

투 자 보 고 서


2020.07.01 부터 2020.09.30 까지

(제 4 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.11.13

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 (인)
공시책임자 :	(회사)	국민은행 펀드서비스부 (직책)	팀장	
	(전화번호)	02-2073-0482	성명	신수동 (인)

제 1 부 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) 2020.09.30 (단위: 원)
총 자산	1,564,506,825,186
자 본 금	85,984,442,000
부 채	723,340,488,069
5) 자산관리회사	롯데에이엠씨(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	(주)우리은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유: 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> <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 ((주)국민은행)
- 2019.04.05 자산관리위탁계약체결 (롯데에이엠씨(주))
- 2019.04.05 자산보관위탁계약체결 ((주)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

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
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

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	롯데에이엠씨 주식회사	110111-7056660	-	결격사유 없음
감독이사	변진호	1964.09.15	2003 - 현재 : 이화여자대학교 교수	결격사유 없음
감독이사	김진홍	1960.02.06	1981 - 1987 : 안진회계법인 공인회계사 1998 - 2002 : PWC Consulting Korea COO 2016 - 2019 : AK홀딩스 감사위원장 2009 - 현재 : IXL Korea 대표이사	결격사유 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

[2020.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
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	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

- 출 자 일 : 2019년 5월 30일
 - 출 자 자 : 롯데쇼핑(주) - 계열회사
 - 취득목적 : 임대수익 창출
 - 목 적 물 : 롯데백화점 강남점 토지, 건물, 부속물 및 조형물
 - 규 모 : 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 주식 수 : 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	0.0%
2019. 05.31	증자 (현물)	보통주	75,984,442	5,592	500	37,992,221,000	42,992,221,000	759.8%
2019. 10.16	증자	보통주	85,984,442	5,000	500	42,992,221,000	85,984,442,000	100.0%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
롯데쇼핑 (주)	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	해당사항없 음	보통주	85,984,442			85,984,442	
							(50.00%)			(50.00%)	
최홍훈	특별관 계자	내국인	대한민 국	개인	해당사항없 음	보통주	3,500		3,500	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 최홍훈은 보유주식을 모두 처분하였습니다. 자세한 사항은 금융감독원 전자공시시스템 (www.dart.fss.or.kr)에서 참고하시기 바랍니다.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.00%	85,984,442	50.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인	28,665	98.46%	39,143,927	22.76%	
소액주주 - 법인	447	1.54%	46,840,515	27.24%	1% 이상 주주수 포함
합 계	29,113	100.00%	171,968,884	100.00%	

* 상기 주식 소유현황은 2020년 6월 30일 기준 주주명부를 토대로 작성하였습니다. 본 보고서 제출일 현재 특수관계인 최홍훈은 보유주식을 모두 처분하여 회사의 주식을 보유하고 있지 않으며 20년 9월 30일 현재 주식 소유현황과 차이가 있을 수 있습니다.

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

4) 주가변동사항

월별	20년 9월	20년 8월	20년 7월	비고
최고가(일자)	5,210 (09.17)	5,240 (08.13)	5,510 (07.02)	
최저가(일자)	5,070 (09.07)	5,050 (08.28)	5,100 (07.28)	
월간 거래량	4,354,957	6,367,630	7,469,149	
일평균 거래량	207,379	318,382	324,746	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

