

투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

(제 11 기 1 분기)

2026.05.15

회사명 :	주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	허필원		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511 (주)코람코자산신탁내 (삼성동, 골든타워)		
	(전화번호)	02-2251-7419	
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산운용	(직책) 대리
	(전화번호)	02-2251-7419	성명 박정우
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산운용	(직책) 대리
	(전화번호)	02-2251-7419	성명 박정우



박정우

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	주식회사 분당두산타워위탁관 리부동산투자회사	
(2) 설립일	2020.10.30	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511 (주)코람코자산신탁내 (삼성동, 골든타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	1,224,001,522,812	1,228,317,201,673
부채총계	672,815,509,491	675,387,632,237
자본총계	551,186,013,321	552,929,569,436
자 본 금	14,200,000,000	14,200,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/>)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
(6) 비고	(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	1,205,961	98.18%	1,202,336	98.23%	98.23%	98.23%	
부동산	1,205,961	98.18%	1,202,336	98.23%			
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	21,201	1.73%	20,522	1.68%	1.68%	1.68%	
기타 자산	1,155	0.09%	1,143	0.09%	0.09%	0.09%	
총계	1,228,317	100.00%	1,224,002	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. 현금은 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	분당두산타워	오피스	경기도 성남시 분당구 정자 일로 155	2020.12.14		2021.01.15	우선수익권 금액 1순위 : 장기차입금 774,000백만원 2순위 : 임대보증금 33,597백만원(+)	일반	8,943	128,551	5,003	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

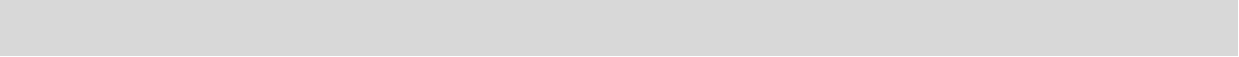
* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재

* 장기차입금과 관련하여 당사의 현금 및 현금성자산을 담보로 제공하고 있으며, 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사의 패키지보험에 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	552,348	653,652					3,664		1,202,336	27,998	



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

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

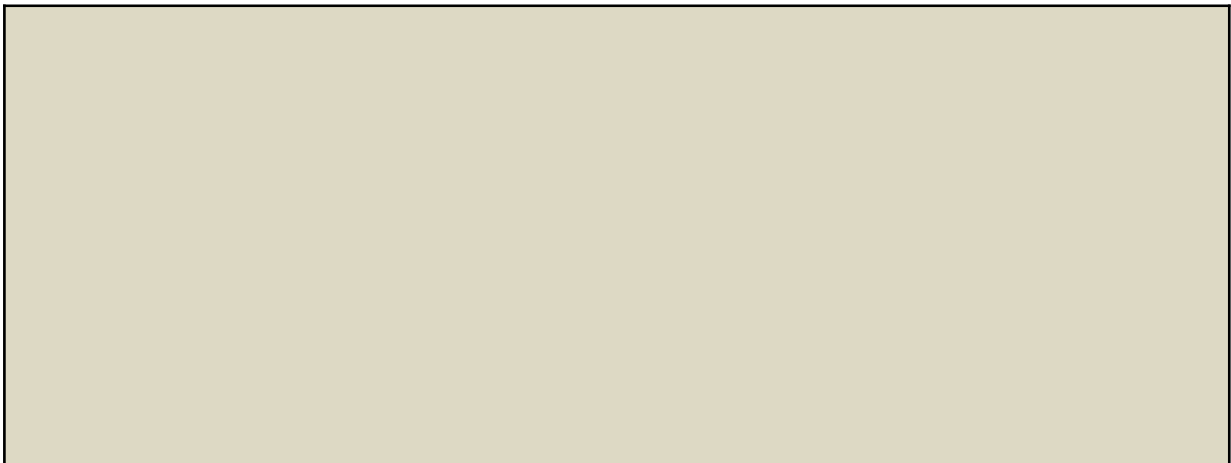
1) 부동산개발사업명(1)



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
MMDA	국민은행	변동	3,351	0	
보통예금	기업은행	변동	1	0	
보통예금	경남은행	변동	17,849	8,522	
정기예금	경남은행	2.70%	0	6,000	
정기예금	수협은행	2.70%	0	6,000	

* 국민은행 보통예금계좌 잔액(3,210원)은 백만원 이하로 작성하지 않았습니다.

