

투 자 보 고 서

2021.01.01 부터 2021.06.30 까지

(제 31 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.09.28

회 사 명 : (주)이리츠코크랩기업구조조정부동산투자회사

대 표 이 사 : 장 준 호 

본점소재지 : 서울시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁내(삼성동, 골든타워)

(전화번호) 02-787-0042

(홈페이지) www.ereits.co.kr

작성책임자 : (회사) (주)코람코자산신탁 (직책) 부장

(전화번호) 02-787-0042 성명 박종선 (인) 

공시책임자 : (회사) (주)코람코자산신탁 (직책) 부장

(전화번호) 02-787-0042 성명 박종선 (인) 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

| | |
|-----------------|---|
| 1) 회사명 | (주)이리츠코크렙기업구조조정 부동산투자회사 (상장일자: 2018.06.27.) |
| 2) 설립일 | 2005.07.26 |
| 3) 소재지 | 서울시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁내(삼성동, 골든타워) |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2021.06.30 (단위: 원) |
| 총자산 | 577,260,665,211 |
| 자본금 | 31,670,795,000 |
| 부채 | 288,536,557,091 |
| 5) 자산관리회사 | (주)코람코자산신탁 |
| 6) 사무수탁회사 | KB국민은행 |
| 7) 자산보관회사 | KEB하나은행 |
| 8) 비고 | <p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존속기간 : 법인설립일 이후 99년 - 해산사유 <ol style="list-style-type: none"> 1. 주주총회의 결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 국토교통부장관의 영업인가의 취소 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음.</p> |

2. 회사의 연혁

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

2005.06.29 발기인총회
2005.07.13 국토해양부의 설립예비인가
2005.07.19 창립총회
 자산관리계약체결 (주)코람코자산신탁)
 자산보관계약체결 (한국산업은행)
 일반사무위탁계약체결 (우리편드서비스주)
2005.07.26 국토교통부의 설립인가
2005.07.26 회사설립(자본금 : 1,310억원)
2012.07.19 뉴코아 인천점 매각 (644억원 건물분 부가세 별도)
 유상증자 (자본금 : 1,369억원)
 유상감자 (자본금 : 59억원)
2013.09.02 본점 소재지 변경
 변경 전 - 서울특별시 강남구 역삼동 736-1 (주)코람코자산신탁내
 변경 후 - 서울특별시 강남구 삼성로 511 (주)코람코자산신탁내
 (삼성동, 골든타워)
2016.05.20 무상증자(자본금 : 712억원)
2016.07.06 유상증자(자본금 : 950억원)
2016.07.08 유상감자(자본금 : 237억원)
2016.11.21 일반사무수탁회사 변경(우리편드서비스 → 삼정KPMG AAS)
2017.01.10 액면분할(5,000원 → 500원)
2017.06.29 구주 매출방식에 의한 소액공모 실시(18,573주)
2018.06.20 일반공모 유상증자 (보통주 : 15,821,470주)
2018.06.27 한국거래소 상장(보통주 : 63,341,590주)
2019.02.01 일반사무수탁회사 변경(삼정KPMG AAS → KB국민은행)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

| 성명 | 생년월일 또는 법인등록번호 | 주요경력 및 연혁 | 비고 |
|--------------------|-------------------|-----------|---------|
| (주)우리은행 | 110111- 0023393 | - | 결격사유 없음 |
| 대한지방행정공 제회(주) | 114221- 0000980 | - | 결격사유 없음 |
| 삼성생명보험(주) | 110111- 0005953 | - | 결격사유 없음 |
| 현대해상화재보 험(주) | 110111- 0035893 | - | 결격사유 없음 |
| 신한생명보험(주) | 110111- 0667498 | - | 결격사유 없음 |
| 재단법인 서울대 학교발전기금 | 114322- 0000035 | - | 결격사유 없음 |
| 신동아화재해상 보험(주) | 110111- 0006456 | - | 결격사유 없음 |
| (주)이랜드개발 | 200111- 0208970 | - | 결격사유 없음 |

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

| 직명 | 성명 | 생년월일 또는 법인등록번호 | 주요경력 및 연혁 | 비고 |
|-------------|-----|-------------------|---------------------------------|-------------|
| 대표이사 | 장준호 | 1970.11.28 | 이랜드그룹 자금본부장 (2020.01 ~ 현재) | 결격사 유 없음 |
| 기타비상무 이사 | 이천화 | 1962.07.18 | 송실사이버대학교 겸임교수 (2006.09 ~ 현재) | 결격사 유 없음 |
| 기타비상무 이사 | 허승재 | 1971.01.04 | 이랜드월드 그룹자금본부장 (2020.09 ~ 현재) | 결격사 유 없음 |
| 기타비상무 | 정성찬 | 1975.12.13 | 정성찬법무사사무소 | 결격사 |

| | | | | |
|----|-----|------------|--------------------------|-------------|
| 이사 | | | (2016.05 ~ 현재) | 유 없음 |
| 감사 | 임성균 | 1976.04.28 | 한일회계법인 (2016.05 ~ 현재) | 결격사 유 없음 |

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

- * 2021.09.16 정기주주총회 결의로 기존 기타비상무이사인 허승재이사를 사내이사로 선임 후
2021.09.16 이사회 결의로 대표이사로 선임
- * 2021.09.16 정기주주총회 결의로 기존 대표이사인 장준호 이사를 기타비상무이사로 선임

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

| 구분 | 종류 | 발행주식수 | 주당 발행가액 | 주당 액면가액 | 비고 |
|-----|-----|------------|---------|---------|----|
| 기명식 | 보통주 | 63,341,590 | 5,000 | 500 | |

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

| 취득일자 | 종류 | 주식수량 | 취득가액 | 비고 |
|-----------|----|------|------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | |

(3) 현물출자 현황

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

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식수 : 보통주 63,341,590주
의결권이 제한된 주식수 등 : 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 | | | |
| 2005.07.26 | 설립 | 보통주 | 2,600,000 | 5,000 | 5,000 | 13,000,000,000 | 13,000,000,000 | 0.00% |
| 2005.07.26 | 설립 | 종류주 | 23,600,000 | 5,000 | 5,000 | 118,000,000,000 | 131,000,000,000 | 0.00% |
| 2012.07.19 | 감자 | 보통주 | -2,599,999 | 5,000 | 5,000 | -12,999,995,000 | 118,000,005,000 | -9.92% |
| 2012.07.19 | 감자 | 종류주 | -23,600,000 | 5,000 | 5,000 | 118,000,000,000 | 5,000 | -90.08% |
| 2012.07.19 | 증자 | 종류주 | 1,188,000 | 100,000 | 5,000 | 5,940,000,000 | 5,940,005,000 | 118800000.00% |
| 2016.05.20 | 증자 | 보통주 | 11 | 5,000 | 5,000 | 55,000 | 5,940,060,000 | 0.00% |
| 2016.05.20 | 증자 | 종류주 | 13,068,000 | 5,000 | 5,000 | 65,340,000,000 | 71,280,060,000 | 1100.00% |
| 2016.07.06 | 증자 | 보통주 | 4,752,000 | 5,000 | 5,000 | 23,760,000,000 | 95,040,060,000 | 33.33% |
| 2016.07.08 | 감자 | 종류주 | -12,840,000 | 8,791 | 5,000 | -64,200,000,000 | 30,840,060,000 | -67.55% |
| 2016.07.08 | 감자 | 종류주 | -1,416,000 | 13,592 | 5,000 | -7,080,000,000 | 23,760,060,000 | -7.45% |
| 2017.01.10 | 주식분할 | 보통주 | 42,768,108 | 0 | 500 | 0 | 23,760,060,000 | 0.00% |
| 2018.06.20 | 증자 | 보통주 | 15,821,470 | 5,000 | 500 | 7,910,735,000 | 31,670,795,000 | 33.29% |

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.06.30 현재】

| 성명 | 관계 | 내/ 외국인 | 국적 | 기관/ 개인 | 청약예외 주주 | 주식의 종류 | 소유주식수(지분율) | | | | 변동원인 |
|-------------------|---------------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|------------|---------|---------|------------|------|
| | | | | | | | 기초 | 증가 | 감소 | 기말 | |
| (주)이랜 드리테 일 | 최대 주주 | 내국인 | 대한 민국 | 기관 | 해당사항 없음 | 보통주 | 47,501,547 | | | 47,501,547 | |
| | | | | | | | (74.99%) | | | (74.99%) | |
| 정성관 | 특별 관계 자 | 내국인 | 대한 민국 | 개인 | 해당사항 없음 | 보통주 | 20,000 | | | 20,000 | |
| | | | | | | | (0.03%) | | | (0.03%) | |
| 이윤주 | 특별 관계 자 | 내국인 | 대한 민국 | 개인 | 해당사항 없음 | 보통주 | 20,000 | | | 20,000 | |
| | | | | | | | (0.03%) | | | (0.03%) | |
| 고현주 | 특별 관계 자 | 내국인 | 대한 민국 | 개인 | 해당사항 없음 | 보통주 | 21,360 | | 8,000 | 13,360 | 장내매도 |
| | | | | | | | (0.03%) | | (0.01%) | (0.02%) | |
| 고관주 | 특별 관계 자 | 내국인 | 대한 민국 | 개인 | 해당사항 없음 | 보통주 | 14,567 | | | 14,567 | |
| | | | | | | | (0.02%) | | | (0.02%) | |
| 한만진 | 특별 관계 자 | 내국인 | 대한 민국 | 개인 | 해당사항 없음 | 보통주 | 4,750 | | | 4,750 | |
| | | | | | | | (0.01%) | | | (0.01%) | |
| 김연배 | 특별 관계 자 | 내국인 | 대한 민국 | 개인 | 해당사항 없음 | 보통주 | 10 | | | 10 | |
| | | | | | | | (0.00%) | | | (0.00%) | |
| 진수경 | 특별 관계 자 | 내국인 | 대한 민국 | 개인 | 해당사항 없음 | 보통주 | 551 | 250 | | 801 | 장내매수 |
| | | | | | | | (0.00%) | (0.00%) | | (0.00%) | |
| 홍경일 | 특별 관계 자 | 내국인 | 대한 민국 | 개인 | 해당사항 없음 | 보통주 | 416 | | | 416 | |
| | | | | | | | (0.00%) | | | (0.00%) | |

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

* 최대주주인 이랜드리테일은 2021년 7월 1일 보통주 7,808,846주를 처분하여 보유주식수가 47,501,547주에서 39,692,701주로 변경되었으며 지분율이 74.99%에서 62.66%로 변경

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.06.30 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.06.30 현재】

| 구분 | 주주수 (명) | 비율 | 주식수 | 비율 | 비고 |
|-------------|------------|---------|------------|---------|----|
| 최대주주 | 10 | 0.20% | 47,575,451 | 75.11% | |
| 주요주주 | | 0.00% | | 0.00% | |
| 소액주주 -개인 | 4,726 | 95.73% | 7,693,052 | 12.15% | |
| 소액주주 -법인 | 201 | 4.07% | 8,073,087 | 12.75% | |
| 합계 | 4,937 | 100.00% | 63,341,590 | 100.00% | |

* 최대주주인 이랜드리테일은 2021년 7월 1일 보통주 7,808,846주를 처분하여 보유주식수가 47,501,547주에서 39,692,701주로 변경되었으며 지분율이 74.99%에서 62.66%로 변경

4) 주가변동사항

| 월별 | 2021년 6월 | 2021년 5월 | 2021년 4월 | 비고 |
|---------|-------------|-------------|-------------|----|
| 최고가(일자) | 6,860원(09일) | 6,650원(31일) | 6,230원(30일) | |
| 최저가(일자) | 6,210원(30일) | 6,120원(14일) | 5,620원(06일) | |
| 월간 거래량 | 1,801,826 | 1,175,619 | 1,480,271 | |
| 일평균 거래량 | 81,901 | 61,875 | 67,285 | |

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재



5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 배당할 계획이며, 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 회사 정관 제56조에 따라 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

당 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월1일 개시하여 12월31일에 종료합니다. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 최초 도래하는 12월 31일에 종료할 계획입니다.