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

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 500 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	1,543,340	97.39	1,537,228	98.26	98.26
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	34,287	2.16	20,399	1.30	1.30
기타 자산	7,000	0.44	6,880	0.44	0.44
총계	1,584,627	100.00	1,564,507	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 대구울하점	대구광역시 동구 율하동 1117	2010.12.09	2019.10.16	임차권: 87억 근저당: 5,736억(공동담보) 근저당: 324억(공동담보)
7 롯데마트 의왕점	경기도 의왕시 내손동 743	2002.07.16	2019.10.16	임차권: 68억 근저당: 5,736억(공동담보) 근저당: 283억(공동담보)
8 롯데마트 장유점	경상남도 김해시 대청동 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					3,919		439,127
2 롯데백화점 구리점	109,037	77,552					2,983		183,606
3 롯데백화점 광주점	52,124	89,314					5,138		136,300
4 롯데백화점 창원점	136,073	123,717					5,114		254,676
5 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	55,475	91,010					2,809		143,676
6 롯데아울렛 롯데마트 대구울하점	89,748	89,422					2,933		176,237
7 롯데마트 의왕점	124,733	20,114					830		144,017
8 롯데마트 장유점	34,828	25,689					928		59,589

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	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 대구율하점	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	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	우리은행	변동	5,277	6,389	
정기예금	국민은행	1.54	10	10	
정기예금	우리은행	1.33	14,000	14,000	3개월미만
정기예금	하나은행	0.9	5,000	0	
정기예금	하나은행	1.14	5,000	0	
정기예금	하나은행	1.18	5,000	0	

전분기말기준: 2020년 06월 30일

당분기말기준: 2020년 09월 30일

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
기타자산	매출채권	6,819	6,819	
기타자산	미수금	11	11	
기타자산	미수수익	22	22	
기타자산	선급법인세	28	28	

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 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	전분기예치금	당분기예치금
MMDA	우리은행	변동	5,277	6,389
정기예금	국민은행	1.54	10	10
정기예금	우리은행	1.33	14,000	14,000
정기예금	하나은행	0.9	5,000	0
정기예금	하나은행	1.14	5,000	0
정기예금	하나은행	1.18	5,000	0

전분기말기준: 2020년 06월 30일

당분기말기준: 2020년 09월 30일

4. 기타 자산 변경내역

매출채권: (전분기) 6,819,110,824원 → (당분기) 6,819,110,824원 미수금: (전분기) 110,696,838원 → (당분기) 10,703,242원 미수수익: (전분기) 60,046,151원 → (당분기) 22,444,274원 선급법인세: (전분기) 10,478,310원 → (당분기) 27,969,720원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	18,597,574,989	97.25%	
	분양수익	-		
	기타수익	449,015,562	2.35%	보증금 현재가치평가 수익
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	75,979,126	0.40%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		14,311	0.00%	잡이익
총 수 익		19,122,583,988	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 대구울하점	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	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1								
2								
3								
4								
5								

※ 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
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	우리은행	변동	8,869,053	3,287,692	
정기예금	국민은행	1.54	14,905	5,411	
정기예금 ¹⁾	우리은행	1.33	38,260,275	8,162,190	
정기예금	우리은행	1.33		21,280,000	
정기예금 ²⁾	하나은행	0.60		2,547,945	
정기예금 ³⁾	하나은행	0.76		6,454,794	
정기예금 ³⁾	하나은행	0.90		9,616,438	
정기예금 ³⁾	하나은행	1.18	12,123,288	12,016,438	
정기예금 ³⁾	하나은행	1.14	8,761,643	12,608,218	

