

목 차

정 정 신 고 (보고)	1
투 자 설 명 서	19
투자결정시 유의사항 안내	21
요 약 정 보	30
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항	31
1. 집합투자기구의 명칭	31
2. 집합투자기구의 종류 및 형태	31
3. 모집예정금액	33
4. 모집의 내용 및 절차	39
5. 인수에 관한 사항	61
6. 상장 및 매매에 관한 사항	61
제2부 집합투자기구에 관한 사항	65
1. 집합투자기구의 명칭	65
2. 집합투자기구의 연혁	65
3. 집합투자기구의 신탁계약기간	67
4. 집합투자업자	68
5. 운용전문인력에 관한 사항	69
6. 집합투자기구의 구조	70
7. 집합투자기구의 투자목적	75
8. 집합투자기구의 투자대상	76
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조	121
10. 집합투자기구의 투자위험	127
11. 매입, 환매, 전환 기준	173
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가	174
13. 보수 및 수수료에 관한 사항	175
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항	178
15. 발기인 · 감독이사에 관한 사항	187
제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항	189
1. 재무정보	189
2. 연도별 설정 및 환매 현황	191
3. 투자회사의 출자금에 관한 사항	191
4. 집합투자기구의 운용실적	192
제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항	194
1. 집합투자업자에 관한 사항	194
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항	196
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항	196
제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항	201
1. 투자자의 권리에 관한 사항	201
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항	205
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항	207
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항	212
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항	215
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항	215

정정신고(보고)

2021년 03월 08일

1. 정정대상 공시서류 : 투자설명서(집합투자증권-회사형)

2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2021년 01월 22일

[투자설명서 제출 및 정정 내역]

제출일자	문서명	비고
2021년 01월 22일	투자설명서(집합투자증권-회사형)	최초제출
2021년 01월 25일	[정정]투자설명서(집합투자증권-회사형)	1차 발행가액 확정(초록색)
2021년 03월 08일	[정정]투자설명서(집합투자증권-회사형)	최종 발행가액 확정(보라색)

3. 정정사항

항 목	정정사유	정정 전	정정 후
※ 금번 투자설명서 정정은 최종 발행가액 확정에 따른 것이며, 금번 정정사항은 보라색 으로 굵게 기재하였습니다.			
표지	최종 발행가액 확정 에 따른 정정	모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 기명식 보통주 식 71,000,000주 (발행가액(예정) 4,895원) [모집(매출) 총액 : 347,545,000,000원]	모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 기명식 보통주 식 71,000,000주 (발행가액(확정) 4,695원) [모집(매출) 총액 : 333,345,000,000원]
투자결정 시 유의사항 안내 - (26)	최종 발행가액 확정 에 따른 정정	(주1) 정정 전	(주1) 정정 후
제1부 모집 또는 매 출에 관한 사항 - 3. 모집예정금액	최종 발행가액 확정 에 따른 정정	(주2) 정정 전	(주2) 정정 후
제1부 모집 또는 매 출에 관한 사항 - 4. 모집의 내용 및 절차	최종 발행가액 확정 에 따른 정정	(주3) 정정 전	(주3) 정정 후
제1부 모집 또는 매 출에 관한 사항 - 5. 인수에 관한 사항	최종 발행가액 확정 에 따른 정정	(주4) 정정 전	(주4) 정정 후
제2부 집합투자기구 에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자 위험 - 다. 기타 투자 위험	최종 발행가액 확정 에 따른 정정	(주5) 정정 전	(주5) 정정 후

제2부 집합투자기구 에 관한 사항 – 13. 보수 및 수수료에 관 한 사항 – 나. 집합투 자기구에 부과되는 보수 및 비용	최종 발행가액 확정 에 따른 정정	(주6) 정정 전	(주6) 정정 후
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	-----------	-----------

(주1) 정정 전

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
대표주관수수료	한국투자증권(주)	347,614,509원 / 모집총액의 0.30% 中 33.34%
	미래에셋대우(주)	347,510,246원 / 모집총액의 0.30% 中 33.33%
	노무라금융투자(주)	347,510,245원 / 모집총액의 0.30% 中 33.33%
	소계	1,042,635,000원
인수수수료	한국투자증권(주)	434,431,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	미래에셋대우(주)	434,431,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	노무라금융투자(주)	434,431,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	삼성증권(주)	144,926,265원 / 모집총액의 0.50% 中 8.34%
	KB증권(주)	144,752,493원 / 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	하나금융투자(주)	144,752,492원 / 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	소계	1,737,725,000원
합계		2,780,360,000원

주1) 대표주관수수료 : 발행회사는 인수수수료와 별도로 공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주)에 총 공모금액의 0.30%에 해당하는 대표주관수수료를 지급합니다.

주2) 인수수수료 : 인수계약에 의거한 인수수수료는 총 공모금액의 0.50%에 해당하는 금액입니다.

(주1) 정정 후

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
대표주관수수료	한국투자증권(주)	333,411,669원 / 모집총액의 0.30% 中 33.34%
	미래에셋대우(주)	333,311,666원 / 모집총액의 0.30% 中 33.33%
	노무라금융투자(주)	333,311,665원 / 모집총액의 0.30% 中 33.33%
	소계	1,000,035,000원
인수수수료	한국투자증권(주)	416,681,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	미래에셋대우(주)	416,681,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	노무라금융투자(주)	416,681,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	삼성증권(주)	139,004,865원 / 모집총액의 0.50% 中 8.34%
	KB증권(주)	138,838,193원 / 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	하나금융투자(주)	138,838,192원 / 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	소계	1,666,725,000원

합계	2,666,760,000원
----	----------------

주1) 대표주관수수료 : 발행회사는 인수수수료와 별도로 공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주)에 총 공모금액의 0.30%에 해당하는 대표주관수수료를 지급합니다.

주2) 인수수수료 : 인수계약에 의거한 인수수수료는 총 공모금액의 0.50%에 해당하는 금액입니다.

(주2) 정정 전

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	71,000,000주	500원	4,895원	347,545,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모
합 계	71,000,000주	500원	4,895원	347,545,000,000원	-

주1) 이사회 결의일: 2021년 01월 08일

주2) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 다만, 해당 기준 금액은 신주배정기준일 전 제3거래일을 기산일로 하여 산정한 1차 발행가액으로 아직 확정되지 아니한 금액입니다.

(중략)

② 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2021년 01월 27일)전 제3거래일(2021년 01월 22일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 종가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 종가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

기준주가 X 【 1 – 할인율(5%) 】

$$\blacktriangleright \text{ 1차 발행가액} = \frac{\text{-----}}{1 + [\text{증자비율}(41.29\%) \times \text{할인율}(5\%)]}$$

[1차발행가액 산정표 (2020.12.23 ~ 2021.01.22)]

(단위 : 원, 주)

일수	일자	종가	거래량	거래대금
1	2020/12/23	5,440	398,280	2,156,666,690
2	2020/12/24	5,430	330,934	1,797,604,030
3	2020/12/28	5,400	670,608	3,627,556,460
4	2020/12/29	5,280	602,244	3,184,613,390
5	2020/12/30	5,350	553,446	2,953,658,940
6	2021/01/04	5,400	635,849	3,402,974,070

7	2021/01/05	5,480	1,540,005	8,394,137,070			
8	2021/01/06	5,400	1,235,630	6,748,793,980			
9	2021/01/07	5,400	556,081	3,000,699,550			
10	2021/01/08	5,390	535,907	2,885,628,630			
11	2021/01/11	5,260	915,380	4,820,067,510			
12	2021/01/12	5,230	386,702	2,028,235,570			
13	2021/01/13	5,220	465,295	2,438,112,890			
14	2021/01/14	5,250	573,273	2,994,389,040			
15	2021/01/15	5,230	499,146	2,616,517,260			
16	2021/01/18	5,150	596,578	3,100,130,480			
17	2021/01/19	5,130	678,968	3,489,733,240			
18	2021/01/20	5,130	345,930	1,769,038,550			
19	2021/01/21	5,210	394,953	2,042,161,770			
20	2021/01/22	5,270	460,855	2,412,559,700			
1개월 가중산술평균(A)		5,322					
1주일 가중산술평균(B)		5,172					
기산일 종가(C)		5,270					
A,B,C의 산술평균(D)	5,255	$[(A)+(B)+(C)]/3$					
기준주가[Min(C,D)]	5,255	(C)와 (D)중 낮은 가액					
할인율	5.00%						
증자비율	41.29%						
1차 발행가액	4,895원	$\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})$ $\text{1차 발행가} = \frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ <p>(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</p>					

(중략)

상기 모집(매출)가액 산정 방식에 따라 조달되는 자금과 관련된 사항은 아래와 같습니다.

가. 자금조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	347,545,000,000
발행제비용(2)	2,983,803,850
순 수 입 금 [(1)-(2)]	344,561,196,150

주1) 상기 금액은 **1차 발행가액**을 기준으로 산정한 금액으로 모집가액 확정 시 변경될 수 있습니다.

주2) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 차입금 조달 및 임차보증금 등을 활용하여 롯데백화점 2개점(중동점, 안산점), 마트 2개점(계양점, 춘천점), 프리미엄 아울렛 1개점(이천점), 물류센터 1개점(김포점)을 매입할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 『제2부 집합투자기구에 관한 사항_8. 집합투자기구의 투자대상』을 참조하시기 바랍니다.

나. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	비고
발행분담금	17,377,250	모집총액의 0.005% (10원 미만 절사)
대표주관수수료	1,042,635,000	모집총액의 0.30%
인수수수료	1,737,725,000	모집총액의 0.50%
상장수수료	14,656,600	1) 추가상장 금액 기준 2,000억원 초과 5,000억원 이하시 2,997만원 + 2,000억원 초과금액의 10억원당 8만원 (10억원당 수수료율 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) 2) 상기 1)에 의해 산정된 수수료의 1/3 (단, 100원 미만은 절사)
발행등록수수료	1,000,000	주식(신주인수권증서 및 신주인수권증권을 포함) 1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원)
신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	정액
등록면허세	142,000,000	증자 자본금의 0.40% (지방세법 제28조, 10원 미만 절사)
지방교육세	28,400,000	등록면허세의 20%(10원 미만 절사)
기타비용	114,280,000	투자설명서 인쇄 및 발송비, 신주배정통지서 인쇄 및 발송비 등
합계	2,983,803,850	-

주1) 상기 금액은 **1차 발행가액**을 기준으로 산정한 금액입니다.

주2) 발행제비용은 공모금액 및 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 종가기준으로 산정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

주3) 기타비용은 예상금액으로 변동될 수 있습니다.

(주2) 정정 후

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	71,000,000주	500원	4,695원	333,345,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모
합 계	71,000,000주	500원	4,695원	333,345,000,000원	-

주1) 이사회 결의일: 2021년 01월 08일

주2) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. **상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 확정 발행가액 기준입니다.**

니다.

(중략)

② 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2021년 01월 27일)전 제3거래일(2021년 01월 22일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 종가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 종가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{기준주가} \times [1 - \text{할인율}(5\%)]$$

$$\blacktriangleright \text{ 1차 발행가액} = \frac{1 + [\text{증자비율}(41.29\%) \times \text{할인율}(5\%)]}{}$$

[1차발행가액 산정표 (2020.12.23 ~ 2021.01.22)]

(단위 : 원, 주)

일수	일자	종가	거래량	거래대금
1	2020/12/23	5,440	398,280	2,156,666,690
2	2020/12/24	5,430	330,934	1,797,604,030
3	2020/12/28	5,400	670,608	3,627,556,460
4	2020/12/29	5,280	602,244	3,184,613,390
5	2020/12/30	5,350	553,446	2,953,658,940
6	2021/01/04	5,400	635,849	3,402,974,070
7	2021/01/05	5,480	1,540,005	8,394,137,070
8	2021/01/06	5,400	1,235,630	6,748,793,980
9	2021/01/07	5,400	556,081	3,000,699,550
10	2021/01/08	5,390	535,907	2,885,628,630
11	2021/01/11	5,260	915,380	4,820,067,510
12	2021/01/12	5,230	386,702	2,028,235,570
13	2021/01/13	5,220	465,295	2,438,112,890
14	2021/01/14	5,250	573,273	2,994,389,040
15	2021/01/15	5,230	499,146	2,616,517,260
16	2021/01/18	5,150	596,578	3,100,130,480
17	2021/01/19	5,130	678,968	3,489,733,240
18	2021/01/20	5,130	345,930	1,769,038,550
19	2021/01/21	5,210	394,953	2,042,161,770
20	2021/01/22	5,270	460,855	2,412,559,700
1개월 가중산술평균(A)			5,322	
1주일 가중산술평균(B)			5,172	

기산일 종가(C)		5,270
A,B,C의 산술평균(D)	5,255	$[(A)+(B)+(C)]/3$
기준주가[Min(C,D)]	5,255	(C)와 (D)중 낮은 가액
할인율		5.00%
증자비율		41.29%
1차 발행가액	4,895원	<p style="text-align: center;">기준주가 X (1 - 할인율) $1\text{차 발행가} = \frac{\text{기준주가}}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$</p> <p style="text-align: center;">(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</p>

③ 2차 발행가액 산정: 구주주 청약일(2021년 03월 08일 ~ 03월 09일) 전 제3거래일(2021년 03월 03일)을 기산일로 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 종가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 종가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\blacktriangleright 2\text{차 발행가액} = \text{기준주가} \times [1 - \text{할인율}(5\%)]$$

[2차발행가액 산정표 (2021.02.25 ~ 2021.03.03)]

(단위 : 원, 주)

일수	일자	종가	거래량	거래대금
1	2021/02/25	4,990	240,304	1,197,575,720
2	2021/02/26	4,995	371,982	1,851,374,885
3	2021/03/02	4,965	427,563	2,127,251,680
4	2021/03/03	4,940	490,604	2,425,655,045
1주일 가중산술평균(A)		4,967		
기산일 종가(B)		4,940		
A,B의 산술평균(C)		4,954		$[(A)+(B)]/2$
기준주가[Min(B,C)]		4,940		(B)와 (C)중 낮은 가액
할인율			5.00%	
2차 발행가액		4,695원	$2\text{차 발행가액} = \text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})$ <p style="text-align: center;">(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</p>	

④ 확정 발행가액 산정: 확정발행가액은 ②의 1차 발행가액과 ③의 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 자본시장법 제165조의6 및 증권의발행및공시등에관한규정 제5-15조의 2, 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액

이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

[부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거한 가격 산정표(2021.02.26 ~ 2021.03.03)] (단위 : 원, 주)

일수	일자	종가	거래량	거래대금
1	2021/02/26	4,995	371,982	1,851,374,885
2	2021/03/02	4,965	427,563	2,127,251,680
3	2021/03/03	4,940	490,604	2,425,655,045
청약일전 제5거래일부터 제3거래일까지의 가중산술평균주가		4,964		
할인율		30%		
청약일전 제5거래일부터 제3거래일까지의 가중산술평균주가의 70%		3,475원	(단, 호가단위 미만은 절상)	

- ▶ 확정 발행가액 = MAX[MIN[1차 발행가액, 2차 발행가액], 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%]

[확정 발행가액산정표] (단위 : 원)

구분	발행가액
1차 발행가액	4,895
2차 발행가액	4,695
청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%(호가단위 절상)	3,475
확정발행가액 = Max{Min[1차 발행가액, 2차 발행가액], 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%}	4,695

→ 이에 따라 확정발행가액은 4,695원으로 결정되었습니다.

⑤ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 1차 발행가액은 2021년 01월 22일에 결정되고, 2021년 01월 25일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시됩니다. 확정 발행가액은 2021년 03월 03일에 결정되어 2021년 03월 04일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 회사의 인터넷 홈페이지(<http://www.lotttereit.co.kr>)에 공고됩니다. 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

(중략)

상기 모집(매출)가액 산정 방식에 따라 조달되는 자금과 관련된 사항은 아래와 같습니다.

가. 자금조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	333,345,000,000
발행제비용(2)	2,868,853,850
순 수 입 금 [(1)-(2)]	330,476,146,150

주1) **상기 금액은 최종 발행가액을 기준으로 산정한 금액입니다.**

주2) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 차입금 조달 및 임차보증금 등을 활용하여 롯데백화점 2개점(중동점, 안산점), 마트 2개점(계양점, 춘천점), 프리미엄 아울렛 1개점(이천점), 물류센터 1개점(김포점)을 매입할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 『제2부 집합투자기구에 관한 사항_8. 집합투자기구의 투자대상』을 참조하시기 바랍니다.

나. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	비고
발행분당금	16,667,250	모집총액의 0.005% (10원 미만 절사)
대표주관수수료	1,000,035,000	모집총액의 0.30%
인수수수료	1,666,725,000	모집총액의 0.50%
상장수수료	14,016,600	1) 추가상장 금액 기준 2,000억원 초과 5,000억원 이하시 2,997만원 + 2,000억원 초과금액의 10억원당 8만원 (10억원당 수수료율 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) 2) 상기 1)에 의해 산정된 수수료의 1/3 (단, 100원 미만은 절사)
발행등록수수료	1,000,000	주식(신주인수권증서 및 신주인수권증권을 포함) 1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원)
신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	정액
등록면허세	142,000,000	증자 기본금의 0.40% (지방세법 제28조, 10원 미만 절사)
지방교육세	28,400,000	등록면허세의 20%(10원 미만 절사)
기타비용	114,280,000	투자설명서 인쇄 및 발송비, 신주배정통지서 인쇄 및 발송비 등
합계	2,868,853,850	-

주1) 상기 금액은 **정정 발행가액**을 기준으로 산정한 금액입니다.

주2) **발행제비용은 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 종가기준으로 산정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.**

주3) 기타비용은 예상금액으로 변동될 수 있습니다.

(주3) 정정 전

(중략)

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	–	–	–	–
주주배정	71,000,000주(100%)	4,895원	347,545,000,000원	–
우리사주배정	–	–	–	–
기 타	–	–	–	–
합 계	71,000,000주(100%)	4,895원	347,545,000,000원	–

주1) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 다만, 해당 기준 금액은 신주배정기준일 전 제3거래일을 기산일로 하여 산정한 1차 발행가액으로 아직 확정되지 아니한 금액입니다.

주2) 당사는 부동산투자회사법에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

주3) 금번 유상증자는 판매회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주)를 공동 대표주관회사로 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주)를 인수회사로 각사의 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정후 실권주 일반공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주), 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주)가 청약 미달분을 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	171,968,884주
B. 우선주식수	–
C. 발행주식총수 (A+B)	171,968,884주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	–
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	171,968,884주
F. 유상증자 주식수	71,000,000주
G. 증자비율 (F/C)	41.29%
H. 구주주 배정주식수	71,000,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	0.4128653879주

주) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율은 0.4128653879주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 0.2주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

- (i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수
- (ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 × 신주배정비율(0.4128653879주) (단, 1주 미만 절사)
- (iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 × 초과청약비율(20%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목	내 용																																							
모집 또는 매출주식의 수	71,000,000주																																							
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	4,895원																																						
	확정가액	-																																						
모집총액 또는 매출총액	예정가액	347,545,000,000원																																						
	확정가액	-																																						
청 약 단 위	1) 구주주	1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 0.2주를 곱하여 산정된 수, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수입니다.																																						
	2) 일반공모	일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 청약한도는 "일반공모 배정분"의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th colspan="2">청약단위</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10주 이상</td> <td>100주 이하</td> <td>10주 단위</td> </tr> <tr> <td>100주 초과</td> <td>500주 이하</td> <td>50주 단위</td> </tr> <tr> <td>500주 초과</td> <td>1,000주 이하</td> <td>100주 단위</td> </tr> <tr> <td>1,000주 초과</td> <td>5,000주 이하</td> <td>500주 단위</td> </tr> <tr> <td>5,000주 초과</td> <td>10,000주 이하</td> <td>1,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>10,000주 초과</td> <td>50,000주 이하</td> <td>5,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>50,000주 초과</td> <td>100,000주 이하</td> <td>10,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>100,000주 초과</td> <td>500,000주 이하</td> <td>50,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>500,000주 초과</td> <td>1,000,000주 이하</td> <td>100,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>1,000,000주 초과</td> <td>5,000,000주 이하</td> <td>500,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>5,000,000주 초과</td> <td>10,000,000주 이하</td> <td>1,000,000주 단위</td> </tr> <tr> <td colspan="2">10,000,000주 초과</td><td>5,000,000주 단위</td></tr> </tbody> </table>		구분	청약단위		10주 이상	100주 이하	10주 단위	100주 초과	500주 이하	50주 단위	500주 초과	1,000주 이하	100주 단위	1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위	5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위	10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위	50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위	100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위	500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위	1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위	5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위	10,000,000주 초과	
구분	청약단위																																							
10주 이상	100주 이하	10주 단위																																						
100주 초과	500주 이하	50주 단위																																						
500주 초과	1,000주 이하	100주 단위																																						
1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위																																						
5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위																																						
10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위																																						
50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위																																						
100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위																																						
500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위																																						
1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위																																						
5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위																																						
10,000,000주 초과		5,000,000주 단위																																						
청약기일	우리사주배정 개시일																																							
	-																																							

		종료일	-
구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2021년 03월 08일	
	종료일	2021년 03월 09일	
일반모집 또는 매출	개시일	2021년 03월 11일	
	종료일	2021년 03월 12일	
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)	청약금액의 100%	
	초과청약	청약금액의 100%	
	일반모집 또는 매출	청약금액의 100%	
	납입기일	2021년 03월 16일	
	배당기산일(결산일)	2021년 01월 01일	

주1) 일반공모의 청약한도는 일반공모주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

주2) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생 할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

(중략)

(주3) 정정 후

(중략)

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	-	-	-	-
주주배정	71,000,000주(100%)	4,695원	333,345,000,000원	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	71,000,000주(100%)	4,695원	333,345,000,000원	-

주1)주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. **상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 확정 발행가액 기준입니다.**

주2) 당사는 부동산투자회사법에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

주3) 금번 유상증자는 판매회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주)를 공동 대표주관회사로 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주)를 인수회사로 각사의 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정후 실권주 일반공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주), 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주)가 청약 미달분을 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	171,968,884주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	171,968,884주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	171,968,884주
F. 유상증자 주식수	71,000,000주
G. 증자비율 (F/C)	41.29%
H. 구주주 배정주식수	71,000,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	0.4128653879주

주) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율은 0.4128653879주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 0.2주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

- (i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수
- (ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 x 신주배정비율(0.4128653879주) (단, 1주 미만 절사)
- (iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(20%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목	내 용				
모집 또는 매출주식의 수	71,000,000주				
주당 모집가액 또는 매출가액	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">예정가액</td> <td style="padding: 2px;">-</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">확정가액</td> <td style="padding: 2px; color: purple;">4,695원</td> </tr> </table>	예정가액	-	확정가액	4,695원
예정가액	-				
확정가액	4,695원				
모집총액 또는 매출총액	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">예정가액</td> <td style="padding: 2px;">-</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">확정가액</td> <td style="padding: 2px; color: purple;">333,345,000,000원</td> </tr> </table>	예정가액	-	확정가액	333,345,000,000원
예정가액	-				
확정가액	333,345,000,000원				
청 약 단 위	<p>1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 0.2주를 곱하여 산정된 수, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수입니다.</p> <p>2) 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 청약한도는 "일반공모 배정분"의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.</p> <table border="1" style="margin-top: 10px; width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px; text-align: center;">구분</td> <td style="width: 50%; padding: 2px; text-align: center;">청약단위</td> </tr> </table>	구분	청약단위		
구분	청약단위				

		10주 이상	100주 이하	10주 단위
		100주 초과	500주 이하	50주 단위
		500주 초과	1,000주 이하	100주 단위
		1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위
		5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위
		10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위
		50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위
		100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위
		500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위
		1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위
		5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위
		10,000,000주 초과		5,000,000주 단위

청약기일	우리사주배정	개시일	-
		종료일	-
	구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2021년 03월 08일
		종료일	2021년 03월 09일
	일반모집 또는 매출	개시일	2021년 03월 11일
		종료일	2021년 03월 12일
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%
	초과청약		청약금액의 100%
	일반모집 또는 매출		청약금액의 100%
	납입기일		2021년 03월 16일
	배당기산일(결산일)		2021년 01월 01일

주1) 일반공모의 청약한도는 일반공모주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

주2) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생 할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

(중략)

(주4) 정정 전

[인수방법 : 잔액인수]

인수인	인수주식 종류 및 수	인수금액	인수대가
공동대표주관회사	한국투자증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 86,886,250,000원	대표주관수수료 : 모집총액의 0.30% 中

	인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%		33.34% 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 25.00%
미래에셋대우(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	86,886,250,000원	대표주관수수료 : 모집총액의 0.30% 中 33.33% 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 25.00%
노무라금융투자(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	86,886,250,000원	대표주관수수료 : 모집총액의 0.30% 中 33.33% 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 25.00%
소계		260,658,750,000원	-
인수회사	삼성증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 8.34%	28,985,253,000원 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 8.34%
	KB증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 8.33%	28,950,498,500원 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	하나금융투자(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 8.33%	28,950,498,500원 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	소계		86,886,250,000원 -
합계		347,545,000,000원	-

주1) 모집총액 : 최종 발행가액 X 총 발행주식수

주2) 인수한도 의무주식수에 관한 사항은 인수계약서 참고

주3) 상기 인수금액은 [신주배정기준일 전 제3거래일을 기산일로 하여 추정한 금액으로 아직 확정되지 아니한 금액입니다.](#)

(주4) 정정 후

[인수방법 : 잔액인수]

인수인	인수주식 종류 및 수	인수금액	인수대가
공동대표주관회사	한국투자증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	83,336,250,000원 대표주관수수료 : 모집총액의 0.30% 中 33.34% 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	미래에셋대우(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	83,336,250,000원 대표주관수수료 : 모집총액의 0.30% 中 33.33% 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	노무라금융투자(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	83,336,250,000원 대표주관수수료 : 모집총액의 0.30% 中 33.33% 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	소계		250,008,750,000원 -
인수회사	삼성증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 8.34%	27,800,973,000원 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 8.34%
	KB증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 8.33%	27,767,638,500원 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	하나금융투자(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X	27,767,638,500원 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 8.33%

	8.33%		
소계		83,336,250,000원	-
합계		333,345,000,000원	-

주1) 모집총액 : 최종 발행가액 X 총 발행주식수

주2) 인수한도 의무주식수에 관한 사항은 인수계약서 참고

주3) 상기 인수금액은 **확정 발행가액 기준입니다.**

(주5) 정정 전

(3) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금에 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같습니다.

[공모자금 사용내역]

(단위: 원)

구분	금액	내용
부동산 매매대금 납부 (운영자금)	347,545,000,000	<ul style="list-style-type: none"> - 추가 자산 편입 1) 롯데백화점 : 중동점, 안산점 2) 롯데마트 : 계양점, 춘천점 3) 롯데프리미엄아울렛 : 이천점 4) 롯데마트몰 김포물류센터
합계	347,545,000,000	-

주1) 공모금액은 **신주배정기준일 전 제3거래일을 기산일로 하여 추정한 금액으로 아직 확정되지 아니한 금액입니다.**

주2) 공모를 통해 유입된 자금으로 부족한 부분에 대해서는 차입 및 임대보증금을 활용할 예정입니다.

(중략)

(주5) 정정 후

(3) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금에 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같습니다.

[공모자금 사용내역]

(단위: 원)

구분	금액	내용
부동산 매매대금 납부 (운영자금)	333,345,000,000	<ul style="list-style-type: none"> - 추가 자산 편입 1) 롯데백화점 : 중동점, 안산점 2) 롯데마트 : 계양점, 춘천점 3) 롯데프리미엄아울렛 : 이천점 4) 롯데마트몰 김포물류센터

합계	333,345,000,000	-
----	-----------------	---

주1) 공모금액은 확정 발행가액 기준입니다.

주2) 공모를 통해 유입된 자금으로 부족한 부분에 대해서는 차입 및 임대보증금을 활용할 예정입니다.

(중략)

(주6) 정정 전

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 다음의 내역으로 대표주관수수료 및 인수수수료가 부과될 예정입니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)									
	집합투자 업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무 관리회사 보수	총 보수	(동종유형 총 보수)	기타비용	총 보수 · 비용	총 보수 · 비용(피투 자 집합투 자기구 보 수포함)	증권 거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
대표주관수수료	한국투자증권(주)	347,614,509원 / 모집총액의 0.30% 中 33.34%
	미래에셋대우(주)	347,510,246원 / 모집총액의 0.30% 中 33.33%
	노무라금융투자(주)	347,510,245원 / 모집총액의 0.30% 中 33.33%
	소계	1,042,635,000원
인수수수료	한국투자증권(주)	434,431,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	미래에셋대우(주)	434,431,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	노무라금융투자(주)	434,431,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	삼성증권(주)	144,926,265원 / 모집총액의 0.50% 中 8.34%
	KB증권(주)	144,752,493원 / 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	하나금융투자(주)	144,752,492원 / 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	소계	1,737,725,000원
합계		2,780,360,000원

주1) 대표주관수수료 : 발행회사는 인수수수료와 별도로 공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주)에 총 공모금액의 0.30%에 해당하는 대표주관수수료를 지급합니다.

주2) 인수수수료 : 인수계약에 의거한 인수수수료는 총 공모금액의 0.50%에 해당하는 금액입니다.

(주6) 정정 후

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 다음의 내역으로 대표주관수수료 및 인수수수료가 부과될 예정입니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)									
	집합투자 업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무 관리회사 보수	총 보수	(동종유형 총 보수)	기타비용	총 보수 · 비용	총 보수 · 비용(피투 자 집합투 자기구 보 수포함)	증권 거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
대표주관수수료	한국투자증권(주)	333,411,669원 / 모집총액의 0.30% 中 33.34%
	미래에셋대우(주)	333,311,666원 / 모집총액의 0.30% 中 33.33%
	노무라금융투자(주)	333,311,665원 / 모집총액의 0.30% 中 33.33%
	소계	1,000,035,000원
인수수수료	한국투자증권(주)	416,681,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	미래에셋대우(주)	416,681,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	노무라금융투자(주)	416,681,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	삼성증권(주)	139,004,865원 / 모집총액의 0.50% 中 8.34%
	KB증권(주)	138,838,193원 / 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	하나금융투자(주)	138,838,192원 / 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	소계	1,666,725,000원
합계		2,666,760,000원

주1) 대표주관수수료 : 발행회사는 인수수수료와 별도로 공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주)에 총 공모금액의 0.30%에 해당하는 대표주관수수료를 지급합니다.

주2) 인수수수료 : 인수계약에 의거한 인수수수료는 총 공모금액의 0.50%에 해당하는 금액입니다.

투자위험등급 1등급[매우 높은 위험]						한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주), 삼성증권(주), KB증권(주) 및 하나금융투자(주)는 이 투자신탁의 실제 수익률변동성(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다. 펀드의 위험 등급은 운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	

투자설명서

이 투자설명서는 롯데위탁관리부동산투자회사(주)에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 롯데위탁관리부동산투자회사(주)의 주식 공모에 참여하기 전에 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 : 롯데위탁관리부동산투자회사(주) (펀드코드 : CT606)

2. 집합투자업자 명칭 : 롯데에이엠씨(주)

3. 판매회사 :

한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주), 삼성증권(주), KB증권(주) 및 하나금융투자(주)

4. 작성기준일 :

2021년 01월 22일

5. 증권신고서 효력발생일 :

2021년 01월 22일

6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 :

기명식 보통주식 71,000,000주 (발행가액(확정) 4,695원)

[모집(매출) 총액 : 333,345,000,000원]

7. 모집(매출) 기간(판매기간) :

구주주 청약 : 2021년 03월 08일 ~ 2021년 03월 09일

일반공모 청약 : 2021년 03월 11일 ~ 2021년 03월 12일

8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소

가. 집합투자증권신고서

전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

나. 투자설명서

전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

서면문서 : 롯데에이엠씨(주) (서울특별시 송파구 올림픽로 300)

한국투자증권(주) (서울특별시 영등포구 의사당대로 88)

미래에셋대우(주) (서울특별시 중구 을지로5길 26)

노무라금융투자(주) (서울특별시 중구 세종대로 136)

삼성증권(주) (서울특별시 서초구 서초대로74길 11)

케이비증권(주) (서울특별시 영등포구 여의나루로 50)

하나금융투자(주) (서울특별시 영등포구 의사당대로 82)

9. (안정조작 또는 시장조성 관련)

해당사항 없음

※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후(청약일 이후)에도 변경될 수 있습니다.

금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.
또한 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

투자결정시 유의사항 안내

- (1) 본 공모에 대한 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
- (3) 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
- (4) 위탁판매회사는 롯데위탁관리부동산투자회사(주)(이하 '당사')의 투자실적과 무관하며, 위탁판매회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주), 삼성증권(주), KB증권(주) 및 하나금융투자(주)는 단순히 집합투자증권의 위탁판매업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
- (5) 집합투자증권은 실적배당상품으로 예금자보호법의 적용을 받지 아니하며, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자 보호를 받지 못합니다.
- (6) 당사는 부동산투자회사(리츠) 중 위탁관리부동산투자회사로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 위탁관리부동산투자회사의 경우 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험 등에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.

집합투자기구는 기본적으로 블라인드 형식(先투자자금 확보, 後투자 방식)으로 운용되는 만큼 현시점에서의 사업계획은 확정적인 사항이 아니며, 이후 투자단계에서 신규 부동산 취득 등 국토교통부 영업인가시의 사업계획이 달라지는 경우 변경 인가 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음을 유의하시기 바랍니다.

또한, 당사는 준속기간을 명시하지 아니한 회사(실질적인 영속형 회사에 가까움)로서 **투자자들께서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로 투자한 자금의 회수가 가능합니다.**

(7) 관계법령은 당사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 전반적인 국가경제 및 부동산 시장 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 당사가 임대차계약 종료 시 임차보증금을 반환하지 못하거나 대출계약 상 기한의 이익이 상실되어 경매를 통하여 보증금액 또는 대출금액의 반환이 진행될 경우, 부동산의 시장가격이 임차보증금액 또는 대출금액 보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(8) 당사는 금번 유상증자를 통해 다수의 기관 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 롯데쇼핑(신용등급 AA0)의 백화점 2개점, 프리미엄아울렛 1개점, 대형마트 2개점 및 롯데글로

별로지스(A0)의 물류센터 1개점을 추가 취득하고 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 획득한 수익을 투자자에게 배당함으로써 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 하는 것을 목적으로 하고 있는 명목회사입니다. 현재 보유하고 있는 부동산은 롯데백화점 강남점, 구리점, 광주점, 창원점 등 4개점, 롯데아울렛 울하점, 청주점 등 2개점, 롯데마트 울하점, 서청주점, 의왕점, 장유점 등 4개점입니다.

다만, 향후 당사의 유일한 영업수익원인 부동산임대수익의 안정성은 책임임차인의 임대료 지급능력과 높은 상관관계를 갖고 있습니다. 따라서 책임임차인에게 신용이벤트 등이 발생하여 임대료 지급이 어려워지는 경우 매출 경색이 일어날 수 있음을 투자자께서는 이점 유의하시기 바랍니다.

한편, 롯데쇼핑의 경우 운영중인 점포 중 일부에 대해 구조조정 계획을 밝힌 바 있으며, 구조조정 대상 점포 중 상당수가 손상차손이 발생한 임차 점포가 될 것으로 예상됩니다. 당사의 추가 취득 예정 자산 중 롯데쇼핑으로부터 취득하게 될 백화점 2개점, 프리미엄아울렛 1개점, 대형마트 2개점의 경우 롯데쇼핑의 자가 점포이며, 임대료 지급이 가능한 영업능력을 보유한 점포들로 롯데쇼핑의 구조조정 대상 점포와는 해당사항이 없는 점 투자시 참고하시기 바랍니다.

(9) 당사가 금번 유상증자를 통해 편입하는 리테일 부동산(백화점 2개점, 마트 2개점, 프리미엄아울렛 1개점)에서 수취하는 임대료의 경우, 매출연동임대료가 일부 반영되어 있습니다. 리테일 부동산의 매출에 증감이 발생할 경우, 당사가 수취하는 매출연동임대료에 증감이 발생할 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

(10) 2020년은 코로나19 글로벌 확산의 영향으로 2020년 상반기중 국내 경제가 크게 위축되었고, 특히 민간소비 부문은 최근 코로나19의 국내 감염이 다시 확산되면서 코로나19 사태 지속에 따른 소비심리 개선 지연 등으로 회복세가 예상보다 더딜 것으로 전망됩니다. 코로나19의 백신 개발 등 향후 움직임에 따라 국내 경제의 변동성은 지속될 것으로 예상되며, 당사의 리테일 부동산(백화점, 마트, 아울렛)의 업황에도 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 코로나19 확산으로 인한 집단감염 등의 상황이 발생 시 업장 폐쇄 등의 조치가 취해질 수 있으며, 이로인해 임대료 수취에 차질이 발생 할 수 있는 점을 고려할 필요가 있습니다.

(11) 당사는 부동산투자회사로서 우량자산의 매입/운용/처분 등을 통해 배당을 지급하는 것이 주된 사업 목표이나 당사의 배당가능 현금흐름 및 배당 여부는 임차인이 계약을 성실하게 이행하지 못하는 경우에 당사가 계획한 사업의 계획 및 목표배당률을 달성하지 못할 수 있습니다. 다만 당사는 책임 임대차계약의 평균 임대차 기간이 약 9년으로 예정되어 있는 바, 임대 수익이 장기간 안정적으로 유입되는 구조입니다. 또한 편입 대상자산인 6개 점포의 임대차 기간 만기를 각각 달리하는 3개의 Tranche를 구성(임대차 계약 기간 7년, 11년 및 15년)하여 임대차 계약 만기가 일시에 도래하는 리스크를 완화하는 구조를 확보하였습니다. 추가적으로 부동산 유지, 보험 및 세금 등의 관련 비용을 임차인이 부담하는 Triple Net Lease 구조로 당사의 추가적인 비용 부담은 높지 않을 것으로 기대됩니다. 이를 바탕으로 확보되는 안정적인 배당수익률은 책임 임대차 구조를 통해 유지할 계획입니다.

(12) 당사는 롯데쇼핑의 백화점 2개점, 프리미엄아울렛 1개점, 대형마트 2개점 및 롯데글로벌로지스의 물류센터 1개점을 추가 취득할 계획을 가지고 있습니다. 매입가격 및 취득부대비용 등을 고려한 총 투자금액은 약 8,260억원으로 예상되고, 이를 조달하기 위한 재원내역은 본 유상증자를 통한 자금조달 약 3,571억원, 장기차입금을 통한 자금조달 약 4,352억원 및

추가 취득 예정 자산의 임대보증금 약 337억 원으로 계획하고 있으며, 투자 소요금액 및 조달 방안의 상세내역은 아래와 같습니다.

[당사 투자 소요금액]

(단위 : 억원, %)

구분	금액	비율	지급처
소요재원 총계	8,260	100.0%	-
1) 부동산 매입가액	7,782	94.2%	-
롯데백화점 중동점	1,717	20.8%	롯데쇼핑(주)
롯데백화점 안산점	986	11.9%	롯데쇼핑(주)
롯데마트 계양점	761	9.2%	롯데쇼핑(주)
롯데마트 춘천점	610	7.4%	롯데쇼핑(주)
롯데프리미엄아울렛 이천점	2,753	33.3%	롯데쇼핑(주)
롯데마트몰 김포물류센터	955	11.6%	롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)
2) 취득부대비용	410	5.0%	-
매입보수	31	0.4%	롯데에이엠씨(주)
법률자문수수료	2	0.0%	법무법인(유) 윤촌
재무설사수수료	1	0.0%	삼일회계법인
감정평가수수료	7	0.1%	나라감정평가법인, 대한감정평가법인
물리설사수수료	1	0.0%	(주)메이트플러스
시장조사수수료	1	0.0%	CBRE코리아(주)
소유권이전비용(법무사)	1	0.0%	법무사
면세분 매입세액불공제액	4	0.1%	국세청
취득세 등	363	4.4%	국세청
3) 차입관련	35	0.4%	-
취급수수료(선순위)	21	0.3%	산업은행, 하나은행, 미즈호은행
대리은행수수료	0.2	0.0%	하나은행
담보가치평가수수료	1	0.0%	나라감정평가법인
담보설정비용(등록세 등)	13	0.2%	관할 등기소
담보설정비용(법무사)	0.5	0.0%	법무사
4) 주식발행관련	31	0.4%	-
대표주관수수료	11	0.1%	공동대표주관회사
잔액인수수수료	18	0.2%	공동대표주관회사 및 인수회사
발행분담금	0.2	0.0%	금융감독원
법인등기비(법무사)	0.1	0.0%	법무사
자본등기비용	2	0.0%	관할 등기소
기타비용	0.5	0.0%	-

5) 예비비	3	0.0%	-
--------	---	------	---

출처 : 삼일회계법인 재무분석 자료(증권신고서 제출일 기준)

주) 각 항목별 비율은 소요재원 총계 대비 비율을 나타냅니다.

[당사 재원조달 방안]

(단위 : 억원, %)

구분	금액	비율
유상증자	3,571	43.2%
임대보증금	337	4.1%
선순위 장기차입금	4,352	52.7%
합계	8,260	100.0%

출처 : 삼일회계법인 재무분석 자료(증권신고서 제출일 기준)

주) 유상증자 발행가액 변동에 따라 상기 금액은 변동될 수 있습니다.

한편 자산을 취득하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 관련 법규 또는 세제의 영향으로 거래에 중대한 영향을 미치거나 추가적인 비용이 발생할 위험, 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토 시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운영과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다.

(13) 2020년 9월말 반기 결산 기준 당사의 별도 부채총계는 7,233억원입니다. 금번 추가 취득 예정 자산을 포함하여 향후 신규 부동산을 취득할 경우에도 일정 비율의 차입이 예상되고 있습니다. 이러한 차입이나 임차보증금은 회사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유 가치 및 정부의 부동산정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.

또한, 당사는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약의 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(14) 당사가 현재 보유 중인 투자자산의 경우 모든 수익은 임대료를 재원으로 하는 배당수익을 통해 발생하고 있습니다. 당사는 임차인과 Triple Net Lease 방식에 기초하여 임대차계약을 체결하였으며, Triple Net Lease란, 임차인이 임대료 이외에 재산세, 보험, 수리유지비를 부담하는 조건의 임대차계약입니다. 이와 같은 방식은 일반적인 임대차계약 대비 배당수익의 안정성을 높일 수 있습니다. 그러함에도 임차인의 업황 부진에 따른 임차료 연체, 미지급 등의 상황을 배제할 수 없으며, 일정 기간 임대료 연체 시 회사가 수령한 임대보증금에서 공제하는 것으로 수익을 보전할 수 있으나 소송 등의 법적 분쟁으로 인한 해당 사업지 이미지 저하 등 예상치 못한 손실을 가져올 수 있습니다.

(15) 당사가 현재 보유중인 투자자산을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매각 대상을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(16) 부동산투자회사법에 따르면 부동산투자회사는 상법 제434조에 따른 주주총회의 특별 결의를 거쳐 부동산개발사업을 영위할 수 있습니다. 현재, 회사가 계획하고 있는 부동산개발 사업은 없으나 향후 시장상황과 회사의 계획변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위 내에서 부동산개발사업을 추진할 가능성을 배제할 수는 없습니다. 부동산개발 사업은 이미 준공하여 운용 중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대에 따른 위험 등 다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 회사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

(17) **당사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다.** 이러한 가정은 현재 당사가 보유 예정인 자산의 책임임차인 신용도 및 임대료 지급능력, 당사 차입금의 금리 수준, 향후 지출될 자본적 지출액, 향후 보유 대상 자산의 운영결과, 상업용 부동산 시장의 수급 및 경쟁상황, 리츠 시장 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증 되지 않은 손실과 관련이 있습니다. **대부분의 가정은 당사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 당사가 제시된 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 없으니 투자자분들께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다.**

(18) **부동산투자회사 주권은 전반적인 시장금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 투자매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 유가증권시장에서의 거래가 활발하지 않을 수 있습니다.** 만일 당사의 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단기간 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격 보다 낮은 가격으로 매각하게 될 수 있습니다. 또한 **전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가격이 주당 모집가액 이하로 하락할 수 있으며 투자원금의 손실 가능성도 있음을 투자자께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다.**

(19) 당사의 의결권있는 발행주식 총수 171,968,884주 중 50.00%인 85,984,442주를 롯데 쇼핑(주)가 보유하고 있으며, 이외 5% 이상 주요 주주는 없이 다수의 개인 및 기관투자자로 분산되어 있습니다. 이러한 이유로 소액주주들이 경영과 관련하여 의결권을 행사하더라도 의사결정에 반영되지 못하는 경우가 발생할 수 있습니다. 소액투자자들은 회사 정보의 접근성이 매우 낮아질 우려가 있으며 정보의 비대칭으로 인한 손실이 발생할 수 있습니다.

(20) 당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이를 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당해 당사와의 이해와 상충될 가능성이 존재합니다. 이러한 대리인 위험을 방지하기 위하여 주주총회/이사회 및 감독이사를 통해 당사는 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사 간 원활한 업무의 조정을 통하여 이해상충 소지를 줄여나갈 예정입니다.

(21) **향후 부동산투자회사법 및 동법 시행령, 시행규칙의 개정은 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다.** 한편 부동산 관련 세제의 변동 및 세무 관련 조사에 의해 당해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다.

(22) **당사가 영위하는 부동산사업은 시장금리의 상승, 부동산 시장 침체, 보유 부동산 매각**

손실 등으로 인해 투자매력이 감소하는 경우 주식 매매의 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다. 또한, 국내 경기 침체로 인하여 리테일 업종에 대한 투자매력이 감소하는 경우 거래량이 급감할 수 있으며, 마찬가지로 환금성이 저해될 수 있습니다. 또한 당사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 신주 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목지정, 매출액 미달로 관리종목 지정된 상태에서 부동산개발사업 투자비중이 30% 이하인 경우 2년 연속 30억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다. 주권상장부동산투자회사의 경우 매출액 기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 본 부동산투자회사의 경우 2019년 10월에 상장을 하였으며, 최초로 도래하는 사업연도인 2020년 01월 01일부터 1년인 2020년 12월 31일까지의 매출액을 기준으로 관리종목 편입 가능성을 판단하게 되나, 제3기(2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일)의 매출액 약 381억원 제4기 반기(2020년 07월 01일부터 2020년 09월 30일)의 매출 약 190억원을 고려하면 관리종목 편입 가능성은 매우 제한적입니다. 그러나 차후에도 이러한 매출액 관련 관리종목 및 상장폐지 기준에 대한 가능성을 배제할 수 없다는 점을 유의하시기 바랍니다.

(23) 당사는 유가증권시장 상장규정에 의하여 상장 후 정기보고서 미제출, 감사인 의견 미달, 자본잠식, 매출액 미달, 주가 미달, 시가총액 미달, 파산신청 등, 공시의무 위반, 자산구성요건 미달, 배당요건 미달, 그밖에 거래소가 인정하는 경우 관리종목으로 지정되거나 상장폐지 될 수 있습니다.

(24) 투자설명서상 기재된 공모자금 사용내역은 사업계획상 예정이며 확정된 것은 아닙니다. 부동산 사업 특성상 수없이 많은 변수가 존재하며 이에 따라 현재의 사업계획대로 사용되지 못할 가능성도 있습니다. 따라서 투자자분들께서는 이러한 불확실성을 인지하시고 유의하시기 바랍니다.

한편, 당사는 2020년 12월 23일 임시주주총회를 통하여 본 부동산 매입을 위한 차입계획(제5기 차입계획 승인의 건, 편입이 예상되는 자산의 매입가 기준 LTV 60% 이내(약 4,700억원)에서 차입을 진행)을 승인 받은 바 있으며, 현재 당사는 부동산 매입가격 및 제반 부대비용을 포함한 총 매매금액을 계획하고 있는 차입금 및 유상증자, 임대보증금 등을 활용하여 납부할 수 있을 것으로 예상합니다. 다만 주식시장의 주가변동에 따른 본 유상증자의 주당 발행가액이 변동될 수 있고, 이에 당사의 공모금액이 변경될 가능성이 있습니다. 만일 주식시장에서 급격한 주가하락으로 당사가 계획했던 공모금액에 미달할 경우 당사는 추가차입이 필요할 수 있고, 임시주주총회를 통하여 승인받은 차입계획 상의 금액을 초과할 경우 당사는 주주총회를 개최하여 변경 차입계획을 승인 받을 예정입니다. 변경 차입계획 과정에서 대주단과의 금융조건 등에 있어 기존 금융조건보다 당사에 불리하게 협의될 수 있으며, 이에 따라 당사의 수익성 및 배당수익률에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 다만 부동산투자회사 법에 따라 해당 연도의 차입계획은 주주총회의 보통결의 사항으로 당사의 최대주주인 롯데쇼핑(지분율 50.00%)의 의결권 행사를 감안 시 주주총회의 승인을 받지 못할 가능성은 제한적이나, 해당 수권절차가 원활히 진행되지 않아 주주총회에서 부결될 경우 본 부동산 매입이 연기 혹은 취소 될 수 있습니다.

(25) 관계법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다.

(26) 당사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 보수 및 수수료는 아래와 같습니다.

① 투자자에게 직접 부과되는 수수료

선취, 후취 판매수수료, 환매수수료, 전환수수료 등 해당사항 없습니다.

② 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 다음의 내역으로 대표주관수수료 및 인수수수료가 부과될 예정입니다.

(클래스)	지급비율(연간, %)							
	집합투자업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무 관리회사 보수	기타비용	총 보수 · 비용	총 보수 · 비용(피투 자 집합투 자기구 보 수포함)	증권거래 비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
대표주관수수료	한국투자증권(주)	333,411,669원 / 모집총액의 0.30% 中 33.34%
	미래에셋대우(주)	333,311,666원 / 모집총액의 0.30% 中 33.33%
	노무라금융투자(주)	333,311,665원 / 모집총액의 0.30% 中 33.33%
	소계	1,000,035,000원
인수수수료	한국투자증권(주)	416,681,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	미래에셋대우(주)	416,681,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	노무라금융투자(주)	416,681,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	삼성증권(주)	139,004,865원 / 모집총액의 0.50% 中 8.34%
	KB증권(주)	138,838,193원 / 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	하나금융투자(주)	138,838,192원 / 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	소계	1,666,725,000원
합계		2,666,760,000원

주1) 대표주관수수료 : 발행회사는 인수수수료와 별도로 공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주)에 총 공모금액의 0.30%에 해당하는 대표주관수수료를 지급합니다.

주2) 인수수수료 : 인수계약에 의거한 인수수수료는 총 공모금액의 0.50%에 해당하는 금액입니다.

③ 집합투자업자 위탁보수

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립되고 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사로서, 위탁관리부동산투자회사는 자산의 투자·운용을 부동산투자회사법에 따라 인가받아 설립된 자산관리회사에게 위탁하여야 합니다. 롯데에이엠씨(주)는 2019년 3월 26일 국토교통부로부터 설립 인가를 받아 2019년 3월 26일 설립된 부동산투자회사법상의 자산관리회사로서,

당사가 자산관리회사인 롯데에이엠씨(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
자산관리보수 및 수수료	<매입수수료> - 매입금액의 0.4%	소유권이전등기가 접수된 후, 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	부가 가치세 별도
	<운용보수> - 매입금액의 0.2%	매결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	
	<매각기본수수료> - 매각금액의 0.7% (매각부대비용 포함)	매각완결일(권리이전일, 단 부동산의 경우 소유권이전 등기신청 접수일) 후 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	
	<매각성과수수료> - 매각차익의 10%	매각완결일(권리이전일, 단 부동산의 경우 소유권이전 등기신청 접수일) 후 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	

④ 판매회사의 위탁보수

당사는 주식발행사무를 자본시장과금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자증개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 회사가 공동대표주관회사로서 판매회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주)와 인수회사로서 판매회사인 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주)에 지급하여야 하는 별도 판매 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로 대표주관수수료 및 인수수수료를 지급합니다.

⑤ 자산보관회사의 위탁보수

당사가 (주)우리은행에 지급하게 될 보수는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
자산보관 보수	- 매입금액의 0.004%	매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 지급	연간금액 부가가치세 별도

⑥ 사무관리회사의 위탁보수

당사가 (주)국민은행에 지급하게 될 보수는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
일반사무 수탁보수	- 매입금액의 0.009%	매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내	연간금액 부가가치세 별도

⑦ 기타 비용

기타비용으로 각종 실사비용 및 당사의 감사에 대한 인건비와 기타 설립 및 운영을 위한 필요경비를 추가로 지급합니다.

(27) 본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에서 변경될 수 있습니다.

요약정보

간이투자설명서_롯데리츠_20210308
02. 간이투자설명서_롯데리츠_20210308_vf.pdf

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 [펀드코드: K55R04CT6062(CT606)]

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류	투자회사	주1), 주2)
나. 운용자산별 종류	부동산	주3)
다. 개방형·폐쇄형 구분	폐쇄형	
라. 추가형·단위형 구분	단위형	
마. 특수형태 표시	-	

주1) 본 집합투자기구인 롯데위탁관리부동산투자회사(주)(이하 "당사")는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 회사입니다. 따라서 부동산투자회사법 제49조의 3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제194조부터 제206조까지 "회사 형태의 집합투자기구"와 관련된 규정을 포함하여 집합투자기구 및 집합투자업에 관한 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 규정들 중의 일부를 적용 받지 않습니다.

주2) 부동산투자회사의 종류

부동산투자회사는 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다.

부동산투자회사는 관리 형태에 따라 크게 3가지로 구분할 수 있습니다. 당사는 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당합니다.

[부동산투자회사의 종류]

구분	형태	투자대상	내용
위탁관리부동산투자회사	명목회사	일반부동산	자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
기업구조조정부동산투자회사	명목회사	기업구조조정용 부동산	기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
자기관리부동산투자회사	실체회사	일반부동산	자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

[부동산투자회사의 종류별 비교]

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
영업개시	공모형: 국토교통부 영업인가 사모형: 국토교통부 영업인가 또는 등록(주주구성, 부동산개발사업에 대한 투자비율 등 요건을 갖출 경우)	국토교통부 등록 (금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사 (상근없음)	명목회사 (상근 없음)	실체회사 (상근 임직원)
최저자본금	50억원	50억원	70억원
주식분산	1인당 50% 이내	제한없음	1인당 50% 이내
주식공모	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님 (사모 가능)	주식총수의 30% 이상
상장	요건 충족 즉시	의무사항 아님	요건 충족 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능
자산구성* (매분기말)	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상	기업구조조정부동산 : 총자산의 70% 이상	부동산 : 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상
자산운용 전문인력	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용	5인 (리츠 상근 고용)
배당	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (2018년까지 50% 가능)
개발사업	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의
처분제한	주택 1년, 비주택 1년	제한없음	주택 1년, 비주택 1년
자금차입	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)
회사존속	선택적	(일반적으로)한시적	영속

* 자산의 구성 비율을 계산할 때 1. 설립할 때 납입된 주금(株金) 2. 신주발행으로 조성한 자금 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

[부동산투자회사 현황]

(2020년 11월 30일 기준)

위탁관리리츠	기업구조조정리츠	자기관리리츠	계	(상장리츠)
246개	26개	4개	276개	12개

주3) 당사는 『부동산투자회사법』 및 회사 정관에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예치 등의 방법으로 운용하게됩니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법 제2조 제1항 나목에서 규정하는 위탁관리부동산투자회사로 동 법 제22조 2에 따라 자산의 투자·운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니다.

3. 모집예정금액

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	71,000,000주	500원	4,695원	333,345,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모
합 계	71,000,000주	500원	4,695원	333,345,000,000원	-

주1) 이사회 결의일: 2021년 01월 08일

주2) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 확정 발행가액 기준입니다.

[부동산투자회사법]

제18조(발행조건) ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제15조(주식의 발행가액) 법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 – 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수

가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

■ 모집(매출)가액 산정 방식

부동산투자회사법 제18조와 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다.)의 100분의 70이상으로 산정합니다. 또한 금융위원회가 고시한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-18조에 의거 주주배정 증자 시 가격산정 절차 폐지 및 가격산정의 자율화에 따라 발행가액을 자유롭게 산정할 수 있으나, 시장 혼란을 방지하고 기존 판행을 존중하기 위하여, (舊) 유가증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제 57조를 일부 준용하여 아래와 같이 발행가액을 산정합니다.

