

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.06.30 까지

(제 9 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.09.29

회 사 명 :	(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	(주)코람코자산신탁			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동)			
	(전화번호)	02-2251-7303		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2251-7303	성명	이규민
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-2251-7303	성명	이규민



이규민

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사
(2) 설립일	2020.08.12
(3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.06.30 (단위: 원)
자산총계	336,590,737,319
부채총계	25,726,503,915
자본총계	310,864,233,404
자 본 금	33,919,995,500
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 파산 ④ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑤ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑦ 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과 해당사항없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁회사	하나펀드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	유안타증권(주)
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

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

해외물건 소재지	해당없음
----------	------

(3) 임대주택 관련 사항

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

(4) 개발관련 사항

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

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	96.8%
청약예외주주 50% 이상 여부	O

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2020.08.12 발기인총회
- 2020.08.12 회사설립(자본금 3억원)
- 2020.08.28 자산관리위탁계약체결(코람코자산신탁)
- 2020.08.28 자산보관위탁계약체결(유안타투자증권)
- 2020.08.28 일반사무위탁계약체결(하나편드서비스)
- 2020.11.27 국토교통부 영업인가
- 2021.05.27 유상증자(보통주 1.6억원, 종류주 49.4억원)
- 2021.05.28 지분증권 취득(디앤디플랫폼리츠)
- 2021.06.24 유상감자(자본금 3억원)
- 2021.12.31 2021년 연간 디앤디플랫폼리츠 투자 1건(약 502억원)
- 2022.02.14 유상증자(종류주 24.68억)
- 2022.02.15 유상감자(종류주 24.68억)
- 2022.04.07 유상증자(보통주 1.58억, 종류주 47.22억)
- 2022.04.23 유상증자(보통주 0.88억, 종류주 26.33억)
- 2022.06.10 유상증자(보통주 2.55억, 종류주 76.45억)
- 2022.07.02 유상증자(보통주 0.66억, 종류주 19.84억)
- 2022.08.05 유상증자(보통주 0.86억, 종류주 25.74억)
- 2022.11.29 유상증자(보통주 0.97억, 종류주 29.03억)
- 2022.12.31 2022년 연간 신한알파리츠 외 투자 8건(약 2,320억원)
- 2023.03.30 유상증자(보통주 0.32억, 종류주 9.68억)
- 2023.04.21 유상증자(보통주 0.1억, 종류주 3억)
- 2023.07.25 유상증자(보통주 0.3억, 종류주 8.7억)
- 2023.09.22 유상증자(보통주 1.1억, 종류주 32.9억)
- 2023.12.31 2023년 연간 삼성FN리츠 외 투자 3건(약 566억원)
- 2024.10.18 투자기본계약(3차) 변경체결 완료
- 2024.12.31 2024년 연간 신한알파리츠 외 투자 3건(약 153억원)
- 2025.04.08 신용등급 AA- 취득(한국신용평가)
- 2025.05.23 제 1회 사모사채발행(250억원)
- 2025.06.24 지분증권 취득(SK리츠 유상증자 참여, 보통주 150억원)

나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

- 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가 2006.03.24 신탁업 인가	
감독이사	박영우	1977.10.27	2006.4~현재 법무법인(유한)화우	
감독이사	김정현	1976.10.05	2017.02 ~ 2022.06 삼도회계법인 2022.07 ~ 현재 한울회계법인	

※ 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	2023.06.15	코람코자산신탁	해당사항 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

[2025.06.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	2,188,183	5,000	500	
기명식	종류주	65,651,808	5,000	500	

※ 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)

- 총발행주식수 : 67,839,991주 - 의결권이 있는 발행주식수 : 67,839,991주(100%)

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			
2020. 08.12	발기 설립	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.0%
2021. 05.27	신주 발행	보통주	328,000	5,000	500	164,000,000	464,000,000	1700.0%
2021. 05.27	신주 발행	종류주	9,872,000	5,000	500	4,936,000,000	5,400,000,000	1700.0%
2021. 06.24	유상 감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	5,100,000,000	-5.6%
2022. 02.14	유상 증자	종류주	4,936,000	5,000	500	2,468,000,000	7,568,000,000	48.4%
2022. 02.15	유상 감자	종류주	-4,936,000	5,000	500	-2,468,000,000	5,100,000,000	-32.6%
2022. 04.07	유상 증자	보통주	315,780	5,000	500	157,890,000	5,257,890,000	95.7%
2022. 04.07	유상 증자	종류주	9,443,220	5,000	500	4,721,610,000	9,979,500,000	95.7%
2022. 04.23	유상 증자	보통주	175,500	5,000	500	87,750,000	10,067,250,000	27.3%
2022. 04.23	유상 증자	종류주	5,265,499	5,000	500	2,632,749,500	12,699,999,500	27.3%
2022. 06.10	유상 증자	보통주	509,630	5,000	500	254,815,000	12,954,814,500	62.2%
2022. 06.10	유상 증자	종류주	15,290,369	5,000	500	7,645,184,500	20,599,999,000	62.2%
2022. 07.02	유상 증자	보통주	132,245	5,000	500	66,122,500	20,666,121,500	10.0%
2022. 07.02	유상 증자	종류주	3,967,754	5,000	500	1,983,877,000	22,649,998,500	10.0%
2022. 08.05	유상 증자	보통주	171,597	5,000	500	85,798,500	22,735,797,000	11.7%
2022. 08.05	유상 증자	종류주	5,148,402	5,000	500	2,574,201,000	25,309,998,000	11.7%
2022. 11.29	유상 증자	보통주	193,530	5,000	500	96,765,000	25,406,763,000	11.9%

2022. 11.29	유상 증자	종류주	5,806,469	5,000	500	2,903,234,500	28,309,997,500	11.9%
2023. 03.30	유상 증자	보통주	64,510	5,000	500	32,255,000	28,342,252,500	3.5%
2023. 03.30	유상 증자	종류주	1,935,489	5,000	500	967,744,500	29,309,997,000	3.5%
2023. 04.21	유상 증자	보통주	19,998	5,000	500	9,999,000	29,319,996,000	1.1%
2023. 04.21	유상 증자	종류주	600,001	5,000	500	300,000,500	29,619,996,500	1.1%
2023. 07.24	유상 증자	보통주	58,059	5,000	500	29,029,500	29,649,026,000	3.0%
2023. 07.24	유상 증자	종류주	1,741,940	5,000	500	870,970,000	30,519,996,000	3.0%
2023. 09.22	유상 증자	보통주	219,334	5,000	500	109,667,000	30,629,663,000	11.1%
2023. 09.22	유상 증자	종류주	6,580,665	5,000	500	3,290,332,500	33,919,995,500	11.1%



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

【 2025.06.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
대한민국 정부 (주택도시 기금)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	종류주	65,651,808			65,651,808		청약예외주 주	328,259
							(96.77%)			(96.77%)			

