

투자보고서

2024.11.01 부터 2025.04.30 까지

(제 14 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 코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부 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)	차장
	(전화번호)	02-2251-0061	성명	서승환
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-2251-0061	성명	서승환



서승환

서승환

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	주식회사 코람코가치부가형 부동산제2의1호위탁관리자 부동산투자회사
(2) 설립일	2018.07.25
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 아이콘삼성)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.04.30 (단위: 원)
자산총계	220,436,535,563
부채총계	193,269,324,286
자본총계	27,167,211,277
자 본 금	5,146,300,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	(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

(6) 비고	해당사항없음
--------	--------

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

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

(2) 투자대상

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	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· 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

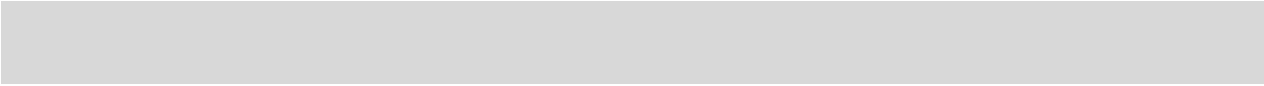
(5) 주주관련 사항

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 자산취득 일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2018.07.24 발기인총회 개최 및 회사설립(보통주 60,000주, 자본금 300,000,000원)
 - 2018.08.03 자산관리 위탁계약 체결(㈜코람코자산신탁)
 - 자산보관 위탁계약 체결 (흥국생명보험㈜)
 - 사무관리 위탁계약 체결 (㈜국민은행)
 - 2018.10.25 국토교통부 영업인가
 - 2018.10.26 자산관리 위탁계약 변경 체결(㈜코람코자산신탁)
 - 2018.11.01 1차 유상증자(보통주 959,860주, 증자 후 자본금 5,099,300,000원)
 - 2018.11.01 토지 매매계약금 지급(50억원)
 - 2019.09.28 2차 유상증자(보통주 9,400주, 증자 후 자본금 5,146,300,000원)
 - 2019.09.30 토지 매매잔금 지급(1,400억원)
 - 2022.04.25 케이스퀘어 강남II 사용승인 완료
 - 2024.06.28 사무관리 변경계약 체결((주)케이비펀드파트너스)
 - ((주)국민은행 펀드서비스부가 (주)케이비펀드파트너스로 물적분할함에 따른 변경계약 체결))
 - 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 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- 2023.09.05 매각추진계획 승인
- 2023.11.03 매각자문사 선정 및 계약체결 승인

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 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	1,019,860	5,000	5,000	
기명식	보통주	9,400	6,904,330	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 1,029,260주

- 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 액면가 액			
2018. 07.25	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2018. 11.01	유상 증자	보통주	959,860	5,000	5,000	4,799,300,000	5,099,300,000	1599.8%
2019. 09.28	유상 증자	보통주	9,400	6,904,330	5,000	47,000,000	5,146,300,000	0.9%

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/ 외국 인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식 의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)코람코가 치부가형부 동산제2호위 탁관리모부 동산투자회 사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제25호	보통주	1,029,260			1,029,260		청약예외 주주	28,620
							(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%	1,029,260	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	1	100.00%	1,029,260	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.

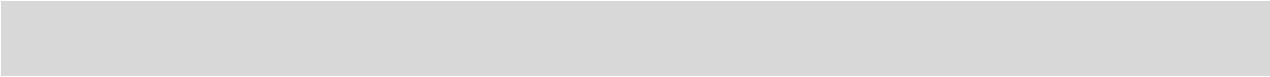
2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 14 기	제 13 기	제 12 기	제 11 기
당기순이익		1,183,721,440	1,105,641,131	1,409,048,039	1,173,563,682
상법상 이익배당한도		-1,423,298,483	-738,563,441	34,690,202,181	30,076,538
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-1,423,298,483	-738,563,441	34,690,202,181	30,076,538
당기감가상각비 등		3,276,298,483	2,757,019,923	2,294,204,572	1,718,845,858
배당가능이익		1,853,000,000	2,018,456,482	36,984,406,753	1,748,922,396
배당금	보통주	1,853,000,000	2,018,456,482	36,984,406,753	1,748,922,396
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	1,800	1,961	35,933	1,699
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		6.46%	6.97%	79.21%	2.72%
연환산배당율		13.04%	13.86%	159.29%	5.40%

-
- ※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익
- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
 - ※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함
 - ※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
 - ※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등
 - ※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수
 - ※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산
 - ※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.04.30 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	농협은행(주)	62,000	4.60%	4.60%	0.00%	2	기준금리 +1.2%	케이스퀘어강남II
차입금	(주)신한은행	58,000	4.60%	4.60%	0.00%	2	기준금리 +1.2%	케이스퀘어강남II
차입금	(주)우리은행	50,000	4.60%	4.60%	0.00%	2	기준금리 +1.2%	케이스퀘어강남II
차입금	(주)하나은행	10,000	4.60%	4.60%	0.00%	2	기준금리 +1.2%	케이스퀘어강남II

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



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	207,978	94.15	207,403	94.09	94.09	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	8,839	4.00	9,323	4.23	4.23	
기타 자산	4,075	1.84	3,711	1.68	1.68	
총계	220,891	100.00	220,437	100.00	100.00	0.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주 발행으로 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

