

투자보고서

2024.11.01 부터 2025.04.30 까지

(제 20 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.07.28

회 사 명 :	(주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사			
대 표 이 사 :	(주)코람코자산신탁			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동)			
	(전화번호)	02-787-0051		
	(홈페이지)	www.koramco.com		
작성책임자 :	(회사)	주식회사 코람코자산신탁	(직책)	
	(전화번호)	02-2251-7471	성명	이종호
공시책임자 :	(회사)	주식회사 코람코자산신탁	(직책)	
	(전화번호)	02-2251-7471	성명	이종호



제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)코람코가치투자제4의3호위 탁관리자부동산투자회사
(2) 설립일	2015.08.20
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.04.30 (단위: 원)
자산총계	73,632,082,946
부채총계	58,683,378,553
자본총계	14,948,704,393
자 본 금	5,920,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속기간 : 별도의 정관변경이 없는 한 영속적인 것으로 한다. 해산사유 : ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소
	(2) 신용평가결과

(6) 비고	해당사항 없음
--------	---------

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	주식회사 코람코자산신탁
사무수탁회사	하나편드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	O
	부동산	O
	지분증권	X

직접 취득 자산	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	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	0
공모 실시 여부	0
30% 이상 공모충족일	2017.05.02



2. 회사의 연혁

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

- 2015.08.20 발기인총회 개최
- 2015.08.20 회사설립(자본금 5억원)
- 2015.08.24 자산관리위탁계약체결(주)코람코자산신탁)
자산보관위탁계약체결(주) 신한은행)
- 일반사무위탁계약체결(주)한국스탠다드차타드은행)
- 2015.10.19 국토교통부 영업인가
- 2015.10.29 신주발행(보통주 78,022주)
- 2015.10.30 부동산매매계약 체결
매매대금(계약금) 지급(28.5억원)
- 2016.03.29 신주발행(보통주 205,978주/1종종류주 800,000주)
- 2016.03.31 매매대금(잔금) 지급 및 소유권이전
- 2016.07.15 일반사무수탁회사변경(주)삼정 KPMG AAS)
- 2017.05.02 변경인가(사업계획 및 공모진행)
- 2017.07.11 케이스퀘어빌딩 리모델링 공사 완료
- 2019.07.01 일반사무수탁회사변경(주)국민은행)
- 2022.09.29 자산관리위탁계약 변경((주)코람코자산신탁)
- 2022.09.29 자산보관위탁계약 변경(엔에이치투자증권(주))
- 2022.11.14 국토교통부 변경인가
- 2022.11.14 상호 변경
변경 전 : 주식회사 코크랩케이스퀘어위탁관리부동산투자회사
변경 후 : 주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사
- 2022.11.15 일반사무수탁회사 변경(하나펀드서비스(주))
- 2022.12.23 주식 종류주 추가(3종종류주식)
- 2023.04.28 케이스퀘어빌딩 리모델링 및 증축에 대한 사용승인 완료

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	(주)코람코자산신탁	2022.12.23	2001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가	결격요건 해당없음
감독이사	유운준	1972.03.01	법무법인한울	결격요건 해당없음
감독이사	박성언	1979.02.23	회계법인 성지	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
정경오	1971.02.28	2025.04.17	KTB투자증권 계장(2000.04. ~2002.10) 극동건설 대리(2006.01. ~2009.03) 코람코자산신탁/신탁지원팀 장(2009.03.~2023.06.) 코람코자산신탁/준법감시인, 감사팀장(2023.06.~)	

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 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
기명식	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	284,000	32,042	5,000	
기명식	종류주	400,000	25,000	5,000	1종종류주
기명식	종류주	400,000	25,000	5,000	3종종류주

※ 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)

주식매수선택권 : 해당사항 없음

의결권이 있는 주식수 : 보통주 384,000주 / 종류주 800,000주

의결권이 제한된 주식 수 : 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			
2015. 08.20	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	100.0%
2015. 10.29	증자	보통주	78,022	32,042	5,000	390,110,000	890,110,000	78.0%
2016. 03.29	증자	보통주	205,978	32,042	5,000	1,029,890,000	1,920,000,000	115.7%
2016. 03.29	증자	종류주	800,000	25,000	5,000	4,000,000,000	5,920,000,000	208.3%

3) 자본금 변동예정 등

--

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
종류주	2017.0 7.05	2017.0 7.05	2017.0 7.06	2017.0 7.06	25,000	507,429	-	-	0%	0%

