

투 자 보 고 서

2020.05.01 부터 2020.07.31 까지

(제 9 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.09.14

회 사 명 : (주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회

대 표 이 사 : (주)코람코자산신탁

(인)

본점소재지 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 1층(삼성동, 골든타워)

(전화번호) 02-787-0022

(홈페이지) www.koramco.co.kr

작성책임자 : (회사) 코람코자산신탁 (직책) 주임

(전화번호) 02-787-0022 성명 전상현

(인)

공시책임자 : (회사) 코람코자산신탁 (직책) 주임

(전화번호) 02-787-0022 성명 전상현

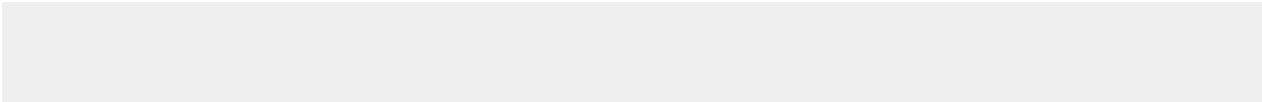
(인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회
2) 설립일	2016.07.20
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 1층(삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.07.31 (단위: 원)
총자산	48,089,207,629
자본금	5,000,000,000
부채	1,452,642,749
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	하나은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ① 존립기간(주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리모부동산 투자회사의 최초 유상증자에 따른 신주인수금액이 납입된 날로부터 7년이 도래하는 날)의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2016.07.20 : 발기인총회 개최

회사설립(자본금 : 3억원)

자산관리위탁계약체결(코람코자산신탁)

자산보관위탁계약체결(KEB하나은행)

사무관리위탁계약체결(신한아이타스)

2016.08.23 : 국토교통부 영업등록

2016.09.09 : 자산관리위탁변경계약체결(코람코자산신탁)

자산보관위탁변경계약체결(KEB하나은행)

사무관리위탁변경계약체결(신한아이타스)

2016.09.30 : 유상증자(3억→50억)

2016.09.30 : 부동산 매매대금 지급 및 소유권 이전 완료

2016.10.31 : 자산관리위탁변경계약체결(코람코자산신탁)

2017.12.28 : 사무관리위탁변경계약체결(신한아이타스)

2018.05.14 : 부동산관리(PM)용역 업체 재선정 계약체결(메이트플러스)

2020.07.24 : 사업연도 변경 및 자본준비금 감액

2020.07.30 : 부동산 매각

나) 상호의 변경

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)코람코자산신탁	110111-2359837	코크렙NPS1,2호,코크렙청진 18,19등 운용	

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	코람코자산 신탁	110111- 2359837	코크렙NPS1,2호,코크렙청진 18,19등 운용	해당사 항 없음
감독이사	김선영	73.12.15	법무법인 한울	해당사 항 없음
감독이사	박성언	79.02.23	경은회계서비스	해당사 항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2020.07.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	1,000,000	5,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

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			
2016.07. 20	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2016.09. 29	증자	보통주	940,000	31,489,3617 0212760043 7961518764 4958496093 75	5,000	4,700,000,000	5,000,000,000	1566.67%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.07.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
코람코 가치부 가형모 리츠	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	보통주	1,000,000	0	0	1,000,000	
							(100.00%)			(100.00%)	

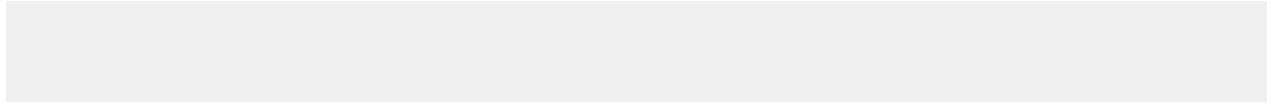
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.07.31 현재 】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.07.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,000,000	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	1	100.00%	1,000,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다.

회사는 매 사업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제52조 2항에 따른 이사회 결의에 따라 현금으로 배당 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

당해 회사의 회계연도는 6개월 단위로 하여 매년 11월 1일부터 4월 30일에 종료하고, 매년 5월 1일 10월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 설립등기일이 속한 사업연도의 말일까지로 하고, 회사가 해산되는 연도의 경우는 그 해산일이 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 할 계획입니다.

배당금은 정기주주총회 또는 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다.

배당금은 배당금 승인을 한 주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회의 승인일로부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 9기	제 8기	제 7기	제 6기
당기순이익	18,301,539,087	836,057,718	839,265,839	820,935,867
상법상 배당가능이익	18,301,539,087	836,057,718	839,265,839	820,935,867
당기감가상각비 등	118,885,640	235,402,809	238,422,784	234,535,456
이익배당한도	18,420,424,727	1,071,460,527	1,077,688,623	1,055,471,323
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

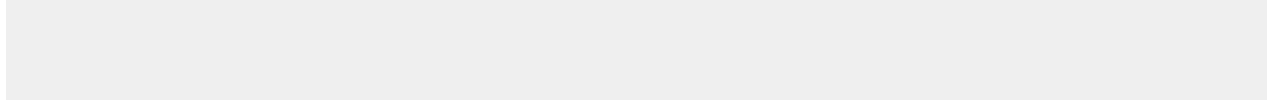
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

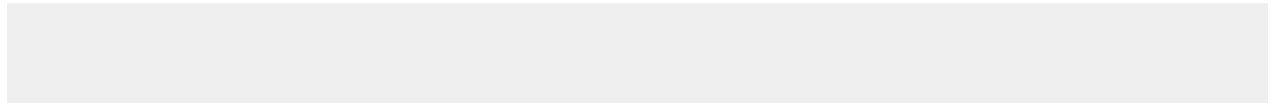
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	82,042	96.31	48,065	99.95	99.95
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	2,796	3.28	0		
기타 자산	346	0.41	24	0.05	0.05
총계	85,184	100.00	48,089	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

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

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	창천동거화빌 딩	서울특별시 서대문 구 창천동 72-14 외	1986.08.18	2016.09.30	234256456

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2020.07.30 부동산매각

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	창천동거화 빌딩									

2020.07.30 부동산매각

3) 소유 부동산별 임대현황

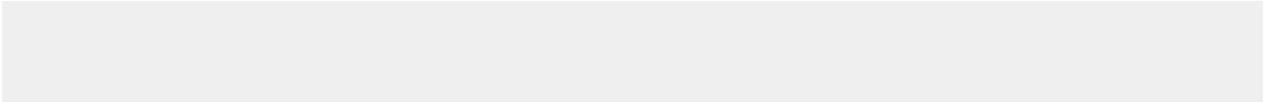
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	창천동거화빌딩				

2020.07.30 부동산매각

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

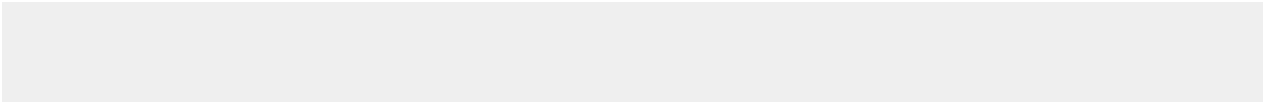
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