- ※ 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



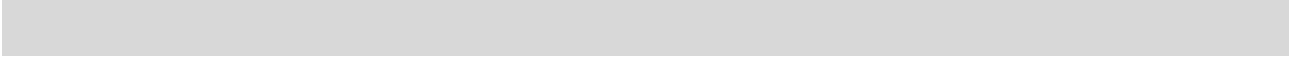
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.06.30 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

【 2025.06.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	65,651,808	96.77%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	50.00%	2,188,183	3.23%	
합 계	2	100.00%	67,839,991	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

- 회사가 이익을 배당할 때에는 상법제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- 배당금은 정기주주총회 또는 이사회 결의를 승인받아 결정할 것입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 500 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당기순이익		9,043,264,047	13,764,164,160	10,956,697,942	13,814,277,063
상법상 이익배당한도		-28,081,189,136	-31,730,529,483	-11,072,857,331	-22,785,493,475
자산의 평가손실		37,124,453,183	45,494,693,643	22,173,123,507	40,240,608,427
부동산투자회사법 상 이익배당한도		9,043,264,047	13,764,164,160	11,100,266,176	17,455,114,952
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		9,043,264,047	13,764,164,160	11,100,266,176	17,455,114,952
배당금	보통주	291,691,027	443,963,945	358,039,755	558,384,983
	종류주	8,751,573,020	13,320,200,215	10,742,226,421	16,753,161,735
주당 배당금	보통주	133	203	164	255
	종류주	133	203	164	255
배당수익율		2.67%	4.06%	3.27%	5.57%
연환산배당율		5.38%	8.06%	6.57%	5.57%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

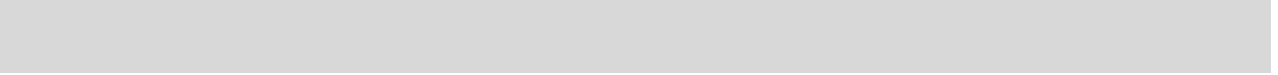
※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.06.30 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
회사채	삼성증권	25,000	3.55%	3.30%	0.25%	1.00	고정	해당없음

- ※ 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	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권	288,938	93.83	297,309	88.33	88.33	88.33
현금	18,977	6.16	24,241	7.20	7.20	7.20
기타 자산	16	0.01	15,041	4.47	4.47	4.47
총계	307,931	100.00	336,591	100.00	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(기업구조조정 부동산투자회사의 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

5. 기타자산 중 150억원은 SK리츠 유상증자 투자금 납입 후 (2025.06.24 납입) 2025년 6월 기준 주식이 입고되지

않아 기타자산(선급금)에 반영되었음(2025년 7월 주식입고 완료)

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산					
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
자료가 없습니다.											

※ 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					
자료가 없습니다.											



3) 소유 부동산별 임대현황

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



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

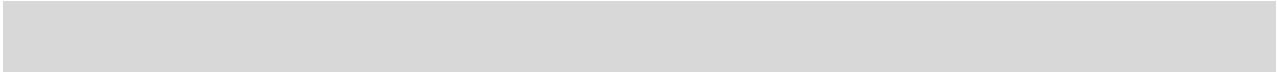
구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산관련 증권	디앤디플랫폼리츠	50,176	50,176	14.91%	11.31%	0		
부동산관련 증권	신한알파리츠	40,194	33,826	10.05%	4.96%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	코람코라이프인프라리 츠	20,399	14,588	4.33%	3.38%	160	국내	대한민국
부동산관련 증권	이리츠코크렙	27,111	19,097	5.67%	6.80%	3	국내	대한민국
부동산관련 증권	이지스밸류플러스리 츠	38,597	33,614	9.99%	13.70%	0		
부동산관련 증권	이지스레지던스리츠	31,057	23,981	7.12%	15.81%	0		
부동산관련 증권	신한글로벌액티브리 츠	25,000	25,000	7.43%	11.86%	0		
부동산관련 증권	KB스타리츠	20,000	15,837	4.71%	4.02%	0		
부동산관련 증권	SK리츠	41,800	42,291	12.56%	3.19%	3	국내	대한민국
부동산관련 증권	한화리츠	30,000	30,000	8.91%	3.34%	6	국내	대한민국
부동산관련 증권	삼성FN리츠	10,100	8,900	2.64%	2.20%	3	국내	대한민국

※ SK리츠 지분율은 2025년 6월 24일 유상증자 투자금 납입 후 주식 입고가 2025년 7월에 이루어져 유상증자 투자 지분율이 포함되어 반영되지 않았으며
유상증자 투자 반영시 보유주식수는 12,379,736주이고 지분율은 4.48%임

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	우리은행	변동금리	7,339	1	
MMF	우리은행	변동금리	0	32	
보통예금	NH투자증권	변동금리	2,164	2,298	
보통예금	삼성증권	변동금리	8,822	641	
MMF	삼성증권	변동금리	0	11,269	
보통예금	케이비증권	변동금리	0	0	
보통예금	한국투자증권	변동금리	2	0	
보통예금	신한투자증권	변동금리	649	0	
정기예금	우리은행	2.75	0	10,000	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	25	25	
그 밖의 기타자산	선납세금	16	16	
그 밖의 기타자산	선급금	15,000	15,000	

※ 선급금 150억원은 2025년 6월 24일 SK리츠 유상증자 주금 납입 후 아직 주식 입고가 이루어지지 않은 금액임(2025년 7월 주식 입고 완료)

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

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

※ SK리츠는 2025년 6월 24일 유상증자 주금 납입(150억원) 완료하였고 주식입고는 2025년 7월 이루어져 본 납입금은 당기 기타자산(선급금)으로 분류

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	우리은행	변동금리	7,339	1
MMF	우리은행	변동금리	0	32
보통예금	NH투자증권	변동금리	2,164	2,298
보통예금	삼성증권	변동금리	8,822	641
MMF	삼성증권	변동금리	0	11,269
보통예금	케이비증권	변동금리	0	0
보통예금	한국투자증권	변동금리	2	0
보통예금	신한투자증권	변동금리	649	0
정기예금	우리은행	2.75	0	10,000

4. 기타자산 변경내역

미수수익 : 전기말 2,602,398원 / 당기말 24,863,077원
선급금 : 전기말 0원 / 당기말 14,999,997,900원
선납세금 : 전기말 12,976,760원 / 당기말 16,362,850원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	9,824,711,669	98.47%	
현금	현금관련수익	152,425,020	1.53%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		1	0.00%	
총 수 익		9,977,136,690	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
자료가 없습니다.			



