

투 자 보 고 서

2022.09.01 부터 2022.11.30 까지

(제 16 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.02.28

회 사 명 :	주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	서 길 석			(인)
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로 511 (삼성동, 골든타워)			
	(전화번호)	070-8854-1150		
	(홈페이지)	www.Koramcothe1.com		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	팀장
	(전화번호)	070-8854-1150	성명	안승준 (인)
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	팀장
	(전화번호)	070-8854-1150	성명	안승준 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사 (상장일자: 2022.03.28)
2) 설립일	2015.09.15
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511 (삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.11.30 (단위: 원)
자산총계	517,277,685,397
부채총계	311,055,000,606
자본총계	206,222,684,791
자본금	20,200,000,000
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	신한은행(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 [존속기간] 별도의 정관변경이 없는 한 영속적인 것으로 한다.</p> <p>[해산사유]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 국토교통부장관의 부동산투자회사법 제42조에 따른 영업인가의 취소 6. 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 7. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2015.09.15 발기인총회
- 2015.09.15 회사설립(자본금 5억)
- 2015.09.17 일반사무위탁계약 체결(㈜국민은행)
- 2015.09.17 자산관리위탁계약 체결(㈜코람코자산신탁)
- 2015.09.17 자산보관위탁계약 체결(신한은행(주))
- 2015.09.21 국토교통부 영업인가 신청
- 2015.10.26 국토교통부 영업인가
- 2015.11.06 1,2차 유상증자(증자 후 자본금 184억)
- 2015.11.06 부동산 취득(여의도 소재, 하나금융투자빌딩)
- 2016.06.22 주소변경
변경전 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 19층(삼성동, 골든타워)
변경후 : 서울특별시 강남구 삼성로 511 (삼성동, 골든타워)
- 2020.10.07 자산관리위탁변경계약체결 (㈜코람코자산신탁)
- 2020.10.29 국토교통부 변경인가
- 2020.11.04 자산관리위탁변경계약체결 (㈜코람코자산신탁)
- 2020.11.05 유상증자 : (보통주 2,090,000 주) (증자 후 자본금 289억)
- 2020.11.06 유상감자 : (보통주 600,000 주, 종류주 3,080,000 주) (감자 후 자본금 105억)
- 2020.11.06 여의도 소재, 하나금융투자빌딩 유형자산 재평가로 장부 반영
- 2021.10.19 국토교통부 변경인가 (정관변경(상호변경, 자금조달계획 변경 등))
- 2021.10.19 상호변경
변경전 : (주)코크렙제30호위탁관리부동산투자회사
변경후 : (주)코람코더원위탁관리부동산투자회사
- 2021.10.19 공고방법 변경
변경전 : 머니투데이 (2개 이상의 경우 머니투데이와 매일경제신문)
변경후 : 인터넷 홈페이지 (Koramcothe1.com)
- 2021.10.19 자산관리위탁변경계약체결 (㈜코람코자산신탁)
- 2021.12.02 액면분할 (액면가 5,000원 -> 500원)
발행주식 총수 변경 (기존 2,090,000주 -> 20,900,000주)
- 2022.01.25 자산보관위탁변경계약체결(㈜신한은행)
- 2022.01.25 일반사무위탁변경계약체결(㈜국민은행)
- 2022.03.08 유상증자(일반공모, 보통주 19,500,000주) (증자후 자본금 202억원)
- 2022.03.28 한국거래소 유가증권시장 상장 (보통주 : 40,400,000주)

나) 상호의 변경 : 2021.10.19 상호변경

변경전 : (주)코크렙제30호위탁관리부동산투자회사
변경후 : (주)코람코더원위탁관리부동산투자회사

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

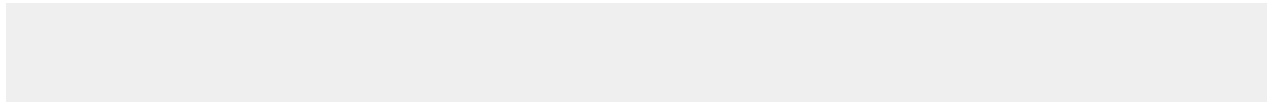
라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사 (사내이사)	서길석	1951.05.15	제이원 주식회사	결격요건 없음
기타비상무 이사	서진교	1972.06.08	페블스톤자산운용	결격요건 없음
기타비상무 이사	박준화	1987.06.25	하나증권	결격요건 없음
감사	김송철	1968.01.18	일신회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2022.11.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	40,400,000	5,000	500	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

- * 총 발행주식수 : 40,400,000주
- * 의결권이 있는 발행주식수 : 40,400,000주 (100.00%)

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

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			
2015.09.15	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2015.11.06	증자	보통주	100,000	95,000	5,000	500,000,000	1,000,000,000	100.00%
2015.11.06	증자	보통주	400,000	50,000	5,000	2,000,000,000	3,000,000,000	200.00%
2015.11.06	증자	종류주	3,080,000	50,000	5,000	15,400,000,000	18,400,000,000	513.33%
2020.11.05	증자	보통주	2,090,000	50,000	5,000	10,450,000,000	28,850,000,000	56.79%
2020.11.06	감자	보통주	-600,000	50,000	5,000	-3,000,000,000	25,850,000,000	-10.40%
2020.11.06	감자	종류주	-3,080,000	50,000	5,000	-15,400,000,000	10,450,000,000	-59.57%
2021.12.02	액면분할	보통주	-2,090,000	50,000	5,000	-10,450,000,000	0	0.00%
2021.12.02	액면분할	보통주	20,900,000	5,000	500	10,450,000,000	10,450,000,000	0.00%
2022.03.08	증자	보통주	19,500,000	5,000	500	9,750,000,000	20,200,000,000	93.30%

* 2021년 10월 19일 국토교통부 변경인가를 득하여 2021년 12월 2일에 1주의 액면금액 5,000원의 주식 1주를, 1주의 액면금액 500원의 주식 10주로 분할함.

* 16기(2022년 11월 30일)현재_ 총 발행주식수 40,400,000주 / (주당)발행가액 5,000원 / (주당)액면가액 500원임

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

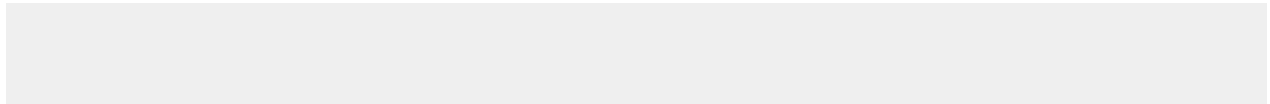
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.11.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주) 신한은행(페넌트투자자산운용부동산자산신탁제1호신탁업자로서)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	8,000,000			8,000,000	
							(19.80%)			(19.80%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

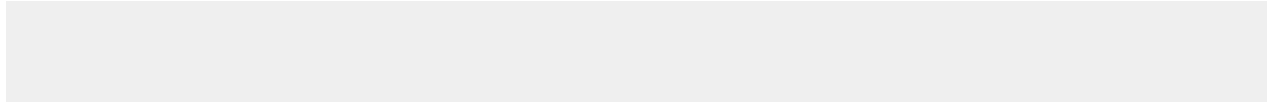
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.11.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.11.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.01%	8,000,000	19.80%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	13,636	96.74%	6,956,657	17.22%	
소액주주 -법인	458	3.25%	25,443,343	62.98%	
합계	14,095	100.00%	40,400,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	22년 11월	22년 10월	22년 9월	비고
최고가(일자)	4,635 (22.11.28)	4,480 (22.10.06)	5,350 (22.09.01)	
최저가(일자)	4,080 (22.11.04)	3,895 (22.10.17)	4,485 (22.09.30)	
월간 거래량	974,574	1,461,868	1,130,486	
일평균 거래량	44,299	76,940	56,524	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

제57조(이익배당)