다만, 이 회사의 14기 결산기는 2012년 1월1일에 개시하여 2종 종류주식과 3종 종류주식이 발행되는 날의 직전 일에 종료하고, 15기 결산기는 2종 종류주식과 3종 종류주식이 발행되는 날 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 또한, 이 회사의 23기 결산기는 7월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료합니다.

배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법하게 등재된 당 회사의 주주에게 지급됩니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 500원]

(단위 : 원, %)

| 구분 | 제 31기 | 제 30기 | 제 29기 | 제 28기 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 당기순이익 | 8,325,381,818 | 8,024,964,519 | 7,963,247,004 | 7,787,286,163 |
| 상법상 배당가능이익 | 182,239,508,359 | 182,250,323,031 | 187,965,996,209 | 190,834,346,700 |
| 당기감가상각비 등 | 58,760,535,533 | 12,177,245,328 | 52,671,912,869 | 49,627,601,537 |
| 이익배당한도 | 241,000,043,892 | 194,427,568,359 | 240,637,909,078 | 240,461,948,237 |
| 배당금 | 11,369,693,150 | 11,084,778,250 | 11,084,778,250 | 11,084,778,250 |
| 주당배당금 | 179 | 175 | 175 | 175 |
| 배당수익율 | 10.68% | 10.40% | 10.39% | 10.36% |
| 연환산배당율 | 21.53% | 20.70% | 20.89% | 20.55% |

※ 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 | |
| 구조조정 부동산 | 470,130 | 79.99 | 467,085 | 80.91 | 80.91 |
| 기타 부동산 | | | | | |
| 부동산개발사업 | | | | | |
| 부동산관련 유가증권 | 94,917 | 16.15 | 94,917 | 16.44 | 16.44 |
| 현금 | 22,573 | 3.84 | 15,239 | 2.64 | 2.64 |
| 기타 자산 | 115 | 0.02 | 20 | | |
| 총계 | 587,735 | 100.00 | 577,261 | 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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

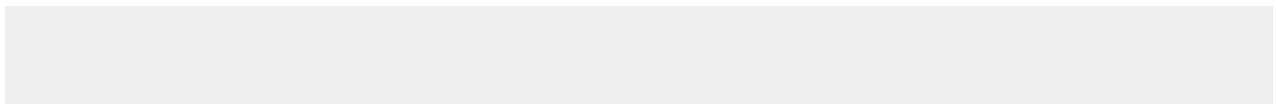


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

| 부동산명 | | 위치 | 완공 (개축)일자 | 취득일자 | 담보 및 부채내 역 |
|------|--------|-------------------------------|--------------|------------|---|
| 1 | 뉴코아야탑점 | 경기도 성남시 분당 구 야탑동 356 외 | 1995.09.01 | 2005.07.28 | 근저당권 : 138,000,000 임차권 : 1,734,743 장기차입금(공 통) : 165,000,00 0 사채(공통) : 115,000,00 0 |
| 2 | 뉴코아일산점 | 경기도 고양시 일산 구 마두동 797 외 | 1996.04.01 | 2005.07.28 | 근저당권 : 198,000,000 임차권 : 2,730,111 장기차입금(공 통) : 165,000,00 0 |
| 3 | 뉴코아평촌점 | 경기도 안양시 동안 구 호계동 1039-3 | 1998.04.01 | 2005.07.28 | 토지 근저당권 : 199,554,375 임차권 : 1,600,201 건물 근저당권 : 199,554,375 임차권 : 3,862,321 장기차입금(공 통) : 165,000,00 0 |

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



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 | 뉴코아야탑 점 | 45,775 | 33,132 | | 1,528 | 58,889 | 58,204 | 16,153 | | 181,375 |
| 2 | 뉴코아일산 점 | 35,094 | 35,787 | | 1,687 | 32,327 | 36,092 | 12,474 | | 128,513 |
| 3 | 뉴코아평촌 점 | 38,456 | 40,007 | | 1,205 | 47,921 | 43,316 | 13,708 | | 157,197 |

- 감가상각누계액에는 정부보조금이 포함되어 있음. (일산21백만원 / 평촌21백만원)

3) 소유 부동산별 임대현황

| 부동산명 | | 임대가능 면적 (m ²) | 임대면적 (m ²) | 임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%) | 임대차 계약수 |
|------|--------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------|
| 1 | 뉴코아야탑점 | 76,939.29 | 76,939.29 | 100.00% | 1 |
| 2 | 뉴코아일산점 | 60,147.96 | 60,147.96 | 100.00% | 1 |
| 3 | 뉴코아평촌점 | 70,097.21 | 70,097.21 | 100.00% | 1 |



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 기말 현재 가액 | 자산구성비 |
|---------------|-------------------------------|--------|----------------|--------|
| 부동산관련 유가증권 | KB와이즈스타제 6호위탁관리부동 산투자회사 | 97,417 | 94,917 | 16.44% |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

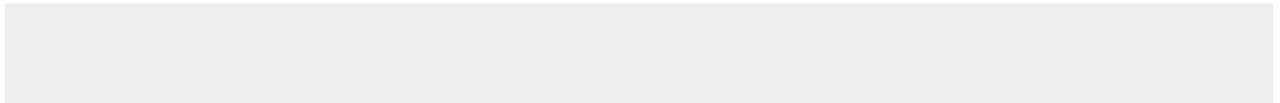
| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전기에치금 | 당기에치금 | 비고 |
|---------|---------|------|--------|--------|----|
| MMDA | KEB하나은행 | 변동금리 | 7,573 | 13,960 | |
| 정기예금 | 우리은행 | 1.30 | 10,000 | 0 | |
| 정기예금 | 신한은행 | 0.82 | 5,000 | 0 | |
| 정기예금 | 우리은행 | 0.65 | 0 | 1,279 | |

* 정기예금 우리은행 신규가입 0.65%

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 기말 현재 가액 | 비고 |
|------|-------|------|----------------|------|
| 기타자산 | 미수수익 | 2 | 2 | 미수이자 |
| | 선납법인세 | 17 | 17 | |
| | 선급비용 | 1 | 1 | 보험료 |



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 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전기에치금 | 당기에치금 |
|---------|---------|------|--------|--------|
| MMDA | KEB하나은행 | 변동금리 | 7,573 | 13,960 |
| 정기예금 | 우리은행 | 1.30 | 10,000 | 0 |
| 정기예금 | 신한은행 | 0.82 | 5,000 | 0 |
| 정기예금 | 우리은행 | 0.65 | 0 | 1,279 |

* 정기예금 우리은행 신규가입 0.65%

4. 기타 자산 변경내역

미수수익 : 95,939,111원(전기) → 1,694,935원(당기)
선급비용 : 305,500원(전기) → 1,253,333(당기)
선납법인세 : 18,629,590원(전기) → 16,604,330원(당기)

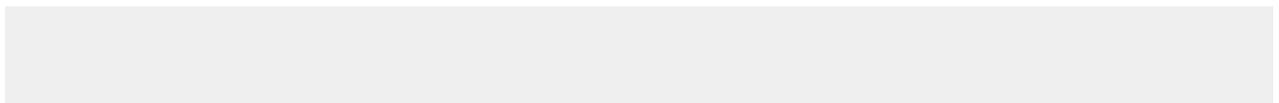
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|----------------|----------------|---------|-----------------|
| 부동산 | 임대료 | 14,158,885,884 | 79.75% | |
| | 분양수익 (처분수익) | - | | |
| | 기타수익 | 126,940,112 | 0.72% | 선수수익 현재 가치평가 |
| 부동산관련 유가증권 | 평가이익 | - | | |
| | 처분이익 | - | | |
| | 이자,배당금 등 | 3,416,061,103 | 19.24% | |
| 현금 | 현금관련수익 | 48,090,710 | 0.27% | |
| 기타자산 | 기타자산관련수 익 | - | | |
| 기타 | | 3,177,363 | 0.02% | 환급수익 및 잡이익 |
| 총 수 익 | | 17,753,155,172 | 100.00% | |

※ 부동산관련 유가증권 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 | 뉴코아야탑점 | 5,553,429,684 | 39.22% | |
| 2 | 뉴코아일산점 | 3,990,708,210 | 28.19% | |
| 3 | 뉴코아평촌점 | 4,614,747,990 | 32.59% | |



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 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

| 구분 | | 매매손익 | 평가손익 | 이자 및 배당금 | 비율(%) | 비고 |
|----|-------------------------------|------|------|---------------|---------|----|
| 1 | KB와이즈스타제6호위 탁관리부동산투자회 사 | 0 | 0 | 3,416,061,103 | 100.00% | |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

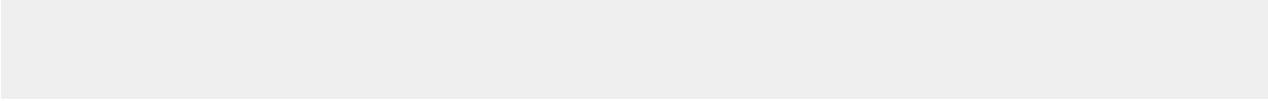
(단위 : %, 원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전기에치금 발생수익 | 당기에치금 발생수익 | 비고 |
|---------|---------|------|---------------|---------------|----|
| MMDA | KEB하나은행 | 변동금리 | 4,912,687 | 4,636,829 | |
| 정기예금 | 우리은행 | 1.30 | 65,355,192 | 42,739,727 | |
| 정기예금 | 신한은행 | 0.82 | 5,153,006 | -606,894 | |
| 정기예금 | 우리은행 | 0.65 | | 1,321,048 | |

* 정기예금 우리은행 신규가입 0.65%

4. 기타 자산 수익

| 구분 | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|-----------|-------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | |

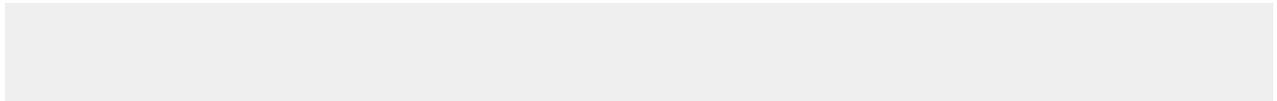


III. 총 비용 및 지출구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|----------|---------------|---------|-------------------|
| 부동산 | 분양원가 | | | |
| | 감가상각비 | 3,044,311,332 | 32.29% | |
| | 기타비용 | 523,455,001 | 5.55% | |
| 부동산관련 유가증권 | 평가손실 | | | |
| | 처분손실 | | | |
| | 기타비용 | | | |
| 현금 | 현금관련비용 | | | |
| 기타자산 | 기타자산관련비용 | | | |
| 기타 | | 5,860,007,021 | 62.16% | 사무위탁수수료 및 이자비용 |
| 총비용 | | 9,427,773,354 | 100.00% | |

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

| 구분 | 합계 | 뉴코아야탑점 | 뉴코아일산점 | 뉴코아평촌점 | 현금 |
|----------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|----|
| 분양원가 | | | | | |
| 급여 | 10,800,000 | 3,600,000 | 3,600,000 | 3,600,000 | |
| 상여 | | | | | |
| 퇴직급여 | | | | | |
| 복리후생비 | | | | | |
| 자산관리수수료 (AMC수수료) | 331,470,844 | 110,490,282 | 110,490,281 | 110,490,281 | |
| 부동산관리수수료 (PM,FM등) | 21,825,097 | 7,275,033 | 7,275,032 | 7,275,032 | |
| 자산보관수수료 | 19,888,250 | 6,629,416 | 6,629,417 | 6,629,417 | |
| 일반사무 위탁수수료 | 61,322,106 | | | | |
| 기타지급수수료 | 66,441,270 | 22,147,090 | 22,147,090 | 22,147,090 | |
| 유형자산 감가상각비 | 3,044,311,332 | 1,162,296,564 | 898,414,182 | 983,600,586 | |
| 투자부동산 감가상각비 | | | | | |
| 무형자산 감가상각비 | | | | | |
| 세금과공과 | 5,728,642 | 1,909,548 | 1,909,547 | 1,909,547 | |
| 광고선전비 | | | | | |
| 보험료 | 932,167 | 310,723 | 310,722 | 310,722 | |
| 임차료 | | | | | |
| 교육훈련비 | | | | | |
| 여비교통비 | | | | | |
| 통신비 | | | | | |
| 수선유지비 | | | | | |
| 청소비 | | | | | |
| 수도광열비 | | | | | |
| 대손상각비 | | | | | |
| 접대비 | | | | | |
| 판매촉진비 | | | | | |
| 이자비용 | | | | | |
| 금융리스이자비용 | | | | | |
| 기타영업비용 | 2,838,230 | 946,076 | 946,077 | 946,077 | |

| 구분 | 기타자산 | 기타 |
|---------------------|------|----|
| 분양원가 | | |
| 급여 | | |
| 상여 | | |
| 퇴직급여 | | |
| 복리후생비 | | |
| 자산관리수수료 (AMC수수료) | | |

| | | |
|----------------------|--|------------|
| 부동산관리수수료 (PM,FM등) | | |
| 자산보관수수료 | | |
| 일반사무 위탁수수료 | | 61,322,106 |
| 기타지급수수료 | | |
| 유형자산 감가상각비 | | |
| 투자부동산 감가상각비 | | |
| 무형자산 감가상각비 | | |
| 세금과공과 | | |
| 광고선전비 | | |
| 보험료 | | |
| 임차료 | | |
| 교육훈련비 | | |
| 여비교통비 | | |
| 통신비 | | |
| 수선유지비 | | |
| 청소비 | | |
| 수도광열비 | | |
| 대손상각비 | | |
| 접대비 | | |
| 판매촉진비 | | |
| 이자비용 | | |
| 금융리스이자비용 | | |
| 기타영업비용 | | |



2. 업무위탁비용

| 구분 | 종류 | 위탁기관 | 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법 | 위탁비용 (원) |
|--------|----------|------------|---|-------------|
| 자산관리회사 | 기본보수(매입) | (주)코람코자산신탁 | | |
| | 성과보수(매입) | | | |
| | 기본보수(운용) | | 기본수수료(매 결산기별 후급) - 상장 이전 : 재유동화를 통해 재조달한 금액 (2,734억원)에서 0.2% - 상장 이후 : 결산기말 순자산가액의 연 0.2% | 331,470,844 |
| | 성과보수(운용) | | | |
| | 기본보수(매각) | | | |
| | 성과보수(매각) | | | |
| 사무수탁회사 | 위탁보수 | KB국민은행 | 상장 : 결산기말 순자산가액의 연 0.037% 매 결산기별 후급 | 61,322,106 |
| 자산보관회사 | 위탁보수 | KEB하나은행 | 상장 이전 : 재유동화를 통해 재조달한 금액 (2,734억원)에서 0.015% 상장 이후 : 결산기말 순자산가액의 연 0.012% 매 결산기별 후급 | 19,888,250 |
| 시설관리회사 | 위탁보수 | 젠스타메이트(PM) | 매월 3,605,000원 (VAT별도) | 21,825,097 |
| 임대관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 재산관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 합 계 | | | | 434,506,297 |

* 젠스타메이트 위탁수수료 6월부터 보수 변경(3,605,000->3,713,000)

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구분 | 제 31기 | 제 30기 | 제 29기 | 제 28기 |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| 당해회사수익률 | 16.25 | 15.63 | 15.48 | 15.08 |

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

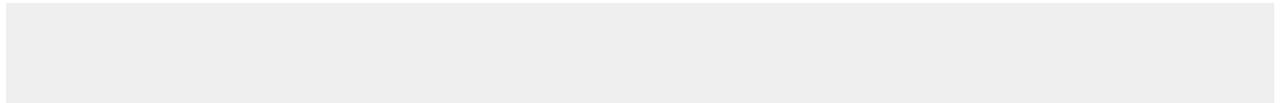
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

| 개발사업명 | 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 31 기 기말 기준일 2021.06.30 현재
 전기 제 30 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: (주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 31 (당)기 기말 | | 제 30 (전)기 기말 | |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 자 산 | | | | |
| 1. 유동자산 | | 13,979,116,452 | | 22,688,071,784 |
| 1) 현금및현금성자산 | 13,959,563,854 | | 7,573,197,583 | |
| 2) 단기금융상품 | | | 15,000,000,000 | |
| 5) 미수수익 | 1,694,935 | | 95,939,111 | |
| 9) 선급비용 | 1,253,333 | | 305,500 | |
| 11) 선급법인세 | 16,604,330 | | 18,629,590 | |
| 14) 재고자산 | 0 | | 0 | |
| 2. 비유동자산 | | 563,281,548,759 | | 565,046,860,091 |
| 1) 장기금융상품 | 1,279,000,000 | | | |
| 4) 유가증권 | 94,917,067,320 | | 94,917,067,320 | |
| 종속기업투자 | 94,917,067,320 | | 94,917,067,320 | |
| 5) 유형자산 | 0 | | 0 | |
| 6) 투자부동산 | 467,085,481,439 | | 470,129,792,771 | |
| 토지 | 258,462,500,000 | | 258,462,500,000 | |
| 건물 | 250,957,036,780 | | 250,957,036,780 | |
| 감가상각누계액(투자부동산-건물) | -42,334,055,341 | | -39,289,744,009 | |
| 7) 무형자산 | 0 | | 0 | |
| 자 산 총 계 | | 577,260,665,211 | | 587,734,931,875 |
| 1. 유동부채 | | 2,635,427,535 | | 287,501,767,273 |
| 5) 선수수익 | 253,880,226 | | 253,880,225 | |
| 7) 미지급비용 | 1,685,654,121 | | 1,849,078,417 | |
| 9) 부가세예수금 | 695,893,188 | | 756,949,327 | |
| 13) 유동성장기차입금 | | | 284,641,859,304 | |
| 2. 비유동부채 | | 285,901,129,556 | | 8,749,660,050 |
| 3) 장기차입금 | 163,267,741,503 | | | |
| 4) 비유동사채 | 113,895,179,294 | | | |
| 5) 비유동보증금 | 6,157,093,133 | | 6,041,604,311 | |
| 9) 기타비유동부채 | 2,581,115,626 | | 2,708,055,739 | |
| 부 채 총 계 | | 288,536,557,091 | | 296,251,427,323 |
| 1. 자본금 | | 31,670,795,000 | | 31,670,795,000 |
| 1) 보통주자본금 | 31,670,795,000 | | 31,670,795,000 | |
| 2. 자본잉여금 | | 74,813,804,761 | | 74,829,307,160 |
| 1) 주식발행초과금 | 74,813,804,761 | | 74,829,307,160 | |
| 3. 자본조정 | | 0 | | 0 |
| 4. 기타포괄손익누계액 | | 0 | | 0 |
| 5. 이익잉여금(결손금) | | 182,239,508,359 | | 184,983,402,392 |
| 자 본 총 계 | | 288,724,108,120 | | 291,483,504,552 |

| | | | | |
|---------------|--|-----------------|--|-----------------|
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 577,260,665,211 | | 587,734,931,875 |
|---------------|--|-----------------|--|-----------------|



II. 손익계산서

당기 제 31 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30
 전기 제 30 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31

회사명: (주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 31 (당기) | | 제 30 (전기) | |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 금액 | | 금액 | |
| | 최근 3개월 | 당기누적 | 최근 3개월 | 전기누적 |
| I. 영업수익 | 10,562,151,011 | 17,705,064,447 | 10,508,062,558 | 17,632,172,255 |
| 2) 임대료수익 | 7,142,912,998 | 14,285,825,996 | 7,142,912,998 | 14,267,022,695 |
| 5) 배당금수익 | 3,416,061,103 | 3,416,061,103 | 3,365,149,560 | 3,365,149,560 |
| 7) 기타영업수익 | 3,176,910 | 3,177,348 | | |
| II. 영업비용 | 1,750,940,710 | 3,565,557,938 | 1,802,964,886 | 3,570,765,430 |
| 2) 급여 | 5,400,000 | 10,800,000 | 5,400,000 | 10,800,000 |
| 6) 자산관리수수료(AMC수수료) | 173,175,789 | 331,470,844 | 169,299,080 | 331,185,574 |
| 7) 부동산관리수수료(PM, FM 등) | 11,010,097 | 21,825,097 | 10,815,000 | 21,630,000 |
| 8) 자산보관수수료 | 10,390,547 | 19,888,250 | 10,157,945 | 19,871,134 |
| 9) 일반사무위탁수수료 | 32,037,521 | 61,322,106 | 31,320,330 | 61,269,331 |
| 10) 기타지급수수료 | -6,648,414 | 66,441,270 | 49,026,891 | 68,501,921 |
| 11) 유형자산감가상각비 | 1,522,155,666 | 3,044,311,332 | 1,522,155,666 | 3,044,311,332 |
| 14) 세금과공과 | 2,812,273 | 5,728,642 | 4,253,114 | 8,506,228 |
| 16) 보험료 | 470,001 | 932,167 | 458,250 | 916,500 |
| 29) 기타영업비용 | 137,230 | 2,838,230 | 78,610 | 3,773,410 |
| III. 영업이익 | 8,811,210,301 | 14,139,506,509 | 8,705,097,672 | 14,061,406,825 |
| IV. 영업외수익 | 16,225,084 | 48,090,725 | 49,376,484 | 85,631,101 |
| 1) 이자수익 | 5,062,496 | 48,090,710 | 39,166,277 | 75,420,885 |
| 10) 기타영업외수익 | 11,162,588 | 15 | 10,210,207 | 10,210,216 |
| V. 영업외비용 | 2,852,915,825 | 5,862,215,416 | 3,064,611,382 | 6,122,073,407 |
| 1) 이자비용 | 2,789,385,324 | 5,798,684,915 | 3,064,611,382 | 6,122,073,407 |
| 10) 기타영업외비용 | 63,530,501 | 63,530,501 | | |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | 5,974,519,560 | 8,325,381,818 | 5,689,862,774 | 8,024,964,519 |
| VIII. 당기순이익(손실) | 5,974,519,560 | 8,325,381,818 | 5,689,862,774 | 8,024,964,519 |
| IX. 기타포괄이익(손실) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| X. 총포괄이익(손실) | 5,974,519,560 | 8,325,381,818 | 5,689,862,774 | 8,024,964,519 |
| X I. 주당이익 | 94 | 131 | 90 | 127 |