1) 만기 해지일자: 2020.7.17

2) 만기 해지일자: 2020.9.18

3) 만기 해지일자: 2020.9.17

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	6,112,288,263	53.58%	
	기타비용	935,878,529	8.20%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,359,308,430	38.21%	사무수탁수수료, 잡손실, 이자비용, 현재가치할인차금
총 비용		11,407,475,222	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 관주점	롯데백화점 창원점	롯데아울렛, 롯데 마트 용하점	롯데아울렛, 롯데 마트 청주점	롯데마트 의왕점	롯데마트 창원점	현금	기타자산	기타
분양원가												
급여	24,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000			
상여												
퇴직급여												
복리후생비												
자산관리수수료 (AMC수수료)	747,968,042	93,496,006	93,496,006	93,496,005	93,496,005	93,496,005	93,496,005	93,496,005	93,496,005			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	40,500,000	5,062,500	5,062,500	5,062,500	5,062,500	5,062,500	5,062,500	5,062,500	5,062,500			
자산보관수수료	14,959,360	1,869,920	1,869,920	1,869,920	1,869,920	1,869,920	1,869,920	1,869,920	1,869,920			
일반사무 위탁수수료	33,658,560											33,658,560
기타지급수수료	72,974,090	9,121,762	9,121,762	9,121,761	9,121,761	9,121,761	9,121,761	9,121,761	9,121,761			
무형자산 감가상각비												
투자부동산 감가상각비	6,112,288,263	718,562,763	776,060,598	1,336,300,152	1,330,176,642	762,837,474	730,774,842	215,996,076	241,579,716			
무형자산 감가상각비												
세금과공과	33,658,557	4,207,319	4,207,319	4,207,319	4,207,320	4,207,320	4,207,320	4,207,320	4,207,320			
광고선전비												
보험료												
임차료												
교육훈련비												
여비교통비												
통신비												
수선유지비												
청소비												
수도광열비												
대손상각비												
접대비												
판매촉진비												
이자비용												
금융리스이자비용												
기타영업비용	1,818,480	227,310	227,310	227,310	227,310	227,310	227,310	227,310	227,310			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	롯데에이엠씨(주)	- 자산의 매입 업무(현물출자 대상 자산의 취득에 관한 업무 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입 금액의 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.	747,968,042
	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 소유권이전등기신청 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 소유권이전등기신청 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.	33,658,560
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	-매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 연간 부동산 매입액기준0.4bp(VAT별도)를 현금 지급한다.	14,959,360
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	롯데자산개발(주)	- 월“용역비”는 지점별 금일백오십만원정 (₩1,500,000)으로 한다. - 익월 10일 한에 지정하는 은행계좌에 현금 입금한다.	40,500,000
재산관리회사	위탁보수			
합계				837,085,962

* 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4 기 1 분 기	제 3 기 2 분 기	제 3 기 1 분 기	제 2 기 2 분 기
당해회사수익률	3.67	3.68	3.73	3.33

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

$$1\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2))\}^4 - 1$$

$$2\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2))\}^2 - 1$$

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

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2))$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사식은 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

- ※ 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 4 기 1 분기 기준일 2020.09.30 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2020.06.30 현재

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기	1 분기	제 3 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		27,279,217,876		41,287,200,976
1) 현금및현금성자산	20,388,989,816		24,276,868,853	
2) 단기금융상품	10,000,000		10,010,000,000	
3) 매출채권	6,819,110,824		6,819,110,824	
4) 미청구공사				
5) 미수수익	22,444,274		60,046,151	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	10,703,242		110,696,838	
8) 선급금				
9) 선급비용				
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	27,969,720		10,478,310	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		1,537,227,607,310		1,543,339,895,573
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	0		0	
토지				
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	1,537,227,607,310		1,543,339,895,573	
토지	976,956,277,585		976,956,277,585	
손상차손누계액(투자부동산-토지)				