- ① 배당은 제53조에서 정한 사업연도별로 지급하여야 한다.
- ② 이 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다.
- ③ 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 상법 등 관련 법령이 허용하는 절차에 따라 행한다.
- ④ 회사가 제13조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

제53조(사업연도)

- ① 이 회사의 사업연도는 매년 3월 1일부터 5월 31일까지, 6월 1일부터 8월 31일까지, 9월 1일부터 11월 30일까지, 12월 1일부터 2월 28일(단, 윤년의 경우 2월 29일)까지로 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 이 회사의 최초의 사업연도는 설립일로부터 2016년 6월 30일까지로 하고, 제2기 사업연도부터 제12기 사업연도까지는 2016년 7월 1일부터 매 6개월 단위로 하고, 제13기 사업연도는 2022년 1월 1일에 개시하여 2022년 2월 28일에 종료하는 것으로 한다. 그 다음 사업연도에 대하여는 제1항을 따른다.
- ③ 최종의 사업연도는 이 회사의 해산일까지로 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 16기	제 15기	제 14기	제 13기
당기순이익		2,597,076,135	1,563,444,824	2,555,126,805	734,610,246
상법상 배당가능이익		-18,638,818,180	-18,802,937,414	-16,941,743,356	-18,182,585,197
당기감가상각비 등		22,105,406,392	21,235,894,315	20,366,382,238	19,496,870,161
이익배당한도		3,466,588,212	2,432,956,901	3,424,638,882	1,314,284,964
배당금	보통주	3,466,588,212	2,432,956,901	3,424,638,882	1,314,284,964
	종류주	0			
주당 배당금	보통주	86	60	85	63
	종류주				

배당수익율	2.64%	1.85%	4.09%	3.63%
연환산배당율	10.58%	7.34%	16.21%	22.44%

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

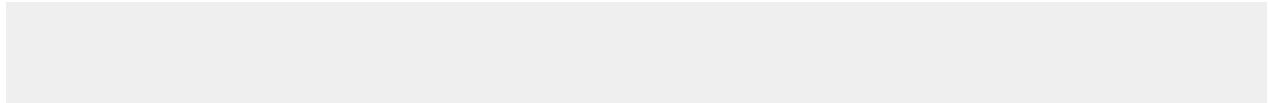
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

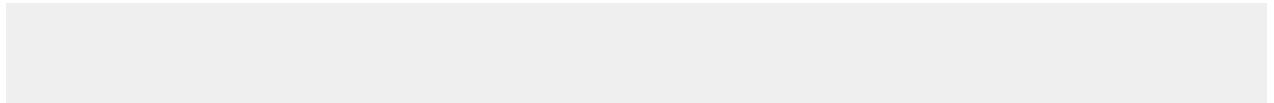
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	510,015	98.42	509,145	98.43	98.47
부동산개발사업			204	0.04	
부동산관련 증권					
현금	6,294	1.21	4,937	0.95	0.95
기타 자산	1,884	0.36	2,992	0.58	0.58
총계	518,192	100.00	517,278	100.00	100.00

※ 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(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



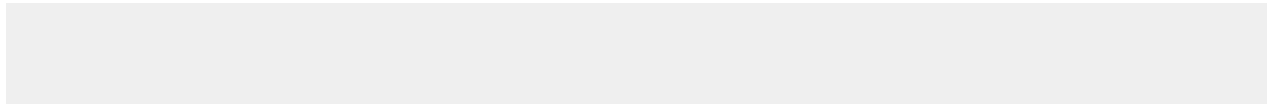
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	하나증권 빌딩	오피스	서울특별시 영등포 구 의사당대로 82 (여의도동)	1994- 06-07	2015- 11-16	담보(임대보증 금 및 차입금) : 377,617,11 5천원 (주석9 참조)

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

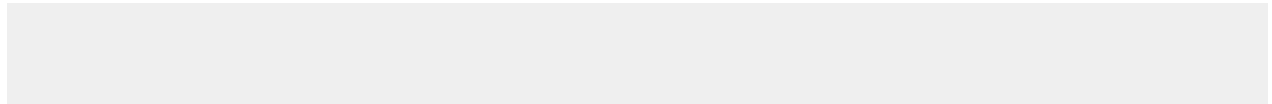
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	하나증권빌딩	330,099	100,333		7,383	82,185	-3,665	7,190		509,145



3) 소유 부동산별 임대현황

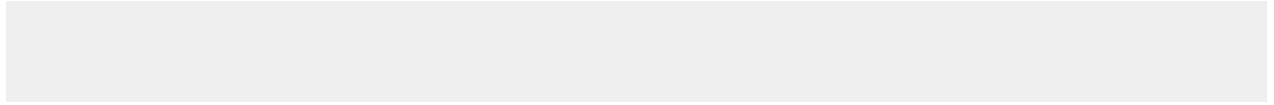
	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	하나증권빌딩	69,826.48	69,105.82	98.97%	13



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

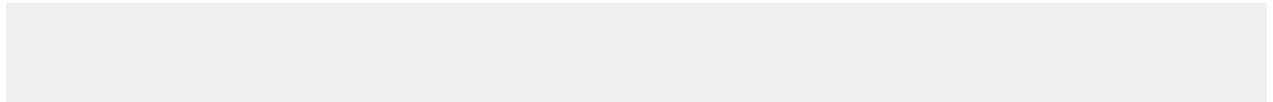
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

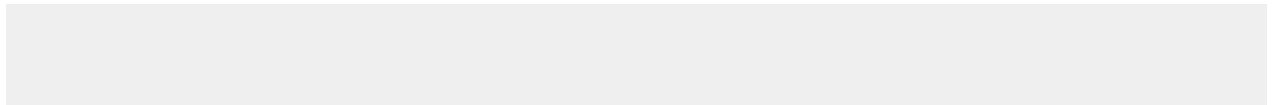
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
MMDA	신한은행	변동	76	79	
MMDA	신한은행	변동	3,467	2,190	
MMDA	신한은행	변동	1,292	1,297	
정기예금	신한은행	2.72	224	0	
정기예금	신한은행	1.87	872	0	
정기예금	신한은행	1.30	179	179	
정기예금	신한은행	1.36	184	184	
정기예금	우리은행	5.32	0	223	
정기예금	국민은행	4.97	0	785	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	2,749	2,749	
	미수수익	41	41	
	선급비용	73	73	
	미수법인세환급액	19	19	
	비유동보증금	110	110	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
MMDA	신한은행	변동	76	79
MMDA	신한은행	변동	3,467	2,190
MMDA	신한은행	변동	1,292	1,297
정기예금	신한은행	2072.00	224	0
정기예금	신한은행	1.87	872	0
정기예금	신한은행	1.30	179	179
정기예금	신한은행	1.36	184	184
정기예금	우리은행	5.32	0	223
정기예금	국민은행	4.97	0	785

4. 기타 자산 변경내역

1. 매출채권 : 당기 2,749백만원 / 전기 1,613백만원 - 임차인 임대료 및 관리비 미납액, 매출채권(IFRS)
2. 미수수익 : 당기 41백만원 / 전기 106백만원 - MMDA 해지예상 및 단기.장기금융상품 이자
3. 선급비용 : 당기 73백만원 / 전기 50백만원 - 보험료, 인테리어지원금
4. 미수법인세환급액 : 당기 19백만원 / 전기 5백만원 - 예금이자에 대한 원천세
5. 비유동보증금 : 당기 110백만원 / 전기 110백만원 - 기타보증금

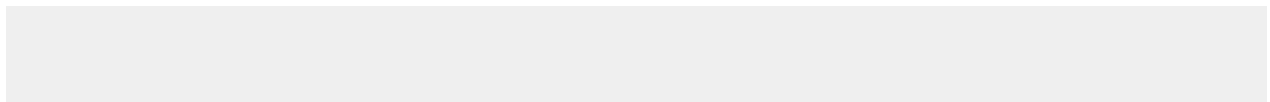
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	4,172,024,715	60.15%	임대료수익 IFRS 기준
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	2,719,381,744	39.21%	관리비수익 등
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	42,689,270	0.62%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		1,378,778	0.02%	잡이익
총 수 익		6,935,474,507	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(%)	비고
1	하나증권빌딩	4,172,024,715	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

