

투 자 보 고 서




2020.01.01 부터 2020.06.30 까지

(제 3 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.09.28

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) 2020.06.30 (단위: 원)
총자산	1,584,627,096,549
자본금	85,984,442,000
부채	723,398,275,623
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(본평가) / 2020.06.26(정기평가)</p> <p>기관: 한국신용평가(회사채 신용등급) 등급: AA- 평가일: 2019.07.05(본평가) / 2020.06.25(정기평가)</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

※ 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	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

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2020.06.30 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)
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

【 2020.06.30 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			85,984,442	
							(100.00%)			(50.00%)	
최홍훈	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	0	3,500		3,500	장내매도
							(0.00%)	(0.00%)		(0.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

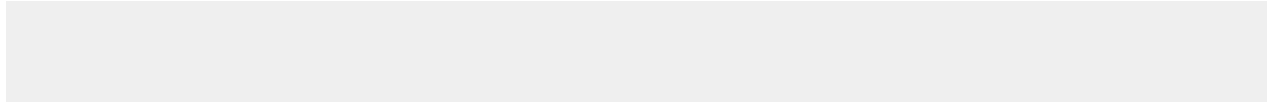
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

본 보고서 제출일 현재 특수관계인 최홍훈은 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

【 2020.06.30 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	0.01%	85,987,942	50.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	28,664	98.46%	39,140,427	22.76%	
소액주주 -법인	447	1.54%	46,840,515	27.24%	1% 이상 주주 수 포함
합계	29,113	100.00%	171,968,884	100.00%	

주주수(명): 동일한 주주명의로 실명번호의 경우 주주수에서 제외 되었습니다.
 본 보고서 제출일 현재 특수관계인 최홍훈은 보유주식을 모두 처분하여 회사의 주식을 보유하고 있지 않습니다. 자세한 사항은 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시사항을 참고하시기 바랍니다.

4) 주가변동사항

월별	20년 6월	20년 5월	20년 4월	비고
최고가(일자)	5,920(06.03)	5,900(05.29)	5,370(04.22)	
최저가(일자)	5,510(06.30)	5,120(05.04)	4,915(04.08)	
월간 거래량	14,316,508	12,957,605	10,516,718	
일평균 거래량	650,750	681,979	525,836	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

주주수(명): 동일한 주주명의로 실명번호의 경우 주주수에서 제외 되었습니다.
 본 보고서 제출일 현재 특수관계인 최홍훈은 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 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	15,547,730,007	10,581,368,427	1,518,903,733	
상법상 배당가능이익	9,235,239,123	10,275,379,315	1,518,903,733	
당기감가상각비 등	18,542,353,452	6,312,490,884	305,989,112	-
이익배당한도	27,777,592,575	16,587,870,199	1,824,892,845	-
배당금	27,777,592,575	16,587,870,199	1,824,892,845	
주당배당금	161	96	21	
배당수익율	3.26%	2.59%	0.85%	-
연환산배당율	6.56%	5.13%	3.30%	-

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

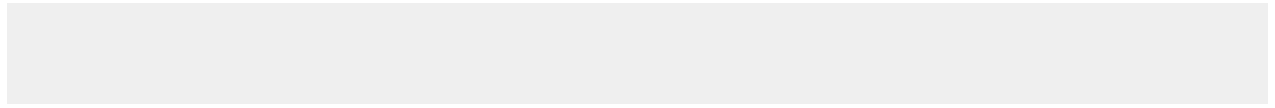
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

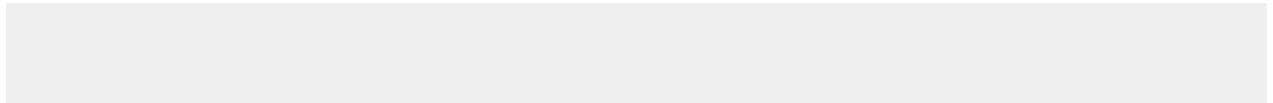
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	1,560,060	98.50	1,543,340	97.39	97.39
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	16,811	1.06	34,287	2.16	2.16
기타 자산	6,966	0.44	7,000	0.44	0.44
총계	1,583,837	100.00	1,584,627	100.00	100.00

※ 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



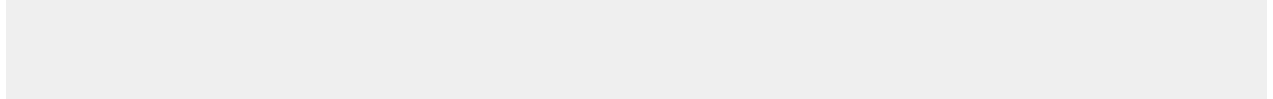
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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

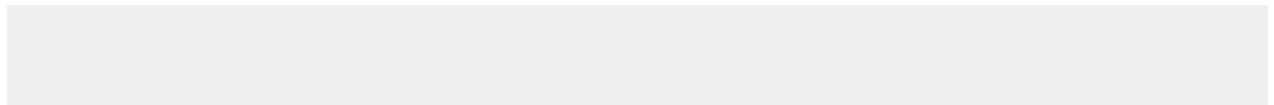
(단위 : 백만원)

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					3,200		439,846
2	롯데백화점 구리점	109,037	77,552					2,206		184,383
3	롯데백화점 광주점	52,124	89,314					3,801		137,637
4	롯데백화점 창원점	136,073	123,717					3,784		256,006
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	89,747	89,422					2,079		177,090
6	롯데아울렛 롯데마트 대구올하 점	55,475	91,010					2,170		144,315
7	롯데마트 의왕점	124,733	20,114					614		144,233
8	롯데마트 장유점	34,828	25,689					687		59,830

강남점 취득세 환급(경정청구)으로 토지가액(3,800만원), 건물가액(691백만원) 감소

3) 소유 부동산별 임대현황

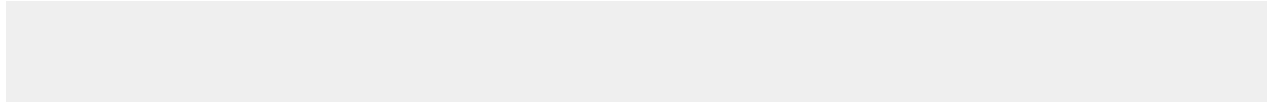
	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	롯데백화점 강남점	67,462.13	67,462.13	100.00%	1
2	롯데백화점 구리점	79,270.63	79,270.63	100.00%	1
3	롯데백화점 광주점	93,018.56	93,018.56	100.00%	1
4	롯데백화점 창원점	140,976.90	140,976.90	100.00%	1
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	81,560.68	81,560.68	100.00%	1
6	롯데아울렛 롯데마트 대구울하점	100,772.95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

