

롯데위탁관리부동산투자회사(주) 유가증권시장 상장 주식공모 청약 안내

- 청약일 : 2019년 10월 8일, 10일, 11일(3일간)
- 청약시간 : 08:00 ~ 16:00 (청약 마감시간은 4개 청약사무취급처 공통 16시)
- 1주당 공모가액 : 5,000원 (액면가액 : 500원)
- 공모금액 : 429,922,210,000원 (공모주식 85,984,442주)
- 증권신고서 효력발생일 : 2019년 10월 7일
- 대표주관회사 : 한국투자증권(주), 노무라금융투자(주), 홍콩상하이증권 서울지점
- 인수단 : KB증권(주), 삼성증권(주), 하나금융투자(주)

롯데위탁관리부동산투자회사(주)에서 다음과 같이 주식을 공모하오니 투자설명서를 교부 받으시고 청약의 절차와 방법 및 자격요건에 대한 내용을 확인하신 후에 청약하여 주시기 바랍니다.

1. 발행회사의 상호 : 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사
 2. 회사가 발행한 주식의 총수 : 보통주 85,984,442주(자본금 42,992,221,000원)
 3. 1주당 공모가액 : 5,000원(액면가액 : 500원)
 4. 공모총액 : 429,922,210,000원
 5. 공모할 주식에 관한 사항
- 주식의종류 : 보통주
 ✕ 공모주식수 : 85,984,442주
 ㉠ 청약자격 및 배정비율

배정 대상	청약자격	주식수	배정 비율
기관투자자	「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제 2 조 제 8 호에 의한 투자자	55,889,888 주	65.00%
일반청약자	공동대표주관회사인 한국투자증권(주) 및 인수회사인 KB 증권(주), 삼성증권(주), 하나금융투자(주)에서 정한 일반 청약자격기준에 해당하는 자 (투자설명서 참조)	30,094,554 주	35.00%
합 계		85,984,442 주	100.00%

※ 상기 청약자 유형군에 따른 배정 비율은 기관투자자에 대한 수요예측 결과에 따라 변경될 수 있습니다. 한편, 상기 청약자 유형군에 따른 배정분 중 청약미달 잔여주식이 있는 경우에는 이를 청약주식수에 비례하여 초과청약이 있는 다른 항의 배정분에 합산하여 배정합니다.

㉠ 주식의 청약단위

(1) 일반청약자는 공동대표주관회사인 한국투자증권(주) 본·지점 및 인수회사인 KB증권(주), 삼성증권(주), 하나금융투자(주)의 본·지점에서 청약이 가능합니다. 각 청약사무취급처별 배정물량 및 청약한도는 아래와 같으며, 청약자격에 관한 사항 및 청약주식수별 청약단위는 투자설명서를 참조하시기 바랍니다.

【각 청약사무취급처별 일반청약자 배정물량, 청약한도 및 청약증거금률】

구분	일반청약자 배정물량	청약한도	청약증거금률
한국투자증권(주)	8,598,444 주	2,866,000 주 주 1)	50%
KB 증권(주)	7,165,370 주	7,164,000 주 주 2)	50%
삼성증권(주)	7,165,370 주	3,582,000 주 주 3)	50%
하나금융투자(주)	7,165,370 주	3,580,000 주 주 4)	50%

주1) 한국투자증권(주)의 일반 고객 최고청약한도는 2,866,000주이며, 우대 고객의 경우 5,732,000주(200%), 최고우대

고객의 경우 8,598,000주(300%)까지 청약이 가능하고, 온라인전용 고객의 경우 1,433,000주(50%)주까지 청약 가능합니다. 단, 10,000주 초과일 경우 청약단위는 2,000주이나 우대기준에 따라 1,433,000주의 청약이 가능합니다.

주2) KB증권(주)의 상기 청약한도는 우대고객의 청약한도이며, 일반고객의 경우 우대고객 청약한도의 50%까지 청약 가능합니다.

주3) 일반청약자 대상 삼성증권(주)의 최고 청약한도는 3,582,000주이나 삼성증권(주)의 우대 기준 및 청약단위에 따라 7,164,000주(200%)까지 청약 가능하고, 온라인전용 청약자격 고객의 경우 1,790,000주(50%)까지 청약 가능합니다.

주4) 하나금융투자(주) 일반고객 최고청약한도는 3,580,000주이며, 우대고객의 경우 7,160,000주까지 청약이 가능합니다.

(2) 기관투자자의 청약은 수요예측에 참여하여 물량을 배정받은 수량단위로 하며, 청약 미달을 고려하여 추가 청약을 하고자 하는 기관투자자는 각 기관별로 법령 등에 의한 투자한도 잔액(신청가격 X 신청수량)과 수요예측 최고 참여한도 중 작은 금액으로 하여 1주 단위로 추가 청약할 수 있습니다. 세부적인 내용은 투자설명서의 「제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 - 4. 모집의내용 및 절차 - 나. 모집가액 결정방법 - (3) 수요예측에 관한 사항을 참고하시기 바랍니다.

▼ 청약증거금

(1) 일반청약자의 청약 증거금은 청약금액의 50%로 합니다.

(2) 기관투자자의 청약 증거금은 없습니다.

(3) 일반청약자의 청약증거금은 주금납입기일(2019년 10월 15일)에 주금납입금으로 대체하되, 청약증거금이 납입주금에 미달하여 주금납입일까지 당해 청약자로부터 그 미달 금액을 받지 못한 때에는 그 미달 금액에 해당하는 배정주식은 인수단 구성원이 총액인수계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수하며, 초과 청약증거금이 있는 경우에는 이를 주금납입기일(2019년 10월 15일)에 환불합니다. 이 경우 청약증거금은 무이자로 합니다.

(4) 기관투자자는 금번 공모에 있어 청약증거금이 면제되는 바, 청약하여 배정받은 물량의 100%에 해당하는 금액을 납입일인 2019년 10월 15일 08:00~13:00 사이에 당해 청약을 접수한 공동대표주관회사에 납입하여야 하며, 동 납입 금액은 주금납입기일(2019년 10월 15일)에 주금납입금으로 대체됩니다. 한편, 동 납입금액이 기관투자자가 청약하여 배정받는 주식의 납입금액에 미달할 경우에는 인수단 구성원이 그 미달금액에 해당하는 주식을 총액인수계약서에서 정하는 바에 따라 자기계산으로 인수합니다.