마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	63	63	
그 밖의 기타자산	선급비용	169	169	
그 밖의 기타자산	선급법인세	4	4	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	907	907	

※ 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

【 2026.03.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	삼성화재해상보험 주 식회사	270,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	농협생명보험 주식회 사	120,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	주식회사 경남은행	50,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	신용협동조합중앙회	30,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	신한라이프생명보험 주식회사	30,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	중국농업은행주식유한 회사	30,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	중국은행 주식회사 서 울지점	30,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	수협은행	15,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	동수원신용협동조합	5,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	원당신용협동조합	4,500	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	상록신용협동조합	4,500	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	의왕신용협동조합	4,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	청운신용협동조합	4,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	안성신용협동조합	3,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	방림신용협동조합	2,500	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	삼익신용협동조합	2,500	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	삼성화재해상보험 주 식회사	40,000	5.40%	5.40%	0.00%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워

* 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			
2020.10.31	설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.0%
2021.01.15	유상증 자	보통주	10,000,000	5,000	500	5,000,000,000	5,300,000,000	5376.7%
2021.01.15	유상증 자	종류주	22,260,000	5,000	500	11,130,000,000	16,430,000,000	5376.7%
2021.02.19	유상감 자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	16,130,000,000	-1.8%
2025.12.11	유상증 자	종류주	18,400,000	5,000	500	9,200,000,000	25,330,000,000	88.0%
2025.12.11	유상증 자	종류주	4,000,000	5,000	500	2,000,000,000	27,330,000,000	88.0%
2025.12.12	유상증 자	보통주	6,000,000	5,000	500	3,000,000,000	30,330,000,000	88.0%
2025.12.12	유상감 자	종류주	-22,260,000	5,000	500	-11,130,000,000	19,200,000,000	-53.2%
2025.12.12	유상감 자	보통주	-10,000,000	5,000	500	-5,000,000,000	14,200,000,000	-53.2%

나. 공모 관련사항

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

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
자료가 없습니다.										



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.03.31 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)코람코오피 스우선주위탁 관리부동산투 자회사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제4호	제1종 종 류주	14,200,000	0	0	14,200,000		청약예외주 주	71,000
							(50.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(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



나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	두산에너지빌리티 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없 음	보통주	6,000,000	21.13%	기타	30,000	
2	농협은행(주) (*)	내국인	대한민국	기관	제29호	제1종 종류 주	4,200,000	14.79%	청약예외주 주	21,000	
3	디비씨제삼차(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없 음	제2종 종류 주	3,000,000	10.56%	기타	15,000	

※ 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

(*) 하나대체투자일반사모부동산투자신탁218호(전문)의 신탁업자

다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.03.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	20.00%	14,200,000	50.00%	
주요주주	3	60.00%	13,200,000	46.48%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	1	20.00%	1,000,000	3.52%	
합계	5	100.00%	28,400,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	64.8%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 500 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당기순이익	-20,294,643,376	392,526,610	-933,310,216	-6,143,614,864
상법상 이익배당한도	-296,979,014,608	-24,061,893,132	-21,097,173,842	-21,133,665,644
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-296,979,014,608	-24,061,893,132	-21,097,173,842	-21,133,665,644
당기감가상각비 등	32,727,676,963	28,581,935,236	24,454,419,742	24,454,419,742
배당가능이익	-264,251,337,645	4,520,042,104	3,357,245,900	3,320,754,098
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	4,520,042,104	3,357,245,900
주당 배당금	보통주	0		
	종류주	0	203	151
배당수익률	0.00%	3.10%	2.20%	2.11%
연환산배당률	0.00%	6.25%	4.36%	4.23%

