

투 자 보 고 서

2022.07.01 부터 2022.12.31 까지

(제 34 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.03.31

회 사 명 :	(주)이리츠코크랩기업구조조정부동산투자회사		
대 표 이 사 :	김 영 규 		
본점소재지 :	서울시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁내(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) 2022.12.31 (단위: 원)
자산총계	571,871,778,423
부채총계	290,090,426,032
자본총계	281,781,352,391
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 <ol style="list-style-type: none"> 1. 주주총회의 결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 국토교통부장관의 영업인가의 취소 <p>(2) 신용평가결과</p> <p>기관: 한국기업평가 등급: A- 평가일: 2022.06.24(회사채평가)</p> <p>기관: NICE 신용평가 등급: A- 평가일: 2022.06.21(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	허승재	1971.01.04	이랜드월드 그룹자금본부장 (2020.09 ~ 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 본 부장(2022.04 ~ 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

- * 2022.09.22 정기주주총회 결의로 기존 최창근 기타비상무이사 사임후 이윤희 기타비상무이사 신규선임
- * 2023.03.22 정기주주총회 결의로 기존 대표이사(사내이사)인 허승재이사 사임후 김영규 대표이사(사내이사) 신규선임

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2022.12.31 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

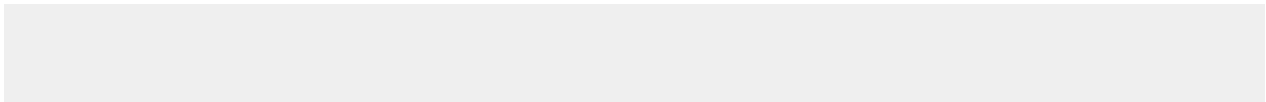
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.12.31 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	30,370,795			30,370,795	
							(47.95%)			(47.95%)	
고현주	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	753	12,607	10,907	2,453	장내매수 장내매도
							(0.00%)	(0.02%)	(0.02%)	(0.00%)	
강준구	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	13,000			13,000	
							(0.02%)			(0.02%)	
손정범	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주		2,738	2,738	0	장내매수 장내매도
							(0.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(0.00%)	
이방원	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	0	1,959		1,959	장내매수
							(0.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(0.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

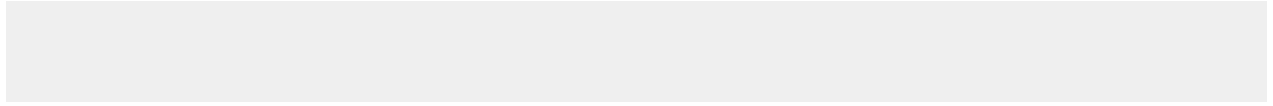
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.12.31 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	4	0.06%	30,388,207	47.98%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	5,886	93.94%	10,185,398	16.08%	
소액주주 -법인	376	6.00%	22,767,985	35.94%	
합계	6,266	100.00%	63,341,590	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	2022년 12월	2022년 11월	2022년 10월	비고
최고가(일자)	5,470(1)	5,440(30)	5,450(4)	
최저가(일자)	5,200(29)	5,150(8)	4,760(19)	
월간 거래량	725,443	568,731	1,142,570	
일평균 거래량	34,545	25,851	60,135	

※ 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 34기	제 33기	제 32기	제 31기
당기순이익		10,515,560,085	10,292,740,762	9,934,481,123	8,325,381,818
상법상 배당가능이익		-54,333,598,115	-51,512,106,106	-48,826,054,413	- 47,380,027,714
당기감가상각비 등		66,675,744,999	64,849,158,200	61,804,846,868	58,760,535,536
이익배당한도		12,342,146,884	13,337,052,094	12,978,792,455	11,380,507,822
배당금	보통주	12,342,146,884	13,337,052,094	12,978,792,453	11,369,693,150
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	195	210	204	179
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	11.59%	12.52%	12.19%	10.68%
연환산배당율	22.99%	25.26%	24.18%	21.53%

※ 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.

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

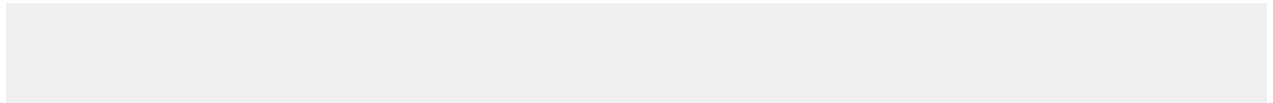
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
구조조정 부동산	460,997	80.29	457,953	80.08	80.08
기타 부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 증권	94,917	16.53	94,917	16.60	16.60
현금	18,203	3.17	18,925	3.31	3.31
기타 자산	17		77	0.01	0.01
총계	574,134	100.00	571,872	100.00	100.00

※ 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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



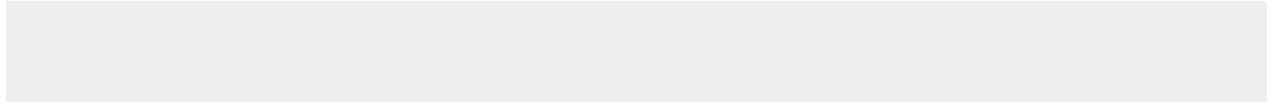
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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
--	--	--	--	--	--	-----