(5) 국내 기관투자자 및 해외 기관투자자는 납입일에 배정된 금액의 1.0%에 해당되는 청약수수료를 입금해야 합니다. 청약수수료를 입금하지 않는 경우 미납입으로 간주될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

☞ 청약 및 배정방법 : 청약 및 배정방법에 관한 자세한 사항은 롯데위탁관리부동산투자회사(주)의 투자설명서를 참조하시기 바랍니다.

☉ 청약사무취급처

(1) 한국투자증권(주)를 통하여 수요예측에 참여한 국내 및 해외 기관투자자 : 한국투자증권(주) 본·지점

(2) 노무라금융투자(주)를 통하여 수요예측에 참여한 국내 및 해외 기관투자자 : 노무라금융투자(주)

(3) 홍콩상하이증권 서울지점을 통하여 수요예측에 참여한 국내 및 해외 기관투자자 : 홍콩상하이증권 서울지점

(4) 일반청약자 : 한국투자증권(주), KB증권(주), 삼성증권(주), 하나금융투자(주)의 본·지점

! 청약결과 배정공고 및 초과(미달)청약증거금 환불(추가납입) 통지 : 2019년 10월 15일(화) 일반청약사무처인 한국투자증권(주) 홈페이지(www.truefriend.com), KB증권(주)의 홈페이지(www.kbsec.com), 삼성증권(주) 홈페이지(www.samsungpop.com), 하나금융투자(주) 홈페이지(www.hanaw.com)에 게시함으로써 개별통지에 같습니다. 기관투자자의 경우에는 수요예측을 통하여 물량을 배정받은 내역과 청약내역이 다른 경우에 한하여 개별 통지합니다.

☞ 납입기일 : 2019년 10월 15일(화)

☐ 주금납입처 : 우리은행 롯데월드타워금융센터

↕ 주식 전자등록에 관한 사항 : 주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률(이하 '전자증권법')이 2019년 9월 16일 시행될 예정이며, 전자증권법 시행 이후에는 상장법인의 상장 주식에 대한 실물 주권 발행이 금지됩니다. 이에 당사는 금번 공모로 발행하는 주식의 실물 주권을 발행하는 대신 전자등록기관에 주식의 권리를 전자등록하는 방법으로 주식을 발행할 예정입니다. 따라서 주금을 납입한 청약자 또는 인수인은 계좌관리기관 또는 전자등록기관에 전자등록계좌를 개설하여야 하며, 해당 계좌에 주식이 전자등록되는 방법으로 주식이 발행될 예정입니다. 전자증권법 제35조에 따라 전자등록계좌부에 전자등록된 자는 해당 주식에 대하여 전자등록된 권리를 적법하게 가지는 것으로 추정됩니다.

↕ 투자위험요소

가. 일반위험

(1) 주가가격의 변동 위험(투자원금에 대한 손실의 위험)

관계 법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락하거나 청산시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 및 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 않습니다.

또한, 당사의 투자대상 부동산의 수익성 변동과는 무관하게 국내외의 증권시장의 변동에 따른 영향을 받을 수 있어 당사의 주가 하락에 따른 원금 손실 위험이 있습니다. 당사는 투자자의 원금 손실에 대한 책임을 지지 않으니 이점 유의하시기 바랍니다.

(2) 경기변동에 따른 위험

당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 회사가 의존하는 임대수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사가 보유한 부동산을 매각할 경우 기대하는 매각차익 실현을 보장 할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현재 취득한 부동산 이외에 추후 계획된 타 투자대상 물건이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자자의 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다.

이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(3) 금리변동 위험 등

당사는 향후 취득 및 운용할 롯데백화점 3개 점포, 롯데아울렛 2개 점포 및 롯데마트 4개 점포를 취득하기 위해 자기자본 이외에 2019년 7월 31일 발행한 제1회 담보부사채 및 차입금을 사용할 예정입니다.

거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 증가를 야기하며, 회사의 사업 추진 특성상 대출 비중이 높기 때문에 회사에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

향후 당사가 계획하고 있는 부동산 추가 매입방법도 자기자본 이외에 일정비율을 차입에 의존하고 있습니다. 따라서, 당사가 담보대출을 받았거나, 향후 계획하고 있는 담보대출금은 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 만일 제2금융권으로 대출이 변경될 경우 금리상승 가능성이 높게 되어 당사의 이익이 축소될 수 있으며, 이에 따라 배당가능 이익이 축소될 위험이 있습니다. 또한, 시장금리의 상승은 높은 배당수익률을 요구하게 함으로서 당사 주시가격에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(4) 신용위험(부도위험)

당사의 2019년 6월말 기준 부채총계는 256억원입니다. 향후 롯데백화점 3개 점포, 롯데아울렛 2개 점포 및 롯데마트 4개 점포 및 추가로 신규 부동산 취득 시에도 일정비율의 차입을 계획 하고 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 회사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.

또한, 당사는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(5) 배당금 변동 위험

부동산투자회사법 제 28조(배당)에 따르면 부동산투자회사는 해당연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당(금전, 주식 및 기타의 재산)하도록 규정하고 있습니다. 또한, 동법 제 25조 1항에 근거하여 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중 건축물을 포함)이어야 함으로써 현금성 자산을 일정규모 이상 보유할 수 있습니다. 만약 부동산투자회사법에 따라 배당을 실시하지 않을 경우 해당 회계연도의 과세 대상 소득에서 배당금을 공제할 수 없으므로, 법인세(지방소득세 포함) 지급부담이 발생할 수 있으며 부동산투자회사법 위반으로 국토교통부로부터 제재 조치가 부과될 수 있습니다.

당사는 향후 부동산 추가 매입을 위해 자기자본 이외에 일정 비율에 대해 차입에 의존할 예정입니다. 이러한 담보 차입 및 사채 발행에 대한 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 이에 따라 당사의 이익 및 배당가능이익이 축소될 위험이 있습니다.

