

투자보고서

2025.07.01 부터 2025.12.31 까지

(제 10 기)

2026.03.31

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 분당두산타워위탁 관리부동산투자회사	
(2) 설립일		2020.10.30	
(3) 소재지		서울특별시 강남구 삼성로 511 (주)코람코자산신탁내 (삼성동, 골든타워)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2025.12.31	2025.06.30
	자산총계	1,228,317,201,673	645,974,148,993
	부채총계	675,387,632,237	526,294,430,203
	자본총계	552,929,569,436	119,679,718,790
	자 본 금	14,200,000,000	16,130,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사 (프로젝트 부동산투자회사 여부 X)	
	자산운용		
	부채운용		
	자본운용		
(6) 투자			

(6) 투자 운용 보고	배당			
(7) 투자 환경 및 전략	투자환경			
	투자전략			
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	(주)코람코자산운용		
	사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스		
	자산보관회사	금융자산	엔에이치투자증권(주)	
		부동산	한국투자부동산신탁(주)	
(9) 비고	(가) 신용평가결과			
	해당없음			
	(나) 기타			
	해당없음			

※ (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
			2025.06.30	2025.12.31	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원			
	당기손익	백만원			
	당기손익+감가상각비	백만원			
	FFO	백만원			
	NAV	백만원			
배당지표	보통주 배당금	백만원			
	보통주 1주당 배당금	원			
	종류주 배당금	백만원			
	종류주 1주당 배당금	원			
부채지표	레버리지	%			
	이자보상배수	배			
	평균차입금리	%			
	고정금리 비중	%			
	부채 평균잔여만기	년			
임대지표	임대율	%			
	WALE	년			

※ 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

* 비상장리츠로 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

가. 설립경과 및 설립이후의 변동사항

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2020.10.30 발기인총회
- 2020.10.30 회사설립 (자본금 300,000,000원)
- 2020.11.10 자산관리위탁계약 체결((주)코람코자산신탁)
- 2020.11.10 자산보관위탁계약(현금 등) 체결(엔에이치투자증권(주))
- 2020.11.10 자산보관위탁계약(부동산 등) 체결 (한국투자부동산신탁(주))
- 2020.11.10 일반사무위탁계약 체결((주)국민은행)
- 2020.12.22 국토교통부 영업인가
- 2021.01.08 부동산매매계약 체결 및 책임임대차계약 체결
- 2021.01.08 자산관리위탁 변경계약 체결 ((주)코람코자산신탁)
- 2021.01.12 자산보관위탁계약(부동산 등) 변경계약 체결 (한국투자부동산신탁(주))
- 2021.01.15 유상증자 (증자 후 자본금 16,430,000,000원)
- 2021.01.15 경기도 성남시 분당구 정자동 161 토지. 건물 매입
- 2021.02.19 유상감자 (감자 후 자본금 16,130,000,000원)
- 2021.04.30 국토교통부 변경 인가
- 2021.05.06 본점이전
- * 변경 전 : 경상남도 창원시 성산구 상남로 37, 614호 (상남동, 덕산베스트텔)
- * 변경 후 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내 (삼성동, 골든타워)
- 2024.06.28 : 일반사무위탁 변경계약 체결((주)케이비펀드파트너스)
- ((주)국민은행 펀드서비스부가 (주)케이비펀드파트너스로 물적분할함에 따른 변경계약 체결)
- 2025.11.26 국토교통부 변경 인가(재유동화 목적의 사업계획 및 자산관리회사 변경)
- 2025.12.03 자산관리위탁 변경계약 체결 ((주)코람코자산운용)
- 2025.12.11 유상증자 (증자 후 자본금 30,330,000,000원)
- 2025.12.12 유상감자 (감자 후 자본금 14,200,000,000원)

나) 상호의 변경: 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 :

- 2021.08.01 책임임대차 임차인인 두산중공업이 2021년 2월 5일 현대중공업지주 주식회사 및 케이디비인베스트먼트 주식회사와 사이에 두산인프라코어가 발행한 보통주식 및 신주인수권을 매매하는 내용으로 주식매매계약을 체결하였으며, 주식매매계약 상의 협약사항의 이행에 따라 책임임대차계약 변경계약을 체결함.
- 2025.04.14 매각 추진 계획 승인
- 2025.09.05 우선매수협상대상자 선정
- 2025.10.16 양해각서 체결, 변경인가 신청
- 2025.11.07 유상감자 결의(종류주 22,260,000주/ 보통주 10,000,000주)
- 2025.12.03 정관변경 승인(배당내용 변경, 사업연도 변경 : 기존 6, 12월 -> 5, 11월)
- 2025.12.03 유상증자 결의

