

투 자 보 고 서

2025.11.01 부터 2026.01.31 까지

(제 8 기 1 분기)

2026.03.17

회 사 명 :

주식회사 코람코가치투자제4의1호위탁관리자부동산투자
회사

대 표 이 사 :

주식회사 코람코자산신탁

본점소재지 :

서울특별시 강남구 삼성로 511,4층(삼성동,아이콘삼성)

(전화번호) 02-787-0000

(홈페이지) 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

Handwritten signature

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	주식회사 코람코가치투자제4 의1호위탁관리자부동산투자회 사	
(2) 설립일	2022.03.15	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511,4층(삼성동,아이콘삼성)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.01.31	2025.10.31
자산총계	138,625,470,709	139,868,405,430
부채총계	88,462,986,128	88,879,916,410
자본총계	50,162,484,581	50,988,489,020
자 본 금	5,000,000,000	5,000,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
	(나) 기타	



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	136,522	97.61%	136,245	98.28%	98.28%	98.28%	
부동산	136,522	97.61%	136,245	98.28%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	2,713	1.94%	2,078	1.50%	1.50%	1.50%	
기타 자산	634	0.45%	302	0.22%	0.22%	0.22%	
총계	139,868	100.00%	138,625	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재

나. 부동산 현황(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 목동	오피스	서울시 양천구 목동 962번 지의 1필지	2009.01.23		2002.06.02	-장기차입금 담보신 탁 설정: 대출약정금 의 120%, 90,000백 만원 -임대보증금 설정금 액 : 근저당: 4개사 7,124백만원 / 전세 권: 7개사 3,550백 만원	일반	1,896.43	219,125	219,125	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(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 목 동	96,032	44,226		42			4,055		136,245	14,611	일반



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 케이스퀘어 목동	24,701.14	24,701.14	100.00%	37



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

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

- ※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등
- ※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등
- ※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(분기말 현재 기준)



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 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



(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	농협은행	변동금리	1,183	548	보증금질 권 포함
보통예금	우리은행	변동금리	0	0	
정기예금	우리은행	3.18%	200	200	보증금질 권 포함
정기예금	우리은행	2.90%	180	180	보증금질 권 포함
정기예금	농협은행	2.50%	150	150	보증금질 권 포함
정기예금	농협은행	2.90%	1,000	1,000	

※ 전분기: 7기 2분기(25.10.31), 당분기: 8기 1분기(26.01.31)

마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	52	52	
그 밖의 기타자산	미수수익	30	30	
그 밖의 기타자산	기타미수금	0	0	
그 밖의 기타자산	선급금	0	0	
그 밖의 기타자산	선급비용	212	212	
그 밖의 기타자산	선급법인세	6	6	
그 밖의 기타자산	기타유형자산	7	3	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재



2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

- ※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
- ※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.01.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	강진남부농협	1,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	강진한들농협	1,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	거금도농협 오천지 점	2,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	고성축산농협 동고 성지점	1,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	고흥농협	3,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	공산농협	1,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	기린농협	1,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	남원농협	3,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	동강농협	1,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	사남농협	2,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	서석농협	1,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	서춘천농협	1,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	세지농협	1,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	영산포농협	2,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	임계농협	2,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	정선농협	1,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	중앙농협	500	5.15%	4.55%	2.40%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	초월농협	3,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	칠보농협	2,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	흥천농협	3,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	황등농협	2,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	흥양농협	3,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	물야농협	1,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	삼례농협	2,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	상북농협	3,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동

차입금	선진농협	2,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	순성농협	2,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	순천농협 신대지점	2,500	4.91%	4.55%	1.44%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	옥종농협	2,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	운봉농협	2,000	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	중부농협	2,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	지리산농협 산내지점	1,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	충북인삼농협	2,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	태안농협 병점역지점	2,500	4.91%	4.55%	1.44%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	팔탄농협	2,500	4.91%	4.55%	1.44%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동
차입금	합천동부농협	2,500	4.85%	4.55%	1.20%	2022.06.02	2026.06.02	고정	케이스퀘어 목동

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

※ 대출취급수수료는 대출약정금의 1.2%이나, 상단의 대출취급수수료(%)는 실행된 대출금액을 기준으로 산정되었음

2. 주식 현황

가. 자본금 변동 현황

(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			
2022.03.15	설립 자본금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2022.06.01	신주 발행	보통주	1,000,000	56,000	5,000	5,000,000,000	5,300,000,000	1666.67%
2022.06.28	유상 감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,000,000,000	-5.66%



나. 공모 관련사항

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

다. 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.										



