

투 자 보 고 서




2019.07.01 부터 2019.12.31 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.03.30

회 사 명 :	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사			
대 표 이 사 :	롯데에이엠씨주식회사 			
본점소재지 :	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)			
	(전화번호)	02-3213-8154		
	(홈페이지)	http://www.lottereit.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	롯데에이엠씨주식회사	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-3213-8154	성명	최동민 
공시책임자 :	(회사)	국민은행 펀드서비스부	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-2073-0482	성명	신수동 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 (상장일자: 2019.10.30)
2) 설립일	2019.03.29
3) 소재지	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.12.31 (단위: 원)
총자산	1,583,837,187,452
자본금	85,984,442,000
부채	721,571,083,764
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"> 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 <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 취득(현물출자) 및 책임임대차 개시
- 2019.05.31 유상증자 (자본금 : 380억원, 현물출자)
- 2019.07.31 담보부사채 발행 (1,700억원)
- 2019.10.16 롯데백화점(구리점, 광주점, 창원점), 롯데아울렛(울하점, 청주점), 롯데마트(울하점, (서)청주점, 의왕점, 장유점) 취득 및 책임임대차 개시
- 2019.10.16 유상증자 (자본금 : 860억원)
- 2019.10.30 한국거래소 유가증권시장 상장 (보통주 : 171,968,884주)

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

※ 주요경력·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	2003 - 현재 : 이화여자대학교 교수	결격사 유 없음
감독이사	김진홍	1960.02.06	1981 - 1987 : 안진회계법인 공인회계사 1998 - 2002 : PWC Consulting Korea CO O 2016 - 2019 : AK홀딩스 감사위원장 2009 - 현재 : IXL Korea 대표이사	결격사 유 없음

※ 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

[2019.12.31 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)
기명식	보통주	85,984,442	5,000	500	증자(공모상장)

(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)

주식매수선택권 : 해당사항 없음
 의결권이 있는 주식수 : 보통주 171,968,884주
 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음

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. 31	증자 (현물)	보통주	75,984,442	5,592	500	37,992,221,000	42,992,221,000	759.84%
2019.10. 16	증자	보통주	85,984,442	5,000	500	42,992,221,000	85,984,442,000	100.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
롯데쇼핑(주)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	85,984,442	0		85,984,442	
							(100.00%)	(0.00%)		(50.00%)	
장선운	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	0	15,000		15,000	
							(0.00%)	(0.01%)		(0.01%)	
이복실	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	0	100		100	
							(0.00%)	(0.00%)		(0.00%)	
송영천	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	0	3,130		3,130	
							(0.00%)	(0.00%)		(0.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

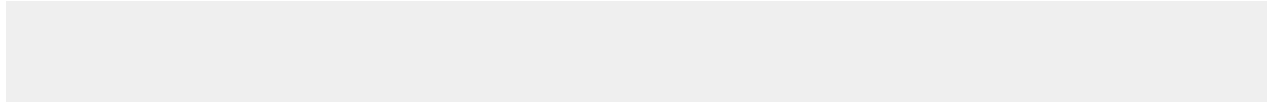
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

본 보고서 제출일 현재 특수관계인 장선운, 이복실, 송영천은 보유주식을 모두 처분하여 회사의 주식을 보유하고 있지 않습니다. 자세한 사항은 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시사항을 참고하시기 바랍니다.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	4	0.01%	86,002,672	50.01%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	29,688	98.01%	39,438,644	22.93%	
소액주주 -법인	600	1.98%	46,527,568	27.06%	1% 이상 주주 수 포함
합계	30,292	100.00%	171,968,884	100.00%	

주주수(명): 동일한 주주명의로 실명번호의 경우 주주수에서 제외 되었습니다.

본 보고서 제출일 현재 특수관계인 장선윤, 이복실, 송영천은 보유주식을 모두 처분하여 회사의 주식을 보유하고 있지 않습니다. 자세한 사항은 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시사항을 참고하시기 바랍니다.

4) 주가변동사항

월별	19년 12월	19년 11월	19년 10월	비고
최고가(일자)	6,410(12.05)	6,690(11.08)	6,500(10.31)	
최저가(일자)	6,160(12.30)	6,360(11.01)	6,500(10.30)	
월간 거래량	18,916,470	40,610,746	84,812,814	
일평균 거래량	945,824	1,933,845	42,406,407	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

주주수(명): 동일한 주주명의로 실명번호의 경우 주주수에서 제외 되었습니다.

본 보고서 제출일 현재 특수관계인 장선윤, 이복실, 송영천은 보유주식을 모두 처분하여 회사의 주식을 보유하고 있지 않습니다. 자세한 사항은 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시사항을 참고하시기 바랍니다.

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 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	10,581,368,427	1,518,903,733		
상법상 배당가능이익	10,275,379,315	1,518,903,733		
당기감가상각비 등	6,312,490,884	305,989,112	-	-
이익배당한도	16,587,870,199	1,824,892,845	-	-
배당금	16,587,870,199	1,824,892,845		
주당배당금	96	21		
배당수익율	2.59%	0.85%	-	-
연환산배당율	5.13%	3.30%	-	-

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

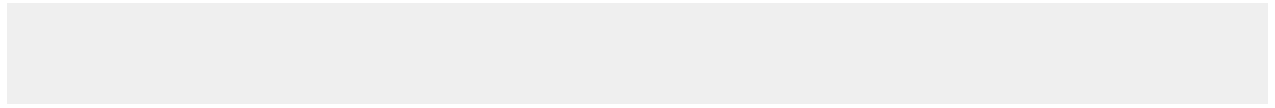
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

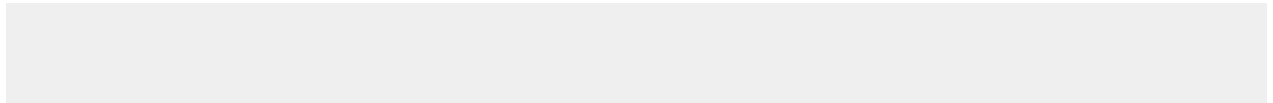
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	447,954	98.05	1,560,060	98.50	98.50
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	21		16,811	1.06	1.06
기타 자산	8,871	1.94	6,966	0.44	0.44
총계	456,845	100.00	1,583,837	100.00	100.00

