

투 자 보 고 서

2024.04.01 부터 2024.06.21 까지

(제 12 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.08.01

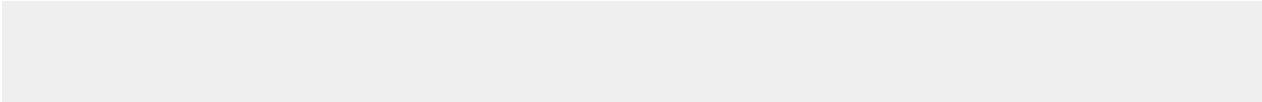
회 사 명 :	(주)코람코가치부가형부동산제2의2호위탁관리자부동산투자회사			
대 표 이 사 :	(주)코람코자산신탁			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 1층(삼성동, 골든타워)			
	(전화번호)	02-787-0051		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0062	성명	서진우 (인)
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0062	성명	서진우 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코람코가치부가형부동산제2의2호위탁관리자부동산투자회사
2) 설립일	2018.11.14
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 1층(삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.06.21 (단위: 원)
자산총계	43,600,839,550
부채총계	381,299,731
자본총계	43,219,539,819
자본금	5,000,000,000
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 1. 회사의 존립기간은 (주)코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사의 최초 유상증자에 따른 신주인수금액이 납입된 날로부터 7년이 도래하는 라)의 만료 2. 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. ① 주주총회의 해산결의 ② 합병 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑥ 설립 후 1년6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음.



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2018.11.14 창립총회 및 회사설립 (자본금 3억원)
- 2018.12.04 자산관리위탁계약, 자산보관위탁계약, 일반사무위탁계약 체결
- 2019.05.02 국토교통부 영업인가
- 2019.05.10 유상증자 (증자 후 자본금 50억)
- 2021.07.22 케이스퀘어 시티 리모델링 완료 및 사용승인
- 2024.03.28 케이스퀘어시티 매각
- 2024.05.09 주주총회에 결의에 의한 해산 (해산등기일 2024년 5월 19일)
- 2024.06.21 주주총회에 결의에 의한 청산 (청산등기일 2024년 6월 24일 동일폐쇄)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- 2023.08.31 매각추진계획 승인
- 2023.11.06 우선협상대상자 선정(CBRE, C&W) 및 양해각서 체결(퍼시픽자산운용)
- 2023.12.27 변경 양해각서 체결
- 2024.01.23 변경 양해각서 체결(2차)
- 2024.01.26 정관 변경
- 2024.05.09 주주총회에 결의에 의한 해산 (해산등기일 2024년 5월 19일)
- 2024.06.21 주주총회에 결의에 의한 청산 (청산등기일 2024년 6월 24일 동일폐쇄)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
청산인	(주)코람코 자산신탁	110111- 2395837	2001 설립 및 건설교통부 인가 2009 금융투자업(신탁업) 인가	결격사유 없음
청산감독인	김선영	1973.12.15	법무법인 한울	결격사유 없음
청산감독인	박준규	1982.06.06	신한회계법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

* 2024.05.09 주주총회의 결의로 해산에 따라 법인이사 (주)코람코자산신탁-> 청산인 (주)코람코자산신탁, 감독이사 김선영->청산감독인, 감독이사 박준규->청산감독인으로 변경됨.

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.06.21 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	940,000	74,149	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

주식매수선택권: 없음
의결권이 있는 주식수: 1,000,000주
의결권이 제한된 주식수: 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			
2018.11. 14	발기설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.05. 10	유상증자	보통주	940,000	74,149	5,000	4,700,000,000	5,000,000,000	1566.67%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.06.21 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)코람 코가치 부가형 제2호위 탁관리 모부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	보통주	1,000,000			1,000,000	
							(100.00%)			(100.00%)	

