

주식회사 코람코가치투자
제4의3호위탁관리자부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 21 기

2025년 05월 01일 부터

2025년 10월 31일 까지

제 20 기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

신한회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. (첨부)재무제표	
1. 재무상태표.....	5
2. 손익계산서.....	7
3. 자본변동표.....	8
4. 현금흐름표.....	9
5. 주석	10
III. 외부감사 실시내용.....	25

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 12월 23일

감사의견

우리는 주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 10월 31일과 2025년 4월 30일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 10월 31일과 2025년 4월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업

을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재무제표

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

제 21 기

2025년 05월 01일 부터

2025년 10월 31일 까지

제 20 기

2024년 11월 01일 부터

2025년 04월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

법인이사 주식회사 코람코자산신탁

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘 삼성)
(전 화) 02-787-0032

재무상태표

제 21(당) 기말 2025년 10월 31일 현재

제 20(전) 기말 2025년 04월 30일 현재

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 21(당) 기말	제 20(전) 기말
자 산		
I. 유동자산	2,070,291,519	2,159,855,953
(1) 당좌자산	2,070,291,519	2,159,855,953
현금및현금성자산	1,468,207,830	1,068,260,366
단기금융상품(주3,6)	514,049,400	1,014,049,400
미수수익	6,634,728	27,595,840
선급비용	77,095,511	49,888,317
당기법인세자산	4,304,050	62,030
II. 비유동자산	71,040,258,039	71,472,226,993
(1) 유형자산(주4,5,6,7)	70,974,254,952	71,384,058,004
토지	51,145,434,541	51,145,434,541
건물	27,179,131,355	27,179,131,355
감가상각누계액	(7,396,954,856)	(6,910,507,892)
정부보조금	(29,280,000)	(30,000,000)
시설장치	84,359,900	—
감가상각누계액	(8,435,988)	—
(2) 기타비유동자산	66,003,087	88,168,989
장기선급비용	66,003,087	88,168,989
자 산 총 계	73,110,549,558	73,632,082,946
부 채		
I. 유동부채	52,686,374,537	52,752,519,953
미지급금(주10)	645,790,238	719,957,560
미지급비용	195,547,334	189,233,548
부가세예수금	50,036,965	48,328,845
유동성장기차입금(주5,6,7)	51,795,000,000	51,795,000,000
II. 비유동부채	5,930,858,600	5,930,858,600
임대보증금(주3,6,10)	5,930,858,600	5,930,858,600
부 채 총 계	58,617,233,137	58,683,378,553
자 본		
I. 자본금(주1,8)	5,920,000,000	5,920,000,000
보통주자본금	1,920,000,000	1,920,000,000
1종종류주자본금	2,000,000,000	2,000,000,000
3종종류주자본금	2,000,000,000	2,000,000,000
II. 자본잉여금(주8)	14,231,595,536	14,231,595,536
주식발행초과금	14,231,595,536	14,231,595,536

과 목	제 21(당) 기말		제 20(전) 기말	
III. 이익잉여금(결손금)(주8,13,14)		(5,658,279,115)		(5,202,891,143)
미처분이익잉여금(미처리결손금)	(5,658,279,115)		(5,202,891,143)	
자 본 총 계		14,493,316,421		14,948,704,393
부채와자본총계		73,110,549,558		73,632,082,946

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 21(당) 기 2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일까지

제 20(전) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 21(당) 기	제 20(전) 기	
I.영업수익	3,133,668,484		3,046,087,939
임대수익(주10)	2,527,641,371	2,526,371,528	
관리비수익	422,702,328	417,196,248	
기타수익(주10)	183,324,785	102,520,163	
II.영업비용	1,195,943,190		1,146,912,408
보험료	4,662,952	4,374,481	
감가상각비(주4,12)	494,162,952	485,726,964	
자산관리수수료(주9,10)	203,850,000	203,850,000	
일반사무수탁수수료(주9)	9,000,000	9,000,000	
자산보관수수료(주9)	7,500,000	7,500,000	
부동산관리용역비(주10)	210,152,300	173,929,900	
임대대행수수료	22,165,902	22,165,902	
지급수수료	9,169,360	9,591,920	
수도광열비	154,932,140	165,402,831	
세금과공과금(주12)	80,221,824	65,333,194	
기타일반관리비	125,760	37,216	
III.영업이익	1,937,725,294		1,899,175,531
IV.영업외수익	29,849,702		17,915,819
이자수익	7,290,412	17,915,712	
잡이익	22,559,290	107	
V.영업외비용	1,162,268,952		1,142,124,298
이자비용	1,161,977,423	1,142,124,298	
잡손실	291,529	—	
VI.법인세비용차감전순이익	805,306,044		774,967,052
VII.법인세비용(주11)	—		—
VIII.당기순이익	805,306,044		774,967,052

