



Annual Report 2021

**Korea's Leading
Publicly-Listed REIT**

Contents

Overview

- 04 투자 하이라이트
- 10 롯데에이엠씨 소개
- 12 롯데그룹 소개
- 14 스폰서 소개
- 16 요약 재무제표
- 18 주식정보
- 20 대표이사 인사말
- 23 2021년 주요 뉴스
- 24 ESG 경영 소개
- 26 투자구조
- 28 투자전략
- 31 성장전략

Governance

- 34 지배구조
- 35 이사회 및 주요 경영진
- 36 리스크 관리

Performance

- 38 사업 소개
- 44 포트폴리오 소개

Financials

- 51 독립된 감사인의 감사보고서
 - 54 재무상태표
 - 55 포괄손익계산서
 - 56 자본변동표
 - 57 현금흐름표
 - 58 재무제표에 대한 주석
-
- 89 관계사 정보

본 보고서는 쉽고 빠르게 모든 페이지로 이동할 수 있고 보고서의 모든 부분을 검색하고 인쇄할 수 있는 Interactive PDF로 발간되었습니다.

Korea's Leading Publicly-Listed REIT

대한민국 대표 상장 리츠

롯데리츠는 2019년 10월 한국거래소 유가증권시장에 상장하며 대한민국 대표 리츠로 자리매김 하였습니다. 2021년말 운용자산은 국내 최대 규모인 2.3조 원이며 주요 투자자산은 백화점(6개), 마트(5개), 아울렛(3개)과 물류센터(1개) 등 총 15개로 구성되어 있습니다.

롯데리츠는 스폰서인 롯데쇼핑을 비롯한 롯데그룹을 주요 임차인으로 장기 임차 계약을 맺고 지속적이며 안정적인 성장을 하고 있습니다. 앞으로도 자산의 경쟁력 증대를 위해 힘쓰고, 국내 최대 상장 리츠로서 지속적인 주주 가치 극대화를 위해 노력하겠습니다.

Key Highlights 01

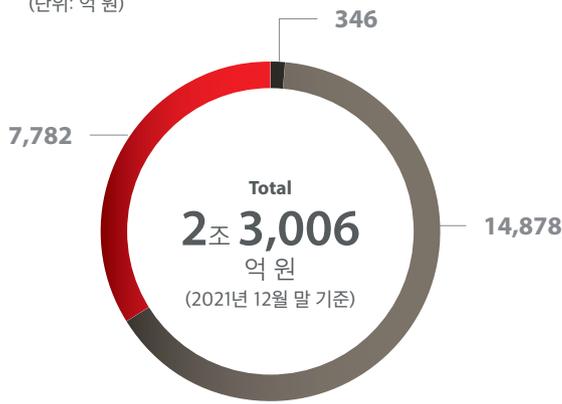
국내 최대 규모의 리츠로 성장

국내 최대 규모의 AUM과 시가총액을 갖춘 리츠로 성장.
 스폰서인 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스를 비롯한 롯데그룹의 우량 자산 파이프라인 보유.
 추가 자산 편입을 통한 중장기 성장 모멘텀 확보.



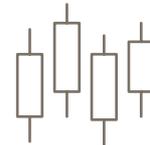
롯데백화점 강남점

AUM (단위: 억 원)



- IPO (2019.10)
- 유상증자 (2021.03)
- 추가편입 (2021.12)

시가총액 (단위: 조 원)



1.35 조 원
(2021년 12월 말 기준)

자산 개수 (2021년 12월 말 기준)

15 개

주요 투자자산은 백화점(6개), 마트(5개), 아울렛(3개)과 물류센터(1개) 등 총 15개로 구성되어 있습니다.



6
백화점



5
마트



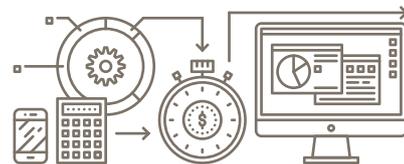
3
아울렛



1
물류센터

INDEX

FTSE All Cap
MSCI Small Cap 등

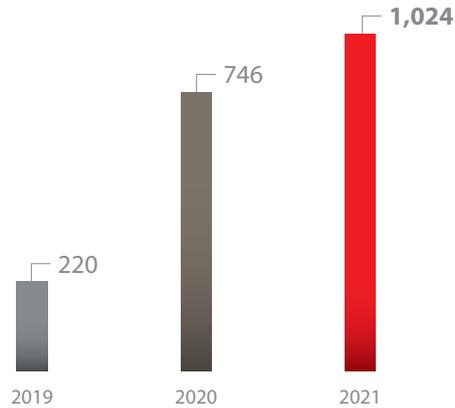


Key Highlights 02

안정적인 수익구조 창출

우량 임차인과의 장기 임대차계약을 통해 안정적이고 견고한 수익 창출.
높은 신용등급 기반의 우수한 차입 조건 유지.



임대수입
(단위: 억 원)**평균 조달금리**
(단위: %)

2.07%
(액면가 기준)

신용등급

롯데리츠는 우량한 신용등급을 보유하여
자본구조 상 유리한 구조를 확보

AA-

안정적
(담보부사채 기준)

A+

안정적
(무보증사채기준)

LTV
(단위: %)

업계 최저 수준의 LTV로
안정적인 자금 조달 가능

48.1%
(임대보증금 제외 기준)



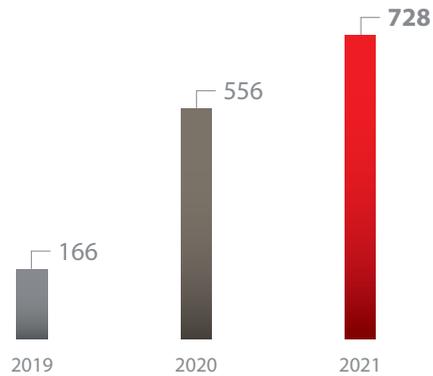
Key Highlights 03

주주가치제고와 책임경영

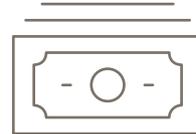
투명한 지배 구조를 바탕으로 한 책임 경영.
안정적인 자산 운용과 임대료 수익기반으로 높은 배당수익률 유지.



배당금 (단위: 억 원)



주당배당금



299 원

(2021년 기준, 연환산주당배당금)

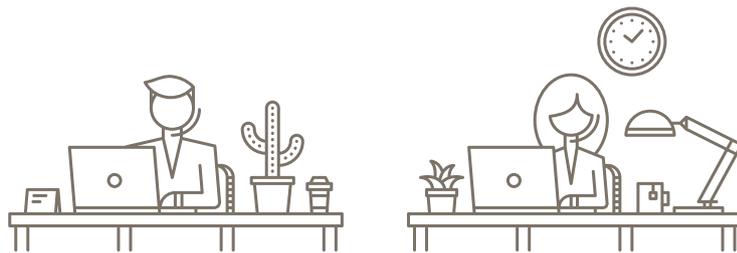
배당수익률 (단위: %)

평균 6% 이상의 안정적 배당수익률

2021년 한 해 동안 1주당 299원(연환산주당배당금)의 배당금을 책정해 총 728억 원의 배당금을 지급했으며, 배당수익률은 6.48%를 기록했습니다.

6.48%

(2021년 Equity 총액 기준, 연환산배당수익률)



롯데에이엠씨 개요

롯데에이엠씨는 부동산투자회사법에 따라 2019년 3월 롯데지주가 100% 출자하여 설립한 자산관리회사로서, 롯데리츠가 위탁한 부동산 투자 및 운용업무를 수행하고 있습니다.



전문인력을 통한 선별적 투자

개발부터 운영 및 관리 등 리츠의 모든 단계를 가장 효율적이고 최적화된 방법으로 실행



롯데그룹을 앵커투자자로 활용

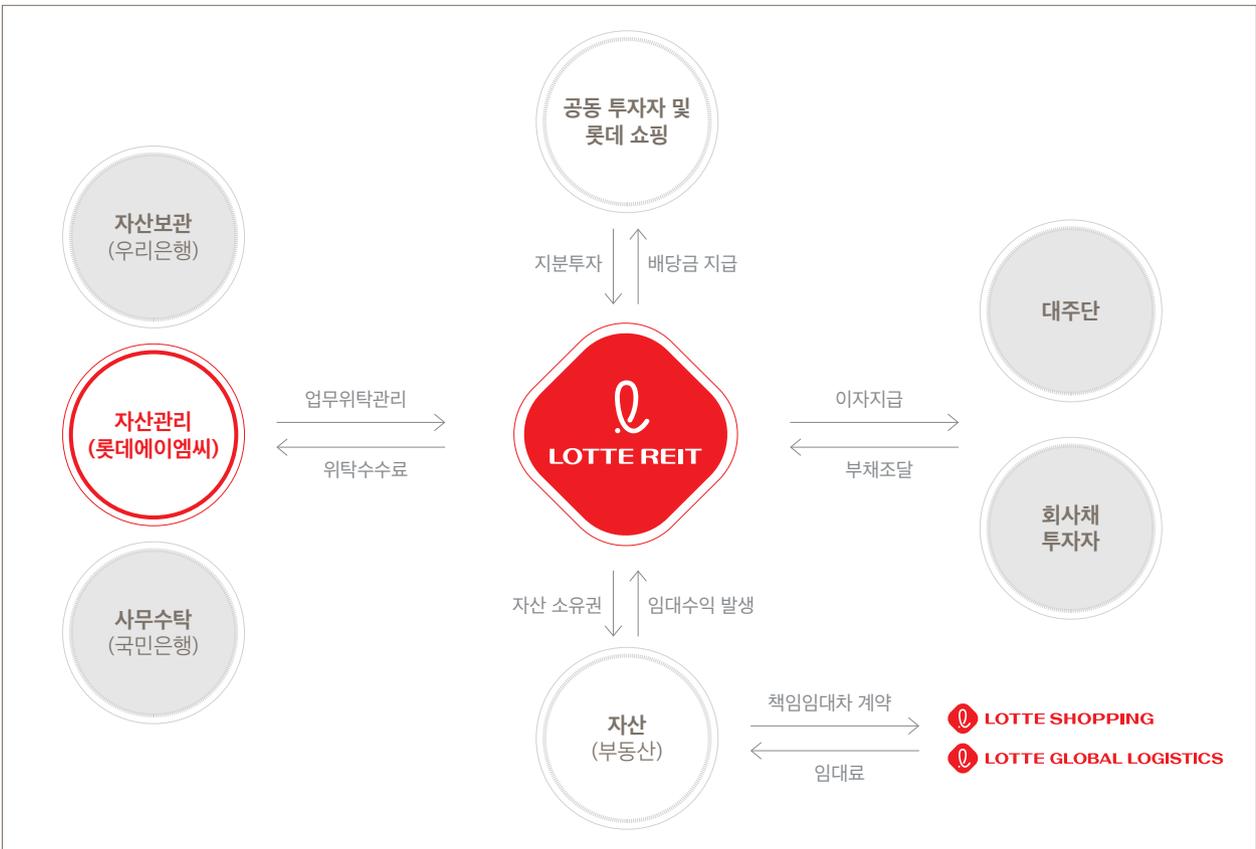
롯데지주 100% 출자 회사로, 그룹 내 우량 부동산 자산을 지속적으로 편입



최적의 리스크 관리

투명한 내부 투자결정체계와 최적의 리스크 관리로 투자자의 신뢰를 제고

리츠 구조도



주요 연혁

☰



2021

2021.12.15

롯데마트 경기양평점 매입 및 책임임대차 개시
무보증사채 310억원 발행



2021.11.22

한국신용평가 무보증사채 신용등급 획득 (A+, 안정적)

2021.11.19

나이스신용평가 무보증사채 신용등급 획득 (A+, 안정적)

2021.03.26

유상증자 신주 상장 (보통주 : 71,000,000주)

2021.03.17

롯데백화점 (안산점, 중동점), 롯데마트 (계양점, 춘천점),
롯데프리미엄아울렛 (이천점), 롯데마트몰 김포몰류센터 매입 및
책임임대차 개시



2021.03.11

유상증자 구주주 청약 (기간 : 3.8~3.9 / 청약률 100.37%)

2020

2020.12.14

국토교통부 변경인가 승인

☰

>

2019

2019.10.30

유가증권시장 상장

2019.10.16

롯데백화점 (구리점, 광주점, 창원점), 롯데마트 (의왕점, 장유점),
롯데아울렛&마트 (울하점, 청주점) 매입 및 책임임대차 개시



2019.10.11

IPO공모청약

(기간 : 10.8~10.11 / 경쟁률 63.28 대 1 기록)

2019.07.31

담보부사채 1,700억원 발행

2019.07.26

담보부사채 공모 수요예측 : 4.4대 1 흥행 기록

2019.07.10

나이스신용평가 담보부사채 신용등급 획득 (AA-, 안정적)

2019.07.05

한국신용평가 담보부사채 신용등급 획득 (AA-, 안정적)

2019.05.30

롯데백화점 강남점 취득 (롯데쇼핑(주)의 현물출자)
롯데백화점 강남점 임대 (책임임차인 : 롯데쇼핑(주))



2019.05.14

국토교통부 영업인가 승인

2019.03.29

회사 발기설립



롯데월드타워

국내 재계 순위

5위

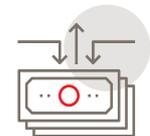


자산

125.7
조 원

부채비율

123.1%



매출

56.4
조 원

계열사 수

86개

출처: 롯데그룹, 공정거래위원회
(2021년 5월 발표)

롯데그룹 소개

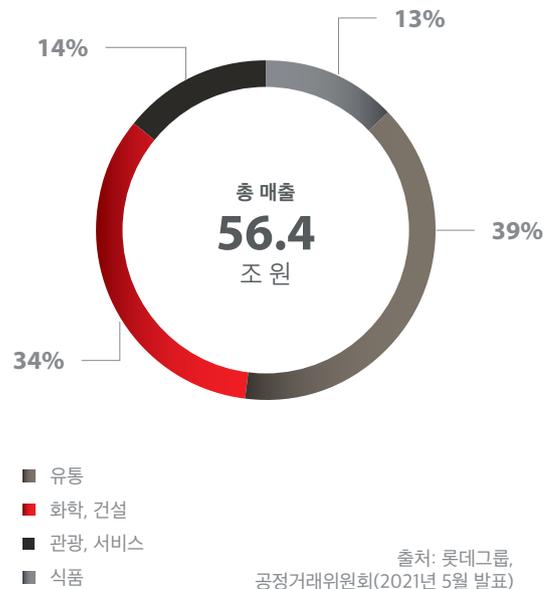
롯데는 자산 기준 국내 5위의 그룹으로서 안정적인 재무구조를 기반으로 매년 지속적인 성장을 이어가고 있습니다.

롯데그룹은 1967년 롯데제과로 시작해 식품, 유통, 화학·건설, 관광·서비스 등 다양한 분야로 사업을 확대하며 성공적인 비즈니스 포트폴리오를 구축하고 있습니다. 이를 통해 고객에게 새로운 라이프스타일을 선사하며, 안정적인 기업 가치 창출과 지속성장의 기반을 마련하고 있습니다.

아시아, 유럽 등 세계 30여 개국에 진출하여 활발하게 사업을 펼쳐온 롯데그룹은 더욱 견고하고 안정적인 성장을 위해 미주, 신흥 성장국을 중심으로 사업을 확대하며, 글로벌 네트워크를 바탕으로 최고 수준의 제품과 서비스를 제공하고 있습니다. 지난 50년이 넘는 시간동안 끊임없는 도전과 변화를 통해 사랑받고 신뢰할 수 있는 제품과 서비스를 제공하며 인류의 삶을 풍요롭게 하기 위한 여정을 이어왔습니다.

2021년 기준 대한민국 재계 5위 그룹으로 성장한 롯데그룹은 100년 기업을 향해 나아가며 또 다른 성장의 역사를 써가고 있습니다.