3종종류주에대한 공모 진행

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)국민은행 *	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제26호	종류주	400,000			400,000		신탁(청약 예외주주 외)	10,000
							(33.78%)			(33.78%)			
주식회사 코람코가 치투자제4 호 위탁관 리모부동 산투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	400,000			400,000		청약예외주 주	10,000
							(33.78%)			(33.78%)			

※ 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

(*) 한국사모올에셋부동산투자신탁11호의 신탁업자_1종종류주
(한국교직원공제회 : 751억 출자(97%), 더케이에다함상조(주) : 23억 출자(3%))

주식회사 코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사 : 3종종류주

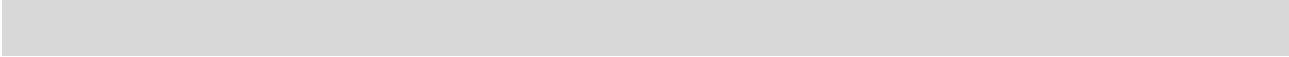
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.04.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	(주)경방	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	384,000	32.43%	기타	9,600	

※ 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	2	66.67%	800,000	67.57%	
주요주주	1	33.33%	384,000	32.43%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	3	100.00%	1,184,000	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

[이익의 배당]

- ① 회사는 상법 제462조 제1항에 따른 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 금전으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 458조에 다른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제 1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제 462조에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제 32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다.

[이익배당의 지급]

- ① 배당금은 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익배당을 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 20 기	제 19 기	제 18 기	제 17 기
당기순이익		774,967,052	756,379,609	1,022,198,313	-4,181,007,247
상법상 이익배당한도		-5,202,891,143	-4,735,751,622	-3,503,732,982	-3,502,215,165
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-5,202,891,143	-4,735,751,622	-3,503,732,982	-3,502,215,165
당기감가상각비 등		6,463,585,159	5,977,858,195	5,492,131,231	5,006,404,267
배당가능이익		1,260,694,016	1,242,106,573	1,988,398,249	1,504,189,102
배당금	보통주	616,630,090	588,554,661	601,391,233	847,328,819
	종류주	644,063,926	653,551,912	647,041,694	655,342,466
주당 배당금	보통주	1,605	1,533	1,566	2,207
	종류주	805	817	809	819

배당수익율	6.26%	6.16%	6.20%	7.46%
연환산배당율	12.62%	12.23%	12.42%	14.79%

※ 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
차입	우리은행	40,045	4.37%	4.37%	0.00%	2.0	고정	케이스퀘어 흥 대
차입	우리은행	7,750	4.74%	4.74%	0.00%	2.0	고정	케이스퀘어 흥 대
차입	우리은행	4,000	4.58%	4.58%	0.00%	2.0	고정	케이스퀘어 흥 대
차입	우리은행	905	4.74%	4.74%	0.00%	2.0	고정	케이스퀘어 흥 대

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

한도대약정 대출 약정 이율은 4.74% 이나 한도대약정 미인출 수수료율은 0.5%를 적용함.

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	71,870	97.04	71,384	96.95	96.95	96.95
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	2,013	2.72	2,082	2.83	2.83	2.83
기타 자산	180	0.24	166	0.23	0.23	0.23
총계	74,063	100.00	73,632	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

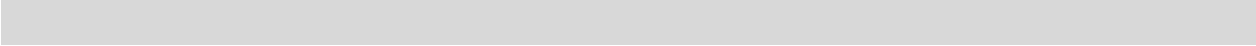
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(단위 : 백만원, %)

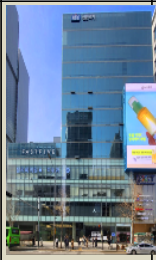
구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	71,870	71,384	2016.03.31		
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



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 홍대	오피스	서울특별시 마포구 양화로 161	6/17/1905 2:52		2016.03.31 장기차입금 : 51,795,000,000원 (근저당권 : 63,354,000,000원) 임대보증금 : 5,045,331,000원(경방, 신한벽지) (근저당권 : 5,120,785,000원)	일반	1,694	10,993	990	

※ 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

2017.07월 리모델링 1차 공사완료
2023.04월 리모델링 2차 사용승인 완료

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 홍 대	51,145	10,111		17,039			6,911		71,384	5,931	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 케이스퀘어 홍대	11,146.37	11,146.37	100.00%	9



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
보통예금	우리은행	변동	1,477	1,047	운영계좌
보통예금	우리은행	변동	22	22	본점계좌
정기예금	수협	3.60%	468	468	질권설정
정기예금	수협	3.60%	46	46	질권설정
정기예금	농협	3.37%	0	500	