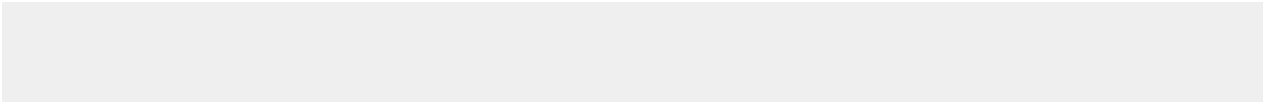
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA(운용계좌)	하나은행	변동금리	1,275	37,400	
MMDA(지점계좌)	하나은행	변동금리	837	8	
MMDA(보통금)	하나은행	변동금리	257	257	
정기예금	우리은행	0.01	0	10,000	
정기예금	농협은행	0.02	400	400	
보통예금	농협은행	변동금리	27	0	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금	2	2	
	미수수익	20	20	
	선납세금	2	2	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	창천동 거화빌딩	서울특별시 서대 문구 창천동 72- 14 외	2020.07.3 0	100,000	100	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA(운용계좌)	하나은행	변동금리	1,275	37,400
MMDA(지점계좌)	하나은행	변동금리	837	8
MMDA(보증금)	하나은행	변동금리	257	257
정기예금	우리은행	0.01	0	10,000
정기예금	농협은행	0.02	400	400
보통예금	농협은행	변동금리	27	0

4. 기타 자산 변경내역

부동산매각에 따른 미수금 감소

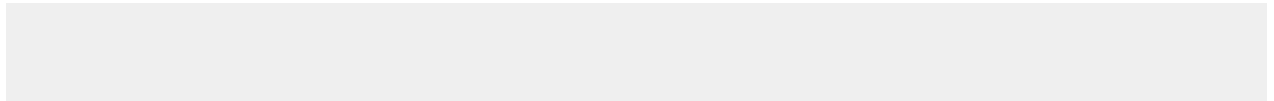
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	838,447,320	4.31%	
	분양수익 (처분수익)	18,061,566,731	92.80%	
	기타수익	391,558,787	2.01%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	18,238,600	0.09%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		152,802,533	0.79%	
총 수 익		19,462,613,971	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

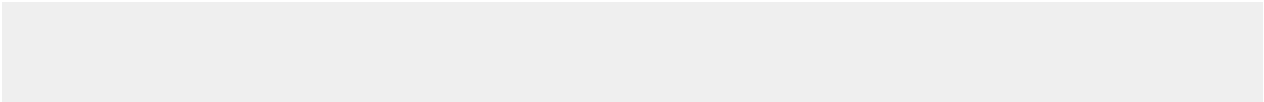


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	창천동거화빌딩	838,447,320	100.00%	

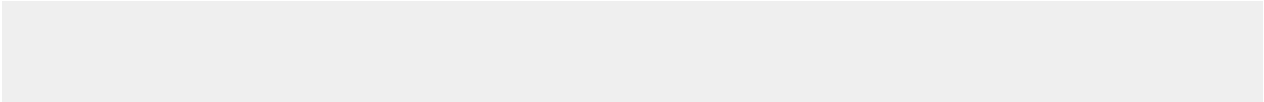


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명		취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1	창천동 거화빌딩	83,577,706 ,616	0	1,654,535, 347	81,923,171 ,269	100,000,00 0,000	18,076,828 ,731	100.00%	

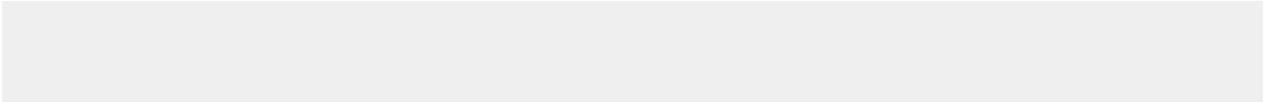
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

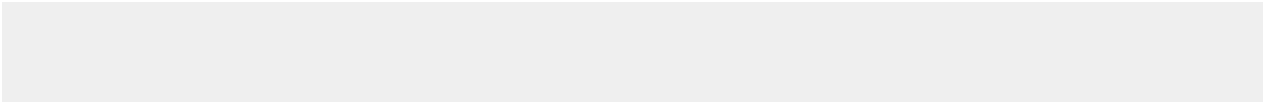
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

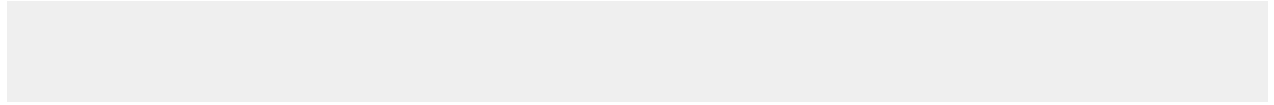
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
MMDA(운용계좌)	하나은행	변동금리	2,013,451	1,938,898	
MMDA(지점계좌)	하나은행	변동금리	1,111,812	539,526	
MMDA(보통금)	하나은행	변동금리	538,018	276,231	
정기예금	우리은행	0.01	0	13,739,726	
정기예금	농협은행	0.02	1,706,301	1,744,219	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

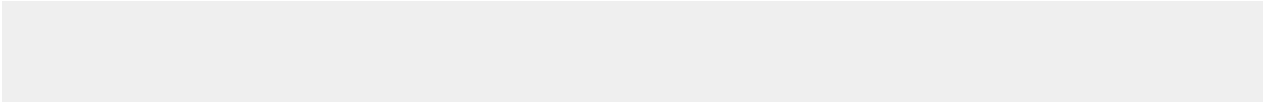


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	118,885,640	10.24%	
	기타비용	613,151,178	52.81%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		429,038,066	36.95%	
총비용		1,161,074,884	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

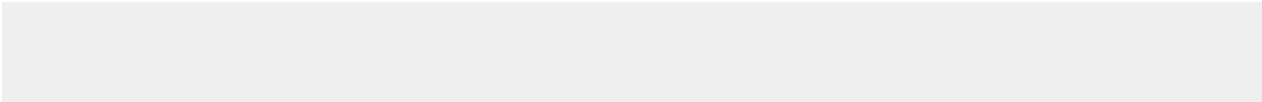


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	창천동거화빌딩	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	93,945,302	93,945,302			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	137,251,500	137,251,500			
자산보관수수료	1,471,911	1,471,911			
일반사무 위탁수수료	1,475,410				1,475,410
기타지급수수료	281,973,663	281,973,663			
유형자산 감가상각비	118,885,640	118,885,640			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	44,291,341	44,291,341			
광고선전비					
보험료	2,432,339	2,432,339			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비	51,785,122	51,785,122			
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)		운용보수는 2016년 9월 28일부터 2018년 9월 27일까지 하단에 따른 금액으로 함. 2016.09.28 ~ 2016.10.31 : 51,448,027원 2016.11.01 ~ 2017.04.30 : 208,914,457원 2017.05.01 ~ 2017.10.31 : 212,377,128원 2017.11.01 ~ 2018.04.30 : 208,914,457원 2018.05.01 ~ 2018.09.27 : 173,133,528원 상단의 운용보수는 자산관리위탁계약서 10조 3항에 따라 회사가 자산관리보수, 일반사무관리보수 및 판매보수를 차감한 나머지 금액으로 지급(VAT별도) 상기 기간이 경과한 후부터 당사의 존속기간까지 당사가 주식회사 코람코자산신탁에게 지급하는 운용보수는 일반 자산운용에 관한 보수로 해당 보수기간의 연평균 출자총액의 연 1.299%에 해당하는 금액을 일할 계산한 금액으로 함	93,945,302
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	지분투자원본액에 대하여 연 1,000분의 0.09 매 결산기 재무제표 승인일로부터 7일 이내 지급(VAT별도)	1,475,410
자산보관회사	위탁보수	(주)하나은행	매입가액(본건 부동산 취득시 발생한 부대비용을 제외한 취득가액)의 0.008% 매 결산기 재무제표 승인일로부터 7일 이내 지급(VAT별도)	1,471,911
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				96,892,623

