

# 정정신고(보고)

2024년 10월 31일

1. 정정대상 공시서류 : 예비투자설명서

2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2024년 09월 13일

## 3. 정정사항

※ 금번 예비투자설명서 정정은 확정 발행가액 결정에 따른 것이며, 정정사항은 **굵은 초록색**으로 기재 하였습니다. 본문에 정정된 사항은 공통적으로 요약정보에 반영되었습니다.

항 목	정정요구·명령 관련 여부	정정사유	정 정 전	정 정 후
공통 정정사항	아니오	확정 발행가액 결정	예정 모집가액 <b>3,565원/주</b> 예정 모집(매출) 총액 : <b>163,990,000,000원</b>	모집가액 <b>3,200원/주</b> 모집(매출) 총액 : <b>147,200,000,000원</b>
투자결정시 유의사항 안내 - 11-나. -(1)	아니오	확정 발행가액 결정	(주1) 정정 전	(주1) 정정 후
투자결정시 유의사항 안내 - 12.	아니오	확정 발행가액 결정	(주2) 정정 전	(주2) 정정 후
제1부-3. 모집예정금액	아니오	확정 발행가액 결정	(주3) 정정 전	(주3) 정정 후
제1부 - 4. 모집의 내용 및 절차 - (4) 발행가액 산정 방법 - 가. 모집의 내용	아니오	확정 발행가액 결정	(주4) 정정 전	(주4) 정정 후

항 목	정정요구·명령 관련 여부	정정사유	정 정 전	정 정 후
제1부 - 5. 인수에 관한 사항	아니오	확정 발행가액 결정	(주5) 정정 전	(주5) 정정 후
제2부 - 8. 집합투자기구의 투자대 상	아니오	확정 발행가액 결정	(주6) 정정 전	(주6) 정정 후
제2부 - 10. 집합투자기구의 투자 위험 - 다. 기타 투자위험 - (4) 공모자금 사용의 불확 실성에 따른 위험	아니오	확정 발행가액 결정	(주7) 정정 전	(주7) 정정 후
제2부 - 11. 매입, 환매, 전환 기준 - 가. 매입	아니오	확정 발행가액 결정	(주8) 정정 전	(주8) 정정 후
제2부 - 13. 보수 및 수수료에 관 한 사항 - 나. 집합투자기구에 부과 되는 보수 및 비용 - ( 1 ) 판매회사의 위탁보수	아니오	확정 발행가액 결정	(주9) 정정 전	(주9) 정정 후

### (주1) 정정 전

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 공동대표주관회사, 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수수료가 부과될 예정입니다.

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
대표주관수수료	한국투자증권(주)	163,990,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	삼성증권(주)	163,990,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	케이비증권(주)	163,990,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	소계	491,970,000원
인수수료	한국투자증권(주)	245,985,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	삼성증권(주)	245,985,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	케이비증권(주)	245,985,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	대신증권(주)	81,995,000원 / 모집총액의 0.50% 中 10.00%
	소계	819,950,000원
합계		1,311,920,000원

주1) 대표주관수수료 : 발행회사는 인수수료와 별도로 공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주)에 총 공모금액의 0.30%에 해당하는 대표주관수수료를 지급합니다.

주2) 인수수료 : 인수계약에 의거한 인수수료는 총 공모금액의 0.50%에 해당하는 금액입니다.

주3) 상기 수수료 금액은 1차 발행가액 3,565원 기준으로 산정하였습니다.

### (주1) 정정 후

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 공동대표주관회사, 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수료가 부과될 예정입니다.

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
대표주관수수료	한국투자증권(주)	147,200,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	삼성증권(주)	147,200,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	케이비증권(주)	147,200,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	소계	441,600,000원
인수수료	한국투자증권(주)	220,800,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	삼성증권(주)	220,800,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	케이비증권(주)	220,800,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	대신증권(주)	73,600,000원 / 모집총액의 0.50% 中 10.00%
	소계	736,000,000원
합계		1,177,600,000원

- 주1) 대표주관수수료 : 발행회사는 인수수수료와 별도로 공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주)에 총 공모금액의 0.30%에 해당하는 대표주관수수료를 지급합니다.  
 주2) 인수수수료 : 인수계약에 의거한 인수수수료는 총 공모금액의 0.50%에 해당하는 금액입니다.  
 주3) 상기 수수료 금액은 **확정** 발행가액 **3,200**원 기준으로 산정하였습니다.

## (주2) 정정 전

[공모자금 사용 예정내역]

(단위: 백만원)

구분	금액
부동산(L7 HOTELS 강남타워) 취득 목적 단기차입금(단기사채)상환	162,000
예비비	1,990
합계	163,990

주) 상기 금액은 **1차** 발행가액을 기준으로 산정한 금액으로 모집가액 확정시 변경될 수 있습니다

당사는 L7 HOTELS 강남타워를 추가 취득할 계획을 가지고 있습니다. 매입가격 및 취득부대비용 등을 고려한 총 투자금액은 약 **3,532**억원으로 예상되고, 이를 조달하기 위한 재원내역은 단기사채 및 본 건 유상증자를 통한 자금조달 약 **1,640**억원, 장기차입금을 통한 자금조달 약 1,650억원 및 추가 취득 예정 자산의 임대보증금 약 242억원으로 계획하고 있으며, 투자 소요금액 및 조달방안의 내역은 아래와 같습니다.

[신규자산매입을 위한 자금소요 및 재원조달 내역]

(단위: 백만원)

구분	내역	금액	비고
자금소요	부동산 취득금액	330,000	-
	취득부대비용	17,284	매입보수, 실사비용, 취득세 등
	금융비용 등	4,219	단기사채 발행비용, 주식발행비용 등
	예비비 등	1,701	-
	<b>총계</b>	<b>353,204</b>	-
재원조달	장기차입금(선순위)	165,000	-
	자기자본(주1)	163,990	금번 유상증자 모집 금액
	임대보증금	24,214	-
	<b>총계</b>	<b>353,204</b>	-

자료 : 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 당사는 단기사채를 통해 편입 예정 부동산을 매입 후 본 건 유상증자 조달자금으로 상환 예정입니다.

(주2) 정정 후

[공모자금 사용 예정내역]

(단위: 백만원)

구분	금액
부동산(L7 HOTELS 강남타워) 취득 목적 단기차입금(단기사채)상환	147,200
합계	147,200

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

주2) 금번 증자로 유입된 자금 대비 부족한 단기차입금(단기사채) 상환 자금은 당사의 자체 보유 자금 및 외부 차입으로 조달할 예정입니다.

당사는 L7 HOTELS 강남타워를 추가 취득할 계획을 가지고 있습니다. 매입가격 및 취득부대비용 등을 고려한 총 투자금액은 약 3,515억원으로 예상되고, 이를 조달하기 위한 재원내역은 단기사채 및 본 건 유상증자를 통한 자금조달 약 1,472억원, 장기차입금을 통한 자금조달 약 1,650억원, 추가 취득 예정 자산의 임대보증금 약 242억원과 **보유현금 및 추가차입 151억원**으로 계획하고 있으며, 투자 소요금액 및 조달방안의 내역은 아래와 같습니다.

[신규자산매입을 위한 자금소요 및 재원조달 내역]

(단위: 백만원)

구분	내역	금액	비고
자금소요	부동산 취득금액	330,000	-
	취득부대비용	17,284	매입보수, 실사비용, 취득세 등
	금융비용 등	4,219	단기사채 발행비용, 주식발행비용 등
	<b>총계</b>	<b>351,503</b>	-
재원조달	장기차입금(선순위)	165,000	-
	자기자본 (주1)	147,200	금번 유상증자 모집 금액
	임대보증금	24,214	-
	<b>보유현금 및 추가차입 (주1)</b>	<b>15,089</b>	-
	<b>총계</b>	<b>351,503</b>	-

자료 : 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 당사는 단기사채를 통해 편입 예정 부동산을 매입 후 본 건 유상증자 조달자금과 **보유현금 및 추가차입**으로 상환 예정입니다.

(주3) 정정 전

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	46,000,000주	500원	3,565원	163,990,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모
합 계	46,000,000주	500원	3,565원	163,990,000,000원	-

주1) **신주배정기준일**: 2024년 09월 26일

주2) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 다만, 해당 기준 금액은 **신주배정기준일의 3영업일 전인 2024년 09월 23일**을 기산일로 하여 추정한 금액으로 아직 확정되지 아니한 금액입니다.

(중략)

② 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2024년 09월 26일)전 제3거래일(2024년 09월 23일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 5.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

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

$$\text{▶ 1차 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \left[ 1 - \text{할인율}(5\%) \right]}{1 + \left[ \text{증자비율}(18.93\%) \times \text{할인율}(5\%) \right]}$$

[1차 발행가액 산정표 (2024.08.26 ~ 2024.09.23)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	종 가	거 래 량	거 래 대 금
1	2024-09-23	3,740	430,533	1,630,203,640
2	2024-09-20	3,810	671,702	2,595,432,165
3	2024-09-19	3,925	372,738	1,455,267,040
5	2024-09-13	3,840	167,366	640,047,120

일수	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
6	2024-09-12	3,810	730,926	2,762,498,220
7	2024-09-11	3,875	295,877	1,142,721,415
8	2024-09-10	3,870	464,424	1,796,246,840
9	2024-09-09	3,755	215,992	812,510,685
10	2024-09-06	3,790	430,669	1,628,144,650
11	2024-09-05	3,770	467,346	1,788,448,560
12	2024-09-04	3,880	357,875	1,385,698,880
13	2024-09-03	3,930	266,450	1,048,119,235
14	2024-09-02	3,925	190,343	746,892,070
15	2024-08-30	3,950	291,350	1,148,274,185
16	2024-08-29	3,940	251,669	989,224,630
17	2024-08-28	3,925	345,885	1,352,606,260
18	2024-08-27	3,870	434,962	1,701,720,845
19	2024-08-26	3,980	364,761	1,453,408,780
1개월 가중산술평균(A)		3,862.83원		
1주일 가중산술평균(B)		3,851.53원		
기산일 가중산술평균(C)		3,786.48원		
A,B,C의 산술평균(D)		3,833.61원	[(A)+(B)+(C)]/3	
기준주가[Min(C,D)]		3,786.48원	(C)와 (D)중 낮은 가액	
할인율		5.00%		
증자비율		18.93%		
예정발행가액	3,565원	$\text{1차 발행가} = \frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ <p>(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</p>		

(중략)

가. 자금조달금액

(단위 : 원)

구분	금액
모집 또는 매출총액(1)	163,990,000,000
발행제비용(2)	1,540,079,500
순수입금 [ (1)-(2) ]	162,449,920,500

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

주2) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금을 통해 L7 HOTELS 강남타워 매입을 위해 발행한 단기사채를 상환할 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	8,199,500	모집총액의 0.005%(10원 미만 절사)
대표주관수수료	491,970,000	모집총액의 0.30%
인수수수료	819,950,000	모집총액의 0.50%
추가상장수수료	8,550,000	1) 추가상장 금액 기준 1,000억원 초과 2,000억원 이하시 1,797만원 + 1,000억원 초과금액의 10억원당 12만원 (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	92,000,000	증자 자본금의 0.40% (지방세법 제28조, 10원 미만 절사)
지방교육세	18,400,000	등록면허세의 20%(10원 미만 절사)
기타비용	100,000,000	투자설명서 인쇄 및 발송비, 신주배정통지서 인쇄 및 발송비 등
합계	1,540,079,500	-

주1) 상기 금액은 1차 발행가액을 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.

## (주3) 정정 후

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	46,000,000주	500원	3,200원	147,200,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
합 계	46,000,000주	500원	3,200원	147,200,000,000원	-

주1) **구주주 청약 초일**: 2024년 11월 04일

주2) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였으며, **상기 주당 모집가액 및 모집총액은 확정 발행가액 기준입니다.**

(중략)

② 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2024년 09월 26일)전 제3거래일(2024년 09월 23일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 5.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

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

$$\text{▶ 1차 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \left[ 1 - \text{할인율}(5\%) \right]}{1 + \left[ \text{증자비율}(18.93\%) \times \text{할인율}(5\%) \right]}$$

[1차 발행가액 산정표 (2024.08.26 ~ 2024.09.23)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	종 가	거 래 량	거 래 대 금
1	2024-09-23	3,740	430,533	1,630,203,640
2	2024-09-20	3,810	671,702	2,595,432,165
3	2024-09-19	3,925	372,738	1,455,267,040
5	2024-09-13	3,840	167,366	640,047,120
6	2024-09-12	3,810	730,926	2,762,498,220
7	2024-09-11	3,875	295,877	1,142,721,415
8	2024-09-10	3,870	464,424	1,796,246,840
9	2024-09-09	3,755	215,992	812,510,685
10	2024-09-06	3,790	430,669	1,628,144,650
11	2024-09-05	3,770	467,346	1,788,448,560

일수	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
12	2024-09-04	3,880	357,875	1,385,698,880
13	2024-09-03	3,930	266,450	1,048,119,235
14	2024-09-02	3,925	190,343	746,892,070
15	2024-08-30	3,950	291,350	1,148,274,185
16	2024-08-29	3,940	251,669	989,224,630
17	2024-08-28	3,925	345,885	1,352,606,260
18	2024-08-27	3,870	434,962	1,701,720,845
19	2024-08-26	3,980	364,761	1,453,408,780
1개월 가중산술평균(A)		3,862.83원		
1주일 가중산술평균(B)		3,851.53원		
기산일 가중산술평균(C)		3,786.48원		
A,B,C의 산술평균(D)		3,833.61원	[(A)+(B)+(C)]/3	
기준주가[Min(C,D)]		3,786.48원	(C)와 (D)중 낮은 가액	
할인율		5.00%		
증자비율		18.93%		
예정발행가액	3,565원	$\text{1차 발행가} = \frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ <p>(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</p>		

③ 2차 발행가액 산정: 구주주 청약 개시일(2024년 11월 04일) 전 제3거래일(2024년 10월 30일)을 기산일로 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 5.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 2차 발행가액 = 기준주가 × 【1 - 할인율(5%)】

[ 2차 발행가액 산정표 (2024.10.24 ~ 2024.10.30) ]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	가중산술평균주가	거 래 량	거래대금
1	2024-10-30	3,364.35	386,997	1,301,992,895
2	2024-10-29	3,416.91	280,418	958,162,030
3	2024-10-28	3,409.26	285,001	971,641,985
4	2024-10-25	3,507.21	233,170	817,775,580
5	2024-10-24	3,517.45	255,233	897,768,430
1주일 가중산술평균주가(A)		3,433.70		
기산일 가중산술평균주가(B)		3,364.35		
A,B의 산술평균(C)		3,399.02	[(A)+(B)]/2	
기준주가[Min(B,C)]		3,364.35	(B)와 (C)중 낮은 가액	
할인율		5.0%		
2차 발행가액		3,200	2차 발행가액 = 기준주가 X (1- 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, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 및 증권발행및공시등에관한규정 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.

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

[ 확정 발행가액 산정표 (2024.10.28 ~ 2024.10.30) ]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	가중산술평균주가	거 래 량	거래대금
1	2024-10-30	3,364.35	386,997	1,301,992,895
2	2024-10-29	3,416.91	280,418	958,162,030
3	2024-10-28	3,409.26	285,001	971,641,985
3거래일 가중산술평균주가(A)		3,393.26		
A * (1-30%) (B) (호가단위절상)		2,380		
1차 발행가액 (C)		3,565		
2차 발행가액 (D)		3,200		
확정 발행가액 (MAX[B, MIN(C, D)])		3,200		

(중략)

#### 가. 자금조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	147,200,000,000
발행제비용(2)	1,404,280,000
순수입금 [(1)-(2)]	145,795,720,000

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

주2) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금을 통해 L7 HOTELS 강남타워 매입을 위해 발행한 단기사채를 상환할 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	7,360,000	모집총액의 0.005%(10원 미만 절사)
대표주관수수료	441,600,000	모집총액의 0.30%
인수수료	736,000,000	모집총액의 0.50%
추가상장수수료	7,910,000	1) 추가상장 금액 기준 1,000억원 초과 2,000억원 이하시 1,797만원 + 1,000억원 초과금액의 10억원당 12만원 (10억원당 수수료를 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) 2) 상기 1)에 의해 산정된 수수료의 1/3 (단, 100원 미만은 절사)

구분	금액	비고
발행등록수수료	1,000,000	주식(신주인수권증서 및 신주인수권증권을 포함) 1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원)
신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	정액
등록면허세	92,000,000	증자 자본금의 0.40%(지방세법 제28조, 10원 미만 절사)
지방교육세	18,400,000	등록면허세의 20%(10원 미만 절사)
기타비용	100,000,000	투자설명서 인쇄 및 발송비, 신주배정통지서 인쇄 및 발송비 등
합계	<b>1,404,280,000</b>	-

주1) 상기 금액은 **확정 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.

## (주4) 정정 전

### 가. 모집의 내용

#### (1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	-	-	-	-
주주배정	46,000,000주(100%)	<b>3,565원</b>	<b>163,990,000,000원</b>	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	46,000,000주(100%)	<b>3,565원</b>	<b>163,990,000,000원</b>	-

주1) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 **1차 발행가액 3,565원** 기준입니다.

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

주3) 금번 유상증자는 판매회사인 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주)을 공동대표주관회사로, 대신증권(주)을 인수회사로 하여 각사의 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정 후 실권주 일반 공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주) 및 대신증권(주)가 청약 미달분을 자기 계산으로 인수하게 됩니다.

### ▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	242,968,884주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	242,968,884주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	242,968,884주
F. 유상증자 주식수	46,000,000주
G. 증자비율 (F/C)	18.93%
H. 구주주 배정주식수	46,000,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	1주당 0.1893246544주

주1) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소  
유주식 1주당 신주배정비율인 0.1893246544주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와  
초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 최대 1주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한  
도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수

(ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 x 신주배정비율(0.1893246544) (단, 1주 미만 절사)

(iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(100%) (단, 1주 미만 절사)

## (2) 모집조건

항 목	내 용	
모집 또는 매출주식의 수	46,000,000주	
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	3,565원
	확정가액	-
모집총액 또는 매출총액	예정가액	163,990,000,000원
	확정가액	-
청 약 단 위	1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수입니다.	
	2) 실권주 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청 약자의 최대 청약주식수는 "일반공모 배정분"의 100%에 해당하는 주식수로 합니다. 일반공모 청약자의 최대 청약주식수를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.	
	구분	청약단위
	10주 이상	100주 이하
100주 초과	500주 이하	50주 단위
500주 초과	1,000주 이하	100주 단위

항 목		내 용		
		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
청약기일	우리사주배정	개시일	-	
		종료일	-	
	구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2024년 11월 04일	
		종료일	2024년 11월 05일	
	일반모집 또는 매출	개시일	2024년 11월 07일	
		종료일	2024년 11월 08일	
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%	
	초과청약		청약금액의 100%	
	일반모집 또는 매출		청약금액의 100%	
납입기일		2024년 11월 12일		
배당기산일(결산일)		2024년 07월 01일		

주1) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생할 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.

주2) 실권주 일반공모의 청약한도는 실권주 일반공모 대상 주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

## (주4) 정정 후

### 가. 모집의 내용

#### (1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	-	-	-	-
주주배정	46,000,000주(100%)	3,200원	147,200,000,000원	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	46,000,000주(100%)	3,200원	147,200,000,000원	-

주1) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 **확정 발행가액 3,200원** 기준입니다.

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

주3) 금번 유상증자는 판매회사인 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주)을 공동대표주관회사로, 대신증권(주)을 인수회사로 하여 각사의 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정 후 실권주 일반 공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주) 및 대신증권(주)가 청약 미달분을 자기 계산으로 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	242,968,884주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	242,968,884주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	242,968,884주
F. 유상증자 주식수	46,000,000주
G. 증자비율 (F/C)	18.93%
H. 구주주 배정주식수	46,000,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	1주당 0.1893246544주

주1) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.1893246544주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 최대 1주, 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(0.1893246544) (단, 1주 미만 절사)

(iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(100%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목	내 용	
모집 또는 매출주식의 수	46,000,000주	
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	-
	확정가액	3,200원
	예정가액	-

항 목		내 용																																								
모집총액 또는 매출총액	확정가액	147,200,000,000원																																								
청 약 단 위		1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수입니다.																																								
		2) 실권주 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 최대 청약주식수는 "일반공모 배정분"의 100%에 해당하는 주식수로 합니다. 일반공모 청약자의 최대 청약주식수를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.																																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>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		5,000,000주 단위
		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	2024년 11월 04일																																							
		종료일	2024년 11월 05일																																							
일반모집 또는 매출	개시일	2024년 11월 07일																																								
	종료일	2024년 11월 08일																																								
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%																																							
	초과청약		청약금액의 100%																																							
	일반모집 또는 매출		청약금액의 100%																																							
납입기일		2024년 11월 12일																																								
배당기산일(결산일)		2024년 07월 01일																																								

주1) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생할 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.

주2) 실권주 일반공모의 청약한도는 실권주 일반공모 대상 주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

## (주5) 정 정 전

[인수방법 : 잔액인수]

인수인	인수주식 종류 및 수	인수금액	인수대가	
공동대표주관회사	한국투자증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 30.0%	49,197,000,000원	대표주관수수료: 모집총액의 0.30% 중 1/3 인수수료: 모집총액의 0.50% 중 30.00%
	삼성증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 30.0%	49,197,000,000원	대표주관수수료: 모집총액의 0.30% 중 1/3 인수수료: 모집총액의 0.50% 중 30.00%
	케이비증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 30.0%	49,197,000,000원	대표주관수수료: 모집총액의 0.30% 중 1/3 인수수료: 모집총액의 0.50% 중 30.00%
	소계		147,591,000,000원	-
인수회사	대신증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 10.0%	16,399,000,000원	인수수료: 모집총액의 0.50% 중 10.00%
	소계		16,399,000,000원	-
합계		163,990,000,000원	-	

주1) 모집총액 : 최종 발행가액 X 총 발행주식수

주2) 인수한도 의무주식수에 관한 사항은 인수계약서 참고

(삭제)

주3) 상기 주당 인수금액은 1차 발행가액 3,565원 기준으로 산정하였습니다.

## (주5) 정정 후

[인수방법 : 잔액인수]

인수인	인수주식 종류 및 수	인수금액	인수대가	
공동대표주관회사	한국투자증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 30.0%	44,160,000,000원	대표주관수수료: 모집총액의 0.30% 중 1/3 인수수료: 모집총액의 0.50% 중 30.00%
	삼성증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 30.0%	44,160,000,000원	대표주관수수료: 모집총액의 0.30% 중 1/3 인수수료: 모집총액의 0.50% 중 30.00%
	케이비증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 30.0%	44,160,000,000원	대표주관수수료: 모집총액의 0.30% 중 1/3 인수수료: 모집총액의 0.50% 중 30.00%
	소계		132,480,000,000원	-
인수회사	대신증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 10.0%	14,720,000,000원	인수수료: 모집총액의 0.50% 중 10.00%
	소계		14,720,000,000원	-
합계		147,200,000,000원	-	

주1) 모집총액 : 최종 발행가액 X 총 발행주식수

주2) 인수한도 의무주식수에 관한 사항은 인수계약서 참고

주3) 상기 주당 인수금액은 확정 발행가액 3,200원 기준으로 산정하였습니다.

## (주6) 정정 전

[신규자산매입을 위한 자금소요 및 재원조달 내역]

(단위: 백만원)

구분	내역	금액	비고
	부동산 취득금액	330,000	-
	취득부대비용	17,284	매입보수, 실사비용, 취득세 등

구분	내역	금액	비고
자금소요	금융비용 등	4,219	단기사채 발행비용, 주식발행비용 등
	예비비 등	1,701	-
	<b>총계</b>	<b>353,204</b>	-
재원조달	장기차입금(선순위)	165,000	-
	자기자본(주1)	163,990	금번 유상증자 모집 금액
	임대보증금	24,214	-
	<b>총계</b>	<b>353,204</b>	-

자료 : 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 당사는 단기사채를 통해 편입 예정 부동산을 매입 후 본 건 유상증자 조달자금으로 상환 예정입니다.

## (주6) 정정 후

[신규자산매입을 위한 자금소요 및 재원조달 내역]

(단위: 백만원)

구분	내역	금액	비고
자금소요	부동산 취득금액	330,000	-
	취득부대비용	17,284	매입보수, 실사비용, 취득세 등
	금융비용 등	4,219	단기사채 발행비용, 주식발행비용 등
	<b>총계</b>	<b>351,503</b>	-
재원조달	장기차입금(선순위)	165,000	-
	자기자본(주1)	147,200	금번 유상증자 모집 금액
	임대보증금	24,214	-
	<b>보유현금 및 추가차입(주1)</b>	<b>15,089</b>	-
	<b>총계</b>	<b>351,503</b>	-

자료 : 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 당사는 단기사채를 통해 편입 예정 부동산을 매입 후 본 건 유상증자 조달자금과 **보유현금 및 추가차입**으로 상환 예정입니다.

## (주7) 정정 전

### (4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금을 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같

습니다.

[공모자금 사용 예정내역]

(단위: 백만원)

구분	금액
부동산(L7 HOTELS 강남타워) 취득 목적 단기차입금(단기사채)상환	162,000
예비비	1,990
합계	163,990

주) 상기 금액은 1차 발행가액을 기준으로 산정한 금액으로 모집가액 확정시 변경될 수 있습니다

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.

### (주7) 정정 후

#### (4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

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

[공모자금 사용 예정내역]

(단위: 백만원)

구분	금액
부동산(L7 HOTELS 강남타워) 취득 목적 단기차입금(단기사채)상환	147,200
합계	147,200

주1) 상기 금액은 확정 발행가액을 기준으로 산정한 금액입니다.

주2) 금번 증자로 유입된 자금 대비 부족한 단기차입금(단기사채) 상환 자금은 당사의 자체 보유 자금 및 외부 차입으로 조달할 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.

### (주8) 정정 전

[본 건 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 공모 금액]

(단위 : 주, 원)

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	46,000,000	500	23,000,000,000	3,565	163,990,000,000	주주배정 후 실권주 일반공모

주) 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 1차 발행가액 3,565원 기준으로 산정하였습니다.

### (주8) 정정 후

[본 건 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 공모 금액]

(단위 : 주, 원)

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	46,000,000	500	23,000,000,000	3,200	147,200,000,000	주주배정 후 실권주 일반공모

주) 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 확정 발행가액 3,200원 기준으로 산정하였습니다.

### (주9) 정정 전

#### (1) 인수수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 공동대표주관회사 및 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수수료가 부과될 예정입니다.

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
대표주관수수료	한국투자증권(주)	163,990,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	삼성증권(주)	163,990,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	케이비증권(주)	163,990,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	소계	491,970,000원
인수수료	한국투자증권(주)	245,985,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	삼성증권(주)	245,985,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	케이비증권(주)	245,985,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	대신증권(주)	81,995,000원 / 모집총액의 0.50% 中 10.00%
	소계	819,950,000원
합계		1,311,920,000원

주1) 대표주관수수료 : 발행회사는 인수수료와 별도로 공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주)에 총 공모금액의 0.30%에 해당하는 대표주관수수료를 지급합니다.

주2) 인수수료 : 인수계약에 의거한 인수수료는 총 공모금액의 0.50%에 해당하는 금액입니다.

주3) 상기 수수료 금액은 1차 발행가액 3,565원 기준으로 산정하였습니다.

## (주9) 정정 후

### (1) 인수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 공동대표주관회사 및 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수료가 부과될 예정입니다.

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
대표주관수수료	한국투자증권(주)	147,200,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	삼성증권(주)	147,200,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	케이비증권(주)	147,200,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	소계	441,600,000원
인수수료	한국투자증권(주)	220,800,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	삼성증권(주)	220,800,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	케이비증권(주)	220,800,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	대신증권(주)	73,600,000원 / 모집총액의 0.50% 中 10.00%

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
	소계	736,000,000원
	합계	1,177,600,000원

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

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

주3) 상기 수수료 금액은 **확정 발행가액 3,200원** 기준으로 산정하였습니다.

# 예비투자설명서

집합투자기구 명칭 : 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 (펀드코드 : CT606 )

투자위험등급 1등급[매우 높은 위험]						이 (예비)간이투자설명서는 '롯데위탁관리부동산투자회사(주)'의 (예비)투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 <b>동 집합투자증권을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.</b>
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	롯데에이엠씨(주), 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주) 및 대신증권(주)는 이 투자신탁의 <b>실제 수익률 변동성</b> (또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 <b>감안하여 1등급(매우 높은 위험)</b> 으로 분류하였습니다.

이 예비투자설명서는 본 건 롯데위탁관리부동산투자회사(주)의 주주배정후 실권주 일반공모 유상증자에 대한 상세 내용을 담고 있습니다. 따라서 롯데위탁관리부동산투자회사(주)의 주식 공모에 참여하시기 전에 반드시 예비투자설명서를 읽어 보시기 바랍니다.

- 집합투자기구 명칭: 롯데위탁관리부동산투자회사(주)  
(펀드코드 : K55R04CT6062(CT606))
- 집합투자업자 명칭: 롯데에이엠씨(주)
- 판 매 회 사: 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주), 대신증권(주)
- 작성기준일: 2024년 10월 31일
- 증권신고서 효력발생일: -
- 모집(매출)증권의 종류 및 수: 기명식 보통주식 46,000,000주 (발행가액 3,200원 / 주)  
[모집(매출) 총액 : 147,200,000,000원]
- 모집(매출)기간(판매기간): 구주주청약: 2024년 11월 04일 ~ 2024년 11월 05일  
일반공모청약: 2024년 11월 07일 ~ 2024년 11월 08일
- 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소:  
가. 집합투자증권신고서  
전자문서 : 금융위(금감원)홈페이지 → [dart.fss.or.kr](http://dart.fss.or.kr)  
나. 투자설명서  
전자문서 : 금융위(금감원)홈페이지 → [dart.fss.or.kr](http://dart.fss.or.kr)  
서면문서 : 롯데에이엠씨 주식회사 (위탁관리부동산투자회사의 자산관리회사) - 서울특별시 송파구 올림픽로 300  
한국투자증권(주) - 서울특별시 영등포구 의사당대로 88  
삼성증권(주) - 서울특별시 서초구 서초대로 74길 11  
케이비증권(주) - 서울특별시 영등포구 여의나루로 50  
대신증권(주) - 서울특별시 중구 삼일대로 343

※ 이 예비투자설명서의 증권신고서는 2024년 09월 13일자로 금융위원회에 제출되

었으나 아직 효력이 발생하지 아니하였으며, 이 예비투자설명서의 기재사항은 청약  
일 전에 정정될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

금융위원회가 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거  
나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.  
또한 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당  
상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시  
기 바랍니다.

## 투자결정시 유의사항 안내

1. 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다. 단, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다.
2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중하게 판단하여 투자결정을 하시기 바랍니다.
3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장 또한 없습니다.
4. 원본손실위험, 투기등급자산에의 투자 등 당사에 대한 투자와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서 및 투자설명서 본문의 "집합투자기구의 투자위험" 항목을 참고하시기 바랍니다
5. 위탁판매회사는 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 '당사')의 투자 실적과 무관하며, 위탁판매회사인 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주) 및 대신증권(주)는 단순히 집합투자증권의 위탁판매업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
6. 집합투자증권은 실적배당상품으로 「예금자보호법」의 적용을 받지 아니하며, 특히 「예금자보호법」의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자 보호를 받지 못함에 따라 투자 원리금 전액이 보장 또는 보호되지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하게 되고, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

7. 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 있음에 유의하시기 바랍니다. 당사는 국토교통부에 부동산투자회사법 제40조 제1항 제5호에 따라 본건 유상증자 및 매매계약 체결 등 사업계획변경에 따른 국토교통부에 변경보고를 진행하였습니다. 다만, 향후 사업계획이 추가로 변경되는 경우 당사의 이사회 및 주주총회, 국토교통부의 변경보고 등 소정의 절차를 거쳐 변경된 사업계획에 따른 조달 및 투자 여부를 결정하게 됩니다. 투자자께서는 증권신고서 제출일 현재 부동산투자회사의 사업계획과 향후 사업계획이 상이하게 될 가능성이 존재함에 유의하시기 바랍니다.

8. 당사의 사업목적이 부동산을 취득하고, 개발·운용을 통해 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공하는 것임에도 불구하고, 사업의 가치를 결정하는 부동산 시장 등의 기초변수가 예상과 다른 변화를 보일 때는 당초 예상과 달리 손실을 입거나 원금 전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해 정부 기관이나 금융감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 양지하시기 바랍니다.

9. 관계 법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 거시경제 상황, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 매출액(분배금 수익 등)이 감소하거나 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치가 발행가 또는 액면가 이하로 하락할 수 있습니다. 또한, 청산시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 및 일부에 대한 손실 발생 위험이 존재합니다. 이러한 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

10. 당사는 금번 유상증자를 통해 다수의 기관 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 L7 HOTELS 강남타워를 취득하기 위해 발행한 단기사채를 상환하고 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 획득한 수익을 투자자에게 배당함으로써 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 하는 것을 목적으로 하고 있

는 명목회사입니다. 현재 보유하고 있는 부동산은 롯데백화점 6개 점포(강남점, 창원점, 구리점, 중동점, 광주점, 안산점), 롯데아울렛 2개 점포(청주점, 대구올하점), 롯데마트 5개점(의왕점, 계양점, 춘천점, 김해장유점, 경기양평점), 롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데물류센터 김포센터이며, 'DF타워'(구,A+에셋타워)를 소유하고 있는 코람코더원강남1호리츠 종류주식 1,400,000주(지분율: 3.5%)입니다.

[당사 편입예정자산 포함 투자부동산 현황 요약]

구분	자산명	구분	위치	대지면적 / 연면적(㎡)	건물규모	매입가액	WALE(년)	임차인	
기존자산	Tranche A	롯데백화점 창원점	본관	경상남도 창원시	12,657.8㎡ / 85,077.31㎡	지하 5층 ~ 지상 6층	246,803백만원	4년	롯데쇼핑(주)
			신관(영플라자)		14,595.4㎡ / 55,899.59㎡	지하 6층 ~ 지상 9층			
			롯데마트 의왕점	경기도 의왕시	14,444.2㎡ / 36,879.02㎡	지하 1층 ~ 지상 6층	137,606백만원		
			롯데마트 장유점	경상남도 김해시	12,646㎡ / 38,838.37㎡	지하 1층 ~ 지상 5층	57,491백만원		
		소계	-	-	-	441,900백만원			
	Tranche B	롯데백화점 구리점	백화점	경기도 구리시	9,938.1㎡ / 79,270.63㎡	지하 5층 ~ 지상 9층	177,262백만원	5년	
			주차장		1,906.1㎡ / -	-			
			롯데아울렛 청주점 / 롯데마트 서청주점	충청북도 청주시	25,875.4㎡ / 81,560.68㎡	지하 2층 ~ 지상 5층	139,162백만원		
			롯데아울렛 대구올하점 / 롯데마트 대구올하점	대구광역시	20,021.8㎡ / 100,772.95㎡	지하 2층 ~ 지상 6층	170,212백만원		
		소계	-	-	-	486,636백만원			
	Tranche C	롯데백화점 강남점	본관	서울특별시	9,695.4㎡ (본관 + 별관) / 39,800.57㎡	지하 3층 ~ 지상 9층	424,905백만원 주1)	6년	
			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 광주점	백화점	광주광역시	8,074.4㎡ / 85,285.84㎡	지하 6층 ~ 지상 12층	134,367백만원		
주차장			1,965㎡ (주차장 + 사무실) / 6,922.24㎡		지하 1층 ~ 지상 6층				
사무실			1,965㎡ (주차장 + 사무실) / 810.48㎡		지하2층 ~ 지상3층				

구분	자산명	구분	위치	대지면적 / 연면적(㎡)	건물규모	매입가액	WALE(년)	임차인
	소계		-	-	-	559,272백만원		
Tranche D	롯데백화점 안산점	본관	경기도 안산시	3,470.70㎡ / 26,494.87㎡	지하 5층 ~ 지상 6층	98,600백만원	4년	
		신관		3,569.30㎡ / 28,392.57㎡				
	롯데백화점 중동점		경기도 부천시	7,990.00㎡ / 93,419.13㎡	지하 6층 ~ 지상 11층	171,700백만원		
	롯데마트 계양점		인천광역시	10,797.10㎡ / 58,119.41㎡	지하 2층 ~ 지상 7층	76,100백만원		
	소계		-	-	-	346,400백만원		
Tranche D (2)	롯데마트 경기양평점		경기도 양평군	6,473㎡ / 9,977㎡	지하2층 ~ 지상 2층	34,600백만원	4년	
	소계		-	-	-	34,600백만원		
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점	백자동	경기도 이천시	59,940.00㎡ / 99,507.21㎡	지하 3층 ~ 지상 2층	275,300백만원	8년	
		청자동		26,670.00㎡ / 63,184.90㎡				
		주차장		15,837.00㎡				
		분뇨, 쓰레기처리장		5,252㎡ / 132.80㎡				
	롯데마트 춘천점		강원도 춘천시	13,633.00㎡ / 40,569.84㎡	지하 1층 ~ 지상 4층	61,000백만원		
	소계		-	-	-	336,300백만원		
Tranche F	롯데마트몰 김포몰류센터		경기도 김포시	17,464.80㎡ / 30,870.30㎡	지하 1층 ~ 지상 6층	95,500백만원	12년	롯데글로벌로지스(주)
	소계		-	-	-	95,500백만원		-
기존자산 합계/평균			-	-	-	<b>2,300,606백만원</b>	5년	-
편입예정 자산	L7 HOTELS 강남타워		서울시 강남구	2,303.7㎡ / 33,584.3㎡	지하 6층 ~ 지상 27층	330,000백만원	5년 주2)	(주)호텔롯데 등 7인
전체 합계/평균			-	-	-	<b>2,630,606백만원</b>	5년	-

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

주2) WALE은 편입예정자산의 임대차개시 예정일인 2024년 09월 30일 기준입니다.

주3) 편입예정 자산의 임대차계약의 주요 조건들에 관하여 본문의 임대차 계약 현황표를 참고하시기 바랍니다.

### [코람코더원강남1호리츠 종류주식 투자개요]

구분	내용
투자대상	코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사 우선주
	- 운영배당 : 발행가액(5,000원/주) 연 6.1%(우선배당을 배당)

구분	내용
발행조건	- 청산배당 : 우선주와 보통주에 대하여 20:80의 비율로 배당
투자주식수	1,400,000주
매입금액	5,000원/주
투자총액	70억원
투자기간	약 3년
투자일	2024년 5월
회수일	2027년 7월 예정
IRR(예상)	11.4%(추정, 매각차익 포함)

주1) 본건 우선주의 배당률은 매입금액(5,000원/주) 기준 연 6.1%이며, '24년 5월 투자 시 해당 회계기간에 대한 실질 수익률은 연 7.0% 수준임.

