

투자보고서

2024.11.01 부터 2025.04.30 까지

(제 11 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.07.29

회 사 명 :

주식회사 코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부
동산투자회사

대 표 이 사 :

주식회사 코람코자산신탁

본점소재지 :

서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 아이콘삼성)

(전화번호)

02-787-0051

(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 of the author.

Handwritten signature of the issuer.

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	주식회사 코람코가치부가형부 동산제2의3호위탁관리자부동 산투자회사
(2) 설립일	2019.12.05
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 아이콘삼성)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.04.30 (단위: 원)
자산총계	300,310,575,337
부채총계	249,740,695,309
자본총계	50,569,880,028
자 본 금	5,000,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유
	- 정관 제56조 (해산) 회사는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 국토교통부장관의 영업인가의 취소 6. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우
	(2) 신용평가결과
	해당사항없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (부동산)	한국투자부동산신탁(주)

(2) 투자대상

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

해외물건 포함여부	X
해외물건 소재지	해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

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

(4) 개발관련 사항

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

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	100.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.12.04 발기인총회

회사설립(보통주 60,000주, 자본금 3억)

- 2019.12.05 설립등기(회계연도 시작)

- 2019.12.17 자산보관위탁계약체결(엔에이치투자증권(주))

- 2019.12.17 자산관리위탁계약체결(주)코람코자산신탁)

- 2019.12.17 일반사무위탁계약체결(주)국민은행)

- 2020.01.31 국토교통부 영업인가

- 2020.02.28 유상증자(보통주 940,000주, 증자 후 자본금 47억)

- 2020.02.28 부동산 매입

(충청남도 천안시 서북구 불당동 1299, 천안 갤러리아 센터시티)

- 2024.06.25 일반사무위탁변경계약체결((주)케이비펀드파트너스)

((주)국민은행 펀드서비스부가 (주)케이비펀드파트너스로 물적분할함에 따른 변경계약)

- 2025.02.27 자산보관위탁 변경계약 체결(현금 등)(엔에이치투자증권(주))

- 2025.02.27 자산보관위탁 변경계약 체결(부동산)((주)한국투자부동산신탁)

- 2024.12.27 회사 주소(건물명) 변경

변경 전: 서울특별시 강남구 삼성로 511, 1층(삼성동, 골든타워)

변경 후: 서울특별시 강남구 삼성로 511, 1층(삼성동, 아이콘 삼성)

나) 상호의 변경

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001 설립 및 건설교통부 인가 2009 금융투자업(신탁업) 인가	결격사유 없음
감독이사	유운준	1972.03.01	법무법인 한울	결격사유 없음
감독이사	박준규	1982.06.06	신한회계법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 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/신탁지원팀장(2009.03.~2023.06.) 코람코자산신탁/준법감시인,감사팀장(2023.06.)	결격요건 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 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	60,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	940,000	72,602	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식수 : 보통주 1,000,000주
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			
2019. 12.05	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020. 02.28	증자	보통주	940,000	72,602	5,000	4,700,000,000	5,000,000,000	1566.7%

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
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.04.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)코람코 가치부가 형부동산 제2호위탁 관리모부 동산투자 회사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제25호	보통주	1,000,000			1,000,000		청약예외주 주	68,016
							(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

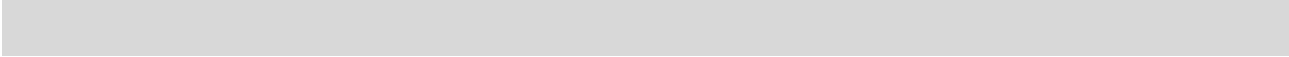
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.04.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.04.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,000,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	1	100.00%	1,000,000	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

- ① 회사는 상법 제462조 제1항에 따른 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 금전으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다.
- ③ 배당금은 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ④ 회사는 이익배당을 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑤ 배당금지청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기
당기순이익		-674,950,693	-126,954,097	-59,792,021	-55,667,076
상법상 이익배당한도		-17,408,885,972	-16,733,935,279	-16,606,981,182	-15,697,189,161
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-17,408,885,972	-16,733,935,279	-16,606,981,182	-15,697,189,161
당기감가상각비 등		16,547,189,161	16,547,189,161	16,547,189,161	16,547,189,161
배당가능이익		-861,696,811	-186,746,118	-59,792,021	850,000,000
배당금	보통주	0	0	0	850,000,000
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	850
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	1.25%
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	2.48%

※ 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 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.04.30 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	경남은행	50,000	4.80%	4.30%	1.00%	2	고정	갤러리아 센터시티
차입금	수협은행	20,000	4.80%	4.30%	1.00%	2	고정	갤러리아 센터시티
차입금	신한은행	8,500	4.80%	4.30%	1.00%	2	고정	갤러리아 센터시티
차입금	한국산업은행	100,000	4.80%	4.30%	1.00%	2	고정	갤러리아 센터시티
차입금	한화생명보험	30,000	4.90%	4.30%	1.20%	2	고정	갤러리아 센터시티
차입금	신용협동조합중앙회	3,000	4.80%	4.30%	1.00%	2	고정	갤러리아 센터시티
차입금	고창신용협동조합외 21개 단위신용조합(*)	27,000	4.80%	4.30%	1.00%	2	고정	갤러리아 센터시티