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	28	28	
그 밖의 기타자산	선급비용	50	50	
그 밖의 기타자산	선급법인세	0	0	
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	88	88	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 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

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
보통예금	우리은행	변동	1,477	1,047
보통예금	우리은행	변동	22	22
정기예금	수협	3.60%	468	468
정기예금	수협	3.60%	46	46
정기예금	농협	3.37%	0	500

4. 기타자산 변경내역

(전기말) 잔액 → (당분(반)기) 잔액 : 원

미수수익 : 10,093,247 → 27,595,840

선급비용 : 59,892,572 → 49,888,317

선급법인세 : 98,710 → 62,030

기타비유동자산(장기선급비용) : 110,334,891 → 88,168,989

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	2,526,371,528	82.45%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	417,196,248	13.62%	
	기타수익	102,520,163	3.35%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	17,915,712	0.58%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		107	0.00%	잡이익
총 수 익		3,064,003,758	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 케이스퀘어 홍대	2,526,371,528	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

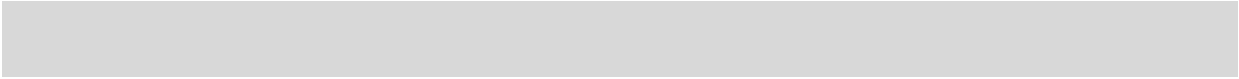
부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	케이스퀘어 홍대	417,196,248	100.00%	개별 인상률 적용

--

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
보통예금	우리은행	변동	613,425	362,759	
보통예금	우리은행	변동	3,248	10,715	
정기예금	수협	3.60%	8,447,033	8,354,720	
정기예금	수협	3.60%	881,904	822,120	
정기예금	농협	3.37%	0	8,365,398	



* 입력도움말

- 1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
- 2. 분기보고서의 경우 최근 3개월, 결산보고서의 경우 당기 누적 기준 금액 작성바랍니다.
- 3. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	485,726,964	21.22%	
	기타비용	661,185,444	28.88%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,142,124,298	49.90%	
총 비 용		2,289,036,706	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	케이스퀘어 홍대	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	203,850,000	203,850,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	173,929,900	173,929,900			
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000			
일반사무 위탁수수료	9,000,000				9,000,000
기타지급수수료	31,757,822	31,757,822			
유형자산 감가상각비	485,726,964	485,726,964			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	65,333,194	65,333,194			
광고선전비	0				
보험료	4,374,481	4,374,481			
임차료	0				
교육훈련비	0				

여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0	-			
청소비	0				
수도광열비	165,402,831	165,402,831			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	37,216				37,216



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	주식회사 코람코자산 신탁	취득금액의	0.9	%	부동산 매매계약에 따른 매매대금(부 가가치세 제외)의 0.9%		500,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%	해당없음		
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.4	%	운용보수 : 매 결산기별 자산운용업 무 수행에 대한 대가로서 제15기 사 업연도(2022-04-01~2022-09-30) 정기주주총회일 다음 날부터는 연간 금 사역칠백칠십만원(₩407,700,000) 을 지급 지급시기는 매 결산기 정기주주총회 일로부터 1주일 이내로 한다. ※ 단, 제15기 사업연도(2022-04- 01~2022-09-30) 정기주주총회일까 지의 운용보수는 기존 위탁계약에서 정하는 바에 따라 지급한다.	203,850,000	407,700,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	3.9	%	운용 성과보수 : 사업기간 연장 및 자 산가치 상승에 따른 특별 배당을 실 시하기 위하여 수반되는 부수업무(투 자 수익률 검토 및 정관변경 등) 진행 에 대한 대가로서 금 사십오억팔천삼 백만원(₩4,583,000,000)을 지급 지급시기는 제15기 사업연도(2022- 04-01~2022-09-30) 정기주주총회 일로부터 1주일 이내로 한다.	0	4,583,000,000
	기본보수(매각)		매각금액의		%	해당없음	0	
	성과보수(매각)		매각차익의	-	%	매각 성과보수: 주주 중 한국투자올 에셋일반사모부동산투자신탁11호 (이하 "한투펀드")의 매각차익(이하 "한투펀드 매각차익")에 대해, 한투 펀드 매각차익 구간별 성과보수율* 을 곱하여 산정한 금액을 지급 한투펀드 매각차익 = 투자대상자산 처분이익 중 한투펀드 귀속분 - 한투 펀드 평가이익 우선배분 금액 (2,670,400,000원) *한투펀드 매각차익 구간 성과보수 율 = 한투펀드 수익률 기준 IRR 7% 초과 하고IRR 10% 이하인 한투펀드 매각 차익(A) : 15% 한투펀드 수익률 기준 IRR 10% 초과 하는한투펀드 매각차익(B) : 25% ※ 한투펀드의 수익률(IRR)은 제15 기 사업연도(2022-04-01~2022-09- 30) 정기 주주총회일 다음날을 기준 시점으로 하고, 한투펀드가 투자한 최초원금 100억원을 기준금액으로 계산한다. 매각성과보수 = A * 15% + B * 25%	0	

