

# 투 자 보 고 서


2019.07.01 부터 2019.09.30 까지

( 제 2 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.11.14

회 사 명 :	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사			
대 표 이 사 :	롯데에이엠씨주식회사 			
본점소재지 :	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)			
	(전화번호)	02-3213-8155		
	(홈페이지)	<a href="http://www.lottereit.co.kr">http://www.lottereit.co.kr</a>		
작성책임자 :	(회사)	롯데에이엠씨주식회사	(직책)	책임
	(전화번호)	02-3213-8152	성명	안삼섭 
공시책임자 :	(회사)	롯데에이엠씨주식회사	(직책)	책임
	(전화번호)	02-3213-8152	성명	안삼섭 

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사	
2) 설립일	2019.03.29	
3) 소재지	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.09.30	(단위: 원)
총자산	629,358,253,412	
자본금	42,992,221,000	
부채	196,064,554,184	
5) 자산관리회사	롯데에이엠씨(주)	
6) 사무수탁회사	(주)국민은행	
7) 자산보관회사	(주)우리은행	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</li> </ol> <p>존속기간: 영속</p> <p>(2) 신용평가결과 기관: NICE신용평가(회사채 신용등급) 등급: AA- 평가일: 2019.07.10</p> <p>기관: 한국신용평가(회사채 신용등급) 등급: AA- 평가일: 2019.07.05</p>	



## 2. 회사의 연혁

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

- 2019.03.29 발기인총회 (자본금 : 50억원)
- 2019.04.04 일반사무위탁계약체결 (㈜국민은행)
- 2019.04.05 자산관리위탁계약체결 (롯데에이엠씨㈜)
- 2019.04.05 자산보관위탁계약체결 (㈜우리은행)
- 2019.05.14 국토교통부 영업인가
- 2019.05.30 롯데백화점 강남점 매입
- 2019.05.31 유상증자(현물출자) 자본금 : 380억원
- 2019.07.31 담보부사채 발행 : 1,700억원

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
롯데쇼핑 주식회사	110111-0000086	1979 롯데쇼핑(주) 설립 2006 유가증권시장 상장	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	롯데에이엠 씨주식회사	110111- 7056660	-	결격사 유 없음
감독이사	변진호	1964.09.15	이화여자대학교 교수	결격사 유 없음
감독이사	김진홍	1960.02.06	IXL KOREA 대표이사 한국공인회계사(CPA)	결격사 유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2019.09.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	10,000,000	500	500	설립
기명식	보통주	75,984,442	5,592	500	증자(현물)

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

- 출자일 : 2019년 5월 30일
- 출자자 : 롯데쇼핑(주) - 계열회사
- 취득목적 : 임대수익 창출
- 목적물 : 롯데백화점 강남점 토지, 건물, 부속물 및 조형물
- 규모 : 토지 3필지(11,319.3㎡), 건물 5개동(67,462.13㎡)
- 취득가액 : 424,905,000,000원

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

의결권이 있는 주식수 : 보통주 85,984,442주

## 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			
2019.03. 29	설립	보통주	10,000,000	500	500	5,000,000,000	5,000,000,000	0.00%
2019.05. 30	증자 (현물)	보통주	75,984,442	5,592	500	37,992,221,000	42,992,221,000	759.84%

## 3) 자본금 변동예정 등

일반공모(2019.10.07 증권신고서 효력발생)  
 모집 주식 수 : 85,984,442주  
 모집총액 : 429,922,210,000원 (1주당 5,000원)  
 주금납입일 : 2019. 10. 15 (납입완료)

#### 4. 주주현황

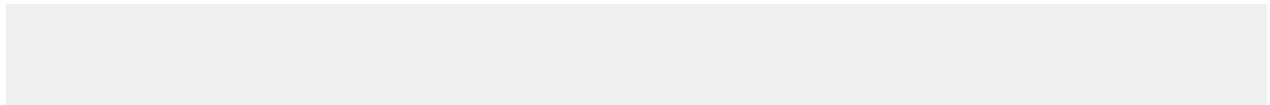
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
롯데쇼핑(주)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	85,984,442			85,984,442	
							(100.00%)			(100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

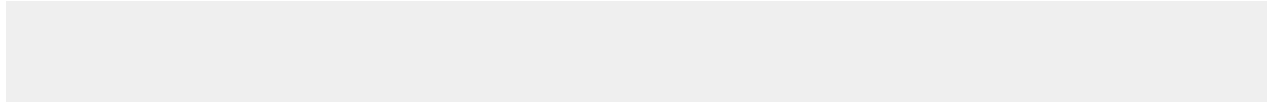




## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	85,984,442	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	85,984,442	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

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제50조 제6항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 정관 제53조 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 정관 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이 경우 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 500원]

(단위 : 원, %)

구분	제 1기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익	1,518,903,733			
상법상 배당가능이익	1,518,903,733			
당기감가상각비 등	305,989,112	-	-	-
이익배당한도	1,824,892,845	-	-	-
배당금	1,824,892,845			
주당배당금	21			
배당수익율	0.85%	-	-	-
연환산배당율	3.30%	-	-	-

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

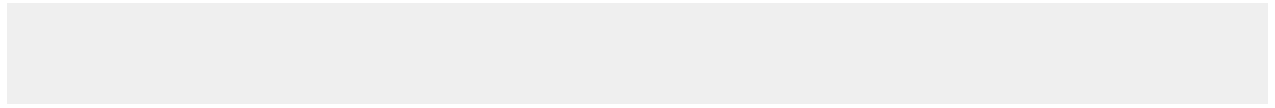
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

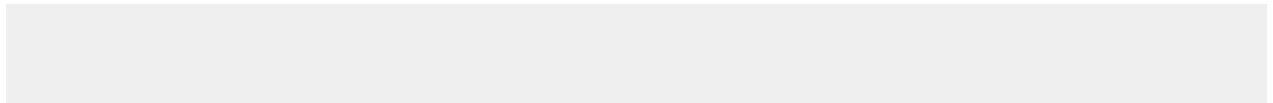
### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	447,954	98.05	447,766	71.15	71.15
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 유가증권		0.00		0.00	0.00
현금	21	0.00	178,237	28.32	28.32
기타 자산	8,871	1.94	3,356	0.53	0.53
총계	456,845	100.00	629,358	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

