

투 자 보 고 서

2021.07.01 부터 2021.08.25 까지

(제 10 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.10.09

회 사 명 : (주)코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사

대 표 이 사 : (주)코람코자산신탁

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

(전화번호) 02-787-0000

(홈페이지) <http://www.koramco.co.kr>

작성책임자 : (회사) 코람코자산신탁 (직책) 대리

(전화번호) 02-787-0022 성명 전상현 (인)

공시책임자 : (회사) 코람코자산신탁 (직책) 대리

(전화번호) 02-787-0022 성명 전상현 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사
2) 설립일	2017.05.19
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 1층(삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.08.25 (단위: 원)
총자산	52,347,536,770
자본금	5,000,000,000
부채	41,120,372,013
5) 자산관리회사	코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	하나펀드서비스
7) 자산보관회사	KEB하나은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ① 존립기간(주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리모부동산투자회사의 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

2017.05.19 : 발기인총회 개최
회사설립(자본금 : 3억원)
2017.06.09 : 자산관리위탁계약체결(코람코자산신탁)
사무관리위탁계약체결(신한아이타스)
2017.06.12 : 자산보관위탁계약체결(KEB하나은행)
2017.07.24 : 국토교통부 영업등록
2017.11.30 : 국토교통부 영업변경등록
2017.12.07 : 자산보관위탁변경계약체결(KEB하나은행)
2020.12.31 : 사무관리위탁변경계약체결(하나펀드서비스)
2021.06.30 : 부동산 매각
2021.08.25 : 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

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)코람코 자산신 탁	110111-2359837	코크렙NPS1,2호, 코크렙청진 18,19호 등 운용	해당 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

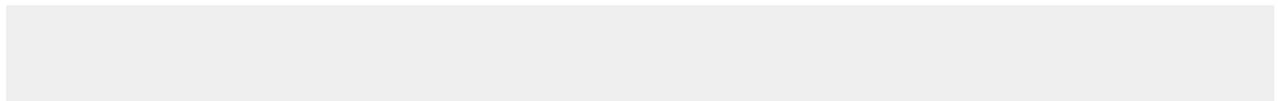


(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
청산인	코람코자산 신탁	110111- 2359837	코크렙NPS1,2호, 코크렙청진 18,19호 등 운용	해당 없 음
청산감독인	김선영	1973.07.11	법무법인 한울	해당 없 음
청산감독인	박성언	1979.02.23	경은회계서비스	해당없 음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.08.25 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	1,000,000	27,000	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)

의결권이 있는 주식수: 1,000,000주
의결권이 제한된 주식수: 0주

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			
2017.10. 24	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	100.00%
2017.12. 13	증자	보통주	940,000	28,404,2553 1914889870 6771433353 4240722656 25	5,000	4,700,000,000	5,000,000,000	1566.67%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.08.25 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)코람 코가치형 리테일 제1호위 탁관리 모부동 산투자 회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제25호	보통주	1,000,000			1,000,000	
							(100.00%)			(100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

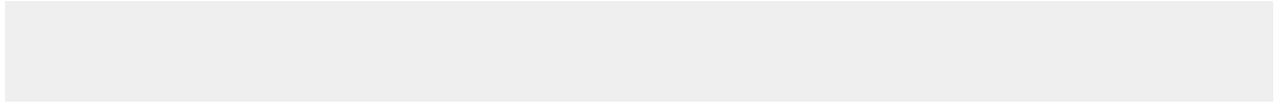
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.08.25 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.08.25 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%	
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 않습니다.

