

투자보고서

2025.11.01 부터 2026.01.31 까지

(제 22 기 1 분기)

2026.03.12

회사명 :	주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사		
대표이사 :	주식회사 코람코자산신탁		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511,4층(삼성동,아이콘삼성)		
	(전화번호)	02-787-0051	
	(홈페이지)	www.koramco.com	
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)
	(전화번호)	02-787-0061	성명 서승환
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)
	(전화번호)	02-787-0061	성명 서승환



서승환

서승환

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	주식회사 코람코가치투자제4 의3호위탁관리자부동산투자회 사	
(2) 설립일	2015.08.20	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511,4층(삼성동,아이콘삼성)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.01.31	2025.10.31
자산총계	72,106,334,355	73,110,549,558
부채총계	58,528,578,376	58,617,233,137
자본총계	13,577,755,979	14,493,316,421
자 본 금	5,920,000,000	5,920,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/>)
	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
	(나) 기타	

(6) 비교

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



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	71,040	97.17%	70,782	98.16%	98.16%	98.16%	
부동산	71,040	97.17%	70,782	98.16%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	1,982	2.71%	1,261	1.75%	1.75%	1.75%	
기타 자산	88	0.12%	63	0.09%	0.09%	0.09%	
총계	73,111	100.00%	72,106	100.00%	100.00%	100.00%	

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

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

3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(2) 임대주택 관련 사항

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

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



나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 케이스퀘어 흥대	오피스	서울특별시 마포구 양화로 161 (동교동)	1995.12.29		2016.03.31	장기차입금 : 51,795,000,000 원 (근저당권 : 63,354,000,000 원) 임대보증금 : 5,045,331,000원 (경방, 신한벽지) (근저당권1) : 5,120,785,000 원	일반	1,694	10,993	990	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

1) 보고기간 말 현재 임대보증금 중 근저당권이 설정된 금액은 5,045,331,000원임
 * 2017.07월 리모델링 1차 공사 완료, 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		17,124			7,640	13	70,727	5,931	일반



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 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



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

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

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(분기말 현재 기준)



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

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

* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

- * 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- * 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- * 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

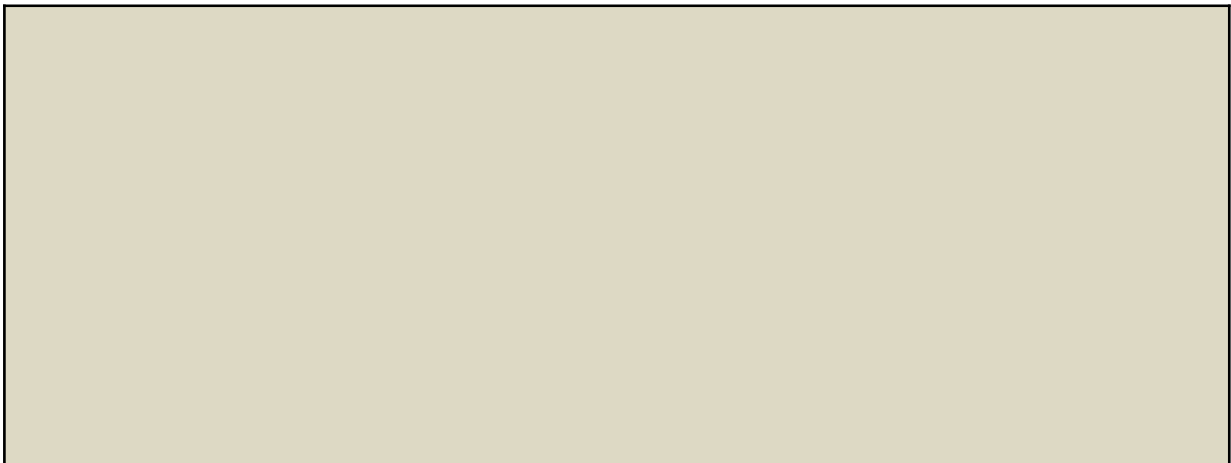
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	우리은행	변동금리	1,446	725	운영계좌
보통예금	우리은행	변동금리	22	22	본점계좌
정기예금	수협은행	3.60%	468	468	질권설정
정기예금	수협은행	3.60%	46	46	질권설정



