

# 투 자 보 고 서




2021.01.01 부터 2021.03.31 까지

( 제 5 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.05.04

회 사 명 :	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사			
대 표 이 사 :	롯데에이엠씨 주식회사 			
본점소재지 :	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)			
	(전화번호)	02-3213-8154		
	(홈페이지)	<a href="http://www.lottereit.co.kr">http://www.lottereit.co.kr</a>		
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	
2) 설립일	2019.03.29	
3) 소재지	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.03.31	(단위: 원)
총자산	2,434,568,435,807	
자본금	121,484,442,000	
부채	1,274,965,787,481	
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"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</li> </ol> <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 (현물출자, 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 (일반공모, 자본금 : 860억원)
- 2019.10.30 한국거래소 유가증권시장 상장 (보통주 : 171,968,884주)
- 2020.12.14 국토교통부 변경인가
- 2021.03.17 유상증자 (주주배정, 자본금 : 1,215억원)
- 2021.03.17 롯데백화점(안산점, 중동점), 롯데프리미엄아울렛(이천점), 롯데마트(춘천점, 계양점), 롯데마트몰 김포물류센터 취득 및 책임임대차 개시
- 2021.03.26 한국거래소 유상증자 신주발행 (보통주 71,000,000주)

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
롯데쇼핑 주식회사	110111-0000086	1979 롯데쇼핑(주) 설립 2006 유가증권시장 상장	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	롯데에이엠 씨 주식회사	110111- 7056660	-	결격사 유 없음
감독이사	변진호	1964.09.15	2003 - 현재 : 이화여자대학교 교수	결격사 유 없음
감독이사	김진홍	1960.02.06	1981 - 1987 : 안진회계법인 공 인회계사 1998 - 2002 : PWC Consulting Korea COO 2016 - 2019 : AK홀딩스 감사위 원장 2009 - 현재 : IXL Korea 대표이 사	결격사 유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2021.03.31 현재]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	10,000,000	500	500	설립
기명식	보통주	75,984,442	5,592	500	증자(현물)
기명식	보통주	85,984,442	5,000	500	증자(공모상장)
기명식	보통주	71,000,000	4,695	500	증자(주주배정)

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (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(67,517.43㎡)
- 취득가액 : 424,905,000,000원

##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

주식매수선택권 : 해당사항 없음  
 의결권이 있는 주식수 : 보통주 242,968,884주  
 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	0.00%
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 (공모)	보통주	85,984,442	5,000	500	42,992,221,000	85,984,442,000	100.00%
2021.03. 17	증자 (주주배 정)	보통주	71,000,000	4,695	500	35,500,000,000	121,484,442,000	41.29%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
롯데쇼핑(주)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	85,984,442	35,500,000		121,484,442	유상증자 (주주배정)
							(50.00%)	(50.00%)		(50.00%)	
전재근	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	4,000		4,000	0	장내매도
							(0.00%)		(0.00%)	(0.00%)	
이광호	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주	0	4,416		4,416	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

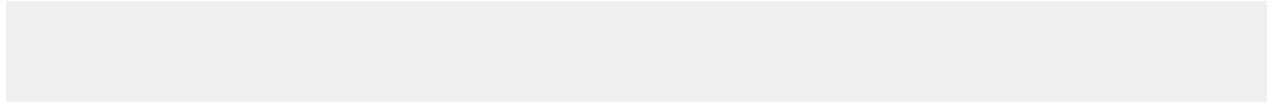
본 보고서 제출일 현재 특별관계자 이광호는 보유주식을 모두 처분하여 회사의 주식을 보유하고 있지 않습니다.



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재】

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



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	0.01%	121,488,858	50.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	33,449	97.84%	61,763,790	25.42%	
소액주주 -법인	736	2.15%	59,716,236	24.58%	1% 이상 주주 수 포함
합계	34,187	100.00%	242,968,884	100.00%	

### 4) 주가변동사항

월별	21년 3월	21년 2월	21년 1월	비고
최고가(일자)	5,220 (03.30)	5,120 (02.09)	5,480 (01.05)	
최저가(일자)	4,885 (03.05)	4,990 (02.24)	5,080 (01.29)	
월간 거래량	11,151,188	8,430,037	13,223,328	
일평균 거래량	506,872	468,335	661,166	

※ 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 예정금액을 결정하여야 한다. 이 경우 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 500원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1기
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)

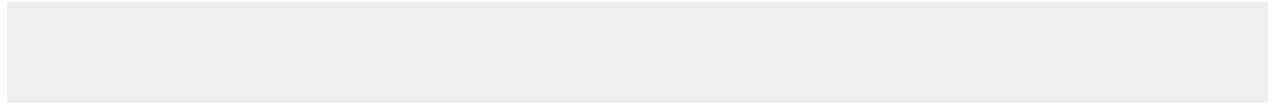
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	1,531,221	97.29	2,342,530	96.22	96.22
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	35,497	2.26	50,679	2.08	2.08
기타 자산	7,146	0.45	41,359	1.70	1.70
총계	1,573,864	100.00	2,434,568	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. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

전분기말기준: 2020년12월31일

당분기말기준: 2021년03월31일

# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

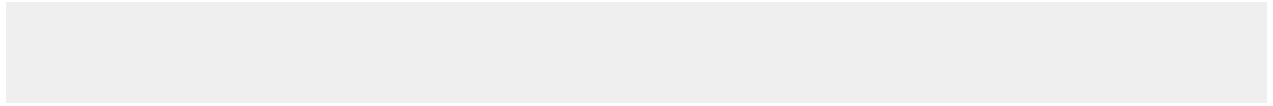
## 1) 소유 부동산별 개요

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 (2020.12.22 증축) 2016.12.27	2019.05.30	임차권: 208억 근저당 : 2,040억(공동담보) 근저당: 360억(공동담보)
2	롯데백화점 구리점	경기도 구리시 인창동 677,675-2	1998.03.12	2019.10.16	임차권: 90억 근저당 : 5,736억(공동담보) 근저당: 324억(공동담보)
3	롯데백화점 광주점	광주광역시 동구 대인동 7-1,7-10,7-11(본관), 31(주차동), 31-13(별관, 사무동)	1998.09.16 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 79,79-1(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 의왕점	경기도 의왕시 내손동 743,743-1,743-2 경기도 안양시 동안구 평촌동 992	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)
9	롯데마트물김포물류센터	경기도 김포시 고촌읍 전호리 664	2015.12.18	2021.03.17	임차권: 43억 근저당 : 5,496억(공동담보) 근저당: 56억(공동담보)
10	롯데프리미엄아울렛 이천점	경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865 경기도 이천시 마장면 표교리 723(백자동) 경기도 이천시 호법면 단천리 868(청자동) 경기도 이천시 마장면 표교리 715(에이동) 경기도 이천시 호법면 단천리 881(에이동) 경기도 이천시 마장면 표교리 696,697(잡종지)	2015.10.19 2015.10.19 2014.01.14 2014.01.14	2021.03.17	임차권: 117억 근저당 : 5,496억(공동담보) 근저당: 186억(공동담보)
11	롯데백화점 안산점	경기도 안산시 단원구 고잔동 536-2(본관), 537,537-9,573-10(신관)	1992.10.23 2018.11.28	2021.03.17	임차권: 45억 근저당 : 5,496억(공동담보) 근저당: 196억(공동담보)
12	롯데백화점 중동점	경기도 부천시 중동 1140, 1140-1	1996.10.15	2021.03.17	임차권: 74억 근저당 : 5,496억(공동담보) 근저당: 196억(공동담보)