○ 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
자료가 없습니다.			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 디앤디플랫폼리츠			1,260,000,000	12.82%	
2 신한알파리츠			1,037,558,850	10.56%	
3 코람코라이프인프라 리츠			817,464,100	8.32%	
4 이리츠코크렙			758,322,571	7.72%	
5 이지스밸류플러스리 츠			1,217,932,348	12.40%	
6 이지스레지던스리츠			874,137,750	8.90%	
7 신한글로벌액티브리 츠			654,639,153	6.66%	
8 KB스타리츠			734,693,760	7.48%	
9 SK리츠			1,244,934,480	12.67%	
10 한화리츠			948,000,000	9.65%	
11 삼성FN리츠			277,028,657	2.82%	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	변동금리	30,785,290	55,118,791	
보통예금	엔에이치투자증권	변동금리	1,542,064	3,558,688	
보통예금	삼성증권	변동금리	10,438,519	18,875,293	
보통예금	케이비증권	변동금리	1,335,472	1,040,172	
보통예금	한국투자증권	변동금리	3,028,664	2,828,614	
보통예금	국민은행	변동금리	16,713,936	0	
보통예금	신한투자증권	변동금리	0	890,376	
정기예금	우리은행	2.75	0	24,863,013	
MMF	우리은행	변동금리	0	10,885,458	
MMF	삼성증권	변동금리	0	34,364,615	



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		0.00%	
	기타비용		0.00%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용	819,580,257	87.76%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		114,292,386	12.24%	
총 비 용		933,872,643	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	부동산 관련 증 권	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	3,600,000	3,600,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	654,495,553	654,495,553			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0	0			
자산보관수수료	7,438,356	7,438,356			
일반사무 위탁수수료	18,328,108				18,328,108
기타지급수수료	76,033,736	76,033,736			
유형자산 감가상각비	0	0			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	76,312,612	76,312,612			
광고선전비	0	0			
보험료	0	0			
임차료	0	0			

교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	0	0			
청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	1,999,980	1,700,000			299,980



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	0.01	%	최초 취득한 날로부터 투자약정기간 종료일까지 : -3,100억의 연 0.4%에 해당하는 금액 -연평균 투자잔액에서 3,100억원을 뺀 금액의 연 0.3%에 해당하는 금액 이사회 승인일로부터 7일 이내	654,495,553	1,308,991,106
	성과보수(운용)		총 사업비의	-	%	가. 목표수익률(IRR 6%) 초과 달성 시 투자자 초과 회수 예정금액의 10% 나. 목표수익률(IRR 6%)에 1%를 더한 비율(IRR 7%를 말한다) 초과 달성 시 투자자 초과 회수 예정금액의 15%		
	기본보수(매각)		매각금액의		%	해당없음		
	성과보수(매각)		매각차익의		%	해당없음		
사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스(주)	연간 2,000만원의 기본보수와 출자금의 0.005%의 가산보수(부가세 별도), 주주총회일로부터 7영업일 이내			18,328,108	36,656,216	
자산보관회사	위탁보수	유안타투자증권(주)	연간 1,500만원(부가세 별도), 주주총회일로부터 7영업일 이내			7,438,356	14,876,712	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							680,262,017	1,360,524,034

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주기에 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 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당해회사수익률	5.41	8.29	6.57	4.44

- ※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
- 결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])
- ※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금
- ※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것
- ※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

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

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기	제 9 기	기말	기준일	2025.06.30	현재
전기	제 8 기	기말	기준일	2024.12.31	현재

회사명: (주)코람코주택도시금융위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 9 (당)기 기말		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		39,282,000,954		18,992,154,134
1) 현금및현금성자산	2,939,151,586		18,976,574,976	
2) 단기금융상품	21,301,625,541			
5) 미수수익	24,863,077		2,602,398	
8) 선급금	14,999,997,900			
11) 선급법인세	16,362,850		12,976,760	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		297,308,736,365		288,938,495,905
4) 유가증권	297,308,736,365		288,938,495,905	
매도가능금융자산	192,132,737,215		183,762,496,755	
관계기업투자	105,175,999,150		105,175,999,150	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		336,590,737,319		307,930,650,039
1. 유동부채		25,726,503,915		715,756,982
6) 미지급금	709,562,017		715,721,782	
7) 미지급비용	87,432,065			
8) 예수금	17,600		35,200	
14) 유동사채	24,929,492,233			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		25,726,503,915		715,756,982
1. 자본금		33,919,995,500		33,919,995,500
1) 보통주자본금	1,094,091,500		1,094,091,500	
2) 종류주자본금	32,825,904,000		32,825,904,000	
2. 자본잉여금		305,025,427,040		305,025,427,040
1) 주식발행초과금	305,025,427,040		305,025,427,040	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		(37,124,453,183)		(45,494,693,643)
1) 유가증권평가손익	(37,124,453,183)		(45,494,693,643)	
5. 이익잉여금(결손금)		9,043,264,047		13,764,164,160
자 본 총 계		310,864,233,404		307,214,893,057
부 채 및 자 본 총 계		336,590,737,319		307,930,650,039



II. 손익계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

전기 제 8 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주)코람코주택도시금융위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	5,690,747,331	9,824,711,669	8,832,227,580	12,781,634,538
5) 배당금수익	5,690,747,331	9,824,711,669	8,832,227,580	12,781,634,538
II. 영업비용	447,840,656	838,208,345	483,844,430	853,273,178
2) 급여	1,800,000	3,600,000	1,800,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	328,899,613	654,495,553	331,922,031	660,299,818
8) 자산보관수수료	3,739,726	7,438,356	3,770,492	7,540,983
9) 일반사무위탁수수료	9,214,685	18,328,108	9,290,491	18,580,981
10) 기타지급수수료	27,540,000	76,033,736	59,096,100	84,639,100
14) 세금과공과	76,245,112	76,312,612	76,693,636	76,693,636
29) 기타영업비용	401,520	1,999,980	1,271,680	1,918,660
III. 영업이익	5,242,906,675	8,986,503,324	8,348,383,150	11,928,361,360
IV. 영업외수익	92,650,707	152,425,021	952,424,855	1,835,802,800
1) 이자수익	47,400,633	107,174,947	20,208,701	63,843,945
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)	45,250,073	45,250,073	932,216,154	1,771,958,855
10) 기타영업외수익	1	1		
V. 영업외비용	95,664,298	95,664,298	0	0
1) 이자비용	95,664,298	95,664,298		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	5,239,893,084	9,043,264,047	9,300,808,005	13,764,164,160
VII. 당기순이익(손실)	5,239,893,084	9,043,264,047	9,300,808,005	13,764,164,160
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	5,239,893,084	9,043,264,047	9,300,808,005	13,764,164,160
X I. 주당손익	77	133	137	202



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

전기 제 8 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	처분예정일	2025.09.29	처분확정일	2025.03.26
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		9,043,264,047		13,764,164,160
2. 당기순이익(손실)	9,043,264,047		13,764,164,160	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(9,043,264,047)		(13,764,164,160)
4. 배당금	9,043,264,047		13,764,164,160	
보통주현금배당금	291,691,027		443,963,945	
종류주현금배당금	8,751,573,020		13,320,200,215	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		0



