

투 자 보 고 서


2023.07.01 부터 2023.09.30 까지

(제 36 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.11.14

회 사 명 :	(주)이리츠코크랩기업구조조정부동산투자회사		
대 표 이 사 :	김 영 규 		
본점소재지 :	서울시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁대(삼성동, 골든타워)		
	(전화번호)	02-787-0042	
	(홈페이지)	www.ereits.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 이사
	(전화번호)	02-787-0042	성명 박종선 (인) 
공시책임자 :	(회사)	(주)코람코자산신탁	(직책) 이사
	(전화번호)	02-787-0042	성명 박종선 (인) 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사 (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) 2023.09.30 (단위: 원)
자산총계	562,986,333,160
부채총계	292,263,270,010
자본총계	270,723,063,150
자본금	31,670,795,000
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 <ul style="list-style-type: none"> 1. 주주총회의 결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 국토교통부장관의 영업인가의 취소 <p>(2) 신용평가결과</p> <p>기관: 한국기업평가 등급: A- 평가일: 2023.06.29(회사채평가)</p> <p>기관: NICE 신용평가 등급: A- 평가일: 2023.06.23(회사채평가)</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 (우리펀드서비스주)
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(우리펀드서비스 → 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)
2021.05.07 담보부사채 발행 (115,000 백만원)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	김영규	1986.01.06	이랜드건설 CFO (2022.07 ~ 현재)	결격사유 없음
기타비상무이사	이천화	1962.07.18	송실사이버대학교 겸임교수 (2006.09 ~ 현재)	결격사유 없음
기타비상무이사	정성찬	1957.12.13	정성찬법무사사무소 (2016.05 ~ 현재)	결격사유 없음
기타비상무이사	이윤희	1980.06.12	이랜드리테일 미래사업부문 본부장(2022.04 ~ 현재)	결격사유 없음
기타비상무이사	이석재	1976.01.20	법무법인지평 구성원 변호사 (2020.05 ~ 현재)	결격사유 없음
감사	임성균	1976.04.28	한일회계법인 (2016.05 ~ 현재)	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

* 2023.09.20 정기주주총회 결의로 이석재 기타비상무이사가 신규선임

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

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

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행 조건 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	-4,752,012	0	5,000	-23,760,060,000	0	-77.04%
2017.01.10	주식분할	보통주	47,520,120	0	500	23,760,060,000	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%

*2017년 1월 10일 1주의 액면금액 5,000원의 주식 1주를 1주의 액면금액 500원의 주식 10주로 분할함

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)이랜드리테일	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	28,503,716			28,503,716	
							(45.00%)			(45.00%)	
고현주	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	4,741			4,741	
							(0.01%)			(0.01%)	
강준구	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	13,000			13,000	
							(0.02%)			(0.02%)	
이방원	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	1,959			1,959	
							(0.00%)			(0.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

*주주명부 폐쇄가 불가하여 2023.06.30기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생할수 있습니다.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.09.30 현재】

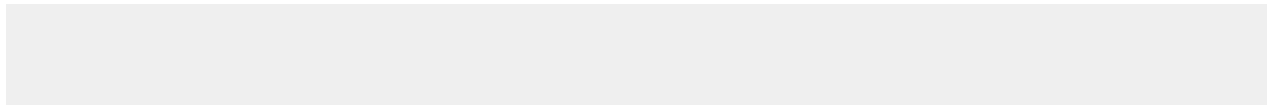
구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	4	0.06%	28,523,416	45.03%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	6,183	90.38%	6,901,130	10.90%	
소액주주 -법인	654	9.56%	27,917,044	44.07%	
합계	6,841	100.00%	63,341,590	100.00%	

*주주명부 폐쇄가 불가하여 2023.06.30기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생할 수 있습니다.

4) 주가변동사항

월별	2023년 9월	2023년 8월	2023년 7월	비고
최고가(일자)	5,120(1)	5,130(31)	5,190(4)	
최저가(일자)	4,920(18)	4,945(25)	4,990(12)	
월간 거래량	540,709	703,389	626,707	
일평균 거래량	28,458	31,972	29,843	

※ 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 35기	제 34기	제 33기	제 32기
당기순이익		10,610,304,950	10,515,560,085	10,292,740,762	9,934,481,123
상법상 배당가능이익		-56,065,440,049	-54,333,598,115	-51,512,106,106	-48,826,054,413
당기감가상각비 등		68,738,780,523	66,675,744,999	64,849,158,200	61,804,846,868
이익배당한도		12,673,340,474	12,342,146,884	13,337,052,094	12,978,792,455
배당금	보통주	12,673,340,474	12,342,146,884	13,337,052,094	12,978,792,453
	종류주				
주당 배당금	보통주	200	194	210	204
	종류주				

배당수익율	11.90%	11.59%	12.52%	12.19%
연환산배당율	24.00%	22.99%	25.26%	24.18%

※ 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)

제34기 당기감가상각비 등 금액은 전기이전 감가상각비초과배당누적액(64,849,158,200원)과 당기감가상각비의 60%(1,826,586,799원)금액의 합계입니다.

