

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.09.30 까지

(제 7 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

회사명 :	(주)엘티코크렙용산제6호위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	이택기		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘삼성)		
(전화번호)	02-2251-7457		
(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0053	성명 홍정환
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책) 차장
	(전화번호)	02-787-0053	성명 홍정환

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)엘티코크렙용산제6호위탁 관리부동산투자회사	
2) 설립일	2019.03.29	
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성 동, 아이콘삼성)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30	(단위: 원)
자산총계	324,829,359,268	
부채총계	274,123,161,086	
자본총계	50,706,198,182	
자본금	65,395,000,000	
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	
	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none">1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료2. 주주총회의 해산결의3. 합병4. 파산5. 법원의 해산 명령 또는 해산 판결6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록 을 하지 못한 경우	
	<p>(2) 신용평가결과</p>	

6) 비고	해당사항 없음
-------	---------

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	신한펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	NH투자증권(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	O
	복합시설	X
	기타	X
	부동산	O
	지분증권	X

직접 취득 자산	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	88.6%
임대주택포함여부	O
임대주택 70% 이상 여부	O

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인・허가일	2019.12.10
개발사업에 관한 사용승인・준공검사일	2022.04.28

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	65.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

(6) 공모관련 사항

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

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.03.29 : 발기인총회
- 2019.03.29 : 회사설립(자본금 3억원)
- 2019.08.30 : 자산관리위탁계약 체결 ((주)코람코자산신탁)
- 2019.08.30 : 일반사무위탁계약 체결 (신한아이타스(주))
- 2019.08.30 : 자산보관위탁계약 체결 (NH투자증권(주))
- 2019.12.10 : 국토교통부 영업인가
- 2020.01.06 : 유상증자(자본금 327억원)
- 2022.04.28 : 자산 매입(원효로 97길 15)
- 2022.06.29 : 유상증자(자본금 327억원)

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

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이택기	1968.10.22	롯데건설 상무	해당없음
기타비상무이사	정영주	1978.05.20	법무사 정미영사무소 대리	해당없음
기타비상무이사	권용하	1992.09.11	법무사 정미영사무소 사원	해당없음
감사	김윤식	1974.07.09	회계법인 청담 회계사	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
정경오	1971.02.28	2023.06.15	코람코자산신탁 감사팀 팀장 및 준법감시인	해당없음

※ 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
기명	보통주	4,577,800	5,000	5,000	
기명	우선주	8,501,200	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등



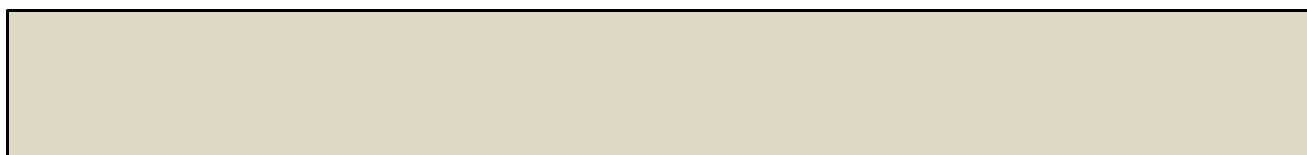
(2) 자기주식 취득현황

(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 등
을 기재)

- 의결권이 있는 주식수 : 13,079,000주
- 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음

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			
2019. 03.29	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020. 01.04	증자	보통주	2,288,900	5,000	5,000	11,444,500,000	11,744,500,000	3814.8%
2020. 01.04	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	11,444,500,000	-2.6%
2020. 01.04	증자	우선주	4,250,600	5,000	5,000	21,253,000,000	32,697,500,000	185.7%
2022. 06.29	증자	보통주	2,288,900	5,000	5,000	11,444,500,000	44,142,000,000	35.0%
2022. 06.29	증자	우선주	4,250,600	5,000	5,000	21,253,000,000	65,395,000,000	48.1%

3) 자본금 변동예정 등

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

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	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
민간임대 허브제6호	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	우선주	8,501,200	0	0	8,501,200	청약예외주 주		42,506
							(65.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(65.00%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재

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	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	신한투자증권 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,961,850	15.00%	증권사	9,809	
2	키움증권(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,700,390	13.00%	증권사	8,502	

※ 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	25.00%	8,501,200	65.00%	
주요주주	2	50.00%	3,662,240	28.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	25.00%	915,560	7.00%	
합 계	4	100.00%	13,079,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	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

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익	-3,529,012,493	-2,408,879,780	-5,663,781,243	-189,895,214
상법상 이익배당한도	-11,951,066,866	-8,422,054,373	-6,013,174,593	-349,393,350
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-11,951,066,866	-8,422,054,373	-6,013,174,593	-349,393,350
당기감가상각비 등	2,188,438,003	2,188,438,002	1,641,328,502	-
배당가능이익	-9,762,628,863	-6,233,616,371	-4,371,846,091	-349,393,350
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익
- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



