

투자보고서

2025.04.01 부터 2025.09.30 까지

(제 3 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.12.29

회 사 명 :	주식회사 코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사			
대 표 이 사 :	주식회사 코람코자산신탁			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511,4층(삼성동,아이콘삼성)			
	(전화번호)	02-787-0000		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	부장
	(전화번호)	02-2251-7396	성명	박경준
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	부장
	(전화번호)	02-2251-7396	성명	박경준



Handwritten signature of Park Kyung-jun.

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	주식회사 코람코가치투자제4 의6호위탁관리자부동산투자회 사
(2) 설립일	2023.10.27
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511,4층(삼성동,아이콘삼성)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30 (단위: 원)
자산총계	874,349,170,887
부채총계	557,473,303,535
자본총계	316,875,867,352
자 본 금	10,222,100,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유
	-해산사유 ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑥ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우
	(2) 신용평가결과 해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	하나편드서비스(주)
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
직접 취득 자산	부동산	O
	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	53.80%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

(6) 공모관련 사항

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

* 2025.03.26~28 공모 청약, 납입일 2025.03.31, 효력발생일 2025.04.01

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2023.10.27 발기인총회
- 2023.10.27 회사설립(자본금 3억원)
- 2024.01.05 자산관리위탁계약체결(주)코람코자산신탁)
- 2024.01.05 자산보관위탁계약체결(엔에이치투자증권(주))
- 2024.01.05 일반사무위탁계약체결(하나편드서비스(주))
- 2024.01.05 자산보관위탁계약체결(주)우리은행)
- 2024.02.08 국토교통부 영업인가
- 2024.03.29 유상증자(증자후 자본금 105.1875억)
- 2024.03.29 부동산 매입(아크플레이스)
- 2024.04.26 유상감자(감자후 자본금 102.1875억)
- 2025.04.01 유상증자(증자후 자본금 102.221억) 일반공모모집

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
법인이사	(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가 2006.03.24 신탁업 인가	해당사항 없음
감독이사	유운준	1972.03.01	법무법인 한울	해당사항 없음
감독이사	박성언	1979.02.23	경은 회계서비스	해당사항 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	KTB투자증권 계장(2000.04~2002.10) 극동건설 대리(2006.01~2009.03) 코람코자산신탁/신탁지원팀장(2009.03~2023.06) 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

[2025.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	1,025,000	160,000	5,000	
기명식	종류주	856,250	160,000	5,000	제1종 종류주
기명식	종류주	670	160,000	5,000	제2종 종류주
기명식	종류주	162,500	160,000	5,000	제3종 종류주

※ 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)

의결권이 있는 주식수: 2,044,420주

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			
2023. 10.27	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2024. 03.29	유상 증자	보통주	1,025,000	160,000	5,000	5,125,000,000	5,425,000,000	3406.3%
2024. 03.29	유상 증자	종류주	856,250	160,000	5,000	4,281,250,000	9,706,250,000	3406.3%
2024. 03.29	유상 증자	종류주	162,500	160,000	5,000	812,500,000	10,518,750,000	3406.3%
2024. 04.26	유상 감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	10,218,750,000	-2.9%
2025. 04.01	유상 증자	종류주	670	160,000	5,000	3,350,000	10,222,100,000	0.03%

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	2025.0 3.26	2025.0 3.28	2025.0 3.31	2025.03.3 1	160,000	31,250	670	670	2%	2%

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.09.30 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			
주식회사 코람코가 치투자제4 호위탁관 리모부동 산투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	보통주	1,025,000			1,025,000		청약예외주 주	164,000
							(50.14%)			(50.14%)			

- ※ 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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	삼성화재해상 보험	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	293,750	14.37%	보험사	47,000	

※ 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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	6.67%	1,025,000	50.14%	
주요주주	1	6.67%	293,750	14.37%	
소액주주 - 개인	2	13.33%	670	0.03%	공모주주
소액주주 - 법인	11	73.33%	725,000	35.46%	
합 계	15	100.00%	2,044,420	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

회사는 상법 제462조 제1항에 따른 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 금전으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다.

배당금은 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다. 회사는 이익배당을 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 : 1,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 기
당기순이익		1,762,548,655	536,292,304	2,118,571,198	
상법상 이익배당한도		5,350,338,952	5,276,060,616	7,418,571,198	
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		5,350,338,952	5,276,060,616	7,418,571,198	0
당기감가상각비 등		2,284,189,721	1,322,210,706	977,495,825	-
배당가능이익		7,634,528,673	6,598,271,322	8,396,067,023	-
배당금	보통주	2,554,951,468	1,691,313,581	2,627,833,487	
	종류주	5,079,577,205	4,906,957,738	5,150,968,399	
주당 배당금	보통주	2,493	1,650	2,564	
	종류주	4,983	4,817	5,056	
배당수익율		2.43%	2.07%	4.84%	-
연환산배당율		4.85%	4.15%	5.19%	-

※ 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 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.09.30 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	삼성화재해상보험	250,000	6.25%	4.75%	1.50%	2.0	고정	부동산담보신탁, 근 질권(보험금청구 권, 예금채권)
차입금	현대해상화재보험	87,000	6.25%	4.75%	1.50%	2.0	고정	부동산담보신탁, 근 질권(보험금청구 권, 예금채권)
차입금	우리은행	58,000	6.25%	4.75%	1.50%	2.0	고정	부동산담보신탁, 근 질권(보험금청구 권, 예금채권)
차입금	농협생명보험	40,000	6.25%	4.75%	1.50%	2.0	고정	부동산담보신탁, 근 질권(보험금청구 권, 예금채권)
차입금	산림조합중앙회	40,000	6.25%	4.75%	1.50%	2.0	고정	부동산담보신탁, 근 질권(보험금청구 권, 예금채권)
차입금	농업협동조합중앙 회	35,000	6.25%	4.75%	1.50%	2.0	고정	부동산담보신탁, 근 질권(보험금청구 권, 예금채권)
차입금	엔에이치투자증권 (캡스톤일반사모투 자신탁45호의 신탁 업자 지위에서)	20,000	6.25%	4.75%	1.50%	2.0	고정	부동산담보신탁, 근 질권(보험금청구 권, 예금채권)

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



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	834,188	95.14	833,226	95.30	95.30	95.30
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
현금	41,270	4.71	40,107	4.59	4.59	4.59
기타 자산	1,386	0.16	1,016	0.12	0.12	0.12
총계	876,844	100.00	874,349	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	834,188	833,226			
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)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1	아크플레이스	오피스	서울특별시 강남구 역삼동 736-1	1998.02.27		2024.03.29 대출약정금의 120% 근저당권 설정(636,000,000천원) 임대차보증금의 전세권(2,840,833천원) 및 근저당권(11,770,455천원)	일반	4,172	62,725	2,218	

※ 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 아크플레이스	739,930	96,198					2,901		833,226	24,512	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

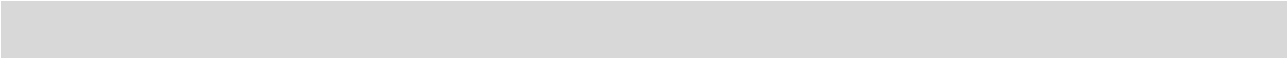
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1	아크플레이스	62,725.31	62,725.31	100.00%	18