13	롯데마트 춘천점	강원도 춘천시 온의동 6-25	2011.08.16	2021.03.17	임차권: 26억 근저당 : 5,496억(공동담보) 근저당: 186억(공동담보)
14	롯데마트 계양점	인천광역시 계양구 계산동 1059-1	1998.07.13	2021.03.17	임차권: 32억 근저당 : 5,496억(공동담보) 근저당: 196억(공동담보)

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외





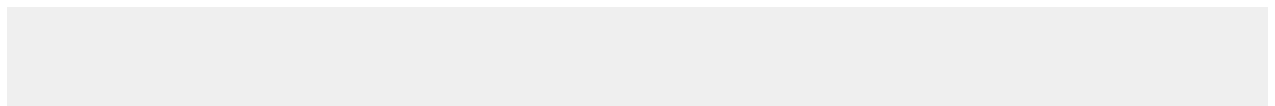
## 2) 소유 부동산별 금액현황

(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					5,356		437,690
2	롯데백화점 구리점	109,037	77,552					4,536		182,053
3	롯데백화점 광주점	52,124	89,314					7,810		133,628
4	롯데백화점 창원점	136,073	123,717					7,774		252,016
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	55,475	91,010					4,271		142,214
6	롯데아울렛 롯데마트 대구올하 점	89,748	89,422					4,458		174,712
7	롯데마트 의왕점	124,733	20,114					1,262		143,585
8	롯데마트 장유점	34,828	25,689					1,412		59,105
9	롯데마트물 김포몰류 센터	54,166	45,608					87		99,687
10	롯데프리미 엄아울렛 이천점	136,874	152,837					212		289,499
11	롯데백화점 안산점	51,728	52,033					85		103,676
12	롯데백화점 충동점	109,263	71,425					191		180,497
13	롯데마트 춘천점	35,774	28,420					57		64,137
14	롯데마트 계양점	44,854	35,230					53		80,031

### 3) 소유 부동산별 임대현황

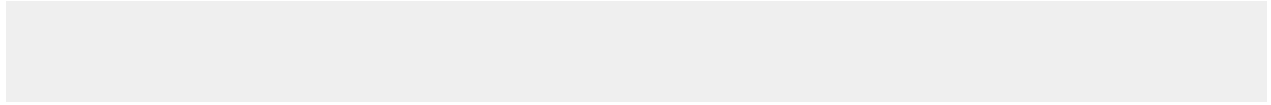
	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	롯데백화점 강남점	67,517.43	67,517.43	100.00%	1
2	롯데백화점 구리점	79,270.63	79,270.63	100.00%	1
3	롯데백화점 광주점	92,997.18	92,997.18	100.00%	1
4	롯데백화점 창원점	140,976.90	140,976.90	100.00%	1
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	81,560.68	81,560.68	100.00%	1
6	롯데아울렛 롯데마트 대구올하점	100,772.95	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
9	롯데마트몰 김포물류센터	30,870.30	30,870.30	100.00%	1
10	롯데프리미엄아울렛 이천 점	162,729.34	162,729.34	100.00%	1
11	롯데백화점 안산점	54,887.44	54,887.44	100.00%	1
12	롯데백화점 중동점	93,419.13	93,419.13	100.00%	1
13	롯데마트 춘천점	40,569.84	40,569.84	100.00%	1
14	롯데마트 계양점	58,119.41	58,119.41	100.00%	1



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	우리은행	변동	4,997	50,679	
정기예금	우리은행	0.70	14,000	0	
정기예금	하나은행	0.82	5,500	0	
정기예금	하나은행	0.80	5,500	0	
정기예금	하나은행	0.75	5,500	0	

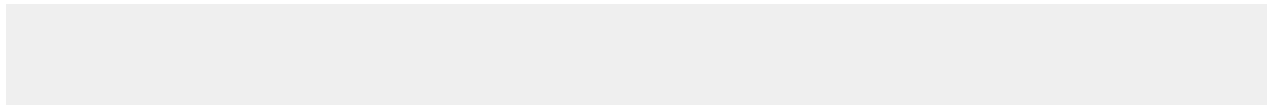
전분기말기준: 2020년12월31일

당분기말기준: 2021년03월31일

#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	8,416	8,416	
	미수금	2	2	
	미수수익	5	5	
	부가세대급금	32,901	32,901	
	선금법인세	35	35	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	롯데마트물 김포물류센 터	경기도 김포시 고촌읍 전호리 664	2021.03.1 7	95,500	4,275	토지, 건 물, 부속 물 및 조 형물
매입	롯데프리미 엄아울렛 이 천점	경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865 경기도 이천시 마장면 표교리 723(백자동) 경기도 이천시 호법면 단천리 868(청자동) 경기도 이천시 마장면 표교리 715(에이동) 경기도 이천시 호법면 단천리 881(에이동) 경기도 이천시 마장면 표교리 696,697(잡종지 )	2021.03.1 7	275,300	14,411	토지, 건 물, 부속 물 및 조 형물
매입	롯데백화점 안산점	경기도 안산시 단원구 고잔동 536-2(본관 ) , 537, 537-9,573- 10(신관)	2021.03.1 7	98,600	5,161	토지, 건 물, 부속 물 및 조 형물
매입	롯데백화점 중동점	경기도 부천시 중동 1140, 1140-1	2021.03.1 7	171,700	8,988	토지, 건 물, 부속 물 및 조 형물
매입	롯데마트 춘천점	강원도 춘천시 온의동 6-25	2021.03.1 7	61,000	3,193	토지, 건 물, 부속 물 및 조 형물
매입	롯데마트	인천광역시 계양	2021.03.1	76,100	3,984	토지, 건

	계양점	구 계산동 1059-1	7			물,부속 물 및 조 형물
--	-----	-----------------	---	--	--	---------------------

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

롯데프리미엄아울렛 이천점의 잡종지(표교리 696,697), 오수처리장 (715번지 에이동), 단지오수조집수정 A펌프 실(881번지 에이동)의 경우 부지와 건물의 공유지분을 1,429.4/5,811의 비율로 보유하고 있음.