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	207,978	207,403			
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 케이스퀘어강남II	오피스		2022.04.25		2019.11.01	장기차입금 관련 근저당권 채권최고액: 216,000백만원	일반	2,029.90	21,942.18	1,204.84	

※ 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 케이스퀘어강 남II	153,415	57,524					3,536		207,403	10,982	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1	케이스퀘어강남II	21,942.20	21,942.20	100.00%	16



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 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	농협은행	변동	1,716	3,323	
정기예금	신협은행	3.90%	1,000	0	10억
정기예금	신협은행	3.90%	1,000	1,000	10억
정기예금	신협은행	3.70%	1,000	0	10억
정기예금	신협은행	3.70%	1,000	0	10억
정기예금	신협은행	3.70%	1,123	0	약11억
정기예금	신협은행	3.51%	2,000	2,000	20억
정기예금	우리은행	3.35%	0	2,000	20억
정기예금	농협은행	3.10%	0	1,000	10억



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	미수금	0	0	
그 밖의 기타자산	미수수익	103	103	
그 밖의 기타자산	선급비용	1,228	1,228	
그 밖의 기타자산	선급법인세	18	18	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	2,361	2,361	



Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처 분 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)

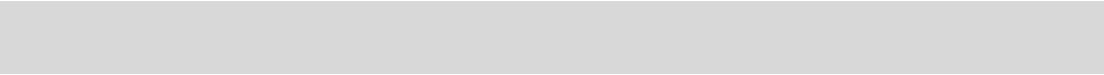
구분	종 목 명	거래일자	취득/처 분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	농협은행	변동	1,716	3,323
정기예금	신협은행	3.90%	1,000	0
정기예금	신협은행	3.90%	1,000	1,000
정기예금	신협은행	3.70%	1,000	0
정기예금	신협은행	3.70%	1,000	0
정기예금	신협은행	3.70%	1,123	0

정기예금	신협은행	3.51%	2,000	2,000
정기예금	우리은행	3.35%	0	2,000
정기예금	농협은행	3.10%	0	1,000



4. 기타자산 변경내역

* 전기 대비 약 364백만원 감소 - 매출채권 약 354백만원 감소 - 미수수익 약 8백만원 증가 - 선급비용 약 21백만원 증가 - 선급법인세 약 11백만원 감소 - 장기선급비용(기타비유동자산) 약 28백만원 감소
--

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	7,176,921,561	76.48%	임대보증금 현재가치수익 포함
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	1,756,582,578	18.72%	
	기타수익	128,717,452	1.37%	주차수익, 기타수익, 부동산기타이익
부동산관 련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	124,571,511	1.33%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		197,541,810	2.11%	잡이익
총 수 익		9,384,334,912	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 케이스퀘어강남II	7,176,921,561	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)

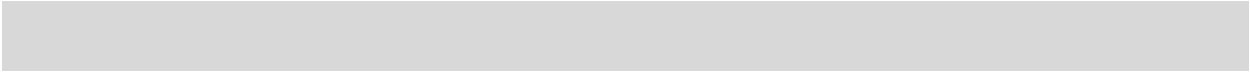


2) 부동산 처분수익

(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	케이스퀘어강남II	1,756,582,578	100.00%	



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	전기에치금 발생 수익	당기에치금 발생 수익	비고
보통예금	농협은행	변동	22,207,601	16,391,636	
정기예금	신협은행	4.60	1,973,635	0	10억
정기예금	신협은행	4.60	1,973,635	0	10억
정기예금	신협은행	4.60	1,973,635	0	10억
정기예금	신협은행	3.90	19,660,274	17,063,013	10억
정기예금	신협은행	3.90	18,698,630	19,339,726	10억
정기예금	신협은행	3.70	16,983,607	2,612,282	10억
정기예금	신협은행	3.70	19,067,735	2,932,846	10억
정기예금	신협은행	3.70	16,983,607	2,612,282	약11억
정기예금	신한은행	3.51	1,153,973	34,811,507	20억
정기예금	신한은행	3.51	22,282,870	0	25억
정기예금	우리은행	3.35	0	27,534,246	20억
정기예금	농협은행	3.10	0	1,273,973	10억



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	32.45%	
	기타비용	1,192,611,576	14.54%	
부동산관 련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		4,346,876,156	53.01%	일반사무위탁수수료, 이자비용
총 비 용		8,200,613,472	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	케이스퀘어강남 II	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	347,123,288	347,123,288			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	490,996,000	490,996,000			
자산보관수수료	9,000,000	9,000,000			
일반사무 위탁수수료	12,000,000				12,000,000
기타지급수수료	53,099,696	53,099,696			
유형자산 감가상각비	575,358,714	575,358,714			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	879,609,805	879,609,805			
광고선전비	0				
보험료	9,653,442	9,653,442			
임차료	0				

교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	135,439,890	135,439,890			
청소비	0				
수도광열비	359,681,350	359,681,350			
대손상각비	118,048,869	118,048,869			
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	875,726,262	875,726,262			



