

투자보고서

2024.11.01 부터 2025.04.30 까지

(제 9 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.06.11

회사명 :	(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사		
대표이사 :	주식회사 코람코자산신탁		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘 삼성)		
(전화번호)	02-2251-7396		
(홈페이지)	http://www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 부장
(전화번호)	02-2251-7396	성명	박경준
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 부장
(전화번호)	02-2251-7396	성명	박경준



Handwritten signature of the author.

Handwritten signature of the issuer.

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)코람코가치투자부동산제3 의3호위탁관리자부동산투자회 사
(2) 설립일	2/26/2021
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘 삼성)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.04.30 (단위: 원)
자산총계	776,896,626,040
부채총계	611,409,257,799
자본총계	165,487,368,241
자 본 금	21,000,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 국토교통부장관의 영업인가의 취소 6. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우
	(2) 신용평가결과 해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
--------	------------

사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	NH투자증권(주)
자산보관회사 (부동산)	한국투자부동산신탁(주)

(2) 투자대상

대표투자대상		리테일
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	O
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(일반)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	70.0%
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

- 2021.02.25 : 발기인총회 개최
- 2021.02.26 : 회사설립(자본금 : 3억원)
- 2021.04.26 : 자산관리계약서 체결(㈜코람코자산신탁)
- 2021.04.26 : 일반사무위탁계약서 체결(신한펀드파트너스㈜)
- 2021.04.26 : 자산보관계약서 체결(NH투자증권㈜)
- 2021.06.16 : 국토교통부의 영업등록
- 2021.07.20 : 자산관리위탁계약서 변경체결(㈜코람코자산신탁)
- 2021.07.20 : 부동산매매계약서 체결
- 2021.07.29 : 유상증자(50억원)
- 2021.08.24 : 유상감자(3억원)
- 2024.11.13 : 자산보관계약서 변경체결(NH투자증권㈜, 금전자산)
- 2024.11.13 : 자산보관계약서 체결(한국투자부동산신탁㈜, 부동산)
- 2024.11.28 : 유상증자(1,100억원)
- 2024.11.29 : 자산취득(케이스퀘어 마곡, 위치: 서울특별시 강서구 마곡동 768-1)

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
법인이사	(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가 2002.02.15 자본금 증가 (70억원 → 85.5억원) 2003.01.13 (주)코람코 이전(한화증권빌딩 25층) 2003.11.18 (주)코람코 이전(한화증권빌딩 8층) 2006.02.24 자본금 증가 (85.5억원 → 100억원) 2006.03.06 (주)코람코자산신탁 이전(한솔빌딩 14층) 2006.03.24 (주)코람코자산신탁 신탁업 인가 2009.02.04 금융투자업 인가(신탁업 재인가) 2010.01.20 자회사 (주)코람코자산운용 설립	해당사항 없음
감독이사	박성언	1979.02.23	경은회계서비스	해당사항 없음
감독이사	유운준	1972.03.01	법무법인 한울	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
정경오	1971.02.28	2025.04.17	코람코자산신탁	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력(주요근무지, 근무기간 및 직위등)을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.04.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명	보통주	700,000	80,000	5,000	
기명	종류주	300,000	80,000	5,000	
기명	보통주	2,240,000	34,375	5,000	
기명	종류주	960,000	34,375	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 등을 기재)

- 의결권이 있는 주식수 : 4,200,000주
- 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			
2021. 02.26	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021. 07.29	유상 증자	보통주	700,000	80,000	5,000	3,500,000,000	3,800,000,000	1166.67%
2021. 07.29	유상 증자	종류주	300,000	80,000	5,000	1,500,000,000	5,300,000,000	500.00%
2021. 09.08	유상 감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,000,000,000	-5.66%
2024. 11.28	유상 증자	보통주	2,240,000	34,375	5,000	11,200,000,000	16,200,000,000	224.0%
2024. 11.28	유상 증자	종류주	960,000	34,375	5,000	4,800,000,000	21,000,000,000	96.0%

3) 자본금 변동예정 등

자료가 없습니다.

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

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

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.04.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)코람코가치 투자부동산재 3호위탁관리 모부동산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	보통주	700,000	2,240,000		2,940,000	유상증자	청약예외주 주	133,000
							(70.00%)	(0.00%)		(70.00%)			

※ 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



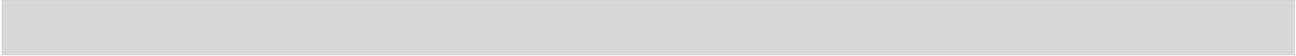
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.04.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	롯데건설(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	1,260,000	30.00%	건설사	57,000	

※ 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

【 2025.04.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	2,940,000	70.00%	
주요주주	1	50.00%	1,260,000	30.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	2	100.00%	4,200,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월		년 월		년 월		비고
	년	월	년	월	년	월	
최고가(일자)							
최저가(일자)							
월간 거래량							
일평균 거래량							