사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스(주)	연간 1,800만원 매 결산기 재무제표 승인일로부터 7일 이내 지급 당해 수탁자의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 실제로 업무를 수행한 일수에 따라 180일 기준으로 일할계산한 금액으로 한다.	9,000,000	18,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	연간 1,500만원 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내 지급 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할계산한 금액으로 한다.	7,500,000	15,000,000
시설관리회사	위탁보수	(주)경방	월 2,300,000원(연간 27,600,000원 VAT별도) FM용역비와 같이 합산하여 매월 청구	173,929,900	347,859,800
임대관리회사	위탁보수	(주)경방	별도 계약 조건에 의거 산출		
재산관리회사	위탁보수	(주)경방	월 2,300,000원(연간 27,600,000원 VAT별도) FM용역비와 같이 합산하여 매월 청구		
합 계				394,279,900	

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

시설관리회사 등(pm) 에대한 연간 보수는 현재 6개월 기준을 12개월 기준으로 환산한 금액을 기재함.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 20 기	제 19 기	제 18 기	제 17 기
당해회사수익률	7.84	7.65	7.71	10.40

- ※ 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	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 20 기	기말	기준일	2025.04.30	현재
전기	제 19 기	기말	기준일	2024.10.31	현재

회사명: (주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 20 (당)기	기말	제 19 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		2,159,855,953		2,083,018,449
1) 현금및현금성자산	1,068,260,366		1,498,884,520	
2) 단기금융상품	1,014,049,400		514,049,400	
5) 미수수익	27,595,840		10,093,247	
9) 선급비용	49,888,317		59,892,572	
11) 선급법인세	62,030		98,710	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		71,472,226,993		71,980,119,859
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	71,384,058,004		71,869,784,968	
토지	51,145,434,541		51,145,434,541	
건물	27,179,131,355		27,179,131,355	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(6,910,507,892)		(6,424,060,928)	
기타(유형자산-건물)	(30,000,000)		(30,720,000)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	88,168,989		110,334,891	
자 산 총 계		73,632,082,946		74,063,138,308
1. 유동부채		52,752,519,953		921,435,794
6) 미지급금	719,957,560		676,728,518	
7) 미지급비용	189,233,548		195,000,492	
9) 부가세예수금	48,328,845		49,706,784	
13) 유동성장기차입금	51,795,000,000			
2. 비유동부채		5,930,858,600		57,725,858,600
3) 장기차입금			51,795,000,000	
5) 비유동보증금	5,930,858,600		5,930,858,600	
부 채 총 계		58,683,378,553		58,647,294,394
1. 자본금		5,920,000,000		5,920,000,000
1) 보통주자본금	1,920,000,000		1,920,000,000	
2) 종류주자본금	4,000,000,000		4,000,000,000	
2. 자본잉여금		14,231,595,536		14,231,595,536
1) 주식발행초과금	14,231,595,536		14,231,595,536	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(5,202,891,143)		(4,735,751,622)
자 본 총 계		14,948,704,393		15,415,843,914
부 채 및 자 본 총 계		73,632,082,946		74,063,138,308