사업별 매출 비중
(단위: %)



비즈니스 포트폴리오

1 식품 부문

- 롯데제과
- 롯데칠성음료
- 롯데푸드
- 롯데GRS
- 롯데아사히주류
- 롯데네슬레코리아
- 롯데유통사업본부

2 유통 부문

- 롯데백화점
- 롯데마트
- 롯데슈퍼
- 롯데e커머스
- 롯데하이마트
- 코리아세븐
- 롯데홈쇼핑
- 에프알엘코리아
- 롯데멤버스
- 롯데지애프알
- 한국에스티엘

3 관광·서비스

- 롯데호텔
- 롯데면세점
- 롯데월드
- 롯데리조트
- 롯데컬처웍스
- 롯데제이티비
- 롯데물산
- 롯데렌탈
- 롯데상사
- 롯데글로벌로지스
- 롯데정보통신
- 대흥기획
- 롯데자이언츠
- 캐논코리아 비즈니스 솔루션
- 한국후지필름

4 화학·건설

- 롯데케미칼
- 롯데정밀화학
- 롯데엠시스
- 롯데이네오스화학
- 롯데건설
- 롯데건설 CM사업본부
- 롯데알미늄

스폰서 소개

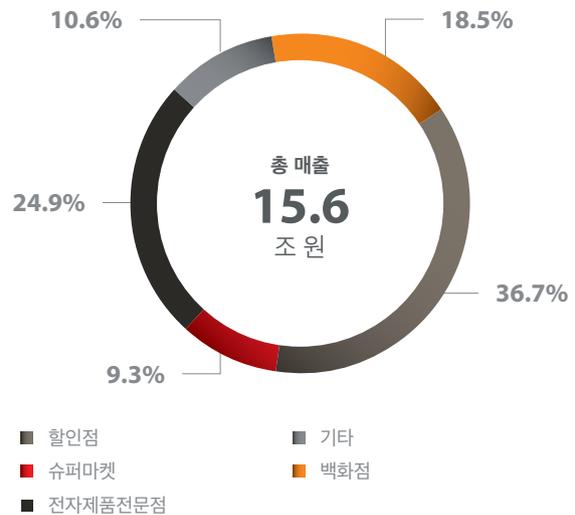
롯데쇼핑

유통의 미래를 새롭게 창조하는 대한민국 대표 글로벌 유통기업

롯데쇼핑은 1970년 창립 이래 50년 가까이 앞선 인프라와 시스템을 바탕으로 유통산업의 발전을 선도하고 고객에게 새로운 가치를 제공해왔습니다. 백화점에서 할인점, 전자제품 전문점, 슈퍼마켓, 홈쇼핑, 컬처웍스, H&B스토어, e커머스까지 다양한 유통 분야로 사업 영역을 확대해 대한민국 1등 유통기업으로 성장했습니다.

또한 신규 출점, 점포 리뉴얼과 함께 가장 롯데다운 상품과 서비스를 제공할 뿐 아니라 4차 산업혁명 시대에 걸맞은 스마트 쇼핑 환경과 옴니채널 서비스를 선보이며 미래 유통문화 창조에 앞장서고 있습니다. 러시아, 베트남, 인도네시아 등 해외 시장에서도 현지의 유통산업과 생활문화 발전에 기여하며 성장기반을 구축하고 있습니다.

사업별 매출 비중 (2021년 12월 말 기준)



롯데백화점 강남점(콘란샵)

2021년 12월 말 기준



백화점¹
64 개



할인점²
224 개



슈퍼마켓³
400 개



전자제품 전문점
427 개 14 개 물류센터

주1. 국내 60개점(수탁운영 2개점 포함), 해외 4개점

주2. 국내 161개점(마트 112개점, 록스 49개점), 해외 63개점

주3. CS유통 포함

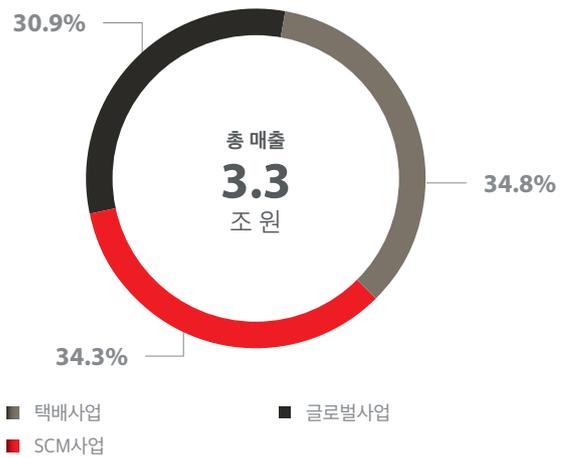
롯데글로벌로지스

택배, 항만운영, 글로벌사업 등
종합물류기업으로 성장

롯데글로벌로지스는 1996년 설립이후 국내 1,000여개의 강력한 비즈니스 네트워크와 우수한 IT능력을 바탕으로 택배, 육상운송, 3자물류, 항만하역, 국제물류 등 종합물류서비스를 최적의 조건과 서비스로 고객에게 제공함으로써 지구가 작아지는 물류혁신을 구현하고 있습니다. 또한 국내시장에서 축적된 다양한 경험과 비즈니스 노하우를 기반으로 중국, 베트남, 인도, 영국, 독일, 미국 등에 해외법인을 설립해 세계시장을 무대로 큰 성장세를 이룩하고 있습니다.

롯데글로벌로지스는 롯데그룹의 일원으로서 그룹의 각 사업분야와 시너지를 창출하고 급변하는 세계 경영환경을 슬기롭게 극복해 왔습니다. 사업영역 다각화와 사업구조 혁신, 고부가가치 신규사업 개발에 전력하여 미래를 위한 새로운 도약의 발판을 빈틈없이 다져나가 대한민국을 대표하는 물류기업을 넘어 세계적인 물류기업으로 성장하겠습니다.

사업별 매출 비중 (2021년 12월 말 기준)



롯데글로벌로지스 메가허브터미널

2021년 12월 말 기준



택배 터미널
17 개



배송지점
83 개



네트워크
13 개국



SCM센터
215 개

요약 재무제표

롯데리츠는 2021년 12월 말 기준, 영업수익 1,048억 원으로 전년동기 대비 37% 증가하고, 당기순이익은 14% 늘어난 354억 원을 달성했으며, 운용자산은 2.3조 원으로 확대하였습니다. 또한 금리 상승기에도 연간 6% 이상의 배당을 유지하며, 견고한 배당 안정성을 확보하고 있습니다. 2022년에도 롯데그룹 스폰서를 중심으로 계속되는 다양한 신규 자산 편입으로 지속 성장하겠습니다.

(단위: 억 원, %)

	FY2019	FY2020	FY2021
총 자산	15,838	15,739	24,039
부채	7,216	7,248	12,508
자본	8,623	8,491	11,531
영업수익	245	764	1,048
영업비용	84	284	430
영업외수익	7	4	3
영업외비용	46	173	267
당기순이익	121	312	354
배당수익률 ¹	5.45% ²	6.47% ³	6.48% ⁴

주1) 배당수익률은 연환산배당수익률을 의미하며, 회계기간 중 주식수 변동을 감안한 Equity를 기준으로 배당금총액 / Equity로 계산함

주2) 2019년 2기 기준 연환산배당수익률을 의미, 2019년 2기 배당금 총액 16,588 백만원 x 2 ÷ Equity 609,039 백만원 (Equity 609,039 백만원=롯데쇼핑 출자 Equity(6개월분) + IPO Equity*(2.5개월분)=429,905백만원 + 429,922백만원*(2.5÷6))

주3) 2020년 배당금 총액 55,616 백만원 ÷ Equity 859,827 백만원

주4) 2021.03.15 유상증자로 Equity 총액이 변동되어 기간 환산을 적용한 Equity를 적용하여 계산, 2021년 배당금 총액 72,766 백만원 ÷ Equity 1,123,725 백만원 (Equity 1,123,725 백만원=증자 전 Equity(12개월분) + 증자 Equity*(9.5개월분) = 859,827 백만원 + 333,345 백만원*(9.5÷12))



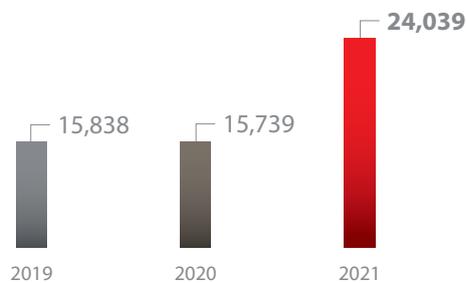


총자산

(단위: 억 원)

자본금 2021년말 기준, 총 자산은 24,039억 원으로
전년말 15,739억 원 대비 52.74% 증가

24,039 억 원



영업수익

(단위: 억 원)



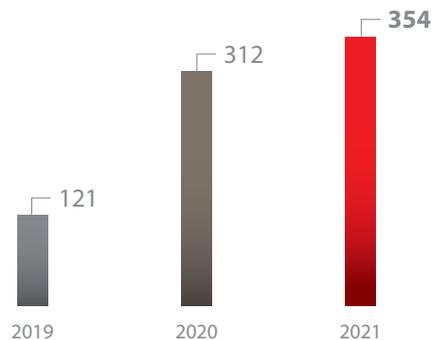
1,048 억 원

당기순이익

(단위: 억 원)

2021년말 기준, 당기순이익은 354억 원으로
전년말 312억 원 대비 13.55% (42억 원) 증가

354 억 원



주당 배당금

(단위: 원)



299 원

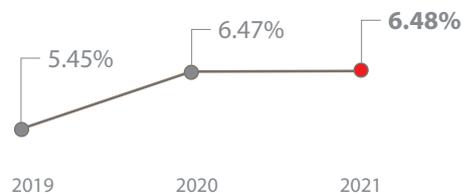
*2021년 기준, 연환산주당배당금

배당수익률

(단위: %)

평균 6% 이상의
안정적 배당수익률

* 회계기간 중 주식수 변동을 감안한 Equity를 기준으로
배당금 총액/Equity로 계산한 연환산배당수익률



주식정보

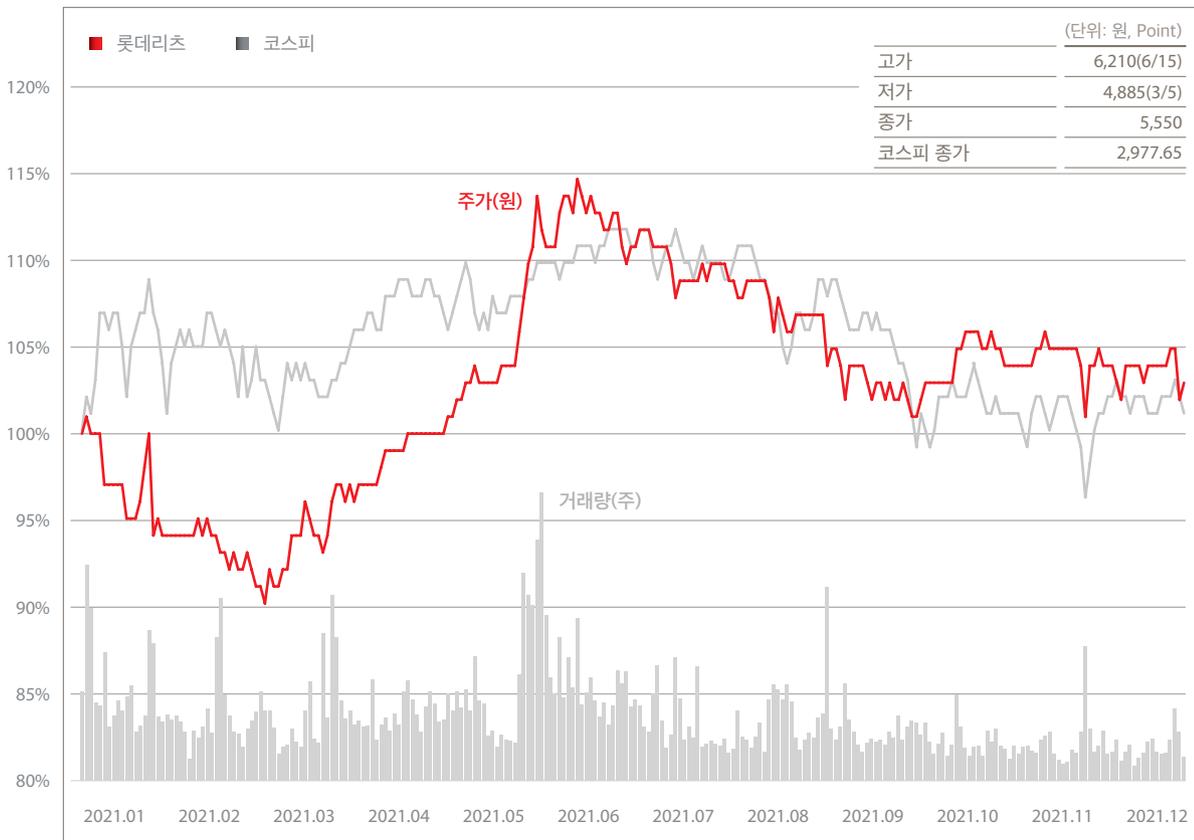
롯데리츠는 2019년 10월 코스피 상장이후 지속적으로 시장수익률을 Outperform하고 있으며, 공모가 5,000원 대비 10% 이상의 높은 주가상승률을 기록하고 있습니다. 또한 국내 리츠 최초로 MSCI Emerging Market Small Cap index, FTSE Global All Cap index 등 글로벌 리츠 지수에 편입했습니다. 이러한 글로벌 지수 편입에 따른 패시브 자금 유입은 주가에도 긍정적인 요인이 되고 있습니다.

주주구성은 롯데쇼핑이 121,484,442주로 전체 발행 주식의 50%를 보유하고 있습니다. 세계 최대 자산운용사 중의 하나인 Schroders plc 등을 포함해 국내외 주요 기관투자자 또한 지분에 참여하고 있으며 지속적으로 지분율이 높아지고 있습니다.

롯데리츠는 신용등급 담보부사채 AA-(안정적), 무보증사채 A+(안정적)를 받아 자본구조상 유리한 구조를 확보하고 있습니다. 또한 낮은 부채 비율과 안정적인 임대 계약 등은 롯데리츠의 높은 신용등급으로 이어지면서 자금조달 레버리지 비용을 낮추는 효과로 나타나고 있습니다.

롯데리츠는 보유 부동산 임대수익의 대부분을 매년 6월과 12월 말 기준으로 주주들에게 2번에 걸쳐 배당을 하고 있습니다. 2021년 한 해 동안 1주당 299원(연환산주당배당금)의 배당금을 책정해 총 728억 원의 배당금을 지급했으며, 배당수익률은 6.48%를 기록했습니다. 2022년에도 연 6%대 수익률을 유지하겠습니다.

FY2021 주가현황



주주구성

2021년 12월 말 기준		
주주명	주식수(주)	지분율(%)
롯데쇼핑	121,484,442	50.00%
우리은행(국민연금고유)	5,327,561	2.19%
신한은행(미래에셋TIGER부동산인프라고배당혼합자산상장지수 투자신탁(재간접형))	3,086,033	1.27%
Schroder Asian Asset Income Fund	2,967,501	1.22%
HSBC Institutional Trust Services (SGPR) Ltd as TT of Schrod	2,727,683	1.12%
기타	107,375,664	44.20%
합계	242,968,884	100%

배당

	2019	2020	2021
주당 배당금(원) ¹	96	323	299
배당수익률(%) ²	5.45% ³	6.47% ⁴	6.48% ⁵

주1) 주당배당금은 배당금총액 / 주식수로 계산함

주2) 배당수익률은 연환산배당수익률을 의미하며, 회계기간 중 주식수 변동을 감안한 Equity를 기준으로 배당금총액 / Equity로 계산함

주3) 2019년 2기 기준 연환산배당수익률을 의미, 2019년 2기 배당금 총액 16,588 백만원 x 2 ÷ Equity 609,039 백만원 (Equity 609,039 백만원=롯데쇼핑 출자 Equity(6개월분) + IPO Equity*(2.5개월분)=429,905백만원 + 429,922백만원*(2.5÷6))

주4) 2020년 배당금 총액 55,616 백만원 ÷ Equity 859,827 백만원

주5) 2021.03.15 유상증자로 Equity 총액이 변동되어 기간 환산을 적용한 Equity를 적용하여 계산, 2021년 배당금 총액 72,766 백만원 ÷ Equity 1,123,725 백만원 (Equity 1,123,725 백만원=증자 전 Equity(12개월분) + 증자 Equity*(9.5개월분) = 859,827 백만원 + 333,345 백만원*(9.5÷12))

신용등급

AA- 안정적
(담보부사채 기준)

A+ 안정적
(무보증사채기준)

글로벌 인덱스 편입 현황

롯데리츠는 2019년 상장시 글로벌 투자자들의 적극적인 참여를 이끌어 내는데 성공하였고, 상장 이후 다양한 글로벌 리츠 인덱스에 지속적으로 편입이 되고 있습니다.

Ticker	Index
ACDXUSR	FTSE Developed ex US All Cap Net Tax (US RIC) Index
BBAREIT	Bloomberg Asia Real Estate Investment Trust Index
ACDAPR	FTSE Developed Asia Pacific All Cap Net Tax (US RIC) Index
NU137529	MSCI EM IMI (VRS Taxes) Net Return USD Index
ACDAPN	FTSE Developed Asia Pacific All Cap Net Tax Total Return
MSVUAWO	MSCI ACWI Value Small USD Index
SOEMLCUN	Solactive Emerging Markets Large Cap USD Index NTR
MIVUEMR	MSCI EM EMerging Markets IMI Value USD
SGMACEN	Solactive GBS Global Markets All Cap EUR Index NTR

대표이사 인사말



“
롯데리츠는 세계에서 인정받는
글로벌 리츠로 성장해
나가겠습니다”





롯데리츠와 함께하는 모든 이해관계자 여러분,

롯데리츠의 Annual Report를 통해 인사 드리게 되어 반갑습니다.