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

1. 회사는 상법 제462조 제1항에 따른 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 금전으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
2. 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다.
3. 배당금은 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
4. 회사는 이익배당을 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기	
당기순이익	-24,403,231,759	1,709,361,770	1,973,033,572	2,003,687,831	
상법상 이익배당한도	-24,403,231,759	1,709,361,770	1,973,033,572	2,003,687,831	
자산의 평가손실	0	0	0	0	
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-24,403,231,759	1,709,361,770	1,973,033,572	2,003,687,831	
당기감가상각비 등	4,088,449,919	-	-	-	
배당가능이익	-20,314,781,840	1,709,361,770	1,973,033,572	2,003,687,831	
배당금	보통주	0	1,196,553,239	1,381,123,500	1,402,581,482
	종류주	0	512,808,531	591,910,072	601,106,349
주당 배당금	보통주	0	1,709	1,973	2,004
	종류주	0	1,709	1,973	2,004

배당수익율	0.00%	2.14%	2.47%	2.51%
연환산배당율	0.00%	4.24%	4.95%	4.97%

※ 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

【 2025.04.30 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	(주)우리은행	147,700	4.33%	4.33%	0.00%	3.0	기준금리 + 연 1.32%	보험금지급청구 권
차입금	삼성화재해상보험(주)	129,300	4.60%	4.60%	0.00%	3.0	고정금리	보험금지급청구 권
차입금	농업협동조합중앙회	13,000	4.60%	4.60%	0.00%	3.0	고정금리	보험금지급청구 권
차입금	농협대주단	310,000	4.60%	4.60%	0.00%	3.0	고정금리	보험금지급청구 권

※ 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	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	0	0.00	715,004	92.03	93.19	93.19
부동산개발사업	76,670	91.73	9,000	1.16		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	5,919	7.08	44,260	5.70	5.70	5.70
기타 자산	993	1.19	8,632	1.11	1.11	1.11
총계	83,582	100.00	776,897	100.00	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(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

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

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	0	715,004	2024.11.29	물 준공에 따른 취	
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	76,670	9,000			



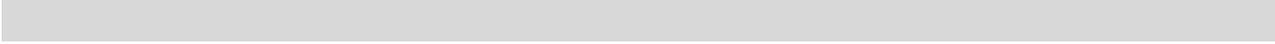
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 케이스퀘어 마곡	리테일	서울특별시 강서구 마곡중앙로 105-7(마곡동)	2024.10.08		2024.11.29	근저당권 설정금액: 4,365,379(천원) 임대보증금 채무액: 3,968,526(천원)	일반	14,848.00	160,373.72	8,005.55	

* 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 케이스퀘어 마 곡	390,485	328,608					4,088		715,004	7,884	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 케이스퀘어 마곡	160,373.72	47,590.92	29.68%	29



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 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	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
MMDA	(주)우리은행	변동금리	2,358	84	
정기예금	(주)경남은행	4.47	1,569	0	
정기예금	(주)우리은행	4.30	1,595	0	
정기예금	(주)우리은행	3.58	206	0	
정기예금	(주)우리은행	3.58	191	0	
기업자유예금	(주)우리은행	변동금리	0	5,002	
보통예금	(주)농협은행	변동금리	0	2	
보통예금	(주)농협은행	변동금리	0	3,162	
정기예금	(주)농협은행	3.01	0	0	
정기예금	(주)농협은행	2.8	0	10,000	
기업자유예금	수협은행	변동금리	0	26,010	

- 전기(제8기) : 2024.10.31 / 당기(제9기) : 2025.04.30

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	1,387	1,387	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	840	840	
그 밖의 기타자산	기타	6,406	6,406	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
매입	케이스퀘어 마 곡	서울특별시 강서구 마곡 동 768 - 1	11/29/2024	11/29/2024	606,021	113,071	719,092	

※ 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/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	(주)우리은행	변동금리	2,358	84
정기예금	(주)경남은행	4.47	1,569	0
정기예금	(주)우리은행	4.30	1,595	0
정기예금	(주)우리은행	3.58	206	0
정기예금	(주)우리은행	3.58	191	0
기업자유예금	(주)우리은행	변동금리	0	5,002
보통예금	(주)농협은행	변동금리	0	2
보통예금	(주)농협은행	변동금리	0	3,162
정기예금	(주)농협은행	3.01	0	0
정기예금	(주)농협은행	2.8	0	10,000
기업자유예금	수협은행	변동금리	0	26,010

4. 기타자산 변경내역

선급비용 : 전기대비 1,386,900,616원 증가
부가세대급금 : 전기 대비 807,741,767원 증가
선급법인세 : 전기대비 603,688,350원 감소

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	751,095,489	23.50%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	1,252,697,296	39.19%	
	기타수익	182,284,103	5.70%	주차료수익 등
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	270,999,729	8.48%	
기타자산	기타자산 관련수익	687,722,581	21.52%	
기타		51,381,835	1.61%	
총 수 익		3,196,181,033	100.00%	

※ 부동산 관련 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 케이스퀘어 마곡	751,095,489	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 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 케이스퀘어 마곡	1,252,697,296	100.00%	

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)

