

투 자 보 고 서




2020.01.01 부터 2020.03.31 까지

(제 3 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.05.15

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) 2020.03.31 (단위: 원)
총자산	1,575,493,787,690
자본금	85,984,442,000
부채	721,971,340,694
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 (보통주 : 75,984,442 주, 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 (보통주 : 85,984,442 주)
- 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

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	롯데에이엠 씨 주식회사	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 공 인회계사 1998 - 2002 : PWC Consulting Korea COO 2016 - 2019 : AK홀딩스 감사위 원장 2009 - 현재 : IXL Korea 대표이 사	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

[2020.03.31 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

【 2020.03.31 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	
							(50.00%)	(0.00%)		(50.00%)	
장선윤	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	15,000		15,000	0	장내매도
							(0.01%)		(0.01%)	(0.00%)	
이복실	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	100		100	0	장내매도
							(0.00%)		(0.00%)	(0.00%)	
송영천	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	3,130		3,130	0	장내매도
							(0.00%)		(0.00%)	(0.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

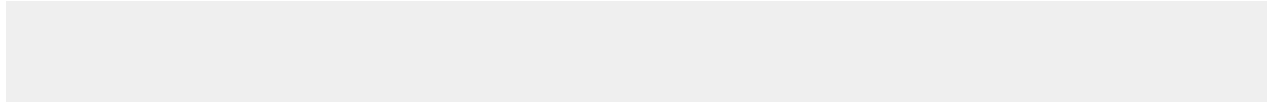
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

본 보고서 제출일 현재 특수관계인 장선윤, 이복실, 송영천은 보유주식을 모두 처분하였습니다. 자세한 사항은 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에서 참고하시기 바랍니다.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.03.31 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.00%	85,984,442	50.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	29,691	98.02%	39,456,874	22.94%	
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%	

* 상기 주식 소유현황은 2019년 12월 31일 기준 주주명부를 토대로 작성하였으며, 보고서 제출일 현재 최대주주등소유주식변동신고서 내역 등을 반영하여 기재하였으며, 주식 소유현황과 차이가 있을 수 있습니다.

자세한 사항은 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에서 참고하시기 바랍니다.

4) 주가변동사항

월별	20년 3월	20년 2월	20년 1월	비고
최고가(일자)	5,420 (03.05)	5,760 (02.10)	6,130 (01.02)	
최저가(일자)	4,475 (03.23)	5,090 (02.28)	5,390 (01.28)	
월간 거래량	15,329,691	12,684,534	17,588,062	
일평균 거래량	696,804	634,227	879,403	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

* 상기 주식 소유현황은 2019년 12월 31일 기준 주주명부를 토대로 작성하였으며, 보고서 제출일 현재 최대주주등소유주식변동신고서 내역 등을 반영하여 기재하였으며, 주식 소유현황과 차이가 있을 수 있습니다.

자세한 사항은 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에서 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)

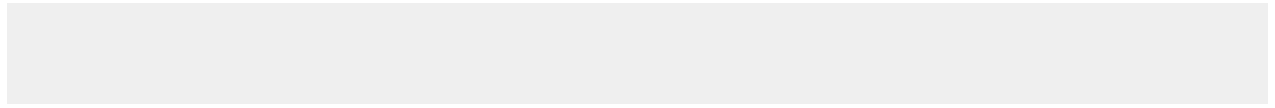
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

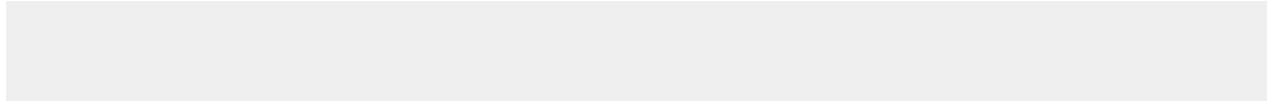
I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	1,560,060	98.50	1,549,452	98.35	98.35
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	16,811	1.06	19,067	1.21	1.21
기타 자산	6,966	0.44	6,975	0.44	0.44
총계	1,583,837	100.00	1,575,494	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



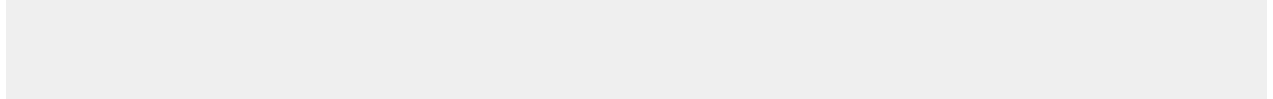
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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)

