

< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
 - 1) 회사명
 - 2) 설립일
 - 3) 소재지
 - 4) 사업목적
 - 5) 자산 및 자본금 규모
 - 6) 상장여부
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
 - 1) 당해 회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 관련법령상의 규제내용 등
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)이리츠코크렘기업구조조정부동산투자회사		
2) 설립일	2005.07.26		
3) 소재지	서울시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁내(삼성동, 골든타워)		
4) 사업목적	<p>회사는 자산을 다음 각호의 1 에 해당하는 방법으로 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운영과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 이외의 업무를 영위할 수 없음.</p> <ol style="list-style-type: none"> 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 부동산의 개발 부동산의 임대차 증권의 매매 금융기관에의 예치 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분 		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2018.09.30	(단위: 원)
	총 자산	595,925,659,359	
	자 본 금	31,670,795,000	
6) 상장여부	상장	상장일자	2018.06.27
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>- 존속기간 : 법인설립일 이후 99년</p> <p>- 해산사유</p> <ol style="list-style-type: none"> 주주총회의 결의 합병 파산 법원의 해산명령 또는 해산판결 국토교통부장관의 영업인가의 취소 		

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2005.06.29 발기인총회

2005.07.13 국토해양부의 설립예비인가

2005.07.19 창립총회

자산관리계약체결 (주)코람코자산신탁)

자산보관계약체결 (한국산업은행)

일반사무위탁계약체결 (우리펀드서비스(주))

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)

나) 상호의 변경 : 2016.12.01 국토교통부의 정관 변경인가에 따른 사명 변경

코크렙제6호기업구조조정부동산투자회사->이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

2012.06.14 주주 및 임차인 합의서, 출자합의서 체결

2012.06.14 투자연장 및 투자구조변경을 위한 유상감자(차등감자) 승인

2012.06.14 뉴코아 인천점 매각 승인

2012.06.25 투자연장 및 투자구조 변경을 위한 유상증자(할증발행) 승인

2016.04.29 주주간 합의서 체결

2018.04.18 신규자산투자를 위한 유상증자 승인(일반공모증자, 보통주-15,821,470주)

2018.04.18 신규자산투자승인(케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사의 지분 100%)(보통주:신주취득 및 구주매입)

2018.08.16 케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사(뉴코아 중계점, 분당점)의 보통주 투자 완료(지분 100% 보유)

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

(주)이랜드리테일이 당사 발행주식의 74.99%를 소유한 최대주주임에 따라 당사는 이랜드 기업집단에 속해 있음.

나) 기업집단에 소속된 회사

'18년 09월 말 현재 이랜드 그룹에 속해 있는 회사(국내기준)는 (주)이랜드월드 등을 비롯한 29개사이며, 상장 2개사, 비상장 27개사로 구성되어 있음

다) 관련법령상의 규제내용 등

이랜드 기업집단-'독점규제 및 공정거래에 관한 법률' 이 개정됨에 따라 2016년 9월 30일부로 상호출자 및 채무보증제한 기업집단에서 지정 제외됨.

이랜드 기업집단-'독점규제 및 공정거래에 관한 법률' 이 재개정됨(공시 의무 5조 이상 집단으로 변경)에 따라 2017년 9월 1일부로 상호출자 및 채무보증제한 기업집단으로 지정됨.

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2005. 07.26	설립	보통주	2,600,000	5,000	5,000	13,000,000,000	발기주주	0.0%
2005. 07.26	설립	종류주	23,600,000	5,000	5,000	131,000,000,000	발기주주	0.0%
2012. 07.19	감자	보통주	-2,599,999	5,000	5,000	118,000,005,000	유상감자	-9.92366%
2012. 07.19	감자	종류주	-23,600,000	5,000	5,000	5,000	유상감자	-90.08%
2012. 07.19	증자	종류주	1,188,000	5,000	100,000	5,940,005,000	제3자 신주배정	11880000.0%
2016. 05.20	증자	보통주	11	5,000	5,000	5,940,060,000	무상증자	0.001%
2016. 05.20	증자	종류주	13,068,000	5,000	5,000	71,280,060,000	무상증자	1100.0%
2016. 07.06	증자	보통주	4,752,000	5,000	5,000	95,040,060,000	유상증자	33.3%
2016. 07.08	감자	종류주	-12,840,000	5,000	8,791	30,840,060,000	유상감자	-67.6%
2016. 07.08	감자	종류주	-1,416,000	5,000	13,592	23,760,060,000	유상감자	-7.4%
2017. 01.10	주식 분할	보통주	42,768,108	500	-	23,760,060,000	액면분할	0.0%
2018. 06.20	증자	보통주	15,821,470	500	5,000	31,670,795,000	일반공모 유상증자	33.3%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[63,341,590]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	63,341,590	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[63,341,590]	
※ 제 25 기 정기총회 참석주식수 참석률:	99.97%	47,503,630 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당 회사의 당기 배당금액은 사업연도별 당기 배당가능이익의 100%를 현금 배당할 계획으로 있으며 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 당 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 회계연도는 회사의 설립등기 일에 개시하여 최초 도래하는 12월 31일에 종료할 계획입니다. 다만, 이 회사의 14기 결산기는 2012년 1월 1일에 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 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 500 원]

(단위 : 원, %)

구 분	제 25 기	제 24 기	제 23 기	제 22 기	제 21 기
당기순이익	4,402,740,732	3,663,608,699	3,329,800,205	3,461,986,659	3,431,456,625
주당순이익	91	77	71	243	2,888
이익배당한도	7,447,052,064	6,707,870,967	9,313,656,610	4,611,068,163	4,580,538,129
배당금총액	7,447,052,064	6,707,870,967	9,313,656,610	4,611,068,163	4,580,538,129
배당성향	169.15	183.09	279.71	133.19	133.49
배당수익률	10.50%	20.75%	16.59%	5.76%	5.71%
연환산배당율	21.17%	41.16%	16.59%	11.54%	11.32%

* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수

* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

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

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

* 배당수익률 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

* 연환산배당율 : 배당수익률 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

2. 기업구조조정부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물	485,351	83.12	483,829	81.19	81.19	81.19
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금	77,469	13.27				
부동산관련 유가증권				97,417	16.35	16.35	
유가증권							
금융기관 예치		20,473	3.51	14,639	2.46	2.46	
기타 자산		593	0.10	41	0.01	0.01	
총 자산	자기자본	306,100	52.42	300,547	50.43	50.43	100.00
	부채	277,787	47.58	295,379	49.57	49.57	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말함
- 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
- 3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성
- 4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물	485,351	83.12	483,829	81.19	81.19	81.19
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련 유가증권				97,417	16.35	16.35	
유가증권							
금융기관 예치		97,941	16.77	14,639	2.46	2.46	
기타 자산		593	0.10	41	0.01	0.01	
총 자산	자기자본	306,100	52.42	300,547	50.43	50.43	100.00
	부채	277,787	47.58	295,379	49.57	49.57	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말함
 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정
 3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성
 4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
기타 부동 산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조 조정 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
기타 부동 산	토지 및 그 정착물						
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	신주발행으로조성한자금	77,469	100.00				
부동산관련 유가증권				77,186	100.00	100.00	
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산							
총 자산		77,469	100.00	77,186	100.00	100.00	