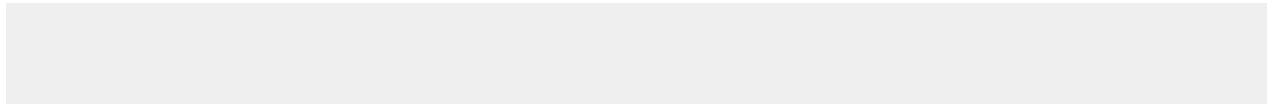
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
MMDA	우리은행	변동	16,801	5,277	
정기예금	국민은행	0.02	10	10	
정기예금	우리은행	0.01	0	14,000	3개월미만
정기예금	하나은행	0.01	0	5,000	3개월미만
정기예금	하나은행	0.01	0	5,000	
정기예금	하나은행	0.01	0	5,000	

당기말기준: 2020년 06월 30일

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	6,819	6,819	
	미수금	111	111	
	미수수익	60	60	
	선급법인세	10	10	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
MMDA	우리은행	변동	16,801	5,277
정기예금	국민은행	0.02	10	10
정기예금	우리은행*	0.01	0	14,000
정기예금	하나은행*	0.01	0	5,000
정기예금	하나은행	0.01	0	5,000
정기예금	하나은행	0.01	0	5,000

당기말기준: 2020년 06월 30일
*3개월 미만 정기예금

4. 기타 자산 변경내역

미수금: (전기)42,520,179원 → (당기)110,696,838원
미수수익: (전기)6,048,720원 → (당기)60,046,151원
선급법인세: (전기)98,404,910원 → (당기) 10,478,310원

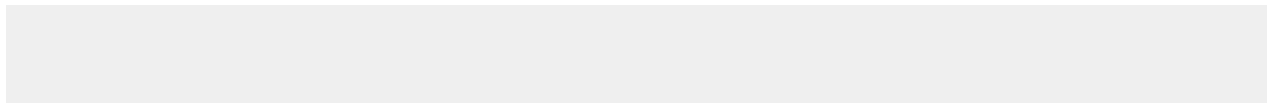
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	37,195,149,978	96.94%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	898,031,124	2.34%	보증금 현재가치평가 수익
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	122,038,554	0.32%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		155,013,726	0.40%	취득세 환입 및 기타 잡이익
총 수익		38,370,233,382	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	10,418,529,726	28.01%	
2	롯데백화점 구리점	4,475,493,996	12.03%	
3	롯데백화점 광주점	3,431,626,116	9.23%	
4	롯데백화점 창원점	5,979,616,284	16.08%	
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	3,641,938,788	9.79%	
6	롯데아울렛 롯데마트 대구율하점	4,347,095,034	11.69%	
7	롯데마트 의왕점	3,407,447,580	9.16%	
8	롯데마트 장유점	1,493,402,454	4.02%	

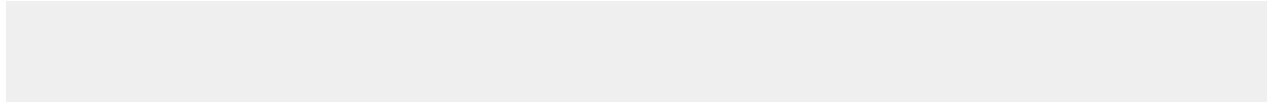
2020.01.01~2020.06.30 까지 임대료수익(부가가치세 제외)

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

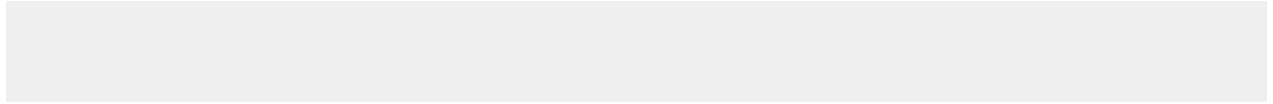
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

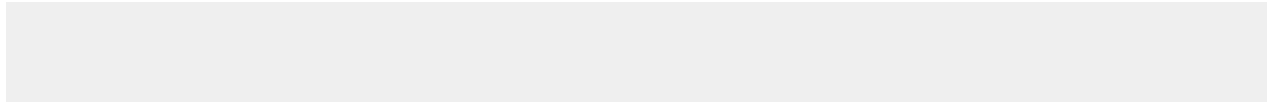
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

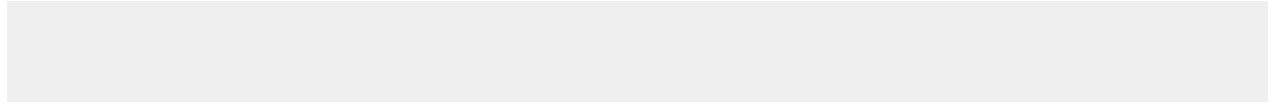
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	우리은행	변동	51,168,526	62,840,049	
정기예금	국민은행	0.02	37,551	53,299	
정기예금	우리은행	0.01		38,260,275	3개월미만
정기예금	하나은행	0.02	593,835,616		
정기예금	하나은행	0.01		12,123,288	3개월미만
정기예금	하나은행	0.01		7,035,616	
정기예금	하나은행	0.01		1,726,027	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

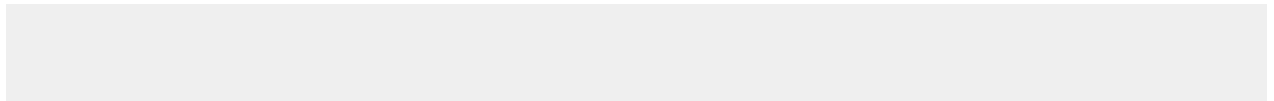


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	12,229,862,568	53.59%	
	기타비용	1,893,636,071	8.30%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		8,699,004,736	38.12%	사무수탁수수료, 잡손실, 이자비 용 현재가치할인차 금
총비용		22,822,503,375	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

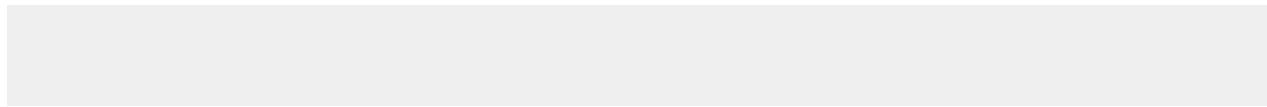
구분	합계	롯데백화점 강남점	롯데백화점 구리점	롯데백화점 광주점	롯데백화점 창원점
분양원가					
급여	48,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,479,675,909	184,959,489	184,959,489	184,959,489	184,959,489
부동산관리수수료 (PM,FM등)	81,000,000	10,125,000	10,125,000	10,125,000	10,125,000
자산보관수수료	29,593,516	3,699,190	3,699,190	3,699,190	3,699,190
일반사무 위탁수수료	66,585,413				
기타지급수수료	181,170,821	22,646,353	22,646,353	22,646,353	22,646,353
유형자산 감가상각비	12,229,862,568	1,442,411,568	1,552,121,196	2,672,600,304	2,660,353,284
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	66,652,905	8,331,614	8,331,613	8,331,613	8,331,613
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	7,542,920	942,865	942,865	942,865	942,865