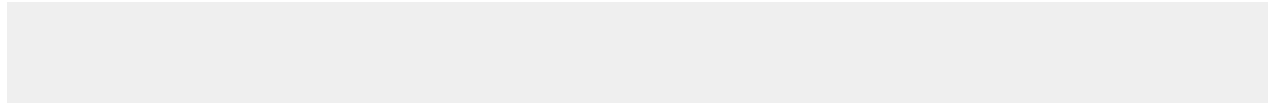
- ※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외
- ※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

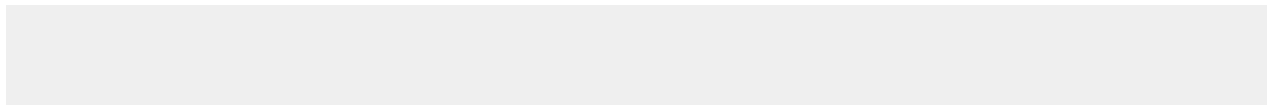
(단위 : 백만원)

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		1,528	58,889	58,204	19,639		177,889
2	뉴코아일산 점	35,094	35,787		1,687	32,327	36,092	15,169		125,818
3	뉴코아평촌 점	38,456	40,007		1,205	47,921	43,316	16,659		154,246



3) 소유 부동산별 임대현황

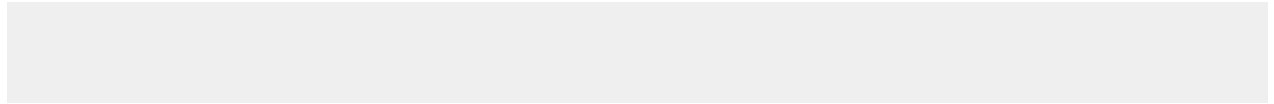
부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	뉴코아야탑점	76,939.29	76,939.29	100.00%	1
2	뉴코아일산점	60,147.96	60,147.96	100.00%	1
3	뉴코아평촌점	70,097.21	70,097.21	100.00%	1



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

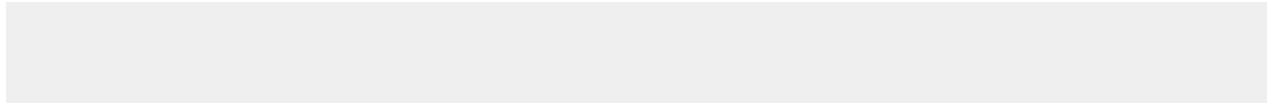
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	케이비와이즈스타 제6호위탁관리부 동산투자회사	97,417	94,917	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

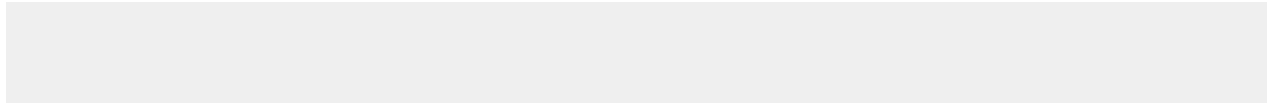
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA	KEB하나은행	변동금리	16,924	10,646	
정기예금	우리은행	0.65	1,279	1,279	
정기예금	신한은행	4.40		5,000	22.10.14신규
정기예금	국민은행	4.15		2,000	22.11.02신규



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익, 선급비용	76	76	
	선급법인세	1	1	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
MMDA	KEB하나은행	변동금리	16,924	10,646
정기예금	신한은행	4.40		5,000
정기예금	국민은행	4.15		2,000

4. 기타 자산 변경내역

미수수익 : 10,121,551원(전기말) → 75,390,015원(당기말)
선급비용 : 1,333,333원(전기말) → 333,333원(당기말)
선급법인세 : 5,419,280원(전기말) → 987,970원(당기말)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	14,466,841,650	76.54%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	126,940,113	0.67%	선수수익 현재 가치평가
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	4,234,042,636	22.40%	배당금수익
현금	현금관련수익	71,696,941	0.38%	
기타자산	기타자산 관련수익	1,768,570	0.01%	도로점용료 차 액
기타		17	0.00%	잡이익
총 수 익		18,901,289,927	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	5,674,216,780	39.22%	
2	뉴코아일산점	4,077,506,114	28.19%	
3	뉴코아평촌점	4,715,118,756	32.59%	

○ 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.								