제35기 당기감가상각비 등 금액은 전기이전 감가상각비초과배당누적액(66,675,744,999원)과 당기감가상각비의 65%(1,983,493,692원)금액의 합계입니다.

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

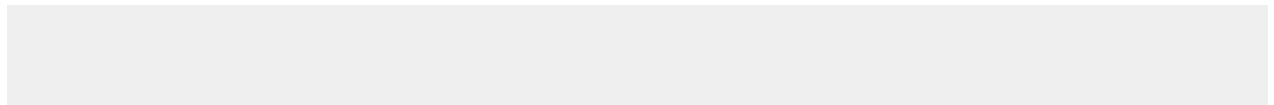
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
구조조정 부동산	455,497	79.71	454,773	80.78	80.78
기타 부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 증권	94,917	16.61	94,917	16.86	16.86
현금	20,759	3.63	13,015	2.31	2.31
기타 자산	275	0.05	281	0.05	0.05
총계	571,448	100.00	562,986	100.00	100.00

※ 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



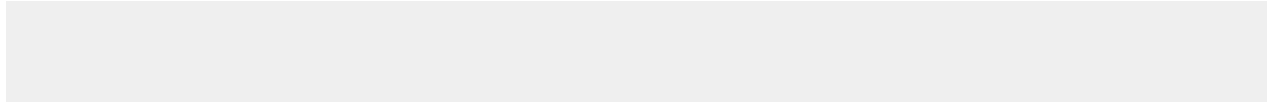
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	뉴코아야 탐점	리테일	경기도 성남시 분당 구 야탑동 356 외	1995.09 .01	2005.07 .28	임차권 : 3,469,487천 원 근저당권 : 138,000,00 0천원 사채 : 115,000,00 0천원
2	뉴코아일 산점	리테일	경기도 고양시 일산 구 마두동 797 외	1996.04 .01	2005.07 .28	임차권 : 2,730,111천 원 근저당권 : 198,000,00 0천원 장기차입금(공 통) : 165,000,00 0천원
3	뉴코아평 촌점	리테일	경기도 안양시 동안 구 호계동 1039-3	1998.04 .01	2005.07 .28	(토지,건물 1순 위)근저당권 : 1,554,375천 원 (토지 2순위)임 차권 : 1,600,201천 원 (건물 2,3순위)임차권 : 3,862,321천 원 (토지 3순위,건 물 4순위)근저 당권 : 198,000,00 0천원 장기차입금(공 통) : 165,000,00

						0천원
--	--	--	--	--	--	-----

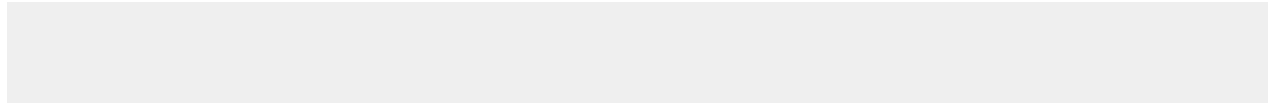
- ※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외
- ※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

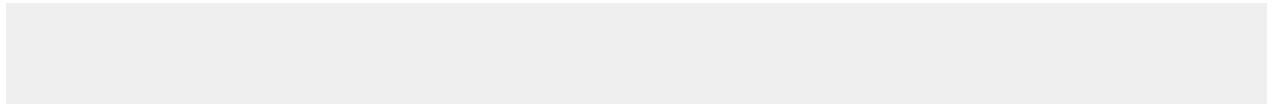
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	뉴코아야탑 점	45,775	33,132		2,337	58,889	58,204	21,389		176,948
2	뉴코아일산 점	35,094	35,787		1,687	32,327	36,092	16,517		124,470
3	뉴코아평촌 점	38,456	40,007		1,801	47,921	43,316	18,146		153,355



3) 소유 부동산별 임대현황

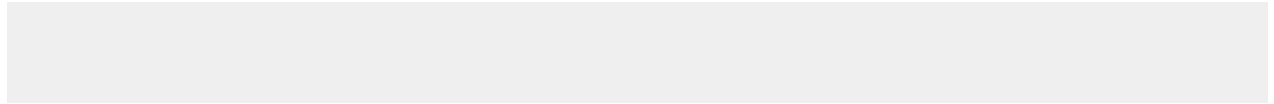
부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	뉴코아야탑점	77,030.93	77,030.93	100.00%	1
2	뉴코아일산점	60,147.96	60,147.96	100.00%	1
3	뉴코아평촌점	70,154.73	70,154.73	100.00%	1



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

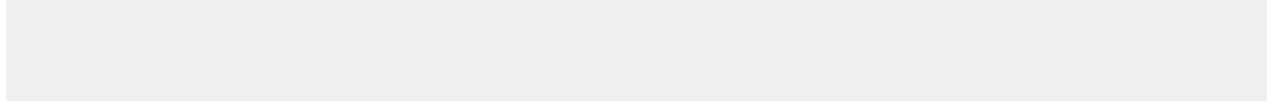
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	케이비와이즈스타 제6호위탁관리부 동산투자회사	97,417	94,917	16.86%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