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	184,959,489	184,959,488	184,959,488	184,959,488	

(AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)	10,125,000	10,125,000	10,125,000	10,125,000	
자산보관수수료	3,699,189	3,699,189	3,699,189	3,699,189	
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	22,646,353	22,646,352	22,646,352	22,646,352	
유형자산 감가상각비	1,525,674,948	1,461,549,684	431,992,152	483,159,432	
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	8,331,613	8,331,613	8,331,613	8,331,613	
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	942,865	942,865	942,865	942,865	

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		
부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		66,585,413
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 감사인의견 제출 후 청구한 날로부터 7일 이내에 운용수수료 및 부가가치세를 지급한다.	1,479,675,909
	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, 중개수수료, 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.	66,585,413
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	-매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 연간 부동산 매입액기준0.4bp(VAT별도)를 현금 지급한다.	29,593,516
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	롯데자산개발(주)	- 월“용역비”는 지점별 금일백오십만원정 (₩1,500,000)으로 한다. - 익월 10일 한에 지정하는 은행계좌에 현금 입금한다.	81,000,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				1,656,854,838

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

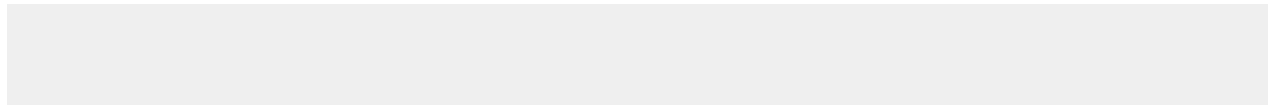
구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 기
당해회사수익률	3.68	3.33	2.14	

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

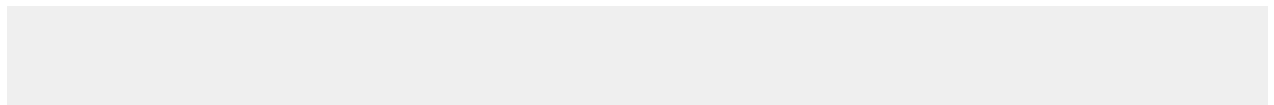
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

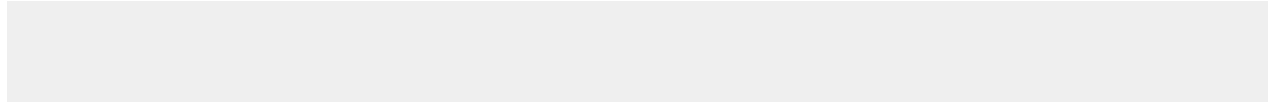
당기 제 3 기 기말 기준일 2020.06.30 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2019.12.31 현재

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 기말		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		41,287,200,976		23,777,296,461
1) 현금및현금성자산	24,276,868,853		16,801,211,828	
2) 단기금융상품	10,010,000,000		10,000,000	
3) 매출채권	6,819,110,824		6,819,110,824	
5) 미수수익	60,046,151		6,048,720	
7) 기타미수금	110,696,838		42,520,179	
11) 선급법인세	10,478,310		98,404,910	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		1,543,339,895,573		1,560,059,890,991
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	1,543,339,895,573		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)	-18,542,353,452		-6,312,490,884	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		1,584,627,096,549		1,583,837,187,452
1. 유동부채		8,053,871,960		7,235,163,586
5) 선수수익	1,796,062,248		1,796,062,248	
7) 미지급비용	4,366,745,886		3,742,399,512	
8) 예수금	10,000,000		10,000,000	
9) 부가세예수금	1,881,063,826		1,686,701,826	
2. 비유동부채		715,344,403,663		714,335,920,178
3) 장기차입금	473,578,837,436		472,638,144,451	
4) 비유동사채	169,304,298,495		169,127,238,481	
5) 비유동보증금	57,419,516,705		56,630,755,095	
9) 기타비유동부채	15,041,751,027		15,939,782,151	
부 채 총 계		723,398,275,623		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		766,009,139,803		766,006,282,373
1) 주식발행초과금	766,009,139,803		766,006,282,373	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		9,235,239,123		10,275,379,315
자 본 총 계		861,228,820,926		862,266,103,688

부 채 및 자 본 총 계		1,584,627,096,549		1,583,837,187,452
---------------	--	-------------------	--	-------------------



II. 손익계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30
 전기 제 2기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	19,046,590,551	38,093,181,102	16,836,371,573	22,491,885,461
2) 임대료수익	18,597,574,989	37,195,149,978	16,488,895,951	22,012,660,951
7) 기타영업수익	449,015,562	898,031,124	347,475,622	479,224,510
II. 영업비용	7,095,203,877	14,190,084,052	6,357,665,484	7,988,228,142
2) 급여	24,000,000	48,000,000	24,000,000	48,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	739,837,954	1,479,675,909	662,655,543	876,854,226
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	40,500,000	81,000,000	34,693,544	38,854,834
8) 자산보관수수료	14,796,758	29,593,516	13,253,108	17,537,079
9) 일반사무위탁수수료	33,292,707	66,585,413	26,838,362	32,193,328
10) 기타지급수수료	102,524,568	181,170,821	400,805,033	905,451,857
11) 유형자산감가상각비	6,112,288,263	12,229,862,568	5,145,907,396	6,006,501,772
14) 세금과공과	27,743,917	66,652,905	48,529,210	60,224,458
29) 기타영업비용	219,710	7,542,920	983,288	2,610,588
III. 영업이익	11,951,386,674	23,903,097,050	10,478,706,089	14,503,657,319
IV. 영업외수익	68,117,264	277,052,280	150,476,365	645,041,729
1) 이자수익	68,029,164	122,038,554	150,476,344	645,041,693
10) 기타영업외수익	88,100	155,013,726	21	36
V. 영업외비용	4,315,987,438	8,632,419,323	3,958,865,353	4,567,330,621
1) 이자비용	4,315,987,429	8,632,419,310	3,958,865,353	4,567,330,621
10) 기타영업외비용	9	13		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,703,516,500	15,547,730,007	6,670,317,101	10,581,368,427
VIII. 당기순이익(손실)	7,703,516,500	15,547,730,007	6,670,317,101	10,581,368,427
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	7,703,516,500	15,547,730,007	6,670,317,101	10,581,368,427
X I. 주당이익	45	90	55	87

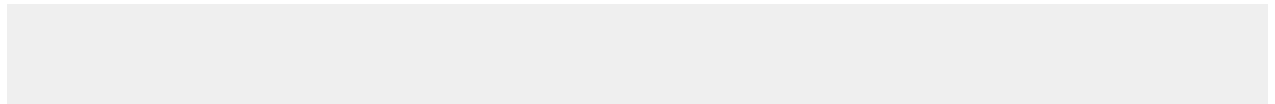
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30
 전기 제 2기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전기)	
	처분에정일	2020.09.18	처분확정일	2020.03.26
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		9,235,239,123		10,275,379,315
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-6,312,490,884		-305,989,112	
2. 당기순이익(손실)	15,547,730,007		10,581,368,427	
III. 이익잉여금처분액		-27,777,592,575		-16,587,870,199
4. 배당금	27,777,592,575		16,587,870,199	
보통주현금배당금	27,777,592,575		16,587,870,199	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-18,542,353,452		-6,312,490,884



