

주식회사 코람코가치투자부동산
제3호위탁관리모부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 10 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 9 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

신한회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. (첨부)재무제표	
1. 재무상태표	5
2. 포괄손익계산서	6
3. 자본변동표	7
4. 현금흐름표	8
5. 주석	9
III. 외부감사 실시내용	31

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 8월 14일

감사의견

우리는 주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구(주주총회)는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구

받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 영등포구 의사당대로 8, 8층

신 한 회 계 법 인

대표이사 이 상 문

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사

제 10 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 9 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사
법인이사 주식회사 코람코자산신탁

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동)

(전 화) 02-787-0049

재 무 상 태 표

제 10(당)기말 2025년 06월 30일 현재

제 9(전)기말 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주석	제 10(당) 기말		제 9(전) 기말	
자 산					
I. 유동자산			1,155,726,487		3,256,453,292
현금및현금성자산	3,17,18	1,153,767,419		3,252,243,525	
매출채권및기타채권	4,17,18	18,348		22,927	
당기법인세자산		1,940,720		4,186,840	
II. 비유동자산			389,000,000,000		389,000,000,000
종속기업투자주식	5	389,000,000,000		389,000,000,000	
자 산 총 계			390,155,726,487		392,256,453,292
부 채					
I. 유동부채			5,150,000		2,400,000
매입채무및기타부채	6,17,18	5,150,000		2,400,000	
II. 비유동부채			-		-
부 채 총 계			5,150,000		2,400,000
자 본					
I. 자본금	1,7		24,563,000,000		24,563,000,000
II. 기타자본구성요소	8		364,509,729,160		364,509,729,160
III. 이익잉여금	9,10		1,077,847,327		3,181,324,132
자 본 총 계			390,150,576,487		392,254,053,292
부 채 및 자 본 총 계			390,155,726,487		392,256,453,292

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제 10(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 9(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 10(당) 기	제 9(전) 기
I. 영업수익	11,16	1,079,057,534	3,167,443,572
II. 영업비용	11	13,804,760	13,303,800
III. 영업이익		1,065,252,774	3,154,139,772
IV. 금융수익	12,17	12,594,553	27,184,360
V. 금융비용	12,17	-	-
VI. 기타수익		-	-
VII. 기타비용		-	-
VIII. 법인세비용차감전순이익		1,077,847,327	3,181,324,132
IX. 법인세비용	13	-	-
X. 당기순이익		1,077,847,327	3,181,324,132
XI. 기타포괄손익		-	-
XII. 총포괄손익		1,077,847,327	3,181,324,132
XIII. 주당손익			
기본주당이익	14	219	699

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 10(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 9(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타자본구성요소	이익잉여금	총계
2024년 07월 01일(전기초)	22,330,000,000	289,753,643,760	5,381,643,285	317,465,287,045
총포괄손익				
당기순이익	-	-	3,181,324,132	3,181,324,132
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등				
유상증자	2,233,000,000	74,756,085,400	-	76,989,085,400
현금배당	-	-	(5,381,643,285)	(5,381,643,285)
2024년 12월 31일(전기말)	24,563,000,000	364,509,729,160	3,181,324,132	392,254,053,292
2025년 01월 01일(당기초)	24,563,000,000	364,509,729,160	3,181,324,132	392,254,053,292
총포괄손익				
당기순이익	-	-	1,077,847,327	1,077,847,327
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등				
현금배당	-	-	(3,181,324,132)	(3,181,324,132)
2025년 06월 30일(당기말)	24,563,000,000	364,509,729,160	1,077,847,327	390,150,576,487

