

투 자 보 고 서

2020.07.01 부터 2020.12.31 까지

(제 4 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.03.30

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



(인)

(인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	롯데위탁관리부동산투자회사 (상장일자: 2019.10.30) 주식회사
2) 설립일	2019.03.29
3) 소재지	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.12.31 (단위: 원)
총 자산	1,573,863,518,376
자 본 금	85,984,442,000
부 채	724,798,853,136
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 (㈜국민은행)
- 2019.04.05 자산관리위탁계약체결 (롯데에이엠씨㈜)
- 2019.04.05 자산보관위탁계약체결 (㈜우리은행)
- 2019.05.14 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
- 2019.05.30 롯데백화점 강남점 취득(현물출자) 및 책임임대차 개시(책임임차인: 롯데쇼핑㈜)
- 2019.05.31 유상증자 (현물출자, 자본금 : 380억원)
- 2019.07.31 담보부사채 발행 (1,700억원)
- 2019.10.16 롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 취득 및 책임임대차 개시
롯데아울렛 울하점, 청주점 취득 및 책임임대차 개시
롯데마트 울하점, (서)청주점, 의왕점, 장유점 취득 및 책임임대차 개시
- 2019.10.16 유상증자 (일반공모, 자본금 : 860억원)
- 2019.10.30 한국거래소 유가증권시장 상장 (보통주 : 171,968,884주)
- 2020.12.14 국토교통부 변경인가

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	롯데에이엠씨주 식회사	110111- 7056660	-	결격사유 없음
감독이사	변진호	1964.09.15	1987 연세대학교 경영학과 졸업 1994 美위스콘신대 경영학 석사 졸업 2000 美뉴욕주립대 경영학 박사 졸업 2003 - 현재 : 이화여자대학교 교수	결격사유 없음
감독이사	김진홍	1960.02.06	1983 연세대학교 경영학과 졸업 1984 한국공인회계사 자격 취득 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

[2020.12.31 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

<ul style="list-style-type: none"> - 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

2021.03.17 유상증자(주주배정)

보통주: 71,000,000주 / 발행가: 4,695원 / 액면가: 500원

증자한 자본금: 35,500,000,000원 / 증자 후 자본금: 121,484,442,000원 / 증자비율: 41.3%

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.12.31 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%)	
전재근	특별관 계자	내국인	대한민 국	개인	해당사항없 음	보통주	0	4,000		4,000	장내매수
							(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 전재근은 보유주식을 모두 처분하여 회사의 주식을 보유하고 있지 않습니다.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.12.31 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	0.01%	85,988,442	50.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인	28,205	98.00%	41,472,398	24.12%	
소액주주 - 법인	575	2.00%	44,508,044	25.88%	1% 이상 주주수 포함
합 계	28,782	100.00%	171,968,884	100.00%	

본 보고서 제출일 현재 특별관계자 전재근은 보유주식을 모두 처분하여 회사의 주식을 보유하고 있지 않습니다.

4) 주가변동사항

월별	20년 12월	20년 11월	20년 10월	비고
최고가(일자)	5,520(12.18)	5,570(11.25)	5,450(10.27)	
최저가(일자)	5,230(12.09)	5,350(11.16)	5,160(10.07)	
월간 거래량	8,804,079	6,219,816	5,026,189	
일평균 거래량	419,242	296,182	264,536	

※ 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 이사회 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 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익	15,613,436,889	15,547,730,007	10,581,368,427	1,518,903,733
상법상 배당가능이익	-2,928,916,563	9,235,239,123	10,275,379,315	1,518,903,733
당기감가상각비 등	30,766,929,978	18,542,353,452	6,312,490,884	305,989,112
이익배당한도	27,838,013,415	27,777,592,575	16,587,870,199	1,824,892,845
배당금	27,838,013,415	27,777,592,575	16,587,870,199	1,824,892,845
주당배당금	161	161	96	21
배당수익율	3.27%	3.26%	2.59%	0.85%
연환산배당율	6.50%	6.54%	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 추가 기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 366일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	1,543,340	97.39	1,531,221	97.29	97.29
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	34,287	2.16	35,497	2.26	2.26
기타 자산	7,000	0.44	7,146	0.45	0.45
총계	1,584,627	100.00	1,573,864	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 올하동 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					4,637		438,409
2 롯데백화점 구리점	109,038	77,552					3,760		182,830
3 롯데백화점 광주점	52,124	89,314					6,474		134,964
4 롯데백화점 창원점	136,073	123,717					6,444		253,346
5 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	55,475	91,010					3,540		142,945
6 롯데아울렛 롯데마트 대구울하점	89,747	89,422					3,695		175,474
7 롯데마트 의 왕점	124,733	20,114					1,046		143,801
8 롯데마트 장 유점	34,828	25,688					1,170		59,346
9									
1 0									
1 1									
1 2									
1 3									
1 4									
1 5									