다만, 향후 당사의 유일한 영업 수익원인 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.

## 11. 당사가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 보수와 수수료

### 가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

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

### 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

#### (1) 인수수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 공동대표주관회사, 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수 수수료가 부과될 예정입니다.

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
대표주관수수료	한국투자증권(주)	147,200,000원 / 모집총액의 0.30% 중 1/3
	삼성증권(주)	147,200,000원 / 모집총액의 0.30% 중 1/3
	케이비증권(주)	147,200,000원 / 모집총액의 0.30% 중 1/3
	소계	441,600,000원
인수수료	한국투자증권(주)	220,800,000원 / 모집총액의 0.50% 중 30.00%
	삼성증권(주)	220,800,000원 / 모집총액의 0.50% 중 30.00%
	케이비증권(주)	220,800,000원 / 모집총액의 0.50% 중 30.00%
	대신증권(주)	73,600,000원 / 모집총액의 0.50% 중 10.00%
	소계	736,000,000원
합계		1,177,600,000원

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

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

주3) 상기 수수료 금액은 **확정** 발행가액 **3,200원** 기준으로 산정하였습니다.

## (2) 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	롯데에이엠씨(주)의 자산의 매입업무(현물출자 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4%	소유권이전등기가 접수된 후, 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	부가 가치세 별도
		운용보수	각 대상 자산을 운용하고 있는 기간 동안 매입금액(현물출자 포함)의 연 0.2%	매결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인의 견 제출 후 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	
		매각기본수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%	매각완결일(권리이전일, 단 부동산의 경우 소유권이전 등기신청 접수일) 후 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	
		매각성과수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 매각차익의 10%	매각완결일(권리이전일, 단 부동산의 경우 소유권이전 등기신청 접수일) 후 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	

### (3) 자산보관회사의 위탁보수

당사가 자산보관회사인 (주)우리은행 및 대한토지신탁(주)에게 지급하게 될 보수는 다음과 같습니다.

구분	구분	지급금액	지급시기	비고
(주)우리은행 [유가증권, 현금]		연간 부동산 매입액 기준 0.3bp	매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 지급	연간금액, VAT 별도
대한토지신탁(주) [부동산]	자산보관 보수	현재 자산보관위탁계약에 따라 자산보관업무의 수행과 관련하여 지급하는 보수는 없음. 단, 향후 위탁부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 담보신탁계약에 의해 정하는 바에 따라 별도로 보수 발생	매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 지급	연간금액, VAT 별도

### (4) 일반사무수탁회사의 위탁보수

위탁관리 부동산투자회사는 일반적인 사무를 「자본시장과금융투자업에관한법률」 제254조에 따른 일반사무관리회사(일반사무수탁회사)에 위탁하여야 합니다.

당사는 (주)케이비펀드파트너스와 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며, 다음과 같이 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.

구분	지급금액	지급시기	비고
일반사무수탁 수수료	- 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매입가액의 연 0.5bp - 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 연 0.9bp	매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 지급	연간금액, VAT 별도

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

[공모자금 사용 예정내역]

(단위: 백만원)

구분	금액
부동산(L7 HOTELS 강남타워) 취득 목적 단기차입금(단기사채)상환	147,200
합계	147,200

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

주2) 금번 증자로 유입된 자금 대비 부족한 단기차입금(단기사채) 상환 자금은 당사의 자체 보유 자금 및 외부 차입으로 조달할 예정입니다.

당사는 L7 HOTELS 강남타워를 추가 취득할 계획을 가지고 있습니다. 매입가격 및 취득부대비용 등을 고려한 총 투자금액은 약 **3,515**억원으로 예상되고, 이를 조달하기 위한 재원내역은 단기사채 및 본 건 유상증자를 통한 자금조달 약 **1,472**억원, 장기차입금을 통한 자금조달 약 1,650억원, 추가 취득 예정 자산의 임대보증금 약 242억원과 **보유현금 및 추가차입 151**억원으로 계획하고 있으며, 투자 소요금액 및 조달방안의 내역은 아래와 같습니다.

[신규자산매입을 위한 자금소요 및 재원조달 내역]

(단위: 백만원)

구분	내역	금액	비고
자금소요	부동산 취득금액	330,000	-
	취득부대비용	17,284	매입보수, 실사비용, 취득세 등
	금융비용 등	4,219	단기사채 발행비용, 주식발행비용 등
	<b>총계</b>	<b>351,503</b>	-
재원조달	장기차입금(선순위)	165,000	-
	자기자본 (주1)	<b>147,200</b>	금번 유상증자 모집 금액
	임대보증금	24,214	-
	<b>보유현금 및 추가차입 (주1)</b>	<b>15,089</b>	-
	<b>총계</b>	<b>351,503</b>	-

자료 : 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 당사는 단기사채를 통해 편입 예정 부동산을 매입 후 본 건 유상증자 조달자금과 **보유현금 및 추가차입**으로 상환 예정입니다.

[편입예정자산 개요]

구분	내용
소재지	L7 HOTELS 강남타워
사용승인일	2017년 11월
용도지역	일반상업지역
주용도	숙박시설(관광호텔), 오피스(사무소), 근린생활시설

구분	내용
대지면적	2,303.7㎡ (696.9평)
연면적	33,584.3㎡ (10,159.2평)
임대전용률	47.7% (오피스 55.2%)
규모	B6/27F
자산사진	 <p data-bbox="758 1503 1010 1541">17 hotels 강남타워</p>

### 13. 차입 현황

당사는 증권신고서 제출일 현재 차입 내역은 다음과 같습니다.

구분	차입처	만기일	연이자율(%)	금액(백만원)
제5-2회 공모 담보부사채	-	2024.09.17	고정금리 5.200%	125,000
제6-1회 공모 담보부사채	-	2025.08.06	고정금리 3.454%	80,000
제6-2회 공모 담보부사채	-	2026.08.06	고정금리 3.445%	160,000
선순위 차입금	하나은행	2024.09.17	고정금리 5.330%	100,000
	하나은행	2025.03.17	변동금리 CD+1.91%	158,000
	하나은행	2025.10.17	변동금리 CD+1.30%	311,000
	국민은행	2026.01.16	변동금리 CD+1.20%	130,000
	SC제일은행	2026.03.18	변동금리 CD+1.00%	75,000
합계				1,139,000

한편, 당사는 2024년 09월 10일 정기주주총회를 통하여 본 부동산 매입을 위한 차입 계획(제12기 차입계획 승인의 건을 승인 받은 바 있으며, 현재 당사는 부동산 매입 가격 및 제반 부대비용을 포함한 총 매매금액을 계획하고 있는 차입금 및 유상증자(단기사채 상환 목적), 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 단기사채 상환을 위하여 추가차입이 필요할 수 있으며, 주주총회에서 승인 받은 차입계획 범위 내에서 추가 단기사채 발행을 통해 차환할 예정입니다.

14. 2024년 6월말(제11기) 기준 현재 회사의 부채총계는 1조 2,637억원이며 차입금(증권신고서 제출일 기준)은 11,390억원입니다. 또한, 향후 신규 부동산을 취득할 경우에도 일정 비율의 차입이 예상되고 있습니다. 이러한 대출이나 임대보증금은 회사의 신용도, 부동산 담보물건의 고유 가치 및 정부의 부동산정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다. 아울러 기존 차입을 비롯하여 추가 차입이 이루어졌을 시의 금융

비용 증가 등이 나타날 경우 당사의 재무실적에 악영향을 미칠 수 있습니다. 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.

15. 당사의 예상배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 현재 당사가 투자하는 자산의 임차인 신용도 및 임대료 지급능력, 당사 차입금의 금리 수준, 향후 지출될 자본적 지출액, 향후 편입대상 자산의 편입 및 운영 결과, 상업용 부동산 시장의 수급 및 경쟁상황, 리츠시장 환경 및 기타 관련 법상의 법적요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 사정은 당사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나, 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 투자자께서는 당사가 제시한 예상 배당률과 일치하도록 배당금을 지급한다는 보장을 제공하지 않는다는 점에 유의하시기 바랍니다.

16. 전세계적 대유행을 기록한 COVID-19 pandemic 사태 등과 같은 불가항력적인 사건 발생으로 인해 당사가 예기치 못한 임차인의 임대료 납부지연/미납 또는 임대차계약 중도해지 등이 발생할 수도 있으며 시장 환경에 따라 추가적인 임대차 계약이 진행되지 않아 공실이 일정 기간 지속되어 임대료 수익이 감소되는 위험에 노출될 수 있으며 이로 인해 당사의 배당가능 현금흐름에 큰 영향을 미칠 수 있으니 투자자는 이점 유의하시기 바랍니다.

17. 당사가 현재 보유중인 투자대상 부동산을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매수자를 적기에 선정하지 못한다면 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

18. 당사의 주권이 상장되어 있더라도 전반적인 시장 금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 등 상대적으로 부동산투자회사에 대한 투자 매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장 참여자의 부족으로 인해 유가증권시장에서의 거래가 활발하지 않을 수 있습니다. 만일 당사의 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 당사의 주식을 매도하기까지 장시간이 소요될 수 있으며,

단기간 내에 매도를 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매도하게 될 수 있습니다. 또한 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 의해 보유자산의 가치가 하락하는 경우 또는 경기 침체로 인해 유가증권시장에서의 거래가 활발히 이루어지지 않는 경우에는 당사의 주식 가격이 주당 모집가액 이하로 하락할 수 있으며 투자원금의 손실 가능성도 있습니다. 이와 관련하여 구체적인 사항은 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험" 사항을 반드시 양지하시어 투자에 임하시기 바랍니다.

19. 당사는 임직원이 없는 명목상의 주식회사로 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 당해 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출활동을 더 우선시할 경우 당사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

[위탁기관 세부내역]

구분	업무범위	계약기간
자산관리 회사	롯데에이엠씨(주) 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 2. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분 3. 부동산의 임대차 4. 유가증권의 매매 5. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 업무 6. 부동산의 개발 7. 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁 8. 일반사무수탁회사의 매분기, 결산기 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공 8의2. 부동산투자회사법 제37조제1항및제3항에 따른 공시의무(매분기, 결산기의 투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함) 9. "갭"의 증권 발생시의 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성 자료 제공 10. 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공 11. "갭"을 위한 자산운용관리지침(안)의 작성 및 제공 12. "갭"의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용 업무와 관련한 청산업무 수행 13. 관련 수탁회사, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등) 기관 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약 체결 14. "갭"의 Financing 관련 업무 15. 기타 위 업무들과 관련하여 "갭"과 협의하여 위탁받은 업무	본 계약의 효력발생일(설립등기일)로부터 청산등기일까지

구분		업무범위	계약기간
일반사무 수탁회사	(주)케이바펀드파 트너스	1. 상장 관련 업무 2. 운영에 관한 사무 3. 계산에 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	본 계약의 효력발생일(국토교통부의 영 업인가 취득한 날)로부터 2년간 (단, 계 약만료 30일 전까지 위탁자가 계약 만료 의 서면 통지를 하지 않는 한 2년 단위로 자동연장)
자산보관 기관	(주)우리은행 [유가증권, 현금]	1. 증권의 보관 및 관리 2. 현금의 보관 및 관리 3. 해산(청산)관련 업무	본 계약의 효력발생일(계약체결일)로부 터 2년간 (단, 계약만료 30일 전까지 위 탁자가 계약 만료의 서면 통지를 하지 않 는 한 2년 단위로 자동연장)
	대한토지신탁(주) [부동산]	1. 부동산의 보관 2. 해산(청산)관련 업무	본 계약의 효력발생일(계약체결일)로부 터 2년간 (단, 계약만료 30일 전까지 위 탁자가 계약 만료의 서면 통지를 하지 않 는 한 2년 단위로 자동연장)

주) "갑" : 롯데위탁관리부동산투자회사(주)

20. 향후 「부동산투자회사법」 및 그 하위법 또는 관련법 등의 개정은 당사의 자산운용정책에 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동될 가능성이 존재합니다. 또한 부동산 관련 세제의 변동 및 세무 관련 조사와 그에 따른 조치에 의해 당사의 배당률과 수익률이 하락할 가능성이 존재합니다.

21. 「부동산투자회사법」에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별 결의를 거쳐 부동산 개발사업을 영위할 수 있으나, 현재 당사가 계획하고 있는 개발사업은 없습니다. 향후 시장 상황과 당사의 계획 변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위 및 주주총회의 특별결의에서 승인된 비율 내에서 부동산 개발사업을 추진할 가능성이 있습니다. 부동산 개발사업은 이미 준공하여 운용 중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대 등에 따른 위험 등 다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 당사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자 실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

당사는 「부동산투자회사법」 제2조 제1호 나목에 따른 위탁관리부동산투자회사이며, 그 중에서도 「부동산투자회사법」 제9조의2 제1항 제4호 및 한국거래소 유가증권시장 상장규정 제124조 제1항에서 정하고 있듯이 부동산 개발사업에 대한 투자규모가 총자산의 100분의 30 이내인 비개발 위탁관리부동산투자회사로서 국토교통부

의 영업인가를 득하였습니다. 당사가 주주총회의 (특별)결의 등을 통해 부동산 개발 사업에 투자하게 되는 경우라도 그 투자규모가 총자산의 100분의 30 이내의 범위인 경우 비개발위탁관리부동산투자회사로서의 영업활동 및 적법성에는 영향을 미치지 않습니다.

22. 증권신고서상 기재된 공모자금 사용내역은 사업계획상 예정된 내용이며 확정된 것은 아닙니다. 부동산 사업 특성상 수없이 많은 변수가 존재하며 이에 따라 현재의 사업계획대로 사용되지 못할 가능성이 있습니다. 따라서 투자자분들께서는 이러한 불확실성을 인지하시고 투자에 유의하시기 바랍니다.

23. 당사의 주식은 부동산투자회사주식이라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 주권상장 부동산투자회사는 매출액 기준 최근 사업연도 30억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 경우 50억원 미만)인 경우 관리종목 지정 대상, 2년 연속 30억원 미만(단, 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 경우 50억원 미만)인 경우에는 상장폐지 대상이 될 수 있습니다. 투자자께서는 이러한 매출액 관련 관리종목 및 상장폐지 기준에 해당하게 될 가능성을 배제할 수 없다는 점을 유의하시기 바랍니다.

24. 당사의 의결권있는 발행주식 총수 242,968,884주 중 50.00%인 121,484,442주를 롯데쇼핑(주)가 보유하고 있으며, 이외 5% 이상 주요 주주에는 미래에셋자산운용(주)가 7.11%인 17,284,068주를 보유하고 있습니다. 이외 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.

25. 본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에 따라 변경될 수 있습니다. 본건 공모 일정이 지연 또는 변경되는 경우 당사는 정정증권신고서를 제출하여 대중이 열람할 수 있게 함으로써 투자자들에게 해당 정보를 적시에 제공할 예정입니다.

26. 상기 유의사항은 본 자료 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님에 유의하시기 바랍니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 현재로는 예상하기 어려운 위험이 발생하거나 현재 시점에서는 중요하지 않다고 판단되어 기재에 누락되어 있는 위험의 정도가 커져 그 위험으로부터 심각한 손실이 발생할 수도 있음에 또한 유의하여 투자판단에 임하시기 바랍니다.

# 대표이사 등의 확인 · 서명

## 확 인 서

우리는 이 롯데위탁관리부동산투자회사(주)의 법인이사인 롯데에이엠씨(주)의 대표이사 및 신고업무담당 이사로서 이 증권신고서의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인 · 검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 증권신고서에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2024. 10. 31

【롯데위탁관리부동산투자회사(주)】

법인이사 롯데에이엠씨(주) 대표이사 【김 소 연】 (서명)

신고업무담당이사 일반사무수탁회사 (주)케이비펀드파트너스 부장 【신 수 동】 (서명)

## 대표이사 등의 확인·서명

### 확인서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2024. 10. 31

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

법인이사 롯데케이엠씨 대표이사 김 소 연 (서명)

신고업무담당이사 일반사무수탁회사 (주)케이비펀드파트너스 부장 신 수 동 (서명)

롯데리츠\_대표이사등의확인서명(증권신고서)



# 요약 정보

롯데리츠 예비간이투자설명서

# 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	-	
	-	
	-	
바. 고난도금융투자상품 해당여부	X	

(주1) 본 집합투자기구인 롯데위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 회사입니다.

(주2) 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 형태/목적에 따라 위탁관리부동산투자회사, 자기관리부동산투자회사, 기업구조조정부동산투자회사의 세 가지로 구분할 수 있습니다. 당사는 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당됩니다.

(주3) 당사는 「부동산투자회사법」 및 당사 정관에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 당사는 「부동산투자회사법」 제2조 제1호 나목에서 규정하는 위탁관리부동산투자회사로 동법 제22조2에 따라 자산의 투자·운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니다. 당사의 투자대상 관련 자세한 설명은 본 증권신고서 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조" 부분을 참고하

시기 바랍니다

### 3. 모집예정금액

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	46,000,000주	500원	3,200원	147,200,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모
합계	46,000,000주	500원	3,200원	147,200,000,000원	-

주1) **구주주 청약 초일**: 2024년 11월 04일

주2) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였으며, **상기 주당 모집가액 및 모집총액은 확정 발행가액 기준입니다.**

#### [부동산투자회사법]

##### 제18조(발행조건)

- 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- 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) / 발행주식 총수

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 말함)의 100분의 70 이상으로 산정합니다.

또한, 금융위원회가 고시한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-18조에 의거하여 주주배정 유상증자 시 가격산정 절차가 폐지되고 가격 산정 방식이 자율화됨에 따라 발행가액을 자유롭게 산정할 수 있으나, 시장 혼란을 방지하고 기존 관행을 존중하기 위하여 구(舊) 유가증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제57조를 일부 준용하여 아래와 같이 발행가액을 산정합니다.

① 예정 발행가액 산정 : 이사회결의일(2024년 09월 11일) 직전 거래일(2024년 09월 10일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 5.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{▶ 예정 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \text{【 1 - 할인율(5\%) 】}}{1 + \text{【증자비율(18.93\%)} \times \text{할인율(5\%)】}}$$

[예정발행가액 산정표 (2024.08.12 ~ 2024.09.10)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2024-08-12	4,040	1,052,638	4,178,030,190
2	2024-08-13	3,980	540,246	2,150,916,160
3	2024-08-14	4,025	398,820	1,596,316,310
5	2024-08-16	4,030	385,096	1,551,160,600
6	2024-08-19	3,965	402,540	1,599,078,215
7	2024-08-20	3,965	292,381	1,157,322,280
8	2024-08-21	3,950	351,765	1,375,190,655
9	2024-08-22	3,945	320,178	1,251,626,800
10	2024-08-23	3,945	120,528	475,377,950
11	2024-08-26	3,980	364,761	1,453,408,780
12	2024-08-27	3,870	434,962	1,701,720,845
13	2024-08-28	3,925	345,885	1,352,606,260
14	2024-08-29	3,940	251,669	989,224,630
15	2024-08-30	3,950	291,350	1,148,274,185
16	2024-09-02	3,925	190,343	746,892,070
17	2024-09-03	3,930	266,450	1,048,119,235
18	2024-09-04	3,880	357,875	1,385,698,880
19	2024-09-05	3,770	467,346	1,788,448,560
20	2024-09-06	3,790	430,669	1,628,144,650
21	2024-09-09	3,755	215,992	812,510,685
22	2024-09-10	3,870	464,424	1,796,246,840
1개월 가중산술평균(A)		3,924.82		
1주일 가중산술평균(B)		3,827.42		
기산일 가중산술평균(C)		3,867.69		
A,B,C의 산술평균(D)		3,873.31	[(A)+(B)+(C)]/3	
기준주가[Min(C,D)]		3,867.69	(C)와 (D)중 낮은 가액	
할인율		5.00%		
증자비율		18.93%		
예정발행가액	3,640	$\text{예정발행가} = \frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ (단, 호가단위 미만은 절상하며,		

일수	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
			액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)	

② 1차 발행가액 산정: 신주배정기준일(2024년 09월 26일)전 제3거래일(2024년 09월 23일)을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 5.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

[1차 발행가액 산정표 (2024.08.26 ~ 2024.09.23)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2024-09-23	3,740	430,533	1,630,203,640
2	2024-09-20	3,810	671,702	2,595,432,165
3	2024-09-19	3,925	372,738	1,455,267,040
5	2024-09-13	3,840	167,366	640,047,120
6	2024-09-12	3,810	730,926	2,762,498,220
7	2024-09-11	3,875	295,877	1,142,721,415
8	2024-09-10	3,870	464,424	1,796,246,840
9	2024-09-09	3,755	215,992	812,510,685
10	2024-09-06	3,790	430,669	1,628,144,650
11	2024-09-05	3,770	467,346	1,788,448,560
12	2024-09-04	3,880	357,875	1,385,698,880
13	2024-09-03	3,930	266,450	1,048,119,235
14	2024-09-02	3,925	190,343	746,892,070
15	2024-08-30	3,950	291,350	1,148,274,185
16	2024-08-29	3,940	251,669	989,224,630
17	2024-08-28	3,925	345,885	1,352,606,260
18	2024-08-27	3,870	434,962	1,701,720,845
19	2024-08-26	3,980	364,761	1,453,408,780
1개월 가중산술평균(A)		3,862.83원		

일수	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1주일 가중산술평균(B)		3,851.53원		
기산일 가중산술평균(C)		3,786.48원		
A,B,C의 산술평균(D)		3,833.61원	[(A)+(B)+(C)]/3	
기준주가[Min(C,D)]		3,786.48원	(C)와 (D)중 낮은 가액	
할인율		5.00%		
증자비율		18.93%		
예정발행가액		3,565원	$\text{1차 발행가} = \frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ (단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)	

기준주가 X 【 1 - 할인율(5%) 】

▶ 1차 발행가액 = 
$$\frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율}(5\%))}{1 + \text{증자비율}(18.93\%) \times \text{할인율}(5\%)}$$

③ 2차 발행가액 산정: 구주주 청약 개시일(2024년 11월 04일) 전 제3거래일(2024년 10월 30일)을 기산일로 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율은 5.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 2차 발행가액 = 기준주가 × 【1 - 할인율(5%)】

[ 2차 발행가액 산정표 (2024.10.24 ~ 2024.10.30) ]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	가중산술평균주가	거 래 량	거래대금
1	2024-10-30	3,364.35	386,997	1,301,992,895
2	2024-10-29	3,416.91	280,418	958,162,030

일수	일 자	가중산술평균주가	거 래 량	거래대금
3	2024-10-28	3,409.26	285,001	971,641,985
4	2024-10-25	3,507.21	233,170	817,775,580
5	2024-10-24	3,517.45	255,233	897,768,430
1주일 가중산술평균주가(A)		3,433.70		
기산일 가중산술평균주가(B)		3,364.35		
A,B의 산술평균(C)		3,399.02	[(A)+(B)]/2	
기준주가[Min(B,C)]		3,364.35	(B)와 (C)중 낮은 가액	
할인율		5.0%		
2차 발행가액		3,200	2차 발행가액 = 기준주가 X (1- 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, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 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.

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

[ 확정 발행가액 산정표 (2024.10.28 ~ 2024.10.30) ]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	가중산술평균주가	거 래 량	거래대금
1	2024-10-30	3,364.35	386,997	1,301,992,895
2	2024-10-29	3,416.91	280,418	958,162,030

일수	일 자	가중산술평균주가	거 래 량	거래대금
3	2024-10-28	3,409.26	285,001	971,641,985
3거래일 가중산술평균주가(A)		3,393.26		
A * (1-30%) (B) (호가단위절상)		2,380		
1차 발행가액 (C)		3,565		
2차 발행가액 (D)		3,200		
확정 발행가액 (MAX[B, MIN(C, D)])		3,200		

⑤ 모집가액 확정공시에 관한 사항: 1차 발행가액은 2024년 09월 23일에 결정되고, 2024년 09월 24일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시됩니다. 확정 발행가액은 2024년 10월 30일에 결정되어 2024년 10월 31일에 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)	147,200,000,000
발행제비용(2)	1,404,280,000
순수입금 [(1)-(2)]	145,795,720,000

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

주2) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금을 통해 L7 HOTELS 강남타워 매입을 위해 발행한 단기사채를 상환할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 『제2부 집합

투자기구에 관한 사항\_8. 집합투자기구의 투자대상』을 참조하시기 바랍니다.

## 나. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	비고
발행분담금	7,360,000	모집총액의 0.005%(10원 미만 절사)
대표주관수수료	441,600,000	모집총액의 0.30%
인수수수료	736,000,000	모집총액의 0.50%
추가상장수수료	7,910,000	1) 추가상장 금액 기준 1,000억원 초과 2,000억원 이하시 1,797만원 + 1,000억원 초과금액의 10억원당 12만원 (10억원당 수수료를 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	92,000,000	증자 자본금의 0.40%(지방세법 제28조, 10원 미만 절사)
지방교육세	18,400,000	등록면허세의 20%(10원 미만 절사)
기타비용	100,000,000	투자설명서 인쇄 및 발송비, 신주배정통지서 인쇄 및 발송비 등
합계	1,404,280,000	-

주1) 상기 금액은 **확정 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.

## 4. 모집의 내용 및 절차

### ■ 유상증자 방식 적정 여부 검토

#### (1) 회사의 규제법령

당사는 부동산투자회사로 부동산투자회사법의 규제를 받는 회사입니다. 또한, 부동산투자회사법 제3조 제1항에 따른 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, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지아니합니다.

### 「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 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ② 국토교통부장관은 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.

③ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 자  
는 공모부동산투자회사(제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식의 공모가 예정된 경우 및  
공모부동산투자회사를 지원하기 위하여 설립한 부동산투자회사를 포함한다)에 대한 보  
유자산 공급 및 출자·용자 등 필요한 지원을 할 수 있다.

## (2) 신주발행의 근거

당사는 부동산투자회사이며 상법상 주식회사입니다. 다만 당사는 공모부동산투자회  
사의 특례를 받아 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제194조부터 제206조까  
지의 적용을 받지 아니합니다.

### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

#### 제206조(「상법」과의 관계)

① 투자회사에 「상법」을 적용함에 있어서 「상법」 제259조제4항, 제298조제4항, 제2  
99조, 제299조의2, 제300조, 제325조, 제422조, 제467조제1항부터 제3항까지, 제536조,  
제539조 및 제541조 중 "법원"은 각각 "금융위원회"로, 제176조 중 "검사"는 각각 "금융위  
원회"로 본다.

② 「상법」 제19조, 제177조, 제288조, 제292조, 제298조제1항부터 제3항까지, 제301  
조부터 제313조까지, 제330조, 제335조제1항 단서, 제335조의2부터 제335조의7까지, 제  
341조, 제341조의2, 제341조의3, 제342조, 제342조의2, 제342조의3, 제343조, 제344조,  
제344조의2, 제344조의3, 제345조부터 제351조까지, 제365조, 제374조의2, 제383조, 제  
389조제1항, 제397조, 제408조의2부터 제408조의9까지, 제409조, 제409조의2, 제410조  
부터 제412조까지, 제412조의2부터 제412조의5까지, 제413조, 제413조의2, 제414조, 제  
415조, 제415조의2, 제417조부터 제420조까지, 제420조의2부터 제420조의5까지, 제438  
조, 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 발  
행 제416조부터 제432조의 적용을 받습니다. 따라서 「상법」에 따라 신주의 발행이  
가능합니다.

### 「상법」

### 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 하는 자의 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)

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

### 제418조 (신주인수권의 내용 및 배정일의 지정·공고)

- ①주주는 그가 가진 주식 수에 따라서 신주의 배정을 받을 권리가 있다.
- ②회사는 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.
- ③회사는 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 기일까지 주식인수의 청약을 하지 아니하면 그 권리를 잃는다는 뜻을 통지하여야 한다. 이 경우 제416조제5호 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 제기한 사항
2. 제302조제2항제7호·제9호 및 제10호에 제기한 사항
3. 제416조제1호 내지 제4호에 제기한 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)**

- ①현물출자를 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
- ③법원은 검사인의 조사보고서 또는 감정인 감정결과를 심사하여 제1항의 사항을 부당하다고 인정한 때에는 이를 변경하여 이사와 현물출자를 한 자에게 통고할 수 있다.
- ④전항의 변경에 불복하는 현물출자를 한 자는 그 주식의 인수를 취소할 수 있다.
- ⑤법원의 통고가 있는 후 2주내에 주식의 인수를 취소한 현물출자를 한 자가 없는 때에는 제1항의 사항은 통고에 따라 변경된 것으로 본다.

#### **제423조 (주주가 되는 시기, 납입해태의 효과)**

- ①신주의 인수인은 납입 또는 현물출자의 이행을 한 때에는 납입기일의 다음 날로부터 주주의 권리의무가 있다. 이 경우 제350조제3항 후단의 규정을 준용한다.
- ②신주의 인수인이 납입기일에 납입 또는 현물출자의 이행을 하지 아니한 때에는 그 권리를 잃는다.
- ③제2항의 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)**

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

#### **제425조 (준용규정)**

- ①제302조제1항, 제3항, 제303조, 제305조제2항, 제3항, 제306조, 제318조와 제319조의 규정은 신주의 발행에 준용한다.
- ②제305조제2항의 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 흠결을 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)**

- ①신주의 발행으로 인한 변경등기가 있는 후에 아직 인수하지 아니한 주식이 있거나 주식인수의 청약이 취소된 때에는 이사가 이를 공동으로 인수한 것으로 본다.
- ②전항의 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)**

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

#### **제432조 (무효판결과 주주에의 환급)**

- ①신주발행무효의 판결이 확정된 때에는 회사는 신주의 주주에 대하여 그 납입한 금액을 반환하여야 한다.
- ②전항의 금액이 전조제1항의 판결확정시의 회사의 재산상태에 비추어 현저하게 부당한 때에는 법원은 회사 또는 전항의 주주의 청구에 의하여 그 금액의 증감을 명할 수 있다.
- ③제339조와 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 이사회결의로 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 이사회 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 이사회 결의에 의한다.
- ③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우 회사는 이사회 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 등록된 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 지분을 희석 등을 방지하여 주주 권익을 보호하기 위함으로 풀이됩니다. 이에 당사는 주주 분들의 권익을 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 권익을 보호하고자 하였습니다.

아울러, 본 건 유상증자의 경우 공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주) 및 인수회사인 대신증권(주)와의 잔액인수계약에 의한 주주배정후 실권주 일반공모 방식에 해당하여 초과청약이 가능하고, 당사는 투자회사에 해당하여 「자본시장법」 제165조의2 제1항 제2호에 의거 투자회사에 대하여는 주권상장법인에 대한 특례 규정(「자본시장법」 시행령 제176조의8 제2항에 따른 20%를 초과하는 비율에 대한 초과청약 제한)을 적용받지 아니함에 따라 배정된 신주인수권증서에 대하여 100% 초과청약을 실시해 구주주청약 단계에서 실권이 발생할 경우 기존 주주들로 하여금 더 많은 신주 확보가 가능하도록 하여 지분을 희석을 최소화할 예정입니다. 또한, 주주 또는 일반청약자의 자율적인 출자 선택으로 인해 실권이 발생할 경우에도 잔액인수계약에 의하여 공동대표주관회사 및 인수회사가 실권주를 인수하여 납입자금 전액이 보장됩니다. 이에 인수단이 잠재적인 실권주 인수에 대한 리스크를 보유하게 되어 주주 및 일반투자자의 리스크가 제한되며, 납입자금 미확보로 인한 발행회사의 사업계획상 편입 예정인 자산에 대하여 계획하는 조달 및 투자구조에 영향을 미칠 가능성이 제한된다는 점에서 주주배정후 실권주 일반공모 유상증자를 선정하였습니다.

#### (4) 발행가액 산정방법

「부동산투자회사법」 제18조에는 신주의 발행조건이 명시되어 있으며, 2022년 5월 9일자로 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) / 발행주식 총수

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: 재무상태표에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

이에 따라 2024년 09월 11일 당사의 이사회는 "제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 - 3. 모집예정금액"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	46,000,000주(100%)	3,200원	147,200,000,000원	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	46,000,000주(100%)	3,200원	147,200,000,000원	-

주1) 주당 모집가액은 「부동산투자회사법」 제18조(발행조건) 및 「부동산투자회사법」 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 **확정 발행가액 3,200원** 기준입니다.

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

주3) 금번 유상증자는 판매회사인 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주)을 공동대표주관회사로, 대신증권(주)을 인수회사로 하여 각사의 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정 후 실권주 일반 공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주) 및 대신증권(주)가 청약 미달분을 자기 계산으로 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	242,968,884주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	242,968,884주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	242,968,884주
F. 유상증자 주식수	46,000,000주
G. 증자비율 (F/C)	18.93%
H. 구주주 배정주식수	46,000,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	1주당 0.1893246544주

주1) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.1893246544주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 최대 1주, 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(0.1893246544) (단, 1주 미만 절사)

(iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(100%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목	내 용	
모집 또는 매출주식의 수	46,000,000주	
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액	-
	확정가액	3,200원
모집총액 또는 매출총액	예정가액	-
	확정가액	147,200,000,000원
1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와		

항 목		내 용																																								
청 약 단 위		초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수입니다.																																								
		2) 실권주 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 최대 청약주식수는 "일반공모 배정분"의 100%에 해당하는 주식수로 합니다. 일반공모 청약자의 최대 청약주식수를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.																																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>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		5,000,000주 단위
		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	2024년 11월 04일																																							
		종료일	2024년 11월 05일																																							
일반모집 또는 매출	개시일	2024년 11월 07일																																								
	종료일	2024년 11월 08일																																								
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%																																							
	초과청약		청약금액의 100%																																							
	일반모집 또는 매출		청약금액의 100%																																							
납입기일		2024년 11월 12일																																								
배당기산일(결산일)		2024년 07월 01일																																								

주1) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생할 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.

주2) 실권주 일반공모의 청약한도는 실권주 일반공모 대상 주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

## 나. 모집의 절차

### (1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	매 체
신주발행(신주배정기준일)의 공고	2024년 09월 11일	1) 당사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://www.lottereit.co.kr">http://www.lottereit.co.kr</a> )
모집 또는 매출가액 확정 공고	2024년 10월 31일	1) 당사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://www.lottereit.co.kr">http://www.lottereit.co.kr</a> )
실권주 일반공모 청약공고	2024년 11월 06일	1) 당사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://www.lottereit.co.kr">http://www.lottereit.co.kr</a> ) 2) 한국투자증권(주) 홈페이지( <a href="https://securities.koreainvestment.com">https://securities.koreainvestment.com</a> ) 3) 삼성증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.samsungpop.com">http://www.samsungpop.com</a> ) 4) 케이비증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.kbsec.co.kr">http://www.kbsec.co.kr</a> ) 5) 대신증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.daishin.com">http://www.daishin.com</a> )
실권주 일반공모 배정공고	2024년 11월 11일	1) 한국투자증권(주) 홈페이지( <a href="https://securities.koreainvestment.com">https://securities.koreainvestment.com</a> ) 2) 삼성증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.samsungpop.com">http://www.samsungpop.com</a> ) 3) 케이비증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.kbsec.co.kr">http://www.kbsec.co.kr</a> ) 4) 대신증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.daishin.com">http://www.daishin.com</a> )

주) 실권주 일반공모 청약공고는 발행회사, 공동대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지에 게시하고 실권주 일반공모 배정공고는 공동대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지에 게시함으로써 개별통지를 갈음합니다.

## ■ 공모일정 등에 관한 사항

일자	증사절차	비고
2024년 09월 11일	신주발행 이사회결의	-
	신주발행 및 기준일 공고	당사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://www.lottereit.co.kr">http://www.lottereit.co.kr</a> )
2024년 09월 13일	증권신고서 제출	-
2024년 09월 23일	1차 발행가액 확정	신주배정기준일 3거래일 전
2024년 09월 25일	권리락	-
2024년 09월 26일	신주배정기준일	주주확정
2024년 10월 11일	신주배정 통지	-
2024년 10월 18일~ 2024년 10월 24일	신주인수권증서 상장기간	5거래일 이상 거래
2024년 10월 25일	신주인수권증서 상장폐지	구주주 청약초일 5거래일 전 상장폐지되어 있어야 함
2024년 10월 30일	확정 발행가액 산정	구주주 청약초일 3거래일 전
2024년 10월 31일	확정 발행가액 공고	당사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://www.lottereit.co.kr">http://www.lottereit.co.kr</a> )
2024년 11월 04일~ 2024년 11월 05일	구주주청약 및 초과청약	-
2024년 11월 06일	일반공모 청약 공고	1) 당사 인터넷 홈페이지 ( <a href="http://www.lottereit.co.kr">http://www.lottereit.co.kr</a> ) 2) 한국투자증권(주) 홈페이지( <a href="https://securities.koreainvestment.com">https://securities.koreainvestment.com</a> ) 3) 삼성증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.samsungpop.com">http://www.samsungpop.com</a> ) 4) 케이비증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.kbsec.co.kr">http://www.kbsec.co.kr</a> ) 5) 대신증권(주) 홈페이지 ( <a href="http://www.daishin.com">http://www.daishin.com</a> )
2024년 11월 07일~ 2024년 11월 08일	일반공모 청약	-
2024년 11월 12일	주금납입 / 환불	-
2024년 11월 22일	신주의 유통개시(예정)일	유상증자 신주 추가상장(예정)일

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

[청약취급처 및 청약일]

청약대상자		청약취급처	청약일
구주주 (신주인수권증서 보유자)	특별계좌 보유자 (기존 "명부주주")	공동대표주관회사(한국투자증권주, 삼성증권주, 케이비증권주) 본·지점	2024년 11월 04일 ~ 2024년 11월 05일
	일반주주 (기존 "실질주주")	1) 주주확정일 현재 롯데위탁관리부동산투자회사주 주식을 예탁하고 있는 당해 증권회사 본·지점 2) 공동대표주관회사(한국투자증권주, 삼성증권주, 케이비증권주) 본·지점	
실권주 일반공모청약		공동대표주관회사(한국투자증권주, 삼성증권주, 케이비증권주) 및 인수회사(대신증권주) 본·지점	2024년 11월 07일 ~ 2024년 11월 08일

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

2019년 9월 16일 전자증권제도가 시행되어, 주권 상장법인의 상장주식은 전자증권 의무 전환대상으로 전자증권제도 시행일에 전자증권으로 일괄 전환되었습니다. 전자증권제도 시행전까지 증권회사에 예탁하고 있는 실질주주 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 자에 한하여 신주인수권증서 청약 한도 주식수의 100%를 추가로 청약할 수 있다. 이때, 신주인수권증서 청약 한도주식수의 10%에 해당하는 주식 중 소수점 이하인 주식은 청약할 수 없다.