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 9기 1분기	제 8기 1분기	제 7기 2분기	제 7 기 1분기
당해회사수익률	247.40	6.01	5.70	6.46

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

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

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

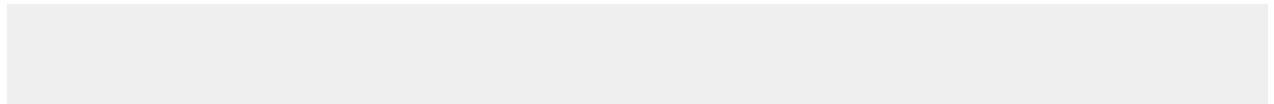
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

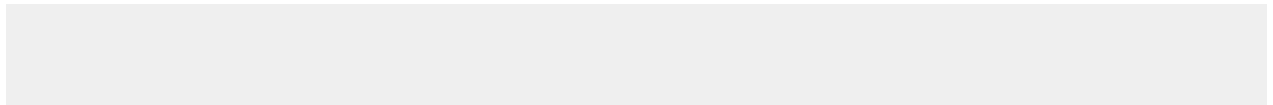
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

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

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



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

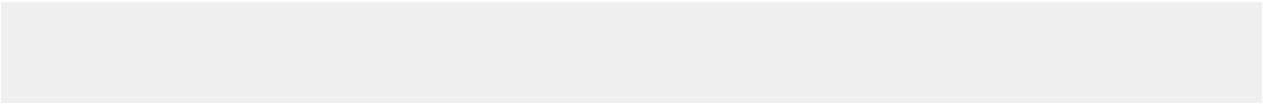
당기 제 9 기 1 분기 기준일 2020.07.31 현재
 전기 제 8 기 기말 기준일 2020.04.30 현재

회사명: (주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회

(단위 : 원)

과목	제 9 (당)기 1 분기		제 8 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		48,089,207,629		3,141,960,744
1) 현금및현금성자산	37,664,965,823		2,395,632,269	
2) 단기금융상품	10,400,000,000		400,000,000	
5) 미수수익	20,291,369		5,568,763	
7) 기타미수금	1,606,347		168,659,319	
9) 선급비용			160,296,009	
10) 부가세대급금			9,713,384	
11) 선급법인세	2,344,090		2,091,000	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		82,042,056,909
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		82,042,056,909	
토지			69,667,174,629	
건물			13,910,531,987	
감가상각누계액(유형자산-건물)			-1,535,649,707	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		48,089,207,629		85,184,017,653
1. 유동부채		1,452,642,749		11,407,631,333
4) 기타선수금			1,000,000,000	
6) 미지급금	260,529,188		248,895,493	
7) 미지급비용	133,858,678		172,120,477	
8) 예수금			95,525,000	
9) 부가세예수금	1,058,254,883		41,090,363	
12) 단기차입금			8,300,000,000	
15) 유동보증금			1,550,000,000	
2. 비유동부채		0		44,369,900,000
3) 장기차입금			39,600,000,000	
5) 비유동보증금			4,769,900,000	
부 채 총 계		1,452,642,749		55,777,531,333
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금		7,500,000,000		24,870,675,500
1) 주식발행초과금	7,500,000,000		24,870,675,500	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		34,136,564,880		-464,189,180

자 본 총 계		46,636,564,880		29,406,486,320
부 채 및 자 본 총 계		48,089,207,629		85,184,017,653



II. 손익계산서

당기 제 9기 1 분기 시작일 2020.05.01 종료일 2020.07.31
 전기 제 8기 1 분기 시작일 2019.11.01 종료일 2020.04.30

회사명: (주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회

(단위 : 원)

과목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	19,291,572,838	19,291,572,838	1,266,193,136	2,592,021,102
1) 분양수익	18,061,566,731	18,061,566,731		
2) 임대료수익	838,447,320	838,447,320	805,642,472	1,689,214,456
3) 관리비수익	298,937,812	298,937,812	325,539,692	649,706,429
7) 기타영업수익	92,620,975	92,620,975	135,010,972	253,100,217
II. 영업비용	733,512,228	733,512,228	492,756,486	966,804,191
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	93,945,302	93,945,302	93,708,197	189,672,806
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	137,251,500	137,251,500	103,634,100	184,648,650
8) 자산보관수수료	1,471,911	1,471,911	1,455,738	2,946,529
9) 일반사무위탁수수료	1,475,410	1,475,410	663,934	1,343,856
10) 기타지급수수료	281,973,663	281,973,663	18,261,991	39,083,036
11) 유형자산감가상각비	118,885,640	118,885,640	116,301,169	235,402,809
14) 세금과공과	44,291,341	44,291,341	40,846,592	83,462,984
15) 광고선전비				540,000
16) 보험료	2,432,339	2,432,339	2,399,307	4,849,586
23) 수도광열비	51,785,122	51,785,122	115,485,458	224,853,935
III. 영업이익	18,558,060,610	18,558,060,610	773,436,650	1,625,216,911
IV. 영업외수익	171,041,133	171,041,133	5,369,587	12,709,971
1) 이자수익	18,238,600	18,238,600	5,369,582	12,708,297
10) 기타영업외수익	152,802,533	152,802,533	5	1,674
V. 영업외비용	427,562,656	427,562,656	381,677,160	801,869,164
1) 이자비용	424,857,183	424,857,183	381,677,160	801,869,164
10) 기타영업외비용	2,705,473	2,705,473		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	18,301,539,087	18,301,539,087	397,129,077	836,057,718
VIII. 당기순이익(손실)	18,301,539,087	18,301,539,087	397,129,077	836,057,718
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	18,301,539,087	18,301,539,087	397,129,077	836,057,718
X I. 주당이익	18,302	18,302	397	836