건설중인자산(신규자산 매입관련 부대비용) 105,648,861원은 제외됨

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 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	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA	우리은행	변동	5,277	4,997	
정기예금	국민은행	변동	10	0	19.10.04~20.12.24
정기예금	우리은행	1.33	14,000	0	20.04.17~20.07.17
정기예금	우리은행	0.70	0	14,000	20.10.19~21.01.19
정기예금	하나은행	0.90	5,000	0	20.04.19~20.09.17
정기예금	하나은행	1.14	5,000	0	20.05.19~20.09.17
정기예금	하나은행	1.18	5,000	0	20.06.19~20.09.17
정기예금	하나은행	0.82	0	5,500	20.10.19~21.03.19
정기예금	하나은행	0.80	0	5,500	20.11.19~21.03.19
정기예금	하나은행	0.75	0	5,500	20.12.19~21.03.19

당기말기준: 2020년 12월 31일

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
기타자산	매출채권	6,921	6,921	
기타자산	미수금	166	166	
기타자산	미수수익	37	37	
기타자산	선급법인세	22	22	

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

* 매각의 경우 비교란에 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	전기예치금	당기예치금
MMDA	우리은행	변동	5,277	4,997
정기예금	국민은행	1.54	10	0
정기예금	우리은행	1.33	14,000	0
정기예금	우리은행*	0.70	0	14,000
정기예금	하나은행	0.90	5,000	0
정기예금	하나은행	1.14	5,000	0
정기예금	하나은행	1.18	5,000	0
정기예금	하나은행*	0.82	0	5,500
정기예금	하나은행*	0.80	0	5,500
정기예금	하나은행*	0.75	0	5,500

당기말기준: 2020년 12월 31일

*3개월 미만 정기예금

4. 기타 자산 변경내역

매출채권: (전기)6,819,110,824원 → (당기)6,921,397,485원 미수금: (전기)110,696,838원 → (당기)165,766,794원 미수수익: (전기)60,046,151원 → (당기)36,360,942원 선급법인세: (전기)10,478,310원 → (당기)22,062,030원
--

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	37,429,119,507	97.35%	
	분양수익	-		
	기타수익	898,031,124	2.34%	임대 보증금 현재가치평가 수익
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	119,575,298	0.31%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		14,378	0.00%	잡이익
총 수 익		38,446,740,307	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	10,483,877,295	28.01%	
2	롯데백화점 구리점	4,503,336,220	12.03%	
3	롯데백화점 광주점	3,453,400,508	9.23%	
4	롯데백화점 창원점	6,019,205,078	16.08%	
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	3,663,870,195	9.79%	
6	롯데아울렛 롯데마트 대구울하점	4,375,727,314	11.69%	
7	롯데마트 의왕점	3,428,089,142	9.16%	
8	롯데마트 장유점	1,501,613,755	4.01%	
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
15				

2020.07.01~2020.12.31 까지 임대료수익(부가가치세 제외)

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	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	우리은행	변동	62,840,049	6,061,192	
정기예금	국민은행	변동	53,299	10,275	19.10.04~20.12.24
정기예금	우리은행	1.33	38,260,275	29,442,190	20.04.17~20.07.17
정기예금	우리은행	0.73	0	19,868,494	20.07.17~20.10.17
정기예금	우리은행	0.70	0	5,040,000	20.10.19~21.01.19
정기예금	하나은행	0.90	12,123,288	9,616,438	20.04.19~20.09.17
정기예금	하나은행	1.14	7,035,616	12,016,438	20.05.19~20.09.17
정기예금	하나은행	1.18	1,726,027	12,608,218	20.06.19~20.09.17
정기예금	하나은행	0.60	0	2,547,945	20.07.19~20.09.17
정기예금	하나은행	0.76	0	6,454,794	20.08.19~20.09.18
정기예금	하나은행	0.82	0	9,143,561	20.10.19~21.03.19
정기예금	하나은행	0.80	0	5,183,561	20.11.19~21.03.19
정기예금	하나은행	0.75	0	1,582,192	20.12.19~21.03.19