① 예정 발행가액 산정 : 이사회결의일(2021년 01월 08일) 직전 거래일(2021년 01월 07일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 종가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 종가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

기준주가 X 【 1 – 할인율(5%) 】

$$\blacktriangleright \text{예정 발행가액} = \frac{1}{1 + [\text{증자비율}(41.29\%) \times \text{할인율}(5\%)]}$$

[예정발행가액 산정표 (2020.12.08 ~ 2021.01.07)]

(단위 : 원, 주)

일수	일자	종가	거래량	거래대금
1	2020/12/08	5,250	162,821	853,576,090
2	2020/12/09	5,230	219,074	1,148,608,020

3	2020/12/10	5,230	441,518	2,307,545,300		
4	2020/12/11	5,360	481,901	2,554,536,480		
5	2020/12/14	5,360	345,380	1,837,242,240		
6	2020/12/15	5,370	222,980	1,191,858,750		
7	2020/12/16	5,370	125,047	670,735,560		
8	2020/12/17	5,420	500,285	2,700,646,770		
9	2020/12/18	5,520	568,118	3,109,124,450		
10	2020/12/21	5,460	358,002	1,958,847,540		
11	2020/12/22	5,420	375,881	2,040,853,940		
12	2020/12/23	5,440	398,280	2,156,666,690		
13	2020/12/24	5,430	330,934	1,797,604,030		
14	2020/12/28	5,400	670,608	3,627,556,460		
15	2020/12/29	5,280	602,244	3,184,613,390		
16	2020/12/30	5,350	553,446	2,953,658,940		
17	2021/01/04	5,400	635,849	3,402,974,070		
18	2021/01/05	5,480	1,540,005	8,394,137,070		
19	2021/01/06	5,400	1,235,630	6,748,793,980		
20	2021/01/07	5,400	556,081	3,000,699,550		
1개월 가중산술평균(A)		5,389				
1주일 가중산술평균(B)		5,431				
기산일 종가(C)		5,400				
A,B,C의 산술평균(D)		5,407	$[(A)+(B)+(C)]/3$			
기준주가[Min(C,D)]		5,400	(C)와 (D)중 낮은 가액			
할인율		5.00%				
증자비율		41.29%				
예정발행가액		5,030원	$\text{예정발행가} = \frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ <p>(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</p>			

② 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2021년 01월 27일)전 제3거래일(2021년 01월 22일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 종가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 종가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\blacktriangleright \text{1차 발행가액} = \text{기준주가} \times [1 - \text{할인율}(5\%)]$$

1 + 【증자비율(41.29%) X 할인율(5%)】

[1차발행가액 산정표 (2020.12.23 ~ 2021.01.22)]

(단위 : 원, 주)

일수	일자	종가	거래량	거래대금
1	2020/12/23	5,440	398,280	2,156,666,690
2	2020/12/24	5,430	330,934	1,797,604,030
3	2020/12/28	5,400	670,608	3,627,556,460
4	2020/12/29	5,280	602,244	3,184,613,390
5	2020/12/30	5,350	553,446	2,953,658,940
6	2021/01/04	5,400	635,849	3,402,974,070
7	2021/01/05	5,480	1,540,005	8,394,137,070
8	2021/01/06	5,400	1,235,630	6,748,793,980
9	2021/01/07	5,400	556,081	3,000,699,550
10	2021/01/08	5,390	535,907	2,885,628,630
11	2021/01/11	5,260	915,380	4,820,067,510
12	2021/01/12	5,230	386,702	2,028,235,570
13	2021/01/13	5,220	465,295	2,438,112,890
14	2021/01/14	5,250	573,273	2,994,389,040
15	2021/01/15	5,230	499,146	2,616,517,260
16	2021/01/18	5,150	596,578	3,100,130,480
17	2021/01/19	5,130	678,968	3,489,733,240
18	2021/01/20	5,130	345,930	1,769,038,550
19	2021/01/21	5,210	394,953	2,042,161,770
20	2021/01/22	5,270	460,855	2,412,559,700
1개월 가중산술평균(A)			5,322	
1주일 가중산술평균(B)			5,172	
기산일 종가(C)			5,270	
A,B,C의 산술평균(D)		5,255		[(A)+(B)+(C)]/3
기준주가[Min(C,D)]		5,255		(C)와 (D)중 낮은 가액
할인율			5.00%	
증자비율			41.29%	
1차 발행가액		4,895원		기준주가 X (1 - 할인율) 1차 발행가 = _____ (1 + 증자비율 X 할인율)
				(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)

③ 2차 발행가액 산정: 구주주 청약일(2021년 03월 08일 ~ 03월 09일) 전 제3거래일(2021년 03월 03일)을 기산일로 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 종가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 종가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\blacktriangleright \text{ 2차 발행가액} = \text{기준주가} \times [1 - \text{할인율}(5\%)]$$

[2차발행가액 산정표 (2021.02.25 ~ 2021.03.03)]

(단위 : 원, 주)

일수	일자	종가	거래량	거래대금
1	2021/02/25	4,990	240,304	1,197,575,720
2	2021/02/26	4,995	371,982	1,851,374,885
3	2021/03/02	4,965	427,563	2,127,251,680
4	2021/03/03	4,940	490,604	2,425,655,045
1주일 가중산술평균(A)			4,967	
기산일 종가(B)			4,940	
A,B의 산술평균(C)		4,954		$[(A)+(B)]/2$
기준주가[Min(B,C)]		4,940		(B)와 (C)중 낮은 가액
할인율			5.00%	
2차 발행가액		4,695원	$\text{2차 발행가액} = \text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})$ (단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)	

④ 확정 발행가액 산정: 확정발행가액은 ②의 1차 발행가액과 ③의 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 자본시장법 제165조의6 및 증권의발행및공시등에관한규정 제5-15조의2, 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

[부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거한 가격 산정표(2021.02.26 ~ 2021.03.03)]

(단위 : 원, 주)

일수	일자	종가	거래량	거래대금
1	2021/02/26	4,995	371,982	1,851,374,885
2	2021/03/02	4,965	427,563	2,127,251,680
3	2021/03/03	4,940	490,604	2,425,655,045

청약일전 제5거래일부터 제3거래일까지의 가중산술평균주가	4,964	
할인율	30%	
청약일전 제5거래일부터 제3거래일까지의 가중산술평균주가의 70%	3,475원	(단, 호가단위 미만은 절상)

- ▶ 확정 발행가액 = MAX[MIN[1차 발행가액, 2차 발행가액], 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%]

[확정 발행가액산정표]

(단위 : 원)

구분	발행가액
1차 발행가액	4,895
2차 발행가액	4,695
청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%(호가단위 절상)	3,475
확정발행가액 = Max{Min[1차 발행가액, 2차 발행가액], 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%}	4,695

→ 이에 따라 확정발행가액은 4,695원으로 결정되었습니다.

⑤ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 1차 발행가액은 2021년 01월 22일에 결정되고, 2021년 01월 25일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시됩니다. 확정 발행가액은 2021년 03월 03일에 결정되어 2021년 03월 04일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 회사의 인터넷 홈페이지(<http://www.lottereit.co.kr>)에 공고됩니다. 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

※ 일반공모 발행가액은 구주주 청약시에 적용된 확정 발행가액을 동일하게 적용합니다.

상기 모집(매출)가액 산정 방식에 따라 조달되는 자금과 관련된 사항은 아래와 같습니다.

가. 자금조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	333,345,000,000
발행제비용(2)	2,868,853,850
순 수 입 금 [(1)-(2)]	330,476,146,150

주1)상기 금액은 최종 발행가액을 기준으로 산정한 금액입니다.

주2) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 차입금 조달 및 임차보증금 등을 활용하여 롯데백화점

2개점(중동점, 안산점), 마트 2개점(계양점, 춘천점), 프리미엄 아울렛 1개점(이천점), 물류센터 1개점(김포점)을 매입할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 『제2부 집합투자기구에 관한 사항_8. 집합투자기구의 투자대상』을 참조하시기 바랍니다.

나. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	비고
발행분담금	16,667,250	모집총액의 0.005% (10원 미만 절사)
대표주관수수료	1,000,035,000	모집총액의 0.30%
인수수수료	1,666,725,000	모집총액의 0.50%
상장수수료	14,016,600	1) 추가상장 금액 기준 2,000억원 초과 5,000억원 이하시 2,997만원 + 2,000억원 초과금액의 10억원당 8만원 (10억원당 수수료율을 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) 2) 상기 1)에 의해 산정된 수수료의 1/3 (단, 100원 미만은 절 사)
발행등록수수료	1,000,000	주식(신주인수권증서 및 신주인수권증권을 포함) 1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원)
신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	정액
등록면허세	142,000,000	증자 기본금의 0.40% (지방세법 제28조, 10원 미만 절사)
지방교육세	28,400,000	등록면허세의 20%(10원 미만 절사)
기타비용	114,280,000	투자설명서 인쇄 및 발송비, 신주배정통지서 인쇄 및 발송비 등
합계	2,868,853,850	-

주1) 상기 금액은 **확정 발행가액**을 기준으로 산정한 금액입니다.

주2) **발행제비용은 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 종가기준으로 산정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.**

주3) 기타비용은 예상금액으로 변동될 수 있습니다.

4. 모집의 내용 및 절차

■ 유상증자 방식 적정 여부 검토

(1) 회사의 규제법령

당사는 부동산투자회사로 부동산투자회사법의 규제를 받는 회사입니다. 또한, 부동산투자회사법 제3조 제1항에 따라 주식회사이며, 제2항에 따라 상법의 적용을 받는 회사입니다.

[부동산투자회사법]

제3조(법인격)

- ① 부동산투자회사는 주식회사로 한다.
- ② 부동산투자회사는 이 법에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 「상법」의 적용을 받는다.
- ③ 부동산투자회사는 그 상호에 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.
- ④ 이 법에 따른 부동산투자회사가 아닌 자는 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

또한 당사는 공모부동산투자회사로서 부동산투자회사법 제49조의3에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조 제2호 · 제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니합니다.

[부동산투자회사법]

제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례)

- ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자 · 운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조 제2호 · 제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ② 국토교통부장관은 공모부동산투자회사의 영업인가 · 등록 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자 · 운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.

(2) 신주발행의 근거

당사는 부동산투자회사이며 상법상 주식회사입니다. 다만 당사는 공모부동산투자회사의 특례를 받아 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제194조부터 제206조까지를 적용받지 아니합니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제206조(「상법」과의 관계)

- ① 투자회사에 「상법」을 적용함에 있어서 「상법」 제259조제4항, 제298조제4항, 제299조, 제299조의2, 제300조, 제325조, 제422조, 제467조제1항부터 제3항까지, 제536조, 제539조 및 제541조 중 "법원"은 각각 "금융위원회"로, 제176조 중 "검사"는 각각 "금융위원회"로 본다.

② 「상법」 제19조, 제177조, 제288조, 제292조, 제298조제1항부터 제3항까지, 제301조부터 제313조까지, 제330조, 제335조제1항 단서, 제335조의2부터 제335조의7까지, 제341조, 제341조의2, 제341조의3, 제342조, 제342조의2, 제342조의3, 제343조, 제344조, 제344조의2, 제344조의3, 제345조부터 제351조까지, 제365조, 제374조의2, 제383조, 제389조제1항, 제397조, 제408조의2부터 제408조의9까지, 제409조, 제409조의2, 제410조부터 제412조까지, 제412조의2부터 제412조의5까지, 제413조, 제413조의2, 제414조, 제415조, 제415조의2, 제417조부터 제420조까지, 제420조의2부터 제420조의5까지, 제438조, 제439조, 제449조, 제449조의2, 제450조, 제458조부터 제461조까지, 제461조의2 및 제604조는 투자회사에 적용하지 아니한다.

따라서 당사는 일반적인 투자회사가 적용받은 상법 배제 조항인 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제206조까지를 적용받지 않아 상법 제4절 신주의 발행 제416조부터 제432조의 적용을 받습니다. 따라서 상법에 따라 신주의 발행이 가능합니다.

[상법] – 제4절 신주의 발행

제416조(발행사항의 결정)

회사가 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우에는 다음의 사항으로서 정관에 규정이 없는 것은 이사회가 결정한다. 다만, 이 법에 다른 규정이 있거나 정관으로 주주총회에서 결정하기로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 신주의 종류와 수
2. 신주의 발행가액과 납입기일
- 2의2. 무액면주식의 경우에는 신주의 발행가액 중 자본금으로 계상하는 금액
3. 신주의 인수방법
4. 현물출자를 하는자의 성명과 그 목적인 재산의 종류, 수량, 가액과 이에 대하여 부여할 주식의 종류와 수
5. 주주가 가지는 신주인수권을 양도할 수 있는 것에 관한 사항
6. 주주의 청구가 있는 때에만 신주인수권증서를 발행한다는 것과 그 청구기간

제417조(액면미달의 발행)

- ① 회사가 성립한 날로부터 2년을 경과한 후에 주식을 발행하는 회사는 제434조의 규정에 의한 주주총회의 결의와 법원의 인가를 얻어서 주식을 액면미달의 가액으로 발행할 수 있다.
- ② 전항의 주주총회의 결의에서는 주식의 최저발행가액을 정하여야 한다.
- ③ 법원은 회사의 현황과 제반사정을 참작하여 최저발행가액을 변경하여 인가할 수 있다. 이 경우에 법원은 회사의 재산상태 기타 필요한 사항을 조사하게 하기 위하여 검사인을 선임할 수 있다.
- ④ 제1항의 주식은 법원의 인가를 얻은 날로부터 1월내에 발행하여야 한다. 법원은 이 기간을 연장하여 인가할 수 있다.

제418조(신주인수권의 내용 및 배정일의 지정 · 공고)

- ① 주주는 그가 가진 주식 수에 따라서 신주의 배정을 받을 권리가 있다.
- ② 회사는 제1항의 규정에 불구하고 정관에 정하는 바에 따라 주주 외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만, 이 경우에는 신기술의 도입, 재무구조의 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우에 한한다.
- ③ 회사는 일정한 날을 정하여 그 날에 주주명부에 기재된 주주가 제1항의 권리를 가진다는 뜻과 신주인수권을 양도할 수 있을 경우에는 그 뜻을 그 날의 2주간전에 공고하여야 한다. 그러나 그 날이 제354조제1항의 기간 중인 때에는 그 기간의 초일의 2주간전에 이를 공고하여야 한다.

④ 제2항에 따라 주주 외의 자에게 신주를 배정하는 경우 회사는 제416조제1호, 제2호, 제2호의2, 제3호 및 제4호에서 정하는 사항을 그 납입기일의 2주 전까지 주주에게 통지하거나 공고하여야 한다.

제419조(신주인수권자에 대한 최고)

- ①회사는 신주의 인수권을 가진 자에 대하여 그 인수권을 가지는 주식의 종류 및 수와 일정한 기일 까지 주식인수의 청약을 하지 아니하면 그 권리를 잃는다는 뜻을 통지하여야 한다. 이 경우 제416조 제5호 및 제6호에 규정한 사항의 정함이 있는 때에는 그 내용도 통지하여야 한다.
- ②제1항의 통지는 제1항의 기일의 2주간전에 이를 하여야 한다.
- ③제1항의 통지에도 불구하고 그 기일까지 주식인수의 청약을 하지 아니한 때에는 신주의 인수권을 가진 자는 그 권리를 잃는다.

제420조(주식청약서)

이사는 주식청약서를 작성하여 다음의 사항을 적어야 한다.

1. 제289조제1항제2호 내지 제4호에 게기한 사항
2. 제302조제2항제7호 · 제9호 및 제10호에 게기한 사항
3. 제416조제1호 내지 제4호에 게기한 사항
4. 제417조에 따른 주식을 발행한 경우에는 그 발행조건과 미상각액(未償却額)
5. 주주에 대한 신주인수권의 제한에 관한 사항 또는 특정한 제삼자에게 이를 부여할 것을 정한 때에는 그 사항
6. 주식발행의 결의연월일

제420조의2(신주인수권증서의 발행)

- ①제416조제5호에 규정한 사항을 정한 경우에 회사는 동조제6호의 정함이 있는 때에는 그 정함에 따라, 그 정함이 없는 때에는 제419조제1항의 기일의 2주간전에 신주인수권증서를 발행하여야 한다.
- ②신주인수권증서에는 다음 사항과 번호를 기재하고 이사가 기명날인 또는 서명하여야 한다.
1. 신주인수권증서라는 뜻의 표시
 2. 제420조에 규정한 사항
 3. 신주인수권의 목적인 주식의 종류와 수
 4. 일정기일까지 주식의 청약을 하지 아니할 때에는 그 권리를 잃는다는 뜻

제420조의3(신주인수권의 양도)

- ①신주인수권의 양도는 신주인수권증서의 교부에 의하여서만 이를 행한다.
- ②제336조제2항 및 수표법 제21조의 규정은 신주인수권증서에 관하여 이를 준용한다.

제420조의4(신주인수권의 전자등록)

회사는 신주인수권증서를 발행하는 대신 정관으로 정하는 바에 따라 전자등록기관의 전자등록부에 신주인수권을 등록할 수 있다. 이 경우 제356조의2제2항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.

제420조의5(신주인수권증서에 의한 청약)

- ①신주인수권증서를 발행한 경우에는 신주인수권증서에 의하여 주식의 청약을 한다. 이 경우에는 제302조제1항의 규정을 준용한다.
- ②신주인수권증서를 상실한 자는 주식청약서에 의하여 주식의 청약을 할 수 있다. 그러나 그 청약은 신주인수권증서에 의한 청약이 있는 때에는 그 효력을 잃는다.

제421조(주식에 대한 납입)

- ① 이사는 신주의 인수인으로 하여금 그 배정한 주수(株數)에 따라 납입기일에 그 인수한 주식에 대한 인수가액의 전액을 납입시켜야 한다.
- ② 신주의 인수인은 회사의 동의 없이 제1항의 납입채무와 주식회사에 대한 채권을 상계할 수 없다.

제422조(현물출자의 검사)

- ① 현물출자를 하는 자가 있는 경우에는 이사는 제416조제4호의 사항을 조사하게 하기 위하여 검사인의 선임을 법원에 청구하여야 한다. 이 경우 공인된 감정인의 감정으로 검사인의 조사에 갈음할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.
 - 1. 제416조제4호의 현물출자의 목적인 재산의 가액이 자본금의 5분의 1을 초과하지 아니하고 대통령령으로 정한 금액을 초과하지 아니하는 경우
 - 2. 제416조제4호의 현물출자의 목적인 재산이 거래소의 시세 있는 유가증권인 경우 제416조 본문에 따라 결정된 가격이 대통령령으로 정한 방법으로 산정된 시세를 초과하지 아니하는 경우
 - 3. 변제기가 돌아온 회사에 대한 금전채권을 출자의 목적으로 하는 경우로서 그 가액이 회사장부에 적혀 있는 가액을 초과하지 아니하는 경우
 - 4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- ③ 법원은 검사인의 조사보고서 또는 감정인 감정결과를 심사하여 제1항의 사항을 부당하다고 인정한 때에는 이를 변경하여 이사와 현물출자를 한 자에게 통고할 수 있다.
- ④ 전항의 변경에 불복하는 현물출자를 한 자는 그 주식의 인수를 취소할 수 있다.
- ⑤ 법원의 통고가 있은 후 2주내에 주식의 인수를 취소한 현물출자를 한 자가 없는 때에는 제1항의 사항은 통고에 따라 변경된 것으로 본다.

제423조(주주가 되는 시기, 납입해태의 효과)

- ① 신주의 인수인은 납입 또는 현물출자의 이행을 한 때에는 납입기일의 다음 날로부터 주주의 권리의무가 있다. 이 경우 제350조제3항 후단의 규정을 준용한다.
- ② 신주의 인수인이 납입기일에 납입 또는 현물출자의 이행을 하지 아니한 때에는 그 권리를 잃는다.
- ③ 제2항의 규정은 신주의 인수인에 대한 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

제424조(유지청구권)

회사가 법령 또는 정관에 위반하거나 현저하게 불공정한 방법에 의하여 주식을 발행함으로써 주주가 불이익을 받을 염려가 있는 경우에는 그 주주는 회사에 대하여 그 발행을 유지할 것을 청구할 수 있다.

제424조의2(불공정한 가액으로 주식을 인수한 자의 책임)

- ① 이사와 통모하여 현저하게 불공정한 발행가액으로 주식을 인수한 자는 회사에 대하여 공정한 발행가액과의 차액에 상당한 금액을 지급할 의무가 있다.
- ② 제403조 내지 제406조의 규정은 제1항의 지급을 청구하는 소에 관하여 이를 준용한다.
- ③ 제1항 및 제2항의 규정은 이사의 회사 또는 주주에 대한 손해배상의 책임에 영향을 미치지 아니한다.

제425조(준용규정)

- ① 제302조제1항, 제3항, 제303조, 제305조제2항, 제3항, 제306조, 제318조와 제319조의 규정은 신주의 발행에 준용한다.
- ② 제305조제2항의 규정은 신주인수권증서를 발행하는 경우에 이를 준용한다.

제426조(미상각액의 등기)

제417조에 따른 주식을 발행한 경우에 주식의 발행에 따른 변경등기에는 미상각액을 등기하여야 한다.

제427조(인수의 무효주장, 취소의 제한)

신주의 발행으로 인한 변경등기를 한 날로부터 1년을 경과한 후에는 신주를 인수한 자는 주식청약서 또는 신주인수권증서의 요건의 흥결을 이유로 하여 그 인수의 무효를 주장하거나 사기, 강박 또는 착오를 이유로 하여 그 인수를 취소하지 못한다. 그 주식에 대하여 주주의 권리를 행사한 때에도 같다.

제428조(이사의 인수담보책임)

- ① 신주의 발행으로 인한 변경등기가 있는 후에 아직 인수하지 아니한 주식이 있거나 주식인수의 청약이 취소된 때에는 이사가 이를 공동으로 인수한 것으로 본다.
- ② 전항의 규정은 이사에 대한 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

제429조(신주발행무효의 소)

신주발행의 무효는 주주·이사 또는 감사에 한하여 신주를 발행한 날로부터 6월내에 소만으로 이를 주장할 수 있다.

제430조(준용규정)

제186조 내지 제189조·제190조 본문·제191조·제192조 및 제377조의 규정은 제429조의 소에 관하여 이를 준용한다.

제431조(신주발행무효판결의 효력)

- ① 신주발행무효의 판결이 확정된 때에는 신주는 장래에 대하여 그 효력을 잃는다.
- ② 전항의 경우에는 회사는 지체없이 그 뜻과 일정한 기간내에 신주의 주권을 회사에 제출할 것을 공고하고 주주명부에 기재된 주주와 질권자에 대하여는 각별로 그 통지를하여야 한다. 그러나 그 기간은 3월 이상으로 하여야 한다.

제432조(무효판결과 주주에의 환급)

- ① 신주발행무효의 판결이 확정된 때에는 회사는 신주의 주주에 대하여 그 납입한 금액을 반환하여야 한다.
- ② 전항의 금액이 전조제1항의 판결확정시의 회사의 재산상태에 비추어 현저하게 부당한 때에는 법원은 회사 또는 전항의 주주의 청구에 의하여 그 금액의 증감을 명할 수 있다.
- ③ 제339조와 제340조제1항, 제2항의 규정은 제1항의 경우에 준용한다.

또한 당사는 공모부동산투자회사의 특례를 받아 환매금지형집합투자기구의 신주발행 제한 규정인 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제230조의 적용을 받지 않습니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제230조(환매금지형집합투자기구)

- ① 투자신탁·투자유한회사·투자합자회사·투자유한책임회사·투자합자조합 및 투자익명조합을 설정·설립하고자 하는 집합투자업자 또는 투자회사의 발기인(이하 이 절에서 "집합투자업자등"이라 한다)은 제235조제1항에 불구하고 존속기간을 정한 집합투자기구에 대하여만 집합투자증권의

환매를 청구할 수 없는 집합투자기구(이하 이 조에서 "환매금지형집합투자기구"라 한다)를 설정·설립할 수 있다.

② 투자신탁이나 투자익명조합의 집합투자업자 또는 투자회사등은 기존 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 등 대통령령으로 정하는 때에만 환매금지형집합투자기구의 집합투자증권을 추가로 발행할 수 있다.

또한 당사 정관 제13조 제1항에 따라 당사는 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있습니다. 또한 당사 정관 제13조 제2항에 따라 주주배정 방식의 증자가 가능합니다.

[정관]

제 13 조 (신주인수권)

① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다.

② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다.

③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우 회사는 이사회의 결의로 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사가 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전까지는 그러하지 아니하다(이하 "영업인가" 또는 "등록"은 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다).

1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우

2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

3. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우

4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우

④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다.

1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

2. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우

(3) 주주배정 후 실권주 일반공모 방식 유상증자 선정 경위

당사는 상법상 주식회사이며, 상법상 주식회사가 그 성립이후에 신주를 발행하는 경우 상법 제418조에 의해 신주를 배정받을 권리가 있습니다. 해당 권리를 보장하는 이유는 주주의 지분율 희석 등을 방지하여 주주 권리의 보호하기 위함으로 풀이됩니다. 이에 당사는 주주 분들의 권리의 최대한 보장하는 방법의 유상증자를 진행하고자 하는 취지에서 주주를 배제하지 않는 주주배정 증자 방법을 선택하였습니다. 또한 주주의 신주인수권의 양도를 허용하여 구주주 청약에 참여하지 않더라도 신주인수권증서 양도를 통해 주주의 권리의 보호하고자 하였습니다.

그러나 당사의 사업계획상 신규 편입 자산인 롯데백화점 2개점(중동점, 안산점), 마트 2개점(계양점, 춘천점), 프리미엄 아울렛 1개점(이천점), 물류센터 1개점(김포점)을 매입하기 위해서는 당사가 필요한 자금 중 상당액이 금번 유상증자로 충분히 조달되어야 합니다. 이를 위하여 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주), 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주)와의 잔액인수계약에 의거한 주주배정 후 실권주 일반공모를 진행하여 자금조달의 불확실성을 제거하고자 하였습니다. 이에 따라 당사는 주주배정 후 실권주 일반공모 방식의 유상증자를 진행하게 되었습니다.

(4) 발행가액 산정방법

「부동산투자회사법」 제18조에는 신주의 발행조건이 명시되어 있으며, 2020년 2월 21일자로 개정된 「부동산투자회사법 시행령」 제15조에 따라 회사의 주식 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70 이상이어야 합니다.

[부동산투자회사법]

제18조(발행조건)

- ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제15조 (주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 – 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수

가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

이에 따라 2021년 01월 08일 당사의 이사회는 '제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 -3. 모집 예정금액'에 기재된 발행가액 산정 방법 및 하기의 내용으로 신주를 발행하기로 결의하였습니다.

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	–	–	–	–
주주배정	71,000,000주(100%)	4,695원	333,345,000,000원	–
우리사주배정	–	–	–	–
기타	–	–	–	–
합계	71,000,000주(100%)	4,695원	333,345,000,000원	–

주1) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. **상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 확정 발행가액 기준입니다.**

주2) 당사는 부동산투자회사법에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

주3) 금번 유상증자는 판매회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주)를 공동 대표주관회사로 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주)를 인수회사로 각사의 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정후 실권주 일반공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주), 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주)가 청약 미달분을 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	171,968,884주
B. 우선주식수	–
C. 발행주식총수 (A+B)	171,968,884주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	–
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	171,968,884주
F. 유상증자 주식수	71,000,000주
G. 증자비율 (F/C)	41.29%
H. 구주주 배정주식수	71,000,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	0.4128653879주

주) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율은 0.4128653879주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 0.2주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

- (i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수
- (ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 × 신주배정비율(0.4128653879주) (단, 1주 미만 절사)
- (iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 × 초과청약비율(20%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목		내 용																																						
모집 또는 매출주식의 수		71,000,000주																																						
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	-																																						
	확정가액	4,695원																																						
모집총액 또는 매출총액	예정가액	-																																						
	확정가액	333,345,000,000원																																						
청 약 단 위		<p>1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 0.2주를 곱하여 산정된 수, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수입니다.</p> <p>2) 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 청약한도는 "일반공모 배정분"의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.</p>																																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th colspan="2">청약단위</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10주 이상</td> <td>100주 이하</td> <td>10주 단위</td> </tr> <tr> <td>100주 초과</td> <td>500주 이하</td> <td>50주 단위</td> </tr> <tr> <td>500주 초과</td> <td>1,000주 이하</td> <td>100주 단위</td> </tr> <tr> <td>1,000주 초과</td> <td>5,000주 이하</td> <td>500주 단위</td> </tr> <tr> <td>5,000주 초과</td> <td>10,000주 이하</td> <td>1,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>10,000주 초과</td> <td>50,000주 이하</td> <td>5,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>50,000주 초과</td> <td>100,000주 이하</td> <td>10,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>100,000주 초과</td> <td>500,000주 이하</td> <td>50,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>500,000주 초과</td> <td>1,000,000주 이하</td> <td>100,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>1,000,000주 초과</td> <td>5,000,000주 이하</td> <td>500,000주 단위</td> </tr> <tr> <td>5,000,000주 초과</td> <td>10,000,000주 이하</td> <td>1,000,000주 단위</td> </tr> <tr> <td colspan="2">10,000,000주 초과</td><td>5,000,000주 단위</td></tr> </tbody> </table>		구분	청약단위		10주 이상	100주 이하	10주 단위	100주 초과	500주 이하	50주 단위	500주 초과	1,000주 이하	100주 단위	1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위	5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위	10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위	50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위	100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위	500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위	1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위	5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위	10,000,000주 초과
구분	청약단위																																							
10주 이상	100주 이하	10주 단위																																						
100주 초과	500주 이하	50주 단위																																						
500주 초과	1,000주 이하	100주 단위																																						
1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위																																						
5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위																																						
10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위																																						
50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위																																						
100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위																																						
500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위																																						
1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위																																						
5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위																																						
10,000,000주 초과		5,000,000주 단위																																						
청약기일	우리사주배정	개시일	-																																					
		종료일	-																																					
	구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2021년 03월 08일																																					
		종료일	2021년 03월 09일																																					
	일반모집 또는 매출	개시일	2021년 03월 11일																																					

		종료일	2021년 03월 12일
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%
	초과청약		청약금액의 100%
	일반모집 또는 매출		청약금액의 100%
	납입기일		2021년 03월 16일
	배당기산일(결산일)		2021년 01월 01일

주1) 일반공모의 청약한도는 일반공모주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

주2) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생 할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

나. 모집의 절차

(1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	매 체
신주발행(신주배정기준일)의 공고	2021년 01월 11일	1) 당사 인터넷 홈페이지 (http://www.lottereit.co.kr)
모집 또는 매출가액 확정의 공고	2021년 03월 04일	1) 당사 인터넷 홈페이지 (http://www.lottereit.co.kr)
실권주 일반공모 청약공고	2021년 03월 11일	1) 당사 인터넷 홈페이지 (http://www.lottereit.co.kr) 2) 한국투자증권(주) 홈페이지 (http://www.truefriend.com) 3) 미래에셋대우(주) 홈페이지 (http://www.miraeassetdaewoo.com) 4) 삼성증권(주) 홈페이지 (http://www.samsungpop.com) 5) KB증권(주) 홈페이지 (http://www.kbsec.co.kr) 6) 하나금융투자(주) 홈페이지 (http://www.hanaw.com)
실권주 일반공모 배정공고	2021년 03월 16일	1) 한국투자증권(주) 홈페이지 (http://www.truefriend.com) 2) 미래에셋대우(주) 홈페이지 (http://www.miraeassetdaewoo.com) 3) 삼성증권(주) 홈페이지 (http://www.samsungpop.com) 4) KB증권(주) 홈페이지 (http://www.kbsec.co.kr) 5) 하나금융투자(주) 홈페이지 (http://www.hanaw.com)

주) 실권주 일반공모 청약공고는 발행회사, 공동대표주관회사 중 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주) 및 인수회사인 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주) 홈페이지에 게시하고 실권주 일반공모 배정공고는 공동대표주관회사 중 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주) 및 인수회사인 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주) 홈페이지에 게시함으로써 개별통지를 갈음합니다.

■ 공모일정 등에 관한 사항

일자	증자절차	비고
2021년 01월 08일	신주발행 이사회결의	-
2021년 01월 11일	신주발행 및 기준일 공고	당사 인터넷 홈페이지 (http://www.lottereit.co.kr)

2021년 01월 11일	증권신고서 제출	-
2021년 01월 22일	1차 발행가액 확정	신주배정기준일 3거래일 전
2021년 01월 26일	권리락	-
2021년 01월 27일	신주배정기준일	주주확정
2021년 02월 08일	신주배정 통지	-
2021년 02월 17일 ~ 2021년 02월 23일	신주인수권증서 상장기간	5거래일 이상 거래
2021년 02월 24일	신주인수권증서 상장폐지	구주주 청약초일 5거래일전에 상장폐지되어 있어야함
2021년 03월 03일	확정 발행가액 산정	구주주 청약초일 3거래일 전
2021년 03월 04일	확정 발행가액 공고	당사 인터넷 홈페이지 (http://www.lottereit.co.kr)
2021년 03월 08일 ~ 2021년 03월 09일	구주주청약 및 초과청약	-
2021년 03월 11일	일반공모 청약 공고	당사 인터넷 홈페이지 (http://www.lottereit.co.kr) 한국투자증권(주) 홈페이지 (http://www.truefriend.com) 미래에셋대우(주) 홈페이지 (http://www.miraeassetdaewoo.com) 삼성증권(주) 홈페이지 (http://www.samsungpop.com) KB증권(주) 홈페이지 (http://www.kbsec.co.kr) 하나금융투자(주) 홈페이지 (http://www.hanaw.com)
2021년 03월 11일 ~ 2021년 03월 12일	일반공모 청약	-
2021년 03월 16일	주금납입 / 환불	-
2021년 03월 26일	신주의 유통개시일	-
2021년 03월 26일	신주 상장예정일	-

주) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 정정요구 등에 따라 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

(2) 청약방법

1) 구주주 청약(신주인수권증서 청약) : 구주주 중 주권을 증권회사에 예탁한 주주(기존 '실질주주')는 주권을 예탁한 증권회사의 본·지점 및 "공동대표주관회사"중 한국투자증권(주)의 본·지점에서 청약할 수 있습니다. 다만, 구주주 중 명의개서대행기관 특별계좌에 주식을 가지고 있는 주주(기존 '명부주주')는 신주배정통지서를 첨부하여 실명확인증표를 제시한 후 "공동대표주관회사"중 한국투자증권(주)의 본·지점에서 청약할 수 있습니다. 청약시에는 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기입하여 청약증거금과 함께 제출하여야 합니다.

2019년 9월 16일 전자증권제도가 시행되어, 주권 상장법인의 상장주식은 전자증권 의무전환대상으로 전자증권제도 시행일에 전자증권으로 일괄 전환되었습니다. 전자증권제도 시행전까지 증권회사에 예탁하고 있는 실

질주주 주식은 해당 증권회사 계좌에 전자증권으로 일괄 전환되었으며, 기존 명부주주가 보유한 주식은 명의개서대행기관이 개설하는 특별계좌에 발행되어 소유자별로 관리됩니다.

금번 유상증자시 신주인수권증서는 전자증권으로 발행됩니다. 주주가 증권사 계좌에 보유하고 있는 주식(기존 "실질주주" 보유주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 해당 증권사 계좌에 발행되어 입고되며, 명의개서대행기관 특별계좌에 관리되는 주식(기존 "명부주주" 보유주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 명의개서대행기관 내 특별계좌에 소유자별로 발행 처리됩니다.

"특별계좌 보유자(기존 "명부주주")"는 명의개서대행기관에 '특별계좌'에서 '일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)'로 신주인수권증서를 이전 신청한 후 금번 유상증자 청약 참여 또는 신주인수권증서의 매매가 가능합니다.

"특별계좌 보유자(기존 "명부주주")"는 신주인수권증서의 "일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)"로 이전 없이 "공동대표주관회사"의 본·지점에서 직접 청약하는 방법으로도 금번 유상증자에 청약이 가능합니다. 다만 신주인수권증서의 매매는 명의개서대행기관 내 "특별계좌"에서 "일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)"로 신주인수권증서를 이전 신청한 후에만 가능하므로 이 점 유의하시기 바랍니다.

2) 초과청약 : 신주인수권증서 청약을 한 자는 신주인수권증서 청약 한도 주식수의 20%를 추가로 청약할 수 있습니다. 이 때 신주인수권증서 청약 한도 주식수의 20%에 해당하는 주식 중 소수점 이하인 주식은 청약할 수 없습니다.

3) 일반공모 청약 : 해당 청약사무 취급처에서 사전에 정하여 공시하는 청약방법에 따라 청약사무취급처에 실명확인증표와 소정의 청약서, 청약증거금을 제시하고 청약합니다. 일반청약자의 청약 시, 각 청약처별 다중청약은 가능하나, 한개의 청약처에서 이중청약은 불가능하며, 집합투자기구 중 운용주체가 다른 집합투자기구를 제외한 청약자의 한 개의 청약처에 대한 복수청약은 불가능합니다. 또한 청약일 현재 청약취급사무처에 청약가능한 위탁 계좌 보유 고객에 한하여 청약하실 수 있으며, 청약 종일까지 계좌개설 후 청약이 가능합니다.

4) 청약은 청약주식의 단위에 따라 될 수 있으며, 1인당 청약한도를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 하고 청약사무 취급처는 그 차액을 납입일까지 당해 청약자에게 반환하며, 이 때 받은 날부터의 이자는 지급하지 않습니다.

5) 본 유상증자에 청약하고자 하는 투자자(자본시장과금융투자업에관한법률 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 자본시장과금융투자업에관한법률시행령 제132조에따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자 제외)는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부 받아야 하고, 이를 확인하는 서류에 서명 또는 기명날인하여야 합니다.

5) 기타

- ① 일반공모 배정을 함에 있어 이중청약이 있는 경우에는 그 청약자의 청약 전부를 청약하지 아니한 것으로 봅니다. 단, 신주인수권증서 보유자가 보유한 신주인수권증서 수량에 따라 청약을 한 후 일반공모에 참여하는 경우에는 금지되는 이중청약이 있는 경우로 보지 않습니다.
- ② 1인당 청약한도를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 합니다.
- ③ 청약자는 '금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률'에 의거 실지 명의에 의해 청약해야 합니다.

(3) 청약한도 및 청약단위

① 구주주의 개인별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.4128653879주를 곱하여 산정된 신주인수권증서(단 1주 미만은 절사)와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 0.2주를 곱하여 산정된 수, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하되, 자기주식 및 자사주신탁등의 자기주식 변동으로 인하여 구주주의 1주당 배정 비율은 변동될 수 있습니다.

② 일반공모 청약자의 청약한도는 일반공모 총 공모주식 범위 내로 초과청약을 포함한 주주 배정 후 실권이 발생한 주식 수와 동일합니다. 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 간주합니다. 청약단위는 아래와 같습니다.

【 청약주식별 청약단위 】

구분		청약단위
10주 이상	100주 이하	10주 단위
100주 초과	500주 이하	50주 단위
500주 초과	1,000주 이하	100주 단위
1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위
5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위
10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위
50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위
100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위
500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위
1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위
5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위
10,000,000주 초과		5,000,000주 단위

(4) 청약결과 배정방법

1) 구주주 청약(신주인수권증서 청약): 신주배정기준일(2021년 01월 27일 예정) 18:00 현재 주주명부에 등재된 구주주에게 본 주식을 1주당 0.4128653879주를 곱하여 산정된 배정 주식수(단, 1주미만은 절사함)로 하고, 배정범위 내에서 청약한 수량만큼 배정합니다. 단, 신주배정기준일 전 자기주식 및 자기주식신탁 등의 자기주식변동으로 인하여 1주당 배정주식 수가 변동될 수 있습니다.

2) 초과청약에 대한 배정 : 구주주(신주인수권증서보유자) 청약 이후 발생한 실권주가 있는 경우, 실권주를 구주주(신주인수권증서보유자)가 초과청약(초과청약 비율: 배정 신주 1주당 0.2주)한 주식수에 비례하여 배정하며(단, 초과청약 주식수가 실권주에 미달한 경우 100% 배정), 1주 미만의 주식은 절사하여 배정하지 않습니다.

* 초과청약 배정 비율 =

실권주[구주주배정분-구주주청약분]

초과청약 주식수

주) 구주주 청약분은 신주인수권증서 보유자의 청약분을 의미합니다.

3) 일반공모 청약

① 상기 구주주 청약 및 초과청약 결과 발생한 실권주 및 단수주는 아래와 같이 공동대표회사와 인수회사가 일반에게 공모합니다. 배정수량 계산시에는 청약사무취급처에 청약된 청약주식수를 모두 합산하여 동일한 배정비율로 통합배정합니다.

(i) 일반공모 청약결과 일반공모 총 청약주의 청약주식수가 공모주식수를 초과하는 경우에는 청약경쟁률에 따라 5사 6입을 원칙으로 안분 배정하여 잔여주식이 최소화되도록 합니다. 이후 최종 잔여주식은 최고청약자부터 순차적으로 우선 배정하되, 동순위 최고청약자가 최종 잔여 주식보다 많은 경우에는 공동대표주관회사가 합리적으로 판단하여 배정합니다.

(ii) 일반공모 청약결과 일반공모 총 청약주식수가 일반공모 주식수에 미달하는 경우에는 청약주식수대로 배정합니다. 배정결과 발생하는 잔여주식은, 공동대표주관회사와 인수회사 각자의 인수한도 의무주식수를 한도로 하여 개별 인수의무주식수를 자기계산으로 각각 잔액 인수합니다.

[인수계약 내용에 따른 공동대표주관회사 및 인수회사의 인수한도 비율]

구 분	구 분	인수한도 의무주식수 비율
공동대표주관회사	한국투자증권 주식회사	25.00%
공동대표주관회사	미래에셋대우 주식회사	25.00%
공동대표주관회사	노무라금융투자 주식회사	25.00%
인수회사	삼성증권 주식회사	8.34%
인수회사	KB증권 주식회사	8.33%
인수회사	하나금융투자 주식회사	8.33%

주) 상기 비율은 인수한도 주식수 비율이며, 일반공모 후 미청약분에 대해 인수하는 주식수 산정에 관한 세부적인 방법인 잔액인수계약서에 따릅니다.

(iii) 인수계약서 제2조 제4항에 따라 청약미달회사(일반공모 청약물량이 인수한도 의무주식수보다 적은 회사를 말한다)의 개별 인수의무주식수를 산정함에 있어서, 청약미달회사의 인수책임을 면하게 된 주식수는 인수한도 청약초과회사(일반공모 청약물량이 인수한도 의무주식수를 초과하는 회사를 말한다)의 초과청약물량(청약물량에서 인수한도 의무주식수를 차감한 주식수를 의미하되, 0 이상으로 한다)을 청약미달회사에게 청약미달회사별 인수비율을 우선 고려하여 배분하고, 기타 자세한 사항은 공동대표주관회사와 인수회사가 협의하여 산정합니다.

4) 위 제1호 내지 제3호에도 불구하고, 공동대표주관회사는 증권 인수업무 등에 관한 규정 제9조 제2항에 의거 일반청약자에 대하여 배정하여야 할 주식이 50,000주(액면가 금 500원 기준) 이하이거나, 배정할 주식의 공모금액이 1억원 이하인 경우에는 일반청약자에게 배정하지 아니할 수 있으며, 잔여주식은 공동대표주관회사가 자기계산으로 인수합니다.

(5) 투자설명서 교부의무

- ▶ 2009년 2월 4일부터 시행된 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'에 따라, 동법 제124조에 의거, 금번 유상증자의 청약에 참여하시는 투자자께서는 투자설명서를 의무적으로 교부 받으셔야 합니다.
- ▶ 금번 유상증자에 청약하고자 하는 투자자(동법 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 동법 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는자 제외)께서는 청약하시기 전, 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 유상증자의 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.
- ▶ 투자설명서 수령거부 의사표시는 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 가능합니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제9조 (그 밖의 용어의 정의)

⑤ 이 법에서 "전문투자자"란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다. <개정 2009.2.3.>

1. 국가
2. 한국은행
3. 대통령령으로 정하는 금융기관
4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조 (정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서(집합투자증권의 경우 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 교부를 별도로 요청하지 아니하는 경우에는 제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 말한다. 이하 이 항 및 제132조에서 같다)를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다. <개정 2013.5.28.>

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령]

제11조 (증권의 모집·매출)

① 법 제9조제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 합산 대상자에서 제외한다. <개정 2009.10.1., 2010.12.7., 2013.6.21., 2013.8.27., 2016.6.28., 2016.7.28.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가

가. 전문투자자

나. 삭제 <2016.6.28.>

다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인

라. 신용평가회사(법 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 자를 말한다. 이하 같다)

마. 발행인에게 회계, 자문 등의 용역을 제공하고 있는 공인회계사·감정인·변호사·변리사·세무사 등 공인된 자격증을 가지고 있는 자

바. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 전문가로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 연고자

가. 발행인의 최대주주[「금융회사의 지배구조에 관한 법률」 제2조제6호가목에 따른 최대주주를 말한다. 이 경우 "금융회사"는 "법인"으로 보고, "발행주식(출자지분을 포함한다. 이하 같다)"은 "발행주식"으로 본다. 이하 같다]와 발행주식 총수의 100분의 5 이상을 소유한 주주

나. 발행인의 임원(「상법」 제401조의2제1항 각 호의 자를 포함한다. 이하 이 호에서 같다) 및 「근로복지기본법」에 따른 우리사주조합원

다. 발행인의 계열회사와 그 임원

라. 발행인이 주권비상장법인(주권을 모집하거나 매출한 실적이 있는 법인은 제외한다)인 경우에는 그 주주

마. 외국 법령에 따라 설립된 외국 기업인 발행인이 종업원의 복지증진을 위한 주식매수제도 등에 따라 국내 계열회사의 임직원에게 해당 외국 기업의 주식을 매각하는 경우에는 그 국내 계열회사의 임직원

바. 발행인이 설립 중인 회사인 경우에는 그 발기인

사. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 연고자로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

제132조 (투자설명서의 교부가 면제되는 자)

법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2009.7.1., 2013.6.21.>

1의2. 제11조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자

1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자

3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

1) 교부장소 : 공동대표주관회사와 인수회사의 본, 지점

2) 교부방법

※ 투자설명서 교부방법 및 일시

구분	교부방법	교부일시
구주주 청약자	아래 1), 2) 및 3)을 병행 1) 우편 송부 2) 공동대표주관회사의 본·지점에서 교부 3) 공동대표주관회사의 홈페이지나 HTS에서 교부	1) 우편송부시: 구주주 청약 초일인 2021년 03월 08일 전 수취가능 2) 공동대표주관회사의 본·지점: 청약종료일(2021년 03월 09일)까지 3) 공동대표주관회사의 홈페이지 또는 HTS에서 교부: 청약종료일(2021년 03월 09일)까지
일반청약자	아래 1) 및 2)를 병행 1) 공동대표주관회사 및 인수회사의 본·지점에서 교부 2) 공동대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지나 HTS에서 교부	1) 공동대표주관회사 및 인수회사의 본·지점: 청약종료일(2021년 03월 12일)까지 2) 공동대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지 또는 HTS에서 교부: 청약종료일(2021년 03월 12일)까지

① 구주주 교부방법

- 구주주에 대해서는 투자설명서를 우편으로 교부할 예정입니다. 다만, 공동대표주관회사를 통해 구주주 청약을 하시는 주주께서는 공동대표주관회사의 홈페이지 또는 HTS, MTS를 통해서도 투자설명서를 교부받으실 수 있습니다.

② 일반청약자 교부 방법

- 원칙적으로 투자설명서는 상기의 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법으로 교부합니다.
- 공동대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지 또는 HTS, MTS에서 투자설명서를 다운로드 받으실 수 있으며, 다운로드를 완료하신 이후에 청약하실 수 있습니다.
- 단, 전자문서 수신자의 사전동의 후 수신자가 전자문서의 종류와 장소를 지정한 상태에서 전자문서 수신사실이 확인될 수 있는 경우 전자문서도 가능합니다. 전자문서 형태의 투자설명서는 다음의 요건을 모두 충족하여야 정상적으로 교부된 것으로 간주되어 청약이 가능합니다.

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서수신자가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

③ 기타사항

- 본 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부 받은 후 교부확인서에 서명하여야 합니다.
- 투자설명서 수령거부 의사표시는 서면, 전화 · 전신 · 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로만 하여야 합니다.
- 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령거부의사를 상기와 같은 방법 등으로 표시하지 않은 경우, 본 유상증자의 청약에 참여할 수 없습니다.
- 전자문서의 방법으로 투자설명서를 교부 받고자 하는 투자자는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제124조 제1항 각호의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

3) 투자설명서 수령 확인절차

① 우편을 통한 투자설명서 수령 청약자(구주주 청약의 경우)

- 청약하시기 위해 청약처를 방문하셨을 경우, 직접 투자설명서 교부확인서를 작성하시고 청약을 진행하시기 바랍니다.

- HTS 및 MTS를 통한 청약시 투자설명서 수령여부를 확인하여야 청약 가능합니다.

- 유선 청약시에는 각 청약처의 녹취기록을 통해 투자설명서 교부를 확인할 수 있습니다.(해당 청약처의 안내를 참고해주시기 바랍니다.)

② 직접 방문을 통한 투자설명서 수령시

- 투자설명서 교부확인 후 청약을 진행하시기 바랍니다.

③ 공동대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지 또는 HTS, MTS를 통한 교부(일반청약의 경우)

- 청약화면에 추가된 투자설명서 다운로드 및 투자설명서 교부 확인에 체크가 선행되어야 청약업무 진행이 가능합니다.

※ 청약자 유형별 청약취급처

1) 구주주 중 일반주주(기준 "실질주주") : 주권을 예탁한 증권회사 및 공동대표주관회사 중 한국투자증권(주)의 본, 지점

2) 구주주 중 특별계좌보유자(기준 "명부주주") : 공동대표주관회사 중 한국투자증권(주)의 본, 지점

3) 일반공모 청약자 : 공동대표주관회사 중 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주) 및 인수회사인 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주) 본, 지점

4) 기타

① 금번 유상증자의 경우, 본 증권신고서의 효력발생 이후, 신주배정기준일 현재 주주명부상 주주에게 투자설명서를 우편으로 발송할 예정입니다. 우편의 반송 등에 의한 사유로 교부를 받지 못하신 투자자께서는, 직접방문을 통해 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 다만, 전자문서의 형태로 교부 받으실 경우, '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제124조 제1항 각호의 요건을 모두 충족해야만 청약이 가능합니다.

② 구주주 청약시 한국투자증권(주) 이외의 증권회사를 이용한 청약 방법 : 해당 증권회사의 청약방법 및 규정에 의해 청약을 진행하시기 바랍니다. 이 경우에도, 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 유상증자의 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

※ 자본시장과금융투자업에관한법률 제124조, 동법시행령 제132조에 의해 투자설명서의 교부가 면제되는 대상에게는 투자설명서 교부의무가 없습니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제124조 (정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법

에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다.

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령]

제132조 (투자설명서의 교부가 면제되는 자)

법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화 · 전신 · 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자

[금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정]

제2-5조(설명의무 등)

1. (생략)

2. 금융투자회사는 일반투자자를 대상으로 투자권유를 하는 경우에는 해당 일반투자자가 서명 또는 기명날인의 방법으로 설명서(파생결합증권 및 집합투자증권의 경우 법 제123조에 따른 투자설명서를 말한다. 이하 같다)의 수령을 거부하는 경우를 제외하고는 투자유의사항을 명시한 설명서를 교부하여야 한다. (이하 생략)

6) 청약증거금의 대체, 반환 및 납입에 관한 사항

청약증거금은 청약금액의 100%로 하고, 주금납입기일에 납입금으로 대체하며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다. 초과 청약증거금이 있는 경우에는 이를 주금납입일기일에 환불합니다.

공동대표주관회사 및 인수회사는 청약자의 주금납입금을 납입기일에 우리은행 롯데월드타워금융센터에 납입합니다.

(7) 주권 교부에 관한 사항

주권유통개시일: 2021년 03월 26일 (2019년 9월 16일 전자증권제도가 시행됨에 따라 실물주권의 교부 없이 각 주주의 보유 증권계좌로 상장일에 주식이 등록발행되어 입고되며, 상장일부터 유통이 가능합니다. 단, 유관기관과의 업무 협의 과정에서 상기 일정은 변경될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.)

(8) 신주인수권증서에 관한 사항

1) 금번과 같이 주주배정방식의 유상증자를 실시할 때, 주주가 소유하고 있는 주식수 비율대로 신주를 인수할 권리인 신주인수권에 대하여 당사는 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률"

제165의6조 제3항 및 "증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정" 제5-19조에 의거하여 주주에게 신주인수권증서를 발행합니다.

2) 금번 유상증자 시 신주인수권증서는 전자증권제도가 시행됨에 따라 별도의 실물 증서를 발행하지 않습니다. 개별 주주의 계좌에 입고되어 있는 주식(기존의 "실질주주"가 보유한 주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 해당 계좌에 발행되어 입고되며, 명의개서대행기관 특별계좌에 관리되는 주식(기존의 "명부주주"가 보유한 주식)에 대해 배정되는 신주인수권증서는 명의개서대행기관 내 특별계좌에 소유자별로 발행 처리됩니다.

3) 신주인수권증서 매매의 중개를 할 증권회사는 "공동대표주관회사"인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주)로 합니다.

4) 신주인수권증서 매매 등

신주인수권증서를 매매하고자 하는 주주는 신주인수권증서를 예탁하고 있는 증권회사에 신주인수권증서의 매매를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 거래상대방 명의의 위탁자 계좌로 신주인수권증서의 계좌대체를 청구합니다. 위탁자 계좌를 통하여 신주인수권증서를 매수한 투자자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일 내에 청약하지 않을 경우 그 권리와 효력을 상실합니다.

5) 신주인수권증서를 양수한 투자자의 청약방법

신주인수권증서를 증권회사에 예탁하고 있는 양수인은 당해 증권회사 점포 및 "공동대표주관회사" 중 한국투자증권(주) 본점 및 지점을 통해 해당 신주인수권증서에 기재되어 있는 수량만큼 청약할 수 있으며 청약 기일내에 청약하지 않을 경우 그 권리와 효력을 상실합니다.

6) 당사는 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 관련 신주인수권증서의 상장을 한국거래소에 신청할 예정입니다. 동 신주인수권증서가 상장될 경우, 상장기간은 2021년 02월 17일부터 2021년 02월 23일까지 5거래일간으로 예정하고 있으며, 동 기간 중 상장된 신주인수권증서를 한국거래소에서 매매할 수 있습니다. 동 신주인수권증서는 2021년 02월 24일에 상장폐지될 예정입니다. ("유가증권시장상장규정" 제150조 "신규상장"에 따라 5거래일 이상 상장되어야 하며, 동 규정 제152조 "신주인수권증서의 상장폐지기준"에 따라 주주청약 개시일 5거래일전에 상장폐지되어야 함.)

7) 신주인수권증서의 거래 관련 추가사항

당사는 금번 유상증자의 신주인수권증서를 상장신청할 예정인 바, 현재까지 관계기관과의 협의를 통해 확인된 신주인수권증서 상장시의 제반 거래관련 사항은 다음과 같습니다.

① 상장방식 : 전자등록발행된 신주인수권증서 전부를 상장합니다.

② 일반주주(기존 "실질주주")의 신주인수권증서 거래

구분	상장거래 방식	계좌대체거래 방식
----	---------	-----------

방법	주주의 신주인수권증서를 전자등록발행하여 상장합니다. 상장된 신주인수권증서를 장내거래를 통하여 매수하여 증권사 계좌에 보유한 자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다. 주주의 신주인수권증서는 전자등록발행되므로 실물 증서는 발행되지 않습니다.	신주인수권증서를 매매하고자 하는 주주는 위탁증권회사에 신주인수권증서의 매매를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 거래상대방 명의의 위탁자 계좌로 신주인수권증서의 계좌대체를 청구합니다. 위탁자계좌를 통하여 신주인수권증서를 매수한 자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다.
기간	2021년 02월 17일부터 2021년 02월 23일 까지(5거래일간) 거래	2021년 02월 08일부터 2021년 02월 25일 까지거래

- 주1) 상장거래 : 2021년 02월 17일부터 02월 23일까지(5영업일간) 거래 가능합니다.
- 주2) 계좌대체거래 : 신주배정통지일인 2021년 02월 08일(예정)부터 2021년 02월 25일까지 거래 가능합니다.
→ 신주인수권증서 상장거래의 결제일인 2021년 02월 25일까지 계좌대체(장외거래) 가능하며, 동일 이후부터는 신주인수권증서의 청약권리 명세를 확정하므로 신주인수권증서의 계좌대체(장외거래)가 제한됩니다.
- 주3) 신주인수권증서는 전자등록발행되므로 실물을 발행되지 않습니다.