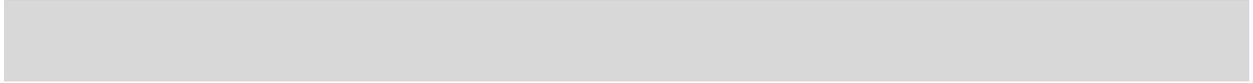
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
기업자유예금	(주)우리은행	변동금리	7,807,276	18,554,282	
정기예금	(주)경남은행	4.47%	35,344,692	1,971,185	
정기예금	(주)우리은행	4.30%	34,582,295	680,762	
정기예금	(주)우리은행	3.58%	2,366,576	318,257	
정기예금	(주)우리은행	3.58%	2,187,551	201,071	
보통예금	(주)농협은행	변동금리	0	136,237,258	
기업자유예금	수협은행	변동금리	0	113,036,914	

- 전기(제8기) : 2024.05.01~2024.10.31 / 당기(제9기) : 2024.11.01~2025.04.30

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비 율(%)	비 고
1 기타영업외수익	687,722,581	100.00%	



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	4,088,449,919	14.81%	
	기타비용	9,776,971,632	35.42%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		13,733,991,241	49.76%	
총 비용		27,599,412,792	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	케이스퀘어 마곡	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	950,000,000	950,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	2,137,669,000	2,137,669,000			
자산보관수수료	6,679,558	6,679,558			
일반사무 위탁수수료	37,254,145				37,254,145
기타지급수수료	4,610,468,922	4,610,468,922			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	4,088,449,919	4,088,449,919			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	883,963,157	883,963,157			
광고선전비	0				
보험료	22,145,045	22,145,045			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	178,594,155	178,594,155			
청소비	0				
수도광열비	694,260,197	694,260,197			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	293,191,598	293,191,598			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의		%			
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	취득금액의	0.7	%	투자대상자산에 대한 금원의 0.7%	0	3,339,616,438
	성과보수(매입)		취득금액의	-	%	해당없음		
	기본보수(운용)		총 사업비의	2.3	%	1. 계약금지급시점~ 2021.10.31 => 연 금 1,900,000,000원 일할 계산한 금액 2. 운용보수(매 결산) => 금 950,000,000원 3. 2027.05.01~갑의 청산시점 => 연 금 1,900,000,000원 일할 계산한 금액	950,000,000	1,900,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	-	%	해당없음		
	기본보수(매각)		매각금액의	-	%	해당없음		
	성과보수(매각)		매각차익의	-	%	해당없음		
사무수탁회사	위탁보수	신한편드파트너스(주)	- 개발기간 중 보수 영업인가를 득하고 1차유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지는 연간 금 삼천만원(30,000,000원)(부가세별도)를 보수로하고, 매 결산기마다 금 천오백만원(15,000,000원)(부가세별도)을 해당 매 결산기 재무제표승인일로부터 7일 이내에 지급하기로 한다. 단, 당해 결산기 수탁자의 업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 당해 결산기의 보수는 180일 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다. - 운영기간 중 보수 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 기간의 보수는 연간 금 83,000,000원(부가세별도)로 하고, 매결산기마다 금 41,500,000원(부가세별도)을 해당 매 재무제표승인일로부터 7일 이내에 지급하기로 한다.			37,254,145	74,508,290	
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권(주)	회사의 매 결산기 종료시점을 기준으로 개발기간과 운영기간으로 나뉘며, 개발기간(위탁자의 영업인가일로부터 본건 부동산의 소유권이 담보신탁계약에 따라 부동산담보신탁기관에게 이전되는 날까지)의 보수는 연 [1,000]만원, 운영기간(개발기간 말일의 다음날부터 본건 부동산의 청산 등기일까지) 중 보수는 연 [1,400]만원에 상당하는 금액으로 한다.			6,679,558	13,359,116	
자산보관회사	위탁보수	한국투자부동산신탁(주)	수탁자의 각 자산 보관 업무의 수행에 대한 대가인 자산보관수수료는 없는 것으로 한다. 보수와 별도로 부동산담보신탁에 대한 보수(처분보수 포함)은 본건 부동산의 소유권이 전등기가 접수된 날 지급하기로 하며, 구체적인 사항은 부동산담보신탁계약에서 정한 바에 따른다.			70,000,000	70,000,000	
시설관리회사	위탁보수	(주)에스앤아이코퍼레이션	용역비는 계약서 제7조 및 계약서 별첨6. 용역비 세부내역에 따라 지급하기로 한다.			265,559,950	531,119,900	
임대관리회사	위탁보수	(주)에스앤아이코퍼레이션	1. 행정관리비("PM 용역비") : 월 45,202,000원 2. 시설관리비("FM 용역비" , 빌딩관리비, 월정계약) : 월 571,609,106원			1,872,109,050	3,744,218,100	
재산관리회사	위탁보수							
합 계						3,201,602,703		

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 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



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당해회사수익률	(32.90)	4.32	5.00	5.07