IV. 현금흐름표

당기 제 3기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30
 전기 제 2기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		36,073,490,952		73,636,409,584
1. 당기순이익(손실)		15,547,730,007		10,581,368,427
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		19,687,302,630		9,449,251,232
이자수익	-122,038,554		-645,041,693	
이자비용	8,632,419,310		4,567,015,663	
감가상각비	12,229,862,568		6,006,501,772	
기타	-1,052,940,694		-479,224,510	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		750,531,715		53,702,801,775
매출채권의 변동			-4,793,730,325	
기타미수금의 변동	-68,176,659		1,088,921,982	
미지급금의 변동			-2,301,156,909	
미지급비용의 변동	624,346,374		4,069,168	
예수금의 변동	194,362,000		1,696,701,826	
보증금의 변동			52,295,240,000	
기타			5,712,756,033	
7. 법인세의 납부		87,926,600		-97,011,850
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-5,286,916,457		-1,117,483,854,180
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		4,713,083,543		638,993,215
기타	4,713,083,543		638,993,215	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-10,000,000,000		-1,118,122,847,395
투자부동산의 취득			1,118,112,847,395	
기타	10,000,000,000		10,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-23,310,917,470		1,060,627,803,248
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		18,674,757		1,116,152,860,400
주식의 발행			429,922,210,000	
단기차입금의 차입			44,980,000,000	
장기차입금의 차입			472,260,562,000	
사채의 발행			168,990,088,400	
기타	18,674,757			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-23,329,592,227		-55,525,057,152
단기차입금의 상환			44,980,000,000	
배당금의 지급	16,587,870,199		1,824,892,845	
기타	6,741,722,028		8,720,164,307	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		7,475,657,025		16,780,358,652
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과		0		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		7,475,657,025		16,780,358,652
VII. 기초 현금및현금성자산		16,801,211,828		20,853,176
VIII. 기말 현금및현금성자산		24,276,868,853		16,801,211,828

V. 자본변동표

당기 제 3기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30
 전기 제 2기 기말 시작일 2019.07.01 종료일 2019.12.31

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2019.07.01 (전기 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 (전기 말)	85,984,442,000	766,006,282,373			10,275,379,315		862,266,103,688
2020.01.01 (당기 초)	85,984,442,000	766,006,282,373			10,275,379,315		862,266,103,688
현금배당					-16,587,870,199		-16,587,870,199
주식발행분담금 환급		2,857,430					2,857,430
당기순이익					15,547,730,007		15,547,730,007
2020.06.30 (당기 말)	85,984,442,000	766,009,139,803			9,235,239,123		861,228,820,926

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)

COVID19의 확산을 차단하기 위하여 전세계적으로 이동 제한을 포함한 다양한 예방및 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, 총당부채의 인식 등에 미칠 영향을 당기말 현재 합리적으로 추정할 수 없었으며 이로 인한 영향은 재무제표에 반영되지 않았습니다.

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

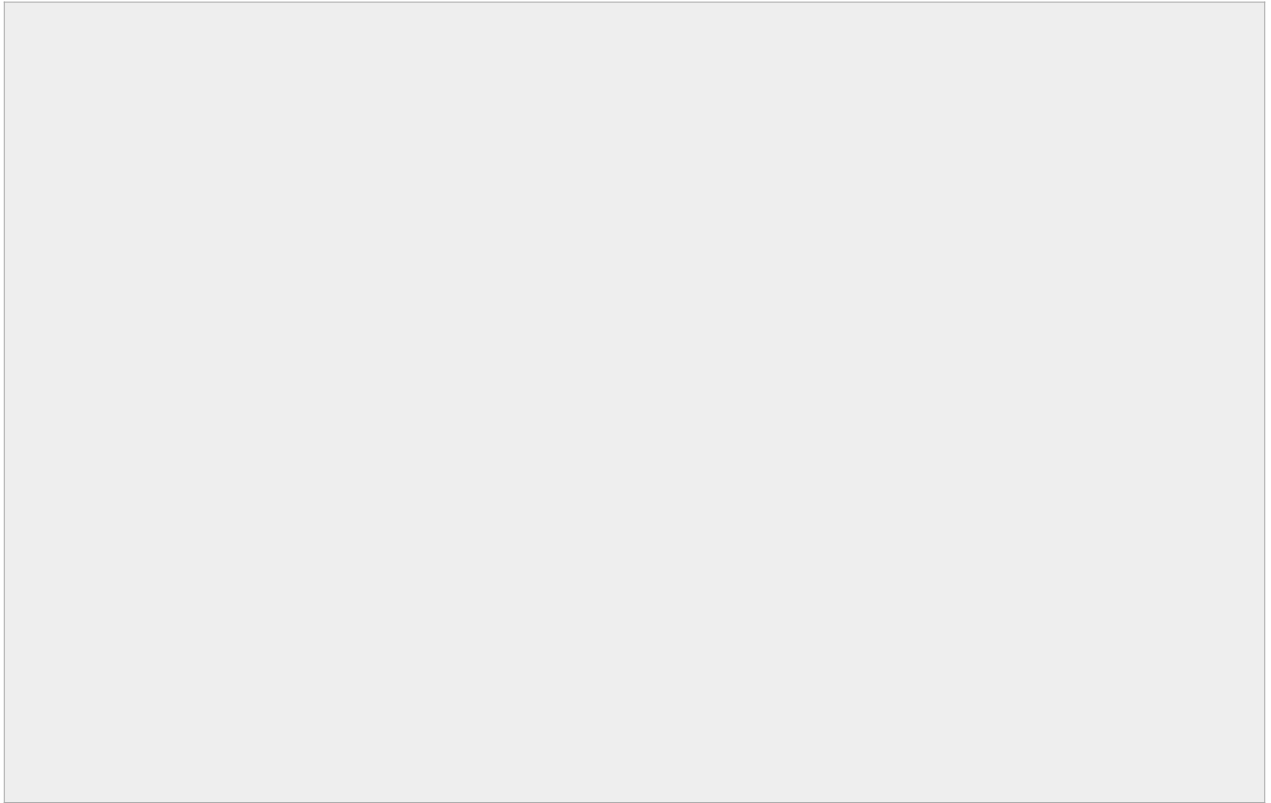
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

별첨 주식 20. 특수관계자와의 거래 내용을 참고 하시기 바랍니다.

