

투 자 보 고 서

2020.08.01 부터 2020.10.06 까지

(제 10 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.11.20

회 사 명 :	(주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회		
대 표 이 사 :	(주)코람코자산신탁		
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
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책) 주임
	(전화번호)	02-787-0022	성명 전상현



제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코람코가치부가형리테일 제1호위탁관리자부동산투자 회
2) 설립일	2016.07.20
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 1층(삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.10.06 (단위: 원)
총 자 산	10878980344
자 본 금	50000000000
부 채	10759698
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	하나은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ① 존립기간(주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리모부 동산투자회사의 최초 유상증자에 따른 신주인수금액이 납입 된 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

2020.10.06 : 회사의 해산

나) 상호의 변경: 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도: 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생: 해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
(주)코람코자산신탁	110111-2359837	코크랩NPS1,2호,코크랩청진18,19 등 운용	해당사항 없음

- ※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재
- ※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표청산인	코람코자산신탁	110111-2359837	코크랩NPS1,2호,코크랩청진18,19등 운용	해당사항 없음
청산감독이사	김선영	73.12.15	법무법인 한울	해당사항 없음
청산감독이사	박성언	79.02.23	경은회계서비스	해당사항 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

[2020.10.06 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명	보통주	1,000,000	5,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(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	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2016. 09.29	증자	보통주	940,000	31,489	5,000	4,700,000,000	5,000,000,000	1566.7%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.10.06 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)코람코 가치부가형 리테일제1 호위탁관리 모부동산투 자회사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제25호	보통주	1,000,000			1,000,000	
							(100.00%)			(100.00%)	
										0	
										0	
										0	
										0	

※ 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

【 2020.10.06 현재 】

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

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.10.06 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,000,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	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 사업 연도의 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 승인 일로부터 1개월 이내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당기순이익	22,755,993	18,301,539,087	836,057,718	839,265,839
상법상 배당가능이익		18,301,539,087	836,057,718	839,265,839
당기감가상각비 등	-	118,885,640	235,402,809	238,422,784
이익배당한도	-	18,420,424,727	1,071,460,527	1,077,688,623
배당금	0	35,791,100,227	1,071,460,527	1,077,688,623
주당배당금	0	35,791	1,071	1,078
배당수익율	0.00%	168.94%	3.59%	3.61%
연환산배당율	0.00%	670.26%	7.19%	7.16%

- ※ 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, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	48,065	99.95	10,852	99.75	99.75
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산	24	0.05	27	0.25	0.25
총계	48,089	100.00	10,879	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 부채내역
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

※ 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									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
#				
#				
#				
#				
#				
#				

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA(운용계좌)	하나은행	변동금리	37,400	10,852	부동산으로 분류
MMDA(지점계좌)	하나은행	변동금리	8	0	
MMDA(보증금)	하나은행	변동금리	257	0	
정기예금	우리은행	0.85%	10,000	0	
정기예금	농협은행	1.73%	400	0	

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
기타자산	부가세대급금	20		
기타자산	미수수익	4		
기타자산	선납세금	3		

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA(운용계좌)	하나은행	변동금리	37,400	10,852
MMDA(지점계좌)	하나은행	변동금리	8	0
MMDA(보통금)	하나은행	변동금리	257	0
정기예금	우리은행	0.85%	10,000	0
정기예금	농협은행	1.73%	400	0

4. 기타 자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-		
	분양수익	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	32,396,200	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		378	0.00%	
총 수 익		32,396,578	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(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
15			

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

	부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1									
2									
3									
4									
5									

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA(운용계좌)	하나은행	변동금리	1,938,898	23,579,778	
MMDA(지점계좌)	하나은행	변동금리	539,526	1,471	
MMDA(보통금)	하나은행	변동금리	276,231	49,363	
정기예금	우리은행	0.85%	13,739,726	7,684,931	
정기예금	농협은행	1.73%	1,744,219	1,080,657	