2021년은 COVID-19 팬데믹의 영향으로 우리의 일상이 근본적으로 바뀌고, 세계 경제는 큰 변화를 겪었지만, 롯데리츠는 변화의 물결 속에서도 견고한 성장을 이어나가기 위해 노력을 경주한 한 해였습니다. 또한 윤리경영, 준법경영을 철저히 실천하면서 투명한 지배구조를 바탕으로 기업 경영의 책임을 다하고자 하는 노력도 멈추지 않았습니다.

우리는 여전히 다양한 위기와 기회에 직면해 있습니다. 글로벌 경제의 불확실성이 지속되고 국내 경기 부진이 장기화 되면서 금리 상승이라는 도전과 급속한 디지털 전환, 탄소중립국가 선언이라는 오늘날의 시대적 상황 변화는 더욱 빠르고 긴밀한 대처를 요구합니다. 롯데리츠는 지속가능한 성장을 이루기 위한 새로운 변화와 이로온 혁신의 의지를 공고히 하고 있습니다. 롯데리츠에 언제나 한결 같은 성원을 보내주시는 주주 여러분께 깊이 감사드리며, 지난해의 성과와 올해의 계획에 대해 말씀드리겠습니다.

지난 해 롯데리츠는 계속된 경기 침체와 급변하는 환경에서도 성장세를 이어갔습니다. 2021년 상반기에 유상증자를 통해 김포물류센터를 포함한 총 6개 자산을 성공적으로 신규 편입하였습니다. 12월에는 영업 실적이 양호하고 부동산 가치의 경쟁력을 갖춘 롯데마트 양평점을 무보증 사채 발행 및 롯데리츠의 보유자금을 활용하여 편입을 완료했습니다. 자산 편입을 통해 외형을 성장시켰을 뿐 아니라 리테일 외 물류센터 자산을 편입함으로써 리스크를 분산시켜 포트폴리오의 안정성을 증대시켰습니다.

롯데리츠는 지난 2019년 설립하고 상장한 이래 자산규모 확대 및 임대료 총액이 안정적으로 상승하고 있으며, COVID-19에도 불구하고 약정된 임대료를 100% 수취하여, 지속적으로 6% 대 배당을 제공하였습니다. 이로써 롯데리츠는 2021년 한 해 동안 증자와 자산 편입, 배당 성장 등을 통해 질적·양적 성장을 이루며 설립 2년 만에 총 운용자산 2.3조 원 규모와 시가총액 1.35조 원 규모를 갖춘 국내 대표 리츠로서 입지를 확고히 하였습니다.

존경하는 주주 여러분

2022년은 부동산 경기에 대한 기대와 금리 인상에 대한 우려가 혼재하는 한해가 될 것으로 전망되고 있습니다. 롯데리츠는 2022년 불확실성이 높은 환경에서도 주주 가치의 극대화를 위해 다음의 성장 전략을 통하여 국내 대표 우량 앵커리츠로서 지속적으로 성장해 나가겠습니다.

“롯데리츠는 새로운 오늘의 가치를 통해, 이로온 투자의 미래를 창조합니다.”

자산 편입을 통한 중장기적 성장 모멘텀을 지속적으로 도모하겠습니다.

롯데리츠는 스폰서인 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 리테일 및 물류센터에 대한 우선 매수권 체결을 통해 장기적인 성장 모멘텀을 확보하고 있습니다. 2021년 12월 당사 매입한 롯데마트 경기양평점의 예와 같이 선별된 우량 자산을 편입하여 추가적인 성장을 도모할 예정입니다. 이를 통하여 국내 최대규모 자산을 보유한 초대형 글로벌 리츠로 도약을 추진하겠습니다.



“
롯데리츠는 새로운
오늘의 가치를 통해,
이로운 투자의 미래를
창조합니다 ㄹ”

시장변화에 대응한 전략적 자금 조달을 추진하겠습니다.

롯데리츠는 2022년 보유자산에 대한 담보부사채 1,700억원 및 담보차입금 4,780억 원의 리파이낸싱을 추진할 계획입니다. 롯데리츠는 우량한 신용등급 (담보부 AA-, 무보증 A+) 을 바탕으로 타사 대비 우수한 금리 경쟁력을 확보하고 있습니다. 낮은 LTV 수준과 추가 담보 자산 활용, 담보 대출의 회사채 전환을 통해 리파이낸싱 시 금융 비용을 절감하고 배당 계획을 차질 없이 실현할 수 있도록 전략적인 자금 조달 계획을 추진하겠습니다.

FTSE EPRA Nareit Global Reits Index 편입을 추진하겠습니다.

롯데리츠는 2019년 상장 이후 다양한 글로벌 리츠 인덱스에 지속 편입 중입니다. 글로벌 리츠 자금 시장에서 가장 높은 인지도를 가진 FTSE EPRA Nareit Global Index 편입은 롯데리츠의 성장 목표 중 하나입니다. 롯데리츠의 글로벌 리츠 인덱스에 편입 시 글로벌 벤치마크로 활용되어 해당 인덱스를 추종하는 패시브 자금의 유입으로 안정적인 수급 확대 효과 및 주식 시장의 변동성 완화를 기대할 수 있습니다.

언제나 한결같은 신뢰와 성원을 보내주시는 주주 여러분께 깊은 감사를 드리며, 주주에게 사랑받고 세계에서 인정받는 글로벌 리츠로 성장해 나가겠습니다. 앞으로도 변함없는 관심과 지지를 보내주시기를 부탁드립니다.

감사합니다.

2022년 5월

권준영

롯데에이엠씨 대표이사



2021년 주요 뉴스

롯데리츠는 대한민국을 대표하는 리츠로
지속 성장하고 있습니다.



롯데마트 경기양평점 편입

2021. 12. 15

롯데마트 경기양평점을 346억 원(부대비 제외)에 자산으로 편입했습니다. 외부 소유 자산 중 영업실적이 양호하고 부동산 가치 상승 가능성 있는 입지에 위치한 자산을 선별하여 편입을 추진했습니다. 롯데리츠 보유자금 활용 및 업계 최초 무보증 회사채 발행 성공은 주주의 증자없이 자산을 매입 및 운용하여 투자자 배당가능 금액 증가로 이어질 것입니다.

무보증사채 310억 원 발행

2021. 12. 15

롯데리츠는 담보물 없이 첫 무보증사채 310억 원을 발행했습니다. 이번 공모채는 롯데리츠가 두 번째로 발행하는 회사채로 유상증자를 하면 주주들에게 돌아가는 배당금에 손해를 줄 가능성이 있기 때문에 회사채 발행을 결정했습니다.



리테일 및 물류자산 6개 편입

2021. 03. 17

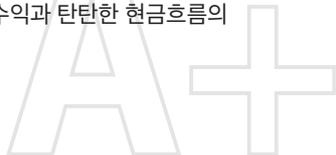
롯데백화점(안산점, 중동점), 롯데마트(계양점, 춘천점), 롯데프리미엄아울렛(이천점), 롯데마트몰 김포물류센터 등 총 6개 자산을 7,782억 원(부대비 제외)에 편입했습니다. 롯데쇼핑 소유 리테일 자산 중 수익 창출력, 유동인구, 입지 등이 우수한 점포를 선별적으로 편입을 추진했습니다. 또한 우수한 교통 접근성을 바탕으로 국내 최상위 수준의 임대료 및 화주 선호도를 자랑하는 김포 고촌물류단지 내 물류센터를 편입함으로써 포트폴리오 다변화를 통해 안정성과 성장성을 확보했습니다. 이번 편입 대상 자산 중 5개가 수도권에 위치하고 있습니다.



무보증사채 신용등급 A+ 획득

2021. 11. 22

롯데리츠는 국내 신용평가사인 한국신용평가와 나이스신용평가로부터 무보증사채의 신용등급 A+를 획득했습니다. 이는 스폰서인 롯데쇼핑이 국내 백화점 1위, 대형마트 3위의 시장지위를 갖춘 데다 최대주주로 지위를 유지할 계획이기 때문입니다. 또한 장기 임대차 계약을 통한 안정적인 수익과 탄탄한 현금흐름의 결과입니다.



3,333억 원 규모의 유상증자

2021. 03. 26

국내 최대 상장 리츠인 롯데리츠가 3,333억 원의 유상증자에 성공했습니다. 이번 대규모 자금 조달을 통해 2조원대 자산을 거느린 리츠로 도약할 발판을 마련했습니다.

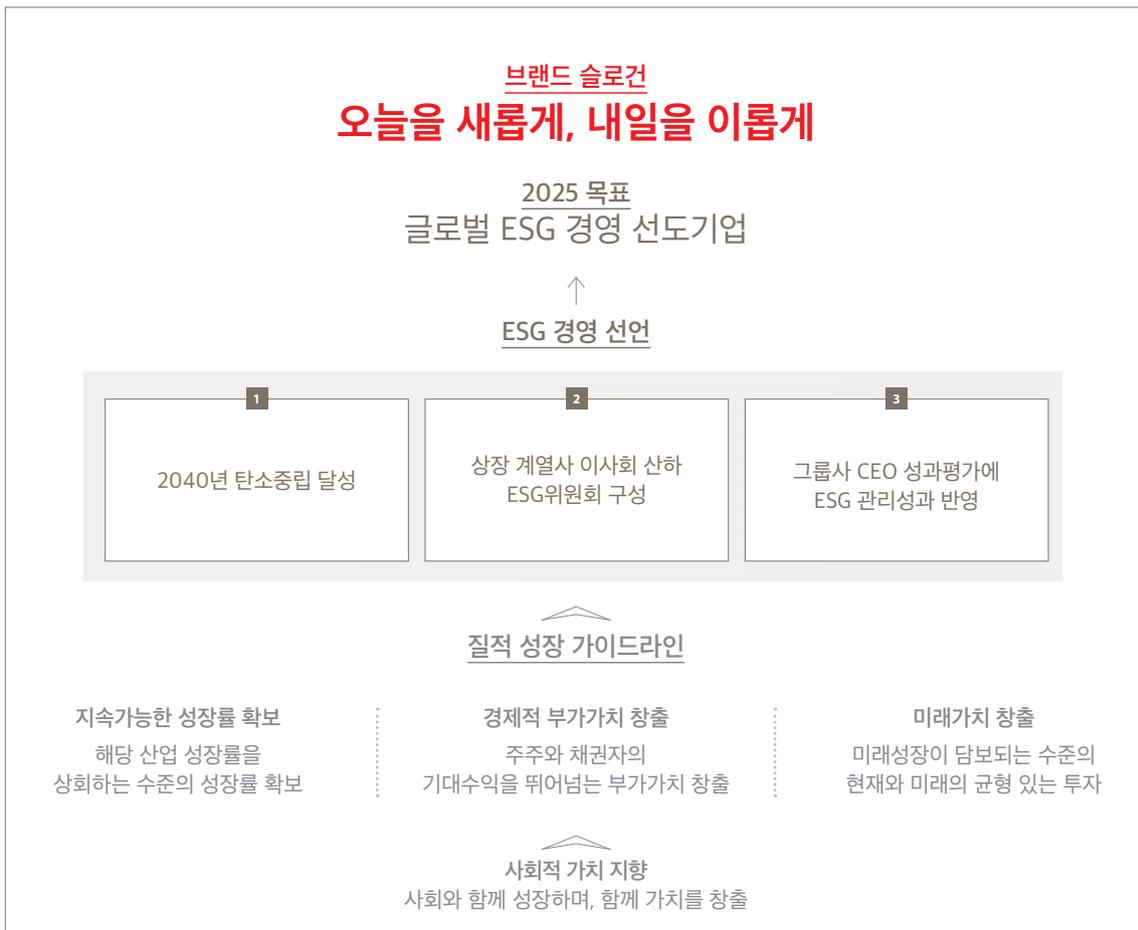


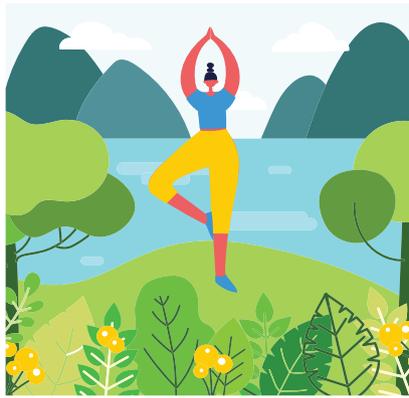
ESG 경영 소개

미래를 앞서 바라보는 관점에서의 투자와 과감한 혁신으로 ESG 경영을 추진해 나감으로써 인류가 경제적·사회적·환경적으로 풍요로운 삶을 누리는 데 기여하겠습니다.

롯데그룹은 2015년 12월, 친환경적 경영, 사회적 책임, 그리고 투명한 지배구조가 기업의 지속가능성과 직결되는 사항임을 인지하고 ESG 경영을 선제적으로 도입하였으며, 이후 꾸준히 ESG 경영을 추진해 왔습니다. 나아가 2021년 7월, 롯데그룹 사장단 회의인 Value Creation Meeting(VCM)*에서 ‘ESG 경영 선포식’을 통해 기후변화 대응 및 지속가능한 생태계 구축이라는 인류 공통의 과제를 위해 ESG 경영에 주력하겠다는 의지를 대내외에 표방하였습니다. 또한 인류의 지속가능한 미래를 위해 이로운 혁신을 하겠다는 롯데의 미래가치를 담은 새로운 브랜드 슬로건 ‘오늘을 새롭게, 내일을 이롭게(New Today, Better Tomorrow)’를 발표하고 우리가 만들어가고자 하는 미래 가치를 모두와 공유하고 있습니다.

앞으로 롯데는 모든 경영활동에 있어 ESG 가치를 생각할 것입니다. 그룹 차원에서의 확고한 목표 설정에, 각 그룹사의 과감한 실행을 더해 ESG 가치를 창출하겠습니다.



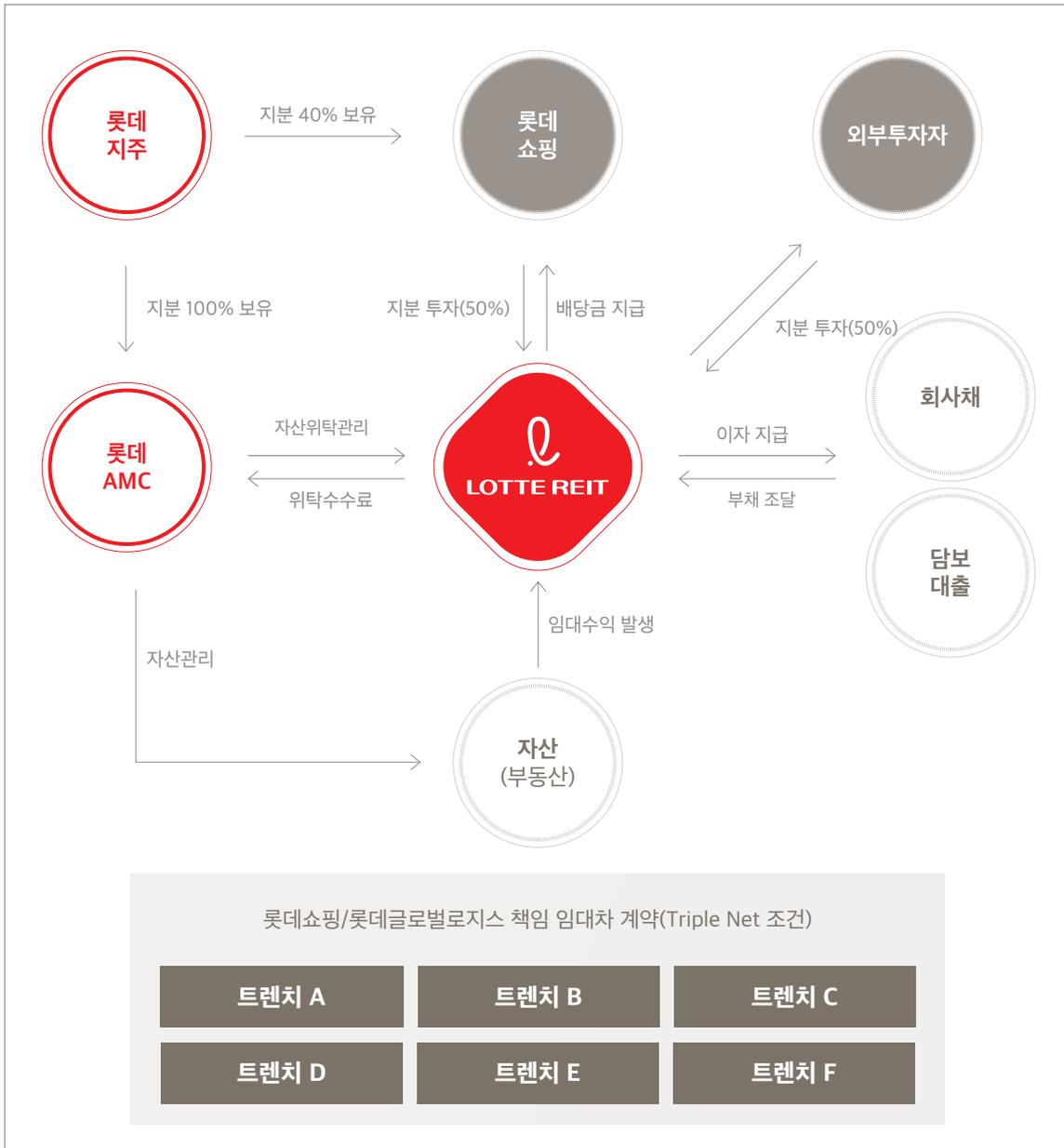


*VCM(Value Creation Meeting): 1년에 2회씩 열리는 롯데그룹 사장단 회의. 2018년부터 상반기 VCM은 모든 계열사가 모여 그룹의 새해 목표 및 중장기 성장전략을 공유하는 자리로, 하반기 VCM은 사업군별로 각 사 현안 및 중기 전략을 발표하고 향후 성장 방안을 모색하는 자리로 운영

투자구조

최대주주인 롯데쇼핑이 지분 50%를 보유하고, 롯데쇼핑과 롯데글로벌로지스가 운영하는 자산으로부터 임대료를 수취하여 장기적 / 안정적 배당 수익을 제공합니다.

