



Annual Report 2023

# Building the future of investment

함께가는 투자파트너, LOTTE REIT



ANNUAL REPORT 2023

# Building the future of investment

함께가는 투자파트너, LOTTE REIT





롯데월드타워

# Building the future of investment

## 대한민국 대표 상장 리츠

롯데리츠는 2019년 10월 한국거래소 유가증권시장에 상장하며 대한민국 대표 리츠로 자리매김하였습니다. 2023년 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.

## Contents

### KEY HIGHLIGHTS

#### 1. OVERVIEW

- 09 \_ 롯데에이엠씨 개요
- 12 \_ 롯데그룹 소개
- 14 \_ 스폰서 소개
- 16 \_ 2023 Summary
- 18 \_ CEO's Message
- 22 \_ 시장 및 주가정보
- 26\_ [특집] 2024년 부동산 시장에 예상되는 변화

#### 2. STRATEGIC REPORT

- 29 \_ 투자구조
- 30 \_ Operational Review
- 34 \_ Financial Review
- 38 \_ 미래전략
- 44 \_ 포트폴리오 소개
- 55 \_ ESG 경영 소개

#### 3. GOVERNANCE

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

#### 4. FINANCIALS

- 62 \_ 독립된 감사인의 감사보고서
- 64 \_ 재무상태표
- 65 \_ 포괄손익계산서
- 66 \_ 자본변동표
- 67 \_ 현금흐름표
- 68 \_ 주석



Key Highlights 01

# 초대형 규모의 K-리츠 대표주자

1

국내 **최고수준의** 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**



AUM

**2조 3,006억 원**

IPO  
(2019.10)  
14,878억 원

유상증자  
(2021.03)  
7,782억 원

추가편입  
(2021.12)  
346억 원

시가총액

**7,666억 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

\*2023년 12월 말 기준



Key Highlights 02

# 안정적인 수익 구조

1

우량 임차인과 장기 책임 임대차 계약을 통해  
견고한 수익 구조 확보

2

우수한 차입 조건을 바탕으로  
신규 투자 및 임대수익 지속 증가



## 책임 임대차

롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스

**100%**

장기 책임 임대차 계약을 통한  
안정적인 임대수입 확보  
(공실률 0% 유지로 임대수입  
감소 리스크 헷지)

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

## 잔존 임대기간 (평균)

**6.1년**

## 신용등급

**AA- 안정적**

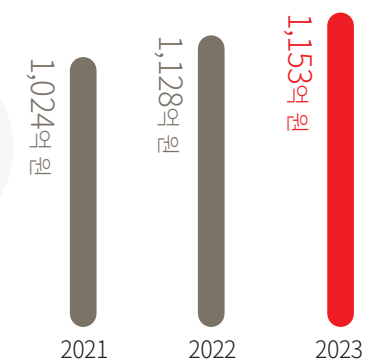
(담보부사채 기준)

## 평균 조달금리

**5.31%**

## 임대수입

**1,153억 원**



## LTV<sup>2</sup>

**49.5%**

(자산매입가액 기준)

**41.0%**

(담보감정가액 기준)

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

주2) LTV: Loan to Value, 담보인정비율

\*2023년 12월 말 기준



Key Highlights 03

# 자산 가치 상승 및 포트폴리오 확장성

1

기존 우량자산 기반의 자산 가치 상승을 통해  
추가 차입 여력 확보

2

롯데그룹 및 외부의 우량 자산 추가 편입을 통한  
포트폴리오 확장

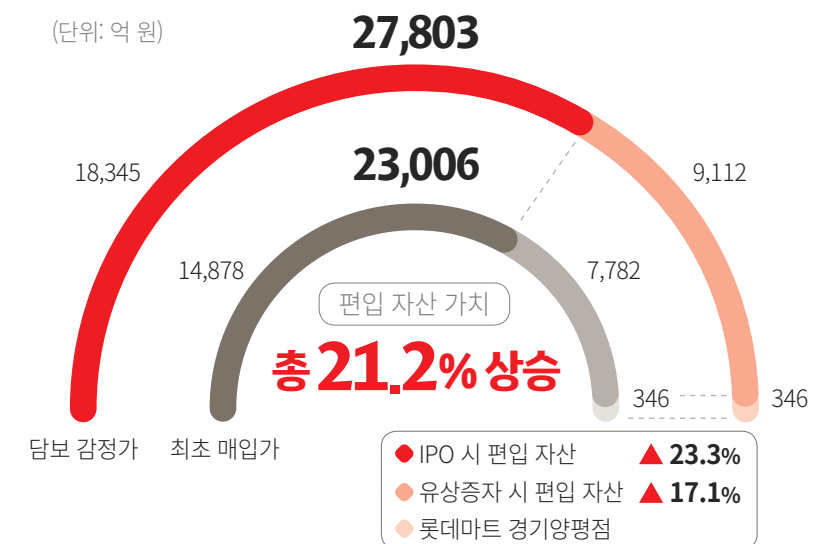


## 편입 자산 가치 총 21.2% 상승

IPO시 편입 자산 가치 및 유상증자 시 편입 자산 가치 각 23.3%, 17.1% 상승.  
총 편입 자산 가치 21.2% 상승 (담보감정가액 기준)

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

(단위: 억 원)



## 자산 편입을 통한 포트폴리오 확장

총 8.7조 원 +α

| 롯데쇼핑                        | 롯데글로벌 로지스                   | 롯데그룹 / 외부 우수 자산       |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| ROFO <sup>1</sup><br>8.2조 원 | ROFO <sup>1</sup><br>0.5조 원 | +α                    |
| [ 백화점 ]<br>4.0조 원 (10개)     | [ 물류센터 ]<br>0.5조 원 (9개)     | 오피스, 물류센터,<br>데이터센터 등 |
| [ 아울렛 ]<br>1.1조 원 (5개)      |                             |                       |
| [ 마트 ]<br>3.1조 원 (64개)      |                             |                       |

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 우선 매수 협상권

# Building the future of investment

## OVERVIEW

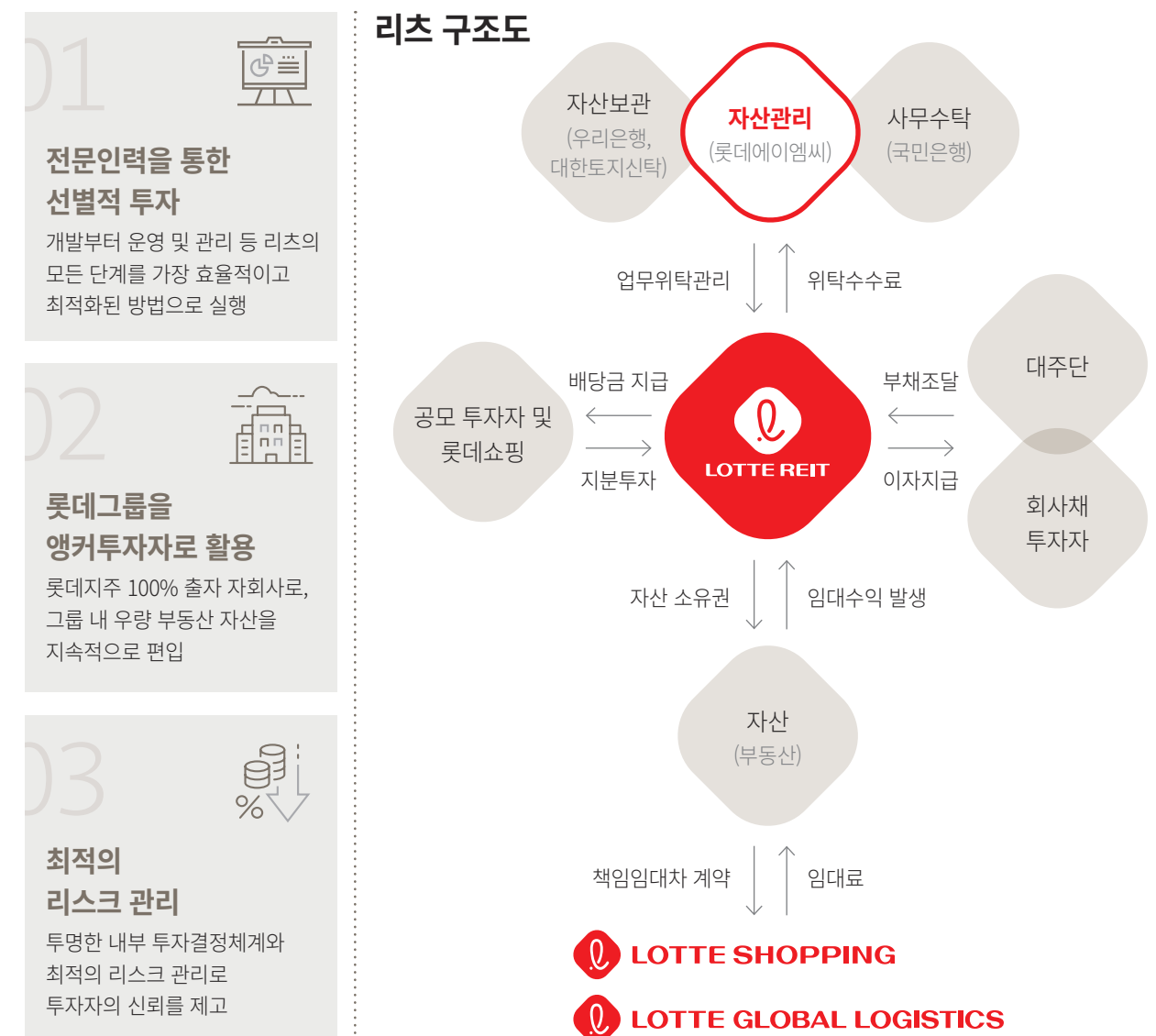
롯데리츠는 효율적인 자산운용을 바탕으로 안정적인 수익을 창출하고 있으며 롯데그룹이 보유한 다양한 형태의 자산을 파이프라인 삼아 지속적인 성장을 추구합니다.

- 09 \_ 롯데에이엠씨 개요
- 12 \_ 롯데그룹 소개
- 14 \_ 스폰서 소개
- 16 \_ Financial Highlights
- 18 \_ CEO's Message
- 22 \_ 시장 및 추가정보
- 26 \_ [특집] 2024년 부동산 시장에 예상되는 변화

About LOTTE AMC

## 롯데에이엠씨 개요

롯데에이엠씨는 부동산투자회사법에 따라 2019년 3월 롯데지주가 100% 출자하여 설립한 자산관리회사로서, 부동산투자회사(REITs)가 위탁한 부동산 투자 및 운용업무를 수행하고 있습니다.





## 주요 연혁

2019

~

2020

2021

2022

2023

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 김포물류센터 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

2023.01.16

담보부사채 700억 원 발행

2023.03.17

담보부사채 2,000억 원 발행

2023.07.28

담보부사채 800억 원 발행



About LOTTE Group

## 롯데그룹 소개



롯데는 자산 기준 국내 6위의 그룹으로서  
안정적인 재무구조를 기반으로 매년 지속적인  
성장을 이어가고 있습니다.

국내 재계 순위  
**6위**

매출  
**71.8조 원**

자산  
**138.7조 원**

계열사 수  
**98개**

부채비율  
**132.3%**

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 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.

2023년 기준 대한민국 재계 6위 그룹으로  
성장한 롯데그룹은 100년 기업을 향해  
나아가며 또 다른 성장의 역사를 써가고  
있습니다.

## 비즈니스 포트폴리오

## 식품

롯데웰푸드  
롯데칠성음료  
롯데GRS  
롯데중앙연구소  
롯데아사히주류  
롯데네슬레코리아  
롯데피플네트웍스

## 유통

롯데백화점  
롯데마트  
롯데슈퍼  
롯데e커머스  
롯데홈쇼핑  
코리아세븐  
롯데하이마트  
롯데지에프알  
에프알엘코리아  
한국에스티엘  
롯데멤버스

## 호텔

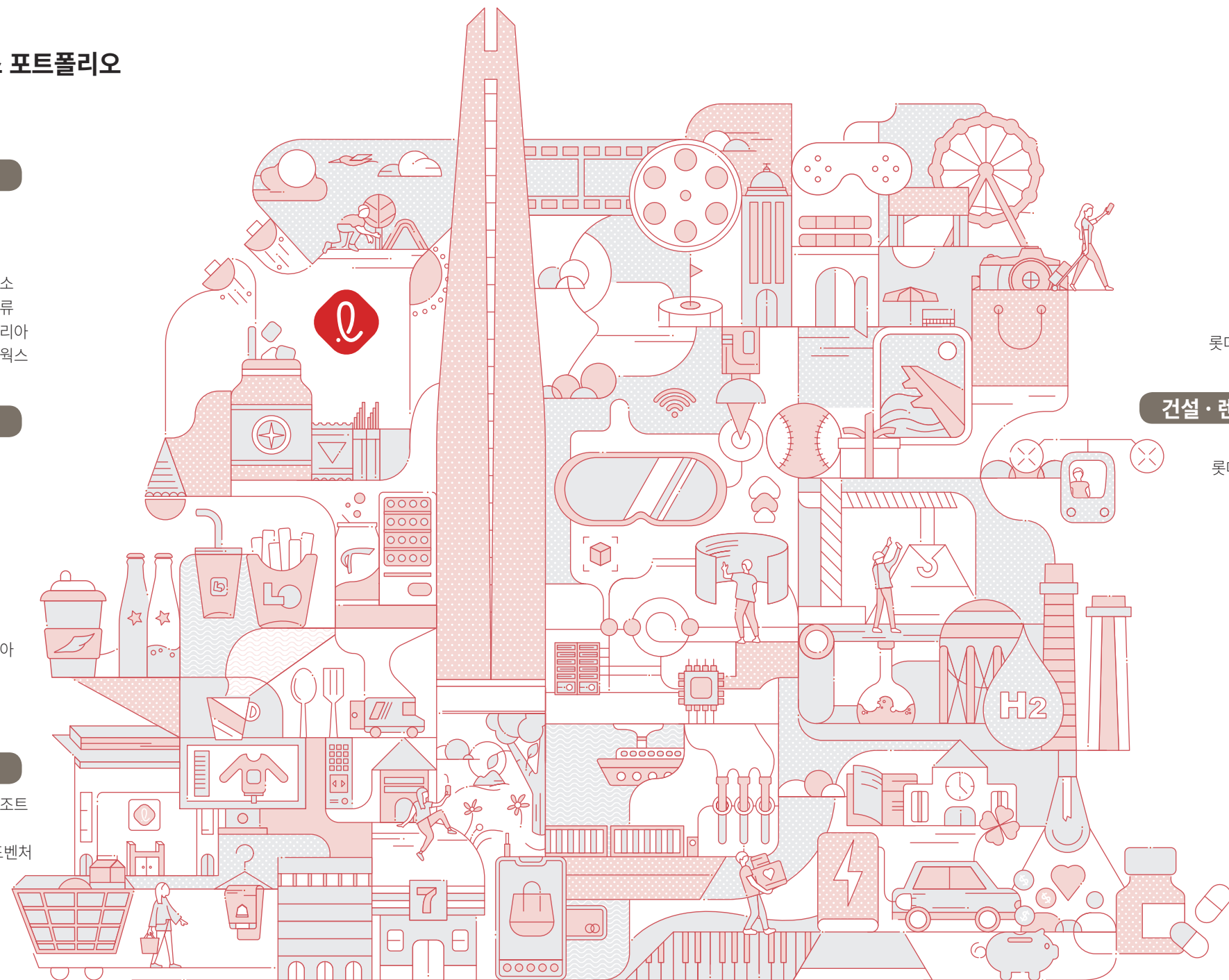
롯데호텔엔리조트  
롯데면세점  
롯데월드 어드벤처  
롯데제이티비

## 화학

롯데케미칼  
롯데정밀화학  
롯데이네오스화학  
롯데엠시시  
LC Titan  
LC USA  
롯데GS화학  
롯데알미늄  
롯데에너지머티리얼즈

## 건설·렌탈·인프라

롯데건설  
롯데건설 CM사업본부  
롯데물산  
롯데렌탈  
롯데글로벌로지스  
롯데정보통신  
롯데바이오로지스  
롯데헬스케어  
롯데벤처스  
롯데캐피탈  
롯데컬처웍스  
대흥기획  
캐논코리아  
한국후지필름  
롯데에이엠씨  
롯데자이언츠  
롯데상사  
롯데장학재단  
롯데복지재단  
롯데삼동복지재단  
롯데문화재단





About Our Sponsors

## 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,  
헬스&뷰티 스토어, e커머스까지 다양한  
유통 분야로 사업 영역을 확대해 대한민국  
1등 유통기업으로 성장했습니다.

롯데백화점은 1979년 창립 이후 국내  
유통산업과 쇼핑 문화의 발전을 선도해온  
부동의 국내 1위 백화점입니다. 국내뿐  
아니라 해외 진출에도 적극 나서 베트남,  
인도네시아 등에서 점포를 운영하며 글로벌  
경쟁력을 강화하고 있습니다. 롯데백화점은  
지금까지 축적해온 역량을 기반으로  
고객에게 행복한 경험과 풍요로운 삶을  
선사하는 아시아 최고의 백화점으로  
자리잡을 것입니다.

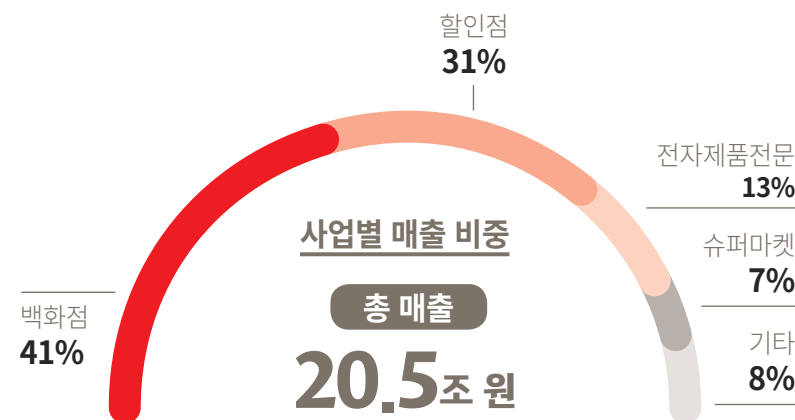
롯데마트는 1998년 1호점 오픈 이래 차별화  
된 상품과 고객 경험을 제공하여 현재는  
국내외에서 총 175개의 점포를 보유한 글로벌  
할인점입니다. 앞으로도 미래형 마트의  
선구자로서 오프라인 공간에 보다 신선하고  
새로운 가치를 불어넣고 이를 적극적으로  
확장하여 국내외에서 경쟁력을 더욱 강화해  
나갈 계획입니다.

출처: 롯데쇼핑

주1) 국내 60개 (아울렛 22개, 쇼핑몰 5개 포함), 해외 5개

주2) 국내 111개 (마트), 해외 64개

\* 2023년 12월 말 기준



롯데백화점 강남점 (콘란샵)



롯데백화점 동탄점 보이드

### 사업 현황

백화점<sup>1</sup>  
65개

할인점<sup>2</sup>  
175개

슈퍼마켓  
358개



### 롯데글로벌로지스

택배, 항만운영, 글로벌사업 등  
종합물류기업으로 성장

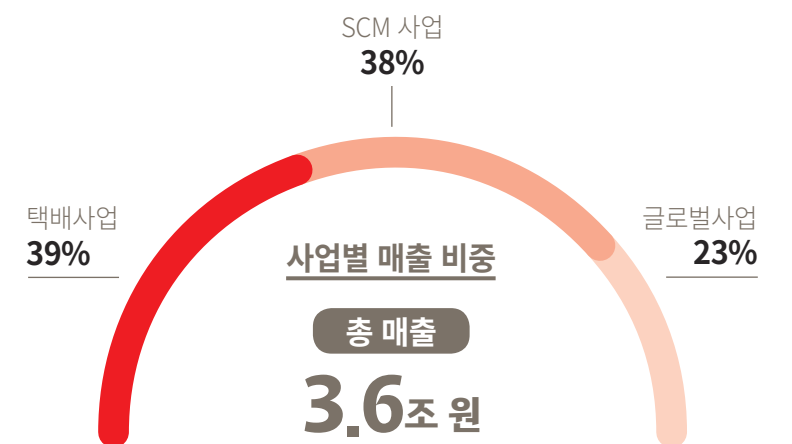
롯데글로벌로지는 1996년 설립 이후 국가  
물류산업 발전에 기여하며 국내 굴지의 종합  
물류기업으로 성장해왔습니다. 국내 1,000여  
개의 비즈니스 네트워크와 중국, 베트남,  
헝가리, 독일, 미국 등 해외 14개국의 글로벌  
네트워크를 기반으로 택배, 국내물류,  
국제물류 등 종합 물류 서비스를 제공하고  
있습니다.

택배 사업에서는 2022년 진천 메가허브  
터미널 완공에 따라 일간 처리 물량 증대  
효과뿐만 아니라 택배 네트워크 체계의  
전환을 통한 수익성 향상을 기대하고  
있습니다. 또한 육상운송, 3자물류 등을  
수행하는 국내물류와 포워딩, 국제특송,  
항만하역 등을 수행하는 국제물류 사업에서는  
다양한 고객사를 대상으로 한 물류 서비스  
제공 노하우와 DT (디지털 전환) 기반 물류 혁  
신을 통해 사업 역량을 강화하고 있습니다.

향후 지속적인 물류 인프라 투자, DT · IT 기반  
물류 혁신과 더불어 스마트 풀필먼트, 친환경  
암모니아 해상 운송, 미국, 베트남, 인도네시아  
기반의 해외 사업 확대 등 신규 사업 다각화를  
추진해 전 세계를 연결하는 글로벌 토티어 물  
류기업으로 성장해 나갈 것입니다.