IV. 현금흐름표

당기 제 9 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30
전기 제 8 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		9,061,854,138		12,018,886,879
1. 당기순이익(손실)		9,043,264,047		13,764,164,160
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		(56,760,722)		(1,835,802,800)
이자수익	(107,174,947)		(63,843,945)	
이자비용	95,664,298			
유가증권관련손실(이익)			(1,771,958,855)	
기타	(45,250,073)			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		75,350,813		90,525,519
미수수익의 변동	84,914,268		62,533,707	
미지급금의 변동	(6,159,765)		4,119,522	
예수금의 변동	(17,600)		35,200	
기타	(3,386,090)		23,837,090	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(36,256,373,368)		6,111,676,309
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		13,767,624,532		21,426,030,254
매도가능금융자산의 처분			21,426,030,254	
기타	13,767,624,532			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(50,023,997,900)		(15,314,353,945)
매도가능금융자산의 취득	14,999,997,900		15,314,353,945	
기타	35,024,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		11,157,095,840		(11,100,266,176)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		25,000,000,000		0
사채의 발행	25,000,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(13,842,904,160)		(11,100,266,176)
배당금의 지급	13,764,164,160		11,100,266,176	
기타	78,740,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(16,037,423,390)		7,030,297,012
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(16,037,423,390)		7,030,297,012
VII. 기초 현금및현금성자산		18,976,574,976		11,946,277,964
VIII. 기말 현금및현금성자산		2,939,151,586		18,976,574,976



V. 자본변동표

당기제9기기말시작일2025.01.01종료일2025.06.30

전기제8기기말시작일2024.07.01종료일2024.12.31

회사명: (주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024.07.01(전기초)	33,919,995,500	305,025,427,040		-22,173,123,507	11,100,266,176			327,872,565,209
배당금의 지급					-11,100,266,176			-11,100,266,176
매도가능증권평가손익				-23,321,570,136				-23,321,570,136
당기순이익					13,764,164,160			13,764,164,160
2024.12.31(전기말)	33,919,995,500	305,025,427,040		-45,494,693,643	13,764,164,160			307,214,893,057
2025.01.01(당기초)	33,919,995,500	305,025,427,040		-45,494,693,643	13,764,164,160			307,214,893,057
배당금의 지급					-13,764,164,160			-13,764,164,160
매도가능증권평가손익				8,370,240,460				8,370,240,460
당기순이익					9,043,264,047			9,043,264,047
2025.06.30(당기말)	33,919,995,500	305,025,427,040		-37,124,453,183	9,043,264,047			310,864,233,404



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

주석 특수관계자와의 거래 참고

※ 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



(첨부)재 무 제 표

주식회사 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사

제 9 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 8 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사 법인이사 주식회사 코람코자산신탁

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)

(전 화) 02-787-0083

재 무 상 태 표

제 9 기 2025년 06월 30일 현재

제 8 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		39,282,000,954		18,992,154,134
(1) 당좌자산		39,282,000,954		18,992,154,134
현금및현금성자산(주석3)	2,939,151,586		18,976,574,976	
단기금융상품(주석3)	21,301,625,541		-	
미수수익(주석4)	24,863,077		2,602,398	
선급금(주석4)	14,999,997,900		-	
선납세금(주석4)	16,362,850		12,976,760	
II. 비유동자산		297,308,736,365		288,938,495,905
(1) 투자자산		297,308,736,365		288,938,495,905
매도가능증권(주석5)	192,132,737,215		183,762,496,755	
지분법적용주식(주석6)	105,175,999,150		105,175,999,150	
자 산 총 계		336,590,737,319		307,930,650,039
부 채				
I. 유동부채		25,726,503,915		715,756,982
미지급금(주석8,13)	709,562,017		715,721,782	
예수금(주석8)	17,600		35,200	
미지급비용(주석8)	87,432,065		-	
유동사채(주석7)	24,929,492,233		-	
부 채 총 계		25,726,503,915		715,756,982
자 본				
I. 자본금		33,919,995,500		33,919,995,500
보통주자본금(주석9)	1,094,091,500		1,094,091,500	
우선주자본금(주석9)	32,825,904,000		32,825,904,000	
II. 자본잉여금		305,025,427,040		305,025,427,040
주식발행초과금(주석9)	305,025,427,040		305,025,427,040	
III. 기타포괄손익누계액		(37,124,453,183)		(45,494,693,643)
매도가능증권평가손익(주석5)	(37,124,453,183)		(45,494,693,643)	
IV. 이익잉여금		9,043,264,047		13,764,164,160
미처분이익잉여금(주석10)	9,043,264,047		13,764,164,160	
자 본 총 계		310,864,233,404		307,214,893,057
부채 및 자본 총계		336,590,737,319		307,930,650,039

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제 9 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 영업수익		9,824,711,669		12,781,634,538
(1) 배당수익(주식13)	9,824,711,669		12,781,634,538	
II. 영업비용		838,208,345		853,273,178
(1) 일반관리비	838,208,345		853,273,178	
급여(주식13,16)	3,600,000		3,600,000	
지급수수료(주식13)	756,295,753		771,060,882	
세금과공과(주식16)	76,312,612		76,693,636	
기타비용(주식16)	1,999,980		1,918,660	
III. 영업이익		8,986,503,324		11,928,361,360
IV. 영업외수익		152,425,021		1,835,802,800
(1) 금융수익	152,425,020		1,835,802,800	
이자수익	107,174,947		63,843,945	
유가증권처분이익	-		1,771,958,855	
단기금융상품처분이익	21,339,219		-	
단기금융상품평가이익	23,910,854		-	
(2) 기타수익	1		-	
잡이익	1		-	
V. 영업외비용		95,664,298		-
(1) 금융비용	95,664,298		-	
이자비용	95,664,298		-	
VI. 법인세비용차감전순이익		9,043,264,047		13,764,164,160
VII. 법인세비용(주식11)		-		-
VIII. 당기순이익		9,043,264,047		13,764,164,160
IX. 주당순익(주식12)				
기본 및 희석주당순이익		133		203

"첨부된 주식은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 9 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2024.07.01(전기초)	33,919,995,500	305,025,427,040	(22,173,123,507)	11,100,266,176	327,872,565,209
배당금의 지급	-	-	-	(11,100,266,176)	(11,100,266,176)
매도가능증권평가손익	-	-	(23,321,570,136)	-	(23,321,570,136)
당기순이익	-	-	-	13,764,164,160	13,764,164,160
2024.12.31(전기말)	33,919,995,500	305,025,427,040	(45,494,693,643)	13,764,164,160	307,214,893,057
2025.01.01(당기초)	33,919,995,500	305,025,427,040	(45,494,693,643)	13,764,164,160	307,214,893,057
배당금의 지급	-	-	-	(13,764,164,160)	(13,764,164,160)
매도가능증권평가손익	-	-	8,370,240,460	-	8,370,240,460
당기순이익	-	-	-	9,043,264,047	9,043,264,047
2025.06.30(당기말)	33,919,995,500	305,025,427,040	(37,124,453,183)	9,043,264,047	310,864,233,404