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

(*) 고창신용협동조합 외 21개 단위신용조합 : 금산비단신용협동조합, 대구대건신용협동조합, 대전교직원신용협동조합, 대전대덕신용협동조합, 대청신용협동조합, 둔산신용협동조합, 면곡신용협동조합, 무안신용협동조합, 서대구신용협동조합, 신탄진신용협동조합, 여수참조은신용협동조합, 영동중앙신용협동조합, 예산중부신용협동조합, 완도신용협동조합, 으뜸신용협동조합, 진산신용협동조합, 천안중앙신용협동조합, 태안신용협동조합, 태안우리신용협동조합, 팔공신용협동조합, 풀무신용협동조합

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	297,452	98.18	295,666	98.45	98.45	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	5,500	1.82	4,627	1.54	1.54	
기타 자산	2	0.00	17	0.01	0.01	
총계	302,955	100.00	300,311	100.00	100.00	0.00

※ 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

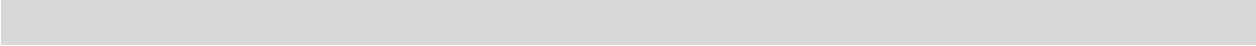
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	297,452	295,666			
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 갤러리아 센터시티	리테일	충남 천안시 서북구 불당동 1299	2020.11.23		2020.02.28	임대보증금 및 차입금 : 채권최고액 313,110,000원 (설정액기준_주석 16 (5) 참조)	일반	11,235.00	110,531.00	7,112.00	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 갤러리아 센터 시티	82,812	232,046		6,977			26,168		295,666	11,700	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 갤러리아 센터시티	110,530.73	110,530.73	100.00%	1



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)

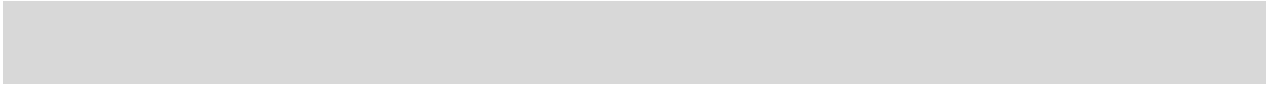
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	5,500	2	
보통예금	수협은행	변동	0	4,625	



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	13	13	
그 밖의 기타자산	미수법인세환급액	4	4	



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	국민은행	변동	5,500	2
보통예금	수협은행	변동	0	4,625

4. 기타자산 변경내역

- 미수수익 : 전기 1,780,658원 -> 당기 12,538,604원 - 선급법인세 : 전기 709,890원 -> 당기 4,297,560원
--

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	7,176,069,864	99.46%	보증금 현재가치수익 포함
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	38,664,416	0.54%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		16	0.00%	잡이익
총 수 익		7,214,734,296	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 갤러리아 센터시티	7,176,069,864	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

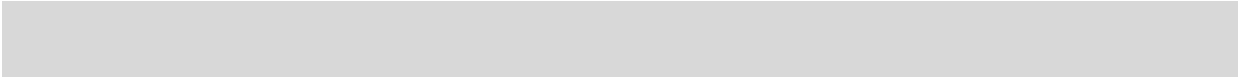
부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	갤러리아 센터시티	0		

--

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	국민은행	변동	5,605,456	16,254,071	
보통예금	수협은행	변동	0	3,207,558	
정기예금	신한은행	3.43	0	19,202,787	



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	2,661,125,740	33.73%	
	기타비용	435,327,614	5.52%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		4,793,231,635	60.75%	일반사무위탁수수료, 이자비용
총 비 용		7,889,684,989	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	갤러리아 센터시티	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	339,912,912	339,912,912			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	21,064,050	21,064,050			
자산보관수수료	7,000,000	7,000,000			
일반사무 위탁수수료	10,000,000				10,000,000
기타지급수수료	44,844,440	44,844,440			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	2,661,125,740	2,661,125,740			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	22,125,132	22,125,132			
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				

통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	381,080	381,080			



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)	(주)코람코자산신탁	취득금액의		%	해당없음		
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	계산방법 : ~ 2020년 2월 26일부터 2021년 10월 29 일까지의 운용보수 총 1,156백만원이며, 해당기간 내 약정기간마다 요율표에 따 라 약정한 운용보수 지급 ~ 2021년 10월 30일 부터 연평균투자잔 액의 연 1.0% 에 해당하는 금액을 일할 계산한 금액 (매일의 투자잔액을 연간 누 적하여 합한금액 연간 일수로 나눈금액) (매회계년도 초일부터 말일까지의 일할 계산) 지급시기 : "을"이 청구한 날로부터 5영업 일	339,912,912	1,155,501,667
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%	해당없음		
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	계산방법 : 연 2,000만원 지급시기 : 소유권등기 이전부터 개시하여 매 결산기 재무제표 승 인일로부터 7일이내			10,000,000	20,000,000	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	자산보관수수료(현금 등) : 연 1,400만원 지급시기 : 소유권등기 이전부터 개시하여 매 결산기 재무 제표 승인일로부터 7일이내			7,000,000	14,000,000	
자산보관회사	위탁보수	한국투자부동산신탁(주)	자산보관수수료(부동산) : 보수 없음.			0	0	
시설관리회사	위탁보수	(주)젠스타메이트	계산방법 : 매월 3,510,675원 지급시기 : 익월 10일 이전에 지급			21,064,050	10,000,000	
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							377,976,962	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기
당해회사수익률	(1.98)	(0.37)	(0.18)	(0.16)