기타(투자부동산-토지)			
건물	584,925,971,440		584,925,971,440
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(24,654,641,715)		(18,542,353,452)
손상차손누계액(투자부동산-건물)			
기타(투자부동산-건물)			
건설중인자산			
기타(건설중인자산)			
기타			
7) 무형자산	0		0
소프트웨어			
회원권			
기타			
8) 비유동보증금			
9) 비유동파생상품자산			
10) 금융리스채권			
110) 기타비유동자산			
자 산 총 계		1,564,506,825,186	1,584,627,096,549
Ⅱ. 부채			
1. 유동부채		7,497,066,179	8,053,871,960
1) 매입채무			
2) 초과청구공사			
3) 분양선수금			
4) 기타선수금			
5) 선수수익	1,796,062,248		1,796,062,248
6) 미지급금			
7) 미지급비용	3,635,514,238		4,366,745,886
8) 예수금	10,000,000		10,000,000
9) 부가세예수금	2,055,489,693		1,881,063,826
10) 미지급법인세			
11) 미지급배당금			
12) 단기차입금			
13) 유동성장기차입금			
14) 유동사채			
15) 유동보증금			
16) 유동파생상품부채			
17) 유동충당부채			
18) 기타유동부채			
2. 비유동부채		715,843,421,890	715,344,403,663
1) 장기매입채무			
2) 장기미지급금			
3) 장기차입금	474,046,223,893		473,578,837,436
4) 비유동사채	169,386,454,791		169,304,298,495
5) 비유동보증금	57,818,007,741		57,419,516,705
6) 비유동파생상품부채			
7) 순확정급여채무			
8) 비유동충당부채			
9) 기타비유동부채	14,592,735,465		15,041,751,027
부 채 총 계		723,340,488,069	723,398,275,623
Ⅲ. 자본			
1. 자본금		85,984,442,000	85,984,442,000
1) 보통주자본금	85,984,442,000		85,984,442,000
2) 종유주자본금			
2. 자본잉여금		766,009,139,803	766,009,139,803
1) 주식발행초과금	766,009,139,803		766,009,139,803
2) 기타			
3. 자본조정		0	0
1) 주식할인발행차금			
2) 기타			
4. 기타포괄손익누계액		0	0
1) 유가증권평가손익			
2) 파생상품평가손익			
3) 표시통화환산손익			
4) 재평가잉여금			

5) 기타			
5. 이익잉여금(결손금)		(10,827,244,686)	9,235,239,123
자 본 총 계		841,166,337,117	861,228,820,926
부채 및 자본총계		1,564,506,825,186	1,584,627,096,549

II. 손익계산서

당기 제 4 기 1 분기 시작일 2020.07.01 종료일 2020.09.30
 전기 제 3 기 1 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.03.31

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	19,046,590,551	19,046,590,551	19,046,590,551	19,046,590,551
1) 분양수익				
2) 임대료수익	18,597,574,989	18,597,574,989	18,597,574,989	18,597,574,989
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익	449,015,562	449,015,562	449,015,562	449,015,562
II. 영업비용	7,081,825,352	7,081,825,352	7,094,880,175	7,094,880,175
1) 분양원가				
2) 급여	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	747,968,042	747,968,042	739,837,955	739,837,955
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	40,500,000	40,500,000	40,500,000	40,500,000
8) 자산보관수수료	14,959,360	14,959,360	14,796,758	14,796,758
9) 일반사무위탁수수료	33,658,560	33,658,560	33,292,706	33,292,706
10) 기타지급수수료	72,974,090	72,974,090	78,646,253	78,646,253
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비	6,112,288,263	6,112,288,263	6,117,574,305	6,117,574,305
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	33,658,557	33,658,557	38,908,988	38,908,988
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	1,818,480	1,818,480	7,323,210	7,323,210
III. 영업이익	11,964,765,199	11,964,765,199	11,951,710,376	11,951,710,376
IV. 영업외수익	75,993,437	75,993,437	208,935,016	208,935,016
1) 이자수익	75,979,126	75,979,126	54,009,390	54,009,390
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익	14,311	14,311	154,925,626	154,925,626
V. 영업외비용	4,325,649,870	4,325,649,870	4,316,431,885	4,316,431,885
1) 이자비용	4,325,649,862	4,325,649,862	4,316,431,881	4,316,431,881
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용	8	8	4	4
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,715,108,766	7,715,108,766	7,844,213,507	7,844,213,507
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	7,715,108,766	7,715,108,766	7,844,213,507	7,844,213,507
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	7,715,108,766	7,715,108,766	7,844,213,507	7,844,213,507
X I. 주당이익	45	45	46	46

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 :

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

별첨 주석 18. 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 8 부 기타사항

I. 제재현황