4. 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	670,830	13.70%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,226,581	86.30%	
총 비 용		4,897,411	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	창천동 거화빌딩	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	670,830	670,830			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

2020.07.30 부동산 매각

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	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	
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스	지분투자원본액에 대하여 연 1,000분의 0.09 매 결산기 재무제표 승인일로부터 7일 이내 지급(VAT별도)	
자산보관회사	위탁보수	하나은행	매입가액(본건 부동산 취득시 발생한 부대비용을 제외한 취득가액)의 0.008% 매 결산기 재무제표 승인일로부터 7일 이내 지급(VAT별도)	
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당해회사수익률	0.73	7.71	5.68	5.70

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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

- ※ 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 10 기 기말 기준일 2020.10.06 현재
 전기 제 9 기 기말 기준일 2020.07.31 현재

회사명: (주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기	기말	제 9 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		10,878,980,344		48,089,207,629
1) 현금및현금성자산	10,851,564,291		37,664,965,823	
2) 단기금융상품			10,400,000,000	
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	4,670,770		20,291,369	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금			1,606,347	
8) 선급금				
9) 선급비용				
10) 부가세대급금	19,552,483			
11) 선급법인세	3,192,800		2,344,090	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		0		0
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	0		0	
토지				
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				

기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산				
자 산 총 계		10,878,980,344		48,089,207,629
Ⅱ. 부채				
1. 유동부채		10,759,698		1,452,642,749
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	1,666,720		260,529,188	
7) 미지급비용	9,092,978		133,858,678	
8) 예수금				
9) 부가세예수금			1,058,254,883	
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		0		0
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금				
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부 채 총 계		10,759,698		1,452,642,749
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2) 종류주자본금				
2. 자본잉여금		7,500,000,000		7,500,000,000
1) 주식발행초과금	7,500,000,000		7,500,000,000	
2) 기타				
3. 자본조정		0		0
1) 주식할인발행차금				
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				

5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(1,631,779,354)		34,136,564,880
자 본 총 계		10,868,220,646		46,636,564,880
부 채 및 자본 총 계		10,878,980,344		48,089,207,629

II. 손익계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2020.08.01 종료일 2020.10.06
 전기 제 9 기 기말 시작일 2020.05.01 종료일 2020.07.31

회사명: (주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	19,291,572,838	19,291,572,838
1) 분양수익				
2) 임대료수익			838,447,320	838,447,320
3) 관리비수익			298,937,812	298,937,812
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익			18,154,187,706	18,154,187,706
II. 영업비용	670,830	670,830	733,512,228	733,512,228
1) 분양원가				
2) 급여				
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)			93,945,302	93,945,302
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)			137,251,500	137,251,500
8) 자산보관수수료			1,471,911	1,471,911
9) 일반사무위탁수수료			1,475,410	1,475,410
10) 기타지급수수료	670,830	670,830	281,973,663	281,973,663
11) 유형자산감가상각비			118,885,640	118,885,640
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과			44,291,341	44,291,341
15) 광고선전비				
16) 보험료			2,432,339	2,432,339
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비			51,785,122	51,785,122
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용				
III. 영업이익	(670,830)	(670,830)	18,558,060,610	18,558,060,610
IV. 영업외수익	32,396,578	32,396,578	171,041,133	171,041,133
1) 이자수익	32,396,200	32,396,200	18,238,600	18,238,600
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익	378	378	152,802,533	152,802,533
V. 영업외비용	4,226,581	4,226,581	427,562,656	427,562,656
1) 이자비용			424,857,183	424,857,183
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용	4,226,581	4,226,581	2,705,473	2,705,473
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	27,499,167	27,499,167	18,301,539,087	18,301,539,087
VII. 법인세비용(수익)	4,743,174	4,743,174		
VIII. 당기순이익(손실)	22,755,993	22,755,993	18,301,539,087	18,301,539,087
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	22,755,993	22,755,993	18,301,539,087	18,301,539,087
X I . 주당이익	23	23	18,302	18,302