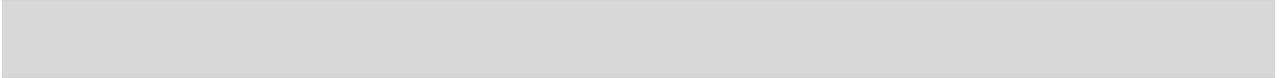
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 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 (㎡)	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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 9 기 기말 기준일 2025.04.30 현재
 전기 제 8 기 기말 기준일 2024.10.31 현재

회사명: (주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당기) 기말		제 8 (전기)	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		46,926,709,092		6,912,505,058
1) 현금및현금성자산	34,260,344,830		2,358,276,004	
2) 단기금융상품	10,000,010,000		3,560,744,777	
5) 미수수익	221,503,039		139,587,087	
9) 선급비용	1,386,900,616			
10) 부가세대급금	839,708,167		31,966,400	
11) 선급법인세	218,242,440		821,930,790	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		729,969,916,948		76,669,613,062
4) 유가증권	5,965,898,745		0	
기타	5,965,898,745			
5) 유형자산	9,000,000,000		76,669,613,062	
건설중인자산	9,000,000,000		76,669,613,062	
6) 투자부동산	715,004,018,203		0	
토지	390,484,624,760			
건물	328,607,843,362			
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(4,088,449,919)			
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		776,896,626,040		83,582,118,120
1. 유동부채		18,292,353,444		1,901,356,350
4) 기타선수금	1,458,252,345		635,769,850	
6) 미지급금	11,394,361,085		1,265,586,500	
7) 미지급비용	5,439,740,014			
2. 비유동부채		593,116,904,355		0
3) 장기차입금	600,000,000,000			
5) 비유동보증금	7,884,011,100			
9) 기타비유동부채	(14,767,106,745)			
부 채 총 계		611,409,257,799		1,901,356,350
1. 자본금		21,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	14,700,000,000		3,500,000,000	
2) 종류주자본금	6,300,000,000		1,500,000,000	
2. 자본잉여금		168,890,600,000		74,971,400,000
1) 주식발행초과금	168,890,600,000		74,971,400,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(24,403,231,759)		1,709,361,770
자 본 총 계		165,487,368,241		81,680,761,770
부 채 및 자 본 총 계		776,896,626,040		83,582,118,120

II. 손익계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30
 전기 제 8 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: (주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,696,404,097	2,186,076,888	0	0
2) 임대료수익	703,304,789	751,095,489	0	0
3) 관리비수익	830,685,742	1,252,697,296	0	0
7) 기타영업수익	162,413,566	182,284,103	0	0
II. 영업비용	7,977,297,091	13,902,675,696	753,980,820	1,347,726,620
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	467,127,072	950,000,000	475,000,000	950,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	1,200,270,000	2,137,669,000	268,715,000	268,715,000
8) 자산보관수수료	(66,558,011)	6,679,558	2,500,000	5,000,000
9) 일반사무위탁수수료	20,406,078	37,254,145	7,500,000	15,000,000
10) 기타지급수수료	2,546,836,743	4,610,468,922	265,820	109,011,620
12) 투자부동산감가상각비	2,060,766,904	4,088,449,919		
14) 세금과공과	827,044,494	883,963,157		
16) 보험료	12,965,020	22,145,045		
21) 수선유지비	157,368,593	178,594,155		
23) 수도광열비	467,556,357	694,260,197		
29) 기타영업비용	283,513,841	293,191,598		
III. 영업이익	(6,280,892,994)	(11,716,598,808)	(753,980,820)	(1,347,726,620)
IV. 영업외수익	250,296,743	1,010,104,145	1,528,793,347	3,057,088,390
1) 이자수익	199,158,256	270,999,729	41,393,347	82,288,390
10) 기타영업외수익	51,138,487	739,104,416	1,487,400,000	2,974,800,000
V. 영업외비용	7,977,576,364	13,696,737,096	0	0
1) 이자비용	7,977,576,356	13,696,737,078		
10) 기타영업외비용	8	18		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(14,008,172,615)	(24,403,231,759)	774,812,527	1,709,361,770
VII. 당기순이익(손실)	(14,008,172,615)	(24,403,231,759)	774,812,527	1,709,361,770
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(14,008,172,615)	(24,403,231,759)	774,812,527	1,709,361,770
XI. 주당손익	(2,738)	(5,213)	775	1,709

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30
 전기 제 8 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: (주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	처분예정일	2025.06.27	처분확정일	2024.12.26
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(24,403,231,759)		1,709,361,770
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		0	
2. 당기순이익(손실)	(24,403,231,759)		1,709,361,770	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		(1,709,361,770)
4. 배당금	0		1,709,361,770	
보통주현금배당금			1,709,361,770	
Ⅳ. 결손금처리액		0		
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(24,403,231,759)		0