## 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

거래내역 없음

## 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA	우리은행	변동	4,997	50,679
정기예금	우리은행	0.70	14,000	0
정기예금	하나은행	0.82	5,500	0
정기예금	하나은행	0.80	5,500	0
정기예금	하나은행	0.75	5,500	0

전분기말기준: 2020년12월31일

당분기말기준: 2021년03월31일

## 4. 기타 자산 변경내역

단기금융상품: (전분기) 16,500,000,000원 → (당분기) 0원  
 매출채권: (전분기) 6,921,397,485원 → (당분기) 8,416,096,544원  
 미수금: (전분기) 165,766,794원 → (당분기) 1,546,829원  
 미수수익: (전분기) 36,360,942원 → (당분기) 4,904,955원  
 부가세대급금: (전분기) 0원 → (당분기) 32,901,455,118원  
 선급법인세: (전분기) 22,062,030원 → (당분기) 34,770,080원

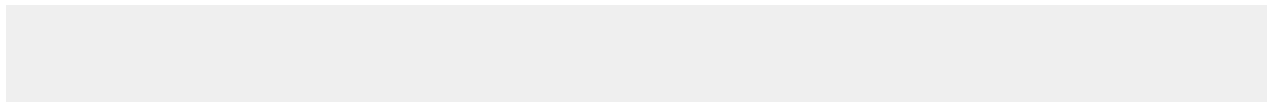
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	20,235,355,936	97.49%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	470,196,226	2.27%	보증금 현재가치평가 수익
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	51,064,245	0.25%	
기타자산	기타자산관련수 익	-		
기타		37	0.00%	잡이익
총 수 익		20,756,616,444	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

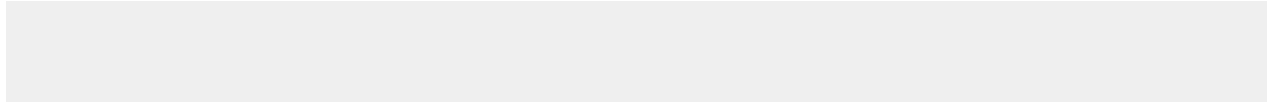
	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	롯데백화점 강남점	5,287,179,264	26.13%	
2	롯데백화점 구리점	2,270,943,486	11.22%	
3	롯데백화점 광주점	1,741,774,824	8.61%	
4	롯데백화점 창원점	3,037,010,163	15.01%	
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	1,847,118,375	9.13%	
6	롯데아울렛 롯데마트 대구율하점	2,207,686,002	10.91%	
7	롯데마트 의왕점	1,728,334,872	8.54%	
8	롯데마트 장유점	756,491,622	4.01%	
9	롯데마트몰 김포물류센 터	173,286,290	0.91%	
10	롯데프리미엄아울렛 이 천점	473,777,419	2.43%	
11	롯데백화점 안산점	179,839,642	0.91%	
12	롯데백화점 중동점	299,760,345	1.50%	
13	롯데마트 춘천점	104,345,070	0.52%	
14	롯데마트 계양점	127,808,562	0.63%	

## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

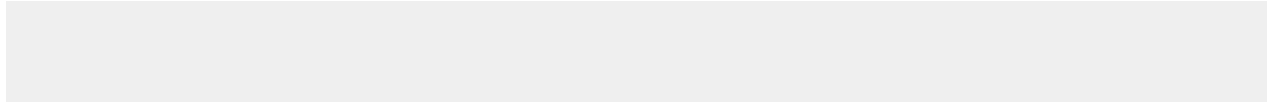
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

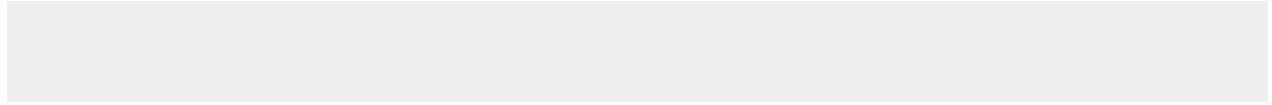
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
MMDA	우리은행	변동	2,773,500	12,865,206	
정기예금	국민은행1)	1.54	4,864		
정기예금	우리은행2)	0.73	5,040,000		
정기예금	우리은행3)	0.70	19,868,494	4,832,875	
정기예금	하나은행4)	0.75	1,582,192	8,702,054	
정기예금	하나은행4)	0.80	5,183,561	9,282,192	
정기예금	하나은행4)	0.82	9,143,561	9,514,247	
정기예금	하나은행4)	0.66		5,867,671	

- 1) 국민은행 정기예금 2020.12.24 해지
- 2) 우리은행 정기예금 2020.10.19 해지
- 3) 우리은행 정기예금 2021.01.19 해지
- 4) 하나은행 정기예금 2021.03.19 해지

#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

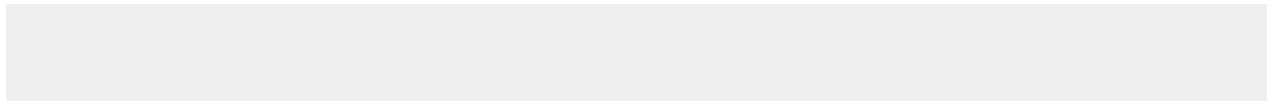


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	6,796,611,708	53.08%	
	기타비용	1,167,630,108	9.12%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,839,766,136	37.80%	사무수탁수수료, 잡손실, 이자비용 (현재가치할인차금)
총비용		12,804,007,952	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	롯데백화점 강남점	롯데백화점 구리점	롯데백화점 광주점	롯데백화점 창원점
분양원가					
급여	24,000,000	1,714,286	1,714,286	1,714,286	1,714,286
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	797,674,190	56,976,728	56,976,728	56,976,728	56,976,728
부동산관리수수료 (PM,FM등)	65,000,000	4,642,858	4,642,858	4,642,857	4,642,857
자산보관수수료	15,953,482	1,139,535	1,139,535	1,139,535	1,139,535
일반사무 위탁수수료	35,127,796				
기타지급수수료	239,713,084	17,122,364	17,122,364	17,122,363	17,122,363
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	6,796,611,708	718,562,763	776,060,598	1,336,300,152	1,330,176,642
무형자산 감가상각비					
세금과공과	23,740,722	1,695,766	1,695,766	1,695,766	1,695,766
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,548,630	110,617	110,617	110,617	110,617

구분	롯데아울렛, 롯데 마트 을하점	롯데아울렛, 롯데 마트 청주점	롯데마트 의왕점	롯데마트 장유점	롯데마트몰 김포몰 류센터
분양원가					
급여	1,714,286	1,714,286	1,714,286	1,714,286	1,714,286
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료	56,976,728	56,976,728	56,976,728	56,976,728	56,976,728

(AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)	4,642,857	4,642,857	4,642,857	4,642,857	4,642,857
자산보관수수료	1,139,535	1,139,535	1,139,534	1,139,534	1,139,534
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	17,122,363	17,122,363	17,122,363	17,122,363	17,122,363
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	762,837,474	730,774,842	215,996,076	241,579,716	87,287,370
무형자산 감가상각비					
세금과공과	1,695,766	1,695,766	1,695,766	1,695,766	1,695,766
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	110,617	110,617	110,616	110,616	110,616

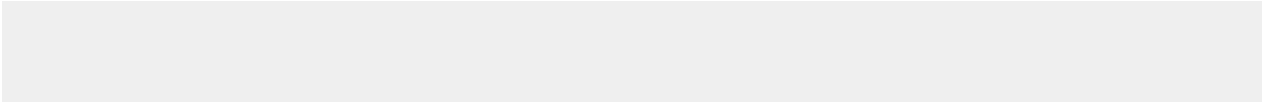
구분	롯데프리미엄아울 렛 이전점	롯데백화점 안산점	롯데백화점 중동점	롯데마트 춘천점	롯데마트 계양점
분양원가					
급여	1,714,286	1,714,285	1,714,285	1,714,285	1,714,285
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	56,976,728	56,976,728	56,976,728	56,976,727	56,976,727
부동산관리수수료 (PM,FM등)	4,642,857	4,642,857	4,642,857	4,642,857	4,642,857
자산보관수수료	1,139,534	1,139,534	1,139,534	1,139,534	1,139,534
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	17,122,363	17,122,363	17,122,363	17,122,363	17,122,363
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	212,046,780	84,602,835	190,934,820	56,496,600	52,955,040
무형자산 감가상각비					
세금과공과	1,695,766	1,695,766	1,695,766	1,695,765	1,695,765
광고선전비					



보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	110,616	110,616	110,616	110,616	110,616

구분	현금	기타자산	기타
분양원가			
급여			
상여			
퇴직급여			
복리후생비			
자산관리수수료 (AMC수수료)			
부동산관리수수료 (PM,FM등)			
자산보관수수료			
일반사무 위탁수수료			35,127,796
기타지급수수료			
유형자산 감가상각비			
투자부동산 감가상각비			
무형자산 감가상각비			
세금과공과			
광고선전비			
보험료			
임차료			
교육훈련비			
여비교통비			
통신비			
수선유지비			
청소비			
수도광열비			
대손상각비			
접대비			
판매촉진비			
이자비용			
금융리스이자비용			

기타영업비용			
--------	--	--	--



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	롯데에이엠씨(주)	- 자산의 매입 업무(현물출자 대상 자산의 취득에 관한 업무 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4%로 한다. - 자산에 관한 각 권리가 이전된 날 후, 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 결산기별로 지급하되 매입금액의 각 연 0.2%로 한다. - 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 청구한 날로부터 7일 이내에 운용수수료 및 부가가치세를 지급한다.	797,674,190
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%에 해당되는 금액으로 하며 각 자산의 매각과 관련하여 부담한 각종 실사 및 자문수수료, 출개수수료, 비용, 경비, 세금 등 제반 부대비용을 공제한 금액을 지급한다. - 대상 자산의 매각완결일(대상자산의 권리가 이전된 날 단, 부동산의 경우 소유권이전등기 신청 접수일)후 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.	
성과보수(매각)		- 자산별로 각 자산 매각 시 매각차익의 10%로 한다. - 대상 자산의 매각완결일(대상자산의 권리가 이전된 날 단, 부동산의 경우 소유권이전등기 신청 접수일)후 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.		
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	-증권 거래소에 상장된 날의 직전까지는 매입가액의 0.5bp(연 VAT별도), 주식이 증권 거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 0.9bp(연 VAT별도)로 정한다. - 매 결산기 마다 해당 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 현금 지급한다.	35,127,796
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	-매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 연간 부동산 매입액기준0.4bp(VAT별도)를 현금 지급한다.	15,953,482
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	롯데물산(주)	- 월“용역비”는 지점별 금일백오십만원정(W1,500,000)으로 한다. - 익월 10일 한에 지정하는 은행계좌에 현금 입금한다.	65,000,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				913,755,468

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기 1분기	제 4기 2분기	제 4기 1분기	제 3기 2분기
당해회사수익률	3.16	3.70	3.67	3.68

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

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

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

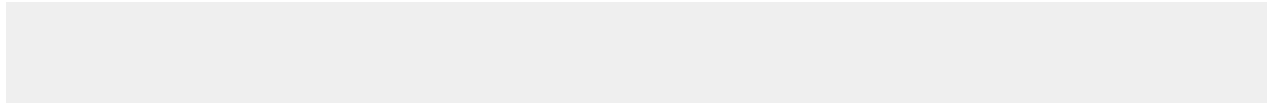
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

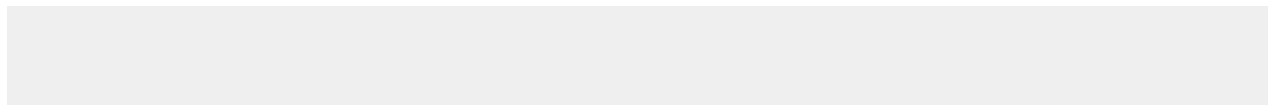
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

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

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



## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

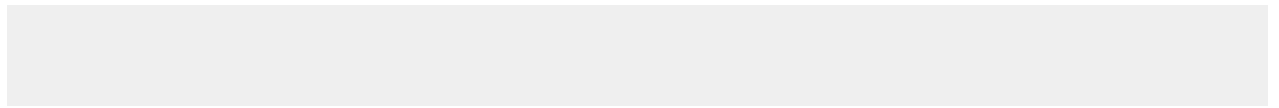
당기 제 5 기 1 분기 기준일      2021.03.31      현재  
 전기 제 4 기 기말 기준일      2020.12.31      현재