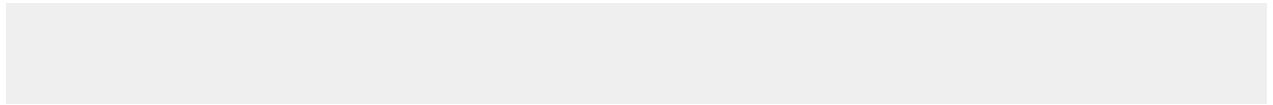


# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	롯데백화점 강남점	서울시 강남구 도곡 로 401 롯데백화점	1986.04.29	2019.05.30	사채: 1700억원 후순위 채권최 고액: 2,040억원

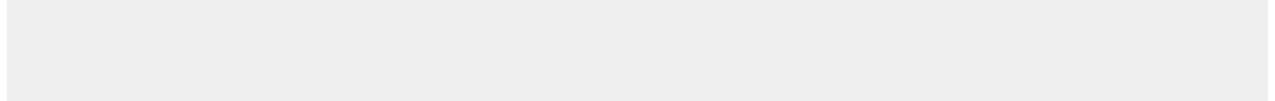
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 2) 소유 부동산별 금액현황

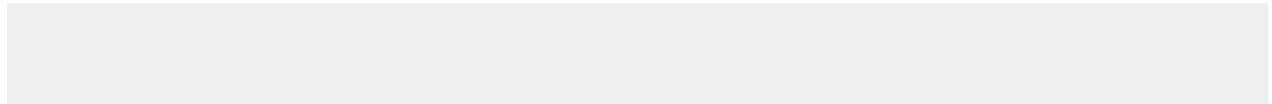
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	롯데백화점 강남점	378,776	68,799		1,357			1,167		447,765



### 3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	롯데백화점 강남점	67,462.13	67,462.13	100.00%	1

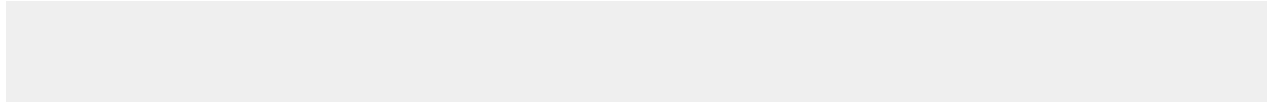




## 2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

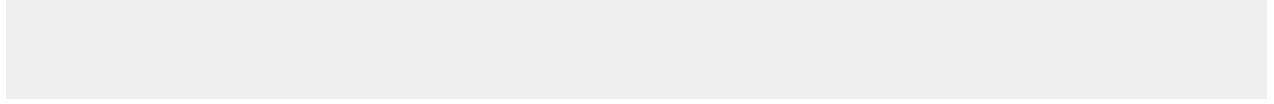
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

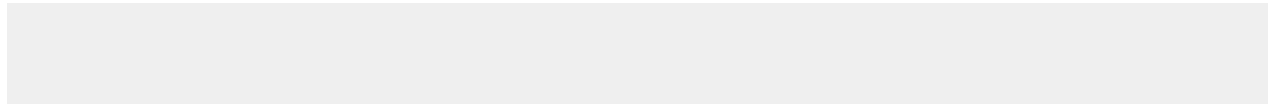
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	우리은행	변동	21	8,237	
정기예금	하나은행	0.02		170,000	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	2,025	2,025	
	미수금	849	849	
	미수수익	478	478	
	선급법인세	4	4	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	롯데백화점 강남점	서울시 강남구 도곡로 401 롯데 백화점	2019.05.3 0	424,905	23,355	토지, 건 물, 부속 물 및 조 형물

※ 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	우리은행	변동	21	8,237
정기예금	하나은행	0.02		170,000

### 4. 기타 자산 변경내역

매출채권 : 2,025,380,499원(전분기) → 2,025,380,499원(당분기)  
 미수금 : 1,131,442,161원(전분기) → 848,567,461원(당분기)  
 미수수익 : 242원(전분기) → 477,650,619원(당분기)  
 선급법인세 : 1,393,060원(전분기) → 3,997,950원(당분기)

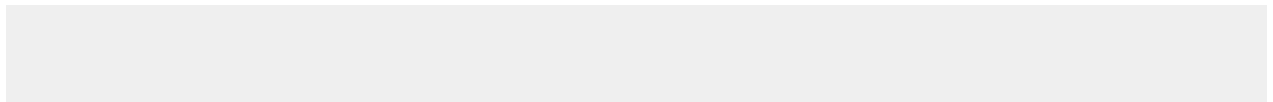
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	5,523,765,000	89.82%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	131,748,888	2.14%	보증금 현재가치평가 수익
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	494,565,349	8.04%	
기타자산	기타자산관련수 익	-		
기타		15	0.00%	
총 수 익		6,150,079,252	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

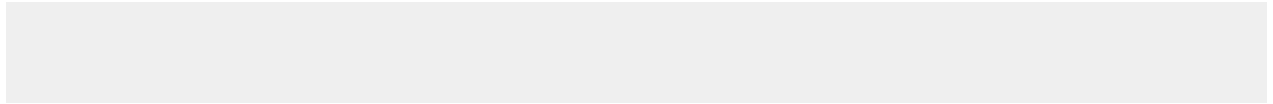


## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	롯데백화점 강남점	5,523,765,000	100.00%	



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

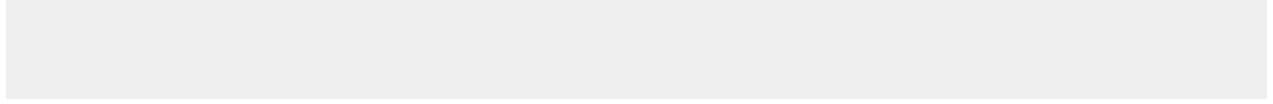
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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