사업 및 지분 구조





투자비 및 재원조달 구조

투자자산 총 15개 자산, 운용자산규모 2.4조 원

(단위: 억 원)

총 투자비		재원 조달	
자산가액	23,006	Equity	11,931
		담보 회사채	1,700
		무보증 회사채	310
		담보대출	9,360
취득 부대비용	1,434	보증금	1,096
		기타	43
		합계	24,440
합계	24,440	합계	24,440

자금조달

당사는 롯데쇼핑의 롯데백화점 창원점 등 8개 부동산 자산의 매매대금 지급을 위하여, 2019년 7월 국내 리츠 업계 최초로 신용등급을 획득하고 AA(-)등급의 담보부 공모사채 1,700억 원을 발행하였으며, 2019년 10월 시중은행으로부터 담보차입금 4,780억 원을 통해 자금을 조달하였습니다.

또한, 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스로부터 롯데백화점 중동점 등 6개 부동산 자산을 매입하기 위하여 2021년 3월 시중은행으로부터 담보차입금 4,580억 원을 조달하였습니다.

추가로, 마스틴전문투자형사모부동산투자신탁 제33호로부터 롯데마트 경기양평점을 매입하기 위하여 2021년 12월 A(+) 등급의 무보증 공모사채 310억 원을 발행하였습니다.

당사는 은행을 통한 일반적인 차입 외에 공모사채 발행이라는 경쟁력 있는 조달 채널을 확보하고 있으며, 투자 자금 조달 및 리파이낸싱에 있어 시장 변화에 대응하는 유연한 전략이 가능합니다.

당사의 사채 및 차입금 조달 현황은 아래와 같습니다.

(단위: 억 원)

		2019년 조달	2021년 조달	
담보차입금	만기	2022.10.16	2023.3.17	
	금리	2.27%	2.00%	
	차입처별	산업은행	2,480	2,580
		미즈호은행	1,300	1,000
		국민은행	1,000	-
		하나은행	-	1,000
		소계	4,780	4,580
사채	만기	2022.7.29	2023.12.15	
	금리	1.55%	2.90%	
	금액	1,700	310	
	종류	담보부	무보증	
	NICE신용평가	AA-	A+	
	한국신용평가	AA-	A+	

투자전략

롯데리츠는 적극적인 우량 자산 편입으로 지속적인 성장 모멘텀을 확보하고 있으며, 성장성과 안정성을 기반으로 한 투자 전략을 추진하고 있습니다

투자대상

롯데리츠는 지속적 성장이 가능한 Deal Pipeline 확보에 주력하고 있습니다. 이를 위해 영업능력 지표를 평가하여 성장성과 영업 안정성을 갖춘 우수 자산을 투자대상으로 검토합니다.

- 투자대상 제 1순위: 대형 리테일(백화점, 대형마트, 아울렛 등)의 투자 비중은 높게 유지
- 투자대상 제 2순위: 이커머스 확대가 지속됨에 따라 꾸준한 성장 자산인 물류센터 검토
- 기타 투자대상: 디지털 경제 전환에 따라 폭발적 성장이 전망되는 데이터 센터 검토

영업능력 평가 지표

매출 및 EBITDA 외형

최근 5개년 매출 및 EBITDA 실적 최대치 평가



성장성

매출 및 EBITDA 연평균 성장률 평가



영업안정성

COVID-19 이전, 이후의 매출 및 EBITDA 비교 평가



임대차 조건

Master Lease + Triple Net 계약을 통해 변동성이 최소화된 안정적인 임대수익 구조를 창출하고 있습니다.

임대료 총액 중 고정임대료 및 고정임대료의 상승 조건을 통해 임대료가 안정적으로 성장하고 있으며, COVID-19과 같은 외부 변수에도 견고한 현금흐름을 창출하고 있습니다. 또한 매출연동 변동임대료 구성으로 매출액의 추가 상승이 있는 경우 임대료 수익의 추가 확대가 가능합니다.

Master Lease

장기 책임임대차 계약을 통해 공실률 0% 유지

임대수익의 감소 리스크를 헷지하는 투자



Triple Net*

Triple Net 계약으로 안정적 운용이 가능한 투자 집행

변동성을 최소화하고 안정적인 임대 수익 구조를 창출



*Triple-net: 임차인이 임대료 이외의 제세공과금 및 보험료, 그리고 수선유지비 등 건물에 대한 관리비용을 부담하는 계약구조입니다. 롯데리츠는 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와의 책임임대차 계약에 Triple-net 계약구조를 적용함에 따라, 건물 소유자로서 부담하는 관리 부담을 낮추고 있습니다.

임차인 조건

신뢰도 높은 책임임차인 확보를 최우선으로 추진하고 있습니다. 현재 롯데리츠의 우량 임차인인 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스 외에도 임차인 대상 풀을 지속적으로 확대해 나갈 계획입니다. 자체 사업 경쟁력과 재무안정성을 기반으로 안정적인 임대료 지급 여력을 갖춘 외부 임차인을 확보하겠습니다. 이러한 높은 신용등급의 책임 임차인 확보는 장기적으로 안정적인 임대료 수입과 성장의 기반이 될 것입니다.

투자 금액

신규 투자자산 규모는 최소 300억 원 이상의 자산을 목표로 합니다. 시장 공정 가치 기준으로 형성된 가격의 자산에 시장 관계자들과 협의하여 합리적으로 투자하며 회사와 주주의 가치가 훼손되지 않는 안정적 투자를 지향합니다. 또한 입찰로 인한 경쟁 심화로 부동산의 과도한 가격 상승이 예상되는 투자는 보다 신중하게 접근하고 검토할 것입니다.

신규자산 최소 투자금액

(단위: 억 원)

300+

부동산가치 평가 지표

1. 자산외형

추정 매각가 평가



2. 토지가치

개별 공시지가 평가



3. 지가상승

최근 5개년 개별공시지가 상승률로 입지 평가



4. 자산생산성

자산가격 대비 최근 5개년 매출 최대치 비율



5. 자산효율성

연면적 대비 최근 5개년 매출 최대치 비율 평가



6. 유동화여력

최근 5개년 EBITDA 최대치로 임차료 부담 여력 평가



7. 개발가치

토지용도, 개발제한 등 타 용도 개발 가능성 평가



투자지역

합리적인 부동산가치 지표를 평가하여 자산 입지가 우수하고 향후 타 용도로 전환 등 개발 전략을 구사할 수 있는 지역의 자산에 투자합니다.

투자대상지역 및 투자자산유형

	우선순위 투자 (수도권: 서울, 경기, 인천)	기타 투자대상 (비 수도권)
투자포인트	높은 인구 밀도, 교통 접근성, 산업과 일자리가 집중되어 포트폴리오 안정성을 강화	지역광역시의 핵심 입지에 위치하여 영업 경쟁력 및 안정적 현금흐름 확보
투자가치	부동산의 자산가치 상승요인을 시장에서 높게 평가하여, 자산거래가가 높고 투자리스크는 낮음	수도권 대비 Cap Rate가 비교적 높은 수준으로, 자산거래가가 낮고 임대수익이 높아 투자가치가 큼
투자자산유형	리테일 자산 가치가 지속적으로 상승하며 토지 활용 가치가 높아 용도전환 및 개발 기회가 풍부한 입지의 자산	리테일 영업실적이 양호하고 풍부한 배후수요를 가지며, 지역 상권 내 경쟁력을 보유하여 지속적인 상권 확장이 기대되는 자산
	오피스 자산 가치 상승이 기대되고 임차수요가 안정적으로 유지되는 자산	
	물류센터 교통 인프라 및 물동량 집중 지역인 물류 허브에 입지한 자산	물류센터 주요 이커머스 업체들의 물류 공급망이 수도권에서 전국으로 확대됨에 따라 물류 및 운송 프로세스의 효율화를 높인 광역형 거점 물류 부동산에 투자 확대
	데이터센터 전력수요 밀집지역에 입지하여 고객접근성 및 전력/통신 인프라 우수성을 갖춘 자산	

성장전략

롯데리츠는 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 리테일 및 물류센터에 대한 ROFO 체결을 통해 장기적인 성장 모멘텀을 확보하고 있으며 롯데그룹 내 다양한 자산 편입을 목표로 합니다.

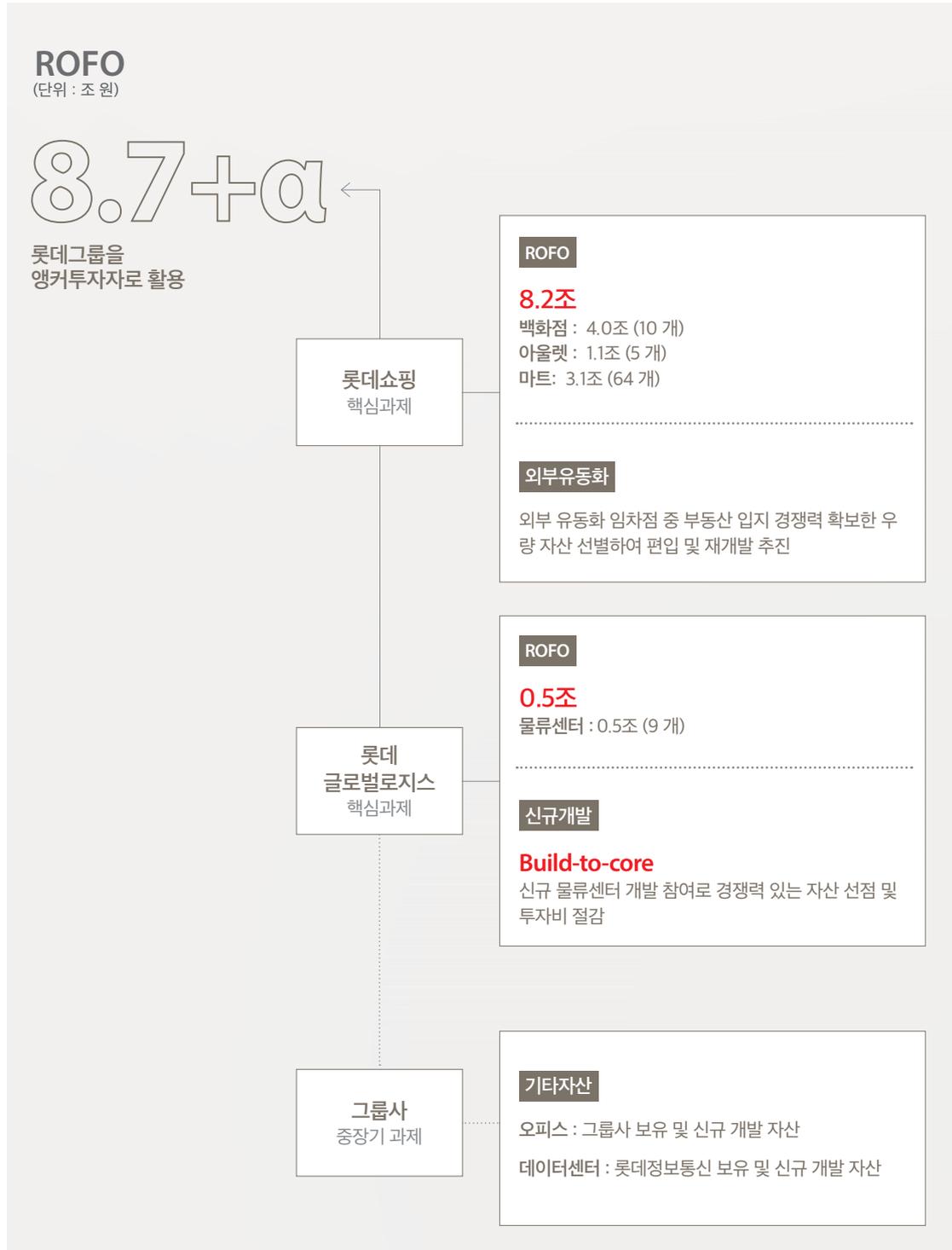
또한 우량한 신용등급 기반으로 금융비용 최소화를 목표로 합니다. 앞으로도 스폰서인 롯데쇼핑을 비롯한 롯데그룹을 주요 임차인으로 장기 임차 계약을 맺고 안정적인 리테일 운용과 임대료 수익 확보하는 등 국내 최대규모 자산을 보유한 초대형 글로벌 리츠로 도약하겠습니다.

롯데리츠 비전



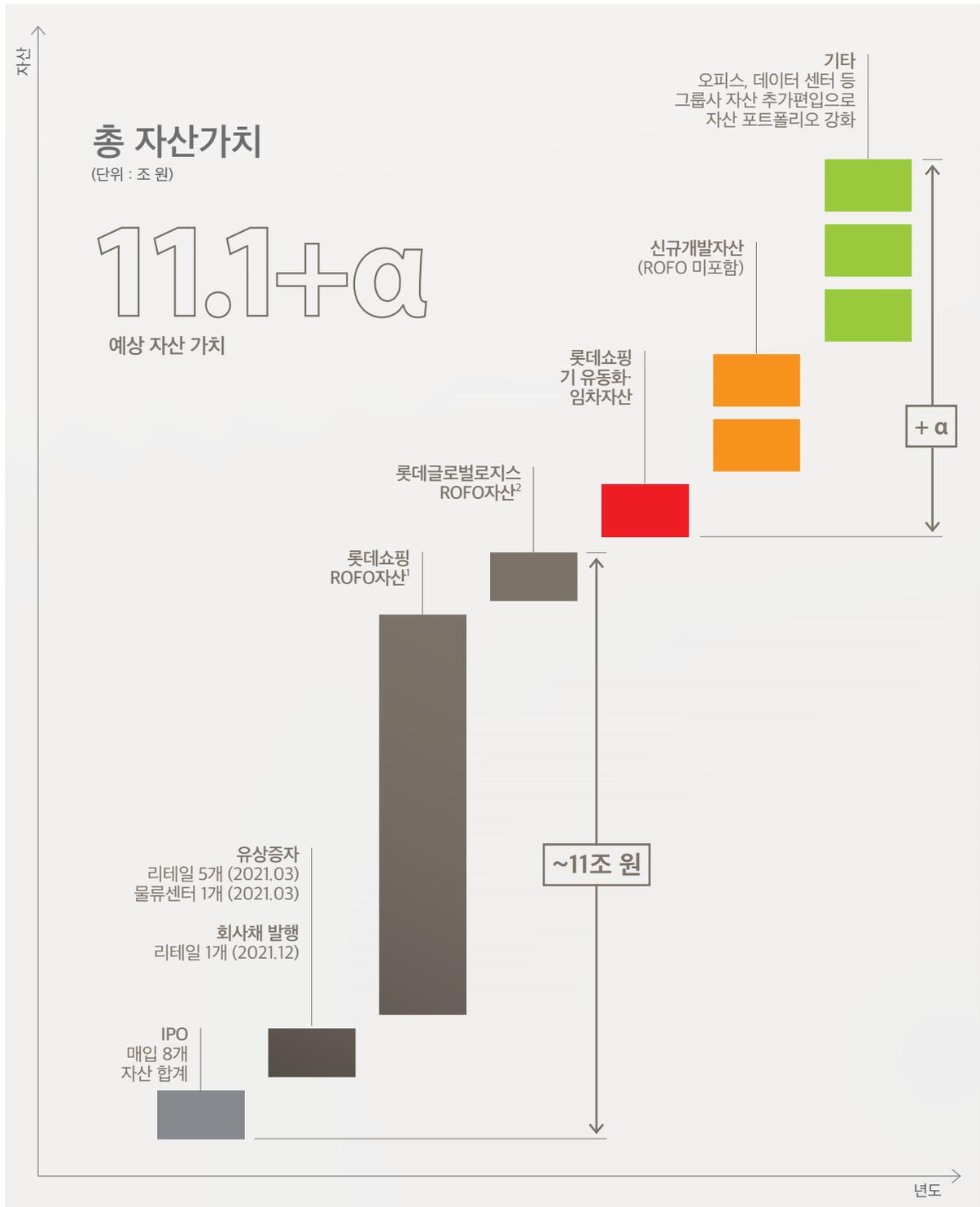
우수한 Deal Pipeline 확보

롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 리테일 및 물류센터에 대한 ROFO 체결을 통해 장기적인 성장 모멘텀 확보



※ ROFO 계약 체결 시점 자산 개수 및 장부가 기준 규모로부터 2021년 3월 편입 자산을 제외함

중장기 성장 로드맵



주1. 롯데쇼핑이 소유한 ROFO 대상 자산을 롯데리츠가 전량 매입하는 경우를 가정, 자산가치 산출기준(2018년 말 장부가 기준)

주2. 롯데글로벌로지스가 소유 및 건설 중인 ROFO 대상 자산을 롯데리츠가 전량 매입하는 경우를 가정, 자산가치 산출기준
(기보유 자산: 2019년 말 장부가 기준, 건설 중인 자산: 총투자비 기준)

지배구조

투명한 지배구조를 바탕으로 한 책임 경영

롯데리츠는 부동산투자회사법 및 상법에서 규정한 주주총회와 이사회를 최고의사결정기구로 두고 있으며, 자산관리회사, 자산보관회사, 사무수탁회사가 관련법에서 정한 역할과 권한에 따라 투명한 회사경영을 위해 노력하고 있습니다.