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	신한은행	48,272	2.98%	2.98%	0.00%	10.7	고정	원효로 임대주택
차입금	한화생명	133,678	2.98%	2.98%	0.00%	10.7	고정	원효로 임대주택
차입금	우리은행	23,250	2.00%	2.00%	0.00%	10.7	고정	원효로 임대주택

※ 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	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	251,664	77.09	251,117	77.31	77.31	98%
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	71,032	21.76	70,307	21.64	21.64	0%
기타 자산	3,762	1.15	3,406	1.05	1.05	1%
총계	326,458	100.00	324,829	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(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	251,664	251,117			
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					



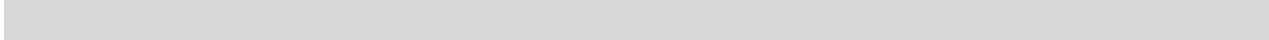
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (m ²)	연면적 (m ²)	건축면적 (m ²)	비고
1 원효로 임대주택	복합시설	서울특별시 용산구 원효로 97길 15 (원효로1가)	2022.04.28		2022.04.28	민간용자(신한은행, 한화생명, 기금용자)	개발사업	5,465.85	64,083.95	3,046.91	

※ 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	원효로 임대주택	144,299	104,923	5,056	4,499			7,660		251,117	#####	임대주택



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 원효로 임대주택	46,608.00	46,233.12	99.20%	481

주거 임대차 461/465세대, 상가 임대차 20/20실

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 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	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	9,062	8,337	
보통예금	우리은행	변동	0	0	
정기예금	신한은행	고정	11,970	11,970	
정기예금	KDB산업은행	고정	50,000	0	
정기예금	수협은행	고정	0	50,000	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금,미수수익	222	222	
그 밖의 기타자산	선급비용,선납세금	3,091	3,091	
그 밖의 기타자산	보증금	93	93	

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분일자	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/처분일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	국민은행	변동	9,062	8,337
보통예금	우리은행	변동	0	0
정기예금	신한은행	고정	11,970	11,970
정기예금	KDB산업은행	고정	50,000	0
정기예금	수협은행	고정	0	50,000

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

선급비용의 감소

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분	금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대료	1,069,536,959	69.54%
	분양수익	-	0.00%
	관리수익	-	0.00%
	기타수익		0.00%
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%
	처분이익	-	0.00%
	이자, 배당금 등	-	0.00%
현금	현금관련수익	456,828,986	29.70%
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%
기타	11,583,511	0.75%	
총 수익	1,537,949,456	100.00%	

※ 부동산관련 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(%)	비고
1 원효로 임대주택	1,069,536,959	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
임대주택	15A	14	14	65,430,000	286,000	
임대주택	15B	2	2	62,930,000	276,000	
임대주택	33	188	187	128,195,000	591,500	
임대주택	43A	216	214	173,440,000	765,000	
임대주택	43B	45	44	184,800,000	805,000	

※ 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(%)	비고
1 원효로 임대주택			

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	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	3,663,694	13,218,980	
보통예금	우리은행	변동	10	9	
정기예금	신한은행	고정	91,333,798	79,952,465	
정기예금	KDB산업은행	고정	377,712,328	290,506,847	
정기예금	수협은행	고정	0	73,150,685	

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구 분	금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양월가		0.00%
	감가상각비	547,109,501	22.23%
	기타비용	404,031,773	16.41%
부동산관련 증권	평가손실		0.00%
	처분손실		0.00%
	기타비용		0.00%
현금	현금관련비용		0.00%
기타자산	기타자산관련비용		0.00%
기타	1,510,529,677	61.36%	
총 비 용	2,461,670,951	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	원효로 임대주택	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	2,400,000	2,400,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	25,000,000	25,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	78,469,039	78,469,039			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	15,000,000				15,000,000
기타지급수수료	164,627,280	164,627,280			
유형자산 감가상각비	547,109,501	547,109,501			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	108,050,179	108,050,179			
광고선전비	0				
보험료	5,816,189	5,816,189			
임차료	0				

