

투 자 보 고 서

2024.01.01 부터 2024.06.30 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.09.27

회 사 명 :	(주)코람코주택도시금융위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	(주)코람코자산신탁		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)		
	(전화번호)	02-787-0000	
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 대리
	(전화번호)	02-2251-7313	성명 이준모
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 대리
	(전화번호)	02-2251-7313	성명 이준모



제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2020.08.12
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.06.30 (단위: 원)
자산총계	328,584,167,469
부채총계	711,602,260
자본총계	327,872,565,209
자 본 금	33,919,995,500
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	하나편드서비스(주)
7) 자산보관회사	유안타증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑦ 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과 해당사항없음

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2020.08.12 발기인총회
- 2020.08.12 회사설립(자본금 3억원)
- 2020.08.28 자산관리위탁계약체결(코람코자산신탁)
- 2020.08.28 자산보관위탁계약체결(유안타투자증권)
- 2020.08.28 일반사무위탁계약체결(하나편드서비스)
- 2020.11.27 국토교통부 영업인가
- 2021.05.27 유상증자(보통주 1.6억원, 종류주 49.4억원)
- 2021.05.28 지분증권 취득(디앤디플랫폼리츠)
- 2021.06.24 유상감자(자본금 3억원)
- 2022.02.14 유상증자(종류주 24.68억)
- 2022.02.15 유상감자(종류주 24.68억)
- 2022.04.07 유상증자(보통주 1.58억, 종류주 47.22억)
- 2022.04.08 지분증권 취득(신한알파리츠)
- 2022.04.19 지분증권 취득(코람코에너지리츠)
- 2022.04.22 지분증권 취득(이리츠코크랩)
- 2022.04.23 유상증자(보통주 0.88억, 종류주 26.33억)
- 2022.06.10 유상증자(보통주 2.55억, 종류주 76.45억)
- 2022.06.10 지분증권 취득(이지스밸류플러스)
- 2022.06.28 지분증권 취득(이지스레지던스)
- 2022.07.02 유상증자(보통주 0.66억, 종류주 19.84억)
- 2022.07.04 지분증권 취득(KB스타리츠)
- 2022.07.15 지분증권 취득(신한글로벌액티브리츠)
- 2022.08.05 유상증자(보통주 0.86억, 종류주 25.74억)
- 2022.08.05 지분증권 취득(SK리츠)
- 2022.11.29 유상증자(보통주 0.97억, 종류주 29.03억)
- 2022.11.29 지분증권 취득(한화리츠)
- 2023.03.30 유상증자(보통주 0.32억, 종류주 9.68억)
- 2023.03.30 지분증권 취득(삼성FN리츠)
- 2023.04.21 유상증자(보통주 0.1억, 종류주 3억)
- 2023.04.21 지분증권 취득(신한알파리츠)

- 2023.04.21 시분증권 취득(신인일파리스)
- 2023.07.25 유상증자(보통주 0.3억, 종류주 8.7억)
- 2023.07.25 지분증권 취득(이지스밸류플러스)
- 2023.09.22 유상증자(보통주 1.1억, 종류주 32.9억)
- 2023.09.22 지분증권 취득(SK리츠)

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

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	(주)코람코자산신탁	2020.08.12	2001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가 2006.03.24 신탁업 인가	
감독이사	박영우	1977.10.27	2006.4~현재 법무법인(유한)화우	2024.03.26 취임
감독이사	김정현	1976.10.05	2017.02 ~ 2022.06 삼도회계법인 2022.07 ~ 현재 한울회계법인	

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.06.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	2,188,183	5,000	500	
기명식	종류주	65,651,808	5,000	500	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

--

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

- 총발행주식수 : 67,839,991주 - 의결권이 있는 발행주식수 : 67,839,991주(100%)