출처: 롯데글로벌로지스

\* 2023년 12월 말 기준



롯데글로벌로지스 SCM



롯데글로벌로지스 메가허브터미널

### 사업 현황

허브 터미널  
18개

지점  
37개

대리점  
1,088개

해외  
14개국

SCM센터  
171개

# 2023 Summary

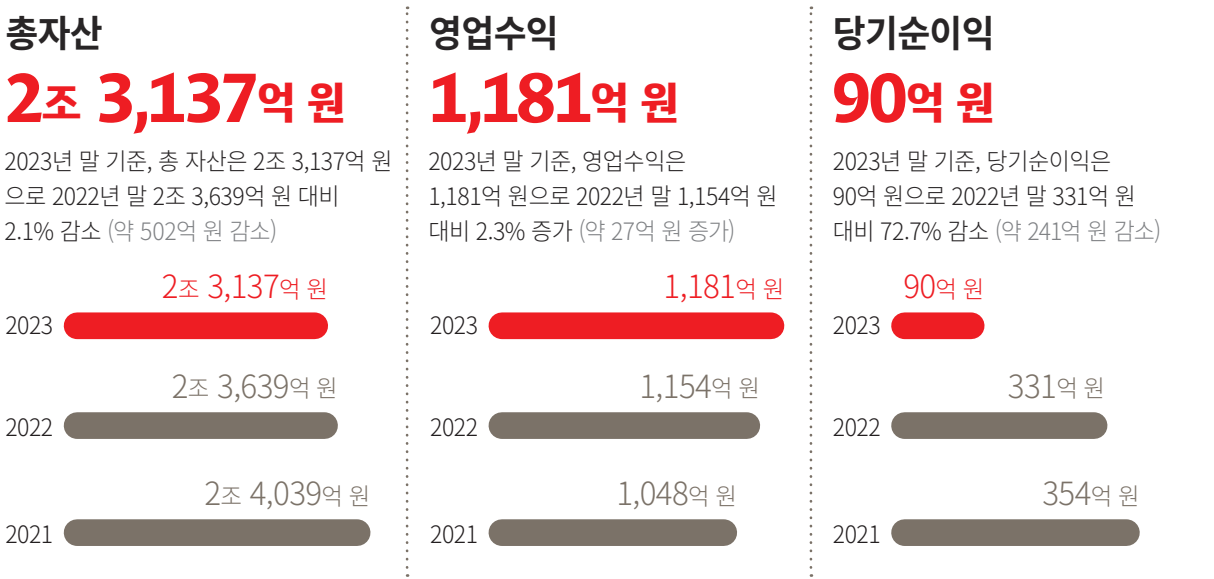
## Financial Highlights

2023년 말 기준 롯데리츠의 운용자산은 2.3조 원입니다. 영업수익은 1,181억 원으로 2022년 대비 2.3% (약 27억 원 증가) 증가하고, 당기순이익은 72.7% 감소한 90억 원입니다. 2023년 배당수익률은 4.17%로, 금리 상승기에도 견고한 배당기조를 유지하고 있습니다.

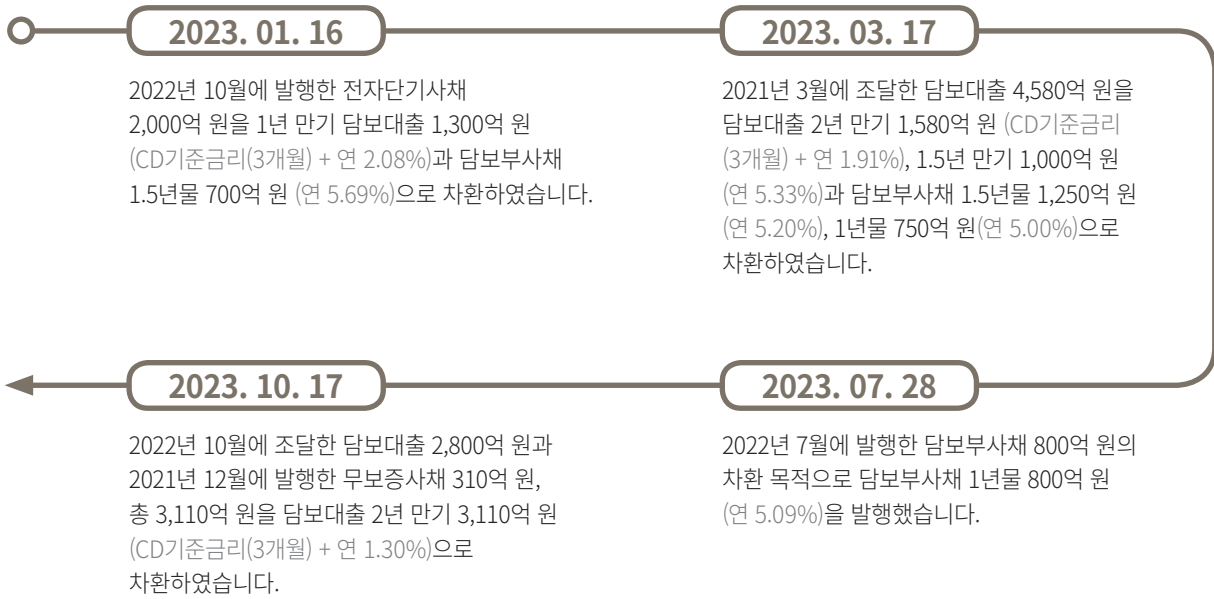
(단위: 억 원, %)

|                    | FY2021             | FY2022             | FY2023             |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 총 자산               | 24,039             | 23,639             | 23,137             |
| 부채                 | 12,508             | 12,561             | 12,582             |
| 자본                 | 11,531             | 11,077             | 10,554             |
| 영업수익               | 1,048              | 1,154              | 1,181              |
| 영업비용               | 430                | 475                | 472                |
| 영업외수익              | 3                  | 9                  | 13                 |
| 영업외비용              | 267                | 356                | 631                |
| 당기순이익              | 354                | 331                | 90                 |
| 배당수익률 <sup>1</sup> | 6.48% <sup>2</sup> | 6.24% <sup>3</sup> | 4.17% <sup>4</sup> |

주1) 배당수익률은 연환산배당수익률을 의미하며, 회계기간 중 주식수 변동을 감안한 Equity를 기준으로 배당금 총액 / Equity로 계산함  
주2) 2021.03.15 유상증자로 Equity 총액이 변동되어 기간 환산을 적용한 Equity를 기준으로 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))  
주3) 2022년 배당금 총액 74,468 백만원 ÷ Equity 1,193,172 백만원  
주4) 2023년 배당금 총액 49,716 백만원 ÷ Equity 1,193,172 백만원



## Refinancing





## CEO's Message

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

**롯데리츠와 함께하는 모든 이해관계자 여러분,**

올해도 롯데리츠에 보내주신 아낌없는 관심과 성원에 깊이 감사드립니다.

2023년은 코로나 엔데믹 선언과 함께 많은 분야에서 변화가 일어났으며, 장기화된 저성장과 지속되는 인플레이션으로 세계 경제는 초불확실성 시대에 돌입했습니다. 특히, 금리 환경에 민감한 상업용 부동산 시장은 미국을 비롯한 세계 각국의 고금리 정책 아래 침체기를 겪고 있으며, 한국 리츠 주가도 큰 폭의 하락세를 보였습니다.

롯데리츠는 어려운 환경 속에서도 안정적인 리파이낸싱을 통해 위기 극복 역량을 증명한 한해였으며, 지속 가능한 성장을 위해 안정적 운용에 집중하였습니다. 롯데리츠를 응원해주시고 성원을 보내주시는 모든 분들께 감사드리며, 2023년 주요실적에 대해서 말씀드리겠습니다.

◆ **영업수익 1,181억 원, 영업이익 709억 원, 배당가능이익 498억 원을 기록하였습니다.**

영업수익 (임대료수입)은 전년 대비 2.3% 상승한 반면, 조달금리 인상으로 이자비용이 증가하여 배당가능이익이 247억 원 감소하였습니다. 책임임대차계약에 근거하여 꾸준히 증가하는 임대수입을 기반으로 향후에는 보다 장기적인 관점에서 만기분산 및 리스크 관리에 중점을 두도록 하겠습니다.

◆ **만기 도래한 1조 490억 원의 리파이낸싱을 평균조달금리 5.37%에 완료하였습니다.**

1월 2,000억 원을 시작으로 3월 4,580억 원, 7월 800억 원, 10월 2,800억 원, 그리고 12월 310억 원 까지 총 1조 490억 원의 리파이낸싱이 있었고, 사전에 검토한 다양한 조달방안을 기초로 각 조달시기 마다 시장상황을 고려해 최적의 조달방안을 도출하였습니다. 1~3년의 만기분산과 고정·변동금리의 적절한 배분 등을 통해 시장리스크를 최소화하였습니다. 특히, 12월 만기 무보증사채 (310억 원)는 10월에 선조달 확정함으로써 연말 금융시장 변동리스크에 선제적으로 대응하였습니다.



## 존경하는 주주 여러분,

국내 최대 리츠로 IPO를 성공리에 완수했던 롯데리츠가 과거 성공 경험에 안주하지 않고, 한 단계 더 도약하기 위해 위기 속에서 기회를 만들도록 하겠습니다. 기존의 투자 전략을 재점검하고, 향후 시장 변화에 흔들리지 않는 안정적인 사업구조로의 재편을 위한 첫걸음을 내딛겠습니다. 롯데리츠는 불확실성이 높은 환경에서도 다음의 성장 전략을 통하여 주주가치를 극대화하는 리츠로 변모하겠습니다.

### ◆ 그룹 외부자산 편입을 적극 검토하겠습니다.

그룹사 ROFO (Right of First Offer) 자산뿐만 아니라, 롯데리츠 주주가치 증대에 도움이 되는 방향으로 그룹사 외 외부자산 매입도 적극적으로 검토하겠습니다.

2024년은 부동산 시장의 불확실성이 매우 높은 한 해가 될 것입니다. 옥석을 가려내는 자산운용능력이 어느 때보다 요구되고, 차별화된 자산운용능력을 통해 투자성과를 극대화할 수 있는 좋은 기회가 될 수 있다고 생각합니다.

이를 위해서 시장상황을 면밀히 모니터링하여 좋은 투자기회를 모색하고 또한, 신용도 높은 임차인 유치 등 롯데리츠의 장점을 최대한 활용하여 기존 자산과의 시너지 효과를 최대화하도록 하겠습니다.

### ◆ 높은 신용도를 바탕으로 포트폴리오 성장 및 개선을 추진하겠습니다.

현재의 신용도 높은 스폰서로부터의 안정적인 임대수입, 낮은 LTV 등으로 인한 건전한 재무구조 및 우수한 자체 신용등급 (공모담보부 사채 AA-)을 기반으로 한 롯데리츠의 안정적인 펀더멘털을 지속적으로 유지하고 강화하도록 하겠습니다.

이러한 강점을 살려 2024년에는 경쟁력 있는 자금조달을 통해 성장성이 기대되는 외부자산에 투자를 확대함으로써, 롯데리츠가 안정성과 성장성의 균형을 갖춘 명실상부 국내 대표 리츠로 도약하는 한 해가 되도록 하겠습니다.

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

2024년, 롯데리츠는 한국 리츠를 대표하는 글로벌 리츠로서 국내시장을 선도하고 주주가치와 투자매력도를 극대화하여 투자자들의 기대에 부응하도록 최선을 다할 것입니다. 주주 및 투자자 여러분의 지속적인 신뢰와 관심은 롯데리츠를 앞으로 나아가게 해 주는 원동력입니다. 여러분의 많은 관심과 성원 부탁드립니다.

감사합니다.

  
롯데에이엠씨  
대표이사 **김 소 연**



Building the future  
of investment

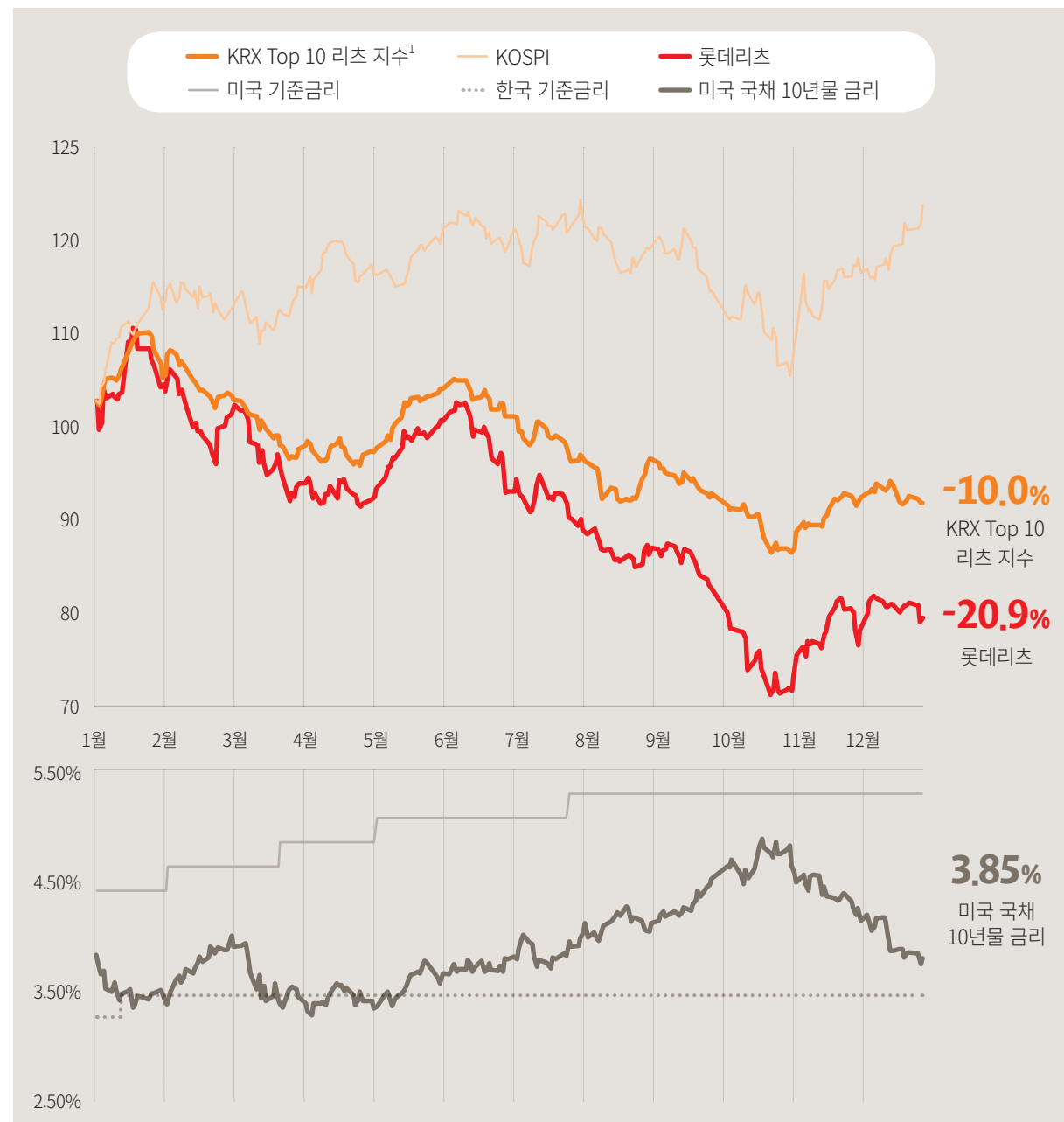




Market Overview &amp; Stock Information

## 시장 및 주가정보

## 국내 상장리츠 및 국내외 금리 동향 (2023년)



주1) KRX 리츠 Top 10 지수: 국내 유가증권시장 상장리츠 종목 중 롯데리츠를 포함한 시가총액 상위 10개 종목을 유동시가총액으로 가중해 산출한 지수

## 주가 현황 Summary

High  
4,305원  
(01/08)Low  
2,850원  
(10/23)Year-end  
3,155원

## 2023 Market Review

올해 롯데리츠를 비롯한 한국 리츠 주가는 글로벌 벤치마크 금리인 미국 국채 금리와 음의 상관관계를 보였습니다. 상반기에는 실리콘밸리은행의 파산과 미국 지역은행의뱅크런 위기로 금융주(은행, 리츠)가 전반적인 약세를 보였습니다. 하반기에는 미국 기준금리 추가 인상, 미국 신용등급 강등, CPI 예상치 상회 등의 영향으로 10월에 미 국채 10년물은 16년 만에 4.99%로 최고치에 도달했습니다. 이에 따라 KRX Top 10 리츠 지수는 연최저점을 기록했습니다. 11월부터 미국 기준금리 정점론이 확산되고 12월 FOMC에서 내년 금리 인하를 시사하여 리츠 주가는 회복세를 띄고 있습니다.

## 롯데리츠, 고금리 시기 리파이낸싱에 대한 우려로 낙폭 심화 이후 회복세

롯데리츠 주가는 금리 정점 기간 동안 1조원 규모의 리파이낸싱 일정이 몰려 있어 리츠 지수 대비 하락폭이 더 컸습니다. 1월(2,000억 원), 3월(4,580억 원), 7월(800억 원), 10월(3,110억 원) 총 4회 리파이낸싱이 이뤄졌습니다. 1월부터 지속적으로 배당금 감소 리스크가 발생하여 리츠 지수를 Outperform하지 못했습니다. 특히 하반기에는 미 국채 금리를 필두로 시장 금리가 급등함에 따라 롯데리츠 주가는 리츠지수와와의 갭이 더 커지며 10월에 연최저점을 기록했습니다. 11월부터 글로벌 금리 상승 압력이 완화되며 롯데리츠 주가는 저점 대비 10.7% 반등했습니다. (2023년 말 기준)

## 배당

|                        | 2021              | 2022              | 2023              |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 주당배당금 (원)              | 299               | 306               | 205               |
| 배당수익률 (%) <sup>2</sup> | 6.48 <sup>3</sup> | 6.24 <sup>4</sup> | 4.17 <sup>5</sup> |

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

주3) 2021.03.15 유상증자로 Equity 총액이 변동되어 기간 환산을 적용한 Equity를 기준으로 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))

주4) 2022년 배당금 총액 74,468 백만원 ÷ Equity 1,193,172 백만원

주5) 2023년 배당금 총액 49,716 백만원 ÷ Equity 1,193,172 백만원

### 글로벌 인덱스 편입 현황

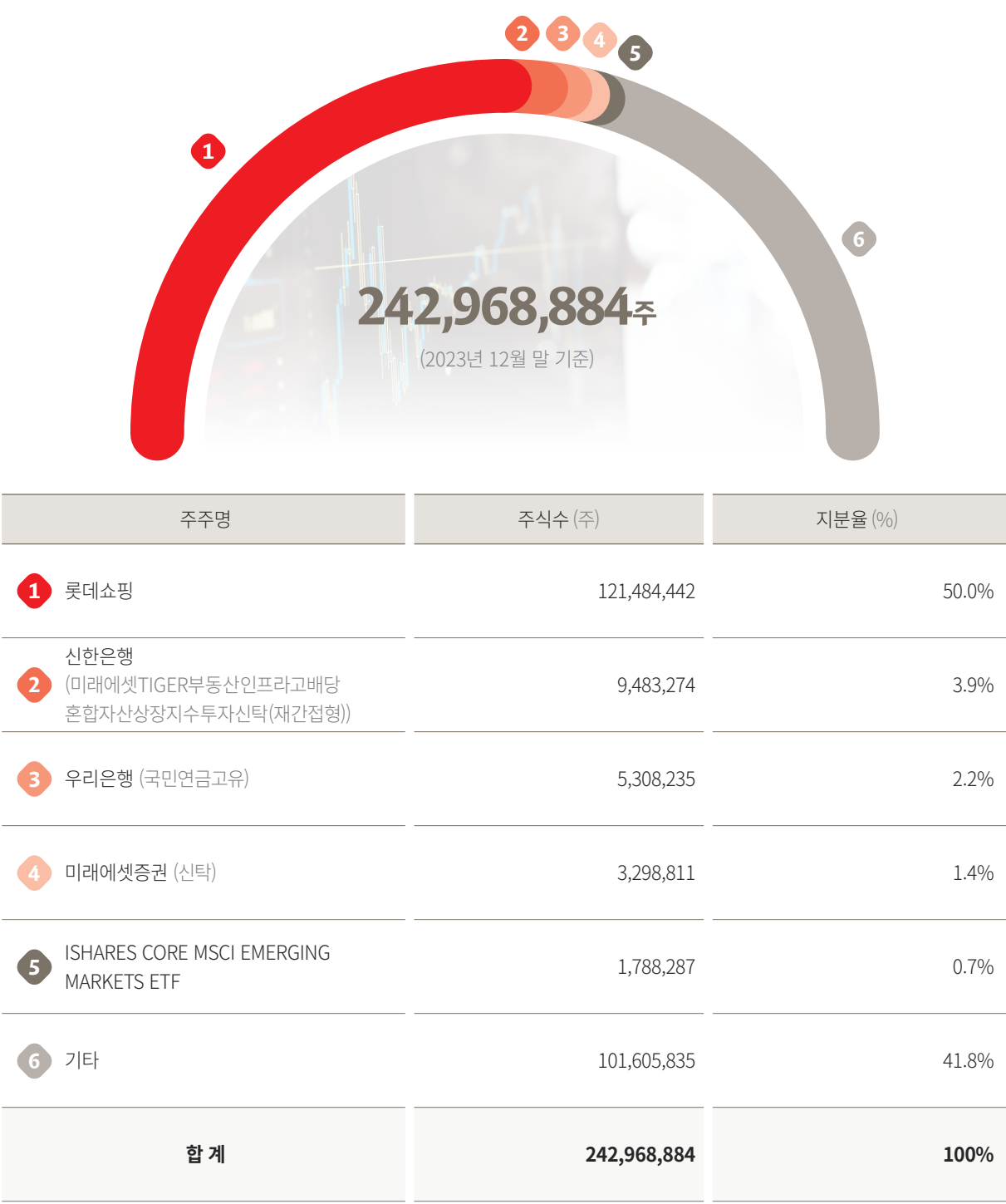
롯데리츠는 2019년 상장 이후 다양한 글로벌 리츠 인덱스에 지속적으로 편입되고 있습니다. 특히 2022년에는 국내 리츠 두번째로 글로벌 대표 리츠 벤치마크 인덱스인 FTSE EPRA Nareit Global Index, FTSE EPRA Nareit Developed Asia Index에 편입됐습니다. 이러한 글로벌 지수 편입에 따른 패시브 자금 유입은 주가상승 및 변동성 완화에 긍정적인 요인으로 작용하고 있습니다.

