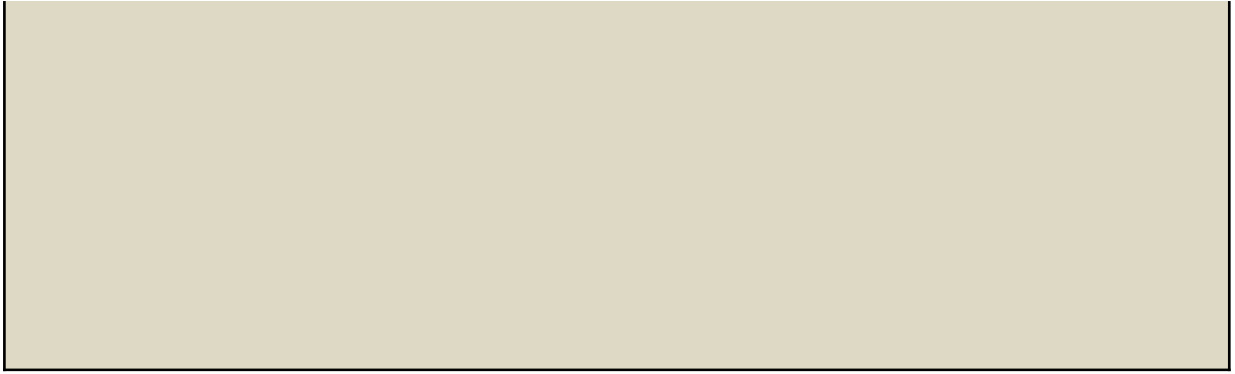
- 가) 사업명 : 인천광역시 남동구 고잔동 임대형기숙사 신축공사
- 나) 사업위치 : 인천광역시 남동구 고잔동 710-3번지
- 다) 부지면적 : 9,899.50㎡
- 라) 수익구조 : 임대수익 및 매각수익
- 마) 재무구조 :
 - 자기자본 : 50,000백만원
 - 타인자본 : 110,000백만원(민간차입금 : 110,000백만원)

(2) 개발사업 개요

- 가) 대지위치 : 인천광역시 남동구 고잔동 710-3번지
- 나) 지역/지구 : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 재생사업지구, 국가산업단지, 산업시설구역
- 다) 대지면적 : 9,899.50㎡
- 라) 건축면적 : 3,200.00㎡
- 마) 건폐율 : 32.32%
- 바) 연면적 : 34,615.56㎡
- 사) 용적율 : 349.67%
- 아) 용도 : 공공주택(임대형 기숙사) 및 근린생활시설
- 자) 규모 : 기숙사 1,340호실 및 근린생활시설 등 / 지하 1층~지상 15층
- 차) 시공사 : 선정 예정

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

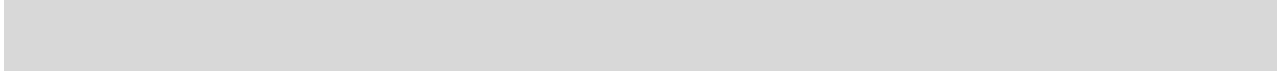
구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동		31	



마. 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	선급비용	5	5	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	35	35	
그 밖의 기타자산				

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

*백만원 미만 미기재

2. 총자산의 변경내역

가. 당기 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. 당기 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

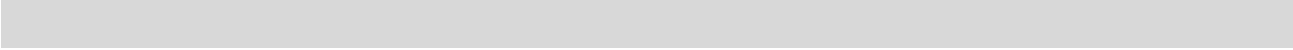
1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2025.12.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
자료가 없습니다.									

- * 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. 총괄표

[2025.12.31 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
기명식	보통주	100,000	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

나. 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			
2025.07.25	설립자 본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	100.0%
2025.12.04	유상증 자	보통주	40,000	5,000	5,000	200,000,000	500,000,000	66.67%

다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

라. 현물출자 현황

--

마. 공모 관련사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

바. 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
자료가 없습니다.										



