



Annual Report 2022

# Building the future of investment

함께가는 투자파트너, LOTTE REIT

Annual Report 2022

# Building the future of investment

함께가는 투자파트너, **LOTTE REIT**





# Building the future of investment

## 대한민국 대표 상장 리츠

롯데리츠는 2019년 10월 한국거래소 유가증권시장에 상장하며 대한민국 대표 리츠로 자리매김하였습니다. 2022년 말 운용자산은 2.3조 원이며 주요 투자자산은 백화점 (6개), 마트 (5개), 아울렛 (3개)과 물류센터 (1개) 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 선두권 상장 리츠로서 지속적으로 주주 가치 극대화를 위해 노력하겠습니다.

롯데백화점 강남점

## Contents

### KEY HIGHLIGHTS

#### 1. OVERVIEW

- 11 \_ 롯데에이엠씨 개요
- 14 \_ 롯데그룹 소개
- 16 \_ 스폰서 소개
- 18 \_ Financial Highlights
- 20 \_ CEO's Message
- 23 \_ 2022 Year in Review
- 24 \_ 시장현황 및 주식정보
- 28 \_ [특집] 2023년 부동산 시장 전망

#### 2. STRATEGIC REPORT

- 31 \_ 투자구조
- 32 \_ Operational Review
- 36 \_ Financial Review
- 40 \_ 미래전략
- 46 \_ 포트폴리오 소개
- 56 \_ ESG 경영 소개

#### 3. GOVERNANCE

- 58 \_ 지배구조
- 59 \_ 이사회 및 주요 경영진
- 60 \_ 리스크 관리

#### 4. FINANCIALS

- 62 \_ 독립된 감사인의 감사보고서
- 64 \_ 재무상태표
- 65 \_ 포괄손익계산서
- 66 \_ 자본변동표
- 67 \_ 현금흐름표
- 68 \_ 재무제표에 대한 주석
- 99 \_ 관계사 정보



KEY HIGHLIGHTS 01

# K-리츠를 선도하는 글로벌 최고수준의 리츠로 성장

1

초대형 규모의 AUM과  
시가총액을 갖춘 리츠

2

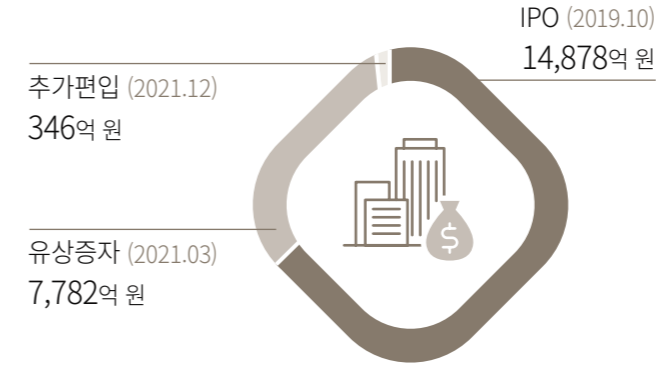
스폰서인 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스를 비롯한  
롯데그룹의 우량 자산 파이프라인 보유

3

해외 지수 편입을 통한 패시브 자금 유입으로  
안정적인 수급 확대 기대

AUM **2조 3,006억 원**

시가총액 **9,694억 원**



자산 개수 **15개**



백화점 **6개**



마트 **5개**



아울렛 **3개**



물류센터 **1개**

## 글로벌 Index



FTSE EPRA Nareit  
Global, Developed Asia 등



FTSE  
All Cap



MSCI  
Small Cap 등

\*2022년 12월 말 기준



KEY HIGHLIGHTS 02

# 안정적인 수익구조 창출

1

우량 임차인과의 장기 임대차계약을 통해  
안정적이고 견고한 수익 창출

2

높은 신용등급 기반의  
우수한 차입 조건 유지

책임 임대차 **100%**

롯데쇼핑,  
롯데글로벌로지스



장기 책임 임대차  
계약을 통한 안정적인  
임대수입 확보

Triple Net<sup>1</sup> 조건으로  
리츠에 비용 전가 없이  
안정적 운용

신용등급

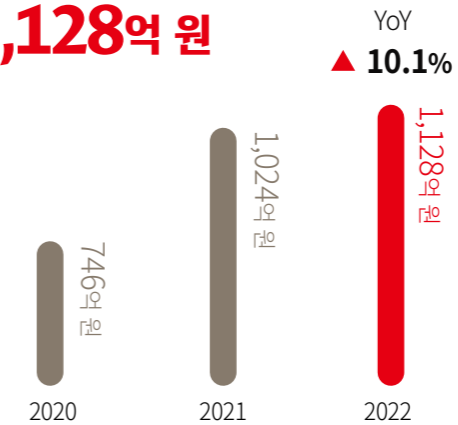
우량한 신용등급을 바탕으로 자금 조달 시 금리 경쟁력 확보

**AA- 안정적**  
(담보부사채 기준)

**A+ 안정적**  
(무보증사채기준)

**A2+**  
(전자단기사채기준)

임대수입 **1,128억 원**



잔존  
임대기간 **7.1년**

(평균)



평균  
조달금리 **3.9%**



LTV<sup>2</sup> **49.5%**

(총 차입금 / 자산매입가액)



주1) Triple-net: 임차인이 임대료 이외 제세공과금 및 보험료, 그리고 수선유지비 등 건물에 대한 관리비용을 부담하는 계약구조

주2) LTV: Loan to Value, 담보인정비율

\*2022년 12월 말 기준

KEY HIGHLIGHTS 03

# 자산가치 상승과 포트폴리오 확장성 유효

1

기존 우량자산 구성을 기반으로  
**자산가치 상승 지속**

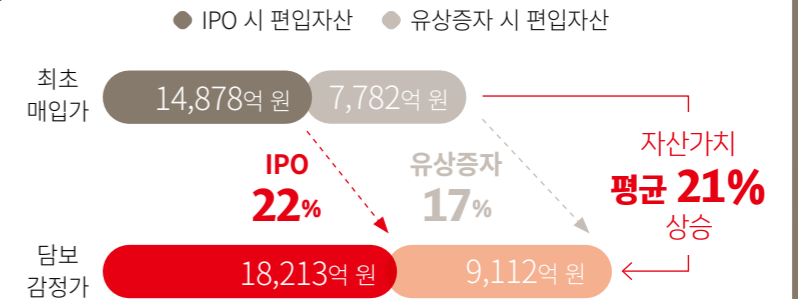
2

추가 자산 편입을 통해  
**포트폴리오 확장 가능**

## 편입자산가치 평균 21% 상승

IPO 시 편입자산 가치 22%,  
유상증자 시 편입자산 가치 17% 상승  
(담보감정가액 기준)

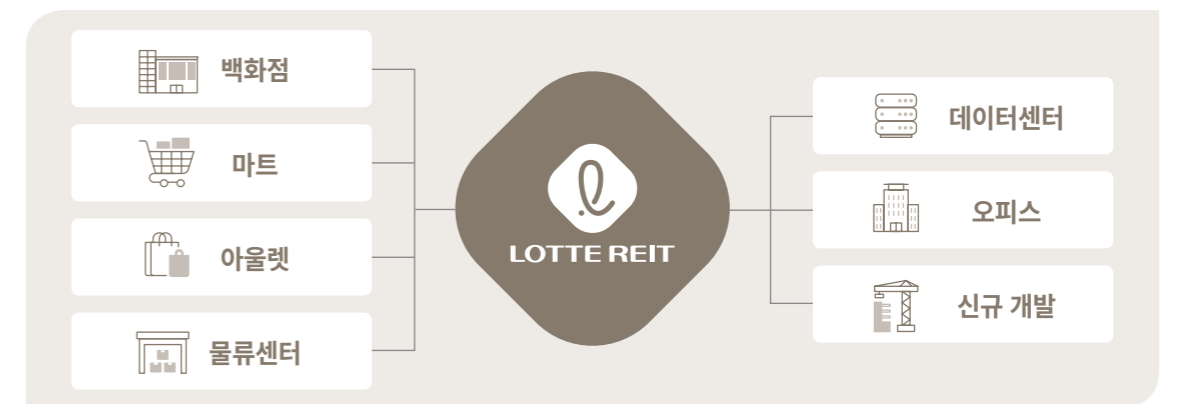
롯데리츠가 보유한 초우량 자산의  
자산재평가를 통해 추가 차입 여력을  
활용함으로써 추가 자산 매입 등  
자산 확대 방안 모색



## 자산 편입을 통한 포트폴리오 확장

<b>LOTTE SHOPPING</b>	ROFO <sup>1</sup> <b>8.2조 원</b>	백화점 4.0조 원 (10개) 아울렛 1.1조 원 (5개) 마트 3.1조 원 (64개)
	<b>LOTTE GLOBAL LOGISTICS</b>	ROFO <sup>1</sup> <b>0.5조 원</b> 물류센터 0.5조 원 (9개)
	롯데그룹 / 외부 우수 자산	<b>+α</b> 오피스, 물류센터, 데이터센터 등

롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 ROFO<sup>1</sup> 계약을 통해 확보한 자산에 대한 투자 지속 및 롯데그룹 타 계열사 자산 / 그룹사 외부의 우수 자산에 투자를 통해 성장 모멘텀 확보



주1) ROFO: Rights of First Offer, 우선매수협상권  
\*2022년 12월 말 기준





KEY HIGHLIGHTS 04

# 주주가치제고와 책임경영

1

투명한 지배 구조를 바탕으로 한 **책임 경영**

2

안정적인 자산 운용과 임대료 수익기반으로 **높은 배당수익률 유지**

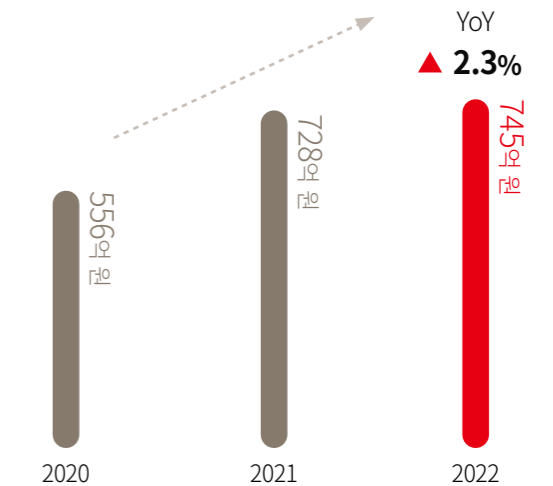
배당수익률 **6.24%**<sup>1</sup>



연간 주당배당금 **306원**



배당금총액 **745억 원**



주1) 2022년 배당금 총액 74,468백만 원 ÷ Equity 1,193,172백만 원  
\*2022년 12월 말 기준

# Building the future of investment

## OVERVIEW

롯데리츠는 효율적인 자산운용을 바탕으로 안정적인 수익을 창출하고 있으며 롯데그룹이 보유한 다양한 형태의 자산을 파이프라인 삼아 지속적인 성장을 추구합니다.

- 11 \_ 롯데에이엠씨 개요
- 14 \_ 롯데그룹 소개
- 16 \_ 스폰서 소개
- 18 \_ Financial Highlights
- 20 \_ CEO's Message
- 23 \_ 2022 Year in Review
- 24 \_ 시장현황 및 주식정보
- 28 \_ [특집] 2023년 부동산 시장 전망

## 롯데에이엠씨 개요

About LOTTE AMC

롯데에이엠씨는 부동산투자회사법에 따라 2019년 3월 롯데지주가 100% 출자하여 설립한 자산관리회사로서, 부동산투자회사(REITs)가 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

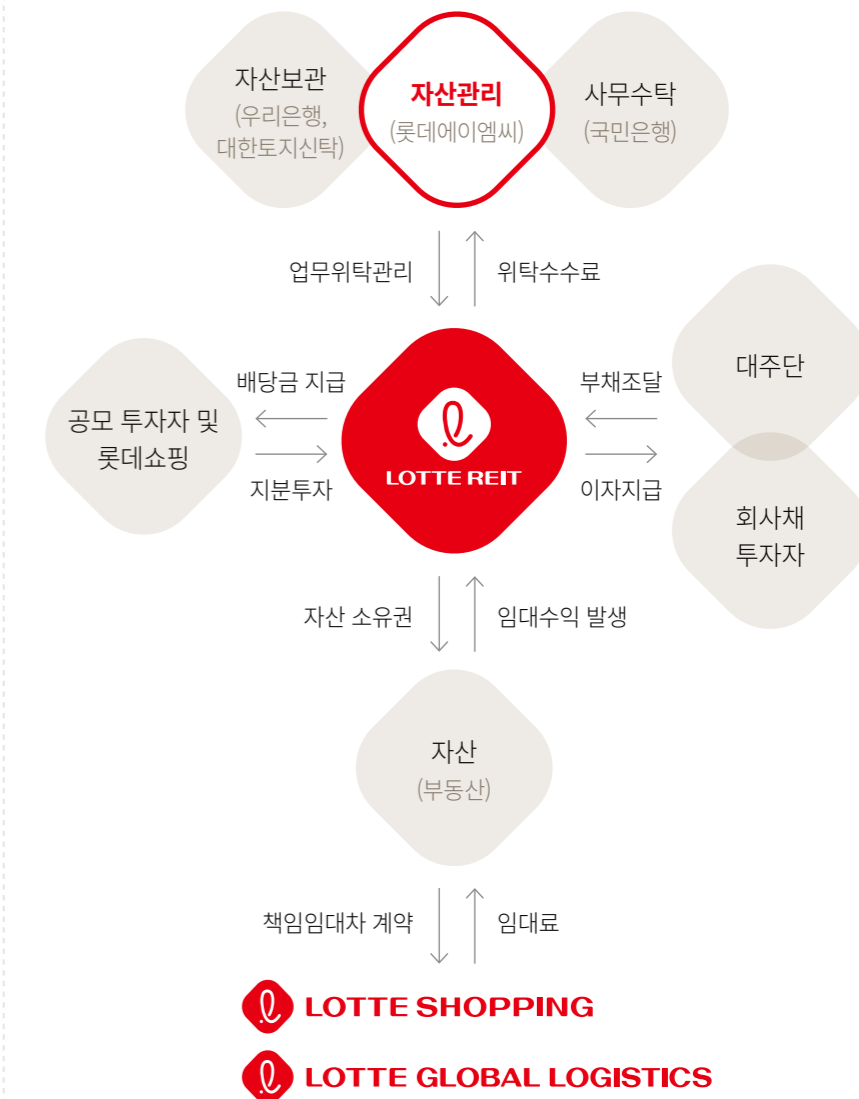
롯데지주 100% 출자 자회사로, 그룹 내 우량 부동산 자산을 지속적으로 편입



### 최적의 리스크 관리

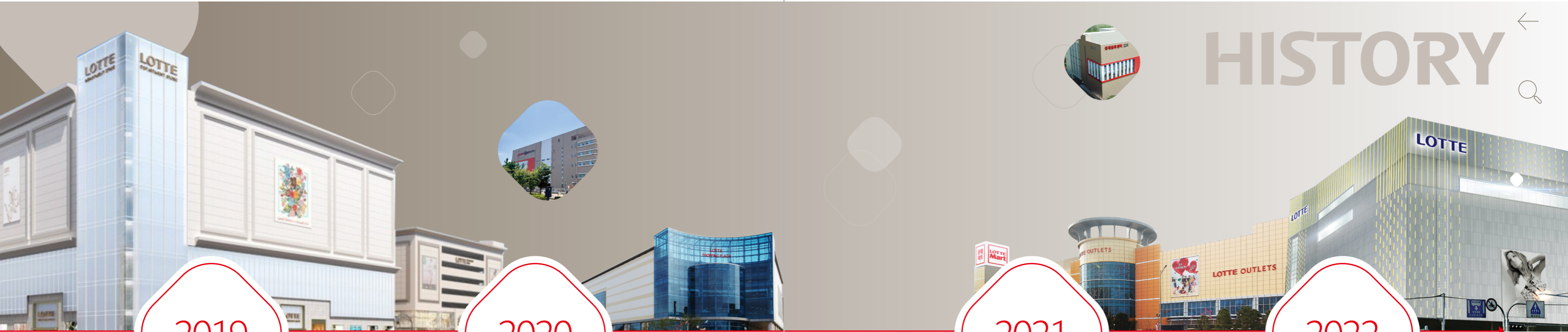
투명한 내부 투자결정체계와 최적의 리스크 관리로 투자자의 신뢰를 제고

### 리츠 구조도





### 주요 연혁



2019

2020

2021

2022

**2019.03.29**

회사 발기설립

**2019.05.14**

국토교통부 영업인가 승인

**2019.05.30**

롯데백화점 강남점 취득  
(롯데쇼핑(주)의 현물출자)

롯데백화점 강남점 임대  
(책임임차인: 롯데쇼핑(주))

**2019.07.05**

한국신용평가 담보부사채  
신용등급 획득 (AA-, 안정적)

**2019.07.10**

나이스신용평가 담보부사채  
신용등급 획득 (AA-, 안정적)

**2019.07.26**

담보부사채 공모 수요예측:  
4.4 대 1 흥행 기록

**2019.07.31**

담보부사채 1,700억 원 발행

**2019.10.11**

IPO공모청약 (기간: 10.8 ~ 10.11 /  
경쟁률 63.28 대 1 기록)

**2019.10.16**

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

**2019.10.30**

유가증권시장 상장

**2020.12.14**

국토교통부 변경인가 승인

**2021.03.11**

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

**2021.03.17**

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

**2021.03.26**

유상증자 신주 상장  
(보통주: 71,000,000주)

**2021.11.19**

나이스신용평가 무보증사채  
신용등급 획득 (A+, 안정적)

**2021.11.22**

한국신용평가 무보증사채  
신용등급 획득 (A+, 안정적)

**2021.12.15**

롯데마트 경기양평점 매입 및  
책임임대차 개시  
무보증사채 310억 원 발행

**2022.06.20**

FTSE EPRA Nareit Index 편입

**2022.07.08**

나이스신용평가, 한국신용평가  
담보부사채 신용등급 획득  
(AA-, 안정적)

**2022.07.29**

담보부사채 1,700억 원 발행

**2022.10.06**

나이스신용평가, 한국신용평가  
전자단기사채 신용등급 획득 (A2+)

**2022.10.17**

전자단기사채 2,000억 원 발행



# 롯데그룹 소개

About LOTTE Group



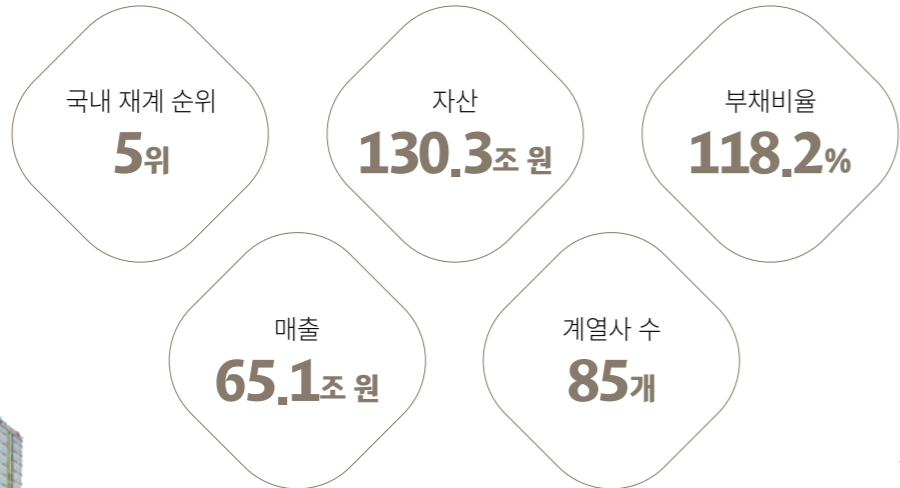
롯데는 자산 기준 국내 5위의 그룹으로서 안정적인 재무구조를 기반으로 매년 지속적인 성장을 이어가고 있습니다.