3) 일반청약자는 “ 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률”의 규정에 의한 실명자이어야 하며, 청약사무 취급처에 실명확인증표, 소정의 청약서, 청약증거금을 제시하고 청약한다. 일반청약자의 청약 시, 각 청약처별로 다중청약은 가능하나, 한 개의 청약처에서 이중청약은 불가능하며, 집합투자기구 중 운용주체가 다른 집합투자기구를 제외한 청약자의 한 개 청약처에 대한 복수청약은 불가능하다.

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, 이때 받은 날부터의 이자는 지급하지 아니한다.

5) 본 유상증자에 청약하고자 하는 투자자(자본시장과금융투자업에관한법률 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 자본시장과금융투자업에관한법률시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자 제외)는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부받아야 하고, 이를 확인하는 서류에 서명 또는 기명날인하여야 합니다.

6) 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 청약한도(일반공모 청약자의 최대청약주식수)를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 합니다.

③ 청약자는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」에 의거 실지 명의에 의해 청

약해야 합니다.

④ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제180조의4 및 동법 시행령 제208조의4 제1항에 따라 2024년 09월 12일부터 2024년 10월 30일까지 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 자는 금번 모집(매출)에 청약할 수 없으며, 이를 위반하여 주식을 취득할 경우 동법 제429조의3 제2항에 따라 과징금이 부과될 수 있습니다. 다만 모집(매출)가액의 공정한 가격형성을 저해하지 않는 경우로서 동법 시행령 제208조의4 제2항 및 「금융투자업규정」 제6-34조에 해당할 경우에는 예외적으로 주식 취득이 허용됩니다.

#### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

##### 제180조의4(공매도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한)

누구든지 증권시장에 상장된 주식에 대한 모집 또는 매출 계획이 공시된 이후부터 해당 주식의 모집가액 또는 매출가액이 결정되기 전까지 대통령령으로 정하는 기간 동안 모집 또는 매출 대상 주식과 동일한 종목에 대하여 증권시장에서 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 경우에는 해당 모집 또는 매출에 따른 주식을 취득하여서는 아니 된다. 다만, 모집가액 또는 매출가액의 공정한 가격형성을 저해하지 아니하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 시행령

##### 제208조의4(공매도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한)

① 법 제180조의4 본문에서 “ 대통령령으로 정하는 기간” 이란 상장주식에 대한 모집 또는 매출 계획이 처음 공시된 날(법 제123조, 제129조, 제130조 및 제391조에 따라 공시된 날 중 가장 빨리 공시된 날을 말한다)의 다음 날부터 해당 공시 또는 변경공시에 따른 모집가액 또는 매출가액이 결정되는 날까지의 기간을 말한다.

② 법 제180조의4 단서에서 “ 대통령령으로 정하는 경우” 란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 제1항에 따른 기간 이내에 전체 공매도 주문수량보다 많은 수량의 주식을 가격경쟁에 의한 거래 방식으로 매수(증권시장업무규정에 따른 정규시장의 매매거래시간에 매수한 경우로 한정한다)한 경우. 이 경우 해당 매수 시점은 매매계약 체결일을 기준으로 한다.
2. 금융위원회가 정하여 고시하는 바에 따라 해당 주식에 대한 유동성을 공급하기 위해 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 경우
3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 경우로서 증권시장의 원활한 거래를 위해 금융위원회가 정하여 고시하는 사유에 해당하는 경우

**예외적으로 모집(매출)에 따른 주식 취득이 허용되는 경우**

- ① 모집(매출)에 따른 주식 취득이 금지되는 공매도 거래 기간 중에 전체 공매도 주문수량보다 많은 수량의 주식을 가격경쟁에 의한 거래 방식으로 매수한 경우 (매매계약 체결일 기준으로 정규시장의 매매거래시간에 매수한 경우로 한정)
- ② 한국거래소의 증권시장업무규정 또는 파생상품시장업무규정에서 정한 유동성 공급 및 시장조성 목적을 위해 해당 주식을 공매도하거나 공매도 주문을 위탁한 경우
- ③ 동일한 법인 내에서 모집(매출)에 따른 주식 취득 참여가 금지되는 공매도 거래 기간 중 공매도를 하지 않거나 공매도 주문을 위탁하지 않은 독립거래단위(\*)가 모집(매출)에 따른 주식을 취득하는 경우

(\*) 금융투자업규정 제6-30조 제5항에 따라 의사결정이 독립적이고 상이한 증권계좌를 사용하는 등의 요건을 갖춘 거래단위

### (3) 청약한도 및 청약단위

① 구주주의 개인별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.1893246544주를 곱하여 산정된 신주인수권증서(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수로 하되, 자기주식 및 자사주신탁등의 자기주식 변동으로 인하여 구주주 1주당 배정 비율은 변동될 수 있습니다.

② 일반공모 청약자의 청약한도는 일반공모 총 공모주식 범위 내로 초과청약을 포함한 주주배정 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

구분		청약단위
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(2024년 09월 26일 예정) 18:00 현재 주주명부에 등재된 주주(이하 “ 구주주” 라 한다)중 우선주 주주를 제외한 주주에게 본 주식을 1주당 0.1893246544주를 곱하여 산정된 배정주식수(단, 1주 미만은 절사함)로 하고, 배정범위 내에서 청약한 수량만큼 배정한다. 단, 신주배정기준일 전 자기주식 및 자기주식신탁 등의 자기주식 변동으로 인하여 1주당 배정주식수가 변동될 수 있다.

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

(i) 청약한도 주식수 = 신주인수권증서청약 한도주식수 + 초과청약 한도주식수

(ii) 신주인수권증서청약 한도주식수 = 보유한 신주인수권 증서의 수량

(iii) 초과청약 한도주식수=신주인수권증서청약 한도주식수X초과청약 비율(100%)

#### 3) 일반공모 청약

① 실권주 일반공모 청약: 상기 구주주청약 및 초과청약 결과 발생한 실권주 및 단수주는 “ 공동대표주관회사” 및 ” 인수회사” 가 다음 각호와 같이 일반에게 공모한

다.

(i) 일반공모에 관한 배정수량 계산시에는 “ 공동대표주관회사” 및 “ 인수회사” 의 각 “ 청약물량” (“ 공동대표주관회사” 및 “ 인수회사” 의 각 청약처에서 일반공모 방식으로 접수를 받은 청약주식수를 의미하며, “ 공동대표주관회사” 및 “ 인수회사” 에 대하여 각 개별적으로 산정한다.)에 대해서는 “ 공동대표주관회사” 및 “ 인수회사” 의 “ 총청약물량” (“ 공동대표주관회사” 및 “ 인수회사” 가 일반공모 방식으로 접수를 받은 “ 청약물량” 의 합을 말한다)을 “ 일반공모 배정분” 주식수로 나눈 통합청약경쟁률에 따라 “ 공동대표주관회사” 및 “ 인수회사” 의 각 청약자에 배정하는 방식(이하 “ 통합배정” 이라 한다)으로 한다.

(ii) 일반공모에 관한 배정 시 “ 공동대표주관회사” 및 “ 인수회사” 의 “ 총청약물량” 이 일반공모 배정분 주식수를 초과하는 경우에는 청약경쟁률에 따라 5사6입을 원칙으로 안분 배정하여 잔여주식이 최소화되도록 한다. 이후 최종 잔여주식은 최대 청약자부터 순차적으로 우선 배정하되, 동순위 최대청약자가 최종 잔여 주식보다 많은 경우에는 “ 공동대표주관회사” 가 무작위 추첨방식 등 합리적인 방식으로 배정한다.

[인수계약 내용에 따른 공동대표주관회사 및 인수회사의 인수한도 비율]

구분	구분	인수 비율
공동대표주관회사	한국투자증권 주식회사	30.00%
공동대표주관회사	삼성증권 주식회사	30.00%
공동대표주관회사	케이비증권 주식회사	30.00%
인수회사	대신증권 주식회사	10.00%

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

(iii) “ 공동대표주관회사” 및 “ 인수회사” 의 “ 총청약물량” 이 “ 일반공모 배정분” 주식수에 미달하는 경우, “ 공동대표주관회사” 및 “ 인수회사” 가 접수한 청약 주식수대로 배정한다. 배정 후 발생하는 잔여주식은 각 “ 인수단 구성원” 의 인수의 무한도주식수를 한도로 하여 개별 인수의무주식수를 자기계산으로 각각 잔액인수한

다.

(iv) 인수계약서 제2조 제4항에 따라 청약미달회사(일반공모 청약물량이 인수의무한도주식수보다 적은 회사를 말한다)의 개별 인수의무주식수를 산정함에 있어 청약초과회사(일반공모 청약물량이 인수의무한도주식수를 초과하는 회사를 말한다)의 초과 청약물량(일반공모 청약물량에서 인수의무한도주식수를 차감한 주식수를 말한다)을 청약미달회사에게 청약미달회사별 인수비율을 우선 고려하여 배분하며, 청약미달회사가 배분 받은 초과청약물량은 청약미달회사의 개별 인수의무주식수 산정 시 차감한다. 기타 자세한 사항은 “공동대표주관회사” 및 “인수회사” 간 합의에 따라 산정한다.

4) 금번 당사의 유가증권시장 상장을 위한 공모는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제2조 제2호 나목에 의거, 동 규정에 의한 공모에 해당하지 않고 동조 제3호에서 정하고 있는 '기업공개'에 해당하지 않습니다. 따라서 금번 공모는 원칙적으로 「증권 인수업무 등에 관한 규정」에서 정하고 있는 공모 및 인수, 배정 등의 제반 사항을 따를 의무는 없습니다. 다만, 당사는 공모 및 인수, 배정절차에서 동 규정을 일부 참고하고자 하는바, 공동대표주관회사 및 인수회사는 「증권 인수업무 등에 관한 규정」 제9조 제2항에 따라, 위 1)내지 3)에 따라 일반청약자에 대하여 배정하여야 할 주식 이 50,000주(액면가 금 500원 기준) 이하이거나, 배정할 주식의 공모금액이 1억원 이하인 경우에는 일반청약자에게 배정하지 아니할 수 있으며, 잔여주식은 공동대표주관회사 및 인수회사가 협의하여 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 교부받으셔야 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, 팩스, 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., 2021.1.5>

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, 팩스, 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 인수회사(일반청약시)의 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 2024년 11월 04일 전 수취가능 2) 공동대표주관회사의 본· 지점: 청약종료일(2024년 11월 05일)까지 3) 공동대표주관회사의 홈페이지 또는 HTS에서 교부: 청약종료일(2024년 11월 05일)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(2024년 11월 08일)까지 2) 공동대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지 또는 HTS에서 교부: 청약종료일(2024년 11월 08일)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, 팩스, 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 지점 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(기존 "실질주주") : 주권을 예탁한 증권회사 및 공동대표주관 회사의 본·지점
- 2) 구주주 중 특별계좌보유자(기존 "명부주주") : 공동대표주관회사의 본·지점
- 3) 일반공모 청약자 : 공동대표주관회사 및 인수회사의 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, 지점방문을 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 공동대표주관회사 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 방법에 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, 팩스, 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 투자자의 사향을 명시한 설명서를 교부하여야 한다. (이하생략)

#### (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: 2024년 11월 22일 (2019년 9월 16일 전자증권제도가 시행됨에 따라 실물 주권의 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 "증권의발행및공시등에관한규정" 제5-19조에 의거하여 주주에게 신주인수권증서를 발행합니다.

2) 금번 유상증자 시 신주인수권증서는 전자증권제도가 시행됨에 따라 별도의 실물증서를 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" 중 한국투자증권(주)와 삼성증권(주)로 합니다.

#### 4) 신주인수권증서 매매 등

신주인수권증서를 매매하고자 하는 주주는 신주인수권증서를 예약하고 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 예약하고 있는 양수인은 당해 증권회사 점포 및 "공동대표주관회사"의 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 2024년 10월 18일부터 2024년 10월 24일까지 5거래일간으로 예정하고 있으며, 동 기간 중 상장된 신주인수권증서를 한국거래소에서 매매할 수 있습니다. 동 신주인수권증서는 2024년 10월 25일에 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, 청약기일 내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다. 주주의 신주인수권증서는 전자등록 발행되므로 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	2024년 10월 18일부터 2024년 10월 24일까지 (5거래일간) 거래	2024년 10월 11일부터 2024년 10월 28일까지 거래

- 주1) 상장거래 : 2024년 10월 18일부터 10월 24일까지(5영업일간) 거래 가능합니다.
- 주2) 계좌대체거래 : 신주배정통지일인 2024년 10월 11일(예정)부터 2024년 10월 28일까지 거래 가능합니다.  
-> 신주인수권증서 상장거래의 결제일인 2024년 10월 28일까지 계좌대체(장외거래) 가능하며, 동일 이후부터는 신주인수권증서의 청약권리 명세를 확정하므로 신주인수권증서의 계좌대체(장외거래)가 제한됩니다.
- 주3) 신주인수권증서는 전자등록발행되므로 실물은 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” 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 2024년 07월 01일입니다.

### 2) 정보이용제한

공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주) 및 인수회사인 대신증권(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 발행할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

## 5. 인수에 관한 사항

[인수방법 : 잔액인수]

인수인	인수주식 종류 및 수	인수금액	인수대가
한국투자증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 30.0%	44,160,000,000원	대표주관수수료: 모집총액의 0.30% 中 1/3 인수수료: 모집총액의 0.50% 中 30.00%

인수인		인수주식 종류 및 수	인수금액	인수대가
공동대표주관회사	삼성증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 30.0%	44,160,000,000원	대표주관수수료: 모집총액의 0.30% 중 1/3 인수수료: 모집총액의 0.50% 중 30.00%
	케이비증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 30.0%	44,160,000,000원	대표주관수수료: 모집총액의 0.30% 중 1/3 인수수료: 모집총액의 0.50% 중 30.00%
	소계		132,480,000,000원	-
인수회사	대신증권(주)	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 10.0%	14,720,000,000원	인수수료: 모집총액의 0.50% 중 10.00%
	소계		14,720,000,000원	-
합계			147,200,000,000원	-

주1) 모집총액: 최종 발행가액 X 총 발행주식수

주2) 인수한도 의무주식수에 관한 사항은 인수계약서 참고

주3) 상기 주당 인수금액은 **확정 발행가액 3,200원** 기준으로 산정하였습니다.

## 6. 상장 및 매매에 관한 사항

[추가 상장 예정 일정]

일자 (예정)	내용
2024년 11월 15일	추가상장 신청
2024년 11월 22일	유상증자 신주 추가상장

(1) 당사는 환매금지형 투자회사(위탁관리부동산투자회사)로서 발행한 주식은 한국거래소(Korea Exchange) 유가증권시장에 상장되어 있습니다.

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

(3) 그러나, 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, 그 밖에 거래소가 인정하는 경우 관리종목

으로 지정되거나 상장폐지될 수 있습니다.

또한 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해  
 신주 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 부동산개발사업  
 이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액  
 기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목지정 될 수 있습니다. 주권상장부  
 동산투자회사의 경우 매출액 기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는  
 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니  
 다.

당사의 경우 현재 사업계획으로는 1년간 매출액이 30억원을 하회할 가능성은 높지  
 않지만, 임차인의 임대차계약 해지 및 현행 규정의 변경으로 인한 관리종목 지정의  
 가능성을 배제할 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구분	관리종목 지정 (유가증권시장 상장규정 제129조 제1항)	상장폐지 (유가증권시장 상장규정 제130조 제1항, 제2항)
정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한 내 미제출	· 사업보고서 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출 · 분/반기보고서의 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서 및 분/반기보고서를 법정 제출기한 내 미제출
감사의견	· 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 의견이 “ 감사범위 제한에 따른 한정” 인 경우 · 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 “ 부적정” 또는 “ 의견거절” 인 경우	· 개별재무제표에 대한 감사의견이 “ 부적정” 또는 “ 의견거절” 인 경우 · “ 감사범위 제한에 따른 한정” 감사의견으로 인하여 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 “ 감사범위 제한에 따른 한정” 인 경우
자본잠식	최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상 잠식 (종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용)	· 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우 · 자본잠식으로 인해 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우 상장적격성 실질검사를 실시한 결과, 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우
매출액	- 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 - 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우	매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재 매출액이 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 상장적격성 실질검사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우
시가총액	상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우	시가총액 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 · 50억원 이상인 상태 10일 이상 지속 · 50억원 이상인 일수가 30일 이상
해산	-	법률에 따른 해산사유 해당시
최종 부도	-	발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정지된 경우
주식 양도	-	주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령· 정관 등에 따라 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않음.
파산신청 등	「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차개시신청이나 파산신청이 있는 경우. 다만, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을	회생절차개시 신청으로 관리종목으로 지정된 상태에서 법원의 회생절차개시신청 기각, 회생절차개시결정 취소, 회생계획 불인가, 회생절차폐지의 결정 등의 경우 상장적격성 실

구분	관리종목 지정 (유가증권시장 상장규정 제129조 제1항)	상장폐지 (유가증권시장 상장규정 제130조 제1항, 제2항)
	고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외.	질경사를 실시한 결과, 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우
공시의무 위반	다음의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우 · 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우 · 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우 · 공시규정 제88조에 따른 공시책임자· 공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우	다음의 어느 하나에 해당되어 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 추가 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의 또는 중과실로 공시의무 위반
자산 구성요건	「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 동법 제49조의2제1항제1호)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달한 경우	관리종목 지정 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못한 경우
배당 요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달
업무정지	-	업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 것이 확인된 경우
경영성과	비개발 위탁관리부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비용이 총자산의 30%를 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	경영성과 미달로 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우	상장 또는 상장폐지 심사과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 기재되어 있거나 누락된 사실이 발견되어, 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우

## 제2부 집합투자기구에 관한 사항

### 1. 집합투자기구의 명칭

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사[펀드코드: K55R04CT6062(CT606)]

### 2. 집합투자기구의 연혁

시기	내용
2019년 03월 29일	발기인총회(자본금: 50억원)
2019년 04월 04일	일반사무관리위탁계약 체결 (㈜케이비펀드파트너스)
2019년 04월 05일	자산관리위탁계약 체결 (롯데에이엠씨(주))
	자산보관위탁계약 체결 (㈜우리은행)
2019년 05월 14일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
2019년 05월 30일	롯데백화점 강남점 취득(현물출자) 및 책임임대차 개시 (책임임차인: 롯데쇼핑(주))
2019년 05월 30일	유상증자 (현물출자, 자본금: 380억원)
2019년 10월 16일	롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 취득 및 책임임대차 개시
	롯데아울렛 율하점, 청주점 취득 및 책임임대차 개시
	롯데마트 율하점, (서)청주점, 의왕점, 장유점 취득 및 책임임대차 개시
2019년 10월 16일	유상증자 (일반공모, 자본금: 860억원)
2019년 10월 30일	한국거래소 유가증권시장 상장 (보통주: 171,968,884주)
2020년 12월 14일	국토교통부 변경인가
2021년 03월 17일	유상증자 (주주배정, 자본금: 1,215억원)
	롯데백화점 안산점, 중동점 취득 및 책임임대차 개시
	롯데프리미엄아울렛 이천점 취득 및 책임임대차 개시
	롯데마트 춘천점, 계양점 취득 및 책임임대차 개시
	롯데마트몰 김포몰류센터 취득 및 책임임대차 개시
2021년 03월 26일	한국거래소 유상증자 신주발행(보통주 71,000,000주)
2021년 12월 15일	롯데마트 경기양평점 취득 및 책임임대차 개시
2022년 09월 26일	자산보관변경위탁계약체결 (증권 및 현금: ㈜우리은행, 부동산: 대한토지신탁(주))
2024년 05월 21일	코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사 우선주 1,400,000주 취득

**가. 회사의 본점소재지 및 그 변경**

일자	본점소재지	비고
2019년 03월 29일	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층	회사 설립

**나. 경영진 및 감사의 중요한 변동**

변동일자	주총종류	선임		임기만료 또는 해임
		신규	재선임	
2019년 03월 29일	-	법인이사: 롯데에이엠씨(주) 감독이사: 변진호 감독이사: 김진홍	-	-
2022년 03월 18일	정기주총	감독이사: 김신희 감독이사: 강경진	-	감독이사: 변진호(임기만료) 감독이사: 김진홍(임기만료)

**다. 최대주주의 변동**

- 해당사항 없음.

**라. 상호의 변경**

- 해당사항 없음.

**마. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과**

- 해당사항 없음.

**바. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용**

- 해당사항 없음.

**사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화**

- 해당사항 없음.

**아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용**

시기	내용
2019년 05월 30일	롯데백화점 강남점 취득 (롯데쇼핑(주)의 현물출자) 롯데백화점 강남점 임대 (책임임차인:롯데쇼핑(주))

시기	내용
2019년 10월 16일	롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 취득(매도인:롯데쇼핑주) 롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주) 롯데아울렛 율하점, 청주점 취득(매도인:롯데쇼핑주) 롯데아울렛 율하점, 청주점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주) 롯데마트 율하점, (서)청주점, 의왕점, 장유점 취득(매도인:롯데쇼핑주) 롯데마트 율하점, (서)청주점, 의왕점, 장유점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주)
2021년 03월 17일	롯데백화점 안산점, 중동점 취득(매도인:롯데쇼핑주) 롯데백화점 안산점, 중동점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주) 롯데프리미엄아울렛 이천점 취득(매도인:롯데쇼핑주) 롯데프리미엄아울렛 이천점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주) 롯데마트 춘천점, 계양점 취득(매도인:롯데쇼핑주) 롯데마트 춘천점, 계양점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주) 롯데마트몰 김포몰류센터 취득(매도인:롯데쇼핑주, 롯데글로벌로지스주) 롯데마트몰 김포몰류센터 임대(책임임차인:롯데글로벌로지스주)
2021년 12월 15일	롯데마트 경기양평점 취득 (매도인:㈜국민은행(마스텐전문투자형사모부동산투자신탁제33호의 신탁업자) 롯데마트 경기양평점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주)
2024년 05월 21일	코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사 우선주 1,400,000주 취득

### 3. 집합투자기구의 신탁계약기간

구분	업무범위	계약기간
자산관리 회사	롯데에이엠씨(주) 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 2. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분 3. 부동산의 임대차 4. 유가증권의 매매 5. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 업무 6. 부동산의 개발 7. 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁 8. 일반사무수탁회사의 매분기, 결산기 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공 8의2. 부동산투자회사법 제37조제1항및제3항에 따른 공시의무(매분기, 결산기의 투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함) 9. "갑"의 증권 발생시의 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성 자료 제공 10. 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공 11. "갑"을 위한 자산운용관리지침(안)의 작성 및 제공 12. "갑"의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용 업무와 관련한 청산업무 수행	본 계약의 효력발생일(설립등기일)로부터 청산등기일까지

구분		업무범위	계약기간
		13. 관련 수탁회사, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등) 기관 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약 체결 14. "갭"의 Financing 관련 업무 15. 기타 위 업무들과 관련하여 "갭"과 협의하여 위탁받은 업무	
일반사무 수탁회사	(주)케이비펀드파트너스	1. 상장 관련 업무 2. 운영에 관한 사무 3. 계산에 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	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 [유가증권, 현금]	1. 증권의 보관 및 관리 2. 현금의 보관 및 관리 3. 해산(청산)관련 업무	본 계약의 효력발생일(계약체결일)로부터 2년간 (단, 계약만료 30일 전까지 위탁자가 계약 만료의 서면 통지를 하지 않는 한 2년 단위로 자동연장)
	대한토지신탁(주) [부동산]	1. 부동산의 보관 2. 해산(청산)관련 업무	본 계약의 효력발생일(계약체결일)로부터 2년간 (단, 계약만료 30일 전까지 위탁자가 계약 만료의 서면 통지를 하지 않는 한 2년 단위로 자동연장)

주) "갭" : 롯데위탁관리부동산투자회사(주)

#### 4. 집합투자업자

롯데에이엠씨(주)는 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구의 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
회사명	롯데에이엠씨 주식회사
영문명	LOTTE AMC Co.,Ltd.
대표자	김소연
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

구분	내용
업종명	부동산업
회사설립일	2019년 3월 26일
임직원수	20명

## 5. 운용전문인력에 관한 사항

성명	직위	학력사항	경력사항
윤영주	상무	연세대 학사 졸업	롯데쇼핑(주)
현준호	수석	부산대 학사 졸업	롯데지주(주), 롯데건설(주)
최동민	수석	경희대 학사 졸업	롯데건설(주)
김재용	책임	중앙대 학사 졸업	(주)젠스타
한수연	책임	건국대 석사 졸업	신영에셋(주)
김시원	책임	한양대 학사 졸업	(주)에스앤아이코퍼레이션
서주영	책임	동국대 학사 졸업	(주)코람코자산운용
윤수경	책임	이화여대 학사 졸업	(주)한양산업개발, 롯데건설(주)
조현우	사원	중앙대 학사 졸업	롯데에이엠씨(주)

(주1) 「부동산투자회사법」 제22조3 제1항 제2호의 규정에 의한 제22조 제1항 각 호의 자격을 갖춘 자산운용전문인력임.

## 6. 집합투자기구의 구조

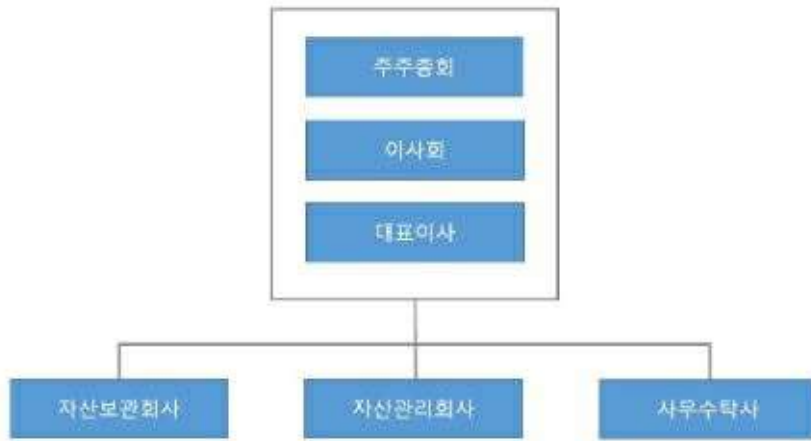
### 가. 회사의 지배구조 현황

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 이사의 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 이사의 결의

를 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)	2019.01.21 자산관리회사 국토교통부 예비인가 2019.03.26 자산관리회사 국토교통부 설립인가 2019.03.26 자산관리회사 설립등기
감독이사	김신희 (1968.01.01)	2015 - 2018 서울지방국세청 송무3과장 2020 - 현재 한국조세재정연구원 인권경영위원 2021 - 현재 국세청 조세법률고문 2021 - 현재 국제조세협회 WIN회장 2018 - 현재 법무법인(유한) 대륙아주 변호사
감독이사	강경진 (1972.07.07)	2000 - 2004 삼일회계법인 회계사 2004 - 현재 한국상장사협의회 정책1본부장

### (2) 이사회 의 권한

구분	세부내용	비고
이사회의 구성과 소집	① 이사회는 법인이사와 감독이사로 구성한다. ② 이사회는 법인이사가 회의 7일 전에 감독이사에게 이사회의 개최일 시, 장소 및 안건 등을 통지하여 소집한다. 그러나 법인이사 및 감독이사 전원의 동기가 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. 부투법 시행령 제33조 제1항 각 호에 열거된 기관 외의 자로부터의 자금 차입에 관한 사항 12. 기타 정관에서 정한 이사회의 결의사항 및 회사의 경영에 관한 중요사안(단, 부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항은 제외함)	정관 제38조
이사회의 결의방법	① 법령이나 정관에서 달리 정하는 경우를 제외하고, 이사회의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다. ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성 또는 동시 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다. ③ 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.	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	2022년 03월 18일	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 법인이사과 감독이사를 두는 부동산투자 회사에는 제14조 및 제14조의2에 따른 이사와 감사를 두지 아니한다.
- ② 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 법인이사과 감독이사를 두는 경우에는 법인 이사 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 정하

는 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]

##### 제 35 조 (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]

##### 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 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.
  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. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 차입계획 및 사채발행계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에

서 결의한다.

3. 주주총회에서 부투법 제12조 제1항 제1호에 따라 승인받은 사업계획에서 정한 주주 배당 수익이 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 일반사무관리 업무 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 출

석한 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 수로써 한다.

## 7. 집합투자기구의 투자목적

### 가. 회사의 투자목적

당사는 2019년 3월 부동산투자회사법에 의하여 설립된 명목회사로서, 다수의 기관 및 개인투자자들로부터 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

[당사 편입예정자산 포함 투자부동산 현황 요약]

구분	자산명	구분	위치	대지면적 / 연면적(㎡)	건물규모	매입가액	WALE(년)
Tranche A	롯데백화점 창원점	본관	경상남도 창원시	12,657.8㎡ / 85,077.31㎡	지하 5층 ~ 지상 6층	246,803백만원	4년
		신관(영플라자)		14,595.4㎡ / 55,899.59㎡	지하 6층 ~ 지상 9층		
	롯데마트 의왕점	경기도 의왕시	14,444.2㎡ / 36,879.02㎡	지하 1층 ~ 지상 6층	137,606백만원		
	롯데마트 장유점	경상남도 김해시	12,646㎡ / 38,838.37㎡	지하 1층 ~ 지상 5층	57,491백만원		
	소계	-	-	-	441,900백만원		
Tranche B	롯데백화점 구리점	백화점	경기도 구리시	9,938.1㎡ / 79,270.63㎡	지하 5층 ~ 지상 9층	177,262백만원	5년
		주차장		1,906.1㎡ / -	-		
	롯데아울렛 청주점 / 롯데마트 서청주점	충청북도 청주시	25,875.4㎡ / 81,560.68㎡	지하 2층 ~ 지상 5층	139,162백만원		
	롯데아울렛 대구율하점 / 롯데마트 대구율하점	대구광역시	20,021.8㎡ / 100,772.95㎡	지하 2층 ~ 지상 6층	170,212백만원		
	소계	-	-	-	486,636백만원		

구분	자산명	구분	위치	대지면적 / 연면적(㎡)	건물규모	매입가액	WALE(년)	
기존자산	롯데백화점 강남점	본관	서울특별시	9,695.4㎡ (본관 + 별관) / 39,800.57㎡	지하 3층 ~ 지상 9층	424,905백만원 주1)	6년	
		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 광주점	백화점	광주광역시	8,074.4㎡ / 85,285.84㎡	지하 6층 ~ 지상 12층		134,367백만원
			주차장		1,965㎡ (주차장 + 사무실) / 6,922.24㎡	지하 1층 ~ 지상 6층		
	사무실		1,965㎡ (주차장 + 사무실) / 810.48㎡		지하2층 ~ 지상3층			
	소계		-	-	-	559,272백만원		
	Tranche D	롯데백화점 안산점	본관	경기도 안산시	3,470.70㎡ / 26,494.87㎡	지하 5층 ~ 지상 6층	98,600백만원	4년
			신관		3,569.30㎡ / 28,392.57㎡			
		롯데백화점 중동점		경기도 부천시	7,990.00㎡ / 93,419.13㎡	지하 6층 ~ 지상 11층	171,700백만원	
		롯데마트 계양점		인천광역시	10,797.10㎡ / 58,119.41㎡	지하 2층 ~ 지상 7층	76,100백만원	
	소계		-	-	-	346,400백만원		
	Tranche D (2)	롯데마트 경기양평점		경기도 양평군	6,473㎡ / 9,977㎡	지하2층 ~ 지상 2층	34,600백만원	4년
		소계		-	-	-	34,600백만원	
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점	백자동	경기도 이천시	59,940.00㎡ / 99,507.21㎡	지하 3층 ~ 지상 2층	275,300백만원	8년	
		청자동		26,670.00㎡ / 63,184.90㎡				
		주차장		15,837.00㎡				
		분뇨, 쓰레기처리장		5,252㎡ / 132.80㎡				
	롯데마트 춘천점		강원도 춘천시	13,633.00㎡ / 40,569.84㎡	지하 1층 ~ 지상 4층	61,000백만원		
	소계		-	-	-	336,300백만원		
Tranche F	롯데마트몰 김포몰류센터		경기도 김포시	17,464.80㎡ / 30,870.30㎡	지하 1층 ~ 지상 6층	95,500백만원	12년	
	소계		-	-	-	95,500백만원		
기존자산 합계/평균			-	-	-	<b>2,300,606백만원</b>	5년	
편입예정 자산	L7 HOTELS 강남타워		서울시 강남구	2,303.7㎡ / 33,584.3㎡	지하 6층 ~ 지상 27층	330,000백만원	5년 주2)	
전체 합계/평균			-	-	-	<b>2,630,606백만원</b>	5년	

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

주2) WALE은 편입예정자산의 임대차개시 예정일인 2024년 09월 30일 기준입니다.

[코람코더원강남1호리츠 종류주식 투자개요]

구분	내용
투자대상	코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사 우선주
발행조건	- 운영배당 : 발행가액(5,000원/주) 연 6.1%(우선배당을 배당) - 청산배당 : 우선주와 보통주에 대하여 20:80의 비율로 배당
투자주식수	1,400,000주
매입금액	5,000원/주
투자총액	70억원
투자기간	약 3년

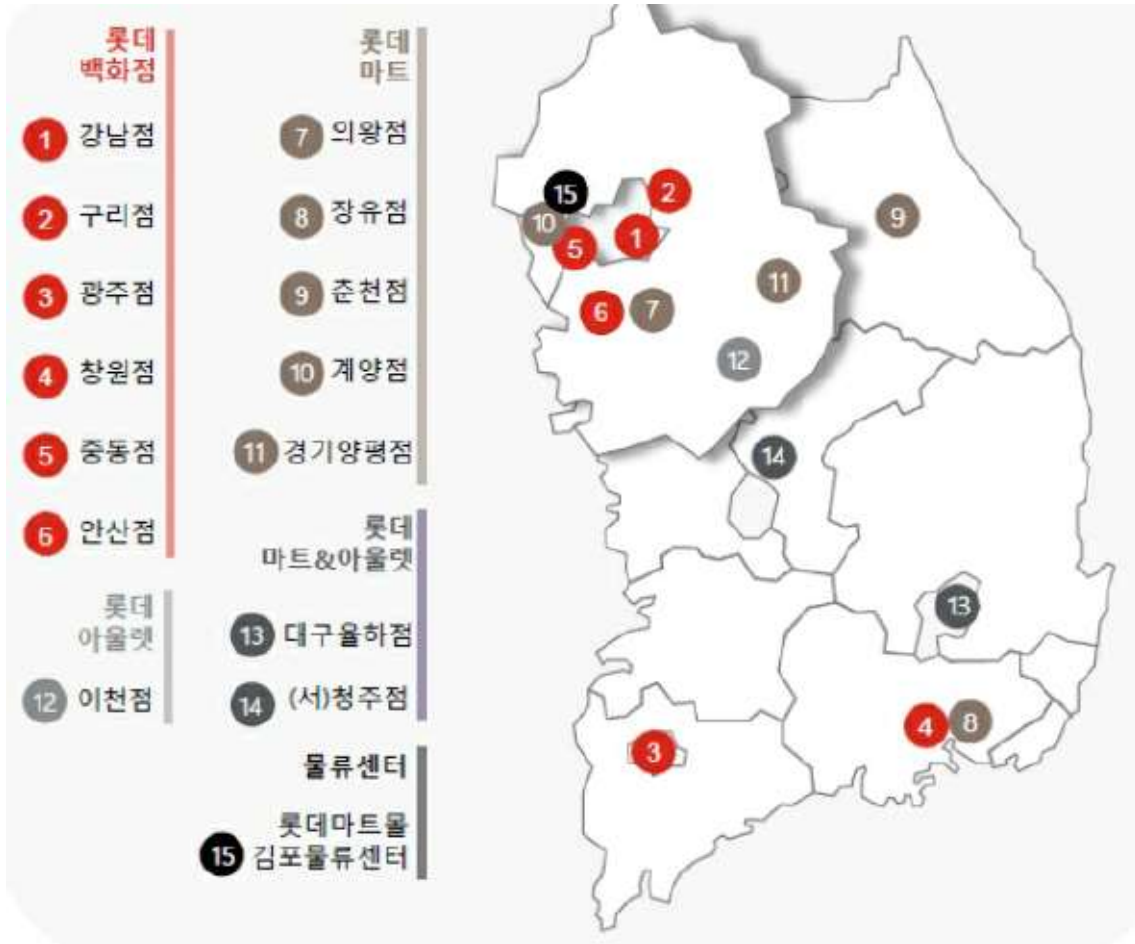
구분	내용
투자일	2024년 5월
회수일	2027년 7월 예정
IRR(예상)	11.4%(추정, 매각차익 포함)

주1) 본건 우선주의 배당률은 매입금액(5,000원/주) 기준 연 6.1%이며, '24년 5월 투자 시 해당 회계기간에 대한 실질 수익률은 연 7.0% 수준임.

### 가. 기존 투자대상

당사는 수도권을 중심으로 핵심권역 리테일 자산에 투자하고 있으며, 롯데그룹의 장기 책임 임차(공실률0%, WALE 5년 5개월)를 통한 안정적인 임대차 구조를 가지고 있습니다.

[당사 포트폴리오 맵]



포트폴리오 맵

자료: 당사 IR자료

당사는 2019년 설립 이후 2019년 05월에 현물출자를 통해 롯데백화점 강남점을 취득하였으며 2019년 10월에 롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 / 롯데아울렛 울하점, 청주점 / 롯데마트 울하점, 서청주점, 의왕점, 장유점을 매입 및 책임임대차를 개시하였으며 2021년 3월에 롯데백화점 안산점, 중동점/ 롯데프리미엄아울렛 이천점 / 롯데마트 계양점, 춘천점 / 롯데마트물 김포물류센터를 매입 및 책임임대차를 개시하였으며 2021년 12월에 롯데마트 경기양평점을 매입 및 책임임대차를 개시하여 보유부동산의 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 투자수익을 제공하는 부동산임대업을 영위하고 있습니다. 한편 당사는 2024년 5월 21일자로 'DF타워'(구,A+에셋타워)를 소유하고 있는 코람코더원강남1호리츠 종류주식 1,400,000주(지분율: 3.5%)를 70억원에 취득하였습니다. 코람코더원강남1호리츠는 서울시 서초구 소재

오피스 'DF타워(구,A+에셋타워)'를 4,300억원에 매입하여 임대·운용하고 있으며, 당사는 취득한 우선주에 대해 연 6.1% 수준의 누적적 운영배당과 매각 시 잔여 매각 차익의 분배금(우선주 20%)을 수취할 예정입니다. 당사의 기존 보유자산의 임대차 현황은 아래와 같습니다.