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			
2020. 08.12	발기 설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.0%
2021. 05.27	신주 발행	보통주	328,000	5,000	500	164,000,000	464,000,000	54.7%
2021. 05.27	신주 발행	종류주	9,872,000	5,000	500	4,936,000,000	5,400,000,000	1645.3%
2021. 06.24	유상 감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	5,100,000,000	-5.6%
2022. 02.14	유상 증자	종류주	4,936,000	5,000	500	2,468,000,000	7,568,000,000	48.4%
2022. 02.15	유상 감자	종류주	-4,936,000	5,000	500	-2,468,000,000	5,100,000,000	-32.6%
2022. 04.07	유상 증자	보통주	315,780	5,000	500	157,890,000	5,257,890,000	3.1%
2022. 04.07	유상 증자	종류주	9,443,220	5,000	500	4,721,610,000	9,979,500,000	92.6%
2022. 04.23	유상 증자	보통주	175,500	5,000	500	87,750,000	10,067,250,000	0.9%
2022. 04.23	유상 증자	종류주	5,265,499	5,000	500	2,632,749,500	12,699,999,500	26.4%
2022. 06.10	유상 증자	보통주	509,630	5,000	500	254,815,000	12,954,814,500	2.0%
2022. 06.10	유상 증자	종류주	15,290,369	5,000	500	7,645,184,500	20,599,999,000	60.2%
2022. 07.02	유상 증자	보통주	132,245	5,000	500	66,122,500	20,666,121,500	0.3%
2022. 07.02	유상 증자	종류주	3,967,754	5,000	500	1,983,877,000	22,649,998,500	9.6%
2022. 08.05	유상 증자	보통주	171,597	5,000	500	85,798,500	22,735,797,000	0.4%
2022. 08.05	유상 증자	종류주	5,148,402	5,000	500	2,574,201,000	25,309,998,000	11.4%
2022. 11.29	유상 증자	보통주	193,530	5,000	500	96,765,000	25,406,763,000	0.4%
2022. 11.29	유상 증자	종류주	5,806,469	5,000	500	2,903,234,500	28,309,997,500	11.5%
2023. 03.30	유상 증자	보통주	64,510	5,000	500	32,255,000	28,342,252,500	0.1%
2023. 03.30	유상 증자	종류주	1,935,489	5,000	500	967,744,500	29,309,997,000	3.4%
2023. 04.21	유상 증자	보통주	19,998	5,000	500	9,999,000	29,319,996,000	0.0%

2023. 04.21	유상 증자	종류주	600,001	5,000	500	300,000,500	29,619,996,500	1.0%
2023. 07.24	유상 증자	보통주	58,059	5,000	500	29,029,500	29,649,026,000	0.1%
2023. 07.24	유상 증자	종류주	1,741,940	5,000	500	870,970,000	30,519,996,000	2.9%
2023. 09.22	유상 증자	보통주	219,334	5,000	500	109,667,000	30,629,663,000	0.4%
2023. 09.22	유상 증자	종류주	6,580,665	5,000	500	3,290,332,500	33,919,995,500	10.8%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.06.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국 정부 (주택도시 기금)	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제17호	종류주	65,651,808			65,651,808	
							(96.77%)			(96.77%)	
										0	
										0	
										0	
										0	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.06.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	65,651,808	96.77%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	50.00%	2,188,183	3.23%	
합 계	2	100.00%	67,839,991	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	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

- 회사가 이익을 배당할 때에는 상법제462조 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.

- 배당금은 정기주주총회 또는 이사회회의 결의를 승인받아 결정할 것입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 500 원] (단위 : 원, %)

구분		제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익		10,956,697,942	13,814,277,063	3,125,818,850	596,907,585
상법상 이익배당한도		-11,072,857,331	-22,785,493,475	-23,322,724,503	-10,252,301,483
자산의 평가손실		22,173,123,507	40,240,608,427		
부동산투자회사법 상 이익배당한도		11,100,266,176	17,455,114,952	-23,322,724,503	-10,252,301,483
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		11,100,266,176	17,455,114,952	- 23,322,724,503	- 10,252,301,483
배당금	보통주	358,039,755	558,384,983		
	종류주	10,742,226,421	16,753,161,735		
주당 배당금	보통주	164	255		
	종류주	164	255		
배당수익율		3.27%	5.57%	0.00%	0.00%
연환산배당율		6.57%	5.57%	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)