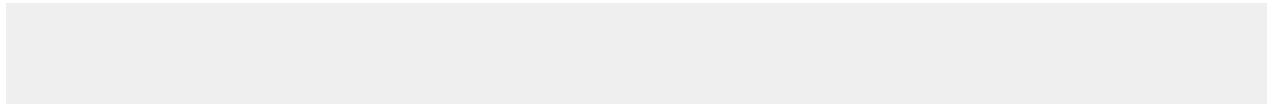
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	KEB하나은행	변동금리	12,480	6,736	
정기예금	우리은행	0.65	1,279	1,279	
정기예금	신한은행	4.40	5,000	5,000	
정기예금	국민은행	4.15	2,000		해지



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	27	27	
	미수수익	236	236	
	선급비용	11	11	
	선급법인세	7	7	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA	KEB하나은행	변동금리	12,480	6,736
정기예금	국민은행	4.15	2,000	0

4. 기타 자산 변경내역

매출채권 : 0원(전기말)→26,810,691원(당분기말)
미수수익 : 216,862,102원(전기말)→236,632,193원(당분기말)
미수금 : 36,207,000원(전기말) → 0원(당분기말)
선급비용 : 21,200,000원(전기말)→10,750,000원(당분기말)
선급법인세 : 716,850원(전기말)→7,198,090원(당분기말)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	7,383,552,058	97.77%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	106,864,175	1.41%	선수수익 현재 가치평가, 증축 공사대금 안분 청구, 도로점용 료 차액
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	61,862,627	0.82%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		3,393	0.00%	잡이익
총 수익		7,552,282,253	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

* 부동산 임대료수익은 선수수익 현재가치평가로 인해 5부 II. 임대수익과 차이남.

II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	뉴코아야탑점	2,887,635,019	39.11%	
2	뉴코아일산점	2,072,593,016	28.07%	
3	뉴코아평촌점	2,423,324,023	32.82%	

2023년 9월 임대차변경계약 등에 따른 정산임대료가 포함되어있습니다.

○ 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)

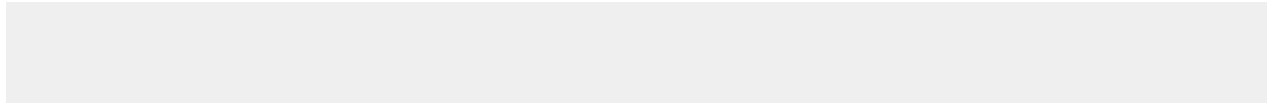
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

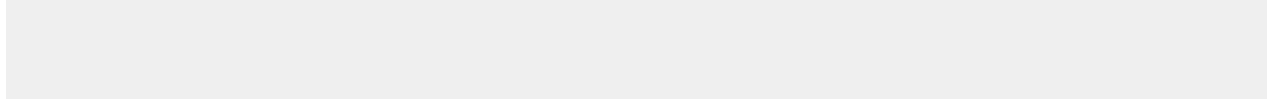
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
MMDA	KEB하나은행	변동금리	1,445,745	4,091,556	
정기예금	우리은행	0.65	2,072,680	2,095,457	
정기예금	신한은행	4.40	54,849,313	55,452,053	
정기예금	국민은행	4.15	7,752,877	223,561	23.7월 해 지



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

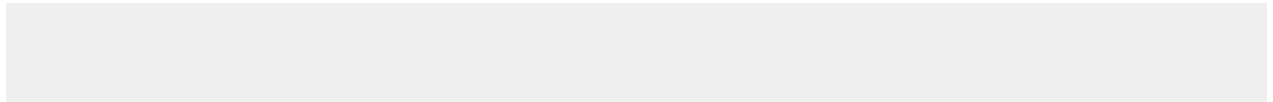


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	1,533,006,906	36.45%	
	기타비용	240,902,813	5.73%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		2,431,479,367	57.82%	사무위탁수수료 , 이자비용
총비용		4,205,389,086	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

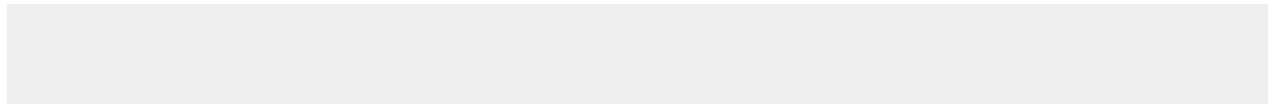
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	뉴코아야탑점	뉴코아일산점	뉴코아평촌점	현금
분양원가					
급여	5,400,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	163,409,525	54,469,841	54,469,842	54,469,842	
부동산관리수수료 (PM,FM등)	11,814,000	3,938,000	3,938,000	3,938,000	
자산보관수수료	9,804,571	3,268,191	3,268,190	3,268,190	
일반사무 위탁수수료	30,230,762				
기타지급수수료	40,188,464	13,396,154	13,396,155	13,396,155	
유형자산 감가상각비	1,533,006,906	587,669,067	449,207,091	496,130,748	
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	6,919,253	2,306,417	2,306,418	2,306,418	
광고선전비					
보험료	450,000	150,000	150,000	150,000	
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	2,917,000	972,334	972,333	972,333	