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.01.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
(주)코람코 가치투자 제4호위탁 관리모부 동산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	보통주	1,000,000			1,000,000		청약예외주 주	56,000
							(100.00%)			(100.00%)			

- ※ 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



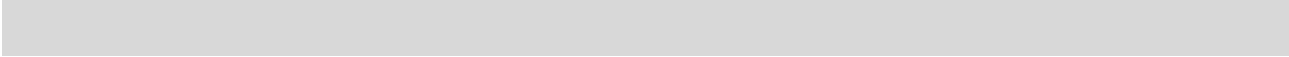
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.01.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.01.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	100.00%	1,000,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	1	100.00%	1,000,000	100.00%	



라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	100.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익		243,303,788	523,848,835	449,661,901	475,049,225
상법상 이익배당한도		-2,985,124,740	-2,040,859,154	-1,451,512,573	-912,591,734
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-2,985,124,740	-2,040,859,154	-1,451,512,573	-912,591,734
당기감가상각비 등		3,782,523,116	3,228,428,528	2,674,707,989	2,121,174,474
배당가능이익		797,398,376	1,187,569,374	1,223,195,416	1,208,582,740
배당금	보통주	797,398,376	1,187,569,374	1,223,195,416	1,208,582,740
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	797	1,188	1,223	1,209
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		1.48%	2.20%	2.26%	2.22%
연환산배당률		2.93%	4.43%	4.48%	4.46%

※ 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)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	1,234,599,671	67.72%	
	관리수익	337,775,647	18.53%	
	기타수익	239,556,127	13.14%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	11,207,389	0.61%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		89,493	0.00%	잡이익
총 수 익		1,823,228,327	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권 • 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

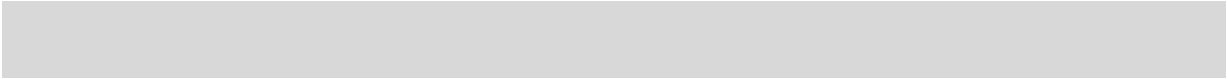
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



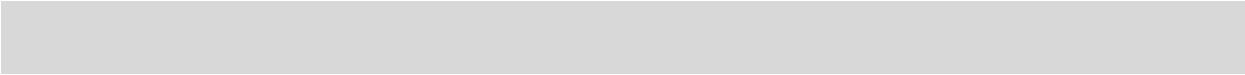
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1	케이스퀘어 목동	1,234,599,671	100.00%		



(3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	케이스퀘어 목동	337,775,647	100.00%	



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	농협은행	변동금리	51,723	31,610	보증금질 권 포함
정기예금	농협은행	3.70%	8,921,282	0	
정기예금	우리은행	3.18%	1,603,069	1,603,069	
정기예금	우리은행	2.90%	1,315,726	1,315,726	
정기예금	농협은행	2.50%	30,821	945,205	
정기예금	농협은행	2.90%	317,903	7,311,779	

※ 전분기: 7기 1분기(25.05.01~25.07.31), 당분기: 8기 1분기(25.11.01~26.01.31)

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1 기타영업수익	239,556,127	100.00%	



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	276,695,293	14.94%	
	기타비용	726,038,111	39.21%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	352,000	0.02%	
기타		848,748,986	45.83%	
총 비 용		1,851,834,390	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 8 기 1 분 기	제 7 기 2 분 기	제 7 기 1 분 기	제 6 기 2 분 기
당해회사수익률	(0.21)	0.90	0.78	1.95