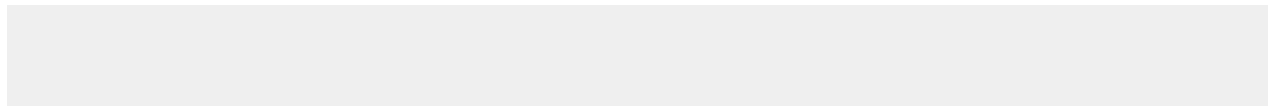
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

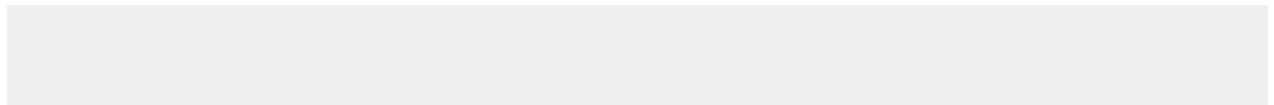
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	롯데백화점 강남점	374,938	68,108					2,482		440,564
2	롯데백화점 구리점	109,038	77,552					1,431		185,159
3	롯데백화점 광주점	52,124	89,314					2,465		138,973
4	롯데백화점 창원점	136,073	123,717					2,453		257,337
5	롯데아울렛 롯데마트 (사)청주점	89,747	89,422					1,348		177,821
6	롯데아울렛 롯데마트 대구올하 점	55,475	91,010					1,407		145,078
7	롯데마트 의왕점	124,733	20,114					398		144,449
8	롯데마트 장유점	34,828	25,689					446		60,071



3) 소유 부동산별 임대현황

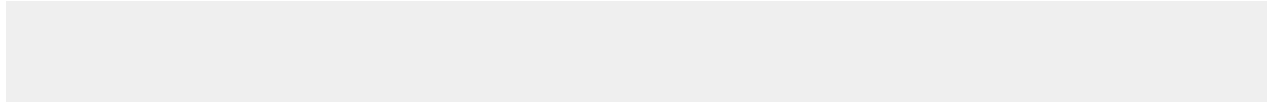
	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	롯데백화점 강남점	67,462.13	67,462.13	100.00%	1
2	롯데백화점 구리점	79,270.63	79,270.63	100.00%	1
3	롯데백화점 광주점	93,018.56	93,018.56	100.00%	1
4	롯데백화점 창원점	140,976.90	140,976.90	100.00%	1
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	81,560.68	81,560.68	100.00%	1
6	롯데아울렛 롯데마트 대구울하점	100,772.95	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. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

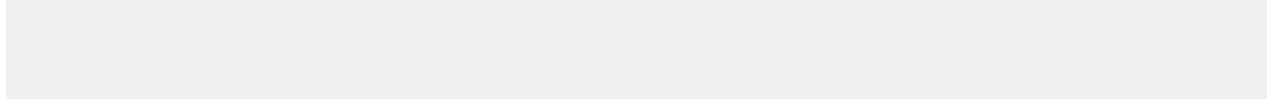
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

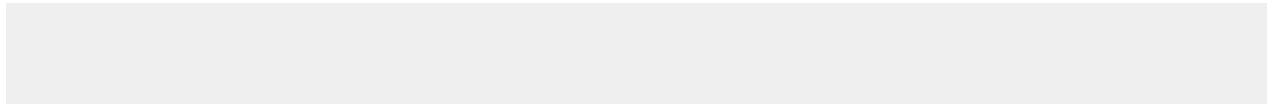
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	우리은행	변동	16,801	19,057	
정기예금	국민은행	0.02	10	10	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	6,819	6,819	
	미수금	43	43	
	미수수익	6	6	
	선급법인세	107	107	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 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	16,801	19,057

4. 기타 자산 변경내역

매출채권: (전분기) 6,819,110,824원 → (당분기) 6,819,110,824원
미수금: (전분기) 42,520,179원 → (당분기) 42,520,179원
미수수익: (전분기) 6,048,720원 → (당분기) 6,705,613원
선급법인세: (전분기) 98,404,910원 → (당분기) 106,621,180원

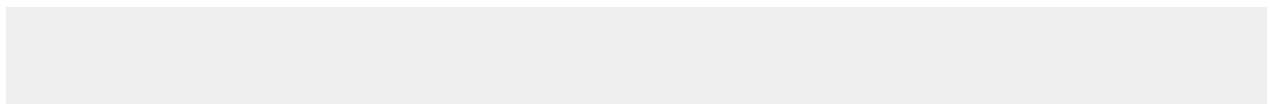
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	18,597,574,989	96.58%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	449,015,562	2.33%	보증금 현재가치평가 수익
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	54,009,390	0.28%	
기타자산	기타자산관련수 익	-		
기타		154,925,626	0.80%	잡이익
총 수 익		19,255,525,567	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