(제1종종류주 18,400,000주, 제2종종류주 4,000,000주, 보통주 6,000,000주)

- 2025.12.12 리파이낸싱 완료(기존 담보대출 4,922억 상환, 6,450억 신규 대출)

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	허필원	1982.07.21	Fill one inc	결격요건 없음
기타비상무이사	김성집	1980.03.07	한국투자증권(주)	결격요건 없음
기타비상무이사	전종민	1971.07.28	두산에너지빌리티(주)	결격요건 없음
감사	김송철	1968.01.18	일신회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

* 2025.12.12 기타비상무이사 송수영, 김동언 일신상의 사유로 사임함.

* 2026.03.11 기타비상무이사 김성집 사임, 기타비상무이사 오유정, 윤호중, 허재성 신규 취임 예정임.

다. 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
원혜리	1983.08.02	2024.10.07	07.12~'17.01 삼일회계법인 '17.01~'19.04 미래에셋자산운용 '19.11~'22.07 이지스자산운용 '22.07~'24.08 현대캐피탈	

※ 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%	0.00%	
부동산 관련	626,702	97.02%	1,205,961	98.18%	98.18%	98.18%	
부동산	626,702	97.02%	1,205,961	98.18%			
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	17,731	2.74%	21,201	1.73%	1.73%	1.73%	
기타 자산	1,541	0.24%	1,155	0.09%	0.09%	0.09%	
총계	645,974	100.00%	1,228,317	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) 투자대상 및 직접취득자산

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

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

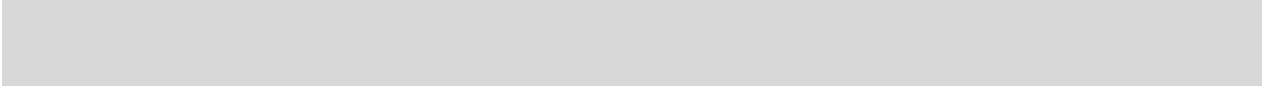
※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 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. 기타자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 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 정 자일로 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					39		1,205,961	27,998	

*기타유형자산 20백만원은 제외함. (2부.1.가.(1)에 기타자산으로 구분되어 있음)

(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(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
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) 당기에 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	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
MMDA	국민은행	변동	15,717	3,351	
보통예금	국민은행	변동	6	0	
보통예금	기업은행	변동	2,008	1	
보통예금	경남은행	변동	0	17,849	



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	미수수익	1	1	
그 밖의 기타자산	선급비용	225	225	
그 밖의 기타자산	선급법인세	4	4	
그 밖의 기타자산	기타유형자산	2,682	20	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	907	907	

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



2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처 분 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/처 분 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
차입금	삼성화재해상보험 주식회사	270,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	농협생명보험 주식회사	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	중국농업은행주식유한회사	30,000	3.80%	3.65%	0.45%	2025.12.12	2028.12.12	고정	분당두산타워
차입금	중국은행 주식회사 서울지점	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 주식회사	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. 총괄표

[2025.12.31 현재]

구분	종류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비고
기명식	보통주	6,000,000	5,000	500	
기명식	제1종 종류주	18,400,000	5,000	500	
기명식	제2종 종류주	4,000,000	5,000	500	

※ 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 발행가 액	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%

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	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관구분	기말출자금액(백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)코람코오 퍼스우선주 위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제4호	제1종종류주	0	14,200,000	0	14,200,000	유상증자	청약예외주주	71,000
							(0.00%)	(50.00%)	(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

【 2025.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
1	두산에너지빌리 티(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	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 없음	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

【 2025.12.31 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	○

※ 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	0	0
	종류주	0	203	151
배당수익률	0.00%	3.10%	2.20%	2.11%
연환산배당률	0.00%	6.25%	4.37%	4.24%