나. 특수위험

(1) 부동산 취득 관련 위험

당사가 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가

자본지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운용과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다.

당사는 증권신고서 제출일 현재 투자부동산인 롯데백화점 강남점(서울시 강남구 대치동 소재)을 보유하여 운용중에 있습니다. 롯데쇼핑(주)와 체결한 임대차 계약 조건에 따라 임대수익이 발생할 예정입니다. 또한 롯데백화점 강남점 이외에 롯데백화점 3 개 점포, 롯데아울렛 2 개 점포 및 롯데마트 4 개 점포를 취득할 계획이며, 증권신고서 제출일 현재 해당 부동산에 대한 양수도 계약을 체결하였습니다. 이로 인하여 취득 관련된 위험이 발생할 수 있습니다.

(2) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

당사가 증권신고서 제출일 현재 취득한 부동산(롯데백화점 강남점) 및 취득 예정인 부동산(롯데백화점 3 개 점포, 롯데아울렛 2 개 점포 및 롯데마트 4 개 점포)의 경우 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당사는 권리분석 등을 통하여 그 결과를 각종 계약에 반영하였습니다.

향후 추가 취득하는 부동산의 경우에도 상기 위험에 노출되지 않도록 제반 검토를 완료한 다음에 진행할 예정이지만, 부동산의 특성 및 취득의 용이함을 위해 상기 위험에 노출된 상태로 추가 매입이 이루어 질 가능성을 배제할 수는 없습니다.

(3) 매입가격 추정 오류의 위험

당사는 현재 취득한 투자부동산 및 보통주식 지분에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사가 기보유한 투자부동산(롯데백화점 강남점)은 상법 제 422 조(현물출자의 검사)에 따라 2019년 5월 30일 등부지방법원의 승인을 득하여 롯데쇼핑(주)로부터 현물출자 방식으로 취득하였습니다.

또한, 당사는 향후 취득할 부동산(롯데백화점 3개 점포, 롯데아울렛 2개 점포 및 롯데마트 4개 점포)에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 (주)나라감정평가법인 및 (주)대화감정평가법인의 감정평가를 진행하였고, 2개의 감정평가금액의 평균금액을 기준으로 매입할 예정입니다.

감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 관련 부동산과 특정요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있으며, 부동산의 시장가치와 다를 수 있습니다.

(4) 임대료 지급불능에 따른 위험

당사가 매입한 롯데백화점 강남점 및 매입할 부동산의 경우 영업수익은 임대료를 통해 발생할 예정이며, 향후 추가적으로 매입 가능한 부동산 역시 임대수익을 창출하는 자산을 매입할 예정입니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료를 적시에 지급하지 못하는 경우 지급불능 상태에 빠지게 되어 원활한 운용수익을 확보하지 못하게 됩니다. 다만, 당사는 이러한 문제 발생으로 인한 피해를 최소화하기 위하여 다양한 안전 장치를 임대차 계약 내용에 반영하였습니다. 특히 기 매입 자산(롯데백화점 강남점) 및 매입 예정 점포(롯데백화점 3 개 점포, 롯데아울렛 2 개 점포 및 롯데마트 4 개 점포)에 대해 임대차 기간 만기를 달리하는 3 개의 "Tranche"를 구성(각각 임대차 계약 기간 9년, 10년 및 11년)하여 임대차 계약을 체결하였습니다. 이로 인해 만기가 일시에 도래하는 리스크를 완화하는 구조를 확보하였습니다. 또한 개별 점포가 임대료를 지급하지 못하는 경우, 당해 점포가 속한 Tranche 에 대한 임대차 계약 전체 또는 해당 점포 임대차 계약을 해지하고 잔여 기간 임대료를 일시에 회수할 수 있는 계약상 권리를 약정함으로써 관련 위험을 제한하고자 합니다.

(5) 영업활동 악화의 위험

향후 당사의 유일한 영업수익원인 부동산임대수익의 안정성은 책임임차인의 임대료 지급능력과 높은 상관관계를 갖고 있습니다. 따라서, 책임임차인에게 신용이벤트 등이 발생하여 임대료 지급이 어려워지는 경우 매출 경색이 일어날 수 있습니다. 다만, 책임임차인인 롯데쇼핑은 롯데 그룹의 핵심 계열사로서 백화점, 대형마트, 카테고리 전문점 등 다양한 오프라인 소매 유통 채널을 운영하고 있으며, 롯데쇼핑이 운영 중인 리테일 채널 대다수는 시장에서 높은 점유율을 시현하고 있습니다. 이에 당사는 해당 자산 포트폴리오를 기초로 안정적인 임대수익 기반을 갖춰 운영될 것으로 기대됩니다.

롯데쇼핑은 국내 최대 규모의 유통업체로 본사를 통한 백화점, 대형마트, 슈퍼마켓 사업과 자회사를 통한 홈쇼핑, 전자제품 유통 등 소매유통업을 영위하고 있습니다. 유통산업은 국민 경제적 측면에서 생산과 소비를 연결시켜주는 기능을 수행하며, 유통과정의 흐름상 소매유통업은 최종소비자에 대한 판매를 영위하고 있습니다. 소매유통업은 국내외 경기, 국내 소비심리, 국내 소득 및 소비지출의 변화와 밀접한 관계가 있습니다. 이에 따라 롯데쇼핑의 경영실적은 경기 변동에 직접적인 영향을 받고 있습니다.

유통업체들이 직접적으로 체감하는 경기를 조사한 대한상공회의소의 소매유통업 경기전망지수(RBSI: Retail Business Survey Index) 추이를 살펴보면 2015년 2분기 지수 100을 기록한 이후 매 분기 전망치가 100 미만을 나타내고 있으며 2018년 2분기 지수가 98로 개선되었으나 이후 하락세가 이어지면서 2019년 1분기 지수 92를 기록하며 3분기 연속 하락세를 기록하고 있습니다. 향후 추세 역시 가시적인 경기회복 효과가 확인되지 않는 한 큰 폭의 개선을 기대하기 힘들 것으로 예상되고 있습니다. 소매유통업 경기전망지수가 100을 넘으면 다음 분기 경기가 이번 분기보다 호전될 것으로 예상하는 기업이 더 많다는 의미이고, 100 미만이면 반대를 의미합니다.