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비교란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

KB와이즈스타제6호위탁관리부동산투자회사 보통주 투자(지분 100% 보유)

-2018년 8월 14일 : KB와이즈스타제6호위탁관리부동산투자회사- 신주취득(671,123주, 46,200,107,320원)

-2018년 8월 16일 : KB와이즈스타제6호위탁관리부동산투자회사- 구주매입(620,000주, 51,216,960,000원)

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA	KEB하나은행	거치금액별 변동금리	97,941	14,639
합 계			97,941	14,639

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역(천원)
뉴코아야탑점	경기도 성남시 분당구 야탑동 356 외	1995.09.01	2005.07.28	근저당권 : 342,000,000 임차권 : 1,734,743 단기차입금(공통) : 285,000,000
뉴코아일산점	경기도 고양시 일산구 마두동 797 외	1996.04.01	2005.07.28	근저당권 : 342,000,000 임차권 : 2,730,111 단기차입금(공통) : 285,000,000
뉴코아평촌점	경기도 안양시 동안구 호계동 1039-3	1998.04.01	2005.07.28	토지 근저당권 : 343,554,375 임차권 : 1,600,201 건물 근저당권 : 343,554,375 임차권 : 3,862,321 단기차입금(공통) : 285,000,000

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
뉴코아아 탑점	45,775	33,132		1,528	58,889	58,204			104,664	92,864	197,528	9,760		187,768
뉴코아일 산점	35,094	35,787		1,687	32,327	36,092			67,421	73,566	140,987	7,533		133,454
뉴코아평 촌점	38,456	40,007		1,205	47,921	43,316			86,377	84,528	170,905	8,298		162,607
합 계	119,325	108,926	-	4,420	139,137	137,612	-	-	258,462	250,958	509,420	25,591	-	483,829

감가상각누계액에는 정부보조금이 포함되어 있음.(일산23백만원 / 평촌23백만원)

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
뉴코아야탑점	76,939.29	76,939.29	100.00%	10,899,122,100	1	141,659
뉴코아일산점	60,147.96	60,147.96	100.00%	7,832,135,904	1	130,214
뉴코아평촌점	70,097.21	70,097.21	100.00%	9,056,871,996	1	129,204
합계	207,184.46	207,184.46	-	27,788,130,000	3	134,123

* 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.

2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

1) 유가증권 소유현황

(단위: 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	단위당 취득가액	당해 분기말 현재가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	KB와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자 회사	97,417	75,451	97,417	16.35%
유가증권					

* 단위당 취득가액은 원단위로 기재함.

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.07.01 ~ 2018.09.30)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	6,924	97.02%	
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		213	2.98%	
총 수 익		7,137	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
뉴코아야탑점	2,714	39.20%	
뉴코아일산점	1,952	28.19%	
뉴코아평촌점	2,258	32.61%	
임대료 수익 계	6,924	100.00%	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
뉴코아야탑점			
뉴코아일산점			
뉴코아평촌점			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

1) 유가증권 매매손익

구 분	매매손익(백만원)	비율(%)	비 고
유가증권 매매손익 계	-		

2) 유가증권 평가손익

구 분	평가손익(백만원)	비율(%)	비 고
유가증권 평가손익 계	-		

3) 유가증권 이자 및 배당금

구 분	이자 및 배당금 (백만원)	비율(%)	비 고
유가증권 이자 및 배당금 계	-		

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	15	7.04%	
기타의평가이익	198	92.96%	
기타수익 계	213	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 26 기 1 분 기	제 25 기 2 분 기	제 25 기 1 분 기	제 24 기 2 분 기
당해회사수익률(A)	7.10	12.80	31.07	23.95
산업평균수익률(B)				
초과수익률	7.10	12.80	31.07	23.95

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$1\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$$

$$2\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^2 - 1$$

$$3\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{1분기부터 3분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^{4/3} - 1$$

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.07.01 ~ 2018.09.30)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	뉴코아야탑점	뉴코아일산점	뉴코아평촌점
급여	5,400,000	2,093,852	1,494,508	1,811,640
자산관리수수료 (AMC수수료)	163,147,306	63,260,417	45,152,774	54,734,115
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	11,896,500	4,612,871	3,292,485	3,991,144
자산보관수수료	9,788,838	3,795,625	2,709,166	3,284,047
일반사무 위탁수수료	30,182,251	11,703,177	8,353,263	10,125,811
기타지급수수료	125,991,400	48,853,203	34,869,477	42,268,720
투자부동산 감가상각비	1,522,155,666	590,216,319	421,272,975	510,666,372
세금과공과	4,264,767	1,653,665	1,180,320	1,430,782
보험료	2,800,581	1,085,926	775,091	939,564
기타영업비용	7,346,030	2,848,425	2,033,093	2,464,512
합 계	1,882,973,339	730,123,480	521,133,152	631,716,707

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	(주)코람코자산신탁	<p>기본수수료(매 결산기별 후급)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 상장 이전 : 재유동화를 통해 재조달한 금액(2,734억원)에서 0.2% - 상장 이후 : 결산기말 순자산가액의 연 0.2% <p>자금조달수수료</p> <ul style="list-style-type: none"> - 신규차입, 기존차입금의 대환(신규차입에 따른 기존차입금 상환 및 만기연장), 유상증자, 현물출자(단 이 경우 현물출자 대상자의 편입시점의 매입 장부가액으로 하며, 이외에 자금조달 조달업무 관련 수수료는 지급하지 않는다)등에 대한 금융자문 및 컨설팅을 통하여 조달된 총 금액의 0.1%로 계산하여 자금조달이 완료된 시점으로부터 1개월내 지급. - 자금조달과정에서 별도의 주선인(주선수수료가 발생하는 경우)없이 직접 자금 조달한 경우 자금조달수수료와는 별도로 직접 조달한 자금의 0.1%에 해당하는 추가 자금조달수수료 지급. - 1)2018.06.27일자 (791억원)유상증자자금조달수수료 지급(7천9백만원) 2)2018.08.16일자 (2,850억원)신규차입및대환 및 추가자금조달수수료 지급(5.7억원) <p>매각수수료(매각완료 후 7일이내 지급)</p> <ul style="list-style-type: none"> - (주)이랜드리테일 이외의 제3자에게 매각하는 경우, 실제매각금액에서 취득시 조달한 원가, 매각 부대비용 및 세금을 제외한 나머지 금액의 10% 	163,147,306
자산보관수수료	KEB하나은행	<p>상장 이전 : 재유동화를 통해 재조달한 금액(2,734억원)에서 0.015%</p> <p>상장 이후 : 결산기말 순자산가액의 연 0.012%</p> <p>매 결산기별 후급</p>	9,788,838
사무수탁수수료	삼정KPMG AAS	<p>상장 이전 : 재유동화를 통해 재조달한 금액(2,734억원)에서 0.025%</p> <p>상장 이후 : 결산기말 순자산가액의 연 0.037%</p> <p>매 결산기별 후급</p>	30,182,251
합 계		-	203,118,395