③ 특별계좌 보유자(기존 "명부주주")의 신주인수권증서 거래 : 특별계좌 보유자(기존 "명부주주")의 경우 명의개서대리인의 '특별계좌'에서 '일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)'로 신주인수권증서를 이전 신청한 후 청약 참여 또는 신주인수권증서를 매매할 수 있습니다. 신주인수권증서의 '일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)'로 이전 없이 "공동대표주관회사" 중 한국투자증권(주)의 본·지점에서 직접 청약가능하나, 신주인수권증서의 매매는 명의개서대행기관에 '특별계좌'에서 '일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)'로 신주인수권증서를 이전 신청한 후 가능합니다.

(9) 기타의 사항

1) 신주의 배당기산일

본 공모에 의해 발행되는 신주의 배당기산일은 2021년 01월 01일입니다.

2) 정보이용제한

공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주) 및 인수회사인 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주)는 잔액인수계약의 이행과 관련하여 입수한 정보 등을 제3자에게 누설하거나 발행회사의 경영개선 이외의 목적에 이용하여서는 아니됩니다.

3) 기타

본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 집합투자증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 집합투자증권 투자에 대한 책임은 전적으로 투자자에게 귀속됩니다. 또한, 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에

의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

5. 인수에 관한 사항

[인수방법 : 잔액인수]

인수인		인수주식 종류 및 수	인수금액	인수대가
공동대표주관회사	한국투자증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	83,336,250,000원	대표주관수수료 : 모집총액의 0.30% 中 33.34% 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	미래에셋대우(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	83,336,250,000원	대표주관수수료 : 모집총액의 0.30% 中 33.33% 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	노무라금융투자(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	83,336,250,000원	대표주관수수료 : 모집총액의 0.30% 中 33.33% 인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	소계		250,008,750,000원	-
인수회사	삼성증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 8.34%	27,800,973,000원	인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 8.34%
	KB증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 8.33%	27,767,638,500원	인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	하나금융투자(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 8.33%	27,767,638,500원	인수수수료 : 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	소계		83,336,250,000원	-
합계			333,345,000,000원	-

주1) 모집총액 : 최종 발행가액 X 총 발행주식수

주2) 인수한도 의무주식수에 관한 사항은 인수계약서 참고

주3) 상기 인수금액은 확정 발행가액 기준입니다.

6. 상장 및 매매에 관한 사항

[추가 상장 일정]

일자(예정)	내용
2021년 03월 19일	추가 상장 신청
2021년 03월 26일	신주 상장

(1) 회사는 환매금지형 투자회사로서 회사가 발행한 주식은 한국거래소(Korea Exchange)

유가증권시장에 상장되어 있습니다.

(2) 주주는 상장 후 한국거래소 유가증권시장에서 주식을 매도하는 방법에 의해서만 투자자금을 회수할 수 있습니다.

(3) 그러나 전반적인 시장금리가 상승할 경우 상대적으로 투자매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 시장에서의 거래가 예상보다 활발하지 않는 등의 사유로 해당 주식의 환금성이 크게 제약 받을 수 있습니다.

(4) 당사는 유가증권시장 상장규정에 의하여 상장 후 정기보고서 미제출, 감사인 의견 미달, 자본잠식, 매출액 미달, 주가 미달, 시가총액 미달, 파산신청 등, 공시의무 위반, 자산구성요건 미달, 배당요건 미달, 그밖에 거래소가 인정하는 경우 관리종목으로 지정되거나 상장폐지될 수 있습니다.

또한 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 신주상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목지정, 매출액 미달로 관리종목 지정된 상태에서 부동산개발사업 투자비중이 30% 이하인 경우 2년 연속 30억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다. 주권상장부동산투자회사의 경우 매출액 기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 본 부동산투자회사의 경우 2019년 10월에 상장을 하였으며, 최초로 도래하는 사업연도인 2020년 01월 01일부터 1년인 2020년 12월 31일까지의 매출액을 기준으로 관리종목 편입 가능성을 판단하게 되나, 제3기(2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일)의 매출액 약 381억원 제4기 반기(2020년 07월 01일부터 2020년 09월 30일)의 매출 약 190억원을 고려하면 관리종목 편입 가능성은 매우 제한적입니다. 그러나 차후에도 이러한 매출액 관련 관리종목 및 상장폐지 기준에 대한 가능성을 배제할 수 없다는 점을 유의하시기 바랍니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구 분	관리종목 지정	폐 지
정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한내 미제출	<ul style="list-style-type: none">- 사업보고서 미제출로 관리종목 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출- 분기, 반기보고서의 미제출로 관리종목 지정된 상태에서 추가로 사업보고서, 분기, 반기보고서를 법정 제출기한까지 미제출
감사의견	<ul style="list-style-type: none">- 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우- 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견 거절인 경우	<ul style="list-style-type: none">- 개별재무제표의 감사의견이 부적정 또는 의견거절- 관리종목 지정 후 감사범위제한으로 인한 한정
자본잠식	자본잠식률 50% 이상	자본금 전액잠식 또는 2년 연속 자본잠식률 50% 이상

매출액	최근 사업연도 50억원 미만 (단, 부동산개발사업이 총자산의 30% 이하인 경우 30억원 미만)	매출액 미달로 관리종목 지정된 상태에서 최근 사업연도말 매출액 50억원 미만 (단, 부동산개발사업 투자비중이 30% 이하인 경우 2년 연속 30억원 미만)
주가	보통주 종가가 액면가 20% 미달 30일간 지속되는 경우. 다만, 그 30일 동안의 평균 상장시가총액이 5,000억원 이상인 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.	주가 미달로 관리종목 지정 후 90일 동안 액면가 20% 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우
시가총액	50억 미만 30일간 지속	시가총액 미달로 관리종목 지정 후 90일 동안 50억 원 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우
해산	해당사항 없음	법률에 따른 해산사유 해당시
최종부도	해당사항 없음	어음/수표 최종부도 또는 거래정지
주식양도	해당사항 없음	주식양도에 제한을 받는 경우
파산신청 등	회생절차개시신청 또는 파산신청 시 (단, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외)	관리종목 지정 후 회생 미인가 (상장적격성 실질심사 대상)
공시의무	1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상	- 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 추가 - 고의, 중과실로 공시의무 위반 (상장적격성 실질심사 대상)
자산구성	「부동산투자회사법」 제25조 제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 같은 법 제49조의 2제1항제1호로 한다)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달	관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못하는 경우
배당요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	2사업연도 계속하여 배당요건에 미달한 경우
경영성과	비개발 위탁관리 부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	경영성과 미달로 관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못하는 경우

기타	<p>공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> - 상장 또는 상장폐지 심사 과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 적혀있거나 빠진 사실이 발견된 경우 - 유상증자, 분할 등이 상장폐지를 회피하기 위한 것으로 인정되는 경우 - 해당 법인에 상당한 규모의 횡령·배임 등과 관련된 공시가 있거나 사실 등이 확인된 경우 - 국내회계기준을 중대하게 위반하여 재무제표를 작성한 사실이 확인되는 경우 - 주된 영업이 정지된 경우 - 자본잠식으로 제1항제3호의 상장폐지 사유에 해당된 보통주권 상장법인이 사업보고서의 법정 제출 기한까지 세칙으로 정하는 감사보고서를 제출하여 그 사유를 해소한 사실이 확인되는 경우 - 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우(상장적격성 실질심사 대상)
----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

제2부 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사[펀드코드: K55R04CT6062(CT606)]

2. 집합투자기구의 연혁

가. 회사의 연혁

시기	내용
2019년 3월 29일	발기인총회(자본금: 50억원)
2019년 4월 4일	일반사무관리위탁계약 체결 (주)국민은행)
2019년 4월 5일	자산관리위탁계약 체결 (롯데에이엠씨(주)) 자산보관위탁계약 체결 (주)우리은행)
2019년 5월 14일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
2019년 5월 30일	롯데백화점 강남점 취득(현물출자) 및 책임임대차 개시 (책임임차인: 롯데쇼핑(주))
2019년 5월 31일	유상증자 (보통주 : 75,984,442주, 현물출자)
2019년 7월 31일	담보부사채 발행 (1,700억원)
2019년 10월 16일	롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 취득 및 책임임대차 개시 롯데아울렛 율하점, 청주점 취득 및 책임임대차 개시 롯데마트 율하점, 서청주점, 의왕점, 장유점 취득 및 책임임대차 개시
2019년 10월 16일	유상증자 (보통주 : 85,984,442주)
2019년 10월 30일	한국거래소 유가증권시장 상장 (보통주 : 171,968,884주)
2020년 12월 14일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 변경인가

나. 회사의 본점소재지 및 그 변경

일자	본점소재지	비고
2019년 3월 29일	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층	회사 설립

다. 설립일자 및 존속기간

당사는 2019년 3월 29일 「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 의거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사이며, 정관상 존속기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사입니다. 다만 시

장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존립기간 만료 전 청산할 수 있습니다.

당사 정관 56조(해산)은 회사의 해산 사유를 규정하고 있으며 해당 사유는 하기와 같습니다.

[정관]

제 56 조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

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

라. 주주 및 지분현황

(단위 : 주, %)

관계	주주명	주식의 종류	증권신고서 제출일 현재	
			주식수	지분율
최대주주	롯데쇼핑(주)	보통주	85,984,442	50.00
-	합 계	-	85,984,442	50.00

주) 상기 주주 및 지분현황은 당사의 기발행주식수 보통주 171,968,884주를 기준으로 산정하였습니다.

[부동산투자회사법]

제15조(주식의 분산)

① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.

1. 삭제
2. 삭제

② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 "동일인"이라 한다)가 제1항을 위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다.

③ 국토교통부장관은 제1항을 위반하여 동일인이 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.

④ 제3항에도 불구하고 국토교통부장관은 동일인이 현물출자로 인하여 1인당 주식소유한도를 초과

하여 주식을 소유하는 경우에는 현물출자에 따른 주식의 발행일부터 1년 이상 1년 6개월 이하의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.

부동산투자회사법 제15조에서는 주주 1인과 특별관계자가 합하여 발행주식총수의 50%를 초과하여 소유하지 못하도록 하고 있으며, 증권신고서 제출일 현재 당사의 최대주주의 지분율은 50.00%, 주식을 소유한 특수관계인은 없는 바, 동법을 준수하고 있습니다.

마. 상호의 변경

해당사항 없습니다.

바. 회사가 회의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행 중인 경우

해당사항 없습니다.

사. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

해당사항 없습니다.

아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

해당사항 없습니다.

자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

시기	내용
2019년 5월 30일	롯데백화점 강남점 취득 (롯데쇼핑(주)의 현물출자) 롯데백화점 강남점 임대 (책임임차인:롯데쇼핑(주))
2019년 10월 16일	롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 취득(매도인:롯데쇼핑(주)) 롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 임대(책임임차인:롯데쇼핑(주)) 롯데아울렛 울하점, 청주점 취득(매도인:롯데쇼핑(주)) 롯데아울렛 울하점, 청주점 임대(책임임차인:롯데쇼핑(주)) 롯데마트 울하점, 서청주점, 의왕점, 장유점 취득(매도인:롯데쇼핑(주)) 롯데마트 울하점, 서청주점, 의왕점, 장유점 임대(책임임차인:롯데쇼핑(주))

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

구분	업무범위	계약기간
----	------	------

자산관리 회사	롯데에이엠씨(주)	<p>1. 자산(부동산, 유가증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공</p> <p>2. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분</p> <p>3. 부동산의 임대차</p> <p>4. 유가증권의 매매</p> <p>5. 지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 업무</p> <p>6. 부동산의 개발</p> <p>7. 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁</p> <p>8. 일반사무수탁회사의 매분기, 결산기 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공</p> <p>8의2. 부동산투자회사법 제37조 제1항 및 제3항에 따른 공시의무(매분기, 결산기의 투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함)</p> <p>9. "갑"의 증권 발생시의 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공</p> <p>10. 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공</p> <p>11. "갑"을 위한 자산운용관리지침"(안)의 작성 및 제공</p> <p>12. "갑"의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용 업무와 관련한 청산업무 수행</p> <p>13. 관련 수탁회사, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등) 기관 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약 체결</p> <p>14. "갑"의 Financing 관련 업무</p> <p>15. 기타 위 업무들과 관련하여 "갑"과 협의하여 위탁받은 업무</p>	본 계약의 효력발생일(설립등기일)로부터 청산등기일까지
일반사무 수탁회사	(주)국민은행	<p>1. 상장 관련 업무</p> <p>2. 운영에 관한 사무</p> <p>3. 계산에 관한 사무</p> <p>4. 세무에 관한 업무</p> <p>5. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무</p> <p>6. 해산 및 청산 업무</p> <p>7. 관련 법령에 따른 국토교통부 보고 업무</p> <p>8. 제1호 내지 제7호의 부수 업무</p>	본 계약의 효력발생일(국토교통부의 영업인가 취득한 날)로부터 2년간 (단, 계약만료 30일 전까지 위탁자가 계약 만료의 서면 통지를 하지 않는 한 2년 단위로 자동연장)
자산보관 기관	(주)우리은행	<p>1. 부동산의 보관</p> <p>2. 증권의 보관 및 관리</p> <p>3. 현금의 보관 및 관리</p> <p>4. 해산(청산)관련 업무</p>	본 계약의 효력발생일(계약체결일)로부터 2년간 (단, 계약만료 30일 전까지 위탁자가 계약 만료의 서면 통지를 하지 않는 한 2년 단위로 자동연장)

주) "갑" : 롯데위탁관리부동산투자회사(주)

4. 집합투자업자

롯데에이엠씨(주)는 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자

기구의 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
회사명	롯데에이엠씨 주식회사
영문명	LOTTE AMC Co.,Ltd.
대표자	권준영
본점 사업자등록번호	445-88-01331
본사 주소	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 롯데월드타워 30층
본사 전화번호	02-3213-8159
본사 팩스번호	02-3213-8149
인터넷 홈페이지 주소	www.lotteamc.com
결산월	12월
업종명	부동산업
회사설립일	2019년 3월 26일
임직원수	12명

5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 롯데에이엠씨(주)와 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, 롯데에이엠씨(주)의 운용전문인력은 다음과 같습니다.

성명	학력	출생연도	직책	주요경력
권준영	美 하버드대 (부동산/도시개발 석사) 美 스텐포드대 (건설사업관리 석사) 연세대 (건축공학 학사)	1969	대표이사	코레이트자산운용(주)
김영성	한양대학교 (법학)	1974	상무	(주)코람코자산신탁 미래에셋자산운용(주)
최동민	경희대학교 (경제학)	1983	책임	롯데건설(주)
김용래	서울시립대학교 (경영학)	1982	책임	롯데카드(주)
구효나	이화여자대학교 (경영학)	1988	책임	롯데지주(주) 롯데쇼핑(주)
서용우	경희대학교 (법학)	1984	책임	롯데쇼핑(주)
서나영	중앙대학교 (회계학)	1986	책임	세빌스코리아(주) 대림산업(주)
김재용	중앙대학교 (도시및지역계획학)	1990	대리	(주)젠틱스

한수연	건국대 대학원 (부동산학)	1990	대리	신영에셋(주)
-----	-------------------	------	----	---------

주) 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력입니다.

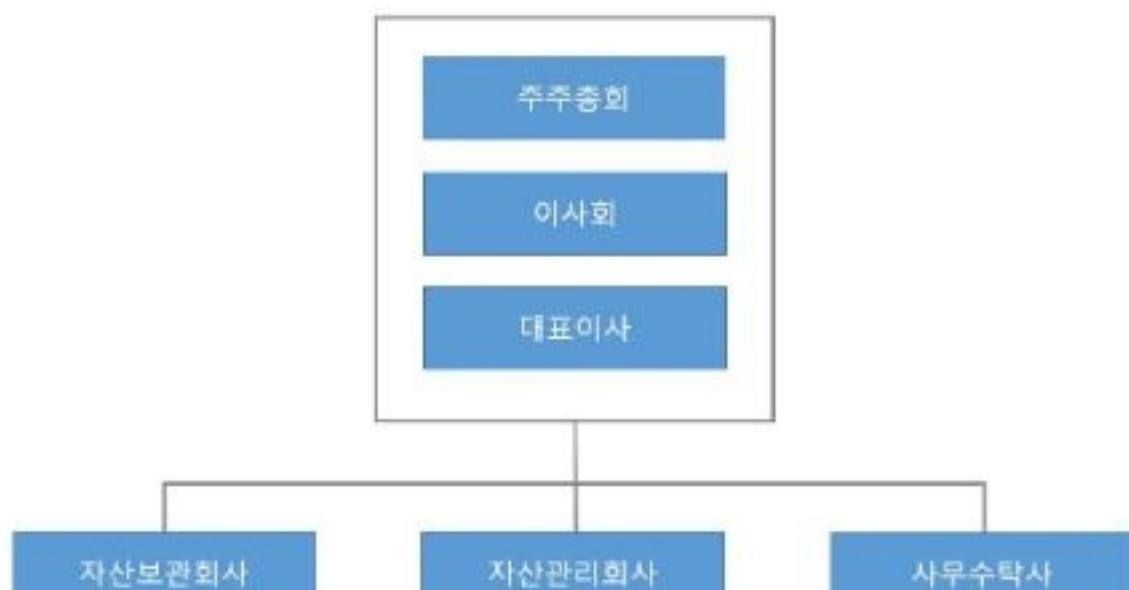
6. 집합투자기구의 구조

가. 회사의 지배구조 현황

당사는 위탁관리 부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사입니다. 그러나 부동산투자회사는 부동산투자회사법상 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두어야 하고 그 역할과 권한이 부동산투자회사법 및 당사의 정관에 명시되어 있으며, 이러한 주주총회와 이사회의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항, 일정 금액 이상의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항, 차입 및 사채발행에 관한 사항 등 회사의 주요 사항은 이사회의 결의를 거쳐야 합니다. 당사의 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하여 결의를 하게 됩니다.

[당사 지배구조도]



지배구조도

나. 이사회에 관한 사항

(1) 이사회 구성

직책	성명 (생년월일)	주요 경력
법인이사	롯데에이엠씨(주) 변진호 (1964.09.15)	2019.01.21 자산관리회사 국토교통부 예비인가 2019.03.26 자산관리회사 국토교통부 설립인가 2019.03.26 자산관리회사 설립등기 1987 연세대학교 경영학과 졸업 1994 美위스콘신대 경영학 석사 졸업 2000 美뉴욕주립대 경영학 박사 졸업 2003.3 ~ 현재 이화여자대학교 교수
감독이사	김진홍 (1960.02.06)	1983 연세대학교 경영학 졸업 1984.12 한국공인회계사 자격 취득 1981.12 ~ 1987.2 안진회계법인 (Supervisor) 1998.1 ~ 2002.12 PWC Consulting Korea (COO) 2016.3 ~ 2019.3 AK홀딩스 (사외이사, 감사위원장) 2009.9 ~ 현재 IXL Korea (대표이사)

(2) 이사회의 권한

구분	세부내용	비고
이사회의 구성과 소집	① 이사회는 법인이사와 감독이사로 구성한다. ② 이사회는 법인이사가 회일 7일 전에 감독이사에게 이사회의 개최일시, 장소 및 안건 등을 통지하여 소집한다. 그러나 법인이사 및 감독이사 전원의 동의가 있을 때에는 소집절차를 생략할 수 있다. ③ 이사회의 의장은 법인이사의 대표자 또는 그 대표자가 제34조 제3항에 따라 선임하여 그 직무를 위임한 법인이사의 소속 임직원으로 한다.	정관 제37조
이사회의 결의사항	이사회는 법령과 정관이 정하는 사항에 대하여만 의결권한을 갖는다. 이사회는 다음 각 호의 1에 해당하는 사항을 의결한다. 1. 주주총회의 소집 2. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실할 경우, 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법 3. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호에 따른 일반공모증자, 기타 신주의 발행에 관한 사항 4. 제15조 제2항의 사항 5. 제16조 제3항의 사항 6. 제22조 제2항의 사항 7. 제34조 제2항 각 호의 사항 8. 제45조 제2항 제2호 내지 제4호 및 동조 제4항 제2호 및 제6호에 해당하는 거래 9. 제50조 제6항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항 10. 제53조 제3항에 따른 이익배당에 관한 사항 11. 기타 정관에서 정한 이사회의 결의사항 및 회사의 경영에 관한 중요 사안(단, 부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항은 제외함)	정관 제38조

이사회의 결의방법	<p>① 법령이나 정관에서 달리 정하는 경우를 제외하고, 이사회의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다.</p> <p>② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.</p> <p>③ 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.</p>	정관 제39조
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------

다. 감사 및 준법감시인에 관한 사항

당사는 부동산투자회사법 제14조의3의 규정에 따라 감독이사 2인을 두고 있습니다.

인원수	상근 여부	선임시기	관련법상 자격요건 충족여부	비고
2명	비상근	2019.3.29	부동산투자회사법 제14조 및 제14조의6 해당 결격사항 없음	-

주) [부동산투자회사법]

제14조(이사의 자격 등)

- ① 부동산투자회사의 이사에 관하여는 제7조를 준용한다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 위탁관리 부동산투자회사의 이사가 될 수 없다.
 - 1. 자산의 투자 · 운용을 위탁받은 자산관리회사의 특별관계자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제133조제3항에 따른 특별관계자를 말한다. 이하 같다)
 - 2. 자산의 투자 · 운용을 위탁받은 자산관리회사로부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 사람
 - 3. 이사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
- ③ 부동산투자회사의 이사로 선임된 사람이 제1항 또는 제2항(위탁관리 부동산투자회사의 이사인 경우만 해당한다)에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 사람이었음이 밝혀진 경우에는 당연히 해임된다.
- ④ 제3항에 따라 해임된 이사가 해임 전에 관여한 행위는 효력을 잃지 아니한다.
- ⑤ 이사의 직무에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조의2(감사의 자격 등)

- ① 부동산투자회사의 감사는 「공인회계사법」에 따른 공인회계사이어야 한다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 부동산투자회사의 감사가 될 수 없다.
 - 1. 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람
 - 2. 「공인회계사법」에 따라 업무정지 기간 중에 있는 회계법인에 소속된 사람
 - 3. 「공인회계사법」에 따라 직무정지 기간 중에 있는 사람
- 4. 감사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
- ③ 감사의 해임 및 직무에 관하여는 제14조제3항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

제14조의3(법인이사 및 감독이사의 선임)

- ① 위탁관리 부동산투자회사는 제22조의2에 따라 해당 위탁관리 부동산투자회사의 자산 투자 · 운용 업무를 위탁하는 자산관리회사인 이사(이하 "법인이사"라 한다)와 감독이사를 정관으로 정하는 바에 따라 둘 수 있다. 이 경우 법인이사와 감독이사를 두는 부동산투자회사에는 제14조 및 제14조

의2에 따른 이사와 감사를 두지 아니한다.

② 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 법인이사와 감독이사를 두는 경우에는 법인이사 1인과 감독이사 2명 이상을 선임하여야 한다.

제14조의6(감독이사의 자격)

- ① 감독이사에 대하여는 제14조제1항부터 제4항까지의 규정을 적용한다.
- ② 감독이사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사람이어야 한다.
 1. 해당 부동산투자회사의 발기인
 2. 해당 부동산투자회사의 이사가 다른 법인의 이사로 있는 경우 그 법인의 상근 임직원인 사람
 3. 해당 부동산투자회사의 회계감사인
 4. 그 밖에 감독이사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
- ③ 감독이사 중 1명 이상은 「공인회계사법」에 따른 공인회계사로서 제14조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사람이어야 한다.

당사 감독이사의 경우 정관 제35조에 따라 법인이사의 업무진행을 감독하고 이사회 및 주주총회에 참석하여 그 업무를 수행하고 있습니다.

[정관]

제35조(감독이사의 직무)

- ① 감독이사는 법인이사의 업무집행을 감독한다.
- ② 감독이사는 부동산투자회사의 업무 및 재산상황을 파악하기 위하여 필요한 경우에는 법인이사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 부동산투자회사와 관련되는 업무 및 재산상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ③ 감독이사는 그 직무를 수행함에 있어서 필요하다고 인정하는 경우에는 회계감사인에 대하여 회계감사에 관한 보고를 요구할 수 있다.

라. 주주총회에 관한 사항

당사의 정관 상 주주총회의 결의방법 및 결의사항에 관한 사항은 다음과 같습니다.

[정관]

제25조(주주총회의 결의방법)

- ① 주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 하여야 한다.
- ② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

제26조(주주총회의 결의사항)

- ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.
 1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.

2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 주주총회에서 부투법 제12조 제1항 제1호에 따라 승인받은 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 100분의 30 이상 하락할 것이 예상되거나, 총자산의 100분의 30 이상의 금액에 해당하는 부동산, 증권을 취득하거나 처분하는 계약 등 부투법 제12조 제1항 제3호에 따른 자산의 투자운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항(이 경우 일반사무관리업무 위탁계약 및 부동산관리위탁(PM)계약의 체결 또는 변경체결은 제외함). 다만, 총자산의 100분의 30 이상의 금액에 해당하는 부동산 또는 증권을 취득하거나 처분하는 계약의 경우, 부투법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획 확정 시 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외한다.
4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
5. 법인이사 및 감독이사의 선임, 연임에 관한 사항
6. 감독이사의 보수에 관한 사항
7. 이익배당에 관한 사항
8. 기타 이사회가 부의한 사항
9. 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제45조 제2항 제2호의 거래
10. 상법 기타 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항
- ② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.
1. 회사 정관의 변경
 2. 상법 제417조에 따른 액면가 미만의 주식 발행
 3. 자기자본의 2배를 초과하고 10배를 넘지 아니하는 범위 내의 자금차입 및 사채발행
 4. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
 5. 회사의 해산
 6. 다른 부동산투자회사와의 합병
 7. 회사의 분할 또는 분할합병
 8. 회사의 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도
 9. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
 10. 법인이사 및 감독이사의 해임
 11. 회사의 존립기간의 변경
 12. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적?대상?범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
 13. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
 14. 제17조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
 15. 제45조 제2항 제2호(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제1항의 결의에 의함), 제3호 및 동조 제4항 제6호에 해당하는 거래
 16. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항
- ③ 회사는 주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2주 이내에 연기된 주주총회를 소집하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 소집된 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로써 한다. 다만, 제2항에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 한다.

7. 집합투자기구의 투자목적

가. 회사의 투자목적

당사는 2019년 3월 부동산투자회사법에 의하여 설립된 명목회사로서, 다수의 기관 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산, 부동산 관련 증권 등을 취득 및 투자하고, 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자 수익을 제공하는 것을 목적으로 합니다.

일반 투자자는 소액으로 부동산투자회사의 주식을 취득함으로써 부동산에 직접 투자한 효과를 얻을 수 있고, 여러 부동산에 대한 분산투자를 통해 단일 부동산에 내재하고 있는 위험을 희석시키는 효과를 누리게 됩니다.

하지만 당사가 추구하는 투자목적 또는 성과목표가 반드시 달성된다는 보장이 없다는 사실을 유의하시기 바랍니다.

나. 설립취지

당사는 위탁관리부동산투자회사로 투자자들에게 안정적인 부동산간접투자의 기회를 제공함과 동시에 다음의 설립취지를 실현하고자 합니다.

- 1) 대한민국 리츠 시장의 활성화
- 2) 부동산시장과 금융시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
- 3) 부동산시장의 투명화, 선진화의 유도
- 4) 수익가치에 기초한 합리적 부동산투자문화 정착
- 5) 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 투자기회 제공

다. 정관상 목적 사업

당사의 정관에 따른 사업목적은 아래와 같습니다.

[정관]

제 2 조 (목적)

회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치

6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
8. 위 각 호에 부수하는 업무

그러나 상기의 사업목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자기구와 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

8. 집합투자기구의 투자대상

[당시 편입예정자산 포함 투자부동산 현황 요약]

구분	자산명	구분	위치	대지면적 / 연면적(㎡)	건물규모	매입가액	WALE(년) 주2)	Cap. Rate 주3)	매도인	임차인	계약상 평균 임대료상승률(연)	변동 임대료			
편입예정 자산	롯데백화점 중동점		경기도 부천 시	7,990.00㎡ / 93,419.13㎡	지하 6층 ~ 지상 11층	171,700백만원	7년	4.5%	롯데쇼핑(주)	롯데쇼핑(주)	변동 임대료 : 적전 년도 각 점포 매출액 의 0.45% 주6)				
	롯데백화점 안산점	본관	경기도 안산 시	3,470.70㎡ / 26,494.87㎡	지하 5층 ~ 지상 6층	98,600백만원	7년	4.7%							
				3,693.80㎡ / 28,392.57㎡	지하 6층 ~ 지상 5층										
	롯데마트 계양점		인천광역시	10,797.10㎡ / 58,119.41㎡	지하 2층 ~ 지상 7층	76,100백만원	7년	4.3%							
	롯데마트 춘천점		강원도 춘천시	13,633.00㎡ / 40,569.84㎡	지하 1층 ~ 지상 4층	61,000백만원	11년	4.4%							
	롯데프리미엄아울렛 이 천점	백화점	경기도 이천시	59,940.00㎡ / 99,507.21㎡	지하 3층 ~ 지상 2층	275,300백만원	11년	4.4%							
				26,670.00㎡ / 63,184.90㎡	지하 2층 ~ 지상 2층										
				15,837.00㎡ / 21,464.68㎡	지상 2층 3단										
				5,252㎡ / 132.80 ㎡	지상 1층										
				226㎡ / 18.55㎡	지상 1층										
	롯데마트 김포월드센타		경기도 김포 시	17,464.80㎡ / 30,870.30㎡	지하 1층 ~ 지상 6층	95,500백만원	15년	4.7%	롯데쇼핑(주) / 롯데글로벌로 지스(주)	롯데글로벌로지스 (주)	—	—			
	소계		—	—	—	778,200백만원	10년	4.5%	—	—	—	—			
기존자산	롯데백화점 강남점	본관	서울특별시	9,695.4㎡ (본관 + 별관) / 39,800.57㎡	지하 3층 ~ 지상 9층	424,905백만원 주1)	10년	5.2%	롯데쇼핑(주)	롯데쇼핑(주)	연 1.5%	—			
		별관		9,695.4㎡ (본관 + 별관) / 22,592.46㎡	지하 2층 ~ 지상 7층										
		문화센터1		729.8㎡ / 2,068.14㎡	지하 1층 ~ 지상 5층										
		문화센터2		894.1㎡ / 3,000.96㎡	지하 1층 ~ 지상 6층										
	롯데백화점 구리점	백화점	경기도 구리시	9,938.1㎡ / 79,270.63㎡	지하 5층 ~ 지상 9층	177,262백만원	9년	5.4%							
				1,906.1㎡ / —	—										
	롯데백화점 광주점	주차장	광주광역시	8,074.4㎡ / 85,285.84㎡	지하 6층 ~ 지상 12층	134,367백만원	10년	5.4%							
		사무실		1,985㎡ (주차장 + 사무실) / 6,922.24㎡	지하 1층 ~ 지상 6층										
		본관		12,657.8㎡ / 85,077.31㎡	지하 5층 ~ 지상 6층										
	롯데백화점 청원점	신관(영플라자)	경상남도 청주시	14,595.4㎡ / 55,899.59㎡	지하 6층 ~ 지상 9층	246,803백만원	8년	5.2%							
		총청북도 청주시	25,875.4㎡ / 81,560.68㎡	지하 2층 ~ 지상 5층	139,162백만원										
	롯데이울렛 대구용하점 / 롯데마트 대구점	대구광역시	20,021.8㎡ / 100,772.95㎡	지하 2층 ~ 지상 6층	170,212백만원	9년	5.5%								

	하점								
	롯데마트 의왕점	경기도 의왕시	14,444.2㎡ / 36,879.02㎡	지하 1층 ~ 지상 6층	137,606백만원	8년	5.3%		
	롯데마트 장유점	경상남도 김해시	12,646㎡ / 38,838.37㎡	지하 1층 ~ 지상 5층	57,491백만원	8년	5.5%		
	소계	-	-	-	1,487,808백만원	9년	5.3%	-	-
	합계/평균	-	-	-	2,266,008백만원	9년	5.0%	-	-

주1) 롯데백화점 강남점의 경우 롯데쇼핑(주)로부터 현물출자 방식으로 취득하였습니다.

주2) WALE은 편입예정자산의 임대차개시 예정일인 2021년 03월 기준입니다.

주3) Cap Rate = NOI / (매매대금-임대차보증금), NOI는 2021년 12월말 예상 기준 연환산 수치입니다.

주4) 김포물류센터의 매도자의 경우 토지는 롯데쇼핑(주), 건물은 롯데글로벌로지스(주)입니다.

주5) 편입예정자산의 고정 임대료 상승률의 경우 직전년도 소비자물가상승률이 (-)의 값일 경우 0%를 적용하고 (+)의 값일 경우 해당 소비자물가상승률을 적용합니다.

주6) 변동 임대료는 직전년도 해당 점포 매출액의 0.45%를 적용하여, 적용되는 매출액의 기준은 해당 점포의 POS(Point of Sales, 점포판매시스템)상의 매출액입니다.

주7) 금번 편입예정자산을 포함한 당사의 투자부동산은 모두 책임임대차계약을 체결하였으며, 이에 공실에 대한 가정은 하지 않았습니다.

[편입예정자산 포함 당사 투자포트폴리오]



자료 : 당사 IR자료

한편, 본건 부동산과 유사한 리테일 부동산 및 물류센터의 최근 거래사례는 다음과 같습니다.
최근 거래사례는 매입가격 적정성 판단 시 비교자료로 참고할 수 있으나, 매입 건별 개별요
소가 다르기 때문에 절대적인 비교 대상은 될 수 없습니다.

[유사 부동산의 최근 거래사례 비교 – 리테일 부동산]

구분	인천 스퀘어원	롯데아울렛 광교점	롯데마트 수지점	롯데마트 사상/익산/도봉점	롯데몰 은평점	롯데마트 칠성점	롯데마트 시흥배곧점	평촌 지스퀘어
----	------------	--------------	----------	-------------------	------------	-------------	---------------	------------

위치	인천시 연수구	수원시 영통구	경기도 용인시 기 흥구	Various	서울 은평구	대구시 북구	경기도 시흥시	경기도 안양시 동 안구
거래시기	2020.4Q	2020.1Q	2019. 4Q	2019. 4Q	2017.3Q	2017. 2Q	2017. 2Q	2016. 4Q
거래면적 (연면적, 평)	51,145	26,073	13,308	39,993	48,433	10,798	10,373	61,579
매도인	서부티엔디	코크랩광교 위탁관리부동산투 자회사	유경PSG자산운용	유경PSG자산운용	은평PFV	롯데쇼핑	코람코자산운용	코람코자산신탁
매수인	신한 서부티엔디리 츠	맵스제1호리츠	더시너지1주식회 사	KB자산운용	KB자산운용	KB자산운용	노무라 이화자산운 용	이지스자산운용
매매가(억원)	3,645	2,780	2,000	3,550	4,300	775	1,012	7,550
평당 매매가(만원)	713	1,066	1,503	888	888	718	976	1,226
잔여임대차기간(년)	8	16	11	11	-	15+10	20	16
Cap Rate (보증금 차감)	5.12%	4.30%	3.30%	4.30%	4.60%	4.50%	4.60%	4.30%
비고	-	-	개발	-	-	-	-	-

출처 : Deloitte 광교센트럴푸르지오시티 상업시설IM, Avison Young & JLL 롯데백화점 분당점& 롯데마트 구로점IM, 신한서부티엔디리츠IM, CBRE 시장조사보고서 참조

[유사 부동산의 최근 거래사례 비교 – 물류센터]

구분	이천 태은물류 물 류센터(상온)	천안LG하우시스 물류센터(상온)	안성 홈플러스 물 류센터(저온)	DPL 여주 물류 (상온)	용인 대상물류 (상자온 복합)	용인 골든피그 물 류센터(상온)	서안성 로지포트 물류센터(상온)	라스트마일물류(상 온&저온 복합)
위치	경기도 이천	경기도 천안	경기도 안성	경기도 여주	경기도 용인	경기도 용인	경기도 안성	경기도 남양주
거래시기	2020. 3Q	2020. 2Q	2019. 4Q	2020. 1Q	2019. 4Q	2019. 4Q	2020. 1Q	2019. 3Q
거래면적 (연면적, 평)	10,122	10,085	9,929	11,100	14,500	29,943	14,146	7,380
매수인	신한로지스제1호 리츠	하나자산신탁	KB신탁	YNP	하나대체운용	M&G	SC Capital	Nuveen
매매가(억원)	600	650	1,375	530	1,176	1,550	850	425
평당 매매가(만원)	593	640	1,385	480	811	520	600	580
Cap Rate (보증금 차감)	4.7%	4.6%	4.7%	5.3%	5.4%	5.4%	5.3%	5.1%
비고	-	-	-	-	-	-	-	-

출처 : (주)메이트플러스 보고서

가. 신규 투자대상

금번 당사의 주주배정후 실권주 일반공모를 통해 조달한 자금 및 외부 차입을 통해 조달한 자금으로 당사는 롯데백화점 2개점(중동점, 안산점), 마트 2개점(계양점, 춘천점), 프리미엄 아울렛 1개점(이천점), 물류센터 1개점(김포점)을 매입할 계획으로 2020년 12월 29일 매매 계약을 체결하였으며 금번 공모 납입일 직후 매매가 이루어질 예정입니다.

해당 부동산 매매의 경우 매매거래 상대방이 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)가 원칙적으로 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한) 제1항에 따라 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자에 해당되어, 부동산 매매거래가 금지되나, 부동산투자회사법 제30조 제2항에 따라 이사회의 승인과 2020년 12월 23일 개최된

임시주주총회의 승인을 득하였고, 매입가격은 부동산투자회사법 제30조 제3항에 따라 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인으로부터 받은 감정평가액 중 낮은 금액인 778,200백만원으로 결정하였습니다. 관련한 부동산투자회사법 및 감정평가액은 다음과 같습니다.

[부동산투자회사법]

제30조(거래의 제한)

- ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
 2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 “주요주주”라 한다) 및 그 특별관계자
- ② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
 2. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
 3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래
- ③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
- ④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[매입 예정 부동산 개요]

(단위 : 백만원)

구분	나라감정평가법인 감정평가액	대한감정평가법인 감정평가액
롯데백화점 종동점	171,700	181,369
롯데백화점 안산점	98,600	103,124
롯데마트 계양점	76,100	79,809
롯데마트 춘천점	61,000	63,520
롯데프리미엄아울렛 이천점	275,300	285,293
롯데마트몰 김포물류센터	95,500	98,059
합계	778,200	811,174

출처 : (주)나라감정평가법인 감정평가보고서 및 (주)대한감정평가법인 감정평가보고서

주) (주)나라감정평가법인의 감정평가시점은 2020년 10월 30일입니다.

(주)대한감정평가법인의 감정평가시점은 2020년 10월 30일입니다.

당사는 금번 주주배정후 실권주 일반공모를 통하여 조달한 대금 및 추가 차입, 임대보증금 등을 활용하여 상기 부동산을 직접 매입할 예정이며, 당사의 투자 소요금액 및 조달방안의 상세내역은 아래와 같습니다.

[당사 투자 소요금액]

(단위 : 억원, %)

구분	금액	비율	지급처
소요재원 총계	8,260	100.0%	-
1) 부동산 매입가액	7,782	94.2%	-
롯데백화점 종동점	1,717	20.8%	롯데쇼핑(주)
롯데백화점 안산점	986	11.9%	롯데쇼핑(주)
롯데마트 계양점	761	9.2%	롯데쇼핑(주)
롯데마트 춘천점	610	7.4%	롯데쇼핑(주)
롯데프리미엄아울렛 이천점	2,753	33.3%	롯데쇼핑(주)
롯데마트몰 김포물류센터	955	11.6%	롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)
2) 취득부대비용	410	5.0%	-
매입보수	31	0.4%	롯데에이엠씨(주)
법률자문수수료	2	0.0%	법무법인(유) 을촌
재무실사수수료	1	0.0%	삼일회계법인
감정평가수수료	7	0.1%	나라감정평가법인, 대한감정평가법인
물리실사수수료	1	0.0%	(주)메이트플러스
시장조사수수료	1	0.0%	CBRE코리아(주)
소유권이전비용(법무사)	1	0.0%	법무사
면세분 매입세액불공제액	4	0.1%	국세청
취득세 등	363	4.4%	국세청
3) 차입관련	35	0.4%	-
취급수수료(선순위)	21	0.3%	산업은행, 하나은행, 미즈호은행
대리은행수수료	0.2	0.0%	하나은행
담보가치평가수수료	1	0.0%	나라감정평가법인
담보설정비용(등록세 등)	13	0.2%	관할 등기소
담보설정비용(법무사)	0.5	0.0%	법무사
4) 주식발행관련	31	0.4%	-
대표주관수수료	11	0.1%	공동대표주관회사
잔액인수수수료	18	0.2%	공동대표주관회사 및 인수회사
발행분담금	0.2	0.0%	금융감독원
법인등기비(법무사)	0.1	0.0%	법무사

자본등기비용	2	0.0%	관할 등기소
기타비용	0.5	0.0%	-
5) 예비비	3	0.0%	-

출처 : 삼일회계법인 재무분석 자료(증권신고서 제출일 기준)

주) 각 항목별 비율은 소요재원 총계 대비 비율을 나타냅니다.

[당사 재원조달 방안]

(단위 : 억원, %)

구분	금액	비율
유상증자	3,571	43.2%
임대보증금	337	4.1%
선순위 장기차입금	4,352	52.7%
합계	8,260	100.0%

출처 : 삼일회계법인 재무분석 자료(증권신고서 제출일 기준)

주) 유상증자 발행가액 변동에 따라 상기 금액은 변동될 수 있습니다.

당사는 상기 부동산을 매입함과 동시에 매도자인 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 장기 책임임대차 계약을 체결하여 공실 위험을 최소화하였습니다. 해당 책임임대차 계약에 따르면 신규 편입자산 중 일부 자산은 고정임대료를 수취하고 이외 자산은 고정임대료와 변동임대료로 임대료를 수취할 예정입니다. 또한 임대료 상승률의 경우 고정임대료에 대해 적용할 예정입니다.

당사가 매입예정인 각 부동산의 임차인인 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 체결한 책임임대차계약의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(1) 롯데백화점 중동점, 롯데백화점 안산점, 롯데마트 계양점 (Tranche D)

구분	내용
임차목적물	- 임차대상 부동산(롯데백화점 중동점, 롯데백화점 안산점, 롯데마트 계양점) 토지 및 건물, 부속설비 및 조형물
임차기간	- 개시일 : 매매계약에 따른 매매완결일 - 종료일 : 임대차개시일로부터 7년이 되는 날
양도 및 전대	- 임대인은 임차인의 동의 없이 제3자에게 임대차목적물의 소유권을 양도할 수 있다. 단, 임대인은 임대차기간 내에는 양수인이 본 계약에 따른 임대인의 지위를 승계하도록 하여야 하며 임차인의 서면 동의 없이 양도 시점 당시 유통산업발전법상의 대규모점포 중 백화점 또는 대형마트 사업을 영위하는 양수인에게 임대차목적물의 소유권을 양도할 수 없다. - 임차인은 자신의 책임으로 제3자에게 임대차목적물의 일부를 전대할 수 있다.

수선	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인이 임대차목적물에 대하여 대수선 또는 증/개축 계획을 합리적으로 제시하는 경우, 임대인과 임차인은 먼저 3개월간의 기간 동안 대수선 및 증/개축이 이루어질 건물에 대한 임대료, 임대기간을 포함한 관련 제반 사항에 대한 협의를 하여야 하고, 위 기간 내에 당사자들의 합의가 이루어진 경우 임대인은 임차인이 제시하는 대수선 및 증/개축 계획을 수용하기로 한다.(관련 비용 일체는 임차인이 부담)
관리비용	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차목적물에 설치되어 있는 제반 시설 및 동산에 대한 각종 유지, 보수, 관리 의무 및 그에 따른 각종 비용 부담 의무 및 임대차목적물과 관련된 유지, 보수 등 임대차목적물과 관련된 모든 비용 및 이에 대한 부가가치세는 고지서상의 부담 주체 여하에 관계없이 임차인이 모두 부담한다.
보험	<p>임대인은 임대차목적물의 소유자로서 임대차목적물과 관련한 제반 위험에 대비하기 위하여 필요한 일체의 보험을 가입하고, 임대차기간 동안 유지하여야 한다. 임차인은 이에 동의하고 임대인 가입보험의 가입 및 유지를 위하여 필요한 제반 비용을 부담하여야 한다.</p>
임차인의 우선매수권	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차기간 만료일로부터 9개월 전에 해당하는 날까지, 임대인이 그 당시의 임대차목적물 전체를 양수인에게 양도하거나 양수인을 우선매수인으로 지정하고자 하는 경우, 임대인은 임차인에게 그 매수를 위하여 우선 협상할 수 있는 권리를 부여한다.
임대차계약 갱신, 연장 등	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인이 임대차기간 만료일로부터 12개월 전에 해당하는 날까지 임대인에게 임대차기간의 연장 의사를 서면 통지하는 경우(연장되는 임대차기간 개시 시점의 월 임대료의 최소 12개월분 이상 임대차보증금 납부 / 최소 7년 이상의 임대차 기간) 자동 연장된 것으로 본다. - 임대차기간이 자동 연장되는 경우를 제외하고, 임대인과 임차인은 임대차기간 만료일로부터 12개월 전에 해당하는 날부터 시작하여 3개월 기간 동안 연장되는 임대차기간의 임대차조건에 관하여 협의하여야 한다. 위 3개월의 기간 동안 임대인과 임차인 사이에 연장되는 임대차기간의 임대차 조건에 관하여 합의가 이루어지지 아니하거나 임차인이 임대인에게 임대차 종료 의사를 서면으로 통지하는 경우 임대인은 차기 임차인 물색을 위하여 제3자와 임대차목적물에 대한 조건을 협의할 수 있다.
원상복구	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차기간 종료일까지 임차인은 임대차목적물 내에 있는 임차인등 소유의 제반 시설 및 동산을 반출해야 하며, 임대차목적물의 열쇠 및 임대인에 속한 재산 전부를 임대인에게 반환하여야 한다. - 반환 의무를 이행하지 아니한 경우, 임대인은 임차인등 소유의 비품, 상품 등을 임대차목적물로부터 철거하여 다른 장소에 보관할 수 있다. 임차인등이 명도기일까지 원상복구 또는 제거작업을 완료하여 명도하지 못하였을 경우, 임대인은 자신의 선택에 따라 임차인의 비용부담으로 동 작업을 대행할 수 있으며, 대행에 소요된 비용을 임대차보증금에서 공제할 수 있다.

손해배상	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인의 귀책사유가 있는 경우, 임대인은 임차인에 대한 서면통지로써 본 계약을 즉시 해지할 수 있다. 본 계약이 해지되는 경우, 해지일로부터 임대차기간 종료일까지의 기간에 대한 임대료 상당액을 위약벌로 임대인에게 지급한다. 이에도 불구하고, 임차인이 신규 임차인을 유치하고 임대인에게 보다 유리한 조건으로 해당 신규 임차인과 책임임대차계약을 체결한 경우 위약벌 지급 의무는 면제되는 것으로 본다.
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) 롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데마트 춘천점 (Tranche E)

구분	내용
임차목적물	<ul style="list-style-type: none"> - 임차대상 부동산(롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데마트 춘천점) 토지 및 건물, 부속설비 및 조형물
임차기간	<ul style="list-style-type: none"> - 개시일 : 매매계약에 따른 매매완결일 - 종료일 : 임대차개시일로부터 11년이 되는 날
양도 및 전대	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인은 임차인의 동의 없이 제3자에게 임대차목적물의 소유권을 양도할 수 있다. 단, 임대인은 임대차기간 내에는 양수인이 본 계약에 따른 임대인의 지위를 승계하도록 하여야 하며 임차인의 서면 동의 없이 양도 시점 당시 유통산업발전법상의 대규모점포 중 백화점 또는 대형마트 사업을 영위하는 양수인에게 임대차목적물의 소유권을 양도할 수 없다. - 임차인은 자신의 책임으로 제3자에게 임대차목적물의 일부를 전대할 수 있다.
수선	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인이 임대차목적물에 대하여 대수선 또는 증/개축 계획을 합리적으로 제시하는 경우, 임대인과 임차인은 먼저 3개월간의 기간 동안 대수선 및 증/개축이 이루어질 건물에 대한 임대료, 임대기간을 포함한 관련 제반 사항에 대한 협의를 하여야 하고, 위 기간 내에 당사자들의 합의가 이루어진 경우 임대인은 임차인이 제시하는 대수선 및 증/개축 계획을 수용하기로 한다.(관련 비용 일체는 임차인이 부담)
관리비용	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차목적물에 설치되어 있는 제반 시설 및 동산에 대한 각종 유지, 보수, 관리 의무 및 그에 따른 각종 비용 부담 의무 및 임대차목적물과 관련된 유지, 보수 등 임대차목적물과 관련된 모든 비용 및 이에 대한 부가가치세는 고지서상의 부담 주체 여하에 관계없이 임차인이 모두 부담한다.
보험	<ul style="list-style-type: none"> 임대인은 임대차목적물의 소유자로서 임대차목적물과 관련한 제반 위험에 대비하기 위하여 필요한 일체의 보험을 가입하고, 임대차기간 동안 유지하여야 한다. 임차인은 이에 동의하고 임대인 가입보험의 가입 및 유지를 위하여 필요한 제반 비용을 부담하여야 한다.
임차인의 우선매수권	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차기간 만료일로부터 9개월 전에 해당하는 날까지, 임대인이 그 당시의 임대차목적물 전체를 양수인에게 양도하거나 양수인을 우선매수인으로 지정하고자 하는 경우, 임대인은 임차인에게 그 매수를 위하여 우선 협상할 수 있는 권리를 부여한다.

임대차계약 갱신, 연장 등	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인이 임대차기간 만료일로부터 12개월 전에 해당하는 날까지 임대인에게 임대차기간의 연장 의사를 서면 통지하는 경우(연장되는 임대차기간 개시 시점의 월 임대료의 최소 12개월분 이상 임대차보증금 납부 / 최소 11년 이상의 임대차 기간) 자동 연장된 것으로 본다. - 임대차기간이 자동 연장되는 경우를 제외하고, 임대인과 임차인은 임대차기간 만료일로부터 12개월 전에 해당하는 날부터 시작하여 3개월 기간 동안 연장되는 임대차기간의 임대차조건에 관하여 협의하여야 한다. 위 3개월의 기간 동안 임대인과 임차인 사이에 연장되는 임대차기간의 임대차 조건에 관하여 합의가 이루어지지 아니하거나 임차인이 임대인에게 임대차 종료 의사를 서면으로 통지하는 경우 임대인은 차기 임차인 물색을 위하여 제3자와 임대차목적물에 대한 조건을 협의할 수 있다.
원상복구	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차기간 종료일까지 임차인은 임대차목적물 내에 있는 임차인등 소유의 제반 시설 및 동산을 반출해야 하며, 임대차목적물의 열쇠 및 임대인에 속한 재산 전부를 임대인에게 반환하여야 한다. - 반환 의무를 이행하지 아니한 경우, 임대인은 임차인등 소유의 비품, 상품 등을 임대차목적물로부터 철거하여 다른 장소에 보관할 수 있다. 임차인등이 명도기일까지 원상복구 또는 제거작업을 완료하여 명도하지 못하였을 경우, 임대인은 자신의 선택에 따라 임차인의 비용부담으로 동 작업을 대행할 수 있으며, 대행에 소요된 비용을 임대차보증금에서 공제할 수 있다.
손해배상	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인의 귀책사유가 있는 경우, 임대인은 임차인에 대한 서면통지로써 본 계약을 즉시 해지할 수 있다. 본 계약이 해지되는 경우, 해지일로부터 임대차기간 종료일까지의 기간에 대한 임대료 상당액을 위약벌로 임대인에게 지급한다. 이에도 불구하고, 임차인이 신규 임차인을 유치하고 임대인에게 보다 유리한 조건으로 해당 신규 임차인과 책임임대차계약을 체결한 경우 위약벌 지급 의무는 면제되는 것으로 본다.

(3) 롯데마트몰 김포물류센터 (Tranche F)

구분	내용
임차목적물	<ul style="list-style-type: none"> - 임차대상 부동산(롯데마트몰 김포물류센터) 토지 및 건물, 기계장치 등
임차기간	<ul style="list-style-type: none"> - 개시일 : 매매계약에 따른 매매완결일 - 종료일 : 임대차개시일로부터 15년이 되는 날
양도 및 전대	<ul style="list-style-type: none"> - 임대인은 임차인의 동의 없이 제3자에게 임대차목적물의 소유권을 양도할 수 있다. 임대인이 임대차기간 중 양수인에게 임대차목적물의 소유권을 양도하면서 본 계약 상 임대인으로서의 지위를 함께 양도하는 경우, 임차인은 본 계약의 체결로써 그러한 임대인 지위 양도에 대하여 동의한 것으로 간주한다. - 임차인은 자신의 책임으로 제3자에게 임대차목적물의 일부를 전대할 수 있다.

수선	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인이 임대차목적물에 대하여 대수선 또는 증/개축 계획을 합리적으로 제시하는 경우, 임대인과 임차인은 먼저 3개월간의 기간 동안 대수선 및 증/개축이 이루어질 건물에 대한 임대료, 임대기간을 포함한 관련 제반 사항에 대한 협의를 하여야 하고, 위 기간 내에 당사자들의 합의가 이루어진 경우 임대인은 임차인이 제시하는 대수선 및 증/개축 계획을 수용하기로 한다.(관련 비용 일체는 임차인이 부담)
관리비용	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차목적물에 설치되어 있는 제반 시설 및 동산에 대한 각종 유지, 보수, 관리 의무 및 그에 따른 각종 비용 부담 의무 및 임대차목적물과 관련된 유지, 보수 등 임대차목적물과 관련된 모든 비용 및 이에 대한 부가가치세는 고지서상의 부담 주체 여하에 관계없이 임차인이 모두 부담한다.
보험	<p>임대인은 임대차목적물의 소유자로서 임대차목적물과 관련한 제반 위험에 대비하기 위하여 필요한 일체의 보험을 가입하고, 임대차기간 동안 유지하여야 한다. 임차인은 이에 동의하고 임대인 가입보험의 가입 및 유지를 위하여 필요한 제반 비용을 부담하여야 한다.</p>
임차인의 우선매수권	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차기간 만료일로부터 9개월 전에 해당하는 날까지, 임대인이 그 당시의 임대차목적물 전체를 양수인에게 양도하거나 양수인을 우선매수인으로 지정하고자 하는 경우, 임대인은 임차인에게 그 매수를 위하여 우선 협상할 수 있는 권리를 부여한다.
임대차계약 갱신, 연장 등	<ul style="list-style-type: none"> - 임차인이 임대차기간 만료일로부터 12개월 전에 해당하는 날까지 임대인에게 임대차기간의 연장 의사를 서면 통지하는 경우(연장되는 임대차기간 개시 시점의 월 임대료의 최소 12개월분 이상 임대차보증금 납부 / 최소 15년 이상의 임대차 기간) 자동 연장된 것으로 본다. - 임대차기간이 자동 연장되는 경우를 제외하고, 임대인과 임차인은 임대차기간 만료일로부터 12개월 전에 해당하는 날부터 시작하여 3개월 기간 동안 연장되는 임대차기간의 임대차조건에 관하여 협의하여야 한다. 위 3개월의 기간 동안 임대인과 임차인 사이에 연장되는 임대차기간의 임대차 조건에 관하여 합의가 이루어지지 아니하거나 임차인이 임대인에게 임대차 종료 의사를 서면으로 통지하는 경우 임대인은 차기 임차인 물색을 위하여 제3자와 임대차목적물에 대한 조건을 협의할 수 있다.
원상복구	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차기간 종료일까지 임차인은 임대차목적물 내에 있는 임차인등 소유의 제반 시설 및 동산을 반출해야 하며, 임대차목적물의 열쇠 및 임대인에 속한 재산 전부를 임대인에게 반환하여야 한다. - 반환 의무를 이행하지 아니한 경우, 임대인은 임차인등 소유의 비품, 상품 등을 임대차목적물로부터 철거하여 다른 장소에 보관할 수 있다. 임차인등이 명도기일까지 원상복구 또는 제거작업을 완료하여 명도하지 못하였을 경우, 임대인은 자신의 선택에 따라 임차인의 비용부담으로 동 작업을 대행할 수 있으며, 대행에 소요된 비용을 임대차보증금에서 공제할 수 있다.