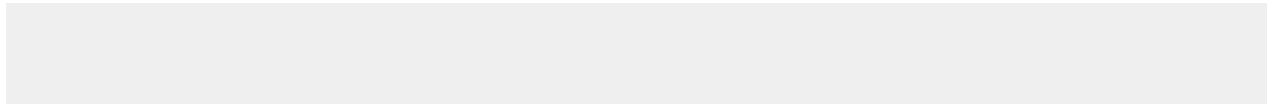
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		30,230,762
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%	163,409,525
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	KB국민은행	상장 : 결산기말 순자산가액의 연 0.037% 매 결산기별 후급	30,230,762
자산보관회사	위탁보수	KEB하나은행	상장 이전 : 재유동화를 통해 재조달한 금액 (2,734억원)에서 0.015% 상장 이후 : 결산기말 순자산가액의 연 0.012% 매 결산기별 후급	9,804,571
시설관리회사	위탁보수	젠스타메이트(PM)	매월 3,938,000원 (VAT별도)	11,814,000
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				215,258,858



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

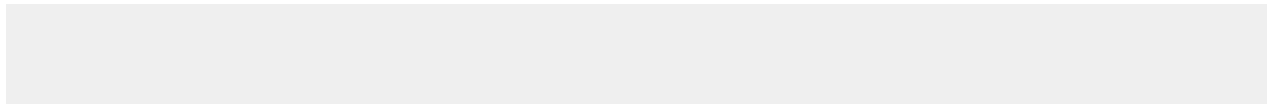
구분	제 36기 1분기	제 35기 2분기	제 35기 1분기	제 34기 2분기
당해회사수익률	13.18	20.92	13.00	20.73

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
 1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$
 2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$
 3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 }3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$
 4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 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

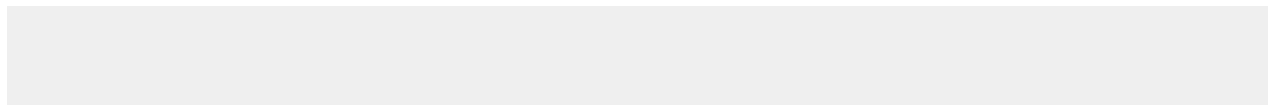
I. 부동산개발사업의 현황

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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

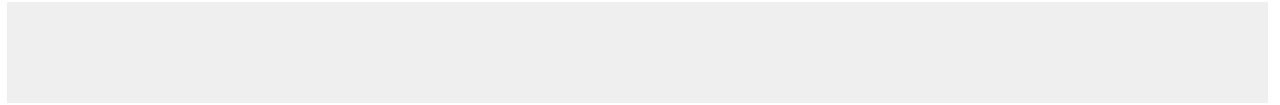
당기 제 36 기 1 분기 기준일 2023.09.30 현재
 전기 제 35 기 기말 기준일 2023.06.30 현재

회사명: (주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 36 (당)기 1 분기		제 35 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		13,296,517,215		21,033,668,334
1) 현금및현금성자산	6,736,126,241		14,479,682,382	
2) 단기금융상품	6,279,000,000		6,279,000,000	
3) 매출채권	26,810,691			
5) 미수수익	236,632,193		216,862,102	
7) 기타미수금			36,207,000	
9) 선급비용	10,750,000		21,200,000	
11) 선급법인세	7,198,090		716,850	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		549,689,815,945		550,414,245,489
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	454,772,748,625		455,497,178,169	
토지	258,462,500,000		258,462,500,000	
건물	252,361,773,625		251,553,196,263	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-56,051,525,000		-54,518,518,094	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		562,986,333,160		571,447,913,823
1. 유동부채		282,017,247,054		281,898,148,216
5) 선수수익	412,973,906		324,765,468	
6) 미지급금	644,990		39,827,700	
7) 미지급비용	1,454,486,332		1,660,565,256	
9) 부가세예수금	747,081,492		740,747,760	
13) 유동성장기차입금	164,621,164,669		164,464,366,986	
14) 유동사채	114,765,854,025		114,661,654,246	
18) 기타유동부채	15,041,640		6,220,800	
2. 비유동부채		10,246,022,956		9,500,255,150
5) 비유동보증금	6,857,566,606		6,797,200,735	
9) 기타비유동부채	3,388,456,350		2,703,054,415	
부 채 총 계		292,263,270,010		291,398,403,366
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		74,813,804,761
1) 주식발행초과금	74,813,804,761		74,813,804,761	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0

5. 이익잉여금(결손금)		164,238,463,389		173,564,910,696
자 본 총 계		270,723,063,150		280,049,510,457
부 채 및 자 본 총 계		562,986,333,160		571,447,913,823



II. 손익계산서

당기 제 36기1 분기 시작일 2023.07.01 종료일 2023.09.30
 전기 제 35기1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31