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		%	해당없음		
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	계산방법 : - 2018년 10월 30일부터 2021년 10월 29일까지의 운용보수 총 2,770백만원 (약정기간마다 요율표에 따라 지급) - 2021년 10월 30일 부터 연평균투자 잔액의 연 1.0% (매일의 투자잔액을 연 간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈금액) * 700억*1.0%/366*184 (매회계년도 초일부터 말일까지의 일 할 계산) 지급시기 : "을"이 청구한 날로부터 5영업일	347,123,288	2,770,453,231
	성과보수(운용)		총 사업비의		%	해당없음		
	기본보수(매각)		매각금액의		%	해당없음		
	성과보수(매각)		매각차익의		%	해당없음		
	사무수탁회사		위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	계산방법 : 연 2,400만원 지급시기 : 소유권등기 이전부터 개시하여 매 결산기 재무제표 승인일로부터 7일이내			12,000,000
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	계산방법 : 연 1,800만원 지급시기 : 소유권등기 이전부터 개시하여 매 결산기 재무제표 승인일로부터 7일이내			9,000,000	18,000,000	
시설관리회사	위탁보수	(주)젠스타메이트	-PM Fee : * 사용승인일부터 안정화시점까지 : 6,500,000원 * 안정화시점이후 : 4,500,000원 -FM Fee (아이비에스인더스트리) * 월77,736,000원			490,996,000	493,416,000	
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							859,119,288	

※ 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 14 기	제 13 기	제 12 기	제 11 기
당해회사수익률	8.43	7.78	6.13	3.69

※ 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

당기제 14 기기말기준일2025.04.30현재

전기제 13 기기말기준일2024.10.31현재

회사명: 주식회사 코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 14 (당)기 기말		제 13 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		10,672,360,837		10,523,784,693
1) 현금및현금성자산	3,323,269,202		1,715,968,698	
2) 단기금융상품	6,000,000,000		7,122,714,082	
3) 매출채권	0		354,198,077	
5) 미수수익	102,812,055		95,005,360	
7) 기타미수금	115,068			
9) 선급비용	1,228,182,962		1,206,709,186	
11) 선급법인세	17,981,550		29,189,290	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		209,764,174,726		210,367,623,676
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	207,402,684,835		207,978,043,549	
토지	153,414,856,015		153,414,856,015	
건물	57,524,275,607		57,524,275,607	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(3,536,446,787)		(2,961,088,073)	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	2,361,489,891		2,389,580,127	
자 산 총 계		220,436,535,563		220,891,408,369
1. 유동부채		2,765,005,440		2,985,670,684
4) 기타선수금	500,000,000		1,104,455,000	
5) 선수수익	348,968,556		269,165,904	
6) 미지급금	0		0	
7) 미지급비용	1,818,965,132		1,506,061,245	
9) 부가세예수금	97,071,752		105,988,535	
13) 유동성장기차입금	0		0	
2. 비유동부채		190,504,318,846		189,903,791,366
3) 장기차입금	179,908,468,601		179,868,643,643	
4) 비유동사채	(1,064,837,607)		(826,180,649)	
5) 비유동보충금	10,981,778,600		10,334,323,600	
9) 기타비유동부채	678,909,252		527,004,772	
부 채 총 계		193,269,324,286		192,889,462,050
1. 자본금		5,146,300,000		5,146,300,000
1) 보통주자본금	5,146,300,000		5,146,300,000	
2. 자본잉여금		23,444,209,760		23,594,209,760
1) 주식발행초과금	23,444,209,760		23,594,209,760	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(1,423,298,483)		(738,563,441)
자 본 총 계		27,167,211,277		28,001,946,319
부 채 및 자 본 총 계		220,436,535,563		220,891,408,369



II. 손익계산서

당기 제 14 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

전기 제 13 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: 주식회사 코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 14 (당)기		제 13 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	4,516,336,116	9,062,221,591	4,533,105,893	8,918,595,103
2) 임대료수익	3,577,011,461	7,176,921,561	3,367,276,267	6,836,005,188
3) 관리비수익	870,098,619	1,756,582,578	878,521,727	1,737,564,600
7) 기타영업수익	69,226,036	128,717,452	287,307,899	345,025,315
II. 영업비용	2,106,012,727	3,865,737,316	1,993,370,873	3,604,615,463
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	171,004,567	347,123,288	175,956,285	351,912,568
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	246,708,000	490,996,000	243,078,000	484,118,000
8) 자산보관수수료	4,500,000	9,000,000	4,500,000	9,000,000
9) 일반사무위탁수수료	6,000,000	12,000,000	6,000,000	12,000,000
10) 기타지급수수료	19,221,274	53,099,696	112,809,842	120,973,010
11) 유형자산감가상각비	287,679,357	575,358,714	287,679,357	575,358,714
14) 세금과공과	441,270,606	879,609,805	237,762,361	564,346,637
16) 보험료	4,775,240	9,653,442	4,878,202	9,756,404
21) 수선유지비	53,596,100	135,439,890	48,349,160	122,139,677
23) 수도광열비	171,848,026	359,681,350	202,174,250	381,936,721
24) 대손상각비	118,048,869	118,048,869		
29) 기타영업비용	581,360,688	875,726,262	670,183,416	973,073,732
III. 영업이익	2,410,323,389	5,196,484,275	2,539,735,020	5,313,979,640
IV. 영업외수익	255,364,078	322,113,321	78,305,974	147,016,906
1) 이자수익	60,072,029	124,571,511	75,853,487	142,959,202
10) 기타영업외수익	195,292,049	197,541,810	2,452,487	4,057,704
V. 영업외비용	2,153,678,059	4,334,876,156	2,353,940,769	4,355,355,415
1) 이자비용	2,153,673,074	4,334,871,171	2,353,940,769	4,355,355,405
10) 기타영업외비용	4,985	4,985	0	10
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	512,009,408	1,183,721,440	264,100,225	1,105,641,131
VII. 당기순이익(손실)	512,009,408	1,183,721,440	264,100,225	1,105,641,131
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	512,009,408	1,183,721,440	264,100,225	1,105,641,131
X I. 주당손익	497	1,150	257	1,074