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	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
MMDA	우리은행	변동금리	1,951	2,087	운영계좌
보통예금	우리은행	변동금리	2	2	이자유보계좌
보통예금	우리은행	변동금리	0	0	부가세대출 금입금계좌
보통예금	우리은행	변동금리	107	0	별단계좌
정기예금	신한은행	3.71%	3,405	0	질권설정
정기예금	하나은행	3.68%	10,000	0	
정기예금	하나은행	3.68%	3,000	0	
정기예금	하나은행	3.40%	3,000	3,000	
정기예금	농협은행	3.48%	3,000	0	
정기예금	수협은행	3.40%	5,000	0	
정기예금	우리은행	3.11%	6,294	0	질권설정
MMDA	수협은행	변동금리	5,512	10,188	
정기예금	하나은행	2.76%	0	10,000	
정기예금	신한은행	2.63%	0	3,405	질권설정
정기예금	농협은행	2.96%	0	5,045	
정기예금	우리은행	2.54%	0	6,380	질권설정



4. 기말 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	매출채권	103	103	
그 밖의 기타자산	미수수익	381	381	
그 밖의 기타자산	선급비용	380	380	
그 밖의 기타자산	선급법인세	152	152	
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				



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
MMDA	우리은행	변동금리	1,951	2,087
보통예금	우리은행	변동금리	2	2
보통예금	우리은행	변동금리	0	0
보통예금	우리은행	변동금리	107	0
정기예금	신한은행	3.71%	3,405	0
정기예금	하나은행	3.68%	10,000	0
정기예금	하나은행	3.68%	3,000	0
정기예금	하나은행	3.40%	3,000	3,000
정기예금	농협은행	3.48%	3,000	0

정기예금	수협은행	3.40%	5,000	0
정기예금	우리은행	3.11%	6,294	0
MMDA	수협은행	변동금리	5,512	10,188
정기예금	하나은행	2.76%	0	10,000
정기예금	신한은행	2.63%	0	3,405
정기예금	농협은행	2.96%	0	5,045
정기예금	우리은행	2.54%	0	6,380



4. 기타자산 변경내역

외상매출금 : 전기말 29,331,937원 / 당기말 102,871,205원 미수수익 : 전기말 792,406,516원 / 당기말 381,318,320원 미수금 : 전기말 7,239,856원 / 당기말 0원 선급금 : 전기말 240,069,360원 / 당기말 0원 선급비용 : 전기말 249,695,199원 / 당기말 379,863,577원 선납세금 : 전기말 66,972,160원 / 당기말 151,919,560원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	15,035,548,631	68.49%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	5,592,348,567	25.47%	
	기타수익	742,364,002	3.38%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	575,403,874	2.62%	
기타자산	기타자산 관련수익	7,227,967	0.03%	
기타		-	0.00%	
총 수 익		21,952,893,041	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 아크플레이스	15,035,548,631	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	아크플레이스	5,592,348,567	100.00%	

--

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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



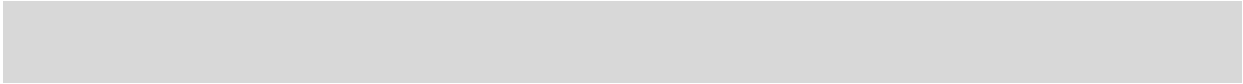
3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	우리은행	변동금리	68,066,439	13,550,196	운영계좌
보통예금	우리은행	변동금리	756	760	이자유보계좌
보통예금	우리은행	변동금리	52	53	부가세대출 금입금계좌
MMDA	수협은행	변동금리	13,863,013	124,403,493	
정기예금	신한은행	3.71%	62,907,610	1,745,827	질권설정
정기예금	하나은행	3.68%	183,242,459	17,949,098	
정기예금	하나은행	3.68%	54,972,737	6,863,328	
정기예금	하나은행	3.40%	50,790,030	51,139,728	
정기예금	우리은행	3.71%	13,533,627	0	
정기예금	우리은행	3.74%	48,643,796	0	
정기예금	우리은행	3.42%	63,140,967	0	질권설정
정기예금	수협은행	3.45%	33,327,945	0	
정기예금	농협은행	3.48%	37,130,138	15,846,287	
정기예금	수협은행	3.40%	38,657,534	45,643,835	
정기예금	우리은행	3.11%	36,465,816	65,184,281	질권설정
정기예금	하나은행	2.76%	0	121,742,467	
정기예금	신한은행	2.63%	0	40,730,707	질권설정
정기예금	농협은행	2.96%	0	51,957,478	
정기예금	우리은행	2.54%	0	18,646,336	질권설정

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	잡이익	7,227,967	0.96%	
2	부동산 기타수익	742,364,002	99.04%	



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	961,980,018	4.76%	
	기타비용	4,539,351,087	22.48%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		14,689,013,281	72.75%	이자비용 등
총 비 용		20,190,344,386	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	아크플레이스	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	735,750,000	735,750,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	1,549,358,114	1,549,358,114			
자산보관수수료	7,000,000	7,000,000			
일반사무 위탁수수료	30,000,000				30,000,000
기타지급수수료	138,537,400				138,537,400
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	961,980,018	961,980,018			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	1,257,480,511	1,257,480,511			
광고선전비	0				
보험료	13,984,869	13,984,869			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	146,015,000	146,015,000			
청소비	0				
수도광열비	829,762,593	829,762,593			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	370,200				370,200



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	0.7	%	투자대상자산 매입을 위한 위탁자의 총 투자금액의 0.7% (부동산 취득원가에 가산)		6,113,372,840
	성과보수(매입)		취득금액의		%	해당 없음		
	기본보수(운용)		총 사업비의	1.3	%	해당 보수기간의 연평균 출자금 원금 연0.45%에 해당하는 금액을 일할 계산한 금액	735,750,000	1,471,500,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%	<p>* 운용성과보수: 제3종 종류주식 및 보통주식 이익배당률이 해당 사업연도의 연평균 전순위대출 금리 이상이거나 이상일 것으로 예상될 때, 해당 사업연도 기준 제3종 종류주식 및 보통주식 이익배당률이 전순위 대출금리를 초과하는 요율에 연평균 출자금 원금을 곱한 금액을 일할 계산하여 추가로 지급(단, 해당 사업연도의 연평균 출자금 원금에 대해 연 0.45%로 일할 계산한 금액을 넘지 않는 것으로 함)한다.</p> <p>* 특별보수:위탁자가 제1종 종류주식에 관하여 위탁자의 주주들 사이에 2024. 3. 20. 체결한 주주간계약서(이후 변경된 계약을 포함함) 제5조에 따른 매도청구권(Call Option, 이하 "매도청구권")을 행사하여 매도청구권이 행사된 제1종 종류주식에 대해 기준 IRR에 따른 유상감자 등으로 출자금 원금이 감소될 경우, 해당 제1종 종류주식 성과차익의 15%에 해당하는 금액을 운영에 따른 자산가치 상승에 대한 보수로 지급한다.</p>		
	기본보수(매각)		매각금액의		%	투자금 집행일로부터 투자회수금 분배일까지의 기간 동안 연평균 출자금 원금에 대해 연 0.90%로 일할 계산한 금액에서 운영기간 동안 운용기본보수 및 운용성과보수로 지급한 금액을 차감한 금액을 지급한다.		
	성과보수(매각)		매각차익의		%	해당 없음		
사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스(주)	매 결산기마다 3,000만원(연간 6,000만원) 결산기 재무제표 승인일로부터 7일 이내에 지급				30,000,000	60,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	매 결산기마다 600만원(연간 1,200만원) 결산기 주주총회일로부터 7일 이내에 지급				6,000,000	12,000,000
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	매 결산기마다 100만원(연간 200만원) 결산기 주주총회일로부터 7일 이내에 지급				1,000,000	2,000,000
시설관리회사	위탁보수	롯데물산	월 230,510,000원 익월 10일 이내 지급				1,405,367,000	2,642,136,000
임대관리회사	위탁보수	롯데물산	월 18,198,840원 익월 10일 이내 지급				110,954,218	214,104,000
재산관리회사	위탁보수							