회사명: (주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 36 (당기)		제 35 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	7,490,416,233	7,490,416,233	7,366,549,209	7,366,549,209
2) 임대료수익	7,449,191,436	7,449,191,436	7,356,181,217	7,356,181,217
7) 기타영업수익	41,224,797	41,224,797	10,367,992	10,367,992
II. 영업비용	1,804,140,481	1,804,140,481	1,793,970,140	1,793,970,140
2) 급여	5,400,000	5,400,000	5,400,000	5,400,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	163,409,525	163,409,525	159,424,411	159,424,411
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	11,814,000	11,814,000	11,472,000	11,472,000
8) 자산보관수수료	9,804,571	9,804,571	9,565,464	9,565,464
9) 일반사무위탁수수료	30,230,762	30,230,762	29,493,516	29,493,516
10) 기타지급수수료	40,188,464	40,188,464	43,055,897	43,055,897
11) 유형자산감가상각비	1,533,006,906	1,533,006,906	1,525,042,636	1,525,042,636
14) 세금과공과	6,919,253	6,919,253	6,904,883	6,904,883
16) 보험료	450,000	450,000	483,333	483,333
29) 기타영업비용	2,917,000	2,917,000	3,128,000	3,128,000
III. 영업이익	5,686,275,752	5,686,275,752	5,572,579,069	5,572,579,069
IV. 영업외수익	61,866,020	61,866,020	80,011,701	80,011,701
1) 이자수익	61,862,627	61,862,627	80,008,668	80,008,668
10) 기타영업외수익	3,393	3,393	3,033	3,033
V. 영업외비용	2,401,248,605	2,401,248,605	2,347,958,866	2,347,958,866
1) 이자비용	2,401,248,605	2,401,248,605	2,347,958,866	2,347,958,866
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	3,346,893,167	3,346,893,167	3,304,631,904	3,304,631,904
VIII. 당기순이익(손실)	3,346,893,167	3,346,893,167	3,304,631,904	3,304,631,904
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	3,346,893,167	3,346,893,167	3,304,631,904	3,304,631,904
X I. 주당이익	53	53	52	52

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

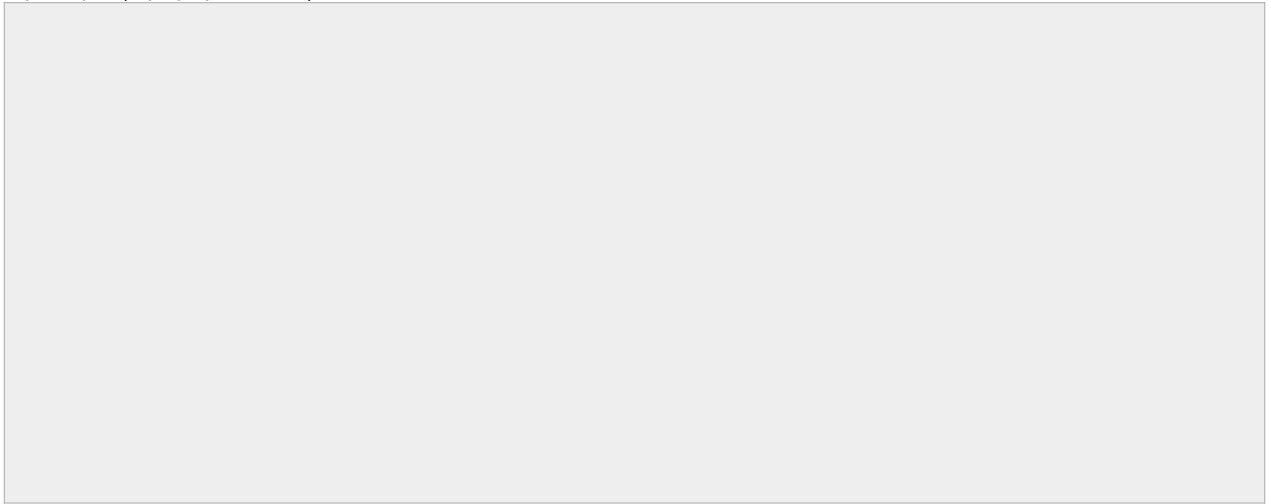
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

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

당사의 특별관계자 및 주요주주인 (주)이랜드리테일(45.00%)과 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래보고

○ 보고일자 : 2023년 9월 20일

○ 보고사항

- 계약명 : 임대차변경계약

- 계약상대방 : (주)이랜드리테일

- 계약 내용 : 2018년 2월 체결하였던 임대차계약서에 대한 임대차변경계약서 체결

- 기타 : 2023년 9월 20일 제35기 정기주주총회에서 특별결의를 득함

※ 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

제36기 반기 2023년 07월 01일부터 2023년 09월 30일까지

제35기 반기 2023년 01월 01일부터 2023년 03월 31일까지

주식회사 이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사(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 것이며 회사의 운용부동산은 경기도에 위치한 '뉴코아야탑점, 뉴코아일산점, 뉴코아평촌점'입니다.

회사는 2018년 6월 27일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 1월 1일과 7월 1일에 개시)입니다.