※ 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	8,401,437,700	99.25%	
	관리수익	0	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	63,481,801	0.75%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		8,464,919,501	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)

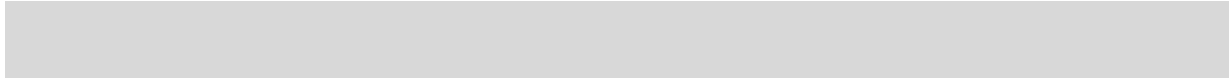
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



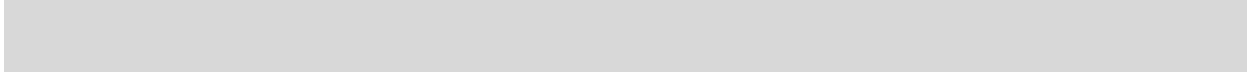
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 분당두산타워	8,401,437,700	100.00%		



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 분당두산타워	0		



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

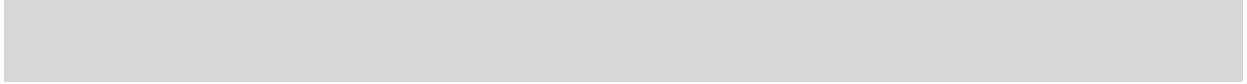
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
MMDA	국민은행	변동	9,025,985	165,258	
보통예금	국민은행	변동	1,295	0	
보통예금	기업은행	변동	1,128,249	41	
보통예금	경남은행	변동	96,555	291,846	
정기예금	경남은행	2.70%	0	31,512,328	
정기예금	수협은행	2.70%	0	31,512,328	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	3,644,876,203	35.70%	
	기타비용	334,506,448	3.28%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		6,229,092,965	61.02%	일반사무위탁수수료, 이자비용, 잡손실
총 비용		10,208,475,616	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 11 기 1 분 기	제 10 기 2 분 기	제 10 기 1 분 기	제 9 기 2 분 기
당해회사수익률	(2.59)	(18.80)	1.73	0.54

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

$$1\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$$

$$2\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^2 - 1$$

$$3\text{사분기수익률} = \{1 + (1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^{4/3} - 1$$

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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 11 기 1 분기 기준일 2026.03.31 현재
 전기 제 10 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 11 기 1 분기		제 10 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		20,758,663,654		21,429,466,312
1) 현금및현금성자산	20,522,355,332		21,200,755,462	
5) 미수수익	63,413,057		517,560	
9) 선급비용	169,242,015		224,630,310	
11) 선급법인세	3,653,250		3,562,980	
13) 유가증권	0		0	
14) 채고자산	0		0	
2. 비유동자산		1,203,242,859,158		1,206,887,735,361
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	1,202,336,337,249		1,205,981,213,452	
토지	552,348,000,000		552,348,000,000	
건물	653,652,000,000		653,652,000,000	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(3,663,662,751)		(38,975,136)	
기타유형자산	2,682,194,303		2,682,194,303	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(2,682,194,303)		(2,662,005,715)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	906,521,909		906,521,909	
자산 총 계		1,224,001,522,812		1,228,317,201,673
1. 유동부채		2,444,630,485		5,256,322,927
6) 미지급금	12,614,349		2,895,000,000	
7) 미지급비용	1,576,534,894		1,425,102,738	
9) 부가세예수금	855,481,242		936,220,189	
2. 비유동부채		670,370,879,006		670,131,309,310
3) 장기차입금	642,372,719,006		642,133,149,310	
5) 비유동보충금	27,998,160,000		27,998,160,000	
부채 총 계		672,815,509,491		675,387,632,237
1. 자본금		14,200,000,000		14,200,000,000
1) 보통주자본금	3,000,000,000		3,000,000,000	
2) 종류주자본금	11,200,000,000		11,200,000,000	
2. 자본잉여금		252,571,973,682		252,571,973,682
1) 주식발행초과금	252,571,973,682		252,571,973,682	
3. 자본조정		(248,102,435,996)		(248,102,435,996)
2) 기타	(248,102,435,996)		(248,102,435,996)	
4. 기타포괄손익누계액		583,136,610,362		583,136,610,362
4) 재평가잉여금	583,136,610,362		583,136,610,362	
5. 이익잉여금(결손금)		(50,620,134,727)		(48,876,578,612)
자 본 총 계		551,186,013,321		552,929,569,436
부채 및 자 본 총 계		1,224,001,522,812		1,228,317,201,673