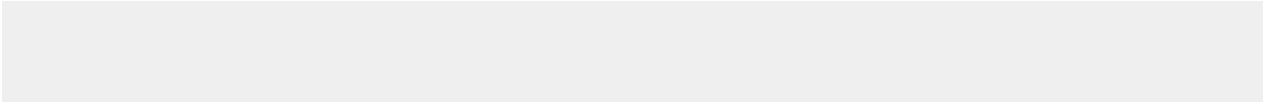
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.06.21 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.06.21 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%	
합계	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. 이경우 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, 지급 방법 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 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 12기	제 11기	제 10기	제 9기
당기순이익		398,325,517	76,484,049,430	-330,308,107	-984,978,524
상법상 이익배당한도		398,325,517	74,047,934,598	-287,308,107	125,782,043
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도		398,325,517	74,047,934,598	-287,308,107	125,782,043
당기감가상각비 등		4,007,906,977	4,007,906,977	2,436,114,832	500,000,000
배당가능이익		398,325,517	78,055,841,575	2,148,806,725	625,782,043
배당금	보통주	398,325,517	78,055,841,575	2,148,806,725	625,782,043

	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	398	78,056	2,149	626
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.85%	166.68%	4.56%	1.07%
연환산배당율		2.05%	401.35%	9.05%	2.15%

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적

된 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)

* 제11기 사업연도는 2023.11.01~2024.03.31 (152일)

* 제12기 사업연도는 2024.04.01~2024.06.21 (82일)

* 제12기 배당가능이익 : 부동산투자회사법상 이익배당한도 금액을 기록함

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	125,377	94.85			
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	6,700	5.07	43,584	99.96	99.96
기타 자산	112	0.08	16	0.04	0.04
총계	132,189	100.00	43,601	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

* 전기 부동산 125,377백만원은 소유 부동산의 매각대금임

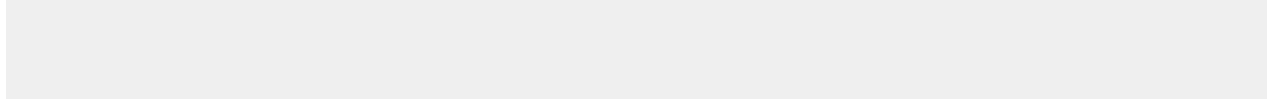
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

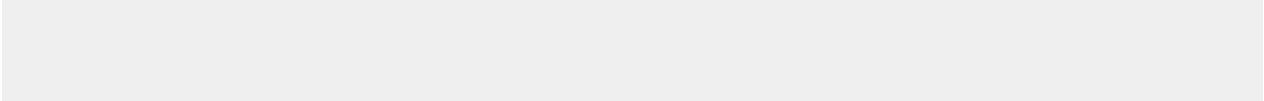
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

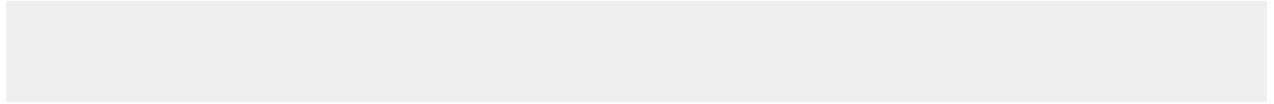
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

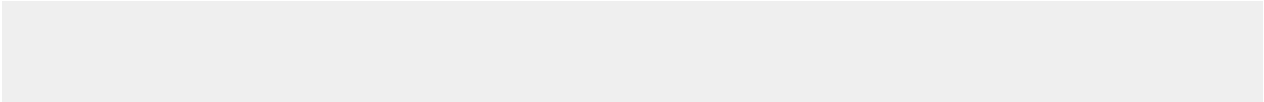
부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

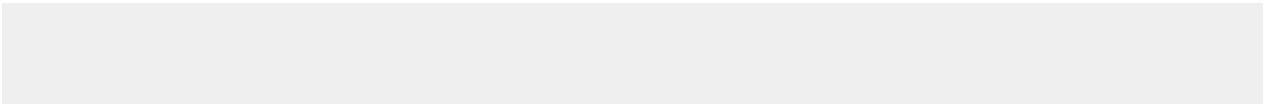
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