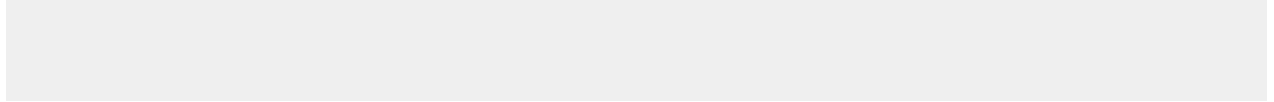




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

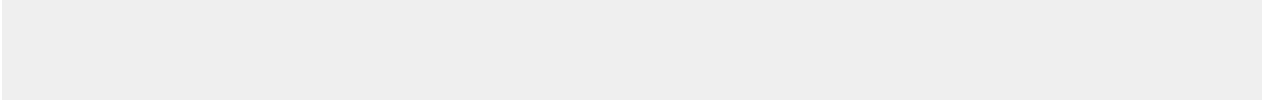
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
MMDA	우리은행	변동	9,046,132	19,496,855	
정기예금	하나은행	0.02		475,068,494	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

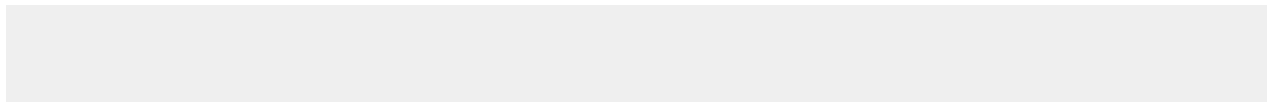


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	860,594,376	38.44%	
	기타비용	764,613,316	34.15%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		613,820,234	27.41%	사무수탁수수료, 잡손실, 이자비용, 현재가치할인차금
총비용		2,239,027,926	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



## IV. 상세내역

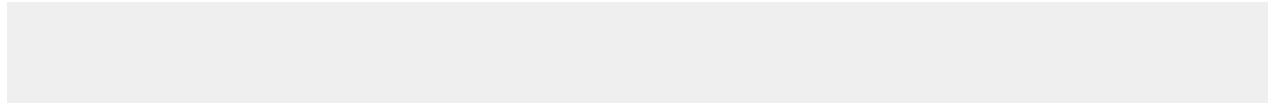
### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	롯데백화점 강남점	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	24,000,000	24,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	214,198,683	214,198,683			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	4,161,290	4,161,290			
자산보관수수료	4,283,971	4,283,971			
일반사무 위탁수수료	5,354,966				5,354,966
기타지급수수료	504,646,824	504,646,824			
유형자산 감가상각비	860,594,376	860,594,376			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	11,695,248	11,695,248			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,627,300	1,627,300			

## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	롯데에이엠씨(주)	자산의 매입 업무(현물출자 대상 자산의 취득에 관한 업무 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4% 자산에 관한 각 권리가 이전된 후, 청구한 날로부터 7일 이내에 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		결산기별로 지급 매입금액의 각 연 0.2%	214,198,683
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%	
	성과보수(매각)		자산별로 각 자산 매각 시 매각차익의 10%	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	증권 거래소에 상장된 날의 직전까지는 매입가액의 0.5bp(연 VAT별도), 주식이 증권 거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 0.9bp(연 VAT별도)	5,354,966
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 연간 부동산 매입액기준 0.4bp(VAT별도)	4,283,971
시설관리회사	위탁보수	롯데자산개발(주)	익월 10일 내 지급 지점별 1,500,000원(월 VAT별도)	4,161,290
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				227,998,910



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기 1분기	제 1기 2분기	제 기 분기	제 기 분기
당해회사수익률	3.69	2.14		

※ 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

※ 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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

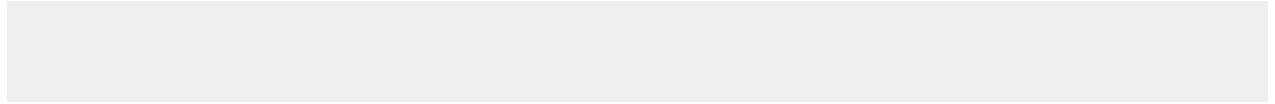
당기 제 2 기 1 분기 기준일      2019.09.30      현재  
 전기 제 1 기 기말 기준일      2019.06.30      현재

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기 1 분기)		제 1 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		181,592,748,329		8,891,825,171
1) 현금및현금성자산	178,237,151,800		20,853,176	
3) 매출채권	2,025,380,499		2,025,380,499	
5) 미수수익	477,650,619		242	
7) 기타미수금	848,567,461		1,131,442,161	
10) 부가세대급금			5,712,756,033	
11) 선급법인세	3,997,950		1,393,060	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		447,765,505,083		447,953,545,368
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	447,765,505,083		447,953,545,368	
토지	378,776,064,146		378,776,064,146	
건물	68,798,991,716		68,798,991,716	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-1,166,583,488		-305,989,112	
건설중인자산	1,357,032,709		684,478,618	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		629,358,253,412		456,845,370,539
1. 유동부채		5,476,316,840		4,076,065,604
5) 선수수익	526,995,552		526,995,552	
6) 미지급금	2,419,311,000		2,301,156,909	
7) 미지급비용	1,855,313,147		1,247,913,143	
9) 부가세예수금	674,697,141			
2. 비유동부채		190,588,237,344		21,561,764,188
4) 비유동사채	169,044,852,228			
5) 비유동보증금	16,449,094,825		16,335,725,009	
9) 기타비유동부채	5,094,290,291		5,226,039,179	
부 채 총 계		196,064,554,184		25,637,829,792
1. 자본금		42,992,221,000		42,992,221,000
1) 보통주자본금	42,992,221,000		42,992,221,000	
2. 자본잉여금		386,696,416,014		386,696,416,014
1) 주식발행초과금	386,696,416,014		386,696,416,014	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		3,605,062,214		1,518,903,733
자 본 총 계		433,293,699,228		431,207,540,747

부 채 및 자 본 총 계		629,358,253,412		456,845,370,539
---------------	--	-----------------	--	-----------------