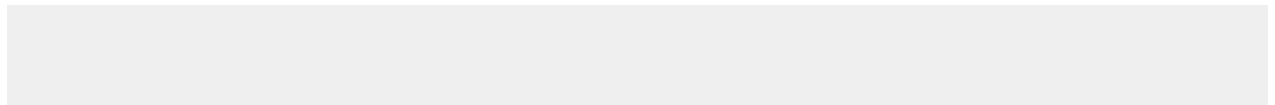


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	롯데백화점 강남점	5,209,264,863	28.01%	
2	롯데백화점 구리점	2,237,746,998	12.03%	
3	롯데백화점 광주점	1,715,813,058	9.23%	
4	롯데백화점 창원점	2,989,808,142	16.08%	
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	1,820,969,394	9.79%	
6	롯데아울렛 롯데마트 대구율하점	2,173,547,517	11.69%	
7	롯데마트 의왕점	1,703,723,790	9.16%	
8	롯데마트 장유점	746,701,227	4.02%	

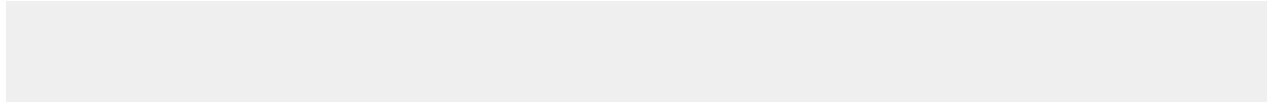


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

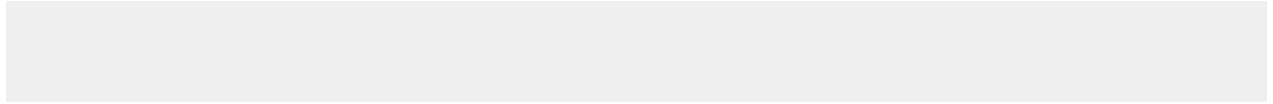
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



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)

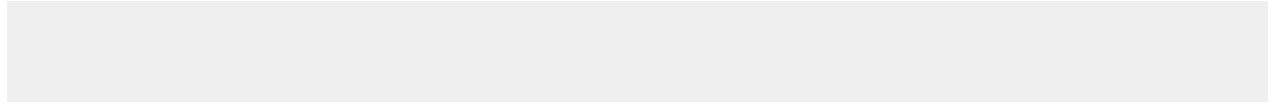
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
MMDA	우리은행	변동	31,671,671	53,970,996	
정기예금	하나은행	0.02	118,767,122		
정기예금	국민은행	0.02	37,551	38,394	

※ 하나은행 정기예금 2019.10.16 해지

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

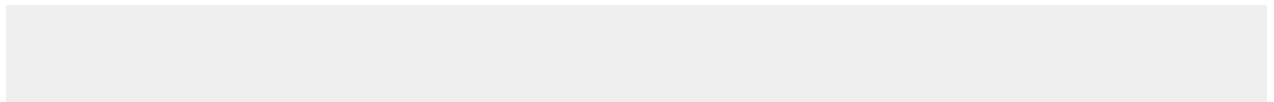


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	6,117,574,305	53.61%	
	기타비용	944,013,164	8.27%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,349,724,591	38.12%	사무수탁수수료, 잡손실, 이자비용, 현재가치할인차금
총비용		11,411,312,060	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

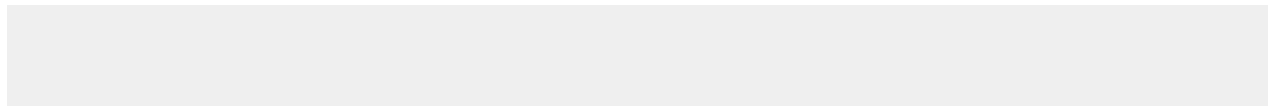
구분	합계	롯데백화점 강남점	롯데백화점 구리점	롯데백화점 광주점	롯데백화점 창원점
분양원가					
급여	24,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	739,837,955	92,479,745	92,479,745	92,479,745	92,479,744
부동산관리수수료 (PM,FM등)	40,500,000	5,062,500	5,062,500	5,062,500	5,062,500
자산보관수수료	14,796,758	1,849,595	1,849,595	1,849,595	1,849,595
일반사무 위탁수수료	33,292,706				
기타지급수수료	78,646,253	9,830,782	9,830,782	9,830,782	9,830,782
유형자산 감가상각비	6,117,574,305	723,848,805	776,060,598	1,336,300,152	1,330,176,642
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	38,908,988	4,863,624	4,863,624	4,863,624	4,863,624
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	7,323,210	915,402	915,402	915,401	915,401