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

아시아, 유럽 등 세계 30여 개국에 진출하여 활발하게 사업을 펼치는 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.

2022년 기준 대한민국 재계 5위 그룹으로 성장한 롯데그룹은 100년 기업을 향해 나아가며 또 다른 성장의 역사를 써가고 있습니다.



출처: 롯데그룹, 공정거래위원회 (2022년 5월 발표)

롯데월드타워

# 비즈니스 포트폴리오

## 식품

- 롯데제과
- 롯데칠성음료
- 롯데지알에스
- 롯데아사히주류
- 롯데중앙연구소
- 롯데피플네트웍스

## 유통

- 롯데백화점
- 롯데마트
- 롯데하이마트
- 롯데면세점
- 롯데슈퍼
- 코리아세븐
- 롯데홈쇼핑
- 롯데e커머스
- 롯데멤버스
- 롯데지에프알

## 관광

- 롯데호텔
- 롯데월드
- 롯데리조트
- 부산롯데호텔
- 롯데제이티비

## 금융

- 롯데캐피탈
- 롯데자산개발
- 롯데AMC

## 서비스

- 대흥기획
- 롯데물산
- 롯데상사
- 롯데디자인츠
- 롯데컬처웍스
- 롯데정보통신
- 롯데렌탈
- 롯데글로벌로지스
- 롯데인재개발원
- 롯데문화재단
- 롯데오토리스
- 롯데벤처스
- 롯데미래전략연구소

## 건설·제조

- 롯데건설
- 롯데CM사업본부
- 롯데알미늄
- 캐논코리아
- 한국후지필름

## 화학

- 롯데케미칼
- 롯데정밀화학
- 롯데이네오스화학
- 롯데엠시시
- 롯데GS화학

## 지주

- 롯데지주
- 롯데헬스케어
- 롯데바이오로직스





# 스폰서 소개

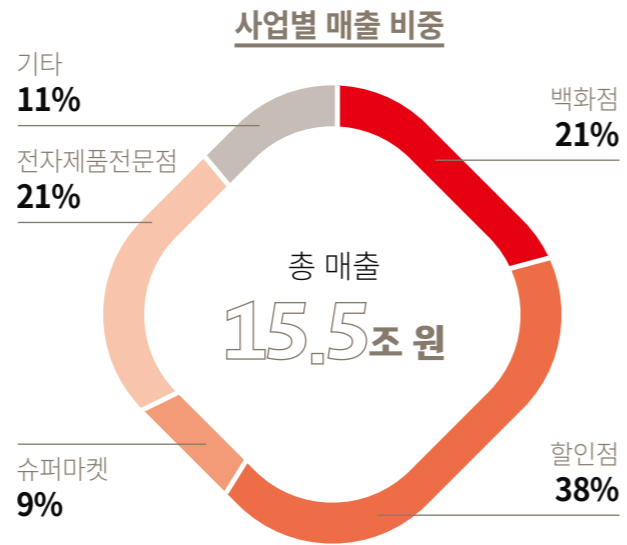
About Our Sponsors

## 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.



롯데백화점 강남점 (콘란산)



롯데백화점 동탄점 보이드

### 사업 현황

백화점 <sup>1</sup>	할인점 <sup>2</sup>	슈퍼마켓	전자제품전문점
<b>64개</b>	<b>177개</b>	<b>367개</b>	<b>391개</b>

출처: 롯데쇼핑 / 2022년 12월 말 기준

주1) 국내 60개 (아울렛 22개, 쇼핑몰 6개 포함), 해외 4개

주2) 국내 112개 (마트), 해외 65개



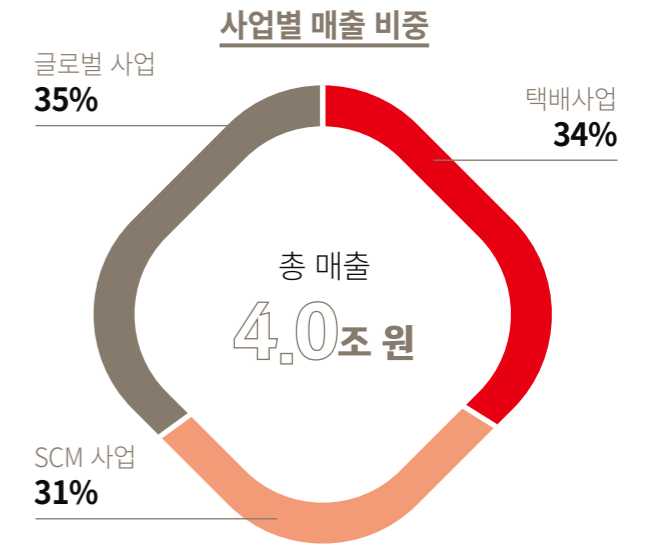
## 롯데글로벌로지스

택배, 항만운영, 글로벌사업 등  
종합물류기업으로 성장



롯데글로벌로지스는 1996년 설립 이후 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 사업 분야와 시너지를 창출해 왔으며, 급변하는 세계 경영환경을 슬기롭게 극복하면서 사업영역 다각화와 사업구조 혁신, 고부가가치 신규사업 개발에 전격하여 미래를 위한 새로운 도약의 발판을 빈틈없이 다져 나가 대한민국을 대표하는 물류기업을 넘어 세계적인 물류기업으로 성장하겠습니다.



롯데글로벌로지스 메가허브터미널



### 사업 현황

허브 터미널	지점	대리점	해외	SCM센터
<b>16개</b>	<b>35개</b>	<b>1,035개</b>	<b>13개국</b>	<b>177개</b>

출처: 롯데글로벌로지스 / 2022년 12월 말 기준

# Financial Highlights

(단위: 억 원, %)

	FY2021	FY2022
총 자산	24,039	23,639
부채	12,508	12,561
자본	11,531	11,077
영업수익	1,048	1,154
영업비용	430	475
영업외수익	3	9
영업외비용	267	356
당기순이익	354	331
배당수익률	6.48% <sup>1</sup>	6.24% <sup>2</sup>

주1) 2021.03.15 유상증자로 Equity 총액이 변동되어 기간 환산을 적용한 Equity를 기준으로 계산,

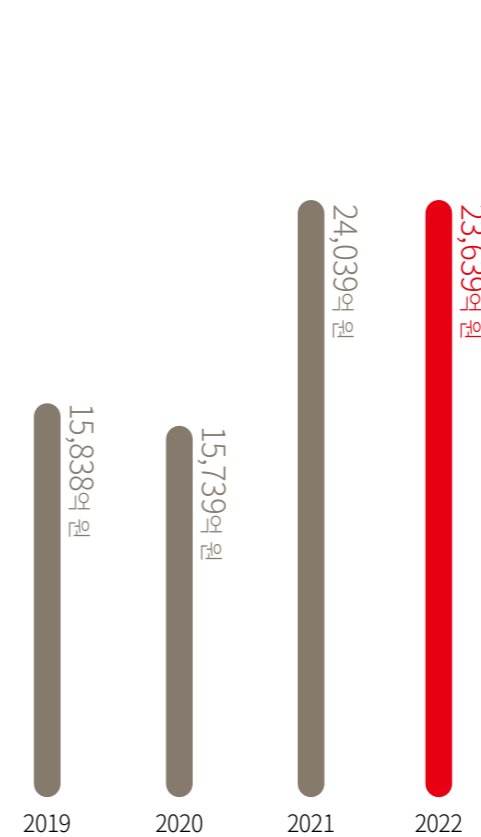
2021년 배당금 총액 72,766백만 원 ÷ Equity 1,123,725백만 원

(Equity 1,123,725백만 원 = 증자 전 Equity (12개월분) + 증자 Equity \* (9.5개월분) = 859,827백만 원 + 333,345백만 원 \* (9.5 ÷ 12))

주2) 2022년 배당금 총액 74,468백만 원 ÷ Equity 1,193,172백만 원

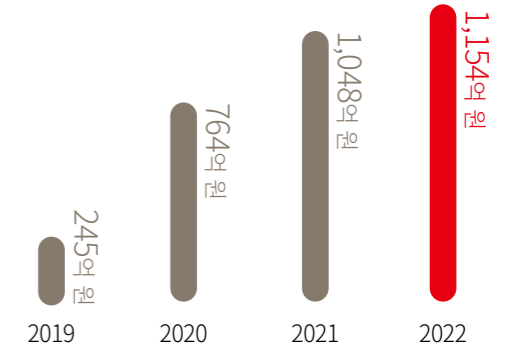
## 총자산 23,639억 원

2022년 말 기준, 총 자산은 23,639억 원으로 2021년 말 24,039억 원 대비 2% (약 400억 원 순감) 감소



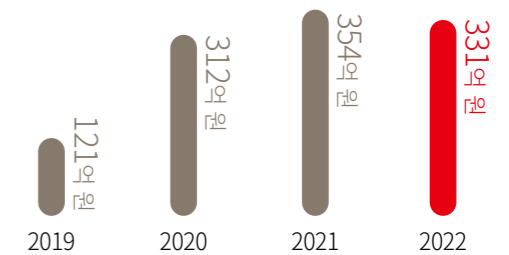
## 영업수익 1,154억 원

2022년 말 기준, 영업수익은 1,154억 원으로 2021년 말 1,048억 원 대비 10% (약 106억 원 순증) 증가



## 당기순이익 331억 원

2022년 말 기준, 당기순이익은 331억 원으로 2021년 말 354억 원 대비 6% (약 22억 원 순감) 감소



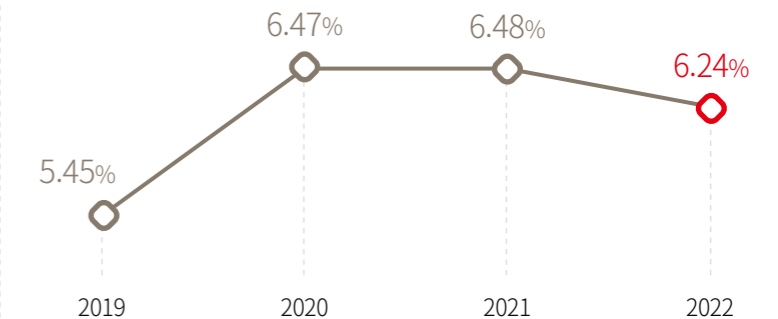
## 연간 주당배당금 306원

(2022년 12월 말 기준)



## 배당수익률<sup>3</sup> 6.24%

평균 6% 이상의 안정적 배당수익률



주3) 회계기간 중 주식수 변동을 감안한 Equity를 기준으로 배당금 총액 / Equity로 계산



## CEO's Message



롯데리츠는 지속적인 성장을 통해  
**K-리츠를 선도하는 글로벌 리츠**로  
한 단계 더 도약하겠습니다.

C  
E  
O  
  
K  
O  
W  
E  
O  
N  
  
S  
E  
O  
K



함께 가는  
투자의 미래

### 롯데리츠와 함께하는 모든 이해관계자 여러분,

롯데리츠에 대한 여러분의 변함없는 신뢰와 성원에 임직원을 대표하여 깊이 감사드립니다.

지난 2022년은 3년간 지속해온 팬데믹이 뉴노멀의 포스트 코로나 시대로 전환을 맞이한 해였습니다. 세계 경제는 코로나 위기에서 빠르게 반등하였으나 전쟁과 글로벌 공급망 이슈가 계속되면서 회복 속도가 둔화되고 인플레이션 및 이자율의 상승으로 다시 기업들은 중대한 도전을 맞이했습니다.

롯데리츠는 급변하는 환경 속에서도 지속 가능한 성장을 이루기 위한 새로운 변화와 이로운 혁신의 의지를 공고히 하고 있습니다. 롯데리츠에 언제나 한결 같은 성원을 보내주시는 주주 여러분께 깊이 감사드리며, 지난해의 주요 성과에 대해 말씀드리겠습니다.

#### 1 금리 인상기 연 6% 이상의 배당 수익률을 확보하였습니다.

2022년 롯데리츠는 세계적인 금리 인상 기조 속에서 외형 성장보다 기존 자산의 안정적 운용에 집중하였습니다. 시장 환경 변화에도 책임임대차 및 Triple Net 계약을 바탕으로 약정된 임대료를 100% 수취하여 안정적 임대 수익을 창출하였습니다. 영업수익 약 1,154억 원, 배당가능이익 약 745억 원, 배당 수익률 6.24%를 달성하며 2019년 상장 이후 4년 연속 연 6% 이상의 배당을 유지하였습니다.

#### 2 우수한 신용과 조달 채널 다양화를 통해 안정적인 리파이낸싱을 완료하였습니다.

2022년 하반기 금리 상승과 금융시장 유동성 경색이라는 어려운 환경 속에서 차입금 6,500억 원을 우수한 신용을 바탕으로 리파이낸싱 완료하였습니다. 금리 인상기에 이자비용 증가를 최소화하고자 전자단기사채 등 단기조달과 변동금리부 담보대출 방식으로 차환을 진행하였으며, 시장 상황 대비 양호한 금리에 성공적으로 리파이낸싱을 완료하였다고 평가받았습니다.

#### 3 글로벌 대표 벤치마크 지수인 FTSE EPRA Nareit 지수 편입에 성공하였습니다.

롯데리츠는 2019년 상장 이후 다양한 글로벌 리츠 인덱스에 지속 편입 중입니다. 2022년 6월에는 글로벌 리츠 투자의 대표적인 벤치마크 지수인 FTSE EPRA Nareit 지수 편입에 성공하였습니다. 이번 편입은 FTSE EPRA Nareit 지수를 추종하는 패시브 자금 유입으로 수급 확대 효과뿐만 아니라 롯데리츠의 주가에도 긍정적인 영향을 미칠 것입니다



## 존경하는 주주 여러분,

2023년 롯데리츠는 국내외 경제 상황, 금리 여건 등 금융 시장의 변화를 면밀히 모니터링하고 포트폴리오 구성을 다각화하여 시장 변화에 흔들리지 않는 사업 기반을 마련하고자 합니다. 롯데리츠는 다음의 목표와 전략을 통하여 국내 대표 앵커 리츠로서 한 단계 더 도약하겠습니다.

### 1 안정적인 자금 조달을 추진하여 금융 비용 리스크를 최소화하겠습니다.

2023년에는 차입금 중 약 1조 원의 만기가 돌아오게 되며, 롯데리츠는 우수한 신용등급(담보부 AA-, 무보증 A+, 전자단기사채 A2+)을 바탕으로 은행 대출, 회사채 등 다양한 채널을 통해 안정적으로 자금을 조달할 계획입니다. 시장 금리가 인상되고 높은 금리가 유지되는 시기에는 조달 금리가 유리한 만기 2년 이내 차입을 추진하여 이자 부담을 최소화할 계획이며, 향후 금리가 안정되면 장기 차입 조달 확대를 통해 장기 차입 비율을 높여 변동성을 최소화할 계획입니다.

### 2 추가 자산 편입을 통해 포트폴리오를 다각화하고 성장 모멘텀을 유지하겠습니다.

2019년 IPO를 통해 주식시장에 상장한 롯데리츠는 지속적인 성장을 목표로 하고 있으며, 이를 위한 성장 모멘텀 유지의 중요성을 유념하면서 투자 전략을 수립하고 있습니다. 과거 3년간 롯데리츠는 그룹사 Deal Pipeline을 활용하여 우량 자산을 확보하는 투자에 집중하였다면, 지금부터는 투자 대상을 그룹사 외부 자산으로 확장하여 롯데리츠가 보다 건강한 포트폴리오를 갖출 수 있도록 노력할 것입니다. 물론, ROFO 체결을 통해 확보한 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스의 자산에 대한 투자는 지속할 예정이지만, 외부의 성장성과 영업 안정성을 갖춘 우수 자산도 투자 대상으로 적극 검토해 편입을 추진할 예정입니다. 금리가 상승하고 부동산 투자 심리가 위축되는 환경이지만 업계 최고 수준의 AUM과 재무 건전성을 갖춘 롯데리츠에게는 오히려 기회 시기가 도래했습니다. 앞으로 투자 가치가 높은 그룹사 외부 자산에 대해 적극 투자하여 자산 포트폴리오를 개선하는 질적 성장도 함께 추진해 나가겠습니다.

롯데리츠는 국내 대표 상장 리츠로서 앞으로도 자산의 경쟁력 증대를 위해 힘쓰고, 지속적인 주주 가치 극대화를 위해 노력하겠습니다. 이해관계자 여러분의 변함없는 믿음과 성원을 부탁드립니다.

감사합니다.



롯데리츠는 새로운 오늘의 가치를 통해,  
이로운 투자의 미래를 창조합니다.

롯데에이엠씨  
대표이사 **고원석**

## 2022 Year in Review



롯데리츠는 대한민국을 대표하는 리츠로  
지속 성장하고 있습니다.

### FTSE EPRA Nareit 지수 편입

2022. 06. 20

롯데리츠가 국내 상장리츠로는 2번째로 글로벌 기관투자자의 대표적 리츠 투자 벤치마크인 FTSE EPRA Nareit Global Real Estate 부문의 'Global Developed', 'Developed Asia' 지수에 편입되었습니다. 이번 지수 편입을 통해 안정적인 리테일 리츠에 대한 글로벌 수요를 확인하였으며, 패시브 자금유입 효과에 따라 외국인 투자자 유입 및 향후 주가상승과 변동성 완화에 긍정적 영향이 기대됩니다.

### 리파이낸싱

2022. 07. 29

2019년 7월에 발행한 담보부사채 1,700억 원의 차환 목적으로 공모 담보부사채 1,700억 원을 발행했습니다. 나이스 신용평가와 한국신용평가에서 상장리츠 중 최고 수준인 AA- 신용등급을 받으며, 담보부사채 1년물 800억 원(금리 4.58%)와 2년물 900억 원(금리 4.67%)로 나누어 자금을 조달했습니다.

2022. 10. 17

2019년 10월에 조달했던 담보대출 4,780억 원을 차환하기 위하여 1년 만기 담보대출 2,800억 원(CD기준금리(3개월) 3.66%+연 1.22%) 및 한국신용평가로부터 단기사채 A2+ 신용등급을 받으며 3개월 만기 단기사채 2,000억 원(CD기준금리(3개월) 3.66%+연 2.54%)의 형태로 나누어 자금 차입을 완료하였습니다.





# 시장현황 및 주식정보

Market Overview & Stock Information

## 국내 상장리츠 동향 (2022년)



### 상반기 KOSPI 대비 리츠 주가 상승

상반기 COVID-19 지속과 러시아-우크라이나 전쟁으로 글로벌 공급망 이슈가 발생하며 인플레이션 우려가 심화되었습니다. 이에 따라 상반기 KRX리츠 지수는 인플레이션 헷징 장점이 부각되며 코스피 지수 대비 높은 상승률을 보였습니다.