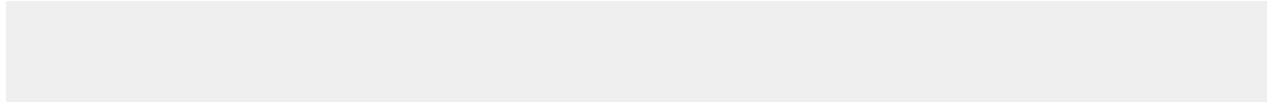
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

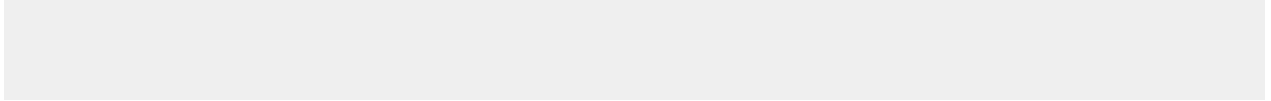
구분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	KB와이즈스타제6호위탁관리부동산투자회사			4,234,042,636	100.00%	배당금수익



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

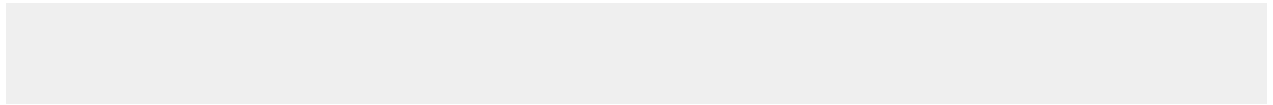
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	KEB하나은행	변동금리	5,874,446	6,245,755	
정기예금	우리은행	0.65	4,122,583	4,190,914	
정기예금	신한은행	1.47	14,810,480		만기해지
정기예금	신한은행	4.40		47,616,437	22.10.14신 규
정기예금	국민은행	4.15		13,643,835	22.11.02신 규



4. 기타 자산 수익

구분		금액(원)	비율(%)	비고
1	2022년도 도로점용료 환급금	1,768,570	100.00%	
2			0.00%	
3			0.00%	
4			0.00%	
5			0.00%	

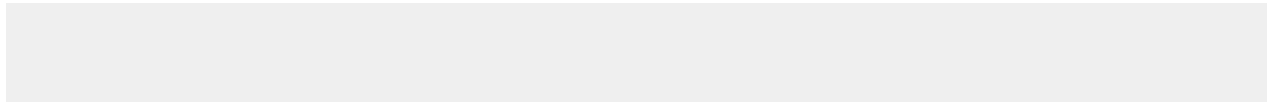


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	3,044,311,332	36.30%	
	기타비용	490,302,641	5.85%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,851,115,869	57.85%	사무위탁수수료 , 이자비용
총비용		8,385,729,842	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

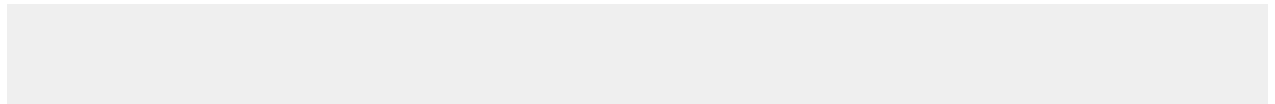
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	뉴코아야탑점	뉴코아일산점	뉴코아평촌점	현금
분양원가					
급여	10,800,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	333,663,753	111,221,251	111,221,251	111,221,251	
부동산관리수수료 (PM,FM등)	22,944,000	7,648,000	7,648,000	7,648,000	
자산보관수수료	20,019,825	6,673,275	6,673,275	6,673,275	
일반사무 위탁수수료	61,727,794				
기타지급수수료	89,544,807	29,848,269	29,848,269	29,848,269	
유형자산 감가상각비	3,044,311,332	1,162,296,564	898,414,182	983,600,586	
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	5,686,356	1,895,452	1,895,452	1,895,452	
광고선전비					
보험료	1,000,000	333,334	333,333	333,333	
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	6,643,900	2,214,634	2,214,633	2,214,633	

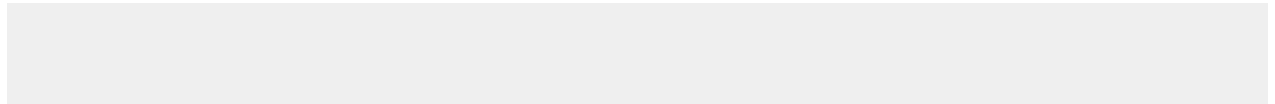
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		61,727,794
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%	333,663,753
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	KB국민은행	상장 : 결산기말 순자산가액의 연 0.037% 매 결산기별 후급	61,727,794
자산보관회사	위탁보수	KEB하나은행	상장 이전 : 재유동화를 통해 재조달한 금액 (2,734억원)에서 0.015% 상장 이후 : 결산기말 순자산가액의 연 0.012% 매 결산기별 후급	20,019,825
시설관리회사	위탁보수	젠스타메이트(PM)	매월 3,824,000원 (VAT별도)	22,944,000
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				438,355,372



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

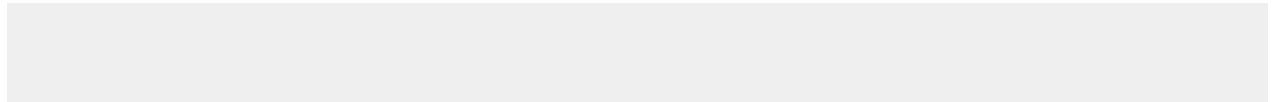
구분	제 34기	제 33기	제 32기	제 31 기
당해회사수익률	20.73	20.27	19.53	16.25

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

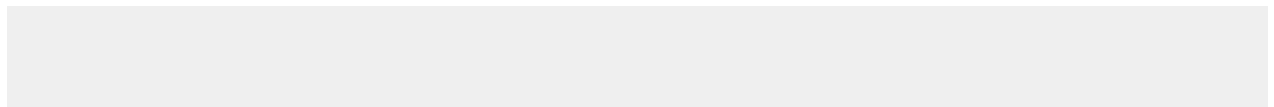
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