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제 10(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 9(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,082,848,026		3,178,856,516
(1) 당기순이익	1,077,847,327		3,181,324,132	
(2) 당기순이익 조정을 위한 가감	(1,091,652,087)		(3,194,627,932)	
이자수익	(12,594,553)		(27,184,360)	
배당금수익	(1,079,057,534)		(3,167,443,572)	
(3) 영업활동으로 인한 자산부채의변동	13,609,155		4,186,340	
미수수익의 감소(증가)	10,859,155		4,186,340	
미지급금의 증가(감소)	2,750,000		-	
(4) 이자의 수취	1,739,977		22,997,824	
(5) 배당금의 수취	1,079,057,534		3,167,443,572	
(6) 법인세의 환급(납부)	2,246,120		(2,467,420)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		(77,000,000,000)
(1) 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
(2) 투자활동으로 인한 현금유출액	-		(77,000,000,000)	
종속기업투자주식의 취득	-		77,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(3,181,324,132)		71,607,442,115
(1) 재무활동으로 인한 현금유입액	-		76,989,085,400	
유상증자	-		76,989,085,400	
(2) 재무활동으로 인한 현금유출액	(3,181,324,132)		(5,381,643,285)	
배당금 지급	3,181,324,132		5,381,643,285	
IV. 현금의 증가(감소)(I +II+III)		(2,098,476,106)		(2,213,701,369)
V. 기초의 현금		3,252,243,525		5,465,944,894
VI. 기말의 현금		1,153,767,419		3,252,243,525

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 10(당)기말 2025년 06월 30일 현재

제 9(전)기말 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 7월 8일에 설립되었습니다.

당사의 주요 목적사업은 부동산투자회사의 지배 내지 경영관리, 자회사에 대한출자 또는 자금지원을 위한 자금조달, 자회사의 업무에 필요한 지원 및 자원의 제공, 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권의 취득·관리 및 처분 등을 통해 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)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 회사 설립등기일(2020년 7월 8일)에 개시하여 설립등기일이 속한 사업연도의 말일까지로 합니다.

당기말 현재 당사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
한국교직원공제회	보통주식	2,420,000	12,100,000	49.26%
대한지방행정공제회	보통주식	968,000	4,840,000	19.70%
농업협동조합중앙회	보통주식	484,000	2,420,000	9.85%
경찰공제회	보통주식	484,000	2,420,000	9.85%
군인공제회	보통주식	484,000	2,420,000	9.85%
(주)코람코자산신탁	보통주식	65,340	326,700	1.33%
이상헌 외	보통주식	7,260	36,300	0.15%
합 계		4,912,600	24,563,000	100.00%

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 다를 경우 이러한 추정치와 실제 결과는 다를 수 있습니다.

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

(2) 영업부문

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

(3) 종속기업 및 지분법피투자기업 지분

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 당사는 종속기업 및 관계기업에 대한 투자자산에 대해서 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업 및 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(4) 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.

(5) 비파생금융자산

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 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택은 금융상품 별로 이루어집니다.

상기에서 설명한 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 모든 금융자산은 모든 파생 금융자산을 포함하여 당기손익-공정가치로 측정합니다. 당사는 상각후원가 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 금융 자산	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

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.

(6) 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 당사에게 소구활동을 하지 않으며, 당사에게 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 재무상태표 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.

(7) 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 현금창출단위에서 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.

(8) 금융부채

① 분류 및 측정

모든 금융부채는 다음을 제외하고는 후속적으로 상각후원가로 측정되도록 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융부채. 파생상품부채를 포함한 이러한 부채는 후속적으로 공정가치로 측정합니다.

- 금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적 관여 접근법이 적용되는 경우에 생기는 금융부채. 이러한 금융부채는 주식 2(5) 금융자산의 내용을 적용하여 측정합니다.
- 금융보증계약. 최초 인식시 공정가치로 측정되며, 이후에 이러한 계약의 발행자는 해당 계약을 후속적으로 다음 중 큰 금액으로 측정합니다.
 - 기대신용손실에 따라 산정한 손실충당금
 - 최초 인식금액에서 기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액
- 시장이자율보다 낮은 이자율로 대출하기로 한 약정. 최초 인식 후에 이러한 약정의 발행자는 후속적으로 해당 약정을 다음 중 큰 금액으로 측정합니다.
 - 기대신용손실에 따라 산정한 손실충당금
 - 최초 인식금액에서 기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액
- 기준서 제1103호를 적용하는 사업결합에서 취득자가 인식하는 조건부 대가. 이러한 조건부 대가는 후속적으로 당기손익-공정가치로 측정합니다.