기타(유형자산-건물) : 정부보조금

II. 손익계산서

당기 제 20 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

전기 제 19 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: (주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 20 (당)기		제 19 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,553,209,331	3,046,087,939	1,588,660,383	3,049,892,409
2) 임대료수익	1,286,115,264	2,526,371,528	1,271,375,264	2,466,764,440
3) 관리비수익	209,406,624	417,196,248	206,304,624	411,011,960
7) 기타영업수익	57,687,443	102,520,163	110,980,495	172,116,009
II. 영업비용	582,830,790	1,146,912,408	593,925,986	1,176,314,692
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	101,925,000	203,850,000	101,925,000	203,850,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	82,404,900	173,929,900	77,186,500	147,993,300
8) 자산보관수수료	3,750,000	7,500,000	3,750,000	7,500,000
9) 일반사무위탁수수료	4,500,000	9,000,000	4,500,000	9,000,000
10) 기타지급수수료	15,880,471	31,757,822	15,332,951	31,347,782
11) 유형자산감가상각비	242,863,482	485,726,964	242,863,482	485,726,964
14) 세금과공과	36,604,171	65,333,194	46,256,959	117,735,693
16) 보험료	2,207,834	4,374,481	2,166,647	4,966,878
23) 수도광열비	92,692,082	165,402,831	99,940,827	168,163,241
29) 기타영업비용	2,850	37,216	3,620	30,834
III. 영업이익	970,378,541	1,899,175,531	994,734,397	1,873,577,717
IV. 영업외수익	8,792,380	17,915,819	35,743,130	41,617,701
1) 이자수익	8,792,332	17,915,712	4,951,096	9,945,610
10) 기타영업외수익	48	107	30,792,034	31,672,091
V. 영업외비용	562,051,853	1,142,124,298	579,407,905	1,158,815,809
1) 이자비용	562,051,853	1,142,124,298	579,407,905	1,158,815,809
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	417,119,068	774,967,052	451,069,622	756,379,609
VII. 당기순이익(손실)	417,119,068	774,967,052	451,069,622	756,379,609
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	417,119,068	774,967,052	451,069,622	756,379,609
X I. 주당손익	352	655	381	639



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 20 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

전기 제 19 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: (주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 20 (당)기		제 19 (전)기	
	처분예정일	2025.06.26	처분확정일	2024.12.26
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(5,202,891,143)		(4,735,751,622)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(5,977,858,195)		(5,492,131,231)	
2. 당기순이익(손실)	774,967,052		756,379,609	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(1,260,694,016)		(1,242,106,573)
4. 배당금	1,260,694,016		1,242,106,573	
보통주현금배당금	616,630,090		588,554,661	
종류주현금배당금	644,063,926		653,551,912	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(6,463,585,159)		(5,977,858,195)



IV. 현금흐름표

당기 제 20 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30
전기 제 19 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: (주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 20 (당)기		제 19 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,311,482,419		1,201,251,680
1. 당기순이익(손실)		774,967,052		756,379,609
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		485,726,964		485,726,964
감가상각비	485,726,964		485,726,964	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		50,788,403		(40,854,893)
매출채권의 변동			0	
미수수익의 변동	(17,502,593)		(9,303,484)	
선급비용의 변동	32,170,157		9,380,650	
미지급금의 변동	43,229,042		(51,890,243)	
미지급비용의 변동	(5,766,944)		6,309,567	
예수금의 변동	(1,377,939)		1,750,067	
기타	36,680		2,898,550	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(500,000,000)		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(500,000,000)		0
기타	500,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(1,242,106,573)		(1,248,432,927)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(1,242,106,573)		(1,248,432,927)
배당금의 지급	1,242,106,573		1,248,432,927	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(430,624,154)		(47,181,247)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(430,624,154)		(47,181,247)
VII. 기초 현금및현금성자산		1,498,884,520		1,546,065,767
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,068,260,366		1,498,884,520



V. 자본변동표

당기제20기기말시작일2024.11.01종료일2025.04.30

전기제19기기말시작일2024.05.01종료일2024.10.31

회사명: (주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024년05월01일 (제19기 기초)	5,920,000,000	14,231,595,536			(4,243,698,304)			15,907,897,232
연차배당					(1,248,432,927)			-1,248,432,927
당기순이익					756,379,609			756,379,609
2024년10월31일 (제19기 기말)	5,920,000,000	14,231,595,536	0	0	(4,735,751,622)			15,415,843,914
2024년 11월 01일 (제20기 기초)	5,920,000,000	14,231,595,536	0	0	(4,735,751,622)			15,415,843,914
연차배당					(1,242,106,573)			-1,242,106,573
당기순이익					774,967,052			774,967,052
2025년 4월 30일 (제20기 기말)	5,920,000,000	14,231,595,536	0	0	(5,202,891,143)			14,948,704,393



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

주석10. 특수관계자와의 거래 주석참고

※ 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



주식

제 20(당) 기말 2025년 04월 30일 현재

제 19(전) 기말 2024년 10월 31일 현재

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사(구, 주식회사 코크렘 케이스퀘어위탁관리부동산투자회사)(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 8월 20일에 설립되어 2015년 10월 19일자로 영업인가를 받았으며, 2017년 5월 2일자로 변경인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 당기말 현재 당사가 투자·운용하고 있는 부동산은 서울시 마포구 양화로 161에 소재하고 있는 케이스퀘어입니다.

