

주식회사 코람코가치투자부동산
제3호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

연 결 재 무 제 표 에 대 한
감 사 보 고 서

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)연결재무제표	
1. 연결재무상태표.....	5
2. 연결포괄손익계산서.....	6
3. 연결자본변동표.....	7
4. 연결현금흐름표.....	8
5. 주석.....	10
III. 외부감사 실시내용	40

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 8월 14일

감사의견

우리는 주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속 기업(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 연결재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결재무성과 및 연결현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

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

연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

경영진은 연결재무제표를 작성할 때, 연결회사의 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 연결회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 연결회사의 연결재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 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 연결재무제표를 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 연결재무제표의 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.
- 연결재무제표를 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 연결재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을

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

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

- 연결재무제표에 대한 의견을 표명하기 위해 기업의 재무정보 또는 그룹내의 사업 활동과 관련된 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감독 및 수행에 대한 책임이 있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

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 연결회사의 연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)연 결 재 무 제 표

주식회사 코람코가치투자부동산
제3호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

제 10 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 9 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사
법인이사 주식회사 코람코자산신탁

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘 삼성)
(전 화) 02-787-0049

연 결 재 무 상 태 표

제 10(당)기말 2025년 06월 30일 현재

제 9(전)기말 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	주석	제 10(당) 기말		제 9(전) 기말	
자 산					
I. 유동자산			65,012,456,913		106,894,521,421
현금및현금성자산	3,21,22	35,108,716,007		47,223,840,402	
단기금융자산	4,21,22	17,602,026,846		13,100,010,000	
매출채권및기타채권	5,20,21,22	2,320,048,633		33,370,357,942	
당기법인세자산		302,949,720		1,087,938,870	
기타유동자산	6	9,678,715,707		12,112,374,207	
II. 비유동자산			1,773,739,948,287		1,768,165,970,797
장기금융자산	4,21,22	500,000,000		500,000,000	
투자부동산	7,19	1,773,218,364,954		1,767,633,304,130	
무형자산	8	21,583,333		32,666,667	
자 산 총 계			1,838,752,405,200		1,875,060,492,218
부 채					
I. 유동부채			679,531,915,772		175,862,122,339
단기차입부채	11,19,21,22	657,300,000,000		159,300,000,000	
매입채무및기타채무	9,20,21,22	20,705,569,481		16,339,177,355	
기타유동부채	10	1,526,346,291		222,944,984	
II. 비유동부채			755,817,162,344		1,265,759,847,445
장기차입부채	11,19,21,22	712,644,729,357		1,227,956,220,258	
장기매입채무및기타채무	9,19,20,21,22	43,172,432,987		37,803,627,187	
부 채 총 계			1,435,349,078,116		1,441,621,969,784
자 본					
I. 지배기업 소유주지분			326,103,556,911		348,305,206,941
자본금	1,12	24,563,000,000		24,563,000,000	
기타자본구성요소	12	362,087,729,160		362,087,729,160	
결손금	13	(60,547,172,249)		(38,345,522,219)	
II. 비지배지분			77,299,770,173		85,133,315,493
자 본 총 계			403,403,327,084		433,438,522,434
부 채 및 자 본 총 계			1,838,752,405,200		1,875,060,492,218

"첨부된 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."

연 결 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 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	주석	제 10(당) 기	제 9(전) 기
I. 영업수익	14,20	26,699,974,004	24,009,666,711
II. 영업비용	14,20	25,322,112,857	18,924,648,705
III. 영업이익		1,377,861,147	5,085,018,006
IV. 금융수익	15,21	563,277,890	256,272,338
V. 금융비용	15,21	29,945,748,973	17,204,278,378
VI. 기타수익	16	1,329,346,555	4,105,635,673
VII. 기타비용	16	10,005,097	32
VIII. 법인세비용차감전순손실		(26,685,268,478)	(7,757,352,393)
IX. 법인세비용	17	-	-
X. 당기순손실		(26,685,268,478)	(7,757,352,393)
지배기업의 소유주지분		(19,020,325,898)	(5,754,442,142)
비지배지분		(7,664,942,580)	(2,002,910,251)
XI. 기타포괄손익		-	-
XII. 총포괄손익		(26,685,268,478)	(7,757,352,393)
지배기업의 소유주지분		(19,020,325,898)	(5,754,442,142)
비지배지분		(7,664,942,580)	(2,002,910,251)
XIII. 지배기업의 소유주지분에 대한 주당손익			
기본주당손실	18	(3,872)	(1,264)

"첨부된 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."