IV. 현금흐름표

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30
 전기 제 8 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: (주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 9 (당)기		제 8 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(12,753,750,436)		2,465,662,393
1. 당기순이익(손실)		(24,403,231,759)		1,709,361,770
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		17,514,187,268		(82,288,390)
이자수익	(270,999,729)		(82,288,390)	
이자비용	13,696,737,078			
감가상각비	4,088,449,919			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		416,924,040		803,657,550
미수수익의 변동	152,029,734		0	
선급비용의 변동	(7,352,799,361)		0	
기타선수금의 변동	822,482,495		576,468,550	
미지급금의 변동	1,128,774,585		252,274,000	
미지급비용의 변동	(1,409,832,746)		0	
보증금의 변동	7,884,011,100		0	
기타	(807,741,767)		(25,085,000)	
5. 이자의 지급		(6,922,372,378)		
6. 이자의 수취		37,054,043		7,666,803
7. 법인세의 납부		603,688,350		27,264,660
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(648,786,912,223)		(490,488,550)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		3,683,655,771		0
만기보유금융자산의 처분	3,683,655,771		0	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(652,470,567,994)		(490,488,550)
만기보유금융자산의 취득	10,122,920,994		396,852,550	
유형자산의 취득			0	
투자부동산의 취득	642,347,647,000		0	
기타			93,636,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		693,442,731,485		(1,973,033,572)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		695,152,093,255		0
주식의 발행	109,919,200,000		0	
장기차입금의 차입	585,232,893,255		0	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(1,709,361,770)		(1,973,033,572)
배당금의 지급	1,709,361,770		1,973,033,572	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		31,902,068,826		2,140,271
VI. 현금및현금성자산의 순증감		31,902,068,826		2,140,271
VII. 기초 현금및현금성자산		2,358,276,004		2,356,135,733
VIII. 기말 현금및현금성자산		34,260,344,830		2,358,276,004

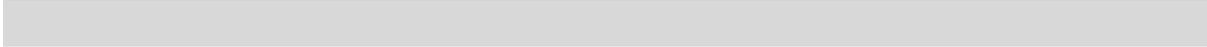
V. 자본변동표

당기 제 9 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30
 전기 제 8 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: (주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024년 05월 01일(전기초)	5,000,000,000	74,971,400,000			1,973,033,572			81,944,433,572
당기순이익(손실)					1,709,361,770			1,709,361,770
배당금의 지급					-1,973,033,572			-1,973,033,572
2024년 10월 31일(전기말)	5,000,000,000	74,971,400,000			1,709,361,770			81,680,761,770
2024년 11월 01일(당기초)	5,000,000,000	74,971,400,000			1,709,361,770			81,680,761,770
당기순이익(손실)					-24,403,231,759			-24,403,231,759
유상증자	16,000,000,000	93,919,200,000			0			109,919,200,000
배당금의 지급					-1,709,361,770			-1,709,361,770
2025년 04월 30일(당기말)	21,000,000,000	168,890,600,000			-24,403,231,759			165,487,368,241



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

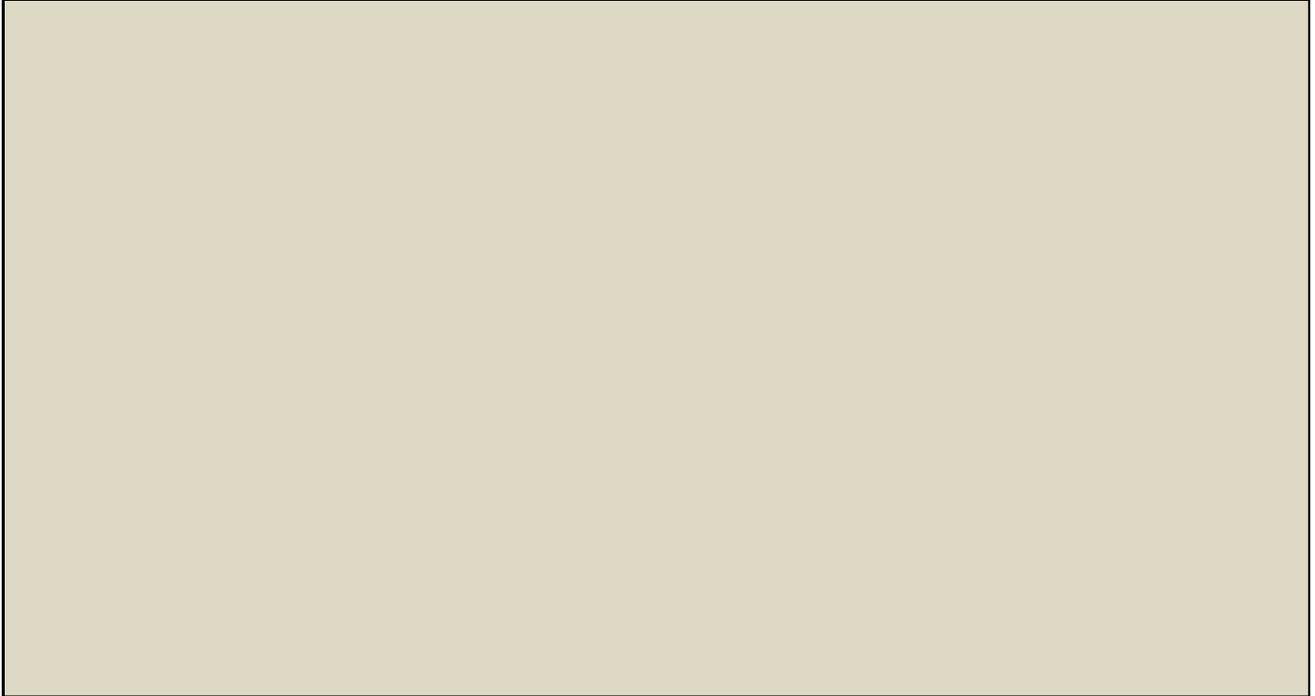
감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

