

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 2 (당)기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

제 1 (전)기

2024년 07월 19일 부터

2024년 10월 31일 까지

상지회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
손익계산서	_____	6
자본변동표	_____	7
현금흐름표	_____	8
재무제표에 대한 주석	_____	9

독립된 감사인의 감사보고서

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사 (이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 4월 30일과 2024년 10월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 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 일반기업회계기준에 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 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

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.

서울시 영등포구 은행로 30, 본관 10층

상지회계법인

대표이사 · 공인회계사 김민성



2025년 6월 13일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이보고서를 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

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

제 2 (당)기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

제 1 (전)기

2024년 07월 19일 부터

2024년 10월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사 대표이사 주식회사 코람코자산신탁

본점 소재지: (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511 (삼성동)

(전 화) 02-787-0080

재 무 상 태 표

제 2 (당)기 2025년 04월 30일 현재

제 1 (전)기 2024년 10월 30일 현재

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기말		제 1 (전)기말	
자 산				
I. 유동자산		1,278,408,234		1,330,586,114
1. 현금및현금성자산(주석3)	1,223,737,505		703,656,148	
2. 단기금융상품(주석3)	-		600,000,000	
3. 부가세대금	3,390,959		886,886	
4. 선납세금	51,279,770		26,043,080	
II. 비유동자산		135,821,660,000		40,217,600,000
1. 매도가능증권(주석4)	135,821,660,000		40,217,600,000	
자 산 총 계		137,100,068,234		41,548,186,114
부 채				
I. 유동부채		217,560,822		78,095,902
1. 미지급금(주석5)	1,600,000		-	
2. 미지급자산관리보수(주석5)	196,521,918		71,090,163	
3. 미지급자산보관보수(주석5)	7,438,356		2,840,164	
4. 미지급사무수탁보수(주석5)	12,000,548		4,165,575	
부 채 총 계		217,560,822		78,095,902
자 본				
I. 자본금		7,362,500,000		5,000,000,000
1. 보통주자본금	7,362,500,000		5,000,000,000	
II. 자본잉여금		126,994,762,966		34,964,316,510
1. 주식발행초과금	126,994,762,966		34,964,316,510	
III. 기타포괄손익누계액		1,720,989,000		1,002,429,000
1. 매도가능증권평가이익(주석4,7)	1,720,989,000		1,002,429,000	
IV. 이익잉여금(주석8)		804,255,446		503,344,702
1. 처분전이익잉여금	804,255,446		503,344,702	
자 본 총 계		136,882,507,412		41,470,090,212
부 채 및 자 본 총 계		137,100,068,234		41,548,186,114

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손 익 계 산 서

제 2(당) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 1(전) 기 2024년 07월 19일부터 2024년 10월 31일까지

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
I. 영업수익		1,068,743,169		630,000,000
1. 배당금수익	1,068,743,169		630,000,000	
II. 영업비용		269,925,425		126,713,416
1. 자산관리위탁수수료(주석11)	203,630,934		71,090,163	
2. 자산보관수수료	7,696,553		2,581,967	
3. 일반사무수탁수수료	11,288,278		3,786,886	
4. 지급수수료	47,309,660		49,254,400	
III. 영업이익		798,817,744		503,286,584
IV. 영업외수익		5,437,702		58,118
1. 이자수익	5,437,702		58,118	
V. 영업외비용		-		-
VI. 법인세차감전순손익		804,255,446		503,344,702
VII. 법인세비용(주석10)		-		-
VIII. 당기순손익		804,255,446		503,344,702

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 2(당) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제 1(전) 기 2024년 07월 19일부터 2024년 10월 31일까지

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
I. 2024.07.19(설립일)	-	-	-	-	
II. 변동내역					
1. 설립증자(보통주)	300,000,000	-	-	-	300,000,000
2. 유상증자	5,000,000,000	34,964,316,510	-	-	39,964,316,510
3. 보통주의 유상감자	(300,000,000)	-	-	-	(300,000,000)
4. 당기순이익	-	-	-	503,344,702	503,344,702
5. 매도가능증권평가이익	-	-	1,002,429,000	-	1,002,429,000
III. 2024.10.31(전기말)	5,000,000,000	34,964,316,510	1,002,429,000	503,344,702	41,470,090,212
I. 2024.11.01(당기전)	5,000,000,000	34,964,316,510	1,002,429,000	503,344,702	41,470,090,212
II. 변동내역					
1. 유상증자	2,362,500,000	92,116,487,000	-	-	94,478,987,000
2. 배당금			-	(589,385,246)	(589,385,246)
3. 당기순이익	-	-	-	804,255,446	804,255,446
4. 매도가능증권평가이익	-	-	718,560,000	-	718,560,000
5. 이익잉여금 전입	-	(86,040,544)	-	86,040,544	-
III. 2025.04.30(당기말)	7,362,500,000	126,994,762,966	1,720,989,000	804,255,446	136,882,507,412

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제2(당)기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

