

주식회사 코람코가치투자부동산
제3의2호위탁관리자부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 9 기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

제 8 기

2024년 05월 01일 부터

2024년 10월 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.....	35

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 6월 20일

감사의견

우리는 주식회사 코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 4월 30일과 2024년 10월 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 4월 30일과 2024년 10월 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 기업

을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 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 요구받고 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.

신 한 회 계 법 인
대표이사 李相文



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 코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사

제 9 기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

제 8 기

2024년 05월 01일 부터

2024년 10월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사
법인이사 주식회사 코람코자산신탁

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

재 무 상 태 표

제 9 (당)기말 2025년 04월 30일 현재

제 8 (전)기말 2024년 10월 31일 현재

주식회사 코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 9(당) 기말		제 8(전) 기말	
자산					
I. 유동자산			9,850,448,904		7,671,231,602
현금및현금성자산	3,20,21	7,273,659,230		4,957,697,989	
단기금융상품	4,20,21	2,500,000,000		2,500,000,000	
매출채권및기타채권	5,20,21	35,532,214		206,258,303	
당기법인세자산		41,257,460		7,275,310	
II. 비유동자산			648,413,972,443		652,971,032,184
투자부동산	6,18	648,413,972,443		652,971,032,184	
자산총계			658,264,421,347		660,642,263,786
부채					
I. 유동부채			520,427,577,261		2,546,442,998
매입채무및기타채무	7,19,20,21	2,200,053,339		2,196,178,947	
유동성장기차입금	9,18,20,21	518,000,000,000		-	
기타유동부채	8	227,523,922		350,264,051	
II. 비유동부채			22,222,222,222		540,222,222,222
장기매입채무및기타채무	7,18,19,20,21	22,222,222,222		22,222,222,222	
장기차입금	9,18,20,21	-		518,000,000,000	
부채총계			542,649,799,483		542,768,665,220
자본					
I. 자본금	1,10		5,781,250,000		5,781,250,000
II. 기타불입자본	11		140,910,593,760		140,910,593,760
III. 결손금	12,13		(31,077,221,896)		(28,818,245,194)
자본총계			115,614,621,864		117,873,598,566
부채및자본총계			658,264,421,347		660,642,263,786

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제 9(당) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 8(전) 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 영업수익	6,14,19		13,333,333,332		13,333,333,332
II. 영업비용	6,14,18,19		5,406,423,005		5,409,578,018
III. 영업이익			7,926,910,327		7,923,755,314
IV. 영업외손익			(7,907,045,082)		(8,011,145,410)
금융수익	15	97,183,206		110,996,649	
금융비용	15	8,004,228,296		8,122,142,070	
기타수익		8		11	
기타비용		-		-	
V. 법인세비용차감전순이익(손실)			19,865,245		(87,390,096)
VI. 법인세비용	16		-		-
VII. 당기순이익(손실)			19,865,245		(87,390,096)
VIII. 기타포괄손익			-		-
IX. 총포괄손익			19,865,245		(87,390,096)
X. 주당손익					
기본주당손익	17		17		(76)

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 9(당) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 8(전) 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	이익잉여금 (결손금)	총 계
2024년 05월 01일(전기초)	5,781,250,000	141,040,593,760	(24,232,932,440)	122,588,911,320
총포괄손익:				
당기순손실	-	-	(87,390,096)	(87,390,096)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등:				
결손금 보전	-	(130,000,000)	130,000,000	-
배당금의 지급	-	-	(4,627,922,658)	(4,627,922,658)
2024년 10월 31일(전기말)	5,781,250,000	140,910,593,760	(28,818,245,194)	117,873,598,566
2024년 11월 01일(당기초)	5,781,250,000	140,910,593,760	(28,818,245,194)	117,873,598,566
총포괄손익:				
당기순이익	-	-	19,865,245	19,865,245
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등:				
배당금의 지급	-	-	(2,278,841,947)	(2,278,841,947)
2025년 04월 30일(당기말)	5,781,250,000	140,910,593,760	(31,077,221,896)	115,614,621,864

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제 9(당) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 8(전) 기 2024년 05월 01일부터 2024년 10월 31일까지