III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

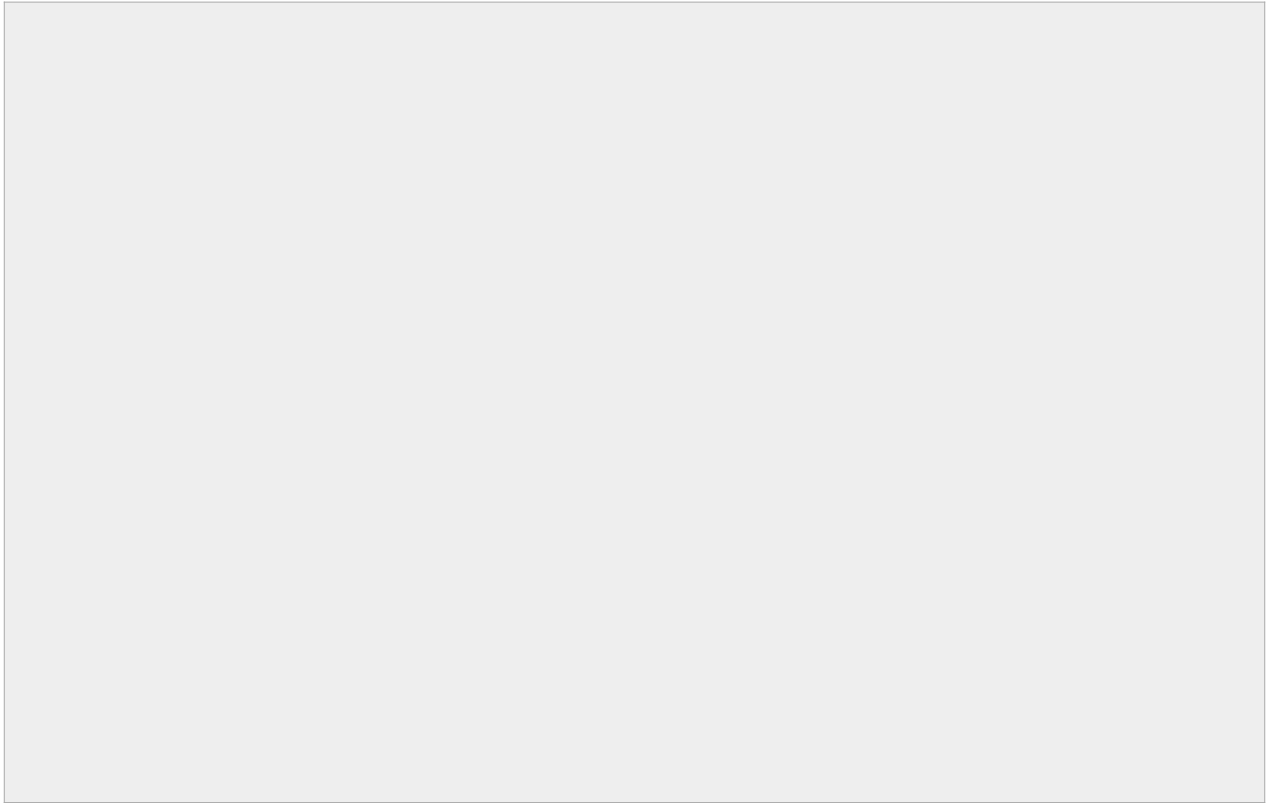
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 9(당)기 2020년 07월 31일 현재

제 8(전)기 2020년 04월 30일 현재

회사명 : 주식회사 코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회사

1. 회사의 개요 :

(주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산 투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 7월 20일에 설립되었으며, 2016년 8월 23일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 목적사업은 회사의 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익증권의 취득·관리 및 처분

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 1층(삼성동, 골든타워)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 11월 1일에 개시하여 4월 30일에 종료하고, 5월 1일에 개시하여 10월 31일에 종료)이며, 다만 최초사업연도는 회사 설립등기일(2016년 7월 20일)에 개시하여 설립등기일이 속한 사업연도의 말일까지로 합니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회사	보통주	1,000,000	5,000,000	100

2. 중요한 회계정책

회사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

회사는 주식회사의외부감사에관한법률 제13조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

2) 제·개정된 기준서의 적용

회사는 2019년 1월 1일 이후로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였으며, 기준서 적용으로 인하여 재무제표에 미치는 유의적인 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' 제정

회사는 2019년 1월 1일 이후 사업연도 개시일을 최초적용일로 하여 당기부터 기업회계기준서 제1116호를 최초로 적용하였습니다.

회사는 계약의 약정시점에 계약 자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단하며 최초 적용일에도 이 기준서에 따라 계약이 리스 이거나 리스를 포함하고 있는지를 식별합니다. 다만 회사는 최초 적용일 이전 계약에 대해서는 최초 적용일에 계약이 리스인지 등에 대해 다시 판단하지 않는 실무적 간편법을 적용하였습니다.

리스이용자는 기초자산을 사용할 권리를 나타내는 사용권자산과 리스료를 지급할 의무를 나타내는 리스부채를 인식해야 합니다. 다만 회사는 최초 적용일에 단기리스와 소액 기초자산리스에 대하여 리스이용자의 인식, 측정 및 표시규정을 적용하지 않는 예외규정을 선택하였습니다.

변경된 리스의 정의는 주로 통제모형과 관련되어 있습니다. 동 기준서는 계약에서 대가와 교환하여 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정 기간 이전하게 하는지 여부에 기초하여 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.

① 리스이용자의 회계처리

ㄱ. 제1017호하에서 운용리스로 회계처리 되었던 계약

동 기준서의 적용으로 인해 기업회계기준서 제1017호에서 재무상태표에 계상되지 않았던 운용리스의 회계처리가 변경되며 동 기준서의 최초 적용일에 회사는 다음과 같이 회계처리합니다.

- 최초인식시점에 지급되지 않은 리스료의 현재가치 측정금액을 재무상태표에서 사용권자산과 리스부채로 인식
- 사용권자산의 감가상각비와 리스부채의 이자비용을 포괄손익계산서에 인식

ㄴ. 제1017호하에서의 금융리스로 회계처리 되었던 계약

금융리스에서의 자산과 관련하여 동 기준서와 기업회계기준서 제1017호와의 주된 차이는 리스이용자가 리스제공자에게 제공하는 잔존가치보증의 측정에서 발생합니다. 동 기준서에서는 기업회계기준서 제1017호에서 요구되었던 최대보증액이 아니라 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액을 리스부채의 측정치에 포함하여 인식합니다.

② 리스제공자의 회계처리

리스제공자는 계속적으로 리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류하고 두 유형의 리스를 다르게 회계처리합니다.

동 기준서에 따르면 중간리스제공자는 상위리스와 전대리스를 두 개의 별도 계약으로 회계처리하며, 전대리스를 상위리스에서 생기는 리스자산에 따라 금융리스 또는 운용리스로 분류합니다(기업회계기준서 제1017호에서는 기초자산에 따라 분류).

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 개정

동 개정사항은 중도상환특성이 원금과 원금잔액에 대한 이자로만 구성된 계약상 현금흐름의 요건을 충족하는지 평가할 때 옵션을 행사하는 당사자가 조기상환의 원인과 관계없이 합리적인 보상을 지급하거나 수취할 수 있다는 점을 명확히 하고 있습니다. 달리 표현하면 부(-)의 보상을 수반하는 중도상환특성으로 인해 자동적으로 원금과 원금잔액에 대한 이자로만 구성된 계약상 현금흐름의 요건을 충족하지 못하는 것은 아닙니다.

- 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자' 개정

동 개정사항은 장기투자지분에 기업회계기준서 제1109호(손상규정 포함)를 적용하여야 한다는 점을 명확히 합니다. 또한 장기투자지분에 기업회계기준서 제1109호를 적용할 때, 기업회계기준서 제1028호에 따른 장부금액 조정사항(즉 기업회계기준서 제1028호에 따라 피투자기업의 손실을 배분하거나 손상평가함에 따라 발생하는 장기투자지분 장부금액의 조정)은 고려하지 않아야 합니다.