연 결 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 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	지배기업				비지배지분	총 계
	자본금	기타자본 구성요소	이익잉여금 (결손금)	소 계		
2024.07.01(전기초)	22,330,000,000	287,461,643,760	(27,339,436,792)	282,452,206,968	54,956,985,889	337,409,192,857
총포괄손익:						
당기순손실	-	-	(5,754,442,142)	(5,754,442,142)	(2,002,910,251)	(7,757,352,393)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등:						
유상증자	2,233,000,000	74,756,085,400	-	76,989,085,400	-	76,989,085,400
현금배당	-	-	(5,381,643,285)	(5,381,643,285)	(820,760,145)	(6,202,403,430)
연결실체내 자본거래	-	-	-	-	33,000,000,000	33,000,000,000
결손금 보전	-	(130,000,000)	130,000,000	-	-	-
2024.12.31(전기말)	24,563,000,000	362,087,729,160	(38,345,522,219)	348,305,206,941	85,133,315,493	433,438,522,434
2025.01.01(당기초)	24,563,000,000	362,087,729,160	(38,345,522,219)	348,305,206,941	85,133,315,493	433,438,522,434
총포괄손익:						
당기순손실	-	-	(19,020,325,898)	(19,020,325,898)	(7,664,942,580)	(26,685,268,478)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등:						
현금배당	-	-	(3,181,324,132)	(3,181,324,132)	(168,602,740)	(3,349,926,872)
2025.06.30(당기말)	24,563,000,000	362,087,729,160	(60,547,172,249)	326,103,556,911	77,299,770,173	403,403,327,084

"첨부된 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."

연 결 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 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		22,776,758,768		(32,069,594,129)
(1) 당기순손실	(26,685,268,478)		(7,757,352,393)	
(2) 당기순손실 조정을 위한 가감	39,848,433,038		24,652,234,963	
감가상각비	10,454,878,621		7,703,773,924	
무형자산상각비	11,083,334		454,999	
이자수익	(563,277,890)		(256,272,338)	
이자비용	29,945,748,973		17,204,278,378	
(3) 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	35,876,943,275		(29,845,873,442)	
미수금의 감소(증가)	31,278,125,626		(31,059,746,984)	
미수이익의 감소(증가)	61,804,862		158,477,574	
선급금의 감소(증가)	9,780,297,000		(9,780,297,000)	
선급비용의 감소(증가)	(7,298,344,309)		(1,158,436,122)	
부가세대급금의 감소(증가)	(48,294,191)		(379,167,254)	
미지급금의 증가(감소)	(6,390,248,088)		7,687,789,554	
미지급비용의 증가(감소)	1,821,395,268		(566,819,905)	
예수금의 증가(감소)	-		(1,980,000)	
부가세예수금의 증가(감소)	(137,996,771)		137,996,771	
선수금의 증가(감소)	1,441,398,078		(727,304,896)	
선수수익의 증가(감소)	-		(44,479,952)	
임대보증금의 증가(감소)	5,368,805,800		5,889,085,872	
기타보증금의 증가(감소)	-		(991,100)	
(4) 이자의 수취	273,656,711		338,862,884	
(5) 이자의 지급	(27,321,994,928)		(19,526,979,861)	
(6) 법인세의 납부(환급)	784,989,150		69,513,720	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(11,541,956,291)		(644,065,220,328)
(1) 투자활동으로 인한 현금유입액	500,000,000		4,183,655,771	
단기금융자산의 감소	500,000,000		4,183,655,771	
(2) 투자활동으로 인한 현금유출액	(12,041,956,291)		(648,248,876,099)	
단기금융자산의 증가	5,002,016,846		11,019,773,544	
장기금융자산의 증가	-		500,000,000	
토지의 취득	1,735,594,445		388,708,041,922	
건물의 취득	5,304,345,000		248,021,060,633	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(23,349,926,872)		706,990,481,970
(1) 재무활동으로 인한 현금유입액	-		724,092,885,400	
단기차입금의 증가	-		31,100,000,000	
장기차입금의 증가	-		583,003,800,000	

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
유상증자	-		76,989,085,400	
비지배지분의 증가	-		33,000,000,000	
(2) 재무활동으로 인한 현금유출액	(23,349,926,872)		(17,102,403,430)	
단기차입금의 감소	20,000,000,000		-	
유동성장기차입금의 감소	-		10,900,000,000	
배당금 지급	3,181,324,132		5,381,643,285	
종속기업의 배당금 지급	168,602,740		820,760,145	
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)(I +II+III)		(12,115,124,395)		30,855,667,513
V. 기초의 현금및현금성자산		47,223,840,402		16,368,172,889
VI. 기말의 현금및현금성자산		35,108,716,007		47,223,840,402

"첨부된 주석은 본 연결재무제표의 일부입니다."