구분	자산명	임대차 계약조건		
		임대료 인상 조건	인상 시기	계약 만기
IPO('19)	롯데백화점 강남점	[고정] 1.5%	매년 10월	'30.10 (만기 12개월 전 재계약 협의, 임의 중도해지 불가)
	롯데백화점 광주점			
	롯데백화점 창원점	[고정] 1.5%	매년 10월	'28.10 (만기 12개월 전 재계약 협의, 임의 중도해지 불가)
	롯데마트 의왕점			
	롯데마트 장유점			
	롯데백화점 구리점	[고정] 1.5%	매년 10월	'29.10 (만기 12개월 전 재계약 협의, 임의 중도해지 불가)
	롯데마트&아울렛 율하점			
롯데마트&아울렛 청주점				
2차편입('21)	롯데백화점 중동점	[고정] 직전 년도 통계청 고시 소비자물가지수(CPI)	매년 3월	'28.03 (만기 12개월 전 재계약 협의, 임의 중도해지 불가)
	롯데백화점 안산점	[변동] 직전 년도 매출액 X 0.45%		
	롯데마트 계양점	[고정] 직전 년도 통계청 고시 소비자물가지수(CPI)	매년 3월	'32.03 (만기 12개월 전 재계약 협의, 임의 중도해지 불가)
	롯데마트 춘천점			
	롯데아울렛 이천점			
	롯데마트울 김포물류센터	[고정] 직전 년도 통계청 고시 소비자물가지수(CPI)	매년 3월	'36.03 (만기 12개월 전 재계약 협의, 임의 중도해지 불가)
	롯데마트 경기양평점	[고정] 직전 년도 통계청 고시 소비자물가지수(CPI)	매년 3월	'28.03 (만기 12개월 전 재계약 협의, 임의 중도해지 불가)
	[변동] 직전 년도 매출액 X 0.50%			

## 나. 신규 투자대상

금번 당사의 주주배정후 실권주 일반공모를 통해 조달한 자금 및 외부 차입을 통해 조달한 자금으로 당사는 L7 HOTELS 강남타워를 매입할 계획으로 2024년 09월 12일 매매계약을 체결하였으며, 2024년 09월 30일 매매가 이루어질 예정입니다.

전경



17호텔\_전경

항목	내용
위치	서울시 강남구 테헤란로 415(삼성동)
대지면적 / 연면적	2,303.7㎡ / 33,584.3㎡
규모	지하 6층 ~ 지상 27층
사용승인월	2017년 11월
주용도	숙박시설, 업무시설, 근린생활시설

해당 부동산 매매의 경우 매매거래 상대방이 마스턴투자운용(주)가 집합투자업자로

서 설정 및 운용하고 있는 일반사모집합투자기구인 마스턴일반사모부동산투자신탁 제29호(이하 "마스턴펀드")의 신탁업자입니다. 한편, 독점규제 및 공정거래에 관한 법률(이하 "공정거래법") 상 당사의 계열회사인 (주)호텔롯데가 마스턴펀드의 수익증권 99.55%를 소유하고 있습니다. 이에 본건 매매 관련하여, 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한)이 적용될 가능성이 있다는 전제 하에 부동산투자회사법 제30조 제2항에 따라 2024년 08월 26일 이사회 의 승인과 2024년 09월 10일 개최된 정기주주총회의 승인을 득하였고, 매입가격은 부동산투자회사법 제30조 제3항에 따라 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인으로부터 받은 감정평가액 중 낮은 금액인 330,500백만원보다 이하인 330,000백만원으로 결정하였습니다. 관련한 부동산투자회사법 및 감정평가 결과는 다음과 같습니다.

[투자대상 부동산 개요]

구분	위치	대지면적/연면적	건물규모	사용승인일	감정평가액 주1)	매입가격 주1)	감정평가액 대비 매입가격 비율 주1)	WALE(년) 주2)	Cap. Rate 주3)	비고
L7 HOTELS 강남타워	서울시 강남구 테헤란로 415(삼성동)	2,303.7㎡ / 33,584.3㎡	지하 6층 ~ 지상 27층	2017년 11월	나라감정평가: 330,500백만원 가람감정평가: 332,500백만원	330,000백만원	99.85%	5년	4.9%	-

주1) 감정평가액은 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한) 제3항에 따라 둘 이상의 감정평가법인으로부터 받은 감정평가액 중 낮은 금액이며, 매입가격은 해당 감정평가액 이하인 330,000백만원입니다.

주2) WALE은 편입예정자산의 임대차개시 예정일인 2024년 09월 30일 기준입니다.

주3) Cap Rate = NOI / (매매대금-임대차보증금), NOI는 2024년 09월 30일 매입 이후 12개월 기준 수치입니다.

### [부동산투자회사법]

#### 제30조(거래의 제한)

① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대

하여 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. 이사회 의 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 매매 거래를 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.

당사는 장기차입(담보대출 또는 담보부사채) 및 단기사채 발행, 임대보증금을 통하여 상기 부동산을 직접 매입할 예정이며, 금번 주주배정후 실권주 일반공모 유상증자를 통하여 조달한 대금으로 단기사채를 상환할 계획입니다. 당사의 투자 소요금액 및 조달방안의 내역은 아래와 같습니다.

[신규자산매입을 위한 자금소요 및 자원조달 내역]

(단위: 백만원)

구분	내역	금액	비고
자금소요	부동산 취득금액	330,000	-
	취득부대비용	17,284	매입보수, 실사비용, 취득세 등
	금융비용 등	4,219	단기사채 발행비용, 주식발행비용 등
	<b>총계</b>	<b>351,503</b>	-
자원조달	장기차입금(선순위)	165,000	-
	자기자본(주1)	147,200	금번 유상증자 모집 금액
	임대보증금	24,214	-
	<b>보유현금 및 추가차입(주1)</b>	<b>15,089</b>	-
	<b>총계</b>	<b>351,503</b>	-

자료 : 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 당사는 단기사채를 통해 편입 예정 부동산을 매입 후 본 건 유상증자 조달자금과 **보유현금 및 추가차입**으로 상환 예정입니다.

당사가 매입예정인 부동산의 임차인은 총수는 총 7인이며, 증권신고서제출일 기준 임차인과 체결한 임대차 계약 현황은 아래와 같습니다.

[L7 HOTELS 강남타워 임대차계약 현황]

층	임대면적(㎡)	임차인	계약체결일	임대차개시	임대차종료	임대차보증금(원)	월 임대료(원) (VAT 별도)	월 관리비(원) (VAT 별도)
9 ~ 27	20,652.12	호텔롯데	2024. 09. 12.	2024. 09. 30.	2031. 12. 31.	21,500,000,000	(주2)	실비
7	1,738.88	해치랩스㈜	2022. 12. 23.	2023. 1. 25.	2028. 1. 24.	841,620,000	86,687,000	23,297,000
5	1,738.84	㈜브레이브모바일	2021. 5. 31.	2022. 12. 11.	2024. 12. 10.	494,440,000	50,927,000	22,213,000
4	1,738.84	㈜스파크플러스	2022. 11. 3.	2022. 12. 11.	2025. 9. 7.	420,800,000	35,542,100	20,732,800
3	1,625.88	㈜스파크플러스	2018. 5. 2.	2018. 6. 8.	2025. 9. 7.	781,104,000	65,973,748	38,484,687
2	1,601.81							
1	133.5	호텔롯데	2024. 09. 12.	2024. 09. 30.	2031. 12. 31.	-	(주2)	실비
B1	114.26	㈜코리아세븐	2017. 12. 21.	2017. 12. 21.	2024. 12. 20.	33,600,000	3,151,425	1,032,855
	744.85	㈜해우리홀딩스	2018. 5. 14.	2018. 6. 1.	2028. 5. 31.	142,200,000	17,308,120	6,716,630

자료: 당사 제시

주1) 상기 임대차계약 현황은 증권신고서 제출 전일 기준입니다.

주2) 당사는 브랜드 인지도 및 산용도가 높은 호텔롯데와 전체 임대면적의 약 61.99%에 대해 장기임대차계약(약 7년)을 2024년 09월 11일 체결 완료하였으며, 임대차 계약의 주요 조건은 아래와 같습니다.

[호텔롯데 주요 임대차 조건(예정)]

구분	세부 내용			
임대차 기간	7년 3개월('24년 09월 30일 ~ '31년 12월)			
임대차 목적물	구분	전용면적(평)	공용면적(평)	임대면적(평)
	호텔부분 (9~27층)	2,688	3,559	6,247
	근린생활시설 부분 (1층 일부)	22	18	40
	합계	2,710	3,578	6,288
보증금	215억원(기존 임대차 계약 보증금 승계)			
초년차 연 임대료	112억원(매매가액 3,300억원 * 면적비 61.89%* 임차료율 5.5%)			
고정임대료(65%)	초년차 연 임대료	73억원		
	인상률	매 3년마다 5% 상승		
	인상시기 / 인상조건	-'28년 1월 / '25년 ~ '27년의 임대료 총합이 '25년의 연 임대료(112억원)의 3배를 초과할 경우 -'31년 1월 / '28년 ~ '30년의 임대료 총합이 '28년의 연 임대료의 3배를 초과할 경우		
변동임대료(35%)	초년차 연 임대료	39억원('23.09.30~'25.12.31)		
	변동시기 / 기준	'26년 1월 이후 / 직전 6개월의 객실매출의 20%		

자료: 당사 제시

[입지여건 및 경쟁시설 분석]

구분	사진	비고
입지 여건	 <p style="text-align: center;">I7_입지여건</p>	<p>- 본 건물은 서울시 강남구 삼성동 소재 지하철 2호선 및 수인분당선 선릉역 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 동유형의 업무시설, 각종 근린생활시설, 주상복합 오피스텔 등이 소재하는 노선상가치대인 바 제반 주위환경은 양호한 편임.</p> <p>- 본 건물은 테헤란로 변에 위치하는 바, 서울 각 방향으로의 접근이 양호하며 이 도로를 통해 영동대로 올림픽대로, 강남대로와 연계되어 타 경기권역으로의 접근도 양호한 편임</p>
경쟁 시설	 <p style="text-align: center;">I7_경쟁시설</p>	<p>- 장기간 이어진 COVID-19의 영향으로 3~4성급 중심으로 휴·폐업 사례가 증가하며 2023년 3~4성급 강남구 관광호텔 객실 수는 4,285실로 2019년 대비 13.1% 감소함.</p> <p>- 강남구에는 현재 글로벌복합단지(GBC) 및 메종 뮈라노 등 5성급 위주의 호텔 개발이 이루어지는 것으로 나타나며, 중장기적으로 호텔 신규 공급은 제한적인 것으로 전망됨.</p>

자료 : JLL 시장실사보고서

한편, 본건 부동산과 유사한 호텔 및 강남(GBD) 오피스의 최근 거래사례는 다음과 같습니다. 최근 거래사례는 매입가격 적정성 판단 시 비교자료로 참고할 수 있으나, 매입 건별 개별요소가 다르기 때문에 절대적인 비교 대상은 될 수 없습니다

[유사 부동산의 최근 거래사례 비교 - 호텔]

구분	광화문 G-Tower	나인트리 동대문	나인트리프리미어 명동2	머큐어 앰배서더 흥대	다이와 로이넷호텔
거래시기	Q2.2024	Q3.2023	Q3.2023	Q2.2021	Q1.2021
소재지	종로구 수송동	중구 을지로5가	중구 초동	마포구 동교동	마포구 도화동
규모	B5/18F	B3/20F	B5/17F	B6/18F	B4/24F
성급	3성	3성	4성	4성	3성
객실수	338	219	408	270	341

구분	광화문 G-Tower	나인트리 동대문	나인트리프리미어 명동2	머큐어 엠베서더 흥대	다이와 로이닛호텔
개관년도	2015	2020	2017	2020	2021
대지면적(㎡)	2,890	729	2,608	1,578	1,341
연면적(㎡)	34,747	8,872	25,608	17,059	29,066
거래가(억원)	2,890	540	1,400	2,430	1,471
Cap.Rate	5.1%	6.2%	5.1%	4.3%	4.4%
매도자	IGIS AMC	KyoboAIM AMC	Shinhan BNP Fund	PFV	PFV
매수자	Shinhan REIT	Shinhan REIT	CDL	Hyundai AMC	Rifa AMC

자료 : JLL 시장실사보고서

[유사 부동산의 최근 거래사례 비교 - 강남(GBD) 오피스]

구분	ICON 역삼	GS건설 서초타워	WeWork타워	케이플라츠 신논현	아크플레이스	T412(알레르망타워)	마제스타시티타워1	스케일타워
거래시기	Q2 2024	Q2 2024	Q2 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q2 2023
소재지	강남구 테헤란로44길 8	서초구 남부순환로 2477	강남구 테헤란로 427	서초구 사평대로 368	강남구 테헤란로 142	강남구 테헤란로 412	서초구 서초대로38길 12	강남구 강남대로 350
매수자	캡스톤자산운용	신한리츠운용	현진그룹	듀오정보회사	코람코자산신탁	알레르망	코람코자산신탁 (NH투자증권)	현대자동차
매도자	M&G리얼이스테이트	코람코자산운용	신한리츠운용	케이리츠투자운용	블랙스톤	한화자산운용	이지스자산운용 (Invesco)	SK D&D
거래면적 (평) (연면적(평))	5,923 (5,923)	9,010 (9,010)	4,560 (4,560)	2,089 (2,089)	18,975 (18,975)	7,983 (7,983)	14,091 (14,091)	7,471 (14,943)
거래가격 (억원)	2,043	2,023	1,470	825	7,917	3,277	5,200	4,033
평당 거래가격 (백만원)	34.5	22.5	32.2	39.5	41.7	41.1	36.9	54.0
주1) Cap.Rate	4.3%	4.6%	3.7%	-	4.2%	4.1%	4.5%	3.9%
비고	-	-	-	-	-	자가사육 사용	-	Share deal(50%)

자료 : JLL 시장실사보고서

주1) 시장 임대료 수준을 반영한 추정 수익률로 실제와 차이가 있을 수 있음.

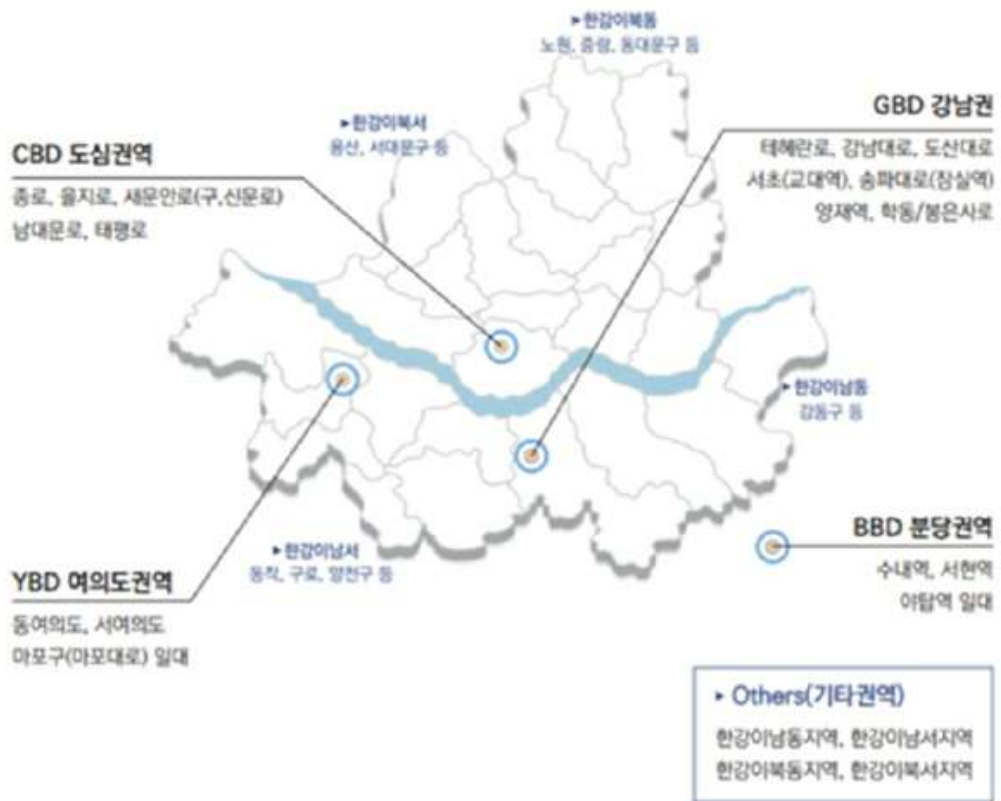
## 다.서울 오피스 & 국내호텔 시장 현황 및 전망

## 1) 서울 오피스 부동산 시장 현황

오피스 빌딩은 사무업무의 지원을 위해서 제공되는 부동산의 한 유형이기 때문에 다른 상가 등과 같은 비주거용 부동산과 달리 경기변화에 즉각적으로 반응하지 않는 안정된 부동산 유형입니다. 오피스 빌딩은 임대차 계약기간이 일정하고 중도에 해지하는 경우가 드물며, 특수한 경우가 아니라면 공실률이 급격하게 상승하거나 하락하는 경우가 적은 편입니다.

서울의 오피스 시장은 도심권역(CBD), 강남권역(GBD), 여의도권역(YBD)의 3개의 주요 권역으로 구분되며 그 외 서울 기타권역(Others)으로 분류될 수 있습니다.

[서울 오피스 시장권역]

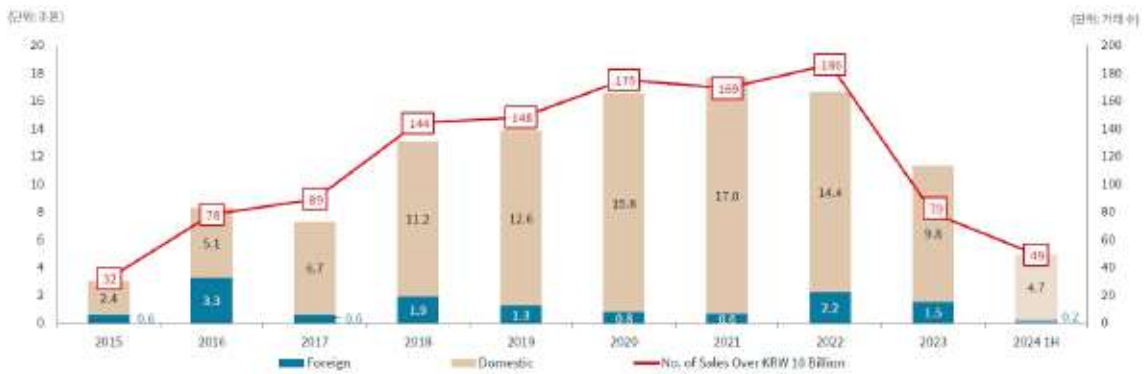


서울 오피스 시장권역

[오피스 투자시장 현황]

2024년 상반기 기준 한국의 오피스 투자시장 거래 규모는 약 4.9조원을 기록하였습니다. 2024년 2분기 국내 오피스 투자시장 거래 금액은 약 1.9조원으로, 3조원을 넘었던 직전 분기와 비교하면 약 38% 수준 하락하였습니다.

[오피스 거래규모 추이 2015년 ~ 2024년 반기]

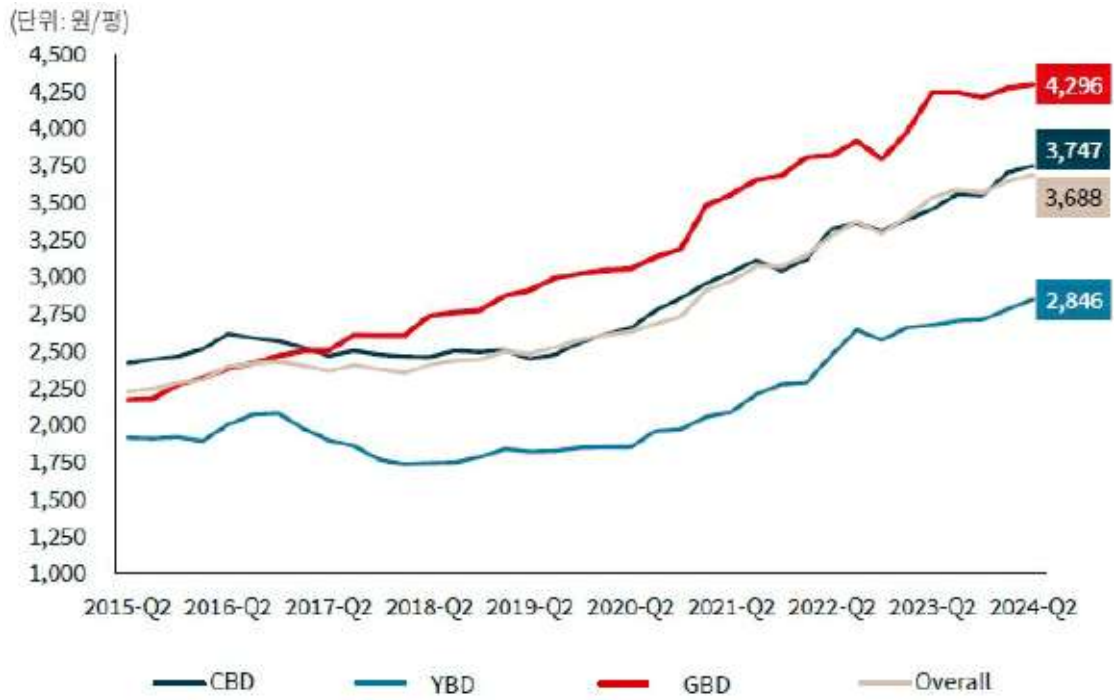


오피스 거래규모 추이

자료 : JLL 시장실사보고서

오피스 거래량 감소에도 불구하고, 서울 오피스 평균 거래가격은 상승추세를 나타내고 있습니다. 이는 안전자산에 대한 선호현상이 강화되며 주로 국내외 기관투자자의 코어 오피스 자산 매입을 중심으로 거래가 진행된 것에 기인합니다. Grade A 오피스 거래 가격은 GBD 4,296만원/평으로 가장 높으며, CBD 3,747만원/평, YBD 2,846만원/평 수준을 보이고 있습니다. 2024년 2분기 기준 서울 Grade A 오피스 시장의 Cap.Rate는 4.5%로 전 분기 대비 동결 및 전년 동기 대비 10bps 상승하였습니다.

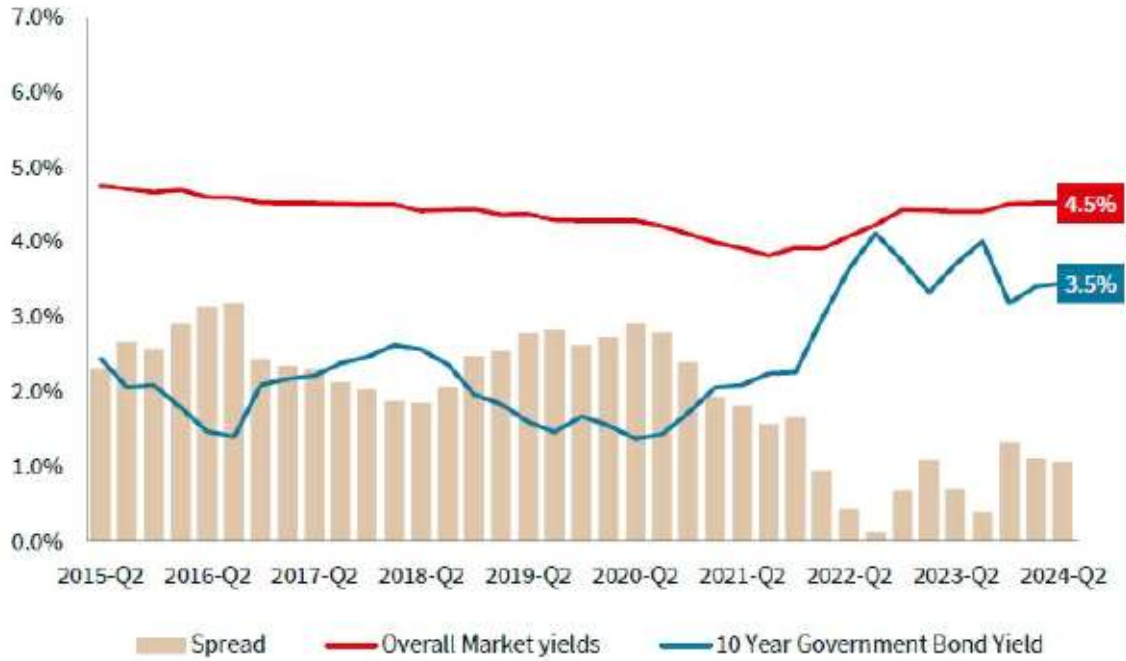
[서울 주요 권역별 거래가격 추이]



서울 주요 권역별 거래가격 추이 2015.2q ~ 2024.2q

자료 : JLL 시장실사보고서

[연도별 Cap.Rate 및 이자율 추이]



연도별 cap.rate, 이자율 추이 2015.2q ~ 2024.2q

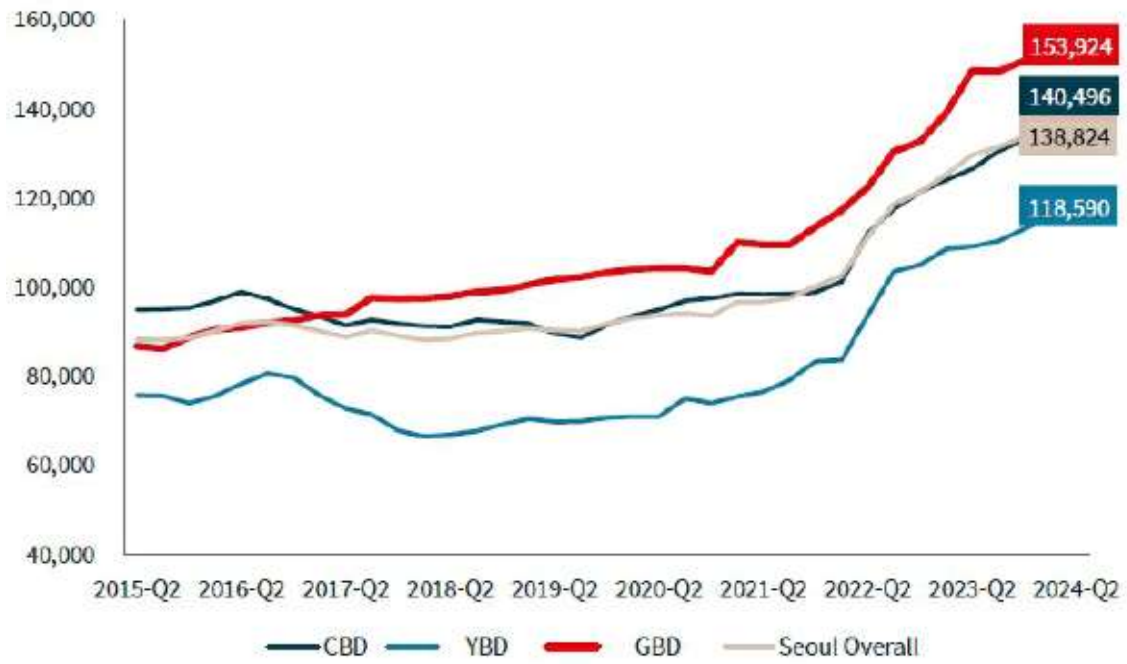
자료 : JLL 시장실사보고서

[오피스 임대시장 현황]

2024년 2분기 서울 Grade A 오피스의 월 평균 실질임대료는 전년 동기 대비 7.1% 상승한 약 138,824원/평으로 집계되었습니다. 전체 평균 렌트프리는 약 1개월 미만으로, 임대인 우호적인 시장 분위기에 따라 지속적으로 낮은 수치를 유지 중에 있습니다. 서울 Grade A 오피스의 실질 임대료는 꾸준히 상승하는 모습을 보이고 있습니다. GBD 월 평균 실질 임대료는 전년 동기 대비 3.6% 상승한 약 153,924원을 기록하였습니다.

[연도별 실질 임대료 추이]

(단위: 원/평/월)



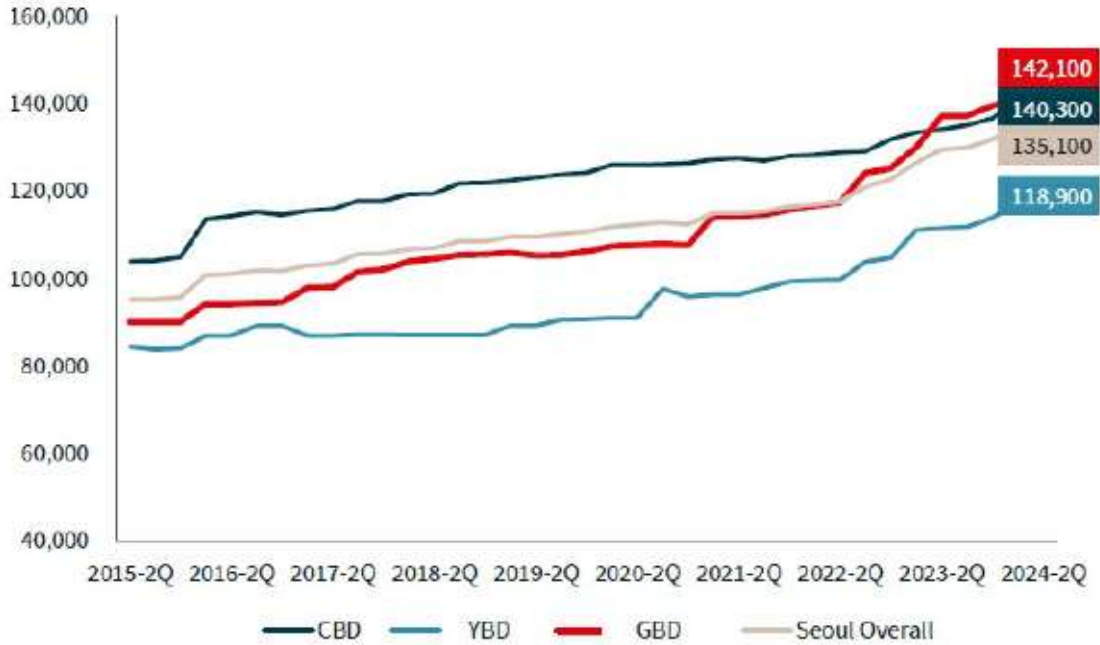
### 연도별 실질 임대료 추이

자료 : JLL 시장실사보고서

주) 실질임대료(연면적 기준) = 명목 임대료 - rent free \* assumed profit on CAM

[연도별 명목 임대료 추이]

(단위: 원/평/월)

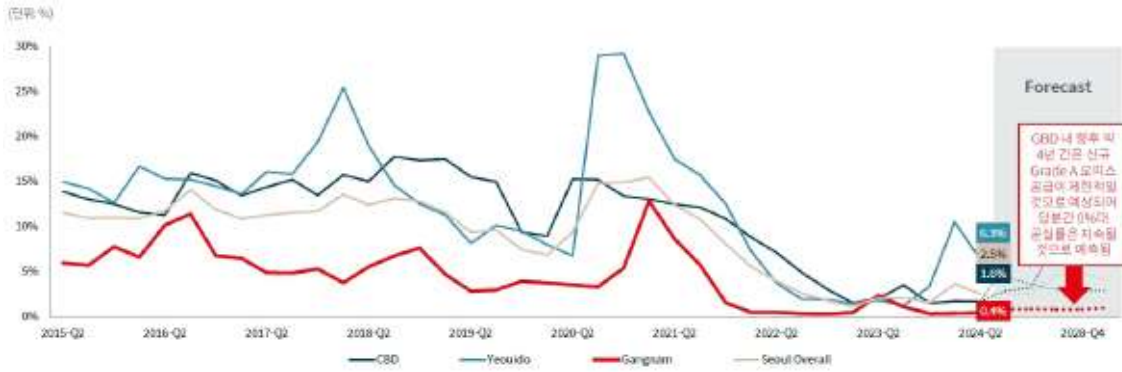


연도별 명목 임대료 추이

자료 : JLL 시장실사보고서

2024년 2분기 서울 Grade A 오피스 시장의 공실률은 2.5%로, 이는 자연 공실률(5%)을 하회하는 수준입니다. 권역별로는 GBD가 0.4%의 최저 공실률을 기록하고 있으며, CBD는 1.6%의 공실률을 보이고 있으며, YBD의 경우 10.5%를 기록했던 직전 분기 수치에서 하락한 6.3%로 조사되었습니다. 향후 전체 공실률은 더욱 낮아질 것으로 전망되고 있습니다.

[연도별 공실률 추이]



연도별 공실률 추이

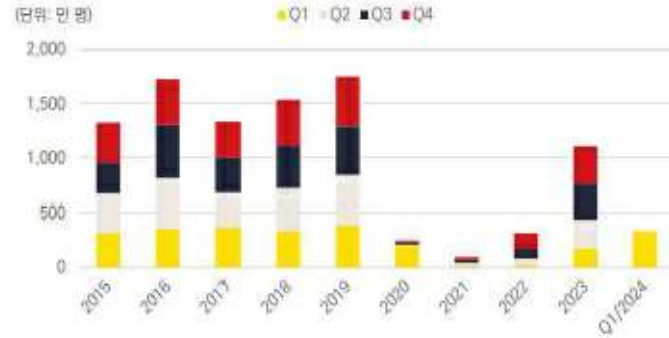
자료 : JLL 시장실사보고서

## 2) 국내 호텔 부동산 시장 현황

코로나 19 발생으로 2020년 외국인 관광객 수가 전년 대비 85.6% 감소하였습니다. 방한 외국인 관광객 시장은 2021년 백신 접종이 본격화되면서 회복세를 보일 것으로 예상하였으나, 코로나19 심화 및 변이 출현으로 인해 감소세가 2021년까지 지속되었습니다. 2022년 들어 해외 입국 격리 의무가 완화되면서, 관광입국자가 대폭 증가하는 양상을 보였습니다. 이후 2023년 한 해 동안 방한 외국인 수는 1,103만 명으로 집계되었으며, 코로나19 이전 시기인 2019년의 63% 수준까지 회복하였습니다. 2024년 1분기 방한 외국인 수는 약 340만명으로 코로나 19 이후 분기 단위 최대 규모를 기록했습니다.

[분기별 방한 외국인 입국자 수]

차트 1. 분기별 방한 외국인 입국자수, 2015 - Q1/2024



분기별 방한 외국인 입국자 수

자료 : 문화체육관광부

2023년 한국 호텔 시장은 국내외 여행 수요 증가와 함께 역대 최고 매출을 기록하였습니다. 2023년 서울 평균 객실 이용률(OCC)은 77%를 기록하였으며, 서울 호텔 평균 객실요금(ADR)은 2019년 대비 31% 상승하여 코로나19 이전 수준으로 회복하였습니다. 2023년 1월부터 11월까지 서울 5성급 호텔의 ADR은 2020년 대비 약 47% 상승한 32.2만원 수준을 형성하고 있습니다.

[서울호텔 판매 객실 평균 요금(ADR) 및 객실이용률(OCC)]

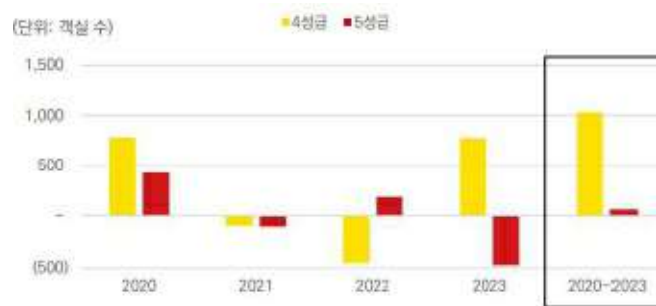


서울 호텔 판매 객실 평균 요금(adr) 및 객실 이용률(occ)

자료 : 2024년 상반기 한국 호텔시장, 한국호텔업협회

코로나19 기간 동안 외국인 관광객 수의 급격한 감소로 인해 서울 내 4성급 호텔들이 주거 및 오피스로 재건축되면서 약 1,000여실의 객실이 감소하였으나, 코로나19 이전부터 계획되어 있던 4성급 호텔들이 준공됨에 따라 2020년에서 2023년 동안 서울 4성급 호텔 객실 수는 약 1,040여실이 순증가하였습니다. 5성급 호텔의 경우, 7개의 신규 공급과 4개 호텔 리뉴얼로 약 2,900여실이 공급되었으나, 코로나19 기간 동안 10개의 호텔이 폐업하면서 2020년에서 2023년 동안 5성급 호텔 객실수는 약 60여실 수준 순증가하였습니다.

[연도별 서울 4-5성급호텔 객실수 순증감 추이]

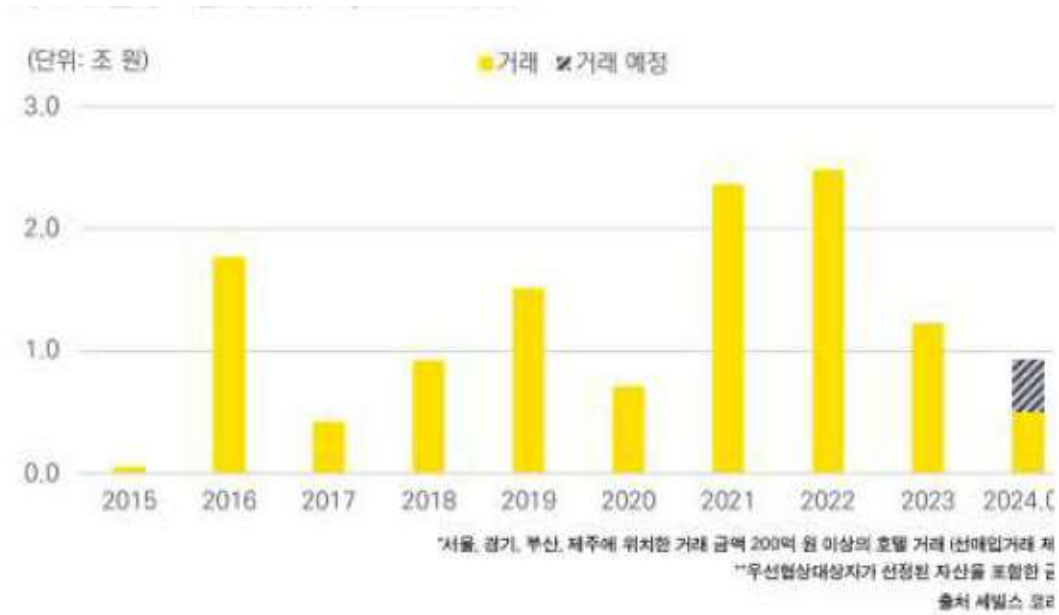


연도별 서울 4-5성급 호텔 객실수 순증감

자료 : 세빌스 코리아

코로나19 이전(2015-2019년)은 중국인 관광객 증가와 함께 한국 관광산업이 호황을 이루면서 해외 투자자들의 한국 호텔에 대한 투자가 증가하던 시기였습니다. 그러나 2020년부터 2022년에는 코로나19 확산으로 호텔 업황이 어려워짐에 따라 호텔 운영 목적의 투자는 크게 감소하였으나, 저금리 기조와 함께 오피스 및 주거용 부동산 가격 상승으로 인해 국내 부동산개발회사를 중심으로 호텔 부지를 매입하여 재건축 및 용도 변경하는 형태로 호텔투자가 진행되었습니다. 2023년에는 해외 여행 재개로 호텔 수요가 크게 증가하여 호텔 업체들이 기록적인 운영 매출을 달성합니다. 이에 따라 운영 목적의 호텔 거래가 증가하기 시작하였으며, 2023년 연간 호텔 거래규모는 약 1조 2,232억원을 기록하였습니다. 2024년 상반기 호텔 거래 규모는 최근 우선 협상대상자가 선정된 콘래드 서울을 포함하여 총 9,185억원으로 추산되며 이는 2023년 연간 거래액의 75% 수준에 해당합니다.