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기제 8 기 1 분기기준일2026.01.31현재

전기제 7 기기말기준일2025.10.31현재

회사명: 주식회사 코람코가치투자제4의1호위탁관리자부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 8 기 1 분기		제 7 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		2,047,976,243		2,813,863,671
1) 현금및현금성자산	548,261,332		1,182,936,812	
2) 단기금융상품	1,000,000,000		1,000,000,000	
3) 매출채권	51,959,531		59,143,824	
5) 미수수익	30,023,578		18,885,232	
8) 선급금			289,560,000	
9) 선급비용	211,975,132		257,591,733	
11) 선급법인세	5,756,670		5,746,070	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
18) 기타유동자산	200,000,000			
2. 비유동자산		136,577,494,466		137,054,541,759
1) 장기금융상품	330,000,000		530,000,000	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	2,581,334		2,933,334	
기타유형자산	7,040,000		7,040,000	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(4,458,666)		(4,106,666)	
6) 투자부동산	136,244,913,132		136,521,608,425	
토지	96,031,863,656		96,031,863,656	
건물	44,268,161,219		44,268,161,219	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(4,055,111,743)		(3,778,416,450)	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		138,625,470,709		139,868,405,430
1. 유동부채		73,852,159,448		74,097,529,730
1) 매입채무	155,044,000		281,400,000	
4) 기탁선수금	47,181,974		163,907,704	
7) 미지급비용	604,715,818		597,936,204	
9) 부가세예수금	45,217,656		54,285,822	
13) 유동성장기차입금	73,000,000,000		73,000,000,000	
2. 비유동부채		14,610,826,680		14,782,386,680
5) 비유동보증금	14,610,826,680		14,782,386,680	
부 채 총 계		88,462,986,128		88,879,916,410
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금		48,973,613,760		48,973,613,760
1) 주식발행초과금	48,973,613,760		48,973,613,760	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(3,811,129,179)		(2,985,124,740)
자 본 총 계		50,162,484,581		50,988,489,020
부 채 및 자 본 총 계		138,625,470,709		139,868,405,430



2. 손익계산서

당기 제 8 기 1 분기	시작일	2025.11.01	종료일	2026.01.31
전기 제 7 기 1 분기	시작일	2025.05.01	종료일	2025.07.31

회사명: 주식회사 코람코가치투자제4의1호위탁관리자부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 8 기 1 분기		제 7 기 1 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,811,931,445	1,811,931,445	1,907,776,802	1,907,776,802
2) 임대료수익	1,234,599,671	1,234,599,671	1,354,015,390	1,354,015,390
3) 관리비수익	337,775,647	337,775,647	334,709,572	334,709,572
7) 기타영업수익	239,556,127	239,556,127	219,051,840	219,051,840
II. 영업비용	1,014,634,404	1,014,634,404	1,025,231,953	1,025,231,953
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	126,000,000	126,000,000	126,000,000	126,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	185,942,749	185,942,749	181,613,498	181,613,498
8) 자산보관수수료	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
9) 일반사무위탁수수료	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
10) 기타지급수수료	6,540,000	6,540,000	63,306,979	63,306,979
11) 유형자산감가상각비	352,000	352,000	352,000	352,000
12) 투자부동산감가상각비	276,695,293	276,695,293	276,695,294	276,695,294
14) 세금과공과	109,150,762	109,150,762	106,452,963	106,452,963
16) 보험료	2,134,707	2,134,707	2,184,889	2,184,889
21) 수선유지비	54,975,466	54,975,466	51,795,868	51,795,868
23) 수도광열비	244,834,427	244,834,427	208,712,222	208,712,222
29) 기타영업비용	9,000	9,000	118,240	118,240
III. 영업이익	797,297,041	797,297,041	882,544,849	882,544,849
IV. 영업외수익	11,296,882	11,296,882	12,256,777	12,256,777
1) 이자수익	11,207,389	11,207,389	12,240,524	12,240,524
10) 기타영업외수익	89,493	89,493	16,253	16,253
V. 영업외비용	837,199,986	837,199,986	789,199,986	789,199,986
1) 이자비용	837,199,986	837,199,986	789,199,986	789,199,986
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(28,606,063)	(28,606,063)	105,601,640	105,601,640
VII. 당기순이익(손실)	(28,606,063)	(28,606,063)	105,601,640	105,601,640
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(28,606,063)	(28,606,063)	105,601,640	105,601,640
X I . 주당손익	(29)	(29)	106	106