## II. 손익계산서

당기 제 2기 1 분기 시작일 2019.07.01 종료일 2019.09.30  
 전기 제 1기 1 분기 시작일 2019.03.29 종료일 2019.03.31

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	5,655,513,888	5,655,513,888	0	0
2) 임대료수익	5,523,765,000	5,523,765,000		0
7) 기타영업수익	131,748,888	131,748,888		0
II. 영업비용	1,630,562,658	1,630,562,658	883,192	883,192
2) 급여	24,000,000	24,000,000	774,192	774,192
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	214,198,683	214,198,683		0
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	4,161,290	4,161,290		
8) 자산보관수수료	4,283,971	4,283,971		0
9) 일반사무위탁수수료	5,354,966	5,354,966		0
10) 기타지급수수료	504,646,824	504,646,824		
11) 유형자산감가상각비	860,594,376	860,594,376		0
14) 세금과공과	11,695,248	11,695,248		
29) 기타영업비용	1,627,300	1,627,300	109,000	109,000
III. 영업이익	4,024,951,230	4,024,951,230	-883,192	-883,192
IV. 영업외수익	494,565,364	494,565,364	0	0
1) 이자수익	494,565,349	494,565,349		0
10) 기타영업외수익	15	15		
V. 영업외비용	608,465,268	608,465,268	0	0
1) 이자비용	608,150,310	608,150,310		
10) 기타영업외비용	314,958	314,958		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	3,911,051,326	3,911,051,326	-883,192	-883,192
VIII. 당기순이익(손실)	3,911,051,326	3,911,051,326	-883,192	-883,192
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	3,911,051,326	3,911,051,326	-883,192	-883,192
X I. 주당이익	45	45		

### 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)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음



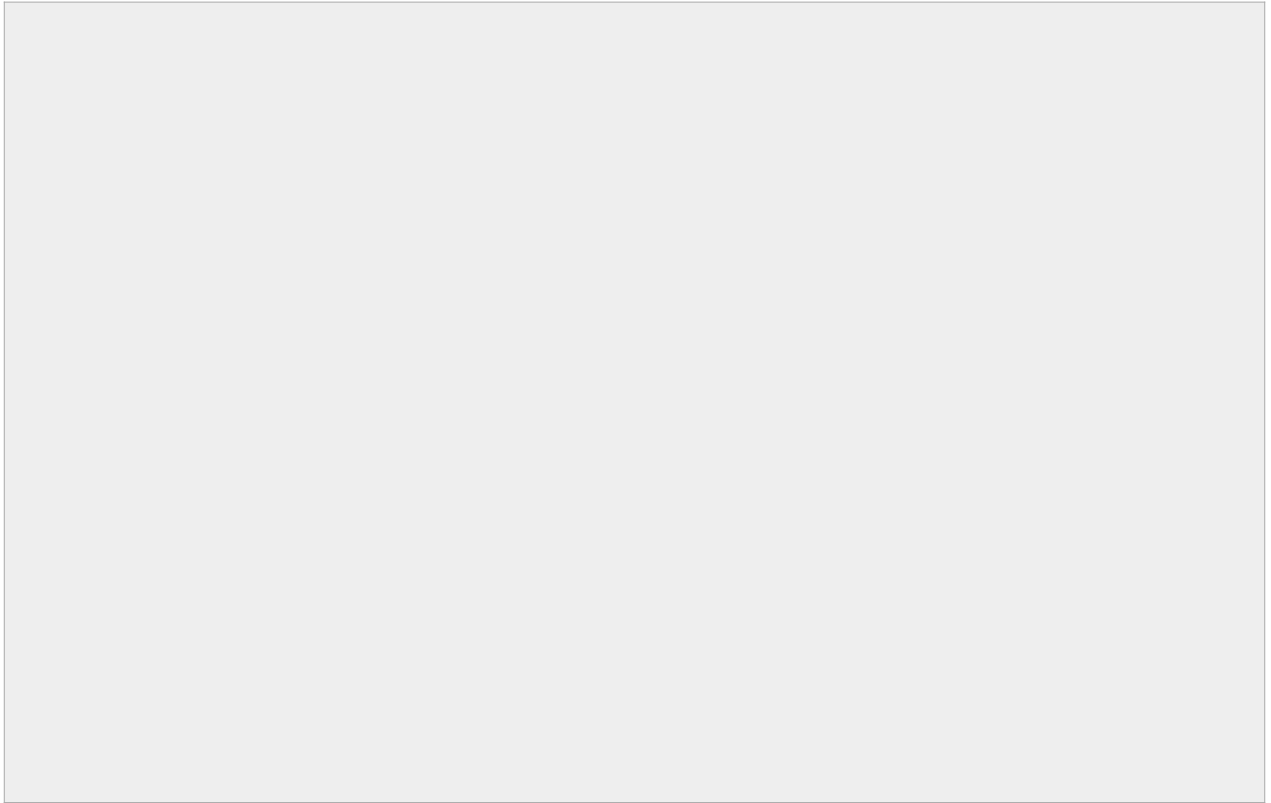
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 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



## 주석

제 2(당) 기 반기 2019년 9월 30일 현재

제 1(전) 기 2019년 6월 30일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

### 1. 당사의 개요

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산 투자회사로서 2019년 3월 29일에 설립되었고 2019년 5월 14일에 국토교통부로부터 부동산투자회사 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 송파구 올림픽로 300입니다.

당사는 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 다음 사업연도가 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초사업연도는 설립등기일인 2019년 3월 29일부터 2019년 6월 30일까지입니다.

당반기말 현재 롯데쇼핑주식회사가 당사의 지분 100%를 보유하고 있습니다.

### 2. 재무제표 작성기준

#### (1) 회계기준의 적용

당사는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택 국제회계기준(이하 "기업회계기준")에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

당사의 2019년 9월 30일로 종료하는 3개월 보고기간에 대한 반기재무제표는 보고기간말인 2019년 9월 30일 현재 유효한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

당사의 반기재무제표는 2019년 10월 11일자 이사회에서 승인되었습니다.