| Ticker   | Index                                                            |
|----------|------------------------------------------------------------------|
| BBAREIT  | Bloomberg Asia Real Estate Investment Trust Index                |
| RUGA     | EPRA NAREIT Asia Total Return Index USD                          |
| ENXG     | FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index                           |
| ENGLUHTR | FTSE EPRA Nareit Developed 100% Hedged to USD Total Return Index |
| RRAHUTR  | FTSE EPRA Nareit Developed Rental Index UnHedged in AUD Net      |
| MREIGRGP | Morningstar Global Markets REIT NR GBP                           |
| MREIGRGG | Morningstar Global Markets REIT GR GBP                           |
| SPBMWDU  | S&P Developed Property Index                                     |
| SREIT    | S&P Developed REIT Index                                         |
| SDLR6N   | S&P Developed REIT Retail - NET TOTAL RETURN Index               |
| SGYUR    | S&P Global Ex Japan REIT (US Dollar) Index                       |
| SPBMGUU  | S&P Global Ex U.S. Property U.S. Dollar Index                    |
| SPBMGPPU | S&P Global Property USD Index                                    |
| SREITGL  | S&P Global REIT USD Index                                        |
| SGU23B   | S&P Globall BMI Real Estate Index                                |
| SPAXJRUP | S&P Pan Asia Ex-Japan, AU, NZ REIT (US Dollar)                   |
| SPPARPU  | S&P Pan Asia REIT U.S. Dollar Index                              |

\* 2023년 12월 말 기준

### 주주구성

롯데쇼핑이 121,484,442주로 전체 주식의 50.0%를 보유하고 있습니다. 국내 주요 기관투자자뿐만 아니라 BlackRock, Vanguard를 비롯한 글로벌 자산운용사들도 다양한 펀드를 통해 지속적으로 롯데리츠에 투자해오고 있습니다





[ 특집 ]

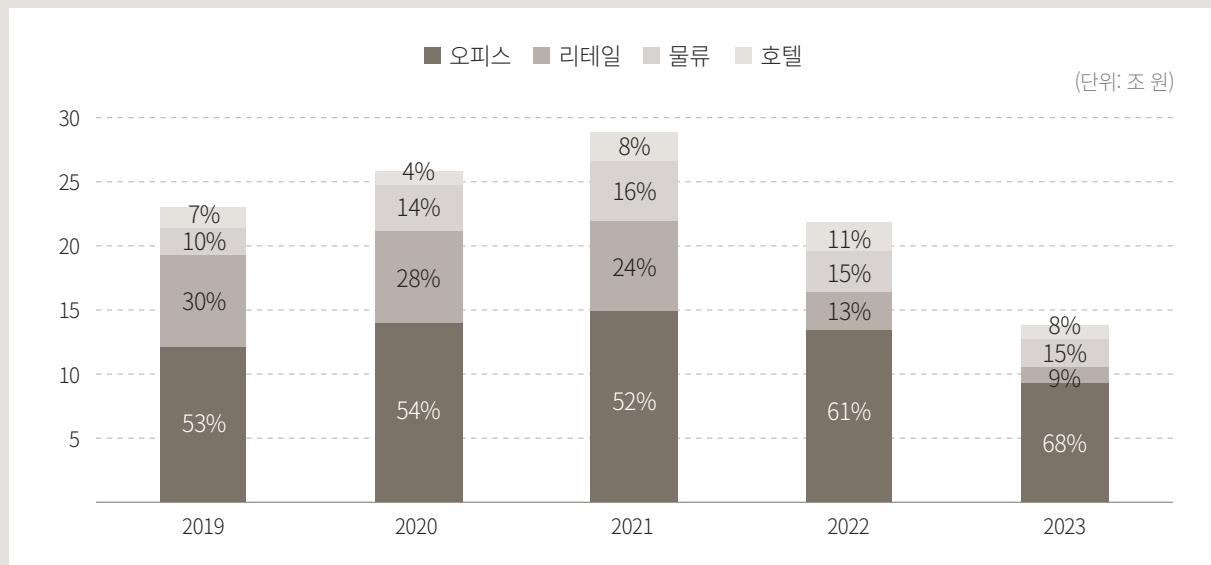
## 2024년 부동산 시장에 예상되는 변화

세빌스 코리아, 리서치 & 컨설팅시 **홍지는 전무**

2023년 한국의 상업용 부동산 투자규모는 14조 원을 기록하며 2022년에 이어 2년 연속 감소세를 보였다. 총 투자규모가 29조 원으로 정점을 찍었던 2021년에 24%를 차지했던 리테일섹터의 거래 비중이 9% 수준으로 감소하며

규모 면에서나 비율 면에서 큰 폭의 감소를 나타낸 반면 오피스섹터의 경우, 투자 규모는 감소하였지만 비중은 52%에서 61%, 68%를 보이며 오히려 증가하였다.

[그래프 ①] 한국 상업용 부동산 투자시장 규모, 2019 - 2023



출처: 세빌스 코리아

### 2023년, 금리상승의 직접적 영향

투자 시장 전체 규모의 감소에는 크게 3가지 원인을 들 수 있다.

우선은 금리의 급격한 상승이다. 한국은행 기준금리는 2023년 1월에 3.5%로 인상된 이후 1년내내 동결되어 더 이상의 인상은 없었지만 1년반 남짓 되는 기간에 0.5%에서 3.5%까지 가파르게 오른 금리에 적응할 시간을 갖지 못하였고 담보대출 금리는 미국 금리의 변동에 따라서, 투자 시장 자체의 수급에 의해서 또는 예상치 못한 지정학 위기 등으로 등락을 거듭하였다.

두번째는 유동성 축소에서 그 원인을 찾아볼 수 있다. 투자시장의 큰 손인 대형 연기금, 공제회의 해외투자 물건, 특히 오피스 빌딩들이 코로나 팬데믹 이후 임대 수요가

큰 폭으로 감소하여 그 가치가 30% 이상씩 하락하여도 매각이 안되고 있다. 국내에서도 개발사업 등에 매몰된 자금이 많아 결과적으로 새로운 투자를 할 여력이 줄었다.

세번째는 그럼에도 불구하고 매도자와 매수자의 가격에 대한 기대감 차이가 여전히 남아 있다는 것이다. 해외 투자 사례에서 보이는 큰 폭의 하락을 국내에서도 기대하는 매수자와, 임대 수요가 받쳐주며 지속적으로 임대료 인상이 가능한 시장을 바라보는 매도자의 기대 가격 차이의 폭이 좁혀지지 않고 있다. 결과적으로 매매 종결까지의 기간이 예년에 비해 2배 또는 그 이상으로 늘어나거나 우선협상대상자를 선정한 이후에도 가격 협의가 이뤄지지 않아 매매가 불발된 사례들이 많아졌던 것으로 파악된다.

### 상대적으로 활발했던 서울 오피스 투자 시장

그러나 투자규모가 2022년 대비 1/3 하락한 서울 오피스 투자 시장도 아시아 주요도시와 단일 자산군별로 비교하면 가장 활발하였던 것으로 분석되었다. 이자율 상승, 유동성 축소, 매수-매도 기대 가격 차이 등은 여타 도시에서도 유사하게 나타났으나 근본적인 차이가 있었기 때문이다. 서울 프라임 오피스 시장의 공실률은 2023년 1년동안 한 번도 5% 이상으로

올라간 적이 없다. 그만큼 탄탄한 임대시장이 투자시장을 받쳐주고 있다.

2024년의 부동산 투자 시장도 2023년과 크게 다르지 않겠으나 몇 가지 차이를 예측해 볼 수 있으며 이런 변화가 향후의 흐름을 바꾸게 될지 주의하며 살펴볼 필요가 있다.

[그래프 ②] 2023년 아시아 주요도시 및 자산군별 거래 규모, 2023

| 투자규모 순위 | 도시 및 섹터        | 투자규모 (10억 USD) | 전년대비 증감률 |
|---------|----------------|----------------|----------|
| 1       | 서울, 오피스        | \$7.3          | -32.3%   |
| 2       | 도쿄, 오피스        | \$7.1          | -45.7%   |
| 3       | 도쿄, 리테일        | \$5.1          | +104.0%  |
| 4       | 상하이, 오피스       | \$4.8          | -60.7%   |
| 5       | 싱가포르, 리테일      | \$4.3          | +57.0%   |
| 6       | 서울 (수도권), 물류센터 | \$3.3          | -39.7%   |
| 7       | 홍콩, 오피스        | \$3.8          | +398.1%  |
| 8       | 싱가포르, 오피스      | \$3.0          | -45.8%   |
| 9       | 시드니, 물류센터      | \$2.5          | -31.0%   |
| 10      | 상하이, 물류센터      | \$2.1          | +60.8%   |

출처: 세빌스 코리아

### 2024년, 임대시장의 움직임 주시해야

2024년에도 임대시장이 여전히 주요한 변수로 예상된다. 우량 임차인과 장기계약이 이루어져 있는 자산의 경우는 그렇지 않은 경우에 비해 오피스, 물류 할 것 없이 가격 조정도 거의 일어나지 않고 매매 종결이 가능하였다. 2024년의 임대 수요는 2023년에 비해 둔화가 예상되기에 이러한 차이는 더욱 두드러질 것으로 예측된다. 경제 성장이 둔화하면서 2024년의 경제 전망도 그다지 밝지는 않다. 이러한 와중에 증평이나 신규 임차 수요를 기대할 수 있는 곳은 대기업이나 그 계열사로 한정될 것이며 따라서 임차 가능한 기업의 수, 즉 임차인의 풀은 2023년보다 줄어들 수 있다. 따라서 공실이 생겨 신규 임차인을 유치하는 것보다는 기존 임차인을 계속 유지하는 것이 주요할 것이다.

또 하나 생각해 볼 수 있는 것은 ESG의 부상이다. ESG는 이미 유럽 부동산 시장에서 지배적인 주제 중 하나이며 한국에서도 2022년부터 이에 대한 관심이 증가하고 있는데 2024년에는 본격적으로 이에 대한 논의를 하게 될 것으로 예상된다. 다국적 기업을 중심으로 임차인들의 ESG, 주로 환경에 대한 요구가 이전보다 강하게 나타날 것이며 임차인들은 자산 소유자들에게 보수나 리모델링을 통해 자산을 더 높은 환경 기준으로 끌어올릴 것을 주문하고 있다.

국가마다 편차가 크고, 아시아태평양 지역은 유럽처럼 당장 재건축을 해야 한다는 정도까지의 규제는 없으나 한국에서도 규제에 대한 압력이 커지고 있고, 정부에서도 2050년까지 단계별 탄소 배출 감소나 친환경 에너지 사용 목표를 제시하며 시장의 변화를 요구하고 있다.

지속 가능한 건물 인증은 특히 다국적 임차인에게 필수이며, 이는 임대료에서도 서서히 반영되고 있다. Savills 리서치에 따르면 작년 아시아 주요 오피스 시장에서 친환경 인증 사무실 공간에 대한 임대료 프리미엄이 시장에 따라 2.3~18.6%까지 나타났다.

급격한 금리인상의 영향이 뚜렷하게 시장에 나타난 2023년을 지나 하반기부터 금리가 낮아지기 시작할 것이라는 시장의 컨센서스가 이뤄지는 2024년이다. 한국의 리츠 시장은 초창기 공격적인 외형 확장 등의 시행착오를 거치며 한단계, 고금리 라는 거대한 물결을 헤치며 또 한단계 성장하고 있는 것으로 보인다. 우량 물건을 적절한 가격에 담은 후에 그 물건들을 잘 운영하면서 주주에게 그 가치를 환원한다는 기본에 충실한 리츠가 돋보이는 2024년이 될 것으로 예상된다.

# Building the future of investment

## STRATEGIC REPORT

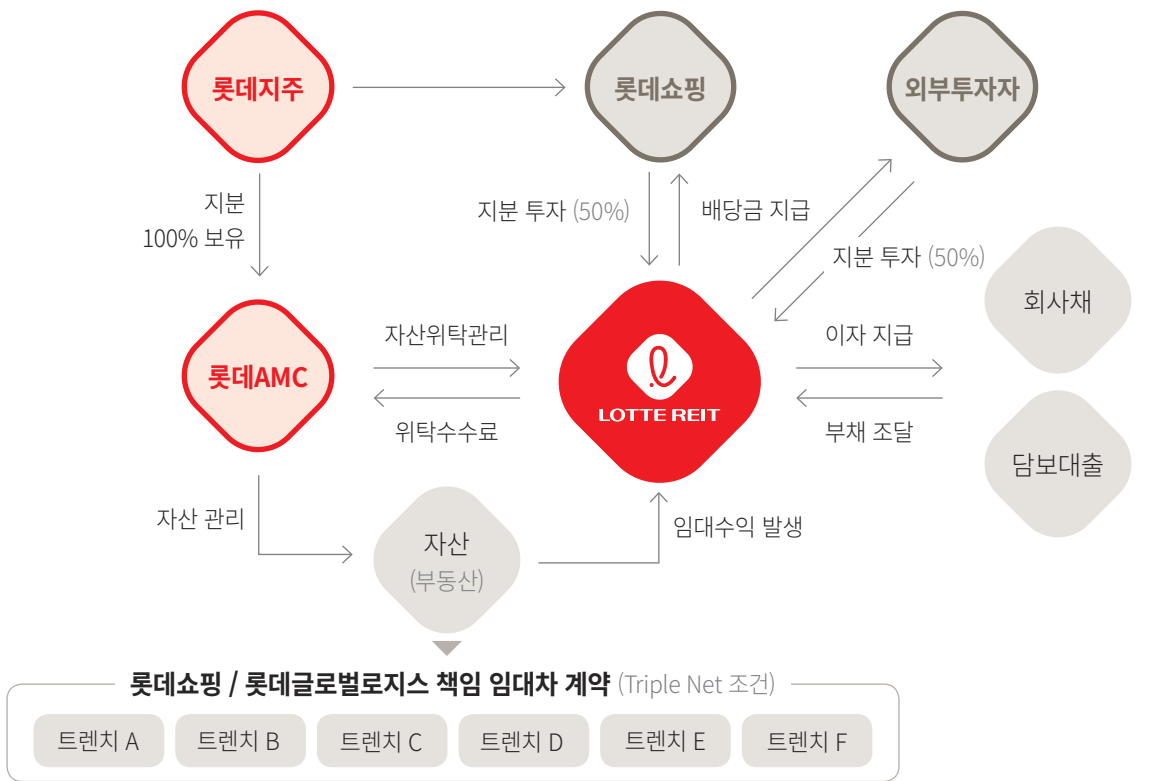
롯데리츠는 시장 금리 및 경기 상황에 맞춰 전략적인 자금 조달을 통해 안정적인 수익률을 유지하고, 롯데그룹 및 그룹사 외부의 우수 자산에 대한 적극적인 투자를 통해 양적, 질적 성장을 도모해 나가겠습니다.

- 29 \_ 투자구조
- 30 \_ Operational Review
- 34 \_ Financial Review
- 38 \_ 미래전략
- 44 \_ 포트폴리오 소개
- 55 \_ ESG경영 소개

### Investment Structure 투자구조

#### 사업 및 지분 구조

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



#### 투자비 및 재원조달 구조

| 총 투자비   |        | 재원조달   |        |
|---------|--------|--------|--------|
| 자산가액    | 23,006 | Equity | 11,931 |
|         |        | 담보 회사채 | 4,400  |
|         |        | 담보대출   | 6,990  |
| 취득 부대비용 | 1,434  | 보증금    | 1,096  |
|         |        | 기타     | 23     |
| 합 계     | 24,440 | 합 계    | 24,440 |



# Operational Review

롯데리츠는 1.5조 원 규모의 8개 리테일 자산을 바탕으로 2019년 10월 코스피 시장에 상장하였습니다. 이어 2021년에 7개의 추가 자산을 편입하면서 2023년 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.

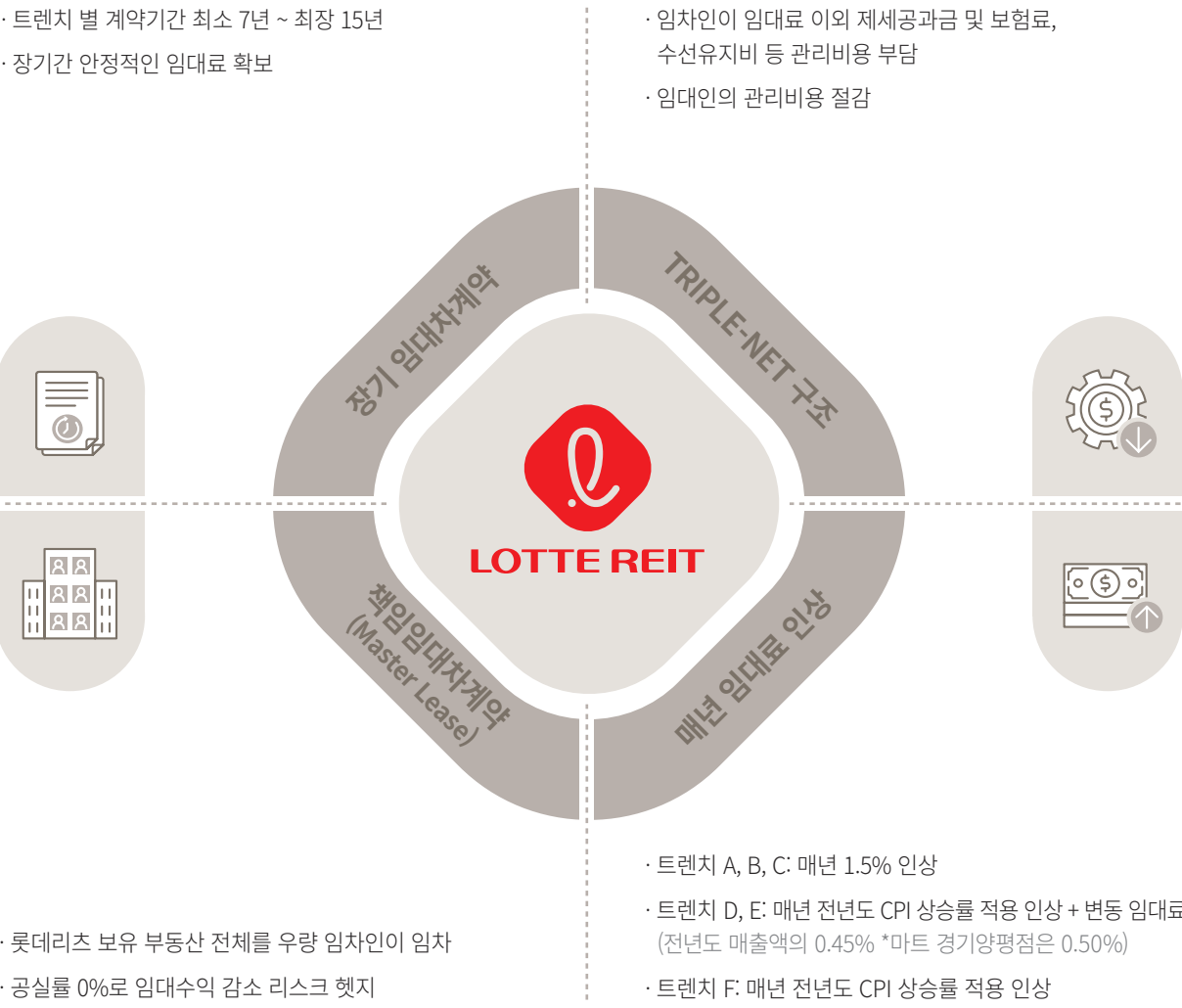
## 우량 책임 임차인과 안정적인 임대수익

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 운용하고 있으며, 임차인과 장기임대차계약, Triple-net\* 구조, 매년 임대료 인상조건 등을 통해 견고한 임대수익을 창출하고 있습니다. 또한 보유 부동산의 임대차 만기가 일시에 도래하는 리스크를 최소화하고자 자산 규모, 임차계약 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.

|                                                                                                                     | 주요사업                | 신용등급                                         | 매출액                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|------------------------------|
| <div>LOTTE SHOPPING</div>          | 백화점, 할인점, 전자제품전문점 등 | <b>AA-</b><br>(2023년 기준, 한신평, 한기평, NICE신용평가) | <b>20.5조 원</b><br>(2023년 기준) |
| <div>LOTTE GLOBAL LOGISTICS</div>  | 택배, SCM, 글로벌사업      | <b>A</b><br>(2023년 기준, 한신평, 한기평, NICE신용평가)   | <b>3.6조 원</b><br>(2023년 기준)  |

| 구 분   | 자 산 명        |                        |
|-------|--------------|------------------------|
| 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   |                        |



운영실적

(단위: 백만원)

| 과 목         | 2022    | 2023    | 증감률     |
|-------------|---------|---------|---------|
| 영업수익        | 115,400 | 118,080 | 2.3%    |
| 영업비용        | 47,544  | 47,181  | (0.8%)  |
| 영업이익        | 67,856  | 70,899  | 4.5%    |
| 법인세비용차감전순이익 | 33,143  | 9,043   | (72.7%) |
| 법인세비용       | -       | -       |         |
| 당기순이익       | 33,143  | 9,043   | (72.7%) |

롯데리츠는 글로벌 금리 인상 흐름에도 불구하고 임차인과의 견고한 임대차계약을 바탕으로 안정적인 임대수익을 달성하였습니다.