주석

제 10(당)기말 2025년 06월 30일 현재

제 9(전)기말 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업

1. 일반사항 :

한국채택국제회계기준 제1110호(연결재무제표)에 의한 지배기업인 주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사(이하 "지배기업")와 연결재무제표작성대상 종속기업(이하 주식회사 코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사와 그 종속기업을 일괄하여 "연결실체")을 연결대상으로 하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

(1) 지배기업의 개요

지배기업은 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 7월 8일에 설립되었습니다. 지배기업의 주요 목적사업은 부동산투자회사의 지배 내지 경영관리, 자회사에 대한 출자 또는 자금지원을 위한 자금조달, 자회사의 업무에 필요한 지원 및 자원의 제공, 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매 매, 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.

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

지배기업의 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 지배기업 설립등기일(2020년 7월 8일)에 개시하여 설립등기일이 속한 사업연도의 말일까지로 합니다.

당기말 현재 지배기업의 주주현황은 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%
이상한 외	보통주식	7,260	36,300	0.15%
합계		4,912,600	24,563,000	100.00%

(2) 종속기업의 현황

1) 당기말 현재 지배기업의 종속기업 중 연결재무제표 작성대상에 포함된 주요 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	주요 영업활동	소재국가	결산월	지분율
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	부동산업	대한민국	4월말, 10월말	85.00%
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	부동산업	대한민국	4월말, 10월말	86.49%
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사	부동산업	대한민국	4월말, 10월말	70.00%
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사	부동산업	대한민국	4월말, 10월말	100.00%

2) 연결대상범위의 변동

당기 중 연결대상범위의 변동은 없습니다.

3) 당기와 전기의 종속기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)					
구 분	자 산	부 채	자 본	영업수익	당기순이익
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사(※)	243,717,869	150,475,691	93,242,178	6,349,787	(935,244)
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사(※)	656,372,554	542,008,943	114,363,611	13,333,333	39,022
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사(※)	771,451,848	613,847,493	157,604,355	3,614,153	(25,099,764)
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사(※)	166,054,408	129,011,800	37,042,608	3,402,701	(688,072)

(*) 종속기업의 2025년 6월말 재무제표를 이용함.

② 전기

(단위: 천원)					
구분	자 산	부 채	자 본	영업수익	당기순이익
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사(*)	244,201,111	150,023,689	94,177,422	6,846,271	(937,507)
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사(*)	657,769,757	542,197,508	115,572,249	13,333,333	(108,025)
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사(*)	803,283,093	620,578,974	182,704,119	212,989	(6,078,154)
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사(*)	166,550,079	128,819,399	37,730,680	3,617,074	(566,747)

(*) 종속기업의 2024년 12월말 재무제표를 이용함.

2. 중요한 회계정책

연결실체가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

연결실체의 연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

2) 측정기준

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

3) 추정과 판단

한국채택국제회계기준에서는 연결재무제표를 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

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

(3) 연결기준

연결실체는 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 따라 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

① 종속기업

종속기업은 지배기업이 지배하고 있는 모든 기업(특수목적기업 포함)입니다. 지배기업이 피투자자에 대한 관여로 변동이익에 노출되거나 변동이익에 대한 권리가 있고, 피투자자에 대하여 자신의 힘으로 그러한 이익에 영향을 미칠 능력이 있는 경우, 해당 피투자자를 지배합니다. 종속기업은 지배기업이 지배하게 되는 시점부터 연결에 포함되며, 지배력을 상실하는 시점부터 연결에서 제외됩니다.

연결실체의 사업결합은 취득법으로 회계처리 됩니다. 이전대가는 취득일의 공정가치로 측정하고, 사업결합으로 취득한 식별가능한 자산·부채 및 우발부채는 취득일의 공정가치로 최초 측정하고 있습니다. 연결실체는 청산 시 순자산의 비례적 몫을 제공하는 비지배지분을 사업결합 건별로 판단하여 피취득자의 순자산 중 비례적 지분 또는 공정가치로 측정합니다. 그밖의 비지배지분은 다른 기준서의 요구사항이 없다면 공정가치로 측정합니다. 취득관련원가는 발생 시 당기비용으로 인식됩니다.

영업권은 이전대가, 피취득자에 대한 비지배지분의 금액과 취득자가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 취득일의 공정가치 합계액이 취득한 식별가능한 순자산을 초과하는 금액으로 인식됩니다. 이전대가 등이 취득한 종속기업 순자산의 공정가치보다 작다면, 그 차액은 당기손익으로 인식합니다.

