

투자보고서

2025.05.01 부터 2025.07.31 까지

(제 21 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.09.15

회 사 명 :	(주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사			
대 표 이 사 :	(주)코람코자산신탁			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동)			
	(전화번호)	02-787-0051		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0061	성명	서승환
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0061	성명	서승환



서승환

서승환

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코람코가치투자제4의3호위 탁관리자부동산투자회사
2) 설립일	2015.08.20
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511(삼성동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.07.31 (단위: 원)
자산총계	72,651,443,067
부채총계	58,582,649,399
자본총계	14,068,793,668
자 본 금	5,920,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유
	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
	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	주식회사 코람코자산신탁
사무수탁회사	하나편드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

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

해외물건 소재지	해당없음
----------	------

(3) 임대주택 관련 사항

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

(4) 개발관련 사항

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

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

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



2. 회사의 연혁

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

- 2015.08.20 발기인총회 개최
- 2015.08.20 회사설립(자본금 5억원)
- 2015.08.24 자산관리위탁계약체결((주)코람코자산신탁)
- 자산보관위탁계약체결((주)신한은행)
- 일반사무위탁계약체결((주)한국스탠다드차타드은행)
- 2015.10.19 국토교통부 영업인가
- 2015.10.29 신주발행(보통주 78,022주)
- 2015.10.30 부동산매매계약 체결
- 매매대금(계약금) 지급(28.5억원)
- 2016.03.29 신주발행(보통주 205,978주/1종종류주 800,000주)
- 2016.03.31 매매대금(잔금) 지급 및 소유권이전
- 2016.07.15 일반사무수탁회사변경((주)삼정 KPMG AAS)
- 2017.05.02 변경인가(사업계획 및 공모진행)
- 2017.07.11 케이스퀘어빌딩 리모델링 공사 완료
- 2019.07.01 일반사무수탁회사변경((주)국민은행)
- 2022.09.29 자산관리위탁계약 변경((주)코람코자산신탁)
- 2022.09.29 자산보관위탁계약 변경(엔에이치투자증권(주))
- 2022.11.14 국토교통부 변경인가
- 2022.11.14 상호 변경
- 변경 전 : 주식회사 코크랩케이스퀘어위탁관리부동산투자회사
- 변경 후 : 주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사
- 2022.11.15 일반사무수탁회사 변경(하나펀드서비스(주))
- 2022.12.23 주식 종류주 추가(3종종류주식)
- 2023.04.28 케이스퀘어빌딩 리모델링 및 증축에 대한 사용승인 완료

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	(주)코람코자산신탁	2022.12.23	2001.10.24 설립 2001.11.17 건교부 인가	결격요건 해당없음
감독이사	유운준	1972.03.01	법무법인한울	결격요건 해당없음
감독이사	박성언	1979.02.23	회계법인 성지	결격요건 해당없음

※ 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	KTBT투자증권 계장(2000.04. ~2002.10) 극동건설 대리(2006.01. ~2009.03) 코람코자산신탁/신탁지원팀 장(2009.03.~2023.06.) 코람코자산신탁/준법감시인, 감사팀장(2023.06.~)	

※ 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

[2025.07.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	284,000	32,042	5,000	
기명식	종류주	400,000	25,000	5,000	1종종류주
기명식	종류주	400,000	25,000	5,000	3종종류주

※ 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 384,000주 / 종류주 800,000주

의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2015. 08.20	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	100.0%
2015. 10.29	증자	보통주	78,022	32,042	5,000	390,110,000	890,110,000	78.0%
2016. 03.29	증자	보통주	205,978	32,042	5,000	1,029,890,000	1,920,000,000	115.7%
2016. 03.29	증자	종류주	800,000	25,000	5,000	4,000,000,000	5,920,000,000	208.3%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	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	-	-	0%	0%

3종종류주에대한 공모 진행

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.07.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 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	제25호	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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.07.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.07.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	66.67%	800,000	67.57%	
주요주주	1	33.33%	384,000	32.43%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	3	100.00%	1,184,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년	월	년	월	년	월	비고
최고가(일자)							
최저가(일자)							
월간 거래량							
일평균 거래량							

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

[이익의 배당]

- ① 회사는 상법 제462조 제1항에 따른 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 금전으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제 1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제 462조에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제 32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다.