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 31 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30
 전기 제 30 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31

회사명: (주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 31 (당기) | | 제 30 (전기) | |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 처분예정일 | 2021.09.16 | 처분확정일 | 2021.03.23 |
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 미처분이익잉여금(미처리결손금) | | 182,239,508,359 | | 184,983,402,392 |
| 1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금) | 173,914,126,541 | | 176,958,437,873 | |
| 2. 당기순이익(손실) | 8,325,381,818 | | 8,024,964,519 | |
| II. 임의적립금등의 이입액 | | | | 15,502,399 |
| III. 이익잉여금처분액 | | -11,369,693,150 | | -11,084,778,250 |
| 4. 배당금 | 11,369,693,150 | | 11,084,778,250 | |
| 보통주현금배당금 | 11,369,693,150 | | 11,084,778,250 | |
| V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금) | | 170,869,815,209 | | 173,914,126,541 |



IV. 현금흐름표

당기 제 31 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30
 전기 제 30 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31

회사명: (주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 31 (당기) | | 제 30 (전기) | |
|-----------------------------|-----------------|------------------|----------------|-----------------|
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름 | | 11,729,642,137 | | 11,298,697,676 |
| 1. 당기순이익(손실) | | 8,325,381,818 | | 8,024,964,519 |
| 2. 당기순이익 조정을 위한 가감 | | 5,251,904,322 | | 5,598,874,181 |
| 이자수익 | -48,090,710 | | -75,420,885 | |
| 이자비용 | 5,798,684,915 | | 6,122,073,407 | |
| 감가상각비 | 3,044,311,332 | | 3,044,311,332 | |
| 기타 | -3,543,001,215 | | -3,492,089,673 | |
| 3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가) | | -39,935,911 | | 35,261,454 |
| 선급비용의 변동 | -947,833 | | 916,500 | |
| 미지급비용의 변동 | 22,068,061 | | -6,619,324 | |
| 예수금의 변동 | -61,056,139 | | 40,964,278 | |
| 4. 배당금의 수취 | | 3,416,061,103 | | 3,365,149,560 |
| 5. 이자의 지급 | | -5,368,129,341 | | -5,731,147,532 |
| 6. 이자의 수취 | | 142,334,886 | | 5,039,014 |
| 7. 법인세의 납부 | | 2,025,260 | | 556,480 |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름 | | 13,721,000,000 | | -5,000,000,000 |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액 | | 15,000,000,000 | | 0 |
| 매도가능금융자산의 처분 | 15,000,000,000 | | | |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액 | | -1,279,000,000 | | -5,000,000,000 |
| 매도가능금융자산의 취득 | | | 5,000,000,000 | |
| 만기보유금융자산의 취득 | 1,279,000,000 | | | |
| III. 재무활동으로 인한 현금흐름 | | -19,064,275,866 | | -11,084,778,250 |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액 | | 277,020,502,384 | | 0 |
| 장기차입금의 차입 | 163,180,993,609 | | | |
| 사채의 발행 | 113,839,508,775 | | | |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액 | | -296,084,778,250 | | -11,084,778,250 |
| 단기차입금의 상환 | 285,000,000,000 | | | |
| 배당금의 지급 | 11,084,778,250 | | 11,084,778,250 | |
| 기타 | | 6,386,366,271 | | |
| IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감 | | 6,386,366,271 | | -4,786,080,574 |
| VI. 현금및현금성자산의 순증감 | | 6,386,366,271 | | -4,786,080,574 |
| VII. 기초 현금및현금성자산 | | 7,573,197,583 | | 12,359,278,157 |
| VIII. 기말 현금및현금성자산 | | 13,959,563,854 | 13,959,563,854 | 7,573,197,583 |

V. 자본변동표

당기 제 31 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.06.30
 전기 제 30 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31

회사명: (주)이리츠코크렘기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

| 구분 | 자본금 | 자본잉여금 | 자본조정 | 기타포괄 손익누계액 | 이익잉여금 | 기타 | 총계 |
|-----------------------|----------------|----------------|------|---------------|-----------------|----|-----------------|
| 2020년 07월 01일(전기초) | 31,670,795,000 | 74,906,527,074 | | | 187,965,996,209 | | 294,543,318,283 |
| 당기순이익 | | | | | 8,024,964,519 | | 8,024,964,519 |
| 연차배당 | | | | | -11,084,778,250 | | -11,084,778,250 |
| 자본잉여금의 이 입잉여금 이입액 | | -77,219,914 | | | 77,219,914 | | 0 |
| 2020년 12월 31일(전기말) | 31,670,795,000 | 74,829,307,160 | | | 184,983,402,392 | | 291,483,504,552 |
| 2021년 01월 01일(당기초) | 31,670,795,000 | 74,829,307,160 | | | 184,983,402,392 | | 291,483,504,552 |
| 당기순이익 | | | | | 8,325,381,818 | | 8,325,381,818 |
| 연차배당 | | | | | -11,084,778,250 | | -11,084,778,250 |
| 자본잉여금의 이 입잉여금 이입액 | | -15,502,399 | | | 15,502,399 | | 0 |
| 2021년 06월 30일(당기말) | 31,670,795,000 | 74,813,804,761 | | | 182,239,508,359 | | 288,724,108,120 |

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)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

회사는 2019년 12월 10일(송달일)에 제기된 부동산 소유권이전등기와 관련한 법률소송의 피고입니다 . 이러한 소송의 결과는 현재로서는 예측할 수 없습니다.

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

별첨 주식 28. 특수관계자와의 거래 내용을 참고 하시기 바랍니다.

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

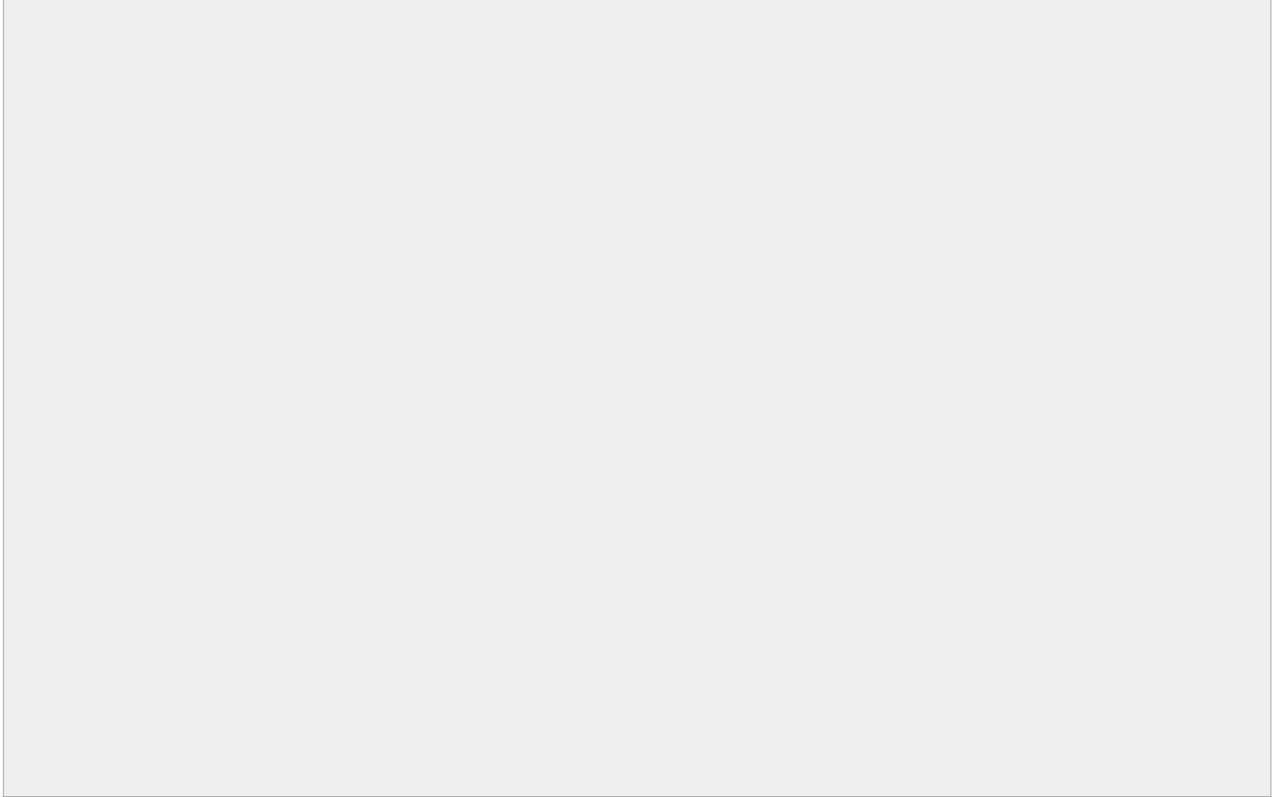
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주식

제31기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

제30기 2020년 07월 01일부터 2020년 12월 31일까지

주식회사 이리츠코크랩기업구조조정부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 이리츠코크랩기업구조조정부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2005년 7월 26일에 설립되어 동 일자로 대한민국 국토해양부의 본인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)이며, 2016년 10월 28일 주주총회에서 주식회사 코크랩제6호기업구조조정부동산투자회사에서 주식회사 이리츠코크랩기업구조조정부동산투자회사로의 사명을 변경하였으며, 2018년 6월 27일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 회사의 주주구성은 다음과 같습니다.

| 주 주 | 주식수(주) | 주식의 종류 | 지분율(%) |
|-----------|------------|--------|--------|
| (주)이랜드리테일 | 47,501,547 | 보통주식 | 74.99 |
| 기 타 | 15,840,043 | 보통주식 | 25.01 |
| 합 계 | 63,341,590 | | 100.00 |

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

재무제표는 금융상품 등 아래의 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

2.1 별도재무제표에서 종속기업, 관계기업 및 공동기업에 대한 투자

재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로 지배 기업, 관계기업의 투자자 또는 공동기업의 참여자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분투자에 근거하여 원가법으로 표시한 재무제표이며, 종속기업, 관계기업 또는 공동기업으로부터 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 그 배당금을 별도재무제표에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2.2 회사가 채택한 제·개정 기준서

회사는 2021년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 개정 기준서를 신규로 적용 하였습니다.