이처럼 경기변동에 따른 개인 소득의 변화는 소비지출에 영향을 미치며, 유통업의 실적과도 높은 상관관계를 나타내고 있습니다.

또한 한국은행은 2019년 07월 발표한 경제전망보고서를 통해 한국의 2019년과 2020년 경제성장률을 각각 2.2%, 2.5%로 전망하였습니다. 이는 국내 경제가 설비투자자와 건설투자 등 투자 조정이 이어지겠으나 재정정책의 확장 운용으로 수출과 소비가 양호한 흐름을 이어갈 것으로 예상되는데 기인합니다.

따라서 롯데쇼핑이 영위하는 백화점, 할인점, 전자제품 전문점 등의 소매유통업종은 소비심리 및 경기 변동에 따른 영향을 받는 사업으로 상기 내용을 포함한 국내외의 다양한 요인들로 인해 향후 국내 경기가 크게 둔화되거나 경기침체가 지속될 경우 롯데쇼핑의 재무안정성에 부정적 영향을 미칠 수 있으며, 당사의 부동산 임대수익 안정성에도 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

롯데쇼핑의 백화점 산업은 사업 초기의 부지 확보와 건축 등으로 인한 대규모 투자로 상당한 자금이 소요되는 진입장벽이 높은 사업입니다. 다만, 대형사와 중소형사간의 인수합병을 통한 시장 재편으로 인해 현재의 대형 3사(롯데백화점, 현대백화점, 신세계백화점) 중심의 과점체계를 유지하고 있으며, 대형화, 고급화를 위한 시설투자등의 대규모 투자에 따른 업계 내 경쟁 심화는 롯데쇼핑의 백화점 사업부문 수익성에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 또한, 대형마트, 편의점, 홈쇼핑, 인터넷 쇼핑몰 등 다양한 형태의 유통 채널이 등장함에 따라 백화점의 수요층이 일부 이탈하면서 백화점업의 성장에 위협 요소로 작용하고 있습니다. 더불어 구매수단의 다양화로 타 유통업체와의 경쟁 강도가 심화됨에 따라 이러한 급격한 환경변화에 적절히 대응하지 못할 경우 향후 롯데쇼핑의 영업실적 및 재무안정성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

롯데쇼핑의 아울렛사업은 2007년 교외형 프리미엄아울렛의 개점 이후 본격적인 유통채널로 도약하였습니다. 국내 아울렛 매장은 유통 BIG3(롯데쇼핑, 신세계, 현대백화점) 중심의 과점체계를 유지합니다. 과열된 경쟁 상황 속, 기타 유통채널에 비해 대규모의 투자가 필요한 아울렛사업에서 우위를 점하지 못한다면 롯데쇼핑의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 국내 할인점은 롯데마트, 이마트, 홈플러스 3사가 과점시장을 이루고 있습니다. 업종 진입장벽이 높아 과점 체제의 변동가능성은 낮은 편이나, 대형마트 3사는 집객력 유지를 위해 상시적인 가격 인하 경쟁을 이어가고 있으며 이는 영업수익성을 약화시키는 요인으로 작용하고 있습니다. 또한, 경쟁사의 추가적인 신규점 출점을 통한 사업 확장은 롯데쇼핑의 시장점유율을 하락시킬 수 있으며, 경쟁 강도 증가에 따라 당사의 할인점 사업부문 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

롯데쇼핑이 영위하는 백화점, 할인점, 전자제품 전문점 등의 소매유통업종은 소비심리 및 경기 변동에 따른 영향을 받는 사업으로 상기 내용을 포함한 국내외의 다양한 요인들로 인해 향후 국내 경기가 크게 둔화되거나 경기침체가 지속될 경우 롯데쇼핑의 재무안정성에 부정적 영향을 미칠 수 있으며, 당사의 부동산임대수익 안정성에도 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

롯데쇼핑(주)와 관련된 상세 정보는 [붙임 2] 스폰서에 관한 사항을 참고하시기 바랍니다.

(6) 부동산 상태에 관한 위험

당사의 부동산은 지진, 태풍, 홍수 및 극단적인 기상상태와 같은 자연재해로 인해 영향을 받을 수 있습니다. 이러한 자연재해는 당사의 부동산을 손상시키고, 임차인의 매장 영업을 중단시키며, 방문하는 고객의 수를 감소시킬 수 있습니다. 이에 당사는 보유 부동산에 대해 재산보상보험, 영업휴지보험 및 일반배상책임보험 등 포괄적인 보험에 가입하였으며, 향후 취득할 부동산에 대해서도 동일한 보험에 가입할 예정입니다. 그러나 보험에 가입하였다 하더라도 모든 부동산 관련 손실을 보장하는 것은 아니니 이점 유의하시기 바랍니다.

당사는 부동산의 소유자로서 부동산에 적용되는 다양한 환경, 보건, 안전 법규를 준수하여야 합니다. 환경법에 따른 인허가를 포함하여 임차 부동산의 상업적 사용을 위한 모든 인허가를 취득하고 유지할 의무를 임차인이 부담하는 임대차계약을 체결하였습니다.

건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요는 발생하게 되며, 건축물의 유지, 수선(보수) 및 관리를 임차인의 책임 및 비용으로 하는 임대차계약을 체결하였습니다. 그럼에도 불구하고 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성이 존재하며, 대규모 수선이 발생할 경우에는 수익성 악화를 초래할 수 있습니다. 이에 당사는 당사가 이미 매입하거나 추후 매입할 점포에 대하여 자산관리 전문 업체가 부동산 관리 업무를 담당할 예정인 바, 예기치 못한 대규모 비용 발생의 가능성을 제한하고자 노력할 계획입니다.