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

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

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



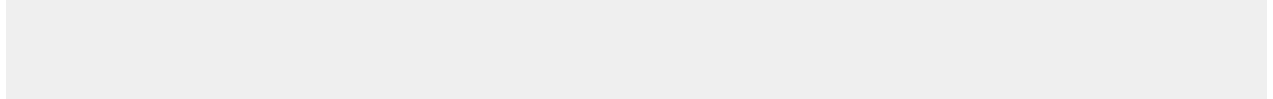
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	롯데백화점 강남점	서울시 강남구 대치동 937 (본관, 별관), 936-21(구 문화센터), 938-1(신 문화센터)	1986.04.29 2000.06.14 1991.12.21 2016.12.27	2019.05.30	임차권: 208억 근저당 : 2,040억(공동담보) 근저당: 360억(공동담보)
2	롯데백화점 구리점	경기도 구리시 인창동 677	1998.03.12	2019.10.16	임차권: 90억 근저당 : 5,736억(공동담보) 근저당: 324억(공동담보)
3	롯데백화점 광주점	광주광역시 동구 대인동 7-1(본관), 31(주차동), 31-13(별관, 사무동)	1998.09.14 1998.09.15	2019.10.16	임차권: 68억 근저당 : 5,736억(공동담보) 근저당: 360억(공동담보)
4	롯데백화점 창원점	경상남도 창원시 성산구 상남동 79(본관), 80 (신관)	2002.02.25 2000.06.30	2019.10.16	임차권: 120억 근저당 : 5,736억(공동담보) 근저당: 283억(공동담보)
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	충청북도 청주시 흥덕구 비하동 811	2014.02.21	2019.10.16	임차권: 73억 근저당 : 5,736억(공동담보) 근저당: 324억(공동담보)
6	롯데아울렛 롯데마트 대구올하점	대구광역시 동구 율하동 1117	2010.12.09	2019.10.16	임차권: 87억 근저당 : 5,736억(공동담보) 근저당: 324억(공동담보)
7	롯데마트 의	경기도 의왕시 내손	2002.07.16	2019.10.16	임차권: 68억

	왕점	동 743			근저당 : 5,736억(공동 담보) 근저당: 283억 (공동담보)
8	롯데마트 장 유점	경상남도 김해시 대 청동 300	2004.07.31	2019.10.16	임차권: 30억 근저당: 283억 (공동담보)

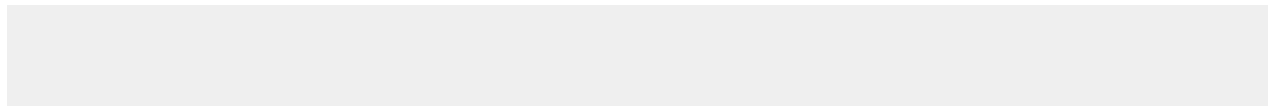
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

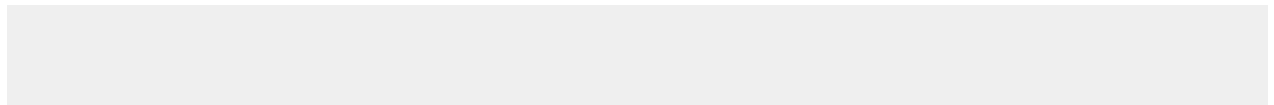
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	롯데백화점 강남점	378,738	68,798					1,758		445,778
2	롯데백화점 구리점	109,037	77,552					655		185,934
3	롯데백화점 광주점	52,124	89,314					1,128		140,310
4	롯데백화점 창원점	136,073	123,717					1,123		258,667
5	롯데아울렛 롯데마트 (사)청주점	89,747	89,422					644		178,525
6	롯데아울렛 롯데마트 대구올하 점	55,475	91,010					617		145,868
7	롯데마트 의왕점	124,733	20,114					182		144,665
8	롯데마트 장유점	34,828	25,689					204		60,313



3) 소유 부동산별 임대현황

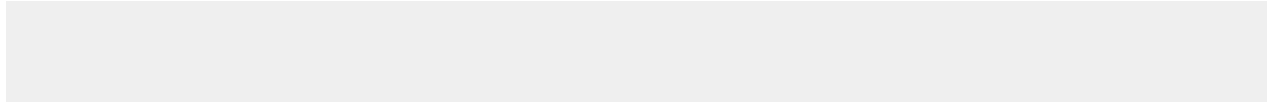
	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	롯데백화점 강남점	67,462.13	67,462.13	100.00%	1
2	롯데백화점 구리점	79,270.63	79,270.63	100.00%	1
3	롯데백화점 광주점	93,018.56	93,018.56	100.00%	1
4	롯데백화점 창원점	140,976.90	140,976.90	100.00%	1
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	81,560.68	81,560.68	100.00%	1
6	롯데아울렛 롯데마트 대구울하점	100,772.95	100,772.95	100.00%	1
7	롯데마트 의왕점	36,879.02	36,879.02	100.00%	1
8	롯데마트 장유점	38,838.37	38,838.37	100.00%	1



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)

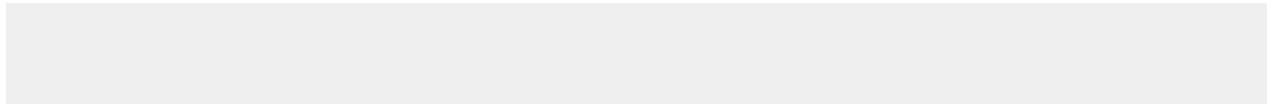
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA	우리은행	변동	8,237	16,801	
정기예금	하나은행	0.02	170,000	0	
정기예금	국민은행	0.02	0	10	

당기말기준: 2019년 12월 31일

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	6,819	6,819	
	미수금	43	43	
	미수수익	6	6	
	선급법인세	98	98	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	롯데백화점 구리점	경기도 구리시 인창동 677	2019.10.1 6	177,262	9,328	토지, 건 물 ,부속 물 및 조 형물
매입	롯데백화점 광주점	광주광역시 동구 대인동 7-1(본 관), 31-13(별관 , 사무동), 31(주 차동)	2019.10.1 6	134,366	7,071	토지, 건 물 ,부속 물 및 조 형물
매입	롯데백화점 창원점	경상남도 창원시 성산구 상남동 79(본관 , 80 (신관)	2019.10.1 6	246,802	12,988	토지, 건 물 ,부속 물 및 조 형물
매입	롯데아울렛 , 롯데마트 (서)청주점	충청북도 청주시 흥덕구 비하동 811	2019.10.1 6	139,162	7,324	토지, 건 물 ,부속 물 및 조 형물
매입	롯데아울렛 , 롯데마트 대구울하점	대구광역시 동구 울하동 1117	2019.10.1 6	170,212	8,957	토지, 건 물 ,부속 물 및 조 형물
매입	롯데마트 의 왕점	경기도 의왕시 내손동 743	2019.10.1 6	137,606	7,242	토지, 건 물 ,부속 물 및 조 형물
매입	롯데마트 장 유점	경상남도 김해시 대청동 300	2019.10.1 6	57,491	3,026	토지, 건 물 ,부속 물 및 조 형물

※ 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
MMDA	우리은행	변동	8,237	16,801
정기예금	하나은행	0.02	170,000	0
정기예금	국민은행	0.02	0	10

당기말기준: 2019년 12월 31일

4. 기타 자산 변경내역

매출채권: (전기)2,025,380,499원 → (당기) 6,819,110,824원
 미수금: (전기)1,131,442,161원 → (당기) 42,520,179원
 미수수익: (전기)242원 → (당기)6,048,720원
 부가세대급금: (전기)5,712,756,033원 → (당기)0원
 선급법인세: (전기)1,393,060원 → (당기) 98,404,910원

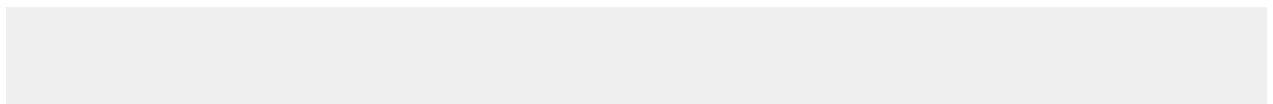
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	22,012,660,951	95.14%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	479,224,510	2.07%	보증금 현재가치평가 수익
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	645,041,693	2.79%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		36	0.00%	잡이익
총 수익		23,136,927,190	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