(1) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제 1104호 '보험계약' 및 제 1116호 '리스' (개정) - 이자율지표 개혁(2단계 개정)

개정된 기준서는 기존 이자율지표가 대체 지표 이자율로 대체될 때 발생할 수 있는 재무보고 영향을 해소할 수 있는 다음의 실무적 간편법을 제공하고 있습니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융상품과 관련하여 경제적 실질이 변경되지 않는 특정 요건 충족 시 금융상품 재측정에 따른 손익을 미인식
- 이자율지표 개혁에서 요구된 변경을 반영하기 위해 과거 문서화된 위험회피관계의 공식적 지정을 수정하는 경우에도 중단 없이 위험회피회계를 계속 적용
- 특정 요건을 충족한 이자율지표 개혁에 따른 리스변경의 경우 새로운 대체 지표 이자율을 반영한 할인율을 적용

상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제 1116호 '리스' (개정) - 코로나19 관련 임차료 할인 등

개정 기준서에서 리스이용자는 실무적 간편법으로 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 임차료 할인 등은 실무적 간편법의 적용요건을 모두 충족하여야 하며, 실무적 간편법을 선택한 리스이용자는 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다.

상기 개정 내용이 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

2.3 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

보고기간말 현재 제정·공표되었으나 2021년 1월 1일 이후 시작하는 회계기간에 시행일이 도래하지 아니하였고, 회사가 조기 적용하지 아니한 제·개정 기업회계기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정) - 재무보고를 위한 개념체계 참조

식별할 수 있는 취득 자산과 인수 부채는 재무보고를 위한 개념체계의 정의를 충족하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금' 의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' (개정) - 의도한 사용 전의 매각금액

개정 기준서는 경영진이 의도한 방식으로 유형자산을 가동할 수 있는 장소와 상태에 이르게 하는 동안에 생산된 재화를 판매하여 얻은 매각금액과 그 재화의 원가는 당기 손익으로 인식하도록 요구하며, 이로 인해 당기손익에 포함한 매각금액과 원가를 공시하도록 요구하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연

도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' (개정) - 손실부담계약: 계약이행원가

개정 기준서는 손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가는 계약을 이행하는 데 드는 증분원가와 계약을 이행하는 데 직접 관련되는 그 밖의 원가 배분액으로 구성됨을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(4) 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.

(5) 기업회계기준서 제 1116호 '리스' (개정) - 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나19 관련 임차료 할인 등

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에 영향을 미치는 리스료 감면으로 확대되었습니다. 리스이용자는 비슷한 상황에서 특성이 비슷한 계약에 실무적 간편법을 일관되게

적용해야 합니다. 동 개정사항은 2021년 4월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(6) 한국채택국제회계기준 2018-2020 연차개선

기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트관련 수수료에 차입자와 대여자 사이에서 지급하거나 수취한 수수료(상대방을 대신하여 지급하거나 수취한 수수료 포함)만 포함된다는 개정내용을 포함하여 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업, 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스인센티브, 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정에 대한 일부 개정내용이 있습니다. 동 연차개선은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

2.4 현금및현금성자산

현금및현금성자산은 보유중인 현금, 은행예금, 기타 취득일 현재 만기일이 3개월 이내에 도래하는 매우 유동적인 단기 투자자산을 포함하고 있습니다.

2.5 기능통화와 표시통화

회사는 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")를 적용하여 측정하고 있습니다. 회사의 기능통화는 대한민국 원화이며, 재무제표는 대한민국 원화로 표시되어 있습니다.

2.6 금융자산

(1) 분류

회사는 금융자산을 다음의 측정 범주로 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 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 지분상품 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

(2) 측정

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

내재과생상품을 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, 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 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 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 '기타수익 또는 기타비용'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, 매출채권 및 계약자산에 대해 회사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

(4) 제거

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

(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.

2.7 정부보조금

정부보조금은 보조금의 수취와 정부보조금에 부가된 조건의 준수에 대한 합리적인 확신이 있을 때 공정가치로 인식됩니다. 자산관련보조금은 자산의 장부금액을 계산할 때 차감하여 표시되며, 수익관련보조금은 이연하여 정부보조금의 교부 목적과 관련된 비용에서 차감하여 표시됩니다.

2.8 투자부동산

임대수익이나 투자차익을 목적으로 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류됩니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 원가로 측정되며, 최초 인식 후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수 46~49년 동안 정액법으로 상각됩니다.

부동산의 용도가 변경되는 경우에만 투자부동산의 대체가 발생하고 있으며 투자부동산, 자가사용부동산, 재고자산 사이에 대체가 발생할 때에 대체 전 자산의 장부금액을 승계하고 있습니다.

투자부동산을 처분하거나, 투자부동산의 사용을 영구히 중지하고 처분으로도 더 이상의 경제적효익을 기대할 수 없는 경우에는 재무상태표에서 제거하고 있으며, 투자부동산의 폐기나 처분으로 발생하는 손익은 순처분금액과 장부금액의 차액이며 폐기나 처분이 발생한 기간에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2.9 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.

2.10 금융부채

(1) 분류 및 측정

당기손익인식금융부채는 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담하는 금융부채는 단기매매금융부채로 분류됩니다. 또한, 위험회피회계의 대상이 아닌 파생상품이나 내재파생상품을 포함한 금융상품으로부터 분리된 파생상품도 단기매매금융부채로 분류됩니다.

당기손익인식금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 "기타지급채무", "단기차입금" 등으로 표시됩니다.

(2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다.

2.11 금융보증계약

회사가 제공한 금융보증계약은 최초 인식 후에 후속적으로 다음 중 큰 금액으로 측정합니다.

- (1) 기업회계기준서 제1109호에 따라 산정한 손실충당금
- (2) 최초 인식금액에서 기업회계기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액

2.12 당기법인세 및 이연법인세

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

하고는 당기손익으로 인식됩니다. 법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.

경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 회사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

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.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

다만, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 이 경우 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

2.13 수익인식

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생한 리스로 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하

고 있습니다. 따라서, 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

2.14 영업부문

영업부문별 정보는 최고영업의사결정자에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석31 참조). 최고영업의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 회사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고 의사결정자로 보고 있습니다.

2.15 리스

회사는 리스제공자로서 각 리스를 운용리스 또는 금융리스로 분류합니다. 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류하며 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스는 운용리스로 분류합니다.

회사가 중간리스제공자인 경우 회사는 상위리스와 전대리스를 두 개의 별도 계약으로 회계처리하고 있습니다. 회사는 기초자산이 아닌 상위리스에서 생기는 사용권자산에 따라 전대리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류합니다.

회사는 정액 기준이나 다른 체계적인 기준으로 운용리스의 리스료를 수익으로 인식합니다. 다른 체계적인 기준이 기초자산의 사용으로 생기는 효익이 감소되는 형태를 더 잘 나타낸다면 회사는 그 기준을 적용합니다.

회사는 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

회사는 리스개시일에 금융리스에 따라 보유하는 자산을 재무상태표에 인식하고 그 자산을 리스순투자와 동일한 금액의 수취채권으로 표시하며 후속적으로 리스순투자 금액에 일정한 기간수익률을 반영하는 방식으로 리스기간에 걸쳐 금융수익을 인식합니다.

하나의 리스요소와 하나 이상의 추가 리스요소나 비리스요소를 포함하는 계약에서 리스제공자는 기업회계기준서 제1115호를 적용하여 계약대가를 배분합니다.

2.16 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

2.17 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2021년 8월 19일자로 이사회에서 승인되었으며, 정기주주총회에서 수정 승인될 수 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

회사는 미래에 대해 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다. 다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다.

(1) 법인세

회사의 과세소득에 대한 법인세는 세법 및 과세당국의 결정을 적용하여 산정되므로 최종 세효과를 산정하는 데에는 불확실성이 존재합니다(주석20 참조).

4. 재무위험관리

4.1 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험(외환위험, 가격위험, 현금흐름 및 공정가치 이자율위험), 신용위험 및 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출될 수 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리는 회사의 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며, 금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

4.1.1 시장위험

회사의 경우 이자부 자산이 중요하지 않기 때문에 회사의 수익 및 영업현금흐름은 시장이자율로부터 실질적으로 독립적입니다. 회사의 이자율 변동위험은 주로 차입금에서 비롯됩니다. 다만, 원화 고정 이자율로 발행된 차입금으로 인하여 회사는 현금흐름 및 공정가치 이자율위험에 노출되어 있지 않습니다.

4.1.2 신용위험

회사는 거래상대방이 지급기일이 된 다음의 금액을 지급하지 않는 경우 신용위험에 노출됩니다.

- 송장 발행 후 60일의 기한 내 매출채권의 지급
- 상각후원가로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름
- 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품의 계약상 현금흐름

(1) 매출채권과 계약자산

회사는 매출채권과 계약자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 매출채권과 계약자산은

신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 보고기간 종료일 현재 매출채권과 계약자산은 존재하지 않습니다. 이에 따라 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

(2) 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산과 기타채권(금융상품에 대한 미수이자)입니다. 회사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

4.1.3 유동성 위험

유동성위험관리는 충분한 현금 및 시장성 있는 유가증권의 유지, 적절하게 약정된 신용한도금액으로부터의 자금 여력 및 시장포지션을 결제할 수 있는 능력 등을 포함하고 있습니다. 활발한 영업활동을 통해 회사 신용한도 내에서 자금여력을 탄력적으로 유지하고 있습니다.

회사의 금융부채를 보고기간 종료일로부터 계약 만기일까지의 잔여기간에 따라 만기별로 구분한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기말 | | | |
|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| | 1년 이내 | 1년초과~5년이내 | 5년초과 | 합 계 |
| 기타지급채무 | 1,685,654 | - | - | 1,685,654 |
| 장기차입금(*1,2) | 5,115,000 | 174,473,260 | - | 179,588,260 |
| 사채(*1,2) | 3,162,500 | 120,857,123 | - | 124,019,623 |
| 임대보증금(*1) | - | - | 9,400,000 | 9,400,000 |
| 합 계 | 9,963,154 | 295,330,383 | 9,400,000 | 314,693,537 |

(*1) 잔존계약에 따른 만기금액은 할인되지 아니한 계약상 현금흐름입니다.

(*2) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 전기말 | | | |
|-------------|-------------|-----------|-----------|-------------|
| | 1년 이내 | 1년초과~5년이내 | 5년초과 | 합 계 |
| 기타지급채무 | 1,849,078 | - | - | 1,849,078 |
| 장기차입금(*1,2) | 292,058,630 | - | - | 292,058,630 |
| 임대보증금(*1) | - | - | 9,400,000 | 9,400,000 |
| 합 계 | 293,907,708 | - | 9,400,000 | 303,307,708 |

(*1) 잔존계약에 따른 만기금액은 할인되지 아니한 계약상 현금흐름입니다.