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자본변동표

제 21(당) 기 2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일까지

제 20(전) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본 잉여금	이익 잉여금	총 계
2024년 11월 01일(전기초)	5,920,000,000	14,231,595,536	(4,735,751,622)	15,415,843,914
연차배당	-	-	(1,242,106,573)	(1,242,106,573)
당기순이익	-	-	774,967,052	774,967,052
2025년 04월 30일(전기말)	5,920,000,000	14,231,595,536	(5,202,891,143)	14,948,704,393
2025년 05월 01일(당기초)	5,920,000,000	14,231,595,536	(5,202,891,143)	14,948,704,393
연차배당	-	-	(1,260,694,016)	(1,260,694,016)
당기순이익	-	-	805,306,044	805,306,044
2025년 10월 31일(당기말)	5,920,000,000	14,231,595,536	(5,658,279,115)	14,493,316,421

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 21(당) 기 2025년 05월 01일부터 2025년 10월 31일까지

제 20(전) 기 2024년 11월 01일부터 2025년 04월 30일까지

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 21(당) 기	제 20(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	1,245,001,380	1,311,482,419
1. 당기순이익	805,306,044	774,967,052
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	494,162,952	485,726,964
감가상각비	494,162,952	485,726,964
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(54,467,616)	50,788,403
미수수익의 감소(증가)	20,961,112	(17,502,593)
선급비용의 감소(증가)	(27,207,194)	10,004,255
당기법인세자산의 감소(증가)	(4,242,020)	36,680
장기선급비용의 감소	22,165,902	22,165,902
미지급금의 증가(감소)	(74,167,322)	43,229,042
미지급비용의 증가(감소)	6,313,786	(5,766,944)
부가세예수금의 증가(감소)	1,708,120	(1,377,939)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	415,640,100	(500,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	500,000,000	-
단기금융상품의 감소	500,000,000	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(84,359,900)	(500,000,000)
단기금융상품의 증가	-	500,000,000
시설장치의 취득	84,359,900	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(1,260,694,016)	(1,242,106,573)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(1,260,694,016)	(1,242,106,573)
배당금의 지급	1,260,694,016	1,242,106,573
IV. 현금의 증가(감소) (I + II + III)	399,947,464	(430,624,154)
V. 기초의 현금	1,068,260,366	1,498,884,520
VI. 기말의 현금	1,468,207,830	1,068,260,366

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 21(당) 기말 2025년 10월 31일 현재

제 20(전) 기말 2025년 04월 30일 현재

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사(구, 주식회사 코크렙 케이스퀘어위탁관리부동산투자회사)(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁 관리부동산투자회사로서 2015년 8월 20일에 설립되어 2015년 10월 19일자로 영업 인가를 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. 당기말 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 코크렙케이스퀘어위탁관리부동산투자회사에서 주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사로 변경하였습니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)국민은행(한국사모울에셋부동산투자신탁11호의 선택업자)	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. 또한, 당사는 부동산투자회사법에 따라 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁을

법인이사로 선임하고 있습니다.

2. 중요한 회계정책

(1) 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사등의외부감사에관한법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융 상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산 으로 처리하고 있습니다.

(3) 대손충당금

당사는 회수가 불확실한 매출채권 등을 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대 손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상 각비는 판매비와 관리비로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으 로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금 이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

(4) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자 산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정 내용연수와 감가상각방법에 따라 산정 된 감가상각누계액과 순상차손누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

계정과목	추정내용연수	감가상각방법
건물	30년	정액법
시설장치	5년	정액법

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가 절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 기본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

유형자산의 제거로부터 발생하는 손익은 처분금액과 장부금액의 차액으로 결정되며, 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(5) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산과 관련하여 발생한 차입원가 등을 당해 자산의 취득원가에 산입하고 있습니다.