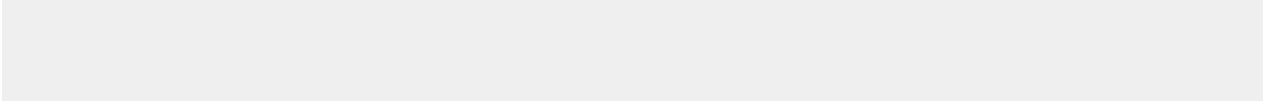
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	국민은행	변동	719		
MMDA	우리은행	변동	10,342	43,584	
MMDA	수협은행	3.20	1,183		
MMDA	수협은행	3.10	620		
MMDA	수협은행	3.10	1,052		
정기예금	수협은행	5.30	0		
정기예금	농협은행	3.93	1,162		
정기예금	수협은행	3.53	73,000		
정기예금	수협은행	3.55	42,000		
정기예금	농협은행	3.00	2,000		



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자 산	미수법인세환급액	16	16	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동	719	
MMDA	우리은행	변동	10,342	43,584
MMDA	수협은행	3.20	1,183	
MMDA	수협은행	3.10	620	
MMDA	수협은행	3.10	1,052	
정기예금	수협은행	5.30	0	
정기예금	농협은행	3.93	1,162	
정기예금	수협은행	3.53	73,000	
정기예금	수협은행	3.55	42,000	
정기예금	농협은행	3.00	2,000	

4. 기타 자산 변경내역

미수수익: (전기) 81,608,225 원 - > (당기) 0원
선급비용: (전기) 11,746,721원 - > (당기) 0원
미수법인세환급액 : (전기) 18,187,3700원 - (당기) 16,407,880원

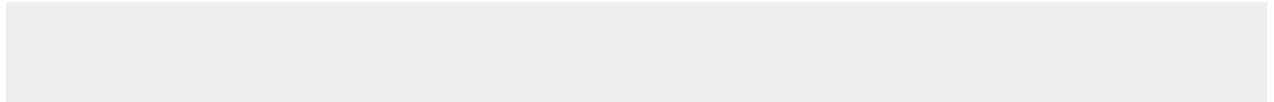
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	528,174,863	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		894	0.00%	잡이익
총 수 익		528,175,757	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

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

--

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

--

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

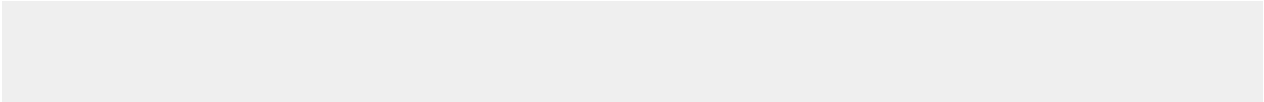
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

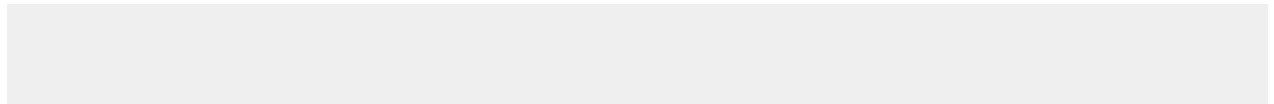
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

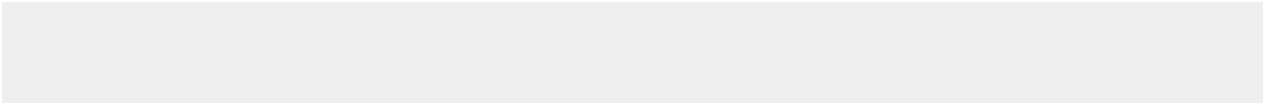
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	428,297	50,724	
MMDA	우리은행	변동	20,110,965	38,746,270	
MMDA	수협은행	3.20	12,599,287	6,391,278	
MMDA	수협은행	3.10	7,062,966	3,205,515	
MMDA	수협은행	3.10	13,390,382	14,146,342	
정기예금	수협은행	5.30	-195,885		
정기예금	농협은행	3.93	18,964,520	-21,478,416	중도해지
정기예금	수협은행	3.53	28,240,000	190,620,000	
정기예금	수협은행	3.55	16,339,726	291,756,164	
정기예금	농협은행	3.00	657,534	4,736,986	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