교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	12,169,086	12,169,086			

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)		
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의		%		0	0		
	성과보수(매입)		취득금액의		%		0	0		
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	1. 건설기간 중 수수료 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 본건 부동산 매매계약을 체결한 날로부터 본건 부동산의 소유권을 취득한 날과 본건 부동산의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 보수는 \200,000,000원으로 하고 매 분기마다 \17,750,000원을 매 분기말일에 지급한다. 2. 운영기간 중 수수료 본건 부동산의 소유권을 취득한 날과 본건 부동산의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 청산등기일까지의 기간의 보수는 연간 \100,000,000원으로 하고 매 분기마다 \25,000,000원을 매 분기 말일에 지급한다.			25,000,000	100,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%		0	0		
	기본보수(매각)		매각금액의		%		0	0		
	성과보수(매각)		매각차익의		%		0	0		
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	1. 건설기간 중 수수료 영업인가를 득한날 또는 등록 완료일로부터, 사업 건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지는 연간 \30,000,000을 수수료로 하고 매 분기마다 \7,500,000을 분기말로부터 7영업일 이내에 현금 지급 한다. 2. 운영기간 중 수수료 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날로부터, 위탁자의 청산등기일까지는 연간 \60,000,000으로 하고, 매 분기마다 \15,000,000을 분기말로부터 7일 이내에 현금 지급 한다.				15,000,000	60,000,000		

자산보관회사	위탁보수	NH투자증권(주)	<p>1. 건설기간 중 수수료</p> <p>영업인가일로부터, 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지는 연간 \25,000,000을 보수로 하고 매 분기마다 \6,250,000을 해당 분기 종료후 7영업일 이내에 지급하기로 한다.</p> <p>2. 운영기간 중 수수료</p> <p>사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 기간의 보수는 연간 \30,000,000으로 하고, 매 분기마다 \7,500,000을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하기로 한다.</p>	7,500,000	30,000,000
시설관리회사	위탁보수	동우씨엠(주)	매월 104,000(VAT별도)로 한다. 다만, 위탁관리기간 개시월 및 종료월의 위수탁관리 보수는 해당 월의 관리일수에 비례하여 일할 계산하고, 본건 자산의 임대차 계약종료 등 관리 대상의 수량 변동이 있는 경우에는 이를 감안하여 조정할 수 있다.	6,264,684	1,248,000
임대관리회사	위탁보수	롯데건설(주)	세대당 32,348원 * 465세대 = 월간 15,041,820원 (VAT별도)	72,204,355	180,501,840
재산관리회사	위탁보수				
합 계				125,969,039	

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

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

자산관리회사의 매입/매각 수수료는 해당사항 없습니다.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기 3 분 기	제 7 기 2 분 기	제 7 기 1 분 기	제 6 기 4 분 기
당해회사수익률	(4.90)	(4.51)	(4.31)	(5.40)

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일

경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

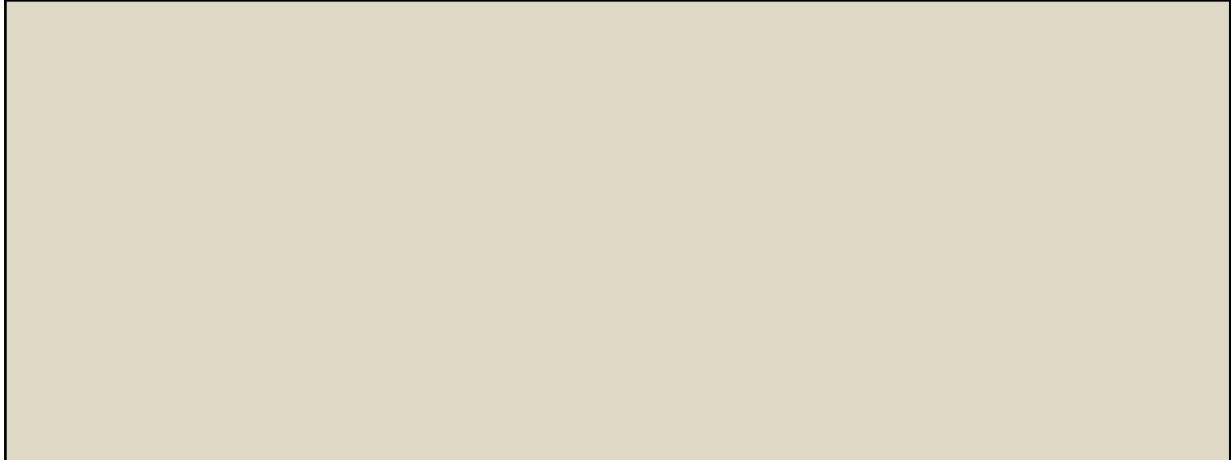
개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (m ²)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