(*2) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

4.2. 자본위험관리

회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 회사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

산업 내의 타사와 마찬가지로 회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순차입금은 재무상태표상 차입금 총계에서 현금및현금성자산과 단기금융상품을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다.

보고기간 종료일 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 |
|------------------------|-------------|-------------|
| 차입금(사채포함) | 277,162,921 | 284,641,859 |
| 차감: 현금및현금성자산 및 장단기금융상품 | 15,238,564 | 22,573,198 |
| 순차입금 | 261,924,357 | 262,068,661 |
| 총 자본 | 550,648,465 | 553,552,166 |
| 자본조달비율 | 47.6% | 47.3% |

5. 금융상품 공정가치

5.1 금융상품 종류별 공정가치

회사의 금융상품의 경우 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 공시에서 제외하였습니다.

5.2 원가로 측정되는 금융상품

회사의 금융상품 중 원가로 측정된 내역은 없습니다.

5.3 금융상품 공정가치 서열 체계

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

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

보고기간 종료일 현재 회사의 금융상품은 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열 체계공시에서 제외하였습니다.

6. 금융자산

(1) 상각후원가 측정 금융자산

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기말 | | | 전기말 | | |
|-----------|------------|-----------|------------|------------|-----|------------|
| | 유동 | 비유동 | 합계 | 유동 | 비유동 | 합계 |
| 현금및현금등가물 | 13,959,564 | - | 13,959,564 | 7,573,198 | - | 7,573,198 |
| 단기금융상품 | - | - | - | 15,000,000 | - | 15,000,000 |
| 기타채권 | 1,695 | - | 1,695 | 95,939 | - | 95,939 |
| 차감: 손실충당금 | - | - | - | - | - | - |
| 장기금융상품 | - | 1,279,000 | 1,279,000 | - | - | - |
| 상각후원가 | 13,961,259 | 1,279,000 | 15,240,259 | 22,669,137 | - | 22,669,137 |

(2) 손상

상각후원가 측정 금융자산의 손상 및 회사의 신용위험 관련 사항은 주석 4를 참조하시기 바랍니다.

7. 범주별 금융상품

7.1 금융상품 범주별 장부금액

(1) 금융자산

(단위: 천원)

| 구 분 | 상각후원가로측정하는 금융자산 | |
|----------|-----------------|------------|
| | 당기말 | 전기말 |
| 현금및현금성자산 | 13,959,564 | 7,573,198 |
| 단기금융상품 | - | 15,000,000 |
| 기타채권 | 1,695 | 95,939 |
| 장기금융상품 | 1,279,000 | - |
| 합 계 | 15,240,259 | 22,669,137 |

(2) 금융부채

(단위: 천원)

| 구 분 | 상각후원가로측정하는 금융부채 | |
|----------|-----------------|-------------|
| | 당기말 | 전기말 |
| 기타지급채무 | 1,685,654 | 1,849,078 |
| 유동성장기차입금 | - | 284,641,859 |
| 장기차입금 | 163,267,742 | - |
| 사채 | 113,895,179 | - |
| 임대보증금 | 6,157,093 | 6,041,604 |
| 합 계 | 285,005,668 | 292,532,541 |

7.2 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|-----------------|-------------|-------------|
| 상각후원가로측정하는 금융자산 | | |
| 이자수익 | 48,091 | 75,421 |
| 상각후원가로측정하는 금융부채 | | |
| 이자비용 | (5,798,685) | (6,122,073) |

8. 현금및현금성자산 및 장단기금융상품

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산 및 장단기금융상품은 전액 은행예금이며 사용제한 금융상품의 내용은 다음과 같습니다(주석13 참조).

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 | 근질권자 | 사용제한내용 |
|--------|-----------|-----|------|--------|
| 장기금융상품 | 1,279,000 | - | (*) | 근질권 설정 |

(*) (주)우리은행, 현대해상화재보험(주), (주)케이비손해보험, 중국농업은행주식유한회사(이하 "주)우리은행 외 3개사")

9. 기타채권

보고기간 종료일 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 |
|------|-------|--------|
| 미수수익 | 1,695 | 95,939 |

10. 기타유동자산

보고기간 종료일 현재 기타유동자산은 전액 선급비용 입니다.

11. 투자부동산

(1) 회사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 과 목 | 당기말 | | | |
|-----|-------------|--------------|----------|-------------|
| | 취득원가 | 상각누계액 | 정부보조금 | 순장부가액 |
| 토 지 | 258,462,500 | - | - | 258,462,500 |
| 건 물 | 250,957,037 | (42,291,790) | (42,266) | 208,622,981 |
| 합 계 | 509,419,537 | (42,291,790) | (42,266) | 467,085,481 |

(단위: 천원)

| 과 목 | 전기말 | | | |
|-----|-------------|--------------|----------|-------------|
| | 취득원가 | 상각누계액 | 정부보조금 | 순장부가액 |
| 토 지 | 258,462,500 | - | - | 258,462,500 |
| 건 물 | 250,957,037 | (39,246,874) | (42,870) | 211,667,293 |
| 합 계 | 509,419,537 | (39,246,874) | (42,870) | 470,129,793 |

(3) 투자부동산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 과 목 | 당기 | | | 전기 | | |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 토 지 | 건 물 | 합 계 | 토 지 | 건 물 | 합 계 |
| 기초 순장부가액 | 258,462,500 | 211,667,293 | 470,129,793 | 258,462,500 | 214,711,604 | 473,174,104 |
| 상 각 | - | (3,044,916) | (3,044,916) | - | (3,044,915) | (3,044,915) |
| 정부보조금 | - | 604 | 604 | - | 604 | 604 |
| 기말 순장부가액 | 258,462,500 | 208,622,981 | 467,085,481 | 258,462,500 | 211,667,293 | 470,129,793 |

(4) 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 과 목 | 당기 | 전기 |
|----------|------------|------------|
| 영업수익(*1) | 14,289,003 | 14,267,023 |
| 영업비용(*2) | 3,417,496 | 3,416,998 |

(*1) 영업수익 중 임대료수익입니다.

(*2) 영업비용 중 감가상각비, 자산보관수수료, 자산관리수수료 및 부동산관리비입니다.

(5) 보고기간 종료일 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 과 목 | 당기말 | | 전기말 | |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 장부가액 | 공정가치(*) | 장부가액 | 공정가치(*) |
| 토 지 | 258,462,500 | 338,435,000 | 258,462,500 | 329,674,000 |
| 건 물 | 208,622,981 | 280,665,000 | 211,667,293 | 243,026,000 |
| 합 계 | 467,085,481 | 619,100,000 | 470,129,793 | 572,700,000 |

(*) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 (주)제일감정평가법인이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

당기말 현재 공정가치측정에 사용된 가치평가기법은 2021년 3월 2일을 평가기준일로 하여 거래사례비교법 및 수익환원법에 의한 평가액에 대하여 적절한 가중치를 부여하여 공정가치를 결정하였습니다. 공정가치측정에 유의적이지만 관측 가능하지 않은 주요 투입변수는 거래사례, 보증금상승율, 임대료상승률, 관리비상승율, 매각비용, 공실율, 할인율, 보증금운용이율, 경비비율, 환원이율 및 기타수익비율입니다.

(6) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산 전체에 대해 (주)이랜드리테일과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 3,044백만원(전기: 3,044백만원)입니다.

한편, 보고기간 종료일 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|-------------|-------------|-------------|
| 1년 이내 | 28,317,772 | 28,317,772 |
| 1년 초과 5년 이내 | 113,271,087 | 113,271,087 |
| 5년 초과 | 174,626,259 | 188,785,145 |
| 합 계 | 316,215,118 | 330,374,004 |

(7) 투자부동산 공정가치 서열 체계

다음은 가치평가기법에 의한 공정가치로 측정되는 비금융자산에 대하여 분석한 것입니다. 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

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

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기말 | | | |
|---------------|------|------|-------------|-------------|
| | 수준 1 | 수준 2 | 수준 3 | 합 계 |
| 반복적인 공정가치 측정치 | | | | |
| 투자부동산 | - | - | 619,100,000 | 619,100,000 |

(단위: 천원)

| 구 분 | 전기말 | | | |
|---------------|------|------|-------------|-------------|
| | 수준 1 | 수준 2 | 수준 3 | 합 계 |
| 반복적인 공정가치 측정치 | | | | |
| 투자부동산 | - | - | 572,700,000 | 572,700,000 |

(8) 가치평가기법 및 투입변수

회사는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 반복적인 공정가치측정치에 대하여 다음의 가치평가기법과 투입변수를 사용하고 있습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기말 | | | | |
|-------|-------------|----|---------------------|-----------------|-----------------|
| | 공정가치 | 수준 | 가치평가기법 | 관측가능하지 않은 투입변수 | 공정가치와 투입변수와의 관계 |
| 투자부동산 | 619,100,000 | 3 | 거래사례비교법 및 수익환원법(*1) | 평방미터당 가격 및 운영수익 | (*2) |

(*1) 거래사례비교법 및 수익환원법에 적절한 가중치(약 50%:50%)를 적용하여 산정하였습니다.

(*2) 평방미터당 가격과 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 전기말 | | | | |
|-------|-------------|----|--------------------------|-----------------|-----------------|
| | 공정가치 | 수준 | 가치평가기법 | 관측가능하지 않은 투입변수 | 공정가치와 투입변수와의 관계 |
| 투자부동산 | 572,700,000 | 3 | 비용접근법, 시장접근법 및 수익접근법(*1) | 평방미터당 가격 및 운영수익 | (*2) |

(*1) 비용접근법 10% 시장접근법 40% 수익접근법에 50%의 가중치를 적용하여 산정하였습니다.

(*2) 평방미터당 가격과 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다.

12. 종속기업

(1) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

| 종속기업명 | 주요영업활동 | 법인설립 및 영업소재지 | 기업이 소유한 지분율 및 의결권비율(%) | | 결산월 |
|-------------------------------|------------|-----------------|---------------------------|-----|-------|
| | | | 당기말 | 전기말 | |
| (주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사 | 부동산투자 및 임대 | 한국 | 100 | 100 | 3, 9월 |

(2) 보고기간 종료일 종속기업 투자 내용의 변동은 없습니다.

(3) 당기 중 연결범위의 변동은 없습니다.

(4) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 요약 재무상태는 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분 | (주)케이비와이즈스타제6호위탁관리부동산투자회사 | |
|------------|---------------------------|-------------|
| | 당기말 | 전기말 |
| 유동자산 | 711,489 | 856,693 |
| 비유동자산 | 218,120,837 | 219,355,772 |
| 자산 계 | 218,832,326 | 220,212,465 |
| 유동부채 | 1,192,897 | 150,384,246 |
| 비유동부채 | 159,504,030 | 10,588,938 |
| 부채 계 | 160,696,927 | 160,973,184 |
| 지배기업 소유주지분 | 58,135,399 | 59,239,281 |
| 비지배지분 | - | - |
| 자본 계 | 58,135,399 | 59,239,281 |

(주) 상기 요약 재무상태는 지배기업과의 회계정책 차이조정 등을 반영한 후의 금액이며, 다만 내부거래는 제거하기 전의 금액입니다.