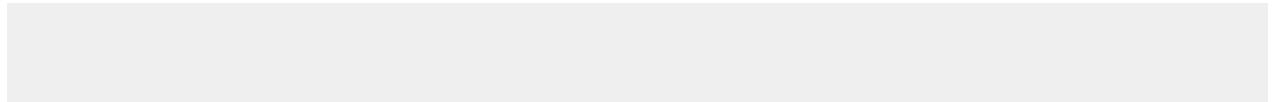


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용	5,561,920	45.18%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		6,750,005	54.82%	사무수탁수수료 +잡손실+기타비용
총비용		12,311,925	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

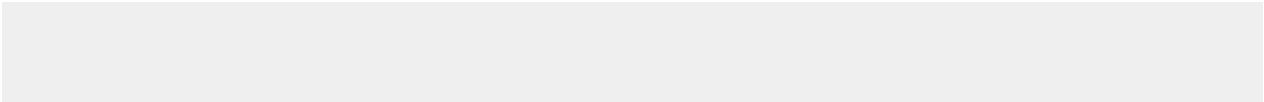


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

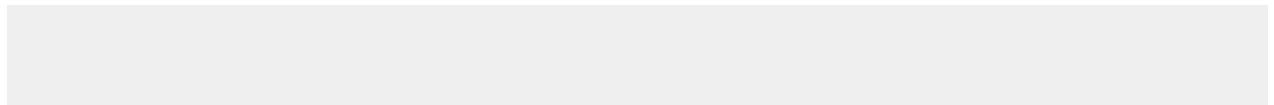
(단위 : 원)

구분	합계	케이스퀘어	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	3,600,000	3,600,000			
일반사무 위탁수수료	6,750,001				6,750,001
기타지급수수료	1,396,720	1,396,720			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	565,200	565,200			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		계산방법 : - 2020년 5월 08일부터 2021년 10월 29일까지의 운용보수 총 2,374백만원 약정기간마다 요율표에 따라 지급 - 2021년 10월 30일 부터 연평균투자자액의 연 1.0% (매일의 투자자액을 연간 누적하여 합한 금액 연간 일수로 나눈 금액) - 700억*1.0%/365*181일 (매회계년도 초일부터 말일까지의 일할 계산) 지급시기 : "을"이 청구한 날로부터 5영업일	0
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	연 3,000만원 결산기 재무제표 승인일로부터 7일 이내 지급	6,750,001
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	연 1,600만원 결산기 재무제표 승인일로부터 7일 이내 지급	3,600,000
시설관리회사	위탁보수	(주)젠스타메이트	PM : 월 10,000,000원 FM (맥서브) : 월 74,765,000원	0
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				10,350,001



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 12기	제 11기	제 10기	제 9 기
당해회사수익률	3.45	921.37	-1.40	-3.33

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

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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

* 제10기 누적개월수는 5개월, 제11기 누적개월수는 3개월임

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

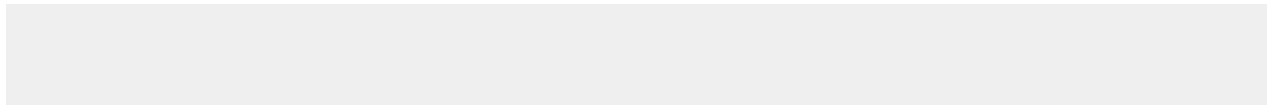
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