제1(전)기 2024년 07월 19일부터 2024년 10월 31일까지

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제2(당)기		제1(전)기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		915,979,603		554,510,638
1. 당기순이익	804,255,446		503,344,702	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	-		-	
3. 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동	111,724,157		51,165,936	
선급세금의 감소(증가)	(25,236,690)		(26,043,080)	
부가세대급금의 감소(증가)	(2,504,073)		(886,886)	
미지급금의 증가(감소)	139,464,920		78,095,902	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(94,285,500,000)		(39,815,171,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	600,000,000		-	
단기금융상품의 감소	600,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	94,885,500,000		39,815,171,000	
단기금융상품의 증가	-		600,000,000	
매도가능증권의 취득	-		39,215,171,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		93,889,601,754		39,964,316,510
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	94,478,987,000		39,964,316,510	
자본금의 납입	2,362,500,000		5,000,000,000	
주식발행초과금의 증가	92,116,487,000		34,964,316,510	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	589,385,246		-	
배당금지급	589,385,246		-	
IV. 현금및현금성자산의 증가(I+II+III)		520,081,357		703,656,148
V. 기초의 현금및현금성자산		703,656,148		-
VI. 기말의 현금및현금성자산		1,223,737,505		703,656,148

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

주석

제 2 (당)기 2025년 04월 30일 현재

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 「부동산투자회사법」에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2024년 7월 19일에 설립되었습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

1-1. 주요주주현황

주주명	보통주	
	발행주식수(주)	지분율
대한지방행정공제회	1,472,500	100.00%
합계	1,472,500	100.00%

1-2. 정관상 사업연도 : 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 5월 1일 개시하여 10월 31일까지 및 매년 11월 1일 부터 4월 30일까지 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 10월 31일에 종료)

1-3. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	코람코오피스우선주위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2024년 7월 19일
대 표 자	주식회사 코람코자산신탁
본점소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동)
목 적 사 업	회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산 투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 부동산의 임대차 4. 증권의 매매 5. 금융기관에의 예치 6. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 8. 위 각 호에 부수 또는 관련되는 업무

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 금융상품

회사는 단기적 자금운용목적으로 소유하거나 기한이 1년 이내에 도래하는 금융기관의 정기예금, 정기적금 등을 단기금융상품으로 분류하고, 유동자산에 속하지 아니하는 금융상품을 장기금융상품으로 분류하고 있습니다.

2.3 유가증권

종속기업, 지분법피투자기업, 조인트벤처에 대한 투자를 제외한 지분증권과 채무증권에 대해서 취득하는 시점에 만기보유증권, 매도가능증권, 단기매매증권으로 분류하고 매 보고기간말마다 분류의 적정성을 재검토하고 있습니다. 만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되었거나 확정이 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로, 주로 단기간 내의 매매차익을 목적으로 취득한 유가증권은 단기매매증권으로, 그리고 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류하고 있습니다.

당사는 후속 측정시 만기보유증권을 상각후원가로 평가하고, 만기보유증권의 만기액면금액과 취득원가의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법에 의하여 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감하고 있습니다.

단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가하고 있습니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다. 시장성있는 유가증권의 평가는 시장가격을 공정가치로 보며 시장가격은 보고기간말 현재의 종가로 하고 있습니다. 시장가격이 없는 채무증권의 경우에는 미래현금흐름을 합리적으로 추정하고, 공신력 있는 독립된 신용평가기관이 평가한 신용등급이 있는 경우에는 신용평가등급을 적절히 감안한 할인율을 사용하여 평가한 금액을 공정가치로하고 있습니다. 한편, 시장성이 없는 수익증권의 경우에는 펀드운용회사가 제시하는 수익증권의 매매기준가격을 공정가치로 하고 있습니다.

당사는 단기매매증권의 미실현보유손익을 당기손익항목으로 처리하고, 매도가능증권의 미실현보유손익을 기타포괄손익누계액으로 처리하고 있으며, 당해 매도가능증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익에 반영하고 있습니다.

당사는 손상차손의 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지 매 보고기간말마다 평가하여 유가증권의 회수가능액이 채무증권의 상각후원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작은 경우에는 손상차손이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한 손상차손을 인식하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 손상차손의 회복이 손상차손 인식 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련되는 경우, 만기보유증권 또는 원가로 평가하는 매도가능증권의 경우 당초에 손상차손을 인식하지 않았다면 회복일 현재의 상각후원가(매도가능증권의 경우 취득원가)를 한도로 당기이익을 인식하며, 공정가치로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 이전에 인식하였던 손상차손 금액을 한도로 하여 회복된 금액을 당기이익으로 인식하고 있습니다.

유가증권의 양도로 당사가 유가증권의 통제를 상실한 때에는 그 유가증권을 재무상태표에서 제거하나, 통제를 상실하지 않았을 경우 당해 거래를 담보차입거래로 회계처리하고 있습니다.

단기매매증권과 보고기간말로부터 1년 내에 만기가 도래하거나 매도 등에 의하여 처분할 것이 거의 확실한 매도가능증권과 보고기간말로부터 1년 내에 만기가 도래하는 만기보유증권은 유동자산으로 분류하고 있습니다.