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 10기	제 9기	제 8기	제 7기
당기순이익	33,450,265	26,482,502,703	980,943,060	759,884,291
상법상 배당가능이익	33,450,265	40,955,738,703	980,943,060	759,884,291
당기감가상각비 등	-	60,576,569	182,485,535	185,260,584
이익배당한도	33,450,265	41,016,315,272	1,163,428,595	945,144,875
배당금	0	41,016,315,272	1,163,428,595	945,144,875
주당배당금	0	41,016	1,163	945
배당수익율	0.00%	207.82%	4.31%	3.50%
연환산배당율	0.00%	1243.50%	8.70%	6.95%

※ 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	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	54,310	99.94	52,287	99.88	99.88
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산	32	0.06	60	0.12	0.12
총계	54,342	100.00	52,348	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

* 부동산매각대금 부동산으로 분류

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 2021.06.30 매각 완료

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									

* 2021.06.30 매각 완료

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				

* 2021.06.30 매각 완료

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

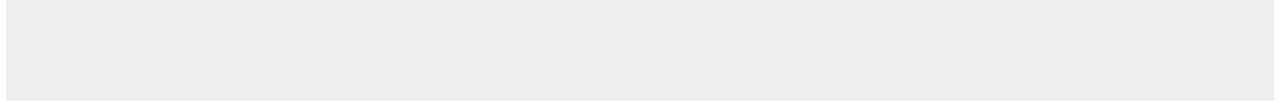
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
예금(MMDA)	KEB하나은행	변동금리	45,310	43,287	
정기예금	우리은행	0.01	9,000	9,000	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	60	60	
	기타	1	1	

* 기타: 선납세금 611,840원

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 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	전기에치금	당기에치금
예금(MMDA)	KEB하나은행	변동금리	45,310	43,287
정기예금	우리은행	0.01	9,000	9,000

4. 기타 자산 변경내역

미수수익 기초 23,526,219원 기말 59,842,266원
미수금 기초 6,997,638원 기말 0원
선납세금 기초 1,399,440원 기말 611,840원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	36,528,210	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		6	0.00%	
총 수익		36,528,216	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
자료가 없습니다.			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

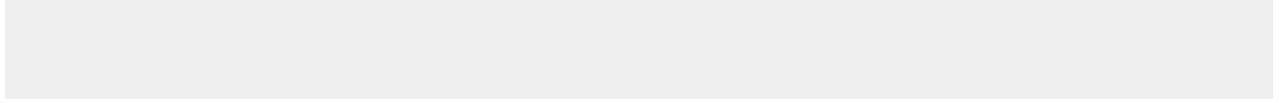
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

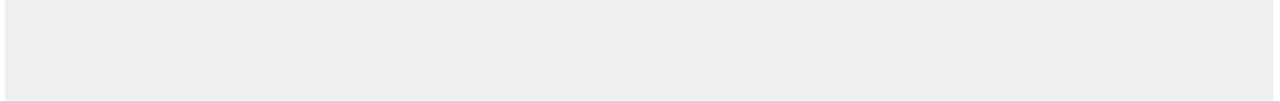
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

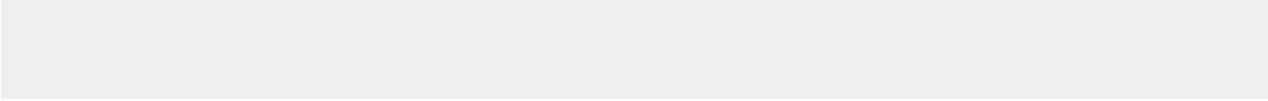
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
예금(MMDA)	KEB하나은행	변동금리	2,365,112	23,410,402	
정기예금	우리은행	0.01	14,289,040	13,117,808	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용	3,067,951	99.68%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		10,000	0.32%	
총비용		3,077,951	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