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)옴은생 각	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	0	90,000		90,000	신주발행	기타	450
							(0.00%)	(90.00%)		(90.00%)			

※ 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



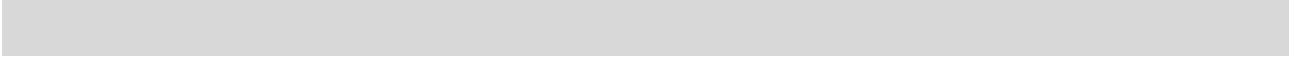
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
1	(주)코람코자산 운용	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	10,000	10.00%	자산관리회 사	50	

※ 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

【 2025.12.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	90,000	90.00%	
주요주주	1	50.00%	10,000	10.00%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	100,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 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 1 기	제 2 기	제 3 기	제 4 기
당기순이익	-31,633			
상법상 이익배당한도	-4,590,133			
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-4,590,133	0	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-4,590,133	0	0	0
배당금	보통주	0		
	종류주	0		
주당 배당금	보통주	0		
	종류주	0		
배당수익률	0.00%	-	-	-
연환산배당률	0.00%	-	-	-

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



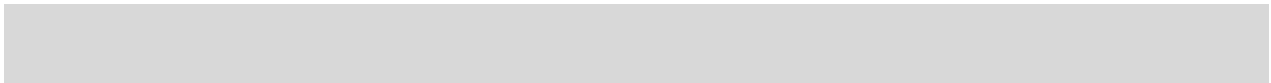
1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	27,167	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		27,167	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)

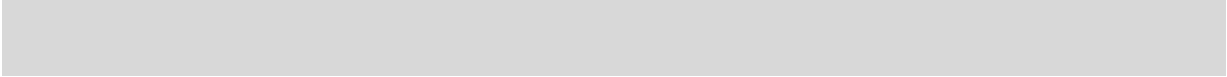
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



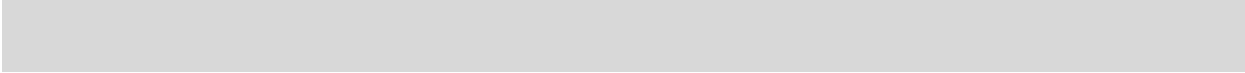
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
자료가 없습니다.				



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

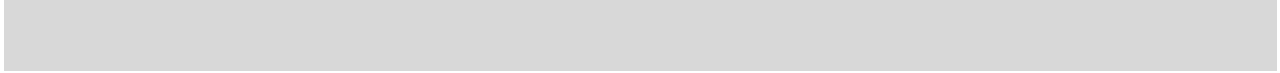
구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

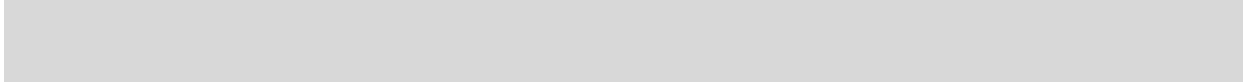
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동		27,167	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	58,800	100.00%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타			0.00%	일반사무위탁수수료, 이자비용
총 비 용		58,800	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

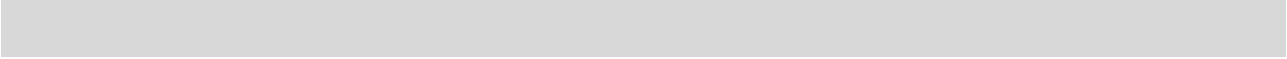


나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	인천광역시 남동 구 고잔동 임대 형기숙사 신축공 사	ex)부동산명2	ex)부동산 관련 증권1	현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	0						
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	0						
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0						
자산보관수수료	0						
일반사무 위탁수수료	0						
기타지급수수료	8,800	8,800					
유형자산 감가상각비	0						
투자부동산 감가상각비	0						
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	50,000	50,000					
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	0						