합 계	2,289,071,218	
-----	---------------	--

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전세 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전세 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경
우 예상 수수료를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 기
당해회사수익률	1.13	0.34	1.32	

※ 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

당기	제 3 기	기말	기준일	2025.09.30	현재
전기	제 2 기	기말	기준일	2025.03.31	현재

회사명: 주식회사 코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 3 (당)기 기말		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		41,122,896,028		39,655,955,287
1) 현금및현금성자산	12,277,093,804		7,571,224,759	
2) 단기금융상품	27,829,829,562		30,699,015,500	
3) 매출채권	102,871,205		29,331,937	
5) 미수수익	381,318,320		792,406,516	
7) 기타미수금			7,239,856	
8) 선급금			240,069,360	
9) 선급비용	379,863,577		249,695,199	
11) 선급법인세	151,919,560		66,972,160	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		833,226,274,859		837,188,254,877
1) 장기금융상품			3,000,000,000	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	833,226,274,859		834,188,254,877	
토지	739,929,728,914		739,929,728,914	
건물	96,198,001,806		96,198,001,806	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(2,901,455,861)		(1,939,475,843)	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		874,349,170,887		876,844,210,164
1. 유동부채		532,961,504,935		532,475,708,788
4) 기타선수금	2,230,545,475		3,179,199,268	
5) 선수수익	1,265,840		3,783,713	
6) 미지급금	1,764,737,040		2,263,052,429	
7) 미지급비용	137,945,202		206,917,805	
9) 부가세예수금	963,865,988		850,489,717	
13) 유동성장기차입금	527,863,145,390		525,972,265,856	
2. 비유동부채		24,511,798,600		22,452,350,000
5) 비유동보증금	24,511,798,600		22,452,350,000	
부 채 총 계		557,473,303,535		554,928,058,788
1. 자본금		10,222,100,000		10,218,750,000
1) 보통주자본금	5,125,000,000		5,125,000,000	
2) 종류주자본금	5,097,100,000		5,093,750,000	
2. 자본잉여금		301,303,428,400		306,314,139,760
1) 주식발행초과금	301,303,428,400		306,314,139,760	
3. 자본조정		0		107,200,000
2) 기타			107,200,000	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		5,350,338,952		5,276,061,616
자 본 총 계		316,875,867,352		321,916,151,376
부 채 및 자 본 총 계		874,349,170,887		876,844,210,164



II. 손익계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30

전기 제 2 기 기말 시작일 2024.10.01 종료일 2025.03.31

회사명: 주식회사 코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	10,835,584,537	21,370,261,200	9,708,674,518	20,349,380,681
2) 임대료수익	7,632,649,523	15,035,548,631	6,577,591,171	14,120,516,105
3) 관리비수익	2,820,217,762	5,592,348,567	2,756,511,761	5,491,798,640
7) 기타영업수익	382,717,252	742,364,002	374,571,586	737,065,936
II. 영업비용	2,946,902,183	5,670,238,705	2,759,080,011	5,911,704,614
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	369,885,247	735,750,000	363,832,420	735,750,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	765,815,971	1,549,358,114	691,902,805	1,406,859,754
8) 자산보관수수료	3,519,129	7,000,000	3,461,541	7,000,000
9) 일반사무위탁수수료	15,081,969	30,000,000	14,835,166	30,000,000
10) 기타지급수수료	126,747,400	138,537,400	6,386,147	21,201,547
12) 투자부동산감가상각비	480,990,009	961,980,018	480,990,009	961,980,018
14) 세금과공과	578,511,845	1,257,480,511	668,175,398	1,791,650,888
16) 보험료	6,953,600	13,984,869	9,311,077	18,873,290
21) 수선유지비	76,490,000	146,015,000	60,981,635	118,172,270
23) 수도광열비	522,824,333	829,762,593	459,124,633	820,005,487
29) 기타영업비용	82,680	370,200	79,180	211,360
III. 영업이익	7,888,682,354	15,700,022,495	6,949,594,507	14,437,676,067
IV. 영업외수익	260,061,270	582,631,841	323,747,256	709,452,338
1) 이자수익	255,933,215	575,403,874	321,921,071	704,742,919
10) 기타영업외수익	4,128,055	7,227,967	1,826,185	4,709,419
V. 영업외비용	7,303,451,706	14,520,105,681	7,337,571,513	14,610,836,101
1) 이자비용	7,303,451,706	14,512,865,825	7,337,571,513	14,610,836,101
10) 기타영업외비용		7,239,856		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	845,291,918	1,762,548,655	(64,229,750)	536,292,304
VII. 당기순이익(손실)	845,291,918	1,762,548,655	(64,229,750)	536,292,304
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	845,291,918	1,762,548,655	(64,229,750)	536,292,304
X I. 주당손익	413	862	(31)	262



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30

전기 제 2 기 기말 시작일 2024.10.01 종료일 2025.03.31

회사명: 주식회사 코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분예정일	2025.12.24	처분확정일	2025.06.26
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		5,350,338,952		5,276,061,616
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(1,322,209,703)		(360,230,688)	
2. 당기순이익(손실)	1,762,548,655		536,292,304	
4. 기타	4,910,000,000		5,100,000,000	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(7,634,528,673)		(6,598,271,319)
4. 배당금	7,634,528,673		6,598,271,319	
보통주현금배당금	2,554,951,468		1,691,313,581	
종류주현금배당금	5,079,577,205		4,906,957,738	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,284,189,721)		(1,322,209,703)



IV. 현금흐름표

당기 제 3 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.09.30
전기 제 2 기 기말 시작일 2024.10.01 종료일 2025.03.31