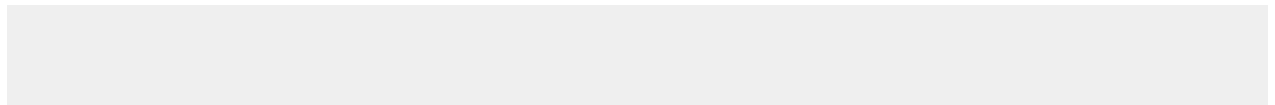


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	롯데백화점 강남점	10,783,755,688	48.99%	
2	롯데백화점 구리점	1,876,820,062	8.53%	
3	롯데백화점 광주점	1,439,069,016	6.54%	
4	롯데백화점 창원점	2,507,581,022	11.39%	
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	1,527,264,652	6.94%	
6	롯데아울렛 롯데마트 대구율하점	1,822,975,336	8.28%	
7	롯데마트 의왕점	1,428,929,630	6.49%	
8	롯데마트 장유점	626,265,545	2.85%	

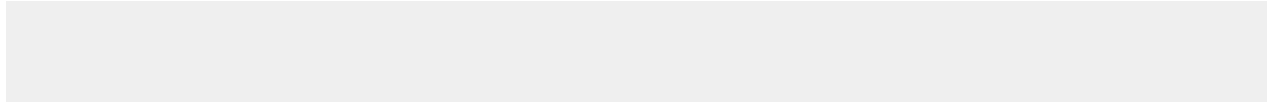


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

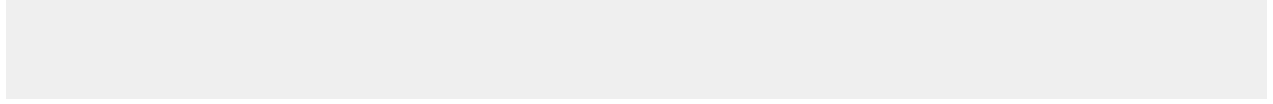
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

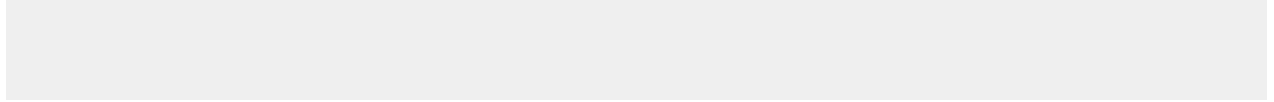
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

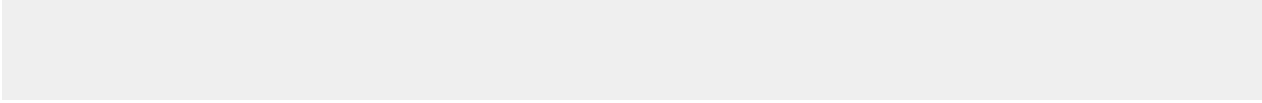
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	우리은행	변동	19,496,855	51,168,526	
정기예금	하나은행	0.02	475,068,494	593,835,616	
정기예금	국민은행	0.02	0	37,551	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

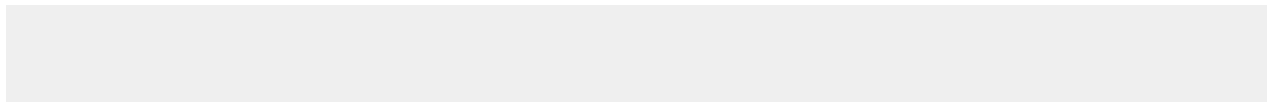


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	6,006,501,772	47.84%	
	기타비용	1,949,533,042	15.53%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,599,523,949	36.63%	사무수탁수수료, 잡손실, 이자비용, 현재가치할인차금
총비용		12,555,558,763	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

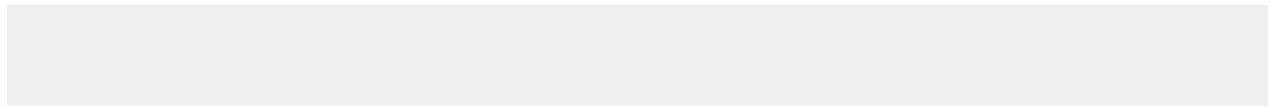
구분	합계	롯데백화점 강남점	롯데백화점 구리점	롯데백화점 광주점	롯데백화점 창원점
분양원가					
급여	48,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	876,854,226	109,606,779	109,606,779	109,606,778	109,606,778
부동산관리수수료 (PM,FM등)	38,854,834	4,856,856	4,856,854	4,856,854	4,856,854
자산보관수수료	17,537,079	2,192,135	2,192,135	2,192,135	2,192,135
일반사무 위탁수수료	32,193,328				
기타지급수수료	905,451,857	113,181,483	113,181,482	113,181,482	113,181,482
유형자산 감가상각비	6,006,501,772	1,451,800,212	655,340,068	1,128,431,232	1,123,260,284
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	60,224,458	7,528,058	7,528,058	7,528,057	7,528,057
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	2,610,588	326,324	326,324	326,324	326,324

구분	롯데아울렛, 롯데 마트 을하점	롯데아울렛, 롯데 마트 청주점	롯데마트 의왕점	롯데마트 장유점	현금
분양원가					
급여	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료	109,606,778	109,606,778	109,606,778	109,606,778	

(AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)	4,856,854	4,856,854	4,856,854	4,856,854	
자산보관수수료	2,192,135	2,192,135	2,192,135	2,192,134	
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	113,181,482	113,181,482	113,181,482	113,181,482	
유형자산 감가상각비	644,173,868	617,098,764	182,396,696	204,000,648	
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	7,528,057	7,528,057	7,528,057	7,528,057	
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	326,323	326,323	326,323	326,323	

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		
부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		32,193,328
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
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)	롯데에이엠씨(주)	- 자산의 매입 업무(현물출자 대상 자산의 취득에 관한 업무 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4%로 한다. - 자산에 관한 각 권리가 이전된 날 후, 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 결산기별로 지급하되 매입금액의 각 연 0.2%로 한다. - 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 청구한 날로부터 7일 이내에 운용수수료 및 부가가치세를 지급한다.	876,854,226
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%에 해당되는 금액으로 하며 각 자산의 매각과 관련하여 부담한 각종 실사 및 자문수수료, 출개수수료, 비용, 경비, 세금 등 제반 부대비용을 공제한 금액을 지급한다. - 대상 자산의 매각완결일(대상자산의 권리가 이전된 날 단, 부동산의 경우 소유권이전등기 신청 접수일)후 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.	
성과보수(매각)	- 자산별로 각 자산 매각 시 매각차익의 10%로 한다. - 대상 자산의 매각완결일(대상자산의 권리가 이전된 날 단, 부동산의 경우 소유권이전등기 신청 접수일)후 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.			
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)로 정한다. - 매 결산기 마다 해당 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 현금 지급한다.	32,193,328
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	-매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 연간 부동산 매입액기준0.4bp(VAT별도)를 현금 지급한다.	17,537,079
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	롯데자산개발(주)	- 월“용역비”는 지점별 금일백오십만원정(W1,500,000)으로 한다. - 익월 10일 한에 지정하는 은행계좌에 현금 입금한다.	38,854,834
재산관리회사	위탁보수			
합 계				965,439,467