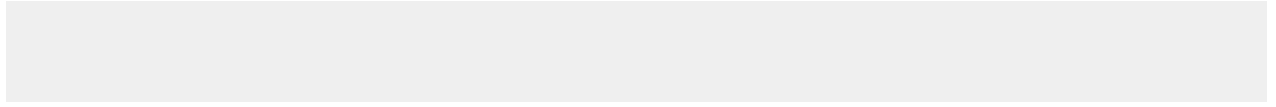
당기 제 34 기 기말 기준일 2022.12.31 현재
 전기 제 33 기 기말 기준일 2022.06.30 현재

회사명: (주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 34 (당)기 기말		제 33 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		17,723,163,660		16,941,166,328
1) 현금및현금성자산	10,646,452,342		16,924,292,164	
2) 단기금융상품	7,000,000,000			
5) 미수수익	75,390,015		10,121,551	
9) 선급비용	333,333		1,333,333	
11) 선급법인세	987,970		5,419,280	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		554,148,614,763		557,192,926,095
1) 장기금융상품	1,279,000,000		1,279,000,000	
4) 유가증권	94,917,067,320		94,917,067,320	
종속기업투자	94,917,067,320		94,917,067,320	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	457,952,547,443		460,996,858,775	
토지	258,462,500,000		258,462,500,000	
건물	250,957,036,780		250,957,036,780	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-51,466,989,337		-48,422,678,005	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		571,871,778,423		574,134,092,423
1. 유동부채		2,728,642,455		2,672,141,864
5) 선수수익	253,880,226		253,880,226	
6) 미지급금	0		18,276,280	
7) 미지급비용	1,666,327,446		1,678,699,690	
9) 부가세예수금	808,434,783		721,285,668	
2. 비유동부채		287,361,783,577		286,859,106,159
3) 장기차입금	164,159,868,742		163,855,672,608	
4) 비유동사채	114,484,611,498		114,281,446,059	
5) 비유동보증금	6,517,008,050		6,394,752,092	
9) 기타비유동부채	2,200,295,287		2,327,235,400	
부 채 총 계		290,090,426,032		289,531,248,023
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)		175,296,752,630		178,118,244,639
자 본 총 계		281,781,352,391		284,602,844,400

부 채 및 자 본 총 계		571,871,778,423		574,134,092,423
---------------	--	-----------------	--	-----------------



II. 손익계산서

당기 제 34 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 33 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.06.30

회사명: (주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 34 (당기)		제 33 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	11,590,223,853	18,829,592,969	11,373,591,165	18,551,901,377
2) 임대료수익	7,356,181,217	14,593,781,763	7,178,310,211	14,356,620,423
5) 배당금수익	4,234,042,636	4,234,042,636	4,193,619,474	4,193,619,474
7) 기타영업수익	0	1,768,570	1,661,480	1,661,480
II. 영업비용	1,818,407,384	3,596,341,767	1,799,191,136	3,579,446,402
2) 급여	5,400,000	10,800,000	5,400,000	10,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	171,419,927	333,663,753	172,091,614	333,440,656
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	11,472,000	22,944,000	11,339,516	22,478,516
8) 자산보관수수료	10,285,196	20,019,825	10,325,497	20,006,439
9) 일반사무위탁수수료	31,712,687	61,727,794	31,836,949	61,686,521
10) 기타지급수수료	60,736,930	89,544,807	40,179,001	75,011,676
11) 유형자산감가상각비	1,522,155,666	3,044,311,332	1,522,155,666	3,044,311,332
14) 세금과공과	2,843,178	5,686,356	2,814,273	5,728,642
16) 보험료	500,000	1,000,000	500,000	980,000
29) 기타영업비용	1,881,800	6,643,900	2,548,620	5,002,620
III. 영업이익	9,771,816,469	15,233,251,202	9,574,400,029	14,972,454,975
IV. 영업외수익	64,761,867	71,696,958	4,706,010	24,820,521
1) 이자수익	64,761,858	71,696,941	4,706,002	24,807,509
10) 기타영업외수익	9	17	8	13,012
V. 영업외비용	2,396,052,234	4,789,388,075	2,365,712,325	4,704,534,734
1) 이자비용	2,396,052,234	4,789,388,075	2,365,712,325	4,704,534,734
10) 기타영업외비용				0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,440,526,102	10,515,560,085	7,213,393,714	10,292,740,762
VIII. 당기순이익(손실)	7,440,526,102	10,515,560,085	7,213,393,714	10,292,740,762
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	7,440,526,102	10,515,560,085	7,213,393,714	10,292,740,762
X I. 주당이익	117	166	114	162

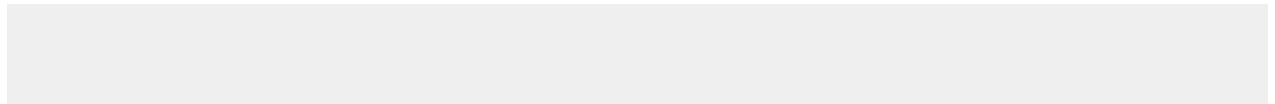
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 34 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 33 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.06.30