2. 손익계산서

당기 제 11 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31
 전기 제 10 기 1 분기 시작일 2025.07.01 종료일 2025.09.30

회사명: 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 11 기 1 분기		제 10 기 1 분기	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	8,401,437,700	8,401,437,700	8,389,710,900	8,389,710,900
2) 임대료수익	8,401,437,700	8,401,437,700	8,389,710,900	8,389,710,900
II. 영업비용	3,991,303,180	3,991,303,180	2,393,547,266	2,393,547,266
2) 급여	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	221,917,806	221,917,806	200,000,000	200,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	12,249,000	12,249,000	12,249,000	12,249,000
8) 자산보관수수료	8,940,396	8,940,396	7,500,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	11,920,529	11,920,529	10,000,000	10,000,000
10) 기타지급수수료	11,450,070	11,450,070	7,255,160	7,255,160
11) 유형자산감가상각비	3,644,876,203	3,644,876,203	2,063,757,747	2,063,757,747
14) 세금과공과	21,468,831	21,468,831	33,719,172	33,719,172
29) 기타영업비용	56,080,345	56,080,345	56,666,187	56,666,187
III. 영업이익	4,410,134,520	4,410,134,520	5,996,163,634	5,996,163,634
IV. 영업외수익	63,481,801	63,481,801	11,312,626	11,312,626
1) 이자수익	63,481,801	63,481,801	11,312,621	11,312,621
10) 기타영업외수익	0	0	5	5
V. 영업외비용	6,217,172,436	6,217,172,436	5,390,495,872	5,390,495,872
1) 이자비용	6,217,172,435	6,217,172,435	5,390,495,872	5,390,495,872
10) 기타영업외비용	1	1		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,743,556,115)	(1,743,556,115)	616,980,388	616,980,388
VII. 당기순이익(손실)	(1,743,556,115)	(1,743,556,115)	616,980,388	616,980,388
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(1,743,556,115)	(1,743,556,115)	616,980,388	616,980,388
XI. 주당손익	(61)	(61)	19	19