※ 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

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
 연환산배당율 : 배당수익률 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	16,779,421,800	99.87%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관 련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	21,564,705	0.13%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		5	0.00%	잡이익
총 수 익		16,800,986,510	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



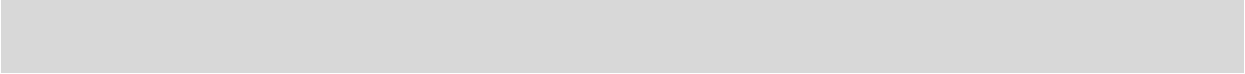
(2) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1	분당두산타워	16,779,421,800	100.00%		



(3) 부동산 관리 수익

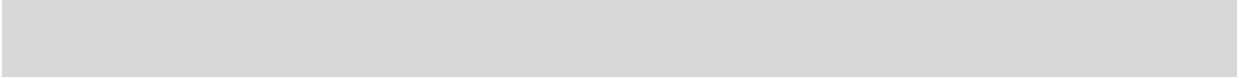
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 분당두산타워	0		



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	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
MMDA	국민은행	변동	18,497,300	19,085,553	
보통예금	국민은행	변동	3,208	2,927	
보통예금	기업은행	변동	2,500,861	2,379,670	
보통예금	경남은행	변동	0	96,555	



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	25,767,250,808	69.46%	
부동산관 련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		11,328,379,078	30.54%	일반사무위탁수수료, 이자비용, 잡손실
총 비 용		37,095,629,886	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	분당두산타워	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	4,800,000	4,800,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	6,778,010,719	6,778,010,719			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	24,498,000	24,498,000			
자산보관수수료	15,000,000	15,000,000			
일반사무 위탁수수료	20,000,000				20,000,000
기타지급수수료	12,722,316,400	12,722,316,400			
유형자산 감가상각비	4,145,741,727	4,145,741,727			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	1,963,396,688	1,963,396,688			
광고선전비	0	0			
보험료	0	0			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	0	0			

청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	113,487,274	113,487,274			



다. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의		%			
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산운용	취득금액의	0.51	%	* 보수 : 사십억원(2025.12.12 지급 완료) * 지급일 : 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급	4,000,000,000	4,000,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.11	%	* 보수 : 연간 9억원 * 지급일 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급	408,010,719	900,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.50	%	* 지급일 : 매각 자산의 매각완결일 (해당 자산 매각 거래의 거래대가 수령일)로부터 7일 이내 지급	2,370,000,000	2,370,000,000
	성과보수(매각)		매각차익의	10.00	%	* 지급일 : 매각 자산의 매각완결일 (해당 자산 매각 거래의 거래대가 수령일)로부터 7일 이내 지급		
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스				* 보수 : 연간 4,000만원 (사업연도별 2,000만원) * 지급일 : 매 결산기마다 해당 결산 주주총회일로부터 7일 이내 * 보수 : 유가증권시장에 상장했을 경우 연간 8,000만원 (사업연도별 4,000만원) * 지급일 : 매 결산기마다 해당 결산 주주총회일로부터 7일 이내	20,000,000	40,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주), 한국투자부동산신탁(주)	- 엔에이치투자증권(주) * 보수 (현금) : 연간 2,000만원 (사업연도별 1,000만원) * 지급일 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내 지급 - 한국투자부동산신탁(주) * 보수 (부동산) : 연간 1,000만원 (사업연도별 500만원) * 지급일 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내 지급			15,000,000	30,000,000	
시설관리회사	위탁보수	(주)에스엘플랫폼	* 용역비 : 월 4,083,000원 * 지급일 : 매월 말일 내 지급			24,498,000	48,996,000	
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합계							6,837,508,719	

* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 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



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당해회사수익률	(18.80)	0.54	(1.22)	(7.65)

※ 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 10 기 기말 기준일 2025.12.31 현재
 전기 제 9 기 기말 기준일 2025.06.30 현재