다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의		%			
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산운용	취득금액의	0.6	%	PF대출을 실행하는 날로부터 7일 이내 지급		900,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.2	%	매 결산기 단위로 결산 주주총회 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급		281,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		목표매각금액의	0.5	%	매각완료일로부터 7일 이내 지급		886,500,000
	성과보수(매각)		목표매각금액 초과분의	20.0	%	매각완료일로부터 7일 이내 지급		
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	1. 건설기간 중 보수 매 분기마다 금 육백이십만원(₩6,250,000)(부가가치세 별도)을 해당 분기 종료 후 칠(7)영업일 이내에 지급 2. 운영기간 중 보수 추후 합의하여 보수기준을 설정한다.				25,000,000	
자산보관회사	위탁보수	(주)엔에이치투자증권, 주식회사 코람코자산신탁	1. 건설기간 중 보수 매 분기마다 금 이백오십만원(₩2,500,000)(부가세 별도)을 해당 분기 말일로부터 7일 이내에 지급 2. 운영기간 중 보수 매 분기마다 금 오백만원(₩5,000,000)(부가세 별도)을 해당 분기 말일로부터 7일 이내에 지급				10,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합계							0	

* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 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

* 위 표의 자산보관회사 내용은 현금보관기준으로 작성.

* 자산보관(부동산) : 부동산담보신탁 계약에 따른 신탁보수인 일금 이천만원(₩20,000,000)에 포함된 것으로 간주하며, 보수는 별도로 지급하지 아니함.

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 1 기	제 2 기	제 3 기	제 4 기
당해회사수익률	(0.01)			

※ 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 1 기 기말 기준일 2025.12.31 현재
 전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: (주)코람코인천레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기	기말	제 - (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		70,828,549		0
1) 현금및현금성자산	30,624,257			
9) 선급비용	5,100,112			
10) 부가세대급금	35,100,000			
11) 선급법인세	4,180			
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		424,581,318		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	411,838,025		0	
건설중인자산	411,838,025			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	12,743,293			
자산 총 계		495,409,867		0
1. 유동부채		0		0
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		0		0
1. 자본금		500,000,000		0
1) 보통주자본금	500,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(4,558,500)		0
1) 주식할인발행차금	(4,558,500)			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(31,633)		
자 본 총 계		495,409,867		0
부 채 및 자 본 총 계		495,409,867		0



2. 손익계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2025.07.25 종료일 2025.12.31

전기 제 - 기 기말 시작일 [] 종료일 1900.01.00

회사명: (주)코람코인천레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당기)		제 - (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	58,800	58,800	0	0
10) 기타지급수수료	8,800	8,800		
14) 세금과공과	50,000	50,000		
III. 영업이익	(58,800)	(58,800)	0	0
IV. 영업외수익	27,167	27,167	0	0
1) 이자수익	27,167	27,167		
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(31,633)	(31,633)	0	0
VII. 당기순이익(손실)	(31,633)	(31,633)	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(31,633)	(31,633)	0	0
XI. 주당손익	0	0		



3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2025.07.25 종료일 2025.12.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 1900.01.00 종료일 1900.01.00

회사명: (주)코람코인천레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일	2026.03.25	처분확정일	
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(31,633)		0
2. 당기순이익(손실)	(31,633)			
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(31,633)		0



4. 현금흐름표

당기 제 1 기 기말 시작일 2025.07.25 종료일 2025.12.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 1900.01.00 종료일 1900.01.00

회사명: (주)코람코인천리지던스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(52,979,218)		0
1. 당기순이익(손실)		(31,633)		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(52,947,585)		0
선급비용의 변동	(17,843,405)			
기타	(35,104,180)			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(411,838,025)		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(411,838,025)		0
유형자산의 취득	411,838,025			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		495,441,500		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		500,000,000		0
주식의 발행	500,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(4,558,500)		0
기타	4,558,500			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		30,624,257		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		30,624,257		0
VIII. 기말 현금및현금성자산		30,624,257		0