(5) 당기 및 전기 중 종속기업의 요약 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분 | (주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사 | |
|--------|----------------------------|-----------|
| | 당기 | 전기 |
| 매출액 | 6,937,170 | 6,912,528 |
| 영업손익 | 5,548,435 | 5,532,314 |
| 당기순손익 | 2,312,180 | 2,154,266 |
| 기타포괄손익 | - | - |
| 총포괄손익 | 2,312,180 | 2,154,266 |

(주) 상기 요약 경영성과는 지배기업과의 회계정책 차이조정 등을 반영한 후의 금액이며, 다만 내부거래는 제거하기 전의 금액입니다.

(6) 당기 및 전기 중 종속기업의 요약 현금흐름은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분 | (주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사 | |
|----------------|----------------------------|-------------|
| | 당기 | 전기 |
| 영업활동으로 인한 현금흐름 | 4,370,367 | 3,731,870 |
| 투자활동으로 인한 현금흐름 | - | - |
| 재무활동으로 인한 현금흐름 | (4,515,329) | (3,365,150) |
| 현금및현금성자산의 순증감 | (144,962) | 366,720 |
| 기초 현금및현금성자산 | 853,507 | 486,787 |
| 기말 현금및현금성자산 | 708,545 | 853,507 |

(주) 상기 요약 현금흐름은 지배기업과의 회계정책 차이조정 등을 반영한 후의 금액이며, 다만 내부거래는 제거하기 전의 금액입니다.

13. 담보제공현황

당기말 현재 투자부동산의 담보 제공 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분 | 담보제공자산 | 담보권의 종류 | 담보권자 | 장부가액 | 채권최고액 | 관련 채무 | 관련 채무금액 |
|-----|--------------|----------|-----------------|-------------|-------------|-------|-------------|
| 야탑점 | 토지, 건물 | 1순위 임차권 | ㈜이랜드리테일(*1) | 181,375,574 | 1,734,743 | 임대보증금 | 9,400,000 |
| | | 2순위 근저당권 | 대한토지신탁(주)(수탁회사) | | 138,000,000 | 사채 | 115,000,000 |
| 일산점 | 집합건물 제101호 외 | 1순위 임차권 | ㈜이랜드리테일(*1) | 128,513,365 | 2,730,111 | 임대보증금 | 9,400,000 |
| | | 2순위 근저당권 | ㈜우리은행 외 3개사(*2) | | 198,000,000 | 장기차입금 | 165,000,000 |
| 평촌점 | 토지 | 1순위 근저당권 | 김천수 외(*3,4) | 86,377,300 | 1,554,375 | - | - |
| | | 2순위 임차권 | ㈜이랜드리테일(*1) | | 1,600,201 | 임대보증금 | 9,400,000 |
| | | 3순위 근저당권 | ㈜우리은행 외 3개사(*2) | | 198,000,000 | 장기차입금 | 165,000,000 |
| | 건물 | 1순위 근저당권 | 김천수 외(*3,4) | 70,819,242 | 1,554,375 | - | - |
| | | 2순위 임차권 | 이선희 외(*4) | | 2,262,120 | - | - |
| | | 3순위 임차권 | ㈜이랜드리테일(*1) | | 1,600,201 | 임대보증금 | 9,400,000 |
| | | 4순위 근저당권 | ㈜우리은행 외 3개사(*2) | | 198,000,000 | 장기차입금 | 165,000,000 |

- (*1) 해당 담보권자에 대한 채무금액에 대해 야탑점과 일산점, 평촌점의 토지와 건물이 공동담보로 제공되고 있습니다.
- (*2) 해당 담보권자에 대한 채무금액에 대해 일산점과 평촌점의 토지와 건물이 공동담보로 제공되고 있습니다.
- (*3) 해당 담보권자에 대한 채무금액에 대해 평촌점의 토지와 건물이 공동담보로 제공되고 있습니다.
- (*4) 해당 담보권자에 대한 채권최고액은 회사와 ㈜이랜드리테일 간 2005년에 체결된 재산인수계약 상 회사가 물상보증인과 유사한 지위에서 매매완결일 현재 매각부동산에 존재하는 등기된 임차권 및 근저당권을 위하여 담보로 제공하고 있는 금액(근저당권은 채권최고액)입니다(주석29 참조).

회사는 상기 부동산등기부 상 담보 뿐만 아니라 임차인인 ㈜이랜드리테일과 전차인들 간의 전대차계약에 따른 상가건물임대차보호법 상 확정일자부 임차권에 대하여 물상보증인과 유사한 지위에서 토지 및 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

회사는 장기차입금의 원금과 이자비용이 전액 상환될 때까지 ㈜우리은행 외 3개사를 근질권자로 하는 장기금융상품을 담보로 제공하고 있습니다.

또한,회사는 ㈜이랜드리테일의 정기예금(2,200백만원)에 대하여 채권최고액 2,262백만원의 근질권을 보유하고 있으며, 동 근질권에 대하여 ㈜우리은행외 3개사를 공동 1순위 전질권자로 하는 채권최고액 2,262백만원의 전질권을 제공하고 있습니다(주석28, 29 참조).

14. 보험가입현황

당기말 현재 회사가 가입하고 있는 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 담보종류 | 대상자산 | 부보금액 | 보험회사명 |
|-------------|---------|--|-----------|
| 재산종합 및 기계위험 | 건물 등 | 387,550,963 | 한화손해보험(주) |
| 기업휴지위험 | 해당사항 없음 | 23,231,263 | |
| 배상책임위험 | | 1사고당, 대인대물일괄 1,000,000 / 주차장 1사고당, 대인대물일괄 300,000 | |

상기 보험에 대한 보험료는 임차인이 부담하고 있습니다. 또한, 상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)우리은행의 3개사에 부보금액을 한도로 하여 198,000백만원의 근질권이 설정되어 있습니다.

15. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 |
|-------|-----------|-----------|
| 미지급비용 | 1,685,654 | 1,849,078 |

16. 기타유동부채

보고기간 종료일 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 |
|--------|---------|-----------|
| 부가세예수금 | 695,893 | 756,950 |
| 선수수익 | 253,880 | 253,880 |
| 합 계 | 949,773 | 1,010,830 |

17. 차입금 및 사채

(1) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 차입처 | 차입용도 | 당기말 | 전기말 | 연이자율(%) | 최종만기일 | 상환방법 |
|---------------|-------------|---------------|-------------|---------|------------|--------|
| 주우리는행 | 시설자금 | 55,000,000 | - | 3.10 | 2024-05-07 | 만기일시상환 |
| 현대해상화재보험(주) | | 50,000,000 | 50,000,000 | | | |
| 주케이비손해보험 | | 40,000,000 | 45,000,000 | | | |
| 중국농업은행주식유한회사 | | 20,000,000 | - | | | |
| 농협생명보험(주) | | - | 50,000,000 | - | - | - |
| 신용협동조합중앙회 | | - | 45,000,000 | | | |
| 미래에셋생명보험(주) | | - | 45,000,000 | | | |
| 디비손해보험(주) | | - | 45,000,000 | | | |
| 춘천신용협동조합 | | - | 3,000,000 | | | |
| 별교신용협동조합 | | - | 1,000,000 | | | |
| 주성신용협동조합 | | - | 1,000,000 | | | |
| 소 계 | | 165,000,000 | 285,000,000 | | | |
| 차감 : 현재가치할인차금 | (1,732,258) | (358,141) | | | | |
| 차감 : 유동성대체액 | - | (284,641,859) | | | | |
| 합 계 | 163,267,742 | - | | | | |

상기 장기차입금과 관련하여 회사의 장기금융상품 및 투자부동산이 담보로 제공되어 있으며 보험금 수령권에 근질권이 설정되어 있습니다(주석 13.14 참조).

(2) 보고기간 종료일 현재 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분 | 발행일 | 만기일 | 연이자율(%) | 당기말 | 전기말 |
|---------------|------------|------------|---------|-------------|-----|
| 1회 담보부사채 | 2021-05-07 | 2024-05-07 | 2.75 | 115,000,000 | - |
| 차감 : 사채할인발행차금 | | | | (1,104,821) | - |
| 차감 : 유동성대체액 | | | | - | - |
| 합 계 | | | | 113,895,179 | - |

상기 사채과 관련하여 회사의 투자부동산이 담보로 제공되어 있습니다(주석 13 참조).

18. 임대보증금

보고기간 종료일 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 |
|----------|-------------|-------------|
| 명목가액 | 9,400,000 | 9,400,000 |
| 현재가치할인차금 | (3,242,907) | (3,358,396) |
| 장부가액 | 6,157,093 | 6,041,604 |

19. 기타비유동부채

보고기간 종료일 현재 기타비유동부채는 전액 선수수익입니다.

20. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 가감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

21. 자본금

보고기간종료일 현재 회사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1주의 금액은 다음과 같습니다.

| 구 분 | 보통주 |
|------------|---------------|
| 발행할 주식의 총수 | 100,000,000 주 |
| 1주당 금액 | 500 원 |
| 발행한 주식수 | 63,341,590 주 |
| 자본금 | 31,670,795 천원 |

22. 기타불입자본

보고기간 종료일 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기말 | 전기말 |
|---------|------------|------------|
| 주식발행초과금 | 74,813,805 | 74,829,307 |

23. 이익잉여금처분계산서

당기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

| 과 목 | 제 31(당) 기 처리예정일: 2021년 9월 16일 | | 제 30(전) 기 처분확정일: 2021년 3월 23일 | |
|--|----------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
| | | | | |
| 미처분이익잉여금 | | 182,239,508,359 | | 184,983,402,392 |
| 전기이월미처분이익잉여금 | 173,914,126,541 | | 176,958,437,873 | |
| 당기순이익 | 8,325,381,818 | | 8,024,964,519 | |
| 임의적립금 등의 이입액 | | - | | 15,502,399 |
| 자본잉여금 이입액 | | - | 15,502,399 | |
| 이익잉여금처분액 | | 11,369,693,150 | | 11,084,778,250 |
| 배당금 | 11,369,693,150 | | 11,084,778,250 | |
| 보통주현금배당: 주당배당금(률) -당기 179원(35.9%) -전기 175원(35.0%) | 11,369,693,150 | | 11,084,778,250 | |
| 차기이월미처분이익잉여금 | | 170,869,815,209 | | 173,914,126,541 |

24. 배당금

회사의 배당금 지급내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

| 구 분 | 보통주식 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 당기 | 전기 |
| 배당금 총액 | 11,369,693,150 | 11,084,778,250 |
| 발행주식수 | 63,341,590 | 63,341,590 |
| 1주당 배당금 | 179 | 175 |
| 1주당 액면금액 | 500 | 500 |
| 배당률 | 35.9% | 35.0% |

25. 주당이익

(1) 보통주 기본주당이익

(단위: 원, 주)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|-------------|---------------|---------------|
| 당기순이익 | 8,325,381,818 | 8,024,964,519 |
| 보통주당기순이익 | 8,325,381,818 | 8,024,964,519 |
| 가중평균유통보통주식수 | 63,341,590 | 63,341,590 |
| 기본주당이익 | 131 | 127 |