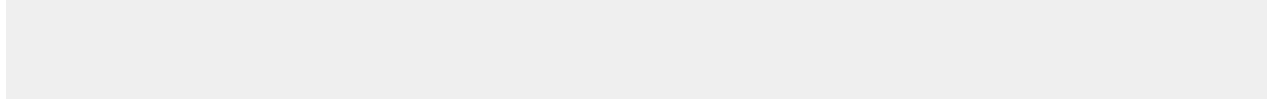
주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

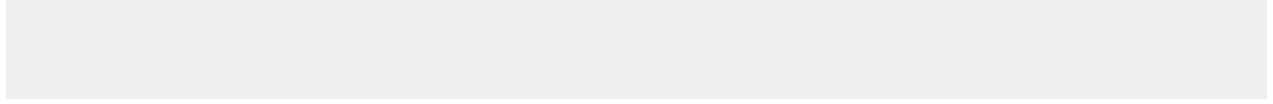
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

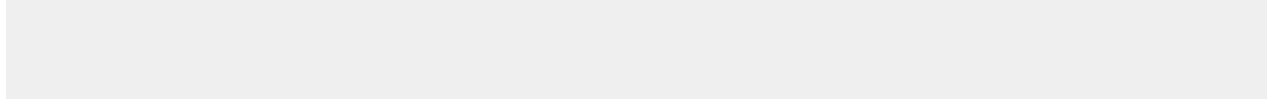
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	신한은행	변동	21,909,460	25,650,032	
MMDA	신한은행	변동	5,801,532	9,249,862	
MMDA	신한은행	변동	33	40	
정기예금	신한은행	1.30	585,107	578,748	
정기예금	신한은행	2.72	1,531,674	1,092,672	
정기예금	신한은행	1.87	4,110,993	3,753,516	
정기예금	신한은행	1.36	631,503	624,639	
정기예금	우리은행	5.32	0	781,506	
정기예금	국민은행	4.97	0	748,134	
보증금	서울도시가스	변동	174,674	172,775	
예치금	하나은행	변동	28,736	37,346	

- * 보증금 : 서울도시가스 보증금에 대한 이자수익 (매년 1월에 정산)
- * 예치금 : 비용 대지급 통장에 대한 이자수익

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

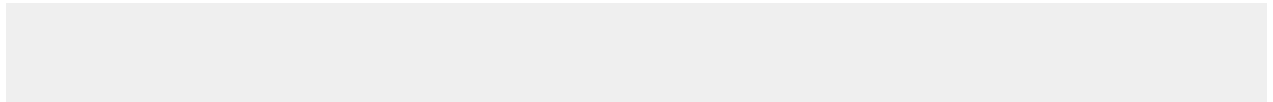


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	869,512,077	20.04%	투자부동산
	기타비용	1,465,752,042	33.79%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		2,003,134,253	46.17%	일반사무수탁수수료 이자비용
총비용		4,338,398,372	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	하나증권빌딩	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	4,500,000	4,500,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	270,826,755	270,826,755			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	770,133,436	770,133,436			
자산보관수수료	8,750,000	8,750,000			
일반사무 위탁수수료	27,500,000				27,500,000
기타지급수수료	40,169,040	40,169,040			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	869,512,077	869,512,077			
무형자산 감가상각비					
세금과공과	6,403,352	6,403,352			
광고선전비					
보험료	8,399,086	8,399,086			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	159,040,000	159,040,000			
청소비					
수도광열비	187,161,338	187,161,338			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	10,369,035	10,369,035			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	1. 최초 실물부동산 매입시 - 보수금액 : 2,300,000,000원 - 지급일 : 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내 2. 최초 매입 관련 거래의 경우 부동산 매입가액과 관계없을 시 - 보수금액 : 3,500,000,000원 - 지급일 : 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내 3. 최초 매입 관련 거래 이후 추가 부동산 매입시 - 보수금액 : 부동산 매입가액의 0.6% - 지급일 : 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운동)		1. 제1기부터 제10기까지 - 보수금액 : 연간 8억원 - 지급일: 결산 주주총회 이후 7일 이내 2. 제11기 결산기부터 - 보수금액 : 결산기말 현재 총자산가액의 0.21% - 지급일: 결산 주주총회 이후 7일 이내	270,826,755
	성과보수(운동)		제11기 부터 - 보수금액 : 해당 사업연도의 배당가능이익 이 목표수익률 연 6.5% (사업연도가 6개월인 경우 연 3.25%)를 달성하게 하는 배당가능이익을 초과 달성한 경우 그 초과분 배당가능이익의 10% 상당액 - 지급일 : 결산 주주총회 이후 7일 이내	
	기본보수(매각)		보수금액 : 부동산매각금액의 1.0% (단, 하나금융투자가 임대차계약 상 공정가치기준으로 정한 가격의 우선매수선택권을 행사하여 매각되는 경우에는 기본수수료는 일십억원) 지급일 : 매각완료일로부터 7일 이내	
	성과보수(매각)		보수금액 : 매각차익의 10% (하나금융투자의 우선매수선택권 행사에 따른 매각 또는 최초 매각 관련 거래에 해당하지 않는 경우) 지급일 : 매각완료일로부터 7일 이내	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	보수금액 : 연간 5,000만원(상장전)/ 연간 1억 1,000만원(상장후) 지급일 : 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내	27,500,000
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행	보수금액 : 연간 3,500만원 지급일 : 매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내	8,750,000
시설관리회사	위탁보수	한화호텔앤리조트(주)	FM : 월 216,999,812 원	650,999,436
임대관리회사	위탁보수	한화호텔앤리조트(주)	PM : 월 23,575,000원	70,725,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				1,028,801,191

* 임대관리회사 위탁보수 : 기존 6, 7, 11층 임차인(하나은행)과 재계약에 따른 임대대행수수료 지급 (48,409,000원/부가세 별도)

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

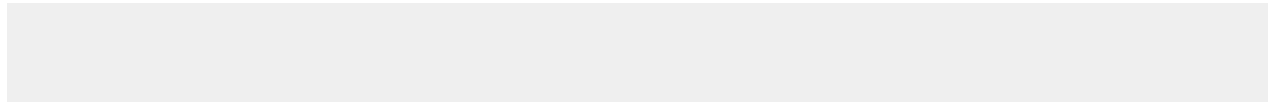
구분	제 16기	제 15기	제 14기	제 13기
당해회사수익률	8.14	4.84	12.76	12.80

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

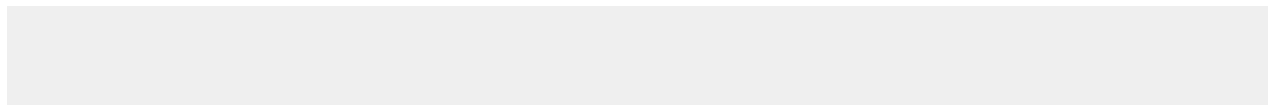
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	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

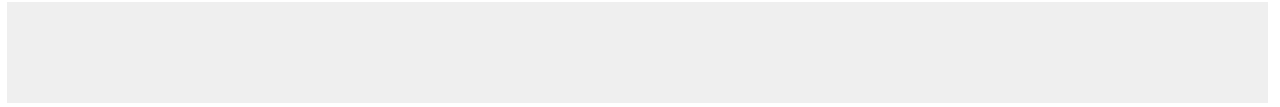
당기 제 16 기 기말 기준일 2022.11.30 현재
 전기 제 15 기 기말 기준일 2022.08.31 현재