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기 1 분기)		제 4 (전기) 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		92,037,969,622		42,642,550,468
1) 현금및현금성자산	50,679,196,096		18,996,963,217	
2) 단기금융상품			16,500,000,000	
3) 매출채권	8,416,096,544		6,921,397,485	
5) 미수수익	4,904,955		36,360,942	
7) 기타미수금	1,546,829		165,766,794	
10) 부가세대금	32,901,455,118			
11) 선급법인세	34,770,080		22,062,030	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		2,342,530,466,185		1,531,220,967,908
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	2,342,530,466,185		1,531,220,967,908	
토지	1,409,614,458,383		976,956,277,585	
건물	970,479,549,488		584,925,971,440	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-37,563,541,686		-30,766,929,978	
건설중인자산			105,648,861	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		2,434,568,435,807		1,573,863,518,376
1. 유동부채		70,678,935,503		8,500,509,660
5) 선수수익	2,541,621,660		1,796,062,248	
6) 미지급금	27,843,859,415		110,000,000	
7) 미지급비용	5,717,454,428		4,427,499,914	
9) 부가세예수금			2,166,947,498	
12) 단기차입금	34,576,000,000			
2. 비유동부채		1,204,286,851,978		716,298,343,476
3) 장기차입금	929,458,453,687		474,466,388,032	
4) 비유동사채	169,551,849,411		169,468,971,237	
5) 비유동보증금	84,884,537,491		58,219,264,304	
9) 기타비유동부채	20,392,011,389		14,143,719,903	
부 채 총 계		1,274,965,787,481		724,798,853,136
1. 자본금		121,484,442,000		85,984,442,000
1) 보통주자본금	121,484,442,000		85,984,442,000	
2. 자본잉여금		1,063,854,139,803		766,009,139,803
1) 주식발행초과금	1,063,854,139,803		766,009,139,803	
3. 자본조정		-2,921,611,991		0
1) 주식할인발행차금	-2,921,611,991			

4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-22,814,321,486		-2,928,916,563
자 본 총 계		1,159,602,648,326		849,064,665,240
부 채 및 자 본 총 계		2,434,568,435,807		1,573,863,518,376





## II. 손익계산서

당기 제 5기 1 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.03.31  
 전기 제 4기 1 분기 시작일 2020.07.01 종료일 2020.09.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	20,705,552,162	20,705,552,162	19,046,590,551	19,046,590,551
2) 임대료수익	20,235,355,936	20,235,355,936	18,597,574,989	18,597,574,989
7) 기타영업수익	470,196,226	470,196,226	449,015,562	449,015,562
II. 영업비용	7,999,369,612	7,999,369,612	7,081,825,352	7,081,825,352
2) 급여	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	797,674,190	797,674,190	747,968,042	747,968,042
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	65,000,000	65,000,000	40,500,000	40,500,000
8) 자산보관수수료	15,953,482	15,953,482	14,959,360	14,959,360
9) 일반사무위탁수수료	35,127,796	35,127,796	33,658,560	33,658,560
10) 기타지급수수료	239,713,084	239,713,084	72,974,090	72,974,090
12) 투자부동산감가상각비	6,796,611,708	6,796,611,708	6,112,288,263	6,112,288,263
14) 세금과공과	23,740,722	23,740,722	33,658,557	33,658,557
29) 기타영업비용	1,548,630	1,548,630	1,818,480	1,818,480
III. 영업이익	12,706,182,550	12,706,182,550	11,964,765,199	11,964,765,199
IV. 영업외수익	51,064,282	51,064,282	75,993,437	75,993,437
1) 이자수익	51,064,245	51,064,245	75,979,126	75,979,126
10) 기타영업외수익	37	37	14,311	14,311
V. 영업외비용	4,804,638,340	4,804,638,340	4,325,649,870	4,325,649,870
1) 이자비용	4,804,638,337	4,804,638,337	4,325,649,862	4,325,649,862
10) 기타영업외비용	3	3	8	8
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,952,608,492	7,952,608,492	7,715,108,766	7,715,108,766
VIII. 당기순이익(손실)	7,952,608,492	7,952,608,492	7,715,108,766	7,715,108,766
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	7,952,608,492	7,952,608,492	7,715,108,766	7,715,108,766
X I. 주당이익	43	43	45	45

제5기 반기 주당이익 : 당기순이익(손실) / 가중평균유통보통주식수(183,802,217주)

### III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

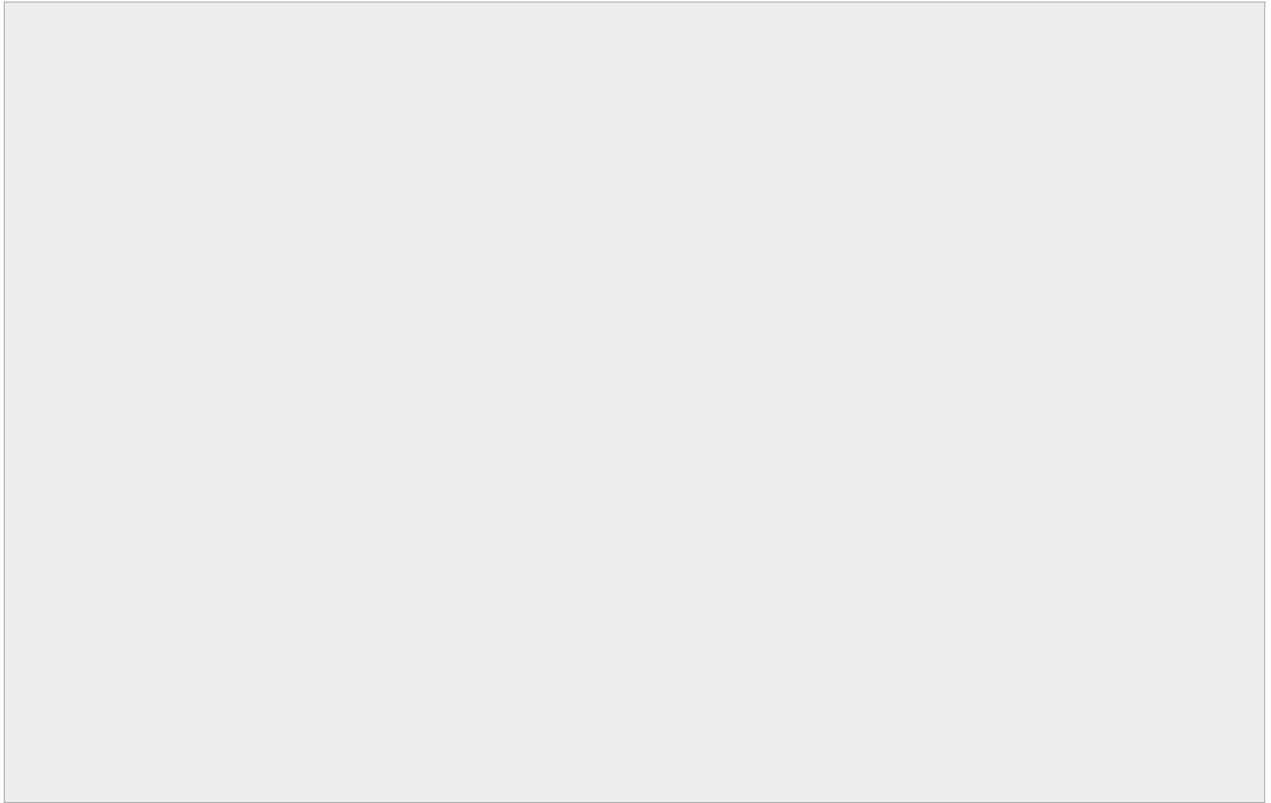
감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### 1. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 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 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 5(당) 기 반기 2021년 1월 1일부터 2021년 3월 31일까지

제 4(전) 기 반기 2020년 7월 1일부터 2020년 9월 30일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

### 1. 당사의 개요

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 2019년 3월 29일에 설립되었고 2019년 5월 14일에 국토교통부로부터 부동산투자회사 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 송파구 올림픽로 300이며, 2019년 10월 30일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

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

당반기말 현재 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

주 주	보통주식수(주)	지분율(%)
롯데쇼핑(주)	121,484,442	50.0
기타	121,484,442	50.0
계	242,968,884	100.0

## 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

### (1) 재무제표 작성기준

당사의 반기재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다. 중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주식사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2020년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고 하여야 합니다.