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 9 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 8 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		9,061,854,138		12,018,886,879
1. 당기순이익	9,043,264,047		13,764,164,160	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	95,664,298		-	
이자비용	95,664,298		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	(152,425,020)		(1,835,802,800)	
이자수익	107,174,947		63,843,945	
유가증권처분이익	-		1,771,958,855	
단기금융상품처분이익	21,339,219		-	
단기금융상품평가이익	23,910,854		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	75,350,813		90,525,519	
미수수익의 증감	84,914,268		62,533,707	
선납세금의 증감	(3,386,090)		23,837,090	
선급금의 증감	-		-	
미지급금의 증감	(6,159,765)		4,119,522	
예수금의 증감	(17,600)		35,200	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(36,256,373,368)		6,111,676,309
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	13,767,624,532		21,426,030,254	
단기금융상품의 처분	13,767,624,532		-	
매도가능증권의 처분	-		21,426,030,254	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(50,023,997,900)		(15,314,353,945)	
매도가능증권의 취득	(14,999,997,900)		(15,314,353,945)	
단기금융상품의 취득	(35,024,000,000)		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		11,157,095,840		(11,100,266,176)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	25,000,000,000		-	
사채의 발행	25,000,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(13,842,904,160)		(11,100,266,176)	
배당금의 지급	(13,764,164,160)		(11,100,266,176)	
사채발행비용	(78,740,000)		-	
IV. 현금의 증가(I +II+III)		(16,037,423,390)		7,030,297,012
V. 기초의 현금		18,976,574,976		11,946,277,964
VI. 기말의 현금(주석3)		2,939,151,586		18,976,574,976

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 9 기 : 2025년 06월 30일 현재

제 8 기 : 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 2020년 8월 21일에 설립되었습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식수(주)	주식의 종류	지분율(%)
(주)코람코자산신탁	2,188,183	보통주식	3.23
대한민국 정부(주택도시기금)	65,651,808	종류주식	96.77
합 계	67,839,991	종류주식	100.00

2. 중요한 회계처리방침

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

2.1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

당사의 재무제표는 전기재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

2.3 유의적인 회계정책

(1) 금융상품

1) 공통사항

금융자산이나 금융부채는 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하며, 최초인식시 공정가치로 측정합니다. 다만, 최초인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우 당해 금융자산(금융부채)의 취득(발행)과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식하는 공정가치에 가산(차감)합니다.

최초 인식시 금융상품의 공정가치는 일반적으로 거래가격(자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)이며, 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권,채무로서 명목 금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 이를 공정가치로 평가하고 있습니다. 한편, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다

면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법 포함)을 사용하여 공정가치를 추정하고 있습니다.

최초 인식 후 금융상품은 당기손익인식지정항목, 유가증권, 파생상품 및 채권·채무조정을 제외하고는 상각후원가로 측정하며 금융상품의 현금흐름에 대한 추정 변경 또는 재협상 등으로 현금흐름이 변경되는 경우에는 실제 현금흐름과 변경된 계약상 현금흐름을 반영하여 해당 금융자산의 순장부금액이나 금융부채 상각후원가를 조정하고 조정금액은 당기손익으로 인식합니다. (해당 금융상품이 채권·채무조정에 해당되거나 대손상각비(손상차손)와 관련된 추정 변경 등의 경우는 제외)

금융자산(유가증권 제외)의 양도의 경우에, 회사가 금융자산 양도후 당해 양도자산에 대한 권리를 행사할 수 없고, 양도후에 효율적인 통제권을 행사할 수 없으며, 양수인은 양수한 금융자산을 처분할 자유로운 권리를 갖고 있는 경우에 한하여 회사가 금융자산에 대한 통제권을 이전한 것으로 보아 금융자산을 제거하며, 이외의 경우에는 금융자산을 담보로 한 차입거래로 회계처리하고 있습니다.

회수가 불확실한 금융자산(유가증권 제외)은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

2) 유가증권

만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되었거나 확정이 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로, 주로 단기 내의 매매차익을 목적으로 취득한 유가증권으로서 매수와 매도가 적극적이고 빈번하게 이루어지는 경우 단기매매증권으로, 단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류합니다.

회사는 후속 측정시 만기보유증권을 상각후원가로 평가하며, 만기보유증권을 상각후원가로 측정할 때에는 장부금액과 만기액면금액의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법에 의하여 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감합니다. 단기매매증권과 매도가능증권은 공정가치로 평가합니다. 다만, 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성있게 측정할 수 없는 경우에는 취득원가로 평가하고 있습니다.

단기매매증권에 대한 미실현보유손익은 당기손익항목으로 처리합니다. 매도가능증권에 대한 미실현보유손익은 기타포괄손익누계액으로 처리하고, 당해 유가증권에 대한 기타포괄손익누계액은 그 유가증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익에 반영합니다. 한편, 유가증권의 양도에 따른 실현손익을 인식하기 위한 원가결정방법은 개별법을 적용하고 있습니다.

회사는 손상차손의 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 보고기간종료일마다 평가하고 유가증권으로부터 회수할 수 있을 것으로 추정되는 금액이 채무증권의 상각후원가 또는 지분증권의 취득원가보다 작은 경우에는 손상차손이 불필요하다는 명백한 반증이 없는 한, 회수가능액을 추정하여 손상차손을 인식하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 손상차손의 회복이 손상차손 인식 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우, 만기보유증권 또는 원가로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 회복 후 장부금액이 당초에 손상차손을 인식하지 않았다면 회복일 현재의 상각후원가(매도가능증권의 경우, 취득원가)가 되었을 금액을 초과하지 않는 범위내에서 회복된 금액을 당기이익으로 인식하며, 공정가치로 평가하는 매도가능증권의 경우에는 이전에 인식하였던 손상차손 금액을 한도로 하여 회복된 금액을 당기이익으로 인식합니다.

(2) 지분법적용투자주식

지분법적용투자주식은 매입가액에 부대비용을 가산한 취득원가로 인식하고, 지분법적용투자주식의 취득시점 이후 발생한 지분변동액이 관계기업의 당기손익으로 인하여 발생한 경우 당기손익항목(지분법이익 또는 지분법손실)으로 처리하고, 관계기업의 전기이월미처분이익잉여금(전기이월미처리결손금)의 변동으로 인하여 발생한 경우, 투자기업의 재무제표에 중대한 영향을 미치지 않는 오류수정은 당기손익으로 처리하고, 중대한 영향을 미치는 오류수정과 관계기업의 회계변경에 의한 변동은 미처분이익잉여금 또는 미처리결손금(지분법이익잉여금변동 또는 부의지분법이익잉여금변동)으로 처리하며, 관계기업의 순자산가치 변동이 당기순손익과 미처분이익잉여금을 제외한 자본의 증가 또는 감소로 인하여 발생한 경우 지분변동액은 기타포괄손익누계액(지분법자본변동 또는 부의지분법자본변동)으로 처리하고 있습니다.