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

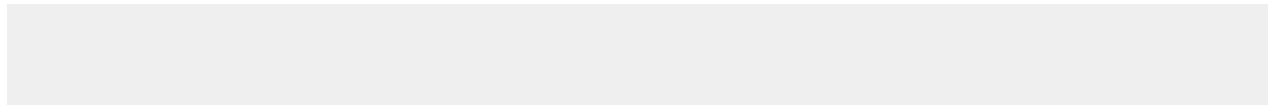
구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	3.33	2.14		

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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

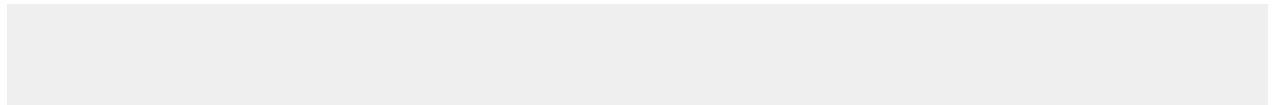
I. 부동산개발사업의 현황

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

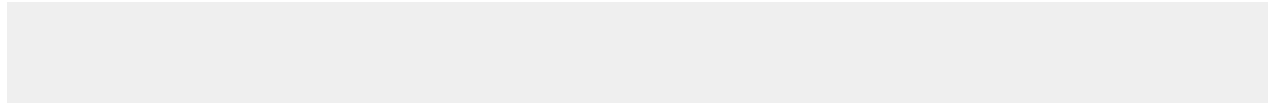
당기 제 2 기 기말 기준일 2019.12.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2019.06.30 현재

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		23,777,296,461		8,891,825,171
1) 현금및현금성자산	16,801,211,828		20,853,176	
2) 단기금융상품	10,000,000			
3) 매출채권	6,819,110,824		2,025,380,499	
5) 미수수익	6,048,720		242	
7) 기타미수금	42,520,179		1,131,442,161	
10) 부가세대금			5,712,756,033	
11) 선급법인세	98,404,910		1,393,060	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		1,560,059,890,991		447,953,545,368
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	1,560,059,890,991		447,953,545,368	
토지	980,755,853,248		378,776,064,146	
건물	585,616,528,627		68,798,991,716	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-6,312,490,884		-305,989,112	
건설중인자산			684,478,618	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		1,583,837,187,452		456,845,370,539
1. 유동부채		7,235,163,586		4,076,065,604
5) 선수수익	1,796,062,248		526,995,552	
6) 미지급금			2,301,156,909	
7) 미지급비용	3,742,399,512		1,247,913,143	
8) 예수금	10,000,000			
9) 부가세예수금	1,686,701,826			
2. 비유동부채		714,335,920,178		21,561,764,188
3) 장기차입금	472,638,144,451			
4) 비유동사채	169,127,238,481			
5) 비유동보증금	56,630,755,095		16,335,725,009	
9) 기타비유동부채	15,939,782,151		5,226,039,179	
부 채 총 계		721,571,083,764		25,637,829,792
1. 자본금		85,984,442,000		42,992,221,000
1) 보통주자본금	85,984,442,000		42,992,221,000	
2. 자본잉여금		766,006,282,373		386,696,416,014
1) 주식발행초과금	766,006,282,373		386,696,416,014	
3. 자본조정		0		0

4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		10,275,379,315		1,518,903,733
자 본 총 계		862,266,103,688		431,207,540,747
부 채 및 자 본 총 계		1,583,837,187,452		456,845,370,539



II. 손익계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.03.29 종료일 2019.06.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	16,836,371,573	22,491,885,461	2,003,961,941	2,003,961,941
2) 임대료수익	16,836,371,573	22,491,885,461	2,003,961,941	2,003,961,941
II. 영업비용	6,357,665,484	7,988,228,142	454,068,822	454,952,014
2) 급여	24,000,000	48,000,000	24,000,000	24,774,192
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	662,655,543	876,854,226	74,503,890	74,503,890
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	34,693,544	38,854,834		
8) 자산보관수수료	13,253,108	17,537,079	1,490,076	1,490,076
9) 일반사무위탁수수료	26,838,362	32,193,328	1,862,596	1,862,596
10) 기타지급수수료	400,805,033	905,451,857	42,264,236	42,264,236
11) 유형자산감가상각비	5,145,907,396	6,006,501,772	305,989,112	305,989,112
14) 세금과공과	48,529,210	60,224,458	4,067,912	4,067,912
29) 기타영업비용	983,288	2,610,588	-109,000	
III. 영업이익	10,478,706,089	14,503,657,319	1,549,893,119	1,549,009,927
IV. 영업외수익	150,476,365	645,041,729	9,046,132	9,046,132
1) 이자수익	150,476,344	645,041,693	9,046,132	9,046,132
10) 기타영업외수익	21	36		
V. 영업외비용	3,958,865,353	4,567,330,621	39,152,326	39,152,326
1) 이자비용	3,958,865,353	4,567,330,621	37,616,036	37,616,036
10) 기타영업외비용			1,536,290	1,536,290
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	6,670,317,101	10,581,368,427	1,519,786,925	1,518,903,733
VIII. 당기순이익(손실)	6,670,317,101	10,581,368,427	1,519,786,925	1,518,903,733
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	6,670,317,101	10,581,368,427	1,519,786,925	1,518,903,733
X I. 주당이익		87		43

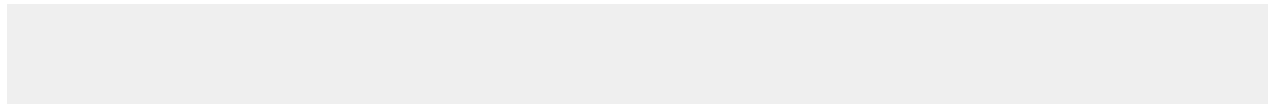
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.03.29 종료일 2019.06.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분에정일	2020.03.26	처분확정일	2019.08.20
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		10,275,379,315		1,518,903,733
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-305,989,112			
2. 당기순이익(손실)	10,581,368,427		1,518,903,733	
III. 이익잉여금처분액		-16,587,870,199		-1,824,892,845
4. 배당금	16,587,870,199		1,824,892,845	
보통주현금배당금	16,587,870,199		1,824,892,845	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-6,312,490,884		-305,989,112



IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.03.29 종료일 2019.06.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		73,636,409,584		16,109,848,382
1. 당기순이익(손실)		10,581,368,427		1,518,903,733
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		9,449,251,232		290,642,720
이자수익	-645,041,693		-9,046,132	
이자비용	4,567,015,663		37,616,036	
감가상각비	6,006,501,772		305,989,112	
기타	-479,224,510		-43,916,296	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		53,702,801,775		14,301,694,989
매출채권의 변동	-4,793,730,325		-2,025,380,499	
기타미수금의 변동	1,088,921,982			
미지급금의 변동	-2,301,156,909		-171,699,461	
미지급비용의 변동	4,069,168		116,470,982	
예수금의 변동	1,696,701,826			
보증금의 변동	52,295,240,000		15,560,260,000	
기타	5,712,756,033		822,043,967	
7. 법인세의 납부		-97,011,850		-1,393,060
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-1,117,483,854,180		-20,882,632,220
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		638,993,215		9,045,890
기타	638,993,215		9,045,890	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-1,118,122,847,395		-20,891,678,110
투자부동산의 취득	1,118,112,847,395		20,891,678,110	
기타	10,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		1,060,627,803,248		4,793,637,014
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		1,116,152,860,400		5,000,000,000
주식의 발행	429,922,210,000		5,000,000,000	
단기차입금의 차입	44,980,000,000			
장기차입금의 차입	472,260,562,000			
사채의 발행	168,990,088,400			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-55,525,057,152		-206,362,986
단기차입금의 상환	44,980,000,000			
배당금의 지급	1,824,892,845			
기타	8,720,164,307		206,362,986	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		16,780,358,652		20,853,176
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과		0		
VI. 현금및현금성자산의 순증감		16,780,358,652		20,853,176
VII. 기초 현금및현금성자산		20,853,176		
VIII. 기말 현금및현금성자산		16,801,211,828		20,853,176

V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.03.29 종료일 2019.06.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2019.03.29 (설립)	5,000,000,000	-24,000,000					4,976,000,000
현물출자	37,992,221,000	386,720,416,014					424,712,637,014
당기순이익					1,518,903,733		1,518,903,733
2019.06.30 (전기 말)	42,992,221,000	386,696,416,014			1,518,903,733		431,207,540,747
2019.07.01 (당기 초)	42,992,221,000	386,696,416,014			1,518,903,733		431,207,540,747
현금배당					-1,824,892,845		-1,824,892,845
유상증자	42,992,221,000	379,309,866,359					422,302,087,359
당기순이익					10,581,368,427		10,581,368,427
2019.12.31 (당기 말)	85,984,442,000	766,006,282,373			10,275,379,315		862,266,103,688

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)

감가상각대상자산의 내용연수 결정의 적절성

2019년 12월 31일 현재 회사는 총 1,560,060 백만원의 투자자산을 보유하고 있으며, 해당 투자자산은 건물, 전기설비 등을 포함하고 있습니다. 이 중 당기 중 취득으로 인한 증가금액은 1,118,113 백만원입니다(주석 8 참조). 회사는 토지를 제외한 투자부동산의 경제적 내용연수에 따라 정액법으로 상각하고 있습니다(주석 3.(3) 참조).

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

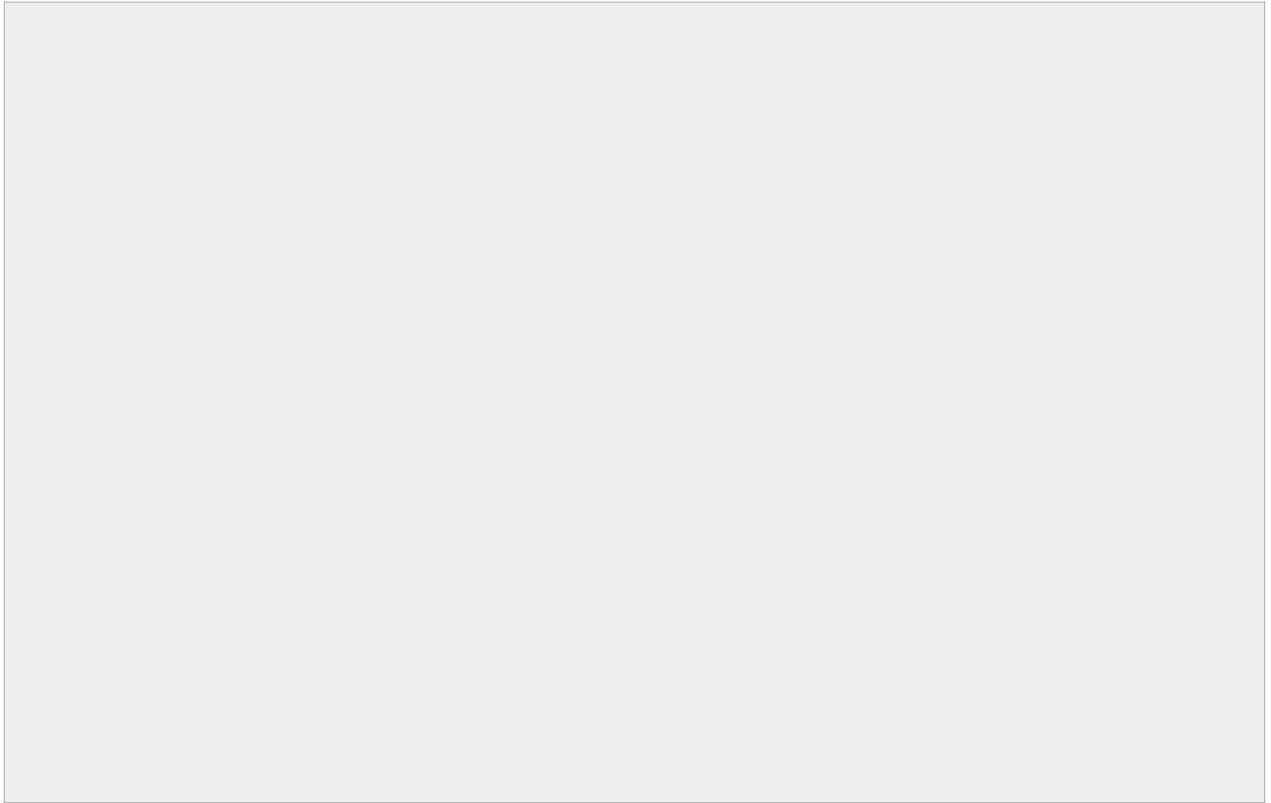
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

별첨 주석 23. 특수관계자와의 거래 내용을 참고 하시기 바랍니다.

※ 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

1. 제재현황



주석

제 2(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 1(전) 기 2019년 6월 30일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

1. 당사의 개요

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 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 300이며, 2019년 10월 30일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

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.

당기말 현재 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

주 주	보통주식수(주)	지분율(%)
롯데쇼핑(주)	85,984,442	50.00
기타	85,984,442	50.00
계	171,968,884	100.00

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

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

제정· 개정· 공표되었으나 시행일이 도래하지 아니하여 적용하지 않은 기준서와 해석서 등은 다음과 같으며, 경영진은 동 개정사항을 적용할 때 발생할 수 있는 영향이 어느 정도인지 분석 중에 있으며, 당사는 의무적용일에 동 개정사항을 적용할 예정입니다.