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 증권	298,532	94.03	316,600	96.35	96.35
현금	17,685	5.57	11,946	3.64	3.64
기타 자산	1,280	0.40	38	0.01	0.01
총계	317,498	100.00	328,584	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

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

[illegible]

3) 소유 부동산별 임대현황

[illegible]

2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	디앤디플랫폼리츠	50,176	50,176	15.27%
부동산관련 증권	신한알파리츠	31,272	27,853	8.48%
부동산관련 증권	코람코라이프인프라리 츠(구,에너지)	19,063	13,926	4.24%
부동산관련 증권	이리츠코크랩	27,111	20,496	6.24%
부동산관련 증권	이지스밸류플러스리츠	38,597	36,856	11.22%
부동산관련 증권	이지스레지던스리츠	26,000	19,209	5.85%
부동산관련 증권	KB스타리츠	20,000	18,184	5.53%
부동산관련 증권	SK리츠	61,453	64,801	19.72%
부동산관련 증권	신한글로벌액티브	25,000	25,000	7.61%
부동산관련 증권	한화리츠	30,000	30,000	9.13%
부동산관련 증권	삼성FN리츠	10,100	10,100	3.07%
부동산관련 증권				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	3,558	2,620	
보통예금	NH투자증권	변동금리	2,233	4,219	
보통예금	삼성증권	변동금리	1,894	4,339	
보통예금	한국투자증권	변동금리	0	1	
보통예금	케이비증권	변동금리	0	767	
정기예금	국민은행	3.75	10,000	0	

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	1	1	
그 밖의 기타자산	선납세금	37	37	
그 밖의 기타자산				

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동	3,558	2,620
보통예금	NH투자증권	변동	2,233	4,219
보통예금	삼성증권	변동	1,894	4,339
보통예금	한국투자증권	변동	0	1
보통예금	케이비증권	변동	0	767
정기예금	국민은행	3.75	10,000	0

4. 기타자산 변경내역

미수수익 143,568,235원 → 1,292,160원
선납세금 1,136,498,290원 → 36,813,850원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-		
	분양수익	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	11,790,265,191	99.19%	
현금	현금관련수익	96,775,640	0.81%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타				
총 수 익		11,887,040,831	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(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
15			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

※ 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
1								
2								
3								
4								
5								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 디앤디플랫폼리츠			1,380,000,000	11.70%	배당금
2 신한알파리츠			2,838,310,890	24.07%	배당금
3 코람코라이프인프라리츠			501,568,988	4.25%	배당금
4 이리츠코크렙			878,653,156	7.45%	배당금
5 이지스밸류리츠			1,484,836,143	12.59%	배당금
6 이지스레지던스리츠			596,206,814	5.73%	배당금
7 케이비스타리츠			767,346,816	10.13%	배당금
8 신한글로벌액티브리츠			0	0.00%	배당금
9 에스케이리츠			2,112,920,287	34.12%	배당금
10 한화리츠			948,000,000	20.14%	배당금
11 삼성FN리츠			282,422,097	2.40%	배당금

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	53,796,979	38,040,848	
보통예금	엔에이치투자증권	변동	2,410,273	851,404	
보통예금	삼성증권	변동	1,640,010	1,437,413	
보통예금	케이비증권	변동	1,977,665	910,768	
보통예금	한국투자증권	변동	483,076	1,606,441	
정기예금	국민은행	3.75	140,753,424	53,928,766	