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 : 해당사항 없음

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



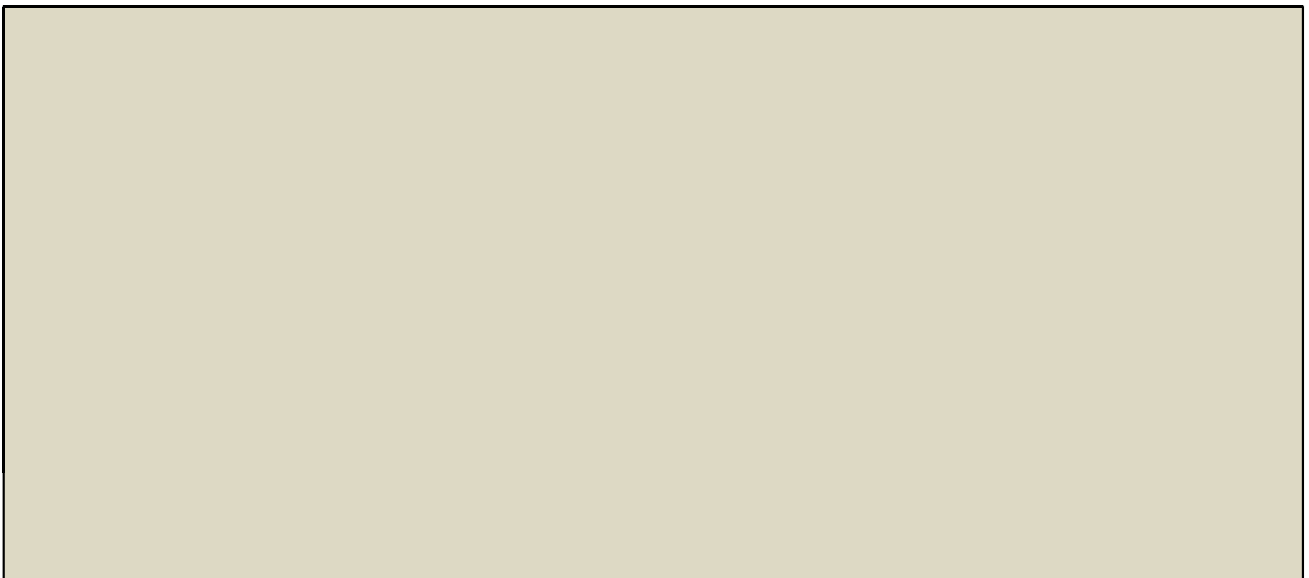
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

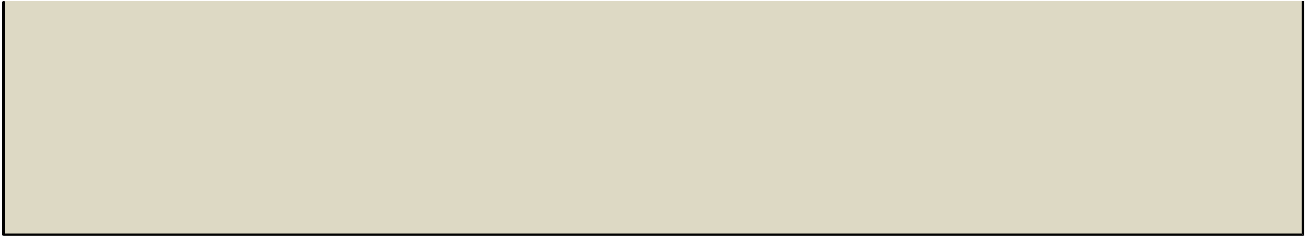
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항





VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산 투자회사로서 2020년 10월 30일 설립되어 2020년 12월 22일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하고, 2025년 11월 26일에 변경인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산, 부동산개발사업, 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산신탁 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.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사	제 1 종 종류주	14,200,000	50.00
농협은행(주)(*1)		4,200,000	14.79
디비씨제삼차(주)	제 2 종 종류주	3,000,000	10.56
(주)코람코자산운용		1,000,000	3.52
두산에너지빌리티(주)	보통주	6,000,000	21.13
합 계		28,400,000	100.00

(*1) 하나대체투자일반사모부동산투자신탁 218 호(전문)의 신탁업자

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.

토지와 건물은 재평가일의 공정가치에서 이후의 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 재평가금액을 장부금액으로 하고 있습니다. 재평가는 보고기간말에 자산의 장부금액이 공정가치와 중요하게 차이가 나지 않도록 주기적으로 수행합니다. 자산의 장부금액이 재평가로 인하여 증가된 경우에 그 증가액은 기타포괄손익으로 인식하며, 동일한 자산에 대하여 이전에 당기손익으로 인식한 재평가감소분이 있다면 그 금액을 한도로 재평가증가액 만큼 당기손익으로 인식합니다. 한편, 자산의 장부금액이 재평가로 인하여 감소된 경우에는 그 감소액은 당해 자산의 재평가로 인해 인식한 기타포괄손익의 잔액이 있다면 그 금액을 한도로 재평가감소액을 기타포괄손익에서 차감하고, 차감 후 재평가감소 잔액이 있을 경우에 이를 당기손익으로 인식합니다.