편의시설과 도로, 전철역과 같은 교통 인프라가 당사의 부동산에 인접해 있어, 당사의 부동산에 편리하게 접근할 수 있고 잠재적인 고객이 안정적으로 유입되고 있습니다. 하지만 이러한 편의시설과 교통 인프라가 향후에 폐쇄, 재배치 또는 해지되지 않을 것이라는 보장은 없으며, 이 경우 당사와 임차인에게 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(7) 추후 임차인 및 매수인 확보에 관한 위험

당사가 현재 소유한 롯데백화점 강남점 및 매입예정 부동산(롯데백화점 3개 점포, 롯데아울렛 2개 점포 및 롯데마트 4개 점포)을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매각 대상을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에

부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 당사는 롯데쇼핑으로부터 롯데백화점 강남점을 (주)대한감정평가법인의 평가액인 4,249 억원에 현물출자 방식으로 취득하였습니다. 또한 향후 취득할 부동산(롯데백화점 3 개 점포, 롯데아울렛 2 개 점포 및 롯데마트 4 개 점포)에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 (주)나라감정평가법인 및 (주)대화감정평가법인의 감정평가를 진행하였고, 2 개의 감정평가금액의 평균금액을 기준으로 매입할 예정입니다.

이러한 감정평가액이 향후 매도가격을 의미하지는 않으며, 당사의 매입가액 및 장부가액 이하로 부동산을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

(8) 부채에 따른 위험

당사의 2019 년 6 월말 기준 부채 총계는 256 억원입니다. 향후 리파이낸싱, 또는 자본적 지출이나 기타 다른 부동산 취득에 필요한 자금을 마련하기 위하여 추가적으로 차입할 수 있습니다. 당사는 당사 현금흐름의 상당 부분을 대출에 대한 이자 및 원금 상환에 지출해야 하며, 이와 같은 지출은 배당금 지급, 자본적 지출 등의 사업 전략 수행을 위한 가용 자금을 감소시킬 수 있습니다.

당사는 향후 매입예정 부동산 9 개 점포(롯데백화점 3 개 점포, 롯데아울렛 2 개 점포 및 롯데마트 4 개 점포)를 취득하기 위해 2019 년 7 월 31 일 공모 담보부사채를 발행하였으며, 산업은행, 미즈호은행 및 국민은행으로부터 자금 조달을 하기 위해 2019 년 8 월 2 일 대출약정서를 체결하였습니다.

또한 위 차입거래 외에 추가적으로 당사는 매입예정 부동산인 9 개 점포에 부과되는 부가가치세 납부를 위해 우리은행과 부가가치세 대출약정서를 체결할 예정입니다. 해당 차입금은 9 개 점포 매입 시 실행할 예정으로 당사가 해당 부가가치세를 환급받는 날과 차입일로부터 3 개월이 되는 날 중 먼저 도래하는 날에 만기가 도래할 것이며, 당사가 환급받는 부가가치세 환급금으로 상환할 예정입니다. 금융기관의 기준금리에 따라 이자율이 변동되어 현재 이자율을 확정할 수 없습니다.

이러한 차입은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 담보대출의 경우는 해당 부동산 물건의 담보가치에 일정 할인을 한 금액으로 금융권에서 실행하고 있습니다. 그러나 부동산 시세의 급격한 하락, 부동산 정책의 변동에 따른 금융권의 담보대출 정책의 변경 등으로 대출 만기시점에 연장이 원활하지 못할 경우 상환을 해야할 가능성도 배제할 수 없습니다.

또한, 당사는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 확보하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(9) 임차인 관련 위험

당사의 주요 사업현금흐름인 임대료는 롯데쇼핑(주)과의 임대차계약을 통해 발생할 예정이며, 롯데쇼핑(주)은 백화점, 할인점, 전자제품전문점, 슈퍼 등의 사업을 영위하면서 발생하는 영업현금흐름을 기초로 임대료를 납부할 예정이므로, 당사의 영업현금흐름은 롯데쇼핑(주)의 영업현금흐름과 연동됩니다.

롯데쇼핑(주)의 수익성을 살펴보면 2019 년 반기 연결기준 매출액은 8 조 9,033 억원으로 2018 년 반기 8 조 7,474 억원과 비교하여 소폭 성장하였으며, 영업이익은 2,968 억원으로 전년 동기 3,076 억원 대비 3.5% 감소하였습니다. 그러나 롯데쇼핑의 2019 년 반기 연결기준 당기순이익은 중국 할인점 사업을 정리하며

발생한 중단영업 당기순이익 336 억원을 포함하여 1,861 억원을 기록하며 2018 년 반기 연결기준 당기순손실 2,238 억원에서 흑자 전환하였습니다.

2018 년 경우 롯데쇼핑의 연결기준 매출액은 전년대비 0.6% 감소한 17 조 8,208 억원을 기록하였으며, 영업이익은 전년대비 25.5% 하락한 5,970 억원을 기록하였습니다. 이는 국내외 소비심리 부진으로 백화점 및 할인점의 실적부진에 기인하는 것으로 판단됩니다.

롯데쇼핑의 연결기준 영업이익률은 2011 년 7.6%를 기록한 이후 2018 년 3.4%까지 하락하였고, 2019 년 반기에는 3.3%를 기록하였습니다. 국내의 경기침체에 따른 내수경기 위축 및 해외사업 손실 지속 등으로 인하여 영업실적이 부진한 모습을 보이고 있습니다.

사업부문별 수익성을 분석해보면 백화점부문의 매출비중은 2019 년 반기 연결기준 17.2% 수준이나, 영업이익 비중은 78.4%에 달하며 전체적으로 백화점부문에 대한 이익의존도가 매우 높은 수준입니다. 최근 저성장 기조 장기화에 따른 민간소비 감소, 유통 채널간 경쟁심화에도 불구하고 오프라인 점포 운영혁신 등에 따라 기존점 매출 증가 및 판매비와 관리비가 감소함에 따라 2019 년 반기 백화점부문의 영업이익률은 약 15.2%로 전년 동기의 12.6% 대비 개선된 모습을 보였습니다. 롯데쇼핑 영업이익의 상당 부분이 백화점 사업부에서 창출되고 또한 이러한 국내 민간소비 심리 둔화 등에 따라 백화점 사업부의 영업실적이 부진할 시 향후 롯데쇼핑은 영업이익률이 악화될 수 있다는 점 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

롯데쇼핑은 포화된 국내 시장에서의 한계를 극복하기 위해 동남아, 중국 지역 등으로 백화점과 마트사업을 확장하고 있으나 실적 부진이 계속해서 이어져가고 있습니다. 롯데쇼핑은 해외사업 수익성 개선을 위해 중국 마트 사업 매각을 완료하였으며, 2018 년 4 월 27 일과 5 월 11 일 화북법인과 화동법인의 매각 결정을 공시하였습니다. 이후 2018 년 8 월 상해·북경 점포 법인매각 및 2018 년 9 월 심양·중경 점포를 폐점함에 따라 2019 년 반기말 기준 운영중인 중국 점포는 없습니다. 롯데쇼핑은 중국 롯데마트 법인 매각 이후 향후에는 견고한 성장세를 보이고 있는 동남아시아 지역의 집중, 사업 확장을 위해 수익성 개선을 도모하고자 합니다.