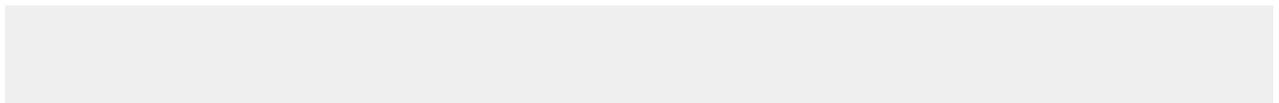


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	케이스퀘어사당	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	661,070	661,070			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	2,406,881	2,406,881			
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)	코람코자산신탁	운용보수는 자산관리위탁계약서 11조 4항에 따라 회사가 자산관리보수, 일반사무관리보수 및 판매보수를 차감한 나머지 금액으로 지급 (VAT별도)	0
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	하나편드서비스	<p>사무보수 : 지분투자원본액 1000분의 0.1</p> <p>-> 당해 결산기의 수탁자의 일반사무 업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 보수는 180일에 대한 실제업무수행 기간을 일할 계산한 금액으로 한다. 6개월이 초과 될 경우 매결산 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.</p> <p>-> 매 결산기 재무제표 승인일로부터 7일 이내에 지급</p> <p>제1결산기의 보수는 위탁자의 설립일로부터 발생한다.</p>	0
자산보관회사	위탁보수	하나은행	<p>보관보수 : 매입가액(본건 부동산 취득시 발생한 부대비용을 제외한 취득가액)의 연 0.008%</p> <p>-> 업무수행기간이 6개월 미만인 경우 보수는 180일을 기준으로 은행이 자산보관업무를 실제 이행하는 날 수에 따라 일할 계산한다.</p> <p>-> 수수료 기산일은 부동산에 대한 소유권 등기를 완료한 날로부터 시작한다.</p> <p>-> 매 결산기 재무제표 승인일로부터 7일 이내에 지급</p>	0
시설관리회사	위탁보수	메이트플러스	월 57,564,000원 세금계산서 발행 후 7일 이내에 지급	
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수	메이트플러스	월 5,378,000원 세금계산서 발행 후 7일 이내에 지급	
합 계				



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 10기	제 9기	제 8기	제 7기
당해회사수익률	1.62	448.40	7.41	5.71

※ 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

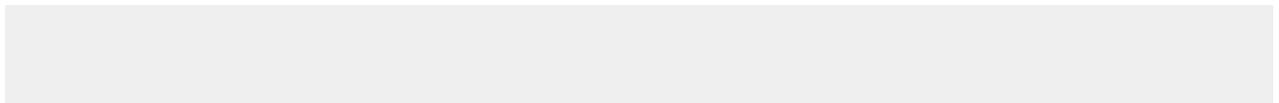
I. 부동산개발사업의 현황

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

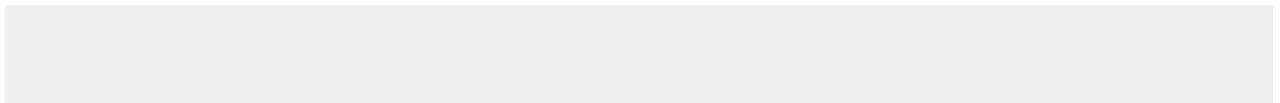
I. 재무상태표

당기 제 10 기 기말 기준일 2021.08.25 현재
 전기 제 9 기 기말 기준일 2021.06.30 현재

회사명: (주)코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기 기말		제 9 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		52,347,536,770		54,341,964,032
1) 현금및현금성자산	43,287,082,664		45,310,040,735	
2) 단기금융상품	9,000,000,000		9,000,000,000	
5) 미수수익	59,842,266		23,526,219	
7) 기타미수금			6,997,638	
11) 선급법인세	611,840		1,399,440	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		52,347,536,770		54,341,964,032
1. 유동부채		41,120,372,013		2,131,934,268
6) 미지급금	41,092,032,943		648,973,533	
7) 미지급비용	28,339,070		84,206,119	
9) 부가세예수금			1,398,754,616	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		41,120,372,013		2,131,934,268
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		7,500,000,000
1) 주식발행초과금	7,500,000,000		7,500,000,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-1,272,835,243		39,710,029,764
자 본 총 계		11,227,164,757		52,210,029,764
부 채 및 자 본 총 계		52,347,536,770		54,341,964,032



II. 손익계산서

당기 제 10기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.08.25
 전기 제 9기 기말 시작일 2021.05.01 종료일 2021.06.30