연결실체 내의 기업간에 발생하는 거래로 인한 채권, 채무의 잔액, 수익과 비용 및 미실현이익 등은 제거됩니다. 또한 종속기업의 회계정책은 연결실체에서 채택한 회계

정책을 일관성 있게 적용하기 위해 차이가 나는 경우 수정됩니다.

연결실체가 지배력을 상실하는 경우 해당 기업에 대해 계속 보유하게 되는 지분은 동시점에 공정가치로 재측정되며, 관련 차액은 당기손익으로 인식됩니다.

② 관계기업

관계기업은 연결실체가 유의적 영향력을 보유하는 기업이며, 관계기업 투자지분은 최초에 취득원가로 인식하며 지분법을 적용합니다. 연결실체와 관계기업간의 거래에서 발생한 미실현이익은 연결실체의 관계기업에 대한 지분에 해당하는 부분만큼 제거 됩니다. 또한 관계기업투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 연결실체는 관계기업 투자의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다

③ 내부거래제거

연결실체내의 거래, 이와 관련된 잔액, 수익과 비용, 미실현손익은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다. 연결실체의 내부거래에서 발생한 미실현손실은 연결재무제표에서 인식해야 하는 자산손상의 징후일 경우 당기손실로 인식하고 있습니다.

(4) 현금및현금성자산

연결실체는 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 연결실체가 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 금

유부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가감합니다. 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권은 최초에 거래가격으로 측정합니다.

② 분류 및 후속측정

연결실체는 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 연결실체는 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. 연결실체는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 요구사항을 충족하는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적

으로줄이는 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 재무상품	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

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

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

④ 상계

연결실체는 연결실체가 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

연결실체는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

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

연결실체는 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, 연결실체는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 연결실체의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

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

연결실체는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

-	채무자가 연결실체에게 소구활동을 하지 않으며, 연결실체에게 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 연결실체가 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, 연결실체는 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 채무상태표 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. 연결실체는 유사자산의 회수에 대한 과거 경험에 근거하여 제각의 시기와 금액을 개별적으로 평가합니다. 연결실체는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 연결실체의 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 주석2(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 50년 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 연결실체의 선택에 의해서만 상환되는 경우와 배당의 지급이 회사의 재량에 의해 결정된다면 자본으로 분류하고, 연결실체의 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.

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

(12) 수익

지배기업은 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 위험 회피수단의 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. 연결실체의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

② 이연법인세

이연법인세부채와 이연법인세자산을 측정할 때에는 보고기간말에 연결실체가 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, 연결실체가 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

연결실체는 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	35,108,716	47,223,840

4. 장·단기금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
정기예금	17,602,027	500,000	13,100,010	500,000

(2) 당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	당기말	전기말	비고
단기금융자산	10,100,010	100,000	아웃백 질권설정
장기금융자산	500,000	500,000	삼성모바일스토어 보증금
합 계	10,600,010	600,000	

5. 매출채권및기타채권

(1) 당기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수금	2,046,976	33,325,101
미수수익	273,073	45,257
합 계	2,320,049	33,370,358

(2) 매출채권및기타채권은 대손충당금이 차감된 순액으로 재무상태표에 표시되었는 바, 당기말과 전기말 현재 대손충당금 차감전 총액 기준에 의한 매출채권및기타채권 과 관련 대손충당금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
매출채권및기타채권 총장부금액	2,321,148	33,371,457
대손충당금:		
미수금	(1,099)	(1,099)
대손충당금 합계	(1,099)	(1,099)
매출채권및기타채권 순장부금액	2,320,049	33,370,358

(3) 당기와 전기 중 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
기초금액	1,099	1,099
설정(환입)액	-	-
제각	-	-
기말금액	1,099	1,099

6. 기타유동자산

당기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선급금	-	9,780,297
선급비용	9,243,048	1,944,704
부가세대급금	435,668	387,373
합 계	9,678,716	12,112,374

7. 투자부동산

(1) 연결실체의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	당기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	합 계	취득원가	감가상각누계액	합 계
토지	870,803,720	-	870,803,720	869,068,126	-	869,068,126
건물	953,220,457	(59,805,812)	893,414,645	947,916,112	(49,350,933)	898,565,179
건설중인자산	9,000,000	-	9,000,000	-	-	-
합 계	1,833,024,177	(59,805,812)	1,773,218,365	1,816,984,238	(49,350,933)	1,767,633,305

(3) 당기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	건설중인자산	합 계
기초	869,068,126	898,565,179	-	1,767,633,305
취득액	1,735,594	5,304,345	9,000,000	16,039,939
감가상각비	-	(10,454,879)	-	(10,454,879)
기말	870,803,720	893,414,645	9,000,000	1,773,218,365