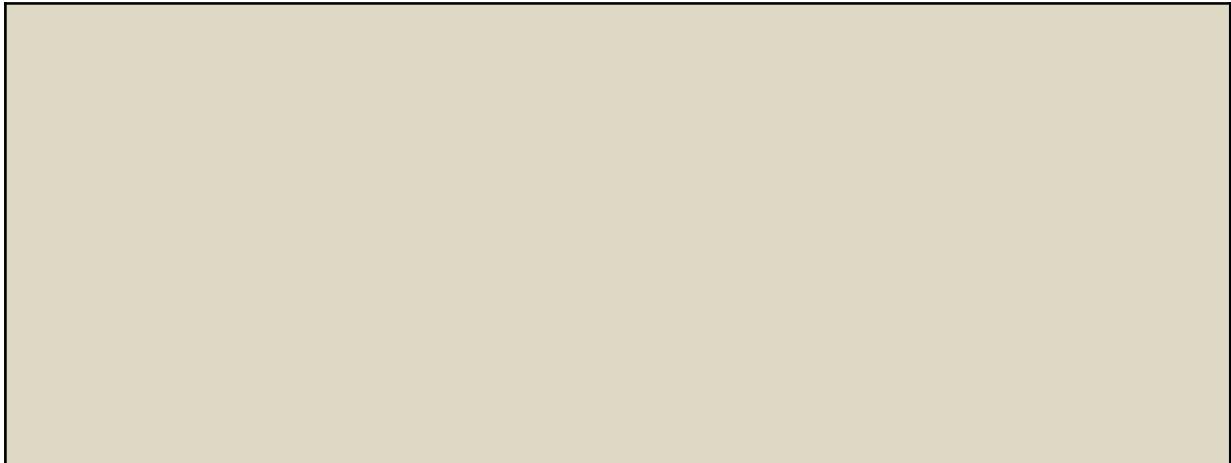


2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

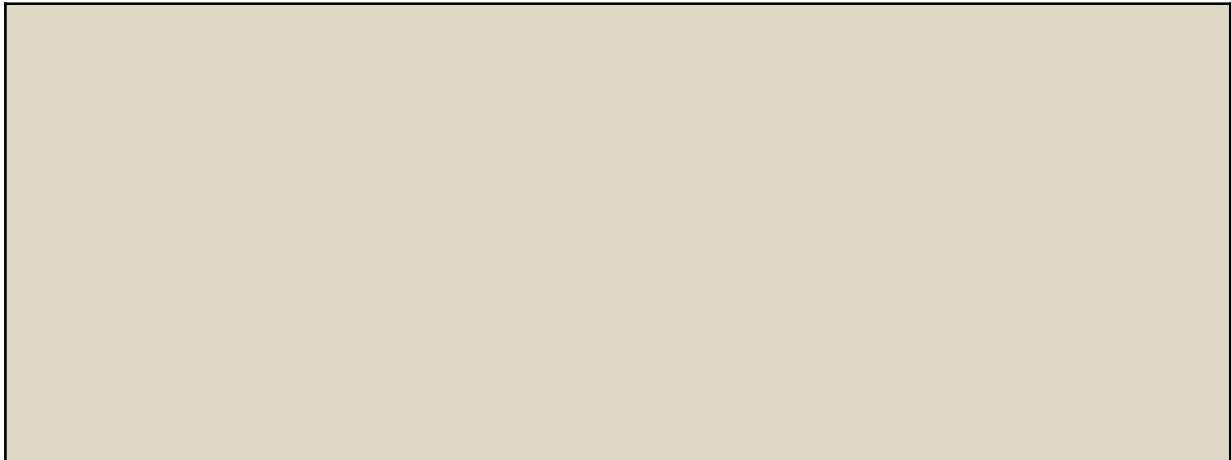
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기	제 7 기 3 분기	기준일	2025.09.30	현재
전기	제 6 기 기말	기준일	2024.12.31	현재

회사명: (주)엘티코크렙용산제6호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기 3 분기	금 액	제 6 (전)기
	금 액		금 액
1. 유동자산		71,291,077,591	71,766,925,293
1) 현금및현금성자산	8,214,907,300		8,316,280,121
2) 단기금융상품	61,969,913,765		61,789,753,121
5) 미수수익	200,216,797		635,016,399
7) 기타미수금	21,342,008		33,472,960
8) 선급금			13,780,534
9) 선급비용	593,935,272		588,289,559
11) 선급법인세	290,762,449		390,332,599
14) 재고자산	0		0
2. 비유동자산		253,538,281,677	255,577,316,108
1) 장기금융상품	121,792,381		85,244,338
4) 유가증권	0		0
5) 유형자산	251,116,788,224		252,758,116,726
토지	149,354,421,111		149,354,421,111
건물	109,421,900,122		109,421,900,122
감가상각누계액(유형자산-건물)	(7,659,533,009)		(6,018,204,507)
6) 투자부동산	0		0
7) 무형자산	0		0
8) 비유동보증금	93,140,000		93,140,000
110) 기타비유동자산	2,206,561,072		2,640,815,044
자 산 총 계		324,829,359,268	327,344,241,401
1. 유동부채		56,198,480,326	5,664,372,455
4) 기타선수금	82,046,800		49,235,400
6) 미지급금	82,107,313		102,680,584
7) 미지급비용	60,296,213		76,216,471
15) 유동보증금	55,974,030,000		5,436,240,000
2. 비유동부채		217,924,680,760	268,557,523,502
3) 장기차입금	205,199,999,900		205,199,999,900
5) 비유동보증금	12,602,990,000		63,272,340,000
8) 비유동충당부채	121,690,860		85,183,602
부 채 총 계		274,123,161,086	274,221,895,957
1. 자본금		65,395,000,000	65,395,000,000
1) 보통주자본금	22,889,000,000		22,889,000,000
2) 종류주자본금	42,506,000,000		42,506,000,000
2. 자본잉여금		0	0
3. 자본조정		(321,587,690)	(321,587,690)
1) 주식할인발행차금	(321,587,690)		(321,587,690)
4. 기타포괄손익누계액		0	0
5. 이익잉여금(결손금)		(14,367,214,128)	(11,951,066,866)
자 본 총 계		50,706,198,182	53,122,345,444
부 채 및 자 본 총 계		324,829,359,268	327,344,241,401