[이익배당의 지급]

- ① 배당금은 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익배당을 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 20 기	제 19 기	제 18 기	제 17 기
당기순이익		774,967,052	756,379,609	1,022,198,313	-4,181,007,247
상법상 이익배당한도		-5,202,891,143	-4,735,751,622	-3,503,732,982	-3,502,215,165
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-5,202,891,143	-4,735,751,622	-3,503,732,982	-3,502,215,165
당기감가상각비 등		6,463,585,159	5,977,858,195	5,492,131,231	5,006,404,267
배당가능이익		1,260,694,016	1,242,106,573	1,988,398,249	1,504,189,102
배당금	보통주	616,630,090	588,554,661	601,391,233	847,328,819
	종류주	644,063,926	653,551,912	647,041,694	655,342,466
주당 배당금	보통주	1,605	1,533	1,566	2,207
	종류주	805	817	809	819
배당수익율		6.26%	6.16%	6.20%	7.46%
연환산배당율		12.62%	12.23%	12.42%	14.79%

※ 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

【 2025.07.31 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입	우리은행	40,045	4.37%	4.37%	0.00%	2.0	고정	케이스퀘어 흥 대
차입	우리은행	7,750	4.74%	4.74%	0.00%	2.0	고정	케이스퀘어 흥 대
차입	우리은행	4,000	4.58%	4.58%	0.00%	2.0	고정	케이스퀘어 흥 대
차입	우리은행	905	4.74%	4.74%	0.00%	2.0	고정	케이스퀘어 흥 대

※ 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	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	71,384	96.95	71,221	98.03	98.03	98.03
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
현금	2,082	2.83	1,271	1.75	1.75	1.75
기타 자산	166	0.23	159	0.22	0.22	0.22
총계	73,632	100.00	72,651	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

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	71,384	71,221	2016.03.31		
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	0	0			



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	케이스퀘어 홍대	오피스	서울특별시 마포구 양화로 161	12/29/1995 2:52		2016.03.31	장기차입금 : 51,795,000,000원 (근저당권 : 63,354,000,000원) 임대보증금 : 5,930,858,600원(경방, 신한벽지 등) (근저당권1) : 5,120,785,000원	일반	1,694	10,993	990	

※ 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

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 흥 대	51,145	10,111		17,119			7,154		71,221	5,931	일반

1) 취득후 자본적지출에 '25.04에 진행한 화장실 배수관 관련 항목이 기타유형자산으로서 포함됨

* 입력도움말

1. 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성하고 '부동산명'은 2부. I .1.1) 시트와 동일하게 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.

2. 금액의 입력은 반드시 '원' 단위로 입력하시기 바랍니다. ('백만원' 단위로 자동표시)

* 감가상각누계액 합계는 [5부. I . 재무상태표] 유형자산 및 투자부동산의 감가상각누계액 합계와 일치 필요

3) 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



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	1,047	735	운영계좌
보통예금	우리은행	변동	22	22	본점계좌
정기예금	수협	2.60%	468	468	질권설정
정기예금	수협	2.60%	46	46	질권설정
정기예금	농협	3.37%	500	0	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	3	3	
그 밖의 기타자산	선급비용	75	75	
그 밖의 기타자산	선급법인세	4	4	
그 밖의 기타자산	기타비유동자산	77	77	
그 밖의 기타자산	기타유형자산			

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

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

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	우리은행	변동	1,047	735
보통예금	우리은행	변동	22	22
정기예금	수협	2.60%	468	468
정기예금	수협	2.60%	46	46
정기예금	농협	3.37%	500	0

2025.05.08 농협 정기예금 만기 해지

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

(전기말) 잔액 → (당분(반)기) 잔액 : 원

미수수익 : 27,595,840 → 3,213,620

선급비용 : 49,888,317 → 7,712,303

선급법인세 : 62,030 → 4,331,160

기타비유동자산(장기선급비용) : 88,168,989 → 77,086,038

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,237,776,000	81.90%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	210,527,856	13.93%	
	기타수익	59,365,254	3.93%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	3,637,095	0.24%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		54	0.00%	잡이익
총 수 익		1,511,306,259	100.00%	

※ 부동산관련 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

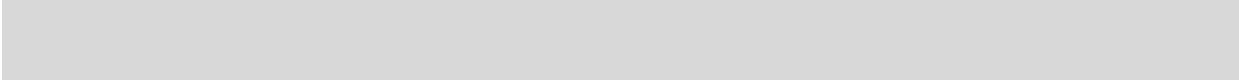
부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 케이스퀘어 홍대	1,237,776,000	100.00%	



○ 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)

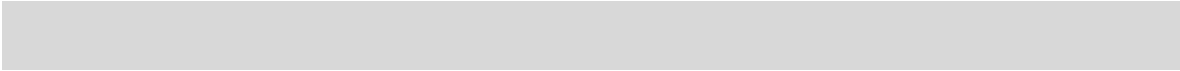
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	케이스퀘어 홍대	210,527,856	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	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	변동	362,759	319,432	
보통예금	우리은행	변동	10,715	5,465	
정기예금	수협	2.60%	8,354,720	2,833,629	
정기예금	수협	2.60%	822,120	278,835	
정기예금	농협	3.37%	8,365,398	199,734	