### 하반기 KOSPI 대비 리츠 주가 급락

하반기에는 미 기준금리 3회 연속 0.75%를 올리는 자이언트 스텝을 단행하며 환율방어를 위해 국내 기준금리도 동반 상승을 하였습니다. 이에 따른 차입비용 증가로 배당 하락 이슈가 발생했습니다.

특히, 2022년 하반기 국내 부동산 대출시장 경색이 실물 부동산을 담고 있는 상장리츠에도 영향을 끼치며 지수 하락의 폭을 키운 것으로 분석됩니다.

2022년 하반기 상장리츠의 주가 하락은 차입비용 증가 부담을 넘어 부동산 가격 하락 우려와 대출 시장 위축에 기인합니다. 롯데리츠는 금리 급등에 따른 배당 영향 최소화 및 주주가치 제고에 역점을 두고 부동산 투자 환경 변화에 전략적으로 대응하고 있습니다.



주1) KRX 리츠 Top 10 지수: 국내 유가증권시장 상장리츠 종목 중 롯데리츠, SK리츠, ESR켄달스퀘어리츠 등 시가총액 상위 10개 종목을 유동시가총액으로 가중해 산출한 지수

## 주식정보

롯데리츠는 2019년 10월 코스피 상장 이후 2022년 상반기까지 시장수익률을 Outperform 했습니다. 2022년 상반기엔 인플레이션 헷징 장점이 부각되며 최고가 6,130원까지 (공모가 5,000원 대비 약 22% 상승) 기록했습니다. 하반기에는 미국 기준금리 인상과 더불어 부동산 대출 시장 경색으로 주가가 급락했지만, 종가 기준 연간 하락률은 27.7%로 KOSPI (25.2% 하락)와 유사한 수준을 보였습니다.

롯데리츠는 상장 이후 2022년 12월 말 현재까지 당기순이익과 감가상각비를 합산한 금액 100%를 배당하고 있으며, 주주들에게 연 2회 (6월과 12월 말 기준) 배당을 진행하고 있습니다. 2022년 한 해 동안 1주당 306원의 배당금을 책정해 총 745억 원의 배당을 지급했으며, 배당수익률은 6.24%를 기록했습니다.

## FY2022 주가현황

FY2022 코스피와 롯데리츠의 주가비교 차트입니다



High 6,130원 (6/9)	Low 3,395원 (11/7)	Year-end 3,990원	KOSPI index (year-end) 2,236.4 Point
-------------------------	-------------------------	--------------------	--

### 배당

	2020	2021	2022
주당배당금 (원)	323	299	306
배당수익률 (%) <sup>1</sup>	6.47% <sup>2</sup>	6.48% <sup>3</sup>	6.24% <sup>4</sup>

주1) 배당수익률은 연간배당수익률을 의미하며, 회계기간 중 주식수 변동을 감안한 Equity를 기준으로 배당금 총액 / Equity로 계산함  
 주2) 2020년 배당금 총액 55,616백만 원 ÷ Equity 859,827백만 원  
 주3) 2021.03.15 유상증자로 Equity 총액이 변동되어 기간 환산을 적용한 Equity를 기준으로 계산,  
 2021년 배당금 총액 72,766백만 원 ÷ Equity 1,123,725백만 원  
 (Equity 1,123,725백만 원 = 증자 전 Equity (12개월분) + 증자 Equity \* (9.5개월분) = 859,827백만 원 + 333,345백만 원 \* (9.5 ÷ 12))  
 주4) 2022년 배당금 총액 74,468백만 원 ÷ Equity 1,193,172백만 원

### 글로벌 인덱스 편입 현황

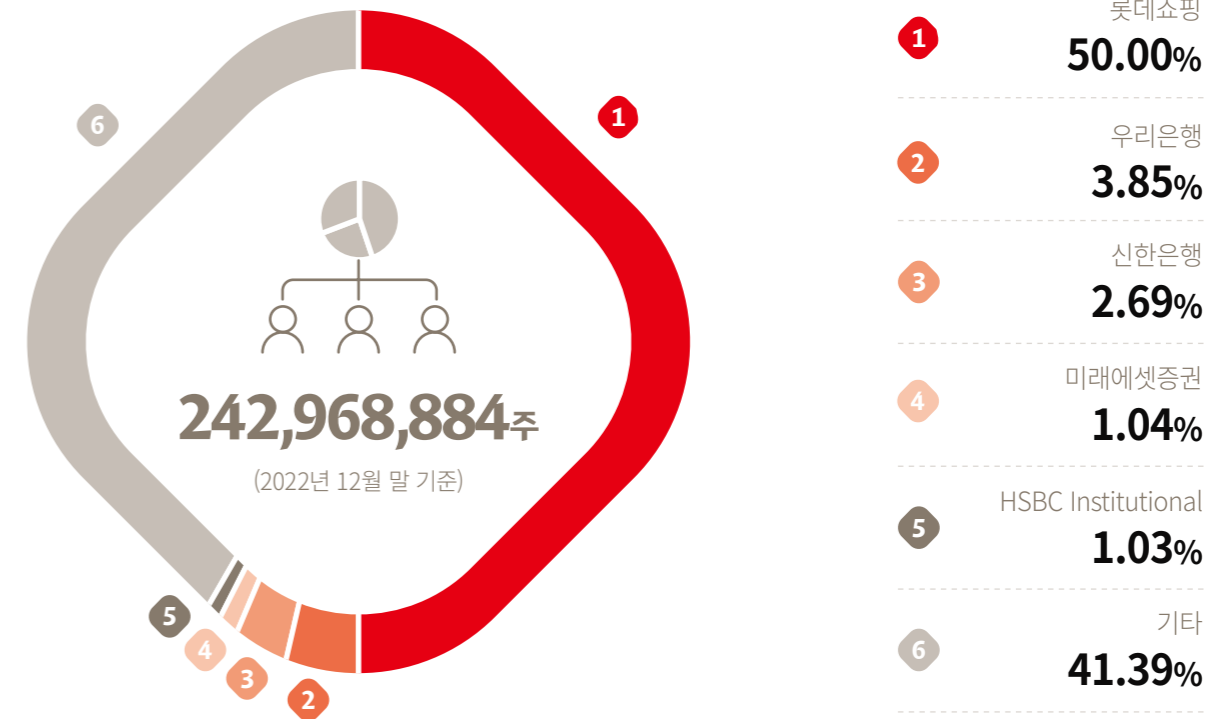
롯데리츠는 2019년 상장 이후 다양한 글로벌 리츠 지수에 지속적으로 편입되고 있습니다. 특히 2022년에는 국내 리츠 두번째로 글로벌 대표 리츠 투자 벤치마크인 FTSE EPRA Nareit Global index, FTSE EPRA Nareit Developed Asia index에 편입됐습니다. 이러한 글로벌 지수 편입에 따른 패시브 자금 유입은 추가상승 및 변동성 완화에 긍정적인 요인으로 작용하고 있습니다.

Ticker	Index
ENXG	FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index
RRAHUTR	FTSE EPRA Nareit Developed Rental Index UnHedged in AUD Net
ENGLUHTR	FTSE EPRA Nareit Developed 100% Hedged to USD Total Return Index
ACDXUSR	FTSE Developed ex US All Cap Net Tax (US RIC) Index
ACDAPR	FTSE Developed Asia Pacific All Cap Net Tax (US RIC) Index
ACDAPN	FTSE Developed Asia Pacific All Cap Net Tax Total Return
BBAREIT	Bloomberg Asia Real Estate Investment Trust Index
RUGA	EPRA NAREIT Asia Total Return Index USD
MREIGRGN	Morningstar Global Markets REIT PR GBP
MREIGRHG	Morningstar Global Markets REIT GR CHF
MREIGRGP	Morningstar Global Markets REIT NR GBP
MEMMKRWG	Morningstar Emerging Markets GR KRW
MREIGRGG	Morningstar Global Markets REIT GR GBP
MXWDIM	MSCI ACWI IMI
MXWDUIM	MSCI ACWI ex USA IMI
NU137529	MSCI EM IMI (VRS Taxes) Net Return USD Index
MXWDW\$GI	MSCI ACWI IMI with USA Gross Dividends Index
MSVUAWO	MSCI ACWI Value Small USD Index
MXWDOIM	MSCI ACWI Index ex Australia IMI
MXWDJIM	MSCI ACWI Index ex Japan IMI
MIVUEMR	MSCI EM Emerging Markets IMI Value USD
M1WDQIMR	MSCI ACWI ex Canada IMI Net Total Return USD RT Index
MXWDCIM	MSCI ACWI ex CH IMI
MXWDMIM	MSCI ACWI Index ex EMU IMI
MXWDEIM	MSCI ACWI Index ex Europe IMI
MXWDGIM	MSCI ACWI ex UK IMI
M6WDCIM	MSCI AC World Index Ex Switzerland IMI Local STRD

\*2022년 12월 말 기준

### 주주구성

주주구성으로는 롯데쇼핑이 121,484,442주로 전체 발행 주식의 50%를 보유하고 있습니다. 글로벌 자산운용사 등을 포함해 국내외 주요 기관투자자 또한 롯데리츠의 지분을 보유하고 있으며, 지속적으로 지분율을 높이고 있습니다.



주주명	주식수 (주)	지분율 (%)
롯데쇼핑	121,484,442	50.00%
우리은행 (국민연금고유)	9,360,788	3.85%
신한은행 (미래에셋TIGER부동산인프라고배당혼합 자산상장지수투자신탁(재간접형))	6,529,667	2.69%
미래에셋증권 (신탁)	2,536,718	1.04%
HSBC Institutional Trust Services (SGPR) Ltd as TT of Schrod	2,493,926	1.03%
기타	100,563,343	41.39%
<b>합 계</b>	<b>242,968,884</b>	<b>100%</b>





## [특집] 2023년 부동산 시장 전망

<2023년, K-REITs 시장의 화두는 주주환원>



삼성증권  
이경자 연구원

2018년부터 본격적으로 성장하기 시작한 한국의 상장리츠 시장은 어느덧 리츠 개수 21개, 시가총액 8조 원으로 4년 전 대비 3배 이상 급성장했다. 해외 주요국이 20년 이상의 기간에 걸쳐 이뤄온 성장을 한국 리츠는 불과 4~5년만에 이루고 있는 셈이다. 물론 눈부신 성장의 배경에는 장기간 이어진 풍부한 유동성과 저금리 환경을 무시할 수 없다.

### 부동산 시장 조정기, 주주환원의 중요성 확대

유동성이 풍부한 시기에는 리츠의 외형 성장을 통한 주주가치 증대가 용이하다. 지난 3~4년간 상장리츠에게는 적극적인 자산 매입과 유상증자 혹은 차입이 미덕이었다. 그러나 2022년 하반기부터 금리가 급등하고 자금시장 경색이 나타나며 리츠의 성장 전략도 달라져야 할 필요성이 높아졌다. 부동산 침체기의 리츠는 성장보다 차입비용 절감과 적극적인 주주환원으로 주주가치를 제고해야 할 것이다. 이를 통해 나타날 밸류에이션 상승은 궁극적으로 자본확충과 자산편입을 용이하게 할 것이기 때문이다.

주주가치 제고로 자본확충과 외형 성장을 지속한 사례로 싱가포르 리츠 시장을 보자. 싱가포르의 차입비율(LTV) 규제가 기존의 35%에서 2020년 50%로 완화되었지만 리츠 자체적으로 40% 미만의 LTV를 유지하려 하므로 유보현금이 충분하지 않다. 따라서 최근 자사주를 매입한 싱가포르 리츠 사례로는 케펠리츠가 유일하다. 케펠리츠는 이렇게 어려운 상황 속에서 왜 총 주식수의 6.9%에 달하는 자사주 매입을 결정했을까? 이는 주주환원을 통한 주가 부양이 결국 성장의 유일한 방안을 깨달았기 때문이다.

싱가포르의 오피스는 비싸고 공급이 적어 리츠의 자산 취득이 쉽지 않다. 케펠리츠 역시 성장여력이 제한적이었다. 특히 운용 자산규모가 적거나 NAV가 밸류에이션 할인으로 인해 낮아지는 경우 ROE, 즉 배당수익률은 높아진다. 신규 자산 취득 시 주주들은 기존의 포트폴리오를 해치지 않는 수익률을 가진 자산 편입을 요구하므로 더욱 자산 취득이 어려운 현실이 반복된다. 그렇다고 자산 취득 등 새로운 주주가치 제고 노력 없이 그대로 머무른다면 투자 유인이 사라지고 리츠의 저평가는 지속될 수밖에 없다. P/NAV 0.8배 미만에 거래되던 케펠리츠는 저평가로 기존 배당수익률을 상회할 자산 취득이 어렵던 상황이었다. 게다가 보유 자산의 임대료 인상도 여의치 않던 상황이라 자사주 매입을 통한 밸류에이션 회복을 추구하게 되었다. 자사주 매입 기간, 임대 수익 감소에도 불구하고 주가는 1년간 5.9% 상승했고 향후 유상증자 등 자본확충의 기반을 마련할 수 있었다. 자본시장에서 자금 조달이 필수적인 상장리츠에게 주주가치 제고와 주가 부양의 중요성을 나타내는 사례다.

케펠리츠, 임대 수익 하락을 방어하기 위한 자사주 매입

(단위: 천 SGD)

	2015	2016	2017	2018	2019
임대료 수익	170,347	161,252	164,516	165,858	164,053
순임대료수익	137,465	128,370	131,200	133,155	128,899
관계기업지분 순이익	75,695	83,460	83,795	73,720	77,897
공동기업지분 순이익	17,163	30,789	31,959	30,170	28,525

자료: 케펠리츠, 삼성증권

한국의 상장리츠 역시 자사주 매입과 소각 등 일반 기업의 전형적인 주주환원의 방식을 구사하기는 어렵다. 따라서 ① 자산의 저가 매입, ② 스폰서의 책임 경영과 투명한 커뮤니케이션, ③ 자산의 적기 매각을 통한 처분이익 배당과 차입금 감축 등이 최선의 주주환원 방식이라고 판단한다. 특히 지금처럼 주주들이 자산가격 하락을 우려할 경우 자산 매각으로 포트폴리오의 가치를 증명하고

### 상장리츠의 대형화 과정에서 주주 배려가 필요

어려움에도 불구하고, 상장리츠에게 외형 성장은 결국 가야할 길이다. 소형리츠로 머무를 경우 해외 리츠들이 보여준 다양한 주주환원 방식도 적용할 수 없고 투자자들이 리츠에 기대하는 낮은 변동성을 기대할 수 없기 때문이다. 단, 자산 취득과 재원 조달의 방식은 반드시 주주가치를 보호하는 방향이어야 할 것이다. 주주 영향을 최소화하기 위해 제3자 배정 방식을 적극 활용하는 싱가포르 리츠, 단순 매입보다 M&A를 활용하는 아시아와 미국 리츠의 사례를 참조해 한국의 상장리츠도 이러한 전략을 모색할 필요가 있다. 나아가, 상장리츠의 투자자들도 투자 기준을 마련하고 주주가치에 위배되지 않는지를 끊임없이 점검함으로써 시장 성장을 유도해야 할 것이다.

케펠리츠의 자사주 매입 프로그램 이후 주가 흐름



자료: Bloomberg, 삼성증권

주주에게 강력한 현금흐름을 제공하는 동시에 부채 부담을 줄일 수 있을 것이다. 이러한 주주환원을 구현할 수 있는 AMC(운용사)의 역량이 리츠 간 밸류에이션의 격차를 만든다. 해외에서는 AMC를 상대로 매각 혹은 합병, 전략 변경을 요구하는 행동주의 주주 사례가 빈번히 나타나며 끊임없이 리츠의 개선 작업이 이뤄져 왔음을 간과하지 말아야 한다.

### K-REITs 투자 시장의 잠재력

2022년은 급격한 금리 인상과 산업 초창기에 위치한 상장리츠들의 공격적 외형 확장 전략으로 시행착오도 많던 해였다. 그럼에도 상장리츠들은 어려운 시기 자금조달 수단을 다양화함으로써 위기 대응력을 보여줬다. 밸류에이션을 통한 NAV 상승과 배당 인상 사례도 나타나며 K-REITs 시장의 잠재력이 확인되었다. 더불어 매년 리츠 활성화 방안이 발표되고 있어, 상장리츠를 육성하고자 하는 정부의 강력한 의지도 확인된다. 어려운 시기를 거치며 한국 리츠들이 본격적인 주주가치 제고 전략을 수립하기 시작했다는 점에서 2023년은 K-REITs에게 제2의 성장기가 될 전망이다.

# Building the future of investment

## STRATEGIC REPORT

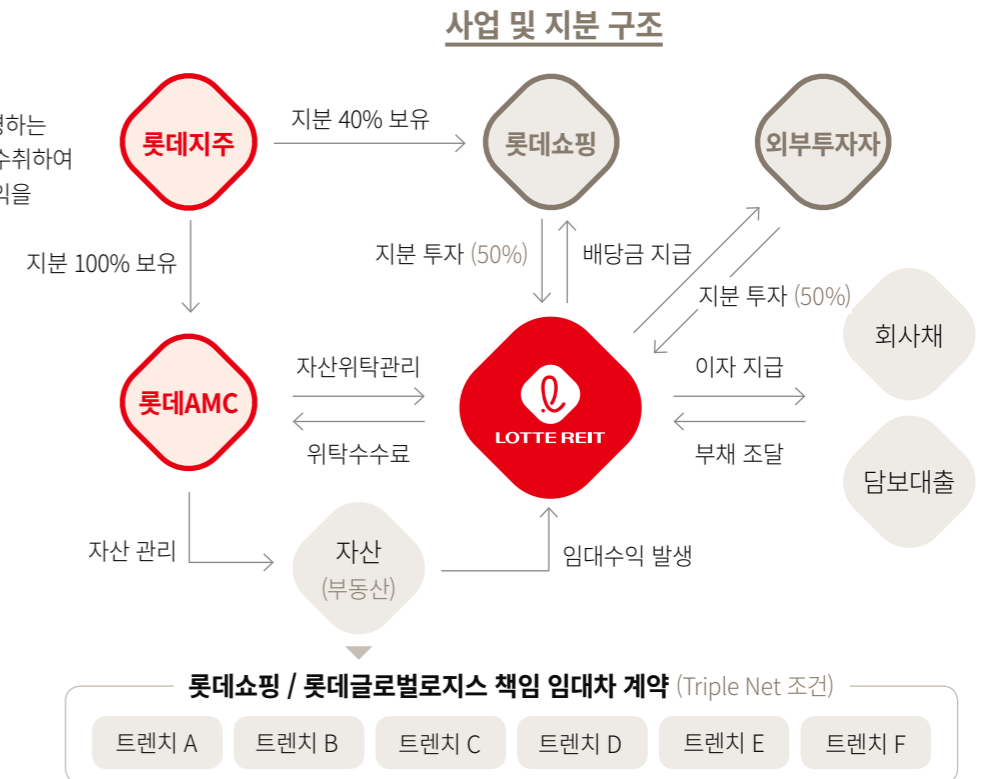
롯데리츠는 우수한 신용도를 보유한 유통리딩기업 롯데쇼핑 및 물류선도기업 롯데글로벌로지스와 장기 임대차 계약을 맺어 안정적인 임대 수익을 창출하며 꾸준히 성장하고 있습니다. 앞으로 롯데그룹 및 그룹사 외부의 우수 자산에 대한 적극적인 투자를 통해 양적, 질적 성장을 도모해 나가겠습니다.