② 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

(9) 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 내용연수 동안 정액법으로 상각됩니다.

(10) 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.

(11) 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 회사의 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 당기손익으로 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 아니합니다. 당사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

(12) 수익

당사는 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 배당수익을 인식하고 있습니다.

(13) 금융수익과 비용

금융수익은 매도가능금융자산을 포함한 투자로부터의 이자수익, 배당수익, 매도가능금융자산처분손익, 당기손익인식금융상품의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차익을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금에 대한 이자비용, 충당부채의 상각액, 부채로 분류되는 우선주에 대한 배당금, 당기손익인식금융상품의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차손을 포함하고 있습니다. 차입금에 대한 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 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 있습니다. 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	1,153,767	3,252,244

4. 매출채권및기타채권

당기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수수익	18	23

5. 종속기업투자주식

(1) 당기말과 전기말 현재 종속기업투자주식 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	주요영업활동	소재국가	결산월	지분율(*)	당기말	전기말
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	부동산업	대한민국	4월말, 10월말	85.00%	85,000,000	85,000,000
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	부동산업	대한민국	4월말, 10월말	86.49%	128,000,000	128,000,000
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사	부동산업	대한민국	4월말, 10월말	70.00%	133,000,000	133,000,000
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사	부동산업	대한민국	4월말, 10월말	100.00%	43,000,000	43,000,000
합 계					389,000,000	389,000,000

(*) 우선주를 포함한 지분을 입니다.

(2) 당기와 전기 중 종속기업투자주식의 변동 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구 분	기초금액	취득액	처분액	기말금액
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	85,000,000	-	-	85,000,000
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	128,000,000	-	-	128,000,000
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사	133,000,000	-	-	133,000,000
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사	43,000,000	-	-	43,000,000
합 계	389,000,000	-	-	389,000,000

② 전기

(단위: 천원)				
구 분	기초금액	취득액	처분액	기말금액
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	85,000,000	-	-	85,000,000
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	128,000,000	-	-	128,000,000
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사	56,000,000	77,000,000	-	133,000,000
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사	43,000,000	-	-	43,000,000
합 계	312,000,000	77,000,000	-	389,000,000

6. 매입채무및기타채무

당기말과 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급금	5,150	2,400

7. 자본금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 100백만주, 4,912,600주 및 5,000원입니다.

(2) 당기와 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원, 주)				
구 분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	계
기초	4,912,600	24,563,000	364,509,729	389,072,729
유상증자	-	-	-	-
기말	4,912,600	24,563,000	364,509,729	389,072,729

② 전기

(단위: 천원, 주)				
구 분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	계
기초	4,466,000	22,330,000	289,753,644	312,083,644
유상증자	446,600	2,233,000	74,756,085	76,989,085
기말	4,912,600	24,563,000	364,509,729	389,072,729

8. 기타자본구성요소

당기말과 전기말 현재 기타자본구성요소의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	364,509,729	364,509,729

9. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제 10기	2025년 01월 01일	부터	제 9기	2024년 07월 01일	부터
	2025년 06월 30일	까지		2024년 12월 31일	까지
처분예정일	2025년 08월 27일		처분확정일	2025년 02월 25일	

(단위 : 원)				
구 분	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I. 미처분잉여금		1,077,847,327		3,181,324,132
1. 전기이월미처분이익잉여금	-		-	
2. 당기순이익	1,077,847,327		3,181,324,132	
II. 이익잉여금처분액		1,077,847,327		3,181,324,132
1. 배당금	1,077,847,327		3,181,324,132	
가. 현금배당	1,077,847,327		3,181,324,132	
III. 차기이월미처분이익잉여금		-		-

10. 배당금

당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)		
구 분	당기	전기
배당금총액(원)	1,077,847,327	3,181,324,132
발행주식수(주)	4,912,600	4,912,600
1주당 배당금(원)	219	648
1주당 액면가액(원)	5,000	5,000
배당률	4.38%	12.96%