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

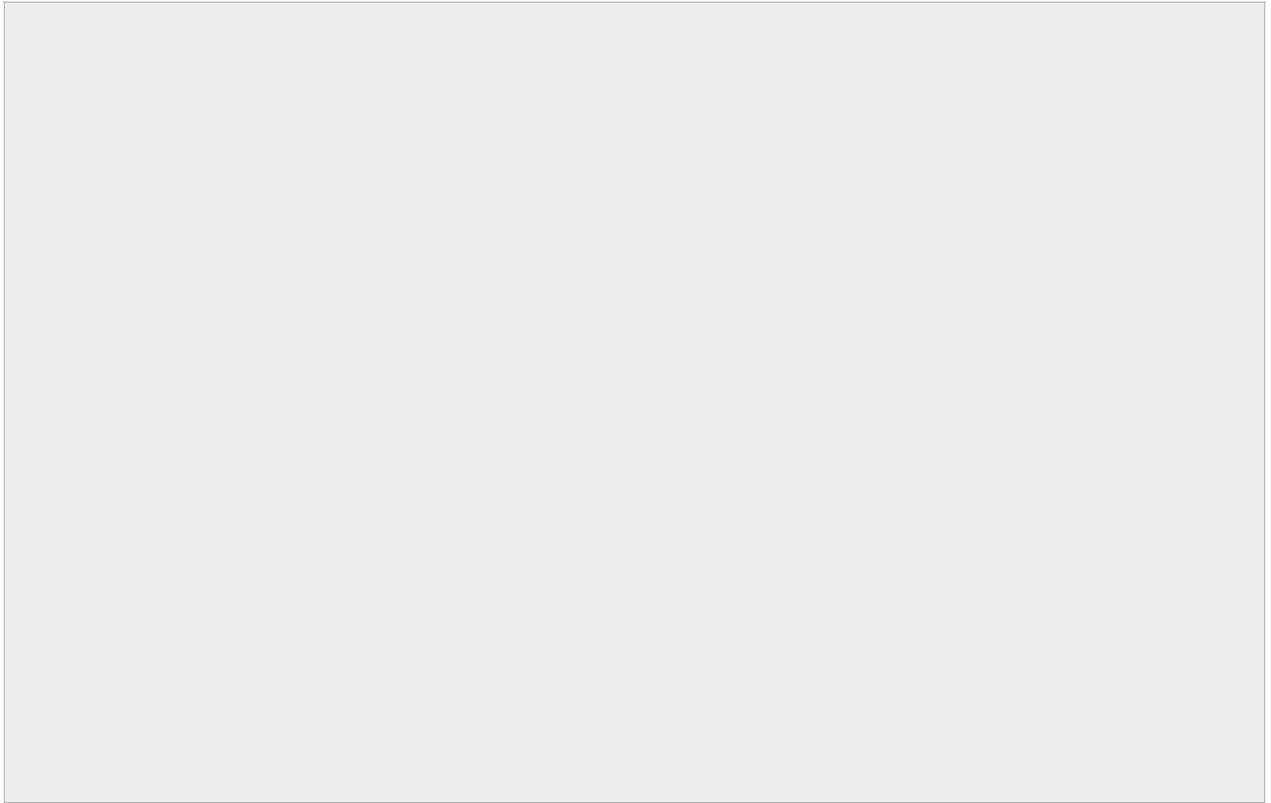
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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 2020년 6월 30일 현재

제 2(전) 기 2019년 12월 31일 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.

당사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 다음 사업연도가 개시하여 12월 31일에 종료합니다.

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) 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당기 재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

재무제표는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적 원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

당사의 정기주주총회 제출용 당기 재무제표는 2020년 8월 6일에 개최된 이사회에서 승인되었습니다.

(2) 제·개정된 기준서의 적용

당사는 2020년 1월 1일부터 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 회계기준을 신규로 적용하였습니다. 몇 가지 다른 개정사항과 해석서가 2020년에 최초로 적용되지만, 당사의 재무제표에 미치는 영향은 없습니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 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 위험회피

관계가 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.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' (개정) - 코로나바이러스감염증-19('코로나19') 관련 임차료 면제, 할인, 유예('임차료 할인 등')

기업회계기준서 제1116호의 개정사항은 코로나19의 세계적 유행의 직접적인 결과로 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있는 실무적 간편법을 제공합니다. 이러한 임차료 할인 등은 실무적 간편법의 적용요건을 충족하여야 하며,

실무적 간편법을 선택한 리스이용자는 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 동 개정사항은 2020년 6월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 소급하여 적용하되 조기 적용할 수 있습니다. 당사는 코로나19 관련 임차료 할인 등이 발생하지 않았으므로 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(3) 중요한 회계정책

1) 리스

당사는 계약에서 대가와 교환하여, 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 이전하게 하는지를 고려하여 계약의 약정시점에, 계약자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.

1.1) 리스제공자로서의 당사

당사는 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스를 운용 리스로 분류합니다. 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 인식하며, 영업 성격에 따라 손익계산서에서 영업수익에 포함됩니다. 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설 직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

2) 금융상품 - 최초인식과 후속 측정

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

2.1) 금융자산

2.1.1) 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산, 그리고 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 당사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되

지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 당사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래가격으로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 당사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 당사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

2.1.2) 후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

2.1.3) 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

당사의 상각후원가 측정 금융자산은 매출채권과 단기금융자산에 포함된 예금을 포함합니다.

2.1.4) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

당사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서 이자수익, 외화환산손익, 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

당사가 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품으로 분류하고 있는 금융상품은 없습니다.

2.1.5) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 당사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 당사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

당사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

2.1.6) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지 않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

2.1.7) 제거

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸
- 당사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 당사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

당사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 당사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 당사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 당사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

2.1.8) 금융자산의 손상

금융자산의 손상과 관련된 자세한 공시 사항은 아래 주석에 제공됩니다.

- 유의적인 가정에 대한 공시
- 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품
- 계약자산을 포함한 매출채권

당사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 총당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 당사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실총당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권과 계약자산에 대하여, 당사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 당사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실총당금을 인식합니다. 당사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 총당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 당사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 당사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 당사는 채무상품의 내부 신용등급을 재평가합니다. 또한, 당사는 계약상의 지급이 30일을 초과하였을 때 신용위험의 유의적인 증가가 있는지를 고려합니다.

당사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 당사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실총당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 당사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

당사는 계약상 지급이 90일을 초과하여 연체되는 경우에 채무불이행이 발생한 것으로 봅니다. 그러나, 특정 상황에서, 당사는 내부 또는 외부 정보가 당사에 의한 모든 신용보강을 고려하기 전에는 당사가 계약상의 원금 전체를 수취하지 못할 것을 나타내는 경우에 금융자산에 채무불이행 사건이 발생했다고 볼 수 있습니다. 금융자산은 계약상 현금흐름을 회수하는 데에 합리적인 기대가 없을 때 제거됩니다.

2.2) 금융부채

2.2.1) 최초 인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 대출과 차입, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 대여금, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

당사의 금융부채는 매입부채와 차입금및사채를 포함합니다.

2.2.2) 후속 측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

2.2.3) 당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다. 당사는 어떤 금융부채도 당기손익-공정가치 항목으로 지정하지 않았습니다.