회사명: 주식회사 코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		5,434,954,426		5,530,978,007
1. 당기순이익(손실)		1,762,548,655		536,292,304
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		14,899,441,969		14,868,073,200
이자수익	(575,403,874)		(704,742,919)	
이자비용	14,512,865,825		14,610,836,101	
감가상각비	961,980,018		961,980,018	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		562,378,026		2,207,291,907
매출채권의 변동	(73,539,268)		34,309,625	
기타미수금의 변동	7,239,856			
선급금의 변동	36,330,000		(240,069,360)	
선급비용의 변동	(130,168,378)		211,001,499	
기타선수금의 변동	610,794,807		1,753,728,859	
선수수익의 변동	(2,517,873)		2,242,172	
미지급금의 변동	(499,137,389)		552,894,345	
예수금의 변동	113,376,271		(106,815,233)	
보증금의 변동	500,000,000			
5. 이자의 지급		(12,690,958,894)		(12,466,326,810)
6. 이자의 수취		986,492,070		434,885,256
7. 법인세의 납부		(84,947,400)		(49,237,850)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		5,869,185,938		3,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		30,699,015,500		3,000,000,000
기타	30,699,015,500		3,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(24,829,829,562)		0
기타	24,829,829,562			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(6,598,271,319)		(7,671,601,886)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		107,200,000
기타			107,200,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(6,598,271,319)		(7,778,801,886)
배당금의 지급	6,598,271,319		7,778,801,886	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		4,705,869,045		859,376,121
VI. 현금및현금성자산의 순증감		4,705,869,045		859,376,121
VII. 기초 현금및현금성자산		7,571,224,759		6,711,848,638
VIII. 기말 현금및현금성자산		12,277,093,804		7,571,224,759



V. 자본변동표

		당기 제 3 기	기말	시작일	2025.04.01	종료일	2025.09.30		
		전기 제 2 기	기말	시작일	2024.10.01	종료일	2025.03.31		
회사명: 주식회사 코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사								(단위: 원)	
구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계	
2024.10.01(전기초)	10,218,750,000	311,414,139,760			7,418,571,198			329,051,460,958	
당기순이익					536,292,304			536,292,304	
신주청약증거금			107,200,000					107,200,000	
자본잉여금전입		-5,100,000,000			5,100,000,000			0	
현금배당					-7,778,801,886			-7,778,801,886	
2025.03.31(전기말)	10,218,750,000	306,314,139,760	107,200,000		5,276,061,616			321,916,151,376	
2025.04.01(당기초)	10,218,750,000	306,314,139,760	107,200,000		5,276,061,616			321,916,151,376	
당기순이익					1,762,548,655			1,762,548,655	
유상증자	3,350,000	-100,711,360						-97,361,360	
신주청약증거금			-107,200,000					-107,200,000	
자본잉여금 전입		-4,910,000,000			4,910,000,000			0	
배당금의 지급					-6,598,271,319			-6,598,271,319	
2025.09.30(당기말)	10,222,100,000	301,303,428,400	0		5,350,338,952			316,875,867,352	



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

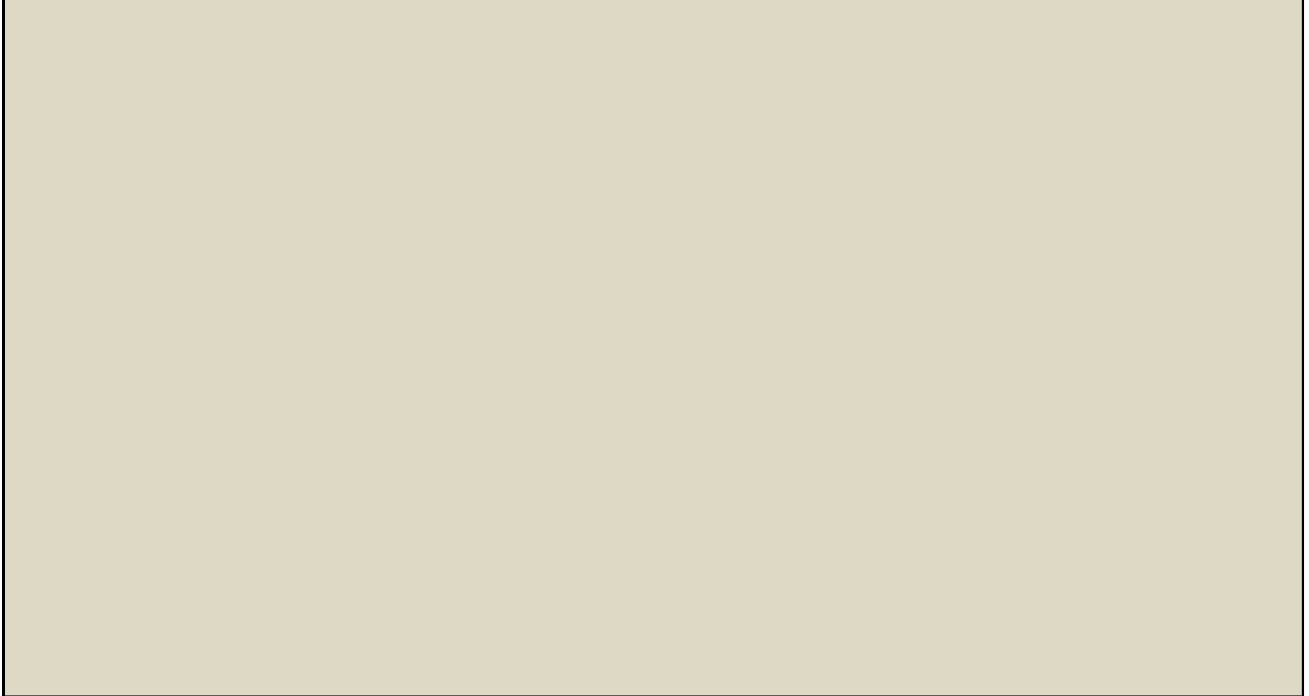
감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

특별관계자

- (주)코람코가치투자부동산제4호위탁관리모부동산투자회사(지배회사)
- (주)코람코자산신탁(법인이사)
- 삼성화재해상보험(기타주주 지분율 14.37%)

주요 거래내역

- 코람코자산신탁: 735,750,000원(자산관리수수료)
- 삼성화재해상보험: 5,953,767,125원(이자비용)

* 임직원 및 그 특별관계자, 주식보유비율 10%이상 주주와의 거래만 기재하여, 주식 특수관계자의 거래내역과 내용이 다를수 있음

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 3(당) 기말 2025년 09월 30일 현재

제 2(전) 기말 2025년 03월 31일 현재

주식회사 코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산 투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2023년 10월 27일에 설립되었으며, 2024년 2월 8일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 부동산투자회사 증권을 매매하거나, 직접 부동산을 취득·관리·처분, 개발 및 임대차하는 방법 등으로 자산을 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당사는 부동산투자회사법에 따라 회사를 대표하고 업무를 총괄하는 법인이사 1인과 법인이사의 업무집행을 감독하는 감독이사 2인을 두고 있습니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법에 따라 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁을 법인이사로 선임하고 있습니다.

당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘 삼성)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 10월 1일과 4월 1일에 개시)이나, 최초사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 설립등기일의 익년도 9월 30일 까지로 합니다.