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 14 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

전기 제 13 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: 주식회사 코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 14 (당)기		제 13 (전기)	
	처분예정일	2025.06.25	처분확정일	2024.12.26
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,573,298,483)		(1,188,563,441)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(2,757,019,923)		(2,294,204,572)	
2. 당기순이익(손실)	1,183,721,440		1,105,641,131	
II. 임의적립금등의 이입액		150,000,000		450,000,000
III. 이익잉여금처분액		(1,853,000,000)		(2,018,456,482)
4. 배당금	1,853,000,000		2,018,456,482	
보통주원금배당금	1,853,000,000		2,018,456,482	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(3,276,298,483)		(2,757,019,923)



IV. 현금흐름표

당기 제 14 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30
전기 제 13 기 기말 시작일 2024.05.01 종료일 2024.10.31

회사명: 주식회사 코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 14 (당)기		제 13 (전기)	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		2,503,042,904		2,316,384,685
1. 당기순이익(손실)		1,183,721,440		1,105,641,131
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		4,785,658,374		4,787,754,917
이자수익	(124,571,511)		(142,959,202)	
이자비용	4,334,871,171		4,355,355,405	
감가상각비	575,358,714		575,358,714	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		487,359,547		92,799,075
기타미수금의 변동	354,083,009		(98,703,620)	
선급비용의 변동	6,616,460		721,140,994	
기타선수금의 변동	(604,455,000)		1,104,455,000	
선수수익의 변동	231,707,132		(277,982,033)	
미지급금의 변동	310,362,680		(392,117,075)	
미지급비용의 변동	(36,730,891)		0	
보증금의 변동	252,674,490		(937,266,000)	
기타	(26,898,333)		(26,728,191)	
5. 이자의 지급		(4,099,650,563)		(3,873,289,611)
6. 이자의 수취		116,764,816		189,542,523
7. 법인세의 납부		29,189,290		13,936,650
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		1,122,714,082		(3,122,714,082)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		4,122,714,082		3,000,000,000
기타	4,122,714,082		3,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(3,000,000,000)		(6,122,714,082)
기타	3,000,000,000		6,122,714,082	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(2,018,456,482)		(2,145,026,753)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		179,839,380,000
장기차입금의 차입			179,839,380,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(2,018,456,482)		(181,984,406,753)
배당금의 지급	2,018,456,482		36,984,406,753	
기타			145,000,000,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		1,607,300,504		(2,951,356,150)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		1,607,300,504		(2,951,356,150)
VII. 기초 현금및현금성자산		1,715,968,698		4,667,324,848
VIII. 기말 현금및현금성자산		3,323,269,202		1,715,968,698



V. 자본변동표

당기 제 14 기

기말 시작일 2024.11.01

종료일 2025.04.30

전기 제 13 기

기말 시작일 2024.05.01

종료일 2024.10.31

회사명: 주식회사 코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024.05.01 (전기초)	5,146,300,000	24,044,209,760			34,690,202,181			63,880,711,941
당기순이익					1,105,641,131			1,105,641,131
주식발행초과금의 전입		-450,000,000			450,000,000			0
현금배당					-36,984,406,753			-36,984,406,753
2024.10.31 (전기말)	5,146,300,000	23,594,209,760			-738,563,441			28,001,946,319
2024.11.01 (당기초)	5,146,300,000	23,594,209,760			-738,563,441			28,001,946,319
당기순이익					1,183,721,440			1,183,721,440
주식발행초과금의 전입		-150,000,000			150,000,000			0
현금배당					-2,018,456,482			-2,018,456,482
2025.04.30 (당기말)	5,146,300,000	23,444,209,760			-1,423,298,483			27,167,211,277