2.2.4) 대여금 및 차입금

최초 인식 이후에, 이자부 대여금과 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다. 이 범주는 일반적으로 이자부 대어나 차입에 적용합니다.

2.2.5) 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

2.3) 금융상품의 상계

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

3) 투자부동산

투자부동산은 관련 거래원가를 가산한 취득원가로 측정하고 있으며 발생시점에 자산의 인식요건을 충족한 대체원가를 포함하고 있습니다. 다만 일상적인 관리활동에서 발생하는 원가는 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다. 당사는 투자부동산 측정 시 원가모형을 적용하고 있습니다.

당사는 투자부동산을 처분(즉, 취득자가 해당 자산을 통제하게 되는 날)하거나 사용을 통하여 더 이상 미래경제적효익을 얻을 수 없을 것으로 예상되는 경우 재무제표에서 제거하고 있으며 이로 인하여 발생하는 순처분금액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다. 투자부동산의 제거로 인해 발생하는 손익에 포함될 대가(금액)는 기업회계기준서 제1115호의 거래가격 산정에 관한 요구사항에 따라 산정됩니다.

또한 해당 자산의 사용목적이 변경된 경우에 한하여 투자부동산에서 다른 계정으로 대체하거나 다른 계정에서 투자부동산으로 대체하고 있으며 투자부동산에서 자가사용부동산(유형자산)으로 대체되는 경우에는 사용목적이 변경된 시점의 상각후원가를 간주원가로 적용하고 있습니다.

4) 비금융자산의 손상

당사는 매 보고기간말에 자산의 손상을 시사하는 징후가 존재하는지 검토하고 있습니다. 그러한 징후가 존재하는 경우 또는 매년 자산에 대한 손상검사가 요구되는 경우 당사는 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 자산의 회수가능액은 자산 또는 현금창출단위의 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액이며 개별자산별로 결정하나 해당 개별자산의 현금유입이 다른 자산이나 자산집단의 현금유입과 거의 독립적으로 창출되지 않는 경우 해당 개별자산이 속한 현금창출단위별로 결정됩니다. 자산의 장부금액이 회수가능액을 초과하는 경우 자산은 손상된 것으로 보며 자산의 장부금액을 회수가능액으로 감소시키게 됩니다.

사용가치는 해당 자산의 기대 미래현금흐름의 추정치를 화폐의 시간가치와 해당 자산의 위험에 대한 시장의 평가를 반영한 세전할인율로 할인한 현재가치로 평가하고 있습니다. 순공정가치는 최근거래가격을 고려하고 있습니다. 그러한 거래가 식별되지 않는 경우 적절한 평가모형을 사용하여 결정하고 있습니다. 이러한 계산에는 평가배수, 상장주식의 시가 또는 기타 공정가치 지표를 이용하고 있습니다.

당사는 개별자산이 배부된 각각의 현금흐름창출단위에 대하여 작성된 구체적인 재무예산/예측을 기초로 손상금액을 계산하고 있습니다. 재무예산/예측은 일반적으로 5년간의 기간을 다루며 더 긴 기간에 대해서는 장기성장률을 계산하여 5년 이후의 기간에 적용하고 있습니다.

손상차손은 손상된 자산의 기능과 일관된 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 다만 재평가모형을 적용하는 자산으로서 이전에 인식한 재평가잉여금이 있는 경우에는 이전 재평가금액을 한도로 재평가잉여금과 상계하고 있습니다.

영업권을 제외한 자산에 대하여 매 보고기간말에 과거에 인식한 자산의 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 또는 감소하였다는 것을 시사하는 징후가 있는지 여부를 평가하며 그러한 징후가 있는 경우 회수가능액을 추정하고 있습니다. 과거에 인식한 영업권을 제외한 자산의 손상차손은 직전 손상차손의 인식시점 이후 해당 자산의 회수가능액을 결정하는데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에 한하여 손상차손을 인식하지 않았을 경우의 자산의 장부금액의 상각 후 잔액을 한도로 장부금액을 회수가능액으로 증가시키고 이러한 손상차손환입은 당기손익에 반영하고 있습니다.

5) 공정가치 측정

당사는 투자부동산과 같은 비금융자산을 보고기간말 현재의 공정가치로 공시하고 있습니다. 공정가치는 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격입니다. 공정가치측정은 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 거래가 다음 중 어느 하나의 시장에서 이루어지는 것으로 가정하고 있습니다.

- 자산이나 부채의 주된 시장

- 자산이나 부채의 주된 시장이 없는 경우에는 가장 유리한 시장

당사는 주된 (또는 가장 유리한) 시장에 접근할 수 있어야 합니다.

자산이나 부채의 공정가치는 시장참여자가 경제적으로 최선의 행동을 한다는 가정하에 시장참여자가 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 사용하는 가정에 근거하여 측정하고 있습니다.

비금융자산의 공정가치를 측정하는 경우에는 시장참여자가 경제적 효익을 창출하기 위하여 그 자산을 최고 최선으로 사용하거나 혹은 최고 최선으로 사용할 다른 시장참여자에게 그 자산을 매도하는 시장참여자의 능력을 고려하고 있습니다.

당사는 상황에 적합하며 관련된 관측가능한 투입변수의 사용을 최대화하고 관측가능하지 않은 투입변수의 사용을 최소화하면서 공정가치를 측정하는 데 충분한 자료가 이용가능한 가치평가기법을 사용하고 있습니다.

재무제표에서 공정가치로 측정되거나 공시되는 모든 자산과 부채는 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 근거하여 다음과 같은 공정가치 서열체계로 구분됩니다.

- 수준 1 : 동일한 자산이나 부채에 대한 접근가능한 활성시장의 (조정되지 않은) 공시가격

- 수준 2 : 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수를 이용한 공정가치

- 수준 3 : 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 관측가능하지 않은 투입변수를 이용한 공정가치

재무제표에 반복적으로 공정가치로 측정되는 자산과 부채에 대하여 당사는 매 보고 기간 말 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 기초한 분류에 대한 재평가를 통해 서열체계의 수준 간의 이동이 있는지 판단합니다.

공정가치 공시 목적상 당사는 성격과 특성 및 위험에 근거하여 자산과 부채의 분류를 결정하고 공정가치 서열체계의 수준을 결정하고 있습니다.

공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품과 비금융자산의 공정가치에 대한 공시는 다음의 주석에 설명되어 있습니다.

- 투자부동산 : 주석 6

6) 현금배당

당사는 배당을 지급하기 위해 분배가 승인되고 더 이상 당사에게 재량이 없는 시점에 부채를 인식하고 있습니다. 주주에 대한 분배는 주주에 의한 승인을 필요로 합니다. 대응되는 금액은 자본에 직접 반영하고 있습니다.

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

7) 법인세

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.

8) 현금 및 현금성자산

재무상태표 상의 현금 및 현금성자산은 보통예금 취득당시 만기가 3개월 이내인 단기성 예금으로 구성되어 있습니다.