- ※ 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

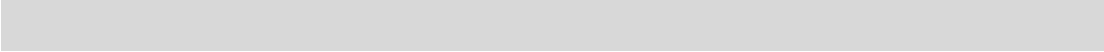
--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기	제 11 기	기말	기준일	2025.04.30	현재
전기	제 10 기	기말	기준일	2024.10.31	현재
회사명: 주식회사 코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사					(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기		제 10 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		4,644,114,060		5,502,127,590
1) 현금및현금성자산	4,627,277,896		5,499,637,042	
5) 미수수익	12,538,604		1,780,658	
11) 선급법인세	4,297,560		709,890	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		295,666,461,277		297,452,467,017
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	295,666,461,277		297,452,467,017	
토지	82,811,747,732		82,811,747,732	
건물	239,022,700,126		238,147,580,126	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(26,167,986,581)		(23,506,860,841)	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		300,310,575,337		302,954,594,607
1. 유동부채		2,583,241,214		240,687,047,086
5) 선수수익	352,139,724		352,139,724	
6) 미지급금	3,861,742		3,861,742	
7) 미지급비용	2,107,943,052		1,763,733,858	
9) 부가세예수금	119,296,696		180,449,714	
13) 유동성장기차입금	0		238,386,862,048	
2. 비유동부채		247,157,454,095		11,022,716,800
3) 장기차입금	236,154,360,093		0	
5) 비유동보증금	7,894,360,554		7,737,913,490	
9) 기타비유동부채	3,108,733,448		3,284,803,310	
부 채 총 계		249,740,695,309		251,709,763,886
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금		62,978,766,000		62,978,766,000
1) 주식발행초과금	62,978,766,000		62,978,766,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(17,408,885,972)		(16,733,935,279)
자 본 총 계		50,569,880,028		51,244,830,721
부 채 및 자 본 총 계		300,310,575,337		302,954,594,607



II. 손익계산서

당기 제 11 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

전기 제 10 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: 주식회사 코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기		제 10 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	3,588,034,932	7,176,069,864	3,588,034,932	7,176,069,864
2) 임대료수익	3,588,034,932	7,176,069,864	3,588,034,932	7,176,069,864
II. 영업비용	1,571,436,557	3,106,453,354	1,518,905,868	3,036,714,025
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	167,452,493	339,912,912	172,301,356	344,602,711
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	10,532,025	21,064,050	10,532,025	21,064,050
8) 자산보관수수료	3,441,989	7,000,000	3,500,000	7,000,000
9) 일반사무위탁수수료	4,917,127	10,000,000	5,000,000	10,000,000
10) 기타지급수수료	40,344,440	44,844,440	4,500,000	9,220,850
12) 투자부동산감가상각비	1,332,605,536	2,661,125,740	1,312,770,204	2,624,207,908
14) 세금과공과	11,822,187	22,125,132	10,293,443	20,586,886
29) 기타영업비용	320,760	381,080	8,840	31,620
III. 영업이익	2,016,598,375	4,069,616,510	2,069,129,064	4,139,355,839
IV. 영업외수익	36,248,092	38,664,432	3,236,446	5,605,461
1) 이자수익	36,248,085	38,664,416	3,236,443	5,605,456
10) 기타영업외수익	7	16	3	5
V. 영업외비용	2,644,294,855	4,783,231,635	2,136,341,378	4,271,915,397
1) 이자비용	2,644,294,855	4,783,231,635	2,136,341,378	4,271,915,397
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(591,448,388)	(674,950,693)	(63,975,868)	(126,954,097)
VII. 당기순이익(손실)	(591,448,388)	(674,950,693)	(63,975,868)	(126,954,097)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(591,448,388)	(674,950,693)	(63,975,868)	(126,954,097)
X I. 주당손익	(591)	(675)	(64)	(127)



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

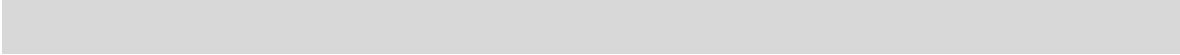
당기 제 11 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

전기 제 10 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: 주식회사 코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기		제 10 (전)기	
	처분예정일	2025.06.26	처분확정일	2024.12.27
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(17,408,885,972)		(16,733,935,279)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(16,733,935,279)		(16,606,981,182)	
2. 당기순이익(손실)	(674,950,693)		(126,954,097)	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(17,408,885,972)		(16,733,935,279)