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

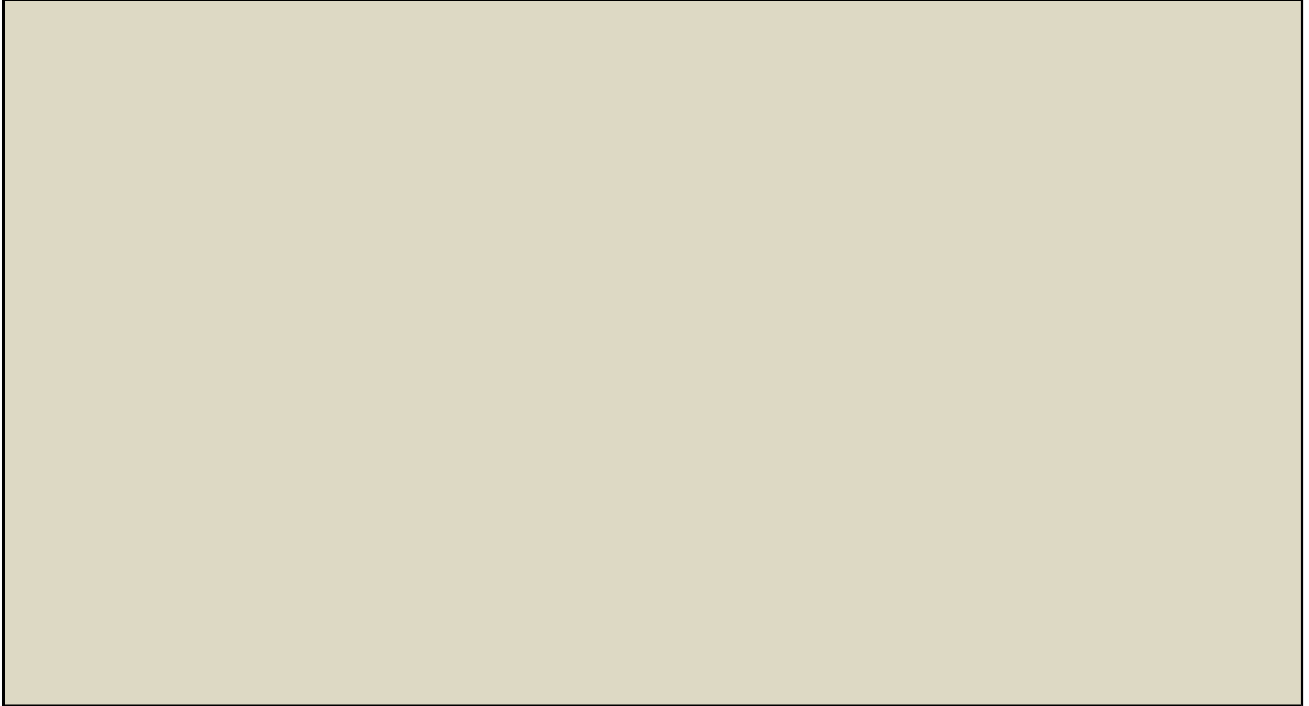
감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

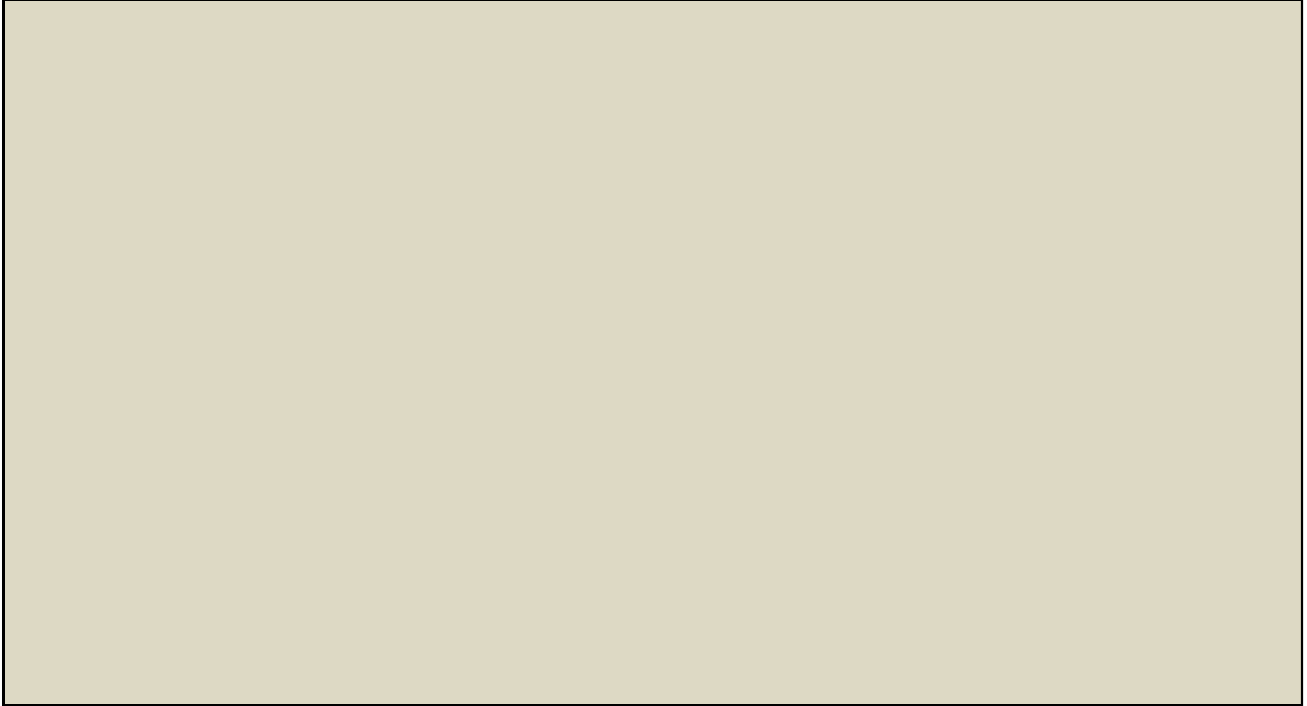
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