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

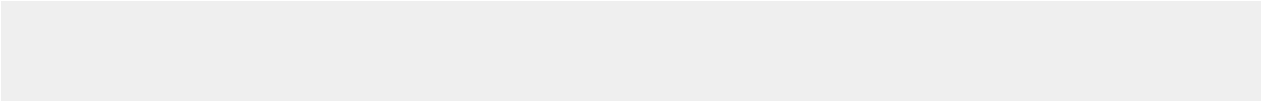
당기 제 12 기 기말 기준일 2024.06.21 현재

전기 제 11 기 기말 기준일 2024.03.31 현재

회사명: (주)코람코가치부가형부동산제2의2호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당)기 기말		제 11 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		43,600,839,550		132,188,744,428
1) 현금및현금성자산	43,584,431,670		130,915,253,746	
2) 단기금융상품			1,161,948,366	
5) 미수수익			81,608,225	
9) 선급비용			11,746,721	
11) 선급법인세	16,407,880		18,187,370	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		43,600,839,550		132,188,744,428
1. 유동부채		381,299,731		11,311,688,551
6) 미지급금	359,588,171		5,019,220,575	
9) 부가세예수금			6,292,467,976	
18) 기타유동부채	21,711,560			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		381,299,731		11,311,688,551
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금		41,829,121,279		41,829,121,279
1) 주식발행초과금	41,829,121,279		41,829,121,279	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-3,609,581,460		74,047,934,598
자 본 총 계		43,219,539,819		120,877,055,877
부 채 및 자 본 총 계		43,600,839,550		132,188,744,428



II. 손익계산서

당기 제 12 기 기말 시작일 2024.04.01 종료일 2024.06.21
전기 제 11 기 기말 시작일 2023.11.01 종료일 2024.03.31

회사명: (주)코람코가치부가형부동산제2의2호위탁관리자부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	2,824,125,248	7,299,895,530
2) 임대료수익			1,665,288,911	4,394,048,040
3) 관리비수익			945,742,873	2,457,136,856
7) 기타영업수익			213,093,464	448,710,634
II. 영업비용	12,311,921	12,311,921	7,170,290,814	9,660,079,082
6) 자산관리수수료(AMC수수료)			107,103,825	283,379,744
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)			150,657,748	421,774,180
8) 자산보관수수료	3,600,000	3,600,000	2,666,666	6,666,666
9) 일반사무위탁수수료	6,750,001	6,750,001	5,000,000	12,500,000
10) 기타지급수수료	1,396,720	1,396,720	527,954,400	532,726,760
12) 투자부동산감가상각비			603,734,731	1,571,792,145
14) 세금과공과			182,390,714	496,251,112
16) 보험료			4,121,884	10,893,550
17) 임차료			3,730,431,208	4,025,931,124
21) 수선유지비			56,698,642	125,038,492
23) 수도광열비			231,545,018	428,561,310
29) 기타영업비용	565,200	565,200	1,567,985,978	1,744,563,999
III. 영업이익	-12,311,921	-12,311,921	-4,346,165,566	-2,360,183,552
IV. 영업외수익	528,175,757	528,175,757	85,645,968,553	85,688,727,363
1) 이자수익	528,174,863	528,174,863	76,833,638	117,597,792
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)			85,565,262,150	85,565,262,150
10) 기타영업외수익	894	894	3,872,765	5,867,421
V. 영업외비용	4	4	4,637,480,850	6,844,494,381
1) 이자비용			1,377,281,749	3,584,295,274
10) 기타영업외비용	4	4	3,260,199,101	3,260,199,107
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	515,863,832	515,863,832	76,662,322,137	76,484,049,430
VII. 법인세비용(수익)	117,538,315	117,538,315		
VIII. 당기순이익(손실)	398,325,517	398,325,517	76,662,322,137	76,484,049,430
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	398,325,517	398,325,517	76,662,322,137	76,484,049,430
X I. 주당이익	398	398	76,662	76,484

*제11기 당기 최근 2개월 작성함 (2024.02.01~2024.03.31)

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 12 기 기말 시작일 2024.04.01 종료일 2024.06.21
전기 제 11 기 기말 시작일 2023.11.01 종료일 2024.03.31

회사명: (주)코람코가치부가형부동산제2의2호위탁관리자부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	처분예정일	2024.06.21	처분확정일	2024.05.09
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-3,609,581,460		74,047,934,598
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-4,007,906,977		-2,436,114,832	
2. 당기순이익(손실)	398,325,517		76,484,049,430	
III. 이익잉여금처분액		-398,325,517		-78,055,841,575
4. 배당금	398,325,517		78,055,841,575	
보통주현금배당금	398,325,517		78,055,841,575	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-4,007,906,977		-4,007,906,977