IV. 현금흐름표

당기 제 11 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30
전기 제 10 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: 주식회사 코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 11 (당)기		제 10 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,566,109,854		2,756,459,314
1. 당기순이익(손실)		(674,950,693)		(126,954,097)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		7,405,692,959		6,890,517,849
이자수익	(38,664,416)		(5,605,456)	
이자비용	4,783,231,635		4,271,915,397	
감가상각비	2,661,125,740		2,624,207,908	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(256,258,295)		(69,077,117)
미수수익의 변동	(10,757,946)		(995,688)	
선급금의 변동	(3,587,670)		599,620	
선수수익의 변동	(176,069,862)		(176,069,862)	
미지급금의 변동			0	
미지급비용의 변동	(4,689,799)		46,611,256	
기타	(61,153,018)		60,777,557	
5. 이자의 지급		(3,947,038,533)		(3,943,632,777)
6. 이자의 수취		38,664,416		5,605,456
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(875,120,000)		(153,300,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(875,120,000)		(153,300,000)
투자부동산의 취득	875,120,000		153,300,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(2,563,349,000)		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		238,500,000,000		0
장기차입금의 차입	238,500,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(241,063,349,000)		0
장기차입금의 상환	238,500,000,000			
기타	2,563,349,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(872,359,146)		2,603,159,314
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(872,359,146)		2,603,159,314
VII. 기초 현금및현금성자산		5,499,637,042		2,896,477,728
VIII. 기말 현금및현금성자산		4,627,277,896		5,499,637,042



V. 자본변동표

당기제11기기말시작일2024.11.01종료일2025.04.30

전기제10기기말시작일2024.05.01종료일2024.10.31

회사명:주식회사 코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024년 05월 01일 (전기초)	5,000,000,000	62,978,766,000			-16,606,981,182			51,371,784,818
당기순손실					-126,954,097			-126,954,097
2024년 10월 31일 (전기말)	5,000,000,000	62,978,766,000			-16,733,935,279			51,244,830,721
2024년 11월 01일 (당기초)	5,000,000,000	62,978,766,000			-16,733,935,279			51,244,830,721
당기순손실					-674,950,693			-674,950,693
2025년 04월 30일 (당기말)	5,000,000,000	62,978,766,000			-17,408,885,972			50,569,880,028



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)

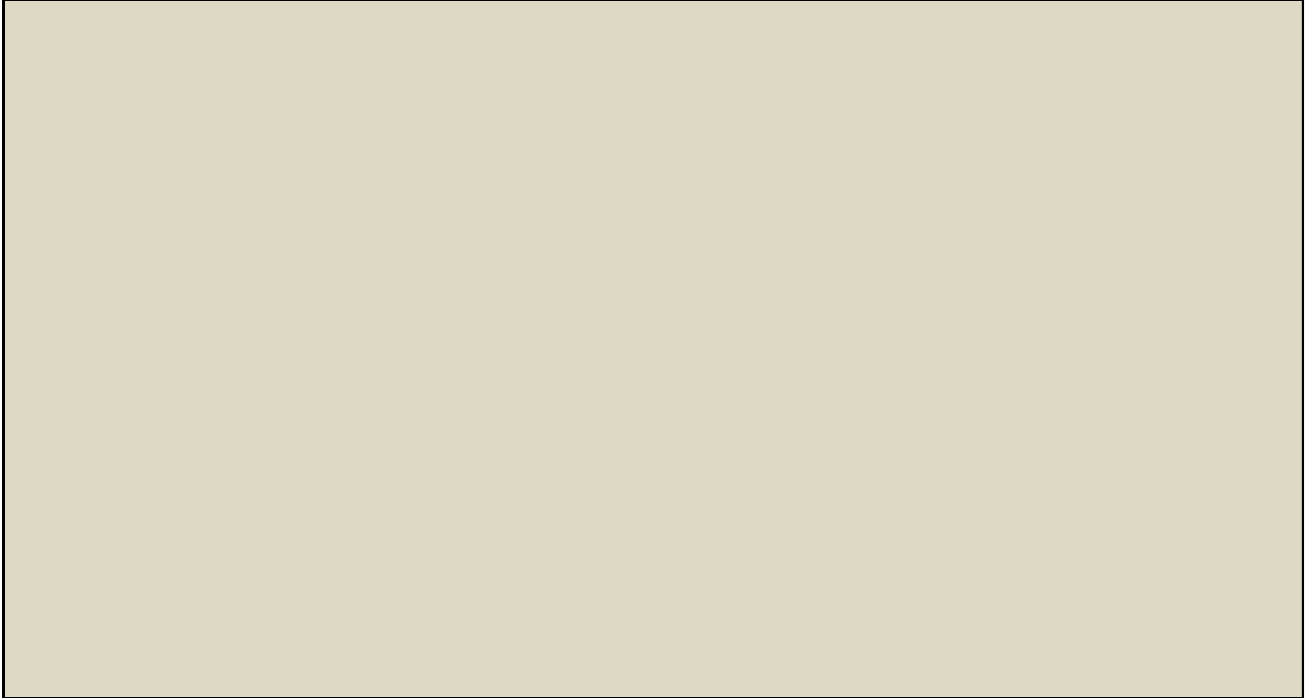
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 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