(6) 충당부채와 우발부채

당사는 과거사건이나 거래의 결과로 존재하는 현재 의무의 이행을 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고 동 손실의 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 그 손실금액을 충당부채로 계상하고 있습니다. 또한, 당사는 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석기재하고 있습니다.

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정하며, 현재 가치 평가에 사용하는 할인율은 그 부채의 고유한 위험과 화폐의 시간가치에 대한 현 행 시장의 평가를 반영한 세전 이자율입니다. 또한, 충당부채는 보고기간마다 그 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 증감조정하며, 이때 현 재가치 평가에 사용한 할인율은 변동되지 않는 것으로 보고 당초에 사용한 할인율로

평가하고 있습니다.

(7) 당기법인세와 이연법인세

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

당사는 과세당국이 당사의 법인세 처리를 세법에 따라 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 과세당국의 수용 가능성이 매우 높으면 당사의 법인세 처리와 일관되게 산정하고 매우 높지 않은 경우 가능성이 가장 높은 금액과 기댓값 가운데 불확실성의 해소를 더 잘 예측할 것으로 예상하는 방법을 사용하여 불확실성의 영향을 반영하고 있습니다.

(8) 수익인식

당사는 용역의 제공이나 자산의 사용에 대하여 받았거나 또는 받을 대가의 공정가치로 수익을 측정하고 있으며, 부가가치세, 매출에누리와 할인 및 환입은수익에서 차감하고 있습니다. 당사는 수익을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며 관련된 경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높은 경우에 수익을 인식합니다.

① 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.

② 이자수익

이자수익은 시간의 경과에 따라 유효이자율에 의하여 인식하고 있습니다. 채권 손상이 발생하는 경우 채권금액의 장부금액을 회수가능액까지 손상차손을 인식하며, 시간의 경과에 따라 증가하는 부분은 이자수익으로 인식하고 있습니다. 손상채권에 대한 이자수익은 최초 유효이자율에 의하여 인식하고 있습니다.

③ 배당수익

배당수익은 배당금을 받을 권리가 확정되는 시점에 인식하고 있습니다.

(9) 금융자산과 금융부채의 측정

① 최초측정

당사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 당사는 단기매매증권, 파생상품(현금흐름위험회피회계에서 위험회피수단으로 지정되는 경우는 제외) 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

당사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는

객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 당사의 신용도 등을 반영하여 당사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

② 후속측정

당사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유가증권, 파생상품 및 당기손익인식지정항목을 제외하고는 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다. 당기손익인식지정항목의 후속측정은 단기매매증권의 후속측정방법을 준용하고 있습니다.

(10) 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

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금은 다음과 같습니다.

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

4. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구 분	기초	증가	감가상각	기말
토지	51,145,435	-	-	51,145,435
건물	20,238,623	-	(485,727)	19,752,896
시설장치	-	84,360	(8,436)	75,924
합 계	71,384,058	84,360	(494,163)	70,974,255

② 전기

(단위: 천원)				
구 분	기초	증가	감가상각	기말
토지	51,145,435	-	-	51,145,435
건물	20,724,350	-	(485,727)	20,238,623
합 계	71,869,785	-	(485,727)	71,384,058

(2) 보유토지의 공시지가

당기말과 전기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

소재지	면적(m ²)	공시지가	
		당기말	전기말
서울시 마포구 양화로 161 (동교동)	1,693.8	39,109,842	39,109,842

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 홍국화재해상보험(주)의 부보금액 47,262,565천원의 재산종합보험(연간 보험료 8,381천원)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)우리은행에 47,262,565천원의 질권이 설정되어 있습니다. 한편, 이외에 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공자산 등

당기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	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	신한벽지(주)	452,725	임대보증금	377,271
	3순위 근저당권	우리은행	48,054,000	유동성장기차입금	40,045,000
	4순위 근저당권	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

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

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

상기 차입금 이외에 당사는 우리은행과 한도대출약정(한도: 905,000천 원)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

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

구 분	당기말		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 50억 원을 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 2,670,400천 원을 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

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(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.