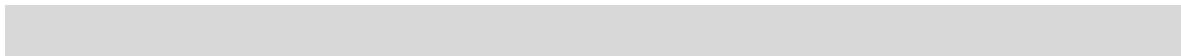
II. 손익계산서

당기 제 7 기 3 분기	시작일	2025.01.01	종료일	2025.09.30
전기 제 6 기 3 분기	시작일	2024.01.01	종료일	2024.09.30

회사명: (주)엘티코크렙용산제6호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,069,536,959	3,206,854,705	1,038,955,511	2,572,097,420
2) 임대료수익	1,069,536,959	3,206,854,705	1,038,955,511	2,572,097,420
II. 영업비용	966,141,274	2,681,526,696	994,895,779	2,742,093,771
2) 급여	2,400,000	7,200,000	2,400,000	7,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	25,000,000	75,000,000	25,000,000	75,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	78,469,039	214,693,906	67,101,756	213,028,619
8) 자산보관수수료	7,500,000	22,500,000	7,500,000	22,500,000
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	45,000,000	15,000,000	45,000,000
10) 기타지급수수료	164,627,280	512,795,465	209,166,450	579,228,845
11) 유형자산감가상각비	547,109,501	1,641,328,502	547,109,501	1,641,328,502
14) 세금과공과	108,050,179	109,072,176	103,500,997	104,611,214
16) 보험료	5,816,189	17,429,389	5,947,989	17,689,333
29) 기타영업비용	12,169,086	36,507,258	12,169,086	36,507,258
III. 영업이익	103,395,685	525,328,009	44,059,732	(169,996,351)
IV. 영업외수익	468,412,497	1,476,120,649	576,824,526	1,775,798,093
1) 이자수익	456,828,986	1,453,268,978	575,601,188	1,756,372,625
10) 기타영업외수익	11,583,511	22,851,671	1,223,338	19,425,468
V. 영업외비용	1,495,529,677	4,417,595,920	1,479,770,650	4,407,130,399
1) 이자비용	1,495,529,677	4,417,595,920	1,479,770,650	4,407,130,399
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(923,721,495)	(2,416,147,262)	(858,886,392)	(2,801,328,657)
VII. 당기순이익(손실)	(923,721,495)	(2,416,147,262)	(858,886,392)	(2,801,328,657)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(923,721,495)	(2,416,147,262)	(858,886,392)	(2,801,328,657)
X I. 주당손익	(71)	(185)	(66)	(214)



III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

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)