당반기말 현재 회사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식수(주)	주식의 종류	지분율(%)
(주)이랜드리테일	28,503,716	보통주식	45.00
임원	19,700	보통주식	0.03
기 타	34,818,174	보통주식	54.97
합 계	63,341,590		100.00

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

반기재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었으며 연차재무제표에서 요구되는 정보에 비하여 적은 정보를 포함하고 있습니다. 반기재무제표는 보고기간말 현재 유효한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었으며, 반기재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 별도의 언급이 없는 한 전기 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

반기재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

2.1 별도재무제표에서 종속기업, 관계기업 및 공동기업에 대한 투자

재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로 지배기업, 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

회사가 2023년 7월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시' (개정)

개정 기준서는 공시 대상 회계정책 정보를 '유의적인' 회계정책에서 '중요한' 회계정책으로 바꾸고 중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하였습니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(나) 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. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(다) 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.

'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.

(라) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

2.3 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

당반기말 현재 제정·공표되었으나 2023년 7월 1일 이후 시작하는 회계기간에 시행일이 도래하지 아니하였고, 회사가 조기 적용하지 아니한 제·개정 기업회계기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(가) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 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 현금및현금성자산,기타채권(금융상품에 대한 미수이자) 및 장기금융상품 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	당반기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
기타지급채무	1,455,131	-	-	1,455,131
유동성장기차입금(*1,2)	168,069,000	-	-	168,069,000
유동성사채(*1,2)	116,897,500	-	-	116,897,500
임대보증금(*1)	-	-	9,400,000	9,400,000
합 계	286,421,631	-	9,400,000	295,821,631

(*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	1,700,393	-	-	1,700,393
유동성장기차입금(*1,2)	169,358,260	-	-	169,358,260
유동성사채(*1,2)	117,694,623	-	-	117,694,623
임대보증금(*1)	-	-	9,400,000	9,400,000
합 계	288,753,276	-	9,400,000	298,153,276

(*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	당반기말	전기말
차입금(사채포함)	279,387,019	279,126,021
차감: 현금및현금성자산 및 장단기금융상품	13,015,126	20,758,682
순차입금	266,371,893	258,367,339
총 자본	537,094,956	538,416,849
자본조달비율	49.6%	48.0%

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	당반기말			전기말		
	유동	비유동	합계	유동	비유동	합계
현금및현금등가물	6,736,126	-	6,736,126	14,479,682	-	14,479,682
단기금융상품	6,279,000	-	6,279,000	6,279,000	-	6,279,000
기타채권	263,443	-	263,443	253,069	-	253,069
차감: 손실충당금	-	-	-	-	-	-
장기금융상품	-	-	-	-	-	-
상각후원가	13,278,569	-	13,278,569	21,011,751	-	21,011,751

(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	
	당반기말	전기말
현금및현금성자산	6,736,126	14,479,682
단기금융상품	6,279,000	6,279,000
기타채권	263,443	253,069
합 계	13,278,569	21,011,751

(2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로측정하는 금융부채	
	당반기말	전기말
기타지급채무	1,455,131	1,700,393
유동성장기차입금	164,621,165	164,464,367
유동성사채	114,765,854	114,661,654
임대보증금	6,857,567	6,797,201
합 계	287,699,717	287,623,615

7.2 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
상각후원가로측정하는 금융자산		
이자수익	61,863	80,009
상각후원가로측정하는 금융부채		
이자비용	(2,401,249)	(2,347,959)

8. 현금및현금성자산 및 장단기금융상품

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

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말	근질권자	사용제한내용
단기금융상품	1,279,000	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	당반기말	전기말
매출채권	26,811	-
미수금	-	36,207
미수수익	236,632	216,862
합 계	263,443	253,069

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	당반기말			
	취득원가	상각누계액	정부보조금	순장부가액
토 지	258,462,500	-	-	258,462,500
건 물	252,361,774	(56,011,979)	(39,546)	196,310,249
합 계	510,824,274	(56,011,979)	(39,546)	454,772,749

(단위: 천원)

과 목	전기말			
	취득원가	상각누계액	정부보조금	순장부가액
토 지	258,462,500	-	-	258,462,500
건 물	251,553,196	(54,478,669)	(39,849)	197,034,678

과 목	전기말			
	취득원가	상각누계액	정부보조금	순장부가액
합 계	510,015,696	(54,478,669)	(39,849)	455,497,178

(3) 투자부동산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당반기			전반기		
	토 지	건 물	합 계	토 지	건 물	합 계
기초 순장부가액	258,462,500	197,034,678	455,497,178	258,462,500	199,490,047	457,952,547
취 득	-	808,577	808,577	-	596,159	596,159
상 각	-	(1,533,308)	(1,533,308)	-	(1,525,344)	(1,525,344)
정부보조금	-	302	302	-	302	302
기말 순장부가액	258,462,500	196,310,249	454,772,749	258,462,500	198,561,164	457,023,664

(4) 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당반기	전반기
영업수익(*1)	7,490,416	7,366,549
영업비용(*2)	1,718,035	1,705,505

(*1) 영업수익 중 임대료수익입니다.