- 주식 21. 특수관계자 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

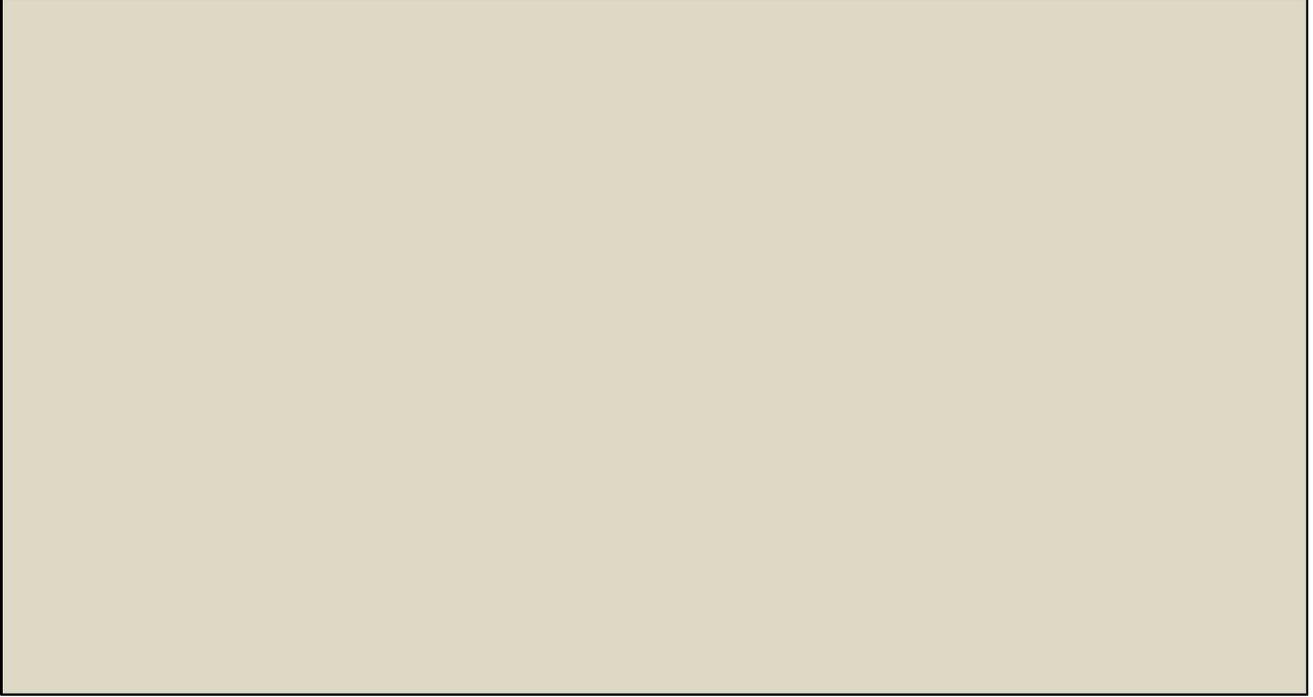
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 9(당)기말 2025년 04월 30일 현재

제 8(전)기말 2024년 10월 31일 현재

주식회사 코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 2월 26일에 설립되었으며, 2021년 6월 16일자로 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	2,940,000	14,700,000	70.00%
롯데건설(주)	종류주	1,260,000	6,300,000	30.00%
합계		4,200,000	21,000,000	100.00%

2. 중요한 회계정책

당사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

당사는 주식회사의외부감사에관한법률 제13조 1항 1호에서 규정하고 있는 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 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-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) 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. 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 이행 시 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

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
보통예금	34,260,345	2,358,276

4. 단기금융상품

(1) 당기말 및 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
정기예금	10,000,010	3,560,745

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

(단위: 천원)			
구 분	당기말	전기말	사용제한 내용
정기예금	10,000,010	396,853	질권설정

5. 매출채권및기타채권

당기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수수익	221,503	139,587

6. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선급비용	1,386,901	5,965,899	-	-
부가세대급금	839,708	-	31,966	-
합 계	2,226,609	5,965,899	31,966	-

7. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	당기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액	취득원가	감가상각누계액	장부금액
토지	390,484,625	-	390,484,625	-	-	-
건물	328,607,843	(4,088,450)	324,519,393	-	-	-
건설중인자산	9,000,000	-	9,000,000	76,669,613	-	76,669,613
합계	728,092,468	(4,088,450)	724,004,018	76,669,613	-	76,669,613

(3) 당기 및 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	-	-	76,669,613	76,669,613
취득	348,699,686	293,723,169	9,000,000	651,422,855
감가상각	-	(4,088,450)	-	(4,088,450)
대체	41,784,939	34,884,674	(76,669,613)	-
기말	390,484,625	324,519,393	9,000,000	724,004,018