*제11기 처분예정일 잔여재산분배금 지급일임
* 당기 배당금 393,325,517원은 잔여재산분배시 지급함

IV. 현금흐름표

당기 제 12 기 기말 시작일 2024.04.01 종료일 2024.06.21
 전기 제 11 기 기말 시작일 2023.11.01 종료일 2024.03.31

회사명: (주)코람코가치부가형부동산제2의2호위탁관리자부동산투자회사 (단위 : 원)

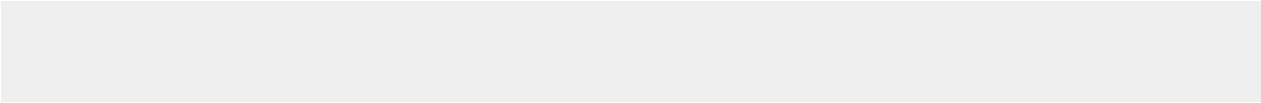
과목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-10,436,928,867		-748,585,446
1. 당기순이익(손실)		398,325,517		76,484,049,430
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		-78,813,829,553
이자수익			-117,597,792	
이자비용			3,584,295,274	
감가상각비			1,571,792,145	
투자부동산관련손실(이익)			-85,565,262,150	
기타			1,712,942,970	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-10,835,254,384		5,047,892,159
매출채권의 변동			83,066,141	
미수수익의 변동	81,608,225		-11,051,945	
선급비용의 변동	11,746,721		5,833,490,397	
선수수익의 변동			-1,382,417,926	
미지급금의 변동	-4,659,632,404		4,318,711,385	
미지급비용의 변동	21,711,560		-1,626,105,732	
예수금의 변동	-6,292,467,976		6,163,534,445	
보증금의 변동			-8,332,722,186	
기타	1,779,490		1,387,580	
5. 이자의 지급				117,597,792
6. 이자의 수취				-3,584,295,274
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		1,161,948,366		308,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		1,161,948,366		308,000,000,000
유형자산의 처분			307,000,000,000	
기타	1,161,948,366		1,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-78,055,841,575		-182,648,806,725
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-78,055,841,575		-182,648,806,725
장기차입금의 상환			180,500,000,000	
배당금의 지급	78,055,841,575		2,148,806,725	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-87,330,822,076		124,602,607,829
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-87,330,822,076		124,602,607,829
VII. 기초 현금및현금성자산		130,915,253,746		6,312,645,917
VIII. 기말 현금및현금성자산		43,584,431,670		130,915,253,746

V. 자본변동표

당기 제 12 기 기말 시작일 2024.04.01 종료일 2024.06.21
전기 제 11 기 기말 시작일 2023.11.01 종료일 2024.03.31

회사명: (주)코람코가치부가형부동산제2의2호위탁관리자부동산투자회사 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2023년 11월 01일 (제11기 기초)	5,000,000,000	41,829,121,279			-287,308,107		46,541,813,172
당기순이익					76,484,049,430		76,484,049,430
현금배당					-2,148,806,725		-2,148,806,725
2024년 03월 31일 (제11기 기말)	5,000,000,000	41,829,121,279			74,047,934,598		120,877,055,877
2024년 04월 01일 (제12기 기초)	5,000,000,000	41,829,121,279			74,047,934,598		120,877,055,877
당기순이익					398,325,517		398,325,517
현금배당					-78,055,841,575		-78,055,841,575
2024년 06월 20일 (제12기 잔여재산 분배금 지급전일 까지)	5,000,000,000	41,829,121,279			3,609,581,460		43,219,539,819