9) 중요한 회계적 판단, 추정 및 가정

주석 2에서 기술된 당사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 따라서, 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다.

3. 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	당기말	전기말
상각후원가 금융자산(주1)	현금및현금성자산	24,276,869	16,801,212
	매출채권및기타채권(주2)	6,929,808	6,861,631
	기타금융자산(주3)	10,070,046	16,049
	합계	41,276,723	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) 당기말과 전기말 현재 당사의 금융부채 중 공정가치로 측정되는 금융부채는 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
금융부채 범주	계정명	당기말	전기말
상각후원가로 평가하는 금융부채(주1)	차입금및사채	642,883,136	641,765,383
	기타금융부채(주2)	61,786,263	60,373,155
	합 계	704,669,399	702,138,538

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

(주2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

4. 매출채권 및 기타채권

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

<당기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	미수금	합 계
총장부금액	6,819,111	110,697	6,929,808
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	6,819,111	110,697	6,929,808

<전기말>

(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) 매출채권 및 기타채권의 관리정책

당사는 매출채권 및 기타채권과 관련하여 주기적으로 거래처의 신용도를 재평가하여 신용거래한도를 재검토하고 담보수준을 재조정하고 있습니다.

당사는 과거 경험상 채권회수 불확실성을 판단하여 대손설정을 하고 있으며, 개별적인 손상사건이 파악된 채권에 대해 개별 분석을 통한 회수가능금액을 산정하여 산정된 회수가능금액과 장부금액의 차액을 손상차손으로 인식하고 있습니다. 당사는 매출채권 등의 회수가능성을 판단하는 데 있어서 신용공여 개시일부터 보고기간말까지의 매출채권에 대한 신용등급의 변화를 고려하고 있습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 연체되었으나 손상되지 아니한 매출채권 및 기타채권은 없습니다.

(4) 당기와 전기 중 매출채권 및 기타채권의 대손충당금 변동은 없습니다.

5. 기타금융자산

당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수수익	60,046	6,049
단기금융상품(주1)	10,010,000	10,000
합 계	10,070,046	16,049

(주1) 당기말 현재 롯데마트 의왕점에 대한 가압류(청구금액 10,000천원)로 인하여 예금을 담보로 제공하고 있습니다(주석 19 참조).

6. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
과 목	당기말			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	(18,542,353)	566,383,618	585,616,529	(6,312,491)	579,304,038
합 계	1,561,882,249	(18,542,353)	1,543,339,896	1,566,372,382	(6,312,491)	1,560,059,891

(주1) 당기말 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 19 참조).

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위: 천원)						
과목	기초금액	취 득	상 각	기 타(주1)	대 체	기말금액
토지	980,755,853	-	-	(3,799,575)	-	976,956,278
건물	579,304,038	-	(12,229,863)	(690,557)	-	566,383,618
합 계	1,560,059,891	-	(12,229,863)	(4,490,132)	-	1,543,339,896

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

<전 기>

(단위: 천원)						
과목	기초금액	취 득	상 각	기 타(주1)	대 체	기말금액
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 전기의 감가상각비가 269,370천 원 감소하였습니다.

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임대수익	38,093,181	22,491,885
직접 운영비용(주1)	13,886,717	6,971,941

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

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

(단위: 천원)					
구 분	장 소	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	1,543,339,896	1,487,806,000	1,560,059,891	1,487,806,000

(5) 투자부동산의 공정가치는 수익환원법, 원가법, 거래사례비교법을 사용하여 측정하며, 미래현금흐름을 추정하기 위하여 임대료 인상률, 공실률 및 미래현금흐름 현재 가치 계산을 위한 할인율에 대한 가정이나 추정과 같이 관측가능한 시장가격이나 비율에 근거하지 않은 가정이 일부 사용됩니다. 임대료 인상률이 상승하고, 공실률 및 할인율이 하락한다면 투자부동산의 공정가치는 증가할 것입니다. 당사는 상기에서 언급된 주요 가정과 추정이 투자부동산 공정가치에 미치는 영향이 유의적인 것으로 판단하여 투자부동산의 공정가치측정치를 공정가치 서열체계상 수준 3으로 분류하였습니다.

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, 당기 중 유의적인 변동은 없습니다.

(6) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 12,229,863천원과 6,006,502천원입니다.

당기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 주석 13에서 설명하고 있습니다.

7. 차입금 및 사채

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

(단위: 천원)					
구분	차입처	최장만기일	연이자율(%)	당기말	전기말
장기차입금(주1, 2)	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				(4,421,163)	(5,361,856)
소 계				473,578,837	472,638,144
제1회 사채(주1)		2022.07.29	1.55	170,000,000	170,000,000
사채할인발행차금				(695,701)	(872,761)
소 계				169,304,299	169,127,239
합 계				642,883,136	641,765,383

(주1) 상기 차입금 및 사채에 대하여 당사의 투자부동산 및 예금이 담보로 제공되어 있습니다(주석 19 참조). 당사는 약정에 따라 차입금 및 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분제한 등의 제약을 받습니다.

(주2) 상기 차입금과 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.

(2) 당기와 전기 중 차입금 및 사채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기초금액	641,765,383	-
차입금의 차입	-	517,240,562
사채 발행	-	168,990,088
차입금의 상환	-	(44,980,000)
상각	1,101,936	514,733
기타	15,817	-
기말금액	642,883,136	641,765,383

8. 기타금융부채

당기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급비용	4,366,746	3,742,400
유동부채 계	4,366,746	3,742,400
임대보증금(주1)	74,390,300	74,390,300
현재가치할인차금	(16,970,783)	(17,759,545)
비유동부채 계	57,419,517	56,630,755

(주1) 임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다(주석 19 참조).

9. 기타비금융부채

당기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
예수금	10,000	10,000
선수수익	1,796,062	1,796,062
부가세예수금	1,881,064	1,686,702
유동부채 계	3,687,126	3,492,764
장기선수수익	15,041,751	15,939,782
비유동부채 계	15,041,751	15,939,782

10. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

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

(2) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	766,009,139	766,006,282

(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
전기초	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
전기말	171,968,884	500	85,984,442	766,006,282	851,990,724
당기초	171,968,884	500	85,984,442	766,006,282	851,990,724
주식발행분담 금환입	-	-	-	2,857	2,857
당기말	171,968,884	500	85,984,442	766,009,139	851,993,581

11. 이익잉여금

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미처분이익잉여금	9,235,239	10,275,379

(2) 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말 (처분예정일: 2020년 9월 18일) (주1)	전기말 (처분확정일: 2020년 3월 26일)
I. 미처분이익잉여금	9,235,239	10,275,379
전기이월미처리결손금	(6,312,491)	(305,989)
당기순이익	15,547,730	10,581,368
II. 이익잉여금처분액	27,777,593	16,587,870
III. 차기이월미처리결손금	(18,542,354)	(6,312,491)

(주1) 처분예정일은 당사의 제3회 정기주주총회 예정일이며, II. 이익잉여금 처분액 및 III. 차기이월미처리결손금은 주주총회 결과를 통해 확정될 예정입니다.