[한국호텔 거래규모(2015-2024.05)]



한국 호텔 거래규모

자료 : 세빌스 코리아

[예상 임대수익]

당사가 향후 인식할 것으로 추정되는 L7 HOTELS 강남타워의 예상 임대수익은 다음과 같습니다.

[L7 HOTELS 강남타워 예상 임대수익]

(단위 : 백만원)

구분	예상 임대수익
제12기(2024.07.01~2024.12.31)	3,498
제13기(2025.01.01~2025.06.30)	7,543
제14기(2025.07.01~2025.12.31)	8,061
제15기(2026.01.01~2026.06.30)	8,397

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 향후 추가자산 투자, 편입 또는 보유자산 매각 등에 따라 예상 임대수익은 변동될수 있습니다.

주2) 상기 예상 임대수익은 삼덕회계법인에서 작성한 재무실사보고서 상의 추정 손익계산서를 기반으로 합니다.

## 라. 투자제한

### (1) 자산의 투자, 운용에 관한 일반원칙

당사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 예금기관에 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.

당사 정관 및 관련된 규정에 기재된 사항은 다음과 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. 신약이 종료된 때에 신약재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신약의 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 산정기준은 부투법 제25조 및 부투법 시행령 제27조를 따른다.

② 제1항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 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 영

위하는 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 아니 된다.

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 이사회 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

### 「부동산투자회사법」

#### 제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

(중략)

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 그러하지 아니하다.

#### 제30조(거래의 제한)

① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조 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. 이사회 승인 및 주주총회 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래

### 「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. 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

### 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 이사회가 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) 부동산에의 투자 및 운용

당사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 합니다.

1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

또한 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 대표이사 또는 이사회를 통하여 이루어질 것이며, 「부동산투자회사법」에 의한 부동산투자회사는 제24조 및 같

은 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 경우에는 그러하지 아니합니다.

더불어 부동산투자회사는 매분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 합니다. 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 합니다. 자산의 구체적인 내용 및 산정 기준 등은 당사 정관 및 「부동산투자회사법」 제25조 및 동법 시행령 제27조에 의합니다.

「정관」

**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(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준은 부투법 제25조 및 부투법 시행령 제27조를 따른다.

② 제1항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 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.

「부동산투자회사법」

**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. 2.12.18.>

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.

### 제26조(부동산개발사업에 대한 투자)

① 제12조제1항제4호의2에 따른 총자산은 부동산개발사업에 대한 투자비율을 결의한 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다.

② 제12조제1항제4호의2에 따라 부동산개발사업에 대한 투자비율을 산정할 때 건축물을 신축하거나 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 산입하되, 부동산개발사업의 투자액에서는 제외한다.

③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

### 「부동산투자회사법」 시행령

### 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 미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결

되지 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 총자산의 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 토지 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 사회기반시설투자회사의 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 취득하

기 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 재무상태표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제1조의3에 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

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

3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 임대하고 받은 임대보증금은 제외한다)과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

4. 그 밖의 자산의 경우: 재무상태표에 표시된 금액에 의하는 방법

### (3) 증권에 투자 및 운용

회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호 중 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 권리, 그 밖에 부투법 시행령으로 정하는 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

「정관」

**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.

「부동산투자회사법」

**제27조(증권에 대한 투자)**

① 부동산투자회사는 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 영업 전부를 양수하는 경우
  4. 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
  - 4의2. 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
  5. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- ② 부동산투자회사는 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
- ③ 부동산투자회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항제4호의2에 따른 주식의 경우에는 부동산투자회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.
- ④ 부동산투자회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

#### 「부동산투자회사법」 시행령

##### 제31조(증권에 대한 투자)

- ① 법 제27조제1항제4호의2에서 "「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
1. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호에 따른 관광숙박업
  2. 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업
  3. 「주택법」 제53조에 따른 주택관리업
  4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호에 따른 주택임대관리업
  5. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 물류터미널사업 및 같은 조 제5호의3에 따른 물류창고업
  6. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포, 같은 조 제4호에 따른 준대규모점포 및 같은 조 제16호에 따른 공동집배송센터 사업

7. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 체육시설업
  8. 제1호부터 제7호까지의 사업과 유사한 사업으로서 국토교통부령으로 정하는 사업
- ② 법 제27조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제14조에 따른 민간투자사업법인의 주식을 취득하는 경우
  2. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 주식을 취득하는 경우
    - 가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
    - 나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
  3. 부동산투자회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립하거나 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우
  4. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우
  5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
  6. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투융자회사의 주식을 취득하는 경우
  7. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
- ③ 법 제27조제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 증권"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권을 말한다.
1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에서 발행한 채권
  2. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 발행한 채권
  3. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 보증한 채권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집의 방법으로 발행된 채권에 한정한다)
  4. 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권
  5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사로 편입(이하 이 조에서 "기업인수·합병"이라 한다)하기 위한 자금을 조달할 목적으로 회사 또는 그 다른 회사(이하 이 조에서 "인수·합병회사등"이라 한다)가 발행하는 증권(기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한정한다)
  6. 기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수·합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산유동화에 관한 법률」 제31조에 따라 발행되는 사채
  7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조에 따른 증권금융회사가 발행한 채권 또는 채무증서

8. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인 또는 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우 그 지분증권
9. 제27조제1항제1호나목에 따라 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
10. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
11. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
12. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
13. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권
  - 가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
  - 나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
14. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁의 수익증권

## 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

### 가. 투자전략

[당사 투자전략 로드맵]



롯데리츠 사업전략

자료: 당사 제시

당사는 '19년 IPO 이후 롯데그룹 보유 리테일 및 물류센터 자산 편입을 통한 대형 리테일 리츠로 성장하였으며, 증권신고서 제출일 현재 투자부동산은 롯데백화점 6개 점포(강남점, 창원점, 구리점, 중동점, 광주점, 안산점), 롯데아울렛 2개 점포(청주점, 대구울하점), 롯데마트 5개점(의왕점, 계양점, 춘천점, 김해장유점, 경기양평점), 롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데물류센터 김포센터이며, 'DF타워'(구, A+에셋타워)를 소유하고 있는 코람코더원강남1호리츠 종류주식 1,400,000주(지분율: 3.5%)를 보유하고 있습니다. 포트폴리오 개선 및 다각화를 위해 당사는 '24년부터 오피스, 호텔 섹터 투자를 확대하고 있으며, 중장기적으로 롯데물산과 개발사업 등 협업 강화를 추진할 예정입니다. 이에 당사는 금번 당사의 주주배정후 실권주 일반공모를 통해 조달한 자금 및 외부 차입을 통해 조달한 자금으로 당사는 L7 HOTELS 강남타워를 매입할 계획으로, 2024년 09월 12일 매매계약을 체결하였습니다. 이후 2024년 09월 30일 소유권 이전을 완료할 예정으로, 이를 통해 부동산 취득에 대한 불확실성을 해소할 예정입니다. 본 건 유상증자 및 차입 등으로 투자 예정인 부동산과 관련하여 당사는 브랜드 인지도 및 신용도가 높은 호텔롯데와 전체 임대면적의 약 61.9%에 대해 2024년 09월 11일 약 7년 장기임대차계약 체결하였으며, 이를 통해 안정적인 임대수익 구조를 확보하였습니다. 또한 L7 HOTELS 강남타워는 GBD 핵심업무지구

하여 기업 임차 수요가 높은 것으로 판단됩니다.

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. 또한 당사는 임대료 수입과 이에 따른 이자수익 등 누적현금자산에 대해 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 동 부동산의 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분되며, 당사는 부동산 매매계약서 체결 전 실사를 통하여 위험 발생 가능성을 최소화하고 있습니다. 또한 이와 관련된 위험에 대비하여 매매계약 및 임대차계약 등에서 적극적으로 회피하도록 만전을 기할 계획이며, 당사는 금번 L7 HOTELS 강남타워 매입과 관련해서도 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)지평에서 법률실사를 완료하였습니다.

- 매입검토 단계에서 해당 자산에 대한 산업·시장환경 분석, 입지분석 및 적정 자산 가치 산정을 위하여 당사는 JLL Korea를 통하여 대상 물건에 대한 독립적인 시장조사를 실시하였습니다.

- 경제적인 위험과 관련하여 동 부동산에서 비롯되는 현금흐름 추정 등은 삼덕회계법인의 재무실사보고서 결과를 기초로 하였습니다.

- 매매계약 체결단계에서의 본건의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위하여 당사는 CBRE KOREA를 통하여 대상 물건에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다.

## (2) 자산운용위험 관리계획

당사는 부동산투자회사로서, 회사가 보유한 부동산을 통해 임대수익을 창출하고, 투자자에게 지속적이며, 안정적인 배당수익을 창출하는 데 그 영위의 목적이 있습니다. 이를 위해 신용도가 우량한 롯데쇼핑(주)와 롯데글로벌로지스(주)를 책임임차인으로 하는 장기임대차계약을 통하여 공실에 대한 리스크를 줄였으며, 수선유지비, 보험료, 제세공과금을 임차인이 부담하는 Triple-net 계약 구조를 통해 운영비용을 최소화하는 등 경영성과에 대한 예측성을 높이고, 임대수익의 변동리스크를 낮추었습니다.

또한 당사는 본 건 유상증자 및 차입 등으로 투자 예정인 L7 HOTELS 강남타워에 대해 브랜드 인지도 및 신용도가 높은 호텔롯데와 전체 임대면적의 약 61.9%에 대해 약 7년의 장기임대차계약 체결을 통해 안정적인 임대수익 구조를 확보하였으며, L7 HOTELS 강남타워는 GBD 핵심업무지구에 위치하여 기업의 임차수요가 높아 공실 위험은 높지 않은 것으로 판단됩니다. 그럼에도 당사는 투자부동산의 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재임차인을 대상으로 꾸준히 마케팅을 진행하여 모든 투자부동산에서의 공실 발생 가능성을 최소화할 계획입니다.

이와 같은 노력에도 불구하고, 코로나 바이러스 및 그와 같은 불가항력적 사건으로 인해, 당사가 예기치 못한 일부 임차인의 임대료 납부지연/미납 또는 임대차계약 중도해지 등이 발생할 수도 있으며, 시장 환경에 따라 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 일정 기간 지속되는 '공실 위험'에 노출될 가능성은 배제할 수 없습니다.

## (3) 대리인 및 이해상충위험 관련

당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 위탁회사(자산관리회사, 자산보관기관 및 일반사무수탁회사)는 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만

이 나타날 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다. 따라서 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회는 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 운용하여 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 됩니다. L7 HOTELS 강남타워를 제외하고, 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. 분석기간

본 분석에 적용한 기간에 대한 가정은 아래와 같습니다.

구분	기간	시점
결산 기준일	-	2024년 06월말
신규자산 매입일	계약일 / 잔금일	2024년 09월말
유상증자일	자산매입일로부터 2개월	2024년 11월말
리츠만기일	결산 기준일로부터 126개월	2034년 12월말

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

[기존자산]

[임대료 가정]

(단위 : 백만원)

구분	임대차 종료일	임대방식	임대료(월)	임대보증금	
			합계		
기존자산	롯데백화점 강남점	2030-10-31	고정임대료	1,843	20,837
	롯데백화점 광주점	2030-10-31	고정임대료	607	6,863
	롯데백화점 구리점	2029-10-31	고정임대료	2,205	8,951
	롯데아울렛 및 롯데마트 대구울하점	2029-10-31	고정임대료		8,694
	롯데아울렛 청주점 및 서청주점	2029-10-31	고정임대료	7,284	
	롯데마트 의왕점	2028-10-31	고정임대료	1,925	6,815
	롯데마트 장유점	2028-10-31	고정임대료		2,987
	롯데백화점 및 영플라자 창원점	2028-10-31	고정임대료	11,959	
	롯데백화점 안산점	2028-03-30	(고정+변동)임대료	1,391	4,460
	롯데백화점 중동점	2028-03-30	(고정+변동)임대료		7,434
	롯데마트 계양점	2028-03-30	(고정+변동)임대료		3,170

구분		임대차 종료일	임대방식	임대료(월)	임대보증금
				합계	
	롯데마트 춘천점	2032-03-30	(고정+변동)임대료	1,326	2,588
	롯데 프리미엄 아울렛 이천점	2032-03-30	(고정+변동)임대료		11,750
	김포물류센터	2036-03-30	고정임대료	400	4,298
	롯데마트 경기양평점	2028-03-16	(고정+변동)임대료	134	1,487
합계		-	-	9,831	109,576

자료 : 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 기존자산의 월 임대료는 증권신고서 제출일 현재 임대료 기준입니다.

주2) 기존자산의 임대료 추정 시 '23년 3월 이후 인상분에 대해 연 1.5%상승을 일괄적용하였습니다.

## [신규 편입자산]

### ① 호텔 임대수익

신규 편입자산에 대한 호텔 임대가정은 다음과 같습니다.

#### [호텔임대수익 가정]

(단위: 백만원)

구분	기준		적용비율1차	적용비율2차	1년차금액
변동임대료	직전년도객실 매출액	19,363	-	20%	3,873
고정임대료	매입금액	330,000	61.89%	5.50%	7,361

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 당사제시 가정에 따라, 변동임대료는 초기1년차 임대료를 유지하다가 2026년 1월부터 매출액(2025년도 하반기 매출액) 기준으로 재산정 되는 것을 가정함

주2) 당사제시 가정에 따라, 고정임대료는 2028년 1월말, 2031년 1월말, 2034년 1월말에 각각 5%씩 상승하는 것으로 가정함.(단, 매 상승시점에 ①[직전3년 임대료 합계액]이 ②[기간 초년도 연 임차료의 3배에 해당하는 금액]을 상회할 경우 상승률이 적용됨)

전체 333개의 객실수에 대해 ADR 183,442원을 가정하였으며 OCC에 대한 가정은 아래와 같습니다.

[OCC 가정]

(단위: 백만원)

2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년
85.00%	83.00%	80.00%	77.00%	75.00%	77.00%

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

② 오피스&리테일 임대수익

신규 편입자산에 대한 오피스 및 리테일 임대가정은 다음과 같습니다.

[L7 HOTELS 강남타워 현 계약]

임차인	층	면적 (평)	현 계약 개시	현 계약 만기	임대가정(원/평/월)		
					보증금	임대료	관리비
공실	8F	526.0	-	-	-	-	-
해치랩스	7F	526.0	2023.1	2028.1	1,600,008	164,801	44,290
공실	6F	526.0	-	-	-	-	-
브레이브모바일	5F	526.0	2022.12	2024.12	940,000	96,819	42,230
스파크플러스	4F	526.0	2022.11	2025.9	799,985	67,569	39,415
스파크플러스	3F	504.2	2018.6	2025.9	1,549,183	67,044	39,109
스파크플러스	2F	479.8	2018.6	2025.9	-	67,044	39,109
코리아세븐	B1	34.6	2017.12	2024.12	972,290	91,193	29,888
해우리홀딩스	B1	223.0	2018.6	2028.5	637,729	77,622	30,122
합계	-	3,871.6	-	-	-	-	-

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

[L7 HOTELS 강남타워 신 계약1차]

임차인	층	면적 (평)	신 계약 개시	신 계약 만기	임대가정(원/평/월)		
					보증금	임대료	관리비
공실	8F	526.0	2025.3	2030.2	1,697,440	169,744	45,629
해치랩스	7F	526.0	2028.2	2033.1	1,880,814	180,081	48,408

임차인	층	면적 (평)	신 계약 개시	신 계약 만기	임대가정(원/평/월)		
					보증금	임대료	관리비
공실	6F	526.0	2025.3	2030.2	1,697,440	169,744	45,629
브레이브모바일	5F	526.0	2025.4	2030.3	1,697,440	169,744	45,629
스파크플러스	4F	526.0	2025.10	2030.9	1,697,440	169,744	45,629
스파크플러스	3F	504.2	2025.10	2030.9	1,697,440	169,744	45,629
스파크플러스	2F	479.8	2025.10	2030.9	1,697,440	169,744	45,629
코리아세븐	B1	34.6	2025.2	2030.1	858,000	85,800	30,500
해우리홀딩스	B1	223.0	2028.7	2033.7	965,687	96,569	34,328
합계	-	3,871.6	-	-	-	-	-

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

본 가정에서 오피스 및 리테일에 대한 현 계약이 종료되고 신계약에 적용될 임대가정은 다음과 같습니다.

구분	임대보증금	월 임대료	월 관리비	상승률	
				임대료	관리비
오피스	1,648,000	1,648,000	44,300	3.00%	3.00%
리테일	858,000	85,800	30,500	3.00%	3.00%

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

구분	RF	연상승률	DWT
오피스	3.0개월	3.00%	1.0개월
리테일	1.0개월	3.00%	2.0개월

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

## 2) 영업비용 추정

### ① 부동산 관리비용

본 분석에서 기존 투자부동산 롯데백화점 6개 점포(강남점, 창원점, 구리점, 중동점, 광주점, 안산점), 롯데아울렛 2개 점포(청주점, 대구율하점), 롯데마트 5개점(의왕점, 계양점, 춘천점, 김해장유점, 경기양평점), 롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데물류센터 김포센터의 부동산 관리비용(Triple net 구조에 따라 PM수수료를 제외한 관리비, 재산세 등은 임차인이 부담)에 대해 연 1.5% 상승을 일괄적용하였습니다.

본 분석에서 신규 매입 자산에 대한 부동산 관리비용 가정은 아래와 같습니다.

[부동산 관리비용 가정]

(단위: 백만원)

구분	평당 금액 (주1)	1년차 금액	연 상승률
PM수수료 (전체시설)	750원/평/월	91	2.93%
FM수수료(전체시설)	4,100원/평/월	500	2.93%
수도광열비(전체시설)	1,610원/평/월	196	9.50%
수선유지비(전체시설)	1,640원/평/월	200	2.93%
보험료(전체시설)	240원/평/월	29	2.93%
합계	8,340원/평/월	1,017	-

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 부동산 관리비용은 본 자산의 연면적 기준(10,159.25평)으로 산정됨.

본 분석에서의 부동산 LM Fee에 대한 가정은 아래와 같습니다.

구분	계약 확률		수수료율(월 임대료 기준)	
	신규	갱신	신규	갱신
오피스	30.00%	70.00%	200.00%	50.00%
리테일	30.00%	70.00%	200.00%	50.00%

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

② 제세공과 및 간주임대료 부가세

본 분석에서 적용한 제세공과 및 간주임대료 부가세는 아래와 같습니다.

[제세공과 및 간주임대료부가세 가정]

(단위: 원/평/월)

구분	금액(원/평/월)	금액(월)	1년차 금액	운용기간 전체
토지분 재산세 (종합부동산세 포함)(주1,2)	₩2,887	29	352	5,003
건물분 재산세(주3)	₩2,264	23	276	2,938
교통유발부담금(주4)	₩741	8	90	992
도로점용료	₩680	7	83	1,201
간주임대료부가세(주5)	₩319	3	39	661
합계	₩6,891	70	840	10,796

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 제세공과금 및 간주임대료부가세는 연면적 기준으로 산정됨.

주2) 보유세는 매년 과세일기준일(6/1) 현재 리츠가 부동산을 소유하고 있는 경우에 해당 연도의 보유세를 부담하는 것으로 적용하였으며, 토지재산세의 경우 분리과세 되는 것으로 가정함.

주3) 건물의 시가표준액은 지방세법 시행령 제4조(건축물 등의 시가표준액 결정 등) 1항 및 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목에 따라 추정하였으며, 신축건물기준가액의 상승률은 과거 5년 평균으로 가정함.

주4) 도시교통정비촉진법 및 같은 법 시행령과 서울시 교통유발부담금 경감 등에 관한 조례에 따라 해당 시설물의 면적에 단위 부담금 및 교통유발계수를 적용하여 산정함.

주5) 부가가치세법 시행령 제65조에 따라 부동산임대사업을 영위하는 자는 임차인으로 부터 수취한 전세금 또는 임대보증금에 대하여 다음의 산식에 따라 계산한 공급가액(간주임대료)에 대하여 부가가치세를 납부하여야 하며, 간주임대료 산정을 위해 정기에금이 자율은 2.1%로 가정함.

한편, 제세공과는 손익계산서상 비용은 월별로 인식하고 현금흐름표상 현금흐름은 실제 지급시점에 인식하며, 이에 따라 발생하는 차이는 재무상태표 상 미지급비용(또는 선급비용)의 항목으로 처리하였습니다.

### ③ 리츠 운용보수

본 분석에서 리츠운용보수에 대한 가정은 아래와 같습니다.

[리츠운용보수 가정]

(단위: 백만원)

구분	기준	기준금액	연 보수율	총 금액
자산운용보수	매입가	330,000	0.200%	660
자산보관수수료	매입가	330,000	0.003%	10
사무수탁수수료	매입가	330,000	0.009%	30
합계				700
브랜드사용료	임대수익의		0.200%	
세무용역수수료/ 외부감사수수료	일식			15
기말부동산평가	일식			30
PM Inspection	일식			20

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 리츠운용보수는 매입시점으로 매 6개월 마다 지급되는 것으로 반영함.

3) 이자비용 추정

구분	차입처	만기일	연이자율(%) (주1)	금액(백만원)
단기사채	-	2024.08	3.64%	70,000
단기사채	-	2024.08	3.61%	170,000
단기사채	-	2025.01	4.20%	125,000
제5-2회 공모 담보부사채	-	2024.09	고정금리 5.200%	125,000
제6-1회 공모 담보부사채	-	2025.08	고정금리 3.454%	80,000
제6-2회 공모 담보부사채	-	2026.08	고정금리 3.445%	160,000
	하나은행	2024.09	고정금리 5.330%	100,000
	하나은행	2025.03	변동금리 CD+1.91%	158,000

구분	차입처	만기일	연이자율(%) (주1)	금액(백만원)
선순위 차입금	하나은행	2025.10	변동금리 CD+1.30%	311,000
	국민은행	2026.01	변동금리 CD+1.20%	130,000
	SC제일은행	2026.03	변동금리 CD+1.00%	75,000
합계				1,504,000

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 본 대출 상환시점 이후의 금리가정은 다음과 같습니다.

2026년	2027년	2028년	2029년
3.40%	3.40%	3.00%	3.00%
2030년	2031년	2032년	2033년
3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
대출수수료	0.20%		
제비용 비율	0.068%		

#### 4) 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 ~ 4) 법인세"에서 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정한 바, 실제 운영 및 발생하는 비용에 따라 당사의 손익은 변동가능함에 유의하시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

기준일	2024-12-31	2025-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2026-12-31	2027-06-31
사업기수	12기	13기	14기	15기	16기	17기
영업수익	64,661	69,787	70,821	71,780	72,209	72,808
영업비용	24,197	24,554	24,482	24,431	24,067	22,743

기준일	2024-12-31	2025-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2026-12-31	2027-06-31
사업기수	12기	13기	14기	15기	16기	17기
영업이익	40,465	45,232	46,340	47,349	48,142	50,065
영업외수익	430	181	259	312	316	327
영업외비용	32,372	31,737	30,827	28,785	28,102	26,948
당기순이익	8,522	13,676	15,772	18,875	20,356	23,444

자료 : 삼덕회계법인 재무실사보고서

## 10. 집합투자기구의 투자위험

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

당사가 아래와 같이 기재한 투자위험은 본 자료 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하셔야 합니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 현재로는 예상하기 어려운 위험이 발생하거나 현재 시점에서는 중요하지 않다고 판단되어 기재에 누락되어 있는 위험의 정도가 커져 그 위험으로부터 심각한 손실이 발생할 수도 있음에 유의하셔야 합니다.

당사는 본 증권신고서에 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 배당률 또한 변경될 수 있습니다.

한편, 당사의 사업목적 상 공모자금을 통해 사업을 확장하고 주주가치의 극대화를 추구하는데 목적이 있으므로 본 신고서 상에는 현재 추진 중인 사업에 대해서만 언급이 가능하고 향후 당사가 추진하고자 하는 사업에 대한 수익성 및 안정성에 대한 검증을 실시할 수 없습니다. 이와 같은 한계로 인한 미래 사업의 불확실성이 존재하며 일반 기업과 같이 일정 기간 과거의 재무성과를 바탕으로 회사의 수익성을 적정하게 검증하는데에는 한계가 존재할 수 있습니다.

당사는 별도의 존속기간을 두지 않는 영속형 부동산투자회사이므로 당사에 주식에

투자하는 투자자들은 실질적으로 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로만 투자한 자금의 회수가 가능합니다.

당사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험 회피 전략을 수립하여 위험 최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자 자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험 회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 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 청산 시 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

증권신고서 제출일 기준 당사의 사채 및 차입금 내역은 아래와 같습니다.

구분	차입처	만기일	연이자율(%)	금액(백만원)
제5-2회 공모 담보부사채	-	2024.09.17	고정금리 5.200%	125,000
제6-1회 공모 담보부사채	-	2025.08.06	고정금리 3.454%	80,000
제6-2회 공모 담보부사채	-	2026.08.06	고정금리 3.445%	160,000
선순위 차입금	하나은행	2024.09.17	고정금리 5.330%	100,000
	하나은행	2025.03.17	변동금리 CD+1.91%	158,000
	하나은행	2025.10.17	변동금리 CD+1.30%	311,000
	국민은행	2026.01.16	변동금리 CD+1.20%	130,000
	SC제일은행	2026.03.18	변동금리 CD+1.00%	75,000
합계				1,139,000

당사는 장기차입(담보대출 또는 담보부사채) 및 단기사채 발행(금번 유상증자를 통해

상환 계획), 임대보증금을 통하여 L7 HOTELS 강남타워를 매입할 예정이며,외부 차입과 관련하여 예정된 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	(주)한국스탠다드차타드은행
대출기간	최초 인출일로부터 2년
대출금액	165,000백만원
LTV	50%
대출금리	금융채 2년+0.575%
인출 예정일	2024년 09월 30일
상환방식	만기일시상환
이자지급	매 3개월 후취

구 분	내 용
대출용도	건물 분 부가가치세 납부
차 주	롯데위탁관리부동산투자회사(주)
대 주	(주)신한은행
대출기간	최초 인출일로부터 1년 이내
대출금액	10,000백만원 이내
대출금리	금융채1년+1.62%
인출 예정일	2024년 09월 30일
상환방식	만기일시상환
이자지급	매 1개월 후취

[단기사채(예정) 주요 내용]

구분	발행예정금액(억원)	금리조건
단기사채 발행	1,620	연 3.7%(단, 발행회사와의 상호 협의를 통해 변경가능)

주1) 단기사채를 발행하는 경우 만기는 1년 이내로 하고, 이와 관련된 세부적인 내용 및 조건 등은 향후 시장상황 등에 따라 변경될 수 있으며, 세부사항은 법인이사에 위임함

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 주시가격에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

#### (4) 신용위험(부도위험)

당사의 2024년 6월말 기준 부채총계는 1조 2,637억원입니다. 금번 신규 편입 자산인 L7 HOTELS 강남타워 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) 전염병 등 천재지변에 따른 위험

2020년 이후 COVID-19의 확산의 영향으로 실물경제가 크게 위축되고 금융시장도 충격을 받아 증권시장의 변동성은 매우 커졌습니다. 또한 각종 변이 COVID-19가 확산되면서 소비 위축 및 투자 이연 등에 따른 경기 침체가 지속될 가능성이 있습니다. 최근 COVID-19 외에도 엠폭스 등 새로운 전염병이 등장하고 있으며 증권신고서 제출일 현재 이후 이러한 전염병의 창궐이 심화되어 전세계적으로 경기침체가 지속되거나, 이에 준하는 천재지변이 발생하여 국내외 경제상황에 악영향을 미치게 될 시, 정부의 여러 경기 부양 정책에도 불구하고 경기가 더 악화될 가능성이 있고, 임차인의 영업활동에 부정적인 영향을 미칠 가능성도 존재합니다. 이와 같이 상황이 임차

인의 재무상태 및 임대료 지급능력에 미치는 영향을 합리적으로 추정할 수 없지만, 영향을 받을 가능성을 완전히 배제할 수 없을 것으로 예상하고 있습니다. 또한, 금융 시장 변동성이 커지는 상황 속에서 금변 유상증자 이후 당사 주가 역시 급격한 변동성을 보일 가능성이 존재하므로 투자자께서는 이점 유의하시어 투자하시기 바랍니다

(6) 배당 재원 부족에 따른 위험

「부동산투자회사법」 제28조(배당)에 따르면 부동산투자회사는 해당연도 이익배당 한도의 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 일정 규모 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 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[예상 목표 배당수익률]

(단위 : %)

회계기간	사업연도말	연환산 배당수익률
12기	2024년 12월 31일	5.32%
13기	2025년 06월 30일	4.95%
14기	2025년 12월 31일	5.22%
15기	2026년 06월 30일	5.68%
16기	2026년 12월 31일	5.83%
17기	2027년 06월 30일	6.10%
3년 연평균 배당수익률(12기~17기)		5.52%

자료 : 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 예상 목표 배당수익률은 납입자본금 및 기간별 배당금을 기준으로 연환산하여 산출하며, 12기의 경우 유상증자 투입시점에 따른 투자기간을 고려한 연환산 배당수익률입니다.

주2) 임대료 상승률 :

- 기존자산 : 연 임대료 1.50% 상승

- 편입예정자산 : 본 증권신고서의 제2부의 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 다.

수익구조 1) 영업수익의 추정 [신규편입자산]을 참고하시기 바랍니다.

## 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 관련 법규 또는 세제의 영향으로 거래에 중대한 영향을 미치거나 추가적인 비용이 발생할 위험, 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.

당사는 금번 유상증자와 관련하여 신규 부동산 취득 계획을 가지고 있습니다. 신규 투자자산은 서울특별시 강남구 테헤란로 소재의 L7 HOTELS 강남타워입니다. 투자 대상에 대한 상세 내역은 아래와 같습니다.

구분		내용
1. 매수자(임대인)		롯데위탁관리부동산투자회사(주)
2. 매도자(임차인)		마스텐일반사모부동산신탁 제29호
3. 부동산 매매 내역	매매일자	2024. 09. 30.
	소재지	서울시 강남구 테헤란로 415(삼성동)
	매매목적물	토지(대지면적 2,303.7㎡, 696.9평) 건물(연면적 33,584.3㎡, 10,159.2평)
	매매금액	약 3,300억원

규모	B6/27F
건폐율/용적률	59.14% / 1,064.89%
준공년도	2017년 11월 9일

### ① 법률적인 위험

당사가 부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적인 위험을 파악하고 최소화하기 위해 법무법인 지평에서 법률실사를 수행함으로써, 부동산 권리관계 및 법률적 하자로 인한 위험을 제한하였습니다. L7 HOTELS 강남타워의 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 해석되거나 판단될 가능성을 배제할 수 없으며, 이 경우 완전한 소유권의 행사에 제약을 받을 수 있습니다.

### ② 물리적, 기술적 하자로 인한 추가비용 부담의 위험

당사는 본 공모를 위하여 매입 예정 부동산의 발행인이 보유하는 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 건축설계 및 관련 서비스업을 영위하는 전문 업체인 씨비알이 코리아 주식회사(이하 "CBRE")를 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과 매입 예정 부동산의 가치를 하락시킬 만한 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.

### ③ 경제적인 위험

당사가 매입 예정인 부동산의 매입가격 산정은 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한) 제3항에 따라 둘 이상의 감정평가법인으로부터 받은 감정평가액 중 낮은 금액보다 이하 금액으로 결정하였습니다. 매입 예정 부동산에 대하여 나라감정평가법인, 가람감정평가법인이 산출한 감정평가액을 기준으로 하였습니다. 또한 투자수익률 분석

은 삼덕회계법인을 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 손익추정 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.

[매입 예정 부동산 감정평가 결과]

(단위 : 백만원)

구분	나라감정평가법인 감정평가액	가람감정평가법인 감정평가액
L7 HOTELS 강남타워	330,500	332,500

자료 : (주)나라감정평가법인 감정평가보고서 및 (주)가람감정평가법인 감정평가보고서  
 주) (주)나라감정평가법인의 감정평가시점은 2024년 08월 20일입니다.

(주)가람감정평가법인의 감정평가시점은 2024년 08월 20일입니다.

④ 취득 자원 조달과 관련한 위험

한편, 당사는 2024년 09월 10일 정기주주총회를 통하여 본 부동산 매입을 위한 차입계획(제12기 차입계획 승인의 건)을 승인 받은 바 있으며, 현재 당사는 부동산 매입가격 및 제반 부대비용을 포함한 총 매매금액을 계획하고 있는 차입금 및 유상증자(단기사채 상환 목적), 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 단기사채 상환을 위하여 추가차입이 필요할 수 있으며, 주주총회에서 승인 받은 차입계획 범위 내에서 추가 단기사채 발행을 통해 차환할 예정입니다.

(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

당사가 투자한 부동산에 대하여 적정 매입가격 추정 등을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 투자부동산 매입시 감정가액 수준 또는 이하의 가격으로 매입하였으나 이는 부동산처분시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

[매입 시점 당시 투자부동산 감정평가내역]

(단위 : 백만원)

투자대상	투자대상의 종류	매입면적	소재지	매입금액	부동산 감정평가(매입 시점)		
					감정평가금액	평가기준일	감정평가인
롯데백화점 창원점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 27,253㎡ (건물) 140,977㎡	경상남도 창원시	246,803	245,900 247,705	2019년 04월 30일	(주)나라감정평가법인 (주)대화감정평가법인
롯데마트 의왕점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 14,444㎡ (건물) 36,879㎡	경기도 의왕시	137,606	136,700 138,511	2019년 04월 30일	(주)나라감정평가법인 (주)대화감정평가법인
롯데마트 장유점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 12,646㎡ (건물) 38,838㎡	경상남도 김해시	57,491	56,700 58,282	2019년 04월 30일	(주)나라감정평가법인 (주)대화감정평가법인
롯데백화점 구리점	부동산	(토지) 11,844㎡	경기도 구리시	177,262	176,300	2019년 04월 30일	(주)나라감정평가법인

투자대상	투자대상의 종류	매입연적	소재지	매입금액	부동산 감정평가(매입 시점)		
					감정평가금액	평가기준일	감정평가인
	(토지 및 건물)	(건물) 79,271㎡			178,223		(주)대화감정평가법인
롯데아울렛 청주점 / 롯데마트 서청주점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 25,875㎡ (건물) 81,615㎡	충청북도 청주시	139,162	138,700 139,624	2019년 04월 30일	(주)나라감정평가법인 (주)대화감정평가법인
롯데아울렛 대구올하점 / 롯데마트 대구올하점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 20,021㎡ (건물) 100,773㎡	대구광역시	170,212	171,300 169,124	2019년 04월 30일	(주)나라감정평가법인 (주)대화감정평가법인
롯데백화점 강남점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 11,319㎡ (건물) 67,517㎡	서울특별시	424,905	424,905	2019년 05월 09일	(주)대한감정평가법인
롯데백화점 광주점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 10,039㎡ (건물) 92,997㎡	광주광역시	134,367	133,800 134,993	2019년 04월 30일	(주)나라감정평가법인 (주)대화감정평가법인
롯데백화점 안산점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 7,165㎡ (건물) 54,887㎡	경기도 안산시	98,600	98,600 103,124	2020년 10월 30일	(주)나라감정평가법인 (주)대한감정평가법인
롯데백화점 증동점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 7,999㎡ (건물) 93,419㎡	경기도 부천시	171,700	171,700 181,369	2020년 10월 30일	(주)나라감정평가법인 (주)대한감정평가법인
롯데마트 계양점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 10,797㎡ (건물) 58,119㎡	인천광역시	76,100	76,100 79,809	2020년 10월 30일	(주)나라감정평가법인 (주)대한감정평가법인
롯데마트 경기양평점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 6,473㎡ (건물) 9,977㎡	경기도 양평군	34,600	34,800	2021년 10월 14일	(주)나라감정평가법인
롯데프리미엄아울렛 이천점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 103,876㎡ (건물) 162,686㎡	경기도 이천시	275,300	275,300 285,293	2020년 10월 30일	(주)나라감정평가법인 (주)대한감정평가법인
롯데마트 춘천점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 13,633㎡ (건물) 40,570㎡	강원도 춘천시	61,000	61,000 63,520	2020년 10월 30일	(주)나라감정평가법인 (주)대한감정평가법인
롯데마트울 김포몰류센터	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 17,465㎡ (건물) 30,870㎡	경기도 김포시	95,500	95,500 98,059	2020년 10월 30일	(주)나라감정평가법인 (주)대한감정평가법인
L7 HOTELS 강남타워	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 2,304㎡ (건물) 33,584㎡	서울특별시	330,000	330,500 332,500	2024년 08월 20일	(주)나라감정평가법인 (주)가람감정평가법인

자료 : 당사 제시

[최근일자 투자부동산 감정평가내역]

(단위 : 백만원)

투자대상	투자대상의 종류	매입연적	소재지	매입금액	부동산 감정평가(최근일자)		
					감정평가금액	평가기준일	감정평가인
롯데백화점 창원점	부동산	(토지) 27,253㎡	경상남도 창원시	246,803	285,200	2023년 08월 31일	(주)태평양감정평가법인

투자대상	투자대상의 종류	매입면적	소재지	매입금액	부동산 감정평가(최근일자)		
					감정평가금액	평가기준일	감정평가인
	(토지 및 건물)	(건물) 140,977㎡					
롯데마트 의왕점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 14,444㎡ (건물) 36,879㎡	경기도 의왕시	137,606	178,400	2023년 08월 31일	(주)태평양감정평가법인
롯데마트 장유점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 12,646㎡ (건물) 38,838㎡	경상남도 김해시	57,491	69,200	2023년 08월 31일	(주)태평양감정평가법인
롯데백화점 구리점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 11,844㎡ (건물) 79,271㎡	경기도 구리시	177,262	216,800	2023년 10월 20일	(주)태평양감정평가법인
롯데아울렛 청주점 / 롯데마트 서청주점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 25,875㎡ (건물) 81,615㎡	충청북도 청주시	139,162	164,800	2023년 10월 20일	(주)태평양감정평가법인
롯데아울렛 대구울하점 / 롯데마트 대구울하점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 20,021㎡ (건물) 100,773㎡	대구광역시	170,212	202,400	2022년 08월 01일	(주)삼창감정평가법인
롯데백화점 강남점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 11,319㎡ (건물) 67,517㎡	서울특별시	424,905	610,000	2024년 06월 10일	(주)태평양감정평가법인
롯데백화점 광주점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 10,039㎡ (건물) 92,997㎡	광주광역시	134,367	155,700	2022년 08월 01일	(주)삼창감정평가법인
롯데백화점 안산점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 7,165㎡ (건물) 54,887㎡	경기도 안산시	98,600	133,000	2023년 02월 16일	(주)나라감정평가법인
롯데백화점 중동점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 7,999㎡ (건물) 93,419㎡	경기도 부천시	171,700	200,000	2024년 02월 22일	(주)삼창감정평가법인
롯데마트 계양점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 10,797㎡ (건물) 58,119㎡	인천광역시	76,100	105,000	2023년 03월 17일	(주)나라감정평가법인
롯데마트 경기양평점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 6,473㎡ (건물) 9,977㎡	경기도 양평군	34,600	34,600	2022년 12월 28일	(주)나라감정평가법인
롯데프리미엄아울렛 이천점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 103,876㎡ (건물) 162,686㎡	경기도 이천시	275,300	320,000	2023년 02월 16일	(주)나라감정평가법인
롯데마트 춘천점	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 13,633㎡ (건물) 40,570㎡	강원도 춘천시	61,000	65,000	2023년 02월 16일	(주)나라감정평가법인
롯데마트몰 김포몰류센터	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 17,465㎡ (건물) 30,870㎡	경기도 김포시	95,500	98,200	2023년 02월 16일	(주)나라감정평가법인
L7 HOTELS 강남타워	부동산 (토지 및 건물)	(토지) 2,304㎡ (건물) 33,584㎡	서울특별시	330,000	330,500 332,500	2024년 08월 20일	(주)나라감정평가법인 (주)가람감정평가법인

자료 : 당사 제시

당사는 향후 추가로 부동산을 취득하게 될 시에도 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행할 예정입니다. 그러나 향후 추가적인 부동산 매입 시에도 감정평가액 이상의 가격으로 매입할 가능성이 있으며, 감정평가가액보다 낮은 가격으로 취득하였다고 하여 부동산 처분 시 매매이익을 보장하는 것은 아니므로, 부동산투자회사의 부동산 관련 자산 매입가액과 관련하여 투자판단에 유의하시기 바랍니다.