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

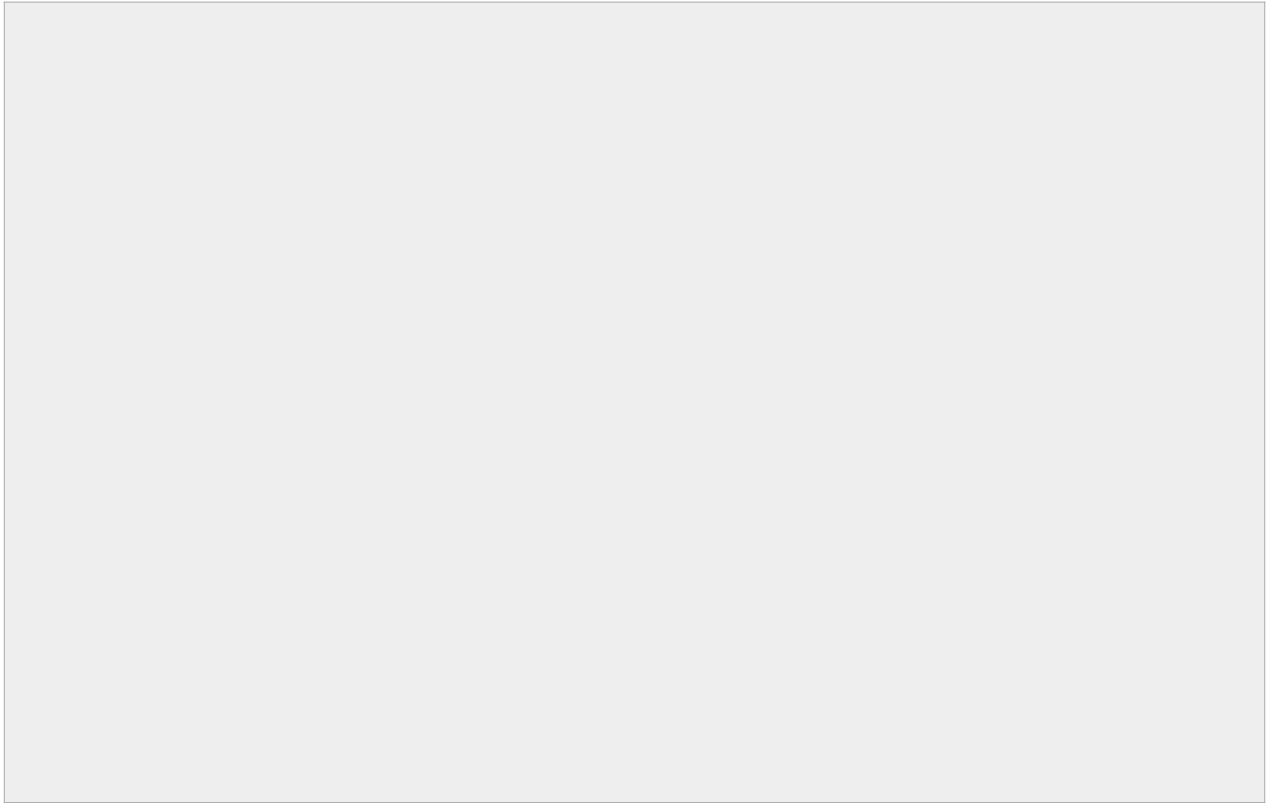
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



VI. 재무제표에 대한 주석

2024 년 06 월 21 일 청산으로 인해 당기말을 2024 년 6 월 20 일로 작성함.

1. 회사의 개요

주식회사 코람코가치부가형부동산제 2 의 2 호위탁관리자부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2018 년 11 월 14 일에 설립되었으며, 2019 년 5 월 2 일자로 대한민국 국토교통부에 등록되었습니다. 당사의 목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 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 2 호 위탁관리모부동산투자회사	보통주	1,000,000	100.00%

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

당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 1 층(삼성동, 골든타워)이며, 사업연도는 매 6 개월 단위(매년 11 월 1 일에 개시하여 4 월 30 일에 종료하고, 5 월 1 일에 개시하여 10 월 31 일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 당사 설립등기일(2018 년 11 월 14 일)에 개시하여 2019 년 4 월 30 일까지입니다. 또한, 당사는 제 11 기 사업연도를 2023 년 11 월 1 일부터 2024 년 3 월 31 일까지로, 제 12 기 사업연도를 2024 년 4 월 1 일부터 2024 년 10 월 31 일까지로하며, 제 13 기 및 그 이 후 사업연도는 매년 11 월 1 일부터 다음해 4 월 30 일까지 및 매년 5 월 1 일부터 같은 해 10 월 31 일까지로 한다.