(3) 당기 및 전기의 배당금 지급내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당 기	전 기
배당금총액	27,777,592,575	16,587,870,199
발행주식수	171,968,884주	171,968,884주
1주당배당금	161	96
1주당액면금액	500	500
배당률	32.3%	19.2%

12. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

내역	당 기	전 기
당기순이익	15,547,730,007원	10,581,368,427원
가중평균유통보통주식수	171,968,884주	121,967,062주
기본주당순이익	90원/주	87원/주

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

<당 기>

구 분	당 기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	171,968,884	182	31,298,336,888
가중평균유통보통주식수			171,968,884

<전 기>

구 분	전 기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	85,984,442	184	15,821,137,328
유상증자	85,984,442	77	6,620,802,034
합 계			22,441,939,362
가중평균유통보통주식수			121,967,062

한편, 당사는 희석화증권을 보유하고 있지 아니하므로, 기본주당이익과 희석주당이익은 일치합니다.

13. 영업수익

(1) 당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 수익으로 인식된 리스료는 각각 38,093,181천원과 22,491,886천원입니다. 한편, 당사의 영업수익은 롯데쇼핑(주)와의 운용리스에서 발생합니다.

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

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

				(단위: 천원)
구 분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년초과	
최소리스료	76,543,292	317,828,179	362,624,802	756,996,273

14. 영업비용

당기와 전기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

			(단위: 천원)
과 목	당 기	전 기	
급여	48,000	48,000	
감가상각비	12,229,863	6,006,502	
자산관리수수료	1,479,676	876,854	
자산보관수수료	29,594	17,537	
사무수탁수수료	66,585	32,193	
부동산위탁관리비	81,000	38,855	
지급수수료	181,171	905,452	
기타비용	74,195	62,835	
합 계	14,190,084	7,988,228	

15. 기타수익과 기타비용

당기와 전기 중 발생한 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당 기	전 기
기타수익:		
잡이익	155,014	-
기타비용:		
잡손실	-	315

16. 금융수익과 금융비용

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
금융수익:		
이자수익	122,039	645,042
금융비용:		
이자비용	8,632,419	4,567,016

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

(단위: 천원)				
구 분	당 기		전 기	
	현금및현금성자산	상각후원가로 평가하는 금융부채	현금및현금성자산	상각후원가로 평가하는 금융부채
이자수익	122,039	-	645,042	-
이자비용	-	8,632,419	-	4,567,016

17. 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.

18. 현금흐름표

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
예금	24,276,869	16,801,212

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

1) 조정

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
감가상각비	12,229,863	6,006,502
이자비용	8,632,419	4,567,016
임대료수익	(898,031)	(479,225)
이자수익	(122,039)	(645,042)
잡이익	(154,910)	-
합 계	19,687,302	9,449,251

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
매출채권의 증가	-	(4,793,730)
선급부가세의 감소	-	5,712,756
미수금의 감소(증가)	(68,177)	1,088,922
미지급금의 감소	-	(2,301,157)
미지급비용의 증가	624,346	4,069
임대보증금의 증가	-	52,295,240
예수금의 증가	-	10,000
부가세예수금의 증가	194,362	1,686,702
합 계	750,531	53,702,802

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
건설중인자산 대체	-	684,479

(4) 당기와 전기 중 현금흐름 및 비현금 변동에서 발생하는 변동을 포함한 재무활동으로 인한 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위: 천원)				
구 분	기초금액	이자의 발생	재무활동으로 인한 현금유입	당기말
장기차입금	472,638,145	940,693	-	473,578,838
사채	169,127,238	161,243	15,817	169,304,298
합 계	641,765,383	1,101,936	15,817	642,883,136

<전 기>

(단위: 천원)					
구 분	기초금액	이자의 발생	재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	전기말
단기차입금	-	-	44,980,000	(44,980,000)	-
장기차입금	-	377,582	472,260,562	-	472,638,144
사채	-	137,150	168,990,088	-	169,127,238
합 계	-	514,732	641,250,650	(44,980,000)	641,765,382

19. 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.

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)	1,233,026,570	롯데손해보험(주)	
기계위험담보			
기업휴지위험담보			150,094,563
시설소유배상책임			10,000,000 (대인대물일괄/1사고당)
주차장배상담보			300,000 (사고당&총보상한도)

(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

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 맨홀보호 등을 위하여 서울특별시, 대구광역시, 창원시, 김해시에 의해 지상권이 설정되어 있습니다.

20. 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)
	롯데자산개발
	(주)호텔롯데
	롯데물산(주)

(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.

<당 기>

(단위: 천원)					
특수관계 구분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용	기타비용	투자부동산매입
지배기업	롯데쇼핑(주)	37,195,150	-	-	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	70,826	-	-
	롯데자산개발	-	81,000	-	-
	롯데에이엠씨(주)	-	1,479,970	-	-
	롯데물산(주)	-	3,834	-	-
합 계		37,195,150	1,635,630	-	-

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 898,031천원이 제외되었습니다.

<전 기>

(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.

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

<당기말>

(단위: 천원)						
특수관계 구분	특수관계자명	채권		채무		
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	예수금	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	6,819,111	5,741	74,390,300	10,000	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	-	769
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	-	1,479,676
	롯데자산개발	-	-	-	-	14,850
합 계		6,819,111	5,741	74,390,300	10,000	1,495,295

(주1) 현재가치할인차금 16,970,783천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)						
특수관계 구분	특수관계자명	채권		채무		
		매출채권	미수금	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) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

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

<전 기>

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

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

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
단기종업원급여	48,000	48,000

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

21. 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. 당기말과 전기말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	24,276,869	16,801,212
매출채권 (주1)	6,819,111	6,819,111
미수금 (주1)	110,697	42,521
미수수익 (주1)	60,046	6,049
단기금융상품 (주1)	10,010,000	10,000
합 계	41,276,723	23,678,893

(주1) 당기말과 전기말 현재 매출채권, 미수금, 미수수익 및 단기금융상품은 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	1년 초과
미지급비용	4,366,746	-	-
임대보증금(주1)	-	-	74,390,300
사채(주2)	660,025	1,980,075	173,300,125
장기차입금(주2)	2,697,827	8,131,655	494,320,491
합 계	7,724,598	10,111,730	742,010,916

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	0~3개월	3개월~1년	1년 초과
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.

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	당기말	전기말
부채(A)	723,398,276	721,571,084
자본(B)	861,228,821	862,266,104
예금(C)	24,276,869	16,801,212
차입금및사채(D)	642,883,136	641,765,383
부채비율(A/B)	84%	84%
순차입금비율((D-C)/B)	72%	72%

22. 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(주석 20 참조).

23. 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, 총당부채의 인식 등에 미칠 영향을 당기말 현재 합리적으로 추정할 수 없었으며 이로 인한 영향은 재무제표에 반영되지 않았습니다.