주식회사 코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		4,594,803,188		4,545,710,407
(1) 당기순이익(손실)	19,865,245		(87,390,096)	
(2) 당기순이익 조정을 위한 가감	12,464,104,831		12,568,205,163	
감가상각비	4,557,059,741		4,557,059,742	
이자수익	(97,183,206)		(110,996,649)	
이자비용	8,004,228,296		8,122,142,070	
법인세비용	-		-	
(3) 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(81,478,269)		129,297,911	
미수수익의 증감	41,257,460		7,275,310	
미지급금의 증감	4,400		(4,400)	
부가세예수금의 증감	(122,740,129)		122,027,001	
(4) 이자의 수취	226,651,835		39,970,569	
(5) 이자의 지급	(8,000,358,304)		(8,122,142,070)	
(6) 법인세의 환급(납부)	(33,982,150)		17,768,930	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		-
(1) 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
(2) 투자활동으로 인한 현금유출액	-		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(2,278,841,947)		(4,627,922,658)
(1) 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
(2) 재무활동으로 인한 현금유출액	(2,278,841,947)		(4,627,922,658)	
배당금의 지급	2,278,841,947		4,627,922,658	
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)(I +II +III)		2,315,961,241		(82,212,251)
V. 기초의 현금및현금성자산		4,957,697,989		5,039,910,240
VI. 기말의 현금및현금성자산		7,273,659,230		4,957,697,989

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 9 (당)기말 2025년 04월 30일 현재

제 8 (전)기말 2024년 10월 31일 현재

주식회사 코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 12월 10일에 설립되었으며, 2021년 1월 29일자로 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)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 11월 1일과 5월 1일에 개시)이나, 최초사업연도는 회사 설립일로부터 설립일이 속한 사업연도의 말일까지로 합니다.

당기말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
주주	주식의 종류	주식수(주)	금액	지분율
(주)코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사	보통주	1,000,000	5,000,000	86.49%
한화솔루션(주)	보통주	156,250	781,250	13.51%
합계		1,156,250	5,781,250	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 국제회계기준위원회의 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.

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 가

치평가 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 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 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가는 손상차손에 의해 감소됩니다. 이자수익, 외화환산손익 및 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 제거에 따르는 손익도 당기손익으로 인식합니다.
기타포괄손익-공정가	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 유효이자율법을 사용하여

치 측정 채무상품	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 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.

(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 분류하

고 있습니다.

그러나 금융부채를 당기손익-공정가치측정 항목으로 지정하는 경우에 부채의 신용 위험 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 조건부대がい거나 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 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.

(11) 리스

당사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스로 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 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

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
보통예금	7,273,659	4,957,698

(2) 당기말 현재 사용이 제한된 예금은 없습니다.

4. 단기금융상품

당기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
정기예금	2,500,000	2,500,000

5. 매출채권및기타채권

당기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수수익	35,532	206,258

6. 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	230,683,470	-	230,683,470
건물	455,705,974	(37,975,473)	417,730,501
합 계	686,389,444	(37,975,472)	648,413,971

② 전기말

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
토지	230,683,470	-	230,683,470
건물	455,705,974	(33,418,413)	422,287,561
합 계	686,389,444	(33,418,413)	652,971,031

(3) 당기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)			
구 분	토지	건물	합 계
기초	230,683,470	422,287,561	652,971,031
취득	-	-	-

(단위: 천원)			
구 분	토지	건물	합 계
감가상각	-	(4,557,060)	(4,557,060)
기말	230,683,470	417,730,501	648,413,971

② 전기

(단위: 천원)			
구 분	토지	건물	합 계
기초	230,683,470	426,844,621	657,528,091
취득	-	-	-
감가상각	-	(4,557,060)	(4,557,060)
기말	230,683,470	422,287,561	652,971,031

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

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익	13,333,333	13,333,333
영업비용	4,578,660	4,578,660

(5) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산 전체에 대해 한화솔루션(주)(구, (주)한화갤러리아)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 4,557백만원입니다. 한편, 당기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
1년 이내	26,666,667	26,666,667
1년 초과 5년 이내	106,666,667	106,666,667
5년 초과	157,634,409	170,967,742
합 계	290,967,743	304,301,076

7. 매입채무및기타채무

당기말과 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미지급금	783,637	-	783,633	-
미지급비용	1,416,416	-	1,412,546	-
임대보증금	-	22,222,222	-	22,222,222
합 계	2,200,053	22,222,222	2,196,179	22,222,222

8. 기타부채

당기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부가세예수금	227,524	350,264

9. 차입금

당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	순위	이자율	당기말	전기말	최종만기일	상환방법
농협생명보험(주)	선순위	2.80%	82,000,000	82,000,000	2026-03-30	만기일시상환
한국산업은행		2.80%	82,000,000	82,000,000	〃	〃
한화생명보험(주)		2.80%	78,000,000	78,000,000	〃	〃
삼성화재해상보험(주)		2.80%	58,000,000	58,000,000	〃	〃
농업협동조합중앙회		2.80%	42,000,000	42,000,000	〃	〃
농협은행		2.80%	25,000,000	25,000,000	〃	〃
신한은행		2.80%	21,000,000	21,000,000	〃	〃
대구은행		2.80%	12,000,000	12,000,000	〃	〃
중소기업은행(*1)	중순위	4.20%	83,000,000	83,000,000	〃	〃
농업협동조합중앙회		4.20%	35,000,000	35,000,000	〃	〃
소 계			518,000,000	518,000,000		
차감 : 유동성장기차입금			(518,000,000)	-		
합 계			-	518,000,000		

(*1) 코람코Debt전문투자형사모투자신탁제2호의 신탁업자

상기 차입금과 관련하여 당사의 보험금수령권 및 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다(주석 18 참조).