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용	911,788,974	98.01%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		18,553,915	1.99%	
총 비 용		930,342,889	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	부동산유가증권	ex)부동산 관련 증권1	현금	기타자산	기타
분양원가						
급여	3,600,000	3,600,000				
상여						
퇴직급여						
복리후생비						
자산관리수수료 (AMC수수료)	660,172,609	660,172,609				
부동산관리수수료 (PM, FM 등)						
자산보관수수료	7,459,016	7,459,016				
일반사무 위탁수수료	18,379,015					18,379,015
기타지급수수료	101,185,740	101,185,740				
유형자산 감가상각비						
투자부동산 감가상각비						
무형자산 감가상각비						
세금과공과	139,371,609	139,371,609				
광고선전비						
보험료						
임차료						
교육훈련비						
여비교통비						
통신비						
수선유지비						
청소비						
수도광열비						
대손상각비						
접대비						
판매촉진비						
이자비용						
금융리스이자비용						
기타영업비용	174,900					174,900

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		최초 취득한 날로부터 투자약정기간 종료일까지 :출자 약정총액의 연 0.4%에 해당하는 금액 이사회 승인일로부터 7일 이내	660,172,609
	성과보수(운용)		가. 목표수익률(IRR 6%) 초과 달성 시 투자자 초과 회 수 예정금액의 10% 나. 목표수익률(IRR 6%)에 1%를 더한 비율(IRR 7%를 말한다) 초과 달성 시 투자자 초과 회수 예정금액의 15%	
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스(주)	연간 2,000만원의 기본보수와 출자금의 0.005%의 가 산보수(부가세 별도), 주주총회일로부터 7영업일 이내	18,379,015
자산보관회사	위탁보수	유안타투자증권(주)	연간 1,500만원(부가세 별도), 주주총회일로부터 7영업일 이내	7,459,016
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				686,010,640

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당해회사수익률	6.57	4.44	2.57	0.93

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고

- ※ 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 7 기 기말 기준일 2024.06.30 현재
전기 제 6 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 7 (당)기	기말	제 6 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		11,984,383,974		18,965,390,487
1) 현금및현금성자산	11,946,277,964		7,685,323,962	
2) 단기금융상품			10,000,000,000	
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	1,292,160		143,568,235	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금				
8) 선급금				
9) 선급비용				
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	36,813,850		1,136,498,290	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		316,599,783,495		298,532,298,575
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	316,599,783,495		298,532,298,575	
매도가능금융자산	211,423,784,345		193,356,299,425	
만기보유금융자산				
관계기업투자	105,175,999,150		105,175,999,150	
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	0		0	
토지				
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				

기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보충금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산				
자 산 총 계		328,584,167,469		317,497,689,062
II. 부채				
1. 유동부채		711,602,260		1,337,759,997
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	711,602,260		1,337,759,997	
7) 미지급비용				
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보충금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		0		0
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금				
4) 비유동사채				
5) 비유동보충금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		711,602,260		1,337,759,997
III. 자 본				
1. 자본금		33,919,995,500		33,919,995,500
1) 보통주자본금	1,094,091,500		1,094,091,500	
2) 종류주자본금	32,825,904,000		32,825,904,000	
2. 자본잉여금		305,025,427,040		305,025,427,040
1) 주식발행초과금	305,025,427,040		305,025,427,040	
2) 기타				
3. 자본조정		0		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		(22,173,123,507)		(40,240,608,427)
1) 유가증권평가손익	(22,173,123,507)		(40,240,608,427)	
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				

5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		11,100,266,176		17,455,114,952
자 본 총 계		327,872,565,209		316,159,929,065
부 채 및 자 본 총 계		328,584,167,469		317,497,689,062