회사명: 주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 16 (당)기 기말		제 15 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		6,849,253,193		7,704,329,946
1) 현금및현금성자산	2,189,725,454		3,467,211,744	
2) 단기금융상품	1,777,713,846		2,463,532,040	
3) 매출채권	2,749,419,386		1,612,521,304	
5) 미수수익	40,546,032		106,097,233	
9) 선급비용	73,024,925		50,195,515	
11) 선급법인세	18,823,550		4,772,110	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		510,428,432,204		510,487,453,157
1) 장기금융상품	969,128,570		362,787,446	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	509,349,303,634		510,014,665,711	
토지	412,284,000,000		412,284,000,000	
건물	104,051,616,000		104,051,616,000	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-7,190,462,366		-6,320,950,289	
건설중인자산	204,150,000			
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	110,000,000		110,000,000	
자 산 총 계		517,277,685,397		518,191,783,103
1. 유동부채		6,084,883,868		6,820,536,662
4) 기타선수금	10,942,640			
5) 선수수익	580,589,724		775,644,113	
6) 미지급금	265,435,077		100,000,000	
7) 미지급비용	950,662,607		1,735,156,329	
9) 부가세예수금	280,615,854		399,437,653	
15) 유동보증금	3,996,637,966		3,810,298,567	
2. 비유동부채		304,970,116,738		305,312,680,884
3) 장기차입금	292,000,000,000		292,000,000,000	
5) 비유동보증금	12,329,572,140		12,624,434,997	
9) 기타비유동부채	640,544,598		688,245,887	
부 채 총 계		311,055,000,606		312,133,217,546
1. 자본금		20,200,000,000		20,200,000,000
1) 보통주자본금	20,200,000,000		20,200,000,000	
2. 자본잉여금		111,226,616,520		111,226,616,520
1) 주식발행초과금	111,226,616,520		111,226,616,520	
3. 자본조정		0		0

4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		74,796,068,271		74,631,949,037
자 본 총 계		206,222,684,791		206,058,565,557
부 채 및 자 본 총 계		517,277,685,397		518,191,783,103



II. 손익계산서

당기 제 16기 기말 시작일 2022.09.01 종료일 2022.11.30
 전기 제 15기 기말 시작일 2022.08.31 종료일 2022.08.31

회사명: 주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 16 (당기)		제 15 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	6,891,406,459	6,891,406,459	6,908,390,061	6,908,390,061
2) 임대료수익	4,172,024,715	4,172,024,715	4,195,707,331	4,195,707,331
3) 관리비수익	2,618,613,208	2,618,613,208	2,614,799,343	2,614,799,343
7) 기타영업수익	100,768,536	100,768,536	97,883,387	97,883,387
II. 영업비용	2,362,764,119	2,362,764,119	3,388,655,889	3,388,655,889
2) 급여	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	270,826,755	270,826,755	274,286,719	274,286,719
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	770,133,436	770,133,436	752,114,436	752,114,436
8) 자산보관수수료	8,750,000	8,750,000	8,750,000	8,750,000
9) 일반사무위탁수수료	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000
10) 기타지급수수료	40,169,040	40,169,040	11,301,273	11,301,273
12) 투자부동산감가상각비	869,512,077	869,512,077	869,512,077	869,512,077
14) 세금과공과	6,403,352	6,403,352	1,023,304,330	1,023,304,330
16) 보험료	8,399,086	8,399,086	8,473,543	8,473,543
21) 수선유지비	159,040,000	159,040,000	107,550,000	107,550,000
23) 수도광열비	187,161,338	187,161,338	291,506,826	291,506,826
29) 기타영업비용	10,369,035	10,369,035	9,856,685	9,856,685
III. 영업이익	4,528,642,340	4,528,642,340	3,519,734,172	3,519,734,172
IV. 영업외수익	44,068,048	44,068,048	34,873,239	34,873,239
1) 이자수익	42,689,270	42,689,270	34,773,712	34,773,712
10) 기타영업외수익	1,378,778	1,378,778	99,527	99,527
V. 영업외비용	1,975,634,253	1,975,634,253	1,991,162,587	1,991,162,587
1) 이자비용	1,975,634,253	1,975,634,253	1,991,162,587	1,991,162,587
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	2,597,076,135	2,597,076,135	1,563,444,824	1,563,444,824
VIII. 당기순이익(손실)	2,597,076,135	2,597,076,135	1,563,444,824	1,563,444,824
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	2,597,076,135	2,597,076,135	1,563,444,824	1,563,444,824
X I. 주당이익	64	64	39	39

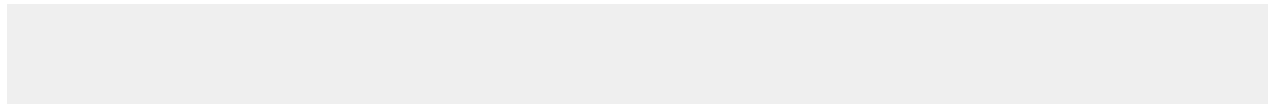
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 16기 기말 시작일 2022.09.01 종료일 2022.11.30
 전기 제 15기 기말 시작일 2022.08.31 종료일 2022.08.31

회사명: 주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 16 (당기)		제 15 (전기)	
	처분예정일	2023.02.21	처분확정일	2022.11.23
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		74,796,068,271		74,631,949,037
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	72,198,992,136		73,068,504,213	
2. 당기순이익(손실)	2,597,076,135		1,563,444,824	
III. 이익잉여금처분액		-3,466,588,212		-2,432,956,901
4. 배당금	3,466,588,212		2,432,956,901	
보통주현금배당금	3,466,588,212		2,432,956,901	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		71,329,480,059		72,198,992,136



IV. 현금흐름표

당기 제 16기 기말 시작일 2022.09.01 종료일 2022.11.30
 전기 제 15기 기말 시작일 2022.08.31 종료일 2022.08.31

회사명: 주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 16 (당)기		제 15 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,440,165,873		2,745,049,311
1. 당기순이익(손실)		2,597,076,135		1,563,444,824
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,802,457,060		2,825,900,952
이자수익	-42,689,270		-34,773,712	
이자비용	1,975,634,253		1,991,162,587	
감가상각비	869,512,077		869,512,077	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-2,185,615,049		222,038,314
매출채권의 변동	-1,136,898,082		-506,244,521	
미수수익의 변동			0	
선급금의 변동			0	
선급비용의 변동	-22,829,410		11,120,543	
기타선수금의 변동	10,942,640		0	
선수수익의 변동	-305,298,312		40,994,090	
미지급금의 변동	165,435,077		-23,100,000	
미지급비용의 변동	-764,093,723		717,328,835	
기타	-132,873,239		-18,060,633	
5. 이자의 지급		-1,876,799,999		-1,876,799,999
6. 이자의 수취		103,047,726		10,465,220
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-119,480,185		-442,010
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		1,162,748,529		-442,010
매도가능금융자산의 처분	1,162,748,529		-442,010	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-1,282,228,714		0
매도가능금융자산의 취득	293,172,190			
유형자산의 취득	204,150,000			
기타	784,906,524			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-2,598,171,978		-3,424,638,882
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-2,598,171,978		-3,424,638,882
배당금의 지급	2,432,956,901		3,424,638,882	
기타	165,215,077			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		-1,277,486,290		-680,031,581
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-1,277,486,290		-680,031,581
VII. 기초 현금및현금성자산		3,467,211,744		4,147,243,325
VIII. 기말 현금및현금성자산		2,189,725,454		3,467,211,744

V. 자본변동표

당기 제 16기 기말 시작일 2022.09.01 종료일 2022.11.30
 전기 제 15기 기말 시작일 2022.08.31 종료일 2022.08.31

회사명: 주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.06.01(전기 초)	20,200,000,000	111,226,616,520			76,493,143,095		207,919,759,615
배당금 지급	0	0			-3,424,638,882		-3,424,638,882
당기순이익	0	0			1,563,444,824		1,563,444,824
2022.08.31(전기 말)	20,200,000,000	111,226,616,520			74,631,949,037		206,058,565,557
2022.09.01(당기 초)	20,200,000,000	111,226,616,520			74,631,949,037		206,058,565,557
배당금 지급	0	0			-2,432,956,901		-2,432,956,901
당기순이익	0	0			2,597,076,135		2,597,076,135
2022.11.30(당기 말)	20,200,000,000	111,226,616,520			74,796,068,271		206,222,684,791

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 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

- * 보고일 : 2022년 10월 25일 (이사회 개최일 : 2022년 10월 17일)
- 당사의 주요주주인 하나금융투자(지분율 9.9%)의 관계회사(하나은행)와 임대차 계약 체결

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주석

제16(당)기말: 2022년 11월 30일 현재

제15(전)기말: 2022년 08월 31일 현재

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 코람코더원위탁관리부동산투자회사(이하, "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 9월 15일에 설립되었습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것이며, 회사의 운용부동산은 서울특별시에 위치한 하나증권빌딩(구, 하나금융투자빌딩)입니다.