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 코람코가치부가형부동산제 2의 3호위탁관리자부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 12월 5일에 설립 되었으며, 2020년 1월 30일자로 대한민국 국토교통부에 등록되었습니다. 당사의 목 적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발 사업, 부동산의 임대차, 증권의매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권의 취득·관리 및 처분 등의 방법으로 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

구 분	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)코람코가치부가형부동산제 2호 위탁관리모부동산투자회사	보통주	1,000,000	100.00

당사는 부동산투자회사법에 따라 회사를 대표하고 업무를 총괄하는 법인이사 1인과 법인이사의 업무 집행을 감독하는 감독이사 2인을 두고 있습니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법에 따라 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁을 법인이사로 선임하고 있습니다.

당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 1층(삼성동, 아이콘삼성)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 11월 1일에 개시하여 4월 30일에 종료하고, 5월 1일에 개시하여 10월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 당사 설립등기일(2019년 12월 5일)부터 2020년 4월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

당사의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 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.

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

(2) 영업부문

당사는 기업회계기준서 제 1108 호 '영업부문'에 따른 보고부문이 단일부문으로 구성되어 있습니다.

(3) 현금및현금성자산

당사는 취득일로부터 만기일이 3 개월 이내인 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함됩니다.

(4) 비파생금융자산

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 상각후원가 측정 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 유의적으로줄이는 경우에는 최초 인식시점에 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만, 이러한 지정은 취소할 수 없습니다.

다음 회계정책은 금융자산의 후속측정에 적용합니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 이자 혹은 배당금 수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식합니다.
상각후원가 측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다.상각후원가는 손상차손에 의해 감소됩니다. 이자수익, 외화환산손익 및 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 제거에 따르는 손익도 당기손익으로 인식합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익, 외화환산손익과 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 기타순손익은 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

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 제 1115 호에서 정의된 계약자산

당사는 12 개월 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 30 일을 초과하는 경우에 유의적으로 증가한다고 가정합니다.

당사는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

- 채무자가 당사가 소구활동을 하지 않으며, 당사에겐 신용의무를 완전하게 이행하지 않을 것 같은 경우
- 금융자산의 연체일수가 90 일을 초과한 경우

전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실입니다.

12 개월 기대신용손실은 보고기간 말 이후 12 개월 이내(또는 금융상품의 기대 존속기간이 12 개월 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 가장 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 90 일 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 재무상태표 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 만기가된 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

① 분류 및 측정

모든 금융부채는 다음을 제외하고는 후속적으로 상각후원가로 측정되도록 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융부채. 파생상품부채를 포함한 이러한 부채는 후속적으로 공정가치로 측정합니다.

- 금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적 관여 접근법이 적용되는 경우에 생기는 금융부채. 이러한 금융부채는 주석 2.6 금융자산의 내용을 적용하여 측정합니다.

- 금융보증계약. 최초 인식시 공정가치로 측정되며, 이후에 이러한 계약의 발행자는 해당 계약을 후속적으로 다음 중 큰 금액으로 측정합니다.

- 기대신용손실에 따라 산정한 손실충당금

- 최초 인식금액에서 기준서 제 1115 호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액

- 시장이자율보다 낮은 이자율로 대출하기로 한 약정. 최초 인식 후에 이러한 약정의 발행자는 후속적으로 해당 약정을 다음 중 큰 금액으로 측정합니다.

- 기대신용손실에 따라 산정한 손실충당금

- 최초 인식금액에서 기준서 제 1115 호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액

- 기준서 제 1103 호를 적용하는 사업결합에서 취득자가 인식하는 조건부 대가
이러한 조건부 대가는 후속적으로 당기손익-공정가치로 측정합니다.

② 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로

변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

(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 내용연수 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 회사의 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) 수익

당사의 임대수익에 대해서 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 경우에 발생기준에 따라서 인식하고 있습니다.

(12) 금융수익과 비용

금융수익은 매도가능금융자산을 포함한 투자로부터의 이자수익, 배당수익, 매도가능금융자산처분손익, 당기손익인식금융상품의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차익을 포함하고 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

금융비용은 차입금에 대한 이자비용, 충당부채의 상각액, 부채로 분류되는 우선주에 대한 배당금, 당기 손익인식금융상품의 공정가치 변동, 당기손익으로 인식하는 위험회피수단의 평가차손을 포함하고 있습니다. 차입금에 대한 이자비용은 유효이자율법을 적용하여 기간의 경과에 따라 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(13) 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 순액으로결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다. 배당금 지급에 따라 추가적으로 발생하는 법인세비용이 있다면 배당금 지급과 관련한 부채가 인식되는 시점에 인식하고 있습니다.