이사회

구분	성명	임기	현직
법인이사	롯데에이엠씨(주)	별도 임기 없음	롯데에이엠씨(주)
감독이사	김신희	2025년 03월	법무법인(유한) 대륙아주(변호사)
감독이사	강경진	2025년 03월	한국상장회사협의회(상무, 공인회계사)



주요 경영진



권준영

대표이사

2019 ~ 현재
롯데에이엠씨(주) 대표이사

2014 ~ 2019
코레이트투자운용(주) 대표이사

2013 ~ 2014
GE AMC Korea 대표이사

2008 ~ 2013
GE AMC Korea 투자본부장/상무

2006 ~ 2008
GE Real Estate Korea, 투자담당 이사

2001 ~ 2006
GE Real Estate Korea, 투자담당 매니저

2001
하버드(원) 부동산/도시개발 석사

1995
스탠퍼드(원) 건설사업관리 석사

1992
연세대 건축공학 학사



김영성

리츠사업부문장

2019 ~ 현재
롯데에이엠씨(주) 리츠사업부문장

2018 ~ 2019
미래에셋자산운용 리츠투자운용 본부장

2008 ~ 2017
코람코자산신탁 리츠투자운용 부장

2002 ~ 2008
코오롱건설 리스크관리

2002
한양대 법학 학사

리스크 관리

리스크관리 목표 및 정책

롯데리츠의 위험관리활동은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 시장위험(금리, 가격, 환율 등), 신용위험, 유동성 위험 등에 있어, 잠재적 위험을 식별하여 발생가능한 위험을 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피함으로써, 안정적이고 지속적인 경영성과 창출, 재무구조 개선, 자금운영의 효율성 제고 및 회사경쟁력 제고에 기여하는데 그 목적이 있습니다.

롯데리츠는 부동산투자회사로서, 회사가 보유한 부동산을 통해 임대수익을 창출하고, 투자자에게 지속적이며, 안정적인 배당수익을 창출하는 데 그 영위의 목적이 있습니다. 이를 위해 신용도가 우량한 롯데쇼핑과 롯데글로벌로지스를 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.

롯데리츠는 부채비율, 부채상환비율, 유동비율 등 재무적 리스크를 주기적으로 모니터링하기 위해 분기별로 재무 위험점검을 자가시행하고 있습니다. 또한 유동성 위험의 체계적인 관리를 위하여 주기적으로 중장기 자금관리계획 수립 및 실제 현금 유출입 스케줄을 검토하여 발생가능한 위험을 적기에 예측하고 대응하고 있습니다.

리스크관리 절차

통제

- 관리대상 리스크가 급격히 증가하는 경우 그 원인을 분석하여 대상 리스크를 적정 수준으로 감소시키기 위한 대책을 수립/실행

모니터링

- 경영환경 및 시장상황에 따른 리스크 변동에 효과적으로 대응할 수 있도록 주기적 모니터링 실시

측정 및 평가

- 관리대상 사업의 규모 및 특성에 따라 리스크 유형별 측정 및 평가
- 객관적이고 합리적인 측정이 가능하지 아니한 경우 정성적인 방법, 또는 이사회 및 리스크관리위원회의 심의를 통하여 리스크를 평가

인식

- 고유/수탁자산의 운용 및 기타 경영상 발생 가능한 각종 리스크 파악

이해상충방지 체계

절차	담당조직	업무
1단계	리스크관리위원회 준법감시인	<ul style="list-style-type: none"> • 지배주주와 부동산투자회사 및 기타 이해상충여부 사전 점검 • 부동산투자회사법 등 관계법령 및 내부통제기준 위반여부, 불공정 거래에 대한 심사/승인
2단계	투자심의위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 사업성검토 • 리스크 요인 및 대처방안 모색 • 투자 및 자산운용결정
3단계	이사회	<ul style="list-style-type: none"> • AMC의 특수관계자와 부동산투자회사간의 부동산 거래 관련사항 특별결의 (이사의 2/3) • 리스크관리위원회 및 투자심의위원회 심의결과 및 의견 반영

Performance

롯데리츠는 롯데그룹의 자산유동화 채널로서 높은 성장 잠재력을 보유하고 있으며 효율적인 자산운용 등을 바탕으로 안정적인 성장을 하고 있습니다.

38 사업 소개

- 우량 책임 임차인과 안정적인 임대수익
- 포트폴리오 다각화를 통한 리스크 분산
- 보유자산의 부동산 가치 재평가
- 장기적인 성장 모멘텀 구축
- 자산현황

44 포트폴리오 소개

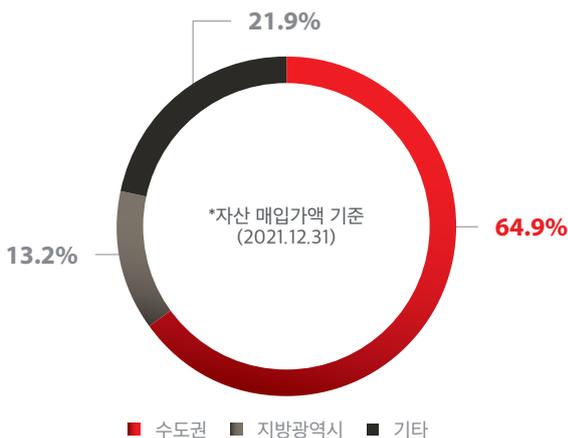
사업 소개

롯데리츠는 롯데쇼핑이 보유한 1.5조 원 규모의 8개 자산을 바탕으로 2019년 10월 코스피 시장에 상장하고 2021년 7개 자산을 추가 편입하면서 보유 자산 15개, 총 운용 자산 2.3조 원 규모의 국내 대표 리츠로 입지를 확고히 다지고 있습니다. 롯데리츠는 롯데그룹의 자산유동화 채널로서 높은 성장 잠재력을 보유하고 있으며 효율적인 자산 운용 등을 바탕으로 안정적인 성장을 하고 있습니다.

우량 책임 임차인과 안정적인 임대수익

롯데리츠의 보유자산은 스폰서이자 신용도가 우수한 우량 임차인인 롯데쇼핑과 롯데글로벌로지스가 100% 책임임차(Master Lease)를 하고 있습니다. 이를 통해 보유 부동산 전체에 대하여 공실 부담없이 운용하고 있으며, 임차인과 장기임대차계약, Triple-net* 구조, 매년 임대료 인상조건 등을 통해 안정적인 임대 수익을 창출하고 있습니다.

포트폴리오 전략 1.
수도권 중심 포트폴리오 구성



포트폴리오 다각화를 통한 리스크 분산

롯데리츠는 리테일뿐만 아니라 물류센터, 오피스, 미래 성장동력인 데이터센터 등 다양한 유형의 자산을 편입하고 수도권 중심 포트폴리오 구성을 통해 리스크를 분산시켜 회사와 주주의 가치를 제고할 것입니다.

2021년 3월 유상증자를 통해 롯데마트몰 김포물류센터를 포함한 총 6개 자산을 신규 편입하고 12월에는 롯데마트 경기양평점 편입을 완료했습니다. 이로써 기존 투자자산 8개(1.5조 원)과 올해 추가 편입자산 7개(8천억 원)가 더해져 투자자산 규모가 2.3조 원에 달하는 대형, 우량 앵커리츠로서 외형을 확대했습니다. 특히 이번 물류센터 편입은 질적·양적 성장은 물론 롯데그룹이 보유한 다양한 자산과 함께 신규 개발자산이 편입될 수 있는 가능성을 보여주었습니다.

포트폴리오 전략 2.
다양한 유형의 포트폴리오 구성

- #마트
- #백화점
- #아울렛
- #오피스
- #데이터센터
- #물류센터
- #신규 개발



*Triple-net: 임차인이 임대료 이외 제세공과금 및 보험료, 그리고 수선유지비 등 건물에 대한 관리비용을 부담하는 계약구조입니다. 롯데리츠는 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와의 책임임대차 계약에 Triple-net 계약구조를 적용함에 따라, 건물 소유자로서 부담하는 관리 부담을 낮추어 보다 안정적인 배당수익률을 유지합니다.

사업구조



보유자산의 부동산 가치 재평가

롯데리츠가 보유한 자산의 자산재평가를 통해 추가 자산 매입 등 전략적인 접근이 가능합니다. (보유자산 2016~2021 연 평균 공시지가 상승율 5.1%)

업계 최저 LTV(48.1%)는 추가 자산편입 시 대출 한도를 높임으로써 유상증자 규모를 줄이고 있으며, 낮은 부채비율과 안정적인 임대계약은 롯데리츠의 높은 신용등급(담보부사채 AA-)로 이어지면서 자금조달에도 유리한 요건이 되고 있습니다. 또한 금리 상승으로 인한 차입금 이자비용 증가, 배당수익률 훼손 가능성을 방어하고 있습니다.

롯데리츠의 주요 자산인 백화점, 프리미엄아울렛, 마트는 대부분 수도권 핵심지에 위치하고 있어 더욱 안정적인 임대 수익을 창출하는 한편, 자산 포트폴리오 구성의 다변화를 이뤄 유통업계의 변동성이 심화되어 가고 있는 시장 상황에서도 유연하게 대응 가능합니다.

부동산가치 활용 전략

우수한 입지조건으로 인한
자산가치 증가



우수한 입지의 자산 추가 매입



자산재평가를 통한
추가 차입여력 확보



장기적인 성장 모멘텀 구축

롯데리츠는 롯데그룹이 보유한 다양한 부동산의 딜 파이프라인을 토대로 리테일, 물류센터, 오피스, 데이터센터 등 다양한 자산을 지속적으로 편입함으로써, 장기적인 성장성을 확보해 나가겠습니다.

2021년 말 현재, 우선매수 협상권 (Right of First Offer)을 확보한 그룹자산은 롯데쇼핑 8.2조 원, 롯데글로벌로지스 0.5조 원 등 총 8.7조 원에 달하며 개발 예정 자산 또한 개발 초기부터 참여할 수 있는 기회를 선점하고 있습니다.

우수한 Deal Pipeline 확보

롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스
보유자산 우선매수협상권



롯데쇼핑 기유동화/임차자산



오피스, 데이터센터 등
롯데그룹 보유자산



기타 롯데그룹
신규개발 자산



자산현황

당사가 보유한 자산의 지역 비율은 수도권 65%, 수도권외 35%이며, 용도 비율은 백화점 55%, 마트 16%, 아울렛 12%, 복합(마트+아울렛) 13%, 물류센터 4%입니다. 2021년말 기준 전체 자산에 대한 임대차 계약의 평균 잔존기간은 8년 1개월이며, 총 6개 트렌치 별로 임대차 만기일이 분산되어 있어 일시에 임대차 계약이 만료되는 리스크를 분산하였습니다. 당사는 ①우수 입지 자산의 편입, ②신뢰도 높은 임차인 확보, ③변동성을 최소화하는 임대수익 구조 등을 통해 안정적으로 배당을 지급하는 것을 경영 목표로 삼고 있습니다.

당사의 자산 현황은 아래와 같습니다.

구분	자산	연면적(m ²)	매입금액 (억 원)	비중	임대차 만기	임대료율		책임 임차인
						고정임대료	변동임대료	
트렌치 A	롯데백화점 창원점	140,977	2,468	10.7%	2028년 10월			
	롯데마트 의왕점	36,879	1,376	6.0%				
	롯데마트 장유점	38,838	575	2.5%				
	계		4,419	19.2%				
트렌치 B	롯데백화점 구리점	79,271	1,773	7.7%	2029년 10월	매매대금의 5% (연간 1.5% 상승)	-	롯데쇼핑
	롯데마트/아울렛 (서)청주점	81,616	1,392	6.1%				
	롯데마트/아울렛 대구율하점	100,773	1,702	7.4%				
	계		4,867	21.2%				
트렌치 C	롯데백화점 강남점	67,517	4,249	18.5%	2030년 10월			
	롯데백화점 광주점	92,997	1,344	5.8%				
	계		5,593	24.3%				
트렌치 D	롯데백화점 중동점	93,419	1,717	7.5%	2028년 3월	매매대금의 3.8% (연간 CPI 상승)	전년도 매출액의 0.45% (※ 경기양평점 0.5%)	롯데쇼핑
	롯데백화점 안산점	54,887	986	4.3%				
	롯데마트 계양점	58,119	761	3.3%				
	롯데마트 경기 양평점	9,977	346	1.5%				
	계		3,810	16.6%				
트렌치 E	롯데프리미엄아울렛 이천점	162,729	2,753	12.0%	2032년 3월			
	롯데마트 춘천점	40,570	610	2.7%				
	계		3,363	14.6%				
트렌치 F	롯데마트물 김포물류센터	30,870	955	4.2%	2036년 3월	매매대금의 4.5% (연간 CPI 상승)	-	롯데 글로벌 로지스
	계		955	4.2%				
합계		1,089,441	23,006	100%				

*Note : 1. 트렌치 A ~ F 보증금 : 12개월분 임대료
2. 트렌치 A ~ F 관리비 조건 : Triple Net (관리비, 보험료, 세금 임차인 부담)

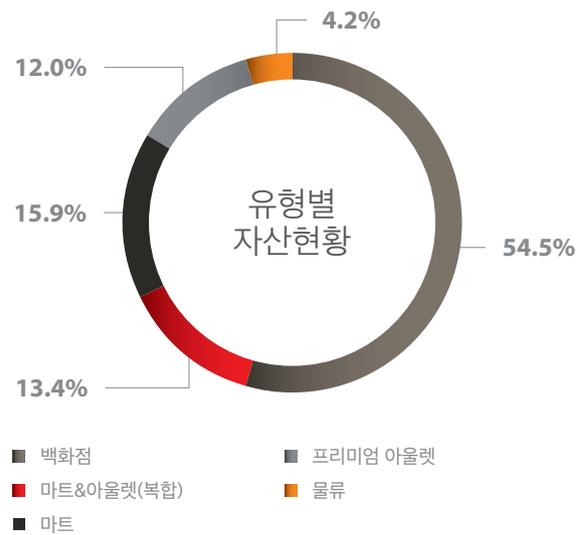
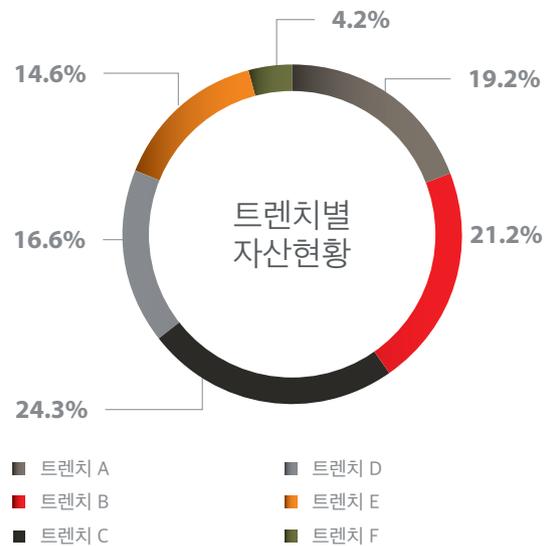
2021년말 운용자산은 국내 최대 규모인 2.3조 원이며 주요 투자자산은 백화점, 마트, 아울렛(14개)과 물류센터(1개) 등 총 15개 자산을 6개의 Tranche로 묶어서 운영하고 있습니다. 2021년말 기준 총 연면적은 1,089,441㎡이며 전체 자산에 대한 임대차 계약의 평균 잔존기간은 8년 1개월입니다.