3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

4. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

특별관계자

- (주)코람코가치투자부동산제4호위탁관리모부동산투자회사(지배회사)
- (주)코람코자산신탁(법인이사)

주요 거래내역

- 코람코자산신탁: 126,000,000원 (자산관리수수료)

* 임직원 및 그 특별관계자, 주식보유비율 10%이상 주주 및 그 특별관계자와의 거래만 기재하여, 주석 특수관계자의 거래내역과 내용이 다를수 있음

※ 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

2. 제재현황 등 기타사항

주식

제 8(당)기 분기 2026년 01월 31일 현재

제 7(전)기 분기 2025년 07월 31일 현재

주식회사 코람코가치투자제4의1호위탁관리자부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코가치투자제4의1호위탁관리자부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산 투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 3월 15일에 설립되었으며, 2022년 5월 13일자로 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, 골든타워)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 11월 1일과 5월 1일에 개시)이나, 최초사업연도는 회사 설립일로부터 설립일이 속한 사업연도의 말일까지로 합니다.

당분기말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
주주	주식의 종류	주식수(주)	금액	지분율
(주)코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사	보통주	1,000,000	5,000,000	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 가치평가 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 손익-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 40년 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) 당분기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전기말
보통예금	548,261	1,182,937

(2) 당분기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	당분기말	전기말	사용제한 내용
보통예금	400,000	400,000	질권설정

4. 금융상품

(1) 당분기말과 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당분기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
정기예금	1,200,000	330,000	1,000,000	530,000

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

(단위: 천원)			
구 분	당분기말	전기말	사용제한 내용
정기예금	330,000	530,000	질권설정

5. 매출채권및기타채권

당분기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전기말
매출채권	51,960	59,144
미수수익	30,024	18,885
합 계	81,984	78,029

6. 기타유동자산

당분기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전기말
선급비용	211,975	257,592

7. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당분기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

① 당분기말

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
토지	96,031,864	-	96,031,864
건물	44,268,161	(4,055,112)	40,213,049
합 계	140,300,025	(4,055,112)	136,244,913

② 전기말

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
토지	96,031,864	-	96,031,864
건물	44,268,161	(3,778,417)	40,489,744
합 계	140,300,025	(3,778,417)	136,521,608

8. 유형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

① 당분기말

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
비품	7,040	(4,459)	2,581

② 전기말

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합 계
비품	7,040	(4,107)	2,933

9. 매입채무및기타채무

당분기말과 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당분기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
미지급금	155,044	-	281,400	-
미지급비용	604,716	-	597,936	-
임대보증금	-	14,610,827	-	14,782,387
합 계	759,760	14,610,827	879,336	14,782,387

10. 기타부채

당분기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전기말
선수금	47,182	163,908
부가세예수금	45,218	54,286
합 계	92,400	218,194

11. 차입금

당분기말과 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율	당분기말	전기말	최종만기일	상환방법
강진남부농업협동조합 외 35개 농업협동조합	4.55%	73,000,000	73,000,000	2026-06-02	만기일시상환
합 계		73,000,000	73,000,000		

상기 차입금과 관련하여 당사의 보험금수령권 및 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다(주석18 참조).

12. 자본금

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

13. 기타불입자본

당분기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기말	전기말
주식발행초과금	48,973,614	48,973,614

14. 영업수익 및 영업비용

당분기와 전분기 중 영업수익 및 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기	전분기
영업수익:		
임대료수익	1,234,600	1,354,015
관리비수익	337,776	334,710
회입수익	232,300	211,696
기타수익	7,256	7,356
합 계	1,811,932	1,907,777
영업비용:		
자산관리수수료	126,000	126,000
사무수탁수수료	5,000	5,000
자산보관수수료	3,000	3,000
부동산관리위탁수수료	185,943	181,613
수도광열비	244,834	208,712
세금과공과금	97,795	94,863
감가상각비	352	352
투자부동산상각비	276,695	276,695
소모품비	6,382	6,324
유지관리비	10,646	8,984
공사비	25,375	24,871
주거공용관리비	12,573	11,617
보험료	2,135	2,185
지급수수료	6,540	63,307
간주임대료	11,355	11,590
잡비	9	118
합 계	1,014,634	1,025,231
영업이익	797,298	882,546