(4) 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	건설중인자산	합 계
기초	480,319,096	581,595,009	76,618,664	1,138,532,769
취득액	388,749,030	248,055,280	-	636,804,310
감가상각비	-	(7,703,774)	-	(7,703,774)
대체	-	76,618,664	(76,618,664)	-
기말	869,068,126	898,565,179	-	1,767,633,305

8. 무형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
소프트웨어	21,583	32,667

(2) 당기 중 무형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
	소프트웨어	소프트웨어
기초	32,667	33,122
감가상각	(11,084)	(455)
기말	21,583	32,667

9. 매입채무및기타채무

당기말과 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미지급금	14,796,331	-	12,186,580	-
미지급비용	5,909,238	-	4,152,597	-
임대보증금	-	43,062,867	-	37,694,061
기타보증금	-	109,566	-	109,566
합 계	20,705,569	43,172,433	16,339,177	37,803,627

10. 기타부채

당기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선수금	1,526,346	84,948
부가세예수금	-	137,997
합 계	1,526,346	222,945

11. 차입부채

(1) 당기말과 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
단기차입금	11,100,000	31,100,000
유동성장기차입금	646,200,000	128,200,000
장기차입금	712,644,729	1,227,956,220
합 계	1,369,944,729	1,387,256,220

(2) 당기말과 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
차입처	이자율	당기말	전기말
신한은행	5.40%	1,100,000	1,100,000
신한캐피탈	5.40%	10,000,000	10,000,000
우리은행	-	-	20,000,000
합계		11,100,000	31,100,000

(3) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	차입처	이자율	당기말	전기말	최종만기일	상환방법
서울특별시 관악구 소재 투자부동산 관련(*)	신한은행	5.40%	43,400,000	43,400,000	2025-10-30	만기일시상환
	우리카드	5.40%	15,400,000	15,400,000	2025-10-30	
	수협은행	5.40%	10,000,000	10,000,000	2025-10-30	
	전북은행	5.40%	8,000,000	8,000,000	2025-10-30	
	대구은행	5.40%	13,000,000	13,000,000	2025-10-30	
	IBK캐피탈	5.40%	8,400,000	8,400,000	2025-10-30	
	강동농업협동조합 외 9개 농축협	5.40%	30,000,000	30,000,000	2025-10-30	
	소 계		128,200,000	128,200,000		
경기도 수원시 영통구 소재 투자부동산 관련	농협생명보험	2.80%	82,000,000	82,000,000	2026-03-30	
	한국산업은행	2.80%	82,000,000	82,000,000	2026-03-30	
	한화생명보험	2.80%	78,000,000	78,000,000	2026-03-30	
	삼성화재해상보험	2.80%	58,000,000	58,000,000	2026-03-30	
	농업협동조합중앙회	2.80%	42,000,000	42,000,000	2026-03-30	
	농협은행	2.80%	25,000,000	25,000,000	2026-03-30	
	신한은행	2.80%	21,000,000	21,000,000	2026-03-30	
	대구은행	2.80%	12,000,000	12,000,000	2026-03-30	
	중소기업은행	4.20%	83,000,000	83,000,000	2026-03-30	
	농업협동조합중앙회	4.20%	35,000,000	35,000,000	2026-03-30	
	소 계		518,000,000	518,000,000		
서울시 강서구 마곡동 소재 투자부동산 관련	우리은행	4.33%	147,700,000	147,700,000	2027-11-29	
	삼성화재해상보험	4.60%	129,300,000	129,300,000	2027-11-29	
	농업협동조합중앙회	4.60%	13,000,000	13,000,000	2027-11-29	
	농협대주단	4.60%	310,000,000	310,000,000	2027-11-29	
	소 계		600,000,000	600,000,000		
경기도 김포시 고촌읍 소재 투자부동산 관련	김제농협외 18개 협동조합	2.90%	48,000,000	48,000,000	2026-06-30	
	농협생명보험	2.90%	40,000,000	40,000,000	2026-06-30	
	농협은행	2.90%	15,000,000	15,000,000	2026-06-30	
	김제농협 외 17개 협동조합	4.20%	12,000,000	12,000,000	2026-06-30	
	IBK캐피탈	4.20%	11,500,000	11,500,000	2026-06-30	
	소 계		126,500,000	126,500,000		
차감: 유동성장기차입금			(646,200,000)	(128,200,000)		
차감: 현재가치할인차금			(13,855,271)	(16,543,780)		
합 계			712,644,729	1,227,956,220		

(*) 연결실체는 당기와 전기 중 일부 대주단 및 이자율 변경을 수반한 만기연장계약을 체결하였으며, 유동성장기차입금으로 계상하고 있습니다.