II. 손익계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30
전기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	7,503,470,049	11,790,265,191	5,085,426,602	15,123,557,889
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익	7,503,470,049	11,790,265,191	5,085,426,602	15,123,557,889
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	521,896,190	930,342,889	358,280,317	1,510,342,264
1) 분양원가				
2) 급여	1,800,000	3,600,000	1,800,000	7,200,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	330,086,305	660,172,609	310,147,951	1,240,000,001
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	3,729,508	7,459,016	3,780,822	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	9,189,508	18,379,015	9,315,944	36,959,997
10) 기타지급수수료	37,641,340	101,185,740	26,000,000	131,635,500
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	139,304,109	139,371,609	7,100,000	79,053,766
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	145,420	174,900	135,600	493,000
III. 영업이익	6,981,573,859	10,859,922,302	4,727,146,285	13,613,215,625
IV. 영업외수익	8,812,212	96,775,640	107,042,761	201,061,438
1) 이자수익	8,812,212	96,775,640	107,042,761	201,061,427
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익				11
V. 영업외비용	0	0	0	0
1) 이자비용				
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 충당부채환입				
10) 기타영업외비용				
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	6,990,386,071	10,956,697,942	4,834,189,046	13,814,277,063
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	6,990,386,071	10,956,697,942	4,834,189,046	13,814,277,063
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	6,990,386,071	10,956,697,942	4,834,189,046	13,814,277,063
X I. 주당이익	103	162	71	225

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30
전기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2024.09.26	처분확정일	2024.03.26
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		11,100,266,176		17,455,114,952
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	143,568,234		3,640,837,889	
2. 당기순이익(손실)	10,956,697,942		13,814,277,063	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		(11,100,266,176)		(17,311,546,718)
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	11,100,266,176		17,311,546,718	
보통주현금배당금	358,039,755		558,384,983	
종류주현금배당금	10,742,226,421		16,753,161,735	
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		143,568,234

IV. 현금흐름표

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30
전기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		11,572,500,720		12,310,131,788
1. 당기순이익(손실)		10,956,697,942		13,814,277,063
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		(96,775,640)		(201,061,427)
법인세비용				
이자수익	(96,775,640)		(201,061,427)	
이자비용				
감가상각비				
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
금융리스이자비용				
금융리스이자수익				
기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		712,578,418		(1,303,083,848)
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	239,051,715		58,688,236	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	(626,157,737)		(1,136,498,290)	
선금금의 변동				
선금비용의 변동				
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동				
선수수익의 변동				
미지급금의 변동			641,978,437	
미지급비용의 변동				
예수금의 변동				
보증금의 변동				
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	1,099,684,440		(867,252,231)	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		10,000,000,000		(66,614,874,070)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		10,000,000,000		0
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타	10,000,000,000			

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(66,614,874,070)
매도가능금융자산의 취득			56,614,874,070	
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득				
투자부동산의 취득				
기타			10,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(17,311,546,718)		56,057,742,080
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		56,057,742,080
주식의 발행			56,057,742,080	
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(17,311,546,718)		0
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급	17,311,546,718			
기타				
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		4,260,954,002		1,752,999,798
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		4,260,954,002		1,752,999,798
VII. 기초 현금및현금성자산		7,685,323,962		5,932,324,164
VIII. 기말 현금및현금성자산		11,946,277,964		7,685,323,962

V. 자본변동표

		당기 제 7 기	기말	시작일	2024.01.01	종료일	2024.06.30		
		전기 제 6 기	기말	시작일	2023.01.01	종료일	2023.12.31		
회사명: (주)코람코주택도시금융위탁관리부동산투자회사								(단위: 원)	
구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계	
2023.01.01(전기초)	28,309,997,500	254,577,682,960		(25,169,856,182)	3,640,837,889			261,358,662,167	
유상증자	5,609,998,000	50,447,744,080						56,057,742,080	
매도가능증권평가손익				(15,070,752,245)				(15,070,752,245)	
당기순이익(손실)					13,814,277,063			13,814,277,063	
2023.12.31(전기말)	33,919,995,500	305,025,427,040		(40,240,608,427)	17,455,114,952			316,159,929,065	
2024.01.01(당기초)	33,919,995,500	305,025,427,040		(40,240,608,427)	17,455,114,952			316,159,929,065	
배당					(17,311,546,718)			(17,311,546,718)	
매도가능증권평가손익				18,067,484,920				18,067,484,920	
당기순이익(손실)					10,956,697,942			10,956,697,942	
2024.06.30(당기말)	33,919,995,500	305,025,427,040		(22,173,123,507)	11,100,266,176			327,872,565,209	
								0	
								0	
								0	

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 :
기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :
기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석12 참고

※ 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

--