다만, 당사는 중소기업기본법상의 중소기업에 해당하므로 유의적인 영향력을 갖는 피투자기업에 대한 지분상품에 대하여 일반기업회계기준 제31장 "중소기업회계처리특례"에 따라 지분법 회계처리를 적용하지 않고 취득원가로 인식하고 있습니다.

(3) 수익

수익은 재화의 판매, 용역의 제공이나 자산의 사용에 대하여 받았거나 또는 받을 대가 (이하 "판매대가"라 한다)의 공정가치로 측정하며 판매자에 의해 제공된 매출에누리와 할인 및 환입은 수익에서 차감하고 있습니다.

1) 재화의 판매

재화의 소유에 따른 유의적인 위험과 보상이 구매자에게 이전되고, 판매자는 판매된 재화의 소유권과 결부된 통상적 수준의 지속적인 관리상 관여를 하지 않을 뿐만 아니라 효과적인 통제를 하지도 아니하며, 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 거래와 관련된 경제적효익의 유입가능성이 높으며, 거래와 관련하여 발생했거나 발생할 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 재화의 판매로 인한 수익을 인식하고 있습니다.

2) 용역의 제공

수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 거래와 관련된 경제적효익의 유입가능성이 높으며, 보고기간말에 그 거래의 진행률을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 이미 발생한 원가 및 거래의 완료를 위한 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 용역제공거래의 결과를 신뢰성 있게 추정할 수 있는 것으로 보아 보고기간말에 그 거래의 진행률에 따라 용역의 제공으로 인한 수익을 인식하고 있습니다.

3) 이자수익, 로열티수익 및 배당수익

자산을 타인에게 사용하게 함으로써 창출되는 이자수익, 로열티수익 및 배당수익은 거래와 관련된 경제적효익의 유입가능성이 높으며, 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있을 때 수익을 인식하며, 이자수익은 원칙적으로 유효이자율법으로 인식하고, 로열티수익은 관련된 계약의 경제적 실질을 반영하여 발생기준에 따라 인식하며, 배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리와 금액이 확정되는 시점에 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 자산손상

금융자산 및 이연법인세자산을 제외한 모든 자산의 손상은 아래의 방법으로 손상차손을 인식하고 있습니다.

아직 사용가능하지 않은 무형자산 및 사용을 중지하고 처분을 위해 보유하는 자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후가 있는지에 관계없이 매년 회수가능액을 추정하며, 그 외의 자산은 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하고 그러한 징후가 있다면 회수가능액을 추정하고 있습니다.

자산의 진부화 및 시장가치의 급격한 하락 등으로 인하여 회수가능액이 장부금액에 중요하게 미달하게 되는 경우에는 장부금액을 회수가능액으로 조정하고 그 차액을 손상차손으로 처리하고 있습니다. 다만, 유형자산의 경우에는 유형자산의 손상징후가 있다고 판단되고, 당해 유형자산(개별 자산 또는 유형자산만으로 구성된 현금창출단위 포함)의 사용 및 처분으로부터 기대되는 미래의 현금흐름총액의 추정액이 장부금액에 미달하는 경우에 장부금액을 회수가능액으로 조정하고 그 차액을 손상차손으로 처리하고 있습니다.

회사는 개별 자산별로 회수가능액을 추정하고 있으며 만약 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속한 현금창출단위로 회수가능액을 결정하고 있습니다. 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우에는 손상차손을 인식하며 손상차손은 우선적으로 현금창출단위(또는 현금창출단위집단)에 배분된 영업권의 장부금액을 감소시키는데 배분되고, 그 다음 현금창출단위(또는 현금창출단위집단)에 속하는 다른 자산에 각각 장부금액에 비례하여 배분합니다.

매 보고기간말마다 영업권을 제외한 자산에 대해 과거에 인식한 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 감소된 것을 시사하는 징후가 있는지를 검토하여 징후가 있는 경우 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있으며 직전 손상차손의 인식시점 이후 회수가능액을 결정하는 데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에만 환입하고 있습니다. 손상차손환입으로 증가된 장부금액은 과거에 손상차손을 인식하기 전 장부금액의 감가상각 또는 상각 후 잔액을 초과할 수 없으며, 손상차손환입은 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

현금창출단위의 손상차손환입은 현금창출단위를 구성하는 자산들(영업권 제외)의 장부금액에 비례하여 배분하며, 영업권에 대해 인식한 손상차손은 후속기간에 환입하지 않고 있습니다.

(5) 환율변동 효과

1) 기능통화 및 표시통화

당사는 영업수익·영업비용 등 주요 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화인 원화를 기능통화로 결정하여 재무제표를 작성하였습니다.

2) 외화거래

당사는 기능통화 외의 통화(외화)로 이루어진 거래는 거래일의 환율을 적용하여 기록하고 있습니다. 역사적원가로 측정하는 비화폐성 외화항목은 거래일의 환율로 환산하고, 공정가치로 측정하는 비화폐성항목은 공정가치가 결정된 날의 환율로 환산하였습니다. 비화폐성항목에서 발생한 손익을 기타포괄손익으로 인식하는 경우에는 그 손익에 포함된 환율변동효과도 기타포괄손익으로 인식하고, 당기손익으로 인식하는 경우에는 환율변동효과도 당기손익으로 인식하고 있습니다.

또한, 화폐성 외화자산 및 부채는 보고기간말의 마감환율로 환산하고 있으며 환산손익은 당기손익으로 계상하고 있습니다. 다만, 외화표시 매도가능채무증권의 경우 동금액을 기타포괄손익에 인식하고 있습니다.

(6) 충당부채

당사는 지출의 시기 또는 금액이 불확실한 부채 중 과거사건이나 거래의 결과로 현재 의무가 존재하고 당해 의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높으며 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에는 부채로 계상하고 있습니다. 또한 충당부채의 명목금액과 현재가치의 차이가 유의적인 경우에는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

제3자가 변제하여 줄 것이 확실한 경우에 한하여 변제할 금액을 별도의 자산으로 처리하며 이 경우 변제에 따른 수익에 해당하는 금액은 충당부채의 인식에 따라 손익계산서에 계상될 관련 비용과 상계하고 있습니다.

(7) 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당기에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계액에서 회계이익과 과세소득간의 일시적차이 및 이월공제가 가능한 세무상결손금과 세액공제에 대한 이연법인세의 변동액 그리고 자본에 직접 반영되는 법인세효과 및 중단사업손익에 직접 반영된 법인세효과 등을 가감하여 산출하고 있습니다.

다만, 당사는 중소기업기본법상의 중소기업에 해당하므로 일반기업회계기준 제31장 "중소기업회계처리특례"에 따라 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상하고 있습니다.

(8) 추정의 사용

한국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 회사의 경영자는 자산 및 부채의 금액 및 충당부채 등에 대한 공시, 수익 및 비용의 측정과 관련하여 많은

합리적인 추정과 가정을 사용합니다. 여기에는 유형자산의 장부금액, 매출채권 등이 포함됩니다. 이러한 평가금액은 실제와 다를 수 있습니다.