#### (4) 임대료 지급불능에 따른 위험

당사가 매입한 롯데백화점 6개 점포(강남점, 창원점, 구리점, 중동점, 광주점, 안산점), 롯데아울렛 2개 점포(청주점, 대구올하점), 롯데마트 5개점(의왕점, 계양점, 춘천점, 김해장유점, 경기양평점), 롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데물류센터 김포센터의 경우 영업수익은 임대료를 통해 발생하고 있습니다. 또한 신규 투자예정 부동산인 L7 HOTELS 강남타워 역시 호텔롯데 포함한 Multi-tenant로부터 수취하는 임대료로부터 주된 영업수익이 발생하고 있습니다. 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 운용수익을 확보하지 못하게 됩니다.

다만, 당사는 이러한 문제 발생으로 인한 피해를 최소화하기 위하여 다양한 안전 장치를 임대차 계약 내용에 반영하였습니다. 매입 자산에 대해 임대차 기간 만기를 달리하는 6개의 "Tranche"를 구성하여 임대차 계약을 체결하였으며, 향후 이로 인해 만기가 일시에 도래하는 리스크를 완화하는 구조를 확보하였습니다. 또한 기 매입 자산에 대해 신용도가 우량한 롯데쇼핑(주)와 롯데글로벌로지스(주)를 책임임차인으로 하는 장기임대차계약을 통하여 공실에 대한 리스크를 줄였으며, 수선유지비, 보험료, 제세공과금을 임차인이 부담하는 Triple-net 계약 구조를 통해 운영비용을 최소화하는 등 경영성과에 대한 예측성을 높이고, 임대수익의 변동리스크를 낮추었습니다. 투자 예정인 L7 HOTELS 강남타워와 관련하여 당사는 브랜드 인지도 및 신용도가 높은 호텔롯데와 전체 임대면적의 약 61.9%에 대해 2024년 09월 11일 약 7년의 장기임대차계약 체결을 완료하였으며, 이를 통해 안정적인 임대수익 구조를 확보함으로써 임대수익의 변동리스크를 통제하였습니다.

#### (5) 공실 위험

당사는 투자부동산으로부터 수취하는 임대료 수입을 주 수입원으로 하고 있어 임차인의 현금창출능력이 감소하여 임대차계약 중도해지가 발생하고 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하거나 임대료가 감소할 경우 수익에 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다. 당사는 기존 보유 자산에 대해 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주)와 책임 임대차(Master lease) 계약을 체결함으로써 공실에 대한 위험을 통제하고 있습니다. 한편 당사가 본 건 유상증자 및 차입 등으로 투자 예정인 L7 HOTELS 강남타워는 (주)호텔롯데가 호텔 운영 중에 있으며, 그 외 스파크플러스 등 다양한 회사가 입주하고 있는 Multi-Tenant를 구성하고 있습니다. 당사의 투자 예정 부동산의 임대 현황은 아래와 같습니다.

[L7 HOTELS 강남타워 임대차계약 현황]

층	임대면적(㎡)	임차인	계약체결일	임대차개시	임대차종료	임대차보증금(원)	월 임대료(원) (VAT 별도)	월 관리비(원) (VAT 별도)
9 ~ 27	20,652.12	호텔롯데	2024. 09. 12.	2024. 09. 30.	2031. 12. 31.	21,500,000,000	(주2)	실비
7	1,738.88	해치랩스(주)	2022. 12. 23.	2023. 1. 25.	2028. 1. 24.	841,620,000	86,687,000	23,297,000
5	1,738.84	(주)브레이브모바일	2021. 5. 31.	2022. 12. 11.	2024. 12. 10.	494,440,000	50,927,000	22,213,000
4	1,738.84	(주)스파크플러스	2022. 11. 3.	2022. 12. 11.	2025. 9. 7.	420,800,000	35,542,100	20,732,800
3	1,625.88	(주)스파크플러스	2018. 5. 2.	2018. 6. 8.	2025. 9. 7.	781,104,000	65,973,748	38,484,687
2	1,601.81							
1	133.5	호텔롯데	2024. 09. 12.	2024. 09. 30.	2031. 12. 31.	-	(주2)	실비
B1	114.26	(주)코리아세븐	2017. 12. 21.	2017. 12. 21.	2024. 12. 20.	33,600,000	3,151,425	1,032,855
	744.85	(주)해우리홀딩스	2018. 5. 14.	2018. 6. 1.	2028. 5. 31.	142,200,000	17,308,120	6,716,630

자료: 당사 제시

주1) 상기 임대차계약 현황은 증권신고서 제출 전일 기준입니다.

주2) 당사는 브랜드 인지도 및 신용도가 높은 호텔롯데와 전체 임대면적의 약 61.9%에 대해 장기임대차계약(약 7년)을 2024년 09월 11일 체결 완료하였으며, 임대차 계약의 주요 조건은 아래와 같습니다.

[호텔롯데 주요 임대차 조건(예정)]

구분	세부 내용																
임대차 기간	7년 3개월('24년 09월 30일 ~ '31년 12월)																
임대차 목적물	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적(평)</th> <th>공용면적(평)</th> <th>임대면적(평)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>호텔부분 (9~27층)</td> <td>2,688</td> <td>3,559</td> <td>6,247</td> </tr> <tr> <td>근린생활시설 부분 (1층 일부)</td> <td>22</td> <td>18</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>2,710</td> <td>3,578</td> <td>6,288</td> </tr> </tbody> </table>	구분	전용면적(평)	공용면적(평)	임대면적(평)	호텔부분 (9~27층)	2,688	3,559	6,247	근린생활시설 부분 (1층 일부)	22	18	40	합계	2,710	3,578	6,288
	구분	전용면적(평)	공용면적(평)	임대면적(평)													
	호텔부분 (9~27층)	2,688	3,559	6,247													
	근린생활시설 부분 (1층 일부)	22	18	40													
합계	2,710	3,578	6,288														
보증금	215억원(기존 임대차 계약 보증금 승계)																
초년차 연 임대료	112억원(매매가액 3,300억원 * 면적비 61.89% * 임차료율 5.5%)																
초년차 연 임대료	73억원																
	인상률	매 3년마다 5% 상승															

고정임대료(65%)	인상시기 / 인상조건	- '28년 1월 / '25년 ~ '27년의 임대료 총합이 '25년의 연 임대료(112억 원)의 3배를 초과할 경우 - '31년 1월 / '28년 ~ '30년의 임대료 총합이 '28년의 연 임대료의 3배를 초과할 경우
변동임대료(35%)	초년차 연 임대료	39억원('23.09.30~'25.12.31)
	변동시기 / 기준	'26년 1월 이후 / 직전 6개월의 객실매출의 20%

자료: 당사 제시

본 건 투자예정 부동산의 경우, 외부환경 변화로 인해 일부 임차인의 현금창출능력이 감소하여 임대차계약 중도해지가 발생하고 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하거나 임대료가 감소할 수 있는 위험이 있습니다. 당사는 위와 같은 불확실성이 발생하여 당사 투자대상 부동산에 공실이 증가하는 경우 투자대상 부동산으로부터 배당금을 수취하지 못 할 위험이 있습니다. 당사 투자대상 부동산 중 공실이 발생할 수 있는 Multi-Tenant 오피스 자산인 L7 HOTELS 강남타워에서 현재 임대 완료된 면적을 포함하여 즉시 공실률을 가정하였을 때, 공실률 변화에 따른 당사의 주당 배당금 추정 시뮬레이션은 아래와 같습니다.

[멀티테넌트 자산 공실률 변화에 따른 당사 배당률 민감도 분석]

구분	제12기 (2024.07.01~2024.12.31)	제13기 (2025.01.01~2025.06.30)	제14기 (2025.07.01~2025.12.31)	제15기 (2026.01.01~2026.06.30)
현재 기준 예상 배당수익률	5.32%	4.95%	5.22%	5.68%
오피스/리테일 공실 3% 증가 시 예상 배당수익률	5.32%	4.95%	5.22%	5.68%
오피스/리테일 공실 5% 증가 시 예상 배당수익률	5.32%	4.94%	5.22%	5.67%
오피스/리테일 공실 10% 증가 시 예상 배당수익률	5.32%	4.94%	5.21%	5.66%

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

주) 상기 시뮬레이션은 금변 유상증자로 발행되는 신주를 고려한 주당 배당금 추정치입니다.

## (6) 영업활동 약화의 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 보유자산의 책임임차인인 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 추가 취득예정 자산의 주된 임차인인 (주)호텔롯데의 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. 소매 유통업은 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.

대한상공회의소에서 유통업체들의 체감 경기를 조사한 소매유통업 경기전망지수(RBSI: Retail Business Survey Index) 추이를 살펴보면, 2023년 1분기에는 대내외 불확실성이 고조된 상황에서 각종 공공요금 인상 등으로 높은 물가 수준이 지속되고, 고금리기조 유지가 불가피해짐에 따라 글로벌 금융위기(2009년 1분기, 73)와 코로나 19 충격(2020년 2분기, 66)보다 낮은 64를 기록하였습니다. 뒤이어 2023년 2분기 수치를 통해서도 불황 심화를 예상하는 의견이 지배적이었으나, 2022년 2분기 이후 줄곧 하향세를 보이던 수치가 반등(99→84→73→64→73)하는 모습을 보였습니다. 이러한 반등 이후 2023년 3분기 77, 2023년 4분기 83을 기록하며 세 분기 연속 개선세를 나타내었으나, 2024년 1분기 고물가·고금리에 따른 가계부채 부담이 가중되고 있는 상황 속에서 부동산 PF, 주식 및 주택 등 자산가치의 불확실성으로 확산되며 79로 하락하였습니다. 2024년 2분기에는 백화점·대형마트가 기준치(100)에 근접하며 전분기 대비 소폭 상승하여 85를 기록하였습니다.

[소매유통업 경기전망지수 추이(업태별)]

업태	2020년				2021년				2022년				2023년				2024년	
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
종합	88	66	82	85	84	103	106	99	96	99	84	73	64	73	77	83	79	85
백화점	93	61	93	96	98	96	107	98	102	111	97	94	71	94	79	88	97	97

업체	2020년				2021년				2022년				2023년				2024년	
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
대형마트	80	44	51	54	43	95	98	85	88	97	86	76	83	87	71	67	85	96
편의점	75	55	82	78	61	97	100	88	85	96	103	60	58	80	86	80	65	79
슈퍼마켓	75	63	71	61	65	93	96	98	82	99	51	48	49	58	93	88	77	77
홈쇼핑	105	84	97	108	114	114	129	110	107	96	88	80	65	66	71	86	78	84
온라인쇼핑																		

(자료: 대한상공회의소(2024.04))

주1) 조사대상 : 백화점, 대형마트, 편의점, 슈퍼마켓, 온라인·홈쇼핑 등 5개 업체 500社

주2) 조사지역 : 전국 7대 도시

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

또한 국내 경기의 경우, 한국은행이 2024년 05월 발표한 경제전망보고서 따르면 국내 경제성장률은 2024년 2.5%, 2025년 2.1% 수준을 나타낼 것으로 전망하였습니다. 한국은행은 국제경제가 IT경기 상승, 주요국 경기회복 등에 힘입어 수출이 견조한 가운데 소비 성장경로도 상향 조정되면서 양호한 성장세를 나타낼 것을 전망했습니다. 한편, 민간소비는 2024년 1분기 중 양호한 기상 여건, 휴대폰 조기 출시 등으로 각각 의복, 차량연료, 통신기기를 중심으로 상당폭 증가한 모습을 보였습니다. 한국은행은 2024년 2분기 중 일시적 요인이 해소됨에 따라 증가세가 둔화된 뒤 완만한 회복흐름을 이어갈 것으로 전망하였습니다.

[한국은행 국내 주요 거시경제지표 전망]

(단위: %)

구분	2023년	2024년(E)			2025년(E)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
GDP	1.4	2.9	2.2	2.5	1.8	2.5	2.1
민간소비	1.8	1.4	2.2	1.8	2.4	2.3	2.3
설비투자	0.5	1.2	5.7	3.5	5.8	2.1	3.9
지식재산생산물투자	1.6	2.2	2.6	2.4	2.6	3.9	3.3
건설투자	1.3	-1.1	-2.7	-2.0	-2.7	0.3	-1.1
재화수출	3.1	7.0	3.4	5.1	2.5	3.6	3.0
재화수입	-0.6	-0.8	5.6	2.4	5.1	1.2	3.1

(자료: 한국은행 경제전망보고서(2024.05))

주1) 2024년 및 2025년 수치는 한국은행 전망치임

주2) 전년 동기대비

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, 온라인 쇼핑의 판매증가, 효율성 제고를 위한 운송 기능 위탁 추세 등의 영향으로 점진적인 증가세를 보이고 있으나, 택배단가의 경우 2000년대 초반 단가인하를 통한 물량유치 경쟁으로 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 확대에 의한 규모의 경제 실현 등 원가절감 노력을 통해 영업수익성 저하폭을 일정수준 완화하고 있습니다.

[국내 택배시장 물동량 추이]

(단위 : 만 박스, %)



국내 택배 물동량 추이

자료 : 국가물류통합정보센터

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.

### 3) 호텔롯데

동사와 연결 종속회사는 면세사업부, 호텔사업부, 월드사업부로 구성되어 있으며 각 부문별 주요회사 현황은 다음과 같습니다.

#### [면세사업부]

면세 사업은 기본적으로 정부에서 부여하는 라이선스를 취득함으로써 영위할 수 있는 특허사업으로, 보세사업자로서의 권한 확보가 선제적으로 요구되기 때문에 어느 정도 진입의 난이도가 존재한다고 할 수 있습니다.

국내 면세점 사업은 기존 사업자의 퇴출과 신규 사업자 진출로 인해 계속해서 경쟁구도가 재편되고 있습니다. 2019년에는 중국의 사드보복 사태로 인해 한화 갤러리아 면세점이, 2021년과 2022년에는 코로나19의 장기화로 인해 서울 시내면세점의 적자 폭이 커지게 되어 신세계면세점 강남점과 동사 코엑스점이 각각 폐업을 진행하기도 하였습니다. 증권신고서 제출일 기준 서울 시내면세점은 동사 2곳, 현대백화점 2곳, 신라면세점 1곳, 신세계면세점 1곳 등 총 6개점이 운영 중입니다. 하지만 향후 신규 특허를 취득한 신규 사업자가 대거 시장에 진출하게 됨에 따라 고객 유치 경쟁이 과열될 경우 수익성이 악화될 가능성이 존재합니다.

[주요 시내면세점 사업자 현황(증권신고서 제출일 기준)]

구분		지역
서울	호텔롯데	소공동, 월드타워
	신세계디에프	명동
	현대백화점	무역센터, 동대문
	호텔신라	장충동
	HDC신라	용산
	동화면세점	광화문
부산	부산롯데호텔	부산롯데백화점
	신세계디에프	센텀시티
	부산면세점	용두산공원
제주	롯데면세점제주	제주시
	호텔신라	제주시

자료 : 한국면세점협회

2017년 4월 관세청 면세점 특허심사위원회는 인천공항 제2여객 터미널 면세점 5곳과 군산항 출국장 면세점 1곳의 사업자 선정 결과를 발표했습니다. 인천공항 제2여객 터미널 면세점 구역 중 DF1(향수·화장품 판매 구역)은 신라면세점이, DF2(주류·담배·포장 식품)는 동사가 맡아 운영하게 되었으며, DF3구역(패션·잡화)은 신세계디에프가 선정되었으며, DF4~6구역은 중소·중견기업 몫으로 DF4(전 품목)은 에스엠(SM), DF5(전 품목)은 엔타스, DF6(패션·잡화·식품)은 시티플러스가 최종 선정되었습니다. 인천공항 제2여객 터미널 면세점은 2018년 01월 개장하였으며, 해당

특허는 부여일로부터 5년간 유지됩니다. 또한, 군산항 출국장 면세점은 지에이디에 프가 선정되었습니다.

2023년 3월 17일 인천국제공항 제1여객터미널과 제2여객터미널에 대한 일반사업권 5개 및 중소/중견 사업권 2개에 대한 입찰 결과가 발표되었으며, 관세청 2차 심사를 거쳐 선정된 신규 사업자는 7월부터 향후 10년간의 면세점사업권이 주어졌습니다.

[인천국제공항공사 면세사업권 입찰 결과 발표]

사업권	최저수용금액 (객당임대료)	면적 (매장수)	취급품목	지원현황	입찰 결과	
일반기업	DF1	5,346원	4,258제곱미터 (17개)	주류/담배/화장품/향수	롯데/신라/신세계/ODFG	신세계/신라
	DF2	5,617원	4,709제곱미터 (16개)			
	DF3	2,078원	4,649제곱미터 (12개)	패션/액세서리/부티크	신라/신세계/ODFG	신세계/신라
	DF4	1,863원	5,198제곱미터 (13개)			
	DF5	1,056원	2,078제곱미터 (5개)	부티크	신라/신세계/현대	신세계/현대/호텔신라
중소/중견	DF8	583원	1,459제곱미터 (6개)	전품목	경북공면세점/시티플러스 /디에스솔루션즈	경북공면세점/ 시티플러스
	DF9	710원	1,821제곱미터 (8개)			

자료 : 인천국제공항공사 면세사업권 입찰 결과 발표(2023.03.21)

2023년 4월 관세청은 '제3회 보세관매장 특허심사위원회'를 통해 인천국제공항 출국장 면세사업자를 최종 확정하였습니다. 향수, 화장품, 주류, 담배 등 면세점 대표 상품을 취급하는 핵심 경쟁지였던 DF1 구역은 호텔신라, DF2 구역은 신세계가 차지하였으며 패션, 액세서리, 부티크를 다루는 DF3 구역은 호텔신라, DF4 구역은 신세계, DF5 구역은 현대백화점면세점에 돌아왔습니다. 중소·중견 면세 사업구역인 DF8과 DF9 구역은 각각 경북공면세점과 시티플러스가 나눠맡게 되었습니다. 다만, 시티플러스면세점은 자금 부족으로 임대보증금을 납부하지 않아 본 계약을 체결하지 못하였습니다.

동사의 DF1, DF2 사업권 입찰 탈락에 따라 동사는 22년 만에 인천국제공항에서 면세점 사업을 철수하게 되었으나, 동사 면세사업부의 매출 중 인천국제공항 면세점에

서 발생하는 매출은 10분의 1을 하회하는 수준으로 인천국제공항 면세점 사업 철수가 동사 실적에 미치는 영향은 제한적일 것으로 판단됩니다.

한편, 정부는 2018년 9월 27일 제6차 혁신성장 관계장관회의를 통해 입국장 면세점 도입방안을 확정, 발표하였습니다. 내국인 해외여행 증가로 출국시 구매한 면세품을 여행기간동안 계속 휴대하는 국민불편을 해소하고, 해외소비의 국내전환을 통한 일자리 창출 및 공항의 글로벌 경쟁력 강화를 위한 입국장 면세점 도입을 추진하겠다고 밝혔습니다. 정부는 2018년내로 정기국회에서 관세법 등 관련 법률 개정을 추진하고, 사업자 선정 절차 등을 거쳐, 2019년 6월까지 입국장 면세점이 설치·운영되도록 추진하였습니다.

정부의 입국장 면세점 도입방안의 주요 내용은 다음과 같습니다.

- |  |
|--|
| <p>① (단계적 도입· 운영) 인천공항 시범 운영 및 평가(6개월) 후 본격 시행 → 이후 전국 주요공항(김포, 대구 등) 등에 확대 추진</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* 사업구역은 전문기관 연구용역 및 관계부처 협의를 거쳐 최종 선정</li><li>* 담배 및 검역대상 품목(예 : 과일 축산가공품) 등은 판매를 제한하고, 1인당 총 판매 한도는 현행 600불(휴대품 면세한도) 유지</li><li>* 담배는 혼잡 초래 및 내수시장 교란 등을 고려하여 판매 제한</li></ul> <p>② (세관· 검역 등 기능보완) 예상 부작용은 크지 않을 것이나 실제 부작용이 발생하지 않도록 철저히 세관 검역기능을 보완</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* CCTV설치 및 순찰감시를 통한 입체감시 강화, 이용자 별도 통로 운영 등 세관 검사 효율화</li><li>* 검역탐지견 추가 배치, 검역 정보 안내 강화, 동· 식물 검역 상습 위반자 정보 사전 수집· 활용 등을 통해 검역기능 보완</li></ul> <p>③ (중소· 중견기업 혜택 등) 입국장 면세점이 중소기업 및 일반 사회에 혜택이 될 수 있도록 추진</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* 운영업체는 중소· 중견기업에 한정하여 제한경쟁 입찰 추진</li><li>* 인천공항 출국장 내 중소기업 제품을 전시· 판매하는 중소기업 명품관을 설치 운영하고, 중소기업 명품관 제품을 입국장 면세점에서도 판매토록 추진</li><li>* 면세점 임대수익도 저소득층 지원 등 공익목적으로 활용</li></ul> |
|--|

자료 : 기획재정부(2018.09)

그러나 입국장 면세점 특허 부여에 대한 심사는 중소·중견기업에 한해 제한경쟁 입찰 방식으로 실시하기로 하여 동사를 비롯한 주요 면세사업자의 경우, 입찰자격요건이 제한되었습니다. 해당 특허 입찰에 1터미널에 5개, 2터미널에 9개 업체가 입찰하였으며 2019년 3월 관세청은 보세판매장특허심사위원회는 인천공항 입국장 면세점 사업자로 제1여객터미널에 에스엠면세점을, 제2여객터미널에는 엔타스듀티프리를 선정하였습니다.

최종 사업자는 2개월 동안 운영 준비기간을 거쳐 2019년 05월 31일 운영을 시작하였으며, 이는 동사를 비롯한 타 면세사업자의 수익성에 일부 부정적인 요인으로 작용할 수 있으나, 입국장 면세점의 매장면적이 330㎡(약 100평) 남짓한 규모이기 때문에 자사 브랜드에 걸맞은 디자인 공간을 원하는 명품 브랜드들이 입점하기에는 어려울 것으로 보이며, 면세 한도도 기존의 600달러를 유지하여 면세 소비가 크게 늘어날 가능성이 적은 것을 감안할 때 동사에 미치는 영향은 제한적일 것으로 보입니다.

기획재정부에서 2020년 7월부터 입국장 내 면세품 인도장을 설치하는 내용을 담은 세법 시행규칙 개정안을 발표하면서 입국장 면세점의 활성화를 저해할 것이라는 전망이 존재했습니다. 이로 인해 기획재정부에서 세법 시행규칙을 개정하여 기존 입국장 면세점 내 판매제한 물품이었던 담배의 판매를 허용하였습니다. 이는 2019년 기준 여행객들의 입국장 면세점 이용 비율은 1.5%에 불과하는 등 침체된 입국장 면세점을 활성화하기 위한 방안입니다. 입국장 면세점은 매출 품목 중 57.4%는 주류인만큼 판매 품목이 한정적이었지만, 담배 제품 판매로 인하여 입국장 면세점이 보다 활성화될 것으로 전망됩니다. 한편, 2024년 4월 부산항 국제여객터미널 입국장에서 면세품 인도장 시범운영 예정이며 인도 대상에 주류 및 담배가 포함되는 바 입국장 면세점 활성화 효과는 미미할 수 있습니다. 향후 관계당국에서 입국장 면세점에 대한 특허를 더욱 늘리거나 사업장 면적을 추가적으로 확대하는 경우, 당사 수익성에 부정적인 요인으로 작용할 수 있습니다

이와 같이 면세사업의 경쟁구도는 변화하고 있으나, 사업을 영위하기 위해서는 반드시 라이선스의 취득이 요구된다는 측면에서 진입장벽은 여전히 존재하는 바, 경쟁 환경이 급격하게 변화할 가능성은 높지 않은 것으로 판단됩니다. 더욱이, 면세사업 본연의 특성 상 라이선스의 취득은 출점 권한의 의미만을 가지며, 라이선스 취득을 통

해 면세업을 영위하기 시작한 이후로는 사업자가 자체적으로 보유한 사업 역량에 따라 그 성공여부가 좌우된다고 할 수 있습니다.

면세사업의 핵심은 제품 소싱 규모 확대에 따른 규모의 경제 확보 및 MD역량, 재고 관리 역량 등입니다. 단기간에 수익성을 확보하는 것이 쉽지 않지만 장기간 매출규모 확대를 도모하는 전략을 꾸준히 추진함으로써 납품업체에 대한 교섭력의 증대 등을 통해 규모의 경제 강화의 수혜를 점진적으로 기대할 수 있습니다. 또한 오랜 업력을 통해 누적된 구매 이력 및 축적된 MD역량이 중요하다는 점, 재고를 직접 매입해서 판매하기 때문에 물류시스템 및 재고관리 역량이 중요하다는 점 등은 전통적인 유통업을 통해 쌓아온 노하우를 바탕으로 경쟁력을 발휘할 수 있는 바, 향후 동사는 글로벌 수준의 면세사업자로 거듭나기 위한 노력을 지속할 예정입니다. 하지만 경쟁 심화에 따른 비용 증가 혹은 영업권 입찰 등에서 경쟁력을 발휘하지 못할 경우, 동사의 면세사업 관련 매출 및 수익성에 부정적 영향으로 작용할 수 있으므로, 투자자께서는 이 점 유의하시기 바랍니다.

[호텔사업부]

호텔은 사업 초기 대규모 자본이 동원되며, 사업경쟁력을 좌우하는 객실 집객력 확보를 위해 주변 환경과 교통이 양호한 대규모의 입지를 필요로 합니다. 국내 특1급 호텔의 30% 이상이 밀집해 있는 서울 지역은 입지 요건을 충족시키는 부지 확보가 어렵고 시설투자 부담이 심하여 신규 진입이 쉽지 않습니다. 또한, 단기간 내 브랜드 인지도를 구축하기 쉽지 않은 점도 진입장벽으로 작용하고 있습니다.

[국내 5성급(특1급 포함) 호텔 업체수 및 객실 수 추이]

구 분		2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
전국	업체수	78	65	64	60	61	68	72
	객실수	28,709	25,215	22,199	23,431	25,303	26,190	28,888
서울	업체수	25	25	24	23	23	24	26
	객실수	11,218	11,449	10,890	10,705	10,501	10,832	10,717
제주	업체수	12	15	14	14	15	15	18
	객실수	4,997	5,357	4,068	4,620	6,116	6,116	6,881

자료 : 문화체육관광부 - 전국 관광숙박업 등록현황(연도별)

중국인을 비롯한 외국인 관광객이 증가함에 따라 정부는 2012년 7월 "관광숙박시설 확충 지원 등에 관한 특별법" 등을 통해 용적률 완화 등 정책적인 지원을 하였고 국내 숙박시설 공급은 확대되었습니다. 연도별 호텔업 등록 현황에 따르면 2023년말 기준 호텔업 등록 업체의 수는 2,343개이며, 객실 수는 169,286개로 전년 대비 각각 8.52%, 0.44% 증가한 것으로 집계되고 있으며, 최근 7년간 연평균 업체 수 및 객실 수 증가율 역시 꾸준히 증가하여 각각 약 6.43% 및 4.19%를 기록하고 있습니다.

[연도별 호텔업 등록 현황]

(단위: 개)

구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	연평균 성장률
업체수	1,617	1,883	1,983	2,064	2,130	2,159	2,343	6.43%
전년대비	6.10%	16.45%	5.31%	4.08%	3.20%	1.36%	8.52%	
객실수	143,416	153,508	158,141	162,709	167,749	168,550	169,286	4.19%
전년대비	12.34%	7.04%	3.02%	2.89%	3.10%	0.48%	0.44%	

자료 : 문화체육관광부 - 전국 관광숙박업 등록현황(연도별)

주) 호텔업 등록 수는 가족호텔업, 관광호텔업, 소형호텔업, 한국전통호텔업, 호스텔업 등을 포함한 국내 총 등록 현황임

호텔업 운영 현황을 분석하는 주요 지표인 객실이용률(OCC), 객실평균요금(ADR) 등은 COVID-19이 본격화된 2020년 39.1%와 108,464원으로 급격하게 하락하였으나, 2021년 이후 회복세를 보이고 있으며, 2022년말 기준 판매객실평균요금은 138,874원으로 최고치를 갱신하였으며, 객실이용률 역시 58.8%로 COVID-19 이전 수준까지 회복하였습니다. 하지만 일부 언론 및 업계에서는 대형 호텔에 주로 투숙하는 일본인 관광객이 감소하고, 저가 숙박 시설에 대한 수요가 높은 동남아 및 중국 관광객이 증가함에 따라 고가 호텔에 대한 공급 과잉 우려를 제기하고 있습니다. 이러한 우려가 현실화 되는 경우 동사의 호텔 사업 부문의 수익성은 현재 수준과 비교하여 둔화될 수 있습니다.

[연도별 호텔업 주요지표]

(단위: 원, %)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
판매객실평균요금	126,560	124,227	115,848	113,785	116,305	117,102	108,464	123,142	138,874
객실이용률	63.5	59.8	64.2	60.7	62.4	67.1	39.1	45.4	58.8
객실당수입	80,391	74,256	74,316	69,079	72,621	78,519	42,412	55,839	81,642

자료 : 한국호텔업협회 - 호텔업운영현황(연도별)

주1) 판매객실평균요금(ADR, Average Daily Rate) = 객실매출액(Room Revenue) ÷ 판매객실수(Number of Rooms sold)

주2) 이용률(OCC, Occupancy) = (판매실수 ÷ 판매가능실수) × 100  
주3) 객실평균요금(revPAR, Revenue per Available Room) = ADR × OCC  
주4) 신고서 제출 전일 기준 2023년 수치 미발표

동사 호텔 사업부는 2023년말 기준 총 2개의 프리미엄 랜드마크 호텔 (시그니엘 서울, 시그니엘 부산), 총 16개의 5성급 특급호텔 (롯데호텔 서울, 롯데호텔 월드, 롯데호텔 부산, 롯데호텔 제주, 롯데호텔 울산, 롯데호텔 모스크바, 롯데호텔 사이공, 롯데호텔 괌, 롯데호텔 하노이, 롯데뉴욕팰리스, 롯데호텔 상트페테르부르크, 롯데호텔 양곤, 롯데아라이리조트, 롯데호텔 블라디보스토크, 롯데호텔 사마라, 롯데호텔 시애틀), 총 9개의 4성급 비즈니스호텔 (롯데시티호텔 마포, 롯데시티호텔 김포공항, 롯데시티호텔 제주, 롯데시티호텔 대전, 롯데시티호텔 구로, 롯데시티호텔 울산, 롯데시티호텔 명동, 롯데시티호텔 타슈켄트팰리스, 킴튼 호텔 모나코 시카고), 총 4개의 라이프스타일호텔 (L7 명동, L7 강남, L7 홍대, L7 웨스트 레이크 하노이 바이 롯데), 총 3개의 리조트 (롯데리조트부여, 제주 아트빌라스, 롯데리조트속초), 총 2개의 골프장 (롯데스카이힐 제주CC, 롯데스카이힐 부여 CC)을 보유하고 있습니다.

호텔 사업은 초기에 대규모 투자 자금이 소요되는 등 시설 관련 투자의 부담이 높아 타인 자본의 활용이 불가피하고, 투자금 회수가 타사업에 비하여 상대적으로 길어 자본 회수가 진행되는 기간 동안 재무 안정성 지표가 악화될 수 있습니다. 더불어 신규 호텔의 경우 수익이 정상적인 비용을 충족할 수 있는 수준까지 충분한 매출이 발생하기 전까지는 영업 손실이 발생할 가능성도 있으며, 보유한 호텔의 지속적인 개보수 공사로 인해 추가 자금이 투입될 수 있습니다. 또한, 국내의 호텔 객실에 대한 공급 과잉 및 경쟁 심화 우려가 지속될 경우 동사 호텔 사업부 전체의 수익성 지표에도 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 투자자께서는 이 점 유의하시기 바랍니다.

#### [월드사업부]

동사의 테마파크 사업은 테마공원, 워터파크, 수족관과 직접적인 경쟁 관계에 있으며 오락 및 유흥시설에 해당되는 다양한 대체재들과도 경쟁하고 있습니다. 국내의 경우 에버랜드, 서울랜드, 캐리비언베이, 오션월드, 코엑스 수족관, 영화관, 공연장, 스포츠 관람장, 여행 등이 이에 해당되며, 해외의 경우 동경디즈니랜드, 동경디즈니씨, 유니버셜스튜디오재팬, 및 홍콩디즈니랜드 등 아시아에 위치한 주요 테마파크 또한 경쟁대상에 포함됩니다.

CJ그룹이 진행하던 고양 K-컬처밸리(가명)는 여러 차례 사업계획 변경으로 사업이 지연됨에 따라 전력공급과 공사 재개에 어려움이 발생하여 공사가 중단되었으나, 2023년 12월 국토부가 '민관합동 건설투자사업(PF) 조정위원회'를 가동하여 조정안을 마련하면서 공사 재개가 기대되는 상황입니다. 신세계그룹 또한 2029년 개장을 목표로 총 사업비 약 4조 6,000억원 규모의 화성 국제테마파크 조성사업을 추진중에 있습니다. 유니버설 스튜디오 등 다국적 테마파크 회사들은 국내 테마파크 개발 및 운영 계획이 연기되거나 취소된 바 있습니다. 향후, K-컬처밸리 및 다국적 테마파크 회사가 국내 테마파크 시장에 신규 진입할 경우 경쟁이 심화될 가능성이 존재합니다. 뿐만 아니라, 2016년 6월 중국 상해에 신규로 오픈한 디즈니랜드와 같이 한국과 근접한 국가에 신규 테마파크의 오픈은 동사 테마파크 사업에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

테마파크 운영의 주된 경쟁요소는 위치, 규모, 가격, 놀이기구 및 기타 엔터테인먼트 수준, 서비스, 안전성, 식음료 등입니다. 동사는 테마파크의 품질, 안전 및 서비스를 최우선으로 하고 있으며, 특히 놀이시설의 안전성을 확보하기 위해 신중한 노력을 기울이고 있습니다. 그러나 안전사고 등의 위험은 항상 존재합니다.

동사가 운영하는 테마파크 시설에서 방문객과 종업원의 사고 또는 부상(워터파크의 놀이기구를 통해 발병하는 수인성 질병 포함)이 발생할 수 있으며, 언론과 소셜미디어의 주목을 받게 될 수 있습니다. 이는 동사의 브랜드나 평판에 매우 부정적인 영향을 미치며 소비자 신뢰를 저하시킬 수 있으며, 방문객 감소 및 시설 이용률 감소로 이어져 테마파크 사업부의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

#### (7) 부동산 상태에 관한 위험

당사의 기존 편입 자산인 롯데백화점 6개 점포(강남점, 창원점, 구리점, 중동점, 광주점, 안산점), 롯데아울렛 2개 점포(청주점, 대구울하점), 롯데마트 5개점(의왕점, 계양점, 춘천점, 김해장유점, 경기양평점), 롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데물류센터 김포센터에 대해 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스와 Triple-net 조건의 책임 임대차 계약을 체결 중에 있습니다.

## [기존 편입자산]

부동산은 지진, 태풍, 홍수 및 극단적인 기상상태와 같은 자연재해로 인해 영향을 받을 수 있습니다. 이러한 자연재해는 당사의 부동산을 손상시키고, 임차인의 매장 운영을 중단시키며, 방문하는 고객의 수를 감소시킬 수 있습니다. 이에 당사는 기존 편입 자산에 대해 재산보상보험, 영업휴지보험 및 일반배상책임보험 등 포괄적인 보험에 가입하였습니다. 그러나 보험에 가입하였다 하더라도 모든 부동산 관련 손실을 보장하는 것은 아니니 이점 유의하시기 바랍니다.