(14) 주당이익

당사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(15) 이익준비금

당사는 부동산투자회사로서 "상법" 제 462 조제 1 항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100 분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 하며, 이 경우 "상법" 제 458 조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

3. 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
종 류	금융기관	당기말	전기말	인출제한내용
보통예금	(주)국민은행 등	4,627,278	5,499,637	-

4. 기타채권

당기말과 전기말 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미수수익	12,539	1,781

5. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	82,811,748	-	82,811,748
건물	232,045,963	(24,364,827)	207,681,136
기타의투자부동산	6,976,737	(1,803,160)	5,173,577
합계	321,834,448	(26,167,987)	295,666,461

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	82,811,748	-	82,811,748
건물	232,045,963	(22,044,367)	210,001,596
기타의투자부동산	6,101,617	(1,462,494)	4,639,123
합계	320,959,328	(23,506,861)	297,452,467

(3) 당기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	기타의투자부동산	합계
기초금액	82,811,748	210,001,596	4,639,123	297,452,467
취득액	-	-	875,120	875,120
감가상각비	-	(2,320,460)	(340,666)	(2,661,126)
기말금액	82,811,748	207,681,136	5,173,577	295,666,461

(전기)

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	기타의투자부동산	합계
기초금액	82,811,748	212,322,055	4,789,571	299,923,374
취득액	-	-	153,300	153,300
감가상각비	-	(2,320,460)	(303,747)	(2,624,207)
기말금액	82,811,748	210,001,595	4,639,124	297,452,467

(4) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
영업수익(*1)	7,176,070	7,176,070
영업비용(*2)	2,704,315	2,665,859

(*1) 영업수익은 전액 임대료수익입니다.

(*2) 영업비용은 부동산위탁관리비, 감가상각비 및 간주매출부가세 등으로 구성되어 있습니다.

(5) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	장부가액	공정가치(*)	장부가액	공정가치(*)
토지	82,811,748	96,387,000	82,811,748	132,665,000
건물	207,681,136	264,613,000	210,001,596	289,835,000
기타의투자부동산	5,173,577		4,639,123	
합계	295,666,461	361,000,000	297,452,467	422,500,000

(*) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 (주)태평양감정평가법인이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 공정가치측정에 사용된 가치평가방법은 거래사례비교방법 및 수익환원방법에 의한 평가액에 대하여 적절한 가중치를 부여하여 공정가치를 결정하였습니다. 수익방식에의한 수익환원방법은 예상 가능총수익 및 필요경비율 등을 반영하여 투자부동산으로부터 창출되는 순현금흐름을 위험조정할인율로 할인한 현재가치로 투자부동산의 공정가치를 측정합니다. 공정가치측정에 유의적이지만 관측가능하지 않은 주요 투입변수는 평당 임대료, 위험조정할인율, 필요경비율 등입니다.

(6) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산 전체에 대해 (주)한화갤러리아와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있습니다. 한편, 당기말과 전기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
1 년 이내	14,000,000	14,000,000
1 년 초과 5 년 이내	56,000,000	56,000,000
5 년 초과	67,666,667	74,666,667
합계	137,666,667	144,666,667

(7) 당기말 현재 당사의 건물은 한화손해보험(주)의 부보금액 357,405,152 천원의 패키지보험(연간보험료 75,671 천원으로 임차인 부담)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)경남은행 등 대주들에 총 286,200 백만원 한도의 근질권이 설정되어있습니다. 한편, 이외에 당사는 승강기사고배상보험, 가스사고배상책임보험에 가입되어 있습니다.

(8) 당사는 투자부동산에 대하여 운용리스이용자인 한화갤러리아(주)에 임차권 및 근저당권(채권최고액:

26,910 백만원)을 제공하고 있으며, 장기차입금과 관련하여 부동산담보신탁계약으로 우선수익권이 설정되어 있습니다(주석 16 참조).

6. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급금	3,862	3,862
미지급비용	2,107,943	1,763,734
합 계	2,111,805	1,767,596

7. 기타유동부채

당기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선수수익	352,140	352,140
부가세예수금	119,296	180,449
합 계	471,436	532,589

8. 장기차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	최종 만기일	상환방법	약정액	당기말	전기말
농업협동조합중앙회	-	-	만기일시	-	-	70,000,000
한화생명보험(주)				-	-	60,000,000
농협생명보험(주)				-	-	30,000,000
(주)신한은행				-	-	13,700,000
중소기업은행	-	-		-	-	42,800,000
농업협동조합중앙회				-	-	20,000,000
중소기업은행				-	-	2,000,000
경남은행				4.3	2027-02-27	50,000,000