한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50 년의 내용연수에 따라 또한, 기타의유형자산을취득원가에서 5 년의 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 일시적차이중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 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 법인세 부담액과 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 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 유형자산

(1) 당분기 및 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위: 천원)

계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	552,348,000	-	-	552,348,000
건물	653,613,025	-	(3,624,688)	649,988,337
기타의유형자산	20,188	-	(20,188)	0
합계	1,205,981,213	-	(3,644,876)	1,202,336,337

<전기>

(단위: 천원)

계정과목	기초	증가	감가상각	재평가차익(*)	기말
토지	275,215,509	-	-	277,132,491	552,348,000
건물	351,486,428	-	(3,877,522)	306,004,119	653,613,025
기타의유형자산	288,408	-	(268,220)	-	20,188
합계	626,990,345	-	(4,145,742)	583,136,610	1,205,981,213

(*1) 당사는 당기부터 토지 및 건물의 인식시점 이후의 측정과 관련하여 재평가모형을 적용하며, 재평가결과 발생한 평가이익을 기타포괄손익누계액으로 계상함.

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

소재지	면적(m ²)	공시지가
경기도 성남시 분당구 정자일로 155	8,942.9	111,786,250

(3) 토지와 건물은 재평가모형으로 평가하고 있으며, 2025년 12월 31일자로 재평가하였습니다. 당사와 독립적인 전문평가인인 (주)나라감정평가법인과 (주)미래세한감정평가법인의 감정평가결과(평가기준일: 2025년 9월 15일)를 근거로 하였습니다.

재평가모형을 적용하는 토지와 건물이 원가모형으로 평가되었을 경우의 장부금액은 각각 275,215,509천원 및 347,627,132천원이며 당기 최초로 재평가모형을 도입함에 따라 기타포괄손익 583,136,610천원이 발생하였습니다.

4. 주요 보험가입현황

당분기말 현재 당사의 건물은 (주)삼성화재해상보험의 부보금액 368,476,183천원의 패키지보험(보험료는 임차인 부담)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 삼성화재해상보험(주) 등에 807,597,792천원(부보금액 한도)의 질권이 설정되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 승강기사고배상책임보험과 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

5. 담보제공현황

당분기말 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 담보신탁계약에 따른 우선수익권	1 순위	삼성화재해상보험(주)	324,000,000	장기차입금	270,000,000
		농협생명보험(주)	144,000,000	장기차입금	120,000,000
		(주)경남은행	60,000,000	장기차입금	50,000,000
		신용협동조합중앙회	36,000,000	장기차입금	30,000,000
		신한라이프생명보험(주)	36,000,000	장기차입금	30,000,000
		중국농업은행주식유한회사	36,000,000	장기차입금	30,000,000
		중국은행(주) 서울지점	36,000,000	장기차입금	30,000,000
		수협은행	18,000,000	장기차입금	15,000,000
		동수원신용협동조합 외 7개 단위신용조합(*1)	36,000,000	장기차입금	30,000,000
	2 순위	삼성화재해상보험(주)	48,000,000	장기차입금	40,000,000
	3 순위	(주)두산	2,251,044	임대보증금	1,875,870
		두산에너지(주)	28,087,764	임대보증금	23,406,470
		두산밥캣코리아(주)	3,258,984	임대보증금	2,715,820
합 계			807,597,792		672,998,160

(*1) 동수원신용협동조합 외 7개 단위신용조합은 원당신용협동조합, 상록신용협동조합, 의왕신용협동조합, 청운신용협동조합, 안성신용협동조합, 방림신용협동조합, 삼익신용협동조합임.