마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	10	10	
그 밖의 기타자산	선급비용	49	49	
그 밖의 기타자산	선급법인세	4	4	

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



2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

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

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.01.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	우리은행	40,045	4.37%	4.37%	0.00%	2024.04.01	2026.04.01	고정	케이스퀘어 흥대
차입금	우리은행	7,750	4.74%	4.74%	0.00%	2024.04.01	2026.04.01	고정	케이스퀘어 흥대
차입금	우리은행	4,000	4.58%	4.58%	0.00%	2024.04.01	2026.04.01	고정	케이스퀘어 흥대

※ 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.

2. 주식 현황

가. 자본금 변동 현황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2015.08.20	설립자 본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2015.10.29	유상증 자	보통주	78,022	32,042	5,000	390,110,000	890,110,000	78.02%
2016.03.29	유상증 자	보통주	205,978	32,042	5,000	1,029,890,000	1,920,000,000	115.70%
2016.03.29	유상증 자	종류주	800,000	25,000	5,000	4,000,000,000	5,920,000,000	208.33%

나. 공모 관련사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	O
30% 이상 공모충족일	2017.05.02

다. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
종류주	2017.0 7.05	2017.0 7.05	2017.0 7.06	2017.0 7.06	25,000	507,429	-	-		

3종 종류주에 대한 공모 진행

3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.01.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
(주)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	제26호	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

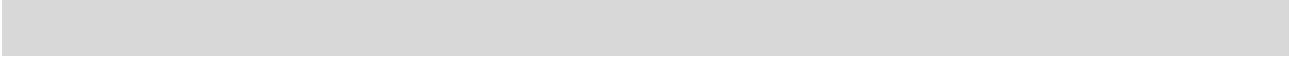
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.01.31 현재 】

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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.01.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	2	66.67%	800,000	67.57%	
주요주주	1	33.33%	384,000	32.43%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	공모주주
기타주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합계	3	100.00%	1,184,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	0.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

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

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 21 기	제 20 기	제 19 기	제 18 기
당기순이익		805,306,044	774,967,052	756,379,609	1,022,198,313
상법상 이익배당한도		-5,658,279,115	-5,202,891,143	-4,735,751,622	-3,503,732,982
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-5,658,279,115	-5,202,891,143	-4,735,751,622	-3,503,732,982
당기감가상각비 등		6,966,184,099	6,472,021,147	5,977,858,195	5,492,131,231
배당가능이익		1,307,904,984	1,269,130,004	1,242,106,573	1,988,398,249
배당금	보통주	644,126,530	616,630,090	588,554,661	601,391,233
	종류주	655,342,466	644,063,926	653,551,912	647,041,694
주당 배당금	보통주	1,677	1,605	1,533	1,566
	종류주	819	805	817	809
배당수익률		6.45%	6.26%	6.16%	6.20%
연환산배당률		12.79%	12.62%	12.23%	12.42%

※ 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)

* 산출근거자료

(단위 : 원)

구분	제 21 기	제 20 기	제 19 기	제 18 기
----	--------	--------	--------	--------

기수시작일	2025.05.01	2024.11.01	2024.05.01	2023.11.01
기수종료일	2025.10.31.	2025.04.30	2024.10.31	2024.04.30
사업일수	184	181	184	182
당기 감가상각비	494,162,952	494,162,952	485,726,964	485,726,964
전기이전 감가상각비 초과배당누적액	6,472,021,147	5,977,858,195	5,492,131,231	5,006,404,267
기초납입자본금	20,151,595,536	20,151,595,536	20,151,595,536	20,151,595,536
기말납입자본금	20,151,595,536	20,151,595,536	20,151,595,536	20,151,595,536