구분	롯데아울렛, 롯데 마트 을하점	롯데아울렛, 롯데 마트 청주점	롯데마트 의왕점	롯데마트 장유점	현금
분양원가					
급여	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료	92,479,744	92,479,744	92,479,744	92,479,744	

(AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)	5,062,500	5,062,500	5,062,500	5,062,500	
자산보관수수료	1,849,595	1,849,595	1,849,594	1,849,594	
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	9,830,782	9,830,781	9,830,781	9,830,781	
유형자산 감가상각비	762,837,474	730,774,842	215,996,076	241,579,716	
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	4,863,623	4,863,623	4,863,623	4,863,623	
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	915,401	915,401	915,401	915,401	

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		
부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		33,292,706
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.	739,837,955
	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.	33,292,706
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	-매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 연간 부동산 매입액기준0.4bp(VAT별도)를 현금 지급한다.	14,796,758
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	롯데자산개발(주)	- 월“용역비”는 지점별 금일백오십만원정(W1,500,000)으로 한다. - 익월 10일 한에 지정하는 은행계좌에 현금 입금한다.	40,500,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				828,427,419

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 1분기	제 2기 2분기	제 2기 1분기	제 1 기 2분기
당해회사수익률	3.73	3.33	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= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

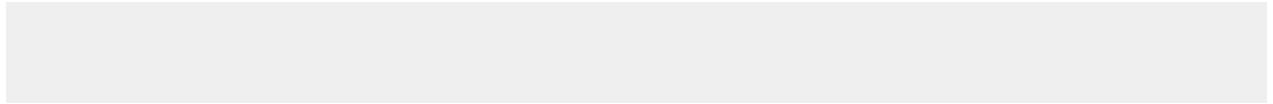
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

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

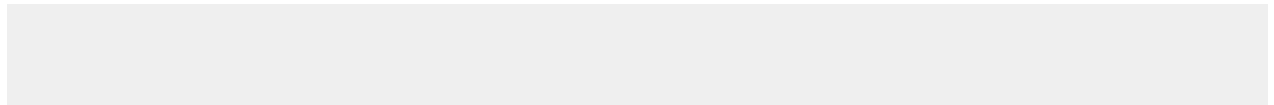
I. 부동산개발사업의 현황

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

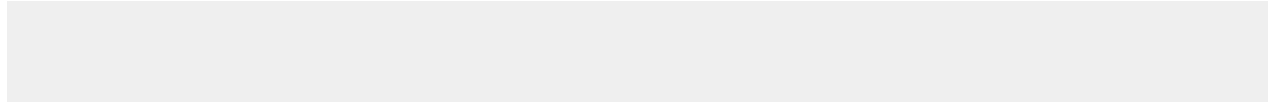
당기 제 3 기 1 분기 기준일 2020.03.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2019.12.31 현재

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기 1 분기)		제 2 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		26,041,603,854		23,777,296,461
1) 현금및현금성자산	19,056,646,058		16,801,211,828	
2) 단기금융상품	10,000,000		10,000,000	
3) 매출채권	6,819,110,824		6,819,110,824	
5) 미수수익	6,705,613		6,048,720	
7) 기타미수금	42,520,179		42,520,179	
11) 선급법인세	106,621,180		98,404,910	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		1,549,452,183,836		1,560,059,890,991
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	1,549,452,183,836		1,560,059,890,991	
토지	976,956,277,585		980,755,853,248	
건물	584,925,971,440		585,616,528,627	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-12,430,065,189		-6,312,490,884	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		1,575,493,787,690		1,583,837,187,452
1. 유동부채		7,151,874,450		7,235,163,586
5) 선수수익	1,796,062,248		1,796,062,248	
7) 미지급비용	3,555,681,144		3,742,399,512	
8) 예수금	10,000,000		10,000,000	
9) 부가세예수금	1,790,131,058		1,686,701,826	
2. 비유동부채		714,819,466,244		714,335,920,178
3) 장기차입금	473,094,940,967		472,638,144,451	
4) 비유동사채	169,209,986,557		169,127,238,481	
5) 비유동보증금	57,023,772,131		56,630,755,095	
9) 기타비유동부채	15,490,766,589		15,939,782,151	
부 채 총 계		721,971,340,694		721,571,083,764
1. 자본금		85,984,442,000		85,984,442,000
1) 보통주자본금	85,984,442,000		85,984,442,000	
2. 자본잉여금		766,006,282,373		766,006,282,373
1) 주식발행초과금	766,006,282,373		766,006,282,373	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		1,531,722,623		10,275,379,315
자 본 총 계		853,522,446,996		862,266,103,688

부 채 및 자 본 총 계		1,575,493,787,690		1,583,837,187,452
---------------	--	-------------------	--	-------------------