회사의 본점소재지는 자산관리회사인 (주)코람코자산신탁의 본점 주소인 서울특별시 강남구 삼성로 511이며, 회사의 사업연도는 3개월(매년 3월 1일, 6월 1일, 9월 1일 및 12월 1일에 개시하고, 5월 31일, 8월 31일, 11월 30일 및 2월 28일에 종료)입니다. 2022년 1월 1일부터 사업연도 단위를 변경하여 2022년 1월 1일부터 2022년 2월 28까지(2개월)를 하나의 사업연도로 하고, 이후 2022년 3월 1일부터 매 사업연도를 3개월 단위로 변경하였습니다.

회사는 2021년 10월 27일 주식회사 코크랩제30호위탁관리부동산투자회사에서 코람코더원위탁관리부동산투자회사로 상호를 변경하였으며, 2022년 3월 28일 유가증권 시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 납입 자본금은 20,200,000천원이며, 주주현황은 다음과 같습니다(단위: 주).

주주명	보통주	지분율
(주)신한은행(페블스톤전문투자형리츠부동산모투자신탁제1-1호의 신탁업자로서)	8,000,000	19.80%
하나증권(주)	4,000,000	9.90%
기타주주	28,400,000	70.30%
합 계	40,400,000	100.00%

2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성 기준

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

- 특정 금융자산과 금융부채(파생상품 포함), 공정가치로 측정하는 특정 유형자산과 투자부동산 유형
- 순공정가치로 측정하는 매각예정자산
- 확정급여제도와 공정가치로 측정하는 사외적립자산

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성 시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 필요한 부분이나 중요한 가정 및 추정이 필요한 부분은 주석3에서 설명하고 있습니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

(1) 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사가 2022년 9월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 없습니다.

(2) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공포되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (개정) - 부채의 유동·비유동 분류
부채의 분류는 기업이 보고기간 후 적어도 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 권리의 행사 가능성에 영향을 받지 않으며, 부채가 비유동부채로 분류되는 기준을 충족한다면, 경영진이 보고기간 후 12개월 이내에 부채의 결제를 의도하거나 예상하더라도, 또는 보고기간말과 재무제표 발행승인일 사이에 부채를 결제하더라도 비유동부채로 분류합니다. 또한, 부채를 유동 또는 비유동으로 분류할 때 부채의 결제조건에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품으로 분류되고 동 옵션을 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

2) 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시' (개정)

개정 기준서는 공시 대상 회계정책 정보를 '유의적인' 회계정책에서 '중요한' 회계정책으로 바꾸고 중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

3) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' (개정)

개정 기준서는 '회계추정치'를 측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액으로 정의하고, 회계추정치의 예를 보다 명확히 하였습니다. 또한 새로운 정보의 획득, 새로운 상황의 전개나 추가 경험의 축적으로 투입변수나 측정기법을 변경한 경우 이러한 변경이 전기오류수정이 아니라면 회계추정치의 변경임을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 전진 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

4) 기업회계기준서 제 1012호 '법인세' (개정)

개정 기준서는 이연법인세 최초 인식 예외규정을 추가하여 단일 거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우 각각 이연법인세 부채와 자산을 인식하도록 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

'단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세'는 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일 이후에 이루어진 거래에 적용하며, 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이미 존재하는 (1) 사용권자산과 리스부채, (2) 사후처리 및 복구 관련 부채 및 이에 상응하여 자산 원가의 일부로 인식한 금액에 관련되는 모든 차감할 일시적 차이와 가산할 일시적 차이에 대해 이연법인세 자산과 부채를 인식하며, 최초 적용 누적 효과를 이익잉여금(또는 자본의 다른 구성요소) 기초 잔액을 조정하여 인식합니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

2.3 금융자산

(1) 분류

회사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 회사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

(2) 측정

회사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 회사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

(가) 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

(나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익' 또는 '기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타비용'으로 표시합니다.

(다) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '기타수익' 또는 '기타비용'으로 표시합니다.

② 지분상품

회사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 장기적 투자목적 또는 전략적 투자목적의 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 회사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '금융수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '금융수익' 또는 '금융비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

(3) 손상

회사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권에 대해 회사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

(4) 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 '차입금'으로 분류하고 있습니다.

(5) 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

2.4 매출채권

매출채권은 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 경우에는 무조건적인 대가의 금액으로, 유의적인 금융요소를 포함하는 경우에는 공정가치로 최초 인식합니다. 매출채권은 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각후원가에 손실충당금을 차감하여 측정됩니다.

2.5 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 35년 동안 정액법으로 상각됩니다.

2.6 비금융자산의 손상

영업권이나 내용연수가 비한정인 무형자산에 대하여는 매년, 상각대상 자산에 대하여는 자산손상을 시사하는 징후가 있을 때 손상검사를 수행하고 있습니다. 손상차손은 회수가능액(사용가치 또는 처분부대원가를 차감한 공정가치 중 높은 금액)을 초과하는 장부금액만큼 인식되고 영업권 이외의 비금융자산에 대한 손상차손은 매 보고기간말에 환입가능성이 검토됩니다.

2.7 기타채무

기타채무는 회사가 보고기간말 전에 재화나 용역을 제공받았으나 지급되지 않은 부채입니다. 해당 채무는 무담보이며, 보통 인식 후 30일 이내에 지급됩니다. 기타채무는 지급기일이 보고기간 후 12개월 후가 아니라면 유동부채로 표시되었습니다. 해당 채무들은 최초에 공정가치로 인식되고 후속적으로 유효이자율법을 적용한 상각후원가로 측정됩니다.

2.8 금융부채

(1) 분류 및 측정

회사의 당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담하는 금융부채는 단기매매금융부채로 분류됩니다. 또한, 위험회피회계의 수단으로 지정되지 않은 파생상품이나 금융상품으로부터 분리된 내재파생상품도 단기매매금융부채로 분류됩니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 '차입금' 및 '기타금융부채' 등으로 표시됩니다.

특정일에 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류됩니다. 이러한 우선주에 대한 유효이자율법에 따른 이자비용은 다른 금융부채에서 인식한 이자비용과 함께 포괄손익계산서 상 '금융비용'으로 인식됩니다.

(2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

2.9 충당부채

과거사건의 결과로 현재의 법적의무나 의제의무가 존재하고, 그 의무를 이행하기 위한 자원의 유출가능성이 높으며, 당해 금액의 신뢰성 있는 추정이 가능한 경우 충당부채를 인식하고 있습니다. 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간 경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

2.10 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

당기법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 측정합니다. 경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있으며, 세무당국이 불확실한 법인세 처리를 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 회사는 법인세 측정 시 가장 가능성이 높은 금액 또는 기댓값 중 불확실성의 해소를 더 잘 예측할 것으로 예상되는 방법을 사용하여 불확실성의 영향을 반영합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적 차이에 대하여 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련된 경우에 상계합니다. 당기법인세자산과 부채는 법적으로 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 순액으로 결제할 의도가 있거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제하려는 의도가 있는 경우에 상계합니다.