① 기준서 제1001호 및 제1008호 중요성 정의(개정)

재무보고를 위한 개념체계(2018)의 중요성 정의가 일부 개정되어 기준서 제1001호(재무제표 표시)의 중요성 정의도 문구가 일치되게 개정되었습니다. 개정된 중요성 정의에는 '정보를 불분명하게 함'에 대한 언급이 추가되고 '의사결정에 영향을 줄 수 있다'를 '의사결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다' 라는 문구로 대체되었습니다. 기준서 제1008호(회계정책, 회계추정의 변경 및 오류)의 중요성 정의는 삭제하고, 기준서 제1001호의 중요성 정의를 참조하도록 하였습니다. 동 개정으로 기준서 제1010호, 1034호, 1037호, 1102호, 1104호의 중요성 관련 기준들이 일부 개정되었으며, 동 개정 기준들은 2020년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 전진 적용될 예정입니다. 동 개정기준 도입 시 재무제표에 미치는 유의적 영향은 없을 것으로 예상됩니다.

② 한국채택국제회계기준에서 개념체계의 참조(개정)

재무보고를 위한 개념체계(2018)가 전면 개정됨에 따라, 한국채택국제회계기준의 개별 기준서, 이에 첨부된 문서(실무적용지침, 적용사례) 및 실무서에서 참조하고 있는 개념체계도 같이 업데이트 되었습니다. 동 업데이트 사항은 2020년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 적용될 예정이며, 적용으로 인해 재무제표에 미치는 유의적 영향은 없을 것으로 예상됩니다.

③ 재무보고를 위한 개념체계(2018)(전면개정)

회계기준은 아니지만, 재무보고를 위한 개념체계(2018)가 전면 개정되었습니다. 자산· 부채의 정의, 인식, 측정을 개정하고, 보고기업, 제거, 표시와 공시개념을 추가하는 등 전면 개정되었습니다. 동 개념체계(2018)은 2020년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 적용될 예정입니다. 동 개념체계(2018) 도입 시 재무제표에 미치는 유의적 영향은 없을 것으로 예상됩니다.

(2) 재무제표의 측정기준

당사의 재무제표는 주석 3에서 별도로 열거하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가

를 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 8: 투자부동산
- 주석 20: 법인세비용

② 공정가치 측정

당사의 회계정책과 공시사항은 다수의 금융 및 비금융자산과 부채에 대해 공정가치 측정을 요구하고 있는 바, 당사는 공정가치평가 정책과 절차를 수립하고 있습니다. 동 정책과 절차에는 공정가치 서열체계에서 수준3으로 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 제3자 정보를 사용하는 경우, 당사는 제3자로부터 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 8: 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 대한 투자의 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 금융자산의 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-공정가치측정 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 손실총당금으로 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 손실총당금은 12개월 기대신용손실로 인식하였습니다.

- 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품

기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품은 국공채, 회사채와 할인 대상이 되는 매출채권을 포함합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품의 손실총당금은 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 채무불이

행의 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 4 ~ 48년을 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 미래현금흐

를 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.

(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 제3자에게 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 단기종

업원급여는 근무용역과 교환하여 지급이 예상되는 금액을 근무용역이 제공된 때에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 단기종업원급여는 할인하지 않은 금액으로 측정하고 있습니다. 종업원이 과거 근무용역의 결과 당사가 지급해야 할 법적의무 또는 의제 의무가 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 제1116호 '리스'에 해당하여 기준서 제1115호 '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 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 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 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(14) 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2020년 2월 12일자 이사회에서 사실상 확정되었습니다.

4. 매출채권 및 기타채권

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

(단위:천원)			
구 분	매출채권	미수금	합 계
총장부금액	6,819,111	42,520	6,861,631
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	6,819,111	42,520	6,861,631

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

(단위:천원)			
구분	매출채권	미수금	합계
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) 당기말과 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	제 1(전) 기
상각후원가 금융자산(주1)	현금및현금성자산	16,801,212	20,853
	매출채권및기타채권(주2)	6,861,631	3,156,823
	기타금융자산(주3)	16,049	-
	합계	23,678,892	3,177,676

(주1) 상각후원가로 평가하는 금융자산의 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

(주2) 매출채권및기타채권은 매출채권과 미수금으로 구성되어 있습니다.

(주3) 기타금융자산은 단기금융상품과 미수수익으로 구성되어 있습니다.

(2) 당기말과 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	제 1(전) 기
상각후원가로 평가하는 금융부채(주1)	차입금및사채	641,765,383	-
	기타지급채무	-	2,301,157
	기타금융부채(주2)	60,373,155	17,583,638
	합계	702,138,538	19,884,795

(주1) 상각후원가로 평가하는 금융부채는 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

6. 기타금융자산

당기말과 전기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
미수수익	6,049	-
단기금융상품(주1)	10,000	-
합 계	16,049	-

(주1) 당기말 현재 롯데마트 의왕점에 대한 가압류 (청구금액 10,000천원)로 인하여 예금을 담보로 제공하고 있습니다(주석 22 참조).

7. 기타비금융자산

당기말과 전기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
선급부가세	-	5,712,756

8. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)						
과 목	제 2(당) 기			제 1(전) 기		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지 (주1)	980,755,853	-	980,755,853	378,776,064	-	378,776,064
건물 (주1)	585,616,529	(6,312,491)	579,304,038	68,798,992	(305,989)	68,493,003
건설중인자산	-	-	-	684,479	-	684,479
합 계	1,566,372,382	(6,312,491)	1,560,059,891	448,259,535	(305,989)	447,953,546

(주1) 당기말 현재 토지와 건물은 차입금 및 담보부사채와 관련하여 근저당권(채권최고액 : 777,600,000천원)이 설정되어 있으며, 임차보증금과 관련하여 임차권(채권최고액 : 74,390,300천원)과 근저당권(채권최고액 : 96,707,390천원)이 설정되어 담보로 제공되어 있습니다. 한편, 당기말 현재 토지 중 일부는 지하연결통로의 가설, 차집관로 및 맨홀 보호 등을 위하여 서울특별시, 대구광역시, 창원시, 김해시에 의해 지상권이 설정되어 있습니다(주석 22 참조).

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위:천원)					
과목	제 2(당)기				
	기초장부금액	취 득	상 각(주1)	대 체	기말장부금액
토지	378,776,064	571,792,000	-	30,187,789	980,755,853
건물	68,493,003	491,109,000	(6,006,502)	25,708,537	579,304,038
건설중인자산	684,479	55,211,847	-	(55,896,326)	-
합 계	447,953,546	1,118,112,847	(6,006,502)	-	1,560,059,891

(주1) 당사는 2019년 7월 1일부터 투자부동산 중 롯데백화점 강남점 건물에 대한 경제적 내용연수의 추정을 3년~43년에서 4년~48년으로 변경하였으며, 회계추정의 변경으로 조정하였습니다. 회계추정의 변경으로 인해 당기의 감가상각비가 269,370천 원 감소하였습니다.

<전기>

(단위:천원)					
과목	제 1(전)기				
	기초장부금액	취 득	상 각	대 체	기말장부금액
토지	-	378,776,064	-	-	378,776,064
건물	-	68,798,992	(305,989)	-	68,493,003
건설중인자산	-	684,479	-	-	684,479
합 계	-	448,259,535	(305,989)	-	447,953,546

(3) 당기와 전기 중 투자부동산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
임대수익	22,491,885	2,003,962
직접 운영비용(주1)	6,971,941	383,846

(주1) 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료, 부동산위탁관리비를 합한 금액입니다.