회사명: 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기	기말	제 9 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		21,429,466,312		17,964,043,973
1) 현금및현금성자산	21,200,755,462		17,731,150,890	
5) 미수수익	517,560		2,092,563	
9) 선급비용	224,630,310		224,630,310	
11) 선급법인세	3,562,980		6,170,210	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		1,206,887,735,361		628,010,105,020
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	1,205,981,213,452		626,990,344,817	
토지	552,348,000,000		275,215,509,028	
건물	653,652,000,000		385,929,607,710	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(38,975,136)		(34,443,179,937)	
기타유형자산	2,682,194,303		2,682,194,303	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(2,662,005,715)		(2,393,786,287)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	906,521,909		1,019,760,203	
자 산 총 계		1,228,317,201,673		645,974,148,993
1. 유동부채		5,256,322,927		498,296,270,203
6) 미지급금	2,895,000,000			
7) 미지급비용	1,425,102,738		5,237,384,888	
9) 부가세예수금	936,220,189		858,885,315	
13) 유동성장기차입금	0		492,200,000,000	
2. 비유동부채		670,131,309,310		27,998,160,000
3) 장기차입금	642,133,149,310			
5) 비유동보증금	27,998,160,000		27,998,160,000	
부 채 총 계		675,387,632,237		526,294,430,203
1. 자본금		14,200,000,000		16,130,000,000
1) 보통주자본금	3,000,000,000		5,000,000,000	
2) 종류주자본금	11,200,000,000		11,130,000,000	
2. 자본잉여금		252,571,973,682		127,611,611,922
1) 주식발행초과금	252,571,973,682		127,611,611,922	
3. 자본조정		(248,102,435,996)		0
2) 기타	(248,102,435,996)			
4. 기타포괄손익누계액		583,136,610,362		0
4) 재평가잉여금	583,136,610,362			
5. 이익잉여금(결손금)		(48,876,578,612)		(24,061,893,132)
자 본 총 계		552,929,569,436		119,679,718,790
부 채 및 자 본 총 계		1,228,317,201,673		645,974,148,993

2. 손익계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당기)		제 9 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	8,389,710,900	16,779,421,800	8,389,710,900	16,773,645,100
2) 임대료수익	8,389,710,900	16,779,421,800	8,389,710,900	16,773,645,100
II. 영업비용	23,393,703,542	25,787,250,808	2,387,116,675	4,765,866,386
2) 급여	2,400,000	4,800,000	2,400,000	4,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	6,578,010,719	6,778,010,719	201,104,973	400,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	12,249,000	24,498,000	12,249,000	24,498,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	15,000,000	7,541,439	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	10,000,000	20,000,000	10,055,250	20,000,000
10) 기타지급수수료	12,715,061,240	12,722,316,400	12,000,000	19,246,600
11) 유행자산감가상각비	2,081,983,980	4,145,741,727	2,063,757,747	4,127,515,494
14) 세금과공과	1,929,677,516	1,963,396,688	21,706,625	43,107,956
29) 기타영업비용	56,821,087	113,487,274	56,301,641	111,698,336
III. 영업이익	(15,003,992,642)	(9,007,829,008)	6,002,594,225	12,007,778,714
IV. 영업외수익	10,252,084	21,564,710	10,605,564	21,001,376
1) 이자수익	10,252,084	21,564,705	10,605,563	21,001,369
10) 기타영업외수익	0	5	1	7
V. 영업외비용	5,917,883,206	11,308,379,078	5,706,313,794	11,636,253,480
1) 이자비용	5,917,883,201	11,308,379,073	5,706,311,774	11,636,251,460
10) 기타영업외비용	5	5	2,020	2,020
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(20,911,623,764)	(20,294,643,376)	306,885,995	392,526,610
VII. 당기순이익(손실)	(20,911,623,764)	(20,294,643,376)	306,885,995	392,526,610
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(20,911,623,764)	(20,294,643,376)	306,885,995	392,526,610
XI. 주당손익	(648)	(629)	9	12

3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	처분예정일	2026.03.11	처분확정일	2025.08.28
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(48,876,578,612)		(24,061,893,132)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(28,581,935,236)		(24,454,419,742)	
2. 당기순이익(손실)	(20,294,643,376)		392,526,610	
III. 이익잉여금처분액		0		(4,520,042,104)
4. 배당금	0		4,520,042,104	
보통주현금배당금			0	
종류주현금배당금			4,520,042,104	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(48,876,578,612)		(28,581,935,236)