롯데리츠는 스폰서인 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스를 주요 임차인으로 장기 임차 계약을 맺고 안정적인 성장을 하고 있습니다.

- 운용자산 100% Triple net 구조의 책임임대차 계약을 체결하였으며, 총 6개의 Tranche로 구성
- 임대차 계약기간 Tranche 구분을 통해 일시적 만기 도래 리스크 최소화
- 전체 포트폴리오 자산가치 기준 65%에 해당하는 자산이 수도권에 위치



보유자산 현황



포트폴리오 소개

롯데마트물김포몰류센터
 롯데백화점구리점
 롯데백화점강남점
 롯데마트계양점
 롯데마트경기양평점
 롯데백화점중동점
 롯데백화점안산점
 롯데마트의왕점
 롯데마트춘천점
 롯데프리미엄아울렛이천점
 롯데마트/아울렛대구울하점
 롯데마트/아울렛(서)청주점
 롯데마트장유점
 롯데백화점광주점
 롯데백화점창원점

롯데백화점 창원점

창원시 핵심상권에 위치한
지역 내 최대 규모의 백화점

위치
경상남도 창원시 성산구 중앙대로
124외

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
140,977㎡

매입금액
2,468억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹
9년 / 6년 10개월

규모
본관 : 지하 5층 / 지상 6층
영플라자 : 지하 6층 / 지상 9층



롯데마트 의왕점

개발호재와 풍부한 배후인구를 보유한
주거밀집지역의 대형마트

위치
경기도 의왕시 계원대학로 7

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
36,879㎡

매입금액
1,376억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹
9년 / 6년 10개월

규모
지하 1층 / 지상 6층

주1) 잔여임차기간(WALE)은 2021.12월 말 기준



롯데마트 장유점

풍부한 배후인구를 보유한
주거밀집지역의 대형마트

위치
경상남도 김해시 변화1로 56번길 15

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
38,838㎡

매입금액
575억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹⁾
9년 / 6년 10개월

규모
지하 1층 / 지상 5층



롯데백화점 구리점

개발 호재와 풍부한 배후수요를 보유한
경기동부 권역 내 유일한 백화점

위치
경기도 구리시 경춘로 261

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
79,271㎡

매입금액
1,773억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹⁾
10년 / 7년 10개월

규모
지하 5층 / 지상 9층

롯데마트/아울렛 (서)청주점

신흥 주거지역 내 위치하며,
풍부한 배후인구를 보유한 복합 리테일 자산



위치
충청북도 청주시 흥덕구 2순환로 1004

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
81,616㎡

매입금액
1,392억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹⁾
10년 / 7년 10개월

규모
지하 2층 / 지상 5층



롯데마트/아울렛 대구울하점

지역 내 풍부한 배후인구 보유와
역세권에 위치한 복합 리테일 자산

위치
대구광역시 동구 안심로 80

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
100,773㎡

매입금액
1,702억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹⁾
10년 / 7년 10개월

규모
지하 2층 / 지상 6층



롯데백화점 강남점

대규모 배후 주거인구를 보유한
강남권 중남부 지역의 유일한 백화점

위치
서울특별시 강남구 도곡로 401 외

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
67,517㎡

매입금액
4,249억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹⁾
11년 / 8년 10개월

규모
본관 : 지하 3층 / 지상 9층
별관 : 지하 2층 / 지상 7층

주1) 잔여임차기간(WALE)은 2021.12월 말 기준



롯데백화점 중동점

지역 내 최대 규모, 주요 상권 내 입지한 경쟁력 있는 백화점

위치
경기도 부천시 길주로 300

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
93,419㎡

매입금액
1,717억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹
7년 / 6년 3개월

규모
지하 6층 / 지상 11층

롯데백화점 광주점

지역 내 최대 규모, 최대 상권 내 입지한 경쟁력 있는 백화점

위치
광주광역시 동구 독립로 268 외

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
92,997㎡

매입금액
1,344억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹
11년 / 8년 10개월

규모
지하 6층 / 지상 12층



롯데백화점 안산점

안산시 내 최대 중심상권에 위치한 지역 내 유일한 백화점



위치
경기도 안산시 단원구 고잔1길 12 외

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
54,887㎡

매입금액
986억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹
7년 / 6년 3개월

규모
본관 : 지하 5층 / 지상 6층
별관 : 지하 6층 / 지상 5층



롯데마트 계양점

개발호재와 풍부한 배후수요를 보유한 대형마트

위치
인천광역시 계양구 장제로 822

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
58,119㎡

매입금액
761억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹⁾
7년 / 6년 3개월

규모
지하 2층 / 지상 7층



롯데마트 경기양평점

우수한 양평시내 접근성과 지속적으로 증가중인 배후인구를 기반으로 한 대형마트

위치
경기도 양평군 양평읍 남북로 76

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
9,977㎡

매입금액
346억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹⁾
7년 / 6년 3개월

규모
지하 2층 / 지상 2층

롯데마트 춘천점

신흥 개발구역에 위치하여 풍부한 배후인구를 보유한 대형마트



위치
강원도 춘천시 방송길 84

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
40,570㎡

매입금액
610억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹⁾
11년 / 10년 3개월

규모
지하 1층 / 지상 4층

주1) 잔여임차기간(WALE)은 2021.12월 말 기준



롯데프리미엄아울렛 이천점

이천시 내 유일하며, 높은 성장 잠재력을 가진
프리미엄아울렛

위치
경기도 이천시 호법면 프리미엄아울렛로 177-74 외

책임 임차인
롯데쇼핑

연면적
162,729㎡

매입금액
2,753억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹⁾
11년 / 10년 3개월

규모
백자동 : 지하 2층 / 지상 3층
청자동 : 지하 2층 / 지상 2층



롯데마트몰 김포물류센터

접근성과 최신식 시설을 겸비한
최상위 수준의 물류센터

위치
경기도 김포시 고촌읍 아라욱로 182번길
23

책임 임차인
롯데글로벌로지스

연면적
30,870㎡

매입금액
955억 원

임대차기간 / 잔여임차기간¹⁾
15년 / 14년 3개월

규모
지하 1층 / 지상 6층

주1) 잔여임차기간(WALE)은 2021.12월 말 기준

Financials

롯데리츠는 2021년 12월 말 기준, 영업수익 1,048억 원으로 전년동기 대비 37% 증가하고, 당기순이익은 14% 늘어난 354억 원을 달성했으며, 운용자산은 2.3조 원으로 확대하였습니다.

51	독립된 감사인의 감사보고서
54	재무상태표
55	포괄손익계산서
56	자본변동표
57	현금흐름표
58	재무제표에 대한 주석

독립된 감사인의 감사보고서



롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2021년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

기타사항

2020년 6월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 손익계산서, 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 감사보고서에는 첨부되지 않음)는 타감사인이 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2020년 9월 10일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다.

또한, 본인은 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 감사보고서에는 첨부되지 않음)를 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2021년 3월 4일의 감사보고서에서 적정 의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

독립된 감사인의 감사보고서

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위 진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큼니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를평가합니다.



우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 지배기구와 커뮤니케이션한다는 진술을 지배기구에게 제공합니다.

우리는 지배기구와 커뮤니케이션한 사항들 중에서 당기 재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들을 핵심감사사항으로 결정합니다. 법규에서 해당 사항에 대하여 공개적인 공시를 배제하거나, 극히 드문 상황으로 우리가 감사보고서에 해당 사항을 기술함으로 인한 부정적 결과가 해당 커뮤니케이션에 따른 공익적 효익을 초과할 것으로 합리적으로 예상되어 해당 사항을 감사보고서에 커뮤니케이션해서는 안 된다고 결론을 내리는 경우가 아닌 한, 우리는 감사보고서에 이러한 사항들을 기술합니다.

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 이무송입니다.

서울특별시 종로구 우정국로 48
삼덕회계법인
대표이사 김명철
2022년 3월 4일



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

재무상태표

당기말 : 2021년 12월 31일 현재
전기말 : 2020년 12월 31일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

과목	주식		(단위 : 원)	
			2021.12.31	2020.12.31
자산				
유동자산			55,416,551,273	42,642,550,468
현금및현금성자산	3,19,20,22	7,397,904,272		18,996,963,217
매출채권및기타채권	3,4,21,22	10,408,027,367		7,087,164,279
기타금융자산	3,5,22	37,587,368,324		16,536,360,942
당기법인세자산		23,251,310		22,062,030
비유동자산			2,348,478,723,982	1,531,220,967,908
투자부동산	6,7,20,21	2,348,478,723,982		1,531,220,967,908
자산총계			2,403,895,275,255	1,573,863,518,376
부채				
유동 부채			657,615,095,237	8,500,509,660
차입금및사채	3,6,7,19,20,22	646,204,532,923		-
기타지급채무	3,8,22	1,806,230,000		110,000,000
기타금융부채	3,9,21,22	5,660,196,082		4,427,499,914
기타비금융부채	10,21	3,944,136,232		3,963,009,746
비유동부채			593,202,912,223	716,298,343,476
차입금및사채	3,6,7,19,20,22	486,666,633,707		643,935,359,269
기타금융부채	3,9,21,22	87,836,460,863		58,219,264,304
기타비금융부채	10	18,699,817,653		14,143,719,903
부채 총계			1,250,818,007,460	724,798,853,136
자본				
자본금	11,21	121,484,442,000		85,984,442,000
자본잉여금	11,21	1,060,932,527,812		766,009,139,803
이익잉여금	12	(29,339,702,017)		(2,928,916,563)
자본 총계			1,153,077,267,795	849,064,665,240
부채 및 자본 총계			2,403,895,275,255	1,573,863,518,376

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포괄손익계산서

당기: 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

전기: 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	주석	2021년		2020년	
영업수익	6,14,21		104,822,058,689		76,420,331,733
영업비용	15,21		43,023,549,361		28,365,853,106
영업이익			61,798,509,328		48,054,478,627
금융수익	17	292,461,655		241,613,852	
금융비용	17	26,706,564,560		17,289,953,666	
기타수익	16	35,959		155,028,104	
기타비용	16	13		21	
법인세비용차감전이익			35,384,442,369		31,161,166,896
법인세비용	18		-		-
당기순이익			35,384,442,369		31,161,166,896
기타포괄이익			-		-
총포괄이익			35,384,442,369		31,161,166,896
주당이익	13				
기본주당이익 및 희석주당이익			155		181

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자본변동표

당기: 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지
전기: 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과목	자본금	자본잉여금	이익잉여금	총 계
2020.01.01	85,984,442,000	766,006,282,373	10,275,379,315	862,266,103,688
자본에 직접 반영된 주주와의 거래:				
현금배당	-	-	(44,365,462,774)	(44,365,462,774)
주식발행분담금 환급	-	2,857,430	-	2,857,430
소 계	-	2,857,430	(44,365,462,774)	(44,362,605,344)
총포괄이익:				
당기순이익	-	-	31,161,166,896	31,161,166,896
소 계	-	-	31,161,166,896	31,161,166,896
2020.12.31	85,984,442,000	766,009,139,803	(2,928,916,563)	849,064,665,240
2021.01.01	85,984,442,000	766,009,139,803	(2,928,916,563)	849,064,665,240
자본에 직접 반영된 주주와의 거래:				
유상증자	35,500,000,000	294,923,388,009	-	330,423,388,009
현금배당	-	-	(61,795,227,823)	(61,795,227,823)
소 계	35,500,000,000	294,923,388,009	(61,795,227,823)	268,628,160,186
총포괄이익:				
당기순이익	-	-	35,384,442,369	35,384,442,369
소 계	-	-	35,384,442,369	35,384,442,369
2021.12.31	121,484,442,000	1,060,932,527,812	(29,339,702,017)	1,153,077,267,795

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

당기: 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

전기: 2020년 01월 01일부터 2020년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

		(단위 : 원)		
과목	주석	2021년		2020년
영업활동으로 인한 현금흐름			130,533,690,263	71,723,480,803
당기순이익		35,384,442,369		31,161,166,896
조정	19	61,417,535,699		39,551,807,090
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	19	33,732,901,475		934,163,937
법인세의 환급(납부)		(1,189,280)		76,342,880
투자활동으로 인한 현금흐름			(875,503,031,791)	(11,633,655,950)
투자활동으로 인한 현금유입액		73,741,454,273		14,866,344,050
이자수취		241,454,273		211,301,630
투자부동산 취득세 환급		-		4,645,042,420
단기금융상품의 처분		73,500,000,000		10,010,000,000
투자활동으로 인한 현금유출액		(949,244,486,064)		(26,500,000,000)
단기금융상품의 취득		(94,500,000,000)		(26,500,000,000)
투자부동산의 취득		(854,744,486,064)		-
재무활동으로 인한 현금흐름			733,370,282,583	(57,894,073,464)
재무활동으로 인한 현금유입액		853,225,535,000		18,674,757
단기차입금의 차입	19	34,576,000,000		-
장기차입금의 차입	19	454,410,825,000		-
유상증자		333,345,000,000		-
사채발행	19	30,893,710,000		-
공모사채분담금 환입		-		15,817,327
주식발행분담금 환입		-		2,857,430
재무활동으로 인한 현금유출액		(119,855,252,417)		(57,912,748,221)
단기차입금의 상환		(34,576,000,000)		-
주식발행비용		(2,921,611,991)		-
이자지급		(20,562,412,603)		(13,547,285,447)
배당금지급	12	(61,795,227,823)		(44,365,462,774)
현금및현금성자산의 증가(감소)			(11,599,058,945)	2,195,751,389
기초의 현금및현금성자산			18,996,963,217	16,801,211,828
기말의 현금및현금성자산			7,397,904,272	18,996,963,217

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주석

당기 : 2021년 12월 31일 현재
전기 : 2020년 12월 31일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

1. 당사의 개요

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

당기말 현재 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

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

2. 재무제표 작성기준

(1) 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당기 재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

재무제표는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적 원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

(2) 제·개정된 기준서의 적용

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

당기부터 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책 변경의 내용은 다음과 같습니다.

- ① 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 코로나19 관련 임차료 할인 등에 대한 실무적 간편법



실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동은 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- ② 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 "금융상품: 인식과 측정", 제1107호 '금융상품: 공시', 제1104호 '보험계약' 및 제1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁(2단계 개정)

이자율지표 개혁과 관련하여 상각후원가로 측정되는 금융상품의 이자율지표 대체시 장부금액이 아닌 유효이자율을 조정하고, 위험회피관계에서 이자율지표 대체가 발생한 경우에도 중단없이 위험회피회계를 계속할 수 있도록 하는 등의 예외 규정을 포함하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- ③ 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나19 관련 임차료 할인 등

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에 영향을 미치는 리스료 감면으로 확대되었습니다. 동 개정사항은 2021년 4월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 가능합니다.

당사는 동 개정사항으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(3) 제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

- ① 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

사업결합 시 인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '총당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- ② 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 - 의도한 사용 전의 매각금액

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- ③ 기업회계기준서 제1037호 '총당부채, 우발부채 및 우발자산' 개정 - 손실부담계약: 계약이행원가

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정 사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- ④ 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리

의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합 금융상품에서 자기 지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

⑤ 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

보험계약의 적용범위, 인식, 측정, 표시 및 공시 원칙이 제정되었습니다. 이 기준서는 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 기준서의 적용범위에 해당하지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

⑥ 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책을 정의하고 공시하도록 하며, 중요성 개념을 적용하는 방법에 대한 지침을 제공하기 위하여 국제회계 기준 실무서 2 '회계정책 공시'를 개정하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

⑦ 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

⑧ 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적 차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

⑨ 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계 연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 중속기업
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료
- 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스 인센티브
- 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정

(4) 중요한 회계정책

1) 리스

당사는 계약에서 대가와 교환하여, 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 이전하게 하는지를 고려하여 계약의 약정 시점에, 계약자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.