- 31 \_ 투자구조
- 32 \_ Operational Review
- 36 \_ Financial Review
- 40 \_ 미래전략
- 46 \_ 포트폴리오 소개
- 56 \_ ESG경영 소개

## 투자구조

Investment Structure

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



## 투자비 및 재원조달 구조

(단위: 억 원)

총 투자비		재원 조달	
자산가액	23,006	Equity	11,931
		담보 회사채	1,700
		무보증 회사채	310
		전자단기사채	2,000
		담보대출	7,380
취득 부대비용	1,434	보증금	1,096
		기타	23
		<b>합계</b>	<b>24,440</b>
<b>합계</b>	<b>24,440</b>	<b>합계</b>	<b>24,440</b>



# Operational Review

롯데리츠는 1.5조 원 규모의 8개 리테일 자산을 바탕으로 2019년 10월 코스피 시장에 상장하였습니다. 이어 2021년에 7개의 추가 자산을 편입하면서 2022년 12월 말 기준 보유 자산 15개, 총 운용자산 2.3조 원 규모의 국내 대표 리츠로 입지를 확고히 다지고 있습니다. 롯데리츠는 효율적인 자산운용을 바탕으로 안정적인 수익을 창출하고 있으며 롯데그룹 및 그룹사 외부의 다양한 자산을 투자 대상으로 적극 검토해 지속적인 성장을 추구합니다.

## 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 부담이 없이 운영하고 있으며, 임차인과 장기임대차계약, Triple-net\* 구조, 매년 임대료 인상조건 등을 통해 견고한 임대 수익을 창출하고 있습니다. 또한 보유 부동산의 임대차 만기가 일시에 도래하는 리스크를 최소화 하고자 자산 규모, 임대계약 조건 등에 따라 자산을 6개 트렌치 (Tr. A ~ Tr. F)로 구분하여 안정적으로 관리하고 있습니다.

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

### LOTTE SHOPPING

#### 주요사업

백화점, 할인점, 전자제품전문점 등

#### 신용등급

AA (2022년 기준, 한신평, 한기평, NICE신용평가)

#### 매출액

15.5조 원 (2022년 기준)



### LOTTE GLOBAL LOGISTICS

#### 주요사업

택배, SCM, 글로벌사업

#### 신용등급

A0 (2022년 기준, 한기평, NICE신용평가)

#### 매출액

4.0조 원 (2022년 기준)



구분	자산명	
트렌치 A	백화점 창원점	마트 의왕점, 장유점
트렌치 B	백화점 구리점	마트/아울렛 (서)청주점, 대구울하점
트렌치 C	백화점 강남점, 광주점	
트렌치 D	백화점 중동점, 안산점	마트 계양점, 경기양평점
트렌치 E	아울렛 이천점	마트 춘천점
트렌치 F	마트몰 김포몰류센터	

### 장기 임대차계약

- 트렌치 별 계약기간 최소 7년 ~ 최장 15년
- 장기간 안정적인 임대료 확보

### TRIPLE-NET 구조

- 임차인이 임대료 이외 제세공과금 및 보험료, 수선유지비 등 관리비용 부담
- 임대인의 관리비용 절감



- 롯데리츠 보유 부동산 전체를 우량 임차인이 임차
- 공실률 0%로 임대수익 감소 리스크 헷지

### 책임임대차계약 (Master Lease)

- 트렌치 A, B, C: 매년 1.5% 인상
- 트렌치 D, E: 매년 전년도 CPI 상승률 적용 인상 + 변동 임대료 (전년도 매출액의 0.45% \*마트 경기양평점은 0.50%)
- 트렌치 F: 매년 전년도 CPI 상승률 적용 인상

### 매년 임대료 인상

### 운영실적 Summary

(단위: 억 원)

과 목	2021	2022	증감률
영업수익	1,048	1,154	10.09%
영업비용	430	475	10.51%
영업이익	618	679	9.80%
법인세비용차감전순이익	354	331	(6.33%)
법인세비용	-	-	-
당기순이익	354	331	(6.33%)

롯데리츠는 COVID-19 팬데믹의 지속적인 영향에도 불구하고 임차인과의 견고한 임대차계약을 바탕으로 안정적인 임대수익을 달성하였습니다.

2022년 영업수익은 약 1,154억 원으로 전년 대비 10.09% (약 106억 원 순증) 상승하였고, 영업이익은 약 679억 원으로 전년 대비 9.80% (약 61억 원 순증) 상승하였습니다. 이는 2021년에는 3월에 편입된 6개 자산과 12월에 편입된 1개 자산의 부분 (각 9.5개월, 0.5개월 분) 임대수익이 반영된

결과입니다. 2022년에는 전년에 추가로 편입한 총 7개 자산으로부터 12개월 분 임대 수익이 반영되었습니다.

2022년 당기순이익은 약 331억 원으로 2021년 대비 6.33% (약 22억 원 순감) 감소하였는데 이는 7월과 10월에 총 6,500억 원 규모의 리파이낸싱을 진행하며 차입 비용이 증가한 영향입니다. 롯데리츠는 금리 상승의 여파를 방어하기 위해 차입 비용 절감에 집중하고 있습니다.

롯데리츠의 연간 배당실적은 아래와 같습니다.

(단위: 억 원)

과 목	2021	2022	증감률
배당금	728	745	2.34%
Equity	11,237	11,932	6.18%
배당수익률	6.48% <sup>1</sup>	6.24% <sup>2</sup>	(0.23p%)

롯데리츠는 상장 이후 2022년 12월 말 현재까지 당기순이익과 감가상각비를 합산한 금액 100%를 배당하고 있으며 2022년 배당가능금액은

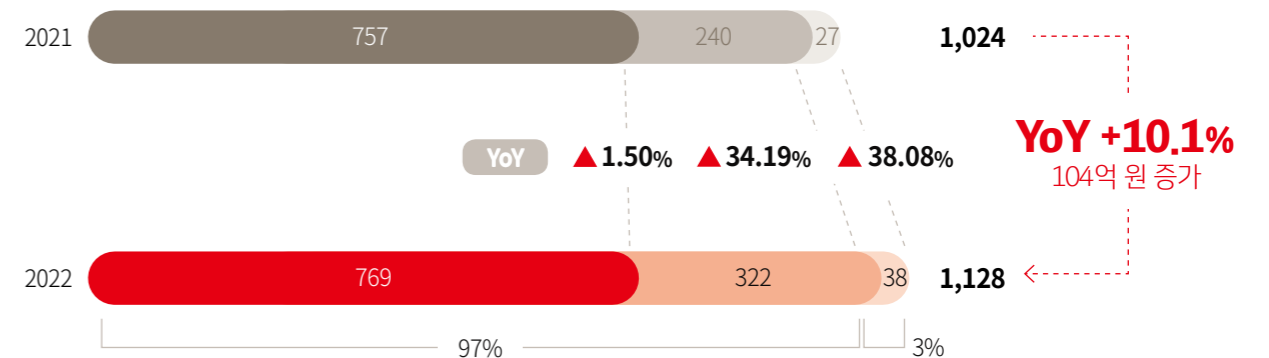
약 745억 원으로 전년 대비 2.34% (약 17억 원 순증) 상승하였습니다. Equity 투자기간이 반영된 2022년 연간 배당수익률은 6.24%입니다.

주1) 2021.03.15 유상증자로 Equity 총액이 변동되어 기간 환산을 적용한 Equity를 기준으로 계산, 2021년 배당금 총액 72,766백만 원 ÷ Equity 1,123,725백만 원 (Equity 1,123,725백만 원 = 증자 전 Equity (12개월분) + 증자 Equity \* (9.5개월분) = 859,827백만 원 + 333,345백만 원 \* (9.5 ÷ 12))  
 주2) 2022년 배당금 총액 74,468백만 원 ÷ Equity 1,193,172백만 원

### 임대수익

#### 임대 조건별 임대료 현황

● IPO자산 (고정) - 매년 1.5% 상승 ● 편입자산 (고정) - CPI 연동 상승 ● 편입자산 (변동) - 점포 매출연동 (단위: 억 원)



\*상기 매출금액에는 임대보증금 수익이 반영되지 않음

롯데리츠는 임대료 총액 중 약 97%가 고정임대료로 변동성이 최소화된 구조이며, 장기 책임임대차 및 Triple Net 계약으로 리츠에 비용 전가 없이 안정적으로 운용되고 있습니다. 2022년 총 임대 수익은 약 1,128억 원으로 전년 대비 약 10.1% (약 104억 원 순증)가 상승하였습니다.

조건을 혼합해 임대 계약을 체결하였습니다. 2021년 이후 편입 자산의 2022년 CPI연동 고정임대료는 전년 대비 약 34.19% (약 82억 원 순증), 점포매출연동 임대료는 약 38.08% (약 11억 원 순증)가 상승하였습니다. 이는 2021년에는 3월과 12월에 편입한 자산의 각각 9.5개월분 및 0.5개월분이 반영되었지만, 2022년에는 12개월분 임대료가 반영되었고, 전년도 CPI상승률에 따라 2.5%가 상승한 '월고정임대료'에 '월매출연동임대료' 총액이 5.6% 상승해 반영되었기 때문입니다.

임대 조건별 임대료 현황을 보시면 IPO 당시 편입한 리테일 자산은 '월고정임대료'의 1.5%가 상승하였습니다. 2021년 이후 편입한 자산은 매년 전년도 CPI (소비자물가지수)와 연동해 상승하는 고정임대료 및 점포매출연동 변동임대료

#### 임차인별 임대료 현황

(단위: 억 원)

구 분	2021		2022	
	금 액	구성비	금 액	구성비
롯데쇼핑(주)	990	96.68%	1,084	96.12%
롯데글로벌로지스(주)	34	3.32%	44	3.88%
<b>합계</b>	<b>1,024</b>	<b>100%</b>	<b>1,128</b>	<b>100%</b>

\*상기 매출금액에는 임대보증금 수익이 반영되지 않음

롯데리츠는 상장 이후 2022년 12월 말 현재까지 스폰서인 롯데쇼핑, 글로벌로지스와 장기 임대차계약을 바탕으로 견고한 실적 상승을 이어가고 있습니다.

2022년 롯데리츠의 임대료 총액 중 약 96%는 롯데쇼핑, 약 4%는 롯데글로벌로지스로부터 수취한 임대료로 구성되어 있습니다.

주3) 2021년 12월 15일 편입한 롯데마트 경기양평점 임대료 인상은 2023년 3월 17일 부 반영 예정



# Financial Review

## 재무제표 Summary

(단위: 억 원)

과목	2021	2022	증감률
<b>자산</b>			
유동자산	554	567	2.33%
비유동자산	23,485	23,072	(1.76%)
<b>자산총계</b>	<b>24,039</b>	<b>23,639</b>	<b>(1.67%)</b>
<b>부채</b>			
유동부채	6,576	10,603	61.24%
비유동부채	5,932	1,958	(66.99%)
<b>부채총계</b>	<b>12,508</b>	<b>12,561</b>	<b>0.43%</b>
<b>자본</b>			
자본금	1,215	1,215	0.00%
지분잉여금	10,609	10,609	0.00%
이익잉여금	(293)	(747)	154.59%
<b>자본총계</b>	<b>11,531</b>	<b>11,077</b>	<b>(3.93%)</b>
<b>부채 및 자본총계</b>	<b>24,039</b>	<b>23,639</b>	<b>(1.67%)</b>

롯데리츠는 2021년 3월 유상증자로 약 7,800억 원 규모의 6개 자산편입에 이어 12월에는 보유자금 활용 및 회사채 발행을 통해 346억 원 규모의 1개 자산을 추가 편입했습니다. 그러나 2022년에는 고금리 환경을 고려해 외형 성장보다는 기존 자산의 운용을 통한 내실 다지기에 집중하였습니다.

2022년 자산총계는 전년 대비 1.67% 감소하였고, 부채총계는 전년 대비 0.43% 증가했으며, 자본총계는 3.93% 감소하여 2022년 말 부채비율은 113.4%로 전년 대비 4.54%p 증가했습니다. 또한 2022년 12월 말 기준 LTV는 49.5%로서, 국내 리츠 및 펀드의 평균적인 LTV 대비 안정적인 수준으로 관리되고 있습니다.

## Financing

롯데리츠는 2022년 7월에 1,700억 원과 10월에 4,800억 원 총 6,500억 원 규모의 자금을 우수한 신용을 바탕으로 리파이낸싱을 완료하였습니다.

7월 29일에는 만기가 도래한 담보부사채 1,700억 원에 대하여 상장리츠 중 최고 수준인 AA(-) 신용등급을 바탕으로 공모 담보부사채 1,700억 원을 발행했습니다. 금번 담보부사채는 2019년 7월 롯데쇼핑의 롯데백화점 창원점 등 8개 부동산 자산의 매매대금 지급을 위하여 발행했던 담보부사채 1,700억 원의 차환 목적입니다.

신규 발행한 공모 담보부사채 1,700억 원의 만기 구조는 1년물 회사채 800억 원 (금리 4.58%)과 2년물 회사채

900억 원 (금리 4.67%)으로 회사채 수요가 저조했던 시장 상황에서 양호한 금리로 조달했다는 평가를 받았습니다.

또한 10월 29일에는 2019년 10월에 조달했던 담보대출 4,780억 원의 차환을 위해 1년물 담보대출 2,800억 원과 3개월물 단기사채 2,000억 원의 발행 형태로 나누어 자금 차입을 진행하였습니다. 1년물 담보대출 금리는 변동금리로 CD기준금리 (3개월) 3.66% + 연 1.22%, 3개월물 전자단기 사채금리는 CD기준금리 (3개월) 3.66% + 연 2.54% 입니다.

## 롯데리츠 차입 구조

(2022년 12월 말 기준)



(단위: 억 원)

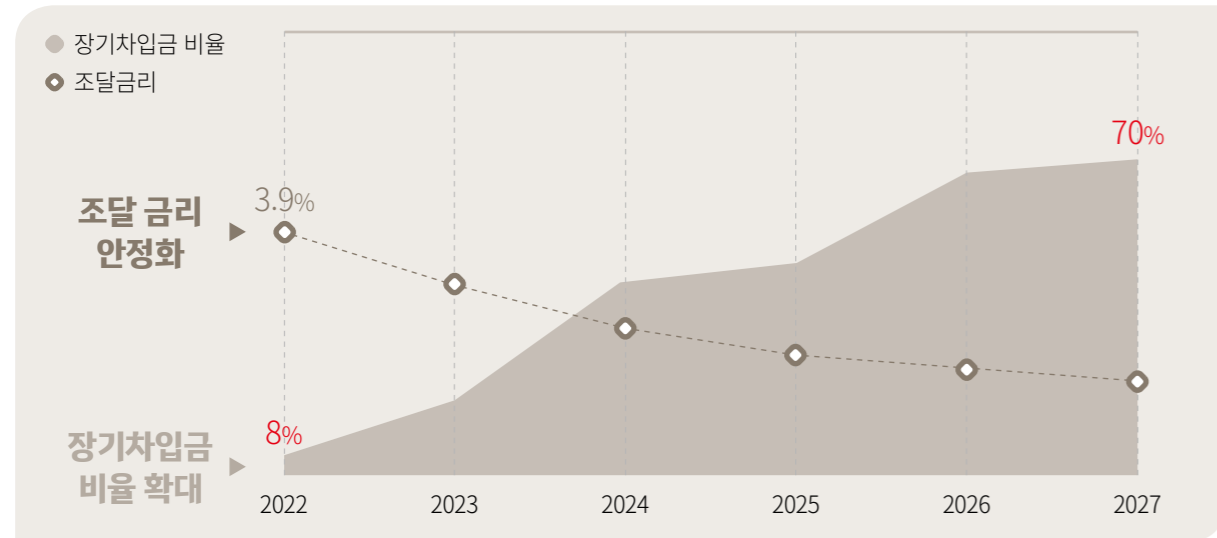
구분	금액	금리	만기
담보대출	4,580	2.00%	고정금리 2023.03월
	2,800	CD기준금리 (3개월) + 연 1.22%	변동금리 2023.10월
전자단기 사채	2,000	CD기준금리 (3개월) + 연 2.54%	변동금리 2023.01월
담보부 사채	800	4.58%	2023.07월
	900	4.67%	고정금리 2024.07월
무보증 사채	310	2.90%	2023.12월
<b>계</b>	<b>11,390</b>		

## Financial Strategy

### 차입금 조달 전략

기본전략	장기조달, 고정금리	
	단기 전략 (금리 인상 및 유지기)	중장기 전략 (금리 안정기)
대응전략	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 담보대출, 회사채 등 조달 채널 다양화</li> <li>- 조달 금리 유리한 만기 2년 이내 자금 활용</li> <li>- 자산 편입 시 마다 발생한 차입만기일정 단순화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 리파이낸싱 시 장기물 차환으로 장기 비율 점진적 확대</li> <li>- 장기 비율 70% 수준 지속 유지 관리</li> <li>- 추가 자산 편입 시 장기 차입으로 안정화 추진</li> </ul>

### 장기차입금 비율 목표



롯데리츠는 2022년에 하반기에 총 차입금 1조 1,390억 원 중에 약 57%에 해당하는 6,500억 원을 차환하였고, 2023년에는 총 차입금의 약 92%에 해당하는 1조 490억 원의 만기가 돌아옵니다.