4. 현금흐름표

당기 제 10 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전기)	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(19,713,190,688)		3,854,680,954
1. 당기순이익(손실)		(20,294,643,376)		392,526,610
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		4,198,979,437		4,127,515,494
이자비용	53,237,710			
감가상각비	4,145,741,727		4,127,515,494	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(3,617,526,749)		(665,361,150)
미수수익의 변동	1,575,003		66,876	
선급비용의 변동	113,238,294		111,392,016	
미지급비용의 변동	(3,812,282,150)		(662,387,201)	
예수금의 변동	77,334,874		(116,359,171)	
기타	2,607,230		1,926,330	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		23,182,795,260		(3,357,245,900)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		787,000,000,000		0
주식의 발행	142,000,000,000			
장기차입금의 차입	645,000,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(763,817,204,740)		(3,357,245,900)
장기차입금의 상환	494,985,088,400			
배당금의 지급	4,520,042,104		3,357,245,900	
기타	264,312,074,236			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		3,469,604,572		497,435,054
VI. 현금및현금성자산의 순증감		3,469,604,572		497,435,054
VII. 기초 현금및현금성자산		17,731,150,890		17,233,715,836
VIII. 기말 현금및현금성자산		21,200,755,462		17,731,150,890

5. 자본변동표

당기 제 10 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31
 전기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

회사명: 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025.01.01 (전기초)	16,130,000,000	131,902,168,038			-25,387,729,958			122,644,438,080
주식발행초과금의 이입		-4,290,556,116			4,290,556,116			0
현금배당					-3,357,245,900			-3,357,245,900
당기순이익					392,526,610			392,526,610
2025.06.30 (전기말)	16,130,000,000	127,611,611,922			-24,061,893,132			119,679,718,790
2025.07.01 (당기초)	16,130,000,000	127,611,611,922			-24,061,893,132			119,679,718,790
유상증자	14,200,000,000	124,960,361,760						139,160,361,760
유상감자	-16,130,000,000	124,960,361,760						108,830,361,760
재평가잉여금				583,136,610,362				583,136,610,362
현금배당					-4,520,042,104			-4,520,042,104
당기순이익					-20,294,643,376			-20,294,643,376
2025.12.31 (당기말)	14,200,000,000	252,571,973,682	-248,102,435,996	583,136,610,362	-48,876,578,612			552,929,569,436

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 :

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

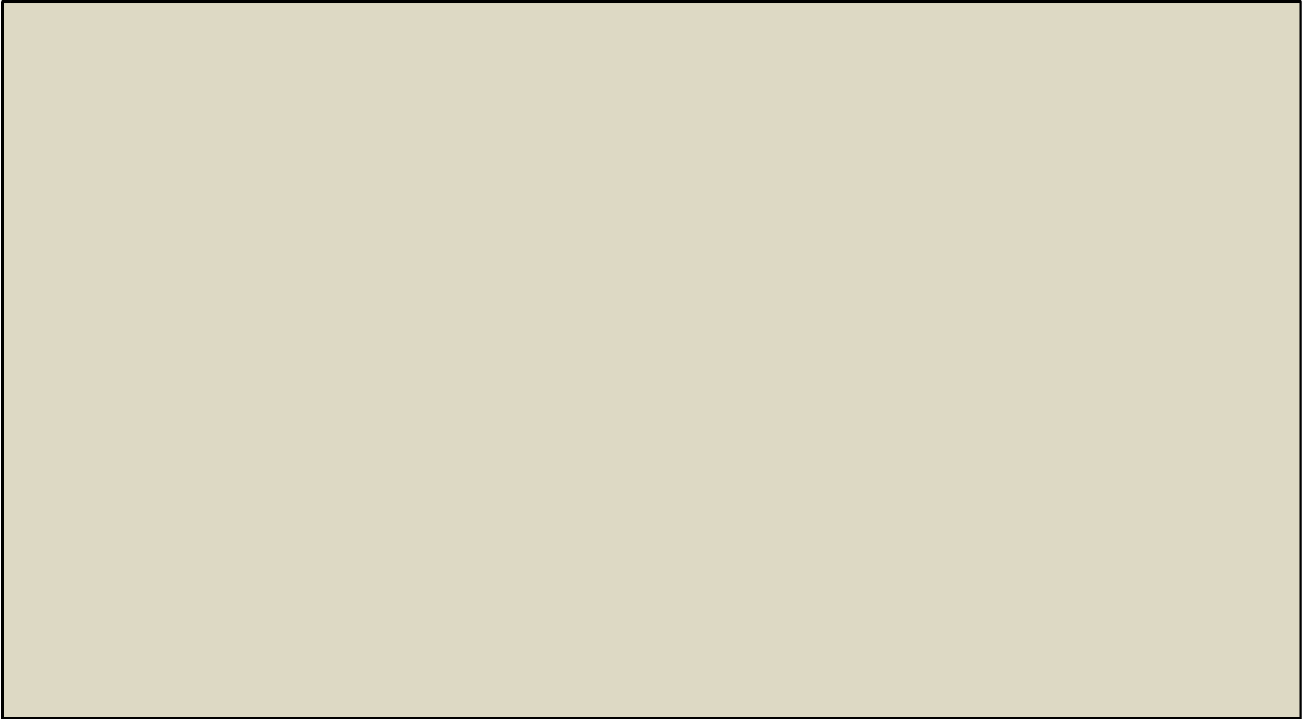
기타사항(특이사항 포함)