회사명: (주)코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당기)		제 9 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	27,323,952,973	27,323,952,973
1) 분양수익			26,442,475,469	26,442,475,469
2) 임대료수익			522,850,880	522,850,880
3) 관리비수익			313,780,497	313,780,497
7) 기타영업수익			44,846,127	44,846,127
II. 영업비용	3,067,951	3,067,951	682,490,881	682,490,881
6) 자산관리수수료(AMC수수료)			55,651,663	55,651,663
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)			130,435,380	130,435,380
8) 자산보관수수료			821,334	821,334
9) 일반사무위탁수수료			1,181,250	1,181,250
10) 기타지급수수료	661,070	661,070	330,502,483	330,502,483
11) 유형자산감가상각비			60,576,569	60,576,569
14) 세금과공과	2,406,881	2,406,881	33,179,916	33,179,916
16) 보험료			2,566,168	2,566,168
23) 수도광열비			67,576,118	67,576,118
III. 영업이익	-3,067,951	-3,067,951	26,641,462,092	26,641,462,092
IV. 영업외수익	36,528,216	36,528,216	46,717,322	46,717,322
1) 이자수익	36,528,210	36,528,210	16,654,152	16,654,152
10) 기타영업외수익	6	6	30,063,170	30,063,170
V. 영업외비용	10,000	10,000	205,676,711	205,676,711
1) 이자비용			205,676,711	205,676,711
10) 기타영업외비용	10,000	10,000		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	33,450,265	33,450,265	26,482,502,703	26,482,502,703
VIII. 당기순이익(손실)	33,450,265	33,450,265	26,482,502,703	26,482,502,703
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	33,450,265	33,450,265	26,482,502,703	26,482,502,703
X I. 주당이익	33	33	26,483	26,483

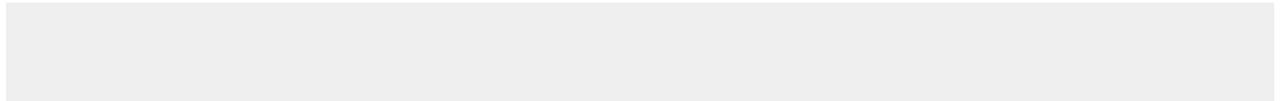
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 10기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.08.25
 전기 제 9기 기말 시작일 2021.05.01 종료일 2021.06.30

회사명: (주)코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당기)		제 9 (전기)	
	처분예정일	2021.09.10	처분확정일	2021.08.25
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,272,835,243		25,236,793,764
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-1,306,285,508		-1,245,708,939	
2. 당기순이익(손실)	33,450,265		26,482,502,703	
II. 임의적립금등의 이입액				14,473,236,000
III. 이익잉여금처분액		0		-41,016,315,272
4. 배당금	0		41,016,315,272	
보통주현금배당금			41,016,315,272	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,272,835,243		-1,306,285,508



IV. 현금흐름표

당기 제 10기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.08.25
 전기 제 9기 기말 시작일 2021.05.01 종료일 2021.06.30

회사명: (주)코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		38,993,357,201		-642,647,602
1. 당기순이익(손실)		33,450,265		26,482,502,703
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-36,528,210		-26,192,876,341
이자수익	-36,528,210		-16,654,152	
이자비용			205,676,711	
감가상각비			60,576,569	
유형자산관련손실(이익)			-26,442,475,469	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		38,996,222,983		-743,251,405
미수수익의 변동			-13,425,272	
기타미수금의 변동	6,997,638		138,631,159	
선급비용의 변동			64,512,746	
기타선수금의 변동			-22,001,547	
선수수익의 변동			-1,352,780	
미지급금의 변동	40,443,059,410		465,026,351	
미지급비용의 변동	-55,867,049		-146,738,571	
예수금의 변동	-1,398,754,616		1,338,463,876	
보증금의 변동			-2,565,870,157	
기타	787,600		-497,210	
5. 이자의 지급		212,163		-205,676,711
6. 이자의 수취				16,654,152
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		81,000,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		81,000,000,000
유형자산의 처분			81,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-41,016,315,272		-37,963,428,595
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-41,016,315,272		-37,963,428,595
장기차입금의 상환			36,800,000,000	
배당금의 지급	41,016,315,272		1,163,428,595	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-2,022,958,071		42,393,923,803
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-2,022,958,071		42,393,923,803
VII. 기초 현금및현금성자산		45,310,040,735		2,916,116,932
VIII. 기말 현금및현금성자산		43,287,082,664		45,310,040,735