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

(5) 보고기간 종료일 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당반기말		전기말	
	장부가액	공정가치(*)	장부가액	공정가치(*)
토 지	258,462,500	338,435,000	258,462,500	338,435,000
건 물	196,310,249	280,665,000	197,034,678	280,665,000
합 계	454,772,749	619,100,000	455,497,178	619,100,000

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

당반기말 및 전기말 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 당반기 및 전반기 중 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
1년 이내	29,233,053	29,170,845
1년 초과 5년 이내	116,932,210	116,683,379
5년 초과	114,496,123	128,837,897
합 계	260,661,386	274,692,121

(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	당반기말			
	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
반복적인 공정가치 측정치				
투자부동산	-	-	619,100,000	619,100,000

(단위: 천원)

구분	전기말			
	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
투자부동산	-	-	619,100,000	619,100,000

(8) 가치평가기법 및 투입변수

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

(단위: 천원)

구분	당반기말				
	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)

구분	전기말				
	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.

12. 종속기업

(1) 보고기간 종료일 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	기업이 소유한 지분율 및 의결권비율(%)		결산월
			당반기말	전기말	
주케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사	부동산투자 및 임대	한국	100	100	3, 9월

(2) 보고기간 종료일 현재 종속기업 투자 내용의 변동은 없습니다.

(3) 당반기 중 종속기업의 변동은 없습니다.

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

(단위: 천원)

구분	(주)케이비와이즈스타제6호위탁관리부동산투자회사	
	당반기말	전기말
유동자산	4,134,993	1,757,371
비유동자산	212,563,628	213,181,095
자산 계	216,698,621	214,938,466
유동부채	151,104,983	150,908,295
비유동부채	11,230,800	11,251,373
부채 계	162,335,783	162,159,668
지배기업 소유주지분	54,362,838	52,778,798
비지배지분	-	-
자본 계	54,362,838	52,778,798

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

(5) 당반기 및 전반기 중 종속기업의 요약 경영성과는 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사	
	당반기	전반기
매출액	3,602,471	3,536,821
영업손익	2,903,816	2,835,040
당기순손익	1,584,041	1,553,909
기타포괄손익	-	-
총포괄손익	1,584,041	1,553,909

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

(6) 당반기 및 전반기 중 종속기업의 요약 현금흐름은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사	
	당반기	전반기
영업활동으로 인한 현금흐름	2,369,486	2,222,859
투자활동으로 인한 현금흐름	-	-
재무활동으로 인한 현금흐름	-	-
현금및현금성자산의 순증감	2,369,486	2,222,859
기초 현금및현금성자산	742,238	85,145
기말 현금및현금성자산	3,111,724	2,308,004

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

13. 담보제공현황

당반기말 현재 제공한 담보 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	담보제공자산	담보권의 종류	담보권자	장부가액	채권최고액	관련 채무	관련 채무금액
야탑점	토지, 건물	1순위 임차권	㈜이랜드리테일(*1)	176,947,296	3,469,487	임대보증금	9,400,000
		2순위 근저당권	대한토지신탁(주)(수탁회사)		138,000,000	사채	115,000,000
일산점	집합건물 제101호 외	1순위 임차권	㈜이랜드리테일(*1)	124,470,501	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)	66,977,652	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(주석28 참조).

회사는 상기 부동산등기부 상 담보 뿐만 아니라 임차인인 ㈜이랜드리테일과 전차인 들 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 2,262 백만원의 근질권을 보유하고 있으며, 동 근질권에 대하여 ㈜우리은행의 3개사를 공동 1순위 전질권자로 하는 채권최고액 2,262백만원의 전질권을 제공하고 있습니다(주석27, 28 참조).

14. 보험가입현황

당반기말 현재 회사가 가입하고 있는 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보종류	대상자산	부보금액	보험회사명
재산종합	건물 등	387,550,963	현대해상화재보험(주) 한화손해보험(주)
기계위험	건물 등	9,000,000	
기업휴지위험	해당사항 없음	49,569,456	
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)우리은행외 3개사에 부보금액을 한도로 하여 198,000백만원의 근질권이 설정되어 있습니다.

15. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미지급금	645	39,828
미지급비용	1,454,486	1,660,565
합 계	1,455,131	1,700,393

16. 기타유동부채

보고기간 종료일 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
부가세예수금	747,081	740,748
기타유동부채	15,042	6,221

구 분	당반기말	전기말
선수수익	412,974	324,765
합 계	1,175,097	1,071,734

17. 차입금 및 사채

(1) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	차입용도	당반기말	전기말	연이자율(%)	최종만기일	상환방법
㈜우리은행	시설자금	55,000,000	55,000,000	3.10	2024-05-07	만기일시상환
현대해상화재보험(주)		50,000,000	50,000,000			
㈜케이비손해보험		40,000,000	40,000,000			
중국농업은행주식유한회사		20,000,000	20,000,000			
소 계		165,000,000	165,000,000			
차감 : 현재가치할인차금		(378,835)	(535,633)			
차감 : 유동성대체액		(164,621,165)	(164,464,367)			
합 계		-	-			

상기 장기차입금과 관련하여 회사의 투자부동산이 담보로 제공되어 있습니다(주석 13,14 참조).