2025.05.08 농협 정기예금 만기해지

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	247,081,476	21.86%	
	기타비용	302,155,750	26.73%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	291,529	0.03%	
기타		580,994,213	51.39%	
총 비 용		1,130,522,968	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

기타자산관련비용 → 수협은행 한화손해보험 보증금 질권설정 계좌
만기해지로 과대계상 이자 상계

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	케이스퀘어 홍대	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	0				
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	101,925,000	101,925,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	74,617,600	74,617,600			
자산보관수수료	3,750,000	3,750,000			
일반사무 위탁수수료	4,500,000				4,500,000
기타지급수수료	16,002,311	16,002,311			
유형자산 감가상각비	247,081,476	247,081,476			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0	0			
세금과공과	36,552,186	36,552,186			
광고선전비	0	0			
보험료	2,335,006	2,335,006			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			

통신비	0	0			
수선유지비	0	0			
청소비	0	0			
수도광열비	62,463,047	62,463,047			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	10,600				10,600



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전제 혹은 반환산 위탁비용(원)
	기본보수(매입)		취득금액의	0.9	%	부동산 매매계약에 따른 매매 대금(부가가치세 제외)의 0.9%		500,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의	-	%	해당없음		
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.35	%	운용보수 : 매 결산기별 자산 운용업무 수행에 대한 대가로 서 제15기 사업연도(2022-04-01~2022-09-30) 정기주주총회일 다음 날부터는 연간 금 사역칠백칠십만원(₩407,700,000)을 지급 지급시기는 매 결산기 정기주주총회일 로부터 1주일 이내 로 한다. ※ 단, 제15기 사업연도(2022-04-01~2022-09-30) 정기주주총회일까지의 운용보수는 기존 위탁계약에서 정하는 바 에 따라 지급한다.	101,925,000	407,700,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	3.9	%	운용 성과보수 : 사업기간 연 장 및 자산가치 상승에 따른 특별 배당을 실시하기 위하여 수반되는 부수업무(투자 수익 률 검토 및 정관변경 등) 진행 에 대한 대가로서 금 사십오억 팔천삼백만원(₩4,583,000,000)을 지급 지급시기는 제15기 사업연도 (2022-04-01~2022-09-30) 정기주주총회일로부터 1주일 이내로 한다.	0	4,583,000,000
	기본보수(매각)		매각금액의	-	%	해당없음	0	

자산관리회사	성과보수(매각)		매각차익의	-	%	매각 성과보수: 주주 중 한국 투자올에셋일반사모부동산투 자신탁11호 (이하 “한투펀드”) 의 매각차익(이하 “한투펀드 매각차익”)에 대해, 한투펀드 매각차익 구간별 성과보수율* 을 곱하여 산정한 금액을 지 급 한투펀드 매각차익 = 투자대 상자산 처분이익 중 한투펀드 귀속분 - 한투펀드 평가이익 우선배분 금액(2,670,400,000 원) *한투펀드 매각차익 구간 성 과보수율 = 한투펀드 수익률 기준 IRR 7% 초과하고IRR 10% 이하인 한투펀드 매각차익(A) : 15% 한투펀드 수익률 기준 IRR 10% 초과하는한투펀드 매각 차익(B) : 25% ※ 한투펀드의 수익률(IRR)은 제15기 사업연도(2022-04- 01~2022-09-30) 정기 주주총 회일 다음날을 기준시점으로 하고, 한투펀드가 투자한 최초 원금 100억원을 기준금액으 로 계산한다. 매각성과보수 = A * 15% + B * 25%	0	
사무수탁회사	위탁보수	하나펀드서비스(주)	연간 1,800만원 매 결산기 재무제표 승인일로부터 7일 이내 지급 당해 수탁자의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 실제로 업무를 수행한 일수에 따라 180일 기준으 로 일할계산한 금액으로 한다.				4,500,000	18,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	연간 1,500만원 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내 지급 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하 는 경우, 당해 분기의 보수는 90일을 기준으로 실제 업 무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.				3,750,000	15,000,000
시설관리회사	위탁보수	(주)경방	PM용역비와 같이 합산하여 매월 청구					
임대관리회사	위탁보수	(주)경방	별도 계약 조건에 의거 산출					
재산관리회사	위탁보수	(주)경방	월 2,300,000원(연간 27,600,000원, VAT 별도)				74,617,600	311,541,500
합 계							184,792,600	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전세 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전세 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 21 기 1 분 기	제 20 기 2 분 기	제 20 기 1 분 기	제 19 기 2 분 기
당해회사수익률	7.78	7.84	7.29	7.65