한편, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

2.11 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 동법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

2.12 리스

회사가 리스제공자인 경우 운용리스에서 생기는 리스수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다. 각 리스된 자산은 재무상태표에서 그 특성에 기초하여 표시하였습니다.

2.13 수익인식

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 비주거용 건물 임대업을 통하여 고객에게 임대 및 관리용역 등을 제공하고 있습니다.

(1) 임대료수익

회사는 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생하는 임대료수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다.

(2) 관리비수익, 주차수익, 기타수익

회사의 계약은 단일의 수행의무로 식별되며, 고객과 약속한 용역을 이전하여 수행의무를 이행할 때 수익을 인식하고 있습니다.

2.14 영업부문

영업부문별 정보는 대표이사에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석 23 참조). 대표이사는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 회사는 전략적 의사결정을 수행함에 있어 정관 또는 관련법령에 따라 이사회 및 주주총회를 최고의사결정자로 보고 있습니다. 회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다.

2.15 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2022년 12월 27일자로 이사회에서 승인되었으며, 정기 주주총회에서 수정 승인될 수 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 회사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

(1) COVID-19 영향

2022년도 중 "코로나바이러스감염증-19(이하, "COVID-19")"의 확산은 국내외 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 이는 영업수익의 감소나 지연, 기존 채권의 회수 등에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 이로 인해 회사의 재무상태와 재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다.

재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 COVID-19에 따른 불확실성의 변동에 따라 조정될 수 있으며, COVID-19로 인하여 회사의 사업, 재무상태 및 경영성과 등에 미칠 공극적인 영향은 현재 예측할 수 없습니다.

(2) 투자부동산 감가상각

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간말에 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있으며, 회사의 과거 경험, 현재 시장 상황, 재무보고일 기준의 미래전망정보 등을 고려하여 판단하고 있습니다.

4. 재무위험관리

4.1 재무위험관리요소

회사가 노출되어 있는 재무위험 및 이러한 위험이 회사의 미래 성과에 미칠 수 있는 영향은 다음과 같습니다.

위험	노출 위험	측정	관리
신용위험	현금성자산, 매출채권, 기타금융자산 등	연체율 분석 신용등급	은행예치금 다원화, 신용한도
유동성위험	차입금 및 기타부채	현금흐름 추정	차입한도 유지

회사의 위험관리는 회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

4.1.1 신용 위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같으며, 그 내역은 금융자산 범주 중 상각후원가로 측정하는 금융자산에 해당하는 7,836,533천원(전기말: 8,122,149천원)입니다.

4.1.2 유동성 위험

회사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다.

보고기간말 현재 유동성 위험 분석내역은 다음과 같습니다. 유동성 위험 분석에서는 금융부채를 계약상 만기별로 구분하였고, 유동성 위험 분석에 포함된 금액은 계약상 할인되지 않은 현금흐름입니다(단위: 천원).

(1) 당기말

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	합계	장부금액
미지급금	265,435	-	265,435	265,435
미지급비용	950,663	-	950,663	950,663
유동성임대보증금	4,058,169	-	4,058,169	3,996,638
임대보증금	-	13,347,161	13,347,161	12,329,572
장기차입금	7,446,000	306,382,000	313,828,000	292,000,000
합계	12,720,267	319,729,161	332,449,428	309,542,308

(2) 전기말

구분	1년 이내	1년 ~ 5년	합계	장부금액
미지급금	100,000	-	100,000	100,000
미지급비용	1,735,156	-	1,735,156	1,735,156
유동성임대보증금	3,871,850	-	3,871,850	3,810,299
임대보증금	-	13,698,695	13,698,695	12,624,435
장기차입금	7,446,000	308,238,400	315,684,400	292,000,000
합계	13,153,006	321,937,095	335,090,101	310,269,890

4.2 자본위험관리

회사의 자본 관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적의 자본구조를 유지하는 것입니다.

회사는 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며, 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

보고기간말 현재 부채비율은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
부채(A)	311,055,001	312,133,218
자본(B)	206,222,685	206,058,566
부채비율(A/B)	150.83%	151.48%

5. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 보고기간말 현재 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가 측정 금융자산				
현금및현금성자산	2,189,725	(*)	3,467,212	(*)
단기금융상품	1,777,714	(*)	2,463,532	(*)
매출채권	2,749,419	(*)	1,612,521	(*)
기타유동금융자산	40,546	(*)	106,097	(*)
장기금융상품	969,129	(*)	362,787	(*)
기타비유동금융자산	110,000	(*)	110,000	(*)
합계	7,836,533		8,122,149	
상각후원가 측정 금융부채				
기타유동금융부채	1,216,098	(*)	1,835,156	(*)
유동성임대보증금	3,996,638	(*)	3,810,299	(*)
임대보증금	12,329,572	(*)	12,624,435	(*)
장기차입금	292,000,000	292,000,000	292,000,000	292,000,000
합계	309,542,308		310,269,890	

(*) 장부금액이 공정가치에 상당히 가까운 경우 공정가치 공시에서 제외하였습니다.

(2) 당기와 전기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
상각후원가 측정 금융자산		
이자수익	42,689	34,774
상각후원가 측정 금융부채		
이자비용	1,975,634	1,991,163

(3) 공정가치 서열체계

공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격으로 측정한 공정가치 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수를 이용한 공정가치 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수를 이용한 공정가치 (수준 3)

보고기간말 현재 회사가 보유한 공정가치로 측정되는 금융상품의 내역은 없습니다.

6. 현금및현금성자산 및 장단기금융상품

보고기간말 현재 현금및현금성자산 및 장단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	예금종류	당기말	전기말	비고
현금및현금성자산	보통예금	2,189,725	3,467,212	
단기금융상품	보통예금	1,375,738	1,367,934	지급정지(*1)
	정기예금	401,976	1,095,598	질권설정(*2)
	소 계	1,777,714	2,463,532	
장기금융상품	정기예금	969,129	362,787	질권설정(*2)

(*1) 계좌 전액에 대해 질권을 설정하고, 예금지급동의 또는 질권실행신청에 의해 질권설정 계좌의 예금을 지급하고 있습니다.

(*2) 회사는 임차인과의 임대차계약에 대한 임대보증금의 반환의무를 담보하기 위하여 회사의 예금질권 설정을 제공하고 있습니다.

7. 매출채권 및 기타금융자산

(1) 보고기간말 현재 매출채권 및 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분		당기말	전기말
매출채권		2,749,419	1,612,521
기타금융자산			
미수수익	유동	40,546	106,097
기타보증금	비유동	110,000	110,000

(2) 매출채권 및 기타금융자산의 손실충당금

상각후원가로 측정하는 매출채권 및 기타금융자산은 모두 신용위험이 낮은 것으로 판단되어, 보고기간말 현재 손실충당금을 인식하지 않았습니다.

8. 기타자산

보고기간말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분		당기말	전기말
기타유동자산	선급비용	73,025	50,196

9. 투자부동산

(1) 보고기간말 현재 투자부동산의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

① 당기말

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	412,284,000	-	412,284,000
건물	104,051,616	(7,190,462)	96,861,154
건설중인자산(*1)	204,150	-	204,150
합계	516,539,766	(7,190,462)	509,349,304

(*1) 투자부동산 강당 리모델링이 진행 중입니다.

② 전기말

구분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	412,284,000	-	412,284,000
건물	104,051,616	(6,320,950)	97,730,666
합계	516,335,616	(6,320,950)	510,014,666

(2) 당기와 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

① 당기

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	412,284,000	97,730,666	-	510,014,666
취득	-	-	204,150	204,150
감가상각비	-	(869,512)	-	(869,512)
기말	412,284,000	96,861,154	204,150	509,349,304

② 전기

구분	토지	건물	합계
기초	412,284,000	98,600,178	510,884,178
감가상각비	-	(869,512)	(869,512)
기말	412,284,000	97,730,666	510,014,666

(3) 당기와 전기 중 투자부동산에서 발생한 수익은 6,891,406천원(전기: 6,908,390천원)이며, 임대수익이 발생한 투자부동산과 직접 관련된 운영비용(유지와 보수비용 포함)은 2,362,764천원(전기: 3,388,656천원)입니다.