1.1) 리스제공자로서의 당사

당사는 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스를 운용리스로 분류합니다. 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 인식하며, 영업성격에 따라 손익계산서에서 영업수익에 포함됩니다. 운용리스 체결과 정에서 부담하는 리스개설 직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

2) 금융상품 - 최초인식과 후속 측정

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래 상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

2.1) 금융자산

2.1.1) 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산, 그리고 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 당사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 당사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권은 기업회계기준서 제 1115호에 따라 결정된 거래가격으로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 당사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 당사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

2.1.2) 후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

2.1.3) 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

당사의 상각후원가 측정 금융자산은 매출채권과 단기금융자산에 포함된 예금을 포함합니다.

2.1.4) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

당사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서 이자수익, 외화환산손익, 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

당사가 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품으로 분류하고 있는 금융상품은 없습니다.

2.1.5) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 당사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 당사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

당사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

2.1.6) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험 회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지않은 상장 지분 상



품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융 자산으로 분류합니다.

2.1.7) 제거

금융자산(또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸
- 당사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 당사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

당사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 당사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융 자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 당사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 당사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

2.1.8) 금융자산의 손상

금융자산의 손상과 관련된 자세한 공시 사항은 아래 주석에 제공됩니다.

- 유의적인 가정에 대한 공시
- 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품
- 계약자산을 포함한 매출채권

당사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 총당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 당사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대

하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권과 계약자산에 대하여, 당사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 당사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체 기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 당사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 당사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 당사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 당사는 채무상품의 내부 신용등급을 재평가합니다. 또한, 당사는 계약상의 지급이 30일을 초과하였을 때 신용위험의 유의적인 증가가 있는지를 고려합니다.

당사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 당사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다.

그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 당사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

당사는 계약상 지급이 90일을 초과하여 연체되는 경우에 채무불이행이 발생한 것으로 봅니다. 그러나, 특정 상황에서, 당사는 내부 또는 외부 정보가 당사에 의한 모든 신용보강을 고려하기 전에는 당사가 계약상의 원금 전체를 수취하지 못할 것을 나타내는 경우에 금융자산에 채무불이행 사건이 발생했다고 볼 수 있습니다. 금융자산은 계약상 현금흐름을 회수하는 데에 합리적인 기대가 없을 때 제거됩니다.

2.2) 금융부채

2.2.1) 최초 인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 대출과 차입, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 대여금, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

당사의 금융부채는 매입부채와 차입금및사채를 포함합니다.

2.2.2) 후속 측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

2.2.3) 당기손익-공정가치 측정 금융부채



당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다. 당사는 어떤 금융부채도 당기손익-공정가치 항목으로 지정하지 않았습니다.

2.2.4) 대여금 및 차입금

최초 인식 이후에, 이자부 대여금과 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다. 이 범주는 일반적으로 이자부 대여나 차입에 적용합니다.

2.2.5) 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

2.3) 금융상품의 상계

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

3) 투자부동산

투자부동산은 관련 거래원가를 가산한 취득원가로 측정하고 있으며 발생시점에 자산의 인식요건을 충족한 대체원가를 포함하고 있습니다. 다만 일상적인 관리활동에서 발생하는 원가는 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다. 당사는 투자부동산 측정 시 원가모형을 적용하고 있습니다.

당사는 투자부동산을 처분(즉, 취득자가 해당 자산을 통제하게 되는 날)하거나 사용을 통하여 더 이상 미래경제적효익을 얻을 수 없을 것으로 예상되는 경우 재무제표에서 제거하고 있으며 이로 인하여 발생하는 순처분금액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다. 투자부동산의 제거로 인해 발생하는 손익에 포함될 대가(금액)는 기업회계기준서 제1115호의 거래가격 산정에 관한 요구사항에 따라 산정됩니다.

또한 해당 자산의 사용목적이 변경된 경우에 한하여 투자부동산에서 다른 계정으로 대체하거나 다른 계정에서 투자부동산으로 대체하고 있으며 투자부동산에서 자가사용부동산(유형자산)으로 대체되는 경우에는 사용목적이 변경된 시점의 상각후원가를 간주원가로 적용하고 있습니다.

4) 비금융자산의 손상

당사는 매 보고기간말에 자산의 손상을 시사하는 징후가 존재하는지 검토하고 있습니다. 그러한 징후가 존재하는 경우 또는 매년 자산에 대한 손상검사가 요구되는 경우 당사는 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 자산의 회수가능액은 자산 또는 현금창출단위의 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액이며 개별자산별로 결정하나 해당개별자산의 현금유입이 다른 자산이나 자산집단의 현금유입과 거의 독립적으로 창출되지 않는 경우 해당 개별자산이 속한 현금창출단위별로 결정됩니다. 자산의 장부금액이 회수가능액을 초과하는 경우 자산은 손상된 것으로 보며 자산의 장부금액을 회수가능액으로 감소시키게 됩니다.

사용가치는 해당 자산의 기대 미래현금흐름의 추정치를 화폐의 시간가치와 해당 자산의 위험에 대한 시장의 평가를 반영한 세전할인율로 할인한 현재가치로 평가하고 있습니다. 순공정가치는 최근거래가격을 고려하고 있습니다. 그러한 거래가 식별되지 않는 경우 적절한 평가모델을 사용하여 결정하고 있습니다. 이러한 계산에는 평가 배수, 상장 주식의 시가 또는 기타 공정가치 지표를 이용하고 있습니다.

당사는 개별자산이 배부된 각각의 현금흐름창출단위에 대하여 작성된 구체적인 재무예산/예측을 기초로 손상금액을 계산하고 있습니다. 재무예산/예측은 일반적으로 5년간의 기간을 다루며 더 긴 기간에 대해서는 장기성장률을 계산하여 5년 이후의 기간에 적용하고 있습니다.

손상차손은 손상된 자산의 기능과 일관된 비용항목으로하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 다만 재평가모형을 적용하는 자산으로서 이전에 인식한 재평가잉여금이 있는 경우에는 이전 재평가금액을 한도로 재평가잉여금과 상계하고 있습니다.

영업권을 제외한 자산에 대하여 매 보고기간말에 과거에 인식한 자산의 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 또는 감소하였다는 것을 시사하는 징후가 있는지 여부를 평가하며 그러한 징후가 있는 경우 회수가능액을 추정하고 있습니다. 과거에 인식한 영업권을 제외한 자산의 손상차손은 직전 손상차손의 인식시점 이후 해당 자산의 회수가능액을 결정하는데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에 한하여 손상차손을 인식하지 않았을 경우의 자산의 장부금액의 상각 후 잔액을 한도로 장부금액을 회수가능액으로 증가시키고 이러한 손상차손환입은 당기손익에 반영하고 있습니다.

5) 공정가치 측정

당사는 투자부동산과 같은 비금융자산을 보고기간말 현재의 공정가치로 공시하고 있습니다. 공정가치는 측정일에 시장참여자와 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격입니다. 공정가치측정은 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 거래가 다음 중 어느 하나의 시장에서 이루어지는 것으로 가정하고 있습니다.

- 자산이나 부채의 주된 시장
- 자산이나 부채의 주된 시장이 없는 경우에는 가장 유리한 시장

당사는 주된 (또는 가장 유리한) 시장에 접근할 수 있어야 합니다.

자산이나 부채의 공정가치는 시장참여자가 경제적으로 최선의 행동을 한다는 가정하에 시장참여자가 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 사용하는 가정에 근거하여 측정하고 있습니다.

비금융자산의 공정가치를 측정하는 경우에는 시장참여자가 경제적 효익을 창출하기 위하여 그 자산을 최고 최선으로 사용하거나 혹은 최고 최선으로 사용할 다른 시장참여자에게 그 자산을 매도하는 시장참여자의 능력을 고려하고 있습니다.

당사는 상황에 적합하며 관련된 관측가능한 투입변수의 사용을 최대화하고 관측가능 하지 않은 투입변수의 사용을 최소화



하면서 공정가치를 측정하는 데 충분한 자료가 이용가능한 가치평가기법을 사용하고 있습니다.

재무제표에서 공정가치로 측정되거나 공시되는 모든 자산과 부채는 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 근거하여 다음과 같은 공정가치 서열체계에 구분됩니다.

- 수준 1 : 동일한 자산이나 부채에 대한 접근가능한 활성시장의 (조정되지 않은) 공시가격
- 수준 2 : 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수를 이용한 공정가치
- 수준 3 : 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 관측가능하지 않은 투입변수를 이용한 공정가치

자산이나 부채의 공정가치를 측정하기 위해 사용되는 여러 투입변수가 공정가치 서열체계 내에서 다른 수준으로 분류되는 경우, 당사는 측정치 전체에 유의적인 공정가치 서열체계에서 가장 낮은 수준의 투입변수와 동일한 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류하고 있으며, 변동이 발생한 보고기간 말에 공정가치 서열체계의 수준간 이동을 인식하고 있습니다.

공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품과 비금융자산의 공정가치에 대한 공시는 다음의 주석에 설명되어 있습니다.

- 투자부동산 : 주석 6

6) 현금배당

당사는 배당을 지급하기 위해 분배가 승인되고 더 이상 당사에게 재량이 없는 시점에 부채를 인식하고 있습니다. 주주에 대한 분배는 주주에 의한 승인을 필요로 합니다. 대응되는 금액은 자본에 직접 반영하고 있습니다.

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

7) 법인세

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

8) 현금 및 현금성자산

재무상태표 상의 현금및현금성자산은 보통예금 취득당시 만기가 3개월 이내인 단기성 예금으로 구성되어 있습니다.

9) 중요한 회계적 판단, 추정 및 가정

주석 2에서 기술된 당사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 따라서, 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

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

(단위: 천원)

금융자산 범주	내역	당기말	전기말
상각후원가 금융자산 ^(주1)	현금및현금성자산	7,397,904	18,996,963
	매출채권및기타채권 ^(주2)	10,408,027	7,087,164
	기타금융자산 ^(주3)	37,587,368	16,536,361
	합 계	55,393,299	42,620,488

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

(주2) 매출채권및기타채권은 매출채권과 미수금으로 구성되어 있습니다.

(주3) 기타금융자산은 단기금융상품과 미수수익으로 구성되어 있습니다.

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

(단위: 천원)

금융부채 범주	계정명	당기말	전기말
상각후원가로 평가하는 금융부채 ^(주1)	차입금및사채	1,132,871,167	643,935,359
	기타지급채무 ^(주2)	1,806,230	110,000
	기타금융부채 ^(주3)	93,496,657	62,646,764
	합 계	1,228,174,054	706,692,123

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

(주2) 기타지급채무는 미지급금으로 구성되어 있습니다.

(주3) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

4. 매출채권 및 기타채권

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

(단위: 천원)

구분	당기말		
	매출채권	미수금	합 계
총장부금액	10,189,016	219,011	10,408,027
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	10,189,016	219,011	10,408,027

(단위: 천원)

구분	전기말		
	매출채권	미수금	합계
총장부금액	6,921,397	165,767	7,087,164
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	6,921,397	165,767	7,087,164

(2) 매출채권 및 기타채권의 관리정책

당사는 매출채권 및 기타채권과 관련하여 주기적으로 거래처의 신용도를 재평가하여 신용거래한도를 재검토하고 담보수준을 재조정하고 있습니다.

당사는 과거 경험상 채권회수 불확실성을 판단하여 대손설정을 하고 있으며, 개별적인 손상사건이 파악된 채권에 대해 개별 분석을 통한 회수가능금액을 산정하여 산정된 회수가능금액과 장부금액의 차액을 손상차손으로 인식하고 있습니다. 당사는 매출채권 등의 회수가능성을 판단하는 데 있어서 신용공여 개시일부터 보고기간말까지의 매출채권에 대한 신용등급의 변화를 고려하고 있습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 연체되었으나 손상되지 아니한 매출채권 및 기타채권은 없습니다.

(4) 당기와 전기 중 매출채권 및 기타채권의 대손충당금 변동은 없습니다.

5. 기타금융자산

당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미수수익	87,368	36,361
단기금융상품	37,500,000	16,500,000
합계	37,587,368	16,536,361

6. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	당기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지 ^(주1)	1,427,084,774	-	1,427,084,774	976,956,278	-	976,956,278
건물 ^(주1)	989,541,961	(68,148,011)	921,393,950	584,925,971	(30,766,930)	554,159,041
건설중인자산	-	-	-	105,649	-	105,649
합계	2,416,626,735	(68,148,011)	2,348,478,724	1,561,987,898	(30,766,930)	1,531,220,968

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

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과목	당기				
	기초금액	취득	상각	대체	기말금액
토지	976,956,278	450,022,847	-	105,649	1,427,084,774
건물	554,159,041	404,615,990	(37,381,081)	-	921,393,950
건설중인자산	105,649	-	-	(105,649)	-
합계	1,531,220,968	854,638,837	(37,381,081)	-	2,348,478,724

(단위: 천원)

과목	전기				
	기초금액	취득	상각	기타 ^(주1)	기말금액
토지	980,755,853	-	-	(3,799,575)	976,956,278
건물	579,304,038	-	(24,454,440)	(690,557)	554,159,041
건설중인자산	-	105,649	-	-	105,649
합계	1,560,059,891	105,649	(24,454,440)	(4,490,132)	1,531,220,968

(주1) 기타 금액은 취득세의 환급으로 인한 장부금액 감소액입니다.



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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대수익	104,822,059	76,420,332
직접 운영비용 ^(주1)	42,161,743	27,785,466

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

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

(단위: 천원)

구분	구분	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	2,348,478,724	2,300,806,000	1,531,220,968	1,487,806,000

- (5) 투자부동산의 공정가치는 수익환원법, 원가법, 거래사례비교법을 사용하여 측정하며, 미래현금흐름을 추정하기 위하여 임대료 인상률, 공실률 및 미래현금흐름 현재가치 계산을 위한 할인율에 대한 가정이나 추정과 같이 관측가능한 시장가격이나 비 율에 근거하지 않은 가정이 일부 사용됩니다. 임대료 인상률이 상승하고, 공실률 및 할인율이 하락한다면 투자부동산의 공정가치는 증가할 것입니다. 당사는 상기에서 언급된 주요 가정과 추정이 투자부동산 공정가치에 미치는 영향이 유의적인 것으로 판단하여 투자부동산의 공정가치측정치를 공정가치 서열체계상 수준 3으로 분류하였습니다.

2019년에 취득한 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 울하점, 청주점, 의왕점 및 장유점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 대한감정평가법인(평가기준일: 2019년 5월 9일), 나라감정평가법인(평가기준일: 2019년 4월 30일) 및 대화감정평가법인(평가기준일: 2019년 4월 30일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 당기 중 유의적인 변동은 없습니다. 당기 중에 취득한 안산점, 중동점, 이천점, 춘천점, 계양점 및 김포 물류센터의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 나라감정평가법인(평가기준일: 2020년 10월 30일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 당기 중 취득한 경기양 평점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 나라감정평가법인(평가기준일: 2021년 10월 14일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

- (6) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 37,381,081천원과 24,454,440천원입니다.

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

7. 차입금 및 사채

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

(단위: 천원)

구분	차입처	최장만기일	연이자율(%)	당기말	전기말
유동성					
유동성장기부채 ^(주1,2)	산업은행	2022.10.16	2.27	248,000,000	-
	미즈호은행	2022.10.16	2.27	130,000,000	-
	국민은행	2022.10.16	2.27	100,000,000	-
현재가치할인차금				(1,598,137)	-
소 계				476,401,863	-
제1회 사채(주1)	-	2022.07.29	1.55	170,000,000	-
사채할인발행차금				(197,330)	-
소계				169,802,670	-
합계				646,204,533	-
비유동성					
장기차입금 ^(주1,2)	산업은행	2023.03.17	2.00	258,000,000	248,000,000
	미즈호은행	2023.03.17	2.00	100,000,000	130,000,000
	국민은행	2022.10.16	-	-	100,000,000
	하나은행	2023.03.17	2.00	100,000,000	-
현재가치할인차금				(2,229,375)	(3,533,612)
소계				455,770,625	474,466,388
제1회 사채 ^(주1)	-	2022.07.29	-	-	170,000,000
사채할인발행차금				-	(531,028)
제2회 사채	-	2023.12.15	2.90	31,000,000	-
사채할인발행차금				(103,991)	-
소계				30,896,009	169,468,972
합계				486,666,634	643,935,360

(주1) 상기 차입금 및 사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 20 참조). 당사는 약정에 따라 차입금 및 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분제한 등의 제약을 받습니다.

