

주식회사 코람코가치투자
제4의2호위탁관리자부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 7 기

2025년 05월 01일 부터

2025년 10월 31일 까지

제 6 기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

신한회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. (첨부)재무제표	
1. 재무상태표	5
2. 포괄손익계산서	6
3. 자본변동표	7
4. 현금흐름표	8
5. 주석	9
III. 외부감사 실시내용	38

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 12월 22일

감사의견

우리는 주식회사 코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 10월 31일과 2025년 04월 30일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 10월 31일과 2025년 04월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업

을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 영등포구 의사당대로 8, 8층

신 한 회 계 법 인

대표이사 이 상 문

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사

제 7 기

2025년 05월 01일 부터

2025년 10월 31일 까지

제 6 기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사
법인이사 주식회사 코람코자산신탁

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)
(전 화) 02-787-0049

재 무 상 태 표

제 7(당) 기말 2025년 10월 31일 현재

제 6(전) 기말 2025년 04월 30일 현재

주식회사 코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 7(당) 기말		제 6(전) 기말	
자산					
I. 유동자산			8,407,806,034		8,415,851,343
현금및현금성자산	3,23,24	5,674,474,423		6,191,473,648	
매출채권및기타채권	5,23,24	1,835,688,911		877,369,049	
기타유동자산	6	896,866,390		1,346,141,946	
당기법인세자산		776,310		866,700	
II. 비유동자산			289,387,458,473		291,396,999,767
투자부동산	7,21	289,268,740,691		291,261,996,395	
유형자산	8	118,717,782		135,003,372	
자산총계			297,795,264,507		299,812,851,110
부채					
I. 유동부채			179,450,677,169		2,037,459,462
매입채무및기타채무	9,22,23,24	2,347,834,570		1,952,146,696	
기타유동부채	10	102,842,599		85,312,766	
유동서장기부채	11	177,000,000,000		-	
II. 비유동부채			1,512,446,050		178,512,446,050
장기매입채무및기타채무	9,21,23,24	1,512,446,050		1,512,446,050	
장기차입금	11	-		177,000,000,000	
부채총계			180,963,123,219		180,549,905,512
자본					
I. 자본금	12		5,000,000,000		5,000,000,000
II. 기타불입자본	13		122,280,813,679		122,280,813,679
III. 결손금	14		(10,448,672,391)		(8,017,868,081)
자본총계			116,832,141,288		119,262,945,598
부채및자본총계			297,795,264,507		299,812,851,110

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제 7(당) 기 2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일까지

제 6(전) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

주식회사 코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업수익	7,16		7,159,946,036		6,312,389,106
II. 영업비용	7,16		4,820,765,659		4,772,965,558
III. 영업이익			2,339,180,377		1,539,423,548
IV. 영업외손익			(4,769,984,687)		(4,710,773,490)
금융수익	17,23	4,777,063		5,322,874	
금융비용	17,23	4,783,446,490		4,725,265,633	
기타수익	18	18,576,920		9,169,269	
기타비용	18	9,892,180		-	
V. 법인세비용차감전순손실			(2,430,804,310)		(3,171,349,942)
VI. 법인세비용	19		-		-
VII. 당기순손실			(2,430,804,310)		(3,171,349,942)
VIII. 기타포괄손익			-		-
IX. 총포괄손익			(2,430,804,310)		(3,171,349,942)
X. 주당손익					
기본주당손실	20		(2,431)		(3,171)

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 7(당) 기 2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일까지

제 6(전) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

주식회사 코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	기타불입자본	결손금	총계
2024년 11월 01일(전기초)	5,000,000,000	122,280,813,679	(4,846,518,139)	122,434,295,540
총포괄손익:				
당기순손실	-	-	(3,171,349,942)	(3,171,349,942)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등:				
결손금 보전	-	-	-	-
배당금의 지급	-	-	-	-
2025년 04월 30일(전기말)	5,000,000,000	122,280,813,679	(8,017,868,081)	119,262,945,598
2025년 05월 01일(당기초)	5,000,000,000	122,280,813,679	(8,017,868,081)	119,262,945,598
총포괄손익:				
당기순손실	-	-	(2,430,804,310)	(2,430,804,310)
자본에 직접 반영된 소유주와의 거래 등:				
결손금 보전	-	-	-	-
배당금의 지급	-	-	-	-
2025년 10월 31일(당기말)	5,000,000,000	122,280,813,679	(10,448,672,391)	116,832,141,288

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 림 표

제 7(당) 기 2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일까지

제 6(전) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

주식회사 코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(516,999,225)		(575,168,292)
(1) 당기순손실	(2,430,804,310)		(3,171,349,942)	
(2) 당기순손실 조정을 위한 가감	6,788,210,721		6,727,211,784	
투자부동산상각비	1,993,255,704		1,993,255,704	
감가상각비	16,285,590		14,013,321	
이자수익	(4,777,063)		(5,322,874)	
이자비용	4,783,446,490		4,725,265,633	
법인세비용	-		-	
(3) 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(497,531,927)		579,467,898	
미수금의 감소(증가)	(958,583,985)		(229,571,086)	
선급비용의 감소(증가)	449,275,556		507,032,633	
선급금의 감소(증가)	-		-	
미지급금의 증가(감소)	(5,753,331)		302,822,480	
부가세예수금의 증가(감소)	19,077,641		(2,366,047)	
선수금의 증가(감소)	(1,547,808)		1,549,918	
임대보증금의 증가(감소)	-		-	
(4) 이자의 수취	5,041,186		5,628,208	
(5) 이자의 지급	(4,382,005,285)		(4,722,681,980)	
(6) 법인세의 납부	90,390		6,555,740	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		(39,800,000)
(1) 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
정기예금의 감소	-		-	
(2) 투자활동으로 인한 현금유출액	-		(39,800,000)	
유형자산의 취득	-		39,800,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-		-
(1) 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
장기차입금의 차입	-		-	
(2) 재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
단기차입금의 상환	-		-	
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)(I +II+III)		(516,999,225)		(614,968,292)
V. 기초의 현금및현금성자산		6,191,473,648		6,806,441,940
VI. 기말의 현금및현금성자산		5,674,474,423		6,191,473,648

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."