회사명: (주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 34 (당기)		제 33 (전기)	
	처분예정일	2023.03.22	처분확정일	2022.09.22
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		175,296,752,630		178,118,244,639
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	164,781,192,545		167,825,503,877	
2. 당기순이익(손실)	10,515,560,085		10,292,740,762	
III. 이익잉여금처분액		-12,342,146,884		-13,337,052,094
4. 배당금	12,342,146,884		13,337,052,094	
보통주현금배당금	12,342,146,884		13,337,052,094	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		162,954,605,746		164,781,192,545



IV. 현금흐름표

당기 제 34 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 33 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.06.30

회사명: (주)이리츠코크렘기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 34 (당기)		제 33 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		14,059,212,272		13,779,243,204
1. 당기순이익(손실)		10,515,560,085		10,292,740,762
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,401,019,717		3,403,478,970
이자수익	-71,696,941		-24,807,509	
이자비용	4,789,388,075		4,704,534,734	
감가상각비	3,044,311,332		3,044,311,332	
기타	-4,360,982,749		-4,320,559,587	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		57,500,591		-33,798,076
선급비용의 변동	1,000,000		-1,020,000	
미지급금의 변동	-18,276,280		18,276,280	
미지급비용의 변동	-12,372,244		16,518,691	
예수금의 변동	87,149,115		-67,573,047	
4. 배당금의 수취		4,234,042,636		4,193,619,474
5. 이자의 지급		-4,159,770,544		-4,107,517,325
6. 이자의 수취		6,428,477		35,203,229
7. 법인세의 납부		4,431,310		-4,483,830
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-7,000,000,000		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-7,000,000,000		0
기타	7,000,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-13,337,052,094		-6,978,792,455
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		6,000,000,000
기타			6,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-13,337,052,094		-12,978,792,455
배당금의 지급	13,337,052,094		12,978,792,455	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		-6,277,839,822		6,800,450,749
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-6,277,839,822		6,800,450,749
VII. 기초 현금및현금성자산		16,924,292,164		10,123,841,415
VIII. 기말 현금및현금성자산		10,646,452,342		16,924,292,164

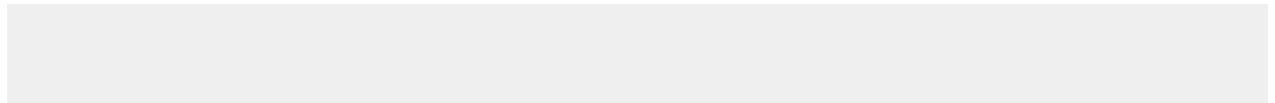
V. 자본변동표

당기 제 34 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 33 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.06.30

회사명: (주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022년 01월 01일(전기초)	31,670,795,000	74,813,804,761			180,804,296,332		287,288,896,093
당기순이익					10,292,740,762		10,292,740,762
연차배당					- 12,978,792,455		- 12,978,792,455
자본잉여금의 이 입잉여금 이입액		0			0		0
2022년 06월 30일(전기말)	31,670,795,000	74,813,804,761			178,118,244,639		284,602,844,400
2022년 07월 01일(당기초)	31,670,795,000	74,813,804,761	0	0	178,118,244,639		284,602,844,400
당기순이익					10,515,560,085		10,515,560,085
연차배당					- 13,337,052,094		- 13,337,052,094
자본잉여금의 이 입잉여금 이입액							0
2022년 12월 31일(당기말)	31,670,795,000	74,813,804,761	0	0	175,296,752,630		281,781,352,391



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

별첨 주식 28. 특수관계자와의 거래 내용을 참고 하시기 바랍니다.

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주석

제34기 2022년 07월 01일부터 2022년 12월 31일까지

제33기 2022년 01월 01일부터 2022년 06월 30일까지

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 부동산의취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

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.

당기말 현재 회사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식수(주)	주식의 종류	지분율(%)
(주)이랜드리테일	30,370,795	보통주식	47.95
임원	17,412	보통주식	0.03
기 타	32,953,383	보통주식	52.02
합 계	63,341,590		100.00

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

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

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

재무제표 작성을 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

2.1 별도재무제표에서 종속기업, 관계기업 및 공동기업에 대한 투자

재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로 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 2022년 7월 1일 이후 개시하는 회계기간부터 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 전기 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일하게 적용되었습니다.

2.3 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

당기말 현재 제정·공표되었으나 2022년 7월 1일 이후 시작하는 회계기간에 시행일이 도래하지 아니하였고, 회사가 조기 적용하지 아니한 제·개정 기업회계기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

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

- 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시' (개정)
개정 기준서는 공시 대상 회계정책 정보를 '유의적인' 회계정책에서 '중요한' 회계정책으로 바꾸고 중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' (개정)
개정 기준서는 '회계추정치'를 측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액으로 정의하고, 회계추정치의 예를 보다 명확히 하였습니다. 또한 새로운 정보의 획득, 새로운 상황의 전개나 추가 경험의 축적으로 투입변수나 측정기법을 변경한 경우 이러한 변경이 전기오류수정이 아니라면 회계추정치의 변경임을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 전진 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제 1012호 '법인세' (개정)

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

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

2.4 현금및현금성자산

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

2.5 기능통화와 표시통화

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

2.6 금융자산

(1) 분류

회사는 금융자산을 다음의 측정 범주로 분류합니다.