당기말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
주주	주식의 종류	주식수(주)	금액	지분율
(주)코람코가치투자제4의6호위탁관리모부동산투자회사	보통주	1,025,000	5,125,000	50.13%
삼성화재해상보험(주)	제1종 종류주	293,750	1,468,750	14.36%
현대캐피탈(주)	제1종 종류주	125,000	625,000	6.11%
현대해상화재보험(주)	제1종 종류주	93,750	468,750	4.59%
(주)에이치프라임위탁관리부동산투자회사	제1종 종류주	93,750	468,750	4.59%
(주)우리은행	제1종 종류주	62,500	312,500	3.06%

(단위: 천원)				
주주	주식의 종류	주식수(주)	금액	지분율
농협생명보험(주)	제1종 종류주	62,500	312,500	3.06%
산림조합중앙회	제1종 종류주	62,500	312,500	3.06%
엔에이치투자증권(주) (*1)	제1종 종류주	62,500	312,500	3.06%
기타	제2종 종류주	670	3,350	0.03%
(주)코람코자산신탁	제3종 종류주	106,250	531,250	5.20%
롯데물산(주)	제3종 종류주	25,000	125,000	1.22%
(주)에스원	제3종 종류주	21,875	109,375	1.07%
(주)장풍아도르	제3종 종류주	9,375	46,875	0.46%
합 계		2,044,420	10,222,100	100.00%

(*1) 캡스톤일반사모투자신탁45호의 신탁업자

2. 중요한 회계정책

당사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

당사는 주식회사의외부감사에관한법률 제13조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계 기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

2) 측정기준

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

3) 추정과 판단

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

를 경우 이러한 추정치와 실제 결과는 다를 수 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다. 또한 차기 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 미래에 대한 가정과 보고기간말 현재 추정 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다.

① 공정가치의 결정

관측 가능한 시장가격이 없는 금융자산과 금융부채의 공정가치 결정을 위해서는 가치평가 기법들이 요구됩니다. 빈번한 거래가 이루어지지 않고 가격의 투명성이 낮은 금융상품의 경우, 공정가치의 객관성은 낮아지고 유동성, 집중도, 시장요소의 불확실성, 가격결정의 가정 및 기타 위험에 대한 광범위한 판단이 요구됩니다. 경영자는 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 평가기법과 가정들이 적절하다고 믿고 있습니다.

(2) 영업부문

당사는 기업회계기준서 제1108호 '영업부문'에 따른 보고부문이 단일부문으로 구성되어 있습니다.

(3) 현금및현금성자산

당사는 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함됩니다.

(4) 금융자산

1) 인식 및 최초 측정

매출채권과 발행 채무증권은 발행되는 시점에 최초로 인식됩니다. 다른 금융상품과 금융부채는 당사가 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 인식됩니다.

유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권을 제외하고는, 최초 인식시점에 금융자산이나 금융부채를 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산 또는 당기손익-공정가치 측정 금융부채가 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가감합니다. 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권은 최초에 거래가격으로 측정합니다.

2) 분류 및 후속측정

당사는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 상각후원가측정 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품, 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품, 당기손익-공정가치 측정 범주로 분류하고, 복합계약이 금융자산을 주계약으로 포함하는 경우에는 내재파생상품을 분리하지 않고 해당 복합계약 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

금융자산은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고, 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 상각후원가로 측정됩니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

채무상품은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

단기매매를 위해 보유하는 것이 아닌 지분상품의 최초 인식 시에 당사는 그 투자지분의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 수 있는 최소 불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택은 금융상품 별로 이루어집니다.

상기에서 설명한 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 모든 금융자

산은 모든 파생 금융자산을 포함하여 당기손익-공정가치로 측정합니다. 당사는 상각 후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 요구사항을 충족하는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우에는 최초 인식시점에 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만, 이러한 지정은 취소할 수 없습니다.

다음 회계정책은 금융자산의 후속측정에 적용합니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 이자 혹은 배당금 수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식합니다.
상각후원가 측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가는 손상차손에 의해 감소됩니다. 이자수익, 외화환산손익 및 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 제거에 따르는 손익도 당기손익으로 인식합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익, 외화환산손익과 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 기타 순손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 제거시에 기타포괄손익에 누적된 손익은 당기손익으로 재분류합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 배당금은 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 당기손익으로 인식합니다. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식하고 절대로 당기손익으로 재분류되지 않습니다.

3) 제거

금융자산

당사는 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우, 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도하고 이전된 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 실질적으로 이전한 경우, 또는 당사가 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유 또는 이전하지 아니하고 금융자산을 통제하고 있지 않은 경우에 금융자산을 제거합니다.

당사가 재무상태표에 인식된 자산을 이전하는 거래를 하였지만, 이전되는 자산의 소유에 따른 대부분의 위험과 보상을 보유하고 있는 경우에는 이전된 자산을 제거하지 않습니다.

4) 상계

당사는 당사가 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 갖고 있고, 차액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시합니다.

(5) 금융자산의 손상

1) 금융상품과 계약자산

당사는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품
- 기업회계기준서 제1115호에서 정의된 계약자산

당사는 12개월 기대신용손실로 측정되는 다음의 금융자산을 제외하고는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다.

- 보고기간말에 신용위험이 낮다고 결정된 채무증권
- 최초 인식 이후 신용위험(즉, 금융자산의 기대존속기간동안에 걸쳐 발생할 채무불이행 위험)이 유의적으로 증가하지 않은 기타 채무증권과 은행예금

매출채권과 계약자산에 대한 손실충당금은 항상 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 신용위험이 최초 인식 이후 유의적으로 증가했는지를 판단할 때와 기대신용손실을 추정할 때, 당사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 당사의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

당사는 금융자산의 신용위험은 연체일수가 30일을 초과하는 경우에 유의적으로 증가한다고 가정합니다.

당사는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

- 채무자가 회사가 소구활동을 하지 않으며, 회사에게 신용의무를 완전하게 이행하지 않을 것 같은 경우
- 금융자산의 연체일수가 90일을 초과한 경우

전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실입니다.

12개월 기대신용손실은 보고기간 말 이후 12개월 이내(또는 금융상품의 기대 존속기간이 12개월 보다 적은 경우 더 짧은 기간)에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실을 나타내는 전체기간 기대신용손실의 일부입니다.

기대신용손실을 측정할 때 고려하는 가장 긴 기간은 당사가 신용위험에 노출되는 최장 계약기간입니다.

2) 기대신용손실의 측정

기대신용손실은 신용손실의 확률가중추정치입니다. 신용손실은 모든 현금부족액(즉, 계약에 따라 지급받기로 한 모든 계약상 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 모든 계약상 현금흐름의 차이)의 현재가치로 측정됩니다. 기대신용손실은 해당 금융자산의 유효이자율로 할인됩니다.

3) 신용이 손상된 금융자산

매 보고기간말에, 당사는 상각후원가로 측정되는 금융자산과 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무증권의 신용이 손상되었는지 평가합니다. 금융자산의 추정미래현금흐름에 악영향을 미치는 하나 이상의 사건이 발생한 경우에 해당 금융자산은 신용이 손상된 것입니다.

금융자산의 신용이 손상된 증거는 다음과 같은 관측 가능한 정보를 포함합니다.

- 발행자나 차입자의 유의적인 재무적 어려움
- 채무불이행이나 90일 이상 연체와 같은 계약 위반
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적이나 계약상 이유로 당초 차입조건의 불가피한 완화
- 차입자의 파산가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
- 재무적 어려움으로 인해 해당 금융자산에 대한 활성시장 소멸

4) 채무상대표 상 신용손실충당금의 표시

상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 해당 자산의 장부금액을 감소시키는 대신에 손실충당금을 기타포괄손익에 인식합니다.

5) 제각

금융자산의 계약상 현금흐름 전체 또는 일부의 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우 해당 자산을 제거합니다. 당사는 유사자산의 회수에 대한 과거 경험에 근거하여 제각의 시기와 금액을 개별적으로 평가합니다. 당사는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 당사의 만기가 된 금액의 회수 절차에 따라 회수활동의 대상이 될 수 있습니다.