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.
성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입액	265,000	285,000	265,000	285,000	현재가치할인차금 1,577백만원 미포 함
부동산관련 부채 인수					
주택도시기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
농협생명보험	2016.10.07	50,000	3.55%	만기일시상환	
농업협동조합중앙회	2016.10.07	50,000	3.55%	만기일시상환	
삼성생명보험	2016.10.07	50,000	3.55%	만기일시상환	
국민은행(이지스154호)	2017.10.07	20,000	3.55%	만기일시상환 (2017.10.7 채권양수)	
현대해상화재보험	2017.10.07	95,000	3.55%	만기일시상환 (2017.10.7 채권양수)	
농협생명보험	2018.08.16	50,000	4.00%	만기일시상환	50,000
현대해상화재보험	2018.08.16	50,000	4.00%	만기일시상환	50,000
신용협동조합중앙회	2018.08.16	45,000	4.00%	만기일시상환	45,000
케이비손해보험	2018.08.16	45,000	4.00%	만기일시상환	45,000
미래에셋생명보험	2018.08.16	45,000	4.00%	만기일시상환	45,000
디비손해보험	2018.08.16	45,000	4.00%	만기일시상환	45,000
춘천신용협동조합	2018.08.16	3,000	4.00%	만기일시상환	3,000
별교신용협동조합	2018.08.16	1,000	4.00%	만기일시상환	1,000
주성신용협동조합	2018.08.16	1,000	4.00%	만기일시상환	1,000
합 계		550,000	-	-	285,000

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.09.30 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
㈜이랜드 리테일	최대주주	보통주	47,501,547			47,501,547	
			(74.99%)			(74.99%)	
김일규	특별관계자 (계열회사등 임원)	보통주	50,000			50,000	
			(0.08%)			(0.08%)	
정성관	특별관계자 (계열회사등 임원)	보통주	50,000			50,000	
			(0.08%)			(0.08%)	
이윤주	특별관계자 (계열회사등 임원)	보통주	20,000			20,000	
			(0.03%)			(0.03%)	
고현주	특별관계자 (계열회사등 임원)	보통주	17,260			17,260	
			(0.03%)			(0.03%)	
김현수	특별관계자 (계열회사등 임원)	보통주	16,000			16,000	
			(0.03%)			(0.03%)	
허승재	특별관계자 (계열회사등 임원)	보통주	9,000			9,000	
			(0.01%)			(0.01%)	

공미진	특별관계자 (계열회사등 임원)	보통주	8,100			8,100	
			(0.01%)			(0.01%)	
장광규	특별관계자 (계열회사등 임원)	보통주	4,000			4,000	
			(0.01%)			(0.01%)	
고관주	특별관계자 (계열회사등 임원)	보통주	3,000			3,000	
			(0.00%)			(0.00%)	
진수경	특별관계자 (임원)	보통주	1,541			1,541	
			(0.00%)			(0.00%)	
홍경일	특별관계자 (임원)	보통주	416			416	
			(0.00%)			(0.00%)	
계			47,680,864	0	0	47,680,864	
지분율 계			(75.28%)	(0.00%)	(0.00%)	(75.28%)	

* 위 주주현황은 2018.09.30 기준 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항을 바탕으로 작성하였습니다

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.09.30 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	KB증권	보통주	3,150,897	4.97%	
합계			3,150,897	4.97%	

*주주명부 폐쇄가 불가하여 2018.06.30.기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생 할수 있습니다

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	12	0.32%	47,680,864	75.28%	
주요주주	1	0.03%	3,150,897	4.97%	
소액주주 - 개인	3,666	96.65%	4,158,216	6.56%	
소액주주 - 법인	114	3.01%	8,351,613	13.19%	
합 계	3,793	100.00%	63,341,590	100.00%	

*주주명부 폐쇄가 불가하여 2018.06.30.기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생 할수 있습니다

4. 주식사무

결산일	매년 6월 30일 매년 12월 31일	정기 주주총회	매 결산기 종료 후 3월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종	공고게재신문	서울경제신문. 단 2개 이상 신문 광고가 필요한 경우 머니투데이를 추가함.
명의개서대리인	주식회사 국민은행		

Ⅱ. 주가변동상황

【 거래시장 : 코스피 】

월별	2018 년 9 월	2018 년 8 월	2018 년 7 월	비고
최고가(일자)	4,835(2018.09.27)	4,745(2018.08.31)	4,695(2018.07.24)	
최저가(일자)	4,695(2018.09.10)	4,575(2018.08.16)	4,240(2018.07.04)	
월간 거래량	845,592	4,314,173	3,746,856	
일평균 거래량	49,741	196,099	170,312	

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동파생상품자산, 유동보증금, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증금, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증금, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증금, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채전입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

- 당사는 발행주식의 상장을 위하여 한국거래소에 상장예비심사를 청구함에 따라 주식회사의 외부감사에 관한 법률 및 동법 시행령에 따라 제23기 결산재무제표(2016.07.01-2017.06.30)부터 한국채택국제회계기준을 적용하여 작성함.
- 상장완료(2018년 6월 27일)