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

(단위:천원)					
구 분	장 소	제 2(당) 기		제 1(전) 기	
		장부금액	공정가치(주1)	장부금액	공정가치(주1)
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	1,560,059,891	1,487,806,000	447,269,067	424,905,000

(주1) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 대한감정평가법인, 나라감정평가법인 및 대화감정평가법인이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

(5) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 6,006,502천원과 305,989천원입니다.

당기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 주석 16에서 설명하고 있습니다.

9. 차입금 및 사채

(1) 당기말 현재 당사의 차입금 및 사채의 내역은 다음과 같으며, 전기말 현재 차입금 및 사채는 존재하지 않습니다.

(단위:천원)				
구 분	차입처	최장만기일	연이자율(%)	2019.12.31
		(2019.12.31)	(2019.12.31)	
장기차입금	산업은행	2022.10.16	2.27%	248,000,000
	미즈호은행	2022.10.16	2.27%	130,000,000
	국민은행	2022.10.16	2.27%	100,000,000
현재가치할인차금				(5,361,856)
소 계				472,638,144
제1회 사채(주1)	-	2022.07.29	1.55%	170,000,000
사채할인발행차금				(872,761)
소 계				169,127,239
합 계				641,765,383

(주1) 상기 차입금 및 사채에 대하여 당사의 투자부동산 및 예금이 담보로 제공되어 있습니다(주석 22 참조).

(2) 당기 중 차입금 및 사채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)	
구 분	금액
기초금액	-
차입금의 차입	517,240,562
사채 발행	168,990,088
차입금의 상환	(44,980,000)
상각	514,733
기말금액	641,765,383

10. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 상세 내역은 다음과 같습니다.

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

11. 기타금융부채

당기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
미지급비용	3,742,400	1,247,913
유동부채 계	3,742,400	1,247,913
임대보증금	74,390,300	22,095,060
현재가치할인차금	(17,759,545)	(5,759,335)
비유동부채 계	56,630,755	16,335,725

12. 기타비금융부채

당기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
예수금	10,000	-
선수수익	1,796,062	526,996
부가세예수금	1,686,702	-
유동부채 계	3,492,764	526,996
장기선수수익	15,939,782	5,226,039
비유동부채 계	15,939,782	5,226,039

13. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위:주,천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
수권주식수(주)	2,000,000,000	2,000,000,000
주당금액	500원	500원
발행주식수(주)	171,968,884	85,984,442
보통주자본금	85,984,442	42,992,221

(2) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
주식발행초과금	766,006,282	386,696,416

(3) 당기와 전기 중 자본금 및 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)					
구 분	주식수 (단위: 주)	1주당 액면가액 (단위: 원)	자본금	자본잉여금	합 계
설립자본금	10,000,000	500	5,000,000	(24,000)	4,976,000
현물출자	75,984,442	500	37,992,221	386,720,416	424,712,637
전기말	85,984,442	500	42,992,221	386,696,416	429,688,637
당기초	85,984,442	500	42,992,221	386,696,416	429,688,637
유상증자	85,984,442	500	42,992,221	379,309,866	422,302,087
당기말	171,968,884	500	85,984,442	766,006,282	851,990,724

14. 이익잉여금

(1) 당기 및 전기말 현재 이익잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
미처분이익잉여금	10,275,379	1,518,904

(2) 당기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기 (처분예정일: 2020년 3월 26일) (주1)	제 1(전) 기 (처분확정일: 2019년 8월 20일)
I. 미처분이익잉여금	10,275,379	1,518,904
전기이월미처분이익잉여금(결손금)	(305,989)	-
당기순이익	10,581,368	1,518,904
II. 이익잉여금처분액	16,587,870	1,824,893
III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)	(6,312,491)	(305,989)

(주1) 처분예정일은 당사의 제2회 정기주주총회 예정일이며, II. 이익잉여금 처분액 및 III. 차기이월미처분이익잉여금(결손금)은 주주총회 결과를 통해 확정될 예정입니다.

(3) 배당금 지급내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
배당금총액	16,587,870,199	1,824,892,845
발행주식수	171,968,884주	85,984,442주
1주당배당금	96	21
1주당액면금액	500	500
배당률	19.2%	4.2%

15. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

내역	제 2(당) 기	제 1(전) 기
당기순이익	10,581,368,427원	1,518,903,733원
가중평균유통보통주식수(주1)	121,967,062주	35,058,699주
기본주당순이익	87원/주	43원/주

(주1) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다(단위: 주, 일).

<당기>

구분	제 2(당) 기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	85,984,442	184	15,821,137,328
유상증자	85,984,442	77	6,620,802,034
합계			22,441,939,362
가중평균유통보통주식수			121,967,062

<전기>

구 분	제 1(전) 기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
설립	10,000,000	94	940,000,000
현물출자	75,984,442	31	2,355,517,702
합 계	85,984,442		3,295,517,702
가중평균유통보통주식수			35,058,699

(2) 희석주당이익

당사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

16. 영업수익

(1) 당사는 부동산을 임대하는 운용리스계약을 체결하고 있으며, 당기 중 수익으로 인식된 리스료는 22,491,886천원입니다.

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

구 분	리스료 수취계획			리스료총액
	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	
	최소리스료	75,975,515	315,470,620	

17. 영업비용

당기와 전기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
내역	제 2(당) 기	제 1(전) 기
급여	48,000	24,774
감가상각비	6,006,502	305,989
자산관리수수료	876,854	74,504
자산보관수수료	17,537	1,490
사무수탁수수료	32,193	1,863
부동산위탁관리비	38,855	-
지급수수료	905,452	42,264
기타비용	62,835	4,068
합 계	7,988,228	454,952

18. 기타비용

당기와 전기 중 발생한 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
계정과목	제 2(당) 기	제 1(전) 기
잡손실	315	1,536

19. 금융수익과 금융비용

(1) 당기와 전기 중 발생한 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
금융수익:		
유효이자율법에 따른 이자수익	645,042	9,046
금융비용:		
유효이자율법에 따른 이자비용	4,567,016	37,616

(2) 당기와 전기 중 발생한 금융상품 범주별 순손익은 순손익은 다음과 같습니다.

(단위:천원)				
구 분	제 2(당) 기		제 1(전) 기	
	현금및현금성자산	상각후원가로 평가하는 금융부채	현금및현금성자산	상각후원가로 평가하는 금융부채
이자수익	645,042	-	9,046	-
이자비용	-	4,567,016	-	37,616

20. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

21. 현금흐름표

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
예금	16,801,212	20,853

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

1) 조정

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
감가상각비	6,006,502	305,989
이자비용	4,567,016	37,616
임대료수익	(479,225)	(43,916)
이자수익	(645,042)	(9,046)
합 계	9,449,251	290,643

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
매출채권의 증가	(4,793,730)	(2,025,380)
선급부가세의 감소	5,712,756	822,044
미수금의 감소	1,088,922	-
미지급금의 감소(증가)	(2,301,157)	(171,699)
미지급비용의 증가	4,069	116,470
임대보증금의 증가	52,295,240	15,560,260
예수금의 증가	10,000	-
부가세예수금의 증가	1,686,702	-
합 계	53,702,802	14,301,695

(3) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
건설중인자산 대체	684,479	-
현물출자	-	424,905,000
투자부동산 취득금액 미지급	-	2,462,856
주식발행비용 미지급	-	10,000

22. 우발부채와 약정사항

(1) 책임임대차계약

당사는 롯데쇼핑(주)과 임대차목적물 전체에 대한 책임임대차계약을 체결하였으며 계약의 주요 사항은 다음과 같습니다.