15. 금융수익 및 금융비용

당분기와 전분기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기	전분기
금융수익:		
이자수익	11,207	12,241
금융비용:		
이자비용	837,200	789,200

16. 기타수익

당분기와 전분기 중 기타수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기	전분기
기타수익:		
잡이익	89	16

17. 법인세비용

(1) 당분기와 전분기 중 당기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

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

(2) 당분기와 전분기의 법인세비용차감전순이익(손실)과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당분기	전분기
법인세비용차감전순이익	(28,606)	105,602
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율	(*)	(*)

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당분기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제51조 제2항에 따라 당분기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

18. 우발채무 및 약정사항

(1) 보험계약

당사는 흥국화재해상보험(주)에 부보금액 63,823백만원의 재산종합보험(연간보험료 8,469천원)에 가입되어 있으며, 동 보험에 대한 보험금수령권은 장기차입금과 관련하여 강진남부농업협동조합 등이 1순위 근질권으로 설정하고 있습니다. 한편, 이외에 당사는 가스사고배상책임보험, 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

(2) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 당사가 보유하는 자산의 취득 및 처분, 취득자산의 관리 등 자산운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 당사가 (주)코람코자산신탁에게 지급하는 매입보수는 투자대상자산에 대한 총 투자금액의 0.7%이며, 운용보수는 해당 보수기간의 연평균 투자잔액의 0.9%에 해당하는 금액에 대하여 일할계산한 금액

을 최초출자일로부터 투자대상자산을 처분하여 그 회수한 금액을 투자자들에게 분배 완료한 날까지의 기간동안 지급합니다.

(3) 일반사무관리계약

당사는 하나펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 운영에 관한 사무 등의 업무에 대하여 일반사무관리계약을 체결하여 연간 20,000천원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권(주)와 부동산, 유가증권, 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 위탁계약을 체결하여 연간 12,000천원의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

(5) 빌딩관리용역계약

당사는 세빌스코리아(주)와 빌딩 관리 및 유지보수 계약을 체결하고, 월 56,051천원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(6) 담보제공자산

당기말 현재 당사의 담보제공자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	담보권자	담보권	설정금액	관련채무	관련채무금액
토지 및 건물(집합건물)	강진남부농업협동조합 외 35개 농협	근저당권	90,000,000	장기차입금	73,000,000
	한국투자증권	근저당권	1,080,000	임대보증금	900,000
	미래에셋증권(주)	근저당권	5,244,000	임대보증금	4,370,000
	에스케이텔레콤(주)	근저당권	200,000	임대보증금	200,000
	SBI저축은행	근저당권	600,000	임대보증금	500,000
	NH투자증권 외 6개 임차인	전세권	3,550,000	임대보증금	3,569,135
현금및현금성자산	(주)에스씨케이컴퍼니	근질권	200,000	임대보증금	200,000
단기금융상품	(주)비지오프리테일	근질권	200,000	임대보증금	200,000
	(주)롯데GRS	근질권	150,000	임대보증금	150,000
	(주)아이디뷰티	근질권	180,000	임대보증금	180,000
합 계			101,404,000		83,269,135

19. 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.

2) 유동성위험관리

당사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있습니다.

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 당분기말과 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.

20. 특수관계자

(1) 당분기말 현재 당사의 주요 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
(주)코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사	지배기업
(주)코람코자산신탁	법인이사

(2) 당분기와 전분기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
특수관계자명	당분기	전분기
	매입 등	매입 등
(주)코람코자산신탁	126,000	126,000

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

(단위: 천원)		
특수관계자명	당분기말	전기말
	채무	채무
(주)코람코자산신탁	126,000	252,000