또한, 주석 5 에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

6. 장기차입금

당분기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	이자율(%)	당기말	최종 만기일	상환방법
Tranche A	삼성화재해상보험(주)	3.65	270,000,000	2028-12-12	만기일시
	농협생명보험(주)		120,000,000		
	(주)경남은행		50,000,000		
	신용협동조합중앙회		30,000,000		
	신한라이프생명보험(주)		30,000,000		

구분	차입처	이자율(%)	당기말	최종 만기일	상환방법
	중국농업은행주식유한회사		30,000,000		
	중국은행(주) 서울지점		30,000,000		
	수협은행		15,000,000		
	동수원신용협동조합외 7개 단위신용조합(*1)		30,000,000		
Tranche B	삼성화재해상보험(주)	5.40	40,000,000		
소계			645,000,000		
(-) 현재가치할인차금			(2,627,281)		
차감계			642,372,719		

(*1) 동수원신용협동조합 외 7개 단위신용조합은 원당신용협동조합, 상록신용협동조합, 의왕신용협동조합, 청운신용협동조합, 안성신용협동조합, 방림신용협동조합, 삼익신용협동조합임.

7. 자본

(1) 자본금

당기말과 전기말 현재 당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1주의 금액은 다음과 같습니다.

구분	당분기말	
발행할 주식의 총수	2,000 백만주 (단, 제 1 종종류주 500 백만주, 제 2 종종류주 500 백만주, 보통주 1,000 백만주)	
1 주당 금액	500 원	
발행한 주식수 (*1,2)	보통주식	6,000 천주
	제 1 종 종류주식	18,400 천주
	제 2 종 종류주식	4,000 천주
자본금	보통주자본금	3,000 백만원
	제 1 종 종류주자본금	9,200 백만원
	제 2 종 종류주자본금	2,000 백만원

(*1) 2025년 11월 7일자 이사회 및 임시주주총회 결의에 의거 당사는 보통주식 10,000 천주 및 종류주식 22,260 천주를 유상감자(보통주감자대금: 118,381 백만원, 종류주감자대금: 145,852 백만원, 총감자대금: 264,232 백만원, 감자대금지급일: 2025년 12월 12일) 하였으며, 이로 인해 감자차손 248,102 백만원이 발생하였습니다.

(*2) 2025년 12월 3일자 이사회 및 임시주주총회 결의에 의거 당사는 보통주식 6,000 천주, 제 1 종 종류주식 18,400 천주, 제 2 종종류주식 4,000 천주를 유상증자(자본금: 14,200 백만원, 납입자본: 142,000 백만원, 주금납입일: 2025년 12월 10일) 하였습니니다.

제 1 종종류주식 및 제 2 종종류주식은 의결권이 있는 것으로 정하고 있습니다. 제 1 종종류주식의 배당률은 제 1 종종류주식의 발행가액 총액에 3.40%(연환산 6.80%)로 보유한 부동산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 우선배당(미배당분은 다음 사업연도에 최우선배당)하며, 제 2 종종류주식 및 보통주식의 배당률은 제 2 종종류주식 및 보통주식의 발행가액 총액에 2.25%(연환산 4.50%)를 보유한 부동산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 동 순위로 배당(미배당분이 있는 경우 매각일이 속하는 결산기 및/또는 잔여재산 분배 시에 보전)하는 것으로 정하고 있습니다. 단, 상기 배당금을 한도로 감자대금이 지급된 경우 해당 감자대금을 배당금으로 보는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 보유 부동산의 매각일이 속한 결산기에는 1) 배당가능이익에서 제 1 종종류주식에 대하여 매각일까지 제 1 종종류주식의 배당률에 의한 배당금(미배당분 포함), 제 1 종종류주식 발행가액, 제 2 종종류주식 및 보통주식 대하여 매각일까지 제 2 종종류주식 및 보통주식의 배당률에 의한 배당금(미배당분 포함하며, 동순위), 제 2 종종류주식 및 보통주식 발행가액(동 순위) 순서에 따라 분배하며 2) 1)에 따른 배당을 공제하고 남은 배당가능이익에서 정관에서 정의한 누적차액에 이를 때까지 보통주식에 배당하고, 3) 2)에 따른 배당을 공제하고 남은 배당가능이익에서 배당가능이익의 30%를 제 1 종종류주식에 배당하며 남은 배당가능이익은 제 2 종종류주식 및 보통주식에 동 순위로 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 등의 사유로 잔여재산을 분배하는 경우에는 제 1 종종류주식에 대하여 잔여재산 분배일까지 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 제 1 종종류주식 미배당금, 제 1 종종류주식 발행가액, 제 2 종종류주식 및 보통주식 대하여 잔여재산 분배일까지 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 제 2 종종류주식 및 보통주식 미배당금(동 순위), 제 2 종종류주식 및 보통주식 발행가액(동 순위), 보통주식에 대하여 잔여재산 분배일까지 정관에서 정의한 누적차액 중 배당하지 못한 금액이 있는 경우 보통주식 미배당금의 순서에 따라 분배하며, 남은 잔여재산의 30%를 제 1 종종류주식에 분배하며 남은 잔여재산은 제 2 종종류주식 및 보통주식에 동 순위로 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 1.5 배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 자본조정