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	최종 만기일	상환방법	약정액	당기말	전기말
수협은행				20,000,000	20,000,000	-
신한은행				8,500,000	8,500,000	-
한국산업은행				100,000,000	100,000,000	-
한화생명보험				30,000,000	30,000,000	-
신용협동조합중앙회				3,000,000	3,000,000	-
고창신용협동조합				2,300,000	2,300,000	-
금산비단신용협동조합				400,000	400,000	-
대구대건신용협동조합				3,000,000	3,000,000	-
대전교직원신용협동조합				700,000	700,000	-
대전대덕신용협동조합				1,000,000	1,000,000	-
대청신용협동조합				600,000	600,000	-
둔산신용협동조합				700,000	700,000	-
면곡신용협동조합				1,200,000	1,200,000	-
무안신용협동조합				1,000,000	1,000,000	-
서대구신용협동조합				3,000,000	3,000,000	-
신탄진신용협동조합				1,000,000	1,000,000	-
여수참조은신용협동조합				2,000,000	2,000,000	-
영동중앙신용협동조합				1,500,000	1,500,000	-
예산중부신용협동조합				700,000	700,000	-
완도신용협동조합				500,000	500,000	-
으뜸신용협동조합				1,000,000	1,000,000	-
진산신용협동조합				400,000	400,000	-
천안중앙신용협동조합				2,000,000	2,000,000	-
태안신용협동조합				500,000	500,000	-
태안우리신용협동조합				500,000	500,000	-
팔공신용협동조합				2,000,000	2,000,000	-
풀무신용협동조합				1,000,000	1,000,000	-
합 계				238,500,000	238,500,000	238,500,000
(-) 유동성장기차입금					-	(238,386,862)
(-) 현재가치할인차금					(2,345,640)	(113,138)
장기차입금 합계					236,154,360	-

(2) 당사는 장기차입금과 관련하여 주석 5 및 주석 16 에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 보험금수령권 및 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다.

9. 임대보증금

(1) 당기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
명목가액	11,700,000	11,700,000
(-) 현재가치할인차금	(3,805,639)	(3,962,087)
장부가액	7,894,361	7,737,913

(2) 당사는 임대보증금과 관련하여 주석 16 에서 설명하고 있는 바와 같이 투자부동산 을 담보로 제공하고 있습니다.

10. 자본금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1 주당 액면금액은 각각 100,000,000 주, 1,000,000 주 및 5,000 원입니다.

(2) 당기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	계
기초	1,000,000 주	5,000,000	62,978,766	67,978,766
증감	-	-	-	-
기말	1,000,000 주	5,000,000	62,978,766	67,978,766

(3) 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	계
기초	1,000,000 주	5,000,000	62,978,766	67,978,766
증감	-	-	-	-
기말	1,000,000 주	5,000,000	62,978,766	67,978,766

11. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 11(당)기2024 년 11 월 01 일부터2025 년 04 월 30 일까지

제 10(전기)2024 년 05 월 01 일부터2024 년 10 월 31 일까지

처리예정일2025 년 06 월 26 일

처리확정일2024 년 12 월 27 일

(단위: 원)				
과 목	당기		전기	
I. 미처리결손금		(17,408,885,972)		(16,733,935,279)
1. 전기이월미처리결손금	(16,733,935,279)		(16,606,981,182)	
2. 당기순손실	(674,950,693)		(126,954,097)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		(17,408,885,972)		(16,733,935,279)

12. 영업손익 및 금융손익

(1) 당기와 전기의 영업수익은 전액 임대료수익으로 구성되어 있습니다.

(2) 당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
PM fee	21,064	21,064
감가상각비	2,661,126	2,624,208
자산관리수수료	339,913	344,603
자산보관수수료	7,000	7,000
사무수탁수수료	10,000	10,000
지급수수료	44,844	9,221
세금과공과	3,376	-
간주매출부가세	18,749	20,587
기타비용	381	31
합계	3,106,453	3,036,714

(3) 당기와 전기의 금융수익 및 금융비용은 전액 이자수익과 이자비용으로 구성되어 있습니다.

(4) 당기와 전기의 기타수익 및 기타비용은 전액 잡이익과 잡손실로 구성되어 있습니다.

13. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

14. 주당손익

(1) 당기 및 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
가. 보통주 당기순이익	(674,950,693)	(126,954,097)
나. 가중평균유통보통주식수	1,000,000	1,000,000
다. 기본주당손익(가÷나)	(675)	(127)

(2) 당기와 전기 중 유통보통주식수의 변동이 없으므로, 가중평균유통보통주식수는 당기말과 전기말 현재 보통주식수와 동일합니다.

(3) 희석주당손익

당기와 전기에는 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익을 계산하지 않았습니다.

15. 현금흐름표

(1) 현금및현금성자산은 재무상태표와 현금흐름표상의 금액이 일치하게 관리되고 있습니다.

(2) 당기와 전기 중 현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 거래내용은 없습니다.

(3) 당기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 원)			
구 분	기초	재무현금흐름	기말
유동성장기차입금	238,500,000	(238,500,000)	-
장기차입금	-	238,500,000	238,500,000

(전기)

(단위: 원)			
구 분	기초	재무현금흐름	기말
유동성장기차입금	238,500,000	-	238,500,000

16. 우발채무 및 약정사항

(1) 책임임대차계약

당사는 한화갤러리아(주)(이하 "임차인")와 충청남도 천안시 서북구 공원로 227 에 소재한 갤러리아백화점 센터시티에 대해 2020 년 2 월 28 일부터 15 년간의 책임임대차계약을 체결하고 있습니다.

책임임대차 계약 상 관리비, 보험료 및 제세공과금 등은 임차인이 전액 부담하는 조건이며, 임차인이 당사의 부동산에 대한 자본적지출에 해당하는 금액을 선 부담하는 경우, 당사는 매년 15 억원씩 총 225 억원 한도에서 임차인에게 그 비용을 충당해주기로 약정하고 있습니다.