한편, 회사는 당가 소유하고 있는 자산을 매각하여 주주총회 결의에 의한 해산을 2024 년 5 월 9 일 하였으며, 2024 년 6 월 21 일 주주총회 결의에 의한 청산을 하였습니다.

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

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 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 대부분을보유 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, 당사에게 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 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 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 채무상태표 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 대해서는매 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 제 3 자에게 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 측정할수 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, 당기손익인식금융상품의 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

2024 년 6 월 20 일과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
종 류	금융기관	당기말	전기말	인출제한내용
보통예금	(주)국민은행	43,584	718,596	-
MMDA	(주)우리은행	-	10,341,922	-
MMDA	(주)수협은행	-	2,854,736	-
정기예금	(주)수협은행	-	115,000,000	-
정기예금	(주)농협은행	-	2,000,000	-
합 계		43,584,431	130,915,254	

4. 단기금융상품

당기 중 단기금융상품 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
종 류	기초금액	취득액	처분액	기말금액	인출제한내용
정기예금	1,161,948	-	(1,161,948)	-	-

5. 기타채권

당기말과 전기말 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
기타채권		
매출채권	-	-
미수수익	-	81,608

6. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
유동항목		
선급비용	-	11,747
비유동항목		
장기선급비용	-	-
기타보증금	-	-

7. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무는 전액 미지급금 및 미지급비용으로 구성되어 있습니다.

8. 기타유동부채

당기말과 전기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
선수수익	-	-
부가세예수금	-	6,292,468
미지급법인세	21,711,560	-

9. 자본금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 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	41,829,121	46,829,121
증감	-	-	-	-
기말	1,000,000 주	5,000,000	41,829,121	46,829,121

(3) 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	계
기초	1,000,000 주	5,000,000	42,372,121	47,372,121
증감	-	-	(543,000)	(543,000)
기말	1,000,000 주	5,000,000	41,829,121	46,829,121

10. 영업손익, 기타손익 및 금융손익

(1) 당기와 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임대료수익	-	7,299,896
투자부동산처분이익	-	85,565,262
합계	-	92,865,158

(2) 당기와 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
PM fee	-	48,710
FM fee	-	373,064
임대대행수수료	-	1,713,588

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임차사지원비	-	4,025,931
수선유지비	-	125,038
수도광열비	-	428,561
임관리비	-	-
주차료	-	30,687
임원보수	-	-
감가상각비	-	1,571,792
임차자산개량권상각비	-	-
보험료	-	10,894
자산관리수수료	-	283,380
자산보관수수료	3,600,000	6,667
사무수탁수수료	6,750,001	12,500
지급수수료	1,396,720	532,727
세금과공과	-	480,332
간주매출부가세	-	15,919
기타비용	565,200	289
합계	12,311,921	9,660,079

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

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

11. 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 있는 바, 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.

12. 현금흐름표

(1) 현금및현금성자산은 재무상태표와 현금흐름표상의 금액이 일치하게 관리되고 있습니다.

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

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
선급비용 유동성대체	-	-
임대보증금 유동성대체	-	-

13. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 주식회사 코람코자산신탁과 당사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 운용보수는 2019 년 5 월 8 일부터 2021 년 10 월 29 일까지 총 2,374 백만원이며, 해당기간 내 약정기간마다 요율표에 따라 약정한 운용보수를 지급하기로 하고 있습니다.

2021 년 10 월 30 일부터는 당사의 지배회사인 코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사(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 일할 계산한 금액으로 하고, 당사의 존속기간이 연장된 경우 모리츠의 특별결의를 통해운용보수를 결정합니다.

(2) 일반사무관리계약

당사는 주식회사 국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무 및 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 30 백만원을 사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 연간 16 백만원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

14. 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	-	283,380	-

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

(단위: 천원)					
특수관계자구분	회사명	과목	당기말	전기말	비고
법인이사	(주)코람코자산신탁	기타지급채무	-	283,380	자산관리수수료

(*) 주석 13 에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 (주)코람코자산신탁과 자산관리계약을 체결하고 있습니다.