한편, 당사는 2022년 11월 14일에 자본금 및 차입금 등 자본재구조화, 정관 변경, 이사제도 변경 등을 내용으로 하는 변경인가를 받고, 회사명을 주식회사 코크렘케이스퀘어위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사로 변경하였습니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)국민은행(한국사모올에셋부동산투자신탁11호의 신탁업자)	1종 종류주	400,000	33.8
(주)코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사	3종 종류주	400,000	33.8
(주)경방	보통주	384,000	32.4
합계		1,184,000	100.0

당사는 2022년 12월 23일부터 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.

2. 중요한 회계정책

(1) 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사등의외부감사에관한법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

(2) 현금및현금성자산

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

(3) 대손충당금

당사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 판매비와 관리비로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

(4) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정 내용연수와 감가상각방법에 따라 산정된 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

계정과목	추정내용연수	감가상각방법
건물	30년	정액법

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가 절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

유형자산의 제거로부터 발생하는 손익은 처분금액과 장부금액의 차액으로 결정되며, 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(5) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산과 관련하여 발생한 차입원가 등을 당해 자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

(6) 충당부채와 우발부채

당사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재 의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 당사는 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다.

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재가치 평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 충당부채는 보고기간말마다 그 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 증감조정하며, 이때 현재가치 평가에 사용한 할인율은 변동되지 않는 것으로 보고 당초에 사용한 할인율로

평가하고 있습니다.

(7) 당기법인세와 이연법인세

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외 항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

당사는 과세당국이 당사의 법인세 처리를 세법에 따라 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 과세당국의 수용 가능성이 매우 높으면 당사의 법인세 처리와 일관되게 산정하고 매우 높지 않은 경우 가능성이 가장 높은 금액과 기댓값 가운데 불확실성의 해소를 더 잘 예측할 것으로 예상하는 방법을 사용하여 불확실성의 영향을 반영하고 있습니다.

(8) 수익인식

당사는 용역의 제공이나 자산의 사용에 대하여 받았거나 또는 받을 대가의 공정가치로 수익을 측정하고 있으며, 부가가치세, 매출에누리와 할인 및 환입은수익에서 차감하고 있습니다. 당사는 수익을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 관련된 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높은 경우에 수익을 인식합니다.

① 용역의 제공

수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 거래와 관련된 경제적효익의 유입가능성이 높으며, 보고기간말에 그 거래의 진행률을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 이미 발생한 원가 및 거래의 완료를 위한 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 용역제공거래의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 것으로 보아 보고기간말에 그 거래의 진행률에 따라 용역의 제공으로 인한 수익을 인식하고 있습니다.

② 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율법에 의하여 인식하고 있습니다. 채권 손상이 발생하는 경우 채권금액의 장부금액을 회수가가능액까지 손상차손을 인식하며, 시간의 경과에 따라 증가하는 부분은 이자수익으로 인식하고 있습니다. 손상채권에 대한 이자수익은 최초 유효이자율에 의하여 인식하고 있습니다.

③ 배당수익

배당수익은 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 인식하고 있습니다.

(9) 금융자산과 금융부채의 측정

① 최초측정

당사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 당사는 단기매매증권, 파생상품(현금흐름위험회피회계에서 위험회피수단으로 지정되는 경우는 제외) 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

당사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는

객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 당사의 신용도 등을 반영하여 당사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

② 후속측정

당사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유가증권, 파생상품 및 당기손익인식지정항목을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다. 당기손익인식지정항목의 후속측정은 단기매매증권의 후속측정방법을 준용하고 있습니다.

(10) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융기관	계정과목	당기말	전기말	설정기관	비고
수협은행	단기금융상품	514,049	514,049	한화생명금융서비스(주) 외	임대보증금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구 분	기초	취득	감가상각	기말
토지	51,145,435	-	-	51,145,435
건물	20,724,350	-	(485,727)	20,238,623
합 계	71,869,785	-	(485,727)	71,384,058

② 전기

(단위: 천원)				
구 분	기초	취득	감가상각	기말
토지	51,145,435	-	-	51,145,435
건물	21,210,077	-	(485,727)	20,724,350
합 계	72,355,512	-	(485,727)	71,869,785

(2) 보유토지의 공시지가

당기말과 전기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면적(㎡)	공시지가	
		당기말	전기말
서울시 마포구 양화로 161 (동교동)	1,693.8	39,109,842	37,195,848

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 흥국화재해상보험(주)의 부보금액 43,496,625천원의 재산종합보험(연간 보험료 8,171천원)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)우리은행에 42,224,535천원의 질권이 설정되어 있습니다. 한편, 이외에 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공자산 등