※ 납입자본금은 액면가액이 아닌 발행가액을 기준으로 하여 적용

-
종
류
주
및
보
통
주
의
배
당
에
관
한
사
항

(단위 : 원, %)

구분	제 21 기	제 20 기	제 19 기	제 18 기
(종류주) 배당금총액	655,342,466	653,551,912	647,041,694	655,342,466
(종류주) 배당수익율	-	-	-	-
(종류주) 연환산배당율	-	-	-	-
(보통주) 배당금총액	644,126,530	588,554,661	601,391,233	847,328,819
(보통주) 배당수익율	-	-	-	-
(보통주) 연환산배당율	-	-	-	-
(종류주) 기초납입자본금				
(종류주) 기말납입자본금				

(보통주) 기초납입자본금				
(보통주) 기말납입자본금				

※ 납입자본금은 액면가액이 아닌 발행가액을 기준으로 하여 적용

-
자
산
의
평
가
손
실
(
직
전
사
업
연
도
까
지
누
적
된
평
가
손
실
포
함
)
에
관
한
사
항

관련 개정일

2024.02.20

구분	제 21 기	제 20 기	제 19 기	제 18 기
자산의 평가손실 제외 해당 여부	해당	해당	해당	해당
자산의 평가손실 금액	0	0	0	0

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	1,281,698,500	83.05%	
	관리수익	213,704,472	13.85%	
	기타수익	44,234,999	2.87%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	3,701,392	0.24%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		55	0.00%	잡이익
총 수 익		1,543,339,418	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



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

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

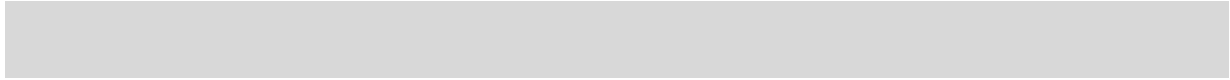
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



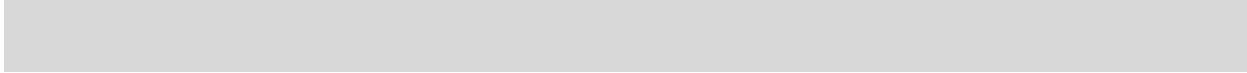
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 케이스퀘어 홍대	1,281,698,500	100.00%		



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 케이스퀘어 홍대	213,704,472	100.00%	



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

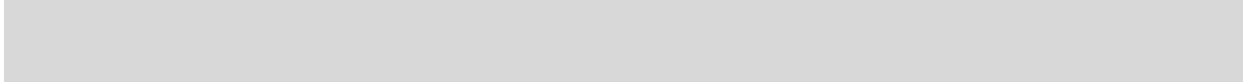
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	변동금리	319,432	327,125	운영계좌
보통예금	우리은행	변동금리	5,465	5,483	본점계좌
정기예금	수협은행	3.60%	2,833,629	3,066,986	질권설정
정기예금	수협은행	3.60%	278,835	301,798	질권설정
정기예금	농협	3.37%	199,734	0	

※ 전분기: 21기 1분기(25.05.01~25.07.31), 당분기: 22기 1분기(25.11.01~26.01.31)

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1 기타영업수익	44,234,999	100.00%	



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	-	0.00%	
	기타비용	557,758,041	48.11%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		601,672,823	51.89%	
총 비용		1,159,430,864	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 22 기 1 분 기	제 21 기 2 분 기	제 21 기 1 분 기	제 20 기 2 분 기
당해회사수익률	7.84	8.15	7.78	7.84

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일

경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 22 기 1 분기 기준일 2026.01.31 현재
 전기 제 21 기 기말 기준일 2025.10.31 현재