상기 차입금과 관련하여 연결실체의 투자부동산(토지, 건물) 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석19 참조).

12. 자본금과 기타자본구성요소

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

(2) 당기와 전기 중 자본금 등의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)					
구 분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	기타자본조정	합 계
기초	4,912,600	24,563,000	364,509,729	(2,422,000)	386,650,729
유상증자	-	-	-	-	-
기말	4,912,600	24,563,000	364,509,729	(2,422,000)	386,650,729

② 전기

(단위: 천원)					
구 분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	기타자본조정	합 계
기초	4,466,000	22,330,000	289,753,644	(2,292,000)	309,791,644
유상증자	446,600	2,233,000	74,756,085	-	76,989,085
이익잉여금 이입	-	-	-	(130,000)	(130,000)
기말	4,912,600	24,563,000	364,509,729	(2,422,000)	386,650,729

(3) 당기말과 전기말 현재 기타자본구성요소의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	364,509,729	364,509,729
기타자본조정	(2,422,000)	(2,422,000)
합 계	362,087,729	362,087,729

13. 결손금

당기말과 전기말 현재 결손금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
결손금	60,547,172	38,345,522

14. 영업수익 및 영업비용

당기와 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익 :		
임대료수익	21,809,373	20,815,546
관리비수익	3,362,727	1,825,757
기타수익	1,527,874	1,368,364
합 계	26,699,974	24,009,667
영업비용 :		
임원보수	4,800	4,800
수도광열비	2,135,104	1,342,189
세금과공과금	2,012,056	861,637
감가상각비	10,454,879	7,703,774
무형자산상각비	11,083	455
보험료	189,493	174,099
지급수수료	2,099,753	3,115,748
부동산위탁관리비	3,937,301	2,395,681
시설유지관리비	755,896	413,533
자산관리수수료	2,323,147	2,418,215
자산보관수수료	39,245	111,380
사무수탁수수료	102,108	81,276
간주임대료	55,740	56,388
광고선전비	199,194	245,474
임대중개수수료	557,338	-
임차사지원비	444,976	-
합 계	25,322,113	18,924,649
영업이익	1,377,861	5,085,018

15. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	563,278	256,272
금융비용:		
이자비용	29,945,749	17,204,278

16. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기타수익:		
잡이익(*)	1,329,347	4,105,636
기타비용:		
잡손실	10,005	-

(*) 연결실체는 전기 이전 체결한 마곡마이스피에프브이(주)와의 부동산 매매계약에 따라 전기 중 임차인 유치의무를 불이행 지원금을 수령하고 2,974백만원을 영업외수익으로 인식하였습니다. 또한, (주)경방과 체결한 최소 NOI확약 계약에 따라 당기와 전기 중 각각 1,276백만원 및 1,422백만원을 영업외수익으로 인식하였습니다.

17. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 연결실체는 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 연결실체가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미

래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

18. 주당손익

(1) 당기와 전기의 기본주당이익(손실)의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
지배기업지분당기순손실	(19,020,325,898)	(5,754,442,142)
가중평균유통보통주식수	4,912,600	4,550,951
기본주당손실	(3,872)	(1,264)

(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) 희석주당손실

당기와 전기 중 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익을 계산하지 않았습니다.

19. 우발채무 및 약정사항

(1) 책임임대차계약

연결실체(이하 "임대인")는 한화솔루션(주)(이하 "임차인")과 경기도 수원시 영통구 하동 1017-2 및 1017-7 소재한 갤러리아백화점(광고)에 대하여 2021년 3월 12일로부터 15년간의 책임임대차계약을 체결하였습니다. 책임임대차 계약 상 관리비, 보험료 및 제세공과금 등은 임차인이 전액 부담하는 조건이며, 임대인은 임차후 5년이 되는 날부터 임대차기간 만료일까지 총 25,800백만원(연간한도 2,580백만원, 미사용액이 월)의 자본적 지출을 하기로 약정하였습니다. 또한 임대인이 임대차기간 중 임대차목적물을 양도하는 경우 임차인에게 감정평가금액의 산술평균금액과 총재원조달금액에 소비자물가지수상승률을 고려한 금액 중 큰 금액으로 우선매수할 수 있는 우선매수선택권 제안통지를 하여야 하며, 임차인은 제안통지를 받은 날로부터 15영업일 이내에 우선매수선택권을 행사할것인지 여부를 결정하여 서면으로 통지하여야 합니다.