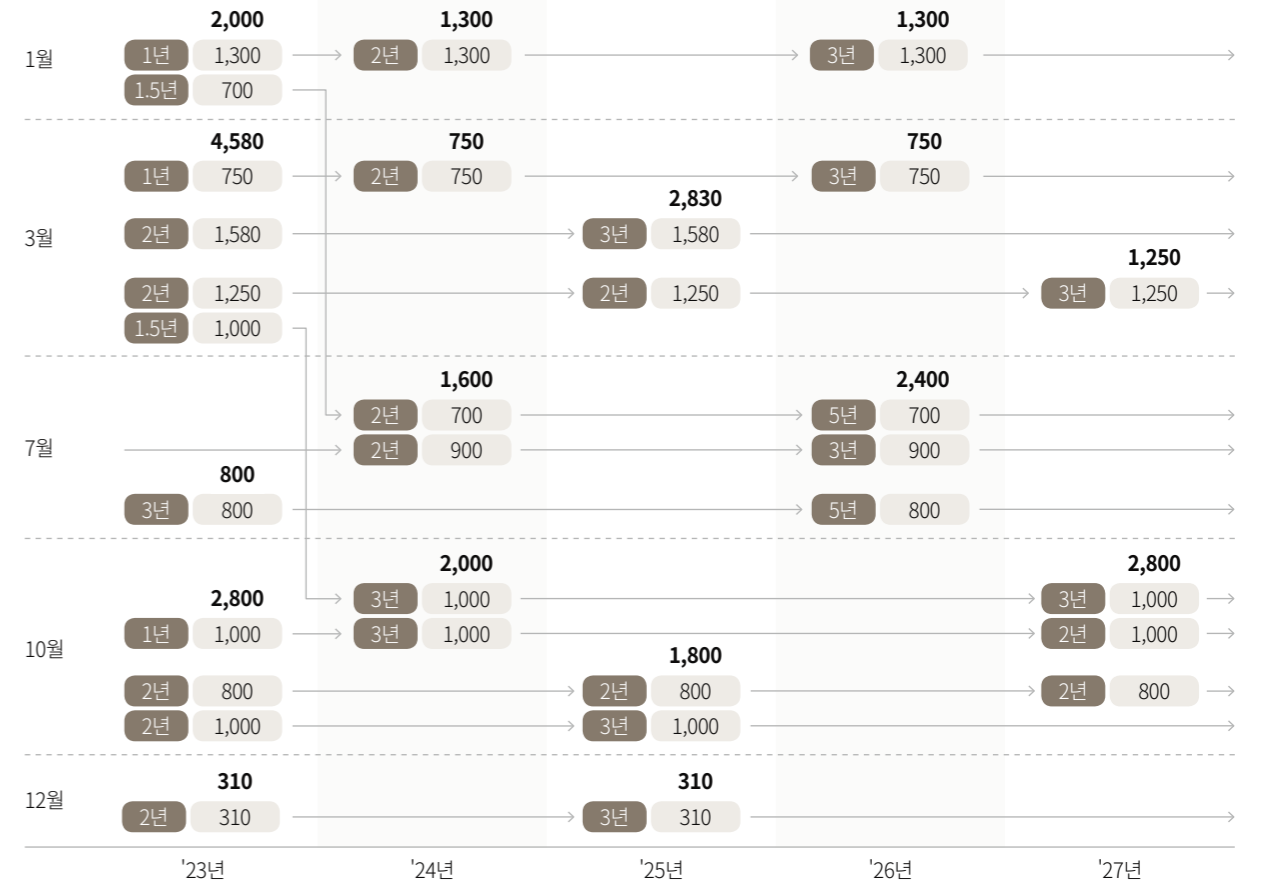
롯데리츠는 금리 인상 및 유지기에 맞춰 단기 조달 전략으로 담보대출, 회사채 등 다양한 방식으로 재원을 조달하고 있습니다. 부채 만기는 조달 금리에 유리한 만기 2년 이내로 추진하여 이자 비용을 최소화하고, 중장기적으로는 추가 자산을 편입하면서 분산되었던 차입 만기 일정을 통합해 단순화하여 관리할 계획입니다.

금리가 안정기로 들어서면 단기물로 조달했던 차입금을 장기물로 전환함으로써 2022년 12월 말 기준, 총 차입금의 약 8% 수준인 장기 차입 비율을 향후 70% 수준으로 점진적으로 확대해 나갈 계획입니다. 또한 추가 자산 편입 시에는 시장 변화에 따른 이자 비용 영향을 최소화하기 위해 장기 차입으로 조달을 진행할 예정입니다.

## 리파이낸싱 시뮬레이션

현재 차입금 기준 가상의 시뮬레이션이며, 향후 시장금리 및 경기상황에 맞춰 조달방법과 규모 및 기간을 재수립하여 실행예정임

(단위: 억 원)



롯데리츠는 2023년 1월에 만기 전자단기사채 2,000억 원, 3월 및 10월에 만기 담보대출 각각 4,580억 원, 2,800억 원, 7월 및 12월에 만기 회사채 각각 800억 원, 310억 원의 차환일정이 있습니다.

1년 ~ 2년물로 나누어 차환할 계획입니다. 조달 금리 안정화가 예상되는 시점 이후에 중장기적으로는 장기차입비율을 높이고 리파이낸싱 횟수를 점차 통합해 연간 3 ~ 4회로 리파이낸싱을 추진할 계획입니다.

2023년에 만기가 돌아오는 차입금은 은행 대출, 회사채 등 조달 안정성 위주의 차입 방안을 최우선적으로 고려하여

### 우량한 신용등급을 바탕으로 금리경쟁력 확보

**AA- 안정적** (담보부사채 기준)  
**A+ 안정적** (무보증사채기준)  
**A2+** (전자단기사채기준)

롯데리츠는 국내 최대 규모 리츠로서 우수한 신용등급을 바탕으로 금리 경쟁력을 확보하고 있습니다. 향후 대형 리츠의 장점을 활용하여 은행 대출, 회사채 등 조달 방법과 규모에 대해 시장 금리 및 경기 상황에 맞춰 전략적으로 자금을 조달할 것입니다.

# 미래전략

Future Strategy

## 투자전략

### 투자대상

롯데리츠는 지속 성장이 가능한 우량 자산 확보에 주력하고 있습니다. 이를 위해 부동산 시장 환경 변화에 유연한 투자 전략을 진행할 예정이며, 롯데 그룹 내 Deal Pipeline 활용은 물론 외부 우량 자산에 투자를 병행해 나갈 계획입니다.

구분	고금리 환경	저금리 환경
시장 환경	· 금리상승, 요구수익률 증가 · 투자심리 위축, 거래량 감소	· 풍부한 유동성, 요구수익률 하락 · 투자경쟁 과열에 따른 자산가격 상승
투자 Focus	· 외부 성장가능자산 투자 확대 · 물류센터, 오피스 등 편입 확대	· 그룹사 Deal pipeline 활용 매입 경쟁력 확보 · 가격 상승 보유 자산 매각으로 차익 실현

### 투자 금액

신규 투자자산 규모는 최소 300억 원 이상을 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.





# 300+억 원

(신규자산 최소 투자금액)



## 투자지역

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 보유 및 안정적인 현금흐름을 창출
투자가치	부동산의 자산가치 상승요인을 시장에서 높게 평가하여, 자산거래가가 높고 투자리스크는 낮음	수도권 대비 Cap. Rate 비교적 높은 수준으로, 자산거래가가 낮고 임대수익이 높아 투자가치가 큼
투자자산유형	리테일	리테일
	오피스	
	물류센터	물류센터
	데이터센터	

### 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.

### 임대차 계약 구조

롯데리츠는 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와의 책임임대차 계약에 Triple-net 계약구조를 적용함에 따라, 건물 소유자로서 부담하는 관리 부담을 낮추고 있습니다.

### 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



### 임차인 조건

신뢰도 높은 책임임차인 확보를 최우선으로 추진하고 있습니다. 롯데리츠의 우량 임차인인 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스 외에도 자체 사업 경쟁력과 재무안정성을 기반으로 안정적인 임대료 지급 여력을 갖춘 롯데그룹

계열사나 외부 임차인을 확보하여 임차인 대상 Pool을 지속적으로 확대해 나갈 계획입니다. 이러한 높은 신용등급의 책임 임차인 확보는 장기적으로 안정적인 임대료 수입과 성장의 기반이 되고 있습니다.

### 성장 전략

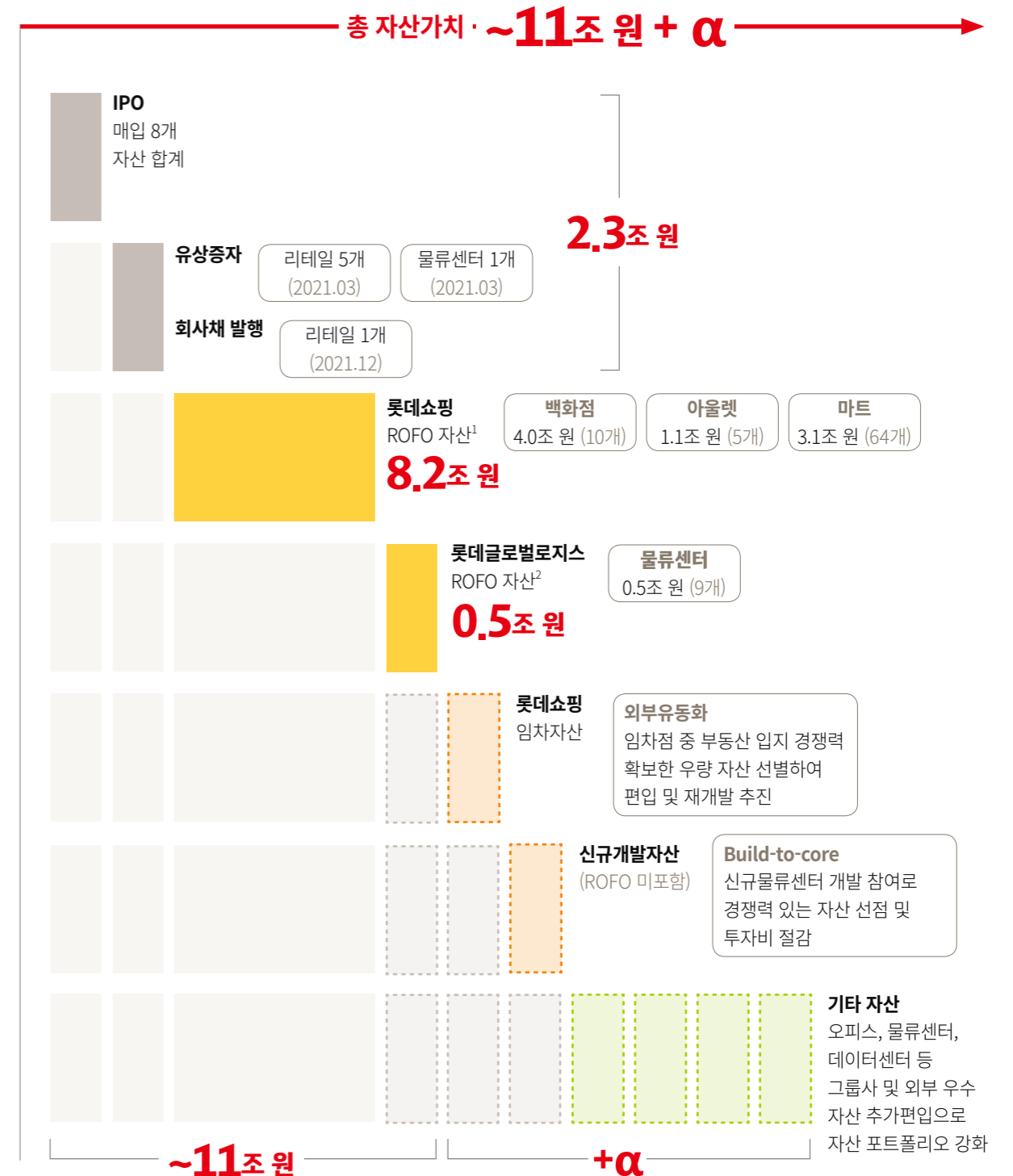
롯데리츠는 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 리테일 및 물류센터에 대한 ROFO 체결을 통해 장기적인 성장 모멘텀을 확보하고 있으며 롯데그룹 내 다양한 자산 편입을 목표로 하고 있습니다.

롯데리츠는 우량한 신용등급을 기반으로 추가 자산을 지속 편입함으로써 글로벌 경쟁력을 강화하고 회사와 주주의 가치를 제고할 것입니다.

또한 성장성과 영업 안정성을 갖춘 외부의 우수 자산도 투자 대상으로 적극 검토해 롯데리츠가 더욱 건강한 포트폴리오를 갖출 수 있도록 양적, 질적 성장을 추진하고 있습니다.



### 성장 로드맵 \*예상 자산 가치 (단위: 조 원)

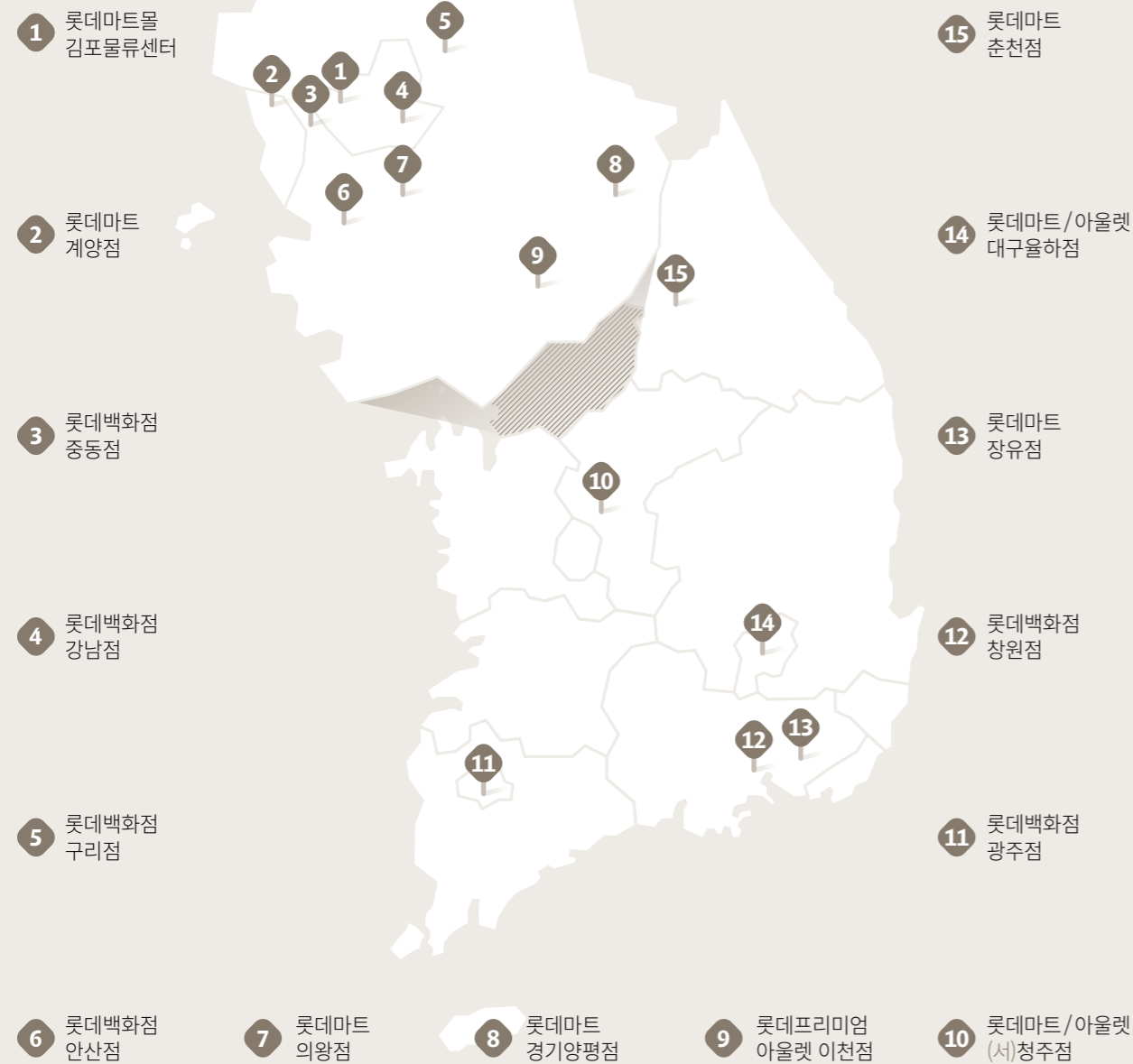


주1) 롯데쇼핑이 소유한 ROFO 대상 자산을 롯데리츠가 전량 매입하는 경우를 가정, 자산가치 산출기준 (2018년 말 장부가 기준)  
 주2) 롯데글로벌로지스가 소유 및 건설 중인 ROFO 대상 자산을 롯데리츠가 전량 매입하는 경우를 가정, 자산가치 산출기준  
 (기보유 자산: 2019년 말 장부가 기준, 건설 중인 자산: 총투자비 기준)

# 포트폴리오 소개

Portfolio Details

## 포트폴리오 맵



## Asset Portfolio (자산현황)

구분	자산	연면적 (㎡)	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%				
		<b>계</b>	<b>4,419</b>	<b>19.2%</b>				
트렌치 B	롯데백화점 구리점	79,271	1,773	7.7%	2029년 10월	매매대금의 5% (연간 1.5% 상승)		
	롯데마트/아울렛 (서)청주점	81,616	1,392	6.1%				
	롯데마트/아울렛 대구울하점	100,773	1,702	7.4%				
		<b>계</b>	<b>4,867</b>	<b>21.2%</b>				
트렌치 C	롯데백화점 강남점	67,517	4,249	18.5%	2030년 10월			롯데쇼핑
	롯데백화점 광주점	92,997	1,344	5.8%				
		<b>계</b>	<b>5,593</b>	<b>24.3%</b>				
트렌치 D	롯데백화점 중동점	93,419	1,717	7.5%	2028년 3월	매매대금의 3.8% (연간 CPI 상승)	전년도 매출액의 0.45% (※ 경기 양평점 0.5%)	
	롯데백화점 안산점	54,887	986	4.3%				
	롯데마트 계양점	58,119	761	3.3%				
		<b>계</b>	<b>3,810</b>	<b>16.6%</b>				
트렌치 E	롯데프리미엄 아울렛 이천점	162,729	2,753	12.0%	2032년 3월			
	롯데마트 춘천점	40,570	610	2.7%				
		<b>계</b>	<b>3,363</b>	<b>14.6%</b>				
트렌치 F	롯데마트몰 김포물류센터	30,870	955	4.2%	2036년 3월	매매대금의 4.5% (연간 CPI 상승)		롯데글로벌로지스
			<b>계</b>	<b>955</b>				
<b>합계</b>		<b>1,089,441</b>	<b>23,006</b>	<b>100%</b>				

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

롯데리츠가 보유한 자산의 지역 비율은 수도권 65%, 수도권외 35%이며, 백화점 55%, 마트 16%, 아울렛 12%, 마트 & 아울렛 (복합) 13%, 물류센터 4%로 구성되어 있습니다. 2022년 말 기준 전체 자산에 대한 임대차 계약의 평균 잔존기간은 7년 1개월이며, 총 6개 트렌치 별로 임대차

만기일이 분산되어 있어 일시에 임대차 계약이 만료되는 리스크를 분산하였습니다. 롯데리츠는 ① 우수 입지 자산의 편입, ② 신뢰도 높은 임차인 확보, ③ 변동성을 최소화하는 임대수익 구조 등을 통해 안정적인 배당을 지급하는 것을 경영 목표로 삼고 있습니다.