II. 손익계산서

당기 제 3기 1 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.03.31
 전기 제 2기 1 분기 시작일 2019.07.01 종료일 2019.09.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	19,046,590,551	19,046,590,551	5,655,513,888	5,655,513,888
2) 임대료수익	18,597,574,989	18,597,574,989	5,523,765,000	5,523,765,000
7) 기타영업수익	449,015,562	449,015,562	131,748,888	131,748,888
II. 영업비용	7,094,880,175	7,094,880,175	1,630,562,658	1,630,562,658
2) 급여	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	739,837,955	739,837,955	214,198,683	214,198,683
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	40,500,000	40,500,000	4,161,290	4,161,290
8) 자산보관수수료	14,796,758	14,796,758	4,283,971	4,283,971
9) 일반사무위탁수수료	33,292,706	33,292,706	5,354,966	5,354,966
10) 기타지급수수료	78,646,253	78,646,253	504,646,824	504,646,824
11) 유형자산감가상각비	6,117,574,305	6,117,574,305	860,594,376	860,594,376
14) 세금과공과	38,908,988	38,908,988	11,695,248	11,695,248
29) 기타영업비용	7,323,210	7,323,210	1,627,300	1,627,300
III. 영업이익	11,951,710,376	11,951,710,376	4,024,951,230	4,024,951,230
IV. 영업외수익	208,935,016	208,935,016	494,565,364	494,565,364
1) 이자수익	54,009,390	54,009,390	494,565,349	494,565,349
10) 기타영업외수익	154,925,626	154,925,626	15	15
V. 영업외비용	4,316,431,885	4,316,431,885	608,465,268	608,465,268
1) 이자비용	4,316,431,881	4,316,431,881	608,150,310	608,150,310
10) 기타영업외비용	4	4	314,958	314,958
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,844,213,507	7,844,213,507	3,911,051,326	3,911,051,326
VIII. 당기순이익(손실)	7,844,213,507	7,844,213,507	3,911,051,326	3,911,051,326
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	7,844,213,507	7,844,213,507	3,911,051,326	3,911,051,326
X I. 주당이익	46	46	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

별첨 주식 16. 특수관계자와의 거래 내용을 참고 하시기 바랍니다.

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

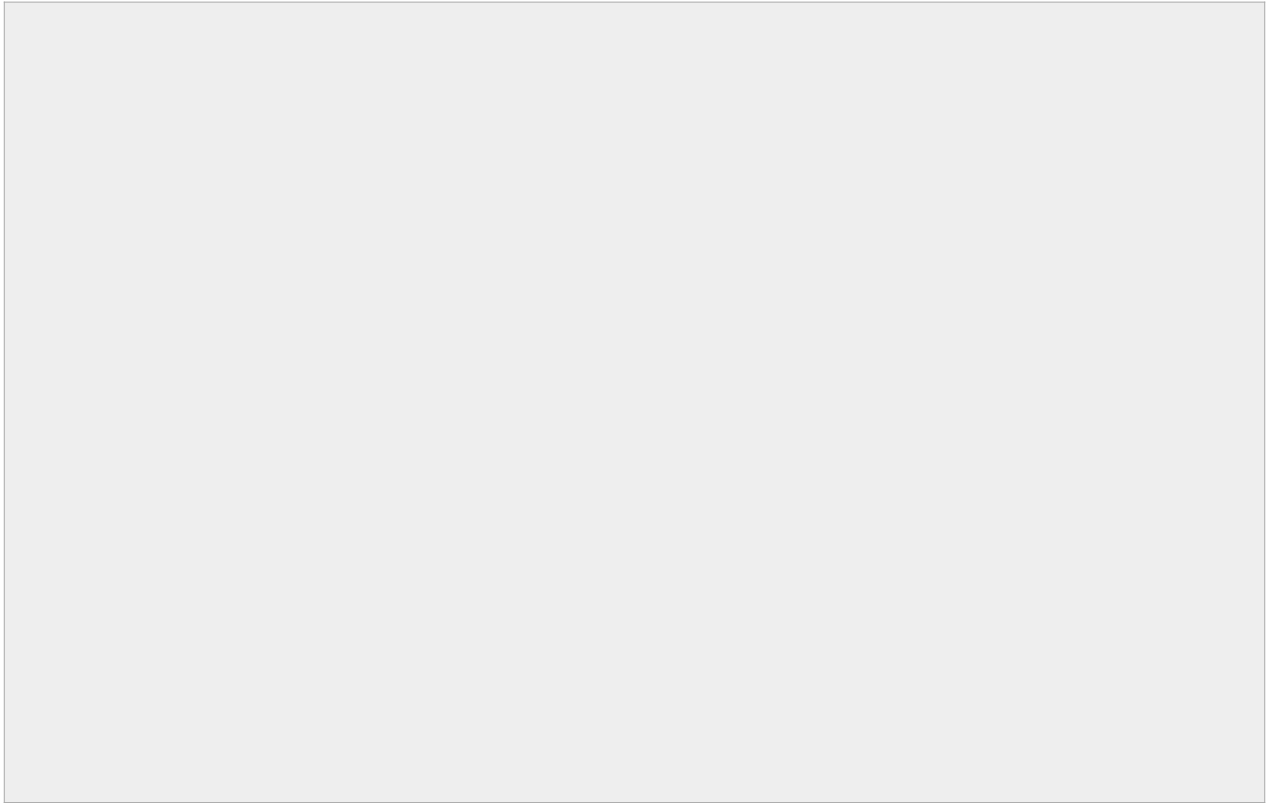
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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 3(당) 기 반기 2020년 01월 01일부터 2020년 03월 31일까지