전술한 바를 바탕으로 수익성 측면을 종합적으로 분석해보면 롯데쇼핑의 주력 사업부문이라 할 수 있는 유통업은 성숙기에 접어든 산업입니다. 향후 매출성장성은 제한적일 것이라는 점, 로컬 업체와의 경쟁 또한 날로 심해지고 있다는 점을 종합적으로 고려하였을 때, 롯데쇼핑의 주력사업인 백화점과 마트 부문의 수익성 개선이 이루어지지 않을 경우 전체적인 수익성에도 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.

만일 향후 임차인의 현금창출능력이 악화되고 재무상태가 악화될 경우, 이는 신용등급 하락으로 이어질 수 있으며, 당사의 임대 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 투자자 여러분들께서는 이 점을 반드시 유의하여 주시기 바랍니다.

(10) 본건 부동산 의존 위험

당사는 향후 새로운 자산을 취득하지 않을 경우, 예상되는 현금흐름의 전부를 롯데쇼핑(주)에 의해 운영되는 롯데백화점 강남점 및 공모 자금 및 차입을 통해 취득 예정인 부동산(롯데백화점 3 개 점포(구리점, 광주점, 창원점) 및 롯데아울렛 2 개 점포(청주점, 대구올하점), 롯데마트 4 개 점포(의왕점, 서청주점, 대구올하점, 장유점))에 의존할 것입니다. 당사는 우선매수협상권 약정서에 따라 본 공모 후 롯데쇼핑으로부터 롯데쇼핑이 소유하는 부동산을 추가로 취득하기 위하여 우선적으로 협상할 수 있는 권리를 보유하고 있습니다. 다만, 당사는 당사의 현금흐름의 출처를 늘리고 보다 다양화하며, 당사의 포트폴리오 집중도를 낮추기 위하여 위와 같은 추가 부동산이나 기타 다른 부동산 자산을 취득하지 않을 수 있습니다. 한편,

당사가 매입할 점포의 손상 또는 손실이 발생하는 경우 당사가 해당 부동산에 대하여 체결한 개별 임대차계약에 따라 해당 부동산에 대한 임대료 전액을 수취하지 못 할 수도 있으며, 그 결과 당사의 사업, 재정 상태, 운영 결과 및 주주에 대한 배당능력에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(11) 실적 추정 관련 위험

본 증권신고서에 포함된 예상 수익 및 예상배당수익률은 별도로 첨부된 재무분석보고서에 기재된 정보입니다. 별도로 첨부된 재무분석보고서에 기재된 정보는 당사의 향후 사업, 자본 구조, 부채 내용, 수입, 비용 및 자본적 지출 관련 정보를 포함하여 당사가 합리적이라고 판단하는 이용 가능한 정보에 기초한 가정을 기반으로 작성되었습니다. 그러나 이러한 가정은 부정확하거나 변동될 수 있으며, 따라서 실제 결과와는 상당히 다를 수 있습니다. 따라서 이러한 재무정보가 반드시 당사의 향후 실적에 대한 지표가 된다고 보기는 어려우므로, 투자자분들께서는 이러한 정보에 지나치게 의존하지 않도록 유의하시기 바랍니다.

(12) 추후 투자의 실패 위험

당사의 본 공모 후 추가 부동산에 대한 투자는 성공적이지 못하거나 당사의 기대를 충족하지 못할 수 있습니다. 당사의 부동산에 대한 투자 및 취득은 투자 실적의 예상치 미달, 부동산 개량에 소요되는 비용 예산의 부정확성, 임차인, 운영자 또는 관리인의 실적 부진 등 부동산 투자와 관련된 일반적인 위험을 수반합니다. 비록 당사가 향후 추가적인 부동산을 취득할 수 있다 하더라도 해당 부동산이 기존의 실적을 유지할 수 있거나 해당 부동산으로부터 기존의 소유자와 동일한 수준의 수익을 실현할 수 있다고 보장할 수 없습니다.

(13) 임대차 거래 관련 위험

당사와 롯데쇼핑(주) 간에 체결된 임대차계약은 Triple Net 방식에 기초합니다. Triple Net Lease란, 임차인이 임대료 이외에 재산세, 보험, 수리유지비를 부담하는 조건의 임대차계약입니다. Triple Net 계약에 따라 롯데쇼핑에게 각 임대 부동산의 일부를 자유롭게 전대할 수 있는 권리를 부여하는 등 일반적인 임대차계약 대비 임대 부동산의 사용과 관련하여 보다 큰 폭의 유연성을 제공합니다. 또한, 이러한 방식의 부동산 임대차계약은 통상적으로 임대차기간이 비교적 길고, 따라서 향후 임대차기간에 대하여는 계약상 규정된 임대료 상승이 공정한 시장 임대료와 일치하지 않을 수 있습니다. 즉, 부동산 임대차계약에 따른 고정된 연간 1.5%의 임대료 상승률이 국내 물가상승률에 미치지 못할 경우, 공정한 시장 임대료와 일치하지 않을 수 있고, 이는 당사의 수입에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 임대차기간 만료 후 부동산 임대차계약이 갱신되지 않거나, 다른 임차인에 대한 재임대 조건은 롯데쇼핑과의 부동산 임대차계약 대비 당사에게 불리하게 체결될 가능성이 존재합니다.