### (2) 중요한 회계정책

중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2020년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

1) 당반기부터 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책 변경의 내용은 다음과 같습니다.

#### - 기업회계기준서 제1116호 리스(개정)

국제회계기준위원회는 2021년 3월 동 기준서를 개정하여 리스이용자에게 코로나19 세계적 유행의 결과로 발생한 임차료 할인 등(rent concession)이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있는 실무적 간편법이 적용되는 리스료 감면의 범위를 1년 연장하였습니다. 이러한 실무적 간편법의 적용을 선택한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리합니다. 한편 리스제공자에게는 동 개정사항에 따른 실무적 간편법이 제공되지 않습니다.

동 개정사항에 따른 실무적 간편법은 아래의 조건을 모두 충족하는 임차료 할인 등에  
만 적용합니다.

- 리스료의 변동으로 수정된 리스대가가 변경 전 리스대가와 실질적으로 동일하거나  
그보다 작음
- 리스료 감면이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에만 영향을 미침
- 그 밖의 리스기간과 조건은 실질적으로 변경되지 않음

### (3) 중요한 판단과 추정

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

중간재무제표 작성을 위해 당사 회계정책의 적용과 추정 불확실성의 주요 원천에 대  
해 경영진이 내린 중요한 판단은 2020년 12월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연  
차재무제표와 동일합니다.

### 3. 금융상품의 구분 및 공정가치

(1) 당반기말과 전기말 현재 당사의 금융자산 중 공정가치로 측정되는 금융자산은 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
금융자산 범주	내역	당반기말	전기말
상각후원가 금융자산(주1)	현금및현금성자산	50,679,196	18,996,963
	매출채권및기타채권(주2)	8,417,643	7,087,164
	기타금융자산(주3)	4,905	16,536,361
	합 계	59,101,744	42,620,488

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

(주2) 매출채권및기타채권은 매출채권과 미수금으로 구성되어 있습니다.

(주3) 기타금융자산은 단기금융상품과 미수수익으로 구성되어 있습니다.

(2) 당반기말과 전기말 현재 당사의 금융부채 중 공정가치로 측정되는 금융부채는 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
금융부채 범주	계정명	당반기말	전기말
상각후원가로 평가하는 금융부채(주1)	차입금및사채	1,133,586,303	643,935,359
	기타지급채무(주2)	27,843,859	110,000
	기타금융부채(주3)	90,601,992	62,646,764
	합 계	1,252,032,154	706,692,123

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

(주2) 기타지급채무는 미지급금과 미지급배당금으로 구성되어 있습니다.

(주3) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

#### 4. 매출채권 및 기타채권

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

##### <당반기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	미수금	합 계
총장부금액	8,416,096	1,547	8,417,643
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	8,416,096	1,547	8,417,643

##### <전기말>

(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

##### (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) 당반기말과 전기말 현재 연체되었으나 손상되지 아니한 매출채권 및 기타채권은 없습니다.

(4) 당반기와 전반기 중 매출채권 및 기타채권의 대손충당금 변동은 없습니다.

## 5. 기타금융자산

당반기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
미수수익	4,905	36,361
단기금융상품	-	16,500,000
합 계	4,905	16,536,361

## 6. 기타비금융자산

당반기말과 전기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
선급부가세	32,901,455	-

## 7. 투자부동산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
과 목	당반기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지(주1)	1,409,614,458	-	1,409,614,458	976,956,278	-	976,956,278
건물(주1)	970,479,549	(37,563,541)	932,916,008	584,925,971	(30,766,930)	554,159,041
건설중인자산	-	-	-	105,649	-	105,649
합 계	2,380,094,007	(37,563,541)	2,342,530,466	1,561,987,898	(30,766,930)	1,531,220,968

(주1) 당반기말 현재 토지와 건물은 차입금 및 담보부사채와 관련하여 근저당권이 설정되어 있으며, 토지 중 일부는 지하철 출입구 설치, 지하연결통로의 가설, 차집관로 및 맨홀 보호 등을 위하여 지상권이 설정되어 있습니다(주석 20 참조).

(2) 당반기와 전반기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

### <당반기>

(단위: 천원)					
과 목	기초장부금액	취 득	상 각	대 체	당반기말
토지	976,956,278	411,036,000	-	21,622,180	1,409,614,458
건물	554,159,041	367,164,000	(6,796,612)	18,389,579	932,916,008
건설중인자산	105,649	39,906,110	-	(40,011,759)	-
합 계	1,531,220,968	818,106,110	(6,796,612)	-	2,342,530,466

### <전반기>

(단위: 천원)			
과 목	기초장부금액	상 각	당반기말
토지	976,956,278	-	976,956,278
건물	566,383,618	(6,112,289)	560,271,329
합 계	1,543,339,896	(6,112,289)	1,537,227,607



(3) 당반기와 전반기 중 투자부동산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
임대수익	20,705,552	19,046,591
직접 운영비용(주1)	7,710,367	6,949,374

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

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

(단위: 천원)					
구 분	장소	당반기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	2,342,530,466	2,266,006,000	1,531,115,319	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.

당기 이전에 취득한 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 율하점, 청주점, 의왕점 및 장유점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 대한감정평가법인(평가기준일: 2019년 5월 9일), 나라감정평가법인(평가기준일: 2019년 4월 30일) 및 대화감정평가법인(평가기준일: 2019년 4월 30일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 당반기 중 유의적인 변동은 없습니다. 당반기 중 취득한 안산점, 중동점, 이천점, 춘천점, 계양점 및 김포물류센터의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 나라감정평가법인(평가기준일: 2020년 10월 30일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

#### (6) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당반기와 전반기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 6,796,612천원과 6,112,288천원입니다.

당반기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 리스로 수취계획은 주석 14에서 설명하고 있습니다.