제 2(전) 기 반기 2019년 07월 01일부터 2019년 09월 30일까지

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.

당반기말 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 및 중요한 회계정책

(1) 재무제표 작성기준

당사의 요약반기재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다.

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2019년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

(2) 중요한 회계정책

중간요약재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 다음의 2020년 1월 1일부터 적용되는 기준서를 제외하고는 2019년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

여러 개정사항과 해석서가 2020년부터 최초 적용되며, 당사의 중간요약재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정) - 사업의 정의

기업회계기준서 제1103호의 개정사항에는 활동과 자산의 집합이 사업의 정의를 충족하기 위해서는 적어도 투입물과 산출물을 창출하거나 산출물의 창출에 기여할 수 있는 실질적인 과정을 포함해야 한다는 점이 명시되어 있습니다. 또한 산출물을 창출하는 데 필요한 투입물과 과정을 모두 포함하지 않더라도 사업이 존재할 수 있음을 분명히 했습니다. 한편, 동 개정사항의 적용이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

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

기업회계기준서 제1109호 및 제1039호에 대한 이 개정사항은 이자율지표 개혁으로 직접적인 영향을 받는 모든 위험회피관계에 적용할 수 있도록 예외규정을 제공합니다. 만약, 이자율지표 개혁이 위험회피대상항목이나 위험회피수단의 이자율지표에 기초한 현금흐름의 시기 또는 금액에 대한 불확실성을 발생시키는 경우에 위험회피관계가 영향을 받습니다. 한편, 동 개정사항의 적용이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

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

이 개정은 중요성에 대한 새로운 정의를 제시합니다. 새 정의에 따르면, '특정 보고기업에 대한 재무정보를 제공하는 일반목적재무제표에 정보를 누락하거나 잘못 기재하거나 불분명하게 하여, 이를 기초로 내리는 주요 이용자의 의사결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 그 정보는 중요'합니다.

이 개정은 중요성이 재무제표의 맥락에서 개별적으로 또는 다른 정보와 결합하여 정보의 성격이나 크기에 따라 결정되는 것을 명확히 합니다. 정보의 왜곡표시가 주된 정보이용자들의 의사결정에 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상된다면 그 정보는 중요합니다. 한편, 동 개정사항의 적용이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 재무보고를 위한 개념체계 (2018)

개념체계는 회계기준이 아니며, 개념체계의 어떠한 내용도 회계기준이나 그 요구사항에 우선하지 않습니다. 개념체계의 목적은 회계기준위원회가 한국채택국제회계기준을 제·개정하는 데 도움을 주며, 적용할 회계기준이 없는 경우에 재무제표 작성자가 일관된 회계정책을 개발하는 데 도움을 줍니다. 또한 모든 이해관계자가 회계기준을 이해하고 해석하는 데 도움을 줍니다.

이 개념체계 개정은 일부 새로운 개념을 포함하고 있으며, 자산과 부채의 정의와 인식기준의 변경을 제시하고, 일부 중요한 개념을 명확히 합니다. 한편, 동 개정사항의 적용이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 중요한 판단과 추정

중간재무제표를 작성함에 있어, 경영진은 회계정책 적용과 자산·부채 및 수익·비용에 영향을 미치는 판단, 추정 및 가정을 해야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치와 다를 수 있습니다.

중간재무제표 작성을 위해 당사 회계정책의 적용과 추정 불확실성의 주요 원천에 대해 경영진이 내린 중요한 판단은 2019년 12월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표와 동일합니다.

3. 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	당반기말	전기말
상각후원가 금융자산(주1)	현금및현금성자산	19,056,646	16,801,212
	매출채권및기타채권(주2)	6,861,631	6,861,631
	기타금융자산(주3)	16,706	16,049
	합 계	25,934,983	23,678,892

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

(주2) 매출채권및기타채권은 매출채권과 미수금으로 구성되어 있습니다.