또한, 당사는 부동산의 소유자로서 부동산에 적용되는 다양한 환경, 보건, 안전 법규를 준수하여야 합니다. 환경법에 따른 인허가를 포함하여 기존 편입 자산의 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 기존 편입 자산에 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.

## [신규편입자산]

부동산(건축물)의 운영에는 주기적인 시설의 유지, 관리, 보수 업무가 필연적으로 수반되며, L7 HOTELS 강남타워의 경우 2017년 12월 신축 사용 승인 이후 단기간 내에 추가적인 대규모 유지보수 비용이 발생할 가능성은 높지 않을 것으로 판단됩니다.

건축물의 특성상 이러한 주기적인 시설 보수 수요가 발생하게 되며 당사가 신규 편입하는 L7 HOTELS 강남타워에 대하여 부동산 시설관리 전문업체가 해당 업무를 수행하고 있습니다. 본 신규편입자산의 시설 유지·관리를 위한 용역비용을 감안하여 사업계획을 수립하였으나, 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성도 있습니다. 또한 대규모 수선이 발생한 경우에는 수익성 악화를 초래 할 수 있으며, 결과적으로 당사의 재무상태에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

#### (8) 추후 매수인 확보에 관한 위험

당사가 투자하고 있는 부동산을 매각하거나, 직접 보유하고 있는 부동산 관련 증권을 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. 당사가 투자한 부동산 자산의 감정평가액은 당사의 매입가격과 비교하여 유사한 수준입니다. 그러나 이러한 감정평가액이 향후 매도가격을 의미하지는 않으며, 회사의 매입(간주)가격 이하로 부동산을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다. 당사가 투자한 자산의 매입가격과 매입시점의 감정평가액, 최근 시점의 감정평가액은 "(3) 매입가격 추정 오류의 위험" 내용을 참고하시기 바랍니다.

#### (9) 부채에 따른 위험

증권신고서 제출일 현재 기준 당사의 총차입금은 11,390억원입니다. 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 만료

시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(10) 임차인 관련 위험

당사의 주요 사업현금흐름인 임대료의 대부분은 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 2024년 반기 연결기준 매출액은 6조 9,411억 원으로 전년 동기 7조 1,838억 원 대비 2,427억 원 감소한 반면, 영업이익은 1,709억 원으로 전년 동기 1,640억 원 대비 69억 원 증가하였습니다. 당반기의 경우 68억 원의 순손실을 기록하며 전년 동기 1,743억 원의 순이익에서 적자 전환하였습니다. 롯데쇼핑의 2024년 반기 수익성은 해외 백화점 및 할인점 매출 신장에도 불구하고, 국내 백화점 매출 성장 둔화와 중국사업 관련한 손실(심양GPT관련 -593억 원, 청두백화점 관련 -112억 원) 반영 등으로 전년 동기 대비 수익성이 저하되었습니다.

롯데쇼핑이 영위하는 산업 전반적으로 비우호적인 업황이 지속되는 가운데, 소비행태가 온라인 채널로 빠르게 변화하며 오프라인 매장의 경쟁력은 점차 약화되고 있고, 심화된 경쟁체제 하에서 시장점유율, 시장지위 및 매출 규모를 유지하기 위해 강도 높은 경쟁이 지속되고 있습니다. 이러한 업황 및 심화되는 경쟁구조는 동사의 수익성 저하에 큰 영향을 주고 있습니다.

[ 연결기준 수익성 추이 ]

(단위: 백만원,%)

구분	2024년 반기	2023년 반기	2023년	2022년	2021년
신용등급	AA-	AA-	AA-	AA-	AA0
매출액	6,941,116	7,183,839	14,555,864	15,476,036	15,573,550

구분	2024년 반기	2023년 반기	2023년	2022년	2021년
매출원가	-3,621,176	-3,879,515	-7,781,159	-8,662,606	-9,031,313
매출총이익	3,319,940	3,304,324	6,774,705	6,813,429	6,542,237
판매비와관리비	-3,147,809	-3,140,375	-6,263,902	-6,424,519	-6,333,903
영업이익	170,926	164,002	508,405	386,226	207,603
기타수익	113,199	81,742	181,663	158,256	217,932
기타비용	-81,259	-32,023	-334,285	-783,082	-647,586
금융수익	142,318	138,710	412,158	342,807	253,828
금융비용	-498,971	-344,593	-739,853	-798,363	-760,311
관계기업 투자손익	90,355	102,413	147,141	129,663	96,433
당기순이익(손실)	-6,817	174,326	169,180	-318,692	-272,964
매출총이익률	47.83%	46.00%	46.54%	44.03%	42.01%
영업이익률	2.46%	2.28%	3.49%	2.50%	1.33%
당기순이익률	-0.10%	2.43%	1.16%	-2.06%	-1.75%

자료: 롯데쇼핑(주) 반기보고서 및 사업보고서

사업부문별 수익성을 분석해보면 백화점부문의 매출 비중은 2024년 반기 연결기준 23.8% 수준이나, 영업이익 비중은 87.3%에 달하며 전체적으로 백화점부문에 대한 이익의존도가 높은 수준입니다. 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 추이 ]

(단위: 백만원,%)

사업부문	구분	2024년 반기		2023년 반기		2023년		2022년	
		금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중
백화점	매출액	1,651,699	23.8	1,634,928	22.8	3,336,413	22.9	3,265,119	21.1
	영업이익	149,137	87.3	196,857	120.0	486,457	95.7	501,689	129.9
	총자산	17,519,277	57.4	17,550,757	57.3	17,550,757	57.3	18,591,426	58.6
할인점	매출액	2,801,620	40.4	2,868,920	39.9	5,734,660	39.4	5,904,325	38.2
	영업이익	26,927	15.8	28,688	17.5	87,259	17.2	48,375	12.5
	총자산	7,317,511	24.0	7,434,970	24.3	7,434,970	24.3	7,624,586	24
전자제품전문점	매출액	1,114,410	16.1	1,305,726	18.2	2,610,137	17.9	3,336,821	21.6
	영업이익	-13,256	-7.8	-17,988	-11.0	8,223	1.6	-52,011	-13.5
	총자산	1,934,154	6.3	1,996,839	6.5	1,996,839	6.5	2,090,378	6.6
슈퍼	매출액	659,069	9.5	650,727	9.1	1,306,319	9	1,343,176	8.7
	영업이익	24,723	14.5	13,446	8.2	25,615	5	-5,499	-1.4

사업부문	구분	2024년 반기		2023년 반기		2023년		2022년	
		금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중
	총자산	838,507	2.7	889,368	2.9	889,368	2.9	903,902	2.9
홈쇼핑	매출액	459,862	6.6	462,055	6.4	941,607	6.5	1,077,774	7
	영업이익	26,101	15.3	5,844	3.6	8,254	1.6	78,021	20.2
	총자산	1,910,675	6.3	1,968,343	6.4	1,968,343	6.4	2,152,414	6.8
영화상영업	매출액	229,187	3.3	238,753	3.3	562,077	3.9	497,346	3.2
	영업이익	7,293	4.3	-8,871	-5.4	-8,384	-1.6	792	0.2
	총자산	910,406	3.0	953,509	3.1	953,509	3.1	1,035,355	3.3
이커머스	매출액	57,602	0.8	65,561	0.9	135,136	0.9	113,135	0.7
	영업이익	-42,285	-24.7	-41,162	-25.1	-85,556	-16.8	-155,853	-40.4
	총자산	329,706	1.1	349,868	1.1	349,868	1.1	206,728	0.7
기타 (주1)	매출액	-32,333	-0.5	-42,831	-0.6	-70,485	-0.5	-61,660	-0.5
	영업이익	-7,714	-4.5	-12,814	-7.8	-13,463	-2.7	-29,288	-7.5
	총자산	-248,522	-0.8	-498,956	-1.6	-498,955	-1.6	-901,213	-2.9
합계	매출액	6,941,116	100	7,183,839	100	14,555,864	100	15,476,036	100
	영업이익	170,926	100	164,002	100	508,405	100	386,226	100
	총자산	30,511,713	100	30,644,699	100	30,644,699	100	31,703,576	100

자료 : 롯데쇼핑(주) 반기보고서 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.

주3) 당반기 중 롯데수원역쇼핑타운 합병으로 롯데수원역쇼핑타운의 영업부문이 변경되었으며, 관련된 전기 및 전전기 부문정보가 재작성 되었습니다. 전기 중 LOTTE MALL West Lake Hanoi 쇼핑몰 영업개시로 LOTTE PROPERTIES (HANOI) SINGAPORE PTE. LTD., LOTTE PROPERTIES HANOI CO., LTD.의 영업부문이 변경되었으며, 관련된 전기 및 전전기 부문정보가 재작성되었습니다.

롯데쇼핑은 국내 할인점 시장에 안주하지 않고, 미래 신성장 동력을 얻기 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 중국 내 확실한 입지구축을 위하여 대형마트 체인 TIMES (대형마트 54개점, 슈퍼 11개점) 인수하였습니다. 하지만, 2017년 3월부터 예측하지 못한 사드 보복으로 중국 롯데마트의 실적은 악화되기 시작했고, 긴급 운영자금을 투입하기도 했지만 실적을 회복하지 못하고 2018년말 중국법인 매각을 결정하여 현재 운영 중인 중국 점포는 없습니다. 2024년 반기 기준 현재 베트남 3개, 인도네시아 1개로 총 4개의 해외 백화점 점포 및 인도네시아 48개점, 베트남 16개점 총 64개점의 해외 할인점 점포를 운영 중입니다.

전술한 바를 바탕으로 수익성 측면을 종합적으로 분석해보면 롯데쇼핑의 주력 사업 부문이라 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 수익성에도 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.

## 2) 롯데글로벌로지스(주)

롯데글로벌로지스(주)의 영업수익성을 살펴보면 2024년 반기 연결기준 매출액은 1조 7,807억원으로 전년 동기 1조 8,054억원 대비 248억원 감소하였으며, 영업이익은 507억원으로 전년 동기 330억원 대비 178억원 증가하였습니다. 2024년 반기 당기 순이익 252억원을 기록하며 전년 동기 87억원 대비 165억원 증가하였습니다. 이와 같은 수익성 증가는 사업영역별 네트워크 효율화, 현장운영비 절감 및 해외 프로젝트 운송 물량 증대 등에 기인한 것으로 보입니다.

롯데글로벌로지스의 연결기준 영업이익률은 2021년 1.30%, 2022년에는 1.57%, 2023년에는 1.77%를 기록했으며, 2024년 당반기에는 2.85%를 기록하며 지속적으로 증가하는 추이를 보이고 있습니다. 또한, 당기순이익률은 2021년 0.58%, 2022년 0.67%를 기록했으며, 2023년에는 0.41%로 소폭 감소하였으나, 2024년 당반기에는 1.41%를 기록하며 다시 증가하였습니다.

롯데글로벌로지스의 연결 기준 재무 수익 현황은 아래와 같습니다.

[ 연결기준 수익성 추이 ]

(단위: 백만원,%)

구분	2024년 반기	2023년 반기	2023년	2022년	2021년
신용등급	A0	A0	A0	A0	A0
매출액	1,780,661	1,805,428	3,614,145	3,998,309	3,282,449
매출원가	1,623,041	1,677,296	3,345,099	3,745,409	3,090,322
매출총이익	157,620	128,132	269,046	252,900	192,127
판매비와관리비	106,876	95,151	205,124	190,296	149,476
영업이익	50,745	32,981	63,922	62,604	42,651
기타수익	12,069	6,151	17,244	20,962	24,557
기타비용	6,237	6,233	10,831	14,589	10,404

구분	2024년 반기	2023년 반기	2023년	2022년	2021년
금융수익	13,243	6,412	10,496	15,910	5,921
금융비용	40,134	29,023	63,792	56,705	33,064
당기순이익(손실)	25,151	8,666	14,826	26,902	18,972
매출총이익률	8.85%	7.10%	7.44%	6.33%	5.85%
영업이익률	2.85%	1.83%	1.77%	1.57%	1.30%
당기순이익률	1.41%	0.48%	0.41%	0.67%	0.58%

자료 : 롯데글로벌로지스(주) 반기보고서 및 사업보고서

롯데글로벌로지스의 사업은 Lastmile 사업부문, TLS 사업부문 및 GBS 사업부문으로 구성되어 있으며, 택배, 육상운송, 3자물류, 항만하역, 국제물류 등의 종합물류서비스 사업을 영위하고 있습니다. 2024년 반기 누적 연결 기준으로 Lastmile 사업부문, TLS 사업부문 및 GBS 사업부문은 각각 총 매출의 40.1%, 51.1%, 8.9%를 차지하고 있습니다.

[ 사업부문별 수익성 추이 ]

(단위: 백만원,%)

사업부문	구분	2024년 반기		2023년 반기		2023년		2022년	
		금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중
Lastmile 사업부문	매출액	713,409	40.1	710,612	39.4	1,413,504	39.1	1,355,419	33.9
	영업이익	19,325	38.1	14,735	44.7	27,757	43.4	17,210	27.5
TLS 사업부문	매출액	909,574	51.1	868,332	48.1	1,361,596	37.7	1,254,396	31.4
	영업이익	26,931	53.1	15,326	46.5	16,910	26.5	5,133	8.2
GBS 사업부문	매출액	157,678	8.9	226,483	12.5	839,045	23.2	1,388,494	34.7
	영업이익	4,489	8.8	2,920	8.9	19,255	30.1	40,261	64.3
합계	매출액	1,780,661	100	1,805,428	100	3,614,145	100	3,998,309	100
	영업이익	50,745	100	32,981	100	63,922	100	62,604	100

자료 : 롯데글로벌로지스(주) 반기보고서 및 사업보고서

주1) 공동 판매비와 관리비 : 각 부문의 당해년도 매출 등 수혜원칙에 의거하여 산출된 배부율을 연중 발생 비용에 적용하는 방식으로 배분됨.

주2) 동사는 '24.5.1부로 사업부문을 개편하였으며, 공시서식 작성기준에 따라 이전기간의 항목을 개편된 기준으로 작성하였습니다.

상기와 같이 롯데글로벌로지스는 사업 다각화, 설비 투자 등 영업수익성 개선을 위한 활동을 지속하고 있으나, 경기둔화 혹은 일시적 비용, 대형 거래처 이탈 등의 돌발상황의 발생에 따른 수익성 둔화 가능성이 상존하고 있습니다. 경기변동에 따른 국내

외 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.

### 3) (주)호텔롯데

호텔롯데의 사업부문은 호텔사업부, 면세사업부, 월드사업부로 구성되어 있으며 주요 내용은 다음과 같습니다.

[사업부문별 내용]

사업 본부	주요 재화 및 용역	주요 고객 정보
호텔사업부	음식, 숙박, 연회 등	개인고객, 단체고객
면세사업부	토산품, 수입품 등 상품	외국인, 내국인
월드사업부	놀이기구, 여흥 등	개인고객, 단체고객

자료 : 동사 반기보고서(2024.06)

주) 동사는 2023년 1월 조직개편을 통해 리조트사업부를 호텔사업부로 통합하였습니다.

동사의 2023년 연결기준 매출액은 약 4조 7,540억원이며, 전년 동기인 2022년 매출액인 약 6조 4,950억원 대비 약 26.8% 감소하였습니다. 하지만 영업이익은 약 1,326억원으로 영업이익 흑자 전환했습니다. 이러한 동사의 수익성 개선에는 COVID-19 엔데믹 전환 및 국내 관광산업 수요 증가가 영향을 미쳤습니다. 특히, 2023년 7월 인천공항에서 매장을 철수하면서 임대료 지출이 줄어든 데다 2023년 1월부터 중국 보따리상 등에 대한 송객수수료를 인하하면서 면세점 수익성이 대폭 상승했습니다. 2022년의 경우 면세사업부에서 영업이익 적자를 냈지만, 2023년의 경우 호텔사업부, 면세사업부, 월드사업부가 모두 영업이익 흑자를 내면서 수익성이 개선되었습니다. 2024년 반기 누적 매출액은 전반기 대비 9.1% 상승한 2조 4,577억원을 기록하였으나, -526억원의 영업적자를 기록하였습니다. 2024년 상반기 호텔 사업부 매출은 9.8% 증가한 6,368억원, 영업손실은 94억원으로 적자규모가 감소했으나, 면세 매출은 9.6% 상승한 1조 6,484억원이지만 영업손실 463억원을 내며 적자전환했습니다.

[동사의 연도별 영업실적]

(단위: 백만원)

과목	2024년 반기	2023년	2022년	2021년	2020년
I. 매출액	2,457,690	4,753,977	6,495,048	4,596,667	3,844,452
II. 매출원가	1,629,680	3,035,506	3,108,438	2,834,720	3,228,205
III. 매출총이익	828,010	1,718,471	3,386,610	1,761,947	616,247
IV. 판매비와관리비	880,656	1,585,864	3,466,549	2,023,018	1,113,867
V. 영업이익	-52,645	132,606	-79,939	-261,071	-497,619
기타수익	32,019	199,564	307,535	319,142	70,362
기타비용	159,133	148,623	91,146	506,997	913,447
금융수익	446,301	178,656	244,128	332,988	204,489
금융원가	369,954	628,223	580,466	362,215	639,762
지분법손익	24,874	159,495	164,594	195,855	105,348
VII. 법인세차감전순이익	-78,540	-106,525	-35,293	-282,298	-1,670,630
VIII. 법인세비용	16,224	-102,104	-452,800	81,999	-190,726
IX. 당기순이익	-94,763	-4,421	417,507	-364,297	-1,479,903

자료 : 동사 정기보고서(연결기준)

동사의 사업부문별 매출액 및 영업이익(손실)추이는 아래와 같습니다.

[동사 사업부문별 매출액 추이]

(단위: 백만원)

사업부문	2024년 반기		2023년		2022년		2021년		2020년	
	매출액	비중	매출액	비중	매출액	비중	매출액	비중	매출액	비중
호텔사업부	636,809	25.91%	1,291,749	27.2%	1,018,938	15.7%	632,354	13.8%	495,044	12.9%
면세사업부	1,648,406	67.07%	3,079,600	64.8%	5,030,095	77.4%	3,718,400	80.9%	3,149,374	81.9%
월드사업부	172,475	7.02%	382,628	8.0%	330,702	5.1%	149,896	3.3%	124,516	3.2%
리조트사업부	-	-	-	0.0%	115,313	1.8%	96,017	2.1%	75,518	2.0%
합계	2,457,690	100.00%	4,753,977	100.0%	6,495,048	100.0%	4,596,667	100.0%	3,844,452	100.0%

자료 : 동사 정기보고서(연결기준)

주) 동사는 2023년 1월 조직개편을 통해 리조트사업부를 호텔사업부로 통합하였습니다.

[동사 사업부문별 영업이익(손실) 추이]

(단위: 백만원)

사업부문	2024년 반기		2023년		2022년		2021년		2020년	
	영업이익	비중	영업이익	비중	영업이익	비중	영업이익	비중	영업이익	비중
호텔사업부	-9,409	-	71,248	53.7%	6,527	-	-160,349	-	-354,496	-
면세사업부	46,251	-	15,889	12.0%	-139,453	-	-28,841	-	-21,996	-

사업부문	2024년 반기		2023년		2022년		2021년		2020년	
	영업이익	비중	영업이익	비중	영업이익	비중	영업이익	비중	영업이익	비중
월드사업부	3,015	-	45,469	34.3%	41,568	-	-75,222	-	-117,150	-
리조트사업부	-	-	-	0.0%	11,420	-	3,342	-	-3,977	-
합 계	-52,645	-	132,606	100.00%	-79,938	-	-261,070	-	-497,619	-

자료 : 동사 사업보고서(연결기준)

주) 동사는 2023년 1월 조직개편을 통해 리조트사업부를 호텔사업부로 통합하였습니다.

향후 호텔롯데의 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.

#### (11) 실적 추정 관련 위험

본 증권신고서에 포함된 예상 수익 및 예상 배당 수익률은 재무실사 과정에서 진행한 삼덕회계법인의 재무실사보고서를 바탕으로 기재하였습니다. 별도로 첨부된 재무실사보고서에 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 재무 정보가 반드시 당사의 향후 실적에 대한 지표가 된다고 보기는 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

당사의 보유 부동산 자산과 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 가능성이 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 임대 등에 따른 위험 등 다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 당사가 부동산 개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

## 다. 기타 투자위험

### (1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사가 금번 공모를 통하여 유가증권시장에 상장 예정인 주식수는 46,000,000주이며 상장예정주식의 주당 액면가 500원을 적용한 자본금은 23,000,000,000원입니다. 당사가 영위하는 부동산 관련 사업은 시장금리의 상승으로 인한 투자매력의 감소, 보유 자산 매각 손실 등으로 인해 주가가 하락시 투자수요의 감소로 인하여 거래량이 급감할 수 있으며 이 경우 주식의 매매에 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다. 또한, 금번 청약에 참여하여 신주를 배정받을 경우 신주의 추가상장일까지 환금성에 제약이 있습니다. 추가상장되어 유통이 개시되는 시점에 신주의 발행가액 수준의 주가가 유지되지 않을 수 있으며, 당사의 내적인 환경변화 또는 시장전체의 환경 변화 등에 의한 급격한 주식가치 하락이 발생할 경우, 투자원금에 대한 손실이 발생할 수 있습니다.

## (2) 주식가치 희석에 따른 위험

금번 유상증자로 인해 발행되는 주식의 물량 출회 및 주가 희석화에 따른 주가 하락의 가능성이 존재합니다. 본 증자 진행과정에서 구주주 및 일반공모에서 청약이 미달되면 공동대표주관회사 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주)와 인수회사인 대신증권(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 희석될 수도 있습니다. 따라서 투자자분들은 이러한 주식가치의 희석화에 따른 위험을 미리 인지하시기 바랍니다.

### (3) 투자대상 선정의 위험

당사는 투자대상 부동산 선정 시 당사 정관 및 부동산투자회사법에 의해 필요한 경우 이사회 및 주주총회의 결의를 얻어야 하며, 신규부동산 취득시 국토교통부로부터 변경인가 또는 변경보고를 진행해야 합니다. 당사는 본건 신규부동산 취득에 대해 2024년 09월 12일 국토교통부에 변경보고를 완료하였습니다. 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.

### (4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

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

[공모자금 사용 예정내역]

(단위: 백만원)

구분	금액
부동산(L7 HOTELS 강남타워) 취득 목적 단기차입금(단기사채)상환	147,200
합계	147,200

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

주2) 금번 증자로 유입된 자금 대비 부족한 단기차입금(단기사채) 상환 자금은 당사의 자체 보유 자금 및 외부 차입으로 조달할 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.

(5) 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 줄어나갈 예정입니다.

당사 자산의 운용 및 관리를 위탁받은 외부기관의 현황은 아래와 같습니다.

종류	계약상대방	위탁 업무	계약체결시기 및 계약기간
자산관리	롯데에이엠씨(주)	- 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	- 유가증권의 보관 및 관리 - 현금의 보관 및 관리 - 해산(청산) 관련 업무	효력발생일(계약체결일)로부터 2년
자산보관	대한토지신탁(주)	- 부동산의 보관 - 해산(청산) 관련 업무	효력발생일(계약체결일)로부터 2년
사무관리	(주)케이비펀드파트너스	- 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
		1. 매입수수료 : 부동산 매입금액의 0.4%

종류	계약상대방	수수료
자산관리	롯데에이엠씨(주)	2. 운용보수 : 부동산매입금액의 연 0.2% 3. 매각기본수수료 : 부동산 매각금액의 0.7%(매각부대비용 포함) 4. 매각성과수수료 : 부동산 매각차익의 10%
자산보관 (유가증권, 현금)	(주)우리은행	- 연간 부동산 매입액 기준 0.3bp
자산보관 (부동산)	대한토지신탁(주)	- 현재 자산보관위탁계약에 따라 자산보관업무의 수행과 관련하여 지급하는 보수는 없음. 단, 향후 위탁부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 담보신탁계약에 의해 정하는 바에 따라 별도로 보수 발생
사무관리	(주)케이비펀드파트너스	- 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매입금액의 연 0.5bp - 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날 이후부터 매입금액의 연 0.9bp

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 이해상충위험이 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.

#### (6) 관리종목 및 상장폐지에 따른 위험

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, 그 밖에 거래소가 인정하는 경우 관리종목으로 지정되거나 상장폐지될 수 있습니다.

또한 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있습니다. 주권상장 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목으로 지정될 수 있고, 2년 연속 30억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

당사의 경우 현재 사업계획으로는 1년간 매출액이 30억원을 하회할 가능성은 높지

않지만, 임차인의 임대차계약 해지 및 현행 규정의 변경으로 인한 관리종목 지정 및 상장 폐지의 가능성을 배제할 수 없음을 유의하시기 바랍니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구분	관리종목 지정 (유가증권시장 상장규정 제129조 제1항)	상장폐지 (유가증권시장 상장규정 제130조 제1항, 제2항)
정보보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한 내 미제출	· 사업보고서 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출 · 분/반기보고서의 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서 및 분/반기보고서를 법정 제출기한 내 미제출
감사의견	· 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우 · 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 “부적절” 또는 “의견거절”인 경우	· 개별재무제표에 대한 감사의견이 “부적절” 또는 “의견거절”인 경우 · “감사범위 제한에 따른 한정” 감사의견으로 인하여 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우
자본잠식	최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상 잠식 (종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용)	· 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우 · 자본잠식으로 인해 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우 상장적격성 실질검사를 실시한 결과, 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우
매출액	- 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 - 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우	매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재 매출액이 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 상장적격성 실질검사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우
시가총액	상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우	시가총액 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 · 50억원 이상인 상태 10일 이상 지속 · 50억원 이상인 일수가 30일 이상
해산	-	법률에 따른 해산사유 해당시
최종 부도	-	발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정지된 경우
주식 양도	-	주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령·정관 등에 따라 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않음.
파산신청 등	「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차개시신청이나 파산신청이 있는 경우. 다만, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외.	회생절차개시 신청으로 관리종목으로 지정된 상태에서 법원의 회생절차개시신청 기각, 회생절차개시결정 취소, 회생계획 불인가, 회생절차폐지의 결정 등의 경우 상장적격성 실질검사를 실시한 결과, 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우
공시의무 위반	다음의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우 · 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우 · 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우 · 공시규정 제88조에 따른 공시책임자·공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우	다음의 어느 하나에 해당되어 상장적격성 실질검사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 추가 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의 또는 중과실로 공시의무 위반
자산 구성요건	「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 동법 제49조의2제1항제1호)에 따른 자산구성요건을 2분기 연속하여 미달한 경우	관리종목 지정 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못한 경우
배당 요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	최근 2사업연도간 연속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달
업무정지	-	업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 것이 확인된 경우
경영성과	비개발 위탁관리부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 30%를 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	경영성과 미달로 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우	상장 또는 상장폐지 심사과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 기재되어 있거나 누락된 사실이 발견되어, 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우

#### (7) 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.

#### (8) 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, 부동산투자회사는 정부의 정책 결정에 많은 영향을 받고, 그 중에도 정부의 세무관련 새로운 제도의 도입이나 법령의 변경 및 해석 기준이 달라짐에 따라 투자법인의 가치는 달라질 수 있습니다. 따라서, 이러한 자산에 투자한 투자회사의 대출채권이나 지분투자 역시 영향을 받을 수 있습니다.

#### (9) 특수관계자 거래 관련 위험

당사는 기존 투자자산에 대해 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스와 부동산 매매계약, 부

동산 임대차계약을 체결하였습니다. 또한 당사는 신규 편입자산에 대해 마스틴일반사모부동산투자신탁제29호(호텔롯데가 수익증권의 99.55%를 소유)의 신탁업자와 부동산 매매계약을 체결하였으며, 당사의 계열사인 호텔롯데와 부동산 임대차계약을 체결할 예정입니다. 한편, 당사는 롯데쇼핑의 모회사인 롯데지주의 자회사인 자산관리회사와 자산관리계약을 체결하였습니다. 부동산 매매계약상 부동산에 대한 매매가격은 독립된 가치평가 절차에 근거하여 결정되었고, 당사는 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스, 호텔롯데, 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.

#### (10) 부외부채 위험

당사가 취득한 부동산은 현재 존재하나 알려지지 않은 채무를 수반할 수 있습니다. 부동산 매매계약은 일정한 시간적 제한을 두고 부외부채에 대한 책임을 자산 매도자가 부담하도록 하고 있으나, 만약 매도자가 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.

#### (11) 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. 증권거래 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.

#### (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 기준 일자 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 갱신 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.

#### (14) 최대주주 및 주요주주 지분을 관련

최대주주인 롯데쇼핑(주)를 비롯한 5% 이상 보유 주주들의 100% 청약 및 미청약을 가졌했을 경우 예상 지분율 변동 내역은 아래와 같습니다.

[5% 이상 주주의 100% 청약 참여]

[기준일: 2024년 09월 13일]

(단위: 주, %)

주주명	청약전 주식수	청약전 지분율	예상배정신주	청약후 주식수	청약후 지분율
롯데쇼핑(주)	121,484,442	50.00%	22,999,999	144,484,441	50.00%
미래에셋자산운용(주)	17,284,068	7.11%	3,272,300	20,556,368	7.11%

주1) 위 주주현황은 2024.06.30자 기준 주주명부를 바탕으로 작성하였습니다.

주2) 미래에셋자산운용(주)의 청약전 주식수는 2024년 05월 02일자 동사가 제출한 '주식등의대량보유상황보고서'를 기준으로 작성하였습니다.

[5% 이상 주주의 청약 미참여]

[기준일: 2024년 09월 13일]

(단위: 주, %)

주주명	청약전 주식수	청약전 지분율	예상배정신주	청약후 주식수	청약후 지분율
롯데쇼핑(주)	121,484,442	50.00%	22,999,999	121,484,442	42.04%
미래에셋자산운용(주)	17,284,068	7.11%	3,272,300	17,284,068	5.98%

주1) 위 주주현황은 2024.06.30자 기준 주주명부를 바탕으로 작성하였습니다.

주2) 미래에셋자산운용(주)의 청약전 주식수는 2024년 05월 02일자 동사가 제출한 '주식등의대량보유상황보고서'를 기준으로 작성하였습니다.

**라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형**

투자위험 등급 ( 1 ) 등급 매우높은 위험

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

당사는 투자기구 등을 통해 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 가능성이 높으므로, 동 부채가 없는 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 당사는 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	매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 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/ DLB	원금비보장형 DLS( 낙인배리어 70%이 상 ~ 130%이하)	원금비보장형 DLS( 낙인배리어 70%미 만, 130% 초과)	원금보장형 DLS	-	-
펀드	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급

투자위험등급						
상품등급	매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험
주식/ELW/ETN	ELW, ETN, 신용거래, 투자경고종목, 투자위험종목, 관리종목	KONEX/해외주식, K-OTC/K-OTCBB	일반종목	-	-	-
펀드 (집합투자증권)	채권형(BB+ 이하) 국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF	채권형 (BBB+ ~ BBB-), 인덱스펀드, 부동산 펀드, 주식혼합형, 원금부분보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형 (A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

주1) 자산관리회사와 공동대표주관회사는 비상장주식의 경우 초고위험 상품에 준하여 투자위험도를 분류하고 있습니다.

주2) 위 위험등급에 대한 설명은 해당 상품 유형의 기본적 속성을 단순화하여 기술한 것입니다. 실제 판매회사 또는 집합투자업자 내 위험등급의 분류는 상품의 세부적 속성을 고려하여 판단하게 되므로 일부 상품의 경우 부여된 위험등급이 해당 위험등급에 대한 상기 설명과 일치하지 않을 수 있습니다.

## 11. 매입, 환매, 전환 기준

### 가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

[발행금액 내역]

(단위 : 주, 원)

기간	주식종류	주식수	주당 액면가액	주당 발행가액	총발행가액	증(감)자 자본금	비고
2019.03.29	보통주	10,000,000	500	500	5,000,000,000	5,000,000,000	발기인 출자
2019.05.31	보통주	75,984,442	500	5,592	424,904,999,664	37,992,221,000	사모(보통주)
2019.10.16	보통주	85,984,442	500	5,000	429,922,410,000	42,992,241,000	공모(보통주)
2021.03.26	보통주	71,000,000	500	4,695	333,345,000,000	35,500,000,000	공모(보통주)
합 계	보통주	242,968,884	500	-	1,193,172,409,664	121,484,462,000	-

당사의 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자는 2024년 11월 04일부터 11월 05일까지 2영업일간 구주주청약, 구주주 배정물량에서 실권이 발생하는 경우 2024년 11월 07일부터 11월 08일까지 2영업일간 실권주에 대한 일반공모청약을 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2024년 11월 중 추가상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

[본 건 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 공모 금액]

(단위 : 주, 원)

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	46,000,000	500	23,000,000,000	3,200	147,200,000,000	주주배정 후 실권주 일반공모

주) 상기 주당 모집가액 및 모집총액은 **확정** 발행가액 3,200원 기준으로 산정하였습니다.

※ 투자자들께서는 금번 청약에 앞서 회사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과, 주식가격 변동 등에 따라 원금의 일부 또는 전부에 이르는 손실이 발생할 수 있는 상품이라는 점에 유의하시어 주권의 매입을 청구하시기 바랍니다.

#### 나. 환매

해당사항 없습니다.

#### 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 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) / 발행주식 총수

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 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 산정합니다.

① 예정발행가액 : 이사회결의일 직전 거래일을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 거래량 가중산술평균주가, 1주일 거래량 가중산술평균주가 및 기산일 거래량 가중산술평균주가를 산술평균하여 산

정한 가액과 기산일 거래량 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 5.0%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 거래량 가중산술평균주가, 1주일 거래량 가중산술평균주가 및 기산일 거래량 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 거래량 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 5.0%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 거래량 가중산술평균주가 및 기산일 거래량 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 기산일 거래량 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 5.0%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, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 및 증권의발행및공시등에관한규정 제5-15조의2, 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 5.0% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 5.0% 할

인율을 적용하여 산정한 가액을 확정발행가액으로 합니다. 단, 호가단위미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 확정 발행가액 = Max[Min[1차 발행가액, 2차 발행가액], 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 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

- 하기 (1) ~ (6)을 참고하시기 바랍니다.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) 인수수수료 (판매회사 위탁보수)

위탁관리부동산투자회사는 주식발행사무를 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조에 따른 투자매매업, 투자중개업의 인가를 받은 자(판매회사)에 위탁하여야 합니다. 당사는 공동대표주관회사 및 인수회사에 별도의 판매 위탁보수를 지급하지는 않으며, 하기의 내역으로 주주배정 후 실권주 일반공모 형태의 신주 발행에 따른 인수수수료가 부과될 예정입니다.

구분	인수인	금액(원) / 수수료율(%)
대표주관수수료	한국투자증권(주)	147,200,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	삼성증권(주)	147,200,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	케이비증권(주)	147,200,000원 / 모집총액의 0.30% 中 1/3
	소계	441,600,000원
인수수수료	한국투자증권(주)	220,800,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	삼성증권(주)	220,800,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	케이비증권(주)	220,800,000원 / 모집총액의 0.50% 中 30.00%
	대신증권(주)	73,600,000원 / 모집총액의 0.50% 中 10.00%
	소계	736,000,000원
합계		1,177,600,000원

- 주1) 대표주관수수료 : 발행회사는 인수수수료와 별도로 공동대표주관회사인 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주)에 총 공모금액의 0.30%에 해당하는 대표주관수수료를 지급합니다.  
주2) 인수수수료 : 인수계약에 의거한 인수수수료는 총 공모금액의 0.50%에 해당하는 금액입니다.  
주3) 상기 수수료 금액은 **확정** 발행가액 3,200원 기준으로 산정하였습니다.

(2) 집합투자업자 위탁보수

당사가 자산관리위탁업체인 롯데에이엠씨(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같

습니다. 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	롯데에이엠씨(주)의 자산의 매입업무(현물출자 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4%	소유권이전등기가 접수된 후, 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	부가 가치세 별도
		운용보수	각 대상 자산을 운용하고 있는 기간 동안 매입금액(현물출자 포함)의 연 0.2%	매결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인의 견 제출 후 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	
		매각기본수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%	매각완결일(권리이전일, 단 부동산의 경우 소유권이전 등기신청 접수일) 후 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	
		매각성과수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 매각차익의 10%	매각완결일(권리이전일, 단 부동산의 경우 소유권이전 등기신청 접수일) 후 자산관리회사의 청구일로부터 7일 이내 지급	

### (3) 자산보관회사의 위탁보수

당사가 자산보관회사인 (주)우리은행 및 대한토지신탁(주)에게 지급하게 될 보수는 다음과 같습니다.

구분	구분	지급금액	지급시기	비고
(주)우리은행 [유가증권, 현금]	자산보관 보수	연간 부동산 매입액 기준 0.3bp	매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 지급	연간금액, VAT 별도
대한토지신탁(주) [부동산]		현재 자산보관위탁계약에 따라 자산보관업무의 수행과 관련하여 지급하는 보수는 없음. 단, 향후 위탁부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 담보신탁계약에 의해 정하는 바에 따라 별도로 보수 발생	매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 지급	연간금액, VAT 별도

### (4) 일반사무수탁회사의 위탁보수

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

구 분	지급금액	지급시기	비고
일반사무 수탁보수	- 당사의 주식이 증권거래 소에 상장된 날의 직전일까 지는 매입가액의 연 0.5bp - 당사의 주식이 증권거래 소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 연 0.9bp	매 결산기 단위로 결산일 이후 7일 이내 지급	연간금액, VAT 별도

#### 다. 보수 및 지급내역에 관한 사항

- 상기 나. 를 참고 바랍니다.

기준지표	보수 산정방식	한도 (%)	산출 주기	지급 시기	지급내역 (직전 회계연도 기준, %)			
					1분기	2분기	3분기	4분기
매입금액	-	-	연간	매 결산기	-	-	-	-

## 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 이익배당한도[자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다. 이하 이 조 및 제52조에서 같다]의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 「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 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

#### [정관]

#### 제 53 조 (이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제50조 제6항에 따른 이사회 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 이사회 결의로 배당 여부 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 정기주주 총회의 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) 분석기간

본 분석에 적용한 기간에 대한 가정은 아래와 같습니다.