- 한국채택국제회계기준 2015-2017 연차개선

동 연차개선은 기업회계기준서 제1012호 '법인세', 기업회계기준서 제1023호 '차입원가', 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 및 기업회계기준서 제1111호 '공동약정'에 대한 일부 개정사항을 포함하고 있습니다.

① 기업회계기준서 제1012호 법인세

동 개정사항은 분배가능한 이익을 창출하는 거래를 최초로 어떻게 인식하였는지에 따라 배당의 세효과를 당기손익, 기타포괄손익 또는 자본으로 인식한다는 점을 명확히 하고 있습니다.

② 기업회계기준서 제1023호 차입원가

기업회계기준서 제1023호의 개정사항은 관련된 자산이 의도된 용도로 사용되거나 판매가능한 상태에 이른 이후에도 특정 차입금의 잔액이 존재하는 경우, 그 차입금은 일반차입금의 자본화이자율을 계산할 때 일반차입금의 일부가 된다는 점을 명확히 하고 있습니다.

③ 기업회계기준서 제1103호 사업결합

제1103호에 대한 개정사항은 기업이 공동영업인 사업에 대한 지배력을 보유하게 되었을 때, 공동영업에 대한 이전보유지분을 공정가치로 재측정하는 것을 포함하여 단계적으로 이루어진 사업결합에 대한 요구사항을 적용해야 한다는 점을 명확히 하고 있습니다. 재측정 대상 이전보유지분은 공동영업과 관련하여 인식되지 않은 자산, 부채 및 영업권을 포함해야 합니다.

④ 기업회계기준서 제1111호 공동약정

기업회계기준서 제1111호에 대한 개정사항은 사업을 구성하는 공동영업에 참여는 하지만 공동지배력은 보유하고 있지 않던 당사자가 해당 공동영업에 대한 공동지배력을 보유하게 되는 경우 기업이 보유한 공동영업에 대한 이전보유지분을 재측정하지 않는다는 것을 명확히 하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1019호 '종업원급여' 개정

동 개정사항은 과거근무원가(또는 정산손익)를 결정할 때 갱신된 가정을 적용하여 제도의 개정(또는 축소 또는 정산) 전후에 제도와 사외적립자산에서 제공된 급여를 반영하여 순확정급여부채(자산)을 재측정하고, (확정급여제도가 초과적립상태에 있을 때 발생할 수 있는) 자산인식상한효과는 고려하지 않는다는 점을 명확히 하고 있습니다. 개정 후 동 기준서는 제도의 개정(또는 축소 또는 정산)으로 인해 발생할 수 있는 자산인식상한효과의 변동은 과거근무원가(또는 정산손익) 인식 후에 결정되며, 그 변동을 기타포괄손익으로 인식한다는 점을 명확히 하고 있습니다.

또한 당기근무원가와 순확정급여부채(자산)의 순이자 측정과 관련된 문단이 개정되었습니다. 회사는 제도의 변경 후의 잔여 연차보고기간 동안에 해당하는 당기근무원가와 순이자를 결정하기 위해 재측정에 사용된 갱신된 가정을 사용해야 합니다. 순이자의 경우에 개정사항에서는 제도의 개정 이후 기간 동안의 순이자는 동 기준서 문단 99에 따라 재측정된 순확정급여부채(자산)를 재측정할 때 사용한 할인율을 사용하여 산정함을 명확히 합니다.

동 개정사항은 동 기준서에 대한 이번 개정사항이 최초로 적용되는 회계연도 및 그 이후에 발생하는 제도의 개정, 축소 및 정산에만 전진적으로 적용됩니다.

- 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익' 개정

동 개정사항은 '원가 기준 투입법 적용 계약의 추가 공시'와 관련하여 문단 한129.1에서 언급하는 '계약'의 의미를 '개별 계약'으로 개정함으로써 기업회계기준서 제1115호를 적용하더라도 공시범위가 축소되지 않도록 하는 것을 주요 내용으로 하고 있습니다. 또한 기업회계기준서 제1115호는 계약의 유형을 구분하지 않으므로, 종전의 수익 기준서인 기업회계기준서 제1011호 문단 한45.1의 적용대상에 해당하지 않았던 용역계약도 기업회계기준서 제1115호 문단 한129.1의 적용대상에 해당할 수 있으며, 이에 따라 종전의 수익 기준서에 비해 문단 한129.1에 따른 공시대상 계약의 범위가 넓어질 수 있음을 명확히 하였습니다.

- 기업회계기준해석서 제2123호 '법인세 처리의 불확실성' 제정

동 해석서는 법인세 처리에 불확실성이 있을 때 어떻게 회계처리하는지를 규정하고 있으며, 다음의 사항을 요구하고 있습니다.

- ① 기업은 불확실한 법인세 처리 각각을 개별적으로 고려할지 아니면 하나 이상의 다른 불확실한 법인세 처리와 함께 고려할지를 판단하여야 합니다.
- ② 기업은 법인세 신고에 사용하였거나 사용하려는 불확실한 법인세 처리를 과세당국이 수용할 가능성이 높은지를 판단하여 다음과 같이 세소득(세무상결손금), 세무기준액, 미사용 세무상결손금, 미사용 세액공제, 세율을 산정합니다.

- 수용할 가능성이 높다면 법인세 신고에 사용하였거나 사용하려는 법인세 처리와 일관되게 산정합니다.
- 수용할 가능성이 높지 않다면 불확실성의 영향을 반영하여 산정합니다.

3) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 회계기준

회사의 재무제표 발행승인일 현재 공표되었으나 아직 시행되지 않아 회사가 채택하지 않은 한국채택국제회계기준의 기준서 및 해석서는 없습니다.

4) 측정기준

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가를 기준으로 작성되었습니다.

5) 추정과 판단

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 보고기간말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제 결과는 다를 수 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다. 또한 차기 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 미래에 대한 가정과 보고기간말 현재 추정 불확실성에 대한 기타 주요 원천은 다음과 같습니다.

① 공정가치의 결정

관측 가능한 시장가격이 없는 금융자산과 금융부채의 공정가치 결정을 위해서는 가치평가 기법들이 요구됩니다. 빈번한 거래가 이루어지지 않고 가격의 투명성이 낮은 금융상품의 경우, 공정가치의 객관성은 낮아지고 유동성, 집중도, 시장요소의 불확실성, 가격결정의 가정 및 기타 위험에 대한 광범위한 판단이 요구됩니다. 경영자는 금융상품의 공정가치 결정에 사용된 평가기법과 가정들이 적절하다고 믿고 있습니다.

(2) 영업부문

회사는 기업회계기준서 제1108호 '영업부문'에 따른 보고부문이 단일부문으로 구성되어 있습니다.

(3) 현금및현금성자산

회사는 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함됩니다.

(4) 금융자산

1) 인식 및 최초 측정

매출채권과 발행 채무증권은 발행되는 시점에 최초로 인식됩니다. 다른 금융상품과 금융부채는 당사가 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 인식됩니다.

유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권을 제외하고는, 최초 인식시점에 금융자산이나 금융부채를 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산 또는 당기손익-공정가치 측정 금융부채가 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가감합니다. 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권은 최초에 거래가격으로 측정합니다.