10. 자본금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 100,000,000주, 1,156,250주 및 5,000원 입니다.

(2) 당기 설립 이후 자본금의 변동은 없습니다.

11. 기타불입자본

당기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	140,910,594	140,910,594

12. 이익잉여금처분(결손금처리)계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분(결손금처리)계산서는 다음과 같습니다.

제 9(당) 기	2024년 11월 01일	부터	제 8(전) 기	2024년 05월 01일	부터
	2025년 04월 30일	까지		2024년 10월 31일	까지
처리에정일	2025년 06월 27일		처리확정일	2024년 12월 30일	

주식회사 코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(31,077,221,896)		(28,818,245,194)
1. 전기이월미처분이익잉여금(결손금)	(31,097,087,141)		(28,860,855,098)	
2. 자본잉여금의 전입	-		130,000,000	
3. 당기순이익(손실)	19,865,245		(87,390,096)	
II. 이익잉여금처분액		1,247,660,274		2,278,841,947
1. 배당금	1,247,660,274		2,278,841,947	

과 목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
가. 현금배당	1,247,660,274		2,278,841,947	
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(32,324,882,170)		(31,097,087,141)

13. 배당금

(1) 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
배당금총액(원)	1,247,660,274	2,278,841,947
발행주식수(주)	1,156,250	1,156,250
1주당 배당금(원)	1,079	1,971
1주당 액면가액(원)	5,000	5,000
배당률	21.58%	39.42%

14. 영업수익 및 영업비용

당기와 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익:		
임대료수익	13,333,333	13,333,333
합 계	13,333,333	13,333,333
영업비용:		
감가상각비	4,557,060	4,557,060
자산관리위탁수수료	740,000	740,000
자산보관수수료	7,000	7,000
일반사무수탁수수료	32,673	32,673
부동산관리용역위탁수수료	21,600	21,600
지급수수료	12,479	12,144
간주임대료	35,611	39,100
합 계	5,406,423	5,409,577
영업이익	7,926,910	7,923,756

15. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단: 천원)		
구 분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	97,183	110,997
금융비용:		
이자비용	8,004,228	8,122,142

16. 법인세비용

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

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

(2) 당기와 전기의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	19,865	(87,390)
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)	(주1)	(주1)

(주1) 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.

17. 주당손익

(1) 당기와 전기 중 기본주당손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
보통주 당기순이익(손실)	19,865,245	(87,390,096)
가중평균유통보통주식수	1,156,250	1,156,250
기본주당이익	17	(76)

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	1,156,250	181	209,281,250
합계			209,281,250
일수			181
가중평균유통보통주식수			1,156,250

② 전기

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	1,156,250	184	212,750,000
합계			212,750,000
일수			184
가중평균유통보통주식수			1,156,250

(3) 회석주당손익

당사는 당기와 전기 중 회석효과 발생 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 회석주당손익을 계산하지 않았습니다.

18. 우발채무 및 약정사항

(1) 책임임대차계약

당사(이하 "임대인")는 한화갤러리아(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, 미사용액이월)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 행사할 것인지 여부를 결정하여 서면으로 통지하여야 합니다.

(2) 보험계약

당사는 당기말 현재 한화손해보험(주)의 부보금액 718,523백만원의 재산종합보험(패키지보험, 연간보험료는 125백만원으로 임차인 부담)에 가입되어 있으며, 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 한국산업은행 등 선순위대주에공동 1순위로 480,000백만원의 근질권, 중순위 대주인 농업협동조합중앙회 등에 공동 2순위로 하여 150,000백만원의 근질권, 총 630,000백만원의(한도: 부보금액) 근질권이 설정되어 있습니다. 한편, 이외에 당사는 승강기사고배상책임보험 및 가스사고보험에 가입하고 있습니다.

(3) 자산관리계약

당사는 주식회사 코람코자산신탁과 당사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 당사가 주식회사 코람코자산신탁에게 지급하는 운용보수는 일반 자산운용에 관한 보수로 해당기간마다 요율표에 따라 약정한 운용보수를 지급하기로 하고 있습니다. 11기 이후 운용보수는 모리츠 투자금액 및

보통주식 발행가액의 연 1.0%를 일할 계산한 금액으로 합니다.