※ 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

※ 상기사식은 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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 21 기 1 분기 기준일 2025.07.31 현재
전기 제 20 기 기말 기준일 2025.04.30 현재

회사명: ㈜코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 21 (당)기 1 분기		제 20 (전기)	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		1,353,020,601		2,159,855,953
1) 현금및현금성자산	756,714,118		1,068,260,366	
2) 단기금융상품	514,049,400		1,014,049,400	
5) 미수수익	3,213,620		27,595,840	
9) 선급비용	74,712,303		49,888,317	
11) 선급법인세	4,331,160		62,030	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		71,298,422,466		71,472,226,993
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	71,221,336,428		71,384,058,004	
토지	51,145,434,541		51,145,434,541	
건물	27,179,131,355		27,179,131,355	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(7,153,731,374)		(6,910,507,892)	
기타(유형자산-건물)	(29,640,000)		(30,000,000)	
기타유형자산	84,359,900			
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(4,217,994)			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	77,086,038		88,168,989	
자 산 총 계		72,651,443,067		73,632,082,946
1. 유동부채		52,651,790,799		52,752,519,953
6) 미지급금	609,822,777		719,957,560	
7) 미지급비용	195,547,335		189,233,548	
9) 부가세예수금	51,420,687		48,328,845	
13) 유동성장기차입금	51,795,000,000		51,795,000,000	
2. 비유동부채		5,930,858,600		5,930,858,600
5) 비유동보증금	5,930,858,600		5,930,858,600	
부 채 총 계		58,582,649,399		58,683,378,553
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)		(6,082,801,868)		(5,202,891,143)
자 본 총 계		14,068,793,668		14,948,704,393
부 채 및 자 본 총 계		72,651,443,067		73,632,082,946



II. 손익계산서

당기 제 21 기 1 분기

시작일 2025.05.01

종료일 2025.07.31

전기 제 20 기 1 분기

시작일 2024.11.01

종료일 2025.01.31

회사명: (주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 21 (당)기		제 20 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,507,669,110	1,507,669,110	1,492,878,608	1,492,878,608
2) 임대료수익	1,237,776,000	1,237,776,000	1,240,256,264	1,240,256,264
3) 관리비수익	210,527,856	210,527,856	207,789,624	207,789,624
7) 기타영업수익	59,365,254	59,365,254	44,832,720	44,832,720
II. 영업비용	549,237,226	549,237,226	564,081,618	564,081,618
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	101,925,000	101,925,000	101,925,000	101,925,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	74,617,600	74,617,600	91,525,000	91,525,000
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	16,002,311	16,002,311	15,877,351	15,877,351
11) 유형자산감가상각비	247,081,476	247,081,476	242,863,482	242,863,482
12) 투자부동산감가상각비	0			
13) 무형자산감가상각비	0			
14) 세금과공과	36,552,186	36,552,186	28,729,023	28,729,023
15) 광고선전비	0			
16) 보험료	2,335,006	2,335,006	2,166,647	2,166,647
17) 임차료	0			
18) 교육훈련비	0			
19) 여비교통비	0			
20) 통신비	0			
21) 수선유지비	0			
22) 청소비	0			
23) 수도광열비	62,463,047	62,463,047	72,710,749	72,710,749
24) 대손상각비	0			
25) 접대비	0			
26) 판매촉진비	0			
27) 이자비용	0			
28) 금융리스이자비용	0			
29) 기타영업비용	10,600	10,600	34,366	34,366
III. 영업이익	958,431,884	958,431,884	928,796,990	928,796,990
IV. 영업외수익	3,637,149	3,637,149	9,123,439	9,123,439
1) 이자수익	3,637,095	3,637,095	9,123,380	9,123,380
10) 기타영업외수익	54	54	59	59
V. 영업외비용	581,285,742	580,994,213	580,072,445	580,072,445
1) 이자비용	580,994,213	580,994,213	580,072,445	580,072,445
10) 기타영업외비용	291,529			
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	380,783,291	381,074,820	357,847,984	357,847,984
VII. 당기순이익(손실)	380,783,291	381,074,820	357,847,984	357,847,984
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	380,783,291	381,074,820	357,847,984	357,847,984
X I. 주당손익	813	813	302	302



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :
기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :
기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 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 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



주식

제 21 (당) 기 분기 2025년 07월 31일 현재

제 20 (전) 기 2025년 04월 30일 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 있습니다.

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	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

② 전분기

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각	기말
토지	51,145,435	-	-	51,145,435
건물	20,724,350	-	(242,863)	20,481,487
합 계	71,869,785	-	(242,863)	71,626,922

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	만기일시
	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	729,087	729,087
		기타수익	51,729	34,935
		부동산관리용역비	74,618	91,525

(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	404,533	406,148

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	242,863
세금과공과금	31,918	23,506