당기말기준: 2020년 12월 31일

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	12,224,576,526	53.54%	
	기타비용	1,883,875,408	8.25%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		8,724,851,484	38.21%	사무수탁수수료, 잡손실, 이자비용 (현재가치할인차금)
총 비용		22,833,303,418	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	롯데아울렛. 롯데 마트 용화점	롯데아울렛. 롯데 마트 천주점	롯데마트 의왕점	롯데마트 창원점	현금	기타자산	기타
분양원가												
급여	48,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000			
상여												
퇴직급여												
복리후생비												
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,495,936,084	186,992,011	186,992,011	186,992,011	186,992,011	186,992,010	186,992,010	186,992,010	186,992,010			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	81,000,000	10,125,000	10,125,000	10,125,000	10,125,000	10,125,000	10,125,000	10,125,000	10,125,000			
자산보관수수료	29,918,720	3,739,840	3,739,840	3,739,840	3,739,840	3,739,840	3,739,840	3,739,840	3,739,840			
일반사무 위탁수수료	67,317,120											67,317,120
기타지급수수료	135,207,758	16,900,970	16,900,970	16,900,970	16,900,970	16,900,970	16,900,970	16,900,969	16,900,969			
유형자산 감가상각비	12,224,576,526	1,437,125,526	1,552,121,196	2,672,600,304	2,660,353,284	1,525,674,948	1,461,549,684	431,992,152	483,159,432			
투자부동산 감가상각비												
무형자산 감가상각비												
세금과공과	67,317,114	8,414,640	8,414,640	8,414,639	8,414,639	8,414,639	8,414,639	8,414,639	8,414,639			
광고선전비												
보험료												
임차료												
교육훈련비												
여비교통비												
통신비												
수선유지비												
청소비												
수도광열비												
대손상각비												
접대비												
판매촉진비												
이자비용												
금융리스이자비용												
기타영업비용	26,495,732	3,311,967	3,311,967	3,311,967	3,311,967	3,311,966	3,311,966	3,311,966	3,311,966			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	롯데에이엠씨㈜	- 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.	1,495,936,084
	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	㈜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.	67,317,120
자산보관회사	위탁보수	㈜우리은행	-매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 연간 부동산 매입액기준0.4bp(VAT별도)를 현금 지급한다.	29,918,720
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	롯데자산개발㈜	- 월“용역비”는 지점별 금일백오십만원정 (₩1,500,000)으로 한다. - 익월 10일 한에 지정하는 은행계좌에 현금 입금한다.	81,000,000
재산관리회사	위탁보수			
합계				1,674,171,924

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당해회사수익률	3.70	3.68	3.33	2.14

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

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2))$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

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

- * 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 4 기 기말 기준일 2020.12.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2020.06.30 현재