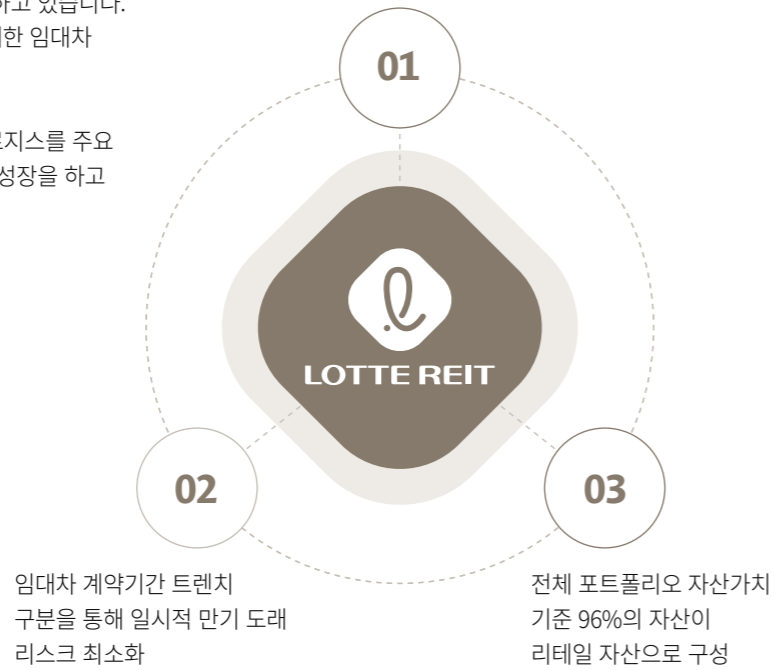


### Portfolio Details

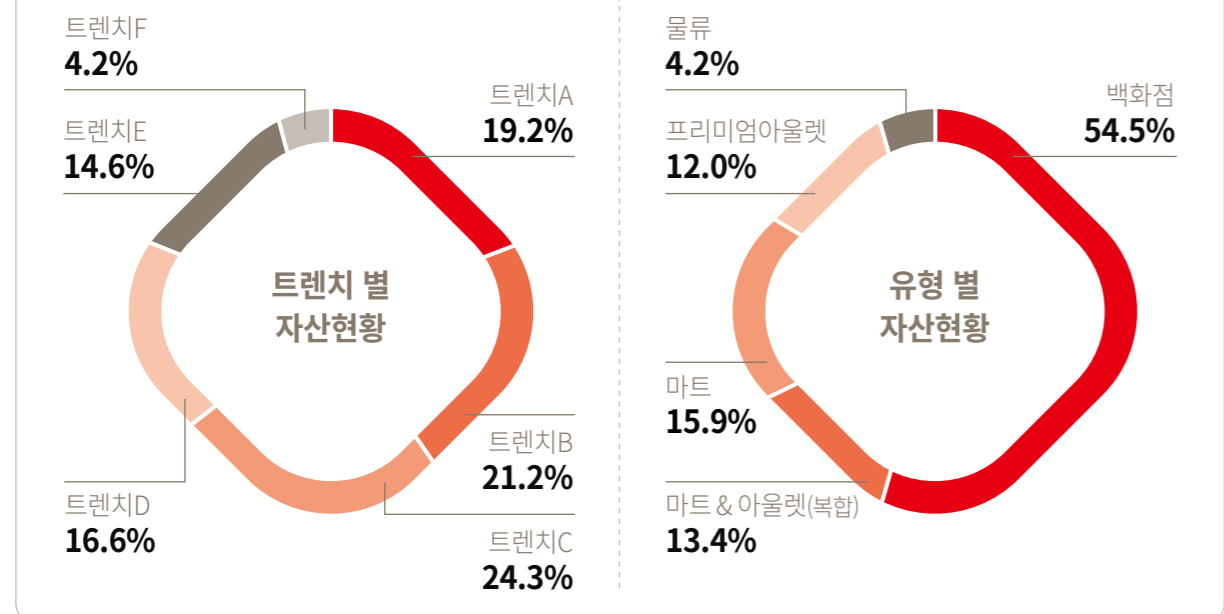
2022년 말 운용자산은 2.3조 원이며 주요 투자자산은 백화점 (6개), 마트 (5개), 아울렛 (3개)과 물류센터 (1개) 총 15개 자산을 6개의 트런치로 묶어서 운영하고 있습니다. 총 연면적은 1,089,441㎡이며 전체 자산에 대한 임대차 계약의 평균 잔존기간은 7년 1개월입니다.

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

운용자산 100% Triple net 구조의 책임임대차 계약을 체결하였으며, 총 6개의 트런치로 구성



### 보유자산 현황



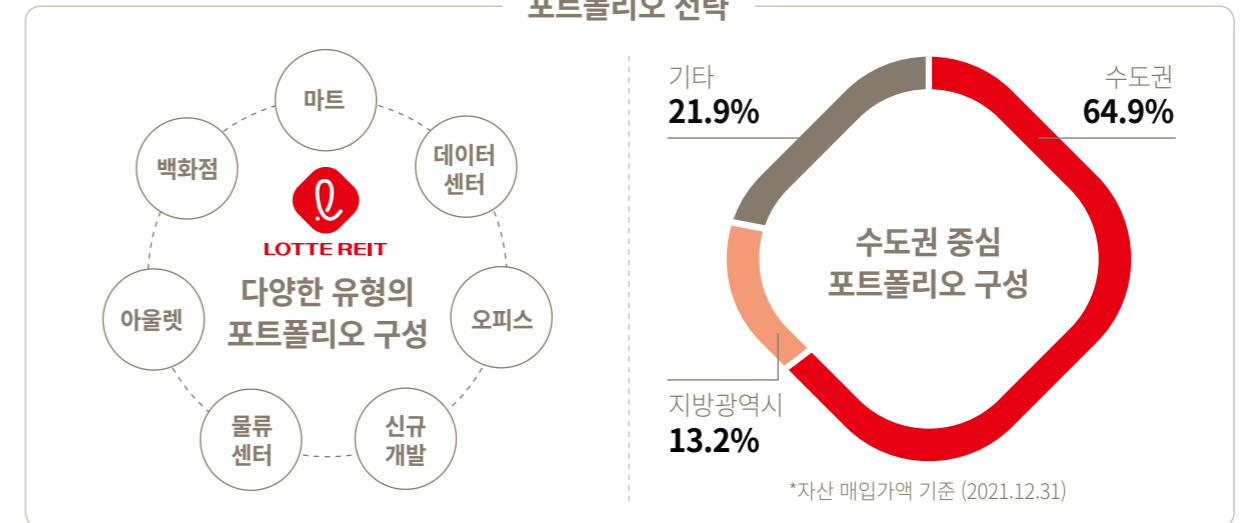
### 포트폴리오 다각화를 통한 리스크 분산

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.

총 7개 자산 약 8천억 원이 더해져 2022년 말 기준 투자자산 규모가 2.3조 원에 달하는 대형, 우량 앵커리츠로서 외형을 확대했습니다. 특히 2021년에 리테일 자산과 함께 물류센터를 매입함으로써 자산 포트폴리오 구성의 다변화를 이뤄 양적, 질적 성장의 가능성을 보여주었습니다.

2019년 IPO 투자자산 8개 약 1.5조 원과 2021년 유상증자 및 추가자산편입을 통해 롯데마트몰, 김포물류센터를 포함한

### 포트폴리오 전략



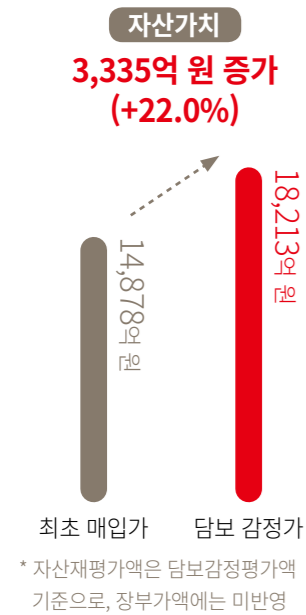
### 보유자산의 부동산 가치 재평가

### 부동산가치 활용 전략



### 자산가치 상승

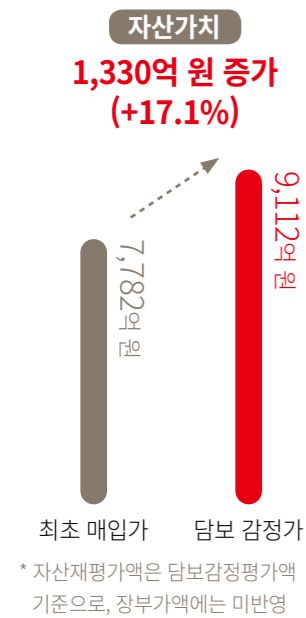
#### IPO 편입 자산 가치 22% 상승



(단위: 억 원)

구분	최초매입가	담보감정가	차액	증가율
백화점 강남점	4,249	5,620	1,371	32%
백화점 구리점	1,773	2,126	353	20%
백화점 광주점	1,344	1,557	213	16%
백화점 창원점	2,468	2,836	368	15%
아울렛/마트 율하점	1,702	2,024	322	19%
아울렛/마트(서)청주점	1,392	1,613	221	16%
마트 의왕점	1,376	1,764	388	28%
마트 장유점	575	673	98	17%
<b>계</b>	<b>14,878</b>	<b>18,213</b>	<b>3,335</b>	<b>(평균) 22%</b>

#### 유상증자 시 편입 자산 가치 17% 상승



(단위: 억 원)

구분	최초매입가	담보감정가	차액	증가율
백화점 안산점	986	1,330	344	35%
백화점 중동점	1,717	1,900	183	11%
마트 계양점	761	1,050	289	38%
백화점 춘천점	610	650	40	7%
아울렛 이천점	2,753	3,200	447	16%
김포물류센터	955	982	27	3%
<b>계</b>	<b>7,782</b>	<b>9,112</b>	<b>1,330</b>	<b>(평균) 17%</b>

### IPO 및 유상증자 시 편입자산가치 평균 21% (4,665억 원) 상승

자산가치 상승에 따른 P/NAV, LTV 변화 추이

구분	최초매입가기준	담보감정가기준
P/NAV <sup>1</sup>	0.8배	0.6배
LTV <sup>2</sup>	49.5%	41.2%

**Price** 9,694억 원 [2022.12월 말 기준 시가총액]

**P/NAV 0.6배 = NAV** 1조 6,544억 원

[2조 4,440억 원(최초자산가치) + 4,665억 원(담보감정 증가분) - 12,561억 원(부채)]

※ 자산재평가는 담보감정가액 기준임 (감정평가 기준일: IPO 자산 강남점 22.7월, 이외 자산 22.9월, 유상증자 시 편입자산 23.2월)

주1) P/NAV: 자산 / 순자산가치, NAV: Net Asset Value 순자산가치

P/NAV 0.8 = 9,694억 원 [22.12월 말 시가총액] ÷ (24,440억 원 [최초 자산가치, 부대비 포함] - 12,561억 원 [22.12월 말 부채]),

P/NAV 0.6 = 9,694억 원 [[22.12월 말 시가총액] ÷ (24,440억 원 [최초 자산가치, 부대비 포함] + 4,665억 원 [담보감정 증가분] - 12,561 [22.12월 말 부채]

주2) LTV 49.5% = IPO 8개 자산 및 추가편입자산의 최초매입가 기준, 총 차입금 11,390억 원 ÷ 최초매입가액 23,006억 원

LTV 41.2% = IPO 8개 자산 및 추가편입자산 담보감정가 기준, 총 차입금 11,390억 원 ÷ 담보감정 자산가액 27,671억 원

롯데리츠는 주요 자산인 백화점, 프리미엄 아울렛, 마트가 대부분 서울 및 수도권, 지방광역시의 우수한 입지에 위치하고 있어 자산 가치가 지속적으로 상승하고 있습니다. (보유 자산의 최근 5년간 연평균 공시지가 상승률 6.3%)

반영한 NAV는 1조 6,544억 원이며, 이를 시가총액 9,694억 원 (2022년 12월 29일 증가 기준)과 비교하면 P/NAV는 0.6배, LTV(담보대출비율)는 41.2%입니다.

2022년 3분기에 리파이낸싱을 위해 진행한 담보 자산의 재평가 결과, IPO 편입 자산인 롯데백화점 강남점을 포함해 8개 자산의 가치는 매입가 대비 매입가 대비 22% (3,335억 원 순증)가 증가한 총 1조 8,213억 원입니다. 유상증자 시 편입 자산의 담보 감정평가 가치는 매입가 대비 17% (1,330억 원 순증)가 증가한 총 9,112억 원입니다. 감정평가 결과를

자산 가치 상승에 따라 IPO 및 유상증자 시 편입 자산의 담보감정가 기준 P/NAV는 최초매입가 대비 하락하여 롯데리츠의 투자 매력도가 확대되었습니다. 또한 자산의 재평가를 통한 업계 최저 수준의 LTV는 향후 리파이낸싱 및 추가 자산 편입 시 추가 차입 여력을 제공함으로써 자금 조달에 유리한 요건이 될 것입니다.

### 장기적인 성장 모멘텀 구축

2022년 12월 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.

롯데리츠는 롯데그룹이 보유한 다양한 부동산상의 Deal Pipeline에 대한 투자를 지속할 뿐만 아니라, 물류센터, 오피스, 데이터센터 등 외부 우수한 자산에 대해서도 적극적인 투자를 통해 장기적인 성장성을 확보해 나가겠습니다.





포트폴리오 소개



롯데백화점 강남점

양질의 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	11년
잔여임차기간 <sup>1</sup>	7년 10개월
규모	본관: 지하 3층 / 지상 9층 별관: 지하 2층 / 지상 7층

주1) 잔여임차기간 (WALE)은 2022년 12월 말 기준



롯데마트 의왕점

개발호재와 풍부한 배후인구를 보유한 주거밀집지역의 대형마트

위치	경기도 의왕시 계원대학로 7
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	36,879㎡
매입금액	1,376억 원
임대차기간	9년
잔여임차기간 <sup>1</sup>	5년 10개월
규모	지하 1층 / 지상 6층



롯데마트 장유점

양질의 배후인구를 보유한 주거밀집지역의 대형마트

위치	경상남도 김해시 번화1로 56번길 15
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	38,838㎡
매입금액	575억 원
임대차기간	9년
잔여임차기간 <sup>1</sup>	5년 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	10년
잔여임차기간 <sup>1</sup>	6년 10개월
규모	지하 5층 / 지상 9층



롯데마트 / 아울렛 대구울산점

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	10년
잔여임차기간 <sup>1</sup>	6년 10개월
규모	지하 2층 / 지상 6층

주1) 잔여임차기간 (WALE)은 2022년 12월 말 기준



롯데마트 / 아울렛 (서)청주점

신흥 주거지역 내 위치하며, 양질의 배후인구를 보유한 복합 리테일 자산

위치	충청북도 청주시 흥덕구 2순환로 1004
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	81,616㎡
매입금액	1,392억 원
임대차기간	10년
잔여임차기간 <sup>1</sup>	6년 10개월
규모	지하 2층 / 지상 5층



롯데백화점 창원점

창원시 핵심상권에 위치한 지역 내 최대 규모의 백화점

위치	경상남도 창원시 성산구 중앙대로 124 외
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	140,977㎡
매입금액	2,468억 원
임대차기간	9년
잔여임차기간 <sup>1</sup>	5년 10개월
규모	본관: 지하 5층 / 지상 6층 영플라자: 지하 6층 / 지상 9층







### 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	11년
잔여임차기간 <sup>1)</sup>	7년 10개월
규모	지하 6층 / 지상 12층



### 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	7년
잔여임차기간 <sup>1)</sup>	5년 3개월
규모	지하 6층 / 지상 11층



### 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	7년
잔여임차기간 <sup>1)</sup>	5년 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	7년
잔여임차기간 <sup>1)</sup>	5년 3개월
규모	지하 2층 / 지상 7층

주1) 잔여임차기간 (WALE)은 2022년 12월 말 기준



### 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	7년
잔여임차기간 <sup>1)</sup>	5년 3개월
규모	지하 2층 / 지상 2층



### 롯데마트 춘천점

신흥 개발구역에 위치하여 양질의 배후인구를 보유한 대형마트

위치	강원도 춘천시 방송길 84
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	40,570㎡
매입금액	610억 원
임대차기간	11년
잔여임차기간 <sup>1)</sup>	9년 3개월
규모	지하 1층 / 지상 4층

주1) 잔여임차기간 (WALE)은 2022년 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	11년
잔여임차기간 <sup>1)</sup>	9년 3개월
규모	백자동: 지하 2층 / 지상 3층 청자동: 지하 2층 / 지상 2층



### 롯데마트몰 김포몰류센터

접근성과 최신식 시설을 겸비한 최상위 수준의 몰류센터

위치	경기도 김포시 고촌읍 아라욱로 182번길 23
책임 임차인	롯데글로벌로지스
연면적	30,870㎡
매입금액	955억 원
임대차기간	15년
잔여임차기간 <sup>1)</sup>	13년 3개월
규모	지하 1층 / 지상 6층

# ESG 경영 소개

ESG Commitment

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 사명임을 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.

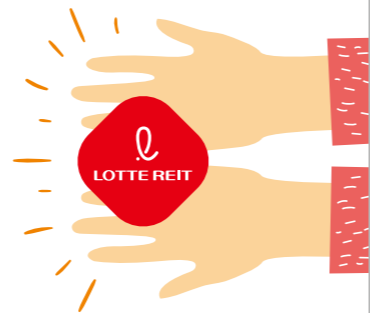
앞으로 롯데는 모든 경영활동에 있어 ESG 가치를 생각할 것입니다. 그룹 차원에서의 확고한 목표 설정에, 각 그룹사의 과감한 실행을 더해 ESG 가치를 창출하겠습니다.

\*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



브랜드 슬로건  
**오늘을 새롭게, 내일을 이롭게**

2025년 목표  
**글로벌 ESG 경영 선도기업**



ESG 경영 선언

- 1 2040년 탄소중립 달성
- 2 상장 계열사 이사회 산하 ESG위원회 구성
- 3 그룹사 CEO 성과평가에 ESG 관리성과 반영

질적 성장 가이드라인

- 지속가능한 성장을 확보**  
해당 산업 성장률을 상회하는 수준의 성장률 확보
- 경제적 부가가치 창출**  
주주와 채권자의 기대수익을 뛰어넘는 부가가치 창출
- 미래가치 창출**  
미래성장이 담보되는 수준의 현재와 미래의 균형 있는 투자

사회적 가치 지향

사회와 함께 성장하며, 함께 가치를 창출

# Building the future of investment

## GOVERNANCE

롯데리츠는 투명한 지배구조를 바탕으로 기업경영의 책임을 다하며, 안정적인 경영 성과 창출을 위해 리스크 관리에 노력을 경주하고 있습니다.

58 \_ 지배구조

59 \_ 이사회 및 주요 경영진

60 \_ 리스크 관리





# 지배구조

Governance

## 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 및 주요 경영진

BoD & Business Management

## 이사회

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

## 주요 경영진



**고원석** Ko, Weon Seok 대표이사

- 롯데에이엠씨(주) 대표이사 (2022 ~ 현재)
- 롯데리조트 대표이사 (2019 ~ 2022)
- 롯데리조트 부문장 (2018)
- 롯데카드 고객지원본부장 (2016 ~ 2017)
- 롯데카드 마케팅본부장 (2013 ~ 2015)
- 고려대학교 법학과 (1987)



**윤영주** Yoon, Young ju 리츠사업부문장

- 롯데에이엠씨(주) 리츠사업부문장 (2022 ~ 현재)
- 롯데에이엠씨(주) 준법감시인 (2019 ~ 2022)
- 롯데쇼핑(주) 해외재무팀장 (2014 ~ 2019)
- 삼일 PwC 회계법인 회계사 (1999 ~ 2003)
- 연세대학교 경영학과 (2000)



# 리스크 관리

Risk Management

## 리스크관리 목표 및 정책

롯데리츠의 위험관리활동은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 시장위험 (금리, 가격, 환율 등), 신용위험, 유동성위험 등에 있어, 잠재적 위험을 식별하여 발생가능한 위험을 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피함으로써, 안정적이고 지속적인 경영성과를 창출할 수 있도록 하고, 동시에 재무구조 개선 및 자금운영의 효율성 제고를 통해 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 재무위험 점검을 자가시행하고 있습니다. 또한 유동성 위험의 체계적인 관리를 위하여 주기적으로 중장기 자금관리계획 수립 및 실제 현금 유출입 스케줄을 검토하여 발생가능한 위험을 적기에 예측하고 대응하고 있습니다.