(주3) 기타금융자산은 단기금융상품과 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	당반기말	전기말
상각후원가로 평가하는 금융부채(주1)	차입금및사채	642,304,928	641,765,383
	기타금융부채(주2)	60,579,453	60,373,155
	합 계	702,884,381	702,138,538

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

(주2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

4. 매출채권 및 기타채권

(1) 당반기말 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)			
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

5. 기타금융자산

당반기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당반기말	전기말
미수수익	6,706	6,049
단기금융상품(주1)	10,000	10,000
합 계	16,706	16,049

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

6. 투자부동산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)						
과 목	당반기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지(주1)	976,956,278	-	976,956,278	980,755,853	-	980,755,853
건물(주1)	584,925,971	(12,430,065)	572,495,906	585,616,529	(6,312,491)	579,304,038
합 계	1,561,882,249	(12,430,065)	1,549,452,184	1,566,372,382	(6,312,491)	1,560,059,891

(주1) 당반기말 현재 토지와 건물은 차입금 및 담보부사채와 관련하여 근저당권이 설정되어 있으며, 토지 중 일부는 지하연결통로의 가설, 차집관로 및 맨홀 보호 등을 위하여 지상권이 설정되어 있습니다(주석 15 참조).

(2) 당반기와 전반기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위:천원)					
과목	기초장부금액	취 득	상 각	기 타(주1)	당반기말
토지	980,755,853	-	-	(3,799,575)	976,956,278
건물	579,304,038	-	(6,117,574)	(690,558)	572,495,906
합 계	1,560,059,891	-	(6,117,574)	(4,490,133)	1,549,452,184

(주1) 기타 금액은 당반기 중 취득세의 환급으로 인한 장부금액 감소액입니다.

<전반기>

(단위:천원)					
과목	기초장부금액	취 득	상 각	기 타	전반기말
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) 당반기와 전반기 중 투자부동산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당반기	전반기
임대수익	19,046,591	5,655,514
직접 운영비용(주1)	6,905,502	1,084,432

(주1) 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료를 합한 금액입니다.

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

(단위:천원)					
구 분	장 소	당반기말		전기말	
		장부금액	공정가치(주1)	장부금액	공정가치(주1)
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	1,549,452,184	1,487,806,000	1,560,059,891	1,487,806,000

(주1) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 대한감정평가법인(평가기준일: 2019년 5월 9일), 나라감정평가법인(평가기준일: 2019년 4월 30일) 및 대화감정평가법인(평가기준일: 2019년 4월 30일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 당반기 중 유의적인 변동은 없습니다.

7. 차입금 및 사채

(1) 당반기말과 전기말 현재 당사의 차입금 및 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)					
구 분	차입처	최장만기일	연이자율(%)	당반기말	전기말
장기차입금(주1)	산업은행	2022.10.16	2.27%	248,000,000	248,000,000
	미즈호은행	2022.10.16	2.27%	130,000,000	130,000,000
	국민은행	2022.10.16	2.27%	100,000,000	100,000,000
현재가치할인차금				(4,905,059)	(5,361,856)
소 계				473,094,941	472,638,144
제1회 사채(주1)	-	2022.07.29	1.55%	170,000,000	170,000,000
사채할인발행차금				(790,013)	(872,761)
소 계				169,209,987	169,127,239
합 계				642,304,928	641,765,383

(주1) 상기 차입금 및 사채에 대하여 당사의 투자부동산 및 예금이 담보로 제공되어 있습니다(주석 15 참조).

(2) 당반기와 전반기 중 차입금 및 사채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당반기	전반기
기초금액	641,765,383	-
상각	539,545	-
기말금액	642,304,928	-

8. 기타금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당반기말	전기말
미지급비용	3,555,681	3,742,400
유동부채 계	3,555,681	3,742,400
임대보증금(주1)	74,390,300	74,390,300
현재가치할인차금	(17,366,528)	(17,759,545)
비유동부채 계	57,023,772	56,630,755

(주1) 임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다(주석 15 참조).

9. 기타비금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당반기말	전기말
예수금	10,000	10,000
선수수익	1,796,062	1,796,062
부가세예수금	1,790,131	1,686,702
유동부채 계	3,596,193	3,492,764
장기선수수익	15,490,767	15,939,782
비유동부채 계	15,490,767	15,939,782

10. 자본금 및 자본잉여금

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

(단위:천원)		
구 분	당반기말	전기말
수권주식수	2,000,000,000주	2,000,000,000주
주당금액	500원	500원
발행주식수	171,968,884주	171,968,884주
보통주자본금	85,984,442	85,984,442

(2) 당반기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당반기말	전기말
주식발행초과금	766,006,282	766,006,282

11. 주당이익

당반기와 전반기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위:원)		
내 역	당반기	전반기
반기순이익	7,844,213,507	3,911,051,326
가중평균유통보통주식수	171,968,884주	85,984,442주
기본주당순이익	46	45

한편, 당사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

12. 영업수익

(1) 당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당반기와 전반기 중 수익으로 인식된 리스료는 각각 19,046,591천원과 5,655,514천원 입니다. 한편, 당사의 영업수익은 롯데쇼핑(주)와의 운용리스에서 발생합니다.