5. 자본변동표

당기 제 1 기 기말 시작일 2025.07.25 종료일 2025.12.31
 전기 제 - 기 기말 시작일 1900.01.00 종료일 1900.01.00

회사명: (주)코람코인천레지던스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025.07.25(당기초)								0
유상증자	500,000,000							500,000,000
주식할인발행차금			-4,558,500					-4,558,500
당기순이익(손실)					-31,633			-31,633
2025.12.31(당기말)	500,000,000		-4,558,500		-31,633			495,409,867



6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 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 : 걱정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

*거래 발생일(주주총회 승인일) : 2025년 8월 6일

- 1) 주요주주인 (주)코람코자산운용과 자산관리위탁계약 체결
- 2) 주요주주의 특수관계인인 (주)코람코자산신탁과 자산보관위탁계약(부동산) 체결

* 거래 발생일(주주총회 승인일) : 2025년 12월 3일

- 1) 최대주주인 (주)옴은생각과 설계용역 승계계약서 체결
- 2) 최대주주인 (주)옴은생각과 기술용역계약 승계계약서 체결

* 거래 발생일(주주총회 승인일) : 2025년 12월 17일

- 1) 최대주주인 (주)옴은생각과 건설사업관리용역(건설·통신·소방분야) 승계계약서 체결
- 2) 최대주주인 (주)옴은생각과 건설사업관리용역(전기분야) 승계계약서 체결

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

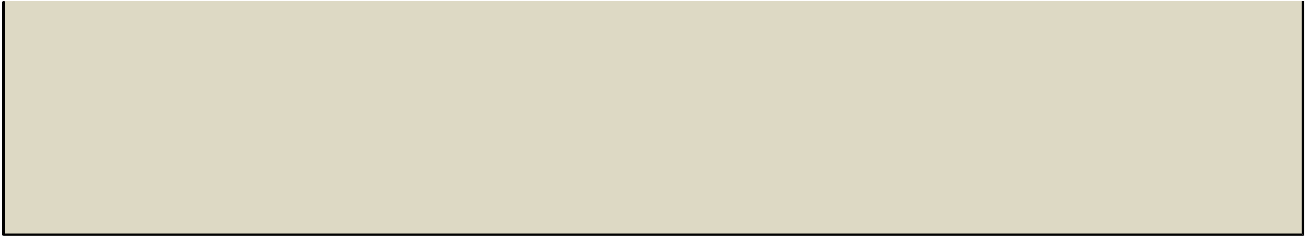
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항

Blank area for reporting sanctions and other matters.



별첨. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 코람코인천레지던스위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2025년 7월 25일에 설립되어 2025년 10월 28일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 개발사업, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운영하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주명	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
주식회사 옴은생각	보통주	90,000	90.00
주식회사 코람코자산운용	보통주	10,000	10.00
합계		100,000	100.00

한편, 당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립일로 부터 2025년 12월 31일까지 입니다.

2. 자본

(1) 자본금

당사의 현재 1주당 액면금액은 5,000원입니다. 또한, 현재 발행주식수는 보통주 100천주이며, 보통주 자본금은 500백만원으로 총 자본금은 500백만원입니다.

(2) 이익준비금

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

3. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 주식회사 코람코자산운용과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	900,000,000원	· PF대출을 실행하는 날로부터 7일 이내 지급
운용수수료	연간 281,000,000원	· 결산 주주총회 이후로부터 7일 이내 지급

매각기본수수료	목표매각금액의 0.5%	· 매각완결일로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	목표매각금액 초과분의 20%	· 매각완결일로부터 7일 이내 지급

(2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행 그 외 운영에 관한 일반사무 업무등의 위탁계약을 체결하여 건설기간 중 분기 단위로 6.25백만원(연간 25백만원)을 일반사무관리수수료로 하여 지급하도록 약정하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)엔에이치투자증권과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 건설기간 중 분기 단위로 2.5백만원(연간 10백만원), 운영기간 중 분기 단위로 5백만원(연간 10백만원) 자산보관수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

4. 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.