## 이해상충방지 체계

절 차	담당조직	업 무
1단계	리스크관리위원회 준법감시인	- 지배주주와 부동산투자회사 및 기타 이해상충여부 사전 점검 - 부동산투자회사법 등 관계법령 및 내부통제기준 위반여부, 불공정 거래에 대한 심사/승인
2단계	투자심의위원회	- 사업성 검토 - 리스크 요인 및 대처방안 모색 - 투자 및 자산운용결정
3단계	이사회	- AMC의 특수관계자와 부동산투자회사간의 부동산 거래 관련사항 특별결의 (이사의 2/3) - 리스크관리위원회 및 투자심의위원회 심의결과 및 의견 반영

## 리스크관리 절차



# Building the future of investment

## FINANCIALS

롯데리츠는 22년 말기준으로 영업수익 1,154억 원으로 전년대비 10%증가했고, 당기순이익은 6%감소하여 354억 원을 기록했습니다.

- 62 \_ 독립된 감사인의 감사보고서
- 64 \_ 재무상태표
- 65 \_ 포괄손익계산서
- 66 \_ 자본변동표
- 67 \_ 현금흐름표
- 68 \_ 재무제표에 대한 주석
- 99 \_ 관계사 정보



# 독립된 감사인의 감사보고서

## 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 주주 및 이사회 귀중

### 감사의견

우리는 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2022년 12월 31일과 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2022년 12월 31일과 2021년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계 기준에 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.

### 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡 표시가 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 큽니다.
- 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 여부를 평가합니다.

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

서울특별시 종로구 우정국로 48

삼덕회계법인

대표이사 김명철

2023년 2월 24일



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: 2022년 12월 31일 현재

전기말: 2021년 12월 31일 현재

### 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과목	주석	2022.12.31	2021.12.31
<b>자 산</b>			
유동자산		56,708,372,270	55,416,551,273
현금및현금성자산	3,20,21,22	21,476,137,035	7,397,904,272
매출채권및기타채권	3,4,22,23	10,443,140,007	10,408,027,367
기타금융자산	3,5,23	24,139,592,252	37,587,368,324
기타비금융자산	6	566,415,076	-
당기법인세자산		83,087,900	23,251,310
비유동자산		2,307,153,694,846	2,348,478,723,982
투자부동산	7,8,21,22	2,307,153,694,846	2,348,478,723,982
<b>자산총계</b>		<b>2,363,862,067,116</b>	<b>2,403,895,275,255</b>
<b>부 채</b>			
유동부채		1,060,346,004,230	657,615,095,237
차입금및사채	3,7,8,20,21,23	1,047,261,676,583	646,204,532,923
기타지급채무	9	-	1,806,230,000
기타금융부채	3,10,22,23	7,201,217,620	5,660,196,082
기타비금융부채	11,22	5,883,110,027	3,944,136,232
비유동부채		195,792,680,090	593,202,912,223
차입금및사채	3,7,8,20,21,23	89,453,458,175	486,666,633,707
기타금융부채	3,10,22,23	90,222,027,522	87,836,460,863
기타비금융부채	10	16,117,194,393	18,699,817,653
<b>부채총계</b>		<b>1,256,138,684,320</b>	<b>1,250,818,007,460</b>
<b>자 본</b>			
자본금	12,22	121,484,442,000	121,484,442,000
자본잉여금	12,22	1,060,934,641,668	1,060,932,527,812
결손금	13	(74,695,700,872)	(29,339,702,017)
<b>자본총계</b>		<b>1,107,723,382,796</b>	<b>1,153,077,267,795</b>
<b>부채및자본총계</b>		<b>2,363,862,067,116</b>	<b>2,403,895,275,255</b>

\*별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

## 포괄손익계산서

당기: 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

전기: 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

### 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과목	주석	2022년	2021년
<b>영업수익</b>	7,15,22	<b>115,399,822,198</b>	<b>104,822,058,689</b>
<b>영업비용</b>	16,22	<b>47,543,582,294</b>	<b>43,023,549,361</b>
<b>영업이익</b>		<b>67,856,239,904</b>	<b>61,798,509,328</b>
금융수익	18	862,237,121	292,461,655
금융비용	18	35,575,098,820	26,706,564,560
기타수익	17	34,902	35,959
기타비용	17	14	13
<b>법인세비용차감전이익</b>		<b>33,143,413,093</b>	<b>35,384,442,369</b>
<b>법인세비용</b>	19	-	-
<b>당기순이익</b>		<b>33,143,413,093</b>	<b>35,384,442,369</b>
<b>기타포괄이익</b>		-	-
<b>총포괄이익</b>		<b>33,143,413,093</b>	<b>35,384,442,369</b>
<b>주당이익</b>	14	-	-
기본주당이익 및 희석주당이익		136	155

\*별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.



## 자본변동표

당기: 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지  
 전기: 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

### 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과목	자본금	자본잉여금	이익잉여금	총계
<b>2021.01.01</b>	<b>85,984,442,000</b>	<b>766,009,139,803</b>	<b>(2,928,916,563)</b>	<b>849,064,665,240</b>
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)
<b>소계</b>	<b>35,500,000,000</b>	<b>294,923,388,009</b>	<b>(61,795,227,823)</b>	<b>268,628,160,186</b>
총포괄이익:				
당기순이익	-	-	35,384,442,369	35,384,442,369
<b>소계</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35,384,442,369</b>	<b>35,384,442,369</b>
<b>2021.12.31</b>	<b>121,484,442,000</b>	<b>1,060,932,527,812</b>	<b>(29,339,702,017)</b>	<b>1,153,077,267,795</b>
<b>2022.01.01</b>	<b>121,484,442,000</b>	<b>1,060,932,527,812</b>	<b>(29,339,702,017)</b>	<b>1,153,077,267,795</b>
자본에 직접 반영된 주주와의 거래:				
현금배당	-	-	(78,499,411,948)	(78,499,411,948)
주식발행분담금 환급	-	2,113,856	-	2,113,856
<b>소계</b>	<b>-</b>	<b>2,113,856</b>	<b>(78,499,411,948)</b>	<b>(78,497,298,092)</b>
총포괄이익:				
당기순이익	-	-	33,143,413,093	33,143,413,093
<b>소계</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,143,413,093</b>	<b>33,143,413,093</b>
<b>2022.12.31</b>	<b>121,484,442,000</b>	<b>1,060,934,641,668</b>	<b>(74,695,700,872)</b>	<b>1,107,723,382,796</b>

\*별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

## 현금흐름표

당기: 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지  
 전기: 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

### 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과목	주석	2022년	2021년
<b>영업활동으로 인한 현금흐름</b>		<b>106,703,261,847</b>	<b>130,533,690,263</b>
당기순이익		33,143,413,093	35,384,442,369
조정	20	73,455,267,575	61,417,535,699
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	20	164,417,769	33,732,901,475
법인세의 납부		(59,836,590)	(1,189,280)
<b>투자활동으로 인한 현금흐름</b>		<b>14,310,013,193</b>	<b>(875,503,031,791)</b>
투자활동으로 인한 현금유입액		141,310,013,193	73,741,454,273
이자수취		810,013,193	241,454,273
단기금융상품의 처분		140,500,000,000	73,500,000,000
투자활동으로 인한 현금유출액		(127,000,000,000)	(949,244,486,064)
단기금융상품의 취득		(127,000,000,000)	(94,500,000,000)
투자부동산의 취득		-	(854,744,486,064)
<b>재무활동으로 인한 현금흐름</b>		<b>(106,935,042,277)</b>	<b>733,370,282,583</b>
재무활동으로 인한 현금유입액		647,556,771,782	853,225,535,000
단기차입금의 차입	20	278,954,231,600	34,576,000,000
장기차입금의 차입		-	454,410,825,000
유상증자		-	333,345,000,000
사채발행		368,598,066,755	30,893,710,000
공모사채분담금 환입		2,359,571	-
주식발행분담금 환입		2,113,856	-
재무활동으로 인한 현금유출액		(754,491,814,059)	(119,855,252,417)
단기차입금의 상환		-	(34,576,000,000)
유동성장기차입금의 상환		(478,000,000,000)	-
사채상환		(170,000,000,000)	-
주식발행비용		-	(2,921,611,991)
이자지급		(27,992,402,111)	(20,562,412,603)
배당금지급	13	(78,499,411,948)	(61,795,227,823)
<b>현금및현금성자산의 증가(감소)</b>		<b>14,078,232,763</b>	<b>(11,599,058,945)</b>
<b>기초의 현금및현금성자산</b>		<b>7,397,904,272</b>	<b>18,996,963,217</b>
<b>기말의 현금및현금성자산</b>		<b>21,476,137,035</b>	<b>7,397,904,272</b>

\*별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

# 주식

당기: 2022년 12월 31일 현재

전기: 2021년 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 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 송파구 올림픽로 300이며, 2019년 10월 30일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

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

### 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 2021년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

당사는 2022년 1월 1일부터 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

##### ① 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

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

##### 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, 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

##### ③ 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 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, 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

##### ④ 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없습니다.

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

#### (3) 제·개정 회계기준의 미채택 (시행일 미도래)

제정·개정·공표되었으나 시행일이 도래하지 아니하여 적용하지 않은 기준서와 해석서는 다음과 같으며, 당사는 의무적용일에 동 개정사항을 적용할 예정입니다.

## ① 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동 / 비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다.

또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나 (부채로 분류된 전환옵션은 주계약의 유동성 분류 판단 시 고려해야 함), 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다 (자본으로 분류된 전환옵션은 주계약의 유동성분류 판단시 영향미치지 않음).

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

## ② 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 회계정책 공시에 중요성 정의 적용

회계정책 정보 공시 시 유의적인 회계정책 대신 중요한 회계정책 정보를 공시하도록 하였습니다. 중요성 판단에 대한 구체적인 내용을 추가하였으며, 측정기준에 대한 공시의무는 삭제되었습니다 (중요하다고 판단되는 측정기준만 공시하도록 함).

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

## ③ 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채의 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 복합금융상품의 전환권이나 신주인수권 (또는 이를 포함하는 금융부채)이 금융부채로 분류되는 경우, 해당 금융부채 평가손익 (당기손익에 한정) 등을 별도 주석으로 공시하도록 하였습니다. 이는 해당 평가손익이 당기 성과에 미치는 영향을 분명히 보여주어, 정보이용자가 해당 기업의 재무정보를 적절히 평가하는데 도움을 주기 위한 것입니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

## ④ 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경과 오류' 개정 - 회계추정치 정의 개정

회계정책과 회계추정의 구분을 명확히 하고자 회계추정의 변경에 대한 정의를 회계추정치의 정의로 대체하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 발생하는 회계추정치 변경과 회계정책 변경에 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

## ⑤ 기업회계기준서 제1012호 '법인세' 개정 - 단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세 개정

자산과 부채의 최초 인식시점에 동일한 금액으로 가산할 일시적 차이와 차감할 일시적 차이가 생기는 거래 (리스 및 사후 처리 의무 등)에 대해서는 더이상 이연법인세자산 및 이연법인세부채를 인식하지 않는 예외규정이 적용되지 않습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 경과 규정에 따라 소급적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 비교표시되는 가장 이른 기간의 시작일 이후에 이루어진 거래에 적용하며, 개정내용의 최초적용에 따른 누적효과를 비교표시되는 가장 이른 기간 시작일에 이익잉여금 기초잔액을 조정하여 인식합니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

## ⑥ 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택' 개정 - 단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세 개정

한국채택국제회계기준 최초채택기업이 동 기준 전환일에 존재하는 리스 및 사후처리 의무에 관련되는 모든 일시적 차이에 대하여 이연법인세를 인식하여야 합니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 전진적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 기준서의 적용범위에 해당하지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

## ⑦ 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제 · 개정

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

## (4) 중요한 회계정책

## 1) 리스

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

## 1.1) 리스제공자로서의 당사

당사는 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스를 운용 리스로 분류합니다. 리스로 수익은 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 인식하며, 영업 성격에 따라 손익계산서에서 영업수익에 포함됩니다. 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설 직원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스로 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

## 2) 금융상품 - 최초인식과 후속 측정

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

## 2.1) 금융자산

## 2.1.1) 최초 인식과 측정

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

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 당사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 당사는 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익 - 공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래가격으로 측정합니다.





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

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

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

#### 2.1.2) 후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

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

#### 2.1.3) 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

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

당사의 상각후원가 측정 금융자산은 매출채권과 단기금융자산에 포함된 예금을 포함합니다.

#### 2.1.4) 기타포괄손익 - 공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

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

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

기타포괄손익 - 공정가치 측정 채무상품에서 이자수익, 외화환산손익, 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동부분은 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-공정 가치로 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 처리 됩니다. 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 - 공정 가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기 매매항목으로 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 지분상품을 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 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실 (12개월 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 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 신용 위험의 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 총당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익 - 공정가치 측정 채무상품에 대하여, 당사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 당사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 당사는 채무상품의 내부 신용 등급을 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 현금창출 단위의 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액이며 개별자산별로 결정하나 해당 개별자산의 현금유입이 다른 자산이나 자산집단의 현금유입과 거의 독립적으로 창출 되지 않는 경우 해당 개별자산이 속한 현금창출단위별로 결정됩니다. 자산의 장부금액이 회수가능액을 초과하는 경우 자산은 손상된 것으로 보며 자산의 장부금액을 회수가능액으로 감소시키게 됩니다.

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

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

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

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

### 5) 공정가치 측정

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

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

당사는 주된 (또는 가장 유리한) 시장에 접근할 수 있어야 합니다.

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

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

당사는 상황에 적합하며 관련된 관측가능한 투입변수의 사용을 최대화하고 관측가능하지 않은 투입변수의 사용을 최소화하면서 공정가치를 측정하는 데 충분한 자료가 이용가능한 가치평가기법을 사용하고 있습니다.

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

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

재무제표에 반복적으로 공정가치로 측정되는 자산과 부채에 대하여 당사는 매 보고 기간 말 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 기초한 분류에 대한 재평가를 통해 서열체계의 수준 간의 이동이 있는지 판단합니다.

공정가치 공시 목적상 당사는 성격과 특성 및 위험에 근거하여 자산과 부채의 분류를 결정하고 공정가치 서열체계의 수준을 결정하고 있습니다.

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

- 투자부동산: 주석 7

### 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 90 이상을 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 존재 하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

금융자산 범주	내역	당기말	전기말
상각후원가 금융자산 <sup>1</sup>	현금및현금성자산	21,476,137	7,397,904
	매출채권및기타채권 <sup>2</sup>	10,443,140	10,408,027
	기타금융자산 <sup>3</sup>	24,139,592	37,587,368
	<b>합계</b>	<b>56,058,869</b>	<b>55,393,299</b>

주1) 상각후원가로 평가하는 금융자산의 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

주2) 매출채권및기타채권은 매출채권으로 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: 천 원)

금융부채 범주	계정명	당기말	전기말
상각후원가로 평가하는 금융부채 <sup>1</sup>	차입금및사채	1,136,715,135	1,132,871,167
	기타지급채무	-	1,806,230
	기타금융부채 <sup>2</sup>	97,423,245	93,496,657
	<b>합계</b>	<b>1,234,138,380</b>	<b>1,228,174,054</b>

주1) 상각후원가로 평가하는 금융부채는 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

주2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

4. 매출채권 및 기타채권

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

< 당기말 >

(단위: 천 원)

구분	매출채권	미수금	합계
총장부금액	10,443,140	-	10,443,140
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	10,443,140	-	10,443,140

< 전기말 >

(단위: 천 원)

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

(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: 천 원)

구분	당기말	전기말
미수수익	139,592	87,368
단기금융상품	24,000,000	37,500,000
<b>합계</b>	<b>24,139,592</b>	<b>37,587,368</b>

## 6. 기타비금융자산

당기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같으며 전기말 현재 기타비금융자산의 내역은 없습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
미수금	2,103	-
선급비용	564,312	-
<b>합계</b>	<b>566,415</b>	<b>-</b>

## 7. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지 <sup>1</sup>	1,427,084,774	-	1,427,084,774	1,427,084,774	-	1,427,084,774
건물 <sup>1</sup>	989,541,961	(109,473,040)	880,068,921	989,541,961	(68,148,011)	921,393,950
<b>합계</b>	<b>2,416,626,735</b>	<b>(109,473,040)</b>	<b>2,307,153,695</b>	<b>2,416,626,735</b>	<b>(68,148,011)</b>	<b>2,348,478,724</b>

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 21 참조).

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

< 당기 > (단위: 천 원)

과목	기초금액	취득	상각	대체	기말금액
토지	1,427,084,774	-	-	-	1,427,084,774
건물	921,393,950	-	(41,325,030)	-	880,068,921
<b>합계</b>	<b>2,348,478,724</b>	<b>-</b>	<b>(41,325,030)</b>	<b>-</b>	<b>2,307,153,695</b>

< 전기 > (단위: 천 원)

과목	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)	-
<b>합계</b>	<b>1,531,220,968</b>	<b>854,638,837</b>	<b>(37,381,081)</b>	<b>-</b>	<b>2,348,478,724</b>

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

(단위: 천 원)

	당기	전기
임대수익	115,399,822	104,822,059
직접 운영비용 <sup>1</sup>	46,575,206	42,161,743

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

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

구분	장소	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	2,307,153,695	2,634,400,000	2,348,478,724	2,300,806,000

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

2019년에 취득한 구리점, 광주점, 창원점, 율하점, 청주점, 의왕점 및 장유점의 공정 가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 삼창감정평가법인 (광주점, 창원점, 율하점, 의왕점 및 장유점의 평가기준일은 2022년 9월 20일, 구리점과 청주점의 평가기준일은 2022년 12월 19일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되어 당기 중 변동되었습니다. 한편, 2019년에 취득한 강남점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 삼창감정평가법인 (평가 기준일: 2022년 6월 2일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되어 당기 중에 변동되었습니다. 2021년에 취득한 안산점, 중동점, 이천점, 춘천점, 계양점 및 김포물류센터의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 나라감정평가법인 (평가기준일: 2020년 10월 30일)이 수행한평가에 근거하여 결정되었으며, 당기 중 유의적인 변동은 없습니다.

2021년에 취득한 경기양평점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 나라감정평가법인 (평가기준일: 2022년 12월 28일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되어 당기 중 변동되었습니다.

(6) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 운용 리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 41,325,030천 원과 37,381,081천 원입니다.

당기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 리스로 수취계획은 주석 15에서 설명하고 있습니다.