(2) 당사는 단일 영업부문을 영위하고 있으며, 영업부문별 정보를 공시하지 아니합니다. 또한, 영업수익의 대부분이 국내에서 발생하므로 지역별 정보에 대한 분석자료를 별도로 공시하지 않았습니다.

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

(단위:천원)				
구 분	리스료 수취계획			리스료총액
	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	
최소리스료	76,259,197	316,648,539	383,028,232	775,935,968

13. 영업비용

당반기와 전반기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
내 역	당반기	전반기
급여	24,000	24,000
감가상각비	6,117,574	860,594
자산관리수수료	739,838	214,199
자산보관수수료	14,797	4,284
사무수탁수수료	33,293	5,355
부동산위탁관리비	40,500	4,161
지급수수료	78,646	504,647
기타비용	46,232	13,323
합 계	7,094,880	1,630,563

14. 법인세비용

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 법인세는 발생하지 않았습니다.

15. 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	관리비등 부담(주2)
Tranche A	롯데백화점 창원점 롯데마트 의왕점 롯데마트 장유점	21,761백만원	1,814백만원	9년	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 예상 임대료이며, 월임대료는 임대차기간의 초일로부터 매 1년마다 직전 년의 월 임대료에 대하여 최소 1.5% 이상씩 인상됩니다.

(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.

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(주1)	1,229,370,909	롯데손해보험(주)	
기계위험담보			
기업휴지위험담보			152,336,765
배상책임담보			20,000,000

(주1) 상기 보험계약의 보험금청구권은 차입금 담보 목적으로 질권 설정(573,600,000천원)이 되어 있습니다.

한편, 당사는 상기 외 가스사고배상책임보험 등에 가입하고 있습니다.

(6) 담보제공현황

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

16. 특수관계자와의 거래

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

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

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

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)				
특수관계 구분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용	기타비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	18,597,575	-	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	30,668	-
	롯데자산개발	-	40,500	-
	롯데에이엠씨(주)	-	740,132	-
	롯데물산(주)	-	3,834	-
합 계		18,597,575	815,134	-

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 449,016천원이 제외되었습니다.

<전반기>

(단위: 천원)				
특수관계 구분	특수관계자명	영업수익(주1)	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
합 계		5,523,765	423,932	315

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 131,749천원이 제외되었습니다.

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

<당반기말>

(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)	-	-	-	2,308
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	739,838
	롯데자산개발	-	-	-	14,850
합 계		6,819,111	74,390,300	10,000	756,996

(주1) 현재가치할인차금 17,366,528천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<전기말>

(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.

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

<당반기>

(단위: 천원)		
특수관계 구분	특수관계자명	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	8,293,935

<전반기>

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

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

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
단기종업원급여	24,000	24,000

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

17. 현금흐름표

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

1) 조정

(단위:천원)		
구 분	당반기	전반기
감가상각비	6,117,574	860,594
이자비용	4,316,432	608,150
임대료수익	(449,016)	(131,749)
이자수익	(54,009)	(494,565)
잡이익	(154,910)	-
합 계	9,776,071	842,430

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위:천원)		
구 분	당반기	전반기
선급부가세의 감소	-	5,712,756
미수금의 감소	-	282,875
미지급금의 증가	-	(554,400)
미지급비용의 증가	(176,836)	167,383
부가세예수금의 증가	103,429	674,697
합 계	(73,407)	6,283,311

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

(단위:천원)		
구 분	당반기	전반기
투자부동산 취득금액 미지급	-	672,554

18. COVID19의 영향의 불확실성

COVID19의 확산을 차단하기 위하여 전세계적으로 이동 제한을 포함한 다양한 예방 및 통제가 시행되고 있으며, 그 결과 전세계 경제가 광범위한 영향을 받고 있습니다. 또한, COVID19에 대처하기 위한 다양한 형태의 정부지원정책이 발표되고 있습니다

당사의 영업은 투자부동산에 대한 임대수익에 의존하고 있습니다. COVID19의 영향과 정부지원정책이 향후 투자부동산의 손상, 충당부채의 인식 등에 미칠 영향을 당반기말 현재 합리적으로 추정할 수 없었으며 이로 인한 영향은 재무제표에 반영되지 않았습니다.