손해배상	<p>- 임차인의 귀책사유가 있는 경우, 임대인은 임차인에 대한 서면통지로써 본 계약을 즉시 해지할 수 있다. 본 계약이 해지되는 경우, 해지일로부터 임대차기간 종료일까지의 기간에 대한 임대료 상당액을 위약벌로 임대인에게 지급한다. 이에도 불구하고, 임차인이 신규 임차인을 유치하고 임대인에게 보다 유리한 조건으로 해당 신규 임차인과 책임임대차계약을 체결한 경우 위약벌 지급 의무는 면제되는 것으로 본다.</p>
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

이와 같은 조건으로 당사는 장기적으로 안정적인 배당수익을 확보할 계획이며, 책임임대차 계약의 주요 조건은 다음과 같습니다.

[책임 임대차 계약의 주요 조건]

(단위: 백만 원)

구분 주1)	점포	임대면적(㎡)	매도인	임차인	임대보증금 주2)	월임대료 주2)	임대차 기간	임대료 상승률	변동 임대료율	관리비 등 부담
Tranche D	롯데백화점 증동점	건물: 93,419.13㎡ 토지: 7,999.00㎡	롯데쇼핑(주)	롯데쇼핑(주)	7,437	620	7년	고정 임대료 상승률 : 직전 년도 각 점포 매출 액의 0.45% 주4)	변동 임대료 : 직전 년도 각 점포 매출 액의 0.45% 주4)	임차인 부담 주5)
	롯데백화점 안산점	건물: 54,887.44㎡ 토지: 7,164.50㎡			4,448	371				
	롯데마트 계양점	건물: 58,119.41㎡ 토지: 10,797.10㎡			3,183	265				
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점	건물: 181,194.01㎡ 토지: 103,876.40㎡			11,732	978	11년	고정 임대료 상승률 : 직전년도 소비자 물가상승률 주3)	변동 임대료 : 직전 년도 각 점포 매출 액의 0.45% 주4)	임차인 부담 주5)
	롯데마트 춘천점	건물: 40,569.84㎡ 토지: 13,633.00㎡			2,611	218				
	롯데마트몰 김포 물류센터	건물: 30,870.30㎡ 토지: 17,464.80㎡	롯데쇼핑(주) / 롯데글로벌 로지스(주) 주6)	롯데글로벌로지스(주)	4,298	358	15년	–	–	–
합계					33,709	2,809	–	–	–	–

주1) 금번 신규 편입 예정 자산을 Tranche D,E,F로 기재하였으며, Tranche A, B, C는 기존 편입자산입니다.

주2) 임대보증금 및 월 임대료는 임대차개시일 임대료 기준입니다.

주3) 고정 임대료 상승률의 경우 직전년도 소비자물가상승률이 (-)의 값일 경우 0%를 적용하고 (+)의 값일 경우 해당 소비자물가상승률을 적용합니다.

Tranche D,E의 편입자산의 임대료는 고정임대료와 변동임대료를 구성되고, 변동 임대료는 직전년도 해당 점포 매출액의 0.45%를 적용하며, 적용되는 매출액의 기준은 해당 주4)

점포의 POS(Point of Sales, 점포판매시스템)상의 매출액입니다.

주5) 관리비, 보험료 및 재세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 Triple Net Lease입니다.

주6) Tranche F의 편입자산인 물류센터의 매도자의 경우 토지는 롯데쇼핑(주), 건물은 롯데글로벌로지스(주)입니다.

당사는 매입 대상 6개 점포 임대차 기간 만기를 달리하는 3개의 "Tranche"를 구성(각각 임대차 계약 기간 7년, 11년 및 15년)하여 임대차 계약 만기가 일시에 도래하는 리스크를 완화하는 구조를 확보하였습니다. 책임임대차 계약 상대방인 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)가 임대료를 지급하지 못하는 경우, 당해 점포가 속한 "Tranche"에 대한 임대차 계약 전체 또는 해당 점포 임대차계약을 해지하고, 잔여 기간 임대료를 일시에 회수할 수 있는 계약상 권리를 약정함으로써 관련 위험을 제한하였습니다.

당사가 실시할 예정인 부동산거래에 있어서 매매계약을 체결하기에 앞서 매도인이 부동산의 적법한 소유자인지, 제한물권, 가압류 또는 가처분 등의 상황이 있는지, 기타 소유권 이전에 문제될 수 있는 소송 등 쟁송의 존재 여부 등을 파악하기 위하여 당사는 법무법인 (유)율촌을 통하여 법률실사를 실시하였습니다. 법률적인 위험과 관련하여 본 물건관련 계약 및 소송 등

을 검토하였으며, 필요한 사항에 대해서 매매계약서 상 매도인 등의 진술보장 및 의무사항으로 반영하였습니다.

나. 투자대상 개요

(1) 부동산 개요

당사가 매입 예정인 롯데백화점 2개점(중동점, 안산점), 마트 2개점(계양점, 춘천점), 프리미엄 아울렛 1개점(이천점), 물류센터 1개점(김포점)의 개요 및 지역별 위치는 다음과 같습니다.

[투자대상 부동산 개요]

구 분	위 치	대지면적/연면적	건물규모	사용승인일	감정평가액 주1)	매입가액 주1)	감정평가액 대비 매입가 액 비율 주1)	WALE(년) 주2)	Cap. Rate 주3)	비 고	
롯데백화점 중동점	경기도 부천시 길주로 300 (총동 1140, 1140-1)	7,990.00㎡ / 93,419.13㎡	지하 6층 ~ 지상 11층	1996년 10월	171,700백만 원	171,700백만 원	100.00%	7년	4.5%	Tranche D	
롯데백화점 안산점	경기도 안산시 단원구 고잔1길 12 (고잔동 536-2)	3,470.70㎡ / 26,494.87㎡	지하 5층 ~ 지상 6층	1992년 10월	98,600백만원	98,600백만원	100.00%	7년	4.7%		
	경기도 안산시 단원구 총왕대로 873 (고잔동 537, 537-9)	3,693.80㎡ / 28,392.57㎡	지하 6층 ~ 지상 5층	2018년 11월							
롯데마트 계양점	인천광역시 계양구 장제로 822 (계산동 1059-1)	10,797.10㎡ / 58,119.41㎡	지하 2층 ~ 지상 7층	1998년 7월	76,100백만원	76,100백만원	100.00%	7년	4.3%		
롯데프리미엄아울렛 이천점	백화점 177-74 (호법면 단천리 864, 마장면 표교리 723)	59,940.00㎡ / 99,507.21㎡	지하 3층 ~ 지상 2층	2015년 10월	275,300백만 원	275,300백만 원	100.00%	11년	4.4%	Tranche E	
	청자동 177-19 (단천리 868)	26,670.00㎡ / 63,184.90㎡	지하 2층 ~ 지상 2층								
	주차장	경기도 이천시 호법면 단천리 865	15,837.00㎡								
	분뇨, 쓰레기	경기도 이천시 마장면 프리미엄 아울렛 33-92	5,252㎡ / 132.80 ㎡								
	처리장	경기도 이천시 호법면 단천리 881	226㎡ / 18.55㎡								
롯데마트 춘천점	강원도 춘천시 방솔길 84 (온의동 6-25)	13,633.00㎡ / 40,569.84㎡	지하 1층 ~ 지상 4층	2011년 8월	61,000백만원	61,000백만원	100.00%	11년	4.4%		
롯데마트몰 김포 물류센터	경기도 김포시 고촌읍 아라목로 182번가 23 (천호리 664)	17,464.80㎡ / 30,870.30㎡	지하 1층 ~ 지상 6층	2015년 12월	95,500백만원	95,500백만원	100.00%	15년	4.7%	Tranche F	
합계/평균		-	-	-	778,200백만 원	778,200백만 원	100.00%	10년	4.5%	-	

주1) 감정평가액은 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한) 제3항에 따라 둘 이상의 감정평가법인으로부터 받은 감정평가액 중 낮은 금액이며, 매입가액과 동일합니다.

주2) WALE은 편입예정자산의 임대차개시 예정일인 2021년 03월 기준입니다.

주3) Cap Rate = NOI / (매매대금-임대차보증금), NOI는 2021년 12월 말 예상 기준 연환산 수치입니다.

한편, 본건 부동산과 유사한 리테일 부동산 및 물류센터의 최근 거래사례는 다음과 같습니다.
최근 거래사례는 매입가격 적정성 판단 시 비교자료로 참고할 수 있으나, 매입 건별 개별요

소가 다르기 때문에 절대적인 비교 대상은 될 수 없습니다.

[유사 부동산의 최근 거래사례 비교 – 리테일 부동산]

구분	인천 스퀘어원	롯데아울렛 광교점	롯데마트 수지점 사상/의산/도봉점	롯데마트 월성점	롯데마트 은평점	롯데마트 철성점	롯데마트 시흥배곧점	평촌 지스퀘어
위치	인천시 연수구	수원시 영통구	경기도 용인시 기 흥구	Various	서울 은평구	대구시 북구	경기도 시흥시	경기도 안양시 동 안구
거래시기	2020.4Q	2020.1Q	2019. 4Q	2019. 4Q	2017.3Q	2017. 2Q	2017. 2Q	2016. 4Q
거래면적 (연면적, 평)	51,145	26,073	13,308	39,993	48,433	10,798	10,373	61,579
매도인	서부티엔디	코크립광교 위탁관리부동산투 자회사	유경PSG자산운용	유경PSG자산운용	은평PFV	롯데쇼핑	코람코자산운용	코람코자산신탁
매수인	신한서부티엔디리 츠	맵스제1호리조	더시너지1주식회 사	KB자산운용	KB자산운용	KB자산운용	노무라 이화자산운 용	이지스자산운용
매매가(억원)	3,645	2,780	2,000	3,550	4,300	775	1,012	7,550
평당 매매가(만원)	713	1,066	1,503	888	888	718	976	1,226
잔여임대차기간(년)	8	16	11	11	-	15+10	20	16
Cap Rate (보증금 차감)	5.12%	4.30%	3.30%	4.30%	4.60%	4.50%	4.60%	4.30%
비고	-	-	개발	-	-	-	-	-

출처 : Deloitte 광교센트럴푸르지오시티 상업시설IM, Avison Young & JLL 롯데백화점 분당점& 롯데마트 구로점IM, 신한서부티엔디리조IM, CBRE 시장조사보고서 참조

[유사 부동산의 최근 거래사례 비교 – 물류센터]

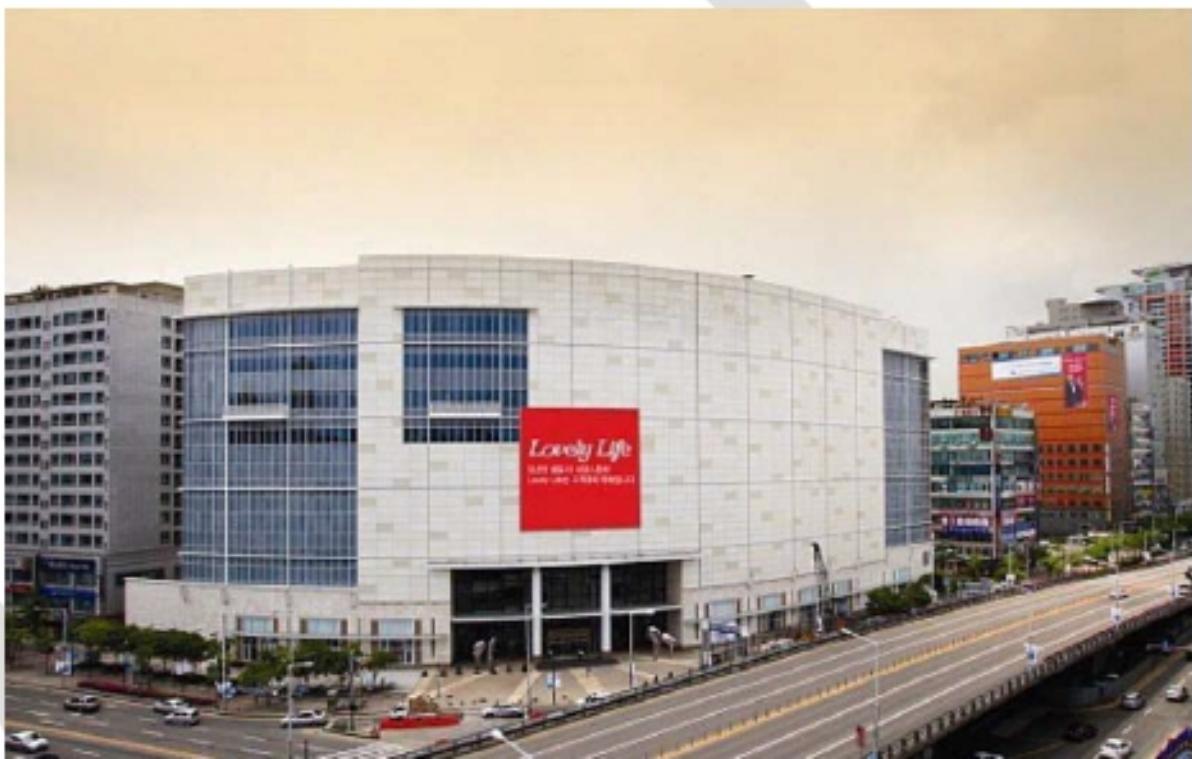
구분	이천 태은물류 물 류센터(상온)	천안LG하우시스 물류센터(상온)	안성 흠풀러스 물 류센터(저온)	DPL 여주 물류 (상온)	용인 대상물류 (상저온 복합)	용인 골든피그 물 류센터(상온)	서안성 로지포트 물류센터(상온)	라스트마일물류(상 온&저온 복합)
위치	경기도 이천	경기도 천안	경기도 안성	경기도 여주	경기도 용인	경기도 용인	경기도 안성	경기도 남양주
거래시기	2020. 3Q	2020. 2Q	2019. 4Q	2020. 1Q	2019. 4Q	2019. 4Q	2020. 1Q	2019. 3Q
거래면적 (연면적, 평)	10,122	10,085	9,929	11,100	14,500	29,943	14,146	7,380
매수인	신한로지스제1호 리조	하나자산신탁	KB신탁	YNP	하나대체운용	M&G	SC Capital	Nuveen
매매가(억원)	600	650	1,375	530	1,176	1,550	850	425
평당 매매가(만원)	593	640	1,385	480	811	520	600	580
Cap Rate (보증금 차감)	4.7%	4.6%	4.7%	5.3%	5.4%	5.4%	5.3%	5.1%
비고	-	-	-	-	-	-	-	-

출처 : (주)메이트플러스 보고서

(2) 부동산 현황

① 롯데백화점 중동점

전경



롯데백화점 중동점

항목	내용
위치	경기도 부천시 길주로 300
대지면적 / 연면적	7,990.00m ² / 93,419.13m ²
규모	지하 6층 ~ 지상 11층
사용승인월	1996년 10월
주용도	판매 및 영업시설, 교육연구시설, 제2종근린생활시설, 문화 및 집합시설

가) 상권분석

구분	사진	비고



출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

② 롯데백화점 안산점

가) 롯데백화점 안산점 본관

전경



롯데백화점 안산점_본관

항목	내용
위치	경기도 안산시 단원구 고잔1길 12
대지면적 / 연면적	3,470.70 m ² / 26,494.87 m ²
규모	지하 5층 ~ 지상 6층
사용승인월	1992년 10월
주용도	판매시설

나) 롯데백화점 안산점 신관

전경

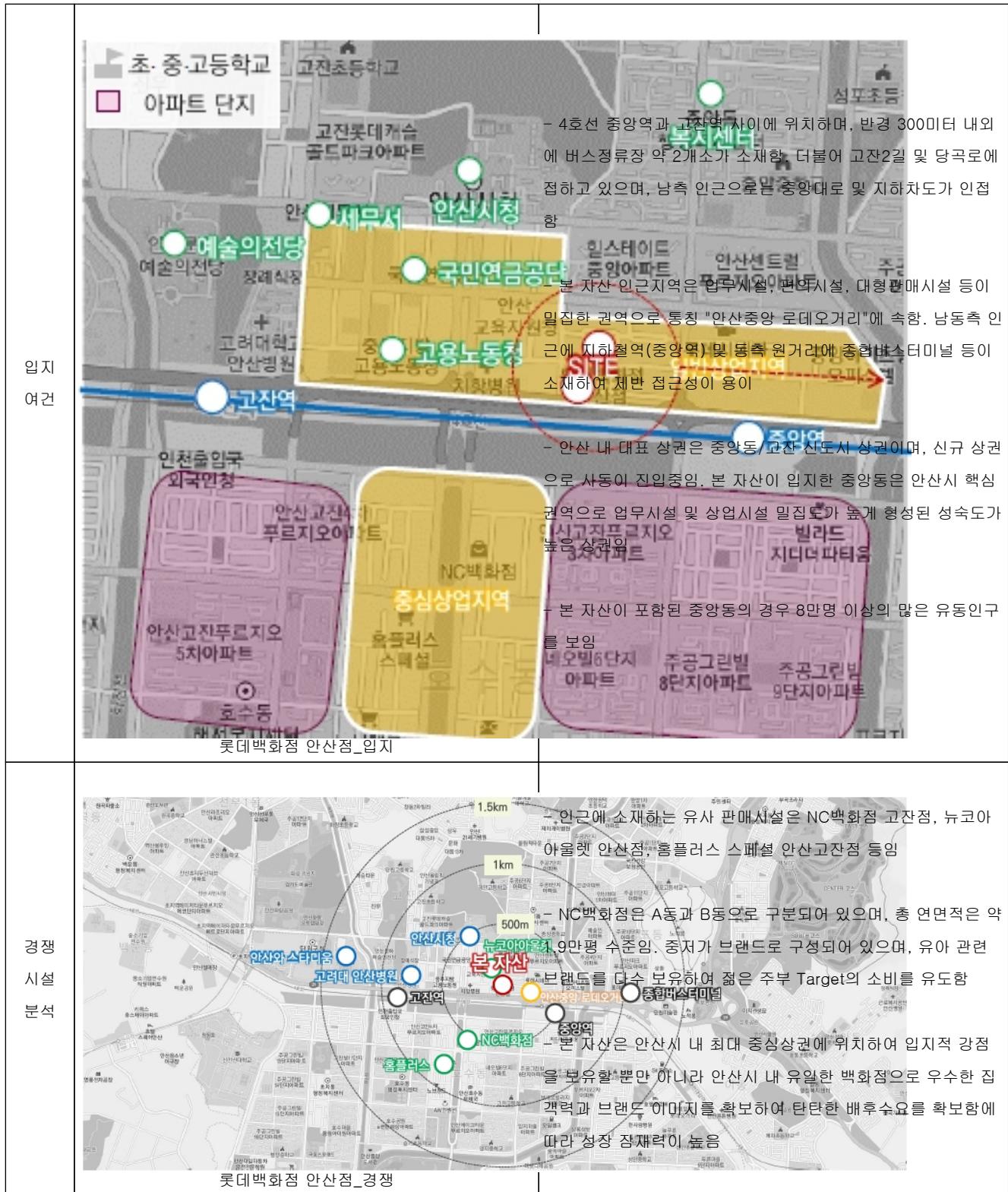


롯데백화점 안산점_신관

항목	내용
위치	경기도 안산시 단원구 중앙대로 873
대지면적 / 연면적	3,569.30㎡ / 28,392.57㎡
규모	지하 6층 ~ 지상 5층
사용승인월	2018년 11월
주용도	판매시설

다) 상권 분석

구분	사진	비고



출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

③ 롯데마트 계양점

전경



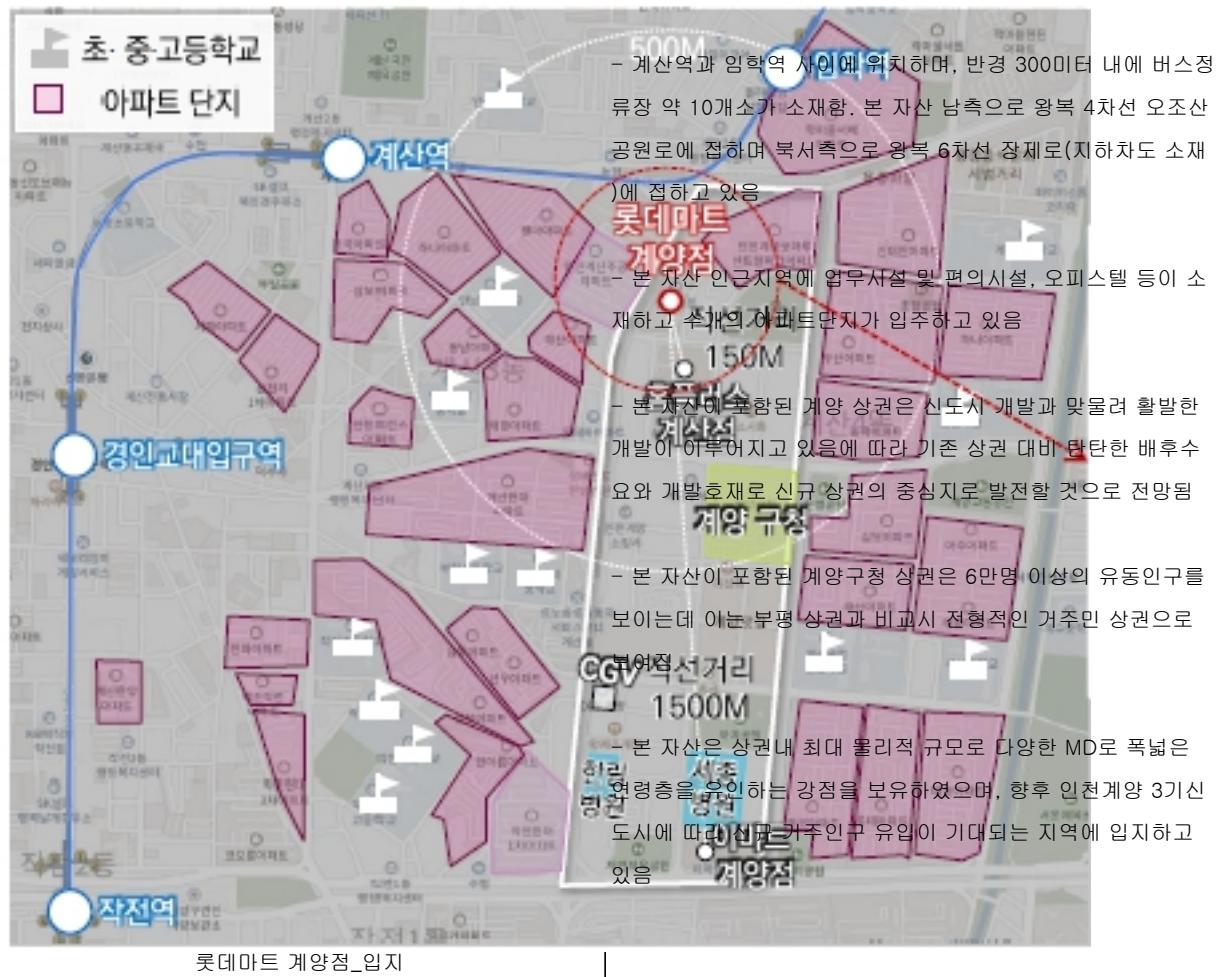
롯데마트 계양점

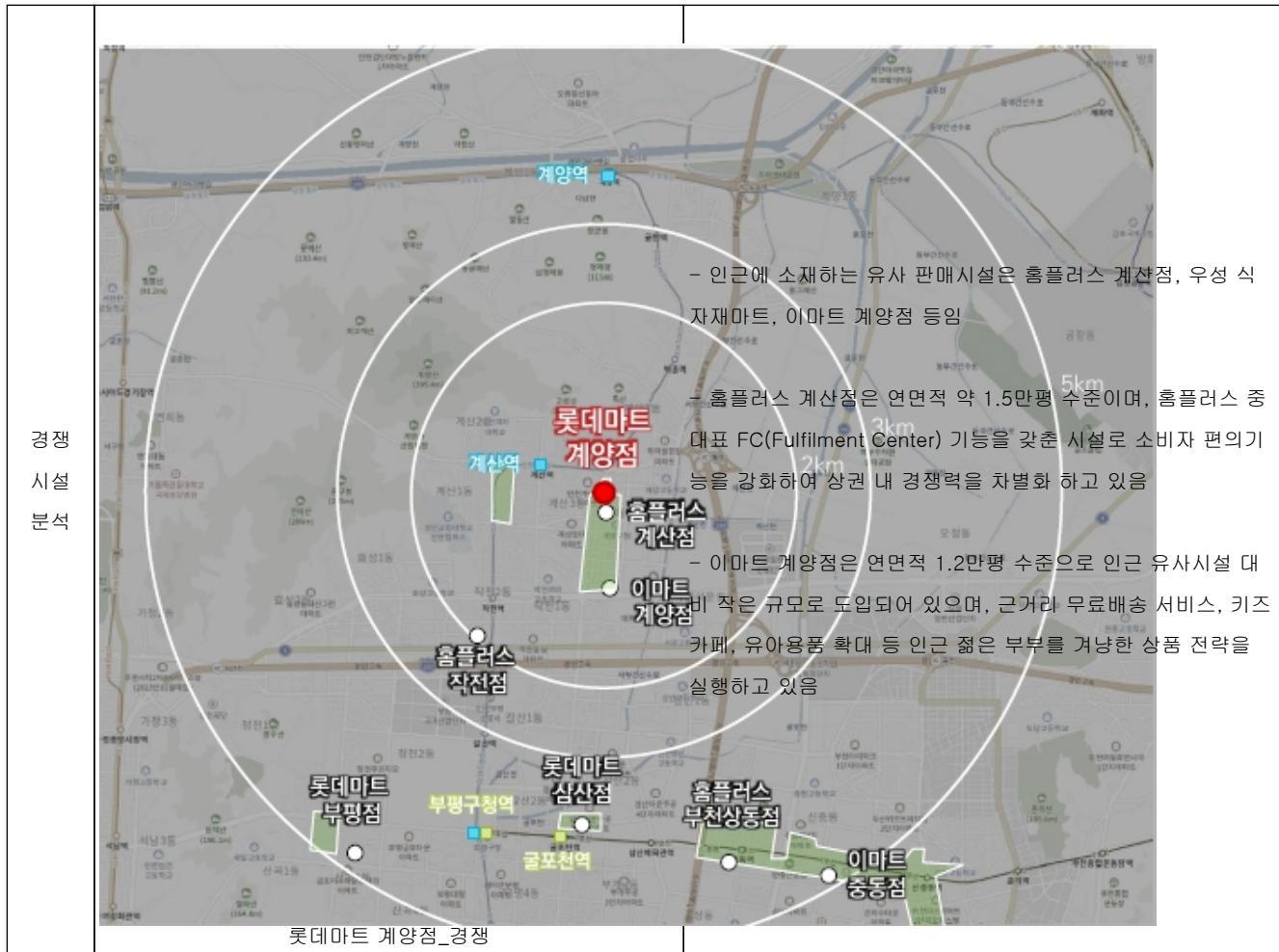
항목	내용
위치	인천광역시 계양구 장제로 822
대지면적 / 연면적	10,797.10㎡ / 58,119.41㎡
규모	지하 2층 ~ 지상 7층
사용승인월	1998년 7월
주용도	판매시설, 제2종근린생활시설

가) 상권 분석

구분	사진	비고

입지
여건





출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

④ 롯데프리미엄아울렛 이천점

가) 롯데프리미엄아울렛 이천점 백자동

전경



롯데프리미엄아울렛 이천점_백자동

항목	내용
위치	경기도 이천시 호법면 프리미엄아울렛로 177-74
대지면적 / 연면적	59,940.00㎡ / 99,507.21㎡
규모	지하 3층 ~ 지상 2층
사용승인월	2015년 10월
주용도	판매시설

나) 롯데프리미엄아울렛 이천점 청자동

전경



롯데프리미엄아울렛 이천점_청자동

항목	내용
위치	경기도 이천시 호법면 프리미엄아울렛로 177-19
대지면적 / 연면적	26,670.00㎡ / 63,184.90㎡
규모	지하 2층 ~ 지상 2층
사용승인월	2015년 10월
주용도	판매시설

다) 상권 분석

구분	사진	비고

입지 여건

- 이천 패션 물류단지 내에 위치하고 있으며, 반경 300미터 내 외에 버스정류장 약 1개소 소재함. 본 자산은 왕복 4차선 프리미엄 아울렛로에 접하고 있으며, 남측 부근에는 영동고속도로가 존재함.

- 인근 지역은 물류시설, 대형판매시설, 전·답, 임야 등이 훈재하는 지역으로 이천패션물류단지 내에 위치하며, 원거리에 위치한 "마징 JC" 및 "덕평 IC" 등을 통해 중부고속도로 및 영동고속도로 접근 가능함.

- 이천시 대표 상권은 창전동 중앙로 상권으로 주요 대형 유통 시설이 밀집되어 있으며 다수의 주거단지가 위치함. 종리 신도시 외 본 자산 인근 마장신도시가 추가 개발되고 있으며, 개발 완료 시 본 자산의 배후 수요 확충이 기대됨.

- 본 자산 인근의 창전동 중앙로 상권은 면자골목 중심으로 형성된 지역 거주민 대상의 상권으로 상권의 노후도가 다소 높고 추가 성장 가능성이 낮아 해당 거주 지역민들의 유입이 활발 것으로 판단됨.

롯데프리미엄아울렛 이천점_입지

경쟁 시설 분석

- 인근 대형마트로는 이마트 이천점, NC백화점 이천점, 이마트 용인점 등이 위치해 있다. 이마트 이천점은 종소 규모의 라벨라 아울렛 및 경기 여주시 내 여주 프리미엄 아울렛임.

- 전세계 프리미엄 아울렛 여주점은 전국 매출 1위를 기록 중인 영업면적 약 1.6만평 규모의 점포로 주말 관광객 및 2030 세대를 주 Target으로 하여 타 아울렛 대비 다양한 명품 브랜드를 보유하고 있음.

롯데프리미엄아울렛 이천점_경쟁

⑤ 롯데마트 춘천점

전경

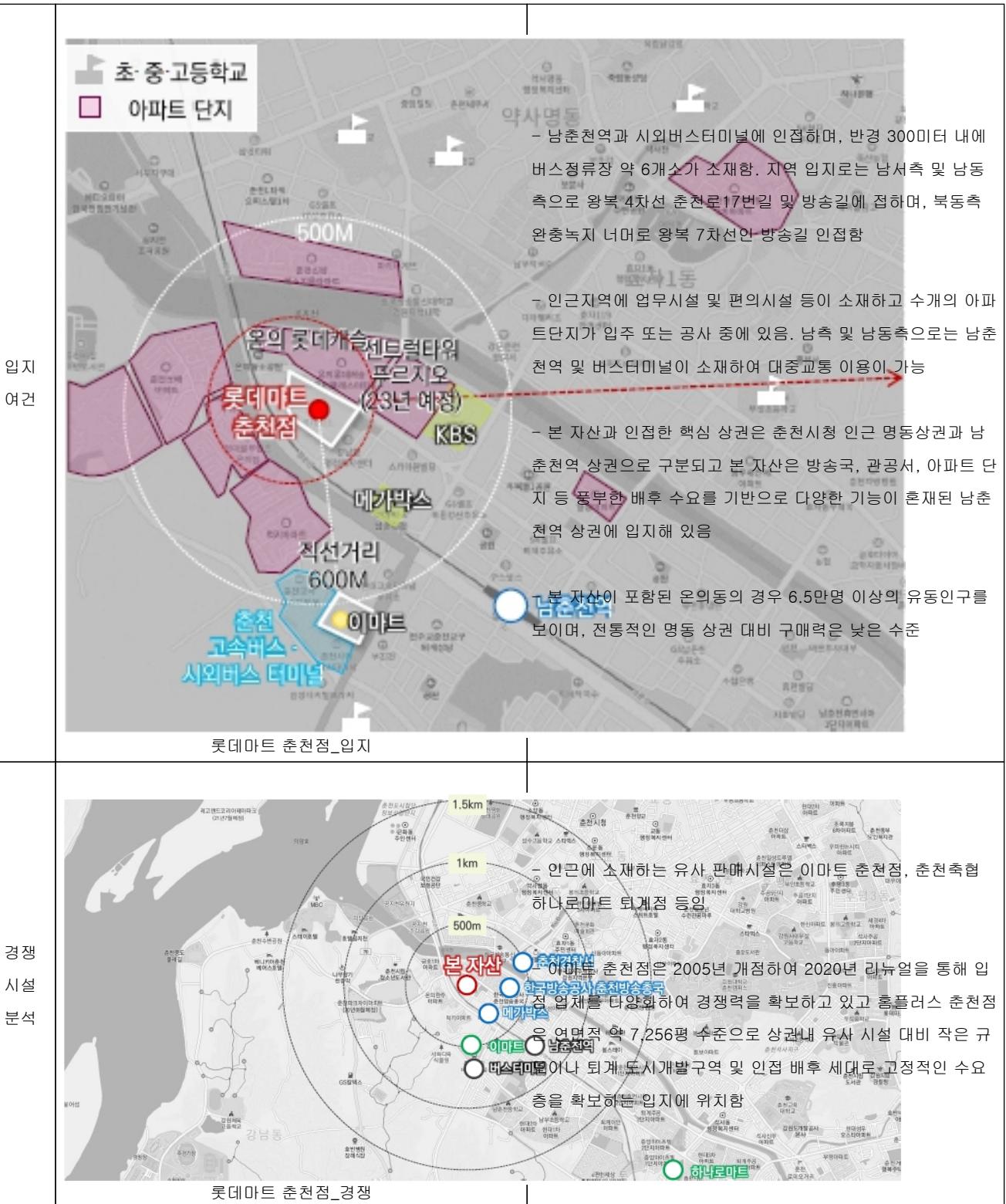


롯데마트 춘천점

항목	내용
위치	강원도 춘천시 방솔길 84
대지면적 / 연면적	13,633.00㎡ / 40,569.84㎡
규모	지하 1층 ~ 지상 4층
사용승인월	2011년 8월
주용도	판매시설, 교육연구시설

가) 상권 분석

구분	사진	비고



출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

⑥ 롯데마트몰 김포 물류센터

전경



김포물류센터

항목	내용
위치	경기도 김포시 고촌읍 아라육로 182번가 23
대지면적 / 연면적	17,464.80㎡ / 30,870.30㎡
규모	지하 1층 ~ 지상 6층
사용승인월	2015년 12월
주용도	창고시설

가) 상권 분석

구분	사진	비고

입지
여건



경쟁
시설
분석



- 인천과 김포 권역은 대부분의 물류센터가 물류단지 내에 위치하고 있으며, 각각 공항, 터미널, 항구의 배후단지 역할을 담당함. 본 자산이 위치한 김포 고촌 물류단지는 김포공항 배후단지 인 동시에 주요 유통업체들의 물류거점으로서 기능하고 있음

- 김포 고촌 물류단지 내에는 총 29개의 물류센터가 위치하고 있으며, 총 연면적 245,299평 규모임. 소형 물류센터들은 대부분 자가 사용 목적으로 이용되고 있으며 상온 물류센터의 비중 이 매우 높음

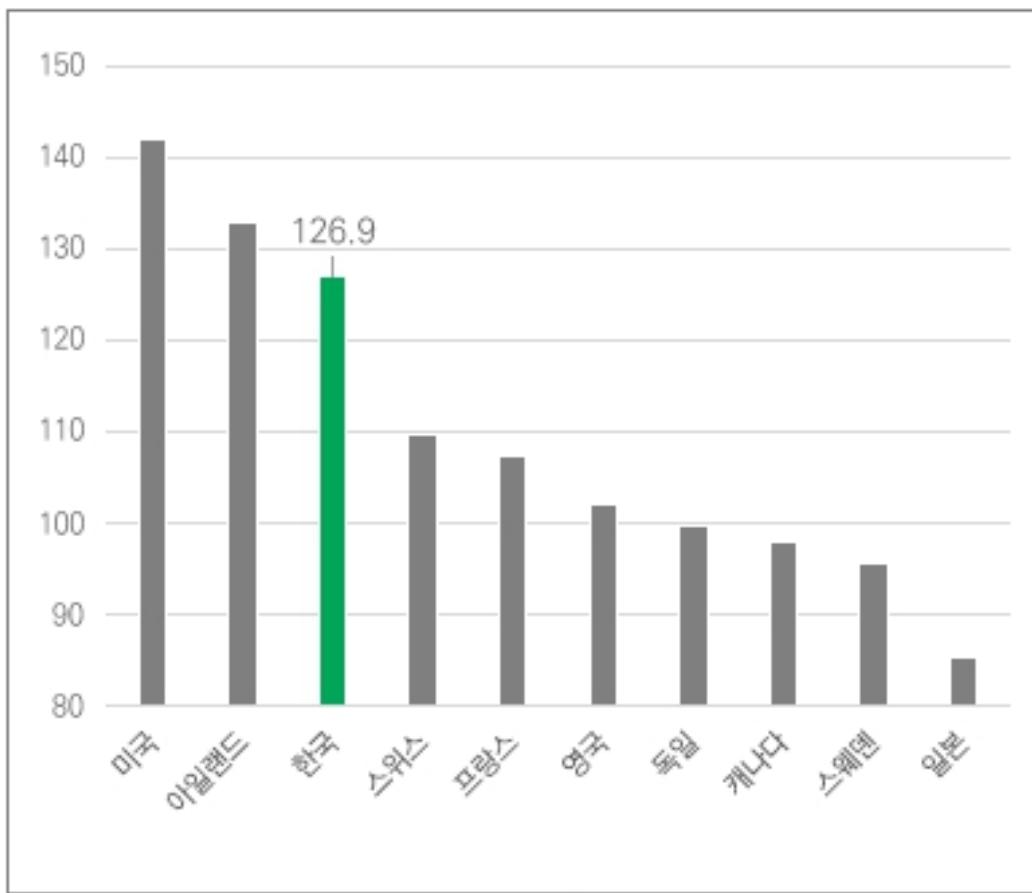
출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

(2) 국내 리테일(백화점, 마트, 아울렛) 시장분석

1) 리테일 전체 시장동향

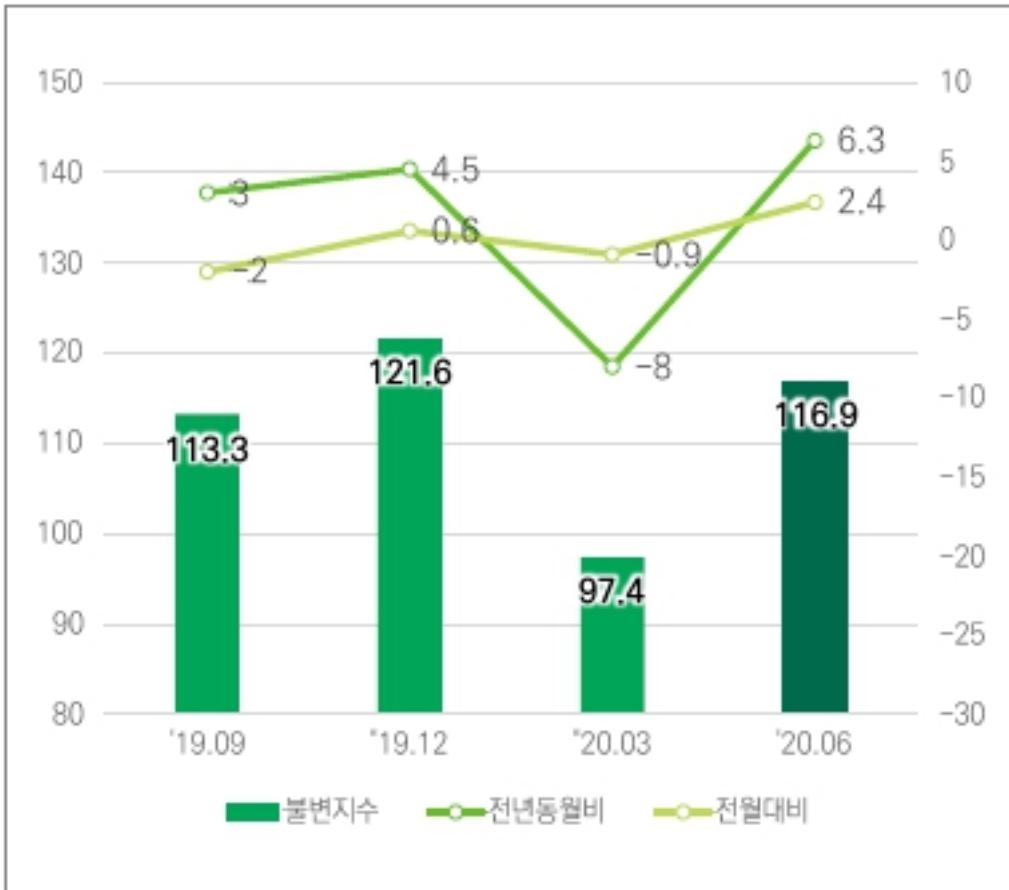
2019년 World Bank 데이터에 따르면 우리나라는 고소득 국가 중 세 번째로 소매 판매액 규모가 큰 국가입니다. 국내 소매판매액 지수는 2020년 6월 기준 전년동월비 6.3%, 전월대비 2.4% 증가하며, 코로나19 이전 수준으로 회복되고 있습니다. 2020년 3분기 소매유통업 경기전망지수는 전년대비 11포인트 하락한 종합지수 82를 기록하였으며, 코로나19의 영향으로 지난 1분기에 비해 전 영역에서 위축된 경향이 있으나 점진적 회복세에 접어들 것으로 예상됩니다.

[2019년 주요 고소득 국가 소매 판매액 지수(Retail Sales Volume, Index)]



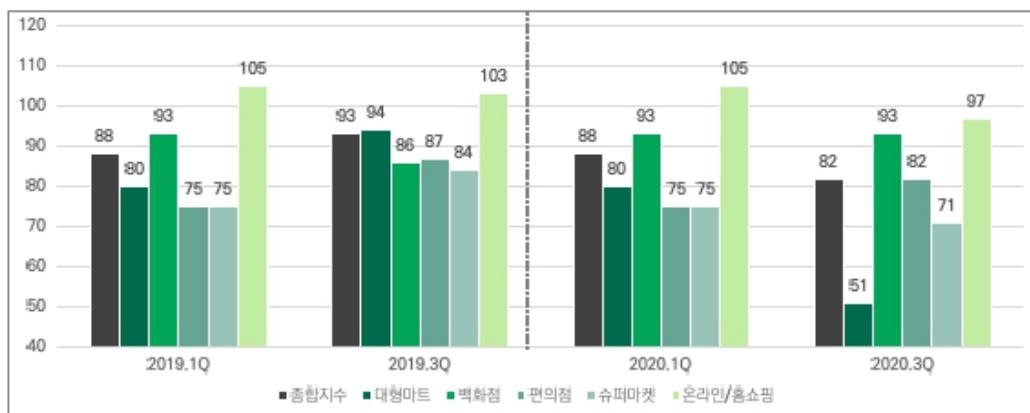
출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

[국내 소매 판매액 지수(2015=100)]



출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

[소매유통업 경기전망 지수(RBSI)]



출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

주) 경기전망이 기준치 100을 웃돌면 호전을 전망한 기업이 많다는 뜻이고 100에 미달하면 그 반대임

한편, 국내 유통업 시장은 백화점, 대형마트, 쇼핑몰 등을 중심으로 급속한 성장을 이루어왔

으며, 업무·상업·문화 기능이 집약된 복합 쇼핑몰 유행에 이어 최근 O2O/O4O 매장에 이르기 까지 다양한 형태로 발전하고 있습니다. 국내 소매업 판매액은 2019년까지 꾸준히 증가하고 있으나, 오프라인 대비 온라인 비중이 빠르게 확대됨에 따라 온라인 쇼핑의 강세에 오프라인 매장들은 온라인과의 연계성을 강화하는 추세로 고객 맞춤형 서비스 강화, 체험 전용 매장, 온/오프라인 통합 매장 등 새로운 성격의 오프라인 매장이 등장하고 있습니다.

2) 백화점 시장동향

백화점 시장 규모(매출액 기준)는 2017년 이후 지속적으로 신장되었으나, 코로나19의 영향으로 2020년 다소 하락할 것으로 예상되며, 향후 2년 내 총 4개의 백화점 신규 출점이 예정되어 있습니다. 전국 백화점 점포 현황은 아래와 같으며, 서울·경기권의 주요 백화점 출점 현황은 백화점 4사(롯데, 신세계, 현대, 갤러리아) 기준 38개점으로 전국 출점 현황 대비 집중되어 있습니다.

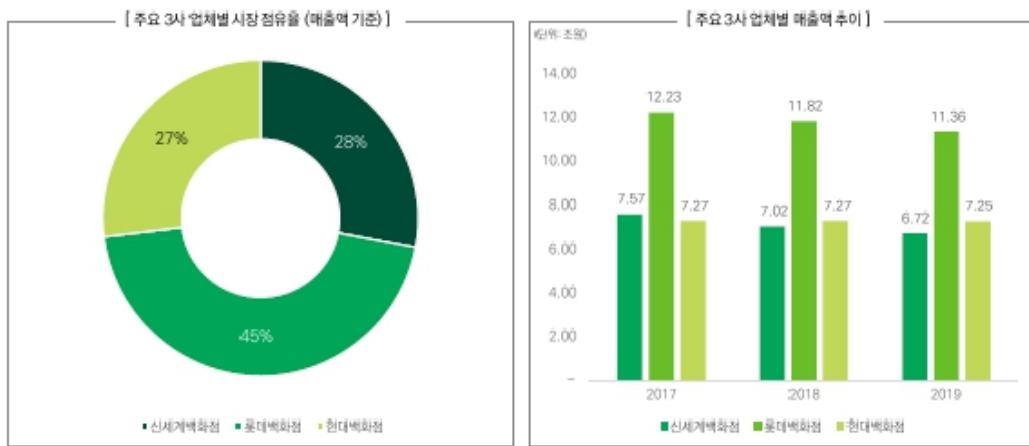
[주요 백화점 출점 현황(전국 분포도)]



출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

주요 백화점 3사(롯데, 신세계, 현대)의 점유율은 롯데백화점이 45%로 가장 높으며, 신세계와 현대는 유사한 점유율을 보이고 있습니다. 매출액 추이는 상위권 점포들의 실적은 상승세인 반면 중하위권 점포들의 실적이 감소함에 따라 총 매출액은 감소 추세를 보이고 있습니다

[백화점 시장 현황]

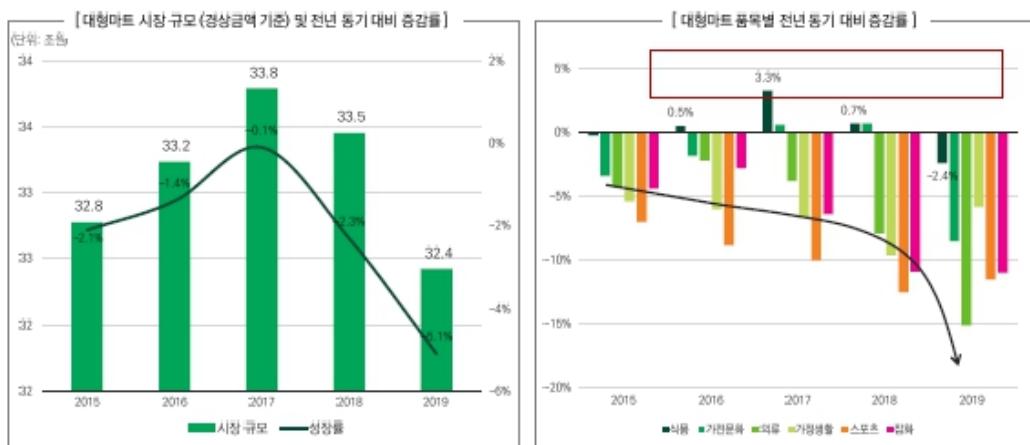


출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

3) 대형마트 시장동향

대형마트의 경우 온라인 유통 시장의 빠른 성장으로 인해 시장 규모가 매년 축소되고 있으며, 식품군을 제외한 모든 품목의 매출이 감소함에 따라 최근 식품군을 강화하는 점포들이 나타나고 있습니다.

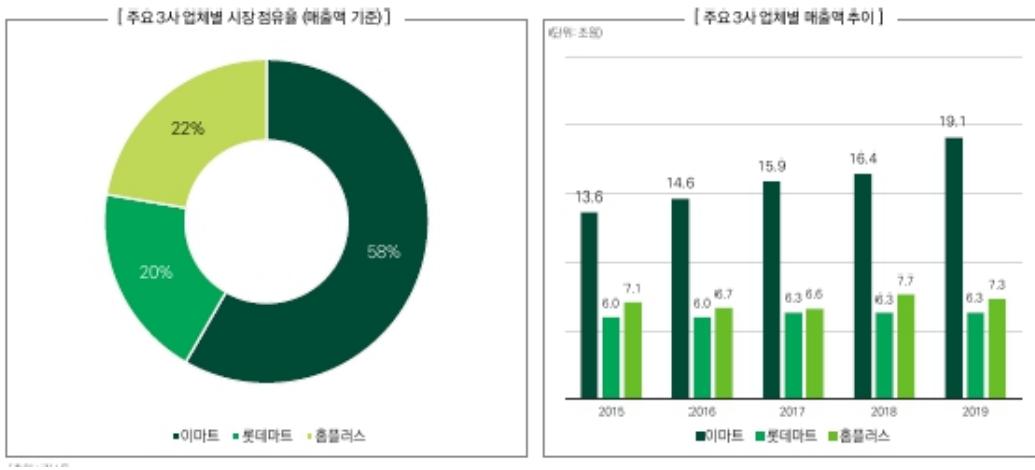
[대형마트 시장 현황]



출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

롯데마트와 이마트의 매출액은 소폭 상승세를 이어가고 있으나 2019년 이마트가 사상 첫 적자를 기록하는 등 온라인 강세에 영향을 받는 모습을 보이고 있습니다.

[대형마트 시장 현황]



출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

대형마트의 경우 전국 기준으로 401개의 점포가 존재하며, 그 중 대다수가 수도권(약 50%)에 위치하고 있습니다. 최근 주요 3사(롯데마트, 이마트, 홈플러스)가 기존 점포들의 폐점 및 리뉴얼을 발표함에 따라 오프라인 매장 수는 점차 감소할 것으로 예상됩니다. 쿠팡, 마켓컬리 등 온라인 유통업체들의 매출액 증가세가 두드러짐에 따라 대형마트 3사의 전략이 다양화되고 있으며, 특히 창고형 할인매장의 도입, 체험형 매장으로의 리뉴얼 등 오프라인 매장만의 경쟁력을 강화하는 노력이 이루어지고 있습니다. 또한 최근 코로나19의 급격한 확산으로 언택트 수요가 증가함에 따라 주요 대형마트들은 '드라이브 스루' 서비스를 도입하고 있으며 롯데마트는 온라인 주문 시 최대 2시간 이내 배송이 가능한 '바로 배송' 서비스를 구축하여 온·오프라인 연계를 강화하고 있습니다.

[대형마트 주요 업체 현황]

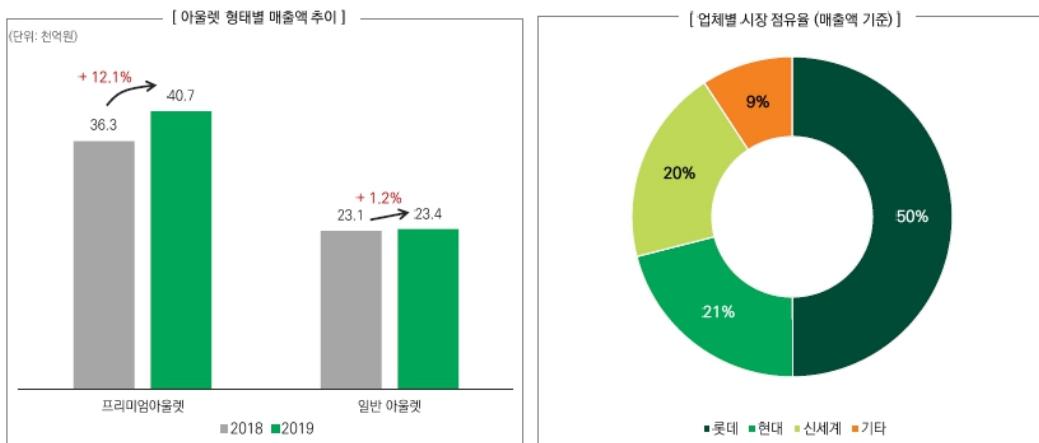


출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

4) 아울렛 시장동향

최근 공급되는 아울렛은 도심형과 교외 프리미엄형으로 구분되며 명품에 대한 선호도가 증가함에 따라 주요 백화점 3사는 해외 명품 브랜드를 보유한 프리미엄 아울렛을 지속적으로 공급하는 추세입니다. 해외 명품 브랜드의 영향으로 프리미엄 아울렛의 매출액은 일반 아울렛 대비 약 2배 수준이며 매출 증가율 또한 높은 편입니다. 시장 점유율은 가장 많은 점포 수를 보유한 롯데 아울렛이 가장 높고, 현대, 신세계가 각각 20%의 점유율을 보이고 있습니다.

[아울렛 매출액 추이]



출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

주요 3사(롯데, 현대, 신세계)의 2019년 기준 전체 매출액은 점포 수가 많은 롯데가 가장 높으나 점포당 매출액은 프리미엄 아울렛만을 보유한 신세계가 가장 높습니다. 프리미엄 아울렛의 점포 당 매출액은 현대 아울렛이 가장 높으며 롯데, 신세계가 각각 3.7천억 원, 3.5천억 원 수준을 보이고 있습니다.

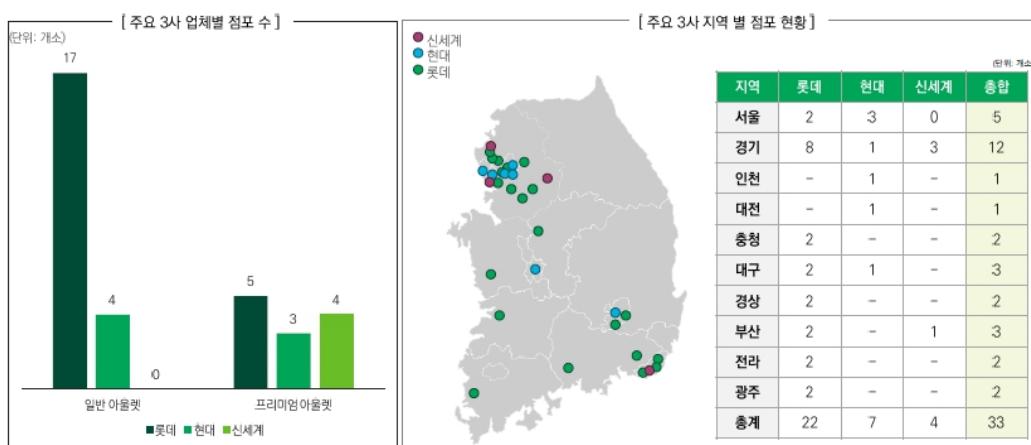
[아울렛 주요 업체 현황]



출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

주요 3사(롯데, 현대, 신세계)의 총 아울렛 점포 수는 33개로 롯데아울렛의 비중이 가장 높으며 대다수가 경기도에 분포하고 있습니다. 전체 프리미엄 아울렛 중 약 66.7%가 수도권에 공급되었으며, 약 25%가 경상권(부산 2개점, 경상 1개점)에 위치하고 있습니다. 이 중 매출 상위 3개 점포(롯데프리미엄아울렛 동부산점, 신세계프리미엄아울렛 여주점, 현대프리미엄아울렛 김포점)는 모두 다양한 해외 명품 브랜드를 보유하고 있으며 꾸준히 명품군을 확대 및 강화하는 모습을 보이고 있습니다. 또한 3개 점포 모두 교외형 아울렛으로 가족단위의 장기 체류 고객에 맞추어 F&B 비중이 10% 이상으로 높게 구성되어 있습니다.