다. 기타 투자위험

(1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사가 추진하는 주식의 공모가 성공적으로 완료될 경우 유가증권시장에 상장하게 될 주식수는 171,968,884주이며 자본금은 860억원이 됩니다. 당사의 최대주주인 롯데쇼핑(주)는 유가증권시장 상장규정에 따라 계속보유확약서 및 공동대표주관회사인 한국투자증권(주)와 체결한 보호예수 약정서에 의거하여, 2019년 5월 30일로부터 1년간 소유 주식 100%인 85,984,442주 전부(2019년 3월 29일 발기설립 시 발행한 주식 10,000,000주 및 2019년 5월 30일 현물출자 시 발행한 주식 75,984,442주)를 한국예탁결제원에 보관하고, 유가증권시장 상장법인의 경쟁력 향상이나 지배구조의 개선을 위한 기업인수, 합병 등 한국거래소가 필요하다고 인정하는 경우 이외에는 그 주식을 인출하거나 매각하지 않을 것이며,

보관 인출 또는 매각의 방법 및 절차 등에 관하여는 계속보유확약서에 정하는 바에 따릅니다. 당사가 영위하는 부동산사업은 시장금리의 상승으로 인한 투자매력의 감소, 보유 부동산 매각 손실 등으로 인해 주가 하락 시 투자수요의 감소로 인하여 거래량이 급감할 수 있으며 이 경우 주식의 매매에 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다.

(2) 지분 희석 및 주식가치 희석에 따른 위험

당사가 현재 고려 중인 투자대상 자산 취득을 위해 현재 추진하고 있는 공모 이외에도 유가증권시장 상장 이후 유상증자가 진행될 수 있습니다. 이는 부동산투자회사 특성상 규모의 경제를 통해 일반관리비의 비중을 낮추어 수익을 극대화 하기 위한 방안이며 지속적인 부동산 투자를 위함입니다. 이러한 추가적인 유상증자를 하는 경우 투자자의 지분 희석을 초래할 수 있으며, 유상증자를 통한 자금조달로 추가 취득하는 부동산의 수익성이 상대적으로 낮을 경우 주식가치의 희석화를 가져올 수 있습니다. 따라서 투자자분들은 이러한 지분 희석 및 주식가치의 희석화에 따른 위험을 미리 인지하시기 바랍니다.

(3) 투자대상 선정의 위험

당사는 투자대상 부동산 선정시 이사회 및 주주총회 결의를 득하고 있으며, 신규부동산 취득시 국토교통부로부터 변경인가를 받게 됩니다. 당사는 이렇게 관련 법령 및 정관에 규정된 사항 이외에도, 당사의 자산관리위탁업체인 롯데에이엠씨(주)는 회사의 내규에 의하여 투자대상 부동산 선정 시 자체적인 투자심의위원회를 통해 투자 여부를 심의하는 절차를 거쳐 자산 편입을 결정하게 됩니다. 다만, 상기 절차상의 독립성이 저하되어 객관적인 판단이 이루어지지 못하는 경우가 발생할 수 있으니, 투자자께서는 이점 유의하시기 바랍니다.

(4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사는 금번 공모를 통해 조달한 자금과 대출금으로 롯데백화점 구리점 등 9 개 점포에 대해 매매계약을 체결하고 매매대금을 지급할 예정입니다. 공모자금 사용내역은 사업계획상 예정이며 확정된 것은 아닙니다. 부동산사업 특성상 매입 완료가 이루어지기 전까지 수없이 많은 변수가 존재하며 매입가격의 변동, 매입시기의 연기, 매입대상 변경 등으로 인해 현재의 사업 계획대로 사용되지 못할 확률은 존재합니다. 따라서 현재 공모자금 사용내역은 확정된 것이 아니므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

(5) 대리인 및 이해상충위험 관련

당사는 서류상의 명목회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사는 성실하게 계약내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만한 경우 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 독립법인으로 독자적인 업무 및 이익창출 활동이 당사의 이해와 상충될 가능성도 존재합니다. 따라서 이러한 대리인 위험을 방지하기 위하여 주주총회/이사회 및 감독이사를 통해 당사, 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사 간 원활한 업무의 조정을 통하여 이해상충 소지를 줄여나갈 예정입니다.

(6) 관리종목 및 상장폐지에 따른 위험

상장 요건을 갖추어 상장예 성공한 경우라도 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있습니다. 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 50 억원 미만인 경우 관리종목지정, 2 년 연속 50 억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준(50 억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1 사업연도가 1 년 미만인 경우에는 1 년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사는 2019 년 10 월 중 상장을 하는 경우 최초로 도래하는 2개 사업연도(2020 년 1 월 1 일~2020 년 12 월 31 일)의 매출액이 50 억원 미만인 경우 2020 년 12 월말 결산기(감사보고서 제출) 이후 관리종목에 편입될 수 있습니다.

당사의 경우 롯데쇼핑(주)와 체결하였거나 체결할 장기임대차계약에 따르면 최초로 도래하는 2 개 사업연도의 영업수익은 약 746 억원을 기록할 것으로 예상되며, 그에 따라 매출액이 50 억원을 하회할 가능성은 높지 않습니다. 다만 롯데쇼핑 영업의 중단 및 현행 규정의 변경으로 인한 관리종목 지정 및 상장 폐지의 가능성을 배제할 수 없다는 점을 유의하시기 바랍니다.

(7) 회사의 종류에 따른 위험

당사는 국토교통부 인가를 받아 위탁관리부동산투자회사로서 사업을 영위할 수 있고, 자산관리회사는 국토교통부 인가를 받아 당사의 자산을 관리할 수 있습니다. 당사가 부동산투자회사로서의 지위를 유지하고 자산관리회사가 자산관리회사로서의 지위를 유지하려면, 당사와 자산관리회사는 각각 관련 법률 및 규정에 따라 요구되는 사항을 준수하여야 하고, 정부당국의 지속적인 감독을 받게 될 것입니다. 부동산투자회사와 자산관리회사에 적용될 수 있는 법률 및 규제는 변경될 수 있으며, 이 경우 당사의 주가 및 배당금 지급 능력에 영향을 미칠 수 있습니다.