② 전기

(단위: 천원)	
구분	건설중인자산
기초	76,575,977
취득	93,636
감가상각	-
기말	76,669,613

8. 매입채무및기타채무

당기말과 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미지급금	11,394,361	-	1,265,587	-
미지급비용	5,439,740	-	-	-
임대보증금	-	7,884,011	-	-
합계	16,834,101	7,884,011	1,265,587	-

9. 기타부채

당기말과 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선수금	1,458,252	635,770

10. 차입금

당기말 과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율	당기말	전기말	최종만기일	상환방법
우리은행	4.33%	147,700,000	-	2027-11-29	만기일시상환
삼성화재	4.60%	129,300,000	-	2027-11-29	
농업협동조합중앙회	4.60%	13,000,000	-	2027-11-29	
농협대주단	4.60%	310,000,000	-	2027-11-29	
소 계		600,000,000	-		
차감: 현재가치할인차금		(14,767,107)	-		
합 계		585,232,893	-		

11. 자본금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 500,000,000주, 4,200,000주 및 5,000원 입니다.

(2) 종류주식

당사가 발행한 종류주식은 의결권이 있으며, 발행한도는 100,000,000주입니다. 배당가능이익이 있는 경우, 종류주식에 대하여 보통주식과 동일한 수익률로 배당을 하며, 이때 배당수익률은 유상증자절차에서 지분율이 변경되더라도 종류주식과 보통주식의 출자금액 비율을 기준으로 산정합니다. 잔여재산을 분배하는 경우 종류주식의 투자수익률(IRR)과 보통주식의 투자수익률(IRR)이 동일해지도록 배당금액을 정합니다.

12. 기타불입자본

당기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	168,890,600	74,971,400

13. 이익잉여금처분(결손금처리)계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 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 30일		처분확정일	2024년 12월 26일	

주식회사 코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(24,403,231,759)		1,709,361,770
1. 전기이월미처분이익잉여금	-		-	
2. 당기순이익(손실)	(24,403,231,759)		1,709,361,770	
II. 이익잉여금처분액		-		1,709,361,770
1. 배당금	-		1,709,361,770	
가. 현금배당	-		1,709,361,770	
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(24,403,231,759)		-

14. 배당금

당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
구 분	당 기		전 기	
	보통주	종류주	보통주	종류주
배당금총액(원)	-	-	1,196,553,239	512,808,531
발행주식수(주)	2,940,000	1,260,000	700,000	300,000
1주당 배당금(원)	-	-	1,709	1,709
1주당 액면가액(원)	5,000	5,000	5,000	5,000
배당률	-	-	34.19%	34.19%

15. 영업수익 및 영업비용

당기와 전기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익:		
임대료수익	751,095	-
관리수익	1,252,697	-
기타수익	182,284	-
합 계	2,186,076	-
영업비용:		
보험료	22,145	-
감가상각비	4,088,450	-
자산관리위탁수수료	950,000	950,000
자산보관수수료	6,680	5,000
일반사무수탁수수료	37,254	15,000
부동산관리용역위탁수수료	2,137,669	268,715
시설유지관리비	178,594	-
지급수수료	4,610,469	109,012
세금과공과	880,801	-
수도광열비	694,260	-
간주임대료	3,162	-
임대중개수수료	59,416	-
임차사지원비	233,776	-
합 계	13,902,676	1,347,727
영업손실	(11,716,600)	(1,347,727)

16. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단: 천원)		
구 분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	271,000	82,288
금융비용:		
이자비용	13,696,737	-

17. 기타수익 및 기타비용

당기와 전기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단: 천원)		
구 분	당기	전기
기타수익:		
잡이익(*)	739,104	2,974,800
기타비용:		
잡손실	-	-

(*) 당사는 전기 이전 체결한 마곡마이스피에프브이(주)와의 부동산 매매계약에 따라 매도인인 마곡마이스피에프브이(주)가 임차인 유치의무를 불이행할 경우 지원금 495백만원을 매월 지급받기로 하였습니다. 이에 따라 전기 중 2,974백만원을 영업외수익으로 인식하였습니다.

18. 법인세비용

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

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

(2) 당기와 전기 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	(24,403,232)	1,709,362
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.

19. 주당손익

(1) 당기와 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
당기순이익(손실)	(24,403,231,759)	1,709,361,770
우선주배당액	-	(512,808,531)
보통주 당기순이익(손실)	(24,403,231,759)	1,196,553,239
가중평균유통보통주식수	2,605,856	700,000
기본주당이익	(9,365)	1,709

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	700,000	181	126,700,000
2024-11-28	2,240,000	154	344,960,000
합계	2,940,000		471,660,000
일수			181
가중평균유통보통주식수			2,605,856

② 전기

구 분	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	700,000	184	128,800,000
합계			128,800,000
일수			184
가중평균유통보통주식수			700,000

(3) 회석주당손익

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

20. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

당사는 당기말 현재 삼성화재해상보험(주)에 부보금액 808,474백만원의 재산종합보험(연간보험료는 28백만원)에 가입되어 있으며, 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 근질권이 설정되어 있습니다. 한편, 이외에 당사는 승강기사고 배상책임보험 및 가스사고보험에 가입하고 있습니다.