[아울렛 분포 현황]

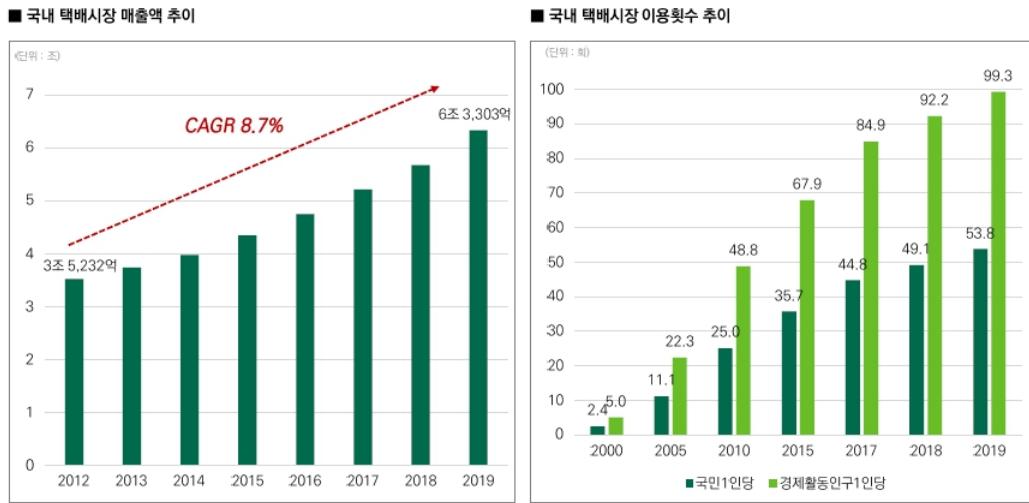


출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

5) 국내 물류 시장동향

국내 물류시장은 고속으로 성장하고 있는 국내 이커머스 시장의 성장, 유통업체의 온라인 판매비중 증가로 빠르게 그 규모가 증가하고 있습니다. 국민 1인당 택배 이용횟수는 연 53.8회로 이는 지난 200년 1인당 2.4회와 비교하면 매우 빠르게 성장한 수치입니다.

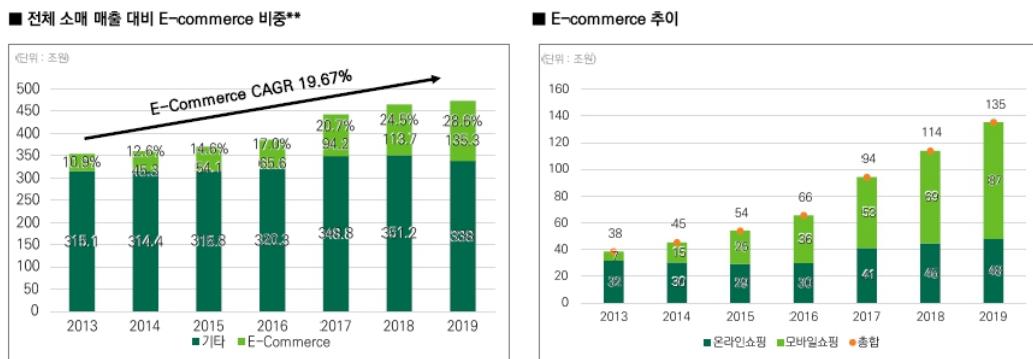
[국내 택배시장 추이]



출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

국내 이커머스 시장의 경우 가정 간편식(HMR), 해외 직구 등을 바탕으로 오프라인 유통업 대비 급격히 성장함에 따라 기존 이커머스 기업들 뿐 아니라 오프라인 유통업체들 또한 물류 센터에 대한 투자를 확대하고 있는 추세입니다. 이커머스 시장의 2013년~2019년 연평균 성장률은 19.67%에 달하며, 2019년 기준 전체 소매 매출 대비 28.6%의 비중을 차지하는 등 그 외형이 지속적으로 확대되고 있습니다.

[전체 소매 매출 대비 이커머스 비중 및 추이]



출처 : CBRE 시장조사보고서(2020.10)

다. 투자 제한

당사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것이며, 정관상 자산운용의 기본방침을 수립하고 있어 투자자 보호에 임하고 있습니다.

관련된 규정 및 당사 정관에 기재된 사항은 다음과 같습니다.

[부동산투자회사법]

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

- ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 "일반사무등 위탁기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.
- ② 자산관리회사 및 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그려하지 아니하다.

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

- ① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
 2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우
- ② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지(제2조제4호나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實查報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제25조(자산의 구성)

- ① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.
- ② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.
 1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
 2. 신주발행으로 조성한 자금
 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금
- ③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

제30조(거래의 제한)

- ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
 1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
 2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자

- ② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
 2. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
 3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래
- ③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
- ④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법 시행령]

제20조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병 · 해산 · 분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등)

① 법 제24조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

1. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택: 1년. 다만, 부동산투자회사가 미분양 주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 정관에서 정하는 기간으로 한다.
2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택이 아닌 부동산: 1년
3. 국외에 있는 부동산: 정관에서 정하는 기간

② 법 제24조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 부동산투자회사가 합병 · 해산 · 분할 또는 분할합병을 하는 경우를 말한다.

③ 법 제24조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련 법규의 제정 · 개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 현저히 저하됨으로써 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 입증되어 해당 토지의 처분이 불가피한 경우

2. 부동산투자회사가 합병 · 해산 · 분할 또는 분할합병을 하는 경우

④ 법 제24조제3항에 따른 실사보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 해당 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용
2. 해당 부동산과 관련된 재무자료
3. 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
4. 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

제27조(자산의 산정기준)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 법 제25조제1항 후단 및 제49조의2제1항에 따른 총 자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다.

1. 건축 중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함한다.

가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토

지 및 정착물에 대한 투자금액

- 나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액
- 다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설투융자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정한다)의 매입금액
2. 부동산의 소유권 및 지상권 · 전세권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
3. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
4. 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제3조제1항에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.
5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
6. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
7. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
- 나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
8. 법 제21조제2항제3호에 따라 대출한 모든 금액
② 법 제25조제1항 전단에 따른 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함한다.
③ 법 제25조제1항에 따른 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.
 1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 제16조에 따라 산정한 가액으로 할 수 있다.
 2. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
 3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
 4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

제34조(부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

- ① 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.
 1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
 2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회사가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
 3. 부동산투자회사의 합병 · 해산 · 분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
 4. 삭제
- ② 법 제30조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다.
- ③ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이 경우 "현

물출자"는 "부동산 매매거래"로, "현물출자자"는 "거래당사자"로 본다.

[정관]

제 2 조 (목적)

회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
8. 위 각 호에 부수하는 업무

제 42 조 (자산의 투자·운용)

회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

제 43 조 (자산의 구성)

① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월이 경과한 이후에는 매 분기말 현재 총 자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정 기준은 부투법 제25조 및 부투법 시행령 제27조를 따른다.

② 제1항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본 금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

1. 설립할 때 납입된 주금
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 회사 소유 부동산의 매각대금

③ 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제 44 조 (증권에 대한 투자)

① 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우

2. 다른 회사와 합병하는 경우
3. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
4. 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
5. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
6. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
 - ② 회사는 제1항 제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
 - ③ 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항 제5호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니된다.
 - ④ 회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

제 45 조 (거래의 제한)

- ① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 본 정관 제42조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
 1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)
 2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
- ② 제1항에도 불구하고 회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
 1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
 2. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래
 3. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
 4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)
 5. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
- ③ 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제2항 제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
- ④ 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
 2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
 3. 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래

4. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 부투법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

(2) 부동산에의 투자 및 운용

당사는 그 자산을 다음 각 호의 해당하는 방법으로 투자 및 운용하여야 합니다.

1. 부동산의 취득 · 관리 · 개량 및 처분
2. 부동산의 개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 · 관리 · 처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득 · 관리 · 처분

또한 당사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 이사회를 통하여 이루어질 것이며, 「부동산투자회사법」에 의한 부동산투자회사는 제24조 및 같은 법 시행령 제26조에 의거하여 부동산을 취득한 후 동 규정 및 시행령에서 정하는 기간 이내에는 이를 처분할 수 없습니다. 다만 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지 · 건축물 등을 분양하는 경우와 동법 시행령에서 정하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니합니다.

더불어 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 합니다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 합니다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 『부동산투자회사법』 제25조 및 같은 법 시행령 제27조에 의합니다.

(3) 증권에의 투자 및 운용

당사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 회사와 합병하는 경우
3. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
4. 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
5. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
6. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제

31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

(4) 거래의 제한

1) 당사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 정관 제42조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 안됩니다.

1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)

2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

2) 단 전 1)에도 불구하고 당사는 전 1) 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있습니다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래

2. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래

3. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)

5. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

3) 당사가 정관 제12조에 따라 상장한 경우 전 2)의 2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 합니다. 이 경우 당사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 합니다.

4) 당사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 안됩니다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래

3. 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래

4. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

5. 부투법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래

6. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

(1) 투자대상 선정 및 전략

당사의 현재 투자부동산은 2019년 5월 30일 현물출자를 통해 롯데쇼핑(주)으로부터 취득한 롯데백화점 강남점, 기업공개를 통한 공모자금 등으로 취득한 롯데백화점 3개 점포(구리점, 광주점, 창원점) 및 롯데아울렛 2개 점포(청주점, 대구율하점), 롯데마트 4개 점포(의왕점, 서청주점, 대구율하점, 장유점)입니다. 그리고 금번 당사의 주주배정후 실권주 일반공모를 통해 조달한 자금 및 외부 차입을 통해 조달한 자금으로 당사는 롯데백화점 2개점(중동점, 안산점), 마트 2개점(계양점, 춘천점), 프리미엄 아울렛 1개점(이천점), 물류센터 1개점(김포점)을 매입할 계획이며, 당사는 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 해당 자산에 대하여 책임 임대차 계약을 체결하였습니다. 이후 2020년 03월 16일 공모자금 납입 완료 후 소유권 이전을 완료할 예정으로, 이를 통해 부동산 취득에 대한 불확실성을 해소할 예정입니다.

금번 편입예정자산의 각 Tranche 및 매장별 재무수치는 다음과 같습니다.

[편입예정자산의 매장별 재무수치]

(단위 : 억원, %)

구분 주1)	지역	매장명	감정평가액 주2)	매입가액 주2)	감정평가액 대비 매입가액 비율 주2)	2017년			2018년			2019년			2020년 3분기		
						매출액 주3)	EBITDA 주4)	EBITDA Margin 주4)									
Tranche D	경기도	롯데백화점 중동점	1,717	1,717	100.00%	1,971	160	8.12%	1,912	153	8.00%	1,825	157	8.60%	1,138	77	6.79%
	경기도	롯데백화점 안산점	986	986	100.00%	1,110	159	14.32%	1,115	144	12.91%	1,203	164	13.63%	755	96	12.69%
	인천	롯데마트 계양점	761	761	100.00%	755	100	13.25%	685	95	13.87%	588	77	13.10%	398	47	11.71%
Tranche E	소계		3,464	3,464	100.00%	3,836	419	10.92%	3,712	392	10.56%	3,616	398	11.01%	2,291	220	9.60%
	경기도	롯데프리미엄아울렛 이천점	2,753	2,753	100.00%	571	290	50.79%	587	288	49.06%	537	286	53.26%	331	157	47.44%
	경원도	롯데마트 춘천점	610	610	100.00%	598	96	16.05%	582	96	16.49%	553	89	16.09%	408	65	16.02%
Tranche F	소계		3,363	3,363	100.00	1,169	386	33.02%	1,169	384	32.85%	1,090	375	34.40%	739	222	30.04%
	경기도	롯데마트 김포 물류센터 주5)	955	955	100.00%	N/A	N/A	N/A									
	소계		955	955	100.00%	N/A	N/A	N/A									

자료 : 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)

주1) 금번 신규 편입 예정 자산을 Tranche D,E,F로 기재하였으며, Tranche A, B, C는 기존 편입자산입니다.

주2) 감정평가액은 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한) 제3항에 따라 둘 이상의 감정평가법인으로부터 받은 감정평가액 중 낮은 금액이며, 매입가액과 동일합니다.

주3) 매출의 경우 공시기준 총 매출로 특정매입 매출의 경우 특정상품 매출원가를 삽입한 기준입니다.

주4) EBITDA에 리스감가는 가산하지 않았습니다.

주5) 롯데마트를 김포물류센터의 경우 물류센터별 손익을 별도로 관리하고 있지 않아 기재하지 않았습니다.

당사는 자산관리회사 내 투자운용인력의 부동산 투자운용에 관한 전문적 지식과 경험을 기반으로 체계적인 투자운용시스템, 위험관리시스템(투자심의위원회, 리스크관리위원회)을 통해 자산운용의 안정성을 확보하고 자산의 내재가치를 종합적으로 분석·발굴하여 투자자 이익을 극대화할 것입니다.

본 건 유상증자 및 차입 등으로 투자 예정인 부동산과 관련하여 신용도가 우수한 책임임차인인 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주)가 지급하는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산이 발생하게 될 예정입니다. 이러한 현금자산은 정관에서 정한 범위 내에서 유가증권 투자 등에 운용할 것이며, 자산관리회사를 통하여 배당 및 기타의 비용지출에 지장이 없도록 운용할 예정입니다.

나. 위험관리

(1) 자산매입위험 관리계획

당사가 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험의 종류는 1) 동 부동산의 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며, 당사는 부동산 매매계약서 체결 전 실사를 통하여 위험 발생 가능성을 최소하였습니다. 또한 이와 관련된 위험에 대비하여 매매계약 및 임대차계약 등에서 적극적으로 회피하도록 만전을 기할 계획이며, 당사는 아래와 같이 상기 위험사항들에 대하여 검토하였습니다.

- 법률적인 위험과 관련하여 본 물건관련 계약 및 소송 등을 검토하였으며, 필요한 사항에 대해서 매매계약서 상 매도인 등의 진술보장 및 의무사항으로 반영하였습니다. 동 부동산을 매입하는 거래에 대하여 법무법인 (유)율촌에서 법률실사를 완료하였습니다.
- 매입검토 단계에서 해당 자산에 대한 산업·시장환경 분석, 입지분석 및 적정 자산가치 산정을 위하여 당사는 CBRE Korea를 통하여 대상 물건에 대한 독립적인 시장조사를 실시하였습니다.
- 경제적인 위험과 관련하여 동 부동산에서 비롯되는 현금흐름 추정 등을 삼일회계법인의 재무분석 결과를 기초로 하였습니다.
- 매매계약 체결단계에서의 본건의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위하여 당사는 Mate Plus를 통하여 대상 물건에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다.

(2) 자산운용위험 관리계획

당사의 배당가능 현금흐름 및 배당 여부는 임차인이 계약을 성실히 이행하지 못하는 경우에 영향을 받을 수 있습니다. 따라서 당사는 이러한 문제 발생으로 인한 피해를 최소화하기 위하여 다양한 안전 장치를 임대차 계약 내용에 반영하였습니다. 특히, 당사는 매입 대상 6개 점포 임대차 기간 만기를 달리하는 3개의 "Tranche"를 구성(각각 임대차 계약 기간 7년, 11년 및 15년)하여 임대차 계약 만기가 일시에 도래하는 리스크를 완화하는 구조를 확보하였고, 책임임대차 계약 상대방인 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)가 임대료를 지급하지 못하는 경우, 당해 점포가 속한 "Tranche"에 대한 임대차 계약 전체 또는 해당 점포 임대차계약을 해지하고, 잔여 기간 임대료를 일시에 회수할 수 있는 계약상 권리를 약정함으로써 관련 위험을 제한하였습니다.

(3) 대리인 및 이해상충위험 관련

당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야하므로 이와 관련된 대

리인 위험에 노출되어 있습니다. 위탁회사(자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사)는 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시할 경우 당사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다. 따라서 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회의 권한과 기능을 강화하여 업무위탁회사와의 계약해지와 퇴출기준을 각 위탁계약서에 보다 구체적으로 규정하였으며, 내부통제기준과 감독이사 제도를 두어 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사 간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 제한하였습니다..

(4) 제도변화 위험 관련

최근까지 부동산투자회사법 등 관련법령의 변화를 감안할 때 당사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있는 요인은 없다고 할 수 있으나 추후 불가피하게 법 개정과 제도변화가 있을 경우를 상정, 사업을 효율적으로 운영하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 최대한 유지할 계획입니다. 한편 부동산 관련 세제의 변동에 의해 당사의 예상배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다. 따라서 당사는 법 개정이 예상되는 경우에 사전대비와 이에 대한 영향분석을 철저히 하고 불가피하게 법 개정과 제도변화에 따른 수익률 하락이 예상되는 경우를 상정하여 사업을 효율적으로 운영하여 당초 계획하였던 사업의 수익률을 최대한 유지할 예정입니다.

(5) 부동산 건물 노후화 위험 관리계획

건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요는 발생하게 되며, 건축물의 유지 및 수선(보수) 및 관리를 임차인의 책임 및 비용으로 하는 임대차계약을 체결하였습니다. 그럼에도 불구하고 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성이 존재하며, 대규모 수선이 발생할 경우에는 수익성 악화를 초래할 수 있습니다. 이에 당사는 당사가 운영할 점포에 대하여 자산관리 전문 업체가 부동산 관리 업무를 담당할 예정인 바, 예기치 못한 대규모 비용 발생의 가능성을 제한하고자 노력할 계획입니다.

다. 수익구조

(1) 수익구조

1) 영업수익 추정

본 분석에서 회사의 영업수익은 책임임대차계약을 바탕으로 한 임대수익 및 기타수익으로 구성됩니다. 영업수익과 관련한 주요 가정은 다음과 같습니다.

가. 운영기간 : 부동산 취득시점과 관련하여 2021년 3월말 자기자본, 임대보증금 및 차입금 등의 조달을 통한 부동산 취득을 가정하였으며, 신규 편입 예정 부동산에 대한 임대차 계약 기간을 자산별로 7년, 11년, 15년으로 가정하였습니다.

나. 임대보증금 및 임대료 : 재무계획 수립시 임대료 등의 조건은 다음과 같습니다.

[임대료 가정]

(단위 : 백만원)

구분	임대차	임대방식	임대료(월)	임대보증금	비고 주4)
----	-----	------	--------	-------	--------

		종료일		고정임대료	변동 임대료	합계		
기존자산	롯데백화점 강남점	2030-10-31	고정임대료	1,762	-	1,762	20,837	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데백화점 구리점	2029-10-31	고정임대료	757	-	757	8,951	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데백화점 광주점	2030-10-31	고정임대료	581	-	581	6,863	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데백화점 및 영플라자 창원점	2028-10-31	고정임대료	1,012	-	1,012	11,959	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데아울렛 및 롯데마트 대구율하점	2029-10-31	고정임대료	735	-	735	8,694	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데아울렛 청주점 및 서 청주점	2029-10-31	고정임대료	616	-	616	7,284	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데마트 의왕점	2028-10-31	고정임대료	576	-	576	6,815	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데마트 장유점	2028-10-31	고정임대료	253	-	253	2,987	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
신규 편입 자 산	롯데백화점 안산점	2028-03-30	(고정+변동)임대료	312	58	371	4,448	고정임대료 직전년도 소비자물가상승률 적용
	롯데백화점 중동점	2028-03-30	(고정+변동)임대료	544	76	620	7,437	고정임대료 직전년도 소비자물가상승률 적용
	롯데마트 계양점	2028-03-30	(고정+변동)임대료	241	24	265	3,183	고정임대료 직전년도 소비자물가상승률 적용
	롯데마트 춘천점	2032-03-30	(고정+변동)임대료	193	24	218	2,611	고정임대료 직전년도 소비자물가상승률 적용
	롯데 프리미엄아울렛 이 천점	2032-03-30	(고정+변동)임대료	872	106	978	11,732	고정임대료 직전년도 소비자물가상승률 적용
	롯데마트몰 김포물류센 터	2036-03-30	고정임대료	358	-	358	4,298	고정임대료 직전년도 소비자물가상승률 적용
합계		-	-	8,812	289	9,101	108,099	-

출처 : 삼일회계법인 재무분석 자료(증권신고서 제출일 기준)

주1) 본 가정에서 월 임대료는 아래와 같은 기준으로 구분됩니다.

기존자산의 월 임대료는 증권신고서 제출일 현재 임대료 기준입니다.

신규편입자산의 월 임대료는 임대차개시일 기준 임대료 기준입니다.

주2) 변동 임대료는 직전년도 해당 점포 매출액의 0.45%를 적용하였으며, 적용되는 매출액의 기준은 해당 점포의 POS(Point of Sales, 점포판매시스템)상의 매출액입니다. 또한 상기 월 변동 임대료는 해당 점포 2020년 예상 매출액 기준입니다.

주3) 임대보증금은 해당 점포의 1년치 예상 임대료입니다.

주4) 신규편입자산의 고정 임대료 상승률은 직전년도 소비자물가상승률이 (-)의 값일 경우 0%를 적용하고 (+)의 값일 경우 해당 소비자물가상승률을 적용합니다.

다. 임대료 상승률 및 기타 조건 : 임대료 상승률 및 관리비 등에 대한 조건은 다음과 같습니다.

구분	임대료 상승률	공실 가정	관리비 등 부담
기존 자산	롯데백화점 강남점	연 1.50%	임차인 부담 (관리비, 보험료,
	롯데백화점 구리점	연 1.50%	
	롯데백화점 광주점	연 1.50%	

	롯데백화점 및 영플라자 창원점	연 1.50%	제세공과금)
	롯데아울렛 및 롯데마트 대구율하점	연 1.50%	
	롯데아울렛 청주점 및 서청주점	연 1.50%	
	롯데마트 의왕점	연 1.50%	
	롯데마트 장유점	연 1.50%	
신규 편입 자산 (변동 임대료 해당 분은 제외)	롯데백화점 안산점	직전년도 소비자물가상승률	
	롯데백화점 중동점	직전년도 소비자물가상승률	
	롯데마트 계양점	직전년도 소비자물가상승률	
	롯데마트 춘천점	직전년도 소비자물가상승률	
	롯데 프리미엄아울렛 이천점	직전년도 소비자물가상승률	
	롯데마트몰 김포물류센터	직전년도 소비자물가상승률	

주1) 기존자산의 임대료 상승률 적용시점은 매년 10월 16일입니다.

주2) 신규 편입 자산의 고정임대료 상승률 적용시점은 매년 임대차개시일입니다.

주3) 관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 Triple Net Lease 입니다.

주4) 신규편입자산의 임대료 상승률의 경우 직전년도 소비자물가상승률이 (-)의 값일 경우 0%를 적용하고 (+)의 값일 경우 해당 소비자물가상승률을 적용합니다.

2) 영업비용 추정

본 분석에서 회사의 운용비용은 부동산 관리비용(Triple net 구조에 따라 PM 수수료를 제외한 관리비, 재산세 등은 임차인이 부담), 리츠 관리비용(자산관리보수, 자산보관보수, 일반사무관리보수), 기타 관리비용(법률자문수수료, 외부감사수수료, 세무용역수수료, 임원 보수, 예비비, 브랜드 사용료 등)으로 구분하여 추정하였습니다.

3) 이자비용 추정

본 분석에서 이자비용은 기존의 장기차입금 및 사채 외 신규 차입을 통해 연 2.00%의 이자비용이 추가로 발생하며, 해당 이자비용은 3개월마다 지급하는 것으로 가정하였습니다.

4) 감가상각비

본 분석에서 감가상각비는 부동산 매입시점의 건물 예상 내용연수를 가정하고 정액법을 적용하여 감가상각비를 산정하였습니다.

5) 부동산 평가손익

본 분석에서 부동산 평가손익은 투자부동산에 대하여 K-IFRS 제1040호 '투자부동산' 문단 30에 따라 원가모형 회계처리를 선택하였으므로 부동산 평가 손익을 인식하지 않았습니다.

6) 법인세

법인세법 제51조의2 제1항 제4호에 의거하여, 부동산투자회사에서 발생하는 배당가능이익의 90% 이상을 배당할 경우, 동 배당액은 해당 사업연도의 소득금액에서 공제하므로 본 분석에서는 법인세는 발생하지 않는 것으로 가정하였습니다.

(2) 추정 손익현황

당사의 추정 손익은 상기 "1) 영업수익 추정 ~ 6) 법인세"에서 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정한 바, 실제 운영 및 발생하는 비용에 따라 당사의 손익은 변동가능함에 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 억원)

기준일	2021-06-30	2021-12-31	2022-06-30	2022-12-31	2023-06-30	2023-12-31
사업기수	5기	6기	7기	8기	9기	10기
영업수익	473	561	565	567	572	574
영업비용	191	235	233	235	233	229
영업이익	282	326	332	332	338	345
영업외수익	2	2	2	2	2	2
영업외비용	116	142	143	137	143	143
당기순이익	167	186	191	197	197	204

출처 : 삼일회계법인 재무분석 자료(증권신고서 제출일 기준)

10. 집합투자기구의 투자위험

다른 주식 관련 투자와 같이 회사 주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 회사 주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사 주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

당사는 본 증권신고서(투자설명서)에 기재한 사업이 종료되기 전에도 본 건 사업 이외의 부동산 관련 사업을 영위할 수 있습니다. 이로 인해 투자자들께서는 당사가 본 신고서 상의 사업 이외의 부동산 관련 취득·임대·처분·개발 등의 사업을 진행할 경우 본 신고서에 드러나지 않은 위험에 노출될 수 있고 예상 배당수익률 또한 변경될 수 있습니다.

아울러 당사는 부동산투자회사로서 회사 특성상 공모자금을 통해 추가적으로 사업을 확장하고 규모의 경제를 실현시키는데 목적이 있으므로 본 신고서 상에는 현재 추진중인 사업에 관한 내용만을 언급할 수 밖에 없는 한계가 있습니다. 따라서 향후 당사가 영위하려는 사업에 관해서는 수익성 및 안정성에 대한 검증을 실시할 수 없습니다. 이로 인해 미래에 대한 불확실성이 존재하며 오랜 기간 영업활동을 통해 매출을 발생시켜온 여타 기업과는 달리 과거의 실적을 바탕으로 회사의 수익성을 검증하는 것이 어려울 수 있습니다.

또한, 당사는 정관에 준속기간이 정해져 있지 아니한 영속형 부동산투자회사입니다. 따라서 투자자들께서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로만 투자한 자금의 회수가 가능합니다.

당사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험회피 전략을 수립하여 위험 최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 일반위험

(1) 주식가격의 변동 위험(투자원금에 대한 손실의 위험)

관계 법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서, 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 액면가 이하로 하락하거나 청산시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 및 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 않습니다.

또한, 당사의 투자대상 부동산의 수익성 변동과는 무관하게 국내외의 증권시장의 변동에 따른 영향을 받을 수 있어 당사의 주가 하락에 따른 원금 손실 위험이 있습니다. 당사는 투자자의 원금 손실에 대한 책임을 지지 않으니 이점 유의하시기 바랍니다.

(2) 경기변동에 따른 위험

당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 회사가 의존하는 임대수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사가 보유한 부동산을 매각할 경우 기대하는 매각차익 실현을 보장 할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현재 취득한 부동산 이외에 추후 계획된 타 투자대상 물건이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자자의 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다.

이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 회사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(3) 금리변동 위험 등

당사는 기존에 취득한 롯데백화점 3개 점포, 롯데아울렛 2개 점포 및 롯데마트 4개 점포를 취득하기 위해 자기자본 이외에 2019년 7월 31일 발행한 제1회 담보부사채 및 차입금을 사용하였으며, 사채 및 차입금 내역은 아래와 같습니다.

구분	차입처	만기일	연이자율(%)	금액(백만원)
제1회 공모 담보부사채	-	2022.07.29	고정금리 1.553%	170,000
선순위 장기차입금	산업은행	2022.10.16	고정금리 2.270%	248,000
	미즈호은행	2022.10.16		130,000
	국민은행	2022.10.16		100,000
합계				648,000

또한 당사는 금번 주주배정후 실권주 일반공모를 통해 조달한 자금 및 외부 차입 등을 통해 조달한 자금으로 롯데백화점 2개점(중동점, 안산점), 마트 2개점(계양점, 춘천점), 프리미엄 아울렛 1개점(이천점), 물류센터 1개점(김포점)을 매입할 계획에 있으며, 외부 차입과 관련하여 예정된 장기차입금의 조달금액 및 주요 조건은 아래와 같습니다.

[편입예정 자산 관련 대출 주요 조건]

구 분	내 용	
대출용도	자산 매입을 위한 대출	
차 주	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	
대 주	산업은행	
	하나은행	
	미즈호은행	
담보대출 약정금액	산업은행	2,700억원
	하나은행	1,000억원
	미즈호은행	1,000억원
	총 약정금액	4,700억원 한도 (LTV 60% 이내)
담보대출 인출금액(예정)	산업은행	2,352억원
	하나은행	1,000억원
	미즈호은행	1,000억원
	총 인출금액	4,352억원
대출기간	최초 인출일로부터 2년	
담보대출 대출금리	산업은행	연 2.00 % (대출주선수수료 0.48% 별도)
	하나은행	연 2.00 % (대출주선수수료 0.48% 별도)
	미즈호은행	연 2.00 % (대출주선수수료 0.48% 별도)
상환방식	만기일시상환	
이자지급	매 3개월 후취	
부가세 대출 주)	348억원	

주) 부가가치세 대출의 대주단 및 금융조건은 증권신고서 제출일 현재 미정입니다.

향후 당사가 계획하고 있는 부동산 추가 매입방법도 자기자본 이외에 일정비율을 차입에 의존하고 있습니다. 따라서, 당사가 담보대출을 받았거나, 향후 계획하고 있는 담보대출금은 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 만일 제2금융권으로 대출이 변경될 경우 금리상승 가능성이 높게 되어 당사의 이익이 축소될 수 있으며, 이에 따라 배당가능 이익이 축소될 위험이 있습니다. 또한, 시장금리의 상승은 높은 배당수익률을 요구하게 함으로서 당사 주식가격에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(4) 신용위험(부도위험)

당사의 2020년 9월말 기준 부채총계는 7,233억원입니다. 금번 신규 편입 자산인 롯데백화점 2개점, 마트 2개점, 프리미엄 아울렛 1개점, 물류센터 1개점 및 신규 부동산 취득 시에도

일정비율의 차입을 계획하고 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 회사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.

또한, 당사는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(5) 부동산 경기변동에 따른 위험

당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 당사가 의존하는 분배금 수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 감소, 미납 등으로 당사의 수익성에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사가 보유한 투자대상 자산을 매각할 경우 매각차익을 실현하리라고 확정적으로 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현재 취득한 투자대상 자산외에 추후 계획된 타 투자대상 물건이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자자의 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(6) 전염병 등 천재지변에 따른 위험

신종 코로나바이러스 감염증(COVID-19)은 중국 후베이성 우한시에서 2019년 12월 1일 처음으로 발생이 확인된 급성 호흡기 질환으로, 2020년 3월 11일, 세계보건기구(WHO)는 감염병 경보를 기준 5단계에서 최고 단계인 6단계로 상향 조정하여 '세계적 대유행(Pandemic)'으로 선포하였습니다. 이러한 상황 속에서, 국내 실물경제에도 코로나 확산의 영향이 크게 작용하고 있으며, 최근 2020년 11월 발간된 한국은행 경제전망 보고서에 따르면 국내경제는 코로나19 글로벌 확산의 영향으로 성장률이 크게 위축될 것으로 전망한 바 있습니다. 실물경제와 마찬가지로 금융시장 역시 충격을 받았고, 하락 및 상승을 번갈아 기록하면서 증권시장의 변동성은 매우 커졌습니다. 증권신고서 제출일 현재보다 코로나바이러스가 국내외로 확산되어 전세계적으로 경기침체가 지속될 시, 정부의 여러 경기 부양 정책에도 불구하고 경기가 더 악화될 가능성은 존재합니다. 코로나바이러스 확산에 따라 경기가 현재보다 악화되어 임차인의 영업활동에 부정적인 영향을 미칠 가능성도 존재합니다. 이로 인한 임차인의 재무 영향을 합리적으로 추정 할 수 없지만, 당사가 영위하는 사업이 어느정도 영향을 받을 가능성을 완전히 배제할 수 없을 것으로 예상하고 있습니다. 코로나 바이러스 감염증-19(COVID-19)가 임차인의 영업에 미치는 영향의 정도와 기간은 아직 결정할 수 없습니다. 또한, 금융시장 변동성이 커지는 상황 속에서 금번 유상증자 이후 당사 주가 역시 급격한 변동성을 보일 가능성이 존재하므로 투자자께서는 이 점 유의하시어 투자하시기 바랍니다.

(7) 배당 재원 부족에 따른 위험

『부동산투자회사법』 제28조(배당)에 따르면 부동산투자회사는 해당연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당(금전, 주식 및 기타의 재산)하도록 규정하고 있습니다. 또한, 같은 법 제25조 1항에 근거하여 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산

(건축 중 건축물을 포함)이어야 함으로써 현금성 자산을 일정규모 이상 보유할 수 있습니다.

당사의 사업계획상 보통주식의 예상 배당금은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 각 사업계획상 당사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어 진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[예상 목표 배당수익률]

(단위 : %)

회계기간	사업연도말	연환산 배당수익률
5기	2021년 6월 30일	6.32%
6기	2021년 12월 31일	6.34%
7기	2022년 6월 30일	6.43%
8기	2022년 12월 31일	6.52%
9기	2023년 6월 30일	6.53%
10기	2023년 12월 31일	6.53%
3년 연평균 배당수익률(5기~10기)		6.45%

출처 : 삼일회계법인 재무분석 자료(증권신고서 제출일 기준)

주1) 예상 목표 배당수익률은 납입자본금 및 기간별 배당금을 기준으로 연환산하여 산출하며, 5기의 경우 유상증자 투입시점에 따른 투자기간을 고려한 연환산 배당수익률입니다.

주2) 임대료 상승률 :

- 기존자산 : 연 임대료 1.50% 상승
- 편입예정자산 :

1) 고정임대료(백화점, 마트, 아울렛, 물류센터) : 직전년도 소비자물가상승률을 적용하며, 본 예상 목표 배당수익률에서는 0.50%를 가정하였습니다.

2) 변동임대료(백화점, 마트, 아울렛) : 직전년도 해당 점포의 POS상 매출액 X 0.45%를 적용하며, 본 예상 목표 배당수익률에서의 점포별 매출액 가정은 다음과 같습니다. **2020년 연매출은 2019년 1~9월 매출 대비 2020년 1~9월 매출 감소 비율을 2019년 연매출에 적용하여 추정하였으며, 이후 매출은 변동하지 않는 것으로 추정하였습니다. 다만 이러한 추정은 당사가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 당사가 제시된 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 없으니 투자자분들께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다.**

(단위 : 백만원, %)

점포명	2020년 연매출	매출상승률		
		1년차	2년차	0이후
롯데백화점 안산점	155,800	-	-	-
롯데백화점 중동점	202,800	-	-	-
롯데마트 계양점	64,800	-	-	-
롯데마트 춘천점	65,200	-	-	-
롯데프리미엄아울렛 01	282,300	-	-	-

천점			
----	--	--	--

나. 특수위험

(1) 부동산 취득 관련 위험

당사가 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운용과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다.

① 법률적인 위험

당사가 부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적인 위험을 파악하고 최소화하기 위해 법무법인 율촌에서 법률실사를 수행함으로써, 부동산 권리관계 및 법률적 하자로 인한 위험을 제한하였습니다. 6개 편입 예정 부동산의 소유권을 취득하는데 중요한 권리관계의 법률적인 문제나 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 행사에 제약을 받을 수 있는 가능성은 낮은 것으로 파악되었습니다. 그럼에도 불구하고 법률실사에 포함된 법률의견의 경우 추후 법원 또는 관할 행정관청에 의하여 달리 해석 되거나 판단될 가능성을 배제할 수 없으며, 이 경우 완전한 소유권의 행사에 제약을 받을 수 있습니다.

1) 롯데백화점 안산점

구분	주요내용
----	------

	<p>① 토지 : 롯데백화점 안산점(이하 "안산점")이 소재한 토지의 2020년 8월 11일자 및 2020년 9월 1일자 토지대장, 등기사항전부증명서 및 토지이용계획확인원에 의하면 안산점이 소재한 토지의 현황은 아래와 같음.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>지번</th><th>면적(m^2)</th><th>지목</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">경기도 안산시 단원구 고잔동</td><td>536-2</td><td>3,470.7</td><td rowspan="4">대지 백화점(구관) 부지 백화점(신관) 부지 건물 출입구 부지</td></tr> <tr> <td>537</td><td>1,738.3</td></tr> <tr> <td>537-9</td><td>1,831.0</td></tr> <tr> <td>537-10</td><td>124.5</td></tr> <tr> <td>합계</td><td>7,164.5</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>② 건물 : 안산점 건물의 2020년 8월 11일자 건축물대장 및 등기사항전부증명서에 의하면, 안산점 건물의 현황은 아래와 같음</p> <p>(a) 안산점 구관(고잔동 536-2 소재)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 층: 지하 5층, 지상 6층 - 주구조: 철골철근콘크리트조 - 주용도: 판매시설(백화점) - 대지면적: $3,470.7 m^2$ - 연면적: $26,494.87 m^2$ - 건폐율: 70.02% - 용적률: 398.28% - 높이: 29.3m <p>(b) 안산점 신관(고잔동 537, 537-9 소재)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 층: 지하 6층, 지상 5층 - 주구조: 철골철근콘크리트조 - 주용도: 판매시설 - 대지면적: $3,569.3 m^2$ - 연면적: $28,392.57 m^2$ - 건폐율: 77.31% - 용적률: 334.41% - 높이: 31m 	지번	면적(m^2)	지목	비고	경기도 안산시 단원구 고잔동	536-2	3,470.7	대지 백화점(구관) 부지 백화점(신관) 부지 건물 출입구 부지	537	1,738.3	537-9	1,831.0	537-10	124.5	합계	7,164.5		
지번	면적(m^2)	지목	비고																
경기도 안산시 단원구 고잔동	536-2	3,470.7	대지 백화점(구관) 부지 백화점(신관) 부지 건물 출입구 부지																
	537	1,738.3																	
	537-9	1,831.0																	
	537-10	124.5																	
합계	7,164.5																		
투자 목적물	<p>① 소유권 : 안산점이 소재한 토지 및 그 지상 건물의 2020년 8월 11일자 및 2020년 9월 1일자 등기사항전부증명서에 의하면, 안산점 토지 및 건물의 소유권은 매도인 중 롯데쇼핑이 보유하고 있음</p> <p>② 권리제한에 관한 사항 : 안산점이 소재한 토지 및 그 지상 건물의 2020년 8월 11일자 및 2020년 9월 1일자 등기사항전부증명서에 의하면, 안산점 토지 및 건물에 관해 근저당권, 전세권, 임차권 등 제한은 설정되어 있지 않음</p>																		
권리관계																			

	<ul style="list-style-type: none"> - 대규모점포를 개설하려는 자는 영업을 시작하기 전에 상권영향평가서 및 지역협력계획서를 첨부하여 특별자치 시장·시장·군수·구청장에게 등록하여야 함(유통산업발전법 제8조 1항). 등록을 하지 아니하고 대규모점포등을 개설 한 자는 1년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음(동법 제49조 제2항 제1호) - 유통산업발전법에 따르면 대규모점포 개설등록 의무자를 대규모점포를 개설하려는 자로 정하고 있으며, 대규모점포의 소유자가 아닌 실제 운영자가 대규모점포 개설 등록을 할 수 있음 - 대상 자산에 관한 대규모 점포 개설 등록 현황은 다음과 같음 <table border="1"> <thead> <tr> <th>지점명</th><th>등록일자</th><th>주소</th><th>영업장 규모</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>안산점</td><td>1999.12.1</td><td>경기도 안산시 단원구 고잔1길 12(고잔동)</td><td>영업장 면적 : 31,943㎡ (지하 1층, 지상 6층) 매장 면적 : 25,462㎡</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 매수인은 본건 거래 후 대상 자산에서 백화점을 직접 운영하지 않고 현재 운영자인 매도인으로 하여금 계속하여 백화점을 운영하도록 할 계획이므로, 매수인이 별도로 대규모점포 개설 등록을 할 필요는 없다고 판단됨 	지점명	등록일자	주소	영업장 규모	안산점	1999.12.1	경기도 안산시 단원구 고잔1길 12(고잔동)	영업장 면적 : 31,943㎡ (지하 1층, 지상 6층) 매장 면적 : 25,462㎡
지점명	등록일자	주소	영업장 규모						
안산점	1999.12.1	경기도 안산시 단원구 고잔1길 12(고잔동)	영업장 면적 : 31,943㎡ (지하 1층, 지상 6층) 매장 면적 : 25,462㎡						
임대차 계약	<ul style="list-style-type: none"> - 상가건물임대차보호법(이하 "상가임대차법") 상 2015.5.13 이후 체결되거나 갱신된 임대차에 대해서는 환산보증금 액수와 관계없이 대항력이 인정되어 임대차 목적을 양수인은 임대인의 지위를 당연히 승계함. 그러나 임차인이 임대차의 승계를 원하지 않는 경우 임차인은 이의를 제기하여 임대인과의 임대차계약을 해지할 수 있음 - 매수인은 본건 거래의 거래완결과 동시에 매도인들과 책임임대차계약을 체결할 예정이며, 매도인들이 체결한 종전 임대차계약을 매도인들과의 전대차계약으로 전환되도록 할 계획인 것으로 이해됨 - 상가임대차법상 대항력을 갖춘 임대차에 대해서는, 매수인과 해당 임차인과의 전대차전환에 관한 합의 없이 본건 거래가 종결되면 매수인이 해당 임대차계약상 임대인의 지위를 승계할 수 있음. 그러나, 위에서 언급한대로 매도인과 기존 임차인 사이의 임대차를 전대차로 전환한다면, 매수인이 그 임대차를 승계하지 않을 것으로 보임 								
세금	<ul style="list-style-type: none"> - 롯데쇼핑으로부터 2020년 9월 1일자 국세납세증명서 및 2020년 9월 2일자 지방세납세증명서를 제공받음. 롯데쇼핑 담당자에 의하면, 국세 및 지방세 미납과 관련하여 현재 진행 중이거나 장래에 예상되는 조세 관련 분쟁은 없다고 함. 								
소송	<ul style="list-style-type: none"> - 매도인 및 대상 자산과 관련하여 현재 진행 중이거나, 장래에 제기될 것으로 예상되는 소송 또는 분쟁은 없다고 함 								

2) 롯데백화점 중동점

구분	주요내용
----	------

	<p>① 토지 : 롯데백화점 종동점(이하 "종동점")이 소재한 토지의 2020년 8월 11일자 토지대장, 등기사항전부증명서 및 토지이용계획확인원에 의하면, 종동점이 소재한 토지의 현황은 아래와 같음.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">지번</th><th>면적(m²)</th><th>지목</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">경기도 부천시 종동</td><td>1140</td><td>6,790.3</td><td rowspan="2">대지</td><td rowspan="2">백화점 부지</td></tr> <tr> <td>1140-1</td><td>1,208.7</td></tr> <tr> <td></td><td>합계</td><td>7,999.0</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>② 건물 : 종동점 건물의 2020년 8월 11일자 건축물대장 및 등기사항전부증명서에 의하면, 종동점 건물의 현황은 아래와 같음</p> <ul style="list-style-type: none"> - 층: 지하 6층, 지상 11층 - 주구조: 철골철근콘크리트조 - 주용도: 판매 및 영업시설, 교육연구시설, 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설 - 대지면적: 7,999.0 m² - 연면적: 93,419.13 m² - 건폐율: 73.11% - 용적률: 695.71% - 높이: 53.35m 	지번		면적(m ²)	지목	비고	경기도 부천시 종동	1140	6,790.3	대지	백화점 부지	1140-1	1,208.7		합계	7,999.0		
지번		면적(m ²)	지목	비고														
경기도 부천시 종동	1140	6,790.3	대지	백화점 부지														
	1140-1	1,208.7																
	합계	7,999.0																
권리관계																		
	<p>① 소유권 : 종동점이 소재한 토지 및 그 지상 건물의 2020년 8월 11일자 등기사항전부증명서에 의하면, 종동점 토지 및 건물 소유권은 매도인 중 롯데쇼핑이 보유하고 있음.</p> <p>② 권리제한에 관한 사항 : 종동점이 소재한 토지 및 그 지상 건물의 2020년 8월 11일자 등기사항전부증명서에 의하면, 종동 1140 토지에 설정된 아래 구분지상권 외에, 종동점 토지 및 건물에 관해 근저당권, 전세권, 임자권 등 제한은 설정되어 있지 않음.</p> <table border="1" data-bbox="466 1230 1334 1567"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>설정일</th><th>권리자</th><th>내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>구분지상권</td><td>2013.4.25</td><td>부천시</td><td> <ul style="list-style-type: none"> - 목적 : 철근콘크리트구조 구조물(지하철출입구)의 소유 - 범위 : 평균해수면 위 2.47m 부터 14.29m 사이 337.20 m² - 존속기간 : 도시철도 시설이 존속하는 날까지 - 지표 : 없음 </td></tr> </tbody> </table> <p>제공된 자료에 따르면 위 부천시 명의의 구분지상권은 그 기재내역에 미루어 볼 때 부천시가 종동 1140 토지 지하의 일부를 지하철출입구의 보전을 목적으로 설정한 것으로 보임.</p>	구분	설정일	권리자	내용	구분지상권	2013.4.25	부천시	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 : 철근콘크리트구조 구조물(지하철출입구)의 소유 - 범위 : 평균해수면 위 2.47m 부터 14.29m 사이 337.20 m² - 존속기간 : 도시철도 시설이 존속하는 날까지 - 지표 : 없음 									
구분	설정일	권리자	내용															
구분지상권	2013.4.25	부천시	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 : 철근콘크리트구조 구조물(지하철출입구)의 소유 - 범위 : 평균해수면 위 2.47m 부터 14.29m 사이 337.20 m² - 존속기간 : 도시철도 시설이 존속하는 날까지 - 지표 : 없음 															

	<ul style="list-style-type: none"> - 대규모점포를 개설하려는 자는 영업을 시작하기 전에 상권영향평가서 및 지역협력계획서를 첨부하여 특별자치 시장·시장·군수·구청장에게 등록하여야 함(유통산업발전법 제8조 1항). 등록을 하지 아니하고 대규모점포등을 개설 한 자는 1년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음(동법 제49조 제2항 제1호) - 유통산업발전법에 따르면 대규모점포 개설등록 의무자를 대규모점포를 개설하려는 자로 정하고 있으며, 대규모점포의 소유자가 아닌 실제 운영자가 대규모점포 개설 등록을 할 수 있음 - 대상 자산에 관한 대규모 점포 개설 등록 현황은 다음과 같음 								
인허가	<table border="1"> <thead> <tr> <th>지점명</th><th>등록일자</th><th>주소</th><th>영업장 규모</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>중동점</td><td>2014.10.6</td><td>경기도 부천시 원미구 길주로 300(중동)</td><td> 영업장 면적 : 68,169.15㎡(지하 6층, 지상 11층) 매장 면적 : 43,832.05㎡ </td></tr> </tbody> </table>	지점명	등록일자	주소	영업장 규모	중동점	2014.10.6	경기도 부천시 원미구 길주로 300(중동)	영업장 면적 : 68,169.15㎡(지하 6층, 지상 11층) 매장 면적 : 43,832.05㎡
지점명	등록일자	주소	영업장 규모						
중동점	2014.10.6	경기도 부천시 원미구 길주로 300(중동)	영업장 면적 : 68,169.15㎡(지하 6층, 지상 11층) 매장 면적 : 43,832.05㎡						
	<ul style="list-style-type: none"> - 매수인은 본건 거래 후 대상 자산에서 백화점을 직접 운영하지 않고 현재 운영자인 매도인으로 하여금 계속하여 백화점을 운영하도록 할 계획이므로, 매수인이 별도로 대규모점포 개설 등록을 할 필요는 없다고 판단됨 								
임대차 계약	<ul style="list-style-type: none"> - 상가건물임대차보호법(이하 "상가임대차법") 상 2015.5.13 이후 체결되거나 갱신된 임대차에 대해서는 환산보증금 액수와 관계없이 대항력이 인정되어 임대차 목적을 양수인은 임대인의 지위를 당연히 승계함. 그러나 임차인이 임대차의 승계를 원하지 않는 경우 임차인은 이의를 제기하여 임대인과의 임대차계약을 해지할 수 있음 - 매수인은 본건 거래의 거래완결과 동시에 매도인들과 책임임대차계약을 체결할 예정이며, 매도인들이 체결한 종전 임대차계약을 매도인들과의 전대차계약으로 전환되도록 할 계획인 것으로 이해됨 - 상가임대차법상 대항력을 갖춘 임대차에 대해서는, 매수인과 해당 임차인과의 전대차전환에 관한 합의 없이 본건 거래가 종결되면 매수인이 해당 임대차계약상 임대인의 지위를 승계할 수 있음. 그러나, 위에서 언급한대로 매도인과 기존 임차인 사이의 임대차를 전대차로 전환한다면, 매수인이 그 임대차를 승계하지 않을 것으로 보임 								
세금	<ul style="list-style-type: none"> - 롯데쇼핑으로부터 2020년 9월 1일자 국세납세증명서 및 2020년 9월 2일자 지방세납세증명서를 제공받음. 롯데쇼핑 담당자에 의하면, 국세 및 지방세 미납과 관련하여 현재 진행 중이거나 장래에 예상되는 조세 관련 분쟁은 없다고 함. 								
소송	<ul style="list-style-type: none"> - 매도인 및 대상 자산과 관련하여 현재 진행 중이거나, 장래에 제기될 것으로 예상되는 소송 또는 분쟁은 없다고 함 								

3) 롯데마트 계양점

구분	주요내용

	<p>① 토지 : 롯데마트 계양점(이하 "계약점")이 소재한 토지의 2020년 8월 11일자 토지대장, 등기사항전부증명서 및 토지이용계획확인원에 의하면, 계약점이 소재한 토지의 현황은 아래와 같음</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">지번</th><th>면적(m²)</th><th>지목</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>인천광역시 계 양구 계산동</td><td>1059-1</td><td>10,797.1</td><td>대지</td><td>마트 부지</td></tr> <tr> <td colspan="2">합계</td><td>10,797.1</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>② 건물 : 계약점 건물의 2020년 8월 11일자 건축물대장 및 등기사항전부증명서에 의하면, 계약점 건물의 현황은 아래와 같음</p> <ul style="list-style-type: none"> - 층: 지하 2층, 지상 7층 - 주구조: 철근콘크리트구조 - 주용도: 판매시설, 제2종근린생활시설 - 대지면적: 10,797.1 m² - 연면적: 58,119.41 m² - 건폐율: 69.92% - 용적률: 303.39% - 높이: 28.65m 	지번		면적(m ²)	지목	비고	인천광역시 계 양구 계산동	1059-1	10,797.1	대지	마트 부지	합계		10,797.1		
지번		면적(m ²)	지목	비고												
인천광역시 계 양구 계산동	1059-1	10,797.1	대지	마트 부지												
합계		10,797.1														
투자 목적율	<p>① 소유권 : 계약점이 소재한 토지 및 그 지상 건물의 2020년 8월 11일자 등기사항전부증명서에 의하면, 계약점 토지 및 건물의 소유권은 매도인 중 롯데쇼핑이 보유하고 있음.</p> <p>② 권리제한에 관한 사항 : 계약점이 소재한 토지 및 그 지상 건물의 2020년 8월 11일자 등기사항전부증명서에 의하면, 계약점 토지 및 건물에 관해 근저당권, 전세권, 임차권 등 제한은 설정되어 있지 않음.</p>															
권리관계	<ul style="list-style-type: none"> - 대규모점포를 개설하려는 자는 영업을 시작하기 전에 상권영향평가서 및 지역협력계획서를 첨부하여 특별자치 시장·시장·군수·구청장에게 등록하여야 함(유통산업발전법 제8조 1항). 등록을 하지 아니하고 대규모점포등을 개설 한 자는 1년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음(동법 제49조 제2항 제1호) - 유통산업발전법에 따르면 대규모점포 개설등록 의무자를 대규모점포를 개설하려는 자로 정하고 있으며, 대규모점포의 소유자가 아닌 실제 운영자가 대규모점포 개설 등록을 할 수 있음 - 대상 자산에 관한 대규모 점포 개설 등록 현황은 다음과 같음 															
인허가	<table border="1"> <thead> <tr> <th>지점명</th><th>등록일자</th><th>주소</th><th>영업장 규모</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계약점</td><td>2020.2.6</td><td>인천광역시 계양구 장제로 822(계산동)</td><td>영업장 면적 : 34,520m² (지하 1층, 지상 6층) 매장 면적 : 19,418m²</td></tr> </tbody> </table> <p>- 매수인은 본건 거래 후 대상 자산에서 백화점을 직접 운영하지 않고 현재 운영자인 매도인으로 하여금 계속하여 백화점을 운영하도록 할 계획이므로, 매수인이 별도로 대규모점포 개설 등록을 할 필요는 없다고 판단됨</p>	지점명	등록일자	주소	영업장 규모	계약점	2020.2.6	인천광역시 계양구 장제로 822(계산동)	영업장 면적 : 34,520m ² (지하 1층, 지상 6층) 매장 면적 : 19,418m ²							
지점명	등록일자	주소	영업장 규모													
계약점	2020.2.6	인천광역시 계양구 장제로 822(계산동)	영업장 면적 : 34,520m ² (지하 1층, 지상 6층) 매장 면적 : 19,418m ²													

임대차 계약	<ul style="list-style-type: none"> - 상가건물임대차보호법(이하 "상가임대차법") 상 2015.5.13 이후 체결되거나 갱신된 임대차에 대해서는 환산보증금 액수와 관계없이 대항력이 인정되어 임대차 목적을 양수인은 임대인의 지위를 당연히 승계함. 그러나 임차인이 임대차의 승계를 원하지 않는 경우 임차인은 이의를 제기하여 임대인과의 임대차계약을 해지할 수 있음 - 매수인은 본건 거래의 거래완결과 동시에 매도인들과 책임임대차계약을 체결할 예정이며, 매도인들이 체결한 종전 임대차계약을 매도인들과의 전대차계약으로 전환되도록 할 계획인 것으로 이해됨 - 상가임대차법상 대항력을 갖춘 임대차에 대해서는, 매수인과 해당 임차인과의 전대차전환에 관한 합의 없이 본건 거래가 종결되면 매수인이 해당 임대차계약상 임대인의 지위를 승계할 수 있음. 그러나, 위에서 언급한대로 매도인과 기존 임차인 사이의 임대차를 전대차로 전환한다면, 매수인이 그 임대차를 승계하지 않을 것으로 보임
세금	<ul style="list-style-type: none"> - 롯데쇼핑으로부터 2020년 9월 1일자 국세납세증명서 및 2020년 9월 2일자 지방세납세증명서를 제공받음. 롯데쇼핑 담당자에 의하면, 국세 및 지방세 미납과 관련하여 현재 진행 중이거나 장래에 예상되는 조세 관련 분쟁은 없다고 함.
소송	<ul style="list-style-type: none"> - 매도인 및 대상 자산과 관련하여 현재 진행 중이거나, 장래에 제기될 것으로 예상되는 소송 또는 분쟁은 없다고 함

4) 롯데마트 춘천점

구분	주요내용																			
	<p>① 토지 : 롯데마트 춘천점(이하 "춘천점")이 소재한 토지의 2020년 8월 11일자 토지대장, 등기사항전부증명서 및 토지이용계획확인원에 의하면, 계양점이 소재한 토지의 현황은 아래와 같음</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">지번</th> <th>면적(m²)</th> <th>지목</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>강원도 춘천시 온의동</td> <td>6-25</td> <td>13,633</td> <td>대지</td> <td>마트 부지</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>13,633</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					지번		면적(m ²)	지목	비고	강원도 춘천시 온의동	6-25	13,633	대지	마트 부지	합계		13,633		
지번		면적(m ²)	지목	비고																
강원도 춘천시 온의동	6-25	13,633	대지	마트 부지																
합계		13,633																		
투자 목적물	<p>② 건물 : 춘천점 건물의 2020년 8월 11일자 건축물대장 및 등기사항전부증명서에 의하면, 계양점 건물의 현황은 아래와 같음</p> <ul style="list-style-type: none"> - 층: 지하 1층, 지상 4층 - 주구조: 철근콘크리트구조 - 주용도: 판매시설, 교육연구시설 - 대지면적: 13,633 m² - 연면적: 40,569.84 m² - 건폐율: 75.72% - 용적률: 163.65% - 높이: 18.7m 																			
권리관계	<p>① 소유권 : 춘천점이 소재한 토지 및 그 지상 건물의 2020년 8월 11일자 등기사항전부증명서에 의하면, 춘천점 토지 및 건물의 소유권은 매도인 중 롯데쇼핑이 보유하고 있음.</p> <p>② 권리제한에 관한 사항 : 춘천점이 소재한 토지 및 그 지상 건물의 2020년 8월 11일자 등기사항전부증명서에 의하면, 춘천점 토지 및 건물에 관해 근저당권, 전세권, 임차권 등 제한은 설정되어 있지 않음.</p>																			