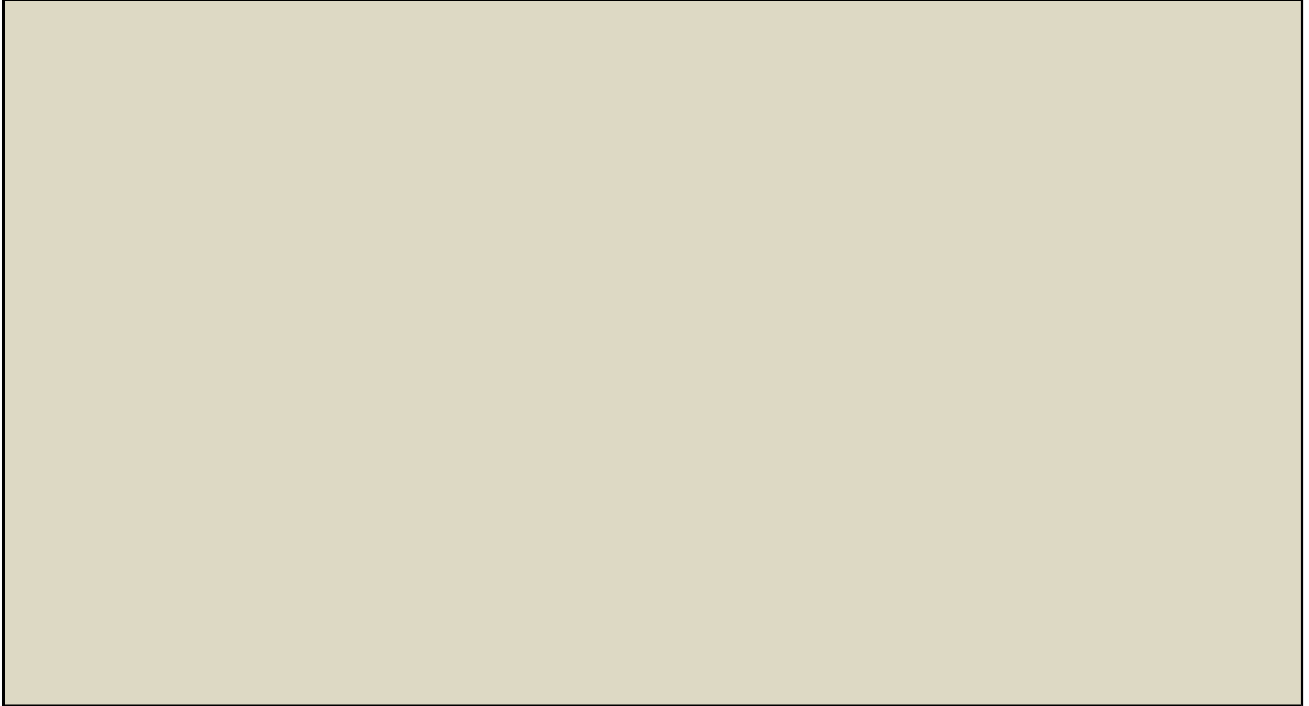
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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 2 의 1 호위탁관리자부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 7월 25일에 설립되었으며, 2019년 2월 8일자로 대한민국 국토교통부에 등록되었습니다. 당사의 목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 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	1,029,260	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, 아이콘 삼성)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 7 월 25 일)에 개시하여 2018 년 10 월 31 일까지 입니다.

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.

유익적인 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. 유익적인 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 유의적으로 줄이는 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, 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 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 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 않습니다. 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, 총당부채의 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.

니다. 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
MMDA	농협은행(주)	3,323,269	1,715,969	장기차입금에 대한 질권설정

4. 단기금융상품

당기말과 전기말 현재 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
종 류	금융기관	당기말	전기말	인출제한내용
정기예금	신협은행	1,000,000	5,122,714	-
	신한은행	2,000,000	2,000,000	-
	우리은행	2,000,000	-	-
	농협은행	1,000,000	-	-
합 계		6,000,000	7,122,714	-

5. 매출채권 및 기타채권

당기말과 전기말 현재 매출채권 및 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
매출채권	115	354,198
미수수익	102,812	95,005
합 계	102,927	449,203

6. 기타자산

당기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	구분	당기말	전기말
기타유동자산	선급비용	1,228,183	1,206,709
기타비유동자산	장기선급비용	2,361,490	2,389,580

7. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)			
구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	153,414,856	-	153,414,856
건물	57,524,276	(3,536,447)	53,987,829
합계	210,939,132	(3,536,447)	207,402,685

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	153,414,856	-	153,414,856
건물	57,524,276	(2,961,088)	54,563,188
합계	210,939,132	(2,961,088)	207,978,044

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

(당기)

(단위: 천원)			
구 분	토지	건물	합계
기초금액	153,414,856	54,563,188	207,978,044
감가상각비	-	(575,359)	(575,359)
기말금액	153,414,856	53,987,829	207,402,685

(전기)

(단위: 천원)			
구 분	토지	건물	합계
기초금액	153,414,856	55,138,547	208,553,403
감가상각비	-	(575,359)	(575,359)
기말금액	153,414,856	54,563,188	207,978,044

(4) 당기와 전기 중 투자부동산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
수익	9,062,222	8,918,595
비용	3,865,737	3,604,615