(4) 일반사무관리계약

당사는 신한펀드파트너스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 매입가의 연 1.0bp(부가가치세 별도)에 상당하는 금액을 사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(5) 자산보관계약

당사는 (주)우리은행과 부동산의 소유권 보전 및 관리, 매각, 등기권리의 기재사항 변경 등 제반업무를 수행하는 위탁계약을 체결하였습니다. 또한 당사는 엔에이치투자증권(주)과 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산) 관련 업무 위탁계약을 체결하였습니다. 보수는 당사의 매 결산기 종료시점을 기준으로 당사가 소유권등기이전을 완료한 시점부터 지급하며, 연 1,400만원입니다.

(6) 담보제공내역 등

당기말 현재 당사의 담보제공자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	담보권자	담보권	설정금액	관련채무	관련채무금액
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
합 계			729,166,666		540,222,222

(*1) 당사의 토지와 건물은 우리은행에 담보신탁되어 있습니다.

(*2) 코람코Debt전문투자형사모투자신탁제2호의 신탁업자

19. 특수관계자 거래

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
(주)코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사	지배기업
(주)코람코자산신탁	법인이사

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

특수관계자명	당기		전기	
	매출 등	매입 등	매출 등	매입 등
(주)코람코자산신탁	-	740,000	-	740,000

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

특수관계자명	당기말	전기말
	채무	채무
	미지급금	미지급금
(주)코람코자산신탁	740,000	740,000

20. 범주별 금융상품

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

① 당기말

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가 측정 금융자산	공정가치
현금및현금성자산	7,273,659	7,273,659
단기금융상품	2,500,000	2,500,000
매출채권및기타채권	35,532	35,532
합 계	9,809,191	9,809,191

② 전기말

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가 측정 금융자산	공정가치
현금및현금성자산	4,957,698	4,957,698
단기금융상품	2,500,000	2,500,000
매출채권및기타채권	206,258	206,258
합 계	7,663,956	7,663,956

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

① 당기말

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가 측정 금융부채	공정가치
매입채무및기타채무	2,200,053	2,200,053
유동성장기차입금	518,000,000	518,000,000
장기매입채무및기타채무	22,222,222	22,222,222
합 계	542,422,275	542,422,275

② 전기말

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가 측정 금융부채	공정가치
매입채무및기타채무	2,196,179	2,196,179
장기매입채무및기타채무	22,222,222	22,222,222
장기차입금	518,000,000	518,000,000
합 계	542,418,401	542,418,401

21. 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.

당기말과 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	7,273,659	4,957,698
단기금융상품	2,500,000	2,500,000
매출채권및기타채권	35,532	206,258
합 계	9,809,191	7,663,956

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
매입채무및기타채무	2,200,053	2,200,053	-
유동성장기차입금	518,000,000	532,783,847	-
장기매입채무및기타채무	22,222,222	-	22,222,222
합 계	542,422,275	534,983,900	22,222,222

② 전기말

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
매입채무및기타채무	2,196,179	2,196,179	-
장기매입채무및기타채무	22,222,222	-	22,222,222
장기차입금	518,000,000	16,156,000	524,639,452
합 계	542,418,401	18,352,179	546,861,674

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액 일 것으로 기대하지 않습니다.

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 당기말과 전기말 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	542,649,799	542,768,665
차감: 현금및현금성자산	(7,273,659)	(4,957,698)
순부채	535,376,140	537,810,967

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
자본총계	115,614,622	117,873,599
순부채비율	463.07%	456.26%

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 11월 01일	부터	2025년 04월 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	4	4	4	60	61	-	-	-	-	-	-	67	69
	합계	3	4	4	4	60	61	-	-	-	-	-	-	67	69

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역										
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2025-05-16			1	일			
	주요내용			감사위험 평가 및 감사절차의 성격, 시기, 범위 결정 등							
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원				주요 감사업무 수행내용		
					상주		비상주				
	2025-05-26		1	일	2	명	-	명	전사 수준 감사 수행		
	2025-05-27		1	일	2	명	-	명	계정 단위 감사 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			-							
외부조회	금융거래조회			O	채권채무조회			-	변호사조회		-
	기타조회			해당사항 없음							

지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회		
	수행시기	2025-05-16, 2025-05-27			
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-			
	수행시기	-	-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 05월 16일	내부감사 담당공인회계사	비대면회의	-책임구분 -감사수행과정의 독립성 준수 -중간감사 결과보고
2	2025년 05월 27일	내부감사 담당공인회계사	비대면회의	-재무제표 감사의 목적 -책임구분 -감사수행과정의 독립성 준수 -감사진행상황 및 감사결과