2) 분류 및 후속측정

당사는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 상각후원가측정 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품, 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품, 당기손익-공정가치 측정 범주로 분류하고, 복합계약이 금융자산을 주계약으로 포함하는 경우에는 내재파생상품을 분리하지 않고 해당 복합계약 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

금융자산은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고, 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 상각후원가로 측정됩니다.

-	계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
-	계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

채무상품은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

-	계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
-	계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

단기매매를 위해 보유하는 것이 아닌 지분상품의 최초 인식 시에 당사는 그 투자지분의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 수 있는 최소 불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택은 금융상품 별로 이루어집니다.

상기에서 설명한 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 모든 금융자산은 모든 파생 금융자산을 포함하여 당기손익-공정가치로 측정합니다. 당사는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 요구사항을 충족하는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우에는 최초 인식시점에 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만, 이러한 지정은 취소할 수 없습니다.

다음 회계정책은 금융자산의 후속측정에 적용합니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 이자 혹은 배당금 수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식합니다.
상각후원가 측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가는 손상차손에 의해 감소됩니다. 이자수익, 외화환산손익 및 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 제거에 따르는 손익도 당기손익으로 인식합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익, 외화환산손익과 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 기타 순손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 제거시에 기타포괄손익에 누적된 손익은 당기손익으로 재분류합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 배당금은 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 당기손익으로 인식합니다. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식하고 절대로 당기손익으로 재분류되지 않습니다.

3) 제거

금융자산

당사는 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우, 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도하고 이전된 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 실질적으로 이전한 경우, 또는 당사가 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유 또는 이전하지 아니하고 금융자산을 통제하고 있지 않은 경우에 금융자산을 제거합니다.

당사가 재무상태표에 인식된 자산을 이전하는 거래를 하였지만, 이전되는 자산의 소유에 따른 대부분의 위험과 보상을 보유하고 있는 경우에는 이전된 자산을 제거하지 않습니다.

4) 상계

당사는 당사가 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 갖고 있고, 차액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시합니다.

(5) 금융자산의 손상

1) 금융상품과 계약자산

당사는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

-	상각후원가로 측정하는 금융자산
-	기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품
-	기업회계기준서 제1115호에서 정의된 계약자산

당사는 12개월 기대신용손실로 측정되는 다음의 금융자산을 제외하고는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다.

-	보고기간말에 신용위험이 낮다고 결정된 채무증권
-	최초 인식 이후 신용위험(즉, 금융자산의 기대존속기간동안에 걸쳐 발생할 채무불이행 위험)이 유의적으로 증가하지 않은 기타 채무증권과 은행예금

매출채권과 계약자산에 대한 손실충당금은 항상 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 신용위험이 최초 인식 이후 유의적으로 증가했는지를 판단할 때와 기대신용손실을 추정할 때, 당사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 당사의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

당사는 금융자산의 신용위험은 연체일수가 30일을 초과하는 경우에 유의적으로 증가한다고 가정합니다.

당사는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

-	채무자가 당사가 소구활동을 하지 않으며, 당사에게 신용의무를 완전하게 이행하지 않을 것 같은 경우
-	금융자산의 연체일수가 90일을 초과한 경우

전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실입니다.

12개월 기대신용손실은 보고기간 말 이후 12개월 이내(또는 금융상품의 기대 존속기간이 12개월 보다 적은 경우 더 짧은 기간)에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실을 나타내는 전체기간 기대신용손실의 일부입니다.

기대신용손실을 측정할 때 고려하는 가장 긴 기간은 당사가 신용위험에 노출되는 최장 계약기간입니다.

2) 기대신용손실의 측정

기대신용손실은 신용손실의 확률가중추정치입니다. 신용손실은 모든 현금부족액(즉, 계약에 따라 지급받기로 한 모든 계약상 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 모든 계약상 현금흐름의 차이)의 현재가치로 측정됩니다. 기대신용손실은 해당 금융자산의 유효이자율로 할인됩니다.

3) 신용이 손상된 금융자산

매 보고기간말에, 당사는 상각후원가로 측정되는 금융자산과 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무증권의 신용이 손상되었는지 평가합니다. 금융자산의 추정미래현금흐름에 악영향을 미치는 하나 이상의 사건이 발생한 경우에 해당 금융자산은 신용이 손상된 것입니다.

금융자산의 신용이 손상된 증거는 다음과 같은 관측 가능한 정보를 포함합니다.

-	발행자나 차입자의 유의적인 재무적 어려움
-	채무불이행이나 90일 이상 연체와 같은 계약 위반
-	차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적이나 계약상 이유로 당초 차입조건의 불가피한 완화
-	차입자의 파산가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
-	재무적 어려움으로 인해 해당 금융자산에 대한 활성시장 소멸

4) 채무상대표 상 신용손실충당금의 표시

상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실충당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 해당 자산의 장부금액을 감소시키는 대신에 손실충당금을 기타포괄손익에 인식합니다.

5) 제각

금융자산의 계약상 현금흐름 전체 또는 일부의 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우 해당 자산을 제거합니다. 당사는 유사자산의 회수에 대한 과거 경험에 근거하여 제각의 시기와 금액을 개별적으로 평가합니다. 당사는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 당사의 만기가 된 금액의 회수 절차에 따라 회수활동의 대상이 될 수 있습니다.

(6) 비금융자산의 손상

종업원급여에서 발생한 자산, 재고자산, 이연법인세자산 및 매각예정으로 분류되는 비유동자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(7) 금융부채 및 지분상품

당사가 발행한 채무상품과 지분상품은 계약의 실질 및 금융부채와 지분상품의 정의에 따라 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다

1) 지분상품

지분상품은 기업의 자산에서 모든 부채를 차감한 후의 잔여지분을 나타내는 모든 계약입니다. 회사가 발행한 지분상품은 발행금액에서 직접발행원가를 차감한 순액으로 인식됩니다. 자기지분상품을 재취득하는 경우, 이러한 지분상품은 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 않습니다.

2) 당기손익-공정가치측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

그러나 금융부채를 당기손익-공정가치측정 항목으로 지정하는 경우에 부채의 신용 위험 변동으로 인한 금융부채의 공정가치 변동금액은 부채의 신용위험 변동효과를 기타포괄손익으로 인식하는 것이 당기손익에 회계불일치를 일으키거나 확대하는 것이 아니라면 기타포괄손익으로 인식합니다. 부채의 나머지 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익으로 인식된 금융부채의 신용위험으로 인한 공정가치 변동은 후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않으며, 대신 금융부채가 제거될 때 이익잉여금으로 대체됩니다.

3) 상각후원가측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우에 해당하지 않는 경우 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 유효이자율법은 금융부채의 상각후원가를 계산하고 관련 기간에 걸쳐 이자비용을 배분하는 방법입니다.

4) 금융부채의 제거

당사는 당사의 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 금융부채를 제거합니다. 제거되는 금융부채의 장부금액과 지급하거나 지급할 대가의 차이는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(8) 유형자산

유형자산은 원가로 측정하고 있으며 최초 인식 후에 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다. 유형자산의 원가는 당해 자산의 매입 또는 건설과 직접적으로 관련되어 발생한 지출로서 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 원가와 자산을 해체, 제거하거나 부지를 복구하는 데 소요될 것으로 최초에 추정되는 원가를 포함하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

유형자산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 이를 제외한 유형자산은 아래에 제시된 개별 자산별로 추정된 경제적 내용연수 동안 정액법으로 감가상각하고 있습니다.