제정 및 공표됐으나 2019년 7월 1일 이후 시작하는 회계연도에 시행일이 도래하지 않았고, 당사가 조기 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

① 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시'와 제 1008호 '회계정책, 회계추정의 변경

및 오류' 개정 - 중요성의 정의

② 기업회계기준서 제 1103 호 '사업결합' 개정 - 사업의 정의

(2) 측정기준

당사의 재무제표는 주석 3 에서 별도로 열거하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

(3) 기능통화와 표시통화

당사는 재무제표에 포함되는 항목들을 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화(이하 '기능통화')로 표시하고 있습니다. 당사의 경영성과와 재무상태는 기능통화이면서 표시통화인 대한민국 '원'으로 표시하고 있습니다.

(4) 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 실제결과는 다를 수 있습니다.

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

① 가정과 추정의 불확실성

다음 보고기간 이내에 중요한 조정이 발생할 수 있는 유의한 위험이 있는 가정과 추정의 불확실성에 대한 정보는 다음의 주석사항에 포함되어 있습니다.

- 주석 18: 법인세비용

② 공정가치 측정

당사의 회계정책과 공시사항은 다수의 금융 및 비금융자산과 부채에 대해 공정가치측정을 요구하고 있는 바, 당사는 공정가치평가 정책과 절차를 수립하고 있습니다. 동 정책과

절차에는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 공정가치를 포함한 모든 유의적인 공정가치 측정의 검토를 책임지는 평가부서의 운영을 포함하고 있습니다.

당사는 정기적으로 관측 가능하지 않은 유의적인 투입변수와 평가 조정을 검토하고 있습니다. 공정가치 측정에서 중개인 가격이나 평가기관과 같은 제 3자 정보를 사용하는 경우, 당사는 제 3자로부터 입수한 정보에 근거한 평가가 공정가치 서열체계 내 수준별 분류를 포함하고 있으며 해당 기준서의 요구사항을 충족한다고 결론을 내릴 수 있는지의 여부를 판단하고 있습니다.

자산이나 부채의 공정가치를 측정하는 경우, 당사는 최대한 시장에서 관측 가능한 투입변수를 사용하고 있습니다. 공정가치는 다음과 같이 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 공정가치 서열체계 내에서 분류됩니다.

- 수준 1: 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의 조정되지 않은 공시가격
- 수준 2: 수준 1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측 가능한 투입변수
- 수준 3: 자산이나 부채에 대한 관측 가능하지 않은 투입변수

자산이나 부채의 공정가치를 측정하기 위해 사용되는 여러 투입변수가 공정가치 서열체계 내에서 다른 수준으로 분류되는 경우, 당사는 측정치 전체에 유의적인 공정가치 서열체계에서 가장 낮은 수준의 투입변수와 동일한 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류하고 있으며, 변동이 발생한 보고기간 말에 공정가치 서열체계의 수준간 이동을 인식하고 있습니다.

공정가치 측정 시 사용된 가정의 자세한 정보는 아래 주석에 포함되어 있습니다.

- 주석 7: 투자부동산

### 3. 유의적인 회계정책

당사가 한국채택국제회계기준에 따른 재무제표 작성에 적용한 유의적인 회계정책은 아래 기술되어 있습니다.

#### (1) 현금및현금성자산

당사는 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.

## (2) 금융자산

당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

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

### ① 분류

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

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 당사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다. 단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

### ② 측정

당사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다. 내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

#### (가) 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 당사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

##### - 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산

의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타 비용'으로 표시합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

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

③ 손상

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

- 매출채권

당사는 매출채권에 대해 전체기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다.

- 상각후원가 측정 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타 금융자산은 채무불이행 위험이 낮고 단기간 내에 계약상 현금흐름을 지급할 수 있는 발행자의 충분한 능력이 있는 경우 신용위험이 낮은 것으로 간주합니다. 따라서 손실충당금은 12 개월 기대신용손실로 인식하였습니다.

- 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품

기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품은 국공채, 회사채와 할인 대상이 되는 매출채권을 포함합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품의 손실충당금은 당기손익에 인식되고 공정가치평가손실로 기타포괄손익에 인식되었을 금액을 감소시킵니다.



#### ④ 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다. 당사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 당사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 차입금 등으로 분류하고 있습니다.

#### ⑤ 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

### (3) 투자부동산

임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득 시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

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

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 3 ~ 43 년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

당사는 매 보고기간 말에 투자부동산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

#### (4) 비금융자산의 손상

당사는 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 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 반영한적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

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

#### (5) 리스

리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든 리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준이나 다른 체계적인 기준으로 인식되고, 다른 체계적인 기준이 기초자산의 사용으로 생기는 효익이 감소되는 형태를 더 잘 나타낸다면 그 기준을 적용합니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

#### (6) 금융부채

##### ① 분류 및 측정

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있습니다.

##### ② 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제 3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

#### (7) 종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간의 말부터 12개월 이내에 결제될 단기종업원 급여는 근무용역과 교환하여 지급이 예상되는 금액을 근무용역이 제공된 때에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 단기종업원급여는 할인하지 않은 금액으로 측정하고 있습니다. 종업원이 과거 근무용역의 결과 당사가 지급해야 할 법적인무 또는 의제의무가 있고, 그 채무금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있다면 이익분배금 및 상여금으로 지급이 예상되는 금액을 부채로 인식하고 있습니다.

#### (8) 납입자본

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

#### (9) 주식기준보상

재화나 용역을 제공받는 대가의 결제방식으로 지분상품을 발행하는 거래에 대하여, 제공받는 재화나 용역과 그에 상응하는 자본의 증가를 제공받는 재화나 용역의 공정가치로 직접 측정하고 있습니다.

#### (10) 수익

투자부동산으로부터의 임대수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 해당 용역은 기준서 제 1116 호 '리스'에 해당하여 기준서 제 1115 호 '고객과의 계약에서 생기는 수익' 기준서의 적용대상이 아니며 수행의무로 식별될 용역은 없습니다.