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

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

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

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

(2) 측정

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

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 이자수익

은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타비용'으로 표시합니다.

(다) 당기손익-공정가치측정 금융자산

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

② 지분상품

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

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

(3) 손상

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

(4) 제거

회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 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 정부보조금

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

2.8 투자부동산

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

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

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

2.9 비금융자산의 손상

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

2.10 금융부채

(1) 분류 및 측정

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

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

(2) 제거

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

2.11 금융보증계약

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

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

2.12 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 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 일시적차이에 대한 이연법인세자산(부채)을 계상하지 아니하였습니다.

2.13 수익인식

회사는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생한 리스로 수익을 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 따라서, 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

2.14 영업부문

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

2.15 리스

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

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

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

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

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

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

2.16 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

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

2.17 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2023년 02월 07일자로 이사회에서 승인되었으며, 정기주주총회에서 수정 승인될 수 있습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

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

(1) 법인세

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

4. 재무위험관리

4.1 재무위험관리요소

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

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

4.1.1 시장위험

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

4.1.2 신용위험

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

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

(1) 매출채권과 계약자산

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

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

(2) 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

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

4.1.3 유동성 위험

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

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

(단위: 천원)

구 분	당기말			
	1년 이내	1년초과~5년이내	5년초과	합 계
기타지급채무	1,666,327	-	-	1,666,327
장기차입금(*1,2)	5,115,000	166,779,740	-	171,894,740
사채(*1,2)	3,162,500	116,100,377	-	119,262,877
임대보증금(*1)	-	-	9,400,000	9,400,000
합 계	9,943,827	282,880,117	9,400,000	302,223,944

(*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	1,696,976	-	-	1,696,976
장기차입금(*1,2)	5,115,000	169,358,260	-	174,473,260
사채(*1,2)	3,162,500	117,694,623	-	120,857,123
임대보증금(*1)	-	-	9,400,000	9,400,000
합 계	9,974,476	287,052,883	9,400,000	306,427,359

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

(*2) 향후 지급될 이자가 포함된 금액입니다.

4.2. 자본위험관리

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

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

보고기간 종료일 현재 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
차입금(사채포함)	278,644,480	278,137,119
차감: 현금및현금성자산 및 장단기금융상품	18,925,452	18,203,292
순차입금	259,719,028	259,933,827
총 자본	541,500,380	544,536,671
자본조달비율	48.0%	47.7%

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 서열 체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

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

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

6. 금융자산

(1) 상각후원가 측정 금융자산

(단위: 천원)

구 분	당기말			전기말		
	유동	비유동	합계	유동	비유동	합계
현금및현금등가물	10,646,452	-	10,646,452	16,924,292	-	16,924,292
단기금융상품	7,000,000	-	7,000,000	-	-	-
기타채권	75,390	-	75,390	10,122	-	10,122
차감: 손실충당금	-	-	-	-	-	-
장기금융상품	-	1,279,000	1,279,000	-	1,279,000	1,279,000
상각후원가	17,721,842	1,279,000	19,000,842	16,934,414	1,279,000	18,213,414

(2) 손상

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

7. 범주별 금융상품

7.1 금융상품 범주별 장부금액

(1) 금융자산

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로측정하는 금융자산	
	당기말	전기말
현금및현금성자산	10,646,452	16,924,292
단기금융상품	7,000,000	-
기타채권	75,390	10,122
장기금융상품	1,279,000	1,279,000
합 계	19,000,842	18,213,414

(2) 금융부채

(단위: 천원)

구 분	상각후원가로측정하는 금융부채	
	당기말	전기말
기타지급채무	1,666,327	1,696,976
장기차입금	164,159,869	163,855,673
사채	114,484,611	114,281,446
임대보증금	6,517,008	6,394,752
합 계	286,827,815	286,228,847

7.2 금융상품 범주별 순손익

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
상각후원가로측정하는 금융자산		
이자수익	71,697	24,808
상각후원가로측정하는 금융부채		
이자비용	(4,789,388)	(4,704,534)

8. 현금및현금성자산 및 장단기금융상품

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

(단위: 천원)

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

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

9. 기타채권

보고기간 종료일 현재 기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미수수익	75,390	10,122

10. 기타유동자산

보고기간 종료일 현재 기타유동자산은 전액 선급비용 입니다.