2023년 영업수익은 약 1,181억 원으로 전년 대비 2.3% (약 27억 원 증가) 상승하였고, 영업이익은 약 709억 원으로 전년 대비 4.5% (약 30억 원 증가) 상승하였습니다.

롯데리츠의 연간 배당실적은 아래와 같습니다.

(단위: 백만원)

| 과 목                | 2022      | 2023      | 증감률      |
|--------------------|-----------|-----------|----------|
| 배당금                | 74,468    | 49,715    | (33.2%)  |
| Equity             | 1,193,172 | 1,193,172 | 0.0%     |
| 배당수익률 <sup>1</sup> | 6.24%     | 4.17%     | (2.07p%) |

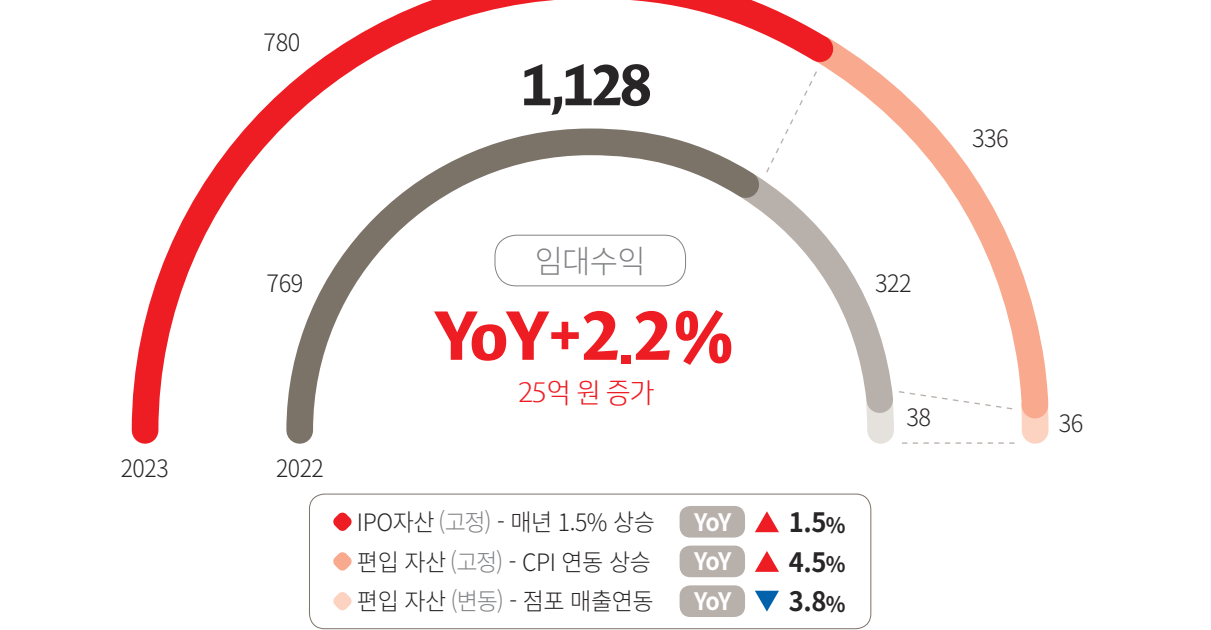
롯데리츠는 상장 이후 2023년 12월 말 현재까지 당기순이익과 감가상각비를 합산한 금액 100%를 배당하고 있습니다.

2023년 당기순이익은 약 90억 원으로 2022년 대비 72.7% (약 243억 원 감소) 감소하였는데 이는 금리 인상기였던 2023년에 총 1조 490억 원 규모의 리파이낸싱을 진행하며 차입 비용이 증가한 영향입니다. 롯데리츠는 금리 상승의 여파를 방어하기 위해 차입 비용 절감에 집중하고 있습니다.

2023년 배당가능금액은 약 497억 원으로 전년 대비 33.2% (약 248억 원 감소) 감소하였고, 연환산배당수익률은 4.17%입니다.

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

임대 조건별 임대료 현황 (단위: 억 원)



\*상기 매출금액에는 임대보증금 수익이 반영되지 않음

롯데리츠는 임대료 총액 중 약 96.9%가 고정임대료로 변동성이 최소화된 구조이며, 장기 책임임대차 및 Triple Net 계약으로 리츠에 비용 전가 없이 안정적으로 운용되고 있습니다. 2023년 총 임대수익은 약 1,153억 원으로 전년 대비 약 2.2% (약 25억 원 증가)가 상승하였습니다.

이후 편입한 자산은 매년 전년도 CPI (소비자물가지수)와 연동해 상승하는 고정임대료 및 점포매출연동 변동임대료 조건을 혼합해 임대 계약을 체결하였습니다. 2021년 이후 편입 자산의 2023년 CPI연동 고정임대료는 전년 대비 약 4.5% (약 15억 원 증가), 점포매출연동 임대료는 약 -3.8% (약 1억 원 감소) 변동하였습니다.

임대 조건별 임대료 현황을 보시면 IPO 당시 편입한 리테일 자산은 ‘월고정임대료’의 1.5%가 상승하였습니다. 2021년

임차인별 임대료 현황

(단위: 백만원)

| 구 분         | 2022    |       | 2023    |       |
|-------------|---------|-------|---------|-------|
|             | 금 액     | 구성비   | 금 액     | 구성비   |
| 롯데쇼핑(주)     | 108,435 | 96.1% | 110,706 | 96.0% |
| 롯데글로벌로지스(주) | 4,382   | 3.9%  | 4,582   | 4.0%  |
| 합 계         | 112,817 | 100%  | 115,288 | 100%  |

\*상기 매출금액에는 임대보증금 수익이 반영되지 않음

롯데리츠는 상장 이후 2023년 12월 말 현재까지 스폰서인 롯데쇼핑, 글로벌로지스와 장기 임대차계약을 바탕으로 꾸준한 임대수익 상승을 이어가고 있습니다.

2023년 롯데리츠의 임대료 총액 중 약 96%는 롯데쇼핑, 약 4%는 롯데글로벌로지스로부터 수취한 임대료로 구성되어 있습니다.



# Financial Review

## 요약 재무상태표

(단위: 백만원)

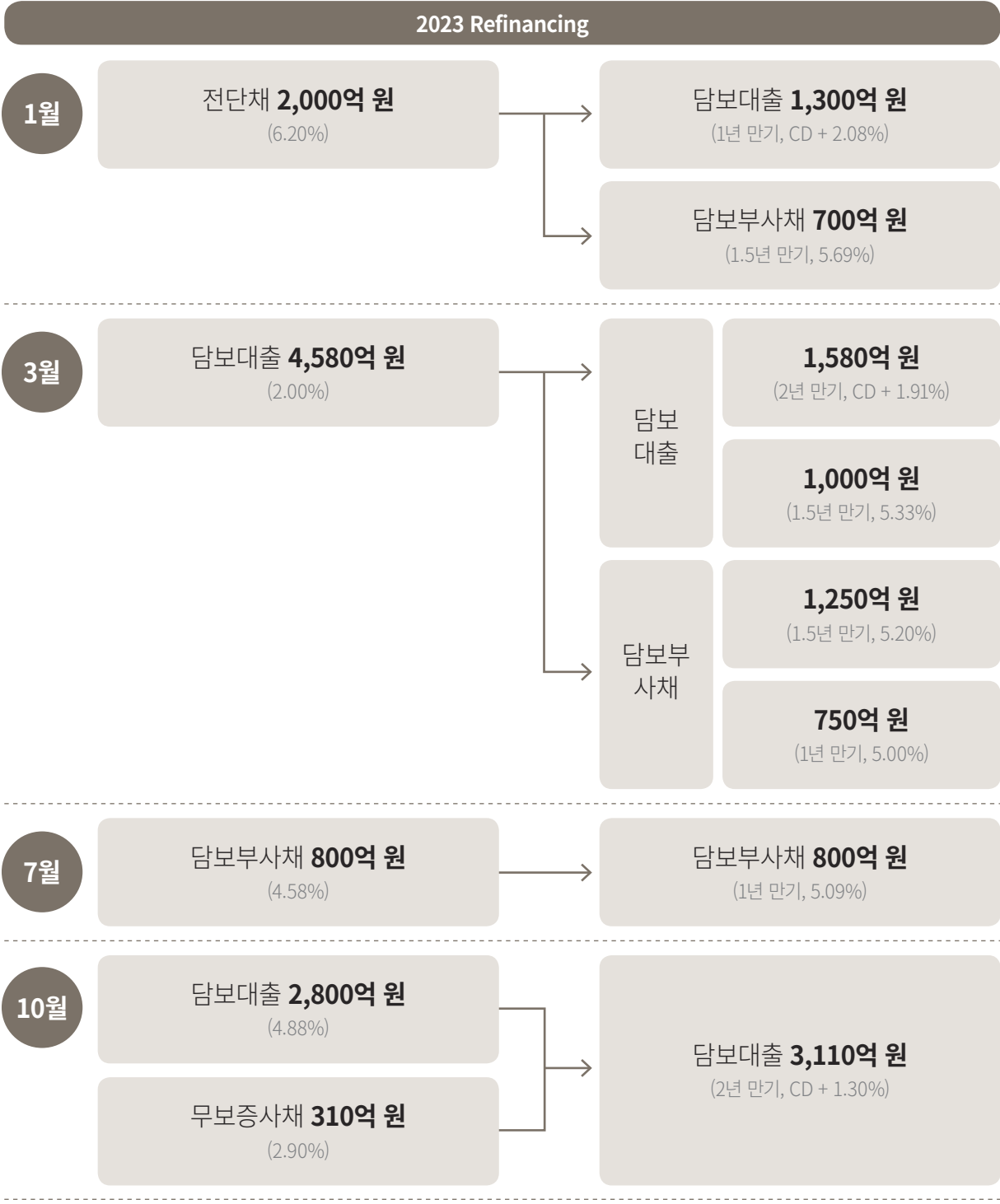
| 과 목       | 2022      | 2023      | 증감률     |
|-----------|-----------|-----------|---------|
| 자산        |           |           |         |
| 유동자산      | 56,708    | 47,216    | (16.7%) |
| 비유동자산     | 2,307,154 | 2,266,435 | (1.8%)  |
| 자산총계      | 2,363,862 | 2,313,651 | (2.1%)  |
| 부채        |           |           |         |
| 유동부채      | 1,060,346 | 685,432   | (35.4%) |
| 비유동부채     | 195,793   | 572,758   | 192.5%  |
| 부채총계      | 1,256,139 | 1,258,190 | 0.2%    |
| 자본        |           |           |         |
| 자본금       | 121,484   | 121,484   | 0.0%    |
| 지분잉여금     | 1,060,935 | 1,060,935 | 0.0%    |
| 이익잉여금     | (74,696)  | (126,958) | 70.0%   |
| 자본총계      | 1,107,723 | 1,055,461 | (4.7%)  |
| 부채 및 자본총계 | 2,363,862 | 2,313,651 | (2.1%)  |

롯데리츠는 2021년 3월 유상증자로 약 7,800억 원 규모의 6개 자산편입에 이어 12월에는 보유자금 활용과 회사채 발행을 통해 346억 원 규모의 1개 자산을 추가 편입했습니다. 그러나 2022~2023년에는 고금리 환경을 고려해 외형 성장 보다는 기존 자산 운용을 통한 내실 다지기에 집중하였습니다.

2023년 자산총계는 전년 대비 2.1% 감소하였고, 부채총계는 전년 대비 0.2% 증가했으며, 자본총계는 4.7% 감소하여 2023년 말 부채비율은 119.2%로 전년 대비 5.8%p 증가했습니다. 또한, 2023년 12월 말 기준 LTV는 49.5%로서, 국내 리츠 및 펀드의 평균적인 LTV 대비 안정적인 수준으로 관리되고 있습니다.

## Refinancing

롯데리츠는 2023년 1년간 총 1조 490억 원 (총 차입금의 92.1%) 규모의 자금을 우수한 신용을 바탕으로 리파이낸싱하여 안정적인 차입 구조를 구축하였습니다.



롯데리츠 차입 구조

(2023년 12월 말 기준)

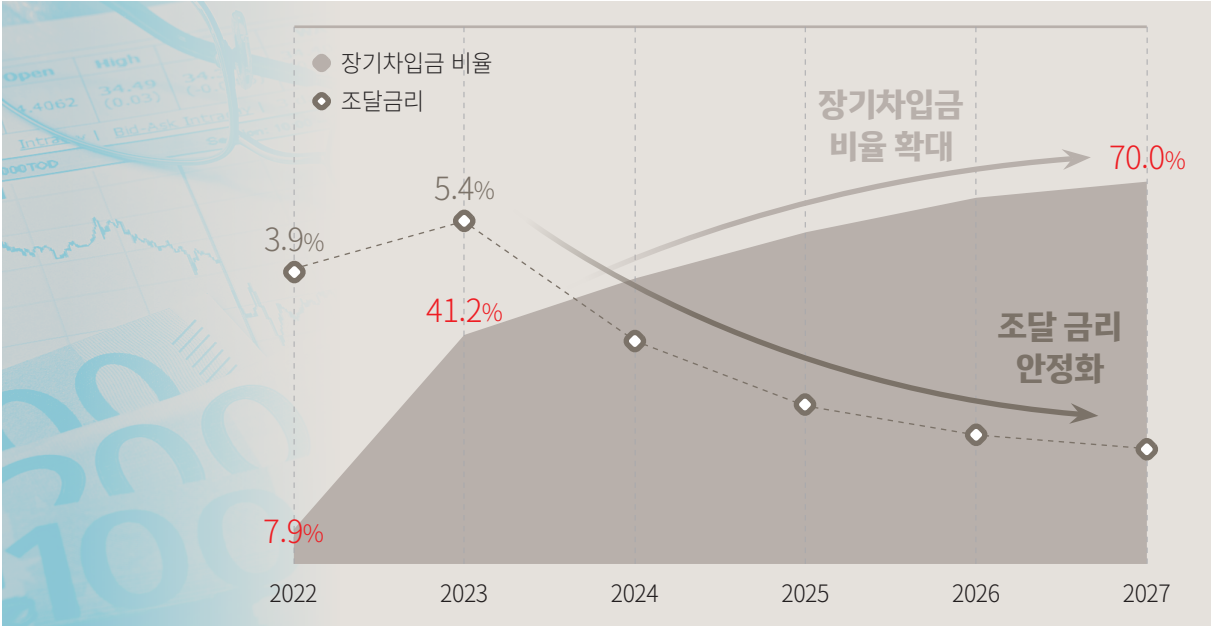


Financial Strategy

차입금 조달 전략

| 기본전략 | 장기조달, 고정금리                                                                           |                                                                                           |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 단기 전략 (금리 인상 및 유지기)                                                                  | 중장기 전략 (금리 안정기)                                                                           |
| 대응전략 | - 담보대출, 회사채 등 조달 채널 다양화<br>- 조달 금리 유리한 만기 2년 이내 자금 활용<br>- 자산 편입 시 마다 발생한 차입만기일정 단순화 | - 리파이낸싱 시 장기물 차환으로 장기 비율 점진적 확대<br>- 장기 비율 70% 수준 지속 유지 관리<br>- 추가 자산 편입 시 장기 차입으로 안정화 추진 |

장기차입금 비율 목표



롯데리츠는 2023년에 총 차입금 1조 1,390억 원 중에 약 92.1%에 해당하는 1조 490억 원을 차환하였고, 2024년에는 총 차입금의 약 58.8%에 해당하는 6,700억 원의 만기가 돌아옵니다.

롯데리츠는 금리 인상 및 유지기에 맞춰 2023년 금리 변동성 확대에 따라 일시적인 단기 조달 전략으로 담보대출, 회사채 등 다양한 방식으로 재원을 조달하였습니다. 부채 만기는 조달 금리에 유리한 만기 2년 이내로 추진하여 이자 비용을 최소화

하고, 중장기적으로는 추가 자산을 편입하면서 분산되었던 차입 만기 일정을 통합해 단순화하여 관리할 계획입니다. 금리가 안정기로 들어서면 단기물로 조달했던 차입금을 2년 이상의 장기물로 전환함으로써 장기 차입금 비율을 점진적으로 확대해 나갈 계획입니다. 2022년 12월 말 기준, 총 차입금의 약 7.9% 수준이었던 장기 차입 비율을 2023년 말 기준 41.2% 수준으로 확대했습니다. 또한, 신규 자산 편입 시에는 시장 변화에 따른 이자 비용 영향을 최소화하기 위해 3년 이상의 장기 차입으로 조달을 진행할 예정입니다.

우량한 신용등급을 바탕으로 금리경쟁력 확보



롯데리츠는 국내 초대형 리츠로서 우량한 신용등급을 바탕으로 금리 경쟁력을 확보하고 있습니다. 앞으로도 대형 리츠의 장점을 기반으로 은행 대출, 회사채 등 다양한 채널을

활용하고 시장 상황을 모니터링하여 전략적으로 자금을 조달할 것입니다.



Future Strategy

# 미래전략

## 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.

| 구 분      | 고금리 환경                                                                                | 저금리 환경                                                                           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 시장환경     | <div>· 금리상승, 요구수익률 증가</div> <div>· 투자심리 위축, 거래량 감소</div>                              | <div>· 풍부한 유동성, 요구수익률 하락</div> <div>· 투자경쟁 과열에 따른 자산가격 상승</div>                  |
| 투자 Focus | <div>· 외부 성장가능자산 투자 확대</div> <div>· 물류센터, 오피스 등 편입 확대</div> <div>· 고배당 지분 투자 병행</div> | <div>· 그룹사 Deal pipeline 활용 매입가 경쟁력 확보</div> <div>· 가격 상승 보유 자산 매각으로 차익 실현</div> |

### 투자금액

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

(Asset Deal 최소 투자금액)

## 투자기준

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

01



자산생산성

자산가격 대비  
최근 5개년 매출  
최대치 비율

02



자산효율성

연면적 대비 최근 5개년  
매출 최대치 비율 평가

03



개발가치

토지용도, 개발제한 등  
타용도 개발  
가능성 평가

부동산가치  
평가 지표



04



유동화여력

최근 5개년 EBITDA  
최대치로 임차료  
부담 여력 평가

05



자산외형

추정 매각가 평가

06



토지가치

개별 공시지가 평가

07



지가상승

최근 5개년 개별공시지가  
상승률로 입지 평가

## 투자대상지역 및 투자자산유형

## 우선순위 투자

(수도권: 서울, 경기, 인천)

## [ 투자포인트 ]

높은 인구 밀도, 교통 접근성, 산업과 일자리가 집중되어 포트폴리오 안정성을 강화

## [ 투자가치 ]

부동산의 자산 가치 상승요인을 시장에서 높게 평가하여, 자산거래가가 높고 투자리스크는 낮음

## [ 투자자산유형 ]

## 리테일

자산 가치가 지속적으로 상승하며 토지 활용 가치가 높아 용도전환 및 개발 기회가 풍부한 입지의 자산

## 오피스

자산 가치 상승이 기대되고 임차수요가 안정적으로 유지되는 자산

## 물류센터

교통 인프라 및 물동량 집중 지역인 물류 허브에 입지한 자산

## 데이터센터

전력수요 밀집지역에 입지하여 고객접근성 및 전력/통신 인프라 우수성을 갖춘 자산

## 기타 투자대상

(수도권 외)

## [ 투자포인트 ]

지역광역시의 핵심 입지에 위치하여 영업 경쟁력 보유 및 안정적인 현금흐름을 창출

## [ 투자가치 ]

수도권 대비 Cap. Rate 비교적 높은 수준으로, 자산거래가가 낮고 임대수익이 높아 투자가치가 큼

## [ 투자자산유형 ]

## 리테일

영업실적이 양호하고 풍부한 배후수요를 가지며, 지역 상권 내 경쟁력을 보유하여 지속적인 상권 확장이 기대되는 자산

## 물류센터

주요 이커머스 업체들의 물류 공급망이 수도권에서 전국으로 확대됨에 따라 물류 및 운송 프로세스의 효율화를 높인 광역 거점형 물류 부동산

## 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 임대수익 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

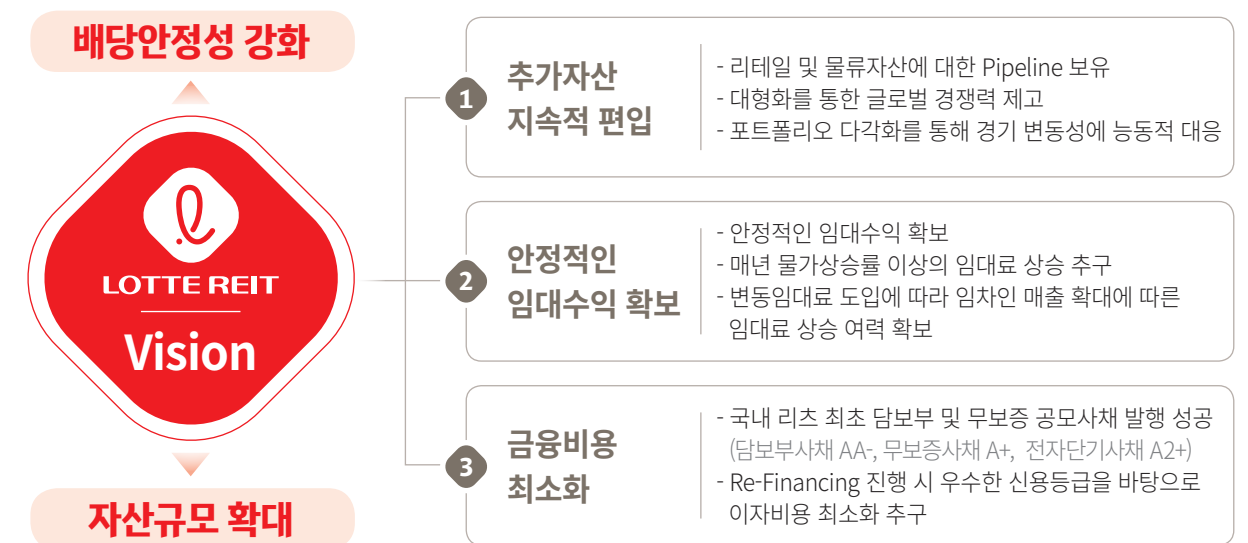
계열사나 외부 임차인을 확보하여 임차인 대상 Pool을 지속적으로 확대해 나갈 계획입니다. 이러한 높은 신용등급의 책임 임차인 확보는 장기적으로 안정적인 임대료 수입과 성장의 기반이 되고 있습니다.