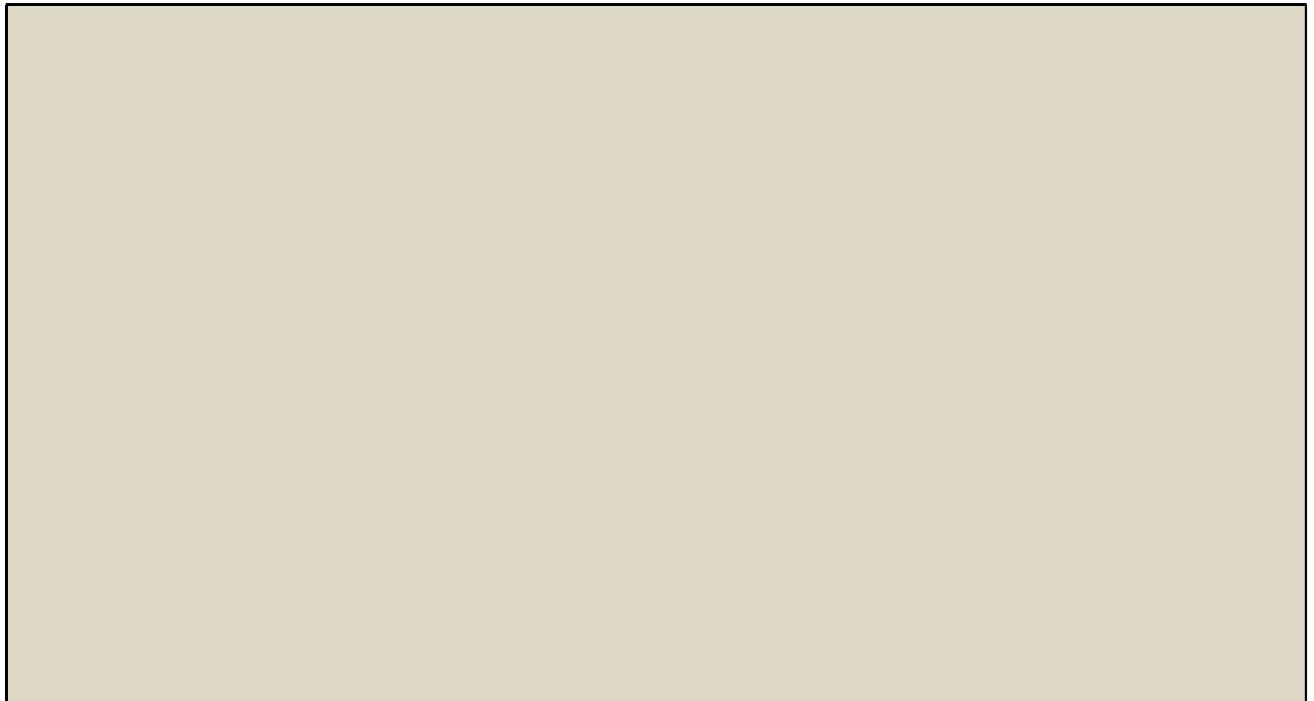
- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

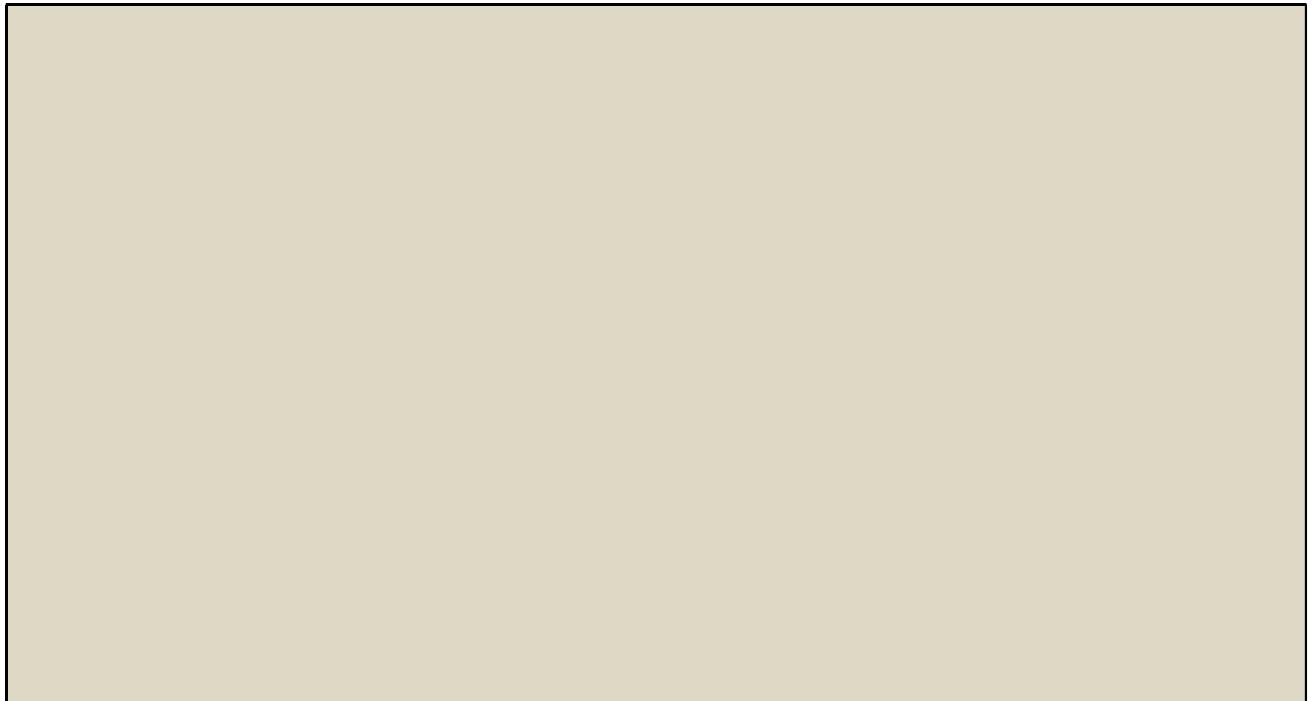
I. 거래현황

주석 11. 참조

- ※ 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 7(당)기 분기 2025년 09월 30일 현재