IV. 재무상태표

당기 제 26 기 1 분기 기준일 2018.09.30 현재
 전기 제 25 기 기말 기준일 2018.06.30 현재

회사명: (주)이리스크크레딧기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 26 (당)기 1 분기		제 25 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		14,679,398,274		98,534,799,296
1) 현금및현금성자산	14,638,851,100		97,941,313,909	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미수수익	17,716,875		2,909,578	
5) 기타미수금				
6) 선금금				
7) 선금비용	3,561,609		571,307,119	
8) 선금법인세	19,288,690		19,288,690	
9) 기타유동자산				
2. 비유동자산		581,246,261,085		485,351,349,431
1) 유가증권	97,417,067,320		0	
종속기업투자	97,417,067,320			
2) 투자부동산	483,829,193,765		485,351,349,431	
토지	258,462,500,000		258,462,500,000	
건물	250,957,036,780		250,957,036,780	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(25,544,754,295)		(24,022,296,514)	
기타(투자부동산-건물)	(45,588,720)		(45,890,835)	
3) 기타비유동자산				
자 산 총 계		595,925,659,359		583,886,148,727
II. 부채				
1. 유동부채		3,128,061,687		268,748,301,861
1) 선수수익	253,880,225		253,880,225	
2) 미지급금	477,817,020			
3) 미지급비용	1,678,962,190		2,827,033,341	
4) 예수금				
5) 부가세예수금	717,402,252		667,388,295	
6) 단기차입금			265,000,000,000	
7) 유동성장기차입금				
8) 기타유동부채				
2. 비유동부채		292,250,857,766		9,038,249,253
1) 장기차입금	283,423,381,547			
2) 비유동보증금	5,548,189,973		5,695,492,950	
3) 기타비유동부채	3,279,286,246		3,342,756,303	
부 채 총 계		295,378,919,453		277,786,551,114
III. 자 본				
1. 자본금		31,670,795,000		31,670,795,000
1) 보통주자본금	31,670,795,000		31,670,795,000	
2) 종유주자본금				
2. 자본잉여금		77,846,067,348		77,846,067,348
1) 주식발행초과금	77,846,067,348		77,846,067,348	
3. 자본조정		0		0
1) 기타				
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		191,029,877,558		196,582,735,265
자 본 총 계		300,546,739,906		306,099,597,613
부 채 및 자 본 총 계		595,925,659,359		583,886,148,727

V. 손익계산서

당기 제 26 기 1 분기 시작일 2018.07.01 종료일 2018.09.30
 전기 제 25 기 1 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.03.31

회사명: (주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 26 (당)기		제 25 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	6,924,147,557	6,924,147,557	6,884,779,227	6,884,779,227
1) 임대료수익	6,924,147,557	6,924,147,557	6,880,970,057	6,880,970,057
2) 기타영업수익	0	0	3,809,170	3,809,170
II. 영업비용	1,882,973,339	1,882,973,339	1,738,601,518	1,738,601,518
1) 급여	5,400,000	5,400,000	5,400,000	5,400,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	163,147,306	163,147,306	135,944,751	135,944,751
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	11,896,500	11,896,500	11,598,436	11,598,436
4) 자산보관수수료	9,788,838	9,788,838	10,195,856	10,195,856
5) 일반사무위탁수수료	30,182,251	30,182,251	16,993,093	16,993,093
6) 기타지급수수료	125,991,400	125,991,400	27,803,020	27,803,020
7) 투자부동산감가상각비	1,522,155,666	1,522,155,666	1,522,155,666	1,522,155,666
8) 세금과공과	4,264,767	4,264,767	4,307,054	4,307,054
9) 보험료	2,800,581	2,800,581	2,610,692	2,610,692
10) 기타영업비용	7,346,030	7,346,030	1,592,950	1,592,950
III. 영업이익	5,041,174,218	5,041,174,218	5,146,177,709	5,146,177,709
IV. 영업외수익	212,694,113	212,694,113	4,806,421	4,806,421
1) 이자수익	14,807,297	14,807,297	4,806,393	4,806,393
2) 기타영업외수익	197,886,816	197,886,816	28	28
V. 영업외비용	3,359,673,974	3,359,673,974	2,888,179,520	2,888,179,520
1) 이자비용	3,359,673,974	3,359,673,974	2,888,179,520	2,888,179,520
2) 기타영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,894,194,357	1,894,194,357	2,262,804,610	2,262,804,610
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	1,894,194,357	1,894,194,357	2,262,804,610	2,262,804,610
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	1,894,194,357	1,894,194,357	2,262,804,610	2,262,804,610
X I. 주당이익	30	30	48	48

VI. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VII. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018.04.25	공정위공시	유상증자결정
2018.04.25	공정위공시	타법인주식및출자증권취득결정
2018.04.25	공정위공시	특수관계인으로부터주식의취득
2018.05.14	투자보고서 제출	회사 주요현황 및 재무제표(제25기 1분기)
2018.05.21	법 제30조 단서 거래의 체결	주요주주와의 거래보고
2018.05.21	중요 사항 보고	부투법 제41조 제1항 제4호에 따른 보고
2018.05.31	기업집단 현황공시	2018년 연공시, 2018년 1분기 공시
2018.06.29	거래소공시	공시담당자 신규지정
2018.06.29	거래소공시	공시책임자 신규지정
2018.07.03	부동산투자회사 자금차입	부동산투자회사 자금차입 공시
2018.07.05	주주총회소집결의	임시주주총회 소집 결의
2018.07.12	주주총회소집공고	임시주주총회 소집 공고
2018.07.27	임시주주총회 결과	임시주주총회 결과
2018.08.07	부동산투자회사 금전배당 결정	부동산투자회사 금전배당 결정
2018.08.10	타법인 주식 및 출자증권 양수결정	주식 양수도계약 체결
2018.08.10	특수관계인으로부터주식의취득	주식 양수도계약 체결
2018.08.10	법 제30조 단서 거래의 체결	주요주주와의 거래보고
2018.08.14	투자보고서 제출	회사 주요현황 및 재무제표(제25기 2분기)
2018.08.24	주주총회소집결의	제25기 정기주주총회 소집 결의
2018.08.31	기업집단 현황공시	2018년 2분기 공시
2018.09.04	주주총회소집공고	제25기 정기주주총회 소집 공고
2018.09.11	감사보고서 제출	제25기 감사보고서
2018.09.19	정기주주총회결과	제25기 정기주주총회 결과

2018.09.28	사업보고서(일반법인)	제25기 사업보고서
2018.09.28	투자보고서 제출	회사 주요현황 및 재무제표(25기)

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

회사는 2018년 4월 24일에 제기된 부동산 소유권이전등기와 관련한 법률소송의 피고입니다. 이러한 소송의 결과는 현재로서는 예측할 수 없습니다.

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

1. 2016년 9월 6일 (관련공문:코크렙6(사) 제16-22호)

2016년 8월 29일 주주총회 특별결의 (2016년 8월26일)에 따라 당사의 주요 주주인 (주)이랜드리테일과 2016년 8월 29일에 임대차 변경계약을 체결함으로써 부동산투자회사법 제30조 단서 및 동법 시행령 제34조 규정에 해당하는 거래를 하였음을 보고함

2. 2016년 11월 22일 (관련공문:코크렙6 제16-33호)

2016년 10월 28일 주주총회 특별결의로 당사의 주요주주인 (주)이랜드리테일과의 프로젝트용역계약 체결 승인의 건이 가결되었으며, 2016년 11월 14일 해당 계약을 체결함으로써 부동산투자회사법 제30조 단서 및 동법 시행령 제34조 규정에 해당하는 거래를 하였음을 보고함

3. 2017년 3월 7일 (관련공문:이리츠코크렙 제17-3호)

2017년 2월 23일 주주총회 특별결의로 당사의 주요주주인 (주)이랜드리테일과의 프로젝트용역계약 변경의 건이 가결되어 해당 변경 계약을 체결하였고, 이에 부동산투자회사법 제30조 단서 및 동법 시행령 제34조 규정에 해당하는 거래를 하였음을 보고함