당기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	설정권리	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액
서울시 마포구 양화로 161 토지 및 건물	1순위 근저당권	(주) 경방	4,668,060	임대보증금	4,668,060
	2순위 근저당권	신한백지(주)	452,725	임대보증금	377,271
	3순위 근저당권	우리은행	48,054,000	유동성장기차입금	40,045,000
	4순위 근저당권	우리은행	15,300,000	유동성장기차입금	11,750,000

또한, 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 임대보증금 선수금과 관련하여 당사의 단기금융상품을 담보로 제공하고 있으며, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 재산종합보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	차입금 종류	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
우리은행	시설자금대출	4.37	40,045,000	40,045,000	2026-04-01	만기일시
	운전자금대출	4.74	7,750,000	7,750,000		
	시설자금대출	4.58	4,000,000	4,000,000		
소 계			51,795,000	51,795,000		
차감: 유동성장기차입금			(51,795,000)	-		
차감계			-	51,795,000		

상기 차입금 이외에 당사는 우리은행과 한도대출약정(한도: 905,000천원)을 체결하였습니다.

한편, 주석5 및 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 재산종합보험에 대한 보험금 수령권 및 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말과 전기말 현재 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1주의 금액은 다음과 같습니다.

구 분	당기말		전기말	
발행할 주식의 총수	100,000,000주		100,000,000주	
1주당 금액	5,000원		5,000원	
발행한 주식수	보통주식	384,000주	보통주식	384,000주
	1종 종류주식	400,000주	1종 종류주식	400,000주
	3종 종류주식	400,000주	3종 종류주식	400,000주
자본금	보통주식	1,920백만원	보통주식	1,920백만원
	1종 종류주식	2,000백만원	1종 종류주식	2,000백만원
	3종 종류주식	2,000백만원	3종 종류주식	2,000백만원

당사는 보유부동산의 매각일이 속하는 결산기의 직전 결산기까지는 종류주식 및 보통주식에 대하여 i) 1종 종류주식 및 3종 종류주식에 대하여 발행가액의 연 6.5%에 이르는 금액까지 배당하지 못한 사업연도가 있는 경우 그 미배당분을 누적하여 배당, ii) 1종 종류주식 및 3종 종류주식에 대하여 발행가액의 연 6.5%에 이르는 금액까지 배당, iii) 24기(2026년 11월 1일부터 2027년 4월 30일까지의 사업연도) 사업연도에 한하여 50억원을 보통주식에 배당, iv) 보통주식에 대하여 잔여 배당가능이익을 배당하는 것으로 순서를 정하고 있습니다.

또한, 당사는 보유자산의 매각일이 속하는 결산기에 이익배당한도에서 회계상 처분이익(매매대금에서 장부가액 및 매각비용을 차감한 금액)을 차감한 금액이 '0'보다 큰 경우 종류주식 및 보통주식에 대하여 i) 1종 종류주식 및 3종 종류주식에 대하여 발행가액의 연 6.5%에 이르는 금액까지 배당하지 못한 사업연도가 있는 경우 그 미배당분을 누적하여 배당, ii) 1종 종류주식 및 3종 종류주식에 대하여 발행가액의 연 6.5%에 이르는 금액까지 배당, iii) 보통주식에 대하여 잔여 배당가능이익을 배당하는 것으로 순서를 정하고 있습니다. 또한, 회계상 처분이익은 i) 1종 종류주식 및 3종 종류주식에 대하여 감가상각비 누적금액과 준비금의 누적 감소금액을 합산한 금액을 배분, ii) 1종 종류주식에 대하여 2,670,400천원을 배분, iii) 1종 종류주식 및 3종 종류주식에 대하여 발행가액의 연 6.5%에 이르는 금액까지 배당하지 못한 사업연도가 있는 경우 그 미배당분을 누적하여 배분, iv) 보통주식에 대하여 25기(2027년 5월 1일

부터 2027년 10월 31일까지의 사업연도) 사업연도 및 이후 사업연도에 배당한 금액을 평균하였을 때 연평균배당률이 발행가액의 연 6.5%에 미치지 못하는 경우 미달분을 누적하여 배분, v) 잔여배당가능이익이 있는 경우 그 중 35%는 1종 종류주식 및 3종 종류주식에 대하여 배분하고, 나머지 65%는 보통주식에 대하여 배분하는 것으로 순서를 정하고 있습니다.