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기	기말	제 3 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		42,642,550,468		41,287,200,976
1) 현금및현금성자산	18,996,963,217		24,276,868,853	
2) 단기금융상품	16,500,000,000		10,010,000,000	
3) 매출채권	6,921,397,485		6,819,110,824	
4) 미청구공사				
5) 미수수익	36,360,942		60,046,151	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	165,766,794		110,696,838	
8) 선급금				
9) 선급비용				
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	22,062,030		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		1,531,220,967,908		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	1,531,220,967,908		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)	(30,766,929,978)		(18,542,353,452)
손상차손누계액(투자부동산-건물)			
기타(투자부동산-건물)			
건설중인자산	105,648,861		
기타(건설중인자산)			
기타			
7) 무형자산	0		0
소프트웨어			
회원권			
기타			
8) 비유동보증금			
9) 비유동파생상품자산			
10) 금융리스채권			
110) 기타비유동자산			
자산 총 계		1,573,863,518,376	1,584,627,096,549
II. 부채			
1. 유동부채		8,500,509,660	8,053,871,960
1) 매입채무			
2) 초과청구공사			
3) 분양선수금			
4) 기타선수금			
5) 선수수익	1,796,062,248		1,796,062,248
6) 미지급금	110,000,000		
7) 미지급비용	4,427,499,914		4,366,745,886
8) 예수금			10,000,000
9) 부가세예수금	2,166,947,498		1,881,063,826
10) 미지급법인세			
11) 미지급배당금			
12) 단기차입금			
13) 유동성장기차입금			
14) 유동사채			
15) 유동보증금			
16) 유동파생상품부채			
17) 유동충당부채			
18) 기타유동부채			
2. 비유동부채		716,298,343,476	715,344,403,663
1) 장기매입채무			
2) 장기미지급금			
3) 장기차입금	474,466,388,032		473,578,837,436
4) 비유동사채	169,468,971,237		169,304,298,495
5) 비유동보증금	58,219,264,304		57,419,516,705
6) 비유동파생상품부채			
7) 순확정급여채무			
8) 비유동충당부채			
9) 기타비유동부채	14,143,719,903		15,041,751,027
부 채 총 계		724,798,853,136	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) 종류주자본금			
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)		(2,928,916,563)	9,235,239,123
자 본 총 계		849,064,665,240	861,228,820,926
부채 및 자본총계		1,573,863,518,376	1,584,627,096,549

II. 손익계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	19,280,560,080	38,327,150,631	19,046,590,551	38,093,181,102
1) 분양수익				
2) 임대료수익	18,831,544,518	37,429,119,507	18,597,574,989	37,195,149,978
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익	449,015,562	898,031,124	449,015,562	898,031,124
II. 영업비용	7,093,943,702	14,175,769,054	7,095,203,877	14,190,084,052
1) 분양원가				
2) 급여	24,000,000	48,000,000	24,000,000	48,000,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	747,968,042	1,495,936,084	739,837,954	1,479,675,909
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	40,500,000	81,000,000	40,500,000	81,000,000
8) 자산보관수수료	14,959,360	29,918,720	14,796,758	29,593,516
9) 일반사무위탁수수료	33,658,560	67,317,120	33,292,707	66,585,413
10) 기타지급수수료	62,233,668	135,207,758	102,524,568	181,170,821
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비	6,112,288,263	12,224,576,526	6,112,288,263	12,229,862,568
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	33,658,557	67,317,114	27,743,917	66,652,905
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	24,677,252	26,495,732	219,710	7,542,920
III. 영업이익	12,186,616,378	24,151,381,577	11,951,386,674	23,903,097,050
IV. 영업외수익	43,596,239	119,589,676	68,117,264	277,052,280
1) 이자수익	43,596,172	119,575,298	68,029,164	122,038,554
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	67	14,378	88,100	155,013,726
V. 영업외비용	4,331,884,494	8,657,534,364	4,315,987,438	8,632,419,323
1) 이자비용	4,331,884,494	8,657,534,356	4,315,987,429	8,632,419,310
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	9	13
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,898,328,123	15,613,436,889	7,703,516,500	15,547,730,007
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	7,898,328,123	15,613,436,889	7,703,516,500	15,547,730,007
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	7,898,328,123	15,613,436,889	7,703,516,500	15,547,730,007
X I. 주당이익	46	91	45	90

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	처분확정일	2021.03.30	처분확정일	2020.09.18
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(2,928,916,563)		9,235,239,123
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(18,542,353,452)		(6,312,490,884)	
2. 당기순이익(손실)	15,613,436,889		15,547,730,007	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		(27,838,013,415)		(27,777,592,575)
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	27,838,013,415		27,777,592,575	
보통주현금배당금	27,838,013,415		27,777,592,575	
종류주현금배당금				
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(30,766,929,978)		(18,542,353,452)