## 성장 전략

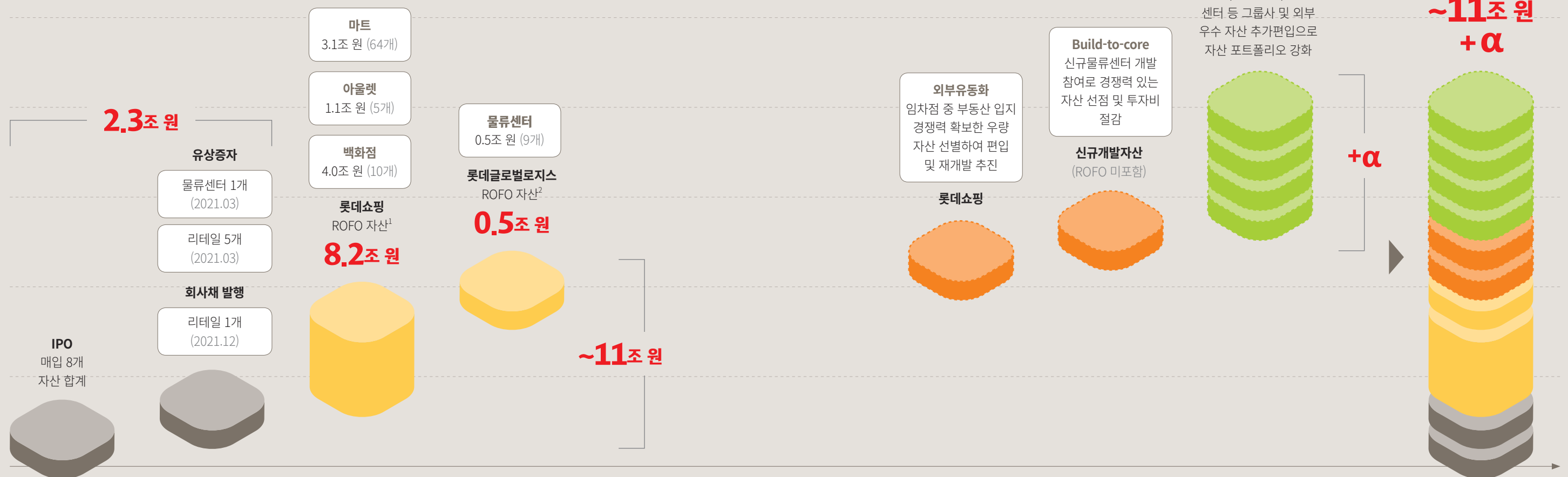
롯데리츠는 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 리테일 및 물류센터에 대한 ROFO 체결을 통해 장기적인 성장 모멘텀을 확보하고 있으며 롯데그룹 내 다양한 자산 편입을 목표하고 있습니다.

또한 성장성과 영업 안정성을 갖춘 외부의 우수 자산도 투자 대상으로 적극 검토해 롯데리츠가 더욱 건강한 포트폴리오를 갖출 수 있도록 양적, 질적 성장을 추진하고 있습니다. 롯데리츠는 우량한 신용등급을 기반으로 추가 자산을 지속 편입함으로써 글로벌 경쟁력을 강화하고 회사와 주주의 가치를 제고할 것입니다.



## 성장 로드맵

\*예상 자산 가치 (단위: 조 원)



Portfolio Details

## 포트폴리오 소개

### 포트폴리오 맵



수도권  
64.9%

수도권 외  
35.1%



Asset Portfolio (자산현황)

| 구 분              |          | 자 산                  | 연면적<br>(㎡) | 매입금액<br>(억 원) | 비 중   | 임대차<br>만기    | 임대료율                            |       |                                 |                                               |
|------------------|----------|----------------------|------------|---------------|-------|--------------|---------------------------------|-------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
|                  |          |                      |            |               |       |              | 고정임대료                           | 변동임대료 |                                 |                                               |
| 롯데<br>쇼핑         | 트렌치<br>A | 롯데백화점 창원점            | 140,977    | 2,468         | 10.7% | 2028년<br>10월 | 매매대금의<br>5%<br>(연간 1.5%<br>상승)  |       |                                 |                                               |
|                  |          | 롯데마트 의왕점             | 36,879     | 1,376         | 6.0%  |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  |          | 롯데마트 장유점             | 38,838     | 575           | 2.5%  |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  |          | 계                    | 4,419      | 19.2%         |       |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  | 트렌치<br>B | 롯데백화점 구리점            | 79,271     | 1,773         | 7.7%  | 2029년<br>10월 |                                 |       |                                 |                                               |
|                  |          | 롯데마트 / 아울렛<br>(서)청주점 | 81,616     | 1,392         | 6.1%  |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  |          | 롯데마트 / 아울렛<br>대구율하점  | 100,773    | 1,702         | 7.4%  |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  |          | 계                    | 4,867      | 21.2%         |       |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  | 트렌치<br>C | 롯데백화점 강남점            | 67,517     | 4,249         | 18.5% | 2030년<br>10월 |                                 |       |                                 |                                               |
|                  |          | 롯데백화점 광주점            | 92,997     | 1,344         | 5.8%  |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  |          | 계                    | 5,593      | 24.3%         |       |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  | 트렌치<br>D | 롯데백화점 중동점            | 93,419     | 1,717         | 7.5%  | 2028년<br>3월  |                                 |       | 매매대금의<br>3.8%<br>(연간 CPI<br>상승) | 전년도<br>매출액의<br>0.45%<br>(※ 경기<br>양평점<br>0.5%) |
|                  |          | 롯데백화점 안산점            | 54,887     | 986           | 4.3%  |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  |          | 롯데마트 계양점             | 58,119     | 761           | 3.3%  |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  |          | 롯데마트<br>경기 양평점       | 9,977      | 346           | 1.5%  |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  |          | 계                    | 3,810      | 16.6%         |       |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  | 트렌치<br>E | 롯데프리미엄<br>아울렛 이천점    | 162,729    | 2,753         | 12.0% | 2032년<br>3월  |                                 |       |                                 |                                               |
|                  |          | 롯데마트 춘천점             | 40,570     | 610           | 2.7%  |              |                                 |       |                                 |                                               |
|                  |          | 계                    | 3,363      | 14.6%         |       |              |                                 |       |                                 |                                               |
| 롯데<br>글로벌<br>로지스 | 트렌치<br>F | 롯데마트몰<br>김포물류센터      | 30,870     | 955           | 4.2%  | 2036년<br>3월  | 매매대금의<br>4.5%<br>(연간 CPI<br>상승) |       |                                 |                                               |
|                  |          | 계                    | 955        | 4.2%          |       |              |                                 |       |                                 |                                               |
| 합 계              |          |                      | 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)

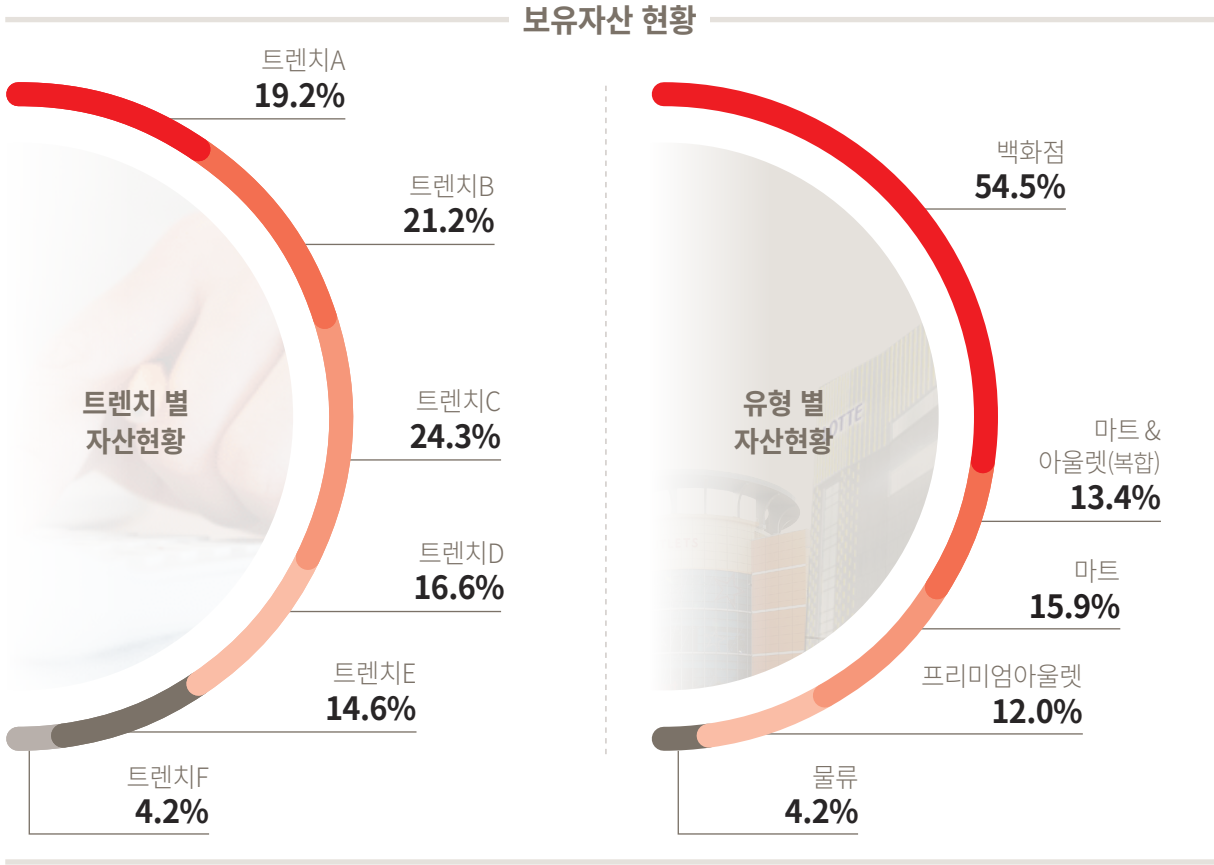
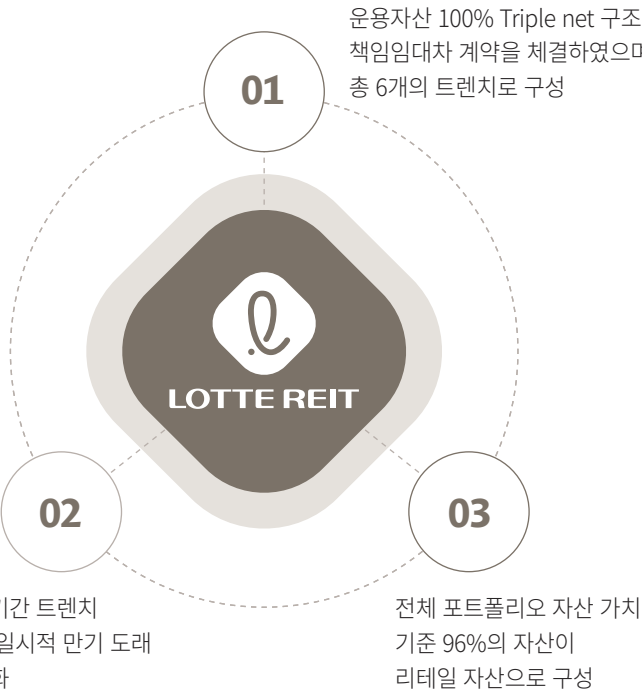
롯데리츠가 보유한 자산의 지역 비율은 수도권 64.9%, 수도권외 35.1%이며, 백화점 54.5%, 마트 15.9%, 아울렛 12.0%, 마트 & 아울렛(복합) 13.4%, 물류센터 4.2%로 구성되어 있습니다. 2023년 말 기준 전체 자산에 대한 임대차 계약의 평균 잔존기간은 6년 1개월이며, 총 6개 트렌치

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

Portfolio Details

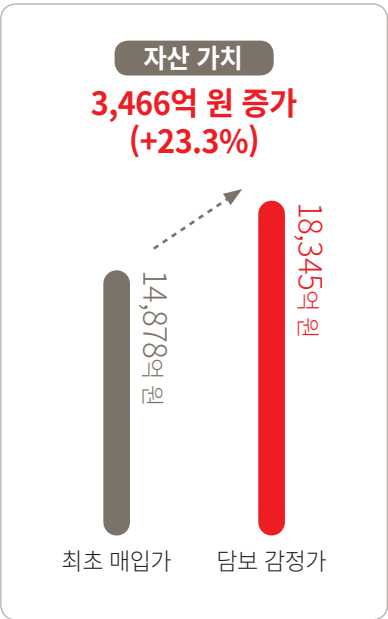
2023년 말 운용자산은 2.3조 원이며 주요 투자자산은 백화점(6개), 마트(5개), 아울렛(3개)과 물류센터(1개) 총 15개 자산을 6개의 트렌치로 묶어서 운용하고 있습니다. 총 연면적은 1,089,441㎡이며 전체 자산에 대한 임대차 계약의 평균 잔존기간은 6년 1개월입니다.

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



자산 가치 상승

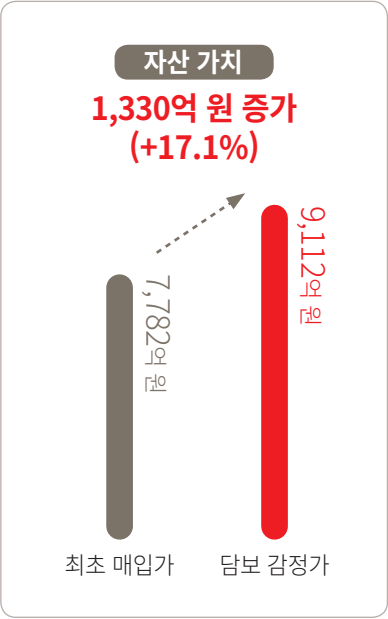
IPO 편입 자산 가치 23.3% 상승



\* 자산재평가액은 담보감정평가액 기준으로, 장부가액에는 미반영

| 구 분           | 최초매입가  | 담보감정가  | 차 액   | 증가율        |
|---------------|--------|--------|-------|------------|
| 백화점 강남점       | 4,249  | 5,620  | 1,371 | 32.3%      |
| 백화점 구리점       | 1,773  | 2,168  | 395   | 22.3%      |
| 백화점 광주점       | 1,344  | 1,557  | 213   | 15.8%      |
| 백화점 창원점       | 2,468  | 2,852  | 384   | 15.6%      |
| 아울렛/마트 율하점    | 1,702  | 2,024  | 322   | 18.9%      |
| 아울렛/마트 (서)청주점 | 1,392  | 1,648  | 256   | 18.4%      |
| 마트 의왕점        | 1,376  | 1,784  | 408   | 29.7%      |
| 마트 장유점        | 575    | 692    | 117   | 20.3%      |
| 계             | 14,878 | 18,345 | 3,466 | (평균) 23.3% |

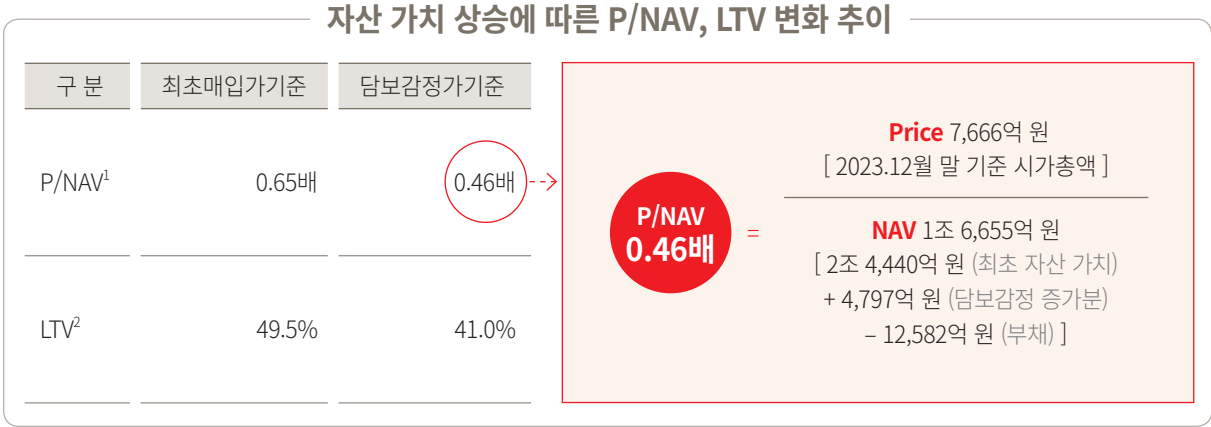
유상증자 시 편입 자산 가치 17.1% 상승



\* 자산재평가액은 담보감정평가액 기준으로, 장부가액에는 미반영

| 구 분     | 최초매입가 | 담보감정가 | 차 액   | 증가율        |
|---------|-------|-------|-------|------------|
| 백화점 안산점 | 986   | 1,330 | 344   | 34.9%      |
| 백화점 중동점 | 1,717 | 1,900 | 183   | 10.7%      |
| 마트 계양점  | 761   | 1,050 | 289   | 38.0%      |
| 백화점 춘천점 | 610   | 650   | 40    | 6.6%       |
| 아울렛 이천점 | 2,753 | 3,200 | 447   | 16.2%      |
| 김포물류센터  | 955   | 982   | 27    | 2.8%       |
| 계       | 7,782 | 9,112 | 1,330 | (평균) 17.1% |

IPO 및 유상증자 시 편입 자산 가치 21.2% (4,797억 원) 상승



※ 자산재평가는 담보감정가액 기준(담보평가 기준일: IPO 자산 강남점 22.6월, 광주/율하점 22.9월, 창원/의왕/장유점 23.8월, 구리/청주점 23.10월, 유상증자 편입 자산 23.3월)

주1) P/NAV: 자산/순자산 가치, NAV: Net Asset Value 순자산 가치  
P/NAV 0.65 = 7,666억 원[23.12월 말 시가총액] ÷ (24,440억 원[최초 자산 가치, 부대비 포함] - 12,582억 원[23.12월 말 부채]),  
P/NAV 0.46 = 7,666억 원[23.12월 말 시가총액] ÷ (24,440억 원[최초 자산 가치, 부대비 포함] + 4,797억 원[담보감정 증가분] - 12,582억 원 [23.12월 말 부채])

주2) LTV 49.5% = IPO 8개 자산 및 추가편입 자산의 최초매입가 기준, 부채 11,390억 원 ÷ 최초매입가액 23,006억 원  
LTV 41.0% = IPO 8개 자산 및 추가편입 자산의 담보감정가 기준, 부채 11,390억 원 ÷ 담보감정가액 27,803억 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 4.3%)

자산 가치 상승에 따라 IPO 및 유상증자 시 편입 자산의 담보감정가 기준 P/NAV는 최초매입가 기준 대비 하락하여 롯데리츠의 투자 매력도가 확대되었습니다. 또한, 자산의 재평가를 통한 업계 최저 수준의 LTV는 향후 리파이낸싱 및 자산 편입을 위한 자금 조달 여력을 제공할 것입니다.

2022년 하반기와 2023년 리파이낸싱을 위해 진행한 담보 자산의 재평가 결과, IPO 편입 자산인 롯데백화점 강남점을 포함해 8개 자산의 가치는 매입가 대비 23.3% (3,466억 원 증가)가 증가한 총 1조 8,345억 원입니다. 유상증자 시 편입 자산의 담보 감정평가 가치는 매입가 대비 17.1% (1,330억 원 증가)가 증가한 총 9,112억 원입니다. 감정평가 결과를 반영한 NAV는 1조 6,655억 원이며, 이를 시가총액 7,666억 원 (2023년 12월 29일 종가 기준)과 비교하면 P/NAV는 0.46배, LTV (담보대출비율)는 41.0% 입니다.



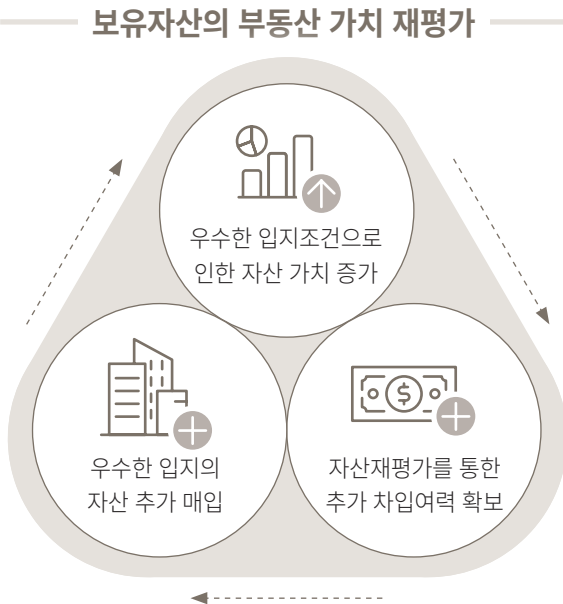
포트폴리오 다각화를 통한  
리스크 분산

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.

2019년 IPO 투자자산 8개 약 1.5조 원과 2021년 유상증자 및 추가자산편입을 통해 롯데마트몰, 김포물류센터를 포함한 총 7개 자산 약 8천억 원이 더해져 2023년 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.