(6) 비금융자산의 손상

종업원급여에서 발생한 자산, 재고자산, 이연법인세자산 및 매각예정으로 분류되는 비유동자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금

창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(7) 금융부채 및 지분상품

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

1) 지분상품

지분상품은 기업의 자산에서 모든 부채를 차감한 후의 잔여지분을 나타내는 모든 계약입니다. 당사가 발행한 지분상품은 발행금액에서 직접발행원가를 차감한 순액으로 인식됩니다. 자기지분상품을 재취득하는 경우, 이러한 지분상품은 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 않습니다.

2) 당기손익-공정가치측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

그러나 금융부채를 당기손익-공정가치측정 항목으로 지정하는 경우에 부채의 신용위험 변동으로 인한 금융부채의 공정가치 변동금액은 부채의 신용위험 변동효과를 기타포괄손익으로 인식하는 것이 당기손익에 회계불일치를 일으키거나 확대하는 것이 아니라면 기타포괄손익으로 인식합니다. 부채의 나머지 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익으로 인식된 금융부채의 신용위험으로 인한 공정가치 변동은 후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않으며, 대신 금융부채가 제거될 때 이익잉여금으로 대체됩니다.

3) 상각후원가측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대가이거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우에 해당하지 않는 경우 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 유효이자율법은 금융부채의 상각후원가를 계산하고 관련 기간에 걸쳐 이자비용을 배분하는 방법입니다.

4) 금융부채의 제거

당사는 당사의 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 금융부채를 제거합니다. 제거되는 금융부채의 장부금액과 지급하거나 지급할 대가의 차이는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(8) 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수인 50년 동안 정액법으로 상각됩니다.

(9) 차입원가

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

(10) 납입자본

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

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

로 인식하고 있습니다.

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

(11) 리스

당사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

(12) 수익

당사는 기업회계기준서 제1115호의 5단계 수익인식 모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행시 수익 인식)을 적용하여 수익을 인식하고 있습니다.

(13) 금융수익과 비용

당사의 금융수익과 금융비용은 이자수익 및 이자비용으로 구성되어 있습니다. 이자수익과 이자비용은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(14) 법인세

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

1) 당기법인세

당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 법인세비용차감전순이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 포괄손익계산서상 손익과 차이가 있

습니다. 당사의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

2) 이연법인세

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

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

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

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

(15) 주당이익

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

(16) 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. 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
보통예금	12,277,094	7,571,225

4. 금융상품

(1) 당기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
정기예금	27,829,830	-	30,699,016	3,000,000

(2) 당기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	사용제한 내용
정기예금	9,785,011	질권설정

5. 매출채권및기타채권

당기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
매출채권	102,871	29,332
미수금	-	7,240
미수수익	381,318	792,407
합 계	484,189	828,979

6. 기타유동자산

당기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선급금	-	240,069
선급비용	379,864	249,695
합 계	379,864	489,764

7. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
토지	739,929,729	-	739,929,729
건물	96,198,002	(2,901,456)	93,296,546
합 계	836,127,731	(2,901,456)	833,226,275

② 전기말

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
토지	739,929,729	-	739,929,729
건물	96,198,002	(1,939,476)	94,258,526
합 계	836,127,731	(1,939,476)	834,188,255

토지 및 건물은 장기차입금과 관련하여 부동산담보신탁계약으로 우선수익권이 설정되어 있습니다(주석 20참조).

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

① 당기

(단위: 천원)			
구 분	토지	건물	합 계
기초	739,929,729	94,258,526	834,188,255
감가상각	-	(961,980)	(961,980)
기말	739,929,729	93,296,546	833,226,275

② 전기

(단위: 천원)			
구 분	토지	건물	합 계
기초	739,929,729	95,220,506	835,150,235
감가상각	-	(961,980)	(961,980)
기말	739,929,729	94,258,526	834,188,255

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

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익	21,370,261	20,349,381
영업비용	4,721,033	5,080,626

8. 매입채무및기타채무

당기말과 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미지급금	1,764,737	-	2,263,052	-
미지급비용	137,945	-	206,918	-
임대보증금	-	24,511,799	-	22,452,350
합 계	1,902,682	24,511,799	2,469,970	22,452,350

9. 기타유동부채

당기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선수금	2,230,545	3,179,199
선수수익	1,266	3,784
부가세예수금	963,866	850,490
합 계	3,195,677	4,033,473

10. 차입금

당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종만기일	상환방법
삼성화재해상보험	4.75	250,000,000	250,000,000	2026-03-29	만기일시상환
현대해상화재보험	4.75	87,000,000	87,000,000		
우리은행	4.75	58,000,000	58,000,000		
농협생명보험	4.75	40,000,000	40,000,000		
산림조합중앙회	4.75	40,000,000	40,000,000		
농업협동조합중앙회	4.75	35,000,000	35,000,000		
엔에이치투자증권	4.75	20,000,000	20,000,000		
소 계		530,000,000	530,000,000		
차감 : 장기차입금현재가치할인차금		(2,136,855)	(4,027,734)		
차감계		527,863,145	525,972,266		
유동성 대체		(527,863,145)	(525,972,266)		
차감계		-	-		

상기 차입금과 관련하여 당사의 보험금수령권 및 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다(주석 20 참조).

11. 자본금

(1) 당기말 현재 당사의 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
주식의 종류	발행할주식의 총수(주)	발행한 주식수(주)	1주당 금액(원)	자본금
보통주	50,000,000	1,025,000	5,000	5,125,000
제1종종류주	50,000,000	856,250	5,000	4,281,250
제2종종류주		670	5,000	3,350
제3종종류주		162,500	5,000	812,500
합 계	100,000,000	2,044,420		10,222,100

(2) 종류주식

당사는 발행주식총수의 100분의 50을 초과하지 않는 범위내에서 종류주식을 발생할 수 있으며, 종류주식은 보통주식과 동일하게 의결권이 인정됩니다. 당사는 매 결산기에 1종 종류주식에 대하여 발행가액의 연 6.8%(이하 "우선배당률")에 해당하는 금액을 1순위로 배당하고, 어느 결산기에 1종 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못하는 경우에는 미배당금액을 다음 사업연도의 배당 시에 누적하여 배당합니다. 매 결산기에 2종 종류주식에 대하여 발행가액의 연 7.0%(이하 "우선배당률")에 해당하는 금액을 2순위로 배당하고, 어느 결산기에 2종 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못하는 경우에는 미배당금액을 다음 사업연도의 배당 시에 누적하여 배당합니다. 그 후 남은 이익은 제3종 종류주식 및 보통주식의 수에 비례하여 배당합니다.

당사는 청산 잔여재산 분배에 있어서는 다음과 같이 분배합니다.