V. 자본변동표

당기 제 10기 기말 시작일 2021.07.01 종료일 2021.08.25
 전기 제 9기 기말 시작일 2021.05.01 종료일 2021.06.30

회사명: (주)코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021년 05월 01일(전기초)	5,000,000,000	21,973,236,000			-82,280,344		26,890,955,656
당기순이익					26,482,502,703		26,482,502,703
배당금지급					-1,163,428,595		-1,163,428,595
자본준비금의이익 잉여금 전입		-14,473,236,000			14,473,236,000		0
2021년 06월 30일(전기말)	5,000,000,000	7,500,000,000			39,710,029,764		52,210,029,764
2021년 07월 01일(당기초)	5,000,000,000	7,500,000,000			39,710,029,764		52,210,029,764
당기순이익					33,450,265		33,450,265
배당금지급					-41,016,315,272		-41,016,315,272
2021년 08월 25일(당기말)	5,000,000,000	7,500,000,000			1,272,835,243		11,227,164,757



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

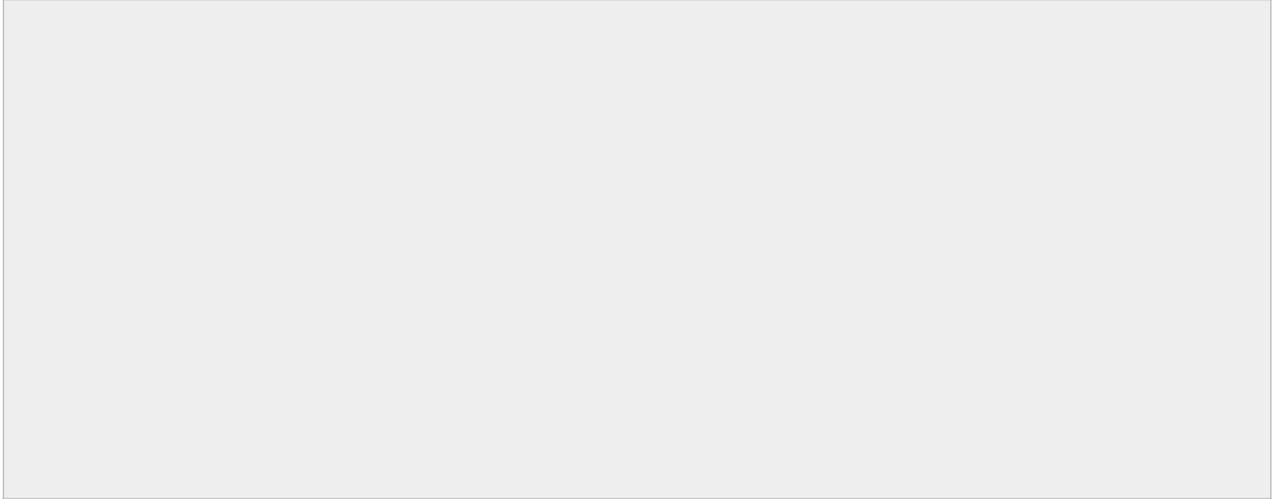
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