IV. 현금흐름표

당기 제 4 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		35,649,989,851		36,073,490,952
1. 당기순이익(손실)		15,613,436,889		15,547,730,007
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		19,864,504,460		19,687,302,630
법인세비용				
이자수익	(119,575,298)		(122,038,554)	
이자비용	8,657,534,356		8,632,419,310	
감가상각비	12,224,576,526		12,229,862,568	
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
금융리스이자비용				
금융리스이자수익				
기타	(898,031,124)		(1,052,940,694)	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		183,632,222		750,531,715
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동	(102,286,661)			
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동				
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	(55,069,956)		(68,176,659)	
선급금의 변동				
선급비용의 변동				
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동				
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	4,351,139			
미지급비용의 변동	60,754,028		624,346,374	
예수금의 변동	275,883,672		194,362,000	
보증금의 변동				
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타				
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부		(11,583,720)		87,926,600
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(6,346,739,493)		(5,286,916,457)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		10,153,260,507		4,713,083,543
매도가능금융자산의 처분	10,010,000,000			
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타	143,260,507		4,713,083,543	

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(16,500,000,000)		(10,000,000,000)
매도가능금융자산의 취득	16,500,000,000		10,000,000,000	
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득				
투자부동산의 취득				
기타				
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(34,583,155,994)		(23,310,917,470)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		18,674,757
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타			18,674,757	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(34,583,155,994)		(23,329,592,227)
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급	27,777,592,575		16,587,870,199	
기타	6,805,563,419		6,741,722,028	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(5,279,905,636)		7,475,657,025
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과		0		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(5,279,905,636)		7,475,657,025
VII. 기초 현금및현금성자산		24,276,868,853		16,801,211,828
VIII. 기말 현금및현금성자산		18,996,963,217		24,276,868,853

V. 자본변동표

당기 제 4 기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2020.01.01 (전기초)	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 (전기말)	85,984,442,000	766,009,139,803			9,235,239,123			861,228,820,926
2020.07.01 (당기초)	85,984,442,000	766,009,139,803			9,235,239,123			861,228,820,926
현금배당					(27,777,592,575)			(27,777,592,575)
당기순이익					15,613,436,889			15,613,436,889
2020.12.31 (당기말)	85,984,442,000	766,009,139,803			(2,928,916,563)			849,064,665,240

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)

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 당기말 현재 합리적으로 추정할 수 없었으며 이로 인한 영향은 재무제표에 반영되지 않았습니다.

- 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 21. 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 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 4(당) 기 2020년 12월 31일 현재

제 3(전) 기 2020년 06월 30일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

1. 당사의 개요

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 2019년 3월 29일에 설립되었고, 2019년 5월 14일에 국토교통부로부터 부동산투자회사 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 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 2021년 2월 9일에 개최된 이사회에서 승인되었습니다.

(2) 제·개정된 기준서의 적용

재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2020년 6월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 아래의 기준서 개정사항이 2020년 7월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용되지만, 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' (개정) - COVID-19 관련 임차료 할인 등
기업회계기준서 제1116호의 개정사항은 COVID-19의 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 있

습니다. 당사는 COVID-19 관련 임차료 할인 등이 발생하지 않았으므로 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

(3) 제·개정 회계기준의 미채택(시행일 미도래) 제정·개정·공표되었으나 시행일이 도래하지 아니하여 적용하지 않은 기준서와 해석서는 다음과 같으며, 당사는 의무 적용일에 동 개정사항을 적용할 예정입니다.

① 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트관련 수수료에 차입자와 대여자 사이에서 지급하거나 수취한 수수료(상대방을 대신하여 지급하거나 수취한 수수료 포함)만 포함된다는 개정내용을 포함하여 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업, 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스인센티브, 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정에 대한 일부 개정내용이 있습니다. 동 연차개선은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

② 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' (개정)- 재무보고를 위한 개념체계 참조

식별할 수 있는 취득 자산과 인수 부채는 재무보고를 위한 개념체계의 정의를 충족하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

③ 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' (개정) - 의도한 사용 전의 매각금액

시험과정에서 생산된 재화의 순매각금액을 유형자산 원가에서 차감하도록 한 문구와 관련하여 '시험과정에서 생산된 재화'의 범위에 다양한 해석이 존재함에 따라, 동 문구를 삭제하고, 경영진이 의도한 방식으로 사용하기 전 생산된 모든 재화의 매각금액과 원가를 당기손익으로 인식하도록 개정되었습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