## 8. 차입금 및 사채

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

(단위: 천원)					
구분	차입처	최장만기일	연이자율(%)	당반기말	전기말
단기차입금(주1)	우리은행	2021.06.17	2.29	34,576,000	-
소 계				34,576,000	-
장기차입금(주1,2)	산업은행	2023.03.17	2.00 ~ 2.27	506,000,000	248,000,000
	미즈호은행	2023.03.17	2.00 ~ 2.27	230,000,000	130,000,000
	국민은행	2022.10.16	2.27	100,000,000	100,000,000
	하나은행	2023.03.17	2.00	100,000,000	-
현재가치할인차금				(6,541,546)	(3,533,612)
소 계				929,458,454	474,466,388
제1회 사채(주1)	-	2022.07.29	1.55%	170,000,000	170,000,000
사채할인발행차금				(448,150)	(531,028)
소 계				169,551,850	169,468,972
합 계				1,133,586,304	643,935,360

(주1) 상기 차입금 및 사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 20 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) 당반기와 전반기 중 차입금 및 사채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
기초금액	643,935,359	642,883,136
차입	488,986,825	-
상각	664,120	549,543
기말금액	1,133,586,304	643,432,679

9. 기타지급채무

당반기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
미지급금	5,846	110,000
미지급배당금	27,838,013	-
합 계	27,843,859	110,000

10. 기타금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
미지급비용	5,717,454	4,427,500
유동부채 계	5,717,454	4,427,500
임대보증금(주1)	108,088,970	74,390,300
현재가치할인차금	(23,204,432)	(16,171,036)
비유동부채 계	84,884,538	58,219,264

(주1) 임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다(주석 20 참조).

## 11. 기타비금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
선수수익	2,541,622	1,796,062
부가세예수금	-	2,166,947
유동부채 계	2,541,622	3,963,009
장기선수수익	20,392,011	14,143,720
비유동부채 계	20,392,011	14,143,720

## 12. 자본금 및 자본잉여금

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

(단위: 주,천원)		
구 분	당반기말	전기말
수권주식수(주)	2,000,000,000	2,000,000,000
주당금액	500원	500원
발행주식수(주)	242,968,884	171,968,884
보통주자본금	121,484,442	85,984,442

(2) 당반기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
주식발행초과금	1,060,932,528	766,009,139

(3) 당반기와 전반기 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	766,009,139	851,993,581
전반기말	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
유상증자	71,000,000	500	35,500,000	294,923,389	330,423,389
당반기말	242,968,884	500	121,484,442	1,060,932,528	1,182,416,970

### 13. 주당이익

(1) 당반기와 전반기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

내역	당반기	전반기
반기순이익	7,952,608,492원	7,715,108,766원
가중평균유통보통주식수	183,802,217주	171,968,884주
기본주당순이익	43원/주	45원/주

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

#### <당반기>

구분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	171,968,884	90	15,477,199,560
유상증자	71,000,000	15	1,065,000,000
합계			16,542,199,560
가중평균유통보통주식수			183,802,217

#### <전반기>

구분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	171,968,884	92	15,821,137,328
가중평균유통보통주식수			171,968,884

한편, 당사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

#### 14. 영업수익

(1) 당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당반기와 전반기 중 수익으로 인식된 리스료는 각각 20,705,552천원과 19,046,591천원 입니다. 한편, 당사의 영업수익은 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와의 운용리스에서 발생합니다.

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

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

(단위: 천원)				
구 분	리스료 수취계획			리스료총액
	1년이내	1년 ~ 5년	5년초과	
최소리스료	106,218,168	441,046,185	455,799,837	1,003,064,190



15. 영업비용

당반기와 전반기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내역	당반기	전반기
급여	24,000	24,000
감가상각비	6,796,612	6,112,288
자산관리수수료	797,674	747,968
자산보관수수료	15,953	14,959
사무수탁수수료	35,128	33,659
부동산위탁관리비	65,000	40,500
지급수수료	239,713	72,974
기타비용	25,290	35,477
합계	7,999,370	7,081,825

16. 기타수익과 기타비용

당반기와 전반기 중 발생한 기타수익과 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과목	당반기	전반기
기타수익:		
잡이익	-	14
기타비용:		
잡손실	-	-

## 17. 금융수익과 금융비용

(1) 당반기와 전반기 중 발생한 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
금융수익:		
이자수익	51,064	75,979
금융비용:		
이자비용	4,804,638	4,325,650

(2) 당반기와 전반기 중 발생한 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당반기		전반기	
	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채
이자수익	51,064	-	75,979	-
이자비용	-	4,804,638	-	4,325,650

## 18. 법인세비용

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있으며, 당사는 배당가능이익에 대해 100분의 90이상을 배당하고 있으므로, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없습니다.

19. 현금흐름표

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

1) 조정

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
감가상각비	6,796,612	6,112,288
이자비용	4,804,638	4,325,650
임대료수익	(470,196)	(449,016)
이자수익	(51,064)	(75,979)
합 계	11,079,990	9,912,943

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
매출채권의 증가	(1,494,700)	-
미수금의 감소	164,220	99,994
선급부가세의 증가	(32,901,455)	-
미지급금의 증가	1,495	-
미지급비용의 증가(감소)	1,028,257	(731,232)
부가세예수금의 증가(감소)	(2,166,947)	174,426
임대보증금의 증가	33,698,670	-
합 계	(1,670,460)	(456,812)

(2) 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
장기선수수의 유동성대체	470,196	449,016
건설중인자산대체	105,649	-
선수수의 계상	7,464,047	-
미지급배당금 대체	27,838,013	-

(3) 당반기와 전반기 중 현금흐름 및 비현금 변동에서 발생하는 변동을 포함한 재무활동으로 인한 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)					
구 분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	당반기말
		상각			
단기차입금	-	-		34,576,000	34,576,000
장기차입금	474,466,388	581,241		454,410,825	929,458,454
사채	169,468,971	82,878		-	169,551,849
합 계	643,935,359	664,119		488,986,825	1,133,586,303

<전반기>

(단위: 천원)					
구 분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	전반기말
		상각			
장기차입금	473,578,838	467,386		-	474,046,224
사채	169,304,298	82,157		-	169,386,455
합 계	642,883,136	549,543		-	643,432,679

## 20. 우발부채와 약정사항

### (1) 책임임대차계약

당사는 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 임대차목적물 전체에 대한 책임임대차 계약을 체결하였으며 계약의 주요 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)						
구분	해당점포	임대보증금	월임대료 (주1)	임대차 기간	인상율 등	관리비등 부담(주2)
Tranche A	롯데백화점 창원점 롯데마트 의왕점 롯데마트 장유점	21,761백만원	1,841백만원	9년	(주3)	임차인 부담
Tranche B	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구울하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구울하점	24,929백만원	2,108백만원	10년		
Tranche C	롯데백화점 강남점 롯데백화점 광주점	27,700백만원	2,343백만원	11년		
Tranche D	롯데백화점 안산점 롯데백화점 중동점 롯데마트 계양점	15,064백만원	1,255백만원	7년	(주4)	
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	14,337백만원	1,195백만원	11년		
Tranche F	롯데마트몰 김포물류센터	4,298백만원	358백만원	15년	(주5)	
합 계		108,089백만원	9,100백만원			

(주1) 보고기간 종료일 현재 적용되는 월임대료입니다.