#### (11) 금융수익과 비용

금융수익은 이자수익으로 구성되어 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

금융비용은 이자비용으로 구성되어 있습니다. 이자비용은 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.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

(13) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

**4. 매출채권 및 기타채권**

(1) 당반기말 현재 매출채권 및 기타채권의 상세 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
구 분	매출채권	미수금	합 계
총장부금액	2,025,380	848,568	2,873,948
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	2,025,380	848,568	2,873,948

(2) 전기말 현재 매출채권 및 기타채권의 상세 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
구 분	매출채권	미수금	합 계
총장부금액	2,025,380	1,131,443	3,156,823
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	2,025,380	1,131,443	3,156,823

## 5. 금융상품의 구분 및 공정가치

(1) 당반기말과 전기말 현재 당사의 금융자산 중 공정가치로 측정되는 금융자산은 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
금융자산 범주	내역	제 2(당)기 반기	제 1(전) 기
상각후원가 금융자산(주 1)	현금및현금성자산	178,237,152	20,853
	매출채권및기타채권(주 2)	2,873,948	3,156,823
	기타금융자산(주 3)	477,651	-
	합 계	181,588,751	3,177,676

(주 1) 상각후원가로 평가하는 금융자산의 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

(주 2) 매출채권및기타채권은 매출채권과 미수금으로 구성되어 있습니다.

(주 3) 기타금융자산은 미수수익으로 구성되어 있습니다.

(2) 당반기말과 전기말 현재 당사의 금융부채 중 공정가치로 측정되는 금융부채는 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
금융부채 범주	계정명	제 2(당)기 반기	제 1(전) 기
상각후원가로 평가하는 금융부채(주 1)	차입금및사채	169,044,852	-
	기타지급채무	2,419,311	2,301,157
	기타금융부채(주 2)	18,304,408	17,583,638
	합 계	189,768,571	19,884,795

(주 1) 상각후원가로 평가하는 금융부채는 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

(주 2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

## 6. 기타비금융자산

당반기말의 기타비금융자산은 존재하지 않으며 전기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 1(전) 기
선급부가세	5,712,756

## 7. 투자부동산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)						
과 목	제 2(당)기 반기			제 1(전) 기		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지 (주 1)	378,776,064	-	378,776,064	378,776,064	-	378,776,064
건물 (주 1)	68,798,992	(1,166,583)	67,632,409	68,798,992	(305,989)	68,493,003
건설중 인자산	1,357,033	-	1,357,033	684,479	-	684,479
합 계	448,932,089	(1,166,583)	447,765,506	448,259,535	(305,989)	447,953,546

(주 1) 당반기말 현재 토지와 건물은 제 1 회 무기명식 이권부 담보부사채와 관련하여 근저당권이 설정되어 담보(채권최고액 : 204,000,000 천원)로 제공되어 있습니다(주석 20 참조).

(2) 전반기 중 투자부동산의 변동내역은 존재하지 않으며, 당반기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
과목	제 2(당)기 반기			
	기초장부금액	취 득	상 각	기말장부금액
토지	378,776,064	-	-	378,776,064
건물	68,493,003	-	(860,594)	67,632,409
건설중인자산	684,479	672,554	-	1,357,033
합 계	447,953,546	672,554	(860,594)	447,765,506

(3) 전반기 중 투자부동산 관련 수익 및 비용은 존재하지 않으며, 당반기 중 투자부동산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	제 2(당)기 반기
임대수익	5,655,514
직접 운영비용(주 1)	1,084,432

(주 1) 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료, 부동산위탁관리비를 합한 금액입니다.

(4) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산에 대한 공정가치 평가내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)					
구 분	장소	제 2(당)기 반기		제 1(전) 기	
		장부금액	공정가치(주 1)	장부금액	공정가치(주 1)
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	446,408,472	424,905,000	447,269,067	424,905,000

(주 1) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 대한감정평가법인이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

#### (5) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 860,594 천원입니다.

당반기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 리스로 수취계획은 주석 14 에서 설명하고 있습니다.

### 8. 차입금 및 사채

(1) 당사는 2019년 7월 31일 무기명식 이권부 담보부사채를 발행하였으며, 당반기말과 전기말 현재 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
종류	만기일	연이자율(%)	제 2(당) 기 반기	제 1(전) 기
제 1 회 (주 1)	2022년 07월 29일	1.55%	170,000,000	-
사채할인발행차금			(955,148)	-
총 장부금액			169,044,852	-

(주 1) 제 1 회 무기명식 이권부 담보부사채에 대하여 당사의 투자부동산이 담보로 제공되어 있습니다(주석 20 참조).

(2) 당반기 말 현재 사채의 연도별 상환계획은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	금액
2019.10.01 ~ 2020.09.30	-
2020.10.01 ~ 2021.09.30	-
2021.10.01 ~ 2022.09.30	170,000,000

### 9. 기타지급채무

당반기말과 전기말 현재 기타지급채무의 상세 내역은 다음과 같습니다.



(단위:천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전) 기
미지급금	2,419,311	2,301,157

## 10. 기타금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전) 기
미지급비용	1,855,313	1,247,913
유동부채 계	1,855,313	1,247,913
임대보증금	22,095,060	22,095,060
현재가치할인차금	(5,645,965)	(5,759,335)
비유동부채 계	16,449,095	16,335,725

## 11. 기타비금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전) 기
부가세예수금	674,697	-
선수수익	526,996	526,996
유동부채 계	1,201,693	526,996
장기선수수익	5,094,290	5,226,039
비유동부채 계	5,094,290	5,226,039

## 12. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당반기말과 전기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위:주,천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전) 기
수권주식수(주)	2,000,000,000	2,000,000,000
주당금액	500 원	500 원
발행주식수(주)	85,984,442	85,984,442
보통주자본금	42,992,221	42,992,221

(2) 당반기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전) 기
주식발행초과금	386,696,416	386,696,416

### 13. 주당이익(손실)

#### (1) 기본주당이익(손실)

당반기와 전반기 중 주당이익(손실)의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)		
내 역	제 2(당)기 반기	제 1(전) 기 반기
반기순이익(손실)	3,911,051,326	(883,192)
가중평균유통보통주식수(주)	85,984,442	10,000,000
기본주당순이익(손실)	45	-

#### (2) 희석주당이익(손실)

당사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

#### 14. 영업수익

(1) 당사는 부동산을 임대하는 운용리스계약을 체결하고 있으며, 당반기 중 수익으로 인식된 리스료 중 최소리스료는 5,523,765 천원입니다.