④ 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채, 우발자산' (개정) - 손실부담계약: 계약이행원가

충당부채로 인식하여야 하는 손실부담계약과 관련하여, 손실부담계약 정의 중 '계약상 의무 이행에 필요한 회피불가능원가'에 대한 다양한 실무해석이 존재함에 따라, 동 회피불가능원가를 '계약에 직접 관련되는 원가(증분원가 및 공통원가 배분액)'로 명확히 개정하여 타 기준서와의 일관성을 제고하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 개시하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

⑤ 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시'- 부채의 유동·비유동 분류

부채의 분류는 기업이 보고기간 후 적어도 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 권리의 행사 가능성에 영향을 받지 않으며, 부채가 비유동부채로 분류되는 기준을 충족한다면, 경영진이 보고기간 후 12개월 이내에 부채의 결제를 의도하거나 예상하더라도, 또는 보고기간말과 재무제표 발행승인일 사이에 부채를 결제하더라도 비유동부채로 분류합니다. 또한, 부채를 유동 또는 비유동으로 분류할 때 부채의 결제조건에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품으로 분류되고 동 옵션을 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 상기 개정 기준서의 적용이 재무제표에 미치는 영향이 유의적이지 아니할 것으로 예상하고 있습니다.

(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. 리스로 수익은 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 인식하며, 영업 성격에 따라 손익계산서에서 영업수익에 포함됩니다. 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설 직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스로 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 포함되지 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 대어자는 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 현금및현금성자산은 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	18,996,963	24,276,869
	매출채권및기타채권(주2)	7,087,164	6,929,808
	기타금융자산(주3)	16,536,361	10,070,046
	합 계	42,620,488	41,276,723

(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	643,935,359	642,883,136
	기타지급채무(주2)	110,000	-
	기타금융부채(주3)	62,646,764	61,786,263
	합 계	706,692,123	704,669,399

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

(주2) 기타지급채무는 미지급금으로 구성되어 있습니다.

(주3) 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	6,921,397	165,767	7,087,164
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	6,921,397	165,767	7,087,164

<전기말>

(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

(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 회수가능가액과 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	36,361	60,046
단기금융상품	16,500,000	10,010,000
합 계	16,536,361	10,070,046

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	976,956,278	-	976,956,278
건물 (주1)	584,925,971	(30,766,930)	554,159,041	584,925,971	(18,542,353)	566,383,618
건설중인자산	105,649	-	105,649	-	-	-
합 계	1,561,987,898	(30,766,930)	1,531,220,968	1,561,882,249	(18,542,353)	1,543,339,896

(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 20 참조).

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위: 천원)				
과목	기초금액	취 득	상 각	기말금액
토지	976,956,278	-	-	976,956,278
건물	566,383,618	-	(12,224,577)	554,159,041
건설중인자산	-	105,649	-	105,649
합 계	1,543,339,896	105,649	(12,224,577)	1,531,220,968

<전 기>

(단위: 천원)					
과목	기초금액	취 득	상 각	기 타(주1)	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 취득세의 환급으로 인한 장부금액 감소액입니다.

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임대수익	38,327,151	38,093,181
직접 운영비용(주1)	13,898,749	13,886,717

(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	1,531,115,319	1,487,806,000	1,543,339,896	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 4월30일)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 12,224,577천원과 12,229,863천원입니다.

당기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 주석 14에서 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				(3,533,612)	(4,421,163)
소 계				474,466,388	473,578,837
제1회 사채(주1)		2022.07.29	1.55	170,000,000	170,000,000
사채할인발행차금				(531,028)	(695,701)
소 계				169,468,972	169,304,299
합 계				643,935,360	642,883,136

(주1) 상기 차입금 및 사채에 대하여 당사의 투자부동산이 담보로 제공되어 있습니다 (주석 20 참조). 당사는 약정에 따라 차입금 및 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료 될 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)		
구분	당기	전기
기초금액	642,883,136	641,765,383
상각	1,052,224	1,101,936
기타	-	15,817
기말금액	643,935,360	642,883,136

8. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급금	110,000	-

9. 기타금융부채

당기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급비용	4,427,500	4,366,746
유동부채 계	4,427,500	4,366,746
임대보증금(주1)	74,390,300	74,390,300
현재가치할인차금	(16,171,036)	(16,970,783)
비유동부채 계	58,219,264	57,419,517

(주1) 임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다(주석 20 참조).