자 산	추정내용연수
건물	30년

유형자산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간종료일에 재검토하고 있으며 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

(9) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래와 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

우선주는 상환하지 않아도 되거나 회사의 선택에 의해서만 상환되는 경우와 배당의 지급이 회사의 재량에 의해 결정된다면 자본으로 분류하고, 회사의 주주총회에서 배당을 승인하면 배당금을 인식하고 있습니다. 주주가 특정일이나 그 이후에 확정되거나 확정가능한 금액의 상환을 청구할 수 있거나 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류하고 있습니다. 관련 배당은 발생시점에 이자비용으로 보아 당기손익으로 인식하고 있습니다.

회사가 자기지분상품을 재취득하는 경우에 이러한 지분상품은 자기주식의 과목으로 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 아니합니다. 회사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

(10) 수익

회사는 기업회계기준서 제1115호의 5단계 수익인식 모형(① 계약 식별 → ② 수행의무 식별 → ③ 거래가격 산정 → ④ 거래가격을 수행의무에 배분 → ⑤ 수행의무 이행 시 수익 인식)을 적용하여 수익을 인식하고 있습니다.

(11) 금융수익과 비용

회사의 금융수익과 비용은 이자수익으로 구성되어 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(12) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

1) 당기법인세

당기법인세는 당기의 과세소득을 기초로 산정하고 있습니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 법인세비용차감전순이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목이나 손금불인정항목을 제외하므로 포괄손익계산서상 손익과 차이가 있습니다. 회사의 당기법인세와 관련된 미지급법인세는 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율을 사용하여 계산하고 있습니다.

2) 이연법인세

이연법인세부채와 이연법인세자산을 측정할 때에는 보고기간말에 회사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 세효과를 반영하고 있습니다.

이연법인세자산의 장부금액은 매 보고기간말에 검토하고, 이연법인세자산으로 인한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감소시키고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 보고기간말 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 지급될 보고기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정하고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 동일 과세당국이 부과하는 법인세이고, 회사가 인식된 금액을 상계할 수 있는 법적 권한을 가지고 있으며 당기 법인세부채와 자산을 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다. 배당금 지급에 따라 추가적으로 발생하는 법인세비용이 있다면 배당금 지급과 관련한 부채가 인식되는 시점에 인식하고 있습니다.

(13) 주당이익

회사는 보통주 기본주당이익과 희석주당이익을 계속영업손익과 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 보고기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산하고 있습니다. 희석주당이익은 전환사채와 종업원에게 부여한 주식기준보상 등 모든 희석화 효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산하고 있습니다.

(14) 이익준비금

회사는 부동산투자회사로서 "상법" 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 하며, 이 경우 "상법" 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

3. 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
종 류	금융기관	당기말	전기말	비고
보통예금	하나은행	37,407,576	2,138,535	-
보통예금	하나은행	257,390	257,097	일부지급정지
합 계		37,664,966	2,395,632	

4. 사용제한금융상품

당기말과 전기말 현재 사용제한금융상품은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분		당기말	전기말	비고
현금및현금성자산	보통예금	250,000	250,000	질권설정
단기금융상품	정기예금	10,400,000	400,000	질권설정

5. 매출채권및기타채권

당기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미수금	1,606	168,659
미수수익	20,292	5,569
합 계	21,898	174,228

6. 기타유동자산

당기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
선급비용	-	160,296
선납세금	2,344	2,091
부가세대급금	-	9,713
합 계	2,344	172,100

7. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)			
구 분	토지	건물	합계
기초금액	69,667,175	12,374,882	82,042,057
감가상각비	-	(118,886)	(118,886)
처분	(69,667,175)	(12,255,996)	(81,923,171)
기말금액	-	-	-

② 전기

(단위: 천원)			
구 분	토지	건물	합계
기초금액	69,667,175	12,610,285	82,277,460
감가상각비	-	(235,403)	(235,403)
기말금액	69,667,175	12,374,882	82,042,057

8. 매입채무및기타채무

당기말과 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급금	260,529	248,895
미지급비용	133,859	172,120
합 계	394,388	421,015

9. 기타부채

당기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수금	-	-	1,000,000	-
예수금	-	-	95,525	-
부가세예수금	1,058,255	-	41,090	-
임대보증금	-	-	1,550,000	4,769,900
합 계	1,058,255	-	2,686,615	4,769,900

10. 차입금

(1) 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	금융기관	대출일자	만기일자(*)	연이자율	전기말
Tr. B,C	NH농협은행	2018-04-09	2021-04-09	3.63%	8,300,000

(*) 단기차입금의 만기는 전기 중 2020년 04월 09일에서 2021년 04월 09일까지로 1년 연장하였으나 당기 중 전액 상환하였습니다.

(2) 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	금융기관	대출일자	만기일자(*)	연이자율	전기말
Tr. A	KB손해보험	2016-09-30	2023-09-30	3.30%	37,500,000
Tr. D	KB손해보험	2016-10-25	2023-10-25	3.30%	600,000
	KB손해보험	2017-03-27	2023-10-25	3.30%	700,000
	KB손해보험	2017-04-28	2023-10-25	3.30%	800,000
합계					39,600,000

(*) 장기차입금은 당기 중 전액 상환하였습니다.

11. 자본금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수, 발행한 주식의 수 및 1주당 금액은 각각 100,000,000주, 1,000,000주 및 5,000원 입니다.

(2) 당기 및 전기 중 자본금의 변동은 없습니다.

12. 기타자본구성요소

(1) 당기말과 전기말 현재 기타자본구성요소의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	7,500,000	24,870,676

13. 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

제 9(당)기	2020년 05월 01일 부터 2020년 07월 31일 까지	제 8(전)기	2019년 11월 01일 부터 2020년 04월 30일 까지
처리에정일	2020년 09월 28일	처리확정일	2020년 06월 26일

주식회사 코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	제 9(당)기		제 8(전)기	
I. 미처분이익잉여금		16,765,889,380		(464,189,180)
1. 전기이월미처분이익잉여금(결손금)	(1,535,649,707)		(1,300,246,898)	
2. 당기순이익	18,301,539,087		836,057,718	
II. 이익잉여금이입액		17,370,675,500		-
1. 자본잉여금 전입	17,370,675,500		-	
III. 이익잉여금처분액		35,791,100,227		1,071,460,527
1. 배당금(주식14)	35,791,100,227		1,071,460,527	
가. 현금배당 주당배당금(률) : 보통주배당 : 당기 35,791.10원(715.82%) 전기 1,071.46원(21.43%)	35,791,100,227		1,071,460,527	
IV. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(1,654,535,347)		(1,535,649,707)

14. 배당금

(1) 당기 및 전기의 회사의 보통주주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	당 기	전 기
	보통주	보통주
배당금총액(원)	35,791,100,227	1,071,460,527
발행주식수(주)	1,000,000	1,000,000
1주당 배당금(원)	35,791.10	1,071.46
1주당 액면가액(원)	5,000	5,000
일수	91일	182일
배당률(주1)	715.82%	21.43%

(주1) 동 배당률은 회사의 사업연도를 기준으로 산정된 것입니다. 한편, 연(年)으로 환산된 회사의 보통주주의 배당률은 다음과 같습니다.