- 1) 제1종 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 누적된 미배당분을 우선 분배
- 2) 제2종 종류주식에 대하여 누적된 미배당분이 있는 경우, 누적된 미배당분을 우선 분배
- 3) 제1종 종류주식의 출자금 원금에 이를 때까지 분배하되, 분배하고 남은 잔여재산은 제2종 종류주식의 출자금 원금에 이를 때까지 분배 후, 분배하고 남은 잔여재산은 제3종 종류주식 및 보통주식의 출자금 원금에 이를 때까지 주식수에 비례하여 분배
- 4) 분배하고 남은 잔여재산의 100분의 15는 제1종 종류주식에 분배하고, 100분의 85는 제3종 종류주식 및 보통주식의 주식수에 비례하여 분배

(3) 당기 및 전기 중 자본금 등의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	주식수	자본금	주식발행초과금	신주청약증거금	합 계
전기초	2,043,750	10,218,750	311,414,140	-	321,632,890
자본잉여금 전입	-	-	(5,100,000)	-	(5,100,000)
신주청약	-	-	-	107,200	107,200
전기말	2,043,750	10,218,750	306,314,140	107,200	316,640,090
당기초	2,043,750	10,218,750	306,314,140	107,200	316,640,090
유상증자	670	3,350	(100,712)	(107,200)	(204,562)
지분잉여금 전입	-	-	(4,910,000)	-	(4,910,000)
당기말	2,044,420	10,222,100	301,303,428	-	311,525,528

12. 기타불입자본

당기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	301,303,428	306,314,140
신주청약증거금	-	107,200
합 계	301,303,428	306,421,340

13. 이익잉여금처분계산서

당기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제 2(당) 기	2025년 04월 01일 부터 2025년 09월 30일 까지	제 1(전) 기	2024년 10월 31일 부터 2025년 03월 31일 까지
처분예정일	2025년 12월 24일	처분확정일	2025년 06월 26일

주식회사 코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 미처분이익잉여금		5,350,338,952		5,276,061,616
1. 전기이월미처분이익잉여금(결손금)	(1,322,209,703)		(360,230,688)	
1. 자본잉여금의 전입	4,910,000,000		5,100,000,000	
2. 당기순이익	1,762,548,655		536,292,304	
II. 이익잉여금처분액		7,634,528,673		6,598,271,319
1. 배당금	7,634,528,673		6,598,271,319	
가. 현금배당	7,634,528,673		6,598,271,319	
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(2,284,189,721)		(1,322,209,703)

14. 배당금

(1) 당기 및 전기 중 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위:원)					
구 분	제1종 종류주식	제2종 종류주식	제3종 종류주식	보통주	합 계
배당금총액(원)	4,670,761,644	3,762,279	405,053,282	2,554,951,468	7,634,528,673
발행주식수(주)	856,250	670	162,500	1,025,000	2,044,420
1주당 배당금(원)	5,455	5,615	2,493	2,493	3,734
1주당 액면가액(원)	5,000	5,000	5,000	5,000	-
배당률	109.10%	112.31%	49.85%	49.85%	-

② 전기

(단위:원)				
구 분	제1종 종류주식	제3종 종류주식	보통주	합 계
배당금총액(원)	4,638,822,661	268,135,077	1,691,313,581	6,598,271,319
발행주식수(주)	856,250	162,500	1,025,000	2,043,750
1주당 배당금(원)	5,418	1,650	1,650	3,229
1주당 액면가액(원)	5,000	5,000	5,000	-
배당률	108.35%	33.00%	33.00%	-

(2) 당기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
배당금총액	7,634,529	6,598,271
당기순이익	1,762,549	536,292
배당성향	433.15%	1,230.35%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조에 따라 당해 사업연도 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 이사회가 결정하며, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 영업수익 및 영업비용

당기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익:		
임대료수익	15,035,549	14,120,516
관리수익	5,592,349	5,491,799
회입수익	289,666	298,776
기타수익	452,698	438,290
합 계	21,370,262	20,349,381
영업비용:		
자산관리수수료	735,750	735,750
자산보관수수료	7,000	7,000
사무수탁수수료	30,000	30,000
부동산관리위탁수수료	1,302,957	1,406,860
수도광열비	829,763	820,005
세금과공과	1,219,932	1,754,736
투자부동산상각비	961,980	961,980
유지관리비	246,401	-
수선비	146,015	118,172
보험료	13,985	18,873
지급수수료	138,538	21,202
간주임대료	37,548	36,915
기타비용	371	212
합 계	5,670,240	5,911,705
영업이익	15,700,022	14,437,676

16. 금융수익 및 금융비용

당기 및 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	575,404	704,743
금융비용:		
이자비용	14,512,866	14,610,836

17. 기타수익 및 기타비용

당기 및 전기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기타수익:		
잡이익	7,228	4,709
기타비용:		
잡손실	7,240	-

18. 법인세비용

(1) 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	1,762,549	536,292
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율	(*)	(*)

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제51조 제2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

19. 주당손익

(1) 당기 및 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
당기순이익	1,762,548,655	536,292,304
종류주배당금(*1)	4,117,597,187	3,944,978,723
보통주 당기순이익(손실)	(2,355,048,532)	(3,408,686,419)
가중평균유통보통주식수	1,025,000	1,025,000
기본주당이익(손실)	(2,298)	(3,326)

(*1) 종류주배당금은 감가상각비를 당기순이익에 우선하여 재원으로 지급하는 것을 가정함에 따라 상기 종류주배당금은 총 종류주배당금에서 감가상각비 배당액을 차감한 금액입니다.

(2) 당기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	1,025,000	183	187,575,000
합 계			187,575,000
일수			183
가중평균유통보통주식수			1,025,000

② 전기

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	1,025,000	182	186,550,000
합 계			186,550,000
일수			182
가중평균유통보통주식수			1,025,000

20. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

(단위: 천원)				
보험종류	보험가입자산	부보금액	보험료	보험회사명
재산종합보험(*1)	투자부동산	363,640,170	21,614	삼성화재해상보험(주)
영업배상책임보험		5,000,000	5,477	
승강기사고배상책임보험		80,000	476	
가스사고배상책임보험		1,000,000	20	
합 계		369,720,170	27,588	

(*1) 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 삼성화재해상보험(주) 등이 1순위 근질권으로 설정되어 있습니다.

(2) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 당사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 자산운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 당사가 (주)코람코자산신탁에게 지급하는 매입보수는 투자대상자산에 대한 금원의 0.7%를 지급합니다. 운용기본보수는 해당 보수기간의 연평균 출자금 원금에 대해 연 0.45%로 일할 계산한 금액을 투자금 집행일로부터 투자회수금분배일까지의 기간동안 지급합니다. 운용성과보수는 제3종 종류주식 및 보통주식 이익배당률이 해당 사업연도의 연평균 선순위대출 금리이상이거나 이상일 것으로 예상될때, 해당 사업연도 기준 제3종 종류주식 및 보통주식 이익배당률이 선순위 대출금리를 초과하는 요율에 연평균 출자금 원금을 곱한 금액을 일할 계산하여 해당사업연도의 연평균 출자금 원금에 대해 연 0.45%로 일할계산한 금액을 한도안에 추가로 지급합니다.

(3) 일반사무관리계약

당사는 하나펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 60백만원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권(주)과 증권, 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산) 관련 업무 위탁계약을 체결하여 연간 12백만원의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다. 또한 우리은행과 부동산의 보관, 처분 및 해산(청산)관련 업무위탁계약을 체결하여 연간 2백만원을 지급하고 있습니다.