(2) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 당사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 당사가 (주)코람코자산신탁에게 지급하는 매입보수는 자산 매입을 위한 계약금 지급시점부터 잔금 지급시점까지 총 3,339백만원입니다.

다. 운용보수는 총 1,900백만원으로 2기 ~ 12기는 950백만원, 1기와 13기는 일할 계산한 금액으로 합니다.

(3) 일반사무관리계약

당사는 신한펀드파트너스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 보수는 개발기간 중 보수와 운영기간 중 보수로 나누어지며, 개발기간중 보수는 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지는 연간 30백만원(부가세별도)를 보수로하고, 매 결산기마다 금 15백만원(부가세별도)을 해당 매 결산기 재무제표 승인일로부터 7일이내에 지급하는 것으로 합니다. 운영기간 중 보수는 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 기간으로 연간 83백만원(부가세별도)로 하고, 매결산기마다 41백만원(부가세별도)을 해당 매 결산기 재무제표 승인일로부터 7일이내에 지급하기로 합니다.

(4) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권(주)과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산) 관련 업무 위탁계약을 체결하였습니다. 보수는 개발기간 중 보수와 운영기간 중 보수로 나누어지며, 개발기간(위탁자의 영업인가일로부터 본건 부동산의 소유권이 담보신탁계약에 따라 부동산담보신탁기관에게 이전되는 날까지)의 보수는 연 10백만원, 운영기간(개발기간 말일의 다음날부터 본건 부동산의 청산등기일까지) 중 보수는 연 14백만원에 상당하는 금액으로 합니다. 또한, 당사는 (주)한국투자부동산신탁과 부동산의 보관·관리업무 및 해산(청산) 관련 업무 위탁계약을 체결하였습니다. 자산보관수수료는 없으며, 부동산담보신탁에 대한 보수(처분보수 포함)은 본건 부동산의 소유권 이전등기가 접수된 날 지급하기로 합니다.

(5) 임차인 유치활동에 따른 지원금 계약

당사는 마곡마이스피에프브이(주)와의 부동산 매매계약에 따라 매도인인 마곡마이스피에프브이(주)가 임차인 유치의무를 불이행할 경우, 지원금 495백만원을 매월 지급받기로 하였습니다. 단, 계약금 지급일이 속하는 기간 및 거래종결일이 속하는 기간의 지원금은 일할 계산하여 지급받기로 하였습니다.

(6) 담보제공내역 등

당기말 현재 당사의 차입금 등을 위한 담보제공 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	설정권자	담보권	설정금액	관련채무	관련채무금액
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

21. 특수관계자

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

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

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

(단위: 천원)				
특수관계자명	당기		전기	
	매출 등	매입 등	매출 등	매입 등
(주)코람코자산신탁	-	950,000	-	950,000

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

(단위: 천원)		
특수관계자명	당기말	전기말
	채무	채무
(주)코람코자산신탁	950,000	950,000

22. 범주별 금융상품

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

① 당기말

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가 측정 금융자산	공정가치
현금및현금성자산	34,260,345	34,260,345
단기금융상품	10,000,010	10,000,010
매출채권및기타채권	221,503	221,503
합 계	44,481,858	44,481,858

② 전기말

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가 측정 금융자산	공정가치
현금및현금성자산	2,358,276	2,358,276
단기금융상품	3,560,745	3,560,745
매출채권및기타채권	139,587	139,587
합 계	6,058,608	6,058,608

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

① 당기말

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가 측정 금융부채	공정가치
매입채무및기타채무	16,834,101	16,834,101
장기매입채무및기타채무	7,884,011	7,884,011
장기차입금	585,232,893	585,232,893
합 계	609,951,005	609,951,005

② 전기말

(단위: 천원)		
구 분	상각후원가 측정 금융부채	공정가치
매입채무및기타채무	1,265,587	1,265,587

23. 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	34,260,345	2,358,276
단기금융상품	10,000,010	3,560,745
매출채권및기타채권	221,503	139,587
합 계	44,481,858	6,058,608

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	16,834,101	16,834,101	-
장기매입채무및기타채무	7,884,011	-	7,884,011
장기차입금	585,232,893	27,201,210	670,276,003
합 계	609,951,005	44,035,311	678,160,014

② 전기말

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
매입채무및기타채무	1,265,587	1,265,587	-

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액일 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 당기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

(2) 자본위험관리

당사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 당사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채총계	611,409,258	1,901,356
차감: 현금및현금성자산	(34,260,345)	(2,358,276)
순부채	577,148,913	(456,920)
자본총계	165,487,368	81,680,762
순부채비율	348.76%	-0.56%

24. 현금 유·출입이 없는 중요한 거래

현금흐름표는 간접법으로 작성되었으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
건설중인자산의 토지 대체	41,784,939	-
건설중인자산의 건물 대체	34,884,674	-
유형자산 취득대금 미지급	9,000,000	-