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



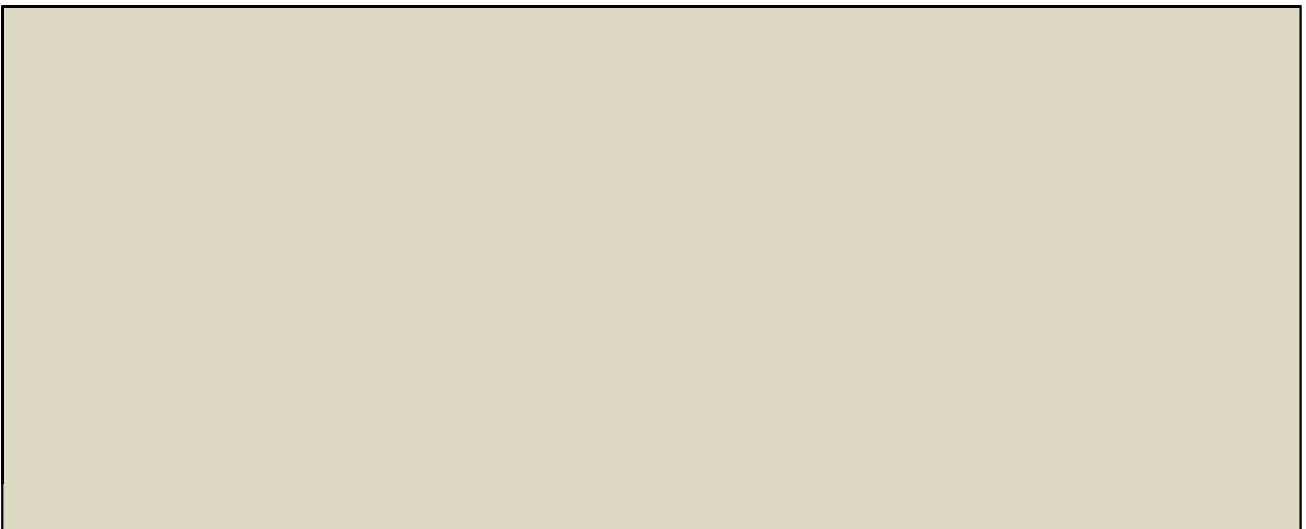
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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





주석

제 10 기 2025년 12월 31일 현재

제 09 기 2025년 06월 30일 현재

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 10월 30일 설립되어 2020년 12월 22일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하고, 2025년 11월 26일에 변경등록을 하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산, 부동산개발사업, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권, 증권·채권, 현금에 대하여 취득·관리·개량 및 처분, 관리·임대차 및 전대차, 부동산투자회사법에서 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부동산투자회사법에서 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부동산투자회사법이 정한 방법에 따른 대출·예치 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사	제1종 종류주	14,200,000	50.00
농협은행(주)(*1)		4,200,000	14.79
디비씨제삼차(주)	제2종 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) 하나대체투자일반사모부동산투자신탁218호(전문)의 신탁업자

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

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

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 50년의 내용연수에 따라 또한, 기타의유형자산을 취득원가에서 5년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세회계

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

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

3. 사용제한예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

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

4. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)					
계정과목	기초	증가	감가상각	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.