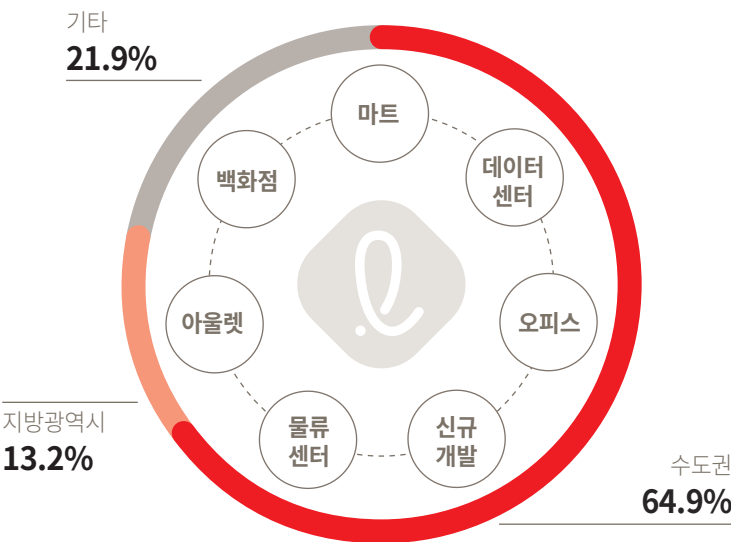
장기적인 성장 모멘텀 구축

2023년 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.



수도권 중심의 다양한 포트폴리오 구성

\*자산 매입가액 기준 (2021.12.31)



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



포트폴리오 소개



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> | 6년 10개월                                |
| 규모                   | 본관: 지하 3층 / 지상 9층<br>별관: 지하 2층 / 지상 7층 |



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> | 4년 10개월         |
| 규모                   | 지하 1층 / 지상 6층   |



양질의 배후인구를 보유한 주거밀집지역의 대형마트

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| 위치                   | 경상남도 김해시 변화1로 56번길 15 |
| 책임 임차인               | 롯데쇼핑                  |
| 연면적                  | 38,838㎡               |
| 매입금액                 | 575억 원                |
| 임대차기간                | 9년                    |
| 잔여임차기간 <sup>1)</sup> | 4년 10개월               |
| 규모                   | 지하 1층 / 지상 5층         |

주1) 잔여임차기간 (WALE)은 2023년 12월 말 기준





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> | 5년 10개월         |
| 규모                  | 지하 5층 / 지상 9층   |



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               | 10년             |
| 잔여임차기간 <sup>1</sup> | 5년 10개월         |
| 규모                  | 지하 2층 / 지상 6층   |

주1) 잔여임차기간 (WALE)은 2023년 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> | 5년 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> | 4년 10개월                                  |
| 규모                  | 본관: 지하 5층 / 지상 6층<br>영플라자: 지하 6층 / 지상 9층 |

주1) 잔여임차기간 (WALE)은 2023년 12월 말 기준



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> | 6년 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               | 7년                                     |
| 잔여임차기간 <sup>1</sup> | 4년 3개월                                 |
| 규모                  | 본관: 지하 5층 / 지상 6층<br>별관: 지하 6층 / 지상 5층 |

주1) 잔여임차기간 (WALE)은 2023년 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               | 7년              |
| 잔여임차기간 <sup>1</sup> | 4년 3개월          |
| 규모                  | 지하 6층 / 지상 11층  |



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> | 4년 3개월            |
| 규모                  | 지하 2층 / 지상 7층     |

주1) 잔여임차기간 (WALE)은 2023년 12월 말 기준





|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| 롯데마트 경기양평점                                  |                    |
| 우수한 양평 시내 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>                        | 4년 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>             | 8년 3개월         |
| 규모                               | 지하 1층 / 지상 4층  |



|                                   |                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| 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>              | 8년 3개월                                   |
| 규모                                | 백자동: 지하 2층 / 지상 3층<br>청자동: 지하 2층 / 지상 2층 |



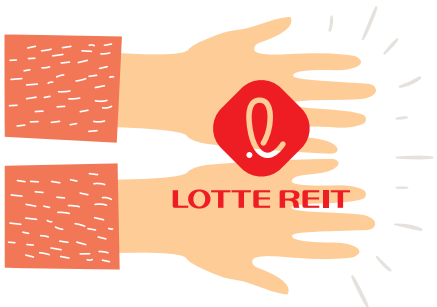
|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| 롯데마트몰 김포몰류센터                  |                           |
| 접근성과 최신식 시설을 겸비한 최상위 수준의 몰류센터 |                           |
| 위치                            | 경기도 김포시 고촌읍 아라욱로 182번길 23 |
| 책임 임차인                        | 롯데글로벌로지스                  |
| 연면적                           | 30,870㎡                   |
| 매입금액                          | 955억 원                    |
| 임대차기간                         | 15년                       |
| 잔여임차기간 <sup>1)</sup>          | 12년 3개월                   |
| 규모                            | 지하 1층 / 지상 6층             |

주1) 잔여임차기간 (WALE)은 2023년 12월 말 기준

ESG Commitment

# ESG 경영

롯데그룹은 지속 가능한 경영을 실현하기 위해 ESG(환경, 사회, 지배구조) 경영을 핵심 전략으로 채택하고 있습니다. 다양한 단계와 시기에서의 노력을 통해 ESG 경영을 본격화, 내재화, 고도화하며 미래 지속가능성에 대한 강력한 의지를 보여주고 있습니다.



**ESG 경영의 중요성과 목표**

롯데그룹은 2025년까지 ESG 선도기업이 되기 위한 목표를 세우고 있습니다. 이를 위해 탄소중립 로드맵을 수립하고, ESG 경영을 통한 성장전략을 추구하며, 그룹 전체에 ESG 통합 시스템을 구축하고 있습니다.

**ESG 경영 고도화**

롯데그룹은 변화하는 환경에 선제적으로 대응하고자 하며, ESG 규제가 강화되고 법제화되는 상황에서 ESG를 기회로 인식합니다. 따라서 미래에 대비하여 ESG 3.0을 준비하고 있습니다. 이를 통해 롯데는 ESG 경영을 끊임없이 발전시키고 지속 가능한 사회적 가치 창출을 추구하고 있습니다.

**ESG 경영 내재화**

2022년에는 ESG 경영이 롯데그룹의 전략과 문화로 자리잡았습니다. 구성원들에게 ESG 경영을 내재화시키기 위해 롯데는 구성원들의 실행력을 높이고 ESG 정보를 확대하여 내부에서의 ESG 경영을 강화하였습니다.

**ESG 경영 본격화**

롯데그룹은 2021년 7월에 ESG 경영 선포식을 개최하여 ESG 경영 추진을 본격화하겠다고 선언하였습니다. 이 단계에서는 초기 ESG 체계를 구축하고 조직을 정비하는 등의 기반 작업을 진행하였습니다.

롯데그룹은 ESG 경영을 통해 비즈니스의 지속 가능성과 사회적 책임을 강화하고, 구성원들의 참여와 협력을 이끌어내고 있습니다. ESG 경영은 롯데의 핵심 가치 중 하나로 자리 잡고 있으며, 이를 통해 롯데는 지속 가능한 미래를 만들어가고 있습니다.





# Building the future of investment

## GOVERNANCE

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

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

Governance

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.



BoD & Business Management

# 이사회 및 주요 경영진

## 이사회

| 구 분  | 성 명                   | 임 기       | 현 직                   |
|------|-----------------------|-----------|-----------------------|
| 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



**김 소 연** Kim, So Yon  
대표이사

- 롯데에이엠씨(주) 대표이사 (2024 ~ 현재)
- HL리츠운용 대표이사 (2020 ~ 2023)
- 이화자산운용 대표이사 (2014 ~ 2020)
- 연세대학교대학원 건축공학 석사 (1993)
- 연세대학교 건축공학 학사 (1991)



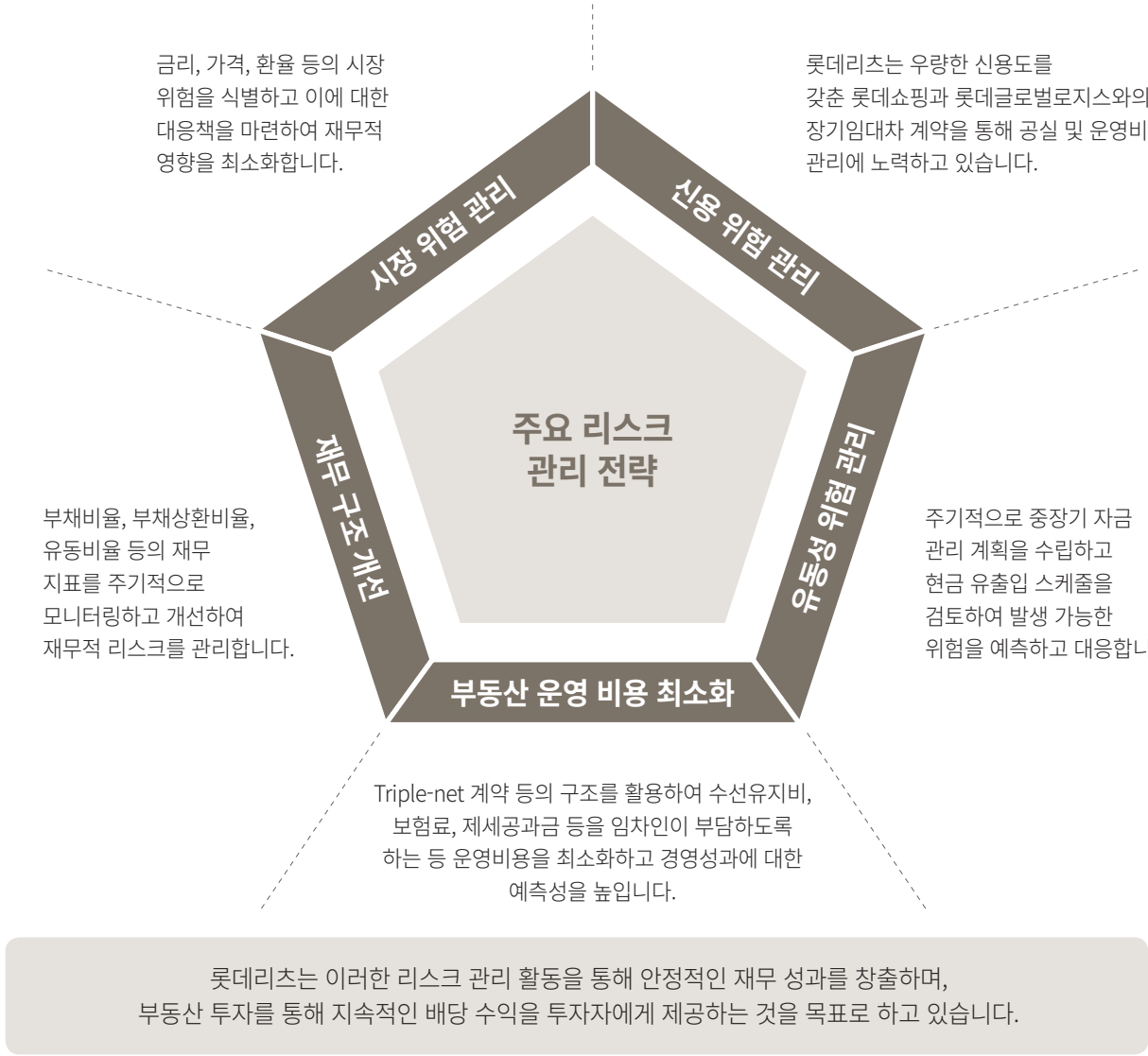
**윤 영 주** Yoon, Young Ju  
리츠사업부문장

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

Risk Management

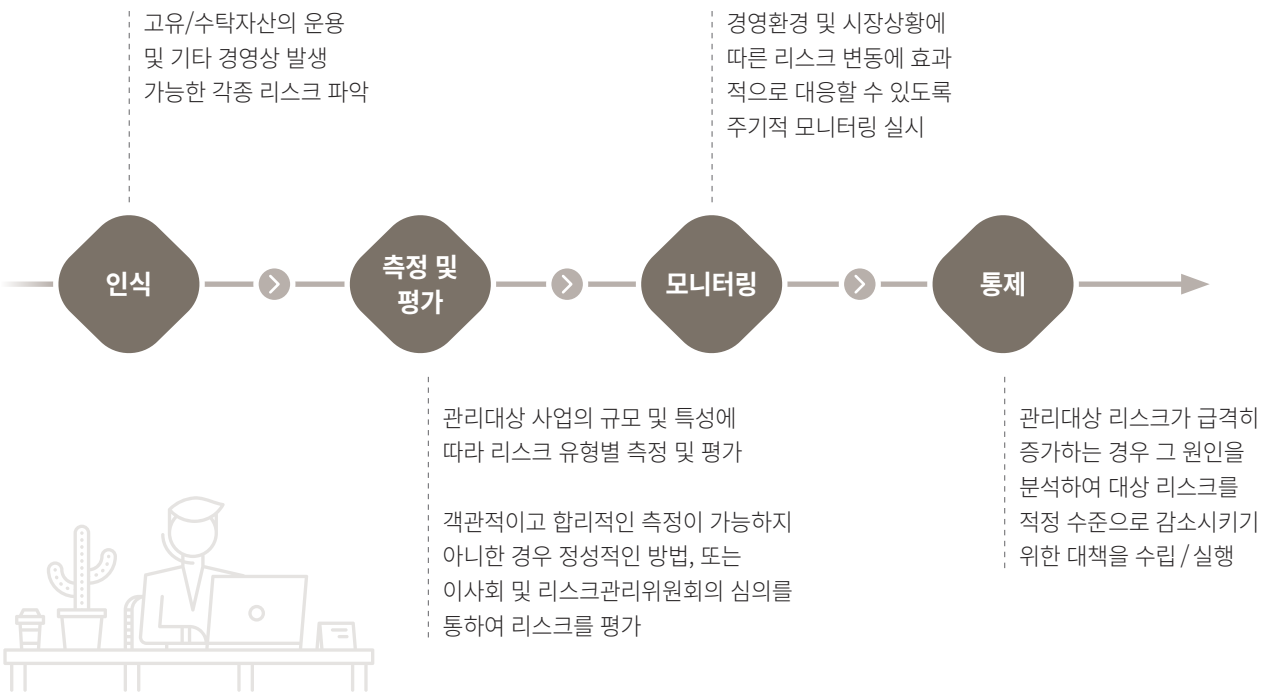
# 리스크 관리

롯데리츠의 리스크 관리 목표 및 정책은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 시장 위험, 금리, 가격, 환율 등의 신용 및 유동성 위험 등을 중점적으로 다룹니다. 이러한 활동을 통해 잠재적인 위험을 식별하고 발생 가능한 위험을 허용 가능한 수준으로 감소, 제거, 회피하여 안정적이고 지속적인 경영 성과를 창출하려는 것이 목적입니다.

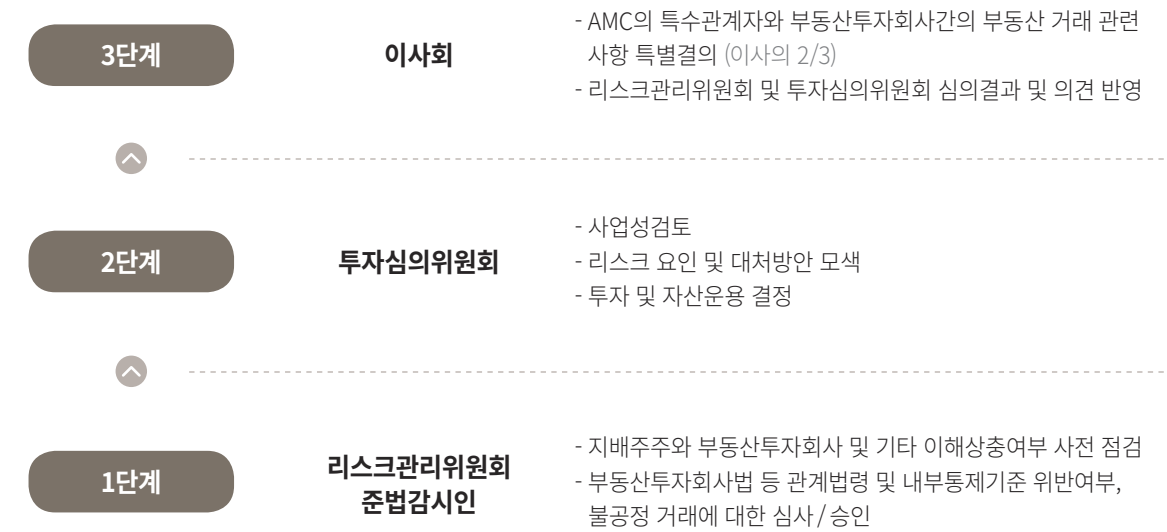




리스크관리 절차



이해상충방지 체계



Building the future  
of investment

FINANCIALS

롯데리츠는 2023년 말 기준으로  
영업수익 1,181억 원으로 전년대비 2.3%  
증가했고, 영업이익은 약 709억 원으로  
전년 대비 4.5% 상승하였습니다.

- 62 \_ 독립된 감사인의 감사보고서
- 64 \_ 재무상태표
- 65 \_ 포괄손익계산서
- 66 \_ 자본변동표
- 67 \_ 현금흐름표
- 68 \_ 주식

## 독립된 감사인의 감사보고서

### 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 주주 및 이사회 귀중

#### 감사의견

우리는 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일 현재의 재무상태, 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 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

#### 기타사항

회사의 2022년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 삼덕회계법인이 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였으며, 이 감사인의 2023년 2월 24일자 감사보고서에는 적정의견이 표명되었습니다.

#### 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.

#### 재무제표 감사에 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, 허위진술 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 도출한회계추정치와 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 커뮤니케이션합니다.

서울시 영등포구 국제금융로 10

안진회계법인

대표이사 홍종성  
2024년 3월 6일

洪鍾聲



이 감사보고서는 감사보고서일(2024년 3월 6일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.



재무상태표

당기말: 2023년 12월 31일 현재  
전기말: 2022년 12월 31일 현재

| 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 |                  |                   |                   |                   |                   |
|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| (단위: 원)            |                  |                   |                   |                   |                   |
| 과 목                | 주 석              | 당기말               |                   | 전기말               |                   |
| 자 산                |                  |                   |                   |                   |                   |
| 유동자산               |                  |                   | 47,216,378,252    |                   | 56,708,372,270    |
| 현금및현금성자산           | 3,420,23         | 7,571,009,099     |                   | 21,476,137,035    |                   |
| 매출채권및기타채권          | 3,522,23         | 10,679,800,063    |                   | 10,443,140,007    |                   |
| 기타금융자산             | 3,623            | 28,864,679,221    |                   | 24,139,592,252    |                   |
| 기타비금융자산            | 7,22             | 4,027,969         |                   | 566,415,076       |                   |
| 당기법인세자산            |                  | 96,861,900        |                   | 83,087,900        |                   |
| 비유동자산              |                  |                   | 2,266,434,860,446 |                   | 2,307,153,694,846 |
| 투자부동산              | 8,921,22         | 2,266,434,860,446 |                   | 2,307,153,694,846 |                   |
| 자산총계               |                  |                   | 2,313,651,238,698 |                   | 2,363,862,067,116 |
| 부 채                |                  |                   |                   |                   |                   |
| 유동부채               |                  |                   | 685,431,753,640   |                   | 1,060,346,004,230 |
| 차입금및사채             | 3,89,20,21,23    | 668,846,616,088   |                   | 1,047,261,676,583 |                   |
| 기타금융부채             | 3,10,22,23       | 10,460,716,079    |                   | 7,201,217,620     |                   |
| 기타비금융부채            | 11,22            | 6,124,421,473     |                   | 5,883,110,027     |                   |
| 비유동부채              |                  |                   | 572,758,077,862   |                   | 195,792,680,090   |
| 차입금및사채             | 3,89,20,21,23,25 | 466,671,705,731   |                   | 89,453,458,175    |                   |
| 기타금융부채             | 3,10,21,22,23    | 92,008,084,715    |                   | 90,222,027,522    |                   |
| 기타비금융부채            | 11,22            | 14,078,287,416    |                   | 16,117,194,393    |                   |
| 부채총계               |                  |                   | 1,258,189,831,502 |                   | 1,256,138,684,320 |
| 자 본                |                  |                   |                   |                   |                   |
| 자본금                | 12,22            | 121,484,442,000   |                   | 121,484,442,000   |                   |
| 자본잉여금              | 12,22            | 1,060,934,641,668 |                   | 1,060,934,641,668 |                   |
| 결손금                | 13               | (126,957,676,472) |                   | (74,695,700,872)  |                   |
| 자본총계               |                  |                   | 1,055,461,407,196 |                   | 1,107,723,382,796 |
| 부채및자본총계            |                  |                   | 2,313,651,238,698 |                   | 2,363,862,067,116 |

\*주석 참조

포괄손익계산서

당기: 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지  
전기: 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

| 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 |            |                |                 |                |                 |
|--------------------|------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| (단위: 원)            |            |                |                 |                |                 |
| 과 목                | 주 석        | 당 기            |                 | 전 기            |                 |
| 영업수익               | 8,15,22,24 |                | 118,079,875,588 |                | 115,399,822,198 |
| 영업비용               | 8,16,22    |                | 47,180,909,443  |                | 47,543,582,294  |
| 영업이익               |            |                | 70,898,966,145  |                | 67,856,239,904  |
| 금융수익               | 18         | 1,274,160,614  |                 | 862,237,121    |                 |
| 금융비용               | 18         | 63,129,763,234 |                 | 35,575,098,820 |                 |
| 기타수익               | 17         | 35,323         |                 | 34,902         |                 |
| 기타비용               | 17         | 221            |                 | 14             |                 |
| 법인세비용차감전이익         |            |                | 9,043,398,627   |                | 33,143,413,093  |
| 법인세비용              | 19         |                | -               |                | -               |
| 당기순이익              |            |                | 9,043,398,627   |                | 33,143,413,093  |
| 기타포괄이익             |            |                | -               |                | -               |
| 총포괄이익              |            |                | 9,043,398,627   |                | 33,143,413,093  |
| 주당이익               | 14         |                | -               |                | -               |
| 기본주당이익 및<br>희석주당이익 |            |                | 37              |                | 136             |