(5) 담보제공자산

당기말 현재 당사의 담보제공자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	담보권자	담보권	설정금액	관련채무	관련채무금액
부동산담보신탁(*1)	삼성화재해상보험(주) 외 6개 제1순위우선수익자	우선수익권	636,000,000	장기차입금	530,000,000
토지,건물	네이버(주)	근저당권	972,933	임대보증금	810,778
토지,건물	(주)스타벅스커피코리아	근저당권	6,000	임대보증금	6,000
토지,건물	마블세미컨덕터코리아(유)	근저당권	275,851	임대보증금	295,880
토지,건물	(주)비바리퍼블리카	근저당권	8,795,116	임대보증금	7,329,263
토지,건물	백톤디킨슨코리아(주)	근저당권	1,720,555	임대보증금	1,600,414
건물	워너브러더스코리아(주)	전세권	831,781	임대보증금	1,152,158
건물	(주)스타벅스커피코리아	전세권	200,000	임대보증금	200,000
건물	아이콘클리니컬리서치코리아(주)	전세권	751,036	임대보증금	1,194,830
건물	롯데캐피탈(주)	전세권	614,484	임대보증금	4,019,750
건물	(주)노루홀딩스	전세권	443,532	임대보증금	1,061,209
단기금융상품	롯데캐피탈(주)	근질권	3,405,266	임대보증금	4,019,750

(*1) 당사의 토지와 건물은 (주)우리는행에 담보신탁되어 있습니다.

상기 부동산 외에 당사의 예금채권 및 보험금청구권에 대하여 대주단에게 근질권을 설정하였습니다.

(6) 제공받은 지급보증

당기말 현재 당사가 제공받은 지급보증 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
제공자명	보증금액	내용
Bank of America	891,856	이베이제팬(유) 임대차계약에 따른 임대보증금 보증

21. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
(주)코람코가치투자부동산제4호위탁관리모부동산투자회사	지배회사
(주)코람코자산신탁	법인이사
삼성화재해상보험(주)	기타주주
현대해상화재보험(주)	기타주주
(주)우리은행	기타주주
농협생명보험(주)	기타주주
산림조합중앙회	기타주주
엔에이치투자증권(주) (캡스톤일반사모투자신탁45호의 신탁업자 지위에서)	기타주주
롯데물산(주)	기타주주

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

(단위:천원)				
특수관계자명	당기		전기	
	영업비용	이자비용	영업비용	이자비용
삼성화재해상보험(주)	-	5,953,767	-	5,913,055
현대해상화재보험(주)	-	2,071,911	-	2,057,743
(주)우리은행	-	1,381,274	-	1,371,829
농협생명보험(주)	-	952,603	-	946,089
산림조합중앙회	-	952,603	-	946,089
엔에이치투자증권(주)	-	476,301	-	473,044
롯데물산(주)	1,531,659	-	1,525,032	-
(주)코람코자산신탁	735,750	-	735,750	-

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

(단위:천원)				
특수관계자명	당기		전기	
	차입금	기타채무	차입금	기타채무
삼성화재해상보험(주)	250,000,000	65,068	250,000,000	97,603
현대해상화재보험(주)	87,000,000	22,644	87,000,000	33,966
(주)우리은행	58,000,000	15,096	58,000,000	22,644
농협생명보험(주)	40,000,000	10,411	40,000,000	15,616
산림조합중앙회	40,000,000	10,411	40,000,000	15,616
엔에이치투자증권(주)	20,000,000	5,205	20,000,000	7,808
롯데물산(주)	-	-	-	-
(주)코람코자산신탁	-	735,750	-	735,750

22. 범주별 금융상품

(1) 당기말과 전기말 현재 범주별 금융자산 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가 측정 금융자산	공정가치
현금및현금성자산	12,277,094	12,277,094
단기금융상품	27,829,830	27,829,830
매출채권및기타채권	484,190	484,190
합 계	40,591,114	40,591,114

② 전기말

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가 측정 금융자산	공정가치
현금및현금성자산	7,571,225	7,571,225
단기금융상품	30,699,016	30,699,016
매출채권및기타채권	828,978	828,978
장기금융상품	3,000,000	3,000,000
합 계	42,099,219	42,099,219

(2) 당기말과 전기말 현재 범주별 금융부채 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가 측정 금융부채	공정가치
매입채무및기타채무	1,902,682	1,902,682
장기매입채무및기타채무	24,511,799	24,511,799
유동성장기차입금	527,863,145	527,863,145
합 계	554,277,626	554,277,626

② 전기말

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가 측정 금융부채	공정가치
매입채무및기타채무	2,469,970	2,469,970
장기매입채무및기타채무	22,452,350	22,452,350
유동성장기차입금	525,972,266	525,972,266
합 계	550,894,586	550,894,586

(3) 범주별손익

당기 및 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)			
구 분	상각후원가 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융부채	합 계
이자수익	575,404	-	704,743
이자비용	-	14,512,866	14,610,836

② 전기

(단위: 천원)			
구 분	상각후원가 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융부채	합 계
이자수익	704,743	-	704,743
이자비용	-	14,610,836	14,610,836

23. 위험관리

(1) 금융위험관리

당사는 경영활동과 관련하여 신용위험, 유동성위험 및 시장위험 등 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 당사는 금융위험이 경영에 미칠 수 있는 불리한 효과를 최소화하기 위해 노력하고 있습니다.

1) 신용위험관리

당사는 채무불이행으로 인한 재무적 손실을 경감시키기 위하여 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고, 충분한 담보 또는 지급보증을 수취하고 있습니다. 당사는 신용위험노출 및 거래처의 신용등급을 주기적으로 검토하여 거래처의 여신한도 및 담보수준을 재조정하는 등 신용위험을 관리하고 있습니다.

당기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	12,277,094	7,571,225
단기금융상품	27,829,830	30,699,016
매출채권및기타채권	484,190	828,978
장기금융상품	-	3,000,000
합 계	40,591,114	42,099,219

2) 유동성위험관리

당사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다. 금액은 이자지급액을 포함한 금액입니다.

① 당기말

(단위: 천원)				
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년	합 계
매입채무및기타채무	1,902,682	1,902,682	-	1,902,682
장기매입채무및기타채무	24,511,799	-	24,511,799	24,511,799
장기차입금(*)	-	542,346,096	-	542,346,096
합 계	26,414,481	544,248,778	24,511,799	568,760,577

② 전기말

(단위: 천원)				
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년	합 계
매입채무및기타채무	2,469,970	2,469,970	-	2,469,970
장기매입채무및기타채무	22,452,350	-	22,452,350	22,452,350
장기차입금(*)	-	554,968,082	-	554,968,082
합 계	24,922,320	557,438,052	22,452,350	579,890,402

(*) 향후 지급될 이자비용과 원금이 포함된 현금흐름을 기초로 하였습니다.

3) 시장위험

시장위험이란 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험을 의미합니다. 시장가격 관리의 목적은 수익은 최적화하는 반면 수용가능한 한계 이내로 시장위험 노출을 관리 및 통제하는 것입니다.

당사는 당기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

(2) 자본위험관리

당사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 당사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

당사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있으며, 당기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채총계	557,473,304	554,928,059
차감: 현금및현금성자산	(12,277,094)	(7,571,225)
순부채	545,196,210	547,356,834
자본총계	316,875,867	321,916,151
순부채비율	172.05%	170.03%