(2) 보험계약

연결실체는 당기말 현재 한화손해보험(주)과 삼성화재해상보험(주) 및 DB손해보험(주)에 부보금액 1,700,511백만원의 재산종합보험(연간보험료는 492백만원, 이 중 90백만원은 임차인 부담)에 가입되어 있으며, 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다. 한편, 이외에 연결실체는 승강기사고배상책임보험 및 가스사고보험에 가입하고 있습니다.

(3) 자산관리계약

연결실체는 (주)코람코자산신탁과 연결실체가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 연결실체 중 지배기업은 운용보수를 별도로 지급하지 않으며, 연결실체의 종속기업이 (주)코람코자산신탁에게 지급하는 운용보수는 해당기간마다 요율표에 따라 약정한 보수를 지급하고 있습니다.

(4) 일반사무관리계약

연결실체는 신한펀드파트너스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 연결실체의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다.

(5) 자산보관계약

연결실체는 (주)우리은행과 부동산의 소유권 보전 및 관리, 매각, 등기권리의 기재사항 변경 등 제반업무를 수행하는 위탁계약을 체결하였습니다. 또한 연결실체는 엔에이치투자증권(주)과 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산) 관련 업무 위탁계약을 체결하였습니다.

(6) 담보제공내역 등

1) 당기말 현재 연결실체의 차입금 등을 위하여 제공된 담보자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	담보제공자산	담보권자	담보권	설정금액	관련채무	관련채무금액
서울특별시 관악구 소재 투자부동산 관련	토지 및 건물	삼성물산(주) 외 4개 업체	근저당권	1,155,000	임대보증금	1,155,000
	보험금지급청구권	(주)신한은행 외 15개 금융기관	근질권	167,760,000	차입금	128,200,000
경기도 수원시 영통구 소재 투자부동산 관련	토지 및 건물	한화솔루션(주)	임차권	22,222,222	임대보증금	22,222,222
			근저당권	24,444,444		
	부동산담보신탁(*1) 1순위 우선수익권	농협생명보험(주)	우선수익권	106,600,000	장기차입금	82,000,000
		한국산업은행	우선수익권	106,600,000	장기차입금	82,000,000
		한화생명보험(주)	우선수익권	101,400,000	장기차입금	78,000,000
		삼성화재해상보험(주)	우선수익권	75,400,000	장기차입금	58,000,000
		농업협동조합중앙회	우선수익권	54,600,000	장기차입금	42,000,000
		농협은행	우선수익권	32,500,000	장기차입금	25,000,000
		신한은행	우선수익권	27,300,000	장기차입금	21,000,000
		대구은행	우선수익권	15,600,000	장기차입금	12,000,000
부동산담보신탁(*1) 2순위 우선수익권	중소기업은행(*2)	우선수익권	117,000,000	장기차입금	83,000,000	
	농업협동조합중앙회	우선수익권	45,500,000	장기차입금	35,000,000	
서울 강서구 마곡동 소재 투자부동산 관련	건물	(주)에스앤아이코퍼레이션 외 3개 업체	근저당권	6,365,379	임대보증금	5,968,520
	보험금지급청구권	(주)우리은행 외 227개 금융기관	근질권	780,000,000	차입금	600,000,000
경기도 김포시 고촌읍 소재 투자부동산 관련	부동산담보신탁(*1) 1순위 우선수익권	김제농업협동조합 외 18개 협동조합	우선수익권	57,600,000	장기차입금	48,000,000
		농협생명보험(주)	우선수익권	48,000,000	장기차입금	40,000,000
		농협은행(주)	우선수익권	18,000,000	장기차입금	15,000,000
	부동산담보신탁(*1) 2순위 우선수익권	김제농업협동조합 외 17개 협동조합	우선수익권	14,400,000	장기차입금	12,000,000
		(주)B&A캐피탈	우선수익권	15,000,000	장기차입금	11,500,000
	토지 및 건물	씨제이대한통운(주)	근저당권	486,200	임대보증금	411,144
		한국로슈진단(주)	근저당권	159,673		133,061
		현대글로벌비스(주)	근저당권	237,226		197,689
		페더럴익스프레스코리아(유)	근저당권	323,890		269,908
		삼성화재해상보험(주)	근저당권	272,265		226,887
합 계				1,838,926,299		1,403,284,431

(*1) 연결실체의 토지와 건물은 우리은행 등 금융기관에 담보신탁되어 있습니다.