(2) 당반기말 현재 운용리스계약과 관련된 미래의 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
구 분	리스료 수취계획			리스료총액
	1 년이내	1 년 ~ 5 년	5 년초과	
최소리스료	22,205,535	92,203,310	140,207,770	254,616,615

#### 15. 영업비용

당반기와 전반기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
내 역	제 2(당)기 반기	제 1(전)기 반기
급여	24,000	774
감가상각비	860,594	-
자산관리수수료	214,199	-
자산보관수수료	4,284	-
사무수탁수수료	5,355	-
부동산위탁관리비	4,161	-
지급수수료	504,647	-
기타비용	13,323	109
합 계	1,630,563	883

#### 16. 기타비용

당반기와 전반기 중 발생한 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
계정과목	제 2(당)기 반기	제 1(전)기 반기
잡손실	315	-

## 17. 금융수익과 금융비용

(1) 당반기와 전반기 중 발생한 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전)기 반기
금융수익:		
유효이자율법에 따른 이자수익	494,565	-
금융비용:		
유효이자율법에 따른 이자비용	608,150	

(2) 전반기 중 발생한 금융상품 범주별 순손익은 존재하지 않으며 당반기 중 발생한 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	
	현금및현금성자산	상각후원가로 평가하는 금융부채
이자수익	494,565	-
이자비용	-	608,150

## 18. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 추가되는 세액의 합계에 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세

등은 없으므로 반기법인세는 발생하지 않았습니다.

## 19. 현금흐름표

(1) 당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전)기
예금	178,237,152	20,853

(2) 당반기와 전반기 중 영업활동현금흐름의 조정내역 및 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동은 다음과 같습니다.

### 1) 조정

(단위:천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전)기 반기
감가상각비	860,594	-
이자비용	608,150	-
임대료수익	(131,749)	-
이자수익	(494,565)	-
합 계	842,430	-

### 2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위:천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전)기 반기
선급부가세의 감소	5,712,756	-
미수금의 감소	282,875	-
미지급금의 증가(감소)	(554,400)	109
미지급비용의 증가	167,383	774
부가세예수금의 증가	674,697	-
합 계	6,283,311	883

(3) 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전)기 반기
투자부동산 취득금액 미지급	672,554	-
주식발행비용 미지급	-	25,055

## 20. 우발부채와 약정사항

### (1) 책임임대차 계약

당사는 롯데쇼핑(주)과 임대차목적물인 현물출자 목적재산 전부의 임대차와 관련한 책임 임대차계약을 체결하였으며 계약의 주요 사항은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
임대차기간	현물출자일로부터 11년
임대료 및 보증금	- 연간임대료: 22,095 백만원, 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날부터 매 1년마다 1.5% 상승함 - 임대차보증금: 22,095 백만원
기타	임차인의 우선매수협상권 : 당사가 임대차목적물 및 관련매장 전체를 양도하고자 하는 경우, 임차인인 롯데쇼핑(주)에 그 매수를 위하여 우선협상할 수 있는 권리를 부여함

### (2) 자산관리 위탁계약

당사는 롯데에이엠씨(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 각 업무 별 수수료율은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
매입수수료	- 롯데에이엠씨(주)의 자산의 매입업무(현물출자 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4%
운용수수료	- 각 대상 자산을 운용하고 있는 기간 동안 매입금액(현물출자 포함)의 연 0.2%
매각기본수수료	- 대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%
성과수수료	- 대상 자산별로 각 자산 매각 시 매각차익의 10%

(3) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행과 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 수수료율은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
일반사무수탁수수료	- 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매입가액의 연 0.5bp - 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 연 0.9bp

(4) 자산보관 위탁계약

당사는 (주)우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 수수료율은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
자산보관수수료	- 연간 부동산 매입액 기준 0.4bp

(5) 보험가입현황

당반기말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	부보금액	보험회사명
재산종합위험담보	121,213,350	롯데손해보험(주)
기계위험담보		
기업휴지위험담보	44,493,927	
배상책임담보	10,000,000	

(6) 담보제공현황

당반기말 현재 담보로 제공된 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
담보제공자 산	채권최고액	담보권자	관련채무	담보권의 종류
토지 및 건물	204,000,000	대한토지신탁(주) (담보부사채신탁법상 신탁업자)	담보부사채	근저당권

(7) 보고기간 종료일 현재 당사 소유 토지 중 일부는 지하연결통로의 가설을 위하여 서울 특별시에 의해 구분 지상권이 설정되어 있습니다.

## 21. 특수관계자와의 거래

(1) 당반기말 현재 당사의 지배기업 및 기타특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자의 명칭
지배기업	롯데쇼핑(주)
기타특수관계자(주 1)	롯데지주(주)
	롯데에이엠씨(주)
	롯데손해보험(주)
	롯데자산개발
	(주)호텔롯데

(주 1) 기타특수관계자는 기업회계기준서 제 1024 호의 특수관계자 범주에 해당하지 않으나, 공정거래법에 따른 롯데그룹기업집단 소속 계열회사가 포함되어 있습니다.

(2) 전반기 중 특수관계자와의 거래 내역은 없으며, 당반기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
특수관계 구분	특수관계자명	영업수익 (주 1)	영업비용	기타비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	5,523,765	(557)	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	9,479	-
	롯데자산개발	-	4,161	-
	호텔롯데	-	25,350	-
	롯데에이엠씨(주)	-	385,499	315
합계		5,523,765	423,932	315



(주 1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 131,749 천원이 제외되었습니다.