	<ul style="list-style-type: none"> - 대규모점포를 개설하려는 자는 영업을 시작하기 전에 상권영향평가서 및 지역협력계획서를 첨부하여 특별자치 시장·시장·군수·구청장에게 등록하여야 함(유통산업발전법 제8조 1항). 등록을 하지 아니하고 대규모점포등을 개설 한 자는 1년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음(동법 제49조 제2항 제1호) - 유통산업발전법에 따르면 대규모점포 개설등록 의무자를 대규모점포를 개설하려는 자로 정하고 있으며, 대규모점포의 소유자가 아닌 실제 운영자가 대규모점포 개설 등록을 할 수 있음 - 대상 자산에 관한 대규모 점포 개설 등록 현황은 다음과 같음 <table border="1"> <thead> <tr> <th>지점명</th><th>등록일자</th><th>주소</th><th>영업장 규모</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>춘천점</td><td>2010.2.4</td><td>강원도 춘천시 온의동 6번지 25호</td><td>영업장 면적 : 16,430m² (지하 1층, 지상 3층) 매장 면적 : 14,599m²</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 매수인은 본건 거래 후 대상 자산에서 백화점을 직접 운영하지 않고 현재 운영자인 매도인으로 하여금 계속하여 백화점을 운영하도록 할 계획이므로, 매수인이 별도로 대규모점포 개설 등록을 할 필요는 없다고 판단됨 	지점명	등록일자	주소	영업장 규모	춘천점	2010.2.4	강원도 춘천시 온의동 6번지 25호	영업장 면적 : 16,430m ² (지하 1층, 지상 3층) 매장 면적 : 14,599m ²
지점명	등록일자	주소	영업장 규모						
춘천점	2010.2.4	강원도 춘천시 온의동 6번지 25호	영업장 면적 : 16,430m ² (지하 1층, 지상 3층) 매장 면적 : 14,599m ²						
임대차 계약	<ul style="list-style-type: none"> - 상가건물임대차보호법(이하 "상가임대차법") 상 2015.5.13 이후 체결되거나 갱신된 임대차에 대해서는 환산보증금 액수와 관계없이 대항력이 인정되어 임대차 목적을 양수인은 임대인의 지위를 당연히 승계함. 그러나 임차인이 임대차의 승계를 원하지 않는 경우 임차인은 이의를 제기하여 임대인과의 임대차계약을 해지할 수 있음 - 매수인은 본건 거래의 거래완결과 동시에 매도인들과 책임임대차계약을 체결할 예정이며, 매도인들이 체결한 종전 임대차계약을 매도인들과의 전대차계약으로 전환되도록 할 계획인 것으로 이해됨 - 상가임대차법상 대항력을 갖춘 임대차에 대해서는, 매수인과 해당 임차인과의 전대차전환에 관한 합의 없이 본건 거래가 종결되면 매수인이 해당 임대차계약상 임대인의 지위를 승계할 수 있음. 그러나, 위에서 언급한대로 매도인과 기존 임차인 사이의 임대차를 전대차로 전환한다면, 매수인이 그 임대차를 승계하지 않을 것으로 보임 								
세금	<ul style="list-style-type: none"> - 롯데쇼핑으로부터 2020년 9월 1일자 국세납세증명서 및 2020년 9월 2일자 지방세납세증명서를 제공받음. 롯데쇼핑 담당자에 의하면, 국세 및 지방세 미납과 관련하여 현재 진행 중이거나 장래에 예상되는 조세 관련 분쟁은 없다고 함. 								
소송	<ul style="list-style-type: none"> - 매도인 및 대상 자산과 관련하여 현재 진행 중이거나, 장래에 제기될 것으로 예상되는 소송 또는 분쟁은 없다고 함 								

5) 롯데프리미엄아울렛 이천점

구분	주요내용
----	------

① 토지 : 롯데프리미엄아울렛 이천점(이하 "이천점")이 소재한 토지의 2020년 8월 11일자 토지대장, 등기사항전부증명서 및 토지이용계획확인원에 의하면, 이천점이 소재한 토지의 현황은 아래와 같음

지번		면적(m ²)	지목	비고
경기도 이천시 호법면 단천리	868	26,670.0	대지	청자동 부지
	865	15,837.0	주차장	백자동 부지
	864	51,088.6	대지	
경기도 이천시 마장면 표교리	723	8,851.4		
경기도 이천시 호법면 단천리	881	226	잡종지	오폐수 처리 시설을 사용 하기 위한 부지
경기도 이천시 마장면 표교리	715	5,252		
	697	303		
	696	30		
합계		108,258.0		

② 건물 : 이천점 건물의 2020년 8월 11일, 2020년 9월 1일자 및 2020년 9월 4일자 건축물대장 및 등기사항전부증명서에 의하면, 이천점 건물의 현황은 아래와 같음

(a) 이천점 청자동(단천리 868 소재)

- 층: 지하 2층, 지상 2층
- 주구조: 철근콘크리트구조
- 주용도: 판매시설
- 대지면적: 26,670.0 m²
- 연면적: 63,184.9 m²
- 건폐율: 48.1%
- 용적률: 179.93%
- 높이: 30.47m

투자 목적물

(b) 이천점 백자동(단천리 864, 865, 표교리 723 소재)

- 층: 지하 2층, 지상 2층
- 주구조: 철근콘크리트
- 주용도: 판매시설
- 대지면적: 59,940.0 m²
- 연면적: 99,507.21 m²
- 건폐율: 53.79%
- 용적률: 74.2%
- 높이: 27.3m

(c) 오수처리장(715번지 에이동)

- 층: 지상 1층
- 주구조: 철근콘크리트구조
- 주용도: 분뇨, 쓰레기처리시설(현행법상 자원순환 관련 시설)
- 대지면적: 5,252 m²

	<ul style="list-style-type: none"> - 연면적: 132.8m² - 건폐율: 3.02% - 용적률: 2.53% - 높이: 3.75m <p>(d) 단지오수조집수정A펌프실(881번지 에이동)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 층: 지상 1층 - 주구조: 철근콘크리트구조 - 주용도: 분뇨, 쓰레기처리시설(현행법상 자원순환 관련 시설) - 대지면적: 226m² - 연면적: 18.55m² - 건폐율: 8.21% - 용적률: 8.21% - 높이: 3.8m <p>③ 공작물(철골조립식 주차장) : 주식회사 메이트플러스 명의의 2020년 9월 4일자 물리실사보고서 및 이천시장 명의의 2013년 7월 10일자 공작물축조신고필증에 의하면, 이천점 공작물의 현황은 아래와 같음</p> <ul style="list-style-type: none"> - 층: 지상 2층 3단 - 주구조: 일반철골구조 - 주용도: 주차장(공작물) - 대지면적: 15,837.00 m² - 건축면적: 10,687.40 m² - 연면적 : 21,464.68 m² - 건폐율: N/A - 용적률: N/A - 높이: 8m
권리관계	<p>① 소유권 : 오수처리장(715번지 에이동) 및 단지오수조집수정A펌프실(881번지 에이동)을 사용하기 위한 부지 및 오폐수처리시설을 제외한 이천점이 소재한 토지 및 그 지상 건물의 2020년 8월 11일자 등기사항전부증명서에 의하면, 이천점 토지 및 건물의 소유권은 매도인 중 롯데쇼핑이 보유하고 있음</p> <p>② 권리제한에 관한 사항 : 오폐수처리시설을 사용하기 위한 부지 및 오폐수처리시설을 제외한 이천점이 소재한 토지 및 그 지상 건물의 2020년 8월 11일자 등기사항전부증명서에 의하면, 이천점 토지 및 건물에 관해 근저당권, 전세권, 임차권 등 제한은 설정되어 있지 않음</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 대규모점포를 개설하려는 자는 영업을 시작하기 전에 상권영향평가서 및 지역협력계획서를 첨부하여 특별자치 시장·시장·군수·구청장에게 등록하여야 함(유통산업발전법 제8조 1항). 등록을 하지 아니하고 대규모점포등을 개설 한 자는 1년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음(동법 제49조 제2항 제1호) - 유통산업발전법에 따르면 대규모점포 개설등록 의무자를 대규모점포를 개설하려는 자로 정하고 있으며, 대규모점포의 소유자가 아닌 실제 운영자가 대규모점포 개설 등록을 할 수 있음 - 대상 자산에 관한 대규모 점포 개설 등록 현황은 다음과 같음 <table border="1" data-bbox="461 512 1334 720"> <thead> <tr> <th>지점명</th><th>등록일자</th><th>주소</th><th>영업장 규모</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>이천점</td><td>2017.5.31</td><td>경기도 이천시 호법면 프리미엄아울렛 로 177-74</td><td>영업장 면적 : 119,212㎡(지하 3층, 지상 2층) 매장 면적 : 69,930㎡</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 매수인은 본건 거래 후 대상 자산에서 백화점을 직접 운영하지 않고 현재 운영자인 매도인으로 하여금 계속하여 백화점을 운영하도록 할 계획이므로, 매수인이 별도로 대규모점포 개설 등록을 할 필요는 없다고 판단됨 	지점명	등록일자	주소	영업장 규모	이천점	2017.5.31	경기도 이천시 호법면 프리미엄아울렛 로 177-74	영업장 면적 : 119,212㎡(지하 3층, 지상 2층) 매장 면적 : 69,930㎡
지점명	등록일자	주소	영업장 규모						
이천점	2017.5.31	경기도 이천시 호법면 프리미엄아울렛 로 177-74	영업장 면적 : 119,212㎡(지하 3층, 지상 2층) 매장 면적 : 69,930㎡						
임대차 계약	<ul style="list-style-type: none"> - 상가건물임대차보호법(이하 "상가임대차법") 상 2015.5.13 이후 체결되거나 갱신된 임대차에 대해서는 환산보증금 액수와 관계없이 대항력이 인정되어 임대차 목적을 양수인은 임대인의 지위를 당연히 승계함. 그러나 임차인이 임대차의 승계를 원하지 않는 경우 임차인은 이의를 제기하여 임대인과의 임대차계약을 해지할 수 있음 - 매수인은 본건 거래의 거래완결과 동시에 매도인들과 책임임대차계약을 체결할 예정이며, 매도인들이 체결한 종전 임대차계약을 매도인들과의 전대차계약으로 전환되도록 할 계획인 것으로 이해됨 - 상가임대차법상 대항력을 갖춘 임대차에 대해서는, 매수인과 해당 임차인과의 전대차전환에 관한 합의 없이 본건 거래가 종결되면 매수인이 해당 임대차계약상 임대인의 지위를 승계할 수 있음. 그러나, 위에서 언급한대로 매도인과 기존 임차인 사이의 임대차를 전대차로 전환한다면, 매수인이 그 임대차를 승계하지 않을 것으로 보임 								
세금	<ul style="list-style-type: none"> - 롯데쇼핑으로부터 2020년 9월 1일자 국세납세증명서 및 2020년 9월 2일자 지방세납세증명서를 제공받음. 롯데쇼핑 담당자에 의하면, 국세 및 지방세 미납과 관련하여 현재 진행 중이거나 장래에 예상되는 조세 관련 분쟁은 없다고 함. 								
소송	<ul style="list-style-type: none"> - 매도인 및 대상 자산과 관련하여 현재 진행 중이거나, 장래에 제기될 것으로 예상되는 소송 또는 분쟁은 없다고 함 								

6) 롯데마트몰 김포 물류센터

구분	주요내용

	<p>① 토지 : 김포물류센터가 소재한 토지의 2020년 8월 11일자 토지대장, 등기사항전부증명서 및 토지이용계획확인원에 의하면, 김포물류센터가 소재한 토지의 현황은 아래와 같음.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>지번</th><th>면적(m²)</th><th>지목</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>경기도 김포시 고촌읍 천호리</td><td>664</td><td>대지</td><td>물류센터 부지</td></tr> <tr> <td>합계</td><td>17,464.8</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	지번	면적(m ²)	지목	비고	경기도 김포시 고촌읍 천호리	664	대지	물류센터 부지	합계	17,464.8		
지번	면적(m ²)	지목	비고										
경기도 김포시 고촌읍 천호리	664	대지	물류센터 부지										
합계	17,464.8												
투자 목적율	<p>② 건물 : 김포물류센터건물의 2020년 8월 11일자 건축물대장 및 등기사항전부증명서에 의하면, 김포물류센터 건물의 현황은 아래와 같음</p> <ul style="list-style-type: none"> - 층: 지하 1층, 지상 6층 - 주구조: 일반철골구조, 철근콘크리트구조 - 주용도: 창고시설 - 대지면적: 17,464.8m² - 연면적: 30,870.3m² - 건폐율: 42.71% - 용적률: 166.32% - 높이: 40m 												
권리관계	<p>① 소유권 : 김포물류센터가 소재한 토지 및 그 지상 건물의 2020년 8월 11일자 등기사항전부증명서에 의하면, 김포물류센터의 토지 소유권은 매도인 중 롯데쇼핑이, 건물 소유권은 LGL가 각 보유하고 있음.</p> <p>② 권리제한에 관한 사항 : 김포물류센터가 소재한 토지 및 그 지상 건물의 2020년 8월 11일자 등기사항전부증명서에 의하면, 김포물류센터 토지 및 건물에 관해 근저당권, 전세권, 임차권 등 제한은 설정되어 있지 않음.</p>												
인허가	<ul style="list-style-type: none"> - 전체 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 보관시설 또는 전체면적의 합계가 4천500제곱미터 이상인 보관장소 중 어느 하나에 해당하는 물류창고를 소유 또는 임차하여 물류창고업을 경영하려는 자는 국토교통부와 해양수산부의 공동부령으로 정하는 바에 따라 등록하여야 함 - LGL가 제공한 물류창고업 등록증에 따르면, LGL은 2017년 5월 12일 김포물류센터에 관하여 (i) 보관시설(일반창고) : 1동 14,125.02m², (ii) 보관시설(냉동·냉장창고) : 1동 9,554.79m², (iii) 보관장소 : 23,679.81m²에 대하여 물류창고업을 등록하였음 - 매수인은 본건 거래 후 김포물류센터에서 물류창고업을 직접 운영하지 않고 현재 운영자인 LGL로 하여금 계속하여 물류창고업을 운영하도록 할 계획이므로, 매수인이 별도로 물류창고업 등록을 할 필요는 없다고 판단됨. 												

임대차 계약	<ul style="list-style-type: none"> - LGL는 김포 물류센터 부지(경기도 김포시 고촌읍 천호리 664)를 토지소유자인 롯데쇼핑으로부터 임차하여 사용하고 있음. 다만 해당 임대차계약 관계는 본건 거래에 따라 매수인이 김포 물류센터 및 그 부지의 소유권을 전부 취득하게되어 종료할 것으로 보임 - 상가건물임대차보호법(이하 "상가임대차법") 상 2015.5.13 이후 체결되거나 갱신된 임대차에 대해서는 환산보증금 액수와 관계없이 대항력이 인정되어 임대차 목적을 양수인은 임대인의 지위를 당연히 승계함. 그러나 임차인이 임대차의 승계를 원하지 않는 경우 임차인은 이의를 제기하여 임대인과의 임대차계약을 해지할 수 있음 - 매수인은 본건 거래의 거래완결과 동시에 매도인들과 책임임대차계약을 체결할 예정이며, 매도인들이 체결한 종전 임대차계약을 매도인들과의 전대차계약으로 전환되도록 할 계획인 것으로 이해됨 - 상가임대차법상 대항력을 갖춘 임대차에 대해서는, 매수인과 해당 임차인과의 전대차전환에 관한 합의 없이 본건 거래가 종결되면 매수인이 해당 임대차계약상 임대인의 지위를 승계할 수 있음. 그러나, 위에서 언급한대로 매도인과 기존 임차인 사이의 임대차를 전대차로 전환한다면, 매수인이 그 임대차를 승계하지 않을 것으로 보임
세금	<ul style="list-style-type: none"> - 롯데쇼핑으로부터 2020년 9월 1일자 국세납세증명서 및 2020년 9월 2일자 지방세납세증명서를 제공받음. 롯데쇼핑 담당자에 의하면, 국세 및 지방세 미납과 관련하여 현재 진행 중이거나 장래에 예상되는 조세 관련 분쟁은 없다고 함. - 또한 LGL로부터 2020년 8월 31일자 국세납세증명서 및 2020년 8월 31일자 지방세납세증명서를 제공받음. LGL 담당자에 따르더라도, 국세 및 지방세 미납과 관련하여 현재 진행 중이거나 장래에 예상되는 조세 관련 분쟁은 없다고 함
소송	<ul style="list-style-type: none"> - 매도인 및 대상 자산과 관련하여 현재 진행 중이거나, 장래에 제기될 것으로 예상되는 소송 또는 분쟁은 없다고 함

② 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험

당사는 본 공모를 위하여 매입 예정 부동산의 발행인이 보유하는 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 부동산 자산관리, 임대차 마케팅, 자산실사 등 종합 부동산 서비스 기업인 (주)메이트플러스를 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과 매입 예정 부동산의 가치를 하락시킬만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나 향후 건축, 기계설비 및 전기 설비 등의 내구연한이 초과됨에 따라 교체 비용이 발생과 예상치 못했던 부동산의 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성은 존재합니다.

1) 롯데백화점 안산점

구분	주요내용
실사개요	금번 실사는 2020년 08월 28일, 육안관찰에 의한 점검과 관련서류 검토, 담당자 인터뷰를 통해 현장 실사가 이루어졌으며, 실사범위는 대상건축물 전체의 100%에 해당하며, 임대차 계약상 임차인의 별도 시설 및 설비는 금번 실사범위에 포함되지 않았습니다.

건축 및 구조	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 구조의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 주요 구조 형식은 철골철근콘크리트구조로 사용승인일 이후, 본관은 2011년 대수선, 본관과 신관의 지하 1층 연결통로(2018년), 지상층 연결통로(2019년) 이후 별도의 구조변경 사항은 없는 것으로 확인되었습니다. 전반적인 구조물의 상태는 양호인 것으로 확인되었으며, 일부 천장, 벽체 및 바닥 균열 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요겠습니다. - 대상건축물 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 사용승인 후 본관은 약 27년, 신관은 약 1년이 경과되었으며 건축물로 일부 마감재의 오염 및 틸락, 누수 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요하겠습니다. 관리자 면담결과, 건축물 운영상 특이사항 없는 것으로 확인되었으며, 2012년 리뉴얼 공사를 진행한 것으로 확인되었습니다.
기계설비 분야	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 기계설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물 기계설비는 열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비, 환기설비, 위생설비, 가스설비, 오수처리설비로 구성되어 있습니다. - 대상건축물 기계설비의 법정검사는 기준에 맞게 실시하고 있으며, 안전관리자 선임도 적절하게 운영되는 것으로 확인되었습니다. 대상건축물 기계설비는 유지보수 운영계획과 장비 사용연수에 대한 운영규정에 따라 정기점검 및 지속적인 유지보수를 실시하고 있으며, 사용연수 대비 물리적, 기능적 상태는 전반적으로 양호한 것으로 확인되었습니다.
전기설비	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 전기설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물의 전기설비는 본관 1992년 10월에, 신관 2018년 11월에 설치되었으며, 수전설비의 용량은 본관 2,900kVA(지하 5층 전기실), 신관 3,250kVA(지하 6층 전기실)로 각 동에 개별로 설치되었습니다. 비상발전기는 본관(지하 5층 발전기실)에 500kW 2대가 신관(지하 6층 발전기실)에는 1,000kW 1대가 설치되어 있습니다. - 본관의 한국전력공사와 계약한 전력은 3,100kW이고 신관의 한국전력공사와 계약한 전력은 3,250kW이며, 전기 사용 요금제 일반용(을) 고압 A로 계약하여 사용하고 있는 것으로 확인되었습니다. 한국전기안전공사에서 2020년 06월에 실시한 정기검사에 합격한 것으로 확인되었습니다. FM사에서 전기설비에 대한 위탁관리 및 안전관리자 선임을 하고 있으며, 매월 점검 및 유지보수가 적정하게 이루어지고 있는 것으로 확인되었습니다.
소방설비	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물의 소방시설의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물 본관은 1992년 10월 23일 사용승인서를 발급받았으며, 신관은 2018년 11월 28일 사용승인서를 발급받았습니다. 규모는 본관 연면적 26,494.87㎡, 지하 5층~지상6층, 신관 연면적 28,392.57㎡, 지하 6층~지상 5층으로 1급 소방안전관리대상들에 해당합니다. - 대상건축물의 소방시설 점검은 종합정밀점검 연 1회, 작동기능점검 연 1회 전문업체에 의해 각각 실시하고 있습니다. 소방안전관리는 본관/신관 각각 1급 소방안전관리자 1명, 소방안전관리보조자 1명을 선임하였습니다. 대상건축물의 본관은 1992년 10월 23일 사용승인서를 발급받은 건물로 일부 소방시설을 교체하였지만, 노후화되어 지속적 점검 및 유지보수가 필요하며, 제연玹의 경우 내구연한이 초과되어 교체가 필요하겠습니다. 소방설비에 대한 전반적인 운영상태는 양호한 것으로 확인되었으며, 경미한 보완사항은 향후 소방시설의 일상점검, 종합정밀점검 및 작동기능점검 등을 통하여 확인 및 보수 후 최적의 운영상태를 유지하는 것이 필요하겠습니다.

2) 롯데백화점 중동점

구분	주요내용
----	------

실사개요	금번 실사는 2020년 08월 27일, 육안관찰에 의한 점검과 관련서류 검토, 담당자 인터뷰를 통해 현장 실사가 이루어졌으며, 실사범위는 대상건축물 전체의 100%에 해당하며, 임대차 계약상 임차인의 별도 시설 및 설비는 금번 실사범위에 포함되지 않았습니다.
건축 및 구조	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 구조의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 주요 구조 형식은 철근콘크리트 구조로 사용승인일 이후, 2005년, 2012년에 일부 증축한 이후 별도의 구조변경 사항은 없는 것으로 확인되었습니다. 전반적인 구조물의 상태는 양호한 것으로 확인되었으며, 일부 천장, 벽체 및 바닥 균열 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요하겠습니다. - 대상건축물 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 사용승인일 약 23년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 오염 및 탈락, 누수 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요하겠습니다. 관리자 면담결과, 건축물 운영상 특이사항은 없는 것으로 확인되었으며, 2012년 리뉴얼 공사를 한 것으로 확인되었습니다.
기계설비 분야	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 기계설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물 1996년도에 준공되었으나 2012년에 인수와 병행하여 증축 및 대수선공사를 진행하였습니다. 지상 8층~지상 10층을 증축 및 대수선공사와 병행하여 ESC, 신설, 펌프설비 신설, 공기조화기 교체, 헨설비 신설, 냉동/냉장설비 교체, 노통연관보일러 철거 등을 실시하였습니다. 대상건축물 기계설비는 열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비, 환기설비, 위생설비, 가스설비로 구성되어 있습니다. - 대상건축물 기계설비의 법정검사는 기준에 맞게 실시하고 있으며, 안전관리자 선임도 적절하게 운영되는 것으로 확인되었습니다. 대상건축물 기계설비는 유지보수 운영계획과 장비 사용연수에 대한 운영규정에 따라 정기점검 및 지속적인 유지보수를 실시하고 있으며, 사용연수 약 9년 대비 물리적, 기능적 상태는 전반적으로 양호한 것으로 확인되었습니다.
전기설비	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 전기설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물의 전기설비는 1996년 10월에 설치되었으며, 수전설비의 용량은 12,250kVA(일반용 10,000kVA, 방축열용 2,250kVA)로 지하 6층 전기실에 설치되어 있습니다. 비상발전기는 지하 6층 발전기실에 1,500kW 2대가 설치되어 있습니다. - 한국전력공사와 계약한 전력은 일반용 10,000kW, 방축열용 2,250kW이며, MOF(Metering Outfit)와 한전 계량기를 각각 설치하여 별도의 전기요금이 고지되고 있는 것으로 확인되었습니다. 전기 사용 요금제는 일반용(을) 고압 A, 방축열용은 심야전력(을) II로 계약하여 사용하고 있으며, 한국전기안전공사에서 2020년 06월에 실시한 정기검사에 합격한 것으로 확인되었습니다. 최근 1년간 최대수요전력(Peak)은 2019년 08월 약 3,772kW이며, 수전용량 대비 약 38%로 수전 용량은 여유가 있는 것으로 확인되었습니다. 최근 2019년 10월 한국전기안전서비스(주)에서 전기 안전관리자 직무고시에 관한 점검을 진행하였으며, 특이사항은 없는 것으로 확인되었습니다. 대상 건축물의 전기설비의 관리가 양호한 편이고 일부는 교체되었으나 사용내구연수가 초과되어 정전 및 안전사고 예방을 위해 교체가 필요하겠습니다.

소방설비	<p>- 대상건축물의 소방시설의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물은 1996년 10월 15일 사용승인서를 발급받았으며, 규모는 연면적 93,419.13㎡, 지하 6층~지상 11층 1급 소방안전관리대상물에 해당합니다.</p> <p>- 대상건축물의 소방시설 점검은 종합정밀점검 연 1회, 작동기능점검 연 1회 전문업체에 의해 각각 실시하고 있습니다. 소방안전관리는 본관/신관 각각 1급 소방안전관리자 1명, 소방안전관리보조자 9명, 위험물안전관리자 1명을 선임하였습니다. 대상건축물의 옥내소화 저층부/고층부 주펌프, 총압펌프 및 압력챔버는 내구연한이 초과되어 교체가 필요하겠습니다. 스프링클러 저층부/고층부 주펌프, 예비펌프, 총압펌프 및 압력챔버는 내구연한이 초과되어 교체가 필요겠습니다. 일부 자연스러운 경우 내구연한이 초과되어 교체가 권장되며 노후화로 지속적 유지관리가 필요하겠습니다. 그 밖에 경미한 보완사항은 향후 소방시설의 일상점검, 종합정밀점검 및 작동기능점검 등을 통하여 확인 및 보수 후 최적의 운영상태를 유지하는 것이 필요하겠습니다.</p>
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3) 롯데마트 계양점

구분	주요내용
실사개요	<p>금번 실사는 2020년 08월 27일, 육안관찰에 의한 점검과 관련서류 검토, 담당자 인터뷰를 통해 현장 실사가 이루어졌으며, 실사범위는 대상건축물 전체의 100%에 해당하며, 임대차 계약상 임차인의 별도 시설 및 설비는 금번 실사범위에 포함되지 않았습니다.</p>
건축 및 구조	<p>- 대상건축물 구조의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 주요 구조 형식은 철근콘크리트 구조로 사용승인일 이후, 2012년 11월에 일부 증축한 이후 별도의 구조변경 사항은 없는 것으로 확인되었습니다. 전반적인 구조물의 상태는 양호인 것으로 확인되었으며, 일부 천장, 벽체 및 바닥 균열 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요하겠습니다.</p> <p>- 대상건축물 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 사용승인일 약 22년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 오염 및 탈락, 누수 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요하겠습니다. 관리자 면담결과, 건축물 운영상 특이사항은 없는 것으로 확인되었으며, 2016년 리뉴얼 공사 후 유지보수공사로 2018년에 창호보수와 드라이비트 보수공사를 한 것으로 확인되었습니다.</p>
기계설비 분야	<p>- 대상건축물 기계설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물 기계설비는 열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비, 환기설비, 위생설비, 가스설비, 오수처리설비로 구성되어 있습니다.</p> <p>- 대상건축물 기계설비의 법정검사는 기준에 맞게 실시하고 있으며, 안전관리자 선임도 적절하게 운영되는 것으로 확인되었습니다. 대상건축물 기계설비는 유지보수 운영계획과 장비 사용연수에 대한 운영규정에 따라 정기점검 및 지속적인 유지보수를 실시하고 있으며, 사용연수 대비 물리적, 기능적 상태는 전반적으로 양호한 것으로 확인되었습니다.</p>

전기설비	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 전기설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물의 전기설비는 1998년 07월에 설치되었으며, 수전설비의 용량은 4,350kVA(변압기 600kVA 1조, 2,000kVA 1조, 1,750kVA 1조)로 지하 2층 전기실에 설치되어 있습니다. 비상발전기는 지하 2층 발전기실에 950kW 1대가 설치되어 있습니다. - 한국전력공사와 계약한 전력은 4,350kW로 전기 사용 요금제는 일반용(을) 고압 A로 계약하여 사용하고 있으며, 한국전기안전공사에서 2020년 06월에 실시한 정기검사에 합격한 것으로 확인되었습니다. 최근 1년간 최대수요전력(Peak)은 2019년 08월 약 1,695kW이며, 수전용량 대비 약 40%로 수전용량은 여유가 있는 것으로 확인되었습니다. 최근 2019년 06월 한국전기안전서비스(주)의 전기안전관리자 직무고시에 관한 점검을 진행하였으며, 발전기제어반의 OCR(과부하게전기) 부동작이 확인되었으나 아직 보수가 이루어지지 않은 것으로 관리자 면담 결과 확인되어 이에 대한 적절한 조치가 필요하겠습니다. 대상건축물의 전기설비의 일부는 교체되었으나 대부분의 사용내구연수가 초과되어 정전 및 안전사고예방을 위해 교체가 필요하겠습니다.
소방설비	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물의 소방시설의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물은 1998년 07월 13일 사용승인서를 발급받았으며, 규모는 연면적 58,119.41㎡, 지하 2층~지상 7층 1급 소방안전관리대상물에 해당합니다. - 대상건축물의 소방시설 점검은 종합정밀점검 연 1회, 작동기능점검 연 1회 전문업체에 의해 각각 실시하고 있습니다. 소방안전관리는 1급 소방안전관리자 1명, 소방안전관리보조자 3명을 선임하였습니다. 소방설비에 대한 전반적인 운영상태는 양호한 것으로 확인되었으나, 스프링클러 주펌프, 예비펌프와 특별피난계단의 계단실 및 부속실 제연 훈의 경우 내구연한이 초과되어 교체가 필요하겠습니다. 경미한 보완사항은 향후 소방시설의 일상점검, 종합정밀점검 및 작동기능점검 등을 통하여 확인 및 보수 후 최적의 운영상태를 유지하는 것이 필요하겠습니다.

4) 롯데마트 춘천점

구분	주요내용
실사개요	<p>금번 실사는 2020년 08월 25일, 육안관찰에 의한 점검과 관련서류 검토, 담당자 인터뷰를 통해 현장 실사가 이루어졌으며, 실사범위는 대상건축물 전체의 100%에 해당하며, 임대차 계약상 임차인의 별도 시설 및 설비는 금번 실사범위에 포함되지 않았습니다.</p>
건축 및 구조	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 구조의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 주요 구조 형식은 철근 콘크리트 구조로 사용승인일 이후, 별도의 구조변경 사항은 없는 것으로 확인되었습니다. 전반적인 구조물의 상태는 양호한 것으로 확인되었으며, 일부 천장, 벽체 및 바닥 균열 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요하겠습니다. - 대상건축물 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 사용승인일 약 9년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 오염 및 탈락, 누수 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요하겠습니다. 관리자 면담결과, 건축물 운영상 특이사항은 없는 것으로 확인되었으며, 지하 1층 주차장 천장 일부에서 누수흔적 및 누수가 진행되고 있어 이에 대한 적절한 조치가 필요하겠습니다.

기계설비 분야	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 기계설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물 기계설비는 열원설비, 냉동/냉장설비, 공조설비, 환기설비, 위생설비, 가스설비로 구성되어 있습니다. - 대상건축물 기계설비의 법정검사는 기준에 맞게 실시하고 있으며, 안전관리자 선임도 적절하게 운영되는 것으로 확인되었습니다. 대상건축물 기계설비는 유지보수 운영계획과 장비 사용연수에 대한 운영규정에 따라 정기점검 및 지속적인 유지보수를 실시하고 있으며, 사용연수 약 9년 대비 물리적, 기능적 상태는 전반적으로 양호한 것으로 확인되었습니다.
전기설비	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 전기설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물의 전기설비는 2011년 08월에 설치되었으며, 수전설비의 용량은 2,750kVA(변압기 1,250kVA 1조, 1,500kVA 1조)로 지하 1층 전기실에 설치되어 있습니다. 비상발전기는 지하 1층 발전기실에 1,000kW 1대가 설치되어 있습니다. - 한국전력공사와 계약한 전력은 2,750kW로 전기 사용 요금제는 일반용(을) 고압 A로 계약하여 사용하고 있으며, 한국전기안전공사에서 2019년 12월에 실시한 정기검사에 합격한 것으로 확인되었습니다. 최근 1년간 최대수요전력(Peak)은 2019년 08월 약 1,344kW이며, 수전용량 대비 약 48.8%로 수전용량은 여유가 있는 것으로 확인되었습니다.
소방설비	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물의 소방시설의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물은 2011년 08월 16일 사용승인서를 발급받았으며, 규모는 연면적 40,569.84㎡ 지하 1층~지상 4층으로 1급 소방안전관리대상물에 해당합니다. - 대상건축물의 소방시설 점검은 종합정밀점검 연 1회, 작동기능점검 연 1회 전문업체에 의해 각각 실시하고 있습니다. 소방안전관리는 1급 소방안전관리자 1명, 소방안전관리보조자 2명을 선임하였습니다. 대상건축물의 소화 주펌프 및 예비펌프 동력제어반 스위치는 수동모드 위치에 있으며, 이는 화재 시 소화펌프 작동이 불가하여 인명피해 발생의 우려가 있으므로 자동모드(정위치)로 전환하도록 권고하였습니다. 대상건축물의 할로겐화합물 및 불활성기체 소화설비(집합관방식)의 P형 1급 복합식 수신기는 지속적인 오류가 발생하는 것으로 확인되었으며, 오작동으로 인한 소화약제 방출을 우려하여 기동용기함 내부의 솔레노이드 밸브는 잠금상태인 것으로 확인되었습니다. 이는 화재 시 소화설비 작동이 불가하여 인명피해 발생의 우려가 있으므로 수신기의 점검 및 보수와 솔레노이드 밸브의 정상작동상태 유지관리가 필요하겠습니다. 또한 전기실 내부에 설치된 일부분말소화기는 내용연수가 초과되어 교체를 권장합니다. 그 밖에 경미한 보완사항은 소방시설의 일상점검, 종합정밀점검 및 작동기능점검 등을 통하여 확인 및 보수 후 최적의 운영상태를 유지하는 것이 필요하겠습니다.

5) 롯데프리미엄아울렛 이천점

구분	주요내용
실사개요	금번 실사는 2020년 08월 26일, 육안관찰에 의한 점검과 관련서류 검토, 담당자 인터뷰를 통해 현장 실사가 이루어졌으며, 실사범위는 대상건축물 전체의 100%에 해당하며, 임대차 계약상 임차인의 별도 시설 및 설비는 금번 실사범위에 포함되지 않았습니다.

건축 및 구조	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 구조의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 주요 구조 형식은 철근콘크리트 구조로 사용승인일 이후, 2017년 04월 키즈몰 준공함에 따라 백자동, 청자동에 연결통로(도로부분) 증축이 확인되었으며, 이후에는 별도의 구조변경 사항은 없는 것으로 확인되었습니다. 전반적인 구조물의 상태는 양호한 것으로 확인되었고 청자동 지하 2층 천장보강 공사를 2015년, 2018년에 실시하였으며, 2018.11 정밀안전진단을 받아 양호함을 판단받았습니다. 일부 천장, 벽체 및 바닥 균열 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요하겠습니다. - 대상건축물 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 사용승인일 약 4년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 오염 및 탈락, 누수 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요하겠습니다. 관리자 면담결과, 건축물 운영상 특이사항은 없는 것으로 확인되었으며, 공작물 주차장 천장 누수, 골조부식, 바닥마감재 탈락 등이 확인되었고 백자동, 청자동의 지하주차장 천장 일부에서 누수 흔적이 있어 이에 대한 적절한 조치가 필요하겠습니다.
기계설비 분야	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 기계설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물 기계설비는 열원설비, 공조설비, 환기설비, 위생설비, 가스설비로 구성되어 있습니다. - 대상건축물의 기계설비의 법정검사는 기준에 맞게 실시하고 있으며, 안전관리자 선임도 적절하게 운영되는 것으로 확인되었습니다. 대상건축물 기계설비는 유지보수 운영계획과 장비 사용연수에 대한 운영규정에 따라 정기점검 및 지속적인 유지보수를 실시하고 있으며, 사용연수 약 4년 대비 물리적, 기능적 상태는 전반적으로 양호한 것으로 확인되었습니다.
전기설비	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 전기설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물의 전기설비는 2015년 10월에 설치되었으며, 수전설비의 용량은 백자동 12,000kVA(지하 2층 전기실), 청자동 5,000kVA(지하 2층 전기실)로 각 동에 개별로 설치되었습니다. 비상발전기는 백자동(지하 2층 발전기실)에 1,250kW 1대, 1,000kW 1대가 청자동(지하 2층 발전기실)에는 1,250kW 1대가 설치되어 있습니다. - 백자동의 한국전력공사와 계약한 전력은 12,000kW이고 전기 사용 요금제 일반용(을) 고압 A로 계약하여 사용하고 있으며, 한국전기안전공사에서 2019년 12월에 실시한 정기검사에 합격한 것으로 확인되었습니다. 최근 1년간 최대수요전력(Peak)은 2020년 02월 약 5,200kW이며, 수전용량 대비 약 43%로 수전용량은 여유가 있는 것으로 확인되었습니다. - 청자동의 한국전력공사와 계약한 전력은 5,000kW이고 전기 사용 요금제 일반용(을) 고압 A로 계약하여 사용하고 있으며, 한국전기안전공사에서 2019년 12월에 실시한 정기검사에 합격한 것으로 확인되었습니다. 최근 1년간 최대수요전력(Peak)은 2020년 02월 약 1,900kW이며, 수전용량 대비 약 38%로 수전용량은 여유가 있는 것으로 확인되었습니다. - FM사에서 전기설비에 대한 위탁관리 및 안전관리자 선임을 하고 있으며, 매월 점검 및 유지보수가 적정하게 이루어지고 있는 것으로 확인되었습니다.

소방설비	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물의 소방시설의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물은 2015년 10월 19일 사용승인서를 발급받았으며, 규모는 백자동 연면적 99,507.21㎡, 지하 3층~지상 2층, 청자동 연면적 63,184.9㎡, 지하 2층~지상 2층으로 1급 소방안전관리대상물에 해당합니다. - 대상건축물의 소방시설 점검은 종합정밀점검 연 1회, 작동기능점검 연 1회 전문업체에 의해 각각 실시하고 있습니다. 소방안전관리는 백자동 1급 소방안전관리자 1명, 소방안전관리보조자 7명을 선임하였으며, 청자동 1급 소방안전관리자 1명, 소방안전관리보조자 4명을 선임하였습니다. 소방설비에 대한 전반적인 운영상태는 양호한 것으로 확인되었으며, 경미한 보완사항은 향후 소방시설의 일상점검, 종합정밀점검 및 작동기능점검 등을 통하여 확인 및 보수 후 최적의 운영상태를 유지하는 것이 필요하겠습니다.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6) 롯데마트몰 김포 물류센터

구분	주요내용
실사개요	<p>금번 실사는 2020년 08월 24일, 육안관찰에 의한 점검과 관련서류 검토, 담당자 인터뷰를 통해 현장 실사가 이루어졌으며, 실사범위는 대상건축물 전체의 100%에 해당하며, 임대차 계약상 임차인의 별도 시설 및 설비는 금번 실사범위에 포함되지 않았습니다.</p>
건축 및 구조	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 구조의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 주요 구조 형식은 철근콘크리트 구조, 일반철골조로 사용승인일 이후, 별도의 구조변경 사항은 없는 것으로 확인되었습니다. 전반적인 구조물의 상태는 양호인 것으로 확인되었으며, 일부 천장, 벽체 및 바닥 균열 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요하겠습니다. - 대상건축물 건축의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 사용승인일 약 4년이 경과된 건축물로 일부 마감재의 오염 및 탈락, 누수 등이 확인되어 이에 대한 적절한 유지보수가 필요하겠습니다. 관리자 면담결과, 건축물 운영상 특이사항은 없는 것으로 확인되었으며, 지상 5층 천장 일부에서 누수흔적 및 누수가 진행되고 있어 이에 대한 적절한 조치가 필요하겠습니다.
기계설비 분야	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 기계설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물 기계설비는 열원설비, 냉동/냉장설비, 물류자동화설비, 공조설비, 방열 및 도어설비, 환기설비, 위생설비, 가스설비로 구성되어 있습니다. - 대상건축물 기계설비의 법정검사는 기준에 맞게 실시하고 있으며, 안전관리자 선임도 적절하게 운영되는 것으로 확인되었습니다. 대상건축물 기계설비는 유지보수 운영계획과 장비 사용연수에 대한 운영규정에 따라 정기점검 및 지속적인 유지보수를 실시하고 있으며, 사용연수 약 4년 대비 물리적, 기능적 상태는 전반적으로 양호한 것으로 확인되었습니다.
전기설비	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건축물 전기설비의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물의 전기설비는 2015년 12월에 설치되었으며, 수전설비의 용량은 2,500kVA(변압기 750kVA 2조, 1,000kVA 1조)로 지하 1층 전기실에 설치되어 있습니다. 비상발전기는 지하 1층 발전기실에 1,000kW 1대가 설치되어 있습니다. - 한국전력공사와 계약한 전력은 2,500kW로 전기 사용 요금제는 일반용(을) 고압 A로 계약하여 사용하고 있으며, 한국전기안전공사에서 2018년 09월에 실시한 정기검사에 합격한 것으로 확인되었습니다. 최근 1년간 최대수요전력(Peak)은 2019년 08월 약 1,195kW이며, 수전용량 대비 약 47.8%로 수전용량은 여유가 있는 것으로 확인되었습니다. 시설팀에서 전기설비에 대한 안전관리자 선임을 하고 있는 것으로 확인되었고 최근 2019년 11월 한서전기관리공사에서 전기 안전관리자 직무고시 점검을 진행하였으며, 특이사항은 없는 것으로 확인되었습니다.

소방설비	<p>- 대상건축물 소방시설의 전반적인 상태는 양호 수준으로 판단됩니다. 대상건축물은 2015년 12월 18일 사용승인서를 발급받았으며, 규모는 연면적 30,870.3㎡, 지하 1층~지상 6층으로 1급 소방안전관리대상물에 해당합니다.</p> <p>- 대상건축물의 소방시설 점검은 종합정밀점검 연 1회, 작동기능점검 연 1회 전문업체에 의해 각각 실시하고 있습니다. 소방안전관리는 1급 소방안전관리자 1명, 소방안전관리보조자 3명을 선임하였습니다. 소방설비에 대한 전반적인 운영상태는 양호한 것으로 확인되었으나, 상수도소화전은 수록으로 가려져 있어, 소방대의 직관적 위치확인 및 원활한 소화활동이 불가하여 상수도소화전 주변 수록 정리 및 위치안내 표지판 설치를 권장합니다. 그 밖에 경미한 보완사항은 소방시설의 일상점검, 종합정밀점검 및 작동기능점검 등을 통하여 확인 및 보수 후 최적의 운영상태를 유지하는 것이 필요하겠습니다.</p>
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

③ 경제적인 위험

당사가 매입 예정인 부동산의 매입가격 산정은 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한) 제3항에 따라 둘 이상의 감정평가법인으로부터 받은 감정평가액 중 낮은 금액으로 결정하였으며, 매입 예정 부동산에 대하여 나라감정평가법인, 대한감정평가법인이 산출한 감정평가액을 기준으로 하였습니다. 또한 투자수익률 분석은 삼일회계법인을 선정하여 신뢰성 있는 재무실사를 진행하였습니다. 그럼에도 불구하고, 감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 관련 부동산과 특정요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있으며, 부동산의 시장가치와 다를 수 있습니다. 또한, 재무실사의 경우에도 손익주정 및 현금흐름의 추정에 대한 제반 가정은 장래 예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현가능성을 보증하는 것은 아니며, 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달리질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[감정평가 총괄표]

(단위 : 백만원)

연번	자산명		위치	나라감정평가 감정평가액	대한감정평가 감정평가액	비고
1	롯데백화점 중동점		경기도 부천시 길주로 300 (종동 1140, 1140-1)	171,700	181,369	
2	롯데백화점 안산점	본관	경기도 안산시 단원구 고잔1길 12 (고잔동 536-2)	98,600	103,124	주)
		신관	경기도 안산시 단원구 중앙대로 873 (고잔동 537, 537-9)			
3	롯데마트 계양점		인천광역시 계양구 장제로 822 (계산동 1059-1)	76,100	79,809	
4	롯데프리미엄아울렛 이천점	백자동	경기도 이천시 호법면 프리미엄아울렛로 177-74 (호법면 단천리 864, 마장면 표교리 723)	275,300	285,293	
		청자동	경기도 이천시 호법면 프리미엄아울렛로 177-19 (단천리 868)			
		주차장	경기도 이천시 호법면 단천리 865			
		분뇨, 쓰레기장	경기도 이천시 마장면 프리미엄 아울렛로 33-92			

		경기도 이천시 호법면 단천리 881			
5	롯데마트 춘천점	강원도 춘천시 방솔길 84 (온의동 6-25)	61,000	63,520	
6	롯데마트몰 김포물류센터	경기도 김포시 고촌읍 아라목로 182번가 23 (천호리 664)	95,500	98,059	
합 계			778,200	811,174	

주) (주)나라감정평가법인의 감정평가시점은 2020년 10월 30일입니다.

(주)대한감정평가법인의 감정평가시점은 2020년 10월 30일입니다.

④ 취득 재원 조달과 관련한 위험

당사는 증권신고서 제출일 현재 투자부동산인 롯데백화점 4개 점포(강남점, 구리점, 광주점, 창원점), 롯데아울렛 2개 점포(청주점, 대구율하점), 롯데마트 4개점(의왕점, 서청주점, 대구율하점, 장유점)을 보유하여 운용중에 있으며, 롯데쇼핑(주)와 체결한 임대차 계약 조건에 따라 임대수익이 발생하고 있습니다. 또한 금번 유상증자를 통해 조달한 자금 및 외부 차입을 통해 조달한 자금으로 롯데백화점 2개 점포(중동점, 안산점), 마트 2개 점포(계양점, 춘천점), 프리미엄 아울렛 1개 점포(이천점), 물류센터 1개 점포(김포점)를 취득할 계획이며, 현재 해당 부동산에 대한 매매계약이 체결되어, 금번 공모 납입일 직후 매매가 이루어질 예정입니다.

한편, 당사는 2020년 12월 23일 임시주주총회를 통하여 본 부동산 매입을 위한 차입계획(제5기 차입계획 승인의 건, 편입이 예상되는 자산의 매입가 기준 LTV 60% 이내(약 4,700억원)에서 차입을 진행)을 승인 받은 바 있으며, 현재 당사는 부동산 매입가격 및 제반 부대비용을 포함한 총 매매금액을 계획하고 있는 차입금 및 유상증자, 임대보증금 등을 활용하여 납부할 수 있을 것으로 예상합니다. 다만 주식시장의 주가변동에 따른 본 유상증자의 주당 발행가액이 변동될 수 있고, 이에 당사의 공모금액이 변경될 가능성이 있습니다. 만일 주식시장에서 급격한 주가하락으로 당사가 계획했던 공모금액에 미달할 경우 당사는 추가차입이 필요할 수 있고, 임시주주총회를 통하여 승인받은 차입계획 상의 금액을 초과할 경우 당사는 주주총회를 개최하여 변경 차입계획을 승인 받을 예정입니다. 변경 차입계획 과정에서 대주단과의 금융조건 등에 있어 기존 금융조건보다 당사에 불리하게 협의될 수 있으며, 이에 따라 당사의 수익성 및 배당수익률에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 다만 부동산투자회사법에 따라 해당 연도의 차입계획은 주주총회의 보통결의 사항으로 당사의 최대주주인 롯데쇼핑(지분율 50.00%)의 의결권 행사를 감안 시 주주총회의 승인을 받지 못할 가능성은 제한적이나, 해당 수권절차가 원활히 진행되지 않아 주주총회에서 부결될 경우 본 부동산 매입이 연기 혹은 취소 될 수 있습니다.

(2) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

당사가 증권신고서 제출일 현재 취득한 부동산의 경우 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당사는 권리분석 등을 통하여 그 결과를 각종 계약에 반영하였습니다. 추가 취득하는 부동산의 경우에도 상기 위험에 노출되지 않도록 제반 검토를 완료한 다음에 진행할 예정이지만, 부동산의 특성 및 취득의 용이함을 위해 상기 위험에 노출된 상태로 추가 매입이 이루어 질 가능성을 배제할 수는 없습니다.

(3) 매입가격 추정 오류의 위험

당사는 현재 취득한 투자부동산에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사가 기보유한 투자부동산(롯데백화점 강남점)은 상법 제422조(현물출자의 검사)에 따라 2019년 5월 30일 동부지방법원의 승인을 득하여 롯데쇼핑(주)로부터 현물출자 방식으로 취득하였습니다. 이후 기업공개를 통하여 조달한 공모자금 등을 통해 취득한 롯데백화점 3개 점포, 롯데아울렛 2개 점포 및 롯데마트 4개 점포)에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 (주)나라감정평가법인 및 (주)대화감정평가법인의 감정평가를 진행하였고, 2개의 감정 평가금액의 평균금액을 기준으로 매입하였습니다. 또한 당사는 추가 취득예정인 부동산인 롯데백화점 2개 점포(중동점, 안산점), 마트 2개 점포(계양점, 춘천점), 프리미엄 아울렛 1개 점포(이천점), 물류센터 1개 점포(김포점)에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 (주)나라감정 평가법인 및 (주)대한감정평가법인의 감정평가를 진행하였고, 매입가격은 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한) 제3항에 따라 둘 이상의 감정평가법인으로부터 받은 감정평가액 중 낮은 금액인 778,200백만원으로 결정하였으며, 감정평가액은 다음과 같습니다.

[매입 예정 부동산 개요]

(단위 : 백만원)

구분	나라감정평가법인 감정평가액	대한감정평가법인 감정평가액
롯데백화점 중동점	171,700	181,369
롯데백화점 안산점	98,600	103,124
롯데마트 계양점	76,100	79,809
롯데마트 춘천점	61,000	63,520
롯데프리미엄아울렛 이천점	275,300	285,293
롯데마트몰 김포물류센터	95,500	98,059
합계	778,200	811,174

출처 : (주)나라감정평가법인 감정평가보고서 및 (주)대한감정평가법인 감정평가보고서

주) (주)나라감정평가법인의 감정평가시점은 2020년 10월 30일입니다.

(주)대한감정평가법인의 감정평가시점은 2020년 10월 30일입니다.

감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 관련 부동산과 특정요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있으며, 부동산의 시장가치와 다를 수 있습니다.

(4) 임대료 지급불능에 따른 위험

당사가 매입한 롯데백화점 4개 점포(강남점, 구리점, 광주점, 창원점), 롯데아울렛 2개 점포(청주점, 대구율하점), 롯데마트 4개점(의왕점, 서청주점, 대구율하점, 장유점)의 경우 영업수익은 임대료를 통해 발생하고 있으며, 향후 추가적으로 매입 가능한 부동산 역시 임대수익을 창출하는 자산을 매입할 예정입니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료를 적시에 지급하지 못하는 경우 지급불능 상태에 빠지게 되어 원활한 운용 수익을 확보하지 못하게 됩니다. 다만, 당사는 이러한 문제 발생으로 인한 피해를 최소화하기 위하여 다양한 안전 장치를 임대차 계약 내용에 반영하였습니다. 기 매입 자산에 대해 임대차 기간 만기를 달리하는 3개의 "Tranche"를 구성(각각 임대차 계약 기간 9년, 10년 및

11년)하여 임대차 계약을 체결하였으며, 추가 취득예정자산의 경우에도 각 자산에 대해 임대차 기간 만기를 달리하는 3개의 "Tranche"를 구성(각각 임대차 계약 기간 7년, 11년, 15년)하여 이로 인해 만기가 일시에 도래하는 리스크를 완화하는 구조를 확보하였습니다. 또한 책임임대차 계약 상대방인 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)가 임대료를 지급하지 못하는 경우, 당해 점포가 속한 "Tranche"에 대한 임대차 계약 전체 또는 해당 점포 임대차계약을 해지하고, 잔여 기간 임대료를 일시에 회수할 수 있는 계약상 권리를 약정함으로써 관련 위험을 제한하였습니다.

(5) 영업활동 악화의 위험

향후 당사의 주요 영업수익원인 부동산 임대수익의 안정성은 책임임차인의 임대료 지급능력과 높은 상관관계를 갖고 있습니다. 따라서, 책임임차인에게 신용이벤트 등이 발생하여 임대료 지급이 어려워지는 경우 매출 경색이 일어날 수 있습니다. 이에 기존 보유자산 및 추가 취득예정 자산의 책임임차인인 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)의 영업환경에 대해 모니터링이 필요합니다.

1) 롯데쇼핑(주)

롯데쇼핑은 국내 최대 규모의 유통업체로 본사를 통한 백화점, 대형마트, 슈퍼마켓 사업과 자회사를 통한 홈쇼핑, 전자제품 유통 등 소매유통업을 영위하고 있습니다. 유통산업은 국민 경제적 측면에서 생산과 소비를 연결시켜주는 기능을 수행하며, 유통과정의 흐름상 소매유통업은 최종소비자에 대한 판매를 영위하고 있습니다. 소매유통업은 국내외 경기, 국내 소비심리, 국내 소득 및 소비지출의 변화와 밀접한 관계가 있습니다. 이에 따라 롯데쇼핑의 경영실적은 경기 변동에 직접적인 영향을 받고 있습니다.

유통업체들이 직접적으로 체감하는 경기를 조사한 대한상공회의소의 소매유통업 경기전망지수(RBSI: Retail Business Survey Index)는 유통업체들이 직접적으로 체감하는 경기를 조사하는 지표로 소매유통업 경기전망지수가 100을 넘으면 다음 분기 경기가 이번 분기보다 호전될 것으로 예상하는 기업이 더 많다는 의미이고, 100 미만이면 반대를 의미합니다.

해당 지표의 추이를 살펴보면 2015년 2분기 지수 100을 기록한 이후 매 분기 전망치가 100 미만을 나타내고 있으며 2020년 3분기 지수는 82로 집계되었습니다. 기준치(100)에 못 미치는 수치가 21분기 연속 이어지며 소매유통의 성장 정체가 고착화 되고 있습니다.

코로나19가 확산 및 지속에 따른 소비심리 위축으로 인해 2020년 2분기 소매유통업 경기전망지수(RBSI)가 2002년 이래 가장 낮은 것으로 집계되었습니다. 특히, 그동안 유일하게 긍정적 전망을 이어온 온라인 및 홈쇼핑도 부정적 전망(84)로 돌아섰습니다. 대형마트(44), 편의점(55), 백화점(61), 슈퍼마켓(63) 등 그 외 업태에서는 지수가 큰 폭으로 떨어지며 코로나19 영향이 본격화될 것으로 내다봤습니다. 그러나, 2020년 3분기 소매유통업 경기전망지수는 82로 집계되면서 역대 최저치를 기록한 2분기에 비해 침체가 다소 둔화되며 긍정적 기대감이 확산되고 있는 것으로 나타났습니다. 다만 모든 업종이 여전히 100 이하를 기록해 정상적인 수준에 도달하기까지는 시간이 필요한 것으로 전망되었습니다.

[소매유통업 경기전망지수 추이(업태별)]

업태	2016년				2017년				2018년				2019년				2020년		
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기												
종합	96	98	96	92	89	90	91	95	95	98	97	96	92	91	93	91	88	66	82

백화점	95	98	94	94	89	90	91	91	84	97	82	105	94	89	86	103	93	61	93	
대형마트	96	96	92	81	79	82	85	85	98	89	97	89	94	92	94	81	80	44	51	
편의점	84	85	88	83	80	82	87	83	81	96	108	88	71	77	87	78	75	55	82	
슈퍼마켓	91	94	92	89	85	88	93	92	91	99	95	81	80	82	84	78	75	63	71	
홈쇼핑	104	89	97	121	104	104	102	156	108	121	100	120	110	100		103	105	105	84	97
온라인쇼핑	104	111	110	105	108	105	100	105	106	106	103	107	103	103						

출처 : 대한상공회의소(2020.07)

주1) 조사대상 : 백화점, 대형마트, 편의점, 슈퍼마켓, 온라인.홈쇼핑 등 5개 업태 1,000社

주2) 조사지역 : 전국 7대 도시

주3) RBSI 산출식 : (호전예상 응답 기업수-악화예상 응답 기업수)/응답기업수 x100 +100

또한 국내 경기의 경우, 한국은행이 2020년 08월 발표한 경제전망보고서 따르면 국내 경제 성장률은 2020년 -1.3%, 2021년 2.8% 수준을 나타낼 것으로 전망하였습니다. 코로나19 글로벌 확산 영향으로 2020년 상반기 국내 성장률은 크게 위축되었습니다. 한편, 상품수출은 주요국 경제활동이 재개됨에 따라 부진이 점차 완화되겠으나 감염병 확산이 지속되고 있어 개선흐름이 완만할 것으로 예상하였고, 민간소비 부문은 최근 코로나19의 국내 감염이 다시 확산되면서 코로나19 사태 지속에 따른 소비심리 개선 지연 등으로 회복세가 예상보다 더딜 것으로 전망하였습니다.