구 분	수수료	비고
운용수수료	연간 407,700천원	<ul style="list-style-type: none">제15기 사업연도 정기주주총회일 다음날 이후매 결산기 단위로 재무제표 승인 주주총회 후 7일이내 지급
매각성과수수료	IRR 7%초과 10%이하 한투펀드 매각차익* 15%+ 10%초과 한투펀드 매각차익*20%	<ul style="list-style-type: none">주주 중 한국투자율에셋일반사모부동산투자신탁11호(이하 "한투펀드")의 매각차익에 대해 구간별 성과보수율을 곱한 금액지급한투펀드 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.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배 · 종속관계

당기말 현재 당사의 지배기업 및 종속기업은 없습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
특수관계자구분	회사명	계정과목	당기	전기
법인이사	(주) 코람코자산신탁	자산관리수수료	203,850	203,850
기타 특수관계자	(주)경방	임대수익	1,480,047	1,458,174
		기타수익	159,980	81,590
		부동산관리용역비	210,152	173,930

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

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

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
감가상각비	494,163	485,727
세금과공과금	80,222	65,333

13. 이익잉여금처분계산서

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제 20(당) 기 처분예정일	2025년 05월 01일 2025년 10월 31일	부터 까지	제 19(전) 기 처분확정일	2024년 11월 01일 2025년 04월 30일	부터 까지
	2025년 12월 26일			2025년 06월 26일	

(단위: 원)				
구 분	제 21 기		제 20 기	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(5,658,279,115)		(5,202,891,143)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(6,463,585,159)		(5,977,858,195)	
2. 당기순이익	805,306,044		774,967,052	
II. 이익잉여금처분액		1,299,468,996		1,260,694,016
1. 배당금	1,299,468,996		1,260,694,016	
가. 현금배당	1,299,468,996		1,260,694,016	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(6,957,748,111)		(6,463,585,159)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 원)				
구 분	합 계	1종 종류주	3종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	1,299,468,996	327,671,233	327,671,233	644,126,530
발행주식수(B)	1,184,000	400,000	400,000	384,000
주당 배당금($C=A/B$)	1,098	819	819	1,677
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률($E=C/D$)	21.95%	16.38%	16.38%	33.55%

② 전기

(단위: 원)				
구 분	합 계	1종 종류주	3종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	1,260,694,016	322,031,963	322,031,963	616,630,090
발행주식수(B)	1,184,000	400,000	400,000	384,000
주당 배당금(C=A/B)	1,065	805	805	1,606
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	21.30%	16.10%	16.10%	32.12%

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 分	당 기	전 기
배당금 총액	1,299,468,996	1,260,694,016
당기순이익	805,306,044	774,967,052
배당성향	161%	163%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과 배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다.

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 12월 26일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사		
감사대상 사업연도	2025년 05월 01일	부터	2025년 10월 31일 까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 ＼ 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사 · 세무 · 가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)	등록 공인회계사	수습 공인회계사	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수	1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분 · 반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	4	3	4	6	53	52	-	-	-	-	-	-	61	61
	합계	4	3	4	6	53	52	-	-	-	-	-	-	61	61

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역								
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025-11-17				1	일		
	주요내용	감사위험 평가 및 감사절차의 성격, 시기, 범위 결정 등							
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용	
				상주	비상주				
	2025-11-26	1	일	1	명	1	명	전사 수준 감사 수행	
재고자산실사(입회)	2025-11-27	1	일	1	명	1	명	계정 단위 감사 수행	
	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
금융자산실사(입회)	실사(입회)대상	-							
	실사(입회)시기	-				-	일		
	실사(입회)장소	-							
외부조회	실사(입회)대상	-							
	금융거래조회	O	채권채무조회			-	변호사조회	-	
	기타조회	해당사항 없음							

지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회		
	수행시기	2025-11-17, 2025-12-19			
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-			
	수행시기	-	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 11월 17일	내부감사 담당공인회계사	비대면회의	-책임구분 -감사수행과정의 독립성 준수 -중간감사결과
2	2025년 12월 19일	내부감사 담당공인회계사	비대면회의	-재무제표 감사의 목적 -책임구분 -감사수행과정의 독립성 준수 -감사진행상황 및 감사결과