회사명: 주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 22 기 1 분기		제 21 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		1,324,240,743		2,070,291,519
1) 현금및현금성자산	746,975,706		1,468,207,830	
2) 단기금융상품	514,049,400		514,049,400	
5) 미수수익	9,963,516		6,634,728	
9) 선급비용	48,891,531		77,095,511	
11) 선급법인세	4,360,590		4,304,050	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		70,782,093,612		71,040,258,039
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	70,727,173,476		70,974,254,952	
토지	51,145,434,541		51,145,434,541	
건물	27,179,131,355		27,179,131,355	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(7,640,178,338)		(7,396,954,856)	
기타(유형자산-건물)	(28,920,000)		(29,280,000)	
기타유형자산	84,359,900		84,359,900	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(12,653,982)		(8,435,988)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	54,920,136		66,003,087	
자산 총 계		72,106,334,355		73,110,549,558
1. 유동부채		52,597,719,776		52,686,374,537
6) 미지급금	557,773,006		645,790,238	
7) 미지급비용	195,560,335		195,547,334	
8) 예수금	49,386,435		50,036,965	
13) 유동성장기차입금	51,795,000,000		51,795,000,000	
2. 비유동부채		5,930,858,600		5,930,858,600
5) 비유동보통증금	5,930,858,600		5,930,858,600	
부 채 총 계		58,528,578,376		58,617,233,137
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)		(6,573,839,557)		(5,658,279,115)
자 본 총 계		13,577,755,979		14,493,316,421
부 채 및 자 본 총 계		72,106,334,355		73,110,549,558

기타(유형자산-건물) : 정부보조금

2. 손익계산서

당기 제 22 기 1 분기 시작일 2025.11.01 종료일 2026.01.31
 전기 제 21 기 1 분기 시작일 2025.05.01 종료일 2025.10.31

회사명: 주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 22 기 1 분기		제 21 기 1 분기	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,539,637,971	1,539,637,971	1,507,669,110	1,507,669,110
2) 임대료수익	1,281,698,500	1,281,698,500	1,237,776,000	1,237,776,000
3) 관리비수익	213,704,472	213,704,472	210,527,856	210,527,856
7) 기타영업수익	44,234,999	44,234,999	59,365,254	59,365,254
II. 영업비용	578,434,652	578,434,652	549,237,226	549,237,226
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	101,925,000	101,925,000	101,925,000	101,925,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	81,982,300	81,982,300	74,617,600	74,617,600
8) 자산보관수수료	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000
9) 일반사무위탁수수료	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
10) 기타지급수수료	16,174,511	16,174,511	16,002,311	16,002,311
11) 유형자산감가상각비	247,081,476	247,081,476	247,081,476	247,081,476
14) 세금과공과	49,043,428	49,043,428	36,552,186	36,552,186
16) 보험료	2,327,946	2,327,946	2,335,006	2,335,006
23) 수도광열비	71,647,891	71,647,891	62,463,047	62,463,047
29) 기타영업비용	2,100	2,100	10,600	10,600
III. 영업이익	961,203,319	961,203,319	958,431,884	958,431,884
IV. 영업외수익	3,701,447	3,701,447	3,637,149	3,637,149
1) 이자수익	3,701,392	3,701,392	3,637,095	3,637,095
10) 기타영업외수익	55	55	54	54
V. 영업외비용	580,996,212	580,996,212	581,285,742	580,994,213
1) 이자비용	580,996,212	580,996,212	580,994,213	580,994,213
10) 기타영업외비용			291,529	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	383,908,554	383,908,554	380,783,291	381,074,820
VII. 당기순이익(손실)	383,908,554	383,908,554	380,783,291	381,074,820
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	383,908,554	383,908,554	380,783,291	381,074,820
X I. 주당손익	324	324	322	322