[한국은행 국내 주요 거시경제지표 전망]

(단위: %)

구 분	2019년	2020년(E)			2021년(E)		
		상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
GDP(*)	2.0	-0.8	-1.8	-1.3	2.3	3.2	2.8
민간소비	1.7	-4.4	-3.4	-3.9	4.0	3.6	3.8
설비투자	-7.5	4.2	0.9	2.6	4.5	7.8	6.2
지식재산생산물투자	3.0	2.8	3.0	2.9	3.0	4.0	3.5
건설투자	-2.5	1.9	-3.1	-0.7	-2.6	1.7	-0.4
상품수출	0.5	-3.2	-5.6	-4.5	5.4	4.2	4.8
상품수입	-0.8	-1.1	-2.5	-1.5	6.3	5.6	5.9

출처 : 한국은행 경제전망보고서, 2020. 08

따라서 롯데쇼핑이 영위하는 백화점, 할인점, 전자제품 전문점 등의 소매유통업종은 소비심리 및 경기 변동에 따른 영향을 받는 사업으로 상기 내용을 포함한 국내외의 다양한 요인들로 인해 향후 국내 경기가 크게 둔화되거나 경기침체가 지속될 경우 롯데쇼핑의 재무안정성에 부정적 영향을 미칠 수 있으며, 당사의 부동산 임대수익 안정성에도 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

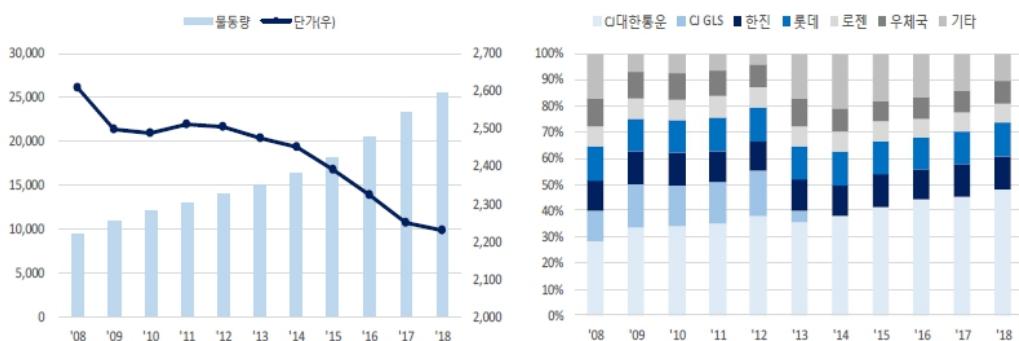
2) 롯데글로벌로지스(주)

롯데글로벌로지스는 종합물류기업으로서 택배, SCM, 글로벌사업(포워딩, 해외법인) 등을 영위하고 있습니다. 국내 상위의 육상운송 기업들의 경우 수요기반에 따라 2자물류(2PL), Second Party Logistics)기업(물류자회사), 3자물류(3PL)기업(물류전문기업)으로 구분할

수 있습니다. 이러한 물류기업들은 택배부문 단가 추이 등에 의해 경영실적이 영향을 받고 있습니다. 최근 물류회사들의 매출은 국내외 경제성장, 온라인쇼핑의 판매증가, 효율성 제고를 위한 운송 기능 위탁 추세 등의 영향으로 점진적인 증가세를 보이고 있으나, 택배단가의 경우 2000년대 초반 단가인하를 통한 물량유치경쟁으로 가파른 하락세를 보인바 있습니다. 2000년대 중반 이후 업계 내 구조조정이 진행되면서 점진적으로 하락폭이 둔화되어 2010년에는 취급단가가 1.2% 상승하기도 하였으나, CJ대한통운의 CJ계열 편입 이후 시장점유율 확장전략에 따라 단가인하 경쟁이 재차 심화되면서 평균 단가는 다시 하락하는 모습을 보이고 있습니다. 이러한 단가 하락 추세가 지속되는 가운데, 최저임금 인상 등의 영향으로 택배기업들의 전반적인 영업수익성이 둔화되는 추세에 있습니다. 다만 상위 기업들의 경우 우수한 현금흐름 및 자금 조달 능력을 바탕으로 물류네트워크 및 시스템 확충, 물류설비 자동화에 따른 인건비 절감 노력, 운송물량 확대로 인한 규모의 경제 실현 등 원가절감 노력을 통해 영업수익성 저하폭을 일정수준 완화하고 있습니다.

[택배업 물동량 및 단가(좌), 택배업 시장점유율(우) 추이]

(단위 : 백만개, 원, %)



출처 : 2020 산업전망 및 산업위험평가(NICE신용평가)

따라서 롯데글로벌로지스가 물류업종은 택배단가에 영향을 받는 사업으로 상기 내용을 포함한 국내외의 다양한 요인들로 인해 향후 국내 경기가 크게 둔화되거나 경기침체가 지속될 경우 롯데글로벌로지스의 재무안정성에 부정적 영향을 미칠 수 있으며, 당사의 부동산 임대수익 안정성에도 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

(6) 부동산 상태에 관한 위험

당사의 부동산은 지진, 태풍, 홍수 및 극단적인 기상상태와 같은 자연재해로 인해 영향을 받을 수 있습니다. 이러한 자연재해는 당사의 부동산을 손상시키고, 임차인의 매장 영업을 중단시키며, 방문하는 고객의 수를 감소시킬 수 있습니다. 이에 당사는 보유 부동산에 대해 재산보상보험, 영업휴지보험 및 일반배상책임보험 등 포괄적인 보험에 가입하였으며, 향후 취득할 부동산에 대해서도 동일한 보험에 가입할 예정입니다. 그러나 보험에 가입하였다 하더라도 모든 부동산 관련 손실을 보장하는 것은 아니니 이점 유의하시기 바랍니다.

당사는 부동산의 소유자로서 부동산에 적용되는 다양한 환경, 보건, 안전 법규를 준수하여야

합니다. 환경법에 따른 인허가를 포함하여 임차 부동산의 상업적 사용을 위한 모든 인허가를 취득하고 유지할 의무를 임차인이 부담하는 임대차계약을 체결하였습니다.

건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요는 발생하게 되며, 건축물의 유지, 수선(보수) 및 관리를 임차인의 책임 및 비용으로 하는 임대차계약을 체결 또는 체결할 예정에 있습니다. 그럼에도 불구하고 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성이 존재하며, 대규모 수선이 발생할 경우에는 수익성 악화를 초래할 수 있습니다. 이에 당사는 당사가 이미 매입하거나 추후 매입할 점포에 대하여 자산관리 전문 업체가 부동산 관리 업무를 담당할 예정인 바, 예기치 못한 대규모 비용 발생의 가능성을 제한하고자 노력할 계획입니다.

편의시설과 도로, 전철역과 같은 교통 인프라가 당사의 부동산에 인접해 있어, 당사의 부동산에 편리하게 접근할 수 있고 잠재적인 고객이 안정적으로 유입되고 있습니다. 하지만 이러한 편의시설과 교통 인프라가 향후에 폐쇄, 재배치 또는 해지되지 않을 것이라는 보장은 없으며, 이 경우 당사와 임차인에게 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(7) 추후 임차인 및 매수인 확보에 관한 위험

당사가 현재 소유한 롯데백화점 강남점 및 매입예정 부동산(롯데백화점 3개 점포, 롯데아울렛 2개 점포 및 롯데마트 4개 점포)을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매각 대상을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 당사는 롯데쇼핑으로부터 롯데백화점 4개 점포(강남점, 구리점, 광주점, 창원점), 롯데아울렛 2개 점포(청주점, 대구율하점), 롯데마트 4개점(의왕점, 서청주점, 대구율하점, 장유점)을 취득하여 운용중에 있습니다. 또한 추가 취득 예정자산인 롯데백화점 2개 점포(중동점, 안산점), 마트 2개 점포(계양점, 춘천점), 프리미엄 아울렛 1개 점포(이천점), 물류센터 1개 점포(김포점)에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 (주)나라감정평가법인 및 (주)대한감정평가법인의 감정평가를 진행하였고, 매입가격은 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한) 제3항에 따라 둘 이상의 감정평가법인으로부터 받은 감정평가액 중 낮은 금액인 778,200백만원으로 결정하였으며, 감정평가액은 다음과 같습니다. 다만 이러한 감정평가액이 향후 매도가격을 의미하지는 않으며, 당사의 매입가액 및 장부가액 이하로 부동산을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

[매입 예정 부동산 개요]

(단위 : 백만원)

구분	나라감정평가법인 감정평가액	대한감정평가법인 감정평가액
롯데백화점 중동점	171,700	181,369
롯데백화점 안산점	98,600	103,124
롯데마트 계양점	76,100	79,809
롯데마트 춘천점	61,000	63,520
롯데프리미엄아울렛 이천점	275,300	285,293
롯데마트몰 김포물류센터	95,500	98,059
합계	778,200	811,174

출처 : (주)나라감정평가법인 감정평가보고서 및 (주)대한감정평가법인 감정평가보고서
주) (주)나라감정평가법인의 감정평가시점은 2020년 10월 30일입니다.
(주)대한감정평가법인의 감정평가시점은 2020년 10월 30일입니다.

(8) 부채에 따른 위험

증권신고서 제출일 현재 기준 당사의 총차입금은 6,480억원입니다. 또한, 향후 신규부동산을 취득할 경우에는 일정비율의 차입이 발생할 수 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 담보대출의 경우는 해당 부동산 물건의 담보가치에 일정 할인을 한 금액으로 금융권에서 실행하고 있습니다. 그러나, 부동산 시세의 급격한 하락, 부동산 정책의 변동에 따른 금융권의 담보대출 정책의 변경 등으로 대출 만기시점에 연장이 원활하지 못할 경우 상환을 해야할 가능성도 배제할 수 없습니다.

또한, 당사는 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(9) 임차인 관련 위험

당사의 주요 사업현금흐름인 임대료는 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와의 임대차계약을 통해 발생할 예정이며, 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)의 영위사업에서 발생하는 영업현금흐름을 기초로 임대료를 납부할 예정이므로, 당사의 영업현금흐름은 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)의 영업현금흐름과 연동됩니다.

1) 롯데쇼핑(주)

롯데쇼핑(주)의 영업수익성을 살펴보면 2020년 3분기 연결기준 매출액은 12조 2,285억원으로 2019년 3분기 13조 3,080억원 대비 1조 795억원 감소하였으며, 영업이익은 1,646억원으로 전년 동기 3,844억원 대비 2,198억원 감소하였습니다. 2020년 3분기 연결기준 중단 영업분기순이익을 포함한 분기순손실은 2,393억원으로 전년동기 반기순이익 1,628억원 대비 적자 전환 하였습니다. 코로나19 확산에 따른 대형 집객시설 기피 및 소비심리 악화, 온·오프라인에서의 가격 경쟁 등의 영향으로 수익성은 악화되었고, 백화점 매출부진과 컬처웍스 관객수 감소로 인한 신작 개봉 연기 등으로 인하여 영업이익 및 당기순이익이 감소하였습니다. 또한, 2020년 3분기 중 손상징후가 있는 백화점 및 할인점, 전자제품 전문점, 슈퍼 부문 등 현금창출단위에서 3,413억원의 손상차손을 인식하였습니다.

[연결기준 수익성 추이]

(단위: 백만원, %)

구분	2020년 3분기	2019년 3분기	2019년	2018년
신용등급	AA0	AA0	AA0	AA+
매출액	12,228,489	13,307,994	17,622,000	17,820,781
매출원가	7,365,462	7,755,190	10,184,621	10,313,111
매출총이익	4,863,027	5,552,803	7,437,379	7,507,670

판매비와관리비	4,698,445	5,168,444	7,009,469	6,910,666
영업이익	164,583	384,360	427,911	597,004
기타수익	186,451	73,114	88,864	60,480
기타비용	390,881	97,174	1,333,570	702,117
금융수익	177,486	262,427	289,934	278,915
금융비용	427,516	469,935	693,285	416,728
관계기업 투자손익	(12,434)	7,580	86,335	88,583
계속영업당기순이익	(254,272)	121,782	(883,681)	(254,278)
중단영업당기순이익	14,942	41,027	67,203	(210,718)
당기순이익(손실)	(239,330)	162,809	(816,478)	(464,997)
매출총이익률	39.77%	41.73%	42.21%	42.13%
영업이익률	1.35%	2.89%	2.43%	3.35%
당기순이익률	-1.96%	1.22%	-4.63%	-2.61%

자료: 롯데쇼핑(주) 분기보고서 및 사업보고서

사업부문별 수익성을 분석해보면 백화점부문의 매출 비중은 2020년 3분기 연결기준 15.5% 수준이나, 영업이익 비중은 91.3%에 달하며 전체적으로 백화점부문에 대한 이익의존도가 높은 수준입니다. 2019년 3분기 연결기준으로는 백화점부문의 매출 비중이 17.0%이며, 영업이익 비중은 87.6% 수준을 기록하고 있습니다. 백화점부문은 코로나19의 영향으로 2019년 3분기 대비 2020년 3분기 매출이 큰 폭으로 감소하면서 영업이익 또한 큰 폭으로 감소하였습니다. 롯데쇼핑의 영업이익의 상당부분이 백화점 사업부에서 창출되는 상황에서 국내 민간소비 심리 둔화 등에 따라 백화점 사업부의 영업실적이 부진할 시 향후 롯데쇼핑의 수익성이 크게 저하될 수 있습니다.

[사업부문별 수익성 주이]

(단위: 백만원, %)

사업부문	구 분	2020년 3분기		2019년 3분기		2019년		2018년	
		금 액	비 중	금 액	비 중	금 액	비 중	금 액	비 중
백화점	매출액	1,891,846	15.5	2,264,174	17.0	3,130,414	17.8	3,231,815	18.1
	영업이익	150,235	91.3	336,835	87.6	519,368	121.4	424,806	71.2
할인점	매출액	4,657,267	38.1	4,856,767	36.5	6,330,668	35.9	6,342,287	35.6
	영업이익	(3,892)	(2.4)	(3,324)	(0.9)	(26,160)	(6.1)	(287,402)	(48.1)
전자제품전문점	매출액	3,088,345	25.3	3,091,477	23.2	4,026,464	22.8	4,112,678	23.1
	영업이익	144,689	87.9	103,525	26.9	109,857	25.7	186,481	31.2
슈퍼	매출액	1,376,009	11.3	1,423,445	10.7	1,861,163	10.6	1,975,447	11.1
	영업이익	(12,980)	(7.9)	(61,071)	(15.9)	(103,845)	(24.3)	(62,137)	(10.4)
홈쇼핑	매출액	786,743	6.4	706,587	5.3	986,903	5.6	908,789	5.1
	영업이익	103,936	63.2	91,330	23.8	120,046	28.1	98,920	16.6
기타 (*1)	매출액	428,279	3.4	965,544	7.3	1,286,388	7.3	1,274,457	7.1
	영업이익	(217,206)	(132.0)	(81,956)	(21.2)	(192,422)	(45.0)	(65,042)	(11.0)
합계	매출액	12,228,489	100.0	13,307,994	100.0	17,622,000	100.0	17,845,473	100.1
	영업이익	164,782	100.1	385,339	100.3	426,844	99.8	295,626	49.5

종단손익	매출액	-	-	-	-	-	-	(24,692)	(0.1)
	영업이익	(199)	(0.1)	(979)	(0.3)	1,067	0.2	301,378	50.5
연결	매출액	12,228,489	100.0	13,307,994	100.0	17,622,000	100.0	17,820,781	100.0
	영업이익	164,583	100.0	384,360	100.0	427,911	100.0	597,004	100.0

자료 : 롯데쇼핑(주) 분기보고서 및 사업보고서

주1) 기타는 연결조정금액을 포함합니다.

주2) 공통자산 및 비용배부 기준 : 공통자산 및 비용은 각 사업부문별 귀속이 명확한 경우에는 직접 귀속시키고, 귀속여부가 불분명한 경우에는 별도의 배부기준 (매출액 비율, 인건비 비율 등)을 적용하여 각 사업부문에 배부합니다.

롯데쇼핑은 포화된 국내 시장에서의 한계와 미래 신성장 동력을 얻기 위해 위해 2008년 중국 마크로 8개 점포 인수를 시작으로 2008년 11월 인도네시아 마크로 19개점 인수, 2008년 12월 베트남 1호점 진출, 2009년 중국 3개점을 OPEN 하였습니다. 2009년 하반기에는 중국내 확실한 입지구축을 위하여 대형마트 체인 TIMES (대형마트54개점, 슈퍼11개점) 인수하였습니다. 하지만, 2017년 3월부터 예측하지 못한 사드 보복으로 중국 롯데마트의 실적은 악화되기 시작했고, 긴급 운영자금을 투입하기도 했지만 실적을 회복하지 못하고 2018년말 중국법인 매각을 결정했습니다. 매각을 통해 운영 손실 부담을 상당폭 해소하는 것은 물론 인도네시아나, 베트남 등 동남아 지역 출점 확대를 강화해나가면서 매각대금을 신규 투자로 활용해 차입 규모를 축소할 계획입니다. 2020년 3분기 기준 인도네시아 49개점, 베트남 14개점으로, 총 63개점의 해외 점포를 운영 중입니다.

전술한 바를 바탕으로 수익성 측면을 종합적으로 분석해보면 롯데쇼핑의 주력 사업부문이라 할 수 있는 유통업은 성숙기에 접어든 산업입니다. 향후 매출성장성은 제한적일 것이라는 점, 로컬 업체와의 경쟁 또한 날로 심해지고 있다는 점을 종합적으로 고려하였을 때, 롯데쇼핑의 주력사업인 백화점과 마트 부문의 수익성 개선이 이루어지지 않을 경우 전체적인 수익성에 도 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.

2) 롯데글로벌로지스(주)

롯데글로벌로지스(주)의 영업수익성을 살펴보면 2020년 3분기 연결기준 매출액은 2조 1,117억원으로 전년 동기 1조 9,952억원 대비 1,166억원 증가하였으며, 영업이익은 287억 원으로 전년 동기 206억원 대비 81억원 증가하였습니다. 2020년 3분기 당기순이익 63억원을 기록하며 전년 동기 당기순손실 33억원에서 흑자 전환하였습니다. 2020년 초부터 전세계적으로 유행하고 있는 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)의 영향으로 비대면 온라인 쇼핑 등 언택트 소비가 증가하면서 택배 수요 또한 크게 증가함에 따라 수익성이 개선된 것으로 판단됩니다.

롯데글로벌로지스의 연결기준 영업이익률은 2018년 -0.52%를 기록하였으나 지속적으로 증가하여 2019년에는 0.69%, 2020년 3분기에는 1.36%를 기록하였습니다. 또한, 당기순이익률은 2018년 -1.0%를 기록하였으나 지속적으로 개선되어 2019년에는 -0.14%, 2020년 3분기에는 0.30%를 기록하였습니다.

롯데글로벌로지스의 연결 기준 재무 수익 현황은 아래와 같습니다.

[연결기준 수익성 추이]

(단위: 백만원, %)

구분	2020년 3분기	2019년 3분기	2019년	2018년
신용등급	A0	A0	A0	A-
매출액	2,111,726	1,995,173	2,697,920	1,822,102
매출원가	1,976,083	1,872,482	2,532,091	1,743,314
매출총이익	135,643	122,691	165,829	78,788
판매비와관리비	106,661	97,674	142,969	85,155
영업이익	28,682	20,580	18,665	-9,511
기타수익	6,657	6,504	9,185	9,176
기타비용	6,043	4,047	6,826	8,145
금융수익	5,792	7,320	8,828	5,146
금융비용	26,565	28,881	38,120	9,425
당기순이익(손실)	6,302	-3,326	-3,809	-18,239
매출총이익률	6.42%	6.15%	6.15%	4.32%
영업이익률	1.36%	1.03%	0.69%	-0.52%
당기순이익률	0.30%	-0.17%	-0.14%	-1.00%

자료 : 롯데글로벌로지스(주) 분기보고서 및 사업보고서

롯데글로벌로지스의 사업은 택배사업부문, SCM사업부문 및 글로벌사업 부문으로 구성되어 있으며, 택배 운송, SCM사업, 포워딩 사업 항만 하역, 해운/항공 등 복합운송에 이르기까지 물류 산업 내에서 다각화된 사업을 영위하고 있습니다. 2020년 3분기 누적 연결 기준으로 택배사업부문, SCM사업부문, Global사업부문은 각각 총 매출의 31.94%, 38.55%, 29.51%를 차지하고 있습니다.

[사업부문별 수익성 추이]

(단위: 백만원, %)

사업부문	구 분	2020년 3분기		2019년 3분기		2019년		2018년	
		금 액	비 중	금 액	비 중	금 액	비 중	금 액	비 중
택배사업부문	매출액	674,468	31.94	593,207	29.73	814,773	30.20	696,644	38.23
	영업이익	2,906	10.13	-7,628	-37.07	-7,260	-38.89	-19,791	-208.11
SCM사업부문	매출액	814,125	38.55	735,164	36.85	1,014,784	37.61	231,711	12.72
	영업이익	11,234	39.17	14,104	68.53	14,278	76.49	-4,588	-48.24
글로벌사업부문	매출액	623,133	29.51	666,802	33.42	868,363	32.19	893,747	49.05
	영업이익	14,542	50.70	14,104	68.53	11,648	62.40	14,869	156.35
합계	매출액	2,111,726	100.00	1,995,173	100.00	2,697,920	100.00	1,822,102	100.00
	영업이익	28,682	100.00	20,580	100.00	18,666	100.00	-9,510	100.00

자료 : 롯데글로벌로지스(주) 분기보고서 및 사업보고서

상기와 같이 롯데글로벌로지스는 사업 다각화, 설비 투자 등 영업수익성 개선을 위한 활동을 지속하고 있으나, 경기둔화 혹은 일시적 비용, 대형 거래처 이탈 등의 돌발 상황의 발생에 따

른 수익성 둔화 가능성이 상존하고 있습니다. 경기변동에 따른 국내외 사업환경 악화, 지속적인 최저임금 인상 등으로 롯데글로벌로지스의 비용부담이 커질 경우 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

만일 향후 임차인의 현금창출능력이 악화되고 재무상태가 악화될 경우, 이는 신용등급 하락으로 이어질 수 있으며, 당사의 임대 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 투자자 여러분들께서는 이 점을 반드시 유의하여 주시기 바랍니다.

(10) 본건 부동산 의존 위험

당사는 향후 새로운 자산을 취득하지 않을 경우, 예상되는 현금흐름의 전부를 롯데쇼핑(주)에 의해 운영되는 기존 자산인 롯데백화점 4개 점포(강남점, 구리점, 광주점, 창원점) 및 롯데아울렛 2개 점포(청주점, 대구율하점), 롯데마트 4개 점포(의왕점, 서청주점, 대구율하점, 장유점) 및 금번 유상증자를 통해 조달한 자금, 외부 차입을 통해 조달한 자금으로 취득할 예정인 롯데백화점 2개점(중동점, 안산점), 마트 2개점(계양점, 춘천점), 프리미엄 아울렛 1개점(이천점), 물류센터 1개점(김포점)에 의존 할 것입니다. 당사는 우선매수협상권 약정서에 따라 본 유상증자 후 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스로부터 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스가 소유하는 부동산을 추가로 취득하기 위하여 우선적으로 협상할 수 있는 권리를 보유하고 있습니다. 다만, 당사는 당사의 현금흐름의 출처를 늘리고 보다 다양화하며, 당사의 포트폴리오 집중도를 낮추기 위하여 위와 같은 추가 부동산이나 기타 다른 부동산 자산을 취득하지 않을 수 있습니다. 한편, 당사가 매입할 점포의 손상 또는 손실이 발생하는 경우 당사가 해당 부동산에 대하여 체결한 개별 임대차계약에 따라 해당 부동산에 대한 임대료 전액을 수취하지 못할 수도 있으며, 그 결과 당사의 사업, 재정 상태, 운영 결과 및 주주에 대한 배당능력에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(11) 실적 추정 관련 위험

본 증권신고서에 포함된 예상 수익 및 예상 배당 수익률은 재무실사 과정에서 진행한 삼일회계법인의 재무분석 자료를 바탕으로 기재하였습니다. 별도로 첨부된 재무분석보고서에 기재된 정보는 당사의 향후 사업, 자본 구조, 부채 내용, 수입, 비용 및 자본적 지출 관련 정보를 포함하여 당사가 합리적이라고 판단하는 이용 가능한 정보에 기초한 가정을 기반으로 작성되었습니다. 그러나 이러한 가정은 부정확하거나 변동될 수 있으며, 따라서 실제 결과와는 상당히 다를 수 있습니다. 따라서 이러한 재무정보가 반드시 당사의 향후 실적에 대한 지표가 된다고 보기에는 어려우므로, 투자자분들께서는 이러한 정보에 지나치게 의존하지 않도록 유의하시기 바랍니다.

(12) 추후 투자의 실패 위험

당사의 본 유상증자 후 추가 부동산에 대한 투자는 성공적이지 못하거나 당사의 기대를 충족하지 못할 수 있습니다. 당사의 부동산에 대한 투자 및 취득은 투자 실적의 예상치 미달, 부동산 개량에 소요되는 비용 예산의 부정확성, 임차인, 운영자 또는 관리인의 실적 부진 등 부동산 투자와 관련된 일반적인 위험을 수반합니다. 비록 당사가 향후 추가적인 부동산을 취득할 수 있다 하더라도 해당 부동산이 기존의 실적을 유지할 수 있거나 해당 부동산으로부터 기존의 소유자와 동일한 수준의 수익을 실현할 수 있다고 보장할 수 없습니다.

(13) 임대차 거래 관련 위험

당사는 추가 편입 예정자산과 관련하여 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)간에 체결된 임대차계약은 Triple Net 방식에 기초합니다. Triple Net Lease란, 임차인이 임대료 이외에 재산세, 보험, 수리유지비를 부담하는 조건의 임대차계약입니다. Triple Net 계약에 따라 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스에게 각 임대 부동산의 일부를 자유롭게 전대할 수 있는 권리를 부여하는 등 일반적인 임대차계약 대비 임대 부동산의 사용과 관련하여 보다 큰 폭의 유연성을 제공합니다. 또한, 이러한 방식의 부동산 임대차계약은 통상적으로 임대차기간이 비교적 길고, 따라서 향후 임대차기간에 대하여는 계약상 규정된 임대료 상승이 공정한 시장 임대료와 일치하지 않을 수 있습니다. 즉, 부동산 임대차계약에 따른 임대료 상승률이 국내 물가상승률에 미치지 못할 경우, 공정한 시장 임대료와 일치하지 않을 수 있고, 이는 당사의 수입에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 임대차기간 만료 후 부동산 임대차계약이 갱신되지 않거나, 다른 임차인에 대한 재임대 조건은 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와의 부동산 임대차계약 대비 당사에게 불리하게 체결될 가능성성이 존재합니다.

(14) 부동산 개발사업 진출에 따른 위험

부동산투자회사법에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별 결의를 거쳐 부동산 개발 사업을 영위할 수 있습니다. 증권신고서 제출일 현재 당사가 계획하고 있는 개발사업은 없으나 향후 시장상황과 당사의 사업 계획변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위내에서 부동산 개발사업을 추진할 가능성을 배제할 수는 없습니다. 부동산개발사업은 이미 준공하여 운용 중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대에 따른 위험 등다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 당사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할수 있습니다.

다. 기타 투자위험

(1) 주식가치 회복에 따른 위험

금번 유상증자로 인해 발행되는 주식의 물량 출회 및 주가 회복화에 따른 주가 하락의 가능성이 존재합니다. 본 증자 진행과정에서 구주주 및 일반공모에서 청약이 미달되면 공동대표주관회사 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주)와 인수회사인 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주)가 최종 실권주를 인수할 계획이며 추후 당사 주식을 장내매도할 경우 주가가 추가 하락할 수 있으므로 투자자 여러분께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다. 더불어 최대주주 및 주요 기관투자자가 본 증자에 참여하지 않을 경우 일부의 신주인수권증서는 기관투자자 또는 개인투자자 등에게 매각될 수 있습니다. 신주인수권증서를 매수하는 기관투자자 또는 개인투자자는 단기적으로 할인율에서 발생하는 차익을 실현하고자 신주가 상장되는 즉시 보유 주식을 장내매도할 수 있으며, 이에 따라 주가가 하락할 수 있으니 이에 유의하시기 바랍니다.

또한, 당사는 현재 보유중인 부동산 외에 신규 투자부동산 취득에 대하여 구체적인 계획은 없으나, 향후에도 신규 투자대상 물건 취득을 위하여 현재 추진하고 있는 유상증자 이후에도 유상증자가 진행될 수 있습니다. 이는 부동산투자회사 특성상 규모의 경제를 통해 일반관리비의 비중을 낮추어 수익을 극대화 하기 위한 방안이며 지속적인 부동산 투자를 목적으로 합니다. 이러한 추가적인 유상증자를 통한 자금조달을 통하여 추가로 취득하는 부동산의 수익성이 상대적으로 낮을 경우, 주식의 가치가 회복될 수도 있습니다. 따라서 투자자분들은 이러한

한 주식가치의 희석화에 따른 위험을 미리 인지하시기 바랍니다.

(2) 투자대상 선정의 위험

당사는 투자대상 부동산 선정 시 당사 정관 및 부동산투자회사법에 의해 필요한 경우 이사회 및 주주총회의 결의를 얻어야 하며, 신규부동산 취득시 국토교통부로부터 변경인가를 받아야 합니다. 또한 당사의 자산관리위탁업체인 롯데에이엠씨(주)는 동사의 내규에 의하여 투자대상 부동산 선정시 자체적인 투자심의위원회를 통해 투자 여부를 심의하는 절차를 거쳐 자산의 편입을 결정하게 됩니다. 다만, 상기 절차상의 독립성이 저하되어 객관적인 판단이 이루어지지 못하는 경우가 발생할 수도 있습니다.

(3) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금에 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같습니다.

[공모자금 사용내역]

(단위: 원)

구분	금액	내용
부동산 매매대금 납부 (운영자금)	333,345,000,000	- 추가 자산 편입 1) 롯데백화점 : 중동점, 안산점 2) 롯데마트 : 계양점, 춘천점 3) 롯데프리미엄아울렛 : 이천점 4) 롯데마트몰 김포물류센터
합계	333,345,000,000	-

주1) 공모금액은 **확정 발행가액 기준입니다.**

주2) 공모를 통해 유입된 자금으로 부족한 부분에 대해서는 차입 및 임대보증금을 활용할 예정입니다.

상기 공모자금 사용내역은 사업계획상 예정이며 확정된 것은 아닙니다. 부동산사업 특성상 매입 완료가 이루어지기 전까지 수없이 많은 변수가 존재하며 매입가격의 변동, 매입시기의 연기, 매입대상 변경 등으로 인해 현재의 사업 계획대로 사용되지 못할 확률은 존재합니다. 따라서 현재 공모자금 사용내역은 확정된 것이 아니므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

당사가 금번 주주배정후 실권주 일반공모를 통하여 조달한 대금 및 추가 차입, 임대보증금 등을 활용하여 매입할 부동산의 투자 소요금액 및 조달방안의 상세내역은 아래와 같습니다.

[당사 투자 소요금액]

(단위 : 억원, %)

구분	금액	비율	지급처
소요재원 총계	8,260	100.0%	-
1) 부동산 매입가액	7,782	94.2%	-
롯데백화점 중동점	1,717	20.8%	롯데쇼핑(주)

롯데백화점 안산점	986	11.9%	롯데쇼핑(주)
롯데마트 계양점	761	9.2%	롯데쇼핑(주)
롯데마트 춘천점	610	7.4%	롯데쇼핑(주)
롯데프리미엄아울렛 이천점	2,753	33.3%	롯데쇼핑(주)
롯데마트몰 김포물류센터	955	11.6%	롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)
2) 취득부대비용	410	5.0%	-
매입보수	31	0.4%	롯데에이엠씨(주)
법률자문수수료	2	0.0%	법무법인(유) 윤촌
재무실사수수료	1	0.0%	삼일회계법인
감정평가수수료	7	0.1%	나라감정평가법인, 대한감정평가법인
물리실사수수료	1	0.0%	(주)메이트플러스
시장조사수수료	1	0.0%	CBRE코리아(주)
소유권이전비용(법무사)	1	0.0%	법무사
면세분 매입세액불공제액	4	0.1%	국세청
취득세 등	363	4.4%	국세청
3) 차입관련	35	0.4%	-
취급수수료(선순위)	21	0.3%	산업은행, 하나은행, 미즈호은행
대리은행수수료	0.2	0.0%	하나은행
담보가치평가수수료	1	0.0%	나라감정평가법인
담보설정비용(등록세 등)	13	0.2%	관할 등기소
담보설정비용(법무사)	0.5	0.0%	법무사
4) 주식발행관련	31	0.4%	-
대표주관수수료	11	0.1%	공동대표주관회사
잔액인수수수료	18	0.2%	공동대표주관회사 및 인수회사
발행분담금	0.2	0.0%	금융감독원
법인등기비(법무사)	0.1	0.0%	법무사
자본등기비용	2	0.0%	관할 등기소
기타비용	0.5	0.0%	-
5) 예비비	3	0.0%	-

출처 : 삼일회계법인 재무분석 자료(증권신고서 제출일 기준)

주) 각 항목별 비율은 소요재원 총계 대비 비율을 나타냅니다.

[당사 재원조달 방안]

(단위 : 억원, %)

구분	금액	비율
유상증자	3,571	43.2%

임대보증금	337	4.1%
선순위 장기차입금	4,352	52.7%
합계	8,260	100.0%

출처 : 삼일회계법인 재무분석 자료(증권신고서 제출일 기준)

주) 유상증자 발행가액 변동에 따라 상기 금액은 변동될 수 있습니다.

다만, 시장환경 등의 급작스런 변화 등으로 인해 투자 구조 및 재원 조달 내역이 변동될 가능성을 배제할 수 없으므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

(4) 대리인 및 이해상충위험 관련

당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당해 당사와의 이해와 상충될 가능성이 존재합니다. 이러한 대리인 위험을 방지하기 위하여 주주총회/이사회 및 감독이사를 통해 당사는 자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사 간 원활한 업무의 조정을 통하여 이해상충 소지를 줄여나갈 예정입니다.

당사 자산의 운용 및 관리를 위탁받은 외부기관의 현황은 아래와 같습니다.

종류	계약상대방	위탁 업무	계약체결시기 및 계약기간
자산관리	롯데에이엠씨(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무 - 부동산의 임대차업무 - 유가증권의 매매 - 부동산관리의 취득, 처분에 관한 계약 체결 - 부동산의 개발 - 결산기 투자보고서 작성 및 공시업무 	설립등기일로부터 당해 회사 청산등기일까지
자산보관	(주)우리은행	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산의 보관 - 유가증권의 보관 및 관리 - 현금의 보관 및 관리 - 해산(청산) 관련 업무 	효력발생일(계약체결일)로부터 2년
사무관리	(주)국민은행	<ul style="list-style-type: none"> - 증권발행에 관한 사무 - 상장관련 업무 - 운영, 계산, 세무에 관한 사무 - 통지 및 공시업무 - 해산 및 청산업무 	효력발생일(영업인가일)로부터 2년

한편, 당사는 운용 및 관리에 대한 위탁의 대가로 보수 및 수수료를 지급하며, 각 위탁회사의 업무 범위, 보수 및 수수료 체계는 아래와 같습니다.

종류	계약상대방	수수료
자산관리	롯데에이엠씨(주)	1. 매입수수료 : 부동산 매입금액의 0.4% 2. 운용보수 : 부동산매입금액의 연 0.2% 3. 매각기본수수료 : 부동산 매각금액의 0.7%(매각부대비용 포함) 4. 매각성과수수료 : 부동산 매각차익의 10%
자산보관	(주)우리은행	부동산 매입금액의 연 0.004% (연간 금액, VAT 별도)
사무관리	(주)국민은행	부동산 매입금액의 연 0.009% (연간 금액, VAT 별도)

당사의 주주들은 당사에 자산의 투자 및 운용에 관한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항을 요구할 수 있으며, 당사는 주주들의 요구가 있을 시 정기주주총회 또는 임시주주총회에 당사의 위탁계약 내용에 대하여 안건으로 상정 및 주주총회의 결정에 따라 회사의 주요 사항을 결정할 예정입니다.

당사의 이사회 구성원은 당사의 자산운용에 관한 사항을 감독하고 있으며, 대리인 및 이해상 충돌위험이 발생하지 않도록 성실히 업무를 수행하고 있습니다. 상장 후에도 당사의 이사회는 주주로서 금번 공모에 참여한 주주들과 함께 당사의 위탁관리회사들이 신의성실의 원칙을 지켜 당사가 효율적으로 운영될 수 있도록 노력할 예정입니다.

(5) 관리종목 및 상장폐지에 따른 위험

회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 신주 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목지정, 매출액 미달로 관리종목 지정된 상태에서 부동산개발사업 투자비 중이 30% 이하인 경우 2년 연속 30억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다. 주권상장부동산투자회사의 경우 매출액 기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 본 부동산투자회사의 경우 2019년 10월에 상장을 하였으며, 최초로 도래하는 사업연도인 2020년 01월 01일부터 1년인 2020년 12월 31일까지의 매출액을 기준으로 관리종목 편입 가능성을 판단하게 되나, 제3기(2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일)의 매출액 약 381억원 제4기 반기(2020년 07월 01일부터 2020년 09월 30일)의 매출 약 190억원을 고려하면 관리종목 편입 가능성은 매우 제한적입니다. 그러나 차후에도 이러한 매출액 관련 관리종목 및 상장폐지 기준에 대한 가능성을 배제할 수 없다는 점을 유의하시기 바랍니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구 분	관리종목 지정	폐 지
정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한내 미제출	관리종목 지정후 기한내 미제출
감사의견	- 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 감사의견이 감사범위 제한에 따른 한정인 경우 - 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 부적정 또는 의견거절인 경우	- 개별재무제표의 감사의견이 부적정 또는 의견거절 - 관리종목 지정 후 감사범위제한으로 인한 한정

자본잠식	자본잠식률 50% 이상	자본금 전액잠식 또는 2년연속 자본잠식률 50% 이상
매출액	최근 사업연도 50억원 미만 (단, 부동산개발사업 투자비중이 30% 이상인 경우 30억원 미만)	2년연속 50억원 미만 (단, 부동산개발사업 투자비중이 30% 이상인 경우 2년 연속 30억원 미만)
주가	보통주 종가가 액면가 20% 미달 30일간 지속	관리종목 지정 후 90일동안 액면가 20% 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우
시가총액	50억 미만 30일간 지속	관리종목 지정 후 90일동안 50억원 이상인 상태 10일 이상 계속 또는 30일 이상 요건을 충족하지 못할 경우
해산	해당사항 없음	법률에 따른 해산사유 해당시
최종부도	해당사항 없음	어음수표 최종부도 또는 거래정지
주식양도	해당사항 없음	주식양도에 제한을 받는 경우
파산신청 등	회생절차 신청시 (단, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외)	관리종목 지정 후 회생 미인가 (상장적격성 실질심사 대상)
공시의무	1년간 불성실공시 벌점 15점이상	고의, 중과실로 공시의무 위반 (상장적격성 실질심사 대상)
자산구성	「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 같은 법 제49조의2제1항제1호로 한다)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달	관리종목 지정 후 1년이내 해소하지 못하는 경우
배당요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	2사업연도 계속하여 배당요건에 미달한 경우
경영성과	유가증권시장 상장규정 제127조제2항제6호가목(2)의 경영성과요건을 적용하여 상장된 부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 100분의 30을 초과하도록 하는 결정을 한 경우로써 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	관리종목 지정 후 1년 이내 해소하지 못하는 경우

기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우	<ul style="list-style-type: none"> - 상장 또는 상장폐지 심사 과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 적혀있거나 빠진 사실이 발견된 경우 - 유상증자, 분할 등이 상장폐지를 회피하기 위한 것으로 인정되는 경우 - 해당 법인에 상당한 규모의 횡령·배임 등과 관련된 공시가 있거나 사실 등이 확인된 경우 - 국내회계기준을 중대하게 위반하여 재무제표를 작성한 사실이 확인되는 경우 - 주된 영업이 정지된 경우 - 자본잠식으로 제1항제3호의 상장폐지 사유에 해당된 보통주권 상장법인이 사업보고서의 법정 제출기한까지 세칙으로 정하는 감사보고서를 제출하여 그 사유를 해소한 사실이 확인되는 경우 - 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우(상장적격성 실질심사 대상)
----	---------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(6) 회사의 종류에 따른 위험

당사는 국토교통부 인가를 받아 위탁관리부동산투자회사로서 사업을 영위할 수 있고, 자산관리회사는 국토교통부 인가를 받아 당사의 자산을 관리할 수 있습니다. 당사가 부동산투자회사로서의 지위를 유지하고 자산관리회사가 자산관리회사로서의 지위를 유지하려면, 당사와 자산관리회사는 각각 관련 법률 및 규정에 따라 요구되는 사항을 준수하여야 하고, 정부당국의 지속적인 감독을 받게 될 것입니다. 부동산투자회사와 자산관리회사에 적용될 수 있는 법률 및 규제는 변경될 수 있으며, 이 경우 당사의 주가 및 배당금 지급 능력에 영향을 미칠 수 있습니다.

집합투자기구는 기본적으로 블라인드 형식(先투자자금 확보, 後투자 방식)으로 운용되는 만큼 현시점에서의 사업계획은 확정적인 사항이 아니며, 이후 투자단계에서 신규 부동산취득 등 국토교통부 영업인가시의 사업계획이 달라지는 경우 변경 인가 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 되므로 사업계획이 변동될 가능성이 있음을 유의하시기 바랍니다.

(7) 관련 법률 및 제도변화 위험

당사는 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 부동산투자회사이며, 『상법』 상 주식회사입니다. 또한 당사는 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』의 규제를 받고 있습니다. 당사는 관련 법률을 준수하는 준법 경영을 목표로 하고 있습니다. 하지만 해당 주무관청에 의한 관련 법률 및 하위규정의 불리한 해석, 관련 법률 및 규제의 변경, 신규 법 제정 등이 불리하게 적용될 수 있으며, 이러한 경우 당사의 법률 비용 증가로 이어질 수 있습니다. 이런 법률 환경의 변화는 당사 사업에 불리한 영향을 끼칠 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 부동산투

자회사는 정부의 정책 결정에 많은 영향을 받고, 그 중에도 정부의 세무관련 새로운 제도의 도입이나 법령의 변경 및 해석 기준이 달라짐에 따라 당사의 사업에 영향을 미칠 수 있습니다

(8) 특수관계자 거래 관련 위험

당사는 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스와 부동산 매매계약, 부동산 임대차계약을 체결하였으며, 롯데쇼핑의 모회사인 롯데지주의 자회사인 자산관리회사와 자산관리계약을 체결하였습니다. 부동산 매매계약상 부동산에 대한 매매가격은 독립된 가치평가 절차에 근거하여 결정되었고, 당사는 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스, 자산관리회사 및 당사가 신의성실에 입각해 협상하여 독립당사자간 정상적인 거래 조건을 반영하기 위해 노력하였다고 판단하나, 위 계약들은 실제 독립 당사자간 협상의 결과가 아니며, 결과적으로 위 계약들의 조건이 특수관계가 없는 제3자와 협상한 경우와 동일한 정도로 당사에 유리하다고 보장할 수 없습니다.

(9) 부외부채 위험

본 부동산 매매거래의 일부분으로서 당사가 취득하는 부동산은 현재 존재하나 알려지지 않은 채무를 수반할 수 있습니다. 부동산 매매계약은 일정한 시간적 제한을 두고 부외부채에 대한 책임을 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스가 부담하도록 하고 있으나, 만약 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스가 이러한 채무로부터 당사를 면책하지 못하거나 손해를 배상하지 못한다면 당사에 손실이 발생할 수 있고, 이러한 손실이 심각한 경우 당사의 사업, 재정 상태 및 운영 결과에 중대한 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(10) 집단소송 관련 위험

『증권관련 집단소송법』에 따르면 국내 상장사의 합계 지분율이 총지분의 0.01% 이상이고 회사가 발행한 주식 관련 거래로 인해 손해를 입었다고 주장하는 50명 이상의 사람들을 대신하여 한 명 이상의 원고가 집단소송을 제기할 수 있습니다. 증권 거래 관련 집단소송이 발생할 경우 당사는 추가적인 소송 위험에 노출될 수 있으며, 이 경우 상당한 비용이 발생할 수 있으며 당사의 관심과 자원을 당사의 핵심 사업에 집중하지 못하게 될 수 있습니다.

(11) 소수주주권 관련 위험

국내 법에 의하면, 상장된 부동산투자회사의 발행주식총수의 1% 이상을 보유한 주주들은 (i) 해당 부동산투자회사를 대리하여 주주대표소송을 제기할 수 있고 (ii) 이사가 부동산투자회사의 정관, 관련 법률이나 신의성실의무를 위반한 경우 해당 이사에 대하여 그 행위를 중단할 것을 요구할 수 있습니다. 또한, 상장된 부동산투자회사의 발행주식총수의 3% 이상을 보유한 주주들은 (x) 부동산투자회사의 회계장부를 열람하고, (y) 이사, 감사 또는 청산인의 해임이 부동산투자회사의 주주총회에서 승인되지 않은 경우 법원에 이들에 대한 해임 명령을 신청할 수 있으며, (z) 법원에 주주총회 소집 명령 또는 부동산투자회사의 사업이나 재정 상황을 검사하기 위한 검사인의 선임 명령을 신청할 수 있습니다. 당사의 소액주주들과 이사회 및 주요주주와의 이해관계는 상이할 수 있으며, 이로 인해 소액주주들이 법적 행동을 통해 당사 이사회가 결의한 전략의 시행을 방해할 경우 당사의 사업과 성과에 불리한 영향을 미칠 수 있습니다.

(12) 미래 예측 관련 위험

본 증권신고서는 당사의 현재 예측을 토대로 한 미래 예측에 대한 내용을 포함하고 있으며, 상기에 언급된 당사 사업 관련 위험 및 기타 요인들로 인하여 본 증권신고서에 포함된 다양한 미래 예측에 대한 내용과 실제 결과가 달라질 수 있습니다. 상기 위험 및 기타 위험과 관련된 일부 기업정보공시는 그 특성상 예측에 불과하며, 이러한 불확실성이나 위험이 하나 이상 현실화되는 경우, 실제결과는 과거 실적은 물론 추정치, 예상치와도 상당히 달라질 수 있습니다. 미래 예측 자료들은 본 증권신고서 기준일자 현 시점에서 이루어진 것으로, 투자자분들께서는 이에 과도하게 의존하지 않도록 유의하시기 바랍니다. 또한 당사는 법률이 요구하는 바를 제외하고는, 새로운 정보 취득, 미래 사건 발생 등과 관계없이 미래 예측 자료를 개선 또는 수정할 어떠한 의무도 없으며, 이와 같은 의무를 명시적으로 부인하는 바입니다. 향후 당사 또는 당사 대리인이 제공하는 모든 미래 예측에 대한 내용에는 본 부문에 기재된 유의사항이 적용됩니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 (1) 등급 매우 높은 위험

자산관리회사와 판매회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자유형을 1등급(매우 높은 위험)으로 책정하였습니다.

당사는 부동산(지상권 · 지역권 · 전세권 · 임차권 · 분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산 등 매각 등을 통한 자본이득을 추구하며, 청약에 참여하면 당사의 지분증권(보통주식)에 직접 투자하게 됩니다. 이에 따라 상장 후 주가는 공모가를 20% 이상 하회할 수 있으므로, 매우 높은 위험 수준의 투자위험을 지니고 있습니다.

따라서 당사에 대한 투자는 매우 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합합니다. 또한 당사는 투자대상자산을 매입하기 위하여 매입부동산을 담보로 차입금을 조달할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 당사는 정관에 존속기간이 정해져 있지 아니한 영속형 부동산투자회사로서, 공모 후에도 추가적인 자금 조달을 통하여 부동산에 투자할 수 있으므로, 편입되는 자산의 성격에 따라 수익성이 변동될 수 있습니다.

당사는 한국거래소 유가증권시장에 상장되어 있으나 거래량이 부족할 경우 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 투자자가 매입한 주식가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 잘 이해하는 투자자에게 적합합니다.

[투자자유형 및 금융투자상품 Matrix]

투자위험등급						
상품등급	매우높은 위험	높은위험	다소높은 위험	보통위험	낮은위험	매우낮은 위험

국내채권 (국내 신용등급)		BB+이하 채권	BBB- 채권	BBB+, BBB0 채권	특수채, 금융채 / A-이상 채권	A-이상 채권	국고채, 통안채, 지방채, 보증채 / 원화 RP
파생 결합 증권	DLS/D LB	원금비보장형 DLS(낙인배리 어 70% 이상 ~ 130% 이하)	원금비보장형 DLS(낙인베리 어 70% 미만, 130% 초과)	원금보장형 DLS	-	-	-
펀드		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급
주식 /ELW/ETN		ELW, ETN, 신 용거래, 투자경 고종목, 투자위 험종목, 관리종 목	KONEX/해외 주식, K- OTC/K- OTCBB	일반종목	-	-	-
펀드 (집합투자증 권)		채권형(BB+ 이 하) 국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF	채권형 (BBB+ ~ BBB-), 인덱 스펀드, 부동 산펀드, 주식 혼합형, 원금 부분보존 추구 형 ELF	채권혼합형	채권형 (A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

11. 매입, 환매, 전환 기준

가. 매입

당사는 환매금지형 투자회사로서 당사가 발행한 보통주는 한국거래소에 상장되어 있습니다. 당사가 기 발행한 주식의 매입 및 환매는 투자매매·중개업자를 통한 유가증권 매매의 방법으로 가능합니다. 주식의 매매가격은 거래 당시의 시장가격에 따라 달라질 수 있습니다. 시장에서 거래되는 회사 주식의 유동성은 수시로 변동될 수 있으며, 상황에 따라 매매에 제약이 있을 수 있습니다. 매매에 따른 과세는 제2부 집합투자기구에 관한 사항 14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항을 참조하시기 바랍니다.

한편, 금번 유상증자 공모 주식 매입 방법에 대해서는 제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 4. 모집의 내용 및 절차 - 나. 모집의 절차에 관한 사항을 참고하시기 바랍니다.

나. 환매

당사는 환매금지형 투자회사로서 환매를 청구할 수 없습니다. 금번 유상증자로 인해 발행되는 주식은 환금성을 제고하기 위하여 한국거래소에 2021년 03월 26일 상장할 예정입니다.

다. 전환

해당사항 없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

부동산투자회사법 제18조와 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다.)의 100분의 70이상으로 산정합니다.

[부동산투자회사법]

제18조(발행조건)

- ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다

[부동산투자회사법 시행령]

제15조(주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 – 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수

가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

이에 회사의 주식 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70이상으로 산정하도록 하였습니다.

또한 발행가액은 또한 금융위원회가 고시한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-18조에 의거 주주배정증자 시 가격산정 절차 폐지 및 가격산정의 자율화에 따라 발행가액을 자유롭게 산정할 수 있으나, 시장 혼란을 방지하고 기존 관행을 존중하기 위하여, (舊) 유가증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제 57조를 일부 준용하여 아래와 같이 발행가액을 산정합니

다.

① 예정발행가액 : 이사회결의일 직전 거래일을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 종가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 종가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$* \text{예정발행가액} = [\text{기준주가} \times (1-\text{할인율})] / [1 + (\text{증자비율} \times \text{할인율})]$$

② 1차 발행가액은 신주배정기준일 전 제3거래일을 기산일로 하여, 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 종가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 종가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$* \text{1차 발행가액} = [\text{기준주가} \times (1-\text{할인율})] / [1 + (\text{증자비율} \times \text{할인율})]$$

③ 2차 발행가액은 구주주 청약일 전 제3거래일을 기산일로 하여, 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 종가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 종가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 5%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정한 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$* \text{2차 발행가액} = \text{기준주가} \times (1-\text{할인율})$$

④ 확정 발행가액 : 확정발행가액은 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 자본시장법 제165조의6 및 증권의발행및공시등에관한규정 제5-15조의2, 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\blacktriangleright \text{확정 발행가액} = \text{Max}[\text{Min}[1\text{차 발행가액}, 2\text{차 발행가액}], \text{청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 } 100\text{분의 } 70]$$

나. 집합투자재산의 평가방법

해당사항 없습니다.

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

해당사항 없습니다.

명칭 (클래스)	가입자격	수수료율			
		선취 판매수수료	후취 판매수수료	환매수수료	전환수수료
-	-	-	-	-	-
부과기준		-	-	-	-

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 다음의 내역으로 대표주관수수료 및 인수수수료가 부과될 예정입니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)									
	집합투자 업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무 관리회사 보수	총 보수	(동종유형 총 보수)	기타비용	총 보수 · 비용	총 보수 · 비용(피투 자 집합투 자기구 보 수포함)	증권 거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
대표주관수수료	한국투자증권(주)	333,411,669원 / 모집총액의 0.30% 中 33.34%
	미래에셋대우(주)	333,311,666원 / 모집총액의 0.30% 中 33.33%
	노무라금융투자(주)	333,311,665원 / 모집총액의 0.30% 中 33.33%
	소계	1,000,035,000원
인수수수료	한국투자증권(주)	416,681,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	미래에셋대우(주)	416,681,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	노무라금융투자(주)	416,681,250원 / 모집총액의 0.50% 中 25.00%
	삼성증권(주)	139,004,865원 / 모집총액의 0.50% 中 8.34%
	KB증권(주)	138,838,193원 / 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	하나금융투자(주)	138,838,192원 / 모집총액의 0.50% 中 8.33%
	소계	1,666,725,000원
합계		2,666,760,000원

주1) 대표주관수수료 : 발행회사는 인수수수료와 별도로 공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주)에 총 공모금액의 0.30%에 해당하는 대표주관수수료를 지급합니다.

주2) 인수수수료 : 인수계약에 의거한 인수수수료는 총 공모금액의 0.50%에 해당하는 금액입니다.

다. 집합투자업자 위탁보수

당사가 자산관리위탁업체인 롯데에이엠씨(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.
그러나 하기의 본 건 보수 및 수수료는 본건 유상증자와는 별개로 지급하는 것으로 본건 유상증자의 진행 유무, 자금의 조달 유무와 관련된 보수 및 수수료가 아닙니다.

구분	지급대상	항목	지급금액	지급시기	비고
자산관리 보수 및 수수료	롯데에이 엠씨(주)	매입수수료	매입금액의 0.4%	소유권이전등기가 접수된 후, 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	부가 가치세 별도
		운용보수	매입금액의 0.2%	매결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	
		매각기본수수료	매각금액의 0.7%(매각부대비용 포함)	매각완결일(권리이전일, 단 부동산의 경우 소유권이전 등기신청 접수일) 후 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	
		매각성과수수료	매각차익의 10%	매각완결일(권리이전일, 단 부동산의 경우 소유권이전 등기신청 접수일) 후 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	

라. 판매회사의 위탁보수

당사가 공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 미래에셋대우(주), 노무라금융투자(주) 및 인수회사인 삼성증권(주), KB증권(주), 하나금융투자(주)에 지급하게 될 위탁보수는 없으며, 판매수수료 대가로 대표주관수수료 및 인수수수료를 지급합니다.

구 분	주선회사	지급금액	지급시기	비고
판매수수료	한국투자증권 주식회사	-	-	-
	미래에셋대우 주식회사			
	노무라금융투자 주식회사			
	삼성증권 주식회사			
	KB증권 주식회사			
	하나금융투자 주식회사			

마. 자산보관회사의 위탁보수

당사가 자산보관회사인 (주)우리은행에게 지급하게 될 보수는 다음과 같습니다.

구 分	지급금액	지급시기	비고

자산보관 보수	매입금액 X 0.004%	매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 지급	연간금액, VAT 별도
------------	---------------	------------------------------	-----------------

바. 일반사무수탁회사의 위탁보수

당사가 사무관리회사인 (주)국민은행에 지급하게 될 보수는 다음과 같습니다.

구 분	지급금액	지급시기	비고
일반사무 수탁보수	매입금액 X 0.009%	매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 지급	연간금액, VAT 별도

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

(1) 배당가능이익

당사는 부동산투자회사법 제28조 및 회사 정관 제53조에 따라 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액 확정은 주주총회 결의를 통해 확정할 것입니다.

[부동산투자회사법]

제28조(배당)

- ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2021년 12월 31일까지 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.
 - 1. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의
 - 2. 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상으로 이익배당을 정하는 경우: 「상법」 제462조제2항 본문에 따른 주주총회의 결의
- ③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조제1항에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.
- ④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.