(5) 당기말 현재 투자부동산에 대한 공정가치 평가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	
	장부금액	공정가치
투자부동산	207,402,685	435,700,000

(*) 투자부동산의 공정가치는 수익환원법, 거래사례비교법을 사용하여 측정하며, 미래현금흐름을 추정하기 위하여 임대료 인상률, 공실률 및 미래현금흐름 현재가치 계산을 위한 할인율에 대한 가정이나 추정과 같이 관측가능한 시장가격이나 비율에 근거하지 않은 가정이 일부 사용됩니다. 임대료 인상률이 상승하고, 공실률 및 할인율이 하락한다면 투자부동산의 공정가치는 증가할 것입니다. 당사는 상기에서 언급된 주요 가정과 추정이 투자부동산 공정가치에 미치는 영향이 유의적인 것으로 판단하여 투자부동산의 공정가치 측정치를 공정가치 서열체계상 수준 3으로 분류하였습니다.

투자부동산의 공정가치는 당기 및 전기 각각 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 미래세한감정평가법인과 삼창감정평가법인(평가기준일: 2023년 12월 20일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

(6) 당기말 현재 투자부동산에 대한 보험내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
보험회사명	보험종류	부보금액
메리츠화재해상보험(주)	재산종합보험	99,388,479
	승강기사고배상책임보험	대인: 80,000
		대물: 10,000
	가스사고배상책임보험	대인: 100,000
		대물: 300,000
	기계식주차장배상책임보험	대인: 150,000
		대물: 100,000

(7) 운용리스 제공내역

당기말과 전기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될것으로 기대되는 미래 최소리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
1년 이내	18,193,852	17,374,483
1년 초과 5년 이내	28,723,535	46,331,954
5년 초과	1,719,463	950,272
합 계	48,636,850	64,656,709

8. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급금	879,883	569,520
미지급비용	939,082	936,541
합 계	1,818,965	1,506,061

9. 기타부채

당기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	구 분	당기말	전기말
기타유동부채	부가세예수금	97,072	105,989
	선수수익	348,969	269,166
	선수금	500,000	1,104,454
소 계		946,041	1,479,609
기타비유동부채	임대보증금	10,981,779	10,334,324
	현재가치할인차금	(1,064,838)	(826,181)
	장기선수수익	678,909	527,005
소 계		10,595,850	10,035,148

10. 장기차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
금융기관	대출일자	만기일자	연이자율	당기말	전기말
농협은행(주)	2024-06-21	2026-06-21	4.60%	62,000,000	62,000,000
(주)신한은행	2024-06-21	2026-06-21	4.60%	58,000,000	58,000,000
(주)우리은행	2024-06-21	2026-06-21	4.60%	50,000,000	50,000,000
(주)하나은행	2024-06-21	2026-06-21	4.60%	10,000,000	10,000,000
소계				180,000,000	180,000,000
현재가치할인차금				(91,531)	(131,356)
합계				179,908,469	179,868,644

(2) 당사는 장기차입금과 관련하여 주석 17에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다.

11. 자본금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1 주당 금액은 각각 100,000,000 주, 1,029,260 주 및 5,000 원 입니다.

(2) 당기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	계
기초	1,029,260 주	5,146,300	23,594,210	28,740,510
증감	-	-	(150,000)	(150,000)
기말	1,029,260 주	5,146,300	23,444,210	28,590,510

(3) 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	계
기초	1,029,260 주	5,146,300	24,044,210	29,190,510
증감	-	-	(450,000)	(450,000)
기말	1,029,260 주	5,146,300	23,594,210	28,740,510

12. 이익잉여금(결손금처리)계산서

당기 및 전기의 이익잉여금(결손금처리)계산서는 다음과 같습니다.

(단위 : 원)				
과 목	당기		전기	
1. 미처분이익잉여금(결손금)		(1,573,298,483)		(1,188,563,441)
전기이월미처리결손금	(2,757,019,923)		(2,294,204,572)	
당기순이익	1,183,721,440		1,105,641,131	
2. 이입액		150,000,000		450,000,000
주식발행초과금 전입	150,000,000		450,000,000	
3. 처분액		1,853,000,000		2,018,456,482
배당금(*1)	1,853,000,000		2,018,456,482	
4. 차기이월미처리결손금		(3,276,298,483)		(2,757,019,923)

(*1) 당사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

13. 영업손익, 금융손익 및 기타손익

(1) 당기와 전기 중 영업손익 산출에 포함된 주요 항목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
영업수익	9,062,222	8,918,595
영업비용	3,865,738	3,604,615
지급수수료	710,373	1,093,328
PM 수수료	27,000	27,000
FM 수수료	463,996	457,118
수선비	135,440	122,140
수도광열비	359,681	381,937
간주임대료	17,870	19,448
세금과공과	861,739	544,899
보험료	9,653	9,756
감가상각비	575,359	575,359
자산관리수수료	347,123	351,913
자산보관수수료	9,000	9,000
사무수탁수수료	12,000	12,000
대손상각비	118,049	-
기타비용	218,455	717
영업이익(손실)	5,196,484	5,313,980

(2) 당기와 전기의 금융수익 및 금융비용은 전액 이자수익 및 이자비용으로 구성되어 있습니다.