구분	기간	시점
결산 기준일	-	2024년 06월말
신규자산 매입일	계약일 / 잔금일	2024년 09월말
유상증자일	자산매입일로부터 2개월	2024년 11월말
리츠만기일	결산 기준일로부터 126개월	2034년 12월말

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

[기존자산]

[임대료 가정]

(단위 : 백만원)

구분	임대차 종료일	임대방식	임대료(월)	임대보증금
			합계	
롯데백화점 강남점	2030-10-31	고정임대료	1,843	20,837
롯데백화점 광주점	2030-10-31	고정임대료	607	6,863
롯데백화점 구리점	2029-10-31	고정임대료	2,205	8,951
롯데아울렛 및 롯데마트 대구율하점	2029-10-31	고정임대료		8,694
롯데아울렛 청주점 및 서청주점	2029-10-31	고정임대료		7,284
롯데마트 의왕점	2028-10-31	고정임대료		6,815

구분		임대차 종료일	임대방식	임대료(월)	임대보증금
				합계	
기존자산	롯데마트 장유점	2028-10-31	고정임대료	1,925	2,987
	롯데백화점 및 영플라자 창원점	2028-10-31	고정임대료		11,959
	롯데백화점 안산점	2028-03-30	(고정+변동)임대료	1,391	4,460
	롯데백화점 중동점	2028-03-30	(고정+변동)임대료		7,434
	롯데마트 계양점	2028-03-30	(고정+변동)임대료		3,170
	롯데마트 춘천점	2032-03-30	(고정+변동)임대료	1,326	2,588
	롯데 프리미엄아울렛 이 천점	2032-03-30	(고정+변동)임대료		11,750
	김포몰류센터	2036-03-30	고정임대료	400	4,298
	롯데마트 경기양평점	2028-03-16	(고정+변동)임대료	134	1,487
합계		-	-	9,831	109,576

자료 : 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 기존자산의 월 임대료는 증권신고서 제출일 현재 임대료 기준입니다.

주2) 기존자산의 임대료 추정 시 '23년 3월 이후 인상분에 대해 연 1.5% 상승을 일괄적용하였습니다.

## [신규 편입자산]

### ① 호텔 임대수익

신규 편입자산에 대한 호텔 임대가정은 다음과 같습니다.

#### [호텔임대수익 가정]

(단위: 백만원)

구분	기준		적용비율1차	적용비율2차	1년차금액
변동임대료	직전년도객실 매출액	19,363	-	20%	3,873
고정임대료	매입금액	330,000	61.89%	5.50%	7,361

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 당사제시 가정에 따라, 변동임대료는 초기1년차 임대료를 유지하다가 2026년 1월  
부터 매출액(2025년도 하반기 매출액) 기준으로 재산정 되는 것을 가정함

주2) 당사제시 가정에 따라, 고정임대료는 2028년 1월말, 2031년 1월말, 2034년 1월말에  
각각 5%씩 상승하는 것으로 가정함.(단, 매 상승시점에 ①[직전3년 임대료 합계액]이  
②[기간 초년도 연 임차료의 3배에 해당하는 금액]을 상회할 경우 상승률이 적용됨)

전체 333개의 객실수에 대해 ADR 183,442원을 가정하였으며 OCC에 대한 가정은 아래와 같습니다.

[OCC 가정]

(단위: 백만원)

2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년
85.00%	83.00%	80.00%	77.00%	75.00%	77.00%

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

② 오피스&리테일 임대수익

신규 편입자산에 대한 오피스 및 리테일 임대가정은 다음과 같습니다.

[L7 HOTELS 강남타워 현 계약]

임차인	층	면적 (평)	현 계약 개시	현 계약 만기	임대가정(원/평/월)		
					보증금	임대료	관리비
공실	8F	526.0	-	-	-	-	-
해치랩스	7F	526.0	2023.1	2028.1	1,600,008	164,801	44,290
공실	6F	526.0	-	-	-	-	-
브레이브모바일	5F	526.0	2022.12	2024.12	940,000	96,819	42,230
스파크플러스	4F	526.0	2022.11	2025.9	799,985	67,569	39,415
스파크플러스	3F	504.2	2018.6	2025.9	1,549,183	67,044	39,109
스파크플러스	2F	479.8	2018.6	2025.9	-	67,044	39,109
코리아세븐	B1	34.6	2017.12	2024.12	972,290	91,193	29,888
해우리홀딩스	B1	223.0	2018.6	2028.5	637,729	77,622	30,122
합계	-	3,871.6	-	-	-	-	-

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

[L7 HOTELS 강남타워 신 계약1차]

임차인	층	면적 (평)	신 계약 개시	신 계약 만기	임대가정(원/평/월)		
					보증금	임대료	관리비
공실	8F	526.0	2025.3	2030.2	1,697,440	169,744	45,629
해치랩스	7F	526.0	2028.2	2033.1	1,880,814	180,081	48,408
공실	6F	526.0	2025.3	2030.2	1,697,440	169,744	45,629
브레이브모바일	5F	526.0	2025.4	2030.3	1,697,440	169,744	45,629
스파크플러스	4F	526.0	2025.10	2030.9	1,697,440	169,744	45,629
스파크플러스	3F	504.2	2025.10	2030.9	1,697,440	169,744	45,629
스파크플러스	2F	479.8	2025.10	2030.9	1,697,440	169,744	45,629
코리아세븐	B1	34.6	2025.2	2030.1	858,000	85,800	30,500
해우리홀딩스	B1	223.0	2028.7	2033.7	965,687	96,569	34,328
합계	-	3,871.6	-	-	-	-	-

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

본 가정에서 오피스 및 리테일에 대한 현 계약이 종료되고 신계약에 적용될 임대가정은 다음과 같습니다.

구분	임대보증금	월 임대료	월 관리비	상승률	
				임대료	관리비
오피스	1,648,000	1,648,000	44,300	3.00%	3.00%
리테일	858,000	85,800	30,500	3.00%	3.00%

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

구분	RF	연상승률	DWT
오피스	3.0개월	3.00%	1.0개월
리테일	1.0개월	3.00%	2.0개월

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

나) 영업비용 추정

① 부동산 관리비용

본 분석에서 기존 투자부동산 롯데백화점 6개 점포(강남점, 창원점, 구리점, 중동점, 광주점, 안산점), 롯데아울렛 2개 점포(청주점, 대구율하점), 롯데마트 5개점(의왕점, 계양점, 춘천점, 김해장유점, 경기양평점), 롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데물류센터 김포센터의 부동산 관리비용(Triple net 구조에 따라 PM수수료를 제외한 관리비, 재산세 등은 임차인이 부담)에 대해 연 1.5% 상승을 일괄적용하였습니다.

본 분석에서 신규 매입 자산에 대한 부동산 관리비용 가정은 아래와 같습니다.

[부동산 관리비용 가정]

(단위: 백만원)

구분	평당 금액 (주1)	1년차 금액	연 상승률
PM수수료 (전체시설)	750원/평/월	91	2.93%
FM수수료(전체시설)	4,100원/평/월	500	2.93%
수도광열비(전체시설)	1,610원/평/월	196	9.50%
수선유지비(전체시설)	1,640원/평/월	200	2.93%
보험료(전체시설)	240원/평/월	29	2.93%
합계	8,340원/평/월	1,017	-

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 부동산 관리비용은 본 자산의 연면적 기준(10,159.25평)으로 산정됨.

본 분석에서의 부동산 LM Fee에 대한 가정은 아래와 같습니다.

구분	계약 확률		수수료율(월 임대료 기준)	
	신규	갱신	신규	갱신
오피스	30.00%	70.00%	200.00%	50.00%
리테일	30.00%	70.00%	200.00%	50.00%

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

② 체세공과 및 간주임대료 부가세

본 분석에서 적용한 제세공과 및 간주임대료 부가세는 아래와 같습니다.

[제세공과 및 간주임대료부가세 가정]

(단위: 원/평/월)

구분	금액(원/평/월)	금액(월)	1년차 금액	운용기간 전체
토지분 재산세 (종합부동산세 포함)(주1,2)	₩2,887	29	352	5,003
건물분 재산세(주3)	₩2,264	23	276	2,938
교통유발부담금(주4)	₩741	8	90	992
도로점용료	₩680	7	83	1,201
간주임대료부가세(주5)	₩319	3	39	661
합계	₩6,891	70	840	10,796

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 제세공과금 및 간주임대료부가세는 연면적 기준으로 산정됨.

주2) 보유세는 매년 과세일기준일(6/1) 현재 리츠가 부동산을 소유하고 있는 경우에 해당 연도의 보유세를 부담하는 것으로 적용하였으며, 토지재산세의 경우 분리과세 되는 것으로 가정함.

주3) 건물의 시가표준액은 지방세법 시행령 제4조(건축물 등의 시가표준액 결정 등) 1항 및 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목에 따라 추정하였으며, 신축건물기준가액의 상승률은 과거 5년 평균으로 가정함.

주4) 도시교통정비촉진법 및 같은 법 시행령과 서울시 교통유발부담금 경감 등에 관한 조례에 따라 해당 시설물의 면적에 단위 부담금 및 교통유발계수를 적용하여 산정함.

주5) 부가가치세법 시행령 제65조에 따라 부동산임대사업을 영위하는 자는 임차인으로 부터 수취한 전세금 또는 임대보증금에 대하여 다음의 산식에 따라 계산한 공급가액(간주임대료)에 대하여 부가가치세를 납부하여야 하며, 간주임대료 산정을 위해 정기예금이 자율은 2.1%로 가정함.

한편, 제세공과는 손익계산서상 비용은 월별로 인식하고 현금흐름표상 현금흐름은 실제 지급시점에 인식하며, 이에 따라 발생하는 차이는 재무상태표 상 미지급비용(또는 선급비용)의 항목으로 처리하였습니다.

### ③ 리츠 운용보수

본 분석에서 리츠운용보수에 대한 가정은 아래와 같습니다.

[리츠운용보수 가정]

(단위: 백만원)

구분	기준	기준금액	연 보수율	총 금액
자산운용보수	매입가	330,000	0.200%	660
자산보관수수료	매입가	330,000	0.003%	10
사무수탁수수료	매입가	330,000	0.009%	30
합계				700
브랜드사용료	임대수익의		0.200%	
세무용역수수료/ 외부감사수수료	일식			15
기말부동산평가	일식			30
PM Inspection	일식			20

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 리츠운용보수는 매입시점으로 매 6개월 마다 지급되는 것으로 반영함.

다) 이자비용 추정

구분	차입처	만기일	연이자율(%) (주1)	금액(백만원)
단기사채	-	2024.08	3.64%	70,000
단기사채	-	2024.08	3.61%	170,000
단기사채	-	2025.01	4.20%	125,000
제5-2회 공모 담보부사채	-	2024.09	고정금리 5.200%	125,000
제6-1회 공모 담보부사채	-	2025.08	고정금리 3.454%	80,000
제6-2회 공모 담보부사채	-	2026.08	고정금리 3.445%	160,000
	하나은행	2024.09	고정금리 5.330%	100,000
	하나은행	2025.03	변동금리 CD+1.91%	158,000

구분	차입처	만기일	연이자율(%) (주1)	금액(백만원)
선순위 차입금	하나은행	2025.10	변동금리 CD+1.30%	311,000
	국민은행	2026.01	변동금리 CD+1.20%	130,000
	SC제일은행	2026.03	변동금리 CD+1.00%	75,000
합계				1,504,000

자료: 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 본 대출 상환시점 이후의 금리가정은 다음과 같습니다.

2026년	2027년	2028년	2029년
3.40%	3.40%	3.00%	3.00%
2030년	2031년	2032년	2033년
3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
대출수수료	0.20%		
제비용 비율	0.068%		

#### 라) 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.

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
12기	2024년 12월 31일	5.32%
13기	2025년 06월 30일	4.95%
14기	2025년 12월 31일	5.22%
15기	2026년 06월 30일	5.68%
16기	2026년 12월 31일	5.83%
17기	2027년 06월 30일	6.10%
3년 연평균 배당수익률(12기~17기)		5.52%

자료 : 삼덕회계법인 재무실사보고서

주1) 예상 목표 배당수익률은 납입자본금 및 기간별 배당금을 기준으로 연환산하여 산출하며, 12기의 경우 유상증자 투입시점에 따른 투자기간을 고려한 연환산 배당수익률입니다.

주2) 임대료 상승률 :

- 기존자산 : 연 임대료 1.50% 상승

- 편입예정자산 : 본 증권신고서의 제2부의 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 다.

수익구조 1) 영업수익의 추정 [신규편입자산]을 참고하시기 바랍니다.

## 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. 과세관청의 조세정책 변화에 따라 농어촌특별세를 증액하여 납부하여야 할 수도 있습니다.

### ③ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 「지방세법」 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 「지방세법」 제151조 제1항 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 부가가치세액은 매입세액 공제 가능합니다.

#### 6) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

부동산 보유에 대해 부과되는 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 이루어진 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제19항 제2호에 따른 전문투자형 사모집합투자기구가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지 또한 재

산세가 분리과세 됩니다.

다만, 「지방세법」 시행령 부칙(대통령령 제30728호, 2020.6.2) 제3조에 따르면 「지방세법」 시행령 제102조 제8항 제3호 및 제9호의 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
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%(2022년 이후에는 100%)를 곱하여 산출됩니다.

#### ③ 농어촌특별세

「농어촌특별세법」 제5조 제1항 제8호에 따라 「종합부동산세법」에 따라 납부하여야 할 종합부동산세액의 20%를 농어촌특별세액으로 납부하여야 합니다.

#### ④ 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 「지방세법」 제4조 제2항 및 제111조 제1항 제2호 규정에 의하여 0.25%의 세율이 적용

되며, 국세청장이 고시하는 「소득세법」상 건물신축가액기준액을 사용하여 재산세 과세표준을 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 산정 기준이 되는 시가표준액은 건물신축가액기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다. (시가표준액에 공정시장가액비율 70%를 곱한 금액이 과세표준)

#### 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 건물가액에 0.04%에서 0.12%를 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

### (2) 주주에 대한 과세

#### 1) 배당소득에 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 조세

부담은 아래와 같습니다. 다만, 「법인세법」 제18조 제8호, 동법 제93조 제2호, 「소득세법」 제17조 제1항 및 동법 시행령 제26조의 3 제6항에 따라, 「상법」에 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 2026년 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 종합소득과세표준에 합산되지 아니하고 9%의 세율로 원천징수되어 과세가 종결됩니다(지방소득세 0.9% 및 농어촌특별세 0.5% 별도). 분리과세를 적용 받기 위해서는, 매매를 위탁한 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 해당 내용을 신청하셔야 하며, 분리과세 신청 후 3년 이내에 매도 또는 신청 내역 해지시 세액이 추징될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

### - 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 적용 받을 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」 제 18조의2에서 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」 제98조의 6에 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 특수관계인과 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 위탁관리부동산투자회사를 통해 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 「소득세법」 시행령 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(9.9%~26.4%, 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 0.18% 세율(2025년 1월 1일 이후로는 0.15% 세율 적용 예정)을 적용하여 산출된 증권거래세(농어촌특별세 포함)를 부담하여야 합니다. 다만, 2025년부터 시행 예정이던 금융투자소득세가 폐지되는 등 관련한 세제가 변경되는 등의 사유로 증권거래세 인하 방침이 종료되거나 재인상되는 등 세율이 변경될 가능성이 있습니다. 참고로, 상장주식을 증권시장에서 거래하는 경우 증권거래세는 「증권거래세법」 제3조에 따라 한국예탁결제원이 거래징수하여 납부하므로 양도자가 증권거래세를 신고·납부할 필요는 없습니다.

**증권거래세법 제8조(세율)** ① 증권거래세의 세율은 1만분의 35로 한다. 다만, 2021년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지는 1만분의 43으로 한다.

② 제1항의 세율은 자본시장 육성을 위하여 긴급히 필요하다고 인정될 때에는 증권시장에서 거래되는 주권에 한정하여 종목별로 대통령령으로 정하는 바에 따라 낮추거나 영(零)으로 할 수 있다.

**증권거래세법 시행령 제5조(탄력세율)** 법 제8조제2항을 적용받는 주권과 그 세율은 다음 각 호와 같다.

유가증권시장(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제176조의9제1항에 따른 유가증권시장을 말한다)에서 양도되는 주권: 영(零). 다만, 2021년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지는 1만분의 8로 하고, 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지는 1만분의 5로 하며, 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지는 1만분의 3으로 한다.

코넥스시장(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제11조제2항에 따른 코넥스 시장을 말한다)에서 양도되는 주권: 1만분의 10

다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주권의 경우: 1만분의 15. 다만, 2021년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지는 1만분의 23으로 하고, 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지는 1만분의 20으로 하며, 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지는 1만분의 18로 한다.

가. 코스닥시장(대통령령 제24697호 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 일부개정령 부칙 제8조에 따른 코스닥시장을 말한다)에서 양도되는 주권

나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제178조제1항에 따른 기준에 따라 금융투자협회를 통하여 양도되는 주권

**농어촌특별세법 제5조(과세표준과 세율)** ①농어촌특별세는 다음 각 호의 과세표준에 대한 세율을 곱하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권시장으로서 대통령령으로 정하는 증권시장에서 거래된 증권의 양도가액: 1만분의 15

### (3) 기타사항

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시보증법 시행령 제8조 제2항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

위탁관리부동산투자회사는 인적 및 물적 설비를 갖추지 아니하므로 「지방세법」 제74조 및 제75조 제2항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 동법 제83조의 규정에 의한 법인 사업소분 주민세의 신고·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	김사무엘상현
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 (2024년 06월 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	2022.03.18	부동산투자회사법 제14조 및 제14조의6 해당 결격사항 없음	-

직책 (상근/등기)	성명 (생년월일)	주요경력	직무
감독이사 (비상근/등기)	김신희 (1968.01.01)	2015 - 2018 서울지방국세청 송무3과장 2020 - 현재 한국조세재정연구원 인권경영위원 2021 - 현재 국세청 조세법률고문 2021 - 현재 국제조세협회 WIN회장 2018 - 현재 법무법인(유한) 대륙아주 변호사	법인이사의 업무 집행을 감독하고 이사회 및 주주 총회에 참석하여 그 업무를 수행
감독이사 (비상근/등기)	강경진 (1972.07.07)	2000 - 2004 삼일회계법인 회계사 2004 - 현재 한국상장사협의회 정책1본부장	

#### 다. 감독이사의 보수지급기준

감독이사 2인의 보수는 선임일(2022.03.18)부터 지급하고 있으며, 감독이사 2인의 1인당 연간 평균보수액은 48,000,000원이며, 해당 연간보수총액은 제11기(2024년 01월 1일 ~ 2024년 06월 30일) 기준으로 산정된 것입니다. 48,000,000원(연간 1인당)

# 제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

## 1. 재무정보

### 가. 요약재무정보

(단위 : 원)

구분	제11기 (2024년 06월 30일)	제10기 (2023년 12월 31일)	제9기 (2023년 06월 30일)
1. 유동자산	47,614,034,660	47,216,378,252	56,231,874,802
2. 비유동자산	2,254,208,070,206	2,266,434,860,446	2,286,491,180,278
<b>자산총계</b>	<b>2,301,822,104,866</b>	<b>2,313,651,238,698</b>	<b>2,342,723,055,080</b>
1. 유동부채	644,454,159,440	685,431,753,640	616,554,654,619
2. 비유동부채	619,299,271,797	572,758,077,862	647,356,836,748
<b>부채총계</b>	<b>1,263,753,431,237</b>	<b>1,258,189,831,502</b>	<b>1,263,911,491,367</b>
1. 자본금	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000
2. 자본잉여금	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668
3. 이익잉여금	△144,350,410,039	△126,957,676,472	△103,607,519,955
<b>자본총계</b>	<b>1,038,068,673,629</b>	<b>1,055,461,407,196</b>	<b>1,078,811,563,713</b>
구분	(2024.01.01~ 2024.06.30)	(2023.07.01~ 2023.12.31)	(2023.01.01~ 2023.06.30)
1. 영업수익	60,007,701,472	59,415,198,441	58,664,677,147
2. 영업비용	22,421,583,021	23,281,628,216	23,899,281,227
3. 영업이익(손실)	37,586,118,451	36,133,570,225	34,765,395,920
4. 법인세비용차감전순이익(손실)	5,841,464,604	3,177,878,339	5,865,520,288
5. 법인세 비용	-	-	-
6. 당기순이익	5,841,464,604	3,177,878,339	5,865,520,288
7. 주당순이익	24	13	24

[△는 부(-)의 값임]

※ 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에 따라 작성되었습니다.

### 나. 대차대조표

#### 재무상태표

제 11 기	2024.06.30 현재
제 10 기	2023.12.31 현재
제 9 기	2023.06.30 현재

(단위 : 원)

	제 11 기	제 10 기	제 9 기
자산			
유동자산	47,614,034,660	47,216,378,252	56,231,874,802
현금및현금성자산 (주3,4,20,23)	7,284,756,054	7,571,009,099	4,447,924,197
매출채권및기타채권 (주3,5,22,23)	10,814,081,334	10,679,800,063	10,572,841,107
기타금융자산 (주3,6,23)	23,294,060,654	28,864,679,221	34,347,549,694
기타비금융자산 (주7,22)	6,120,121,318	4,027,969	6,798,864,686
당기법인세자산	101,015,300	96,861,900	64,695,118
비유동자산	2,254,208,070,206	2,266,434,860,446	2,286,491,180,278
투자부동산 (주8,9,21,22)	2,247,208,070,206	2,266,434,860,446	2,286,491,180,278
기타금융자산 (주3,6)	7,000,000,000	0	0
자산총계	2,301,822,104,866	2,313,651,238,698	2,342,723,055,080
부채			
유동부채	644,454,159,440	685,431,753,640	616,554,654,619
차입금및사채 (주3,8,9,20,21,23)	622,630,239,223	668,846,616,088	594,579,951,898
기타금융부채 (주3,10,22,23)	10,023,903,736	10,460,716,079	9,643,155,090
기타비금융부채 (주11,22)	11,800,016,481	6,124,421,473	12,331,547,631
비유동부채	619,299,271,797	572,758,077,862	647,356,836,748
차입금및사채 (주3,8,9,20,21,23,25)	513,258,657,898	466,671,705,731	541,091,561,585
기타금융부채 (주3,10,21,22,23)	93,291,283,295	92,008,084,715	91,439,392,400
기타비금융부채 (주11,22)	12,749,330,604	14,078,287,416	14,825,882,763
부채총계	1,263,753,431,237	1,258,189,831,502	1,263,911,491,367
자본			
자본금 (주12,22)	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000
자본잉여금 (주12,22)	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668
결손금 (주13)	(144,350,410,039)	(126,957,676,472)	(103,607,519,955)
자본총계	1,038,068,673,629	1,055,461,407,196	1,078,811,563,713
자본과부채총계	2,301,822,104,866	2,313,651,238,698	2,342,723,055,080

#### 다. 손익계산서

##### 포괄손익계산서

제 11 기 2024.01.01 부터 2024.06.30 까지

제 10 기 2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

제 9 기 2023.01.01 부터 2023.06.30 까지

(단위 : 원)

	제 11 기	제 10 기	제 9 기
영업수익 (주8,15,22,24)	60,007,701,472	59,415,198,441	58,664,677,147
영업비용 (주8,16,22)	22,421,583,021	23,281,628,216	23,899,281,227
영업이익	37,586,118,451	36,133,570,225	34,765,395,920
금융수익 (주3,18)	585,325,734	646,103,928	628,056,686
금융비용 (주3,18)	32,330,009,418	33,601,813,534	29,527,949,700
기타수익 (주17)	29,868	17,928	17,395
기타비용 (주17)	31	208	13
법인세비용차감전이익	5,841,464,604	3,177,878,339	5,865,520,288
법인세비용 (주19)	0	0	0
당기순이익(손실)	5,841,464,604	3,177,878,339	5,865,520,288
기타포괄손익	0	0	0
총포괄손익	5,841,464,604	3,177,878,339	5,865,520,288
주당이익(손실) (주14)			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	24	13	24
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	24	13	24

## 2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위: 주, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고		비고
	주수 (출자 지분수)	금액	설정(발행)		환매		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)
2021.03.26	171,968,884	859,827	71,000,000	333,345	-	-	242,968,884	1,193,172	유상증자 주4)

- 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.
- 주4) 주주배정 실권주 일반공모 유상증자로 71,000,000주가 증가하였습니다.

### 3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

#### 가. 출자지분의 총수

(기준일 : 2024년 06월 30일 )

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주	우선주	합계	
I. 발행할 주식의 총수	2,000,000,000	-	2,000,000,000	-
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	242,968,884	-	242,968,884	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	-
1. 감자	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	242,968,884	-	242,968,884	-
V. 자기주식수	-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)	242,968,884	-	242,968,884	-

#### 나. 발행한 출자지분의 내용

##### (1) 주식의 총수 현황

(기준일 : 2024년 06월 30일)

구분	주식가액	발행주식수	액면가액 총액	비고
보통주식	액면 500원	242,968,884주	121,484,442,000원	-
합계	-	242,968,884주	121,484,442,000원	-

(2) 종류주식 발행현황

- 해당사항 없습니다.

## 4. 집합투자기구의 운용실적

### 가. 연평균 수익률(세전 기준)

연평균 수익률(전체주주)				
연도	기	현금배당액(원)	주당배당금(원)	배당수익률(연환산)
2024.01.01~2024.06.30	11기	25,025,795,052	103	6.18%
2023.07.01~2023.12.31	10기	23,234,198,171	95	5.92%
2023.01.01~2023.06.30	9기	26,528,034,856	109	5.73%
2022.07.01~2022.12.31	8기	34,777,339,371	143	6.94%
2022.01.01~2022.06.30	7기	39,691,102,858	163	5.88%

주) 상기 배당수익률은 배당기준일 1거래일 전부터 과거 1주일간의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균가격에 대한 주당배당금의 비율을 연환산하였습니다.

### 나. 연도별 수익률 추이

(단위: %)

배당수익률 (연환산)	2024.01.01~2024.06.30	2023.07.01~2023.12.31	2023.01.01~2023.06.30
	제11기	제10기	제9기
보통주	6.18%	5.92%	5.73%

주) 상기 배당수익률은 배당기준일 1거래일 전부터 과거 1주일간의 유가증권시장에서 형성된 최종 시세가격의 산술평균가격에 대한 주당배당금의 비율을 연환산하였습니다.

### 다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(단위 : 백만원)

항목	제11기말 (2024.06.30)		제10기말 (2023.12.31)		제9기말 (2023.06.30)		제8기말 (2022.12.31)		
	자산총액	비율	자산총액	비율	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	토지 및 그 정착물	2,247,208	97.63%	2,266,435	97.96%	2,286,491	97.60%	2,307,154	97.60%
	지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	-	-	-
부동산관련증권		7,000	-	-	-	-	-	-	-

항목	제11기말 (2024.06.30)		제10기말 (2023.12.31)		제9기말 (2023.06.30)		제8기말 (2022.12.31)		
	자산총액	비율	자산총액	비율	자산총액	비율	자산총액	비율	
증권	-	-	-	-	-	-	-	-	
금융기관 예치	30,285	1.32%	36,071	1.56%	45,594	1.95%	46,182	1.95%	
기타 자산	17,329	0.75%	11,145	0.48%	10,638	0.45%	10,526	0.45%	
총 자산	자기자본	1,038,069	45.10%	1,055,461	45.62%	1,078,812	46.05%	1,107,723	46.86%
	부채	1,263,753	54.90%	1,258,190	54.38%	1,263,911	53.95%	1,256,139	53.14%

# 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 100억원)

### 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 자산관리회사의업무 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

구분	주요 내용
	3) 1호 내지 2호에 부대되는 일체의 업무

다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

1) 요약 재무상태표

(단위: 원)

과목	제5기 (2023년01월01일~ 2023년12월31일)	제4기 (2022년01월01일~ 2023년12월31일)
I.유동자산	4,836,134,891	10,300,422,219
(1)당좌자산	4,836,134,891	10,300,422,219
(2)재고자산	0	0
II.비유동자산	12,686,117,464	7,230,443,018
(1)투자자산	11,000,000,000	5,700,000,000
(2)유형자산	211,976,951	644,038,120
(3)무형자산	700,183,202	401,607,735
(4)기타비유동자산	773,957,311	484,797,163
자산총계	17,522,252,355	17,530,865,237
부채		
I.유동부채	444,705,548	842,314,153
II.비유동부채	256,104,309	240,880,637
부채총계	700,809,857	1,083,194,790
자본		
I.자본금	10,000,000,000	10,000,000,000
II.자본잉여금	0	0
III.자본조정	0	0
IV.기타포괄손익누계액	0	0

V. 이익잉여금	6,821,442,498	6,447,670,447
자본총계	16,821,442,498	16,447,670,447
부채및자본총계	17,522,252,355	17,530,865,237

## 2) 요약 손익계산서

(단위: 원)

과목	제5기 (2023년01월01일~ 2023년12월31일)	제4기 (2022년01월01일~ 2023년12월31일)
I. 영업수익	4,601,211,995	4,601,211,994
II. 영업비용	4,146,888,327	3,509,736,698
III. 영업이익	454,323,668	1,091,475,296
IV. 영업외수익	570,983,224	336,017,528
V. 영업외비용	11,605,437	17,321,866
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,013,701,455	1,410,170,958
VII. 법인세비용(수익)	193,949,119	283,570,759
VIII. 당기순이익(손실)	819,752,336	1,126,600,199

## 라. 운용자산 규모

리츠명(PFV포함)	운용자산규모	상장여부	비고
롯데위탁관리부동산투자회사(주)	23,076억원	상장	2024년 6월말 기준

## 2. 운용관련 업무 위탁회사 등에 관한 사항

### 가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 위탁회사

해당사항 없습니다.

## 나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없습니다.

본 집합투자기구는 부동산투자회사법 제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 자본시장과금융투자업에관한법률 제80조의 규정을 적용받지 아니합니다.

## 3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

### 가. 자산보관회사

[ 유가증권, 현금 ]

#### (1) 자산보관기관의 개요

구분	주요 내용	비고
회사명	(주)우리은행	-
주소	서울특별시 중구 소공로 51(회현동 1가)	-
주요 연혁	2002.05 '우리은행'으로 행명 변경 2002.05 우리종합금융 흡수합병 2013.11 우리금융지주(주) 흡수합병 2014.11 우리은행 주식 재상장 2023.07. 조병규 우리은행장 취임	-
신탁수탁고	신탁계정 총 잔액 79.9조원 ('24. 1분기)	-

#### (2) 자산보관위탁계약의 내용

구분	주요 내용	비고
자산보관회사	(주)우리은행	-
업무범위	1. 증권의 보관 및 관리 2. 현금의 보관 및 관리 3. 해산(청산)관련 업무	-

구분	주요 내용	비고
보수기준	매입금액의 0.003%	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)	-

## [부동산]

### (1) 자산보관기관의 개요

구분	주요 내용	비고
회사명	대한토지신탁(주)	-
주소	서울특별시 강남구 영동대로 517	-
주요 연혁	2012.12 업계 최초 국유지 신탁개발 2013.09 자산관리회사(AMC) 설립 인가 2017.09 납입자본금 350억 증자 2023.05 대표이사 박종철 취임	-
수탁규모	신탁계정 총 잔액 23.1조원 ('24. 1분기)	-

### (2) 자산보관위탁계약의 내용

구분	주요 내용	비고
자산보관회사	대한토지신탁(주)	-
업무범위	1. 부동산의 보관 2. 해산(청산)관련 업무	-
보수기준	없음	-
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)케이비펀드파트너스	-
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 2024.06 자회사 'KB펀드파트너스' 설립	-

(2) 위탁계약의 내용

구분	주요 내용	비고
일반사무관리회사	(주)케이비펀드파트너스	-
업무범위	1. 상장 관련 업무 2. 운영에 관한 사무 3. 계산에 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 전 까지 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	김성환
본점소재지	서울특별시 영등포구 의사당대로 88
주요업무	- 주식의 청약 권유 및 접수 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 제 서식의 작성 및 공고 - 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

(2) 삼성증권(주)

구분	내용
회사명	삼성증권 주식회사
설립연월일	1982년 10월 19일
대표이사	박종문
본점소재지	서울특별시 서초구 서초대로74길 11
주요업무	- 주식의 청약 권유 및 접수 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 제 서식의 작성 및 공고 - 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

(3) 케이비증권(주)

구분	내용
회사명	케이비증권 주식회사
설립연월일	1962년 06월 01일
대표이사	김성현, 이홍구
본점소재지	서울특별시 영등포구 여의나루로 50
주요업무	- 주식의 청약 권유 및 접수 - 주식의 배정 및 공고 - 초과청약금의 환불 - 제 서식의 작성 및 공고 - 위 각 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

(4) 대신증권(주)

구분	내용
회사명	대신증권 주식회사
설립연월일	1962년 07월 27일
대표이사	오익근
본점소재지	서울특별시 중구 삼일대로 343
주요업무	- 주식의 청약 권유 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.

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 주주배당수익이 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.

#### (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 결의 일로부터 20일 이내에 주식 매수를 청구할 수 있습니다.

#### [부동산투자회사법]

##### 제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일로부터 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 결의일부부터 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 영업 시간 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 금지행위

② 당사는 『부동산투자회사법』 제34조에 근거하여 회사의 임직원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리 하여 회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있다.

당사는 회사 정관 제57조에 따라 정관에 규정되지 않은 손해배상에 관한 사항은 관련 법령에 따르도록 되어있습니다.

#### [정관]

##### 제 58 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 전자 공시시스템(<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 부동산투자회사입니다.

### 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, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른

설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 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
  9. 제26조의3제1항에 따른 부동산투자회사가 같은 조 제3항을 위반하는 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 자기관리 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 자기관리 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

3의2. 제39조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우

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

## [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 이사회 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 감사의견을 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 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말함.	(작성일이 해산일 또는 합병일에 해당하지 않는 경우) 작성일로부터 90일 이내
		(작성일이 해산일 또는 합병일에 해당하는 경우) 작성일로부터 45일 이내
2	사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 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 상

장한 경우 등 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 부투  
법 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 자산운  
용 현황 관련하여 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)의 공시된 서류  
를 통해 확인하실 수 있습니다.

### [자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

#### 제88조(자산운용보고서의 교부)

① 집합투자업자는 자산운용보고서를 작성하여 해당 집합투자재산을 보관·관리하는 신  
탁업자의 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 한  
다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날(이하 이 조에서 "기준일"이라 한다) 현재의 해  
당 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 또  
는 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 대  
한 각각의 비율

4. 해당 운용기간 중 매매한 주식의 총수, 매매금액 및 대통령령으로 정하는 매매회전을

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 제1항에 따른 자산운용보고서의 교부시기 및 방법, 비용부담 등에 관하여 필요한 사  
항은 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 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ② 국토교통부장관은 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.
- ③ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 자는 공모부동산투자회사(제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식의 공모가 예정된 경우 및 공모부동산투자회사를 지원하기 위하여 설립한 부동산투자회사를 포함한다)에 대한 보유자산 공급 및 출자·용자 등 필요한 지원을 할 수 있다.

### (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. 집합투자계약의 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 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.

② 국토교통부장관은 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.

③ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 자는 공모부동산투자회사(제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식의 공모가 예정된 경우 및 공모부동산투자회사를 지원하기 위하여 설립한 부동산투자회사를 포함한다)에 대한 보유자산 공급 및 출자·용자 등 필요한 지원을 할 수 있다.

#### (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

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제84조에서 정하는 이해관계자 거래제한 규정은 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 당사에 적용되지 않습니다. 다만, 「부동산투자회사법」 제22조의2 제3항 및 동법 시행령 제20조, 「부동산투자회사법」 제30조 제2항 및 동법 시행령 제34조 제1항에 따라 자산관리회사 등 일정한 자(이하 "이해관계인")와의 일정한 내용의 거래는 제한적으로 가능합니다.

「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 "일반사무 등 위탁기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.
- ② 자산관리회사 및 일반사무 등 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 그러하지 아니하다.

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 보유하고 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

제34조 (부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

① 법 제30조제1항제4호에서 “ 대통령령으로 정하는 자”란 같은 항 제3호에 따른 자산관리회사가 법 제22조의3제3항제3호 및 이 영 제21조제1항제1호의2에 따라 경영하는 집합투자업과 관련하여 운용 중인 집합투자재산을 소유한 부동산집합투자기구(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구를 말한다)를 말한다.

② 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 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.

3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

4. 삭제

③ 법 제30조제3항 전단에서 “ 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체”란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다.

④ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이 경우 “ 현물출자”는 “ 부동산 매매거래”로, “ 현물출자자”는 “ 거래당사자”로 본다.

「부동산투자회사법」 제22조의2 제3항 단서, 동법 시행령 제20조 제6호에 의하면, 당사가 자산관리회사인 롯데에이엠씨(주) 및 그 특별관계자와 부동산 또는 증권의 거래행위를 하기 위해서는 이사회의 승인 및 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 얻어야 합니다. 또한, 「부동산투자회사법」 제30조 제2항, 동법 시행령 제34조 제1항에 의하면, 당사가 그 특별관계자와 거래를 하기 위해서는 역시 이사회의 승인 및 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 얻어야 합니다.

#### (1) 이해관계자 현황

제11기말(2024년 06월 30일) 현재 당사의 지배기업 및 기타특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자의 명칭
지배기업	롯데쇼핑(주)
	롯데지주(주)
	롯데에이엠씨(주)

구 분	특수관계자의 명칭
기타특수관계자(주1)	롯데글로벌로지스(주)
	롯데물산(주)
기타(주1)	롯데그룹기업집단 소속 계열회사

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

## (2) 특수관계자와의 주요 거래 내역

(단위 : 백만원)

법인명	관계	거래종류	거래기간	거래금액
롯데쇼핑(주)	대주주	임대료	2024.1.1~6.30	56,316
롯데글로벌로지스(주)	기타특수관계자	임대료	2024.1.1~6.30	2,363
롯데에이엠씨(주)	기타특수관계자	자산관리용역수수료	2024.1.1~6.30	2,318

주1) '기업공시서식 작성기준 제10-1-2조'에 의거하여, 거래기간 내 발생하는 거래금액이 1억원 미만 거래는 기재하지 않음

주2) 당사는 대주주인 롯데쇼핑(주)와 기타특수관계자인 롯데글로벌로지스(주)와 책임임대차계약에 의거하여, 임대료를 수취하고 있으며, 상기 거래금액은 공시서류작성대상기간 동안 발생한 임대료 수익을 기재하였음. 단, 임대보증금 수익은 반영하지 않음

주3) 부동산 임대차계약기간은 점포별로 상이하므로, 임대차계약기간 등은 본보고서 'II. 사업의 내용 2. 주요 제품 및 서비스'를 참고바람

주4) 당사는 롯데에이엠씨(주)와 부동산투자회사법에 의거하여, 자산관리용역계약을 체결하였으며, 상기 거래금액은 공시서류작성대상기간 동안 발생한 자산관리 용역수수료를 기재하였음

## 나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

- 해당사항 없습니다.

## 다. 투자중개업자 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 금융상품으로 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.

구분	내용
기준가격	펀드의 가격으로서 매일매일 운용성과에 따라 변경되며 매입 혹은 환매 시 적용됩니다.
자본이익	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	집합투자계약상의 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.