3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

4. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석10. 특수관계자와의 거래 주석참고

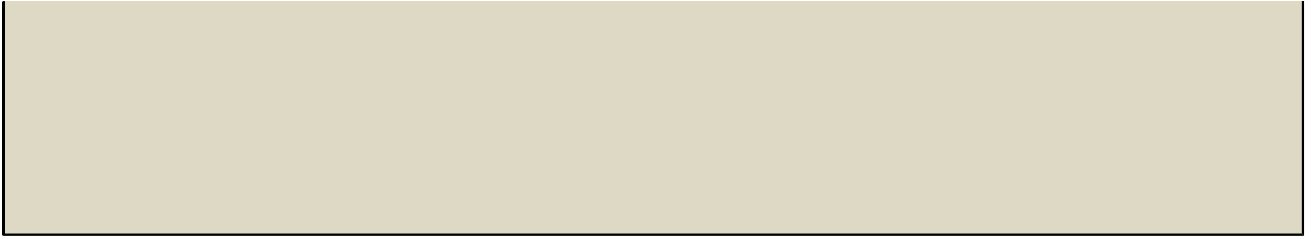
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항



주식

제 22 (당) 기 분기 2026년 01월 31일 현재

제 21 (전) 기 2025년 10월 31일 현재

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산 투자회사법에 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. 이에 따라 당분기말 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 코크랩케이스퀘어위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사로 변경하였습니다. 또한, 당사의 자산관리회사와 자산보관회사는 2022년 9월 29일자 임시주주총회 결의에 의거하여 동 일자로 (주)코람코자산신탁과 자산관리위탁계약변경계약을, 엔에이치투자증권(주)와 자산보관계약을 각각 체결하였으며, 각 계약의 효력발생일은 변경인가를 받은 2022년 11월 14일입니다.

당분기말 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 있습

니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법에 따라 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁을 법인이사로 선임하고 있습니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 분기재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 30년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

한편, 당사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련한 금융비용을 자본화하는 회계방침에 따라 유형자산의 매입 등을 위하여 사용한 차입금에 대한 금융비용을 유형자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

(3) 법인세회계

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 것으

로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당
 당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당분기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금은 다음과 같습니다.

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

4. 유형자산

(1) 당분기와 전분기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

① 당분기

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각	기말
토지	51,145,435	-	-	51,145,435
건물	19,752,896	-	(242,863)	19,510,033
시설장치	75,924	-	(4,218)	71,706
합 계	70,974,255	-	(247,081)	70,727,174

② 전분기

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각	기말
토지	51,145,435	-	-	51,145,435
건물	20,238,623	-	(242,863)	19,995,760
시설장치	-	84,360	(4,218)	80,142
합 계	71,384,058	84,360	(247,081)	71,221,337

5. 주요 보험가입현황

당분기말 현재 당사의 건물은 흥국화재해상보험(주)의 부보금액 47,262,565천원의 재산종합보험(연간 보험료 8,382천원)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 유동성장기차입금과 관련하여 (주)우리은행에 47,262,565 천원의 질권이 설정되어 있습니다. 한편, 이외에 당사는 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공자산 등

당분기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	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	(주)우리은행	48,054,000	유동성장기차입금	40,045,000
	4순위 근저당권	(주)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

당분기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

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

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

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

구분	당분기말		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

당분기말 및 전기말 현재 당사의 자본잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

구분	당분기말	전기말
주식발행초과금	14,231,596	14,231,596

(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.

구분	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.

(4) 당분기말 현재 금융기관과 체결한 약정사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
금융기관	약정내용	약정한도액	미사용액
우리은행	당좌대출	905,000	905,000

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당분기말 현재 당사의 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

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

(단위: 천원)				
특수관계자구분	회사명	계정과목	당분기	전분기
법인이사	(주) 코람코자산신탁	자산관리수수료	101,925	101,925
기타 특수관계자	(주)경방	임대수익	750,960	729,087
		기타수익	34,955	51,729
		부동산관리용역비	81,982	74,618

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

(단위: 천원)				
특수관계자구분	회사명	계정과목	당분기말	전기말
법인이사	(주)코람코자산신탁	미지급금	101,925	203,850
기타 특수관계자	(주)경방	임대보증금	4,668,060	4,668,060
		미지급금	415,040	410,568

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. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당분기와 전분기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당분기	전분기
감가상각비	247,081	247,081
세금과공과금	44,359	31,918