(9) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(10) 중소기업의 회계처리에 대한 특례

중소기업기본법에 의한 중소기업으로서 일반기업회계기준 제31장 "중소기업 회계처리 특례"에 의하여 다음과 같이 회계처리하고 있습니다.

1) 관계기업이나 공동지배기업에 대하여 지분법을 적용하지 아니하고 취득원가에서 손상차손누계액을 차감한 금액으로 인식하고 있습니다. 다만, 연결재무제표 작성대상의 범위에 해당하는 종속기업에 대하여는 지분법을 적용하고 있습니다.

2) 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상하고 있습니다.

3. 현금및현금성자산 등

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		금융기관	당기말	전기말	비고
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	818	7,339,159	사용제한없음
	보통예금	엔에이치투자증권	2,297,559	2,163,683	사용제한없음
	보통예금	삼성증권	640,775	8,822,188	사용제한없음
	보통예금	한국투자증권	-	2,061	사용제한없음
	보통예금	신한투자증권	-	649,485	사용제한없음
	소 계		2,939,152	18,976,576	
단기금융상품	정기예적금	우리은행	10,000,000	-	사용제한없음
	MMF	우리은행	32,218	-	사용제한없음
	MMF	삼성증권	11,269,407	-	사용제한없음
	소 계		21,301,625	-	
합 계			24,240,777	18,976,576	

4. 기타유동자산

보고기간종료일 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수수익	24,863	2,602
선급금	14,999,998	-
선납세금	16,363	12,977
합 계	15,041,224	15,579

5. 매도가능증권

(1) 보고기간종료일 현재 매도가능증권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말			전기말		
	취득원가	시가	장부금액	취득원가	시가	장부금액
시장성있는 지분증권	229,257,190	192,132,737	192,132,737	229,257,190	183,762,497	183,762,497

1) 매도가능증권 중 시장성 있는 지분증권의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

회사명	당기말					전기말		
	보유주식수	지분율(%)	취득원가	공정가치	장부금액	취득원가	공정가치	장부금액
(주)신한알파 위탁관리부동산투자회사	5,997,450	4.96	40,194,083	33,825,618	33,825,618	40,194,083	33,825,618	33,825,618
주식회사 코람코라이프인프라 위탁관리부동산투자회사	3,285,571	3.38	20,398,968	14,587,935	14,587,935	20,398,968	13,421,558	13,421,558
(주)이리츠코크레티엄구조조정 부동산투자회사	4,305,906	6.80	27,110,735	19,096,693	19,096,693	27,110,735	17,675,744	17,675,744
주식회사 이지스밸류플러스 위탁관리부동산투자회사	7,046,979	13.70	38,597,312	33,614,090	33,614,090	38,597,312	30,936,238	30,936,238
주식회사 이지스레지던스 위탁관리부동산투자회사	5,827,585	15.81	31,056,546	23,980,512	23,980,512	31,056,546	22,319,651	22,319,651
(주)케이비스타 위탁관리부동산투자회사	4,081,632	4.02	19,999,997	15,836,732	15,836,732	19,999,997	15,877,548	15,877,548
(주)에스케이 위탁관리부동산투자회사	9,153,930	3.19	41,799,550	42,291,157	42,291,157	41,799,550	40,506,140	40,506,140
삼성에프엔 위탁관리부동산투자회사	2,000,000	2.20	10,100,000	8,900,000	8,900,000	10,100,000	9,200,000	9,200,000
합 계			229,257,190	192,132,737	192,132,737	229,257,190	183,762,497	183,762,497

2) 당기 및 전기 중 매도가능증권의 평가에 따른 매도가능증권평가손익(기타포괄손익누계액)의 변동 내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)

구 분		기초잔액	손익반영액	평가손익증감	기말잔액
지 분 증 권	평가이익	-	-	491,606	491,606
	평가손실	(45,494,693)	-	7,878,634	(37,616,059)
평가손익 합계		(45,494,693)	-	8,370,240	(37,124,453)

<전기>

(단위: 천원)

구 분		기초잔액	손익반영액	평가손익증감	기말잔액
지 분 증 권	평가이익	9,068,956	-	(9,068,956)	-
	평가손실	(31,242,079)	-	(14,252,614)	(45,494,693)
평가손익 합계		(22,173,123)	-	(23,321,570)	(45,494,693)

(2) 당기 및 전기 중 매도가능증권의 손상차손 내용은 없습니다.

6. 지분법적용주식

(1) 보고기간종료일 현재 지분법적용주식의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 주, 천원)

구 분	보유주식수	지분율(%)	취득원가	순자산지분가액	장부가액
(주)디앤디플랫폼위탁관리부동산투자회사(주1)	10,000,000	11.31	50,176,000	42,407,015	50,176,000
(주)신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사(주1)	5,154,639	11.86	24,999,999	18,082,422	24,999,999
한화위탁관리부동산투자회사(주1)	6,000,000	3.34	30,000,000	23,845,576	30,000,000
합 계			105,175,999	84,335,013	105,175,999

(주1) 지분율은 20% 미만이지만 재무정책과 영업정책에 유의적인 영향력을 행사할 수 있다고 판단하여 관계기업으로 분류하였습니다.

<전기말>

(단위: 주, 천원)

구 분	보유주식수	지분율(%)	취득원가	순자산지분가액	장부가액
(주)디앤디플랫폼위탁관리부동산투자회사(주1)	10,000,000	11.31	50,176,000	41,659,265	50,176,000
(주)신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사(주1)	5,154,639	11.86	24,999,999	18,510,409	24,999,999
한화위탁관리부동산투자회사(주1)	6,000,000	3.34	30,000,000	23,819,155	30,000,000
합 계			105,175,999	83,988,829	105,175,999

(주1) 지분율은 20% 미만이지만 재무정책과 영업정책에 유의적인 영향력을 행사할 수 있다고 판단하여 관계기업으로 분류하였습니다.

(2) 시장성 있는 지분법적용투자주식의 시장가격은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	당기말		전기말	
	장부금액	시가	장부금액	시가
(주)디앤디플랫폼위탁관리부동산투자회사	50,176,000	31,450,000	50,176,000	29,450,000
(주)신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사	24,999,999	7,525,773	24,999,999	10,463,917
한화위탁관리부동산투자회사(주)	30,000,000	23,940,000	30,000,000	20,880,000
합 계	105,175,999	62,915,773	105,175,999	60,793,917

7. 사채

보고기간종료일 현재 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

종 류	발행일	최종만기일	발행금액	상환방법	연이자율(%)	장부금액	
					당기	당기말	전기말
제1회 무기명식 이권부 무보증 원화 사모사채	2025-05-23	2026-05-23	25,000,000	만기일시상환	3.30	24,929,492	-
합 계						24,929,492	-
유동성사채(액면금액)						(25,000,000)	-
유동성사채할인발행차금(주1)						70,508	-

(주1) 사채는 무담보로 발행되었으며, 인수수수료 등 사채발행비용으로 78,740천원이 발생하였고 이는 발행일에 전액 지급되었습니다. 사채할인발행차금은 유효이자율법에 따라 사채 만기까지 상각됩니다.