4. 2018년 5월 21일 (관련공문:이리츠코크렙 18-14호)

주주총회 특별결의에 따라 당사의 주요 주주인 (주)이랜드리테일과 2018년 2월 12일에 임대차변경계약을 체결함으로써 기보고건 (2016.09.06일자 코크렙6 제16-22)에 대한 변경사항이 발생한 바 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래를 하였음을 보고함

5. 2018년 8월 10일 (관련공문:이리츠코크렙 18-25호)

주주총회 특별결의에 따라 당사의 주요 주주인 (주)이랜드리테일과 2018년 8월 10일에 주식 양수도계약을 체결(양수주식발행회사 : 주식회사 케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사)함으로써 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래를 하였음을 보고함

IV. 제재현황

제재현황 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	준수
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

주식

제26기 반기 2018년 7월 1일부터 2018년 9월 30일까지

제25기 반기 2018년 1월 1일부터 2018년 3월 31일까지

주식회사 이리츠코크랩기업구조조정부동산투자회사

1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2005년 7월 26일에 설립되어 동 일자로 대한민국 국토해양부의 본인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 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.

당반기말 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

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

회사는 2018년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

(1) 기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' 개정

벤처캐피탈 투자기구, 뮤추얼펀드 등이 보유하는 관계기업이나 공동기업에 대한 투자지분을 지분법이 아닌 공정가치로 평가할 경우, 각각의 지분별로 선택 적용할 수 있음을 명확히 하였습니다. 벤처캐피탈 투자기구 등에 해당하지 않아 상기 면제규정을 적용하지 않으므로, 해당 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기준서 제1040호 '투자부동산' 개정

부동산의 투자부동산으로 또는 투자부동산에서의 대체는 용도 변경의 증거가 존재하는 경우에만 가능하며, 동 기준서 문단 57은 이러한 상황의 예시임을 명확히 하였습니다. 또한, 건설중인 부동산도 계정대체 규정 적용 대상에 포함됨을 명확히 하였습니다. 동 개정으로 인해 회사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 기준서 제1102호 '주식기준보상' 개정

현금결제형에서 주식결제형으로 분류변경 시 조건변경 회계처리와 현금결제형 주식기준보상거래의 공정가치 측정방법이 주식결제형 주식기준보상거래와 동일함을 명확히 하였습니다. 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

(4) 해석서 제2122호 '외화 거래와 선지급·선수취 대가' 제정

제정된 해석서에 따르면, 관련 자산, 비용, 수익(또는 그 일부)의 최초 인식에 적용할 환율을 결정하기 위한 거래일은 대가를 선지급하거나 선수취하여 비화폐성자산이나 비화폐성부채를 최초로 인식하는 날입니다. 해당 해석서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(5) 기준서 제1109호 '금융상품'

회사는 2018년 1월 1일을 최초적용일로 하여 기준서 제1109호 '금융상품'을 적용하였습니다. 동 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(6) 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'

회사는 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 적용하였습니다. 동 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

2.3 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 제정, 공포됐으나 2018년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않았고, 조기 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기준서 제1116호 '리스'

2017년 5월 22일 제정된 기업회계기준서 제1116호 '리스'는 2019년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기 적용할 수도 있습니다. 동 기준서는 현행 기업회계기준서 제1017호 '리스'를 대체할 예정입니다. 회사는 기업회계기준서 제1116호를 2019년 1월 1일 이후 시작되는 회계연도부터 적용할 예정입니다.

새로운 기준서는 단일 리스이용자 모형을 도입하여 리스기간이 12개월을 초과하고 기초자산이 소액이 아닌 모든 리스에 대하여 리스이용자가 자산과 부채를 인식하도록 요구합니다. 리스이용자는 사용권자산과 리스료 지급의무를 나타내는 리스부채를 인식해야 합니다.

회사는 기업회계기준서 제1116호의 최초 적용에 따른 재무적 영향을 평가하기 위하여 2018년 9월 30일 현재 상황 및 입수 가능한 정보에 기초하여 2018년 재무제표에 미치는 영향을 분석 중에 있으나, 회사가 이러한 분석을 완료하기 전까지는 재무적 영향에 대한 합리적 추정치를 제공하는 것이 실무상 어렵습니다.

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

2018년 1월 1일부터 회사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

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

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

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

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

(2) 측정

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

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

① 채무상품

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

(가) 상각후원가

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

(나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 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 연결회사가 보유하는 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 매각예정비유동자산(또는 처분자산집단)

비유동자산(또는 처분자산집단)은 장부금액이 매각거래를 통하여 주로 회수되고, 매각될 가능성이 매우 높은 경우에 매각예정으로 분류되며, 그러한 자산은 장부금액과 순공정가치 중 작은 금액으로 측정됩니다.

2.8 유형자산

유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 표시됩니다. 역사적 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다. 토지를 제외한 자산은 취득원가에서 잔존가치를 제외하고, 추정 경제적 내용연수에 걸쳐 정액법으로 상각됩니다.

유형자산의 감가상각방법과 잔존가치 및 경제적 내용연수는 매 회계연도 말에 재검토되고 필요한 경우 추정의 변경으로 조정됩니다.

2.9 차입원가

적격자산을 취득 또는 건설하는데 발생한 차입원가는 해당 자산을 의도된 용도로 사용할 수 있도록 준비하는 기간 동안 자본화되고, 적격자산을 취득하기 위한 특정목적 차입금의 일시적 운용에서 발생한 투자수익은 당 회계기간 동안 자본화 가능한 차입원가에서 차감됩니다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식됩니다.

2.10 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.

2.11 무형자산

무형자산은 역사적 원가로 최초 인식되고, 원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액으로 표시됩니다. 내부적으로 창출한 무형자산인 소프트웨어와 개발비는 기술적 실현가능성, 미래경제적효익 등을 포함한 자산 인식요건이 충족된 시점 이후에 발생한 지출금액의 합계입니다. 회원권은 이용 가능 기간에 대하여 예측가능한 제한이 없으므로 내용연수가 한정되지 않아 상각되지 않습니다. 한정된 내용연수를 가지는 무형자산은 추정내용연수동안 정액법으로 상각됩니다.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 금융보증계약

회사가 제공한 금융보증계약은 최초 인식 후에 후속적으로다음 중 큰 금액으로 측정합니다.

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

2.16 충당부채

충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 측정되며, 시간경과로 인한 충당부채의 증가는 이자비용으로 인식됩니다.

2.17 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 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 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

2.18 수익인식

회사는 2018년 1월 1일부터 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 적용하였습니다.

(1) 수행의무의 식별

회사는 고객에게 회사의 부동산에 대하여 임대를 제공하는 사업을 영위하고 있습니다. 해당 용역은 기준서 제1017호 '리스'에 해당하여 동 기준서의 적용대상이 아니므로 수행의무로 식별될 용역은 없습니다.

2.19 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.