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

<당반기말>

(단위: 천원)						
특수관계 구분	특수관계자 명	채권		채무		
		매출채권	미수금	임대보증금 (주 1)	미지급금	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑 (주)	2,025,380	848,568	22,095,060	-	848,567
기타특수관 계자	롯데지주 (주)	-	-	-	-	367
	롯데에이엠 씨(주)	-	-	-	-	385,499
	롯데자산개 발	-	-	-	-	1,650
합 계		2,025,380	848,568	22,095,060	-	1,236,083

(주 1) 현재가치할인차금 5,645,965 천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)						
특수관계 구분	특수관계자 명	채권		채무		
		매출채권	미수금	임대보증금 (주 1)	미지급금	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑 (주)	2,025,380	1,131,442	22,095,060	-	-
기타특수관 계자	롯데지주 (주)	-	-	-	-	733
	롯데에이엠 씨(주)	-	-	-	526,900	75,921
합 계		2,025,380	1,131,442	22,095,060	526,900	76,654

(주 1) 현재가치할인차금 5,645,965 천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(4) 당반기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 없으며 전반기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

<전반기>

(단위: 천원)		
특수관계 구분	특수관계자명	현금출자
지배기업	롯데쇼핑(주)	5,000,000

(5) 당사는 보유 중인 투자부동산 전체에 대해 지배회사인 롯데쇼핑(주)과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 롯데쇼핑(주)에게 임대차목적물에 대한 우선매수협상권을 부여하고 있습니다.(주석 20 참조)

(6) 당반기와 전반기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전)기 반기
단기종업원급여	24,000	774

(7) 당반기말 현재 당사가 특수관계자를 위해 제공하고 있는 담보 및 지급보증과 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

## 22. 위험관리

### (1) 금융위험관리

#### 1) 당사의 목표 및 정책

당사의 위험관리활동은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 신용위험, 유동성위험, 시장위험 등의 잠재적 위험을 식별하여 발생가능한 위험을 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피함으로써, 안정적이고 지속적인 경영성과를 창출할 수 있도록 지원하고, 동시에 재무구조 개선 및 자금운영의 효율성 제고를 통해 금융비용을 절감함으로써 회사경쟁력 제고에 기여하는데 그 목적이 있습니다.

재무위험관리 체계를 구축하고 시행하기 위하여, 자산관리자의 통제 및 검토를 엄격히 수행하여 위험관리정책과 절차를 준수하고 있습니다.

## 2) 신용위험

신용위험이란 당사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 고객이나 거래상대방이 계약상의 의무를 이행하지 않아 당사가 재무손실을 입을 위험을 의미합니다.

당사 수익의 대부분은 특수관계자에 대한 임대수익이며, 이에 따른 신용위험은 크게 발생하지 않습니다.

### ① 신용위험에 대한 노출정도

금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대 노출정도를 표시하고 있습니다. 당반기말과 전기말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전) 기
현금및현금성자산	178,237,152	20,853
매출채권 (주 1)	2,025,380	2,025,380
미수금 (주 1)	848,568	1,131,443
미수수익 (주 1)	477,651	-
합 계	181,588,751	3,177,676

(주 1) 당반기말과 전기말 현재 매출채권,미수금 및 미수수익은 연체 및 손상되지 않았습  
니다.

## 3) 유동성위험

유동성위험이란 당사의 경영환경 및 외부환경의 악화로 인하여 당사가 금융부채에 관련 된 의무를 적기에 이행하는데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다.

당사는 유동성 위험의 체계적인 관리를 위하여 주기적인 단기 및 중장기 자금관리계획 수립과 실제 현금 유출입 스케줄을 지속적으로 분석, 검토하여 발생가능한 위험을 적기에 예측하고 대응하고 있습니다.

당반기말과 전기말 현재 금융부채의 계약에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위:천원)			
구 분	0~3 개월	3 개월~1 년	1 년초과
미지급금	2,419,311	-	-
미지급비용	1,855,313	-	-
임대보증금 (주 1)	-	-	22,095,060
사채 (주 2)	660,025	1,980,075	174,620,175
합 계	4,934,649	1,980,075	196,715,235

(주 1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주 2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위:천원)			
구 분	0~3 개월	3 개월~1 년	1 년초과
미지급금	2,301,157	-	-
미지급비용	1,247,913	-	-
임대보증금 (주 1)	-	-	22,095,060
합 계	3,549,070	-	22,095,060

(주 1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액일 것으로 기대하지 않습니다.

(2) 자본관리

당사의 자본관리는 건전한 자본구조의 유지를 통한 주주이익의 극대화를 목적으로 하고 있으며, 최적 자본구조 달성을 위해 부채비율, 순차입금비율 등의 재무비율을 매월 모니터링하여 필요할 경우 적절한 재무구조 개선방안을 실행하고 있습니다.

당반기말과 전기말 현재의 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당)기 반기	제 1(전) 기
부채(A)	196,064,554	25,637,830
자본(B)	433,293,699	431,207,541
예금(C)	178,237,152	20,853
차입금및사채(D)	169,044,852	-
부채비율(A/B)	45%	6%
순차입금비율((D-C)/B)	-2%	-

### 23. 부동산관련 중요한 약정

2019년 8월 2일 당사는 롯데쇼핑(주)로부터 롯데백화점 구리점, 롯데백화점 광주점, 롯데백화점 창원점, 롯데아울렛·롯데마트 대구울하점, 롯데아울렛 청주점·롯데마트 서청주점, 롯데마트 의왕점, 롯데마트 장유점의 토지, 건물, 부속물 및 조형물을 매수하는 내용의 부동산매매계약을 체결하였습니다.

또한, 당사는 2019년 8월 2일 체결된 부동산매매계약에 따른 매매대금 등을 조달하기 위하여 2019년 8월 2일에 한국산업은행, (주)미즈호은행 서울지점 및 (주)국민은행과 대출약정서(대출약정금 : 5,080 억원)를 체결하였습니다.

2019년 10월 16일에 본 건 대출약정이 실행되었으며 대출약정과 관련한 근저당권설정계약서, 보험근질권설정계약서 및 예금근질권설정계약이 체결되었습니다.