\*주석 참조

자본변동표

당기: 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지  
전기: 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

| 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사  |                 |                   |                   |                   |
|---------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| (단위: 원)             |                 |                   |                   |                   |
| 과 목                 | 자본금             | 자본잉여금             | 이익잉여금             | 총 계               |
| 2022.01.01 (전기초)    | 121,484,442,000 | 1,060,932,527,812 | (29,339,702,017)  | 1,153,077,267,795 |
| 자본에 직접 반영된 주주와의 거래: |                 |                   |                   |                   |
| 현금배당                | -               | -                 | (78,499,411,948)  | (78,499,411,948)  |
| 주식발행분담금 환급          | -               | 2,113,856         | -                 | 2,113,856         |
| 소 계                 | -               | 2,113,856         | (78,499,411,948)  | (78,497,298,092)  |
| 총포괄이익:              |                 |                   |                   |                   |
| 당기순이익               | -               | -                 | 33,143,413,093    | 33,143,413,093    |
| 소 계                 | -               | -                 | 33,143,413,093    | 33,143,413,093    |
| 2022.12.31 (전기말)    | 121,484,442,000 | 1,060,934,641,668 | (74,695,700,872)  | 1,107,723,382,796 |
| 2023.01.01 (당기초)    | 121,484,442,000 | 1,060,934,641,668 | (74,695,700,872)  | 1,107,723,382,796 |
| 자본에 직접 반영된 주주와의 거래: |                 |                   |                   |                   |
| 현금배당                | -               | -                 | (61,305,374,227)  | (61,305,374,227)  |
| 소 계                 | -               | -                 | (61,305,374,227)  | (61,305,374,227)  |
| 총포괄이익:              |                 |                   |                   |                   |
| 당기순이익               | -               | -                 | 9,043,398,627     | 9,043,398,627     |
| 소 계                 | -               | -                 | 9,043,398,627     | 9,043,398,627     |
| 2023.12.31 (당기말)    | 121,484,442,000 | 1,060,934,641,668 | (126,957,676,472) | 1,055,461,407,196 |

\*주석 참조

현금흐름표

당기: 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지  
전기: 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

| 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 |     |                     |     |                   |  |
|--------------------|-----|---------------------|-----|-------------------|--|
| (단위: 원)            |     |                     |     |                   |  |
| 과 목                | 주 석 | 당 기                 | 전 기 |                   |  |
| 영업활동으로 인한 현금흐름     |     | 108,750,852,877     |     | 106,703,261,847   |  |
| 당기순이익              |     | 9,043,398,627       |     | 33,143,413,093    |  |
| 조정                 | 20  | 99,782,626,328      |     | 73,455,267,575    |  |
| 영업활동으로 인한 자산부채의 변동 | 20  | (61,398,078)        |     | 164,417,769       |  |
| 법인세의 납부            |     | (13,774,000)        |     | (59,836,590)      |  |
| 투자활동으로 인한 현금흐름     |     | (3,450,926,355)     |     | 14,310,013,193    |  |
| 투자활동으로 인한 현금유입액    |     | 166,049,073,645     |     | 141,310,013,193   |  |
| 이자수취               |     | 1,049,073,645       |     | 810,013,193       |  |
| 단기금융상품의 처분         |     | 165,000,000,000     |     | 140,500,000,000   |  |
| 투자활동으로 인한 현금유출액    |     | (169,500,000,000)   |     | (127,000,000,000) |  |
| 단기금융상품의 취득         |     | (169,500,000,000)   |     | (127,000,000,000) |  |
| 재무활동으로 인한 현금흐름     |     | (119,205,054,458)   |     | (106,935,042,277) |  |
| 재무활동으로 인한 현금유입액    |     | 1,042,860,744,338   |     | 647,556,771,782   |  |
| 단기차입금의 차입          |     | 128,708,667,000     |     | 278,954,231,600   |  |
| 장기차입금의 차입          |     | 566,046,811,279     |     | -                 |  |
| 사채발행               |     | 348,098,254,328     |     | 368,598,066,755   |  |
| 공모사채분담금 환입         |     | 7,011,731           |     | 2,359,571         |  |
| 주식발행분담금 환입         |     | -                   |     | 2,113,856         |  |
| 재무활동으로 인한 현금유출액    |     | (1,162,065,798,796) |     | (754,491,814,059) |  |
| 단기차입금의 상환          |     | (280,000,000,000)   |     | -                 |  |
| 유동성장기차입금의 상환       |     | (458,000,000,000)   |     | (478,000,000,000) |  |
| 사채상환               |     | (311,000,000,000)   |     | (170,000,000,000) |  |
| 이자지급               |     | (51,760,424,569)    |     | (27,992,402,111)  |  |
| 배당금지급              |     | (61,305,374,227)    |     | (78,499,411,948)  |  |
| 현금및현금성자산의 증가(감소)   |     | (13,905,127,936)    |     | 14,078,232,763    |  |
| 기초의 현금및현금성자산       | 4   | 21,476,137,035      |     | 7,397,904,272     |  |
| 기말의 현금및현금성자산       | 4   | 7,571,009,099       |     | 21,476,137,035    |  |

\*주석 참조



## 주식

당기: 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

전기: 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

### 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

#### 1. 당사의 개요

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

당기말 현재 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

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

#### 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

##### (1) 재무제표 작성기준

당사의 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.

경영진은 재무제표를 승인하는 시점에 당사가 예측가능한 미래기간 동안 계속기업으로서 존속할 수 있는 충분한 자원을 보유한다는 합리적인 기대를 가지고 있습니다. 따라서 경영진은 계속기업을 전제로 재무제표를 작성하였습니다.

(2) 당기에 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책의 변경내용은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' (제정)

기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체하는 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 보험계약의 인식, 측정, 표시 및 공시에 대한 원칙을 설정하고 있으며, 보험부채의 현행이행가치 측정, 발생주의에 따른 보험수익 인식, 보험손익과 투자손익의 구분표시 등을 주요 특징으로 합니다.

당사는 기업회계기준서 제1117호의 보험계약 정의를 충족하는 계약을 보유하고 있지 아니합니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 및 국제회계기준 실무서2 '중요성에 대한 판단' (개정) - 회계정책 공시

동 개정사항은 회계정책의 공시에 대한 기업회계기준서 제1001호의 요구사항을 변경하며, '유의적인 회계정책'이라는 모든 용어를 '중요한 회계정책 정보'로 대체합니다. 회계정책 정보는 기업의 재무제표에 포함된 다른 정보와 함께 고려할 때 일반목적재무제표의 주요 이용자가 그 재무제표에 기초하여 내리는 결정에 영향을 줄 것으로 합리적으로 예상할 수 있다면 중요합니다.

동 개정사항은 기업회계기준서 제1001호 관련 문단도 중요하지 않는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 회계정책 정보는 중요하지 않으며 공시될 필요가 없다는 점을 명확히 합니다. 다만 회계정책 정보는 금액이 중요하지 않을지라도 관련되는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황의 성격 때문에 중요할 수 있습니다. 그러나 중요한 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 모든 회계정책 정보가 그 자체로 중요한 것은 아닙니다.

또한 국제회계기준위원회는 국제회계기준 실무서 2에 제시된 '중요성 과정의 4단계'의 적용을 설명하고 예시하기 위한 지침과 사례를 개발하였습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (개정) - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채의 평가손익 공시

동 개정사항은 발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 기업회계기준서 제1032호 '금융상품: 표시' 문단 11의 금융부채 정의 중 (2)에 따라 금융부채로 분류되는 경우에는 그 전환권이나 신주인수권 (또는 이를 포함하는 금융부채)에 대하여 보고기간에 발생한 평가손익 (당기손익에 포함된 경우로 한정함) 등을 공시하도록 합니다.

- 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경과 오류' (개정) - 회계추정치의 정의

동 개정사항은 회계추정의 변경에 대한 정의를 회계추정치의 정의로 대체합니다. 새로운 정의에 따르면 회계추정치는 '측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액'이며, 회계추정의 변경에 대한 정의는 삭제되었습니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' (개정) - 단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세

동 개정사항은 최초인식 예외규정의 적용범위를 축소합니다. 적용가능한 세법에 따라 사업결합이 아니고 회계이익과 과세소득에 영향을 미치지 않는 거래에서 자산이나 부채를 최초로 인식할 때 같은 금액의 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생길 수 있습니다. 동 개정사항에 따르면 이처럼 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적 차이를 생기게 하는 거래에는 최초인식 예외규정을 적용하지 않으며, 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식하고, 이연법인세자산의 인식은 기업회계기준서 제1012호 '법인세'의 회수가가능성 요건을 따르게 됩니다.

- 기업회계기준서 제1012호 '법인세' (개정) - 국제조세개혁: 필라2 모범규칙

동 개정사항은 경제협력개발기구 (OECD)가 발표한 필라2 모범규칙을 시행하기 위하여 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법 등에서 생기는 법인세에 기업회계기준서 제1012호 '법인세'를 적용한다는 점을 명확히 합니다. 다만 기업회계기준서 제1012호 '법인세'의 이연법인세 회계처리 요구사항에 한시적 예외 규정을 도입하여 필라2 법인세와 관련되는 이연법인세자산 및 부채를 인식하지 아니하고 이에 대한 정보도 공시하지 아니합니다. 또한 동 개정사항에 따라 예외 규정을 적용하였다는 사실을 공시하며, 필라2 법인세와 관련되는 당기법인세비용 (수익)은 별도로 공시합니다.

상기에 열거된 기준서 제 · 개정사항이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 재무제표 발행승인일 현재 제정 · 공표되었으나, 아직 시행일이 도래하지 아니하였으며 당사가 조기 적용하지 아니한 한국채택 국제회계기준의 내역은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (2020년 개정) - 부채의 유동/비유동 분류

동 개정사항은 유동부채와 비유동부채의 분류는 보고기간말에 존재하는 기업의 권리에 근거한다는 점을 명확히 하고 기업이 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리를 행사할지 여부에 대한 기대와는 무관하다는 점을 강조합니다. 그리고 보고 기간말에 차입약정을 준수하고 있다면 해당 권리가 존재한다고 설명하고 결제는 현금, 지분상품, 그 밖의 자산 또는 용역을 거래상대방에게 이전하는 것으로 그 정의를 명확히 합니다.

동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 동 개정사항을 조기적용하는 경우에는 2023년 개정사항도 조기적용 하여야 합니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (2023년 개정) - 약정사항이 있는 비유동부채

동 개정사항은 보고기간말 이전에 준수해야 하는 차입약정상의 특정 조건 (이하 '약정사항')만 보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 기업의 권리에 영향을 미친다고 규정합니다. 약정사항의 준수 여부가 보고기간 이후에만 평가되더라도, 이러한 약정사항은 보고기간말 현재 권리가 존재하는지에 영향을 미칩니다.

또한 보고기간 이후에만 준수해야 하는 약정사항은 결제를 연기할 수 있는 권리에 영향을 미치지 않는다고 규정합니다. 하지만 부채의 결제를 연기할 수 있는 기업의 권리가 보고기간 후 12개월 이내에 준수하는 약정사항에 따라 달라진다면, 보고기간 후 12개월 이내에 부채가 상환될 수 있는 위험을 재무제표 이용자가 이해할 수 있도록 정보를 공시합니다. 이러한 정보에는 약정사항에 대한 정보 (약정사항의 성격, 기업이 약정사항을 준수해야 하는 시점을 포함), 관련된 부채의 장부금액, 그리고 약정사항을 준수하기 어려울 수 있음을 나타내는 사실과 상황이 포함됩니다.

동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 동 개정사항을 조기적용하는 경우에는 2020년 개정사항도 조기적용하여야 합니다.

- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' 및 기업회계기준서 제1107호 '금융상품 공시' (개정) - 공급자금융약정

동 개정사항은 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표'의 공시 목적에 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 한다는 점을 추가합니다. 또한 기업회계기준서 제1107호 '금융상품 공시'를 개정하여 유동성위험 집중도에 대한 익스포저와 관련한 정보를 공시하도록 하는 요구사항의 예로 공급자금융약정을 추가하였습니다.

'공급자금융약정'이라는 용어는 정의되지 않습니다. 대신 동 개정사항은 정보를 제공해야 하는 약정의 특성을 제시합니다.

공시 목적을 이루기 위하여, 공급자금융약정에 대한 다음 내용을 통합하여 공시하여야 합니다.

· 약정의 조건

· 공급자금융약정에 해당하는 금융부채의 장부금액 및 그 금융부채와 관련하여 재무상태표에 표시되는 항목

· 공급자금융약정에 해당하는 금융부채 중 공급자가 금융제공자에게서 이미 금액을 받은 부분에 해당하는 장부 금액 및 그 금융부채와 관련하여 재무상태표에 표시되는 항목

· 공급자금융약정에 해당하는 금융부채의 지급기일 범위와 공급자금융약정에 해당하지 않는 비교 가능한 매입 채무의 지급기일 범위

· 공급자금융약정에 해당하는 금융부채 장부금액의 비현금 변동 유형과 영향

· 유동성위험 정보

동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 동 개정사항에는 최초로 적용하는 회계연도에 대한 구체적인 경과 규정을 포함합니다. 또한 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1116호 '리스' (개정) - 판매후리스에서 발생하는 리스부채

동 개정사항은 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'을 적용하여 판매로 회계처리 되는 판매후리스에 대하여 후속측정 요구사항을 추가하였습니다. 동 개정사항은 리스개시일 후에 판매자-리스이용자가 계속 보유하는 사용권에 대해서는 판매자-리스이용자가 어떠한 차손익도 인식하지 않는 방식으로 '리스료'나 '수정 리스료'를 산정하도록 요구합니다.

동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (2023년 개정) - 가상자산 공시

동 개정사항은 가상자산 관련 거래에 대해 다른 기준서에서 요구하는 공시요구사항에 추가하여, 1) 가상자산을 보유하는 경우, 2) 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 3) 가상자산을 발행하는 경우로 각각 구분하여 각 경우별로 공시해야 할 사항을 규정합니다. 가상자산을 보유하는 경우 가상자산의 일반정보, 적용한 회계정책, 가상자산별 취득경로와 취득원가 및 당기말 공정가치 등에 대한 정보를 공시해야 합니다. 또한 가상자산을 발행한 경우 발행한 가상자산과 관련된 기업의 의무 및 의무이행 상황, 매각한 가상자산의 수익인식시기 및 금액, 발행 후 보유 중인 가상자산의 수량과 중요한 계약내용 등을 공시하여야 합니다.

동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

당사는 상기에 열거된 제 · 개정사항이 재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 있습니다.



#### (4) 중요한 회계정책

##### 1) 리스

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

##### 1.1) 리스제공자로서의 당사

당사는 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스를 운용리스로 분류합니다. 리스로 수익은 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 인식하며, 영업 성격에 따라 손익계산서에서 영업수익에 포함됩니다. 운용리스 체결 과정에서 부담하는 리스개설 직접원가를 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-공정가치측정금융 자산, 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 금융자산을관리하는 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 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 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 위험회피수단으로 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 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의파생상품으로 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 금융자산으로 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 금융자산에 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, 손실총당금은 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 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실총당금을 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 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 손실총당금은 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 결제할의도가 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 측정시 원가모형을 적용하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 15~48년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간 말에 재검토하고 있으며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 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 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 세전할 인율로 할인한 현재가치로 평가하고 있습니다. 순공정가치는 최근거래가격을 고려하고 있습니다. 그러한 거래가 식별되지 않는 경우 적절한 평가모형을 사용하여 결정하고 있습니다. 이러한 계산에는 평가배수, 상장주식의 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 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 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 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 측정에유익적인 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 보고기간 말 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 기초한 분류에 대한재평가를 통해 서열체계의 수준 간의 이동이 있는지 판단합니다.

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

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

- 투자부동산 : 주석 8

## 6) 현금배당

당사는 배당을 지급하기 위해 분배가 승인되고 더 이상 당사에게 재량이 없는 시점에부채를 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 및 취득당시 만기가 3개월 이내인 단기성 예금으로 구성되어 있습니다.

## 9) 중요한 회계적 판단, 추정 및 가정

주석 2에 기술된 당사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미치는 판단을 하여야 하며 (추정과 관련된 사항은 제외), 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 추정 및 가정을 하여야 합니다. 추정치와 관련 가정은 과거 경험 및 관련이 있다고 여겨지는 기타 요인에 근거합니다. 또한 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 측정하는 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

| 금융자산 범주                  | 내역                     | 당기말        | 전기말        |
|--------------------------|------------------------|------------|------------|
| 상각후원가측정금융자산 <sup>1</sup> | 현금및현금성자산               | 7,571,009  | 21,476,137 |
|                          | 매출채권및기타채권 <sup>2</sup> | 10,679,800 | 10,443,140 |
|                          | 기타금융자산 <sup>3</sup>    | 28,864,679 | 24,139,592 |
|                          | 합계                     | 47,115,488 | 56,058,869 |

주1) 상각후원가로 측정하는 금융자산은 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 측정하는 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

| 금융부채 범주                  | 내역                  | 당기말           | 전기말           |
|--------------------------|---------------------|---------------|---------------|
| 상각후원가측정금융부채 <sup>1</sup> | 차입금및사채              | 1,135,518,322 | 1,136,715,135 |
|                          | 기타금융부채 <sup>2</sup> | 102,468,801   | 97,423,245    |
|                          | 합계                  | 1,237,987,123 | 1,234,138,380 |

주1) 상각후원가로 측정하는 금융부채는 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

주2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

4. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

| 구분       | 금융기관      | 당기말       | 전기말        |
|----------|-----------|-----------|------------|
| 현금및현금성자산 | (주)우리은행 등 | 7,571,009 | 21,476,137 |

5. 매출채권 및 기타채권

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

(단위: 천 원)

| 구분        | 매출채권       |
|-----------|------------|
| 총장부금액     | 10,679,800 |
| 차감: 손실충당금 | -          |
| 순장부금액     | 10,679,800 |

(단위: 천 원)

| 구분        | 매출채권       |
|-----------|------------|
| 총장부금액     | 10,443,140 |
| 차감: 손실충당금 | -          |
| 순장부금액     | 10,443,140 |

(2) 매출채권 및 기타채권의 관리정책

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

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

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

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

6. 기타금융자산

당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

| 구분     | 당기말        | 전기말        |
|--------|------------|------------|
| 미수수익   | 364,679    | 139,592    |
| 단기금융상품 | 28,500,000 | 24,000,000 |
| 합계     | 28,864,679 | 24,139,592 |

7. 기타비금융자산

당기말과 전기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

| 구 분  | 당기말   | 전기말     |
|------|-------|---------|
| 미수금  | 4,028 | 2,103   |
| 선급비용 | -     | 564,312 |
| 합 계  | 4,028 | 566,415 |

8. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

| 과 목             | 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   | (150,191,875) | 839,350,086   | 989,541,961   | (109,473,040) | 880,068,921   |
| 합 계             | 2,416,626,735 | (150,191,875) | 2,266,434,860 | 2,416,626,735 | (109,473,040) | 2,307,153,695 |

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.

< 당 기 > (단위: 천 원)

| 과 목 | 기초금액          | 취 득 | 상 각          | 대 체 | 기말금액          |
|-----|---------------|-----|--------------|-----|---------------|
| 토지  | 1,427,084,774 | -   | -            | -   | 1,427,084,774 |
| 건물  | 880,068,921   | -   | (40,718,835) | -   | 839,350,086   |
| 합 계 | 2,307,153,695 | -   | (40,718,835) | -   | 2,266,434,860 |

< 전 기 > (단위: 천 원)

| 과 목 | 기초금액          | 취 득 | 상 각          | 대 체 | 기말금액          |
|-----|---------------|-----|--------------|-----|---------------|
| 토지  | 1,427,084,774 | -   | -            | -   | 1,427,084,774 |
| 건물  | 921,393,950   | -   | (41,325,030) | -   | 880,068,921   |
| 합 계 | 2,348,478,724 | -   | (41,325,030) | -   | 2,307,153,695 |

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

(단위: 천 원)

| 구 분                  | 당 기         | 전 기         |
|----------------------|-------------|-------------|
| 임대수익                 | 118,079,876 | 115,399,822 |
| 직접 운영비용 <sup>1</sup> | 45,981,903  | 46,575,206  |

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

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

(단위: 천 원)

| 구 분     | 장 소                 | 당기말           |               | 전기말           |               |
|---------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|         |                     | 장부금액          | 공정가치          | 장부금액          | 공정가치          |
| 토지 및 건물 | 서울특별시 강남구 대치동 937 등 | 2,266,434,860 | 2,780,300,000 | 2,307,153,695 | 2,634,400,000 |

(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 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 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 울하점, 청주점, 의왕점 및 장유점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 삼창감정평가법인 (강남점, 광주점 및 울하점의 평가기준일은 2022년 9월 20일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되어 전기에 변동되었으며, 태평양감정평가법인 (창원점, 의왕점 및 장유점의 평가기준일은 2023년 8월 31일, 구리점과 청주점의 평가기준일은 2023년 10월 20일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되어 당기 중에 변동되었습니다. 2021년에 취득한 안산점, 중동점, 이천점,춘천점, 계양점 및 김포몰류센터의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의독립적인 부동산평가법인인 나라감정평가법인 (평가기준일: 2023년 3월 17일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되어 당기 중에 변동되었습니다. 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 전기에 변동되었습니다.

(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 40,718,835천원과 41,325,030천원입니다.