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2020.08.01 종료일 2020.10.06

전기 제 9 기 기말 시작일 2020.05.01 종료일 2020.07.31

회사명: (주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전기)	
	처분예정일	2020.11.13	처분확정일	2020.09.28
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,631,779,354)		16,765,889,380
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(1,654,535,347)		(1,535,649,707)	
2. 당기순이익(손실)	22,755,993		18,301,539,087	
3. 확정급여채무의 재측정요소			0	
4. 기타			0	
II. 임의적립금등의 이입액				17,370,675,500
III. 이익잉여금처분액		0		(35,791,100,227)
1. 법정준비금			0	
2. 임의준비금			0	
3. 주식할인발행차금상각액			0	
4. 배당금	0		35,791,100,227	
보통주현금배당금			35,791,100,227	
종류주현금배당금			0	
보통주주식배당금			0	
종류주주식배당금			0	
5. 기타			0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,631,779,354)		(1,654,535,347)

IV. 현금흐름표

당기 제 10 기 기말 시작일 2020.08.01 종료일 2020.10.06
 전기 제 9 기 기말 시작일 2020.05.01 종료일 2020.07.31

회사명: (주)코람코가치투자형리테일제1호위탁관리자부동산투자회

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		8,977,698,695		(5,759,205,919)
1. 당기순이익(손실)		22,755,993		18,301,539,087
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		(17,551,324,508)
법인세비용				
이자수익			(18,238,600)	
이자비용			424,857,183	
감가상각비			118,885,640	
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)			(18,076,828,731)	
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
금융리스이자비용				
금융리스이자수익				
기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		8,954,942,702		(6,102,260,485)
재고자산의 변동				
금융상품의 변동	10,400,000,000			
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	15,620,599		(14,722,606)	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	1,606,347		167,052,972	
선급금의 변동				
선급비용의 변동			160,296,009	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동			(1,000,000,000)	
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	(258,862,468)		11,633,695	
미지급비용의 변동	(124,765,700)		(38,261,799)	
예수금의 변동	(1,058,254,883)		931,352,904	
보증금의 변동			(6,319,900,000)	
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	(20,401,193)		288,340	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				(424,857,183)
6. 이자의 수취				17,697,170
7. 법인세의 납부				
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		90,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		100,000,000,000
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분			100,000,000,000	
투자부동산의 처분				
기타				

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(10,000,000,000)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득				
투자부동산의 취득				
기타			10,000,000,000	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		(35,791,100,227)		(48,971,460,527)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(35,791,100,227)		(48,971,460,527)
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환			47,900,000,000	
사채의 상환				
배당금의 지급	35,791,100,227		1,071,460,527	
기타				
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(26,813,401,532)		35,269,333,554
Ⅴ. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		(26,813,401,532)		35,269,333,554
Ⅶ. 기초 현금및현금성자산		37,664,965,823		2,395,632,269
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		10,851,564,291		37,664,965,823

V. 자본변동표

		당기 제 10 기	기말	시작일	2020.08.01	종료일	2020.10.06		
		전기 제 9 기	기말	시작일	2020.05.01	종료일	2020.07.31		
회사명: (주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리자부동산투자회								(단위: 원)	
구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계	
2020년 05월 01일 (전기초)	5,000,000,000	24,870,675,500			-464,189,180			29,406,486,320	
당기순이익					18,301,539,087			18,301,539,087	
2020년 07월 31일 (전기말)	5,000,000,000	7,500,000,000			34,136,564,880			46,636,564,880	
2020년 08월 01일 (당기초)	5,000,000,000	7,500,000,000			34,136,564,880			46,636,564,880	
당기순이익					22,755,993			22,755,993	
2020년 10월 06일 (당기말)	5,000,000,000	7,500,000,000			-1,631,779,354			10,868,220,646	
								0	
								0	

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 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 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 8 부 기타사항

I . 제재현황

--