<전기>

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

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

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

(3) 토지와 건물은 재평가모형으로 평가하고 있으며, 2025년 12월 31일자로 재평가하였습니다. 당사와 독립적인 전문평가법인인 (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.

5. 주요 보험가입현황

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

한편, 이외에 당사는 승강기사고배상책임보험과 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

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

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무	채무금액
토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권	1순위	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	
	2순위	삼성화재해상보험(주)	48,000,000	장기차입금	40,000,000
	3순위	(주)두산	2,251,044	임대보증금	1,875,870
		두산에너지빌리티(주)	28,087,764	임대보증금	23,406,470
		두산팍캣코리아(주)	3,258,984	임대보증금	2,715,820
	합 계			807,597,792	

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

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

7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(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		
	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			(2,866,851)		
차감계			642,133,149		

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

<전기말>

(단위: 천원)				
차입처	이자율(%)	전기말	만기일(*2)	상환방법
교보생명보험(주)	5.45	61,600,000	2025-12-12	만기일시
삼성화재해상보험(주)		61,600,000		
중소기업은행	3개월 CD금리+1.62	61,600,000		
(주)우리은행		49,300,000		
(주)국민은행		92,300,000		
한국산업은행		61,600,000		
(주)신한은행		42,600,000		
신용협동조합중앙회		41,600,000		
서귀포신용협동조합외 20개 단위신용조합(*1)		20,000,000		
소계		492,200,000		
(-)유동성장기차입금		(492,200,000)		
차감계		-		

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

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

(*2) 대출약정서상 만기일은 2026년 1월 15일이나, 2025년 12월 12일에 조기 상환함.

주석5 및 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

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

구분	당기말		전기말	
발행할 주식의 총수	2,000백만주 (단, 제1종종류주 500백만주, 제2종종류주 500백만주, 보통주 1,000백만주)		2,000백만주 (단, 종류주 1,000백만주, 보통주 1,000백만주)	
1주당 금액	500원		500원	
발행한 주식수 (*1,2)	보통주식	6,000천주	보통주식	10,000천주
	제1종 종류주식	18,400천주	종류주식	22,260천주
	제2종 종류주식	4,000천주	-	-
자본금	보통주자본금	3,000백만원	보통주자본금	5,000백만원
	제1종 종류주자본금	9,200백만원	종류주자본금	11,130백만원
	제2종 종류주자본금	2,000백만원	-	-

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

(*2) 2025년 12월 3일자 이사회 및 임시주주총회 결의에 의거 당사는 보통주식 6,000천주, 제1종종류주식 18,400천주, 제2종종류주식 4,000천주를 유상증자(자본금:

14,200백만원, 납입자본: 142,000백만원, 주금납입일 : 2025년 12월 10일)하였습니다.

제1종종류주식 및 제2종종류주식은 의결권이 있는 것으로 정하고 있습니다. 제1종종류주식의 배당률은 제1종종류주식의 발행가액 총액에 3.40%(연환산 6.80%)로 보유한 부동산의 매각일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 배당가능이익에서 우선배당(미배당분은 다음 사업연도에 최우선배당)하며, 제2종종류주식 및 보통주식의 배당률은 제2종종류주식 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 제1종종류주식에 대하여 매각일까지 제1종종류주식의 배당률에 의한 배당금(미배당분 포함), 제1종종류주식 발행가액, 제2종종류주식 및 보통주식 대하여 매각일까지 제2종종류주식 및 보통주식의 배당률에 의한 배당금(미배당분 포함하며, 동순위), 제2종종류주식 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 제1종종류주식에 배당하며 남은 배당가능이익은 제2종종류주식 및 보통주식에 동 순위로 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

한편, 청산 등의 사유로 잔여재산을 분배하는 경우에는 제1종종류주식에 대하여 잔여재산 분배일까지 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 제1종종류주식 미배당금, 제1종종류주식 발행가액, 제2종종류주식 및 보통주식 대하여 잔여재산 분배일까지 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 제2종종류주식 및 보통주식 미배당금(동 순위), 제2종종류주식 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 제1종종류주식에 분배하며 남은 잔여재산은 제2종종류주식 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 1.5배를 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 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 책임임대차계약과 우선매수권