8. 기타유동부채

보고기간종료일 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	709,562	715,722
예수금	18	35
미지급비용	87,432	-
합 계	797,012	715,757

9. 자본금과 자본잉여금

(1) 보고기간종료일 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	보통주식	종류주식
발행할주식의총수	20,000,000,000	
1주당금액	500원	500원
발행한주식의총수	2,188,183	65,651,808
당기말현재자본금	1,094,092	32,825,904

(2) 당기 및 전기 중 자본금과 주식발행초과금의 변동 내용은 없습니다.

10. 이익잉여금처분계산서

제9기2025년 1월 1일부터
2025년 6월 30일까지

제8기2024년 7월 1일부터
2024년 12월 31일까지

처분예정일2025년 9월 29일

처분확정일2025년 3월 26일

주식회사 코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	당 기	전 기
I. 미처분이익잉여금	9,043,264,047	13,764,164,160
전기이월미처분이익잉여금	-	-
당기순이익	9,043,264,047	13,764,164,160
II. 이익잉여금처분액	9,043,264,047	13,764,164,160
배당금 (현금배당주당배당금(률): 보통주: 당기 133원(26.6%) 전기 203원(40.6%) 우선주: 당기 133원(26.6%) 전기 203원(40.6%)	9,043,264,047	13,764,164,160
III. 차기이월미처분이익잉여금	-	-

11. 법인세비용

회사는 일반기업회계기준 제31장 "중소기업 회계처리 특례"에 따라 이연법인세를 도입하지 아니하므로 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

12. 주당손익

(1) 가중평균유통보통주식수

(단위: 주)

구분	기간	주식수	가중치(일)	적수
당기	2025.01.01 ~ 2025.06.30	67,839,991	181	12,279,038,371
	합 계		181	12,279,038,371
전기	2024.07.01 ~ 2024.12.31	67,839,991	184	12,482,558,344
	합 계		184	12,482,558,344

가중평균유통보통주식수 : 당기 12,279,038,371 ÷ 181일 = 67,839,991주

전기 12,482,558,344 ÷ 184일 = 67,839,991주

(2) 기본주당손익

(단위: 원, 주)

구 분	당 기	전 기
당기순손익(Ⅰ)	9,043,264,047	13,764,164,160
가중평균유통보통주식수(Ⅱ)	67,839,991	67,839,991
기본주당순손익((Ⅰ)÷(Ⅱ))	133	203

(3) 희석주당순손익

당사는 희석증권이 없으므로 당기와 전기의 희석주당순손익은 기본주당순손익과 동일합니다.

13. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

구 분	특수관계자의 명칭
관계기업	(주)디앤디플랫폼위탁관리부동산투자회사 (주)신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사 한화위탁관리부동산투자회사(주)
기타의 특수관계자	(주)코람코자산신탁

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회 사 명		계정과목	당 기	전 기
관계기업	(주)디앤디플랫폼위탁관리부동산투자회사	배당수익	1,260,000	1,390,000
관계기업	(주)신한글로벌액티브위탁관리부동산투자회사	배당수익	654,639	649,485
관계기업	한화위탁관리부동산투자회사(주)	배당수익	948,000	942,000
기타의 특수관계자	(주)코람코자산신탁	지급수수료	654,496	660,300
기타의 특수관계자	(주)코람코자산신탁	배당의 지급	443,964	358,040

(3) 보고기간종료일 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회 사 명		계정과목	당기말	전기말
기타의 특수관계자	(주)코람코자산신탁	미지급금	654,496	660,300

(4) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 없습니다.

(5) 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한 보상의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
단기종업원급여	3,600	3,600

14. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 자산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 관련 증권 등의 매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
운용보수	- 부동산관련 증권 최초 취득일부터 투자약정기간 종료일까지: 3,100억원 * 0.4%(3,100억원 초과분에 대해서는 0.3%) - 최초 투자완료일로부터 3년이 되는 날까지: 연평균투자잔액 0.4%(3,100억원 초과분에 대해서는 0.3%)와 3,100억원 * 0.4% 중 큰 금액
성과보수	- 목표수익률(IRR 6%) 초과 달성 시: 각 성과보수계산일(*1)의 투자자 초과 회수 예정금액 * 10% - 목표수익률 + 1%(IRR 7%) 초과 달성 시: 각 성과보수계산일(*1)의 투자자 초과 회수 예정금액 * 15%

(*1) 성과보수계산일

- ① 투자기본계약 상 조기매각에 따른 유상감자대금 지급일
- ② 투자기본계약 상 투자자들이 출자한 납입금 누적액 전액을 유상감자, 잔여재산분배 등을통하여 회수를 완료한 날
- ③ 투자기본계약 상 '투자유치 등 기업가치 제고업무' 수행에 따른 유상감자대금 지급일

(2) 일반사무수탁계약

당사는 하나펀드서비스(주)와 일반사무관리회사와 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 다음의 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
일반사무수탁수수료	- 기본보수: 연간 2,000만원(부가가치세별도) - 가산보수: 연간 위탁자에게 납입이 완료된 출자금 * 0.005%(부가가치세별도)

(3) 자산보관계약

당사는 유안타증권(주)와 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
자산보관수수료	연간 1,500만원(부가가치세별도)

15. 현금흐름표

당기 및 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기	전 기
매도가능증권평가손익	8,370,240	(23,321,570)

16. 부가가치계산에 필요한 사항

당기 및 전기 중 일반관리비에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	당 기	전 기
급여	3,600	3,600
세금과공과	76,313	76,694
기타비용	2,000	1,919
합 계	81,913	82,213

17. 배당금

당기 및 전기의 배당금은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
보통주		
2024년 12월 31일로 종료되는 회계연도에 대한 배당금 전기 : 주당 203원 2025년 06월 30일로 종료되는 회계연도에 대한 배당금 당기 : 주당 133원	291,691	443,964
우선주		
보통주식과 동순위로 각 주식수에 비례하여 배당(*1) 당기 : 주당 133원, 전기 : 주당 203원	8,751,573	13,320,200
총배당		
지급예정인 배당금(현금)(*2)	9,043,264	13,764,164

(*1) 당사의 정관 제9조의2 2항에 따라 보통주식 및 종류주식에 대하여 동순위로 각 주식수에 비례하여 배당합니다.

(*2) 전기 총배당금은 13,764,164천원으로 당기 중 지급되었습니다.

당 회계연도에 대한 주당배당금 및 총배당금은 각각 133원과 9,043,264천원이며 2025년 9월 26일로 예정된 정기주주총회에 의안으로 상정될 예정입니다. 당기의 재무제표는 이러한 미지급배당금을 반영하고 있지 않습니다.