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

(주3) 월임대료는 임대차기간의 초일로부터 매 1년마다 직전 년의 월임대료에 대하여 1.5%씩 인상됩니다.

(주4) 월고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도의 매출총액에 0.45%를 곱한 금액(연매출연동임대료)을 12로 나눈 금액입니다. 월임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의 다음날로부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.

(주5) 월고정임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의 다음날로부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.

(2) 자산관리 위탁계약

당사는 롯데에이엠씨(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 각 업무 별 수수료율은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
매입수수료	- 롯데에이엠씨(주)의 자산의 매입업무(현물출자 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4%
운용수수료	- 각 대상 자산을 운용하고 있는 기간 동안 매입금액(현물출자 포함)의 연 0.2%
매각기본수수료	- 대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%
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

당반기말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	부보금액	보험회사명
재산종합위험담보(주1)	2,098,353,675	롯데손해보험(주)
기계위험담보		
기업휴지위험담보	225,539,815	
시설소유배상책임	롯데쇼핑(주) 해당분 10,000,000 롯데글로벌로지스(주) 해당분 5,000,000 (대인대물일괄/1사고당)	
주차장배상담보	롯데쇼핑(주) 해당분 300,000 (사고당&총보상한도)	

(주1) 상기 보험계약의 보험금청구권은 차입금 담보 목적으로 질권 설정(1,123,200천원)이 되어 있습니다.

한편, 당사는 상기 외 가스사고배상책임보험 등에 가입하고 있습니다.

(6) 담보제공현황

당반기말 현재 담보로 제공된 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
담보제공자산	채권최고액	담보권자	관련채무	담보권의 종류
토지 및 건물	204,000,000	대한토지신탁 (담보부사채신탁법상 신탁업자)	담보부사채	근저당권
	607,200,000	한국산업은행	장기차입금	근저당권
	276,000,000	미즈호은행	장기차입금	근저당권
	120,000,000	국민은행	장기차입금	근저당권
	120,000,000	하나은행	장기차입금	근저당권
	103,791,470	롯데쇼핑(주)	임대보증금	임차권
	134,928,911			근저당권
	4,297,500	롯데글로벌로지스(주)	임대보증금	임차권
	5,586,750			근저당권

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

(8) 당반기 중 신규 취득한 투자부동산과 관련된 부가세환급계좌에는 단기차입금과 관련된 예금근질권이 설정되어 있습니다.

## 21. 특수관계자와의 거래

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

구 분	특수관계자의 명칭
지배기업	롯데쇼핑(주)
기타특수관계자(주1)	롯데지주(주)
	롯데에이엠씨(주)
	롯데자산개발(주)
	롯데물산(주)
	롯데글로벌로지스(주)
기타(주1)	롯데그룹기업집단 소속 계열회사

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



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

<당반기>

(단위: 천원)				
구 분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용	투자부동산매입
지배기업	롯데쇼핑(주)	20,062,070	99,287	734,155,000
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	30,295	-
	롯데자산개발(주)	-	33,500	-
	롯데에이엠씨(주)	-	797,674	3,112,800
	롯데물산(주)	-	32,458	-
	롯데글로벌로지스(주)	173,286	22,000	44,045,000
합 계		20,235,356	1,015,214	781,312,800

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 470,196천원이 제외되었습니다.

<전반기>

(단위: 천원)			
구 분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	18,597,575	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	30,668
	롯데자산개발(주)	-	40,500
	롯데에이엠씨(주)	-	747,968
	롯데물산(주)	-	918
합 계		18,597,575	820,054

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

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

<당반기말>

(단위: 천원)					
구분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	8,225,482	-	103,791,470	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	1,437
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	2,443,204
	롯데자산개발(주)	-	-	-	20,854
	롯데물산(주)	-	-	-	1,054
	롯데글로벌로지스(주)	190,615	1,455	4,297,500	-
합계	8,416,097	1,455	108,088,970	2,466,549	

(주1) 현재가치할인차금 23,204,432천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)					
특수관계 구분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	6,921,397	-	74,390,300	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	769
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	1,495,936
	롯데자산개발	-	-	-	14,850
합계	6,921,397	-	74,390,300	1,511,555	

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

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

<당반기>

(단위: 천원)		
구 분	특수관계자명	출자납입
지배기업	롯데쇼핑(주)	166,672,500

<전반기>

(단위: 천원)		
구 분	특수관계자명	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	13,888,796

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

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

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

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

## 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. 당반기말과 전기말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	50,679,196	18,996,963
매출채권(주1)	8,416,096	6,921,397
미수금(주1)	1,547	165,767
미수수익(주1)	4,905	36,361
단기금융상품(주1)	-	16,500,000
합 계	59,101,744	42,620,488

(주1) 당반기말과 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.

당반기말과 전기말 현재 금융부채의 계약에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

#### <당반기말>

(단위: 천원)			
구 분	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급금	27,843,859	-	-
미지급비용	2,681,333	-	-
임대보증금(주1)	-	-	108,088,970
사채(주2)	660,025	1,980,075	171,320,050
장기차입금(주2)	4,924,857	15,056,015	951,067,216
합 계	36,110,074	17,036,090	1,230,476,236

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

#### <전기말>

(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.

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.

당반기말과 전기말 현재의 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
부채(A)	1,274,965,787	724,798,853
자본(B)	1,159,602,648	849,064,665
예금(C)	50,679,196	18,996,963
차입금및사채(D)	1,133,586,303	643,935,359
부채비율(A/B)	110%	85%
순차입금비율((D-C)/B)	93%	74%

## 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, 지배기업인 롯데쇼핑(주)과 롯데글로벌로지스(주)로부터 발생하였습니다(주석 21 참조).

## 24. 코로나19의 영향의 불확실성

코로나19의 확산을 차단하기 위하여 전세계적으로 이동 제한을 포함한 다양한 예방 및 통제가 시행되고 있으며, 그 결과 전세계 경제가 광범위한 영향을 받고 있습니다. 또한, 코로나19에 대처하기 위한 다양한 형태의 정부지원정책이 발표되고 있습니다

당사의 영업은 투자부동산에 대한 임대수익에 의존하고 있습니다. 코로나19의 영향과 정부지원정책이 향후 투자부동산의 손상, 충당부채의 인식 등에 미칠 영향을 당반기말 현재 합리적으로 추정할 수 없었으며 이로 인한 영향은 재무제표에 반영되지 않았습니다.