제 6(전)기 2024년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 엘티코크랩용산제6호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 엘티코크랩용산제6호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자 회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득 · 관리 · 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자 · 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2019년 3월 29일에 설립되었으며, 당기 말 현재 회사는 서울특별시 강남구에 소재하고 있습니다.

보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
주식회사 민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	종류주(*)	8,501,200	42,506,000	65.00
롯데건설 주식회사	보통주	915,560	4,577,800	7.00
신한투자증권 주식회사	보통주	1,961,850	9,809,250	15.00
키움증권 주식회사	보통주	1,700,390	8,501,950	13.00
합계		13,079,000	65,395,000	100.00

(*) 회사의 종류주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(4) 유형자산

회사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 회사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

유형자산에 대한 감가상각은 다음의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 계산하고 있습니다.

구분	내용연수
건물	50년

(5) 차입원가

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할 수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(6) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(7) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금 적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

(8) 주당이익에 대한 공시 생략

회사는 기업회계기준서 제23호 [주당이익]에 의거 주권을 상장하고 있는 기업이나 상장절차를 진행하고 있는 기업이 아닌 경우에는 주당이익을 공시하지 않을 수 있다 는 예외 규정에 따라, 주당이익에 대하여 손익계산서에 별도 항목으로 표시 및 주석 으로 기재하지 않습니다.

3. 현금 및 현금성자산

보고기간 종료일 현재 회사의 현금 및 현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	당분기말	전기말	인출제한 등
현금 및 현금성자산	8,214,907	8,316,280	-

4. 사용이 제한된 금융상품 등

보고기간 종료일 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 존재하지 않습니다.

5. 유형자산

(1) 당분기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	기초	취득	처분	감가상각비	분기말
토지	149,354,421	-	-	-	149,354,421
건물	103,403,696	-	-	(1,641,329)	101,762,367
합계	252,758,117	-	-	(1,641,329)	251,116,788

(2) 전분기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	기초	취득	처분	감가상각비	분기말
토지	149,354,421	-	-	-	149,354,421
건물	105,592,134	-	-	(1,641,329)	103,950,805
합계	254,946,555	-	-	(1,641,329)	253,305,226

6. 장기차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
차입처	차입용도	이자율(%)	당분기말	전기말	최종만기일	상환방법
(주)신한은행	건설자금	2.98%	48,272,257	48,272,257	2030-11-06	만기일시상환
한화생명(주)	건설자금	2.98%	133,677,742	133,677,742	2030-11-06	만기일시상환
(주)우리은행	건설자금	2.00%	23,250,000	23,250,000	2028-03-06	만기일시상환
합 계			205,199,999	205,199,999		

2) 대출 약정사항

보고기간 종료일 현재 회사가 차입금과 관련하여 체결한 주요 약정사항의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	금융기관	약정금액	사용액	미사용잔액
건설자금	신한은행(주)	50,000,000	48,272,257	1,727,743
건설자금	한화생명(주)	138,450,000	133,677,742	4,772,258
건설자금	우리은행(주)	23,250,000	23,250,000	-
합 계		211,700,000	205,199,999	6,500,001

한편, 회사는 신한은행(주) 및 한화생명(주)과 각 50,000백만원, 138,450백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있으며, 차입금액이 약정한도 차입금액에 미달 시, 미달된 차입금액에 대한 미인출수수료를 각 대주에게 지급하기로 하였습니다.

7. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당분기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	82,107	–	–	82,107
미지급비용	60,296	–	–	60,296
장기차입금	–	–	205,200,000	205,200,000
임대보증금	55,974,030	12,220,990	382,000	68,577,020
합 계	56,116,433	12,220,990	205,582,000	273,919,423

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	102,681	–	–	102,681
미지급비용	76,216	–	–	76,216
장기차입금	–	–	205,200,000	205,200,000
임대보증금	5,436,240	62,860,340	412,000	68,708,580
합 계	5,615,137	62,860,340	205,612,000	274,087,477

2) 회사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 회사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

8. 자본금

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 금액은 5,000원으로 회사의 수권주식수는 100,000,000주이며, 발행주식수는 종류주 8,501,200주, 보통주 4,577,800주이며, 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 65,395,500천원입니다.