2.20 리스

리스는 리스제공자가 자산의 사용권을 일정기간 동안 리스이용자에게 이전하고 리스이용자는 그 대가로 사용료를 리스제공자에게 지급하는 계약입니다. 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 회사에게 이전되지 않은 리스는 운용리스로 분류되고, 리스지급액은 리스기간 동안 정액기준으로 비용인식됩니다.

리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분이 리스이용자인 회사에게 이전되는 리스는 금융리스로 분류되고 리스자산의 공정가치와 최소 리스료의 현재가치 중 작은 금액이 리스기간 개시일에 각각 리스자산과 리스부채로 계상됩니다.

회사가 리스제공자인 경우 리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든 리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기

준으로 인식되고, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설 직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 리스료 수익에 대응하여 리스기간 동안 비용으로 인식됩니다.

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(주석21 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	당반기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
기타지급채무	2,156,779	-	-	2,156,779
장기차입금(*1,2)	11,400,000	306,363,288	-	317,763,288
임대보증금(*1)	-	-	9,400,000	9,400,000
합 계	13,556,779	306,363,288	9,400,000	329,320,067

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

(*2) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

(단위: 천원)

구 분	전기말		
	1년 이내	1년 초과	합 계
기타지급채무	2,827,033	-	2,827,033
단기차입금(*2)	267,525,849	-	267,525,849
임대보증금(*1)	-	9,400,000	9,400,000
합 계	270,352,882	9,400,000	279,752,882

(*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	283,423,382	265,000,000
차감: 현금및현금성자산과 단기금융상품	14,638,851	97,941,314
순차입금	268,784,531	167,058,686

구 분	당반기말	전기말
총 자본	569,331,271	473,158,284
자본조달비율	47.2%	35.3%

5. 금융상품 공정가치

5.1 금융상품 종류별 공정가치

회사의 금융상품의 경우 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하여 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 미수수익, 미지급금, 미지급비용, 장·단기 차입금, 임대보증금으로 모두 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열 체계공시에서 제외하였습니다.

6. 금융자산

6.1. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

주석 2에서 설명한 바와 같이 2018년 1월 1일 부터 기준서 제1109호 '금융상품'을 적용하였습니다. 이러한 회계정책 변경이 금융자산 분류 및 재무제표에 미치는 영향은 존재하지 않습니다.

6.2. 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

주석 2에서 설명한 바와 같이 2018년 1월 1일 부터 기준서 제1109호 '금융상품'을 적용하였습니다. 이러한 회계정책 변경이 금융자산 분류 및 재무제표에 미치는 영향은 존재하지 않습니다.

6.3. 매출채권 및 기타 상각후원가 측정 금융자산

(1) 매출채권 및 손실충당금

보고기간 종료일 현재 매출채권은 존재하지 않습니다.

(2) 기타 상각후원가 측정 금융자산

(단위: 천원)

구 분	당반기말			전기말		
	유동	비유동	합계	유동	비유동	합계
현금및현금등가물	14,638,851	-	14,638,851	97,941,314	-	97,941,314
기타채권	17,717	-	17,717	2,910	-	2,910
차감: 손실충당금	-	-	-	-	-	-
상각후원가	14,656,568	-	14,656,568	97,944,224	-	97,944,224

(3) 손상

매출채권, 기타 상각후원가 측정 금융자산의 손상 및 회사의 신용위험 관련 사항은 주석 4를 참고하시기 바랍니다.

7. 계약자산과 계약부채

주석 2에서 설명한 바와 같이 2018년 1월 1일부터 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 적용하였습니다. 이러한 회계정책 변경이 재무제표에 미치는 영향은 존재하지 않습니다.

8. 범주별 금융상품

8.1 금융상품 범주별 장부금액

(1) 금융자산

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로측정하는 금융자산	
	당반기말	전기말
현금및현금성자산	14,638,851	97,941,314
기타채권	17,717	2,910
합 계	14,656,568	97,944,224

(2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로측정하는 금융부채	
	당반기말	전기말
기타지급채무	2,156,779	2,827,033
단기차입금	-	265,000,000
장기차입금	283,423,382	-
임대보증금	5,548,190	5,695,493
합 계	291,128,351	273,522,526

8.2 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	당반기	전기
상각후원가로측정하는 금융자산		
이자수익	14,807	4,806
상각후원가로측정하는 금융부채		
기타의평가이익	197,885	-
이자비용	(2,737,729)	(2,369,353)
금융수수료	(621,945)	(518,827)

9. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산은 전액 은행예금이며, 사용제한 예금잔액은 없습니다.

10. 기타채권

보고기간 종료일 현재 기타채권은 전액 미수수익입니다.

11. 기타유동자산

보고기간 종료일 현재 기타유동자산은 전액 선급비용입니다.

12. 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	250,957,037	(25,544,754)	(45,589)	225,366,694
합 계	509,419,537	(25,544,754)	(45,589)	483,829,194

(단위: 천원)

과 목	전기말			
	취득원가	상각누계액	정부보조금	순장부가액
토 지	258,462,500	-	-	258,462,500
건 물	250,957,037	(24,022,297)	(45,891)	226,888,849
합 계	509,419,537	(24,022,297)	(45,891)	485,351,349

(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	226,888,849	485,351,349	258,462,500	229,933,161	488,395,661
상 각	-	(1,522,155)	(1,522,155)	-	(1,522,156)	(1,522,156)
정부보조금	-	-	-	-	-	-
기말 순장부가액	258,462,500	225,366,694	483,829,194	258,462,500	228,411,005	486,873,505

(4) 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당반기	전반기
영업수익	6,924,148	6,884,779
영업비용(*)	1,706,988	1,679,895

(*) 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	326,562,000	258,462,500	326,562,000
건 물	225,366,694	240,168,000	226,888,849	240,168,000
합 계	483,829,194	566,730,000	485,351,349	566,730,000

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

공정가치측정에 사용된 가치평가기법은 개별물건기준 감정평가방법, 거래사례비교 방법 및 수익환원방법에 의한 평가액에 대하여 적절한 가중치를 부여하여 공정가치를 결정하였습니다. 수익방식에 의한 수익환원방법은 예상 임대차시장 성장률, 공실기간, 임대율 및 영업경비율 등을 반영하여 투자부동산으로부터 창출되는 순현금흐름을 위험조정할인율로 할인한 현재가치로 투자부동산의 공정가치를 측정합니다. 공정가치측정에 유의적이지만 관측가능하지 않은 주요 투입변수는 예상 임대차시장 성장률, 공실기간, 임대율, 위험조정할인율, 영업경비율입니다.

(6) 운용리스 제공 내역

회사는 보유 중인 투자부동산 전체에 대해 (주)이랜드리테일과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당반기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 1,522백만원(전반기: 1,522백만원)입니다.