[정관]

제 53 조 (이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제6항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 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 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이 경우 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

(2) 배당정책

당사의 배당금액은 기본적으로 사업연도별 당기 배당가능이익의 90% 이상을 현금 배당할 계획으로 있으며, 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 당사의 회계연도는 정관 기준으로 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 적법하게 등재된 당 회사의 주주에게 지급됩니다.

(3) 예상 배당금

향후 예상배당금 산정을 위한 추정손익계산서의 가정은 아래와 같습니다.

가) 영업수익 추정

본 분석에서 회사의 영업수익은 책임임대차계약을 바탕으로 한 임대수익 및 기타수익으로 구성됩니다. 운용수익과 관련한 주요 가정은 다음과 같습니다.

가. 운영기간 : 부동산 취득시점과 관련하여 2021년 3월말 자기자본, 임대보증금 및 차입금 등의 조달을 통한 부동산 취득을 가정하였으며, 신규 편입 예정 부동산에 대한 임대차 계약 기간을 자산별로 7년, 11년, 15년으로 가정하였습니다.

나. 임대보증금 및 임대료 : 재무계획 수립시 임대료 등의 조건은 다음과 같습니다.

[임대료 가정]

(단위 : 백만원)

구분	임대차 종료일	임대방식	임대료(월)			임대보증금	비고 주4)	
			고정임대료	변동 임대료	합계			
기존자산	롯데백화점 강남점	2030-10-31	고정임대료	1,762	-	1,762	20,837	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데백화점 구리점	2029-10-31	고정임대료	757	-	757	8,951	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데백화점 광주점	2030-10-31	고정임대료	581	-	581	6,863	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승

	롯데백화점 및 영플라자 창원점	2028-10-31	고정임대료	1,012	-	1,012	11,959	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데아울렛 및 롯데마트 대구율하점	2029-10-31	고정임대료	735	-	735	8,694	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데아울렛 청주점 및 서청주점	2029-10-31	고정임대료	616	-	616	7,284	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데마트 의왕점	2028-10-31	고정임대료	576	-	576	6,815	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
	롯데마트 장유점	2028-10-31	고정임대료	253	-	253	2,987	고정임대료 연 1.50% 임대료 상승
신규 편입 자산	롯데백화점 안산점	2028-03-30	(고정+변동)임대료	312	58	371	4,448	고정임대료 직전년도 소비자물가상승률 적용
	롯데백화점 충동점	2028-03-30	(고정+변동)임대료	544	76	620	7,437	고정임대료 직전년도 소비자물가상승률 적용
	롯데마트 계양점	2028-03-30	(고정+변동)임대료	241	24	265	3,183	고정임대료 직전년도 소비자물가상승률 적용
	롯데마트 춘천점	2032-03-30	(고정+변동)임대료	193	24	218	2,611	고정임대료 직전년도 소비자물가상승률 적용
	롯데 프리미엄아울렛 이천점	2032-03-30	(고정+변동)임대료	872	106	978	11,732	고정임대료 직전년도 소비자물가상승률 적용
	롯데마트몰 김포물류센터	2036-03-30	고정임대료	358	-	358	4,298	고정임대료 직전년도 소비자물가상승률 적용
합계		-	-	8,812	289	9,101	108,099	-

출처 : 삼일회계법인 재무분석 자료(증권신고서 제출일 기준)

주1) 본 가정에서 월 임대료는 아래와 같은 기준으로 구분됩니다.

기준자산 : 월 임대료는 2021년 1월 ~ 2021년 11월까지의 (예상)임대료 기준입니다.

신규편입자산 : 월 임대료는 2021년 4월 ~ 2022년 1월까지의 (예상)임대료 기준입니다.

주2) 변동 임대료는 직전년도 해당 점포 매출액의 0.45%를 적용하였으며, 적용되는 매출액의 기준은 해당 점포의 POS(Point of Sales, 점포판매시스템)상의 매출액입니다. 또한 상기 월 변동 임대료는 해당 점포 2020년 예상 매출액 기준입니다.

주3) 임대보증금은 해당 점포의 1년치 예상 임대료입니다.

주4) 신규편입자산의 고정 임대료 상승률은 직전년도 소비자물가상승률이 (-)의 값일 경우 0%를 적용하고 (+)의 값일 경우 해당 소비자물가상승률을 적용합니다.

다. 임대료 상승률 및 기타 조건 : 임대료 상승률 및 관리비 등에 대한 조건은 다음과 같습니다.

구분	임대료 상승률	공실 가정	관리비 등 부담
기존 자산	롯데백화점 강남점	연 1.50%	임차인 부담 (관리비, 보험료, 제세공과금) 없음
	롯데백화점 구리점	연 1.50%	
	롯데백화점 광주점	연 1.50%	
	롯데백화점 및 영플라자 창원점	연 1.50%	
	롯데아울렛 및 롯데마트 대구율하점	연 1.50%	
	롯데아울렛 청주점 및 서청주점	연 1.50%	
	롯데마트 의왕점	연 1.50%	
	롯데마트 장유점	연 1.50%	
신규 편입 자산	롯데백화점 안산점	직전년도 소비자물가상승률	

(변동 임대료 해당 분은 제외)	롯데백화점 중동점	직전년도 소비자물가상승률	
	롯데마트 계양점	직전년도 소비자물가상승률	
	롯데마트 춘천점	직전년도 소비자물가상승률	
	롯데 프리미엄아울렛 이천점	직전년도 소비자물가상승률	
	롯데마트몰 김포클류센터	직전년도 소비자물가상승률	

주1) 기존자산의 임대료 상승률 적용시점은 매년 10월 16일입니다.

주2) 신규 편입 자산의 고정임대료 상승률 적용시점은 매년 임대차개시일입니다.

주3) 관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 Triple Net Lease 입니다.

주4) 신규편입자산의 임대료 상승률의 경우 직전년도 소비자물가상승률이 (-)의 값일 경우 0%를 적용하고 (+)의 값일 경우 해당 소비자물가상승률을 적용합니다.

나) 영업비용 추정

본 분석에서 회사의 운용비용은 부동산 관리비용(Triple net 구조에 따라 PM 수수료를 제외한 관리비, 재산세 등은 임차인이 부담), 리츠 관리비용(자산관리보수, 자산보관보수, 일반사무관리보수), 기타 관리비용(법률자문수수료, 외부감사수수료, 세무용역수수료, 임원 보수, 예비비, 브랜드 사용료 등)으로 구분하여 추정하였습니다.

다) 이자비용 추정

본 분석에서 이자비용은 기존의 장기차입금 및 사채 외 신규 차입을 통해 연 2.00%의 이자비용이 추가로 발생하며, 해당 이자비용은 3개월마다 지급하는 것으로 가정하였습니다.

라) 감가상각비

본 분석에서 감가상각비는 부동산 매입시점의 건물 예상 내용연수를 가정하고 정액법을 적용하여 감가상각비를 산정하였습니다.

마) 부동산 평가손익

본 분석에서 부동산 평가손익은 투자부동산에 대하여 K-IFRS 제1040호 '투자부동산' 문단 30에 따라 원가모형 회계처리를 선택하였으므로 부동산 평가 손익을 인식하지 않았습니다.

바) 범인세

범인세법 제51조의2 제1항 제4호에 의거하여, 부동산투자회사에서 발생하는 배당가능이익의 90% 이상을 배당할 경우, 동 배당액은 해당 사업연도의 소득금액에서 공제하므로 본 분석에서는 범인세는 발생하지 않는 것으로 가정하였습니다.

당사의 예상목표 배당수익률은 아래와 같습니다. 그러나 당사의 예상목표배당수익률은 상기 추정에 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정한 바, 실제 운용 결과에 따라 당사의 손익은 변동가능하며, 배당금액 및 예상 배당수익률은 실제와 다를 수 있음을 투자 시 유의하시기 바랍니다.

[예상 목표 배당수익률]

(단위 : %)

회계기간	사업연도말	연환산 배당수익률
5기	2021년 6월 30일	6.32%

6기	2021년 12월 31일	6.34%
7기	2022년 6월 30일	6.43%
8기	2022년 12월 31일	6.52%
9기	2023년 6월 30일	6.53%
10기	2023년 12월 31일	6.53%
3년 연평균 배당수익률(5기~10기)		6.45%

출처 : 삼일회계법인 재무분석 자료(증권신고서 제출일 기준)

주1) 예상 목표 배당수익률은 납입자본금 및 기간별 배당금을 기준으로 연환산하여 산출하며, 5기의 경우 유상증자 투입시점에 따른 투자기간을 고려한 연환산 배당수익률입니다.

주2) 임대료 상승률 :

- 기존자산 : 연 임대료 1.50% 상승

- 편입예정자산 :

1) 고정임대료(백화점, 마트, 아울렛, 물류센터) : 직전년도 소비자물가상승률을 적용하며, 본 예상 목표 배당수익률에서는 0.50%를 가정하였습니다.

2) 변동임대료(백화점, 마트, 아울렛) : 직전년도 해당 점포의 POS상 매출액 X 0.45%를 적용하며, 본 예상 목표 배당수익률에서의 점포별 매출액 가정은 다음과 같습니다. **2020년 연매출은 2019년 1~9월 매출 대비 2020년 1~9월 매출 감소 비율을 2019년 연매출에 적용하여 추정하였으며, 이후 매출은 변동하지 않는 것으로 추정하였습니다. 다만 이러한 추정은 당사가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 당사가 제시된 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 없으니 투자자분들께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다.**

(단위 : 백만원, %)

점포명	2020년 연매출	매출상승률		
		1년차	2년차	0후
롯데백화점 안산점	155,800	-	-	-
롯데백화점 중동점	202,800	-	-	-
롯데마트 계양점	64,800	-	-	-
롯데마트 춘천점	65,200	-	-	-
롯데프리미엄아울렛 이천점	282,300	-	-	-

나. 과세

(1) 발행회사에 대한 과세

1) 자본금에 대한 등록면허세

지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 법인 설립과 납입 시 납입한 주식금액이나 출자금액 또는 현금 외의 출자가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 등록면허세를 납부하여야 하며, 지방세법 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 등록면허세의 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

2) 부동산 취득에 대한 취득세

부동산 취득에 대해 부과되는 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 부동산 취득세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 지방세법 제11조 제1항 제7호 나목의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 4%의 세율을 적용하여 산출됩니다.

② 농어촌특별세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 농어촌특별세법 제3조 제5호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 농어촌특별세법 제5조 제1항 제6호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

③ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제 1항 제1호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

3) 취득 부동산에 대한 부가가치세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대하여 부가가치세법 제26조 제1항 제14호의 규정에 의하여 토지를 제외한 부동산가액의 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 양수자인 위탁관리부동산투자회사가 해당 부동산을 부가가치세 과세사업에 사용하는 경우 매입세액공제가 가능합니다.

4) 소득에 대한 법인세

위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 이와 관련하여 부동산투자회사법 제28조 규정에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 상법 제462조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 법인세 과세소득 이상의 금액을 배당할 수 있으므로, 위탁관리부동산투자회사가 납부할 법인세가 발생하지 않을 수 있습니다.

5) 부동산 임대소득에 대한 부가가치세

부가가치세법 제11조의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 임대하여 얻는 소득에 대해서 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 부가가치세법 제38조의 규정에 의하여 해당 부동산 임차인이 자기의 부가가치세 과세 사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 공급받은 재화 또는 용역에 대한 부가가

치세액은 매입세액 공제 가능합니다.

6) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

부동산 보유에 대해 부과되는 조세는 책임임대차계약에 따라 임차인이 전액 부담하며, 그 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 토지분재산세

부동산투자회사법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사가 발행주식총수의 100분의 100을 보유하고 있는 부동산투자회사법 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사가 목적사업에 사용하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호에 따라 재산세가 분리과세 됩니다. 한편, 투자자가 부동산투자회사법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제19항에 따른 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제14조 제2항에 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조 제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자로만 이루어지지 않은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제19항 제2호에 따른 전문투자형 사모집합투자기구가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제9호에 따라 별도합산과세대상 토지로 분류되어 재산세를 납부하여야 합니다. 다만, 지방세법 시행령 부칙(대통령령 제30728호, 2020.6.2) 제3조에 따르면 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호 및 제8호의 개정규정에 따라 분리과세대상에서 별도합산과세대상 또는 종합합산과세대상으로 과세대상의 구분이 변경되는 토지에 대하여는 이러한 지방세법 시행령의 개정규정에도 불구하고 2025년까지는 과세대상 구분 변경 토지의 필지별로 다음 표에 따른 과세연도별 비율을 곱하여 계산한 면적은 분리과세대상 토지로 간주됩니다. 아울러 이러한 경과 규정은 토지의 납세의무자가 변경되지 않는 경우에 한하여 적용됩니다.

과세연도	비율
2020년, 2021년	100/100
2022년	80/100
2023년	60/100
2024년	40/100
2025년	20/100

② 토지분종합부동산세

지방세법 제106조 제1항 제2호에 따른 별도합산과세대상 토지에 대하여는 종합부동산세법 제11조에 따라 종합부동산세가 과세됩니다. 별도합산과세 대상 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 종합부동산세법 제13조 제2항에 따라 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 95%를 곱하여 산출됩니다.

③ 농어촌특별세

농어촌특별세법 제5조 제1항 제8호에 따라 종합부동산세법에 따라 납부하여야 할 종합부동산세액의 20%를 농어촌특별세액으로 납부하여야 합니다.

④ 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항 및 제111조에 제1항 제2호 규정에 의하여 0.25%의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용하여 재산세 과세표준을 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준인 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다.

⑤ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액(토지분, 건물분)에 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

⑥ 재산세 도시지역분

위탁관리부동산투자회사가 지방자치단체의 장이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 토지 또는 건물을 보유하고 있는 경우 지방세법 제112조의 규정에 의하여 재산세 도시지역분의 납세의무가 발생하며, 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 재산세 도시지역분으로 납부하여야 합니다. 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 과세되지 아니합니다.

⑦ 지역자원시설세

위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제143조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제3항의 규정에 의하여 건물 가액에 0.04%에서 0.12%를 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

(2) 주주에 대한 과세

1) 배당소득세에 대한 과세

위탁관리부동산투자회사가 부동산 임대소득 및 부동산 양도소득을 주주에게 배당하는 경우 (위탁관리부동산투자회사가 청산하여 잔여재산을 주주에게 분배하고, 그 분배액이 주주의 당초 투자액을 초과하는 경우 그 초과액 포함), 동 배당금에 대한 조세부담은 아래와 같습니다. 다만, 법인세법 제18조 제8호, 동 법 제93조 제2호, 소득세법 제17조 제1항 및 동 시행령 제26조의 3 제6항에 따라, 상법에 따른 자본준비금 중 주식발행초과금 등을 재원으로 하는 배당금은 과세대상 배당금에서 제외됩니다.

① 개인주주

- 거주자

회사는 국내 거주자에게 배당소득세로 배당금액의 15.4%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 되며, 당해 배당소득금액이 종합과세 되는 경우, 원천징수된 종합소득세액은 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다. 단, 2020년 1월 1일 이후 지급받는 배당소득분에 대해서는 조세특례제한법 제87조의7 규정에 따라 거주자가 공모부동산투자회사를 포함한 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권에 2021년 12월 31일까지 투자하는 경우 해당 거주자가 보유하고 있는 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 중 거주자별 투자금액의 합계액이 5천만원을

초과하지 않는 범위에서 지급받는 배당소득(투자일부터 3년 이내에 지급받는 경우에 한정한다)은 거주자의 종합소득과 세표준에 합산되지 아니하고 9.9%(지방소득세 포함)의 세율로 원천징수되어 과세가 종결됩니다.

- 비거주자

위탁관리부동산투자회사는 국내 비거주자에게 배당소득세로 배당금액의 22%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 됩니다. 다만 당해 비거주자가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 비거주자는 위탁관리부동산투자회사에게 소득세법 제156조의 6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자기구 신고서를 제출하여야 합니다.

② 법인주주

- 내국법인

내국법인 주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 위탁관리부동산투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 법인세법 제18조의2 및 제18조의3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다.

- 외국법인

위탁관리부동산투자회사는 외국법인 주주에게 22%(지방소득세 포함)의 세율을 적용한 법인세를 원천징수합니다. 다만 당해 법인이 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 외국법인은 위탁관리부동산투자회사에게 법인세법 제98조의6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자신고서를 제출하여야 합니다.

2) 주식 양도소득에 대한 과세

① 비거주자 및 외국법인 주주

한국 내 고정사업장이 없는 외국 주주(개인 및 법인)가 한국법인이 발행한 지분의 양도로 인해 얻은 양도소득금액에 대해서는 소득세법 제156조 제1항 제7호 및 법인세법 제98조 제1항 제7호의 규정에 의하여 양도대가의 11%(지방소득세 포함) 또는 양도대가에서 취득가액 및 양도비용을 공제한 금액의 22%(지방소득세 포함) 중 적은 금액이 원천세로 과세됩니다. 다만, 소득세법 시행령 제179조 제11항 제1호 및 법인세법 시행령 제132조 제8항 제2호의 규정에 의하여 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전 5년의 기간 중 계속하여 특수관계자와 합하여 상장주식 지분율 25% 미만인 투자자가 증권시장을 통하여 양도하는 경우 국내세법상 과세되지 아니합니다. 해당 비과세 요건을 충족하지 못하는 경우라 하더라도, 당해 외국주주가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따라 면제될 가능성이 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 비과세를 적용 받기 위해서 외국 주주는 소득세법 제156조의 2 및 법인세법 제98조의 4에 따른 비과세·면제신청서 또는 국외투자신고서를 위탁관리부동산투자회사 또는 한국의 과세관청에 제출하여야 합니다.

② 거주자 개인주주

소액주주인 거주자 개인주주가 증권시장에서 상장주식을 거래하는 경우, 주식양도소득에 대하여 소득세 납세의무를 부담하지 아니합니다. 다만, 소득세법 제94조 제1항 제3호 및 소득세법시행령 제157조에 따른 주권상장법인의 대주주에 해당하는 경우라면, 주식 양도소득에 대하여 양도소득세(22%~33%, 지방소득세 포함)를 부담하게 됩니다.

③ 내국법인주주

내국법인주주는 주식의 양도에서 발생하는 양도차익을 연간 소득금액에 합산하여 법인세(11%~27.5%, 지방소득세 포함)를 신고·납부하여야 합니다.

3) 증권거래세(주식양도거래에 부과되는 거래세)

증권거래세법 제8조 및 동법 시행령 제5조의 규정에 의하여 유가증권시장에서 양도되는 주권에 대해서는 그 양도가액의 0.25% 세율을 적용하여 산출된 증권거래세(농어촌특별세 포함)를 부담하셔야 합니다. 참고로, 상장주식을 증권시장에서 거래하는 경우 증권거래세는 증권거래세법 제3조에 따라 한국예탁결제원이 거래징수하여 납부하므로 양도자가 증권거래세를 신고·납부하실 필요는 없습니다.

(3) 기타사항

- 위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시기금법 시행령 제8조 제2항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.
- 위탁관리부동산투자회사는 인적 및 물적 설비를 갖추지 아니하므로 지방세법 제75조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 법인 균등분 주민세 납부의무가 발생하지 아니합니다.
- 위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제75조 제1항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 사업주에 해당하지 아니하므로 동법 제83조의 규정에 의한 재산분 주민세신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.
- 위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 종업원분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

15. 발기인·감독이사에 관한 사항

가. 발기인에 관한 사항

당사의 발기인은 롯데쇼핑(주)이며, 발기인에 관한 세부사항은 다음과 같습니다

구 분	내 용
회사명	롯데쇼핑(주)
영문명	LOTTE SHOPPING CO.,LTD.
대표자	강희태
본점 사업자등록번호	104-81-26067
본사 주소	서울특별시 중구 남대문로 81 (소공동)
홈페이지	www.lotteshopping.com
본사 전화번호	02-771-2500
자본금	141,443,775,000원 (2020년 9월 30일 기준)
결산월	12월
업종명	백화점

회사설립일	1970년 07월 02일
-------	---------------

나. 감독이사에 관한 사항

당사는 부동산투자회사법 제14조의3의 규정에 따라 감독이사 2인을 두고 있습니다.

인원수	상근여부	선임시기	관련상 자격요건 충족여부	비고
2명	비상근	2019.3.29	부동산투자회사법 제14조 및 제14조의6 해당 결격사항 없음	-
직책 (상근/등기)	성명 (생년월일)	주요경력	직무	
감독이사 (비상근/등기)	변진호 (1964.09.15)	1987 1994 2000 2003.3 ~ 현재	연세대학교 경영학과 졸업 미위스콘신대 경영학 석사 졸업 미뉴욕주립대 경영학 박사 졸업 이화여자대학교 교수	법인이사의 업무 집행을 감독하고 이사회 및 주주총 회에 참석하여 그 업무를 수행
감독이사 (비상근/등기)	김진홍 (1960.02.06)	1983 1984.12 1981.12 ~ 1987.2 1998.1 ~ 2002.12 2016.3 ~ 2019.3 2009.9 ~ 현재	연세대학교 경영학 졸업 한국공인회계사 자격 취득 안전회계법인 (Supervisor) PWC Consulting Korea (COO) AK홀딩스 (사외이사, 감사위원장) IXL Korea (대표이사)	

다. 감독이사의 보수지급기준

감독이사 2인의 보수는 선임일(2019.3.29)부터 지급하고 있으며, 감독이사 2인의 1인당 연간 평균보수액은 24,000,000원이며, 해당 연간보수총액은 제3기(2020년 1월 1일 ~ 2020년 6월 30일) 기준으로 산정된 것입니다.

제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

가. 요약재무정보

(단위 : 원)

구 분	제4기 반기말 (2020년 09월 30일)	제3기 (2020년 06월 30일)	제2기 (2019년 12월 31일)
1. 유동자산	27,279,217,876	41,287,200,976	23,777,296,461
2. 비유동자산	1,537,227,607,310	1,543,339,895,573	1,560,059,890,991
자산총계	1,564,506,825,186	1,584,627,096,549	1,583,837,187,452
1. 유동부채	7,497,066,179	8,053,871,960	7,235,163,586
2. 비유동부채	715,843,421,890	715,344,403,663	714,335,920,178
부채총계	723,340,488,069	723,398,275,623	721,571,083,764
1. 자본금	85,984,442,000	85,984,442,000	85,984,442,000
2. 자본잉여금	766,009,139,803	766,009,139,803	766,006,282,373
3. 이익잉여금	(10,827,244,686)	9,235,239,123	10,275,379,315
자본총계	841,166,337,117	861,228,820,926	862,266,103,688
구 분	(2020.07.01 ~ 2020.09.30)	(2020.01.01 ~ 2020.6.30)	(2019.07.01 ~ 2019.12.31)
1. 영업수익	19,046,590,551	38,093,181,102	22,491,885,461
2. 영업비용	7,081,825,352	14,190,084,052	7,988,228,142
3. 영업이익 (손실)	11,964,765,199	23,903,097,050	14,503,657,319
4. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,715,108,766	15,547,730,007	10,581,368,427
5. 법인세 비용	-	-	-
6. 당기순이익	7,715,108,766	15,547,730,007	10,581,368,427
7. 주당순이익	45	90	87

[괄호()안의 숫자는 부(-)의 수치임]

나. 대차대조표

재무상태표

제 4 기 반기말 2020.09.30 현재

제 3 기말 2020.06.30 현재

(단위 : 원)

	제 4 기 반기말	제 3 기말
자산		

유동자산	27,279,217,876	41,287,200,976
현금및현금성자산	20,388,989,816	24,276,868,853
매출채권및기타채권	6,829,814,066	6,929,807,662
기타유동금융자산	32,444,274	10,070,046,151
당기법인세자산	27,969,720	10,478,310
비유동자산	1,537,227,607,310	1,543,339,895,573
투자부동산	1,537,227,607,310	1,543,339,895,573
자산총계	1,564,506,825,186	1,584,627,096,549
부채		
유동부채	7,497,066,179	8,053,871,960
기타유동금융부채	3,635,514,238	4,366,745,886
기타유동부채	3,861,551,941	3,687,126,074
비유동부채	715,843,421,890	715,344,403,663
차입금 및 사채	643,432,678,684	642,883,135,931
기타비유동금융부채	57,818,007,741	57,419,516,705
기타비유동부채	14,592,735,465	15,041,751,027
부채총계	723,340,488,069	723,398,275,623
자본		
자본금	85,984,442,000	85,984,442,000
자본잉여금	766,009,139,803	766,009,139,803
이익잉여금(결손금)	(10,827,244,686)	9,235,239,123
자본총계	841,166,337,117	861,228,820,926
자본과부채총계	1,564,506,825,186	1,584,627,096,549

다. 손익계산서

포괄손익계산서

제 4 기 반기 2020.07.01 부터 2020.09.30 까지

제 3 기 반기 2020.01.01 부터 2020.03.31 까지

(단위 : 원)

	제 4 기 반기		제 3 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업수익	19,046,590,551	19,046,590,551	19,046,590,551	19,046,590,551
매출총이익	19,046,590,551	19,046,590,551	19,046,590,551	19,046,590,551
영업비용	7,081,825,352	7,081,825,352	7,094,880,175	7,094,880,175
영업이익(손실)	11,964,765,199	11,964,765,199	11,951,710,376	11,951,710,376
금융수익	75,979,126	75,979,126	54,009,390	54,009,390
금융비용	4,325,649,862	4,325,649,862	4,316,431,881	4,316,431,881

기타수익	14,311	14,311	154,925,626	154,925,626
기타비용	8	8	4	4
법인세비용차감전 순이익(손실)	7,715,108,766	7,715,108,766	7,844,213,507	7,844,213,507
당기순이익(손실)	7,715,108,766	7,715,108,766	7,844,213,507	7,844,213,507
총포괄손익	7,715,108,766	7,715,108,766	7,844,213,507	7,844,213,507
주당이익				
기본주당이익(손 실) (단위 : 원)	45	45	46	46

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위: 주, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고		비고
			설정(발행)		환매				
	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	
2019.03.29	10,000,000	5,000	-	-	-	-	10,000,000	5,000	발기인출자
2019.05.31	10,000,000	5,000	75,984,442	424,905	-	-	85,984,442	429,905	유상증자 주2)
2019.10.16	85,984,442	429,905	85,984,482	429,922	-	-	171,968,884	859,827	유상증자 주3)

주1) 상기 주식수는 액면가액 500원 기준입니다.

주2) 당사는 롯데쇼핑(주)에 의해 이루어진 현물출자에 따라 75,984,442주가 증가하였습니다.

주3) 한국거래소 유가증권시장 상장을 위한 일반공모 유상증자로 85,984,442주가 증가하였습니다.

3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

(증권신고서 제출일 현재 기준)

(단위 : 주)

구 분	보통주	종류주식				합 계
		제1종	제2종	제3종	소 계	
발행할 주식의 총수	2,000,000,000	-	-	-	-	2,000,000,000
현재까지 발행한 주식의 총수	171,968,884	-	-	-	-	171,968,884
현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	-	-	-
발행주식의 총수	171,968,884	-	-	-	-	171,968,884

미발행 주식수(모집할 주식수 포함)	1,828,031,116	-	-	-	-	1,828,031,116
---------------------	---------------	---	---	---	---	---------------

주) 상기 주식수는 액면가액 500원 기준이며, 발행할 주식의 총수는 정관상의 발행예정주식총수로 기재하였습니다.

나. 발행한 출자지분의 내용

(증권신고서 제출일 현재 기준)

구분	주식가액	발행주식수	발행가액 총액	비고
보통주	액면 500원	171,968,884주	85,984,442,000원	-

4. 집합투자기구의 운용실적

가. 연평균 수익률(세전 기준)

연평균 수익률(전체주주)			
연도	기	현금배당액(원)	배당수익률(연환산)
2019.03.29~2019.06.30 주1)	1기	1,824,892,845	3.30%
2019.07.01~2019.12.31	2기	16,587,870,199	5.13%
2020.01.01~2020.06.30	3기	27,777,592,575	6.56%

주1) 2019년 5월 30일 롯데백화점 강남점 현물출자 후 임대수익 발생

주2) 배당수익률 = 현금배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]

주3) 1기의 사업연도가 1년미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율은 배당수익률 × 365일/(해당사업연도의 일수)

나. 연도별 수익률 추이

(단위: %)

배당수익률 (연환산)	2019.03.29~2019.06.30	2019.07.01~2019.12.31	2020.01.01~2020.06.30
	제1기 주1), 주2)	제2기 주3)	제3기 주3)
보통주	3.30%	5.13%	6.56%

주1) 2019년 5월 30일 롯데백화점 강남점 현물출자 후 임대수익 발생

주2) 배당수익률 = 현금배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]

주3) 1기의 사업연도가 1년미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율은 배당수익률 × 365일/(해당사업연도의 일수)

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(단위 : 백만원)

항목		제4기 반기 말 (2020.09.30)		제3기 말 (2020.06.30)		제2기 말 (2019.12.31)		제1기 말 (2019.06.30)	
		자산총액	비율	자산총액	비율	자산총액	비율	자산총액	비율
부동산	토지 및 그 정착물	1,537,228	98.26%	1,543,340	97.39%	1,560,060	98.50%	447,954	98.05%
	지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	-	-	-
부동산관련증권		-	-	-	-	-	-	-	-
증권		-	-	-	-	-	-	-	-
금융기관 예치		20,399	1.30%	34,287	2.16%	16,811	1.06%	21	0.0%
기타 자산		6,880	0.44%	7,000	0.44%	6,966	0.44%	8,871	1.94%
총 자산	자기자본	841,166	53.77%	861,229	54.35%	862,266	54.44%	431,208	94.39%
	부채	723,340	46.23%	723,398	45.65%	721,571	45.56%	25,638	5.61%

제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항

가. 회사 개요

롯데에이엠씨(주)는 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구의 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

- (1) 회사 상호 : 롯데에이엠씨(주)
(2) 주소 : 서울특별시 송파구 올림픽로 300 (롯데월드타워 30층)
(3) 연혁
- 2019.01.21: 자산관리회사 국토교통부 예비인가
- 2019.03.26: 자산관리회사 국토교통부 설립인가
- 2019.03.26: 자산관리회사 설립등기(자본금 100억 원)

나. 주요 업무

구분	주요 내용
업무범위	1) 부동산투자회사법에 따라 설립된 부동산투자회사로부터 그 자산의 투자·운용업무를 위탁받아 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 운영하는 자산관리회사의 업무 가. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 나. 부동산개발사업 다. 부동산의 임대차 라. 증권의 매매 마. 금융기관에의 예치 바. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 사. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리 및 처분 2) 부동산투자회사법령 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무나 국토교통부장관의 승인을 받은 업무 3) 1호 내지 2호에 부대되는 일체의 업무

다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

1) 요약 대차대조표(재무상태표)

(단위: 원)

과목	제2기 3분기말 (2020년 09월 30일)	제1기말 (2019년 12월 31일)
----	-----------------------------	-------------------------

I. 자산		
1. 현금 및 예치금	11,798,571,444	13,649,498,401
2. 유가증권	-	-
3. 대출채권 등	-	-
4. 재고자산	-	-
5. 유형자산	1,768,657,390	2,159,862,710
6. 투자부동산	-	-
7. 기타자산	1,212,345,162	1,414,211,982
자산총계	14,779,573,996	17,223,573,093
II. 부채		
1. 차입부채	-	-
2. 기타부채	2,027,170,413	3,667,595,559
부채총계	2,027,170,413	3,667,595,559
III. 자본		
1. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000
2. 자본잉여금	-	-
3. 자본조정	-	-
4. 기타포괄손익누계액	-	-
5. 이익잉여금(결손금)	2,752,403,583	3,555,977,534
자본총계	12,752,403,583	13,555,977,534
부채 및 자본총계	14,779,573,996	17,223,573,093

주) 외부감사인의 감사 또는 검토를 받지 않은 재무수치입니다.

2) 요약 손익계산서(포괄손익계산서)

(단위: 원)

과목	제2기 3분기 (2020년 01월 01일~2020년 09월 30일)	제1기 (2019년 03월 26일~2019년 12월 31일)
I. 영업수익	2,227,643,951	6,902,582,116
II. 영업비용	1,961,190,518	2,464,863,055
III. 영업이익	266,453,433	4,437,719,061
IV. 영업외수익	10,341,273	127,470,149
V. 영업외비용	24,486,846	32,812,050
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	252,307,860	4,532,377,160
VII. 법인세비용(수익)	54,494,607	978,923,582
VIII. 당기순이익(손실)	197,813,253	3,553,453,578
IX. 기타포괄이익(손실)	(1,387,204)	2,523,956
X. 총포괄이익(손실)	196,426,049	3,555,977,534
XI. 주당이익	0	0

주) 외부감사인의 감사 또는 검토를 받지 않은 재무수치입니다.

라. 운용자산 규모

리츠명(PFV포함)	운용자산규모	상장여부	비고
롯데위탁관리부동산투자회사(주)	15,645억원	상장	2020년 9월말 기준

2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

해당사항 없습니다.

나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없습니다.

본 집합투자기구는 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제80조의 규정을 적용받지 아니합니다.

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 자산보관회사

(1) 자산보관기관의 개요

구분	주요 내용	비고
회사명	(주)우리은행	-
주소	서울특별시 종로구 소공로 51(회현동 1가)	-
주요 연혁	1899.01.30. 대한천일은행 창립(한국상업은행) 1932.12.16. 조선신탁주식회사 창립(한일은행) 1999.01.04. 한국상업은행, 한일은행 합병, 한빛은행으로 상호변경 2002.05.20. 우리은행으로 상호변경	-
수탁규모	-총 수탁고: 205조 -총 펀드수: 2,325개	2020.11 기준

(2) 자산보관위탁계약의 내용

구분	주요 내용	비고

자산보관회사	(주)우리은행	-
업무범위	1. 부동산의 보관 2. 증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리 4. 해산(청산)관련 업무	-
보수기준	매입금액의 0.004%	연간 금액 부가가치세 별도
계약기간	본 계약의 효력발생일(계약체결일)로부터 2년 (단, 계약만료 30일 전까지 위탁자가 계약 만료의 서면 통지를 하지 않는 한 2년 단위로 자동연장)	-

나. 일반사무관리회사

(1) 일반사무등 위탁기관의 개요

구분	주요 내용	비고
회사명	(주)국민은행	-
주소	서울시 영등포구 국제금융로 8길 26(여의도동)	-
주요 연혁	2001.11 국민은행과 주택은행 합병 2003.12 정부의 국민은행 지분매각에 따른 완전 민영화 2008.03 KB투자증권 출범 2008.09 KB금융지주 출범 2011.02 신용카드사업부문 분할 2017.11 허인 은행장 취임 2018.03 본점 주소지 이전	-
일반사무위탁 수탁규모	- 총수탁고 : 250조 - 거래처수 : 117개	2020.11 기준

(2) 위탁계약의 내용

구분	주요 내용	비고
일반사무관리회사	(주)국민은행	-
업무범위	1. 상장 관련 업무 2. 운영에 관한 사무 3. 예산에 관한 사무 4. 세무에 관한 업무 5. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무 6. 해산 및 청산 업무 7. 관련 법령에 따른 국토교통부 보고 업무 8. 제1호 내지 제7호의 부수 업무	-

보수기준	매입금액의 0.009%	연간 금액 부가가치세 별도
계약기간	본 계약의 효력발생일(국토교통부의 영업인가 취득한 날)로부터 2년간 (단, 계약만료 30일 전까지 위탁자가 계약 만료의 서면 통지를 하지 않는 한 2년 단위로 자동연장)	-

다. 판매회사

(1) 한국투자증권(주)

구분	내용
회사명	한국투자증권 주식회사
설립연월일	1974년 8월 8일
대표이사	정일문
본점소재지	서울특별시 영등포구 의사당대로 88
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> - 주식의 청약 권리 및 접수 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 제 서식의 작성 및 공고 - 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

(2) 미래에셋대우(주)

구분	내용
회사명	미래에셋대우 주식회사
설립연월일	1970년 9월 23일
대표이사	최현만, 조웅기
본점소재지	서울특별시 종구 을지로5길 26
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> - 주식의 청약 권리 및 접수 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 제 서식의 작성 및 공고 - 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

(3) 노무라금융투자(주)

구분	내용
회사명	노무라금융투자 주식회사
설립연월일	2009년 11월 26일

대표이사	키요시 아가타
본점소재지	서울특별시 중구 세종대로 136
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> - 주식의 청약 권리 및 모집 - 관련 서식의 작성 및 공고 - 기타 필요한 사항

(4) 삼성증권(주)

구분	내용
회사명	삼성증권 주식회사
설립연월일	1982년 10월 19일
대표이사	장석훈
본점소재지	서울특별시 서초구 서초대로74길 11
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> - 주식의 청약 권리 및 접수 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 제 서식의 작성 및 공고 - 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

(5) KB증권(주)

구분	내용
회사명	KB증권 주식회사
설립연월일	1962년 06월 01일
대표이사	박정림, 김성현
본점소재지	서울특별시 영등포구 여의나루로 50
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> - 주식의 청약 권리 및 접수 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 제 서식의 작성 및 공고 - 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

(6) 하나금융투자(주)

구분	내용
회사명	하나금융투자 주식회사
설립연월일	1977년 01월 18일
대표이사	이진국
본점소재지	서울특별시 영등포구 의사당대로 82

주요업무	<ul style="list-style-type: none">- 주식의 청약 권리 및 접수- 주식의 배정 및 공고- 초과청약금의 환불- 제 서식의 작성 및 공고- 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

라. 집합투자기구평가회사

해당사항 없습니다.

마. 채권평가회사

해당사항 없습니다.

제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 주주총회등

(1) 주주총회의 구성

당사는 전체 주주로 구성된 주주총회를 개최하며, 회사 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 합니다.

(2) 주주총회의 소집 및 의결권 행사방법

1) 주주총회의 소집: 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3개월 이내에, 임시주주총회는 이사회 결의와 부동산투자회사법, 상법 등 관련 법률에 따라 언제든지 소집될 수 있습니다.

2) 주주총회 소집통지: 주주총회를 소집함에 있어서, 법인이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2주전에 주주에게 서면으로 통지를 발송하여야 합니다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축될 수 있습니다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없습니다. 주식이 상장된 이후에는 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 회일 2주간 전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 매일경제신문과 한국경제신문에 각각 2회 이상 공고하거나 금융감독원 또는 한국거래소가 운용하는 전자공시시스템에 공고함으로써 소집통지에 갈음할 수 있습니다.

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 본점 인접지에서도 개최할 수 있습니다.

3) 의결권의 행사방법

[정관]

제 24 조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제 25 조 (주주총회의 결의방법)

- ① 주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 하여야 한다.
- ② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

제 27 조 (서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.

- ③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제 28 조 (의결권의 불통일행사)

- ① 주주가 2 이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있다. 이 경우 총회일의 3일 전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
- ② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다.

제 29 조 (의결권의 대리행사)

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
- ② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

(3) 주주총회 결의사항

[정관]

제 26 조 (주주총회의 결의사항)

- ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.
- 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
 - 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
 - 주주총회에서 부투법 제12조 제1항 제1호에 따라 승인받은 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 100분의 30 이상 하락할 것이 예상되거나, 총자산의 100분의 30 이상의 금액에 해당하는 부동산, 증권을 취득하거나 처분하는 계약 등 부투법 제12조 제1항 제3호에 따른 자산의 투자운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항(이 경우 일반사무관리업무 위탁계약 및 부동산관리위탁(PM)계약의 체결 또는 변경체결은 제외함). 다만, 총자산의 100분의 30 이상의 금액에 해당하는 부동산 또는 증권을 취득하거나 처분하는 계약의 경우, 부투법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획 확정 시 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외한다.
 - 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
 - 법인이사 및 감독이사의 선임, 연임에 관한 사항
 - 감독이사의 보수에 관한 사항
 - 이익배당에 관한 사항
 - 기타 이사회가 부의한 사항
 - 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제45조 제2항 제2호의 거래
 - 상법 기타 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항
- ② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.
- 회사 정관의 변경
 - 상법 제417조에 따른 액면가 미만의 주식 발행
 - 자기자본의 2배를 초과하고 10배를 넘지 아니하는 범위 내의 자금차입 및 사채발행

4. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
 5. 회사의 해산
 6. 다른 부동산투자회사와의 합병
 7. 회사의 분할 또는 분할합병
 8. 회사의 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도
 9. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
 10. 법인이사 및 감독이사의 해임
 11. 회사의 존립기간의 변경
 12. 부동산 개발사업 계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업 계획의 목적? 대상? 범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
 13. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
 14. 제17조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
 15. 제45조 제2항 제2호(단, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 제1항의 결의에 의함), 제3호 및 동조 제4항 제6호에 해당하는 거래
 16. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항
- ③ 회사는 주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2주 이내에 연기된 주주총회를 소집하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 소집된 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로써 한다. 다만, 제2항에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 한다.

(4) 주식매수청구권

당사는 주식매수청구권 관련하여 부동산투자회사법 제20조의2 및 회사 정관 제18조에 따라 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존립기간을 연장하고자 하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우에 주주가 주주총회 전에 반대의사를 서면 통지한 경우 그 주주총회 결의일로부터 20일 이내에 주식 매수를 청구할 수 있습니다.

[부동산투자회사법]

제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 3. 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20일 이내에

해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

[정관]

제 18 조 (주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.

2. 다른 부동산투자회사와의 합병

3. 제17조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.

③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.

④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

나. 잔여재산분배

당사는 정관에 존속기간이 정해져 있지 아니한 영속형 부동산투자회사이나, 관련 법규나 정관의 규정에 따라 해산사유가 발생하여 청산하는 경우 청산일 직전 사업년도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배 시 합산하여 지급하며, 이 경우 잔여재산은 수회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

다. 장부 · 서류의 열람 및 등 · 초본 교부청구권

당사는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주명부, 이사회 및 주주총회 의사록 등을 영업시간 중에 주주 및 채권자들의 열람에 제공하며, 주주 및 채권자가 그 서류의 등 · 초본 교부를 청구할 수 있습니다.

라. 손해배상책임

① 당사는 투자자보호를 위하여 다음 각호의 사항을 준수한다.

1. 『부동산투자회사법』 제32조에 근거한 미공개 자산운용 정보의 이용 금지

2. 『부동산투자회사법』 제33조에 근거한 임직원의 행위준칙 중 금지 행위

3. 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제172조, 제174조, 제176조에 근거한 금지 행위

② 당사는 『부동산투자회사법』 제34조에 근거하여 회사의 임직원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리 하여 회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임

이 있다.

당사는 회사 정관 제57조에 따라 정관에 규정되지 않은 손해배상에 관한 사항은 관련 법령에 따르도록 되어있습니다.

[정관]

제 57 조 (법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 「상법」 기타 법령의 관계규정에 의한다.

마. 재판관할

투자자가 소송을 제기하는 경우 투자자의 선택에 따라 투자자의 주소지 또는 투자자가 거래하는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 본 소송을 제기할 수 있습니다. 다만, 투자자가 외국환거래법에 의한 비거주자인 경우 투자자가 거래하는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 본 소송을 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

본 상품에 대한 추가적인 정보를 원하시는 투자자는 금융위원회 및 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에서 자료를 참고할 수 있으며, 판매회사에 자료를 요구하실 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

가. 존속기한

당사는 정관에 존속기한이 정해져 있지 아니한 영속형 부통산투자회사입니다.

나. 해산 사유

당사는 회사 정관 제56조에 따라 아래 사유에 해당하는 경우 해산합니다.

1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산 판결
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

[부동산투자회사법]

제44조(해산)

부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.

1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제8조의2제4항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
9. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제44조의2(청산 시 채권자에 대한 최고)

청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 사실을 2회 이상 공고함으로써 최고(催告)하여야 한다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 한다.

제44조의3(위탁관리 부동산투자회사 해산의 특례)

- ① 법인이사 및 감독이사를 둔 위탁관리 부동산투자회사가 해산한 경우(제44조제3호 또는 제4호에 따른 해산의 경우는 제외한다)에는 청산인 및 청산감독인으로 구성되는 청산인회를 둔다.
- ② 청산인과 청산감독인은 정관으로 정하는 바에 따라 선임하되, 정관으로 정한 바가 없는 경우에는 주주총회의 결의로 선임한다. 다만, 제44조제1호 또는 제2호의 사유로 해산한 때에는 정관이나 주주총회에서 다르게 정하는 경우가 아니면 법인이사 및 감독이사가 각각 청산인 및 청산감독인이 된다.
- ③ 청산인은 청산에 관한 사무를 집행하고, 청산감독인은 청산인의 업무집행을 감독한다.

제46조(해산등기의 촉탁)

- ① 국토교통부장관은 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

다. 영업인가 취소 사유

[부동산투자회사법]

제42조(영업인가 등의 취소)

① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 그 영업인가 · 등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우
2. 제10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우

- 2의2. 자산관리회사가 최근 3년간 제22조의2제1항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 실적이 없는 경우
3. 제25조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
4. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.
5. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
8. 「상법」 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우
- ② 제1항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다.

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

당사의 법인이사는 매 결산기에 영업보고서를 작성하여야 하며, 정관 제50조에 따라 승인 및 공고하여야 합니다. 또한 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관 및 금융 위원회에 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매 분기 종료일 후 45일 이내(회계기간의 말일은 제외)에 그 투자보고서를 제출하여야 합니다.

[부동산투자회사법]

제37조(투자보고서 및 공시 등)

- ① 영업인가를 받은 자가관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업연도별로 분기마다 해당 부동산투자회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.
- ③ 영업인가를 받은 자가관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.
1. 부동산투자회사 및 그 자산관리회사의 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력
 2. 부동산투자회사에 대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
 3. 부동산투자회사의 주주총회 결의내용
 4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ④ 제1항 및 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.
1. 해당 부동산투자회사(위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사인 경우 해당 자산관리회사를 말한다)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법

2. 해당 부동산투자회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법
4. 삭제

[정관]

제 50 조 (재무제표 등의 승인 및 공고)

- ① 회사의 법인이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회의 승인을 얻은 후 정기주주총회 회일의 6주간 전에 이를 감독이사에게 제출하여야 한다.
1. 대차대조표
 2. 손익계산서
 3. 자본변동표
 4. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
 5. 현금흐름표
 6. 회사가 「상법」 제447조 제2항에 해당하는 경우 연결재무제표
 7. 위 1 내지 6의 주석 및 부속명세서
- ② 회사가 상법 시행령에서 정하는 연결재무제표 작성대상회사에 해당하는 경우에는 제1항의 각 서류에 연결재무제표를 포함한다.
- ③ 감독이사는 제1항의 서류를 받은 날부터 4주 내에 감사보고서를 법인이사에게 제출하여야 한다.
- ④ 법인이사는 정기주주총회 회일의 1주간 전부터 제1항의 서류와 영업보고서 및 감사보고서를 회사의 본점에 5년간 비치하여야 한다.
- ⑤ 법인이사는 제1항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.
- ⑥ 제5항에도 불구하고 회사는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 이사회의 결의로 이를 승인할 수 있다.
1. 제1항 각 호의 서류가 법령 및 정관에 따라 회사의 재무상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있다는 외부감사인의 의견이 있을 때
 2. 감독이사 전원의 동의가 있을 때
- ⑦ 제6항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 법인이사는 제1항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.
- ⑧ 법인이사는 제5항 또는 제6항의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표와 외부감사인의 감사 의견을 공고하여야 한다.

제 51 조 (투자보고서 및 공시 등)

- ① 회사의 법인이사는 다음 표에 따라 사업연도별로 분기마다 회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융위원회에 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.

구분	투자보고서 작성일	투자보고서 제출, 공고 기한
1	회계기간의 말일 단, 해산 또는 합병으로 인하여 소멸 되는 부동산투자회사의 경우에는 해 산일 또는 합병일을 말함.	(작성일이 해산일 또는 합병일 에 해당하지 않는 경우) 작성일로부터 90일 이내
		(작성일이 해산일 또는 합병일 에 해당하는 경우) 작성일로부터 45일 이내
2	사업연도 개시일부터 매 3개월이 종 료되는 날(회계기간의 말일은 제외)	작성일로부터 45일 이내

- ② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 부투법 시행령 제40조 제3항으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.
- ③ 회사의 법인이사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.
1. 법인이사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력

2. 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 주주총회의 결의내용
4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우
 - ④ 제1항 및 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.
 1. 법인이사의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
 2. 회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 회사가 제12조에 따라 상장한 경우 등 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제40조의2 제5항으로 정하는 경우는 제외함.
 3. 법 제49조의6 제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법

(2) 자산운용보고서

'자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제88조에서 정하는 본 보고서는 '부동산 투자회사법' 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다. 다만 당사의 영업활동과 자산운용 현황 관련하여 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)의 공시된 서류를 통해 확인하실 수 있습니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제88조(자산운용보고서의 교부)

- ① 집합투자업자는 자산운용보고서를 작성하여 해당 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자의 확인을 받아 3개월마다 1회 이상 해당 집합투자기구의 투자자에게 교부하여야 한다. 다만, 투자자가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 자산운용보고서를 투자자에게 교부하지 아니할 수 있다.
- ② 집합투자업자는 제1항에 따른 자산운용보고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.
 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날(이하 이 조에서 "기준일"이라 한다) 현재의 해당 집합투자기구의 자산·부채 및 집합투자증권의 기준가격
 - 가. 회계기간의 개시일부터 3개월이 종료되는 날
 - 나. 회계기간의 말일
 - 다. 계약기간의 종료일 또는 존속기간의 만료일
 - 라. 해지일 또는 해산일
 2. 직전의 기준일(직전의 기준일이 없는 경우에는 해당 집합투자기구의 최초 설정일 또는 성립일을 말한다)부터 해당 기준일까지의 기간(이하 이 조에서 "해당 운용기간"이라 한다) 중 운용경과의 개요 및 해당 운용기간 중의 손익 사항
 3. 기준일 현재 집합투자재산에 속하는 자산의 종류별 평가액과 집합투자재산 총액에 대한 각각의 비율
 4. 해당 운용기간 중 매매한 주식의 총수, 매매금액 및 대통령령으로 정하는 매매회전율
 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 제1항에 따른 자산운용보고서의 교부시기 및 방법, 비용부담 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법]

제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례)

- ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ② 국토교통부장관은 공모부동산투자회사의 영업인가·등록 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.

(3) 자산보관·관리보고서

『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제248조에서 정하는 본 보고서는 『부동산투자회사법』 제49조의3에 의하여 적용받지 않습니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제248조(자산보관·관리보고서의 교부)

- ① 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 집합투자재산에 관하여 제90조제2항 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 다음 각 호의 사항이 기재된 자산보관·관리보고서를 작성하여 투자자에게 교부하여야 한다. 다만, 투자자가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 자산보관·관리보고서를 투자자에게 교부하지 아니할 수 있다.
1. 집합투자규약의 주요 변경사항
 2. 투자운용인력의 변경
 3. 집합투자자총회의 결의내용
 4. 제247조제5항 각 호의 사항
 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② 신탁업자는 제1항에 따른 자산보관·관리보고서를 제1항의 기간 이내에 금융위원회 및 협회에 교부하여야 한다.
- ③ 제1항에 따른 자산보관·관리보고서의 제공시기 및 방법, 비용부담 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법]

제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례)

- ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ② 국토교통부장관은 공모부동산투자회사의 영업인가·등록 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.

(4) 기타장부 및 서류

당사의 기타 장부 및 서류는 업무에 따라 자산관리, 자산보관, 사무수탁회사에서 보관합니다.

나. 수시공시

'자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제89조에서 정하는 수시공시는 '부동산투자회사법' 제49조3에 의하여 적용받지 않습니다.

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

해당사항 없습니다.

(2) 수시공시

해당사항 없습니다.

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

해당사항 없습니다.

(4) 위험지표의 공시

해당사항 없습니다.

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역

(1) 제4기 반기말(2020년 09월 30일) 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) 제4기 반기(2020년 07월 01일~2020년 09월 30일) 및 제3기 반기(2020년 01월 01일~2020년 03월 31일) 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

<제4기 반기>

(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.

<제3기 반기>

(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)	-	740,132
	롯데물산(주)	-	3,834

합 계	18,597,575	815,134
-----	------------	---------

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

(3) 제4기 반기말(2020년 09월 30일)과 제3기 말(2020년 06월 30일) 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

<제4기 반기말>

(단위: 천원)						
구 분	특수관계자명	채권		채무		
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	예수금	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	6,819,111	10,703	74,390,300	10,000	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	-	769
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	-	747,968
	롯데자산개발(주)	-	-	-	-	14,850
합 계		6,819,111	10,703	74,390,300	10,000	763,587

주1) 현재가치할인차금 16,572,292천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<제3기 말>

(단위: 천원)						
구 분	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(주)	-	-	-	-	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) 제4기 반기(2020년 07월 01일~2020년 09월 30일)와 제3기 반기(2020년 01월 01일~2020년 03월 31일) 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

<제4기 반기>

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

<제3기 반기>

(단위: 천원)		
구 분	특수관계자명	현금배당

지배기업	롯데쇼핑(주)	8,293,935
------	---------	-----------

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

(6) 제4기 반기(2020년 07월 01일~2020년 09월 30일)와 제3기 반기(2020년 01월 01일~2020년 03월 31일) 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

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

(7) 제4기 반기말(2020년 09월 30일) 현재 당사가 특수관계자를 위해 제공하고 있는 담보 및 지급보증과 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 투자증개업자 선정 기준

해당사항 없습니다.

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

해당사항 없습니다.

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.

[붙임] 용어풀이

구분	내용
금융투자상품	이익 추구 혹은 손실 회피 목적으로 만들어진 재산적 가치를 지닌 금융 상품으로 증권 및 파생상품 등이 이에 속합니다.
집합투자	2인 이상의 투자자로부터 자금을 모집하여 금융투자상품 등에 투자하여 그 운용 성과를 투자자에게 돌려주는 것을 말합니다.

펀드	집합투자를 수행하는 기구로서 법적으로 집합투자기구라 표현되며 통상 펀드라고 불립니다. 대표적으로 투자신탁 및 투자회사가 이에 해당합니다.
투자신탁	집합투자업자와 수탁회사간 신탁계약 체결에 의해 만들어지는 펀드를 말합니다.
투자회사	설립자본금을 바탕으로 주식회사 형태로 만들어지는 펀드를 말합니다.
수익증권	펀드(투자신탁)에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 증권으로서 주식회사의 주권과 유사한 개념입니다.
순자산	펀드의 운용성과 및 투자원금을 합한 금액으로서 원으로 표시됩니다.
증권집합투자기구	집합투자재산의 40% 이상을 주식, 채권 등에 투자하는 펀드를 말합니다.
부동산집합투자기구	집합투자재산의 40% 이상을 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하는 펀드를 합니다.
혼합자산집합투자기구	혼합형 펀드로서 집합투자재산의 40%를 주식, 채권, 특별자산, 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하는 펀드를 말합니다.
개방형	환매가 가능한 펀드를 말합니다.
폐쇄형	환매가 가능하지 않은 펀드를 말합니다.
추가형	추가로 자금 납입이 가능한 펀드를 말합니다.
모자형	운용하는 펀드(모펀드)와 이 펀드에만 투자하는 펀드(자펀드)로 구성된 펀드 형태를 말합니다. 자펀드는 모펀드 외에는 투자할 수 없습니다.
종류형	멀티클래스 펀드로서 자금납입방법, 투자자자격, 투자금액 등에 따라 판매보수 및 수수료를 달리 적용하는 펀드입니다.
기준가격	펀드의 가격으로서 매일매일 운용성과에 따라 변경되며 매입 혹은 환매 시 적용됩니다.
자본이득	펀드 운용시 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 시세 차익을 말합니다.
배당소득	펀드 운용시 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 이자 및 배당금을 말합니다.
보수	펀드에 가입 후 펀드 운용 및 관리에 대해 고객이 지불하는 비용입니다.
설정	펀드에 자금이 납입되는 것을 지칭합니다.
해지	펀드를 소멸시키는 행위로서 투자회사의 해산과 유사한 개념입니다.
투자자총회	집합투자규약상의 중요 사항을 변경할 때 펀드의 모든 가입자들이 모여서 의사 결정하는 기구. 그 방법 및 절차는 법령 및 해당 규약에 따릅니다.
자산운용협회 펀드코드	자산운용협회가 투자자들이 쉽게 공시사항을 조회·활용할 수 있도록 펀드에 부여하는 5자리의 고유 코드를 말합니다.
원천징수	소득금액 또는 수입금액을 지급할 때, 그 지급자(보통은 판매회사)가 그 지급받는 자(투자자)가 부담할 세액을 미리 국가를 대신하여 징수하는 것을 말합니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말하며 사모 펀드에서만 허용이 되고 있습니다.