연환산배당률	당 기	전 기
보통주	2,871.15%	42.98%

(2) 당기 및 전기의 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금총액	35,791,100,227	1,071,460,527
당기순이익	18,301,539,087	836,057,718
배당성향	195.56%	128.16%

15. 영업손익 및 기타손익

(1) 당기 및 전기 중 영업손익 산출에 포함된 주요 항목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
영업수익	19,291,573	2,592,021
임대료수익	838,447	1,689,214
관리비수익	298,938	649,707
주차료수익	8,107	16,391
부동산처분이익	18,061,567	-
기타수익	84,514	236,709
영업비용	733,512	966,805
자산관리수수료	93,945	189,673
자산보관수수료	1,472	2,947
사무수탁수수료	1,475	1,344
위탁관리비	137,252	184,649
수도광열비	51,785	224,854
세금과공과	41,463	77,384
보험료	2,432	4,850
감가상각비	118,886	235,403
지급수수료	125,726	14,699
간주임대료	2,828	6,078
광고선전비	-	540
임대중개수수료	156,248	24,384
영업이익	18,558,061	1,625,216

(2) 회사의 기타수익 및 기타비용은 전액 잡이익 및 잡손실로 구성되어 있습니다.

16. 금융수익 및 금융비용

(1) 당기 및 전기 중 회사의 금융수익은 다음과 같습니다

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
이자수익	18,239	12,708

(2) 당기 및 전기 중 회사의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
이자비용	424,857	801,869

17. 법인세비용 등

(1) 회사의 당기 및 전기 중 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 및 전기 중 회사의 법인세비용차감전순이익(손실)과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	18,301,539	836,058
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제51조 제2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

18. 주당손익

(1) 당기 및 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
가. 보통주 당기순이익(손실)	18,301,539,087	836,057,718
나. 가중평균유통보통주식수	1,000,000	1,000,000
다. 기본주당이익(가÷ 나)	18,302	836

(2) 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수 계산 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	1,000,000	91	91,000,000
일수	91		
가중평균유통보통주식수	1,000,000		

② 전기

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	1,000,000	182	182,000,000
일수	182		
가중평균유통보통주식수	1,000,000		

(3) 희석주당손익

당기에는 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익을 계산하지 않았습니다.

19. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 주식회사 코람코자산신탁과 회사가 보유하는 자산의 관리, 처분 및 투자운용 업무를 위탁하는 계약을 체결하였습니다. 회사가 주식회사 코람코자산신탁에게 지급하는 운용보수는 일반 자산운용에 관한 보수로 해당 보수기간의 연평균 출자총액의 연 1.3%에 해당하는 금액을 일할 계산한 금액으로 합니다.

(2) 일반사무관리계약

회사는 신한아이타스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무및 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하였습니다. 보수는 지분투자원본액에 대하여 연 1,000분의 0.09(부가세 별도)에 상당하는 금액을 지급합니다. 다만 당해 수탁자의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6개월이 초과 될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 합니다.

(3) 자산보관계약

회사는 (주)하나은행(이하 "은행"이라 함)과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다. 보수는 회사의 매 결산기 종료시점을 기준으로 회사가 소유권등기이전을 완료한 부동산의 매입가액(본건 부동산 취득시 발생한 부대비용을 제외한 취득가액)에 대해 연 0.008%에 해당하는 금액(부가세 별도)으로 합니다. 단, 회사의 자산에 대한 은행의 자산보관 업무 수행기간이 6개월 미만인 경우 보수는 180일을 기준으로 은행이 자산보관업무를 실제 이행하는 날 수에 따라 일할 계산됩니다.

20. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
(주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리모부동산투자회사	지배회사

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 없습니다.

21. 범주별 금융상품

(1) 당기말 및 전기말 회사의 금융자산 중 공정가치로 측정되는 금융자산은 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)		
금융자산	상각후원가 측정 금융자산	계
현금및현금성자산	37,664,966	37,664,966
단기금융상품	10,400,000	10,400,000
미수금	1,606	1,606
미수수익	20,291	20,291
합 계	48,086,863	48,086,863

② 전기말

(단위: 천원)		
금융자산	상각후원가 측정 금융자산	계
현금및현금성자산	2,395,632	2,395,632
단기금융상품	400,000	400,000
미수금	168,659	168,659
미수수익	5,569	5,569
합 계	2,969,860	2,969,860

(2) 당기말 및 전기말 현재 당사의 범주별 금융부채 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)		
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	계
미지급금	260,529	260,529
미지급비용	133,859	133,859
합 계	394,388	394,388

② 전기말

(단위: 천원)		
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	계
미지급금	248,895	248,895
미지급비용	172,120	172,120
임대보증금	6,319,900	6,319,900
단기차입금	8,300,000	8,300,000
장기차입금	39,600,000	39,600,000
합 계	54,640,915	54,640,915

22. 위험관리

(1) 금융위험관리

당사는 경영활동과 관련하여 신용위험, 유동성위험 및 시장위험 등 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 당사는 금융위험이 경영에 미칠 수 있는 불리한 효과를 최소화하기 위해 노력하고 있습니다.

1) 신용위험관리

당사는 채무불이행으로 인한 재무적 손실을 경감시키기 위하여 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고, 충분한 담보 또는 지급보증을 수취하고 있습니다. 당사는 신용위험노출 및 거래처의 신용등급을 주기적으로 검토하여 거래처의 여신한도 및 담보수준을 재조정하는 등 신용위험을 관리하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	37,664,966	2,395,632
단기금융상품	10,400,000	400,000
미수금	1,606	168,659
미수수익	20,291	5,569
합 계	48,086,863	2,969,860

2) 유동성위험관리

당사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있으며, 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내용은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
미지급금	260,529	260,529	-
미지급비용	133,859	133,859	-
합 계	394,388	394,388	-

② 전기말

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
미지급금	248,895	248,895	-
미지급비용	172,120	172,120	-
임대보증금	6,319,900	1,550,000	4,769,900
단기차입금	8,300,000	8,300,000	-
장기차입금	39,600,000	-	39,600,000
합 계	54,640,915	10,271,015	44,369,900

3) 시장위험

시장위험이란 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험을 의미합니다. 시장가격 관리의 목적은 수익은 최적화하는 반면 수용가능한 한계 이내로 시장위험 노출을 관리 및 통제하는 것입니다.

회사는 당기말 현재 시장위험에 노출되어 있지 않습니다.

(2) 자본위험관리

당사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 당사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

당사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 순부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있으며, 당기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채총계	1,452,643	55,777,531
차감: 현금및현금성자산	(37,664,966)	(2,395,632)
순부채	(36,212,323)	53,381,899
자본총계	46,636,565	29,406,486
순부채비율	-	181.53%

23. 사업연도변경

회사는 주주총회에서 사업연도를 변경하였으며 변경 후 최초적용 사업연도는 2020년 05월 01일부터 2020년 07월 31일까지입니다. 또한, 이후 사업연도는 12개월로 변경하였습니다. 당기와 전기의 재무제표에 표시된 금액은 각각 3개월과 6개월간 회계기간입니다.