11. 투자부동산

(1) 회사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 보고기간 종료일 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기말			
	취득원가	상각누계액	정부보조금	순장부가액
토 지	258,462,500	-	-	258,462,500
건 물	250,957,037	(51,426,537)	(40,453)	199,490,047
합 계	509,419,537	(51,426,537)	(40,453)	457,952,547

(단위: 천원)

과 목	전기말			
	취득원가	상각누계액	정부보조금	순장부가액
토 지	258,462,500	-	-	258,462,500
건 물	250,957,037	(48,381,621)	(41,057)	202,534,359
합 계	509,419,537	(48,381,621)	(41,057)	460,996,859

(3) 투자부동산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기			전기		
	토 지	건 물	합 계	토 지	건 물	합 계
기초 순장부가액	258,462,500	202,534,359	460,996,859	258,462,500	205,578,670	464,041,170
상 각	-	(3,044,915)	(3,044,915)	-	(3,044,916)	(3,044,916)
정부보조금	-	603	603	-	605	605
기말 순장부가액	258,462,500	199,490,047	457,952,547	258,462,500	202,534,359	460,996,859

(4) 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기	전기
영업수익(*1)	14,595,550	14,358,282
영업비용(*2)	3,420,939	3,420,237

(*1) 영업수익 중 임대료수익입니다.

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

(5) 보고기간 종료일 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기말		전기말	
	장부가액	공정가치(*)	장부가액	공정가치(*)
토 지	258,462,500	338,435,000	258,462,500	338,435,000
건 물	199,490,047	280,665,000	202,534,359	280,665,000
합 계	457,952,547	619,100,000	460,996,859	619,100,000

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

당기말 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 보고기간 종료일 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스 계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
1년 이내	29,170,845	28,459,361
1년 초과 5년 이내	116,683,379	113,837,442
5년 초과	136,130,608	147,040,030
합 계	281,984,832	289,336,833

(7) 투자부동산 공정가치 서열 체계

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

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

(단위: 천원)

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

(단위: 천원)

구 분	전기말			
	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
반복적인 공정가치 측정치				
투자부동산	-	-	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)

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

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

(*2) 평방미터당 가격과 운영수익이 높을수록 공정가치가 높아집니다.

(단위: 천원)

구 분	전기말				
	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입변수와의 관계
투자부동산	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
			당기말	전기말	
주케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사	부동산투자 및 임대	한국	100	100	3, 9월

(2) 보고기간 종료일 종속기업 투자 내용의 변동은 없습니다.

(3) 당기 중 연결범위의 변동은 없습니다.

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

(단위: 천원)

구분	(주케이비와이즈스타제6호위탁관리부동산투자회사)	
	당기말	전기말
유동자산	1,588,753	1,324,069
비유동자산	214,416,031	215,650,966
자산 계	216,004,784	216,975,035
유동부채	1,235,855	1,181,895
비유동부채	159,982,099	159,816,428
부채 계	161,217,954	160,998,323
지배기업 소유주지분	54,786,830	55,976,712
비지배지분	-	-
자본 계	54,786,830	55,976,712

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

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

(단위: 천원)

구분	(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사	
	당기	전기
매출액	7,073,642	6,971,161
영업손익	5,686,991	5,583,713
당기순손익	3,044,160	2,985,425
기타포괄손익	-	-
총포괄손익	3,044,160	2,985,425

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

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

(단위: 천원)

구분	(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사	
	당기	전기
영업활동으로 인한 현금흐름	4,496,907	4,327,355
투자활동으로 인한 현금흐름	(1,500,000)	-
재무활동으로 인한 현금흐름	(4,234,043)	(4,193,619)
현금및현금성자산의 순증감	(1,237,136)	133,736
기초 현금및현금성자산	1,322,280	1,188,545
기말 현금및현금성자산	85,144	1,322,281

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

13. 담보제공현황

당기말 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)	177,888,684	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)	125,818,123	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)	67,868,440	1,554,375	-	-
		2순위 임차권	이선희 외(*4)		2,262,120	-	-
		3순위 임차권	㈜이랜드리테일(*1)		1,600,201	임대보증금	9,400,000
		4순위 근저당권	㈜우리은행 외 3개사(*2)		198,000,000	장기차입금	165,000,000

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

회사는 상기 부동산등기부 상 담보 뿐만 아니라 임차인인 ㈜이랜드리테일과 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 2,262백만원의 근질권을 보유하고 있으며, 동 근질권에 대하여 ㈜우리은행의 3개사를 공동 1순위 전질권자로 하는 채권최고액 2,262백만원의 전질권을 제공하고 있습니다(주석28, 29 참조).

14. 보험가입현황

당기말 현재 회사가 가입하고 있는 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보종류	대상자산	부보금액	보험회사명
재산종합	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 ㈜우리은행외 3개사에 부보금액을 한도로 하여 198,000백만원의 근질권이 설정되어 있습니다.

15. 기타지급채무

보고기간 종료일 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미지급금	-	18,276
미지급비용	1,666,327	1,678,700
합 계	1,666,327	1,696,976

16. 기타유동부채

보고기간 종료일 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
부가세예수금	808,435	721,286
선수수익	253,880	253,880
합 계	1,062,315	975,166

17. 차입금 및 사채

(1) 보고기간 종료일 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	차입용도	당기말	전기말	연이자율(%)	최종만기일	상환방법
주우리은행	시설자금	55,000,000	55,000,000	3.10	2024-05-07	만기일시상환
현대해상화재보험(주)		50,000,000	50,000,000			
주케이비손해보험		40,000,000	40,000,000			
중국농업은행주식유한회사		20,000,000	20,000,000			
소 계		165,000,000	165,000,000			
차감 : 현재가치할인차금		(840,131)	(1,144,327)			
차감 : 유동성대체액		-	-			
합 계		164,159,869	163,855,673			

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(%)	당기말	전기말
1회 담보부사채	2021-05-07	2024-05-07	2.75	115,000,000	115,000,000
차감 : 사채할인발행차금				(515,389)	(718,554)
차감 : 유동성대체액				-	-
합 계				114,484,611	114,281,446

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

18. 임대보증금

보고기간 종료일 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
명목가액	9,400,000	9,400,000
현재가치할인차금	(2,882,992)	(3,005,248)
장부가액	6,517,008	6,394,752

19. 기타비유동부채

보고기간 종료일 현재 기타비유동부채는 전액 선수수익입니다.