집합투자기구는 기본적으로 블라인드 형식(先투자자금 확보, 後투자 방식)으로 운용되는 만큼 현시점에서의 사업계획은 확정적인 사항이 아니며, 이후 투자단계에서 신규 부동산취득 등 국토교통부 영업인가시의 사업계획이 달라지는 경우 변경 인가 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음을 유의하시기 바랍니다.

(8) 제도변화 위험 관련

부동산투자회사법, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 법률 개정에 따라 당해 회사의 운용성과에 영향을 미칠 수 있습니다.

(9) 특수관계자 거래 관련 위험

당사는 롯데쇼핑과 현물출자계약, 부동산 매매계약, 부동산 임대차계약을 체결하였고, 롯데쇼핑의 모회사인 롯데지주의 자회사인 자산관리회사와 자산관리계약을 체결하였습니다. 부동산 매매계약상 부동산에 대한 매매가격은 독립된 가치평가 절차에 근거하여 결정되었고, 당사는 롯데쇼핑, 자산관리회사 및 당사가 신의성실에 입각해 협상하여 독립당사자간 정상적인 거래 조건을 반영하기 위해 노력하였다고 판단하나, 위 계약들은 실제 독립 당사자간 협상의 결과가 아니며, 결과적으로 위 계약들의 조건이 특수관계가 없는 제 3자와 협상한 경우와 동일한 정도로 당사에 유리하다고 보장할 수 없습니다.

(10) 부외부채 위험

본 부동산 매매거래의 일부분으로서 당사가 취득하는 부동산은 현재 존재하나 알려지지 않은 채무를 수반할 수 있습니다. 부동산 매매계약은 일정한 시간적 제한을 두고 부외부채에 대한 책임을 롯데쇼핑이 부담하도록 하고 있으나, 만약 롯데쇼핑이 이러한 채무로부터 당사를 면책하지 못하거나 손해를 배상하지 못한다면 당사에 손실이 발생할 수 있고, 이러한 손실이 심각한 경우 당사의 사업, 재정 상태 및 운영 결과에 중대한 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(11) 집단소송 관련 위험

『증권관련 집단소송법』에 따르면 국내 상장사의 합계 지분율이 총지분의 0.01% 이상이고 회사가 발행한 주식 관련 거래로 인해 손해를 입었다고 주장하는 50 명 이상의 사람들을 대신하여 한 명 이상의 원고가 집단소송을 제기할 수 있습니다. 증권 거래 관련 집단소송이 발생할 경우 당사는 추가적인 소송 위험에 노출될 수 있으며, 이 경우 상당한 비용이 발생할 수 있으며 당사의 관심과 자원을 당사의 핵심 사업에 집중하지 못하게 될 수 있습니다.

(12) 소수주주권 관련 위험

본 공모 이후 당사 주식은 한국거래소 유가증권시장에 상장될 예정입니다. 국내 법에 의하면, 상장된 부동산투자회사의 발행주식총수의 1% 이상을 보유한 주주들은 (i) 해당 부동산투자회사를 대리하여 주주대표소송을 제기할 수 있고 (ii) 이사가 부동산투자회사의 정관, 관련 법률이나 신의성실의무를 위반한 경우 해당 이사에 대하여 그 행위를 중단할 것을 요구할 수 있습니다. 또한, 상장된 부동산투자회사의 발행주식총수의 3% 이상을 보유한 주주들은 (x) 부동산투자회사의 회계장부를 열람하고, (y) 이사, 감사 또는 청산인의 해임이 부동산투자회사의 주주총회에서 승인되지 않은 경우 법원에 이들에 대한 해임 명령을 신청할 수 있으며, (z) 법원에 주주총회 소집 명령 또는 부동산투자회사의 사업이나 재정 상황을 검사하기 위한 검사인의 선임 명령을 신청할 수 있습니다. 당사의 소액주주들과 이사회 및 주요주주와의 이해관계는 상이할 수 있으며, 이로 인해 소액주주들이 법적 행동을 통해 당사 이사회가 결의한 전략의 시행을 방해할 경우 당사의 사업과 성과에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다.

(13) 상장 지연 또는 실패 관련 위험

공모 자금 납입일 이후 당사가 상장 신청 시 상장요건에 부합할 수 없는 경우, 당사 보통주의 상장이 지연되거나 실패할 수 있으며 이는 당사 보통주의 유동성 및 시장가격에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

(14) 미래 예측 관련 위험

본 증권신고서는 당사의 현재 예측을 토대로 한 미래 예측에 대한 내용을 포함하고 있으며, 상기에 언급된 당사 사업 관련 위험 및 기타 요인들로 인하여 본 증권신고서에 포함된 다양한 미래 예측에 대한 내용과 실제 결과가 달라질 수 있습니다. 상기 위험 및 기타 위험과 관련된 일부 기업정보공시는 그 특성상 예측에 불과하며, 이러한 불확실성이나 위험이 하나 이상 현실화되는 경우, 실제결과는 과거 실적은 물론 추정치, 예상치와도 상당히 달라질 수 있습니다. 미래 예측 자료들은 본 증권신고서 기준일자 현 시점에서 이루어진 것으로, 투자자분들께서는 이에 과도하게 의존하지 않도록 유의하시기 바랍니다. 또한 당사는 법률이 요구하는 바를 제외하고는, 새로운 정보 취득, 미래 사건 발생 등과 관계없이 미래 예측 자료를 갱신 또는 수정할 어떠한 의무도 없으며, 이와 같은 의무를 명시적으로 부인하는 바입니다. 향후 당사 또는 당사 대리인이 제공하는 모든 미래 예측에 대한 내용에는 본 부문에 기재된 유의사항이 적용됩니다.

위 투자위험요소는 금융감독원에 전자공시(<http://dart.fss.or.kr>)된 “투자설명서의 투자위험요소” 부분을 요약한 것이며, 자세한 사항은 공시된 증권신고서 또는 투자설명서를 참조하시기 바랍니다.

2019년 10월 8일

서울특별시 송파구 올림픽로 300
롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사
법인이사 롯데에이엠씨 주식회사