11. 영업수익 및 영업비용

당기와 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익:		
배당금수익	1,079,058	3,167,444
합 계	1,079,058	3,167,444
영업비용:		
임원급여	4,800	4,800
지급수수료	8,411	7,910
광고선전비	594	594
합 계	13,805	13,304
영업이익	1,065,253	3,154,140

12. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	12,595	27,184
금융비용:		
이자비용	-	-

13. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

14. 주당손익

(1) 당기와 전기의 기본주당이익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
가. 보통주 당기순이익	1,077,847,327	3,181,324,132
나. 가중평균유통보통주식수	4,912,600	4,550,951
다. 기본주당이익(가÷나)	219	699

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

구 분	일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	2025-01-01	4,912,600	181	889,180,600
소 계				889,180,600
일수				181
가중평균유통보통주식수				4,912,600

② 전기

구 분	일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	2024-07-01	4,466,000	184	821,744,000
유상증자	2024-11-27	446,600	35	15,631,000
소 계				837,375,000
일수				184
가중평균유통보통주식수				4,550,951

(3) 회석주당손익

당기와 전기 중 회석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 회석주당손익을 계산하지 않았습니다.

15. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 당사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다.

(2) 일반사무관리계약

당사는 신한펀드파트너스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무및 당해 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 NH투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다.

16. 특수관계자와의 거래

(1) 당사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
한국교직원공제회	최대주주
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	종속기업
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	종속기업
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사	종속기업
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사	종속기업
(주)코람코자산신탁	법인이사

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

(단위: 천원)			
특수관계자	거래내용	당기	전기
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	배당금수익	-	-
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	배당금수익	1,079,058	1,970,890
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사	배당금수익	-	1,196,554
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사	배당금수익	-	-
합 계		1,079,058	3,167,444

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

17. 범주별 금융상품

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
	상각후원가 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산
현금및현금성자산	1,153,767	3,252,244
매출채권및기타채권	18	23
합 계	1,153,785	3,252,267

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
	상각후원가 측정 금융부채	상각후원가 측정 금융부채
매입채무및기타채무	5,150	2,400

(3) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
	상각후원가 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산
이자수익	12,595	27,184

(4) 공정가치 서열체계

1) 당사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구 분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말 현재 당사의 금융자산은 현금및현금성자산 이외에는 없으며 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열체계 공시에서 제외하였습니다.

18. 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

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다.

당기말과 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	1,153,767	3,252,244
매출채권및기타채권	18	23
합 계	1,153,785	3,252,267

2) 유동성위험관리

당사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있으며, 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내용은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
미지급금	5,150	5,150	-

② 전기말

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
미지급금	2,400	2,400	-

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	5,150	2,400
차감: 현금및현금성자산	(1,153,767)	(3,252,244)
순부채	(1,148,617)	(3,249,844)
자본총계	390,150,576	392,254,053
순부채비율	(*)	(*)

(*) 순부채가 음수이므로 산정하지 아니하였습니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 01월 01일	부터	2025년 06월 30일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	3	3	4	4	55	53	-	-	-	-	-	-	62	60
	합계	3	3	4	4	55	53	-	-	-	-	-	-	62	60

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역										
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2025-06-20			1	일			
	주요내용			감사위험 평가 및 감사절차의 성격, 시기, 범위 결정 등							
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원				주요 감사업무 수행내용		
					상주		비상주				
	2025-07-14		1	일	2	명	1	명	전사 수준 감사 수행		
	2025-07-15		1	일	2	명	1	명	계정 단위 감사 수행 연결감사		
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기			-				-	일		
	실사(입회)장소			-							
	실사(입회)대상			-							
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기			-				-	일		
	실사(입회)장소			-							
	실사(입회)대상			-							
	금융거래조회			○	채권채무조회			-	변호사조회		-

외부조회	기타조회	해당사항 없음		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회	
	수행시기	2025-06-20, 2025-07-15		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 06월 20일	내부감사 담당공인회계사	비대면회의	-책임구분 -감사수행과정의 독립성 준수
2	2025년 07월 15일	내부감사 담당공인회계사	비대면회의	-재무제표 감사의 목적 -책임구분 -감사수행과정의 독립성 준수 -감사진행상황 및 감사결과