(4) 보고기간말 현재 투자부동산의 공정가치는 549,600,000천원으로 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 수준 3으로 분류하고 있습니다. 투자부동산의 공정가치는 2021년 12월 31일을 평가기준일로 하여 (주)감정평가법인 대일감정원이 시장가격을 반영하고 있는 비교방식에 의한 가격과 수익환원법에 의한 가격을 각각 50%, 50%의 가중치를 적용하여 산출한 감정가액을 공정가치로 사용하였습니다. 평가기준일 이후 보고기간말 현재 투자부동산 공정가치의 유의적인 변동은 없습니다.

보고기간말 현재 공정가치 서열체계 수준 3의 공정가치측정에 사용된 평가 관련 정보는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	공정가치 서열체계수준	가치평가기법	관측할 수 없는 투입변수	관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치측정치 간의 연관성
투자부동산	549,600,000	3	수익환원법과 거래사 레비교법의 감정가액을 가중평균(5:5)	평방미터별 임대료, 할인율 등	임대료가 증가(감소)하고 할인율이 감소(증가)할 경우 투자부동산의 공정가치는 증가(감소)할 것임.

(5) 보고기간말 현재 회사는 건물에 대하여 패키지 보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다(단위: 천원).

가입처	패키지보험	부보금액	보험계약기간	
삼성화재해상보험(주)	재산종합보험	148,969,952	2022.11.06 ~ 2023.11.06	
	기업휴지보험	56,050,000		
	소 계	205,019,952		
	일반배상책임보험	대인대물일괄 1사고당 50억원		
		주차장배상책임 1사고당 3억원		
	구내치료비 1인당/1사고당 3백만원			

당기말 현재 상기 부보금액 중 장기차입금과 관련하여 설정된 질권내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

설정권자	질권금액
삼성화재해상보험(주)	179,400,000
한화생명보험(주)	120,000,000
농협생명보험(주)	60,000,000
합 계	359,400,000

한편, 회사는 상기 보험 이외에 삼성화재해상보험(주)의 가스사고배상책임보험(대물 1사고당 3억원, 대인 1인당 8천만원 보상) 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

(6) 운용리스 제공 내역

투자부동산은 매달 임차료를 지급하는 조건으로 운용리스 하에서 임차인에게 리스되었습니다. 회사가 리스제공자인 운용리스로부터 발생하는 리스수익은 리스기간에 걸

쳐 정액 기준으로 인식합니다. 일부 계약의 경우 리스료에 CPI 증가를 포함하나 지수나 요율에 따라 달라지는 그 밖의 변동리스료는 없습니다. 회사는 신용위험을 줄이기 위해 필요하다고 판단되는 경우 리스기간 동안 은행 보증을 받을 수 있습니다.

회사는 현행 리스의 종료 시점에 잔존가치 변동에 노출되어 있지만 통상 새로운 운용 리스계약을 체결하므로 이러한 리스의 종료 시점에서 잔존가치를 즉시 실현하지는 않을 것입니다. 미래 잔존가치에 대한 예상은 투자부동산의 공정가치에 반영됩니다.

한편, 보고기간말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
1년 이내	16,432,849	13,769,180
1년 초과 5년 이내	33,471,969	24,714,956
5년 초과	932,156	-
합 계	50,836,974	38,484,136

(7) 보고기간말 현재 차입금 및 임대보증금과 관련하여 담보로 제공한 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

담보제공자산	채권최고액	담보권자	관련채무	담보권의 종류
토지/건물	179,400,000	삼성화재해상보험(주)	장기차입금	근저당권
토지/건물	120,000,000	한화생명보험(주)	장기차입금	근저당권
토지/건물	60,000,000	농협생명보험(주)	장기차입금	근저당권
토지/건물	683,100	(주)하나은행	임대보증금	근저당권
토지/건물	12,494,420	하나증권(주)	임대보증금	근저당권
토지/건물	2,595,305	한국쓰리엠(주)	유동성임대보증금	전세권
토지/건물	219,166	에이치자산운용(주)	임대보증금	근저당권
건물	700,520	하나유비에스자산운용(주)	임대보증금	전세권
건물	491,639	한국쓰리엠(주)	유동성임대보증금	전세권
건물	813,799	(주)인텔코리아	임대보증금	전세권
건물	219,166	(주)해커스홀딩스	임대보증금	전세권
합 계	377,617,115			

10. 기타유동금융부채

보고기간말 현재 기타유동금융부채의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
미지급금	265,435	100,000
미지급비용	950,663	1,735,156
합계	1,216,098	1,835,156

11. 기타부채

보고기간말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말	
기타유동부채	선수금	10,943	-
	유동선수수익	580,590	775,644
	부가세예수금	280,615	399,438
	계	872,148	1,175,082
기타비유동부채	비유동선수수익	640,545	688,246

12. 장기차입금

(1) 보고기간말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	차입처	만기일(*)	당기말 연이자율(*)	당기말	전기말
장기차입금	삼성화재해상보험(주)	2025-11-05	2.55%	142,000,000	142,000,000
	한화생명보험(주)	2025-11-05	2.55%	100,000,000	100,000,000
	농협생명보험(주)	2025-11-05	2.55%	50,000,000	50,000,000
합 계				292,000,000	292,000,000

(*) 장기차입금의 원금 상환방법은 만기일시상환이며, 이자율은 고정금리입니다.

한편, 상기의 장기차입금에 대하여 회사가 가입한 보험상품에 질권이 설정되어 있으며, 토지 및 건물 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 9 참조).

13. 임대보증금

(1) 보고기간말 현재 유동성 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
명목가액	4,058,169	3,871,850
현재가치할인차금	(61,531)	(61,551)
장부가액	3,996,638	3,810,299

(2) 보고기간말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
명목가액	13,347,161	13,698,695
현재가치할인차금	(1,017,589)	(1,074,260)
장부가액	12,329,572	12,624,435

14. 자본금 및 자본잉여금

(1) 보고기간말 현재 자본금의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
수권주식수	1,000,000,000주	1,000,000,000주
1주당 액면금액	500원	500원
발행한 주식수	40,400,000주	40,400,000주
보통주자본금	20,200,000	20,200,000

(2) 당기와 전기 중 자본금 및 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원)

구분	당기			전기		
	발행주식수(주)	자본금	주식발행초과금	발행주식수(주)	자본금	주식발행초과금
기초	40,400,000	20,200,000	111,226,617	40,400,000	20,200,000	111,226,617
유상증자	-	-	-	-	-	-
기말	40,400,000	20,200,000	111,226,617	40,400,000	20,200,000	111,226,617

15. 이익잉여금

(1) 보고기간말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금	74,796,068	74,631,949

(2) 당기와 전기 중 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
기초	74,631,949	76,493,143
배당금 지급	(2,432,957)	(3,424,639)
당기순이익	2,597,076	1,563,445
기말	74,796,068	74,631,949

(3) 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기		전기	
	(처분예정일 : 2023년 2월 21일)		(처분확정일 : 2022년 11월 23일)	
미처분이익잉여금		74,796,068		74,631,949
전기이월미처분이익잉여금	72,198,992		73,068,504	
당기순이익	2,597,076		1,563,445	
이익잉여금 처분액		(3,466,588)		(2,432,957)
보통주 현금배당(*)	(3,466,588)		(2,432,957)	
차기이월미처분이익잉여금		71,329,480		72,198,992

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

(4) 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다(단위: 원, 주).