### 8. 차입금 및 사채

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

(단위: 천 원)

구분	차입처	최장만기일	연이자율 (%)	당기말	전기말
유동성					
단기차입금 <sup>1,2</sup>	산업은행	2023.10.17	CD+1.22	80,000,000	-
	미즈호은행	2023.10.17	CD+1.22	100,000,000	-
	국민은행	2023.10.17	CD+1.22	100,000,000	-
현재가치할인차금			(832,935)	-	
<b>소계</b>				<b>279,167,065</b>	<b>-</b>
유동성장기부채 <sup>1,2</sup>	산업은행	2023.03.17	2.00	258,000,000	248,000,000
	미즈호은행	2023.03.17	2.00	100,000,000	130,000,000
	하나은행	2023.03.17	2.00	100,000,000	-
	국민은행	-	-	-	100,000,000
현재가치할인차금			(472,627)	(1,598,137)	
<b>소계</b>				<b>457,527,373</b>	<b>476,401,863</b>
제1회 사채 <sup>1</sup>	-	-	-	-	170,000,000
사채할인발행차금				-	(197,330)
제2회 사채 <sup>3</sup>	-	2023.12.15	2.90	31,000,000	-
사채할인발행차금				(50,173)	-
제3-1회 사채 <sup>1,2</sup>	-	2023.07.29	4.58	80,000,000	-
사채할인발행차금				(371,258)	-
단기사채	-	2023.01.17	6.20	200,000,000	-
사채할인발행차금				(11,330)	-
<b>소계</b>				<b>310,567,239</b>	<b>169,802,670</b>
<b>합계</b>				<b>1,047,261,677</b>	<b>646,204,533</b>
비유동성					
장기차입금 <sup>1,2</sup>	산업은행	-	-	-	258,000,000
	미즈호은행	-	-	-	100,000,000
	하나은행	-	-	-	100,000,000
현재가치할인차금				(2,229,375)	
<b>소계</b>				<b>455,770,625</b>	<b>-</b>
제2회 사채 <sup>3</sup>	-	-	-	31,000,000	-
사채할인발행차금				(103,991)	-
제3-2회 사채 <sup>1,2</sup>	-	2024.07.29	4.67	90,000,000	-
사채할인발행차금				(546,542)	-
<b>소계</b>				<b>89,453,458</b>	<b>30,896,009</b>
<b>합계</b>				<b>89,453,458</b>	<b>486,666,634</b>

주1) 상기 차입금 및 사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다 (주석 21 참조). 당사는 약정에 따라 차입금 및 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분제한 등의 제약을 받습니다.

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

주3) 상기 사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지 (부채비율 300% 이하) 등의 제약을 받습니다. 또한 약정에 따라 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 자산의 처분제한, 담보권의 설정제한 등의 제약을 받습니다.

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

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
기초금액	1,132,871,166	643,935,359
차입	647,573,048	519,880,535
상환	(648,000,000)	(34,576,000)
공모사채분담금 환입	2,360	-
상각	4,268,561	3,631,272
기말금액	1,136,715,135	1,132,871,166

### 9. 기타지급채무

당기말 현재 기타지급채무의 내역은 없으며 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
미지급금	-	1,806,230

### 10. 기타금융부채

당기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
미지급비용	7,201,218	5,660,196
<b>유동부채 계</b>	<b>7,201,218</b>	<b>5,660,196</b>
임대보증금 <sup>1</sup>	109,576,032	109,576,032
현재가치할인차금	(19,354,005)	(21,739,571)
<b>비유동부채 계</b>	<b>90,222,027</b>	<b>87,836,461</b>

주1) 임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다 (주석 21 참조).





### 11. 기타비금융부채

당기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
선수수익	2,582,623	2,582,623
미지급비용	3,602	-
부가세예수금	3,296,884	1,361,512
<b>유동부채 계</b>	<b>5,883,109</b>	<b>3,944,135</b>
장기선수수익	16,117,194	18,699,818
<b>비유동부채 계</b>	<b>16,117,194</b>	<b>18,699,818</b>

### 12. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천 원)

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

(2) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
주식발행초과금	1,060,934,642	1,060,932,528

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

(단위: 천 원)

구분	주식수 (단위: 주)	1주당 액면가액 (단위: 원)	자본금	자본잉여금	합 계
전기초	171,968,884	500	85,984,442	766,009,139	<b>851,993,581</b>
유상증자	71,000,000	500	35,500,000	294,923,389	<b>330,423,389</b>
전기말	242,968,884	500	121,484,442	1,060,932,528	<b>1,182,416,970</b>
당기초	242,968,884	500	121,484,442	1,060,932,528	<b>1,182,416,970</b>
주식발행분담금 환입	-	-	-	2,114	<b>2,114</b>
당기말	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	<b>1,182,419,084</b>

### 13. 결손금

(1) 당기말 및 전기말 현재 결손금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
미처리결손금	(74,695,701)	(29,339,702)

(2) 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
I. 미처리결손금	(74,695,701)	(29,339,702)
전기이월미처리결손금	(68,148,011)	(30,766,930)
중간배당 <sup>1</sup>	(39,691,103)	(33,957,215)
당기순이익	33,143,413	35,384,443
II. 이익잉여금처분액	34,777,339	38,808,309
III. 차기이월미처리결손금	(109,473,040)	(68,148,011)

주1) 당사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 다음 사업연도가 개시하여 12월 31일에 종료함에 따라 2022년 9월과 2021년 9월에 처분된 배당금 지급액입니다.

(3) 당기 및 전기의 배당금 지급 (예정)내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
배당금총액	74,468,442,229	72,765,523,498
발행주식수	242,968,884주	242,968,884주
1주당배당금	306	299
1주당액면금액	500	500
배당률	61.20%	59.80%

### 14. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

내역	당기	전기
당기순이익	33,143,413,093원	35,384,442,369원
가중평균유통보통주식수	242,968,884주	228,185,322주
기본주당순이익	136원 / 주	155원 / 주

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

< 당기 >

구분	주식수 (주)	누적일자 (일)	적수
전기이월유통보통주식수	242,968,884	365	88,683,642,660
<b>합계</b>			<b>88,683,642,660</b>
가중평균유통보통주식수			242,968,884

< 전기 >

구분	주식수 (주)	누적일자 (일)	적수
전기이월유통보통주식수	171,968,884	365	62,768,642,660
유상증자	71,000,00	289	20,519,000,000
<b>합계</b>			<b>83,287,642,660</b>
가중평균유통보통주식수			228,185,322

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

### 15. 영업수익

- 당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 수익으로 인식된 리스료는 각각 115,399,822천 원과 104,822,059천 원입니다. 한편, 당사의 영업수익은 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와의 운용리스에서 발생합니다.
- 당사는 단일 영업부문을 영위하고 있으며, 영업부문별 정보를 공시하지 아니합니다. 또한, 영업수익이 국내에서만 발생하므로 지역별 정보에 대한 분석자료를 별도로 공시하지 않았습니다.
- 당기말 현재 운용리스계약과 관련된 미래의 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	
최소리스료	115,636,277	481,239,970	268,441,454	865,317,701

### 16. 영업비용

당기와 전기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

과목	당기	전기
급여	96,000	96,000
감가상각비	41,325,030	37,381,081
자산관리수수료	4,601,212	4,215,427
자산보관수수료	85,910	84,308
사무수탁수수료	207,054	188,926
부동산위탁관리비	356,000	292,000
지급수수료	626,722	640,687
기타비용	245,654	125,120
<b>합계</b>	<b>47,543,582</b>	<b>43,023,549</b>

### 17. 기타수익과 기타비용

당기와 전기 중 발생한 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

과목	당기	전기
기타수익:		
잡이익	35	36
기타비용:		
잡손실	-	-

### 18. 금융수익과 금융비용

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

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	862,237	292,462
금융비용:		
이자비용	35,575,099	26,706,565

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

(단위: 천 원)

구분	당기		전기	
	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채
이자수익	862,237	-	292,462	-
이자비용	-	35,575,099	-	26,706,565

### 19. 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 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.

### 20. 현금흐름표

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
예금	21,476,137	7,397,904

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

1) 조정

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
감가상각비	41,325,030	37,381,081
이자비용	35,575,099	26,706,565
임대료수익	(2,582,624)	(2,377,648)
이자수익	(862,237)	(292,462)
<b>합계</b>	<b>73,455,268</b>	<b>61,417,536</b>

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
매출채권의 증가	(254,124)	(3,267,619)
미수금의 감소 (증가)	219,011	(53,244)
미지급금의 증가 (감소)	(1,806,230)	1,801,879
미지급비용의 증가	70,581	871,588
부가세예수금의 증가 (감소)	1,935,180	(805,435)
임대보증금의 증가	-	35,185,732
<b>합계</b>	<b>164,418</b>	<b>33,732,901</b>

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

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
장기선수수익 유동성대체	2,582,624	2,377,649
선수수익 계상	-	256,260
건설중인자산 대체	-	105,649
재산세 관련 미수금 및 미지급비용	-	6,796,681
장기차입금의 유동성 대체	456,249,740	476,401,863
사채의 유동성 대체	30,949,827	169,802,670

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

< 당기 >

(단위: 천 원)

구분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	당기말
		상 각	대 체			
단기차입금	-	212,833	-	278,954,232	-	279,167,065
유동성장기부채	476,401,863	2,875,770	456,249,740	-	(478,000,000)	457,527,373
사채 (유동성)	169,802,670	460,671	30,949,827	79,365,400	(170,000,000)	110,578,568
단기사채	-	49,984	-	199,938,686	-	199,988,670
장기차입금	455,770,625	479,115	(456,249,740)	-	-	-
사채	30,896,009	190,185	(30,949,827)	89,317,091	-	89,453,458
<b>합계</b>	<b>1,132,871,167</b>	<b>4,268,558</b>	<b>-</b>	<b>647,575,409</b>	<b>(648,000,000)</b>	<b>1,136,715,134</b>



< 전기 > (단위: 천 원)

구분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	전기말
		상 각	대 체			
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
<b>합계</b>	<b>643,935,359</b>	<b>3,631,273</b>	<b>-</b>	<b>519,880,535</b>	<b>(34,576,000)</b>	<b>1,132,871,167</b>

## 21. 우발부채와 약정사항

### (1) 책임임대차계약

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

(단위: 백만 원)

구분	해당점포	임대보증금	월임대료 <sup>1)</sup>	임대차 기간	인상율 등	관리비 등 부담 <sup>2)</sup>
Tranche A	롯데백화점 창원점 롯데마트 의왕점 롯데마트 장유점	21,761	1,896	9년		
Tranche B	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구울하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구울하점	24,929	2,172	10년	주3)	
Tranche C	롯데백화점 강남점 롯데백화점 광주점	27,700	2,414	11년		임차인 부담
Tranche D	롯데백화점 안산점 롯데백화점 중동점 롯데마트 계양점	15,064	1,288	7년	주4)	
	롯데마트 경기양평점	1,487	124	6년 3개월	주5)	
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	14,337	1,232	11년	주4)	
Tranche F	롯데마트몰 김포몰류센터	4,298	367	15년	주6)	
<b>합계</b>		<b>109,576</b>	<b>9,493</b>			

주1) 보고기간 종료일 현재 적용되는 월임대료입니다.

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

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

주4) 월고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도 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 직전년도 매출총액에 0.5%를 곱한 금액 (연매출연동임대료)을 12로 나눈 금액입니다. 월임대료는 2023년 3월 17일부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비 자물가지수 (총지수) 상승률에 연동하여 인상됩니다.

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

### (2) 자산관리 위탁계약

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

구분	내용
매입수수료	롯데에이엠씨(주)의 자산의 매입업무 (현물출자 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산 별로 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

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

구분	내용
일반사무수탁수수료	- 당사의 주식에 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매입가액의 연 0.5bp - 당사의 주식에 증권거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 연 0.9bp

### (4) 자산보관 위탁계약

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

구분	내용	비고
자산보관수수료	현재 자산보관위탁계약에 따라 자산보관업무의 수행과 관련하여 지급하는 보수는 없음. 단, 향후 위탁 부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 담보신탁계약에 의해 정하는 바에 따라 별도로 보수 발생	부동산 [대한토지신탁(주)]
	연간 부동산 매입액 기준 0.3bp	유가증권 및 현금 [(주)우리은행]

(5) 보험가입현황

당기말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	부보금액	보험회사명
재산종합위험담보 <sup>1</sup>	2,274,456,207	롯데손해보험(주)
기계위험담보		
기업휴지위험담보	251,993,834	
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 (885,600백만 원)이 되어 있습니다.

한편, 당기말 현재 당사는 상기 외 가스사고배상책임보험 등에 가입하고 있습니다.

(6) 담보제공현황

당기말 현재 담보로 제공된 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

담보제공자산	채권최고액	담보권자	관련채무	담보권의 종류
토지 및 건물	300,000,000	대한토지신탁 (담보부사채신탁법상 신탁업자)	담보부사채	근저당권
	309,600,000	한국산업은행	차입금	근저당권
	96,000,000			우선수익권
	120,000,000	미즈호은행	차입금	근저당권
	120,000,000			우선수익권
	120,000,000	국민은행	차입금	우선수익권
	120,000,000	하나은행	차입금	근저당권
	105,278,532	롯데쇼핑(주)	임대보증금	임차권
	108,572,879			근저당권
	28,289,212			우선수익권
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 0.2% 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 7,697,371천 원)이 있습니다. 당사는 상기 소송의 전망은 예측할 수 없으나 소송결과가 재무제표에 미치는 영향은 중요하지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

22. 특수관계자와의 거래

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

구분	특수관계자의 명칭
지배기업	롯데쇼핑(주)
	롯데지주(주)
기타특수관계자 <sup>1</sup>	롯데에이엠씨(주)
	롯데물산(주)
	롯데글로벌로지스(주)
기타 <sup>1</sup>	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.

< 당기 > (단위: 천 원)

구분	특수관계자명	영업수익 <sup>1</sup>	영업비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	108,434,789	-
	롯데지주(주)	-	262,259
기타특수관계자	롯데에이엠씨(주)	-	4,601,212
	롯데물산(주)	-	322,628
	롯데글로벌로지스(주)	4,382,411	-
<b>합계</b>		<b>112,817,200</b>	<b>5,186,099</b>

주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 2,582,624천 원이 제외 되었습니다.

< 전기 > (단위: 천 원)

구분	특수관계자명	영업수익 <sup>1</sup>	영업비용	투자부동산매입
지배기업	롯데쇼핑(주)	99,047,999	99,287	734,155,000
	롯데지주(주)	-	158,879	-
	롯데자산개발(주)	-	33,500	-
기타특수관계자	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	-
<b>합계</b>		<b>102,444,410</b>	<b>4,834,034</b>	<b>781,451,200</b>

주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 2,377,648천 원이 제외되었습니다.

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

< 당기말 > (단위: 천 원)

구분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금 <sup>1</sup>	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	10,039,354	2,103	105,278,532	3,602
	롯데지주(주)	-	-	-	2,624
기타특수관계자	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	2,319,515
	롯데물산(주)	-	-	-	79,750
	롯데글로벌로지스(주)	403,786	-	4,297,500	-
<b>합계</b>		<b>10,443,140</b>	<b>2,103</b>	<b>109,576,032</b>	<b>2,405,491</b>

주1) 현재가치할인차금 19,354,005천 원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

< 전기말 > (단위: 천 원)

구분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금 <sup>1</sup>	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	9,795,079	2,124	105,278,532	2,171
	롯데지주(주)	-	-	-	685
기타특수관계자	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	2,287,854
	롯데물산(주)	-	-	-	50,050
	롯데글로벌로지스(주)	393,938	-	4,297,500	-
<b>합계</b>		<b>10,189,017</b>	<b>2,124</b>	<b>109,576,032</b>	<b>2,340,760</b>

주1) 현재가치할인차금 21,776,311천 원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

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

< 당기 > (단위: 천 원)

특수관계 구분	특수관계자명	출자납입	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	-	39,249,688

< 전기 > (단위: 천 원)

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

(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: 천 원)

구분	당기	전기
단기종업원급여	96,000	96,000

(7) 당기말 현재 당사는 특수관계자인 롯데쇼핑(주)와 롯데글로벌로지스(주)에 대하여 임대보증금을 목적으로 하는 임차권 및 근저당권을 담보권으로 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다 (주석 21 참조). 한편, 당기말 현재 당사가 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

### 23. 위험관리

(1) 금융위험관리

1) 당사의 목표 및 정책

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

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

2) 신용위험

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



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

① 신용위험에 대한 노출정도

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

(단위: 천 원)

구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	21,476,137	7,397,904
매출채권 <sup>1</sup>	10,443,140	10,189,016
미수금 <sup>1</sup>	-	219,011
미수수익 <sup>1</sup>	139,592	87,368
단기금융상품 <sup>1</sup>	24,000,000	37,500,000
<b>합 계</b>	<b>56,058,869</b>	<b>55,393,299</b>

주1) 당기말과 전기말 현재 매출채권, 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.

< 당기말 > (단위: 천 원)

구 분	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급비용	2,593,554	-	-
임대보증금 <sup>1</sup>	-	-	109,576,032
사채 <sup>2</sup>	202,190,575	116,655,525	93,148,875
차입금 <sup>2</sup>	463,624,438	290,248,000	-
<b>합 계</b>	<b>668,408,567</b>	<b>406,903,525</b>	<b>202,724,907</b>

주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말> (단위: 천 원)

구 분	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급금	1,806,230	-	-
미지급비용	2,524,664	-	-
임대보증금 <sup>1</sup>	-	-	109,576,032
사채 <sup>2</sup>	884,775	171,994,300	31,899,000
장기차입금 <sup>2</sup>	4,963,848	493,067,216	460,208,438
<b>합 계</b>	<b>10,179,517</b>	<b>665,061,516</b>	<b>601,683,470</b>

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: 천 원)

구 분	당기말	전기말
부채 (A)	1,256,138,684	1,250,818,007
자본 (B)	1,107,723,383	1,153,077,268
예금 (C)	21,476,137	7,397,904
차입금및사채 (D)	1,136,715,135	1,132,871,167
부채비율 (A/B)	113%	108%
순차입금비율 ((D-C)/B)	101%	98%

24. 영업부문

(1) 부문별 정보

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

(2) 기업전체 수준에서의 공시

당사의 영업수익은 임대수익이며, 지배기업인 롯데쇼핑(주)과 롯데글로벌로지스(주)로부터 발생하였습니다 (주석 22 참조).

## 25. 보고기간 후 사건

당사는 기존 단기사채 2,000억 원에 대한 차환을 위하여, 2023년 1월 16일에 보유자산을 담보로 하는 1,300억 원의 차입과 담보부사채 700억 원의 발행을 통하여 총 2,000억 원의 자금조달을 진행하였습니다.

또한, 당사는 2023년 2월 17일 이사회 결의를 통하여 기존 차입금 4,580억 원에 대한 차환을 위해 2023년 3월 17일에 보유자산을 담보로 하는 2,580억 원의 차입과 담보부사채 2,000억 원의 발행으로 총 4,580억 원의 자금조달을 진행할 예정입니다.

## 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.lotteglogis.com

### LOTTE REIT

서울시 송파구 올림픽로 300, 롯데월드타워 30층  
Tel. 02-3213-8162  
www.lottereit.co.kr

### LOTTE AMC

서울시 송파구 올림픽로 300, 롯데월드타워 30층  
Tel. 02-3213-8162  
www.lotteamc.com





서울시 송파구 올림픽로 300,  
롯데월드타워 30층  
Tel. 02-3213-8162  
[www.lottreit.co.kr](http://www.lottreit.co.kr)



롯데리츠 Annual Report 2022에 사용된 용지는 FSC® (국제산림관리협의회, Forest Stewardship Council®)가 인증한 용지에 콩기름 잉크로 인쇄되었습니다.