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

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

(2) 자산관리위탁계약

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

구분	수수료	비고
매입수수료	· Share Deal : 40억원 · 추가 매입(취득)하는 자산 : 별도 서면합의	· 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급
운용수수료	· 주식거래종결일(2025년 12월 12일)부터 2년이 경과하는 날까지 : 연간 9억원 · 주식거래종결일부터 2년이 경과한 날의 다음날부터 5년이 경과하는 날까지 : 연간 10억원 · 주식거래종결일부터 5년이 경과한 날의 다음날부터 7년이 경과하는 날까지 : 연간 11억원 · 주식거래종결일부터 7년이 경과한 이후 및 추가 매입자산에 대한 운용수수료 : 별도 서면합의	· 결산 주주총회 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급
매각기본수수료	매각가액의 0.5%	· 매각완결일(거래대가 수령일)로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	매각차익의 10%	· 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, 주식8에서 설명하고 있는 유상감자와 관련하여 당사는 당기 중 (주)코람코자산신탁에 2,370백만원의 매각기본수수료를 지급하였습니다. 또한, 당사는 당기 중 (주)코람코자산운용에 매입수수료로 4,000백만원을 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 20,000천원을 사무수탁수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 자산보관위탁계약

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

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

(5) 부동산관리위탁계약

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

(6) 부동산담보신탁계약

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

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사의 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

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

(단위: 천원)				
특수관계자 구분	특수관계자명	계정과목	당기	전기
기타 특수관계자	(주)코람코오피스우선주위탁 관리부동산투자회사	유상증자	70,000,000	-
		(주)두산	임대수익	958,163
	기타비용		7,587	7,463
	두산에너빌리티(주)	임대수익	14,434,067	14,434,067
		기타비용	94,667	93,124
		유상감자	74,955,991	-
		유상증자	30,000,000	-
	두산밥캣코리아(주)	임대수익	1,387,192	1,383,775
		기타비용	10,984	10,805

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

(단위: 천원)				
특수관계자 구분	특수관계자명	계정과목	당기말	전기말
기타 특수관계자	(주)두산	선급비용	15,050	15,050
		장기선급비용	60,737	68,324
		임대보증금(*1)	1,875,870	1,875,870
	두산에너빌리티(주)	선급비용	187,791	187,791
		장기선급비용	757,852	852,519
		임대보증금(*1)	23,406,470	23,406,470
	두산밥캣코리아(주)	선급비용	21,789	21,789
		장기선급비용	87,933	98,917
		임대보증금(*1)	2,715,820	2,715,820

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

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

11. 법인세비용 등

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

12. 부가가치세에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	4,800	4,800
감가상각비	4,145,742	4,127,515
세금과공과금(*)	1,963,397	43,108

(*) 간주임대료부가세를 포함한 금액임

13. 이익잉여금처분계산서

당사의 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제10(당)기	2025년 07월 01일 부터 2025년 12월 31일 까지	제9(전기)	2025년 01월 01일 부터 2025년 06월 30일 까지
처분예정일	2026년 03월 06일	처분확정일	2025년 08월 28일

(단위: 원)				
구분	제 10 기		제 9 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(48,876,578,612)		(24,061,893,132)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(28,581,935,236)		(24,454,419,742)	
2. 당기순이익(손실)	(20,294,643,376)		392,526,610	
II. 이익잉여금처분액		-		4,520,042,104
1. 배당금		-	4,520,042,104	
가. 현금배당금		-	4,520,042,104	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(48,876,578,612)		(28,581,935,236)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 배당금은 없으며, 전기 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<전기>

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

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	-	4,520,042,104
당기순이익(손실)	(20,294,643,376)	392,526,610
배당성향	-	1,151.53%

(3) 배당비율

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

15. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
자산재평가로 인한 토지의 증가	277,132,491	-
자산재평가로 인한 건물의 증가	306,004,119	-
장기차입금의 유동성대체	-	492,200,000
장기차입금 차입원가의 미지급	135,000	-
장기차입금 현재가치할인차금 상각	53,238	-
주식발행초과금의 이익잉여금 이입	-	4,290,556
유상증자 비용의 미지급	2,760,000	-

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2026년 3월 6일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.