(단위 : 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	종류주자본금
설립시	2019-03-29	5,000원	60,000주	300,000	-
유상증자	2020-01-04	5,000원	6,539,500주	11,444,500	21,253,000
유상감자	2020-01-04	5,000원	(60,000주)	(300,000)	-
유상증자	2022-06-15	5,000원	6,539,500주	11,444,500	21,253,000
당분기말			13,079,000주	22,889,000	42,506,000

(2) 자본조정

회사는 설립 자본 및 유상 증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식 할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 종류주식

회사는 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산분배에 관하여 우선하는 주식(이하 "종류주식"이라 함)을 발행할 수 있으며, 종류주식은 누적적, 참가적, 의결권이 있습니다.

회사는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 3.76%의 비율로 해당 결산기 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당하며, 상기 배당률에 미치지 못하는 경우 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당 시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 배당합니다. 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 각 그와 같은 종류의 주식으로 합니다.

9. 법인세비용 등

회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

10. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 코람코자산신탁(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발·임대차 및 유가증권매매 등의 업무에 대한 자산관리위탁계약을 체결하였으며, 수수료관련 사항은 다음과 같습니다.

① 부동산 매매계약 이후부터 부동산의 소유권을 취득한 날과 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지의 기간 : 매 분기마다 17.75백만원(VAT 별도)을 해당 분기가 종료되는 마지막 날에 지급합니다.

② 부동산의 소유권을 취득한 날과 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음 날부터 청산등기일까지의 기간 : 매 분기마다 25백만원(VAT 별도)을 해당 분기가 종료되는 마지막 날에 지급합니다.

(2) 자산보관위탁계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권, 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무에 관하여 위탁계약을 체결하였으며 건설기간 동안 연간 25백만원(VAT별도) 및 운영기간에는 연간 30백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기 단위로 매 분기 종료일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(3) 일반사무수탁계약

회사는 신한펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여, 건설기간 중에는 연간 30백만원(VAT별도), 그 이후 운영기간 중에는 연간 60백만원(VAT별도)을 수수료로 하여 매 분기마다 매 분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내에 지급합니다.

(4) 담보제공

보고기간 종료일 현재 장기차입금과 관련하여 회사는 임대주택매입자금보증서를 담보로 제공하였습니다.

(5) 임대주택리츠 표준사업약정

회사는 출자신청인으로서 2019년 12월 16일 (주)민간임대허브제6호주택관리부동산투자회사(이하 "모리츠"), 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁, 시공자 겸 사업제안자인 롯데건설(주), 기관투자자인 (주)신한은행 및 한화생명보험(주)과 '임대주택 리츠 표준사업약정서(사업명: 용산 원효로1가 역세권 청년주택 건설사업)'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 임대리츠사업의 제반 사업비의 조달을 위하여 총재원의 20%는 출자금 65,395백만원(출자금의 65%는 모리츠 42,506백만원, 35%는 롯데건설(주) 22,889백만원), 총재원의 64.75%는 응자금 211,700백만원으로 조달하고 나머지 총재원의 15.25%는 임대보증금으로 조달하기로 약정하였습니다.

(6) 사업 및 대출 약정

회사는 사업시행자 겸 차주로서 2020년 5월 15일 대주인 (주)신한은행과 한화생명보험(주), 시공사인 롯데건설(주)와 용산 원효로1가 역세권 청년주택 건설사업(이하 "본 사업")을 위한 '사업 및 대출약정서'를 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 본 사업의 건설비 및 제 사업비 등의 조달을 위하여 이자율 2.98%, 만기가 최초 차입일로부터 128개월이 되는 날인 188,450백만원 한도의 자금을 차입하기로 약정하고 있습니다. 또한, 이 약정과 관련하여 회사가 대주들에게 부담하는 채무를 담보하기 위하여 대주들에게 제출해야 할 서류는 PF보증서, 시공사 책임준공확약의무 및 책임준공확약서, 시공사 시공권 및 유치권 포기각서, 회사의 시행권 포기각서 등입니다.

11. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)			
특수관계자	거래내용	당분기	전분기
롯데건설(주)	부동산관리용역위탁수수료	206,869	230,674

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자에 대한 채권 · 채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	채권, 채무	당분기말	전기말
롯데건설(주)	미지급금	16,546	25,491

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위 : 천원)		
계정과목	당분기	전분기
임원보수	7,200	7,200
감가상각비	1,641,329	1,641,329
지급수수료	512,795	579,229
세금과공과	109,072	104,611
합계	2,270,396	2,332,369

13. 현금흐름표

(1) 회사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및 현금성자산과 일치합니다.

(2) 당분기 및 전분기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기	전분기
장기선급비용의 선급금 대체	434,254	-
선수금의 임대보증금 대체	5,777,712	
보증금의 유동성대체	50,588,790	-