20. 법인세비용

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

21. 자본금

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

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

22. 기타불입자본

보고기간 종료일 현재 기타불입자본의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	74,813,805	74,813,805

23. 이익잉여금처분계산서

당기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	제 34(당) 기 처분예정일: 2023년 03월 22일		제 33(전) 기 처분확정일: 2022년 09월 22일	
미처분이익잉여금		175,296,752,630		178,118,244,639
전기이월미처분이익잉여금	164,781,192,545		167,825,503,877	
당기순이익	10,515,560,085		10,292,740,762	
임의적립금 등의 이입액		-		-
자본잉여금 이입액		-		-
이익잉여금처분액		(12,342,146,884)		(13,337,052,094)
배당금(주식 24)	12,342,146,884		13,337,052,094	
차기이월미처분이익잉여금		162,954,605,746		164,781,192,545

24. 배당금

당기 및 전기의 회사의 보통주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	보통주식	
	당기	전기
배당금 총액	12,342,146,884	13,337,052,094
발행주식수	63,341,590	63,341,590
1주당 배당금	195	211
1주당 액면금액	500	500
배당률	39.0%	42.1%

25. 주당이익

(1) 보통주 기본주당이익

(단위: 원, 주)

구 분	당기	전기
당기순이익	10,515,560,085	10,292,740,762
보통주당기순이익	10,515,560,085	10,292,740,762
가중평균유통보통주식수	63,341,590	63,341,590
기본주당이익	166	162

(2) 희석주당이익

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

26. 영업비용

회사의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
임원보수	10,800	10,800
세금과공과	5,686	5,729
감가상각비	3,044,311	3,044,311
사무수탁수수료	61,728	61,687
자산보관수수료	20,020	20,006
자산관리수수료	333,664	333,441
부동산관리비	22,944	22,479
지급수수료	89,545	75,012
보험료	1,000	980
기타일반관리비	6,644	5,001
합 계	3,596,342	3,579,446

27. 금융수익 및 금융비용

회사의 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(1) 금융수익

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
이자수익	71,697	24,808

(2) 금융비용

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
이자비용	4,789,388	4,704,534

28. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

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

(2) 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과목	당기	전기
지배기업	(주)이랜드리테일	임대료수익(*)	14,468,610	14,231,342
종속기업	(주)케이비와이즈스타제6호 위탁관리부동산투자회사	배당금수익	4,234,043	4,193,619

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

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

(단위: 천원)

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

(*) 현재가치할인차금 2,882,992천원(전기말: 3,005,248천원)이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(4) 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과목		당기	전기
지배기업	(주)이랜드리테일	자본거래	현금배당	6,394,801	7,371,683

(5) 특수관계자와의 지급보증 및 담보

1) 제공한 지급보증 및 담보

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

2) 제공받은 지급보증 및 담보

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

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

(7) 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
주요 경영진 급여	10,800	10,800

29. 우발상황 및 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

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

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

(2) 일반사무수탁계약

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

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

(3) 자산보관계약

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

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

(4) 부동산관리위탁계약

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

(5) 우선매수권 특약 등

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

(6) 물상보증인과 유사한 지위

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

(7) 계류중인 소송사건

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

30. 현금흐름표

(1) 영업으로부터 창출된 현금 흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익	10,515,560	10,292,741
조 정:	3,401,019	3,403,479
이자수익	(71,697)	(24,808)
배당금수익	(4,234,043)	(4,193,619)
임대료수익	(126,940)	(126,940)
이자비용	4,789,388	4,704,535
감가상각비	3,044,311	3,044,311
영업활동으로 인한 자산부채의 변동:	57,501	(33,799)
선급비용의 감소(증가)	1,000	(1,020)
미지급금의 증가	(18,276)	18,276
미지급비용의 증가(감소)	(12,372)	16,519
부가세예수금의 증가(감소)	87,149	(67,574)
영업으로부터 창출된 현금	13,974,080	13,662,422

(2) 당기 및 전기 중 현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 거래내용은 없습니다.

(3) 재무활동에서 생기는 부채의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당 기			
	기초	현금흐름	기타	기말
장기차입금	163,855,673	-	304,196	164,159,869
사채	114,281,446	-	203,165	114,484,611

단위: 천원)

구분	전 기			
	기초	현금흐름	기타	기말
장기차입금	163,561,596	-	294,077	163,855,673
사채	114,098,462	-	182,984	114,281,446

31. 영업부문

(1) 부문별 정보

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

(2) 기업전체 수준에서의 공시

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