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
1년 이내	27,788,130	27,270,000
1년 초과 5년 이내	111,152,520	109,080,000
5년 초과	247,777,493	256,792,500
합 계	386,718,143	393,142,500

(7) 투자부동산 공정가치 서열 체계

다음은 가치평가방법에 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	-	-	566,730,000	566,730,000

(단위: 천원)

구 분	전기말			
	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
반복적인 공정가치 측정치				
투자부동산	-	-	566,730,000	566,730,000

(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	566,730,000	3	가중치를 적용한 개별감정평가 및 거래사례비교법, 수익환원법(*1)	평방미터당 가격 및 운영수익	(*2)

(*1) 개별감정평가(토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법)에 10% 거래사례비교법에 40% 수익환원법에 50%의 가중치를 적용하여 산정하였습니다.

(*2) 평방미터당 가격과 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다.

(단위: 천원)

구분	전기말				
	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산	566,730,000	3	가중치를 적용한 개별감정평가 및 거래사례비교법, 수익환원법(*1)	평방미터당 가격 및 운영수익	(*2)

(*1) 개별감정평가(토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법)에 10% 거래사례비교법에 40% 수익환원법에 50%의 가중치를 적용하여 산정하였습니다.

(*2) 평방미터당 가격과 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다.

13. 종속기업

(1) 당반기말 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	연결실체 내 기업이 소유한 지분율 및 의결권비율(%)		결산월
			당반기말	전기말	
(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사(*1)	부동산투자 및 임대	한국	100	-	3, 9월

(*1) 회사는 당기에 (주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사의 지분을 100%취득하였습니다.

(2) 당반기말 종속기업 투자의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기업명	당반기		
	취득원가	순자산지분가액	장부금액
(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사	97,417,067	67,162,552	97,417,067

(3) 당반기 중 신규로 연결대상 종속기업에 포함된 기업은 다음과 같습니다.

종속기업명	사유
(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사	신규 투자

(4) 당반기말 현재 각 종속기업의 요약 재무상태는 아래와 같습니다.

(단위: 천원)

구분	(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사
유동자산	3,213,675
비유동자산	224,536,987
자산 계	227,750,662
유동부채	2,048,784
비유동부채	158,539,326
부채 계	160,588,110
지배기업 소유주지분	67,162,552
비지배지분	-
자본 계	67,162,552

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

14. 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	(주)이랜드리테일(*2)	187,768,205	1,734,743	임대보증금	9,400,000
		2순위 근저당권	농협생명보험(주) 외 8개사(*1)		342,000,000	장기차입금	285,000,000
일산점	집합건물 제101호 외	1순위 임차권	(주)이랜드리테일(*2)	86,377,300	2,730,111	임대보증금	9,400,000
		2순위 근저당권	농협생명보험(주) 외 8개사(*1)		342,000,000	장기차입금	285,000,000
평촌점	토지	1순위 근저당권	김천수 외(*3,4)	133,454,643	1,554,375	-	-
		2순위 임차권	(주)이랜드리테일(*2)		1,600,201	임대보증금	9,400,000
		3순위 근저당권	농협생명보험(주) 외 8개사(*1)		342,000,000	장기차입금	285,000,000
	건물	1순위 근저당권	김천수 외(*3,4)	76,229,046	1,554,375	-	-
		2순위 임차권	이선희 외(*4)		2,262,120	-	-
		3순위 임차권	(주)이랜드리테일(*2)		1,600,201	임대보증금	9,400,000
	4순위 근저당권	농협생명보험(주) 외 8개사(*1)	342,000,000	장기차입금	285,000,000		

(*1) 해당 담보권자는 농협생명보험(주), 현대해상화재보험(주), 신용협동조합중앙회, (주)케이비손해보험, 미래에셋생명보험(주), 디비손해보험(주), 춘천신용협동조합, 별교신용협동조합, 주성신용협동조합이며, 공동담보로 제공되고 있습니다(주석18 참조).

(*2) 해당 담보권자에 대한 채무금액에 대해 야탑점과 일산점, 평촌점의 토지와 건물이 공동담보로 제공되고 있습니다.

(*3) 해당 담보권자에 대한 채무금액에 대해 평촌점의 토지와 건물이 공동담보로 제공되고 있습니다.

(*4) 해당 담보권자에 대한 채권최고액은 회사와 (주)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 (주)이랜드리테일과 전차인들 간의 전대차계약에 따른 상가건물임대차보호법 상 확정일자부 임차권에 대하여 물상보증인과 유사한 지위에서 토지 및 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

또한, 회사가 전차인들과 채권·채무관계가 없음에도 불구하고, 부동산등기부 상 근저당권 및 임차권과 등기여부에 상관없이 인정되는 상가건물임대차보호법 상 임차권이 실행되는 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 (주)이랜드리테일의 정기예금(2,200백만원)에 대하여 채권최고액 2,262백만원의 근질권을 보유하고 있으며, 동 근질권에 대하여 농협생명보험(주) 등 대주들을 공동 1순위 전질권자로 하는 채권최고액 2,262백만원의 전질권을 제공하고 있습니다(주석28, 29 참조).

15. 보험가입현황

당반기말 현재 회사가 가입하고 있는 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보종류	대상자산	부보금액	보험회사명
재산종합 및 기계위험	건물 등	371,192,386	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 농협생명보험(주) 등에 부보금액을 한도로 하여 342,000백만원의 근질권이 설정되어 있습니다.

16. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미지급금	477,817	-
미지급비용	1,678,962	2,827,033
합 계	2,156,779	2,827,033

17. 기타유동부채

보고기간 종료일 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
부가세예수금	717,402	667,389
선수수익	253,880	253,880
합 계	971,282	921,269

18. 차입금

(1) 보고기간 종료일 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	차입용도	당반기말	전기말	이자율	최종만기일	상환방법
농협생명보험주)	시설자금	-	50,000,000	3.55%	2018년 10월 7일	만기일시상환
농협협동조합중앙회		-	50,000,000			
삼성생명보험주)		-	50,000,000			
현대해상화재보험주)		-	95,000,000			
(주)국민은행		-	20,000,000			
합 계		-	265,000,000			

상기 단기차입금은 당반기 중 조기상환 되었습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	차입용도	당반기말	전기말	이자율	최종만기일	상환방법
농협생명보험주)	시설자금	50,000,000	-	4.00%	2021년 8월 16일	만기일시상환
현대해상화재보험주)		50,000,000	-			
신용협동조합중앙회		45,000,000	-			
(주)케이비손해보험		45,000,000	-			
미래에셋생명보험주)		45,000,000	-			
디비손해보험주)		45,000,000	-			
춘천신용협동조합		3,000,000	-			
별교신용협동조합		1,000,000	-			
주성신용협동조합		1,000,000	-			
소 계			285,000,000			
차감 : 현재가치할인차금		(1,576,618)	-			
합 계		283,423,382	-			

상기 장기차입금과 관련하여 회사의 토지와 건물이 담보로 제공되어 있습니다(주석 14 참조).