당기말 현재 자본조정은 감자차손으로 당기 중 유상감자시 지급한 감자대가가 감소한 주식의 액면가액을 초과하여 발생한 금액입니다.

(4) 기타포괄손익누계액

당사는 토지 및 건물에 대하여 재평가모형을 적용하고 있으며, 이와 관련하여 재평가잉여금을 계상하고 있습니다.

(5) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

8. 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 제 3자에게 매각하려는 경우 임차인들에게 우선매수권을 부여하고 있습니다.

(2) 자산관리위탁계약

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

구분	수수료	비고
매입수수료	<ul style="list-style-type: none"> Share Deal : 40 억원 추가 매입(취득)하는 자산 : 별도 서면합의 	<ul style="list-style-type: none"> 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급
운용수수료	<ul style="list-style-type: none"> 주식거래종결일(2025년 12월 12일)부터 2년이 경과하는 날까지 : 연간 9 억원 주식거래종결일부터 2년이 경과한 날의 다음날부터 5년이 경과하는 날까지 : 연간 10 억원 주식거래종결일부터 5년이 경과한 날의 다음날부터 7년이 경과하는 날까지 : 연간 11 억원 주식거래종결일부터 7년이 경과한 이후 및 추가 매입자산에 대한 운용수수료 : 별도 서면합의 	<ul style="list-style-type: none"> 결산 주주총회 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급
매각기본수수료	매각가액의 0.5%	<ul style="list-style-type: none"> 매각완결일(거래대가 수령일)로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	매각차익의 10%	<ul style="list-style-type: none"> 매각완결일(거래대가 수령일)로부터 7일 이내 지급

당사는 2025년 12월 3일에 개최된 이사회 및 임시주주총회의 승인을 받아 2025년 12월 12일자로 자산관리위탁회사를 기존의 (주)코람코자산신탁에서 (주)코람코자산운용으로 변경하였습니다.

한편, 주석 8에서 설명하고 있는 유상감자와 관련하여 당사는 당기 중 (주)코람코자산신탁에 2,370백만 원의 매각기본수수료를 지급하였습니다. 또한, 당사는 당기 중 (주)코람코자산운용에 매입수수료로 4,000백만 원을 지급하였습니다.

(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 20,000 천원을 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 5,000 천원을 자산보관수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

2) 당사는 NH 투자증권(주)와 증권·현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 10,000 천원을 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 주석 6 에서 설명하고 있습니다.

9. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제 51 조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 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.

10. 부가가치세에 필요한 계정과목

당분기 및 전분기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	당분기	전분기
임원보수	2,400	2,400
감가상각비	3,644,876	2,063,757
간주임대료부가세	21,401	21,877