(2) 자산관리계약

당사는 주식회사 코람코자산신탁과 당사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 운용보수는 2020 년 2 월 26 일부터 2021 년 10 월 29 일까지 운용보수는 총 1,156 백만원이며, 해당기간 내 약정기간마다 요율표에 따라 약정한 운용보수를 지급하기로 하고 있습니다.

2021 년 10 월 30 일부터는 당사의 지배회사인 코람코가치부가형부동산제 2 호위탁관리모부동산투자회사(이하 "모리츠")의 존속기간까지 당사가 주식회사 코람코자산신탁에게 지급하는 운용보수는 해당 보수기간의 연평균 투자잔액(매일의 투자잔액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 연 1.0%에 해당하는 금액을 일

할 계산한 금액으로 하고, 당사의 존속기간이 연장된 경우 모리츠의 특별결의를 통해 운용보수를 결정합니다.

(3) 일반사무관리계약

당사는 주식회사 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무 및 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 20 백만원을 사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권주식회사와 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 연간 14 백만원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다. 또한 주식회사 한국투자부동산신탁과 부동산의 보관, 처분 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하였습니다.

(5) 담보제공내역

당기말 현재 부동산의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산	담보권	설정권자	설정금액	관련채무	관련채무금액
부동산담보신탁(*1)	우선수익권	한국산업은행 외 27 개 제 1 순위 우선수익자	286,200,000	장기차입금	238,500,000
토지 및 건물	임차권	한화갤러리아(주)	11,700,000	임대보증금	11,700,000
	근저당권	한화갤러리아(주)	15,210,000		

(*1) 당사의 토지와 건물은 한국투자부동산신탁(주)에 담보신탁되어 있습니다.

상기 부동산 외에 당사의 예금채권 및 보험금청구권에 대하여 대주단에게 근질권을 설정하였습니다.

17. 특수관계자와의 거래

(1) 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
(주)코람코가치부가형부동산제 2 호 위탁관리모부동산투자회사	지배회사
(주)코람코자산신탁	법인이사

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

(단위: 천원)					
특수관계자구분	회사명	과목	당기	전기	비고
법인이사	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	339,913	344,603	-

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

(단위: 천원)					
특수관계자구분	회사명	과목	당기말	전기말	비고
법인이사	(주)코람코자산신탁	기타지급채무	339,913	344,603	자산관리수수료

(*) 주석 16 에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 (주)코람코자산신탁과 자산관리계약을 체결하고 있습니다.

18. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당기말 현재 당사의 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	범주	과목	장부가액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,627,278	4,627,278
		기타채권	12,539	12,539
	합계		4,639,817	4,639,817
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	2,111,805	2,111,805
		임대보증금	7,894,361	7,894,361
		장기차입금	236,154,360	236,154,360
	합계		246,160,526	246,160,526

(2) 전기말 현재 당사의 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	범주	과목	장부가액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	5,499,637	5,499,637
		기타채권	1,781	1,781
	합계		5,501,418	5,501,418
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	1,767,596	1,767,596
		임대보증금	7,737,913	7,737,913
		유동성장기차입금	238,386,862	238,386,862
	합계		247,892,371	247,892,371

당사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(3) 금융상품 범주별 손익

당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	내역	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	38,664	5,605
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	4,783,232	4,271,915

(4) 공정가치 서열체계

1) 당사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치 측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당기말 현재 당사의 금융상품은 미수수익, 미지급비용, 장기차입금으로 모두 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열체계 공시에서 제외하였습니다.

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.

당기말과 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	4,627,278	5,499,637
기타채권	12,539	1,781
합 계	4,639,817	5,501,418

2) 유동성위험관리

당사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있으며, 당기말과 전기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내용은 다음과 같습니다. 금액은 이자지급액을 포함한 금액입니다.

(당기말)

(단위: 천원)				
구 분	1 년미만	1 년~5 년	5 년초과	합 계
기타지급채무	2,111,805	-	-	2,111,805
임대보증금	-	-	11,700,000	11,700,000
장기차입금	10,255,500	247,013,470	-	257,268,970
합 계	12,367,305	247,013,470	11,700,000	271,080,775

(전기말)

(단위: 천원)				
구 분	1 년미만	1 년~5 년	5 년초과	합 계
기타지급채무	1,767,596	-	-	1,767,596
임대보증금	-	-	11,700,000	11,700,000
유동성장기차입금	240,475,222	-	-	240,475,222
합 계	242,242,818	-	11,700,000	253,942,818

3) 시장위험

시장위험이란 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험을 의미

합니다. 시장가격 관리의 목적은 수익은 최적화하는 반면 수용가능 한 한계 이내로 시장위험 노출을 관리 및 통제하는 것입니다.

당사는 당기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

(2) 자본위험관리

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

당사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 순부채를 총자본으로나누어 산출하고 있으며, 당기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	금 액
부채총계	249,740,695
차감: 현금및현금성자산	(4,627,278)
순부채	245,113,417
자본총계	50,569,880
순부채비율	484.70%