19. 임대보증금

보고기간 종료일 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
명목가액	9,400,000	9,400,000
현재가치할인차금	(3,851,810)	(3,704,507)
장부가액	5,548,190	5,695,493

20. 기타비유동부채

보고기간 종료일 현재 기타비유동부채는 전액 선수수익입니다.

21. 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 소득공제조항에 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 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

22. 자본금

(1) 당반기말 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

(2) 회사는 2018년 6월 11일자 이사회결의를 통하여 총 79,107,350천원(발행주식수: 15,821,470주, 주당 발행가액: 5,000원)의 보통주를 발행하였습니다(주금납입일 : 2018년 6월 19일).

23. 기타불입자본

보고기간 종료일 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
주식발행초과금	77,846,067	77,846,067

24. 배당금

회사의 배당금 지급내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
	보통주식	보통주식
배당금 총액	7,447,052,064	6,707,870,967
발행주식수	63,341,590	47,520,120
1주당 배당금	118	141
1주당 액면금액	500	500
배당률	23.51%	28.2%

25. 주당순이익

(1) 보통주 기본주당순이익

(단위: 원, 주)

구 분	당반기	전반기
당기순이익	1,894,194,357	2,262,804,610
보통주당기순이익	1,894,194,357	2,262,804,610
가중평균유통보통주식수	63,341,590	47,520,120
기본주당순이익	30	48

(2) 희석주당순이익

보고기간 종료일 현재 회사는 잠재적 보통주가 없습니다. 따라서, 회사의 희석주당순이익은 기본주당순이익과 동일합니다.

26. 영업비용

회사의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
임원보수	5,400	5,400
세금과공과	4,265	4,307
감가상각비	1,522,156	1,522,156
사무수탁수수료	30,182	16,993
자산보관수수료	9,789	10,196
자산관리수수료	163,147	135,945
부동산관리비	11,897	11,598
지급수수료	125,991	27,803
보험료	2,801	2,611
기타일반관리비	7,345	1,593
합 계	1,882,973	1,738,602

27. 금융수익 및 금융비용

회사의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 금융수익

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
이자수익	14,807	4,806
기타의평가이익	197,885	-
합 계	212,692	4,806

(2) 금융비용

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
이자비용	2,737,729	2,369,353
금융수수료	621,945	518,827
합 계	3,359,674	2,888,180

28. 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	영업수익(*)	6,860,678	6,817,500

(*) 선수수익의 영업수익 반영금액 63,470천원(전기: 63,470천원)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

(*) 현재가치할인차금 3,851,810천원(전기말: 3,704,507천원)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	5,584,743	6,705,249

(5) 당반기 및 전반기 중 현재 특수관계자와의 지분거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	거래상대방	거래내역	당반기	전반기
종속기업	(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사	(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관 리부동산투자회사 증자참여	46,200,107	-
지배기업	(주)이랜드리테일	(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사 주식매수	51,216,960	-

(6) 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(주석 14, 29 참조).

2) 제공받은 지급보증 및 담보

회사는 전차인들과 채권·채무관계가 없음에도 불구하고, 부동산등기부 상 근저당권 및 임차권과 등기여부에 상관없이 인정되는 상가건물임대차보호법 상 임차권이 실행되는 우발 위험에 대비하여, 임차권(등기여부 불문) 및 근저당권의 피담보채권 상당액에 대해 (주)이랜드리테일이 전차인들에게 임차보증금을 반환하지 아니함으로써 입계 될 손해에 대한 회사의 손해배상채권을 피담보채권으로 하여 (주)이랜드리테일의 정기예금(2,200백만원)에 대하여 채권최고액 2,262백만원의 근질권을 보유하고 있습니다(주석14, 29 참조).

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

(8) 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
주요 경영진 급여	5,400	5,400

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, 2018년 6월 15일자 변경계약을 통하여 다음의 자산관리수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다. 단, 상장일 전까지는 변경계약전 수수료율에 의하여 계산된 수수료를 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 삼정케이피엠지에이에이에스(주)와 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며, 2018년 6월 15일자 변경계약 통하여 다음의 일반사무수탁수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다. 단, 상장일 전까지는 변경계약전 수수료율에 의하여 계산된 수수료를 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, 2016년 11월 1일자 변경계약을 통하여 다음의 자산관리수수료를 결산기 단위로 지급하고 있습니다. 단, 상장일 전까지는 제조달금액의 0.015%의 수수료율에 의하여 계산된 수수료를 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 세빌스코리아(주)와 재산 인수·인계 관련 업무, 부동산관리 관련 업무 등 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 유추적용되어 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 소유권상

실 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(주석14, 28 참조). 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 4월 24일에 제기된 부동산 소유권이전등기와 관련한 법률소송의 피고입니다. 이러한 소송의 결과는 현재로서는 예측할 수 없습니다.

30. 영업으로부터 창출된 현금

영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
법인세비용차감전순이익	1,894,194	2,262,805
조 정:	3,983,723	3,823,231
이자수익	(14,807)	(4,806)
임대료수익	(63,470)	(63,470)
기타의평가이익	(197,885)	-
이자비용	2,737,729	2,369,351
감가상각비	1,522,156	1,522,156

구 분	당반기	전반기
영업활동으로 인한 자산부채의 변동:	701,581	304,370
선급비용의 감소	567,746	510,327
미지급금의 증가	477,817	-
미지급비용의 감소	(393,996)	(161,547)
부가세예수금의 증가(감소)	50,014	(44,410)
영업으로부터 창출된 현금	6,579,498	6,390,406

31. 영업부문

(1) 부문별 정보

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

(2) 기업전체 수준에서의 공시

회사의 영업수익은 전액 임대수익이며, 영업수익은 전액 단일의 외부고객으로부터 발생하였습니다(주석28 참조).

32. 사업결합

(1) 당기 중 발생한 사업결합의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	주요 영업활동	취득일	취득한 지분(%)	이전대가
(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사	부동산투자 및 임대	2018.08.16	100	97,417,067

(2) 당기 중 발생한 사업결합의 이전대가의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사
현금	97,417,067
이전대가총계	97,417,067

(3) 당기에 발생한 사업결합으로 인하여 취득일에 취득한 자산과 인수한 부채의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사
식별가능한 자산의 공정가치	227,750,662
유동자산	3,213,675
현금및현금성자산	1,642,483
단기금융상품	1,500,000
매출채권 및 기타채권	21,417
당기법인세자산	49,775
비유동자산	224,536,987
투자부동산	224,536,987
식별가능한 부채의 공정가치	160,588,110
유동부채	2,048,784
매입채무 및 기타채무	1,584,351
기타부채	464,433
비유동부채	158,539,326
차입금	148,220,300
임대보증금	5,474,636
기타부채	4,844,390
식별가능한 순자산 공정가치 합계	67,162,552