2-4. 수익의 인식기준

회사는 배당수익의 경우에는 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-5. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-6. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품

당기말과 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과 목	계정명	금 액	금 액	비 고
		당기말	전기말	
현금및현금성자산	기업자유예금	1,223,737,505	703,656,148	우리은행
단기금융상품	정기예금	-	600,000,000	우리은행
합계		1,223,737,505	1,303,656,148	

4. 매도가능증권

당기말과 전기말 현재 매도가능증권의 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 원)

구 분	지분율	취득원가	공정가치	장부금액	미실현보유손익
KB와이즈스타사모부동산투자신탁제22호(*1)	5.60%	19,695,171,000	20,393,400,000	20,393,400,000	698,229,000
LB일반사모부동산투자신탁60호	44.44%	35,532,000,000	36,554,760,000	36,554,760,000	1,022,760,000
하나오피스위탁관리부동산투자회사(제1종)(*2)	2.95%	12,870,000,000	12,870,000,000	12,870,000,000	-
하나오피스위탁관리부동산투자회사(제2종)(*2)	15.87%	6,650,000,000	6,650,000,000	6,650,000,000	-
(주)코레이트타워위탁관리부동산투자회사(제2종)(*2)	37.30%	44,707,500,000	44,707,500,000	44,707,500,000	-
(주)에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사(제1종)(*2)	17.25%	14,646,000,000	14,646,000,000	14,646,000,000	-
계		134,100,671,000	135,821,660,000	135,821,660,000	1,720,989,000

(*1) 수익증권으로 펀드운용회사가 제시하는 수익증권의 매매기준가격으로 평가하고 있습니다.

(*2) 지분증권으로서 시장성이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어 취득원가로 평가하였습니다.

(전기)

(단위: 원)

구 분	지분율	취득원가	공정가치	장부금액	미실현보유손익
KB와이즈스타사모부동산투자신탁제22호(*1)	5.60%	19,695,171,000	20,697,600,000	20,697,600,000	1,002,429,000
하나오피스위탁관리부동산투자회사(제1종)(*2)	2.95%	12,870,000,000	12,870,000,000	12,870,000,000	-
하나오피스위탁관리부동산투자회사(제2종)(*2)	15.87%	6,650,000,000	6,650,000,000	6,650,000,000	-
계		39,215,171,000	40,217,600,000	40,217,600,000	1,002,429,000

(*1) 수익증권으로 펀드운용회사가 제시하는 수익증권의 매매기준가격으로 평가하고 있습니다.

(*2) 지분증권으로서 시장성이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어 취득원가로 평가하였습니다.

5. 금융부채

당기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	217,560,822	-	-	217,560,822

6. 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액	납입자본금
100,000,000	1,472,500	5,000	7,362,500,000

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
대한지방행정공제회	1,472,500	100.00%
합계	1,472,500	100.00%

7. 포괄손익

당기와 전기 중 회사의 포괄이익은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구분	당기	전기
당기순이익	804,255,446	503,344,702
기타포괄이익:		
1. 매도가능증권평가이익	718,560,000	1,002,429,000
포괄이익	1,522,815,446	1,505,773,702

8. 이익잉여금처분계산서

회사의 당기 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제 2(당) 기	2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지	제 1(전) 기	2024년 07월 19일부터 2024년 10월 31일까지
처분예정일	2025년 06월 20일	처분확정일	2024년 12월 16일

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		804,255,446		503,344,702
1. 당기순이익	804,255,446		503,344,702	
II. 이익잉여금이입액		-		86,040,544
1. 주식발행초과금 이입	-		86,040,544	
III. 이익잉여금 처분액		(804,255,446)		(589,385,246)
1. 배당금	(804,255,446)		(589,385,246)	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		-		-

9. 주요 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 주식회사 코람코자산신탁과 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료를 매 결산기 종료 후 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한펀드파트너스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 결산기 종료 후 지급합니다.

9-3. 자산보관계약

회사는 NH투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 결산기 종료 후 지급합니다.

9-4. 계류 중인 소송사건

당기말 현재 계류 중인 소송사건은 없습니다.

10. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

11. 특수관계자와의 주요거래

11-1. 당기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

특수관계자	과목	당기
주식회사 코람코자산신탁	자산관리위탁수수료	203,630,934

11-2. 당기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

특수관계자	채무	당기말
주식회사 코람코자산신탁	미지급금	196,521,918

12. 배당금

회사의 당기 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

12-1. 회사의 주주에 대한 배당액 및 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	당기	전기
발행주식수(보통주)	1,472,500	1,000,000
1주당 금액	5,000	5,000
배당금 총액	804,255,446	589,385,246
액면배당율(%)	10.92%	11.79

12-2. 당기 및 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
배당액	804,255,446	589,385,246
당기순이익	804,255,446	503,344,702
배당성향	1.00	1.17

13. 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항

당기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 없습니다.

14. 재무제표 확정일 등

2025년 06월 20일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.