(2) 보고기간 종료일 현재 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	발행일	만기일	연이자율(%)	당반기말	전기말
1회 담보부사채	2021-05-07	2024-05-07	2.75	115,000,000	115,000,000
차감 : 사채할인발행차금				(234,146)	(338,346)
차감 : 유동성대체액				(114,765,854)	(114,661,654)
합 계				-	-

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

18. 임대보증금

보고기간 종료일 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
명목가액	9,400,000	9,400,000
현재가치할인차금	(2,542,433)	(2,602,799)
장부가액	6,857,567	6,797,201

19. 기타비유동부채

보고기간 종료일 현재 기타비유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
기타비유동부채	119,079	50,803
장기선수수익	3,269,377	2,652,251
합 계	3,388,456	2,703,054

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	당반기말	전기말
주식발행초과금	74,813,805	74,813,805

23. 배당금

당반기 및 전반기의 회사의 배당금 지급내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	보통주식	
	당반기	전반기
배당금 총액	12,673,340,474	12,342,146,884
발행주식수	63,341,590	63,341,590
1주당 배당금	200	195
1주당 액면금액	500	500
배당률	40.0%	39.0%

24. 주당이익

(1) 보통주 기본주당이익

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
당기순이익	3,346,893,167	3,304,631,904
보통주당기순이익	3,346,893,167	3,304,631,904
가중평균유통보통주식수	63,341,590	63,341,590
기본주당이익	53	52

(2) 희석주당이익

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

25. 영업비용

회사의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
임원보수	5,400	5,400
세금과공과	6,919	6,905
감가상각비	1,533,007	1,525,043
사무수탁수수료	30,231	29,494
자산보관수수료	9,805	9,565
자산관리수수료	163,410	159,424
부동산관리비	11,814	11,472
지급수수료	40,188	43,056
보험료	450	483
기타일반관리비	2,916	3,128
합 계	1,804,140	1,793,970

26. 금융수익 및 금융비용

회사의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 금융수익

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
이자수익	61,863	80,009

(2) 금융비용

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
이자비용	2,401,249	2,347,959

27. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

구 분	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	과 목	당반기	전반기
지배기업	(주)이랜드리테일	임대료수익(*)	7,424,777	7,292,711

(*) 임대보증금 관련 선수수익의 임대수익 반영금액 65,639천원(전반기: 73,838천원)은 제외되었습니다.

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

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당반기말	전기말
지배기업	(주)이랜드리테일	임대보증금(*)	9,400,000	9,400,000
		유동선수수익	150,416	62,208
		비유동선수수익	1,190,796	508,031

(*) 현재가치할인차금 2,542,433천원(전기말: 2,602,799천원)이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(4) 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목		당반기	전반기
지배기업	(주)이랜드리테일	자본거래	현금배당	5,703,003	5,917,768

(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, 28 참조).

2) 제공받은 지급보증 및 담보

회사는 (주)이랜드리테일의 정기예금(2,200백만원)에 대하여 채권최고액 2,262백만원의 근질권을 보유하고 있습니다(주석13, 28 참조).

(6) 회사는 보유 중인 투자부동산 전체에 대해 지배기업인 (주)이랜드리테일과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, (주)이랜드리테일과 임대차목적물에 대해 우선매수권 약정을 체결하고 있습니다(주석28 참조).

(7) 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
주요 경영진 급여	5,400	5,400

28. 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, 부동산등기부상 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 당반기말 현재 (주)이랜드리테일의 정기예금(2,200백만원)에 대한 예금청구권에 대하여 채권최고액 2,262백만원의 근질권을 보유하고 있습니다.

한편, 회사는 상기의 근질권에 대하여 농협생명보험(주) 등과의 대출약정에 따라 대주들을 공동1순위 전질권자로 하는 채권최고액 2,262백만원의 전질권을 제공하고 있습니다. 또한, 임대차계약을 통하여 전대차보증금 상한액을 6,500백만원으로 정하고 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.

29. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
법인세비용차감전순이익	3,346,893	3,304,632
조 정:	3,769,150	3,719,155
이자수익	(61,863)	(80,009)
임대료수익	(103,243)	(73,838)
이자비용	2,401,249	2,347,959
감가상각비	1,533,007	1,525,043
영업활동으로 인한 자산부채의 변동:	(141,986)	(331,690)
매출채권의 감소(증가)	(26,811)	-
미수금의 감소(증가)	36,207	-
선급비용의 감소(증가)	10,450	(1,317)
미지급금의 증가(감소)	(39,183)	-
미지급비용의 증가(감소)	(206,079)	(213,613)
부가세예수금의 증가(감소)	83,430	(116,760)
영업으로부터 창출된 현금	6,974,058	6,692,098

(2) 당반기 및 전반기 중 현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
부동산 증축 관련 선수수익 인식	808,577	596,159

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기			
	기초	현금흐름	기타	기말
유동성장기차입금	164,464,367	-	156,798	164,621,165
유동성사채	114,661,654	-	104,200	114,765,854

(단위: 천원)

구분	전반기			
	기초	현금흐름	기타	기말
장기차입금	164,159,869	-	150,750	164,310,619
사채	114,484,611	-	85,182	114,569,793

30. 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 임대수익이며, 단일 지배기업과 종속기업으로부터 발생하였습니다(주석27 참조).