10. 기타비금융부채

당기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
예수금	-	10,000
선수수익	1,796,062	1,796,062
부가세예수금	2,166,947	1,881,064
유동부채 계	3,963,009	3,687,126
장기선수수익	14,143,720	15,041,751
비유동부채 계	14,143,720	15,041,751

11. 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	766,009,139

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

12. 이익잉여금

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미처분이익잉여금	(2,928,917)	9,235,239

(2) 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말 (처분예정일: 2021년 3월 30일)(주1)	전기말 (처분확정일: 2020년 9월 18일)
I. 미처분이익잉여금	(2,928,917)	9,235,239
전기이월미처리결손금	(18,542,354)	(6,312,491)
당기순이익	15,613,437	15,547,730
II. 이익잉여금처분액	27,838,013	27,777,593
III. 차기이월미처리결손금	(30,766,930)	(18,542,354)

(주1) 처분예정일은 당사의 제4회 정기주주총회 예정일이며, II. 이익잉여금처분액 및 III. 차기이월미처리결손금은 주주총회 결과를 통해 확정될 예정입니다.

(3) 당기 및 전기의 배당금 지급(예정)내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당 기	전 기
배당금총액	27,838,013,415	27,777,592,575
발행주식수	171,968,884주	171,968,884주
1주당배당금	161	161
1주당액면금액	500	500
배당률	32.4%	32.3%

13. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

내역	당기	전기
당기순이익	15,613,436,889원	15,547,730,007원
가중평균유통보통주식수	171,968,884주	171,968,884주
기본주당순이익	91원/주	90원/주

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

<당기>

구분	당기		
	주식수(주)	누적일재(일)	적수
전기이월유통보통주식수	171,968,884	184	31,642,274,656
가중평균유통보통주식수			171,968,884

<전기>

구분	당기		
	주식수(주)	누적일재(일)	적수
전기이월유통보통주식수	171,968,884	182	31,298,336,888
가중평균유통보통주식수			171,968,884

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

14. 영업수익

(1) 당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 수익으로 인식된 리스료는 각각 38,327,151천원과 38,093,181천원입니다. 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	75,694,920	314,305,512	313,641,238	703,641,670

15. 영업비용

당기와 전기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당 기	전 기
급여	48,000	48,000
감가상각비	12,224,577	12,229,863
자산관리수수료	1,495,936	1,479,676
자산보관수수료	29,919	29,594
사무수탁수수료	67,317	66,585
부동산위탁관리비	81,000	81,000
지급수수료	135,208	181,171
기타비용	93,812	74,195
합 계	14,175,769	14,190,084

16. 기타수익과 기타비용

당기와 전기 중 발생한 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당 기	전 기
기타수익:		
잡이익	14	155,014
기타비용:		
잡손실	-	-

17. 금융수익과 금융비용

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
금융수익:		
이자수익	119,575	122,039
금융비용:		
이자비용	8,657,534	8,632,419

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

(단위: 천원)				
구 분	당 기		전 기	
	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채
이자수익	119,575	-	122,039	-
이자비용	-	8,657,534	-	8,632,419

18. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 추가되는 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.

19. 현금흐름표

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
예금	18,996,963	24,276,869

(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	12,224,577	12,229,863
이자비용	8,657,534	8,632,419
임대료수익	(898,032)	(898,031)
이자수익	(119,575)	(122,039)
잡이익	-	(154,910)
합 계	19,864,504	19,687,302

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
매출채권의 증가	(102,287)	-
미수금의 증가	(55,070)	(68,177)
미지급금의 증가	4,351	-
미지급비용의 증가	60,754	624,346
예수금의 감소	(10,000)	-
부가세예수금의 증가	285,884	194,362
합 계	183,632	750,531

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
투자부동산 취득 관련 미지급금	105,649	-
장기선수수익 유동성대체	449,016	449,016

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

<당 기>

(단위: 천원)					
구 분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	당기말
		상각			
장기차입금	473,578,838	887,550	-	-	474,466,388
사채	169,304,298	164,673	-	-	169,468,971
합 계	642,883,136	1,052,223	-	-	643,935,359