(*2) 코람코Debt전문투자형사모투자신탁제2호의 신탁업자

(7) 위탁운영계약

당사는 주식회사 경방(이하 "수탁자")과 당사가 보유하는 자산의 운영업무를 위탁하는 계약을 체결하고 있으며, 위탁운영기간은 운영개시일로부터 10년으로 상호 합의를 통해 5년 단위로 연장할 수 있습니다. 당사는 수탁자에게 매월 위탁운영수수료(기본운영수수료 및 성과운영수수료)를 지급하며, 기본운영수수료는 매월 45,688,000원(매년 1.5% 인상)으로 하고, 성과운영수수료는 전월 운영업소득(NOI)의 7%에 상당하는 금액으로 합니다. 한편, 수탁자는 운영업소득에서 위탁관리수수료 등 운영비용을 차감한 금액(실NOI)이 연간 이자지급액 상당액(최소NOI)에 미달하는 경우 그 차액을 위탁자(당사)에게 지급하는 최소NOI 협약이 체결되어 있습니다.

2) 당기말 현재 제3자의 차입금 등을 위하여 제공된 담보자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	담보제공자산	제공받은자	설정권자	설정금액	담보권의 종류
서울특별시 관악구 소재 투자부동산 관련	토지 및 건물	도이치리테일제1호사모 부동산투자유한회사	롯데컬처웍스(주)	1,000,000	근저당권

20. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 연결실체의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
한국교직원공제회	최대주주
(주)코람코자산신탁	법인이사
(주)경방	주주

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

(단위:천원)				
특수관계자명	당기		전기	
	매출 등	매입 등	매출 등	매입 등
(주)경방	1,276,093	1,831,988	1,422,328	1,841,387
(주)코람코자산신탁	-	2,487,106	-	2,510,992
합 계	1,276,093	4,319,094	1,422,328	4,352,379

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

(단위:천원)				
특수관계자명	당기말		전기말	
	채권	채무	채권	채무
(주)경방	87,254	-	503,568	-
(주)코람코자산신탁	-	3,350,214	-	3,363,248
합 계	87,254	3,350,214	503,568	3,363,248

21. 범주별 금융상품

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
	상각후원가 측정 금융자산	상각후원가 측정 금융자산
현금및현금성자산	35,108,716	47,223,840
단기금융자산	17,602,027	13,100,010
매출채권및기타채권	2,320,049	33,370,358
장기금융자산	500,000	500,000
합 계	55,530,792	94,194,208

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
	상각후원가 측정 금융부채	상각후원가 측정 금융부채
매입채무및기타채무	20,705,569	16,339,177
단기차입부채	657,300,000	159,300,000
장기매입채무및기타채무	43,172,433	37,803,627
장기차입부채	712,644,729	1,227,956,220
합 계	1,433,822,731	1,441,399,024

(3) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	내 역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	563,278	256,272
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	29,945,749	17,204,278

(4) 공정가치 서열체계

1) 연결실체는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열 체계에 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) 당기말과 전기말 현재 연결실체의 금융상품은 현금및현금성자산, 정기예금, 미수금, 미수수익, 미지급금, 미지급비용, 장단기차입금 및 임대보증금으로 모두 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열체계 공시에서 제외하였습니다.

22. 위험관리

(1) 금융위험관리

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

1) 신용위험관리

연결실체는 채무불이행으로 인한 재무적 손실을 경감시키기 위하여 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고, 충분한 담보 또는 지급보증을 수취하고 있습니다.

연결실체는 신용위험노출 및 거래처의 신용등급을 주기적으로 검토하여 거래처의 여신한도 및 담보수준을 재조정하는 등 신용위험을 관리하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	35,108,716	47,223,840
단기금융자산	17,602,027	13,100,010
매출채권및기타채권	2,320,049	33,370,358
장기금융자산	500,000	500,000
합 계	55,530,792	94,194,208

2) 유동성위험관리

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

① 당기말

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
매입채무및기타채무	20,705,569	20,705,569	-
단기차입부채	657,300,000	657,300,000	-
장기매입채무및기타채무	43,172,433	-	43,172,433
장기차입부채	712,644,729	-	712,644,729
합 계	1,433,822,731	678,005,569	755,817,162

② 전기말

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
매입채무및기타채무	16,339,177	16,339,177	-
단기차입부채	159,300,000	159,300,000	-
장기매입채무및기타채무	37,803,627	-	37,803,627

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
장기차입부채	1,227,956,220	-	1,227,956,220
합 계	1,441,399,024	175,639,177	1,265,759,847

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.

연결실체는 당기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

(2) 자본위험관리

연결실체의 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 연결실체는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채총계	1,435,349,078	1,441,621,970
차감: 현금및현금성자산	(35,108,716)	(47,223,840)
순부채	1,400,240,362	1,394,398,130
자본총계	403,403,327	433,438,522
순부채비율	347.11%	321.71%

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
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 수행	
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