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

14. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 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 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

15. 주당손익

(1) 당기와 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
가. 보통주 당기순이익(손실)	1,183,721,440	1,105,641,131
나. 가중평균유통보통주식수	1,029,260	1,029,260
다. 기본주당손익(가÷나)	1,150	1,074

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

(3) 희석주당손실

당기에는 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손실을 계산하지 않았습니다.

16. 현금흐름표

(1) 현금및현금성자산은 재무상태표와 현금흐름표상의 금액이 일치하게 관리되고 있습니다.

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

(단위 : 천원)		
구분	당기	전기
주식발행초과금의 이익잉여금 전입	150,000	450,000

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

(단위 : 천원)			
구분	기초	현금흐름	기말
장기차입금	179,839,380	-	179,839,380

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

(단위 : 천원)			
구분	기초	현금흐름	기말
유동성장기차입금	145,000,000	(145,000,000)	-
장기차입금	-	179,839,380	179,839,380

17. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 주식회사 코람코자산신탁과 당사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 2021년 10월 30일부터는 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 케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무 및 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 24 백만원을 사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 흥국생명보험 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 연간 18 백만원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 담보제공내역

당기말 현재 부동산의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
담보제공자산	담보순위	담보권	설정권자	채권최고액	관련채무	관련채무금액
토지	1	근저당권	농협은행(주)	74,400,000	장기차입금	62,000,000
	2	근저당권	(주)신한은행	69,600,000	장기차입금	58,000,000
	3	근저당권	(주)우리은행	60,000,000	장기차입금	50,000,000
	4	근저당권	(주)하나은행	12,000,000	장기차입금	10,000,000
합 계				216,000,000		180,000,000

(5) 보험가입

당기말 현재 다음과 같이 신축중인 건설중인자산과 관련하여 건설공사보험에 가입하고 있습니다.

(단위: 천원)		
보험회사명	보험종류	부보금액
메리츠화재해상보험(주)	재산종합보험	99,388,479
	승강기사고배상책임보험	대인: 80,000
		대물: 10,000
	가스사고배상책임보험	대인: 100,000

(단위: 천원)		
보험회사명	보험종류	부보금액
	기계식주차장배상책임보험	대물: 300,000
		대인: 150,000
		대물: 100,000

18. 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
법인이사	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	347,123	351,913

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

(단위: 천원)				
특수관계자구분	회사명	과목	당기	전기
법인이사	(주)코람코자산신탁	기타지급채무	347,123	351,913

19. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)				
구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산		현금및현금성자산	3,323,269	3,323,269

(단위: 천원)				
구분	범주	과목	장부금액	공정가치
	상각후원가로 측정하는 금융자산	단기금융상품	6,000,000	6,000,000
		기타채권	102,927	102,927
	합계		9,426,196	9,426,196
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융자산	기타지급채무	1,818,965	1,818,965
		임대보증금	9,916,941	9,916,941
		장기차입금	179,908,469	179,908,469
	합계		191,644,375	191,644,375

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

(단위: 천원)				
구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	1,715,969	1,715,969
		단기금융상품	7,122,714	7,122,714
		기타채권	449,203	449,203
	합계		9,287,886	9,287,886
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융자산	기타지급채무	1,506,061	1,506,061
		임대보증금	9,508,143	9,508,143
		장기차입금	179,868,644	179,868,644
	합계		190,882,848	190,882,848

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	124,572	142,959
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	4,334,871	4,355,355

(4) 공정가치 서열체계

1) 당사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 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 모두 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열 체계공시에서 제외하였습니다.

20. 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. 당사는신용위험노출 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	3,323,269	1,715,969
단기금융상품	6,000,000	7,122,714
기타채권	102,927	449,203
합 계	9,426,196	9,287,886

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.

(당기말)

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1 년미만	1 년~5 년
기타지급채무	1,818,965	1,818,965	-
장기차입금(*)	180,000,000	-	180,000,000
임대보증금(*)	10,981,779	-	10,981,779
합 계	192,800,744	1,818,965	190,981,779

(*) 잔여만기기간동안 이자비용을 포함한 할인되지 않은 계약상의 금액으로 재무상태표상 금액과 다를 수 있습니다.

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1 년미만	1 년~5 년
기타지급채무	1,506,061	1,506,061	-
유동성장기차입금(*)	180,000,000	-	180,000,000
임대보증금(*)	10,334,324	-	10,334,324
합 계	191,840,385	1,506,061	190,334,324

(*) 잔여만기기간동안 이자비용을 포함한 할인되지 않은 계약상의 금액으로 재무상태표상 금액과 다를 수 있습니다.

3) 시장위험

시장위험이란 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험을 의미합니다. 시장가격 관리의 목적은 수익은 최적화하는 반면 수용가능 한 한계 이내로 시장위험 노출을 관리 및 통제하는 것입니다.

당기말과 전기말 현재 이자율변동위험에 노출된 변동금리부 금융부채는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
장기차입금	179,908,469	179,868,644

(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 조정

을 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 총자본으로 나누어 산출하고 있으며, 당기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위: 천원)	
구 분	금 액
부채총계	193,269,324
차감: 현금및현금성자산	(3,323,269)
순부채	189,946,055
자본총계	27,167,211
순부채비율	699.17%