<전 기>

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

20. 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	1,841백만원	9년	임차인 부담
Tranche B	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구율하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구율하점	24,929백만원	2,108백만원	10년	
Tranche C	롯데백화점 강남점 롯데백화점 광주점	27,700백만원	2,343백만원	11년	
합 계		74,390백만원	6,292백만원		

(주1) 월임대료는 2021년 9월까지의 예상 임대료이며, 월임대료는 임대차기간의 초일로부터 매 1년마다 직전 년의 월 임대료에 대하여 1.5%씩 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%
매각성과수수료	- 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)	1,266,843,076	롯데손해보험(주)
기계위험담보		
기업휴지위험담보		
시설소유배상책임		
주차장배상담보		
	(대인대물일괄/1사고당)	
	(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)	임대보증금	임차권
	96,707,390			근저당권

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

(8) 당사는 2020년 12월 29일에 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)로부터 백화점, 아울렛, 마트, 물류센터 등 상업용 건물, 토지, 부속물 및 조형물 일체 (롯데백화점 중동점, 롯데백화점 안산점, 롯데 프리미엄 아울렛 이천점, 롯데마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트몰 김포 물류센터)를 양수하기 위한 부동산매매계약(총 매매대금 778,200백만원)을 체결하였으며, 2021년 3월 중 자산양수를 완료할 예정입니다.

21. 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)
	롯데물산(주)
기타(주1)	롯데그룹기업집단 소속 계열회사

(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
지배기업	롯데쇼핑(주)	37,429,120	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	61,652
	롯데자산개발	-	81,000
	롯데에이엠씨(주)	-	1,495,936
	롯데물산(주)	-	3,316
합 계		37,429,120	1,641,904

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

<전 기>

(단위: 천원)			
특수관계 구분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용
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.

(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)	6,921,397	-	74,390,300	-	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	-	769
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	-	1,495,936
	롯데자산개발	-	-	-	-	14,850
합 계		6,921,397	-	74,390,300	-	1,511,555

(주1) 현재가치할인차금 16,171,036천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<전기말>

(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.

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

<당 기>

(단위: 천원)		
특수관계 구분	특수관계자명	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	13,888,796

<전 기>

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

(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.

22. 위험관리

(1) 금융위험관리

1) 당사의 목표 및 정책

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

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

2) 신용위험

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

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

① 신용위험에 대한 노출정도

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	18,996,963	24,276,869
매출채권 (주1)	6,921,397	6,819,111
미수금 (주1)	165,767	110,697
미수수익 (주1)	36,361	60,046
단기금융상품 (주1)	16,500,000	10,010,000
합 계	42,620,488	41,276,723

(주1) 당기말과 전기말 현재 매출채권, 미수금, 미수수의 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
미지급금	110,000	-	-
미지급비용	1,653,076	-	-
임대보증금(주1)	-	-	74,390,300
사채(주2)	660,025	1,980,075	171,980,075
장기차입금(주2)	2,788,147	8,115,654	488,820,872
합 계	5,211,248	10,095,729	735,191,247

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(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.

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)	724,798,853	723,398,276
자본(B)	849,064,665	861,228,821
예금(C)	18,996,963	24,276,869
차입금및사채(D)	643,935,359	642,883,136
부채비율(A/B)	85%	84%
순차입금비율((D-C)/B)	74%	72%

23. 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 21 참조).

24. 보고기간 후 사건

(1) 당사는 2021년 1월 8일 이사회 결의를 통하여 신주발행(보통주 71,000,000주)에 의한 유상증자 추진을 결정하였으며, 이와 관련하여 2021년 1월 22일에 증권신고서를 제출하였습니다.

(2) 당사는 2021년 1월 8일 이사회 결의를 통하여 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)로부터 부동산 자산을 매입하기 위하여 467,800백만원 한도액 내에서 담보대출 차입을 결정하였으며 실제 차입 금액은 회사의 유상증자 발행가액이 최종 결정된 후 확정됩니다.

25. 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 당기말 현재 합리적으로 추정할 수 없었으며 이로 인한 영향은 재무제표에 반영되지 않았습니다.