(주2) 상기 차입금과 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.



(2) 당기와 전기 중 차입금 및 사채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초금액	643,935,359	641,765,383
차입	519,880,535	-
상환	(34,576,000)	-
상각	3,631,272	2,154,160
기타	-	15,816
기말금액	1,132,871,166	643,935,359

8. 기타지급채무

당기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급금	1,806,230	110,000

9. 기타금융부채

당기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미지급비용	5,660,196	4,427,500
유동부채 계	5,660,196	4,427,500
임대보증금 ^(주1)	109,576,032	74,390,300
현재가치할인차금	(21,739,571)	(16,171,036)
비유동부채 계	87,836,461	58,219,264

(주1) 임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다(주석 20 참조).

10. 기타비금융부채

당기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
선수수익	2,582,623	1,796,062
부가세예수금	1,361,512	2,166,947
유동부채 계	3,944,135	3,963,009
장기선수수익	18,699,818	14,143,720
비유동부채 계	18,699,818	14,143,720

11. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주,천원)

구분	당기말	전기말
수권주식수(주)	2,000,000,000	2,000,000,000
주당금액	500원	500원
발행주식수(주)	242,968,884	171,968,884
보통주자본금	121,484,442	85,984,442

(2) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
주식발행초과금	1,060,932,528	766,009,139



(3) 당기와 전기 중 자본금 및 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	주식수 (단위: 주)	1주당 액면가액 (단위: 원)	자본금	자본잉여금	합 계
전기초	171,968,884	500	85,984,442	766,006,282	851,990,724
주식발행분담금 환입	-	-	-	2,857	2,857
전기말	171,968,884	500	85,984,442	766,009,139	851,993,581
당기초	171,968,884	500	85,984,442	766,009,139	851,993,581
유상증자	71,000,000	500	35,500,000	294,923,389	330,423,389
당기말	242,968,884	500	121,484,442	1,060,932,528	1,182,416,970

12. 이익잉여금

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

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
미처분이익잉여금	(29,339,702)	(2,928,917)

(2) 당기 및 전기의 이익잉여금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
I. 미처리이익잉여금	4,617,513	24,848,676
전기이월미처분이익잉여금	(30,766,930)	(6,312,491)
당기순이익	35,384,443	31,161,167
II. 이익잉여금처분액	72,765,557	55,615,606
III. 차기이월미처분이익잉여금	(68,148,044)	(30,766,930)

(3) 당기 및 전기의 배당금 지급(예정)내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
배당금총액	72,765,523,498	55,615,605,990
발행주식수	242,968,884주	171,968,884주
1주당배당금	299	323
1주당액면금액	500	500
배당률	59.90%	64.68%

13. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
당기순이익	35,384,442,369원	31,161,166,896원
가중평균유통보통주식수	228,185,322주	171,968,884 주
기본주당순이익	155원/주	181원/주

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

구분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	171,968,884	365	62,768,642,660
유상증자	71,000,000	289	20,519,000,000
합계			83,287,642,660
가중평균유통보통주식수			228,185,322

구분	전기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	171,968,884	366	62,940,611,544
가중평균유통보통주식수			171,968,884



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

14. 영업수익

- (1) 당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 수익으로 인식된 리스료는 각각 104,822,059천원과 76,420,332천원입니다. 한편, 당사의 영업수익은 롯데 쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와의 운용리스에서 발생합니다.
- (2) 당사는 단일 영업부문을 영위하고 있으며, 영업부문별 정보를 공시하지 아니합니다. 또한, 영업수익이 국내에서만 발생하므로 지역별 정보에 대한 분석자료를 별도로 공시하지 않았습니다.
- (3) 당기말 현재 운용리스계약과 관련된 미래의 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년초과	
최소리스료	108,740,236	451,518,486	371,949,184	932,207,906

15. 영업비용

당기와 전기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
급여	96,000	96,000
감가상각비	37,381,081	24,454,440
자산관리수수료	4,215,427	2,975,612
자산보관수수료	84,308	59,513
사무수탁수수료	188,926	133,902
부동산위탁관리비	292,000	162,000
지급수수료	640,687	316,379
기타비용	125,120	168,007
합계	43,023,549	28,365,853

16. 기타수익과 기타비용

당기와 전기 중 발생한 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기타수익:		
잡이익	36	155,028
기타비용:		
잡손실	-	-

17. 금융수익과 금융비용

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	292,462	241,614
금융비용:		
이자비용	26,706,565	17,289,954

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

(단위: 천원)

구분	당기		전기	
	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채
이자수익	292,462	-	241,614	-
이자비용	-	26,706,565	-	17,289,954

18. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

19. 현금흐름표

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
예금	7,397,904	18,996,963

(2) 당기와 전기 중 영업활동현금흐름의 조정내역 및 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동은 다음과 같습니다.

1) 조정

(단위: 천원)

구분	당기	전기
감가상각비	37,381,081	24,454,440
이자비용	26,706,565	17,289,954
임대료수익	(2,377,648)	(1,796,063)
이자수익	(292,462)	(241,614)
잡이익	-	(154,910)
합계	61,417,536	39,551,807

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천원)

구분	당기	전기
매출채권의 증가	(3,267,619)	(102,287)
미수금의 증가	(53,244)	(123,247)
미지급금의 증가	1,801,879	4,351
미지급비용의 증가	871,588	685,100
예수금의 감소	-	(10,000)
부가세예수금의 증가(감소)	(805,435)	480,247
임대보증금의 증가	35,185,732	-
합계	33,732,901	934,164

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
장기선수수익 유동성대체	2,377,649	898,032
선수수익 계상	256,260	-
건설중인자산 대체	105,649	-
재산세 관련 미수금 및 미지급비용	6,796,681	-
장기차입금의 유동성 대체	476,401,863	-
사채의 유동성 대체	169,802,670	-
투자부동산 취득 관련 미지급금	-	105,649

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

(단위: 천원)

구분	당기					당기말
	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	
		상각	대체			
단기차입금	-	-	-	34,576,000	(34,576,000)	-
유동성장기부채	-	-	476,401,863	-	-	476,401,863
사채(유동성)	-	-	169,802,670	-	-	169,802,670
장기차입금	474,466,388	3,295,275	(476,401,863)	454,410,825	-	455,770,625
사채	169,468,971	335,998	(169,802,670)	30,893,710	-	30,896,009
합계	643,935,359	3,631,273	-	519,880,535	(34,576,000)	1,132,871,167

(단위: 천원)

구분	전기					당기말
	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	
		상각	대체			
장기차입금	472,638,145	1,828,243	-	-	-	474,466,388
사채	169,127,238	325,916	-	15,817	-	169,468,971
합계	641,765,383	2,154,159	-	15,817	-	643,935,359

20. 우발부채와 약정사항

(1) 책임임대차계약

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

(단위: 백만원)

구분	해당점포	임대보증금	월임대료 ^(주1)	임대차 기간	인상율 등	관리비등 부담 ^(주2)
Tranche A	롯데백화점 창원점 롯데마트 의왕점 롯데마트 장유점	21,761	1,868	9년		
Tranche B	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구울하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구울하점	24,929	2,140	10년	(주3)	
Tranche C	롯데백화점 강남점 롯데백화점 광주점	27,700	2,378	11년		임차인 부담
Tranche D	롯데백화점 안산점 롯데백화점 중동점 롯데마트 계양점	15,064	1,255	7년	(주4)	
	롯데마트 경기양평점	1,487	1,487	6년 3개월	(주5)	
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	14,337	1,195	11년	(주4)	
Tranche F	롯데마트몰 김포물류센터	4,298	358	15년	(주6)	
합 계		109,576	9,318			

(주1) 보고기간 종료일 현재 적용되는 월임대료입니다.

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

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

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

(주5) 월고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도의 매출총액에 0.5% 를 곱한 금액(연매출연동임대료)을 12로 나눈 금액입니다. 월임대료는 2023년 3월 17일부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.

(주6) 월고정임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의 다음날로부터 매 1년 마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.

(2) 자산관리 위탁계약

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

구분	내용
매입수수료	• 롯데에이엠씨(주)의 자산의 매입업무(현물출자 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4%
운용수수료	• 각 대상 자산을 운영하고 있는 기간 동안 매입금액(현물출자 포함)의 연 0.2%
매각기본수수료	• 대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%
매각성과수수료	• 대상 자산별로 각 자산 매각 시 매각차익의 10%

(3) 일반사무수탁계약

당사는 (주) 국민은행과 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 수수료율은 다음과 같습니다.

구분	내용
일반사무수탁수수료	<ul style="list-style-type: none"> 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매입가액의 연 0.5bp 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 연 0.9bp

(4) 자산보관 위탁계약

당사는 (주) 우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 수수료율은 다음과 같습니다.

구분	내용
자산보관수수료	연간 부동산 매입액 기준 0.4bp

(5) 보험가입현황

당기말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	부보금액	보험회사명
재산종합위험담보 ^(주1)	2,162,548,940	롯데손해보험(주)
기계위험담보		
기업휴지위험담보	246,734,355	
시설소유배상책임	롯데쇼핑(주) 해당분 10,000,000 롯데글로벌로지스(주) 해당분 5,000,000 (대인대물일괄/1사고당)	
주차장배상담보	롯데쇼핑(주) 해당분 300,000 (사고당&총보상한도)	

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

한편, 당사는 상기 외 가스사고배상책임보험 등에 가입하고 있습니다.

(6) 담보제공현황

당기말 현재 담보로 제공된 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보제공자산	채권최고액	담보권자	관련채무	담보권의 종류
토지 및 건물	204,000,000	대한토지신탁 (담보부사채신탁법상 신탁업자)	담보부사채	근저당권
	607,200,000	한국산업은행	장기차입금	근저당권
	276,000,000	미즈호은행	장기차입금	근저당권
	120,000,000	국민은행	장기차입금	근저당권
	120,000,000	하나은행	장기차입금	근저당권
	105,278,532	롯데쇼핑(주)	임대보증금	임차권
	136,862,092		근저당권	
	4,297,500	롯데글로벌로지스(주)	임대보증금	임차권
	5,586,750		근저당권	

(7) 브랜드 사용계약 등

당기말 현재 당사는 롯데지주(주)와 브랜드 사용계약, 공시지원시스템 이용계약을 체결하고 있으며, 이에 대하여 매출액에서 광고선전비를 차감한 금액의 0.15% 등을 지급하고 있습니다.

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

(9) 당기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 당사가 원고인 1건(소송가액 7,697,371천원)이 있습니다. 당사는 상기 소송의 전망은 예측할 수 없으나 소송결과가 재무제표에 미치는 영향은 중요하지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

21. 특수관계자와의 거래

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

구분	특수관계자의 명칭
지배기업	롯데쇼핑(주)
기타특수관계자 ^(주1)	롯데지주(주)
	롯데에이엠씨(주)
	롯데자산개발(주)
	롯데물산(주)
	롯데글로벌로지스(주)
롯데정보통신(주)	
기타 ^(주1)	롯데그룹기업집단 소속 계열회사

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

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	당기		
		영업수익 ^(주1)	영업비용	투자부동산매입
지배기업	롯데쇼핑(주)	99,047,999	99,287	734,155,000
	롯데지주(주)	-	158,879	-
	롯데자산개발(주)	-	33,500	-
기타 특수관계자	롯데에이엠씨(주)	-	4,215,427	3,251,200
	롯데물산(주)	-	260,341	-
	롯데글로벌로지스(주)	3,396,411	22,000	44,045,000
	롯데정보통신(주)	-	44,600	-
합계		102,444,410	4,834,034	781,451,200

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 2,377,648천원이 제외되었습니다.

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	전기	
		영업수익 ^(주1)	영업비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	74,624,270	-
	롯데지주(주)	-	132,478
기타 특수관계자	롯데자산개발(주)	-	162,000
	롯데에이엠씨(주)	-	2,975,906
	롯데물산(주)	-	7,150
합계		74,624,270	3,277,534

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 1,796,062천원이 제외되었습니다.

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

(단위: 천원)

구분	특수관계자명	당기말			
		채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금 ^(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	9,795,079	2,124	105,278,532	2,171
	롯데지주(주)	-	-	-	685
기타 특수관계자	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	2,287,854
	롯데물산(주)	-	-	-	50,050
	롯데글로벌로지스(주)	393,938	-	4,297,500	-
합계		10,189,017	2,124	109,576,032	2,340,760

(주1) 현재가치할인차금 21,776,311천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(단위: 천원)

		전기말		
특수관계 구분	특수관계자명	채권	채무	
		매출채권	임대보증금 ^(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	6,921,397	74,390,300	-
기타 특수관계자	롯데지주(주)	-	-	769
	롯데에이엠씨(주)	-	-	1,495,936
	롯데자산개발	-	-	14,850
합계		6,921,397	74,390,300	1,511,555

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

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

(단위: 천원)

당기			
특수관계 구분	특수관계자명	출자납입	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	166,672,500	30,897,604

(단위: 천원)

전기			
특수관계 구분	특수관계자명	출자납입	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	-	22,182,731

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

(6) 당기와 전기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
단기종업원급여	96,000	96,000

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

22. 위험관리

(1) 금융위험관리

1) 당사의 목표 및 정책

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

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

2) 신용위험

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

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

① 신용위험에 대한 노출정도

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

구분	(단위: 천원)	
	당기말	전기말
현금및현금성자산	7,397,904	18,996,963
매출채권 ^(주1)	10,189,016	6,921,397
미수금 ^(주1)	219,011	165,767
미수수익 ^(주1)	87,368	36,361
단기금융상품 ^(주1)	37,500,000	16,500,000
합계	55,393,299	42,620,488

(주1) 당기말과 전기말 현재 매출채권, 미수금, 미수수익 및 단기금융상품은 연체 및 손상되지 않았습니다.

3) 유동성위험

유동성위험이란 당사의 경영환경 및 외부환경의 악화로 인하여 당사가 금융부채에 관련된 의무를 적기에 이행하는데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다.

당사는 유동성 위험의 체계적인 관리를 위하여 주기적인 단기 및 중장기 자금관리계획 수립과 실제 현금 유출입 스케줄을 지속적으로 분석, 검토하여 발생가능한 위험을 적기에 예측하고 대응하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말		
	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급금	1,806,230	-	-
미지급비용	2,524,664	-	-
임대보증금 ^(주1)	-	-	109,576,032
사채 ^(주2)	884,775	171,994,300	31,899,000
장기차입금 ^(주2)	4,963,848	493,067,216	460,208,438
합계	10,179,517	665,061,516	601,683,470

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

(단위: 천원)

구분	전기말		
	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급금	110,000	-	-
미지급비용	1,653,076	-	-
임대보증금 ^(주1)	-	-	74,390,300
사채 ^(주2)	660,025	1,980,075	171,980,075
장기차입금 ^(주2)	2,788,147	8,115,654	488,820,872
합계	5,211,248	10,095,729	735,191,247

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액일 것으로 기대하지 않습니다.

(2) 자본관리

당사의 자본관리는 건전한 자본구조의 유지를 통한 주주이익의 극대화를 목적으로 하고 있으며, 최적 자본구조 달성을 위해 부채비율, 순차입금비율 등의 재무비율을 매월 모니터링하여 필요할 경우 적절한 재무구조 개선방안을 실행하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재의 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
부채(A)	1,250,818,007	724,798,853
자본(B)	1,153,077,268	849,064,665
예금(C)	7,397,904	18,996,963
차입금및사채(D)	1,132,871,167	643,935,359
부채비율(A/B)	108%	85%
순차입금비율((D-C)/B)	98%	74%

23. 영업부문

(1) 부문별 정보

당사는 기업회계기준서 제1108호(영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다. 당사의 최고영업의사결정자가 정기적으로 검토하는 보고자료는 재무제표와 일관된 방법으로 측정됩니다.

(2) 기업전체 수준에서의 공시

당사의 영업수익은 임대수익이며, 지배기업인 롯데쇼핑(주)과 롯데글로벌로지스(주)로부터 발생하였습니다(주석 21 참조).

24. 코로나19의 영향의 불확실성

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

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

관계사 정보

LOTTE SHOPPING

서울시 중구 소공동 1번지
Tel. 02-771-2500
www.lotteshopping.com

LOTTE GLOBAL LOGISTICS

서울시 중구 통일로 10 연세 세브란스 빌딩
Tel. 02-2170-3355
www.lottegllogis.com

LOTTE REIT

서울시 송파구 올림픽로 300, 롯데월드타워 30층
Tel. 02-3213-8166
www.lottereit.co.kr

LOTTE AMC

서울시 송파구 올림픽로 300, 롯데월드타워 30층
Tel. 02-3213-8166
www.lotteamc.com



서울시 송파구 올림픽로 300,
롯데월드타워 30층
Tel. 02-3213-8166

www.lottereit.co.kr