(2) 희석주당이익

보고기간 종료일 현재 회사는 잠재적 보통주가 없습니다. 따라서, 회사의 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

26. 영업비용

회사의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|---------|-----------|-----------|
| 임원보수 | 10,800 | 10,800 |
| 세금과공과 | 5,729 | 8,506 |
| 감가상각비 | 3,044,311 | 3,044,311 |
| 사무수탁수수료 | 61,322 | 61,269 |
| 자산보관수수료 | 19,888 | 19,871 |
| 자산관리수수료 | 331,471 | 331,186 |
| 부동산관리비 | 21,825 | 21,630 |
| 지급수수료 | 66,441 | 68,502 |
| 보험료 | 932 | 917 |
| 기타일반관리비 | 2,839 | 3,773 |
| 합 계 | 3,565,558 | 3,570,765 |

27. 금융수익 및 금융비용

회사의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 금융수익

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|------|--------|--------|
| 이자수익 | 48,091 | 75,421 |

(2) 금융비용

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|------|-----------|-----------|
| 이자비용 | 5,798,685 | 6,122,073 |

28. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

| 구분 | 특수관계자의 명칭 |
|----------|----------------------------|
| 최상위 지배기업 | (주)이랜드월드 |
| 지배기업 | (주)이랜드리테일 |
| 종속기업 | (주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사 |

(2) 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 특수관계 구분 | 회사명 | 과목 | 당기 | 전기 |
|---------|-------------------------------|----------|------------|------------|
| 지배기업 | (주)이랜드리테일 | 임대료수익(*) | 14,162,063 | 14,140,083 |
| 종속기업 | (주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사 | 배당금수익 | 3,416,061 | 3,365,150 |

(*) 선수수익의 임대수익 반영금액 126,940천원(전기: 126,940천원)은 제외되었습니다.

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

(단위: 천원)

| 특수관계 구분 | 회사명 | 과목 | 당기말 | 전기말 |
|---------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 지배기업 | (주)이랜드리테일 | 임대보증금(*) | 9,400,000 | 9,400,000 |

(*) 현재가치할인차금 3,242,907천원(전기말: 3,358,396천원)이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(4) 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 특수관계 구분 | 회사명 | 과목 | 당기 | 전기 |
|---------|-----------|--------------|-----------|-----------|
| 지배기업 | (주)이랜드리테일 | 자본거래 현금배당 | 8,312,771 | 8,312,771 |

(5) 특수관계자와의 지급보증 및 담보

1) 제공한 지급보증 및 담보

회사는 지배회사인 (주)이랜드리테일을 위하여 물상보증인과 유사한 지위에서 (주)이랜드리테일이 전차인들에게 부담하고 있는 전대차에 관한 보증금반환채무에 대하여 토지 및 건물을 담보로 제공하고 있습니다(주석13, 29 참조).

2) 제공받은 지급보증 및 담보

회사는 (주)이랜드리테일의 정기예금(2,200백만원)에 대하여 채권최고액 2,262백만원의 근질권을 보유하고 있습니다(주석13, 29 참조).

(6) 회사는 보유 중인 투자부동산 전체에 대해 지배기업인 (주)이랜드리테일과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, (주)이랜드리테일과 임대차목적물에 대해 우선매수권 약정을 체결하고 있습니다(주석29 참조).

(7) 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|-----------|--------|--------|
| 주요 경영진 급여 | 10,800 | 10,800 |

29. 우발상황 및 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산관리 수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

| 구 분 | 내 용 |
|---------|---|
| 기본수수료 | 1) 결산기말 현재 순자산가액(당해 결산기 자산관리/사무수탁/자산보관위탁수수료 반영 전 순자산가액에 당해 결산기 감가상각누계액을 가산한 금액을 말한다)의 연 0.20% 단, 최저 기본수수료는 순자산가액 기준과 상관없이 6억원으로 함. 2) 상장 후 운용자산이 매각 된 경우 i) 순자산가액 1,700억 이상~2,200억 미만: 연 0.27% ii) 순자산가액 1,300억 이상~1,700억 미만: 연 0.28% iii) 순자산가액 1,300억 미만~ : 연 0.29% |
| 매각기본수수료 | (주)이랜드리테일(주)이랜드리테일이 지정하는 자 포함) 이외의 제3자에게 회사의 부동산을 매각하는 경우, 실제 매각금액에서 취득시 조달한 원가(매입금액, 부대비용, 중개수수료 합계), 매각 부대비용 및 세금을 제외한 나머지 금액의 10% |

(2) 일반사무수탁계약

회사는 (주)국민은행과 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 다음의 일반사무수탁수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

| 구 분 | 내 용 |
|-----------|--|
| 일반사무수탁수수료 | 1) 결산기말 현재 순자산가액(당해 결산기 자산관리/사무수탁/자산보관위탁수수료 반영 전 순자산가액에 당해 결산기 감가상각누계액을 가산한 금액을 말한다)의 연 0.037% 단, 최저 기본수수료는 순자산가액 기준과 상관없이 1.11억원으로 함. 2) 상장 후 운용자산이 매각 된 경우 i) 순자산가액 1,700억 이상~2,200억 미만: 연 0.050% ii) 순자산가액 1,300억 이상~1,700억 미만: 연 0.051% iii) 순자산가액 1,300억 미만~ : 연 0.052% |

(3) 자산보관계약

회사는 (주)하나은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산관리수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

| 구 분 | 내 용 |
|---------|--|
| 자산보관수수료 | 결산기말 현재 순자산가액(당해 결산기 자산관리/사무수탁/자산보관위탁수수료 반영 전 순자산가액에 당해 결산기 감가상각누계액을 가산한 금액을 말한다)의 연 0.012% 단, 상기 순자산가액이 3,000억 미만으로 되는 경우 재협의 |

(4) 부동산관리위탁계약

회사는 (주)젠스타메이트와 재산 인수·인계 관련 업무, 부동산관리 관련 업무등 부동산 관리(Property Management)에 통상적으로 수반되는 제반 업무와 관련하여 부동산관리위탁계약을 체결하고 있습니다.

(5) 우선매수권 특약 등

회사는 (주)이랜드리테일과의 임대차계약을 통하여 임대차목적물의 일부 또는 전부를 제 3자에게 처분 또는 양도하고자 하는 경우 임차인에게 시가로 우선매수의 청약을 서면통지하는 것으로 약정하고 있습니다.

(6) 물상보증인과 유사한 지위

회사는 (주)이랜드리테일과의 재산인수계약 상 (주)이랜드리테일이 부담하고 있는 임차보증금반환에 관한 각종 제한물권(근저당권, 등기된 임차권, 상가건물임대차보호법상 임차권)에 의하여 피담보된 금액을 포함하는 금액으로 매매행위를 함으로써, 제한물권이 설정된 부동산의 취득 등을 규정하는 민법 제364조가 유추 적용되어 물상보증인과 유사한 법률상 지위를 취득하였습니다. 이로 인해, 전차인들에 대한 채권·채무관계가 없음에도 불구하고, 부동산등기부 상 근저당권 및 임차권과 등기여부에 상관없이 인정되는 상가건물임대차보호법상 임차권이 실행될 경우 회사는 소유권 상실 및 채무변제 위험이 발생할 수 있습니다. 이러한 우발 위험에 대비하여 회사는 임차권(등기여부 불문) 및 근저당권의 피담보채권 상당액에 대해 (주)이랜드리테일이 전차인들에게 임차보증금을 반환하지 아니함으로써 입게 될 손해에 대한 회사의 손해배상채권을 피담보채권으로 하여 당기말 현재 (주)이랜드리테일의 정기예금(2,200

백만원)에 대한 예금청구권에 대하여 채권최고액 2,262백만원의 근질권을 보유하고 있습니다.

한편, 회사는 상기의 근질권에 대하여 (주)우리은행의 3개사와의 대출약정에 따라 대주들을 공동1순위 전질권자로 하는 채권최고액 2,262백만원의 전질권을 제공하고 있습니다. 또한, 임대차계약을 통하여 전대차보증금 상한액을 6,500백만원으로 정하고 있으며, 상한액 초과 시의 초과금에 대해서는 회사의 권리보전절차(질권 취득)를 약정하고 있습니다.

(7) 계류중인 소송사건

회사는 2018년 및 2019년에 제기된 부동산 소유권이전등기와 관련한 법률소송(소송가액 6,754 백만원)의 피고입니다. 이러한 소송의 결과는 현재로서는 예측할 수 없습니다.

30. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|---------------------|-------------|-------------|
| 법인세비용차감전순이익 | 8,325,382 | 8,024,965 |
| 조 정: | 5,251,904 | 5,598,873 |
| 이자수익 | (48,091) | (75,421) |
| 배당금수익 | (3,416,061) | (3,365,150) |
| 임대료수익 | (126,940) | (126,940) |
| 이자비용 | 5,798,685 | 6,122,073 |
| 감가상각비 | 3,044,311 | 3,044,311 |
| 영업활동으로 인한 자산부채의 변동: | (39,936) | 35,262 |
| 선급비용의 감소(증가) | (948) | 917 |
| 미지급비용의 증가(감소) | 22,068 | (6,619) |

| 구분 | 당기 | 전기 |
|----------------|------------|------------|
| 부가세예수금의 증가(감소) | (61,056) | 40,964 |
| 영업으로부터 창출된 현금 | 13,537,350 | 13,659,100 |

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

(단위: 천원)

| 구분 | 당기 | 전기 |
|--------------|----|-------------|
| 장기차입금의 유동성대체 | - | 284,641,859 |

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분 | 당기 | | | |
|----------|-------------|---------------|---------|-------------|
| | 기초 | 현금흐름 | 기타 | 기말 |
| 유동성장기차입금 | 284,641,859 | (285,000,000) | 358,141 | - |
| 장기차입금 | - | 163,180,994 | 86,748 | 163,267,742 |
| 사채 | | 113,839,509 | 55,670 | 113,895,179 |

단위: 천원)

| 구분 | 전기 | | | |
|----------|-------------|------|---------------|-------------|
| | 기초 | 현금흐름 | 기타 | 기말 |
| 유동성장기차입금 | - | - | 284,641,859 | 284,641,859 |
| 장기차입금 | 284,359,131 | - | (284,359,131) | - |

31. 영업부문

(1) 부문별 정보

회사는 기업회계기준서 제1108호(영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다. 회사의 최고영업의사결정자가 정기적으로 검토하는 보고자료는 재무제표와 일관된 방법으로 측정됩니다.

(2) 기업전체 수준에서의 공시

회사의 영업수익은 임대수익과 배당금수익이며, 각각 단일 지배기업과 종속기업으로부터 발생하였습니다(주석28 참조).

32. 보고기간후 사건

(1) 보통주 거래

지배기업인 (주)이랜드리테일은 2021년 7월 1일에 회사의 보통주 7,808,846주를 처분하여 보유주식수가 47,501,547주에서 39,692,701주로 변경되었으며 지분율이 74.99%에서 62.66%로 변경되었습니다.