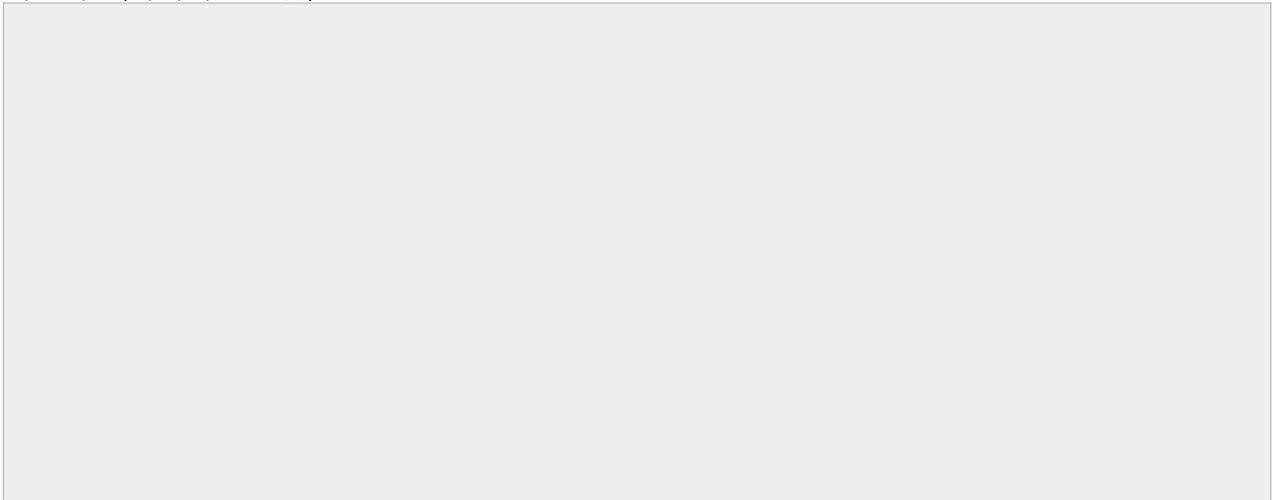
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 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

주석 20. 특수관계자와의 거래 현황 참고

※ 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 10(당)기 2021년 08월 25일 현재

제 9(전)기 2021년 06월 30일 현재

주식회사 코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 5월 19일에 설립되었으며, 2017년 11월 30일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산투자회사 증권을 매매하거나, 직접 부동산을 취득·관리·처분, 개발 및 임대차하는 방법 등으로 자산을 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 1층(삼성동, 골든타워)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 11월 1일과 5월 1일에 개시)이나, 최초사업연도는 회사 설립일로부터 설립일이 속한 사업연도의 말일까지로 합니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)코람코가치부가형리테일제1호 위탁관리모부동산투자회사	보통주	1,000,000	5,000,000	100.00

2. 중요한 회계정책

회사가 재무제표 작성에 적용한 주요 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

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

2) 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 2020년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

① 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시', 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' 개정 - 중요성의 정의

'중요성의 정의'를 명확히 하고 기준서 제1001호와 제1008호를 명확해진 정의에 따라 개정하였습니다. 중요성 판단 시 중요한 정보의 누락이나 왜곡표시뿐만 아니라 중요하지 않은 정보로 인한 영향과 회사가 공시할 정보를 결정할 때 정보이용자의 특성을 고려하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

② 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 사업의 정의

개정된 사업의 정의에서는, 취득한 활동과 자산의 집합을 사업으로 판단하기 위해서는 산출물의 창출에 함께 유의적으로 기여할 수 있는 능력을 가진 투입물과 실질적인 과정을 반드시 포함하도록 하였고 원가 감소에 따른 경제적 효익은 제외하였습니다. 이와 함께 취득한 총자산의 대부분의 공정가치가 식별가능한 단일 자산 또는 자산집합에 집중되어 있는 경우, 취득한 활동과 자산의 집합은 사업이 아닌, 자산 또는 자산의 집합으로 결정할 수 있는 선택적 집중테스트가 추가되었습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

③ 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 이자율지표 개혁

개정 기준서에서는 이자율지표 개혁 움직임으로 인한 불확실성이 존재하는 동안 위험회피회계 적용과 관련하여 미래 전망 분석 시 예외규정을 적용토록 하고 있습니다. 예외규정에서는 기존 이자율지표를 준거로 하는 예상현금흐름의 발생가능성이 매우 높은지, 위험회피대상항목과 위험회피수단 사이의 경제적 관계가 있는지, 양자간에 높은 위험회피효과가 있는지를 평가할 때, 위험회피대상항목과 위험회피수단이 준거로 하고 있는 이자율지표는 이자율지표 개혁의 영향으로 바뀌지 않는다고 가정합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

3) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

① 기업회계기준서 제 1116호 '리스' 개정 - 코로나19 (Covid-19)관련 임차료 면제·할인·유예에 대한 실무적 간편법

실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 동 개정사항은 2020년 6월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

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 회사가 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

회사는 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 회사는 그 투자지분의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 수 있는 취소 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. 회사는 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 금융 자산	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

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

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

4) 상계

회사는 회사가 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

회사는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

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

회사는 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, 회사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 회사의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

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

회사는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

-	채무자가 회사가 소구활동을 하지 않으며, 회사에게 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 회사가 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, 회사는 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. 회사는 유사자산의 회수에 대한 과거 경험에 근거하여 제각의 시기와 금액을 개별적으로 평가합니다. 회사는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 회사의 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

회사가 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 신용위험 변동으로 인한 금융부채의 공정가치 변동금액은 부채의 신용위험 변동효과를 기타포괄손익으로 인식하는 것이 당기손익에 회계불일치를 일으키거나 확대하는 것

이 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

회사는 회사의 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	40년

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 않습니다. 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

(1) 당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	43,287,083	45,310,041

4. 매출채권및기타채권

당기말 및 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미수금	-	6,998
미수수익	59,842	23,526
합 계	59,842	30,524

5. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
선금비용	-	-
선납세금	612	1,399
합 계	612	1,399

6. 매입채무및기타채무

당기말과 전기말 현재 매입채무및기타채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미지급금	41,092,033	648,974
미지급비용	28,339	84,206
합계	41,120,372	733,180

7. 기타부채

당기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
선수금	-	-	-	-
선수수익	-	-	-	-
예수금	-	-	-	-
부가세예수금	-	-	1,398,755	-
합계	-	-	1,398,755	-

8. 자본금

(1) 회사가 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.

9. 기타자본구성요소

당기말과 전기말 현재 기타자본구성요소의 구성내역은 다음과 같습니다.

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

10. 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

제 10(당)기	2021년 07월 01일 부터 2021년 08월 27일 까지	제 9(전기)	2021년 05월 01일 부터 2021년 06월 30일 까지
처분예정일	2021년 09월 10일	처분확정일	2021년 08월 25일

주식회사 코람코가치부가형리테일제4호위탁관리자부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 10(당)기		제 9(전기)	
I. 미처분이익잉여금		(1,272,835,243)		25,236,793,764
1. 전기이월미처분이익잉여금(결손금)	(1,306,285,508)		(1,245,708,939)	
2. 당기순이익	33,450,265		26,482,502,703	
II. 이익잉여금이입액		-		14,473,236,000
1. 자본준비금 전입(*1)			14,473,236,000	
III. 이익잉여금처분액		-		41,016,315,272
1. 배당금(주식13)			41,016,315,272	
가. 현금배당 주당배당금(률) : 보통주배당 : 당기:-원 (-%) 전기:41,106.32원 (820.33%)			41,016,315,272	
IV. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)		(1,272,835,243)		(1,306,285,508)

(*1) 당사는 전기 정기 주주총회 결의에 따라 14,473,236천원의 주식발행초과금을 이익잉여금으로 전입하였습니다.

11. 배당금

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

구 분	당 기	전 기
	보통주	보통주
배당금총액(원)	-	41,016,315,272
발행주식수(주)	1,000,000	1,000,000
1주당 배당금(원)	-	41,016.32
1주당 액면가액(원)	5,000	5,000
일수	56일	61일
배당률(주1)	-%	820.33%

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

연환산배당률	당 기	전 기
보통주	-%	4908.51%

(2) 당기 및 전기의 회사의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
배당금총액	-	41,016,315,272
당기순이익	33,450,265	26,482,502,703
배당성향	-%	154.88%