구분	당기	전기
배당받을 주식수	40,400,000	40,400,000
주당액면금액	500	500
액면배당률	17.00%	12.04%
주당배당금액	85	60
배당금	3,466,588,212	2,432,956,901

16. 영업수익

당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
임대료수익	4,172,025	4,195,707
관리수익	2,618,613	2,614,799
주차수익	95,067	95,067
기타수익	5,701	2,817
합계	6,891,406	6,908,390

17. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
위탁관리비	721,724	721,724
임대대행수수료	48,409	30,390
자산관리수수료	270,827	274,287
사무수탁수수료	27,500	27,500
자산보관수수료	8,750	8,750
임원보수	4,500	4,500
수도광열비	187,161	291,507
수선유지비	159,040	107,550
지급수수료	40,169	11,301
세금과공과	6,403	1,023,304
투자부동산 감가상각비	869,512	869,512
보험료	8,399	8,474
기타비용	10,370	9,857
합계	2,362,764	3,388,656

18. 금융수익 및 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
금융수익		
이자수익	42,689	34,774
금융비용		
이자비용	1,975,634	1,991,163

19. 주당손익

(1) 기본주당손익

기본주당손익은 회사의 보통주당기순손익을 가중평균 유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다. 당기와 전기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다(단위: 원, 주).

구분	당기	전기
당기순이익	2,597,076,135	1,563,444,824
가중평균 유통보통주식수	40,400,000	40,400,000
기본주당순이익	64	39

(2) 당기와 전기 중 가중평균 유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

구분	기간	주식수	일수	적수
기초	2022.09.01~2022.11.30	40,400,000	91	3,676,400,000
합계				3,676,400,000
가중평균 유통보통주식수				40,400,000

② 전기

구분	기간	주식수	일수	적수
기초	2022.06.01~2022.08.31	40,400,000	92	3,716,800,000
합계				3,716,800,000
가중평균 유통보통주식수				40,400,000

(3) 희석주당손익

회사는 잠재적 보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당손익과 희석주당손익은 동일합니다.

20. 현금흐름표

(1) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
장기금융상품 유동성 대체	178,565	-
장기선수수익 인식	62,543	37,725
장기선수수익 유동성 대체	8,703	1,765
임대보증금 유동성 대체	351,534	700,520
임대보증금 현재가치할인차금 인식	62,543	37,725
임대보증금 현재가치할인차금 유동성 대체	20	27,888

(2) 당기와 전기 중 재무활동현금흐름에서 생기는 부채의 조정내역은 다음과 같습니다(단위:천원).

① 당기

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	기말
유동성임대보증금	3,810,299	(165,215)	-	351,554	3,996,638
임대보증금	12,624,435	-	119,234	(414,097)	12,329,572
장기차입금	292,000,000	-	-	-	292,000,000
합계	308,434,734	(165,215)	119,234	(62,543)	308,326,210

② 전기

구분	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	기말
유동성임대보증금	4,482,929	-	-	(672,630)	3,810,299
임대보증금	11,875,166	-	114,362	634,907	12,624,435
장기차입금	292,000,000	-	-	-	292,000,000
합계	308,358,095	-	114,362	(37,723)	308,434,734

21. 우발상황과 약정사항

(1) 보고기간말 현재 차입금과 관련하여 금융기관과 체결하고 있는 주요 약정사항은 다음과 같습니다(단위: 천원).

금융기관	약정금액	사용잔액	미사용잔액
삼성화재해상보험(주)	149,500,000	142,000,000	7,500,000
한화생명보험(주)	100,000,000	100,000,000	-
농협생명보험(주)	50,000,000	50,000,000	-
합계	299,500,000	292,000,000	7,500,000

(2) 자산관리계약

회사는 (주)코람코자산신탁과 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구분	내용	지급시기
운용기본수수료	총 자산가액의 연 0.21%	매 결산 주주총회 이후 7일 이내
운용성과수수료	배당가능이익이 목표수익률 연 6.5%를 초과달성하는 경우 초과분 배당가능이익의 10%	매 결산 주주총회 이후 7일 이내
매각기본수수료	부동산 매각가액의 1.0%	매각완결일로부터 7일 이내
매각성과수수료	매각차익의 10%	매각완결일로부터 7일 이내

(3) 일반사무수탁계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 사무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연(年) 110백만원에 상당하는 수수료를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 연(年) 35백만원에 상당하는 수수료를 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(5) 부동산관리위탁계약

회사는 한화호텔앤드리조트(주)와 빌딩 관리운영, 입주사 관리, 보고, 빌딩 관리상태 점검 등의 빌딩관리 용역을 체결하여 계약에 따른 매월 수수료를 부동산관리용역위탁수수료로 지급하고 있습니다.

(6) 우선매수청구권 및 매수선택권 부여

회사는 하나증권 주식회사와 2020년 12월 16일부터 2025년 12월 15일까지 5년간 임대차계약을 체결하였으며, 추가 5년간 연장할 수 있습니다.

회사가 운용부동산을 매각하고자 하는 경우 하나증권 주식회사는 우선매수청구권을 행사할 수 있으며, 하나증권 주식회사는 임대차개시일로부터 만 59개월이 되는 날까지 회사가 운용부동산의 매각 절차를 진행하지 않은 경우, 임대차종료일까지의 기간 동안 운용부동산을 매입할 수 있는 권리(이하, "매수선택권")를 가집니다.

22. 특수관계자 등

(1) 보고기간말 현재 회사의 주요 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
기타 특수관계자	하나증권(주)
	(주)코람코자산신탁

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

특수관계자명	거래명	당기	전기
하나증권(주)	임대료수익	2,411,739	2,411,739
	관리수익	1,466,038	1,464,933
	이자비용	66,002	65,546
	배당금	240,887	339,073
(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	270,827	274,287
	배당금	60,222	84,768

(3) 보고기간말 현재 특수관계자에 대한 주요 채권·채무의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

특수관계자명	거래명	당기말	전기말
하나증권(주)	매출채권	1,886,246	1,077,298
	임대보증금	9,571,332	9,505,331
	유동성선수수익	269,137	269,137
	선수수익	549,487	616,772
(주)코람코자산신탁	미지급비용	270,827	274,287

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 없습니다. 한편, 당기말 현재 회사는 차입금과 관련하여 삼성화재해상보험(주) 등 채권단의 요구로 하나증권(주)로부터 자금보충약정(80억)을 제공받고 있습니다.

(5) 당기말 현재 특수관계자로부터 제공받은 담보의 내역은 다음과 같습니다(단위: 천원).

제공자	제공받은 담보의 내용	담보제공자산	담보제공처
하나증권(주)	차입금 관련 담보	회사 보통주 4,000,000주	삼성화재해상보험(주), 한화생명보험(주), 농협생명보험(주)
(주)코람코자산신탁	차입금 관련 담보	회사 보통주 1,000,000주	

(6) 회사의 주요 경영진에는 회사의 경영활동의 계획·운영·통제에 대한 중요한 권한과 책임을 가진 이사(비상임 포함) 및 감사가 포함되어 있으며, 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한 보상은 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	당기	전기
급여	4,500	4,500

23. 영업부문

회사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순이익 및 자산·부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

회사의 영업수익은 전액 국내에서 발생되었으며, 회사 영업수익의 10%를 초과하는 외부고객과 관련된 정보는 다음과 같습니다(단위: 천원).

구분	영업수익	
	당기	전기
고객 A(*)	3,877,777	3,876,672
고객 B(*)	1,259,924	1,259,924
합계	5,137,701	5,136,596

(*) 임대보증금의 현재가치할인차금 상각에 따른 임대료수익이 포함되어 있습니다.

3. 주요 감사실시내용

구분	내역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2022.12.28			1	일
	주요내용	당해 사업연도 감사 계획 수립				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원		주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주		
	2022.12.29~12.31	4 일	2 명	2 명	실증적분석 및 입증감사절차	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회			
	수행시기	2023.1.30				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 01월 30일	내부감사 및 외부감사인 담당이사	서면회의	감사 종결 관련 논의