구분	해당점포	임대보증금	월임대료 (주1)	임대차 기간	임대료 상승률	관리비등 부담(주2)
Tranche A	롯데백화점 창원점 롯데마트 의왕점 롯데마트 장유점	21,761백만원	1,814백만원	9년	연 1.5%	임차인 부담
Tranche B	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구울하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구울하점	24,929백만원	2,077백만원	10년		
Tranche C	롯데백화점 강남점 롯데백화점 광주점	27,700백만원	2,308백만원	11년		
합계		74,390백만원	6,199백만원			

(주1) 월임대료는 2020년 10월까지의 예상임대료입니다

(주2) 관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건입니다.

(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.

구분	내용
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

당기말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
구 분	부보금액	보험회사명	
재산종합위험담보(주1)	1,229,370,909	롯데손해보험(주)	
기계위험담보			
기업휴지위험담보			152,336,765
배상책임담보			20,000,000

(주1) 상기 보험계약의 보험금청구권에 대하여 질권 설정(573,600,000천원)이 되어 차입금 담보로 제공되어 있습니다.

한편, 당사는 상기 외 가스사고배상책임보험 등에 가입하고 있습니다.

(6) 담보제공현황

당기말 현재 담보로 제공된 투자부동산 등의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
담보제공자산	채권최고액	담보권자	관련채무	담보권의 종류
토지 및 건물	204,000,000	대한토지신탁 (담보부사채신탁법상 신탁업자)	담보부사채	근저당권
	297,600,000	한국산업은행	장기차입금	근저당권
	156,000,000	미즈호은행	장기차입금	근저당권
	120,000,000	국민은행	장기차입금	근저당권
	74,390,300	롯데쇼핑(주)	임차보증금	임차권
	96,707,390			근저당권
예금(주1)	10,000	미즈호은행, 산업은행, 국민은행	장기차입금	근질권

(주1) 롯데마트 의왕점에 대한 가압류 (청구금액 10,000천원)로 인하여 예금을 담보로 제공하고 있습니다.

(7) 보고기간 종료일 현재 당사 소유 토지 중 일부는 지하연결통로의 가설, 차집관로 및 맨홀 보호 등을 위하여 서울특별시, 대구광역시, 창원시, 김해시에 의해 지상권이 설정되어 있습니다.

23. 특수관계자와의 거래

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

구 분	특수관계자의 명칭
지배기업	롯데쇼핑(주)
기타특수관계자(주1)	롯데지주(주)
	롯데에이엠씨(주)
	롯데손해보험(주)
	롯데자산개발
	(주)호텔롯데

(주1) 기타특수관계자는 기업회계기준서 제1024호의 특수관계자 범주에 해당하지 않으나, 공정거래법에 따른 롯데그룹기업집단 소속 계열회사가 포함되어 있습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)					
특수관계 구분	특수관계자명	영업수익 (주1)	영업비용	기타비용	투자부동산매입
지배기업	롯데쇼핑(주)	22,012,661	112,002	-	1,062,901,000
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	29,079	-	-
	롯데자산개발	-	38,855	-	-
	호텔롯데	-	32,030	-	-
	롯데에이엠씨(주)	-	1,051,322	315	-
합 계		22,012,661	1,263,288	315	1,062,901,000

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 506,976천원이 제외되었습니다.

<전기>

(단위: 천원)						
특수관계 구분	특수관계자명	영업수익 (주1)	영업비용(주2)	기타비용	투자부동산(주3)	현물출자
지배기업	롯데쇼핑(주)	1,960,046	-	-	-	424,905,000
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	1,031	-	-	-
	롯데손해보험(주)	-	61,814	-	-	-
	롯데에이엠씨(주)	-	74,504	1,536	1,699,620	-
합 계		1,960,046	137,349	1,536	1,699,620	424,905,000

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 43,916천원이 제외되었습니다.

(주2) 롯데손해보험(주)의 영업비용은 책임임대차계약에 따라 임차인인 롯데쇼핑(주)로부터 보존받는 보험료 부담액입니다.

(주3) 투자부동산 취득과 관련한 취득부대비용입니다.

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

<당기말>

(단위: 천원)					
특수관계 구분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	임대보증금 (주1)	예수금	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	6,819,111	74,390,300	10,000	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	367
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	876,854
	롯데자산개발	-	-	-	14,850
합 계		6,819,111	74,390,300	10,000	892,071

(주1) 현재가치할인차금 17,759,545천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)						
특수관계 구분	특수관계자명	채권		채무		
		매출채권	미수금	임대보증금 (주1)	미지급금	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	2,025,380	1,131,442	22,095,060	-	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	-	733
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	526,900	75,921
합 계		2,025,380	1,131,442	22,095,060	526,900	76,654

(주1) 현재가치할인차금 5,759,335천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)		
특수관계 구분	특수관계자명	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	1,824,893

<전기>

(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 22 참조)

(6) 당기와 전기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
단기종업원급여	48,000	24,774

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

24. 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. 당기 말과 전기말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
현금및현금성자산	16,801,212	20,853
매출채권 (주1)	6,819,111	2,025,380
미수금 (주1)	42,521	1,131,442
미수수익 (주1)	6,049	-
합 계	23,668,893	3,177,675

(주1) 당기말과 전기말 현재 매출채권,미수금 및 미수수익은 연체 및 손상되지 않았습니다.

3) 유동성위험

유동성위험이란 당사의 경영환경 및 외부환경의 악화로 인하여 당사가 금융부채에 관련된 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.

당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위:천원)			
구 분	0~3개월	3개월~1년	1년초과
미지급비용	3,742,400	-	-
임대보증금(주1)	-	-	74,390,300
사채(주2)	660,025	1,980,075	174,180,158
장기차입금(주2)	2,712,650	8,137,950	497,417,124
합 계	7,115,075	10,118,025	745,987,582

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위:천원)			
구 분	0~3개월	3개월~1년	1년초과
미지급금	2,301,157	-	-
미지급비용	1,247,913	-	-
임대보증금(주1)	-	-	22,095,060
합 계	3,549,070	-	22,095,060

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액 일 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.

당기말과 전기말 현재의 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 2(당) 기	제 1(전) 기
부채(A)	721,571,084	25,637,830
자본(B)	862,266,104	431,207,541
예금(C)	16,801,212	20,853
차입금및사채(D)	641,765,383	-
부채비율(A/B)	84%	6%
순차입금비율((D-C)/B)	72%	-

25. 영업부문

(1) 부문별 정보

당사는 기업회계기준서 제1108호(영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다. 당사의 최고경영의사결정자가 정기적으로 검토하는 보고자료는 재무제표와 일관된 방법으로 측정됩니다.

(2) 기업전체 수준에서의 공시

당사의 영업수익은 임대수익이며, 단일 지배기업으로부터 발생하였습니다(주석23 참조).