한편, 청산 등의 사유로 당사가 잔여재산을 분배하는 경우 i) 1종 종류주식에 대하여 회계상 처분이익을 배당 시 2,670,400천원에 해당하는 금액의 전부 또는 일부를 배당하지 못한 경우, 그 미배당분을 우선 배분, ii) 1종 종류주식 및 3종 종류주식에 대하여 회계상 처분이익을 배당 시 발행가액의 연 6.5%에 이르는 금액까지 배당하지 못한 사업연도가 있고, 그 미배당분의 전부 및 일부를 배당하지 못한 경우, 그 미배당분을 누적하여 분배, iii) 보통주식에 대하여 회계상 처분이익을 배당 시, 25기 사업연도 및 이후 사업연도에 배당한 금액을 평균하였을 때 연평균배당률이 발행가액의 연 6.5%에 미치지 못하는 경우, 그 미달분을 분배, iv) 1종 종류주식 및 3종 종류주식에 대하여 그 발행가액에 해당하는 금액에 회계상 처분이익을 배당 시 배당한 감가상각비 누적금액과 준비금의 누적 감소금액을 합산한 금액을 차감한 금액을 분배, v) 보통주식에 대하여 그 발행가액에 해당하는 금액까지 분배, vi) 잔여재산이 있는 경우, 그 중 35%는 1종 종류주식 및 3종 종류주식에 대하여 배분하고, 나머지 65%는 보통주식에 대하여 배분하는 것으로 순서를 정하고 있습니다.

(2) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 그 내역은 다음과 같습니다.

구 분	수수료	비고
운용수수료	연간 407,700천원	- 제15기 사업연도 정기주주총회일 다음날 이후 - 매 결산기 단위로 재무제표 승인 주주총회 후 7일 이내 지급
매각성과수수료	IRR 7%초과 10%이하 한투펀드 매각차익*15%+ 10%초과 한투펀드 매각차익*20%	- 주주 중 한국투자올에셋일반사모부동산투자신탁11호(이하 "한투펀드")의 매각차익에 대해 구간별 성과보수율을 곱한 금액지급 - 한투펀드 매각차익은 투자대상자산 처분이익의 한투펀드귀속분에서 한투펀드 평가이익 우선배분금액(2,670,400천원)을 차감한 금액

(2) 일반사무수탁계약

당사는 하나펀드서비스(주) 와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연 18,000천원을 일반사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권(주) 와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산 (청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 결산기 단위로 7,500천원(연간 15,000천원)을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사의 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

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

(단위: 천원)				
특수관계자구분	회사명	계정과목	당기	전기
법인이사	(주) 코람코자산신탁	자산관리수수료	203,850	203,850
기타 특수관계자	(주)경방	임대수익	1,458,174	1,436,937
		기타수익	81,590	146,586
		부동산관리용역비	173,930	147,993

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

(단위: 천원)				
특수관계자구분	회사명	계정과목	당기말	전기말
법인이사	(주)코람코자산신탁	미지급금	203,850	203,850
기타 특수관계자	(주)경방	임대보증금	4,668,060	4,668,060
		미지급금	406,148	407,521

한편, 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 (주)경방의 임대보증금과 관련하여 당사의 토지 및 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

12. 부가가치세산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
감가상각비	485,727	485,727
세금과공과금	65,333	117,736

13. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제 20(당) 기	2024년 11월 01일	부터	제 19(전) 기	2024년 05월 01일	부터
	2025년 04월 30일	까지		2024년 10월 31일	까지
처분예정일	2025년 06월 26일		처분확정일	2024년 12월 26일	

(단위: 원)				
구 분	제 20 기		제 19 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(5,202,891,143)		(4,735,751,622)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(5,977,858,195)		(5,492,131,231)	
2. 당기순이익	774,967,052		756,379,609	
II. 이익잉여금처분액		1,260,694,016		1,242,106,573
1. 배당금	1,260,694,016		1,242,106,573	
가. 현금배당	1,260,694,016		1,242,106,573	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(6,463,585,159)		(5,977,858,195)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 원)				
구 분	합 계	1종 종류주	3종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	1,260,694,016	322,031,963	322,031,963	616,630,090
발행주식수(B)	1,184,000	400,000	400,000	384,000
주당 배당금(C=A/B)	1,065	805	805	1,606
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	21.30%	16.10%	16.10%	32.12%

② 전기

(단위: 원)				
구 분	합 계	1종 종류주	3종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	1,242,106,573	326,775,956	326,775,956	588,554,661
발행주식수(B)	1,184,000	400,000	400,000	384,000
주당 배당금(C=A/B)	1,049	817	817	1,533
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	20.98%	16.34%	16.34%	30.65%

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금 총액	1,260,694,016	1,242,106,573
당기순이익	774,967,052	756,379,609
배당성향	163%	164%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 6월 26일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.