12. 영업손익 및 기타손익

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

(단: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
영업수익	-	27,323,953
임대료수익	-	522,851
관리비수익	-	313,780
주차료수익	-	18,389
부동산처분이익	-	26,442,475
기타수익	-	26,458
영업비용	3,068	682,491
보험료	-	2,566
감가상각비	-	60,577
자산관리위탁수수료	-	55,652
자산보관수수료	-	821
일반사무수탁수수료	-	1,181
부동산관리용역위탁수수료	-	130,435
시설유지관리비	-	-
지급수수료	661	275,554
세금과공과	2,407	32,674
수도광열비	-	67,576
간주임대료	-	506
임대중개수수료	-	54,949
영업이익	3,068	26,641,462

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

13. 금융수익 및 금융비용

(1) 당기 및 전기 중 회사의 금융수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
이자수익	36,528	16,654

(2) 당기 및 전기 중 회사의 금융비용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
이자비용	-	205,677

14. 법인세비용 등

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

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
법인세비용차감전순이익	33,450	26,482,503
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.

15. 주당손익

(1) 당기 및 전기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당 기	전 기
가. 보통주 당기순이익	33,450,265	26,482,502,703
나. 가중평균유통보통주식수	1,000,000	1,000,000
다. 기본주당이익(가÷나)	33.45	26,482.50

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

① 당기

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	1,000,000	56	56,000,000
합계			56,000,000
일수			56일
가중평균유통보통주식수			1,000,000

② 전기

일 자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	1,000,000	61	61,000,000
합계			61,000,000
일수			61일
가중평균유통보통주식수			1,000,000

(3) 희석주당손실

당기에는 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석

주당손실을 계산하지 않았습니다.

16. 현금흐름표

(1) 당기와 전기의 현금흐름표에 포함되지 않는 주요 비현금거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
자본준비금의 이익잉여금 전입	-	14,473,236
투자부동산 매각 관련 선수금 대체	-	9,000,000

17. 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 하나펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무 및 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 될우 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 보

관·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.

(4) 담보제공내역

당기말 현재 회사의 건물과 토지의 담보제공내역은 없습니다.

18. 특수관계자와의 거래

(1) 회사의 특수관계자 내역은 다음과 같습니다.

특수관계자명	특수관계의 내용
(주)코람코가치부가형리테일제1호위탁관리부동산투자회사	지배회사

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

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

19. 범주별 금융상품

(1) 당기말 및 전기말 현재 당사의 범주별 금융자산 내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)		
금융자산	대여금 및 수취채권	공정가치
현금및현금성자산	43,287,083	43,287,083
단기금융상품	9,000,000	9,000,000
미수금	-	-
미수수익	59,842	59,842
합 계	52,346,925	52,346,925

② 전기

(단위: 천원)		
금융자산	대여금 및 수취채권	공정가치
현금및현금성자산	45,310,041	45,310,041
단기금융상품	9,000,000	9,000,000
미수금	6,998	6,998
미수수익	23,526	23,526
합 계	54,340,565	54,340,565

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

① 당기

(단위: 천원)		
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	공정가치
미지급금	41,092,033	41,092,033
미지급비용	28,339	28,339

(단위: 천원)		
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	공정가치
합 계	41,120,372	41,120,372

② 전기

(단위: 천원)		
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	공정가치
미지급금	648,974	648,974
미지급비용	84,206	84,206
합 계	733,180	733,180

20. 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.

당기말과 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	43,287,083	45,310,041
단기금융상품	9,000,000	9,000,000
미수금	6,998	6,998
미수수익	59,842	23,526
합 계	52,353,923	54,340,565

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	41,092,033	41,092,033	-
미지급비용	28,339	28,339	-
합 계	41,120,372	41,120,372	-

② 전기말

(단위: 천원)			
구 분	장부금액	1년미만	1년~5년
미지급금	648,974	648,974	-
미지급비용	84,206	84,206	-
합 계	733,180	733,180	-

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	41,120,372	2,131,934
차감: 현금및현금성자산	(43,287,083)	(45,310,041)
순부채	(2,166,711)	(43,178,107)
자본총계	11,227,165	52,210,030
순부채비율	-19.30%	-82.70%