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



9. 차입금및사채

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 차입금및사채의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천 원)              |        |            |          |             |               |
|------------------------|--------|------------|----------|-------------|---------------|
| 구 분                    | 차입처    | 만기일        | 연이자율(%)  | 당기말         | 전기말           |
| 유동성                    |        |            |          |             |               |
| 단기차입금                  | -      | -          | -        | -           | 280,000,000   |
| 현재가치할인차금               |        |            |          | -           | (832,935)     |
| 단기차입금 <sup>12</sup>    | 국민은행 등 | 2024.01.16 | CD+2.08% | 130,000,000 | -             |
| 현재가치할인차금               |        |            |          | (56,356)    | -             |
| 소 계                    |        |            |          | 129,943,644 | 279,167,065   |
| 유동성장기부채                | -      | -          | -        | -           | 458,000,000   |
| 현재가치할인차금               |        |            |          | -           | (472,627)     |
| 유동성장기부채 <sup>12</sup>  | 하나은행 등 | 2024.09.17 | 5.33     | 100,000,000 | -             |
| 현재가치할인차금               |        |            |          | (113,609)   | -             |
| 소 계                    |        |            |          | 99,886,391  | 457,527,373   |
| 제2회 사채                 | -      | -          | -        | -           | 31,000,000    |
| 사채할인발행차금               |        |            |          | -           | (50,173)      |
| 제3-1회 사채               | -      | -          | -        | -           | 80,000,000    |
| 사채할인발행차금               |        |            |          | -           | (371,258)     |
| 제3-2회 사채 <sup>12</sup> | -      | 2024.07.29 | 4.67     | 90,000,000  | -             |
| 사채할인발행차금               |        |            |          | (203,589)   | -             |
| 제3-3회 사채 <sup>12</sup> | -      | 2024.07.28 | 5.09     | 80,000,000  | -             |
| 사채할인발행차금               |        |            |          | (135,096)   | -             |
| 제4회 사채 <sup>12</sup>   | -      | 2024.07.16 | 5.69     | 70,000,000  | -             |
| 사채할인발행차금               |        |            |          | (171,062)   | -             |
| 제5-1회 사채 <sup>12</sup> | -      | 2024.03.17 | 5.00     | 75,000,000  | -             |
| 사채할인발행차금               |        |            |          | (99,067)    | -             |
| 제5-2회 사채 <sup>12</sup> | -      | 2024.09.17 | 5.20     | 125,000,000 | -             |
| 사채할인발행차금               |        |            |          | (374,605)   | -             |
| 단기사채                   | -      | -          | -        | -           | 200,000,000   |
| 사채할인발행차금               |        |            |          | -           | (11,330)      |
| 소 계                    |        |            |          | 439,016,581 | 310,567,239   |
| 합 계                    |        |            |          | 668,846,616 | 1,047,261,677 |
| 비유동성                   |        |            |          |             |               |
| 장기차입금 <sup>12</sup>    | 하나은행 등 | 2025.03.17 | CD+1.91% | 158,000,000 | -             |
| 현재가치할인차금               |        |            |          | (268,435)   | -             |
| 장기차입금 <sup>12</sup>    | 하나은행 등 | 2025.10.17 | CD+1.30% | 311,000,000 | -             |
| 현재가치할인차금               |        |            |          | (2,059,859) | -             |
| 소 계                    |        |            |          | 466,671,706 | -             |
| 제3-2회 사채               | -      | -          | -        | -           | 90,000,000    |
| 사채할인발행차금               |        |            |          | -           | (546,542)     |
| 소 계                    |        |            |          | -           | 89,453,458    |
| 합 계                    |        |            |          | 466,671,706 | 89,453,458    |

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

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

(2) 당기와 전기 중 차입금및사채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

| 구 분        | 당 기             | 전 기           |
|------------|-----------------|---------------|
| 기초금액       | 1,136,715,135   | 1,132,871,166 |
| 차입         | 1,042,832,983   | 647,573,048   |
| 상환         | (1,049,000,000) | (648,000,000) |
| 공모사채분담금 환입 | 7,012           | 2,360         |
| 상각         | 4,963,192       | 4,268,561     |
| 기말금액       | 1,135,518,322   | 1,136,715,135 |

10. 기타금융부채

당기말과 전기말 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

| 구 분                | 당기말          | 전기말          |
|--------------------|--------------|--------------|
| 미지급비용              | 10,460,716   | 7,201,218    |
| 유동부채 계             | 10,460,716   | 7,201,218    |
| 임대보증금 <sup>1</sup> | 109,576,032  | 109,576,032  |
| 현재가치할인차금           | (17,567,947) | (19,354,005) |
| 비유동부채 계            | 92,008,085   | 90,222,027   |

주1) 임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다 (주석 21 참조)

11. 기타비금융부채

당기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

| 구 분     | 당기말        | 전기말        |
|---------|------------|------------|
| 선수수익    | 2,657,914  | 2,582,623  |
| 미지급비용   | 7,273      | 3,602      |
| 부가세예수금  | 3,459,235  | 3,296,884  |
| 유동부채 계  | 6,124,422  | 5,883,109  |
| 장기선수수익  | 14,078,287 | 16,117,194 |
| 비유동부채 계 | 14,078,287 | 16,117,194 |

12. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천 원)

| 구 분       | 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)

| 구 분     | 당기말           | 전기말           |
|---------|---------------|---------------|
| 주식발행초과금 | 1,060,934,642 | 1,060,934,642 |

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

(단위: 천 원)

| 구 분              | 주식수<br>(단위: 주) | 1주당 액면가액<br>(단위: 원) | 자본금         | 자본잉여금         | 합 계                  |
|------------------|----------------|---------------------|-------------|---------------|----------------------|
| 2022.1.1 (전기초)   | 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>         |
| 2022.12.31 (전기말) | 242,968,884    | 500                 | 121,484,442 | 1,060,934,642 | <b>1,182,419,084</b> |
| 2023.1.1 (당기초)   | 242,968,884    | 500                 | 121,484,442 | 1,060,934,642 | <b>1,182,419,084</b> |
| 2023.12.31 (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)

| 구 분    | 당기말           | 전기말          |
|--------|---------------|--------------|
| 미처리결손금 | (126,957,676) | (74,695,701) |

(2) 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

| 구 분               | 당기말           | 전기말           |
|-------------------|---------------|---------------|
| I. 미처리결손금         | (126,957,676) | (74,695,701)  |
| 전기이월미처리결손금        | (109,473,040) | (68,148,011)  |
| 중간배당 <sup>1</sup> | (26,528,035)  | (39,691,103)  |
| 당기순이익             | 9,043,399     | 33,143,413    |
| II. 이익잉여금처분액      | 23,234,198    | 34,777,339    |
| III. 차기이월미처리결손금   | (150,191,874) | (109,473,040) |

주1) 당사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 다음 사업연도가 개시하여 12월 31일에 종료함에 따라 2023년 9월과 2022년 9월에 처분된 배당금 지급액입니다.

(3) 당기 및 전기의 배당금 지급 (예정)내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

| 구 분     | 당 기            | 전 기            |
|---------|----------------|----------------|
| 배당금총액   | 49,762,233,027 | 74,468,442,229 |
| 발행주식수   | 242,968,884주   | 242,968,884주   |
| 1주당배당금  | 205            | 306            |
| 1주당액면금액 | 500            | 500            |
| 배당률     | 40.96%         | 61.20%         |

14. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

| 내 역         | 당 기            | 전 기             |
|-------------|----------------|-----------------|
| 당기순이익       | 9,043,398,627원 | 33,143,413,093원 |
| 가중평균유통보통주식수 | 242,968,884주   | 242,968,884주    |
| 기본주당순이익     | 37원/주          | 136원/주          |

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

< 당 기 >

| 구 분         | 당 기         |          |                |
|-------------|-------------|----------|----------------|
|             | 주식수 (주)     | 누적일자 (일) | 적 수            |
| 전기이월유통보통주식수 | 242,968,884 | 365      | 88,683,642,660 |
| 합 계         |             |          | 88,683,642,660 |
| 가중평균유통보통주식수 |             |          | 242,968,884    |

< 전 기 >

| 구 분         | 당 기         |          |                |
|-------------|-------------|----------|----------------|
|             | 주식수 (주)     | 누적일자 (일) | 적 수            |
| 전기이월유통보통주식수 | 242,968,884 | 365      | 88,683,642,660 |
| 합 계         |             |          | 88,683,642,660 |
| 가중평균유통보통주식수 |             |          | 242,968,884    |

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

15. 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 118,079,876천원과 115,399,822천원입니다. 한편, 당사의 영업수익은 롯데쇼핑(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) 당기말과 전기말 현재 운용리스계약과 관련된 미래의 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

< 당기말 > (단위: 천 원)

| 구 분   | 리스료 수취계획    |             |             | 리스료 총액      |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|       | 1년 이내       | 1년 ~ 5년     | 5년초과        |             |
| 최소리스료 | 117,200,407 | 466,279,343 | 162,465,295 | 745,945,045 |

< 전기말 > (단위: 천 원)

| 구 분   | 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)

| 과 목      | 당 기        | 전 기        |
|----------|------------|------------|
| 급여       | 96,000     | 96,000     |
| 감가상각비    | 40,718,835 | 41,325,030 |
| 자산관리수수료  | 4,601,212  | 4,601,212  |
| 자산보관수수료  | 69,018     | 85,910     |
| 사무수탁수수료  | 207,055    | 207,054    |
| 부동산위탁관리비 | 385,783    | 356,000    |
| 지급수수료    | 698,702    | 626,722    |
| 기타비용     | 404,304    | 245,654    |
| 합 계      | 47,180,909 | 47,543,582 |

17. 기타수익과 기타비용

당기와 전기 중 발생한 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

| 과 목   | 당 기 | 전 기 |
|-------|-----|-----|
| 기타수익: |     |     |
| 잡이익   | 35  | 35  |
| 기타비용: |     |     |
| 잡손실   | -   | -   |



18. 금융수익과 금융비용

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

(단위: 천 원)

| 과 목   | 당 기        | 전 기        |
|-------|------------|------------|
| 금융수익: |            |            |
| 이자수익  | 1,274,161  | 862,237    |
| 금융비용: |            |            |
| 이자비용  | 63,129,763 | 35,575,099 |

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

(단위: 천 원)

| 구 분  | 당 기             |                 | 전 기             |                 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|      | 상각후원가측정<br>금융자산 | 상각후원가측정<br>금융부채 | 상각후원가측정<br>금융자산 | 상각후원가측정<br>금융부채 |
| 이자수익 | 1,274,161       | -               | 862,237         | -               |
| 이자비용 | -               | 63,129,763      | -               | 35,575,099      |

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 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.

20. 현금흐름표

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

| 구 분 | 당기말       | 전기말        |
|-----|-----------|------------|
| 예금  | 7,571,009 | 21,476,137 |

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

1) 조정

(단위: 천 원)

| 구 분   | 당 기         | 전 기         |
|-------|-------------|-------------|
| 감가상각비 | 40,718,835  | 41,325,030  |
| 이자비용  | 63,129,763  | 35,575,099  |
| 임대료수익 | (2,791,811) | (2,582,624) |
| 이자수익  | (1,274,161) | (862,237)   |
| 합 계   | 99,782,626  | 73,455,268  |

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천 원)

| 구 분        | 당 기       | 전 기         |
|------------|-----------|-------------|
| 매출채권의 증가   | (236,660) | (254,124)   |
| 미수금의 감소    | 250       | 219,011     |
| 미지급금의 감소   | -         | (1,806,230) |
| 미지급비용의 증가  | 12,796    | 70,581      |
| 부가세예수금의 증가 | 162,216   | 1,935,180   |
| 합 계        | (61,398)  | 164,418     |

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

(단위: 천 원)

| 구 분           | 당 기         | 전 기         |
|---------------|-------------|-------------|
| 장기선수수익 유동성 대체 | 2,791,811   | 2,582,624   |
| 선수수익 계상       | 828,194     | -           |
| 장기차입금의 유동성 대체 | 556,086,639 | 456,249,740 |
| 사채의 유동성 대체    | 283,851,235 | 30,949,827  |

(4) 당기와 전기 중 재무활동으로 인한 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

< 당 기 > (단위: 천 원)

| 구 분      | 기초금액          | 비현금흐름     |               | 재무활동으로<br>인한 현금유입 | 재무활동으로<br>인한 현금유출 | 당기말           |
|----------|---------------|-----------|---------------|-------------------|-------------------|---------------|
|          |               | 상 각       | 대 체           |                   |                   |               |
| 단기차입금    | 279,167,065   | 2,067,913 | -             | 128,708,667       | (280,000,000)     | 129,943,645   |
| 유동성장기부채  | 457,527,373   | 522,118   | 99,836,900    | -                 | (458,000,000)     | 99,886,391    |
| 사채 (유동성) | 110,578,568   | 1,274,466 | 283,851,236   | 154,312,311       | (111,000,000)     | 439,016,581   |
| 단기사채     | 199,988,670   | 11,330    | -             | -                 | (200,000,000)     | -             |
| 장기차입금    | -             | 461,793   | (99,836,899)  | 566,046,811       | -                 | 466,671,705   |
| 사채       | 89,453,458    | 625,572   | (283,871,985) | 193,792,955       | -                 | -             |
| 합 계      | 1,136,715,134 | 4,963,192 | (20,748)      | 1,042,860,744     | (1,049,000,000)   | 1,135,518,322 |

< 전 기 > (단위: 천 원)

| 구 분      | 기초금액          | 비현금흐름     |               | 재무활동으로<br>인한 현금유입 | 재무활동으로<br>인한 현금유출 | 전기말           |
|----------|---------------|-----------|---------------|-------------------|-------------------|---------------|
|          |               | 상각        | 대체            |                   |                   |               |
| 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    |
| 합 계      | 1,132,871,167 | 4,268,558 | -             | 647,575,409       | (648,000,000)     | 1,136,715,134 |

21. 우발부채와 약정사항

(1) 책임임대차계약

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

(단위: 백만원)

| 구 분       | 해당점포                                                             | 임대보증금   | 월임대료 <sup>1</sup> | 임대차 기간 | 인상율 등 | 관리비 등 부담 <sup>2</sup> |
|-----------|------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|--------|-------|-----------------------|
| Tranche A | 롯데백화점 창원점<br>롯데마트 의왕점<br>롯데마트 장유점                                | 21,761  | 1,925             | 9년     |       |                       |
| Tranche B | 롯데백화점 구리점<br>롯데아울렛 청주점<br>롯데아울렛 대구울하점<br>롯데마트 서청주점<br>롯데마트 대구울하점 | 24,929  | 2,205             | 10년    | 주3    |                       |
| Tranche C | 롯데백화점 강남점<br>롯데백화점 광주점                                           | 27,700  | 2,450             | 11년    |       | 임차인 부담                |
| Tranche D | 롯데백화점 안산점<br>롯데백화점 중동점<br>롯데마트 계양점                               | 15,064  | 1,353             | 7년     | 주4    |                       |
|           | 롯데마트 경기양평점                                                       | 1,487   | 130               | 6년 3개월 | 주5    |                       |
| Tranche E | 롯데프리미엄아울렛 이천점<br>롯데마트 춘천점                                        | 14,337  | 1,260             | 11년    | 주4    |                       |
| Tranche F | 롯데마트물 김포물류센터                                                     | 4,298   | 386               | 15년    | 주6    |                       |
| 합 계       |                                                                  | 109,576 | 9,709             |        |       |                       |

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) 월 고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도 매출총액에 0.45%를 곱한 금액(연매출연동임대료)을 12로 나눈 금액입니다. 월임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의다음날로부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수 (총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.  
주5) 월 고정임대료에 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 소비자물가지수 (총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.  
주6) 월 고정임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의 다음날로부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수 (총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.

(2) 자산관리 위탁계약

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

| 구 분     | 내 용                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------|
| 매입수수료   | - 롯데에이엠씨(주)의 자산의 매입업무(현물출자 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4% |
| 운용수수료   | - 각 대상 자산을 운용하고 있는 기간 동안 매입금액 (현물출자 포함)의 연 0.2%              |
| 매각기본수수료 | - 대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%                          |
| 매각성과수수료 | - 대상 자산별로 각 자산 매각 시 매각차익의 10%                                |

(3) 일반사무수탁계약

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

| 구 분       | 내 용                                                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 일반사무수탁수수료 | - 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매입가액의 연 0.5bp<br>- 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 연 0.9bp |

(4) 자산보관 위탁계약

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

| 구 분     | 내 용                                                                                                                    | 비 고                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 자산보관수수료 | - 현재 자산보관위탁계약에 따라 자산보관업무의 수행과 관련하여 지급하는 보수는 없음. 단, 향후 위탁부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 담보신탁 계약에 의해 정하는 바에 따라 별도 로 보수 발생 | 부동산<br>[대한토지신탁(주)]     |
|         | - 연간 부동산 매입액 기준 0.3bp                                                                                                  | 유가증권 및 현금<br>[(주)우리은행] |

(5) 보험가입현황

당기말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천 원)              |                                                                              |           |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 구 분                    | 부보금액                                                                         | 보험회사명     |
| 재산종합위험담보 <sup>1)</sup> | 2,421,947,268                                                                |           |
| 기계위험담보                 |                                                                              |           |
| 기업휴지위험담보               | 258,332,553                                                                  |           |
| 시설소유배상책임               | 롯데쇼핑(주) 해당분 10,000,000<br>롯데글로벌로지스(주) 해당분 5,000,000<br>(사고당 & 대인대물일괄 & 보상한도) | 롯데손해보험(주) |
| 주차장배상담보                | 롯데쇼핑(주) 해당분 300,000<br>(사고당 & 총보상한도)                                         |           |
| 특수건물 화재대물배상책임          | 롯데쇼핑(주) 1,000,000<br>(사고당 & 자산당 보상한도)                                        |           |

주1) 상기 보험계약의 보험금청구권은 차입금 담보 목적으로 질권 설정 (838,800,000천원)이 되어 있습니다.

한편, 당사는 상기 외 가스사고배상책임보험 등에 가입하고 있습니다.

(6) 담보제공현황

당기말 현재 담보로 제공된 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천 원) |             |                            |       |              |
|-----------|-------------|----------------------------|-------|--------------|
| 구 분       | 채권최고액       | 담보권자                       | 관련채무  | 담보권의 종류      |
| 토지 및 건물   | 624,000,000 | 대한토지신탁<br>(담보부사채신탁법상 신탁업자) | 담보부사채 | 근저당권         |
|           | 84,000,000  | 한국산업은행                     | 차입금   | 우선수익권        |
|           | 216,000,000 | 미즈호은행                      | 차입금   | 우선수익권        |
|           | 180,000,000 | 국민은행                       | 차입금   | 우선수익권        |
|           | 346,800,000 | 하나은행                       | 차입금   | 우선수익권        |
|           | 12,000,000  | 수협은행                       | 차입금   | 우선수익권        |
|           | 105,278,532 | 롯데쇼핑(주)                    | 임대보증금 | 임차권          |
|           | 136,862,092 |                            |       | 근저당권 및 우선수익권 |
|           | 4,297,500   | 롯데글로벌로지스(주)                | 임대보증금 | 임차권          |
|           | 5,586,750   |                            |       | 우선수익권        |

(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 없습니다.



22. 특수관계자와의 거래

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

| 구 분                  | 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.

< 당 기 >

(단위: 천 원)

| 구 분     | 특수관계자명      | 영업수익 <sup>1</sup> | 영업비용      |
|---------|-------------|-------------------|-----------|
| 지배기업    | 롯데쇼핑(주)     | 110,705,580       | -         |
|         | 롯데지주(주)     | -                 | 268,725   |
| 기타특수관계자 | 롯데에이엠씨(주)   | -                 | 4,601,212 |
|         | 롯데물산(주)     | -                 | 352,431   |
|         | 롯데글로벌로지스(주) | 4,582,485         | -         |
| 합 계     |             | 115,288,065       | 5,222,368 |

주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 2,582,624천원이 제외되었습니다.

< 전 기 >

(단위: 천 원)

| 구 분     | 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         | -         |
| 합 계     |             | 112,817,200       | 5,186,099 |

주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 2,582,624천원이 제외되었습니다.

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

< 당기말 >

(단위: 천 원)

| 구 분     | 특수관계자명      | 채 권        |       | 채 무                |           |
|---------|-------------|------------|-------|--------------------|-----------|
|         |             | 매출채권       | 미수금   | 임대보증금 <sup>1</sup> | 미지급비용     |
| 지배기업    | 롯데쇼핑(주)     | 10,255,421 | 4,028 | 105,278,532        | -         |
|         | 롯데지주(주)     | -          | -     | -                  | 2,972     |
| 기타특수관계자 | 롯데에이엠씨(주)   | -          | -     | -                  | 2,319,515 |
|         | 롯데물산(주)     | -          | -     | -                  | 87,761    |
|         | 롯데글로벌로지스(주) | 424,379    | -     | 4,297,500          | -         |
| 합 계     |             | 10,679,800 | 4,028 | 109,576,032        | 2,410,248 |

주1) 현재가치할인차금 17,567,947천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

< 전기말 >

(단위: 천 원)

| 구 분     | 특수관계자명      | 채 권        |       | 채 무                |           |
|---------|-------------|------------|-------|--------------------|-----------|
|         |             | 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          | -         |
| 합 계     |             | 10,443,140 | 2,103 | 109,576,032        | 2,405,491 |

주1) 현재가치할인차금 19,354,005천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

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

< 당 기 >

(단위: 천 원)

| 특수관계 구분 | 특수관계자명  | 출자납입 | 현금배당       |
|---------|---------|------|------------|
| 지배기업    | 롯데쇼핑(주) | -    | 30,652,669 |

< 전 기 >

(단위: 천 원)

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

(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)

| 구 분     | 당 기    | 전 기    |
|---------|--------|--------|
| 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 크게발생하지 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            | 7,571,009  | 21,476,137 |
| 매출채권 <sup>1</sup>   | 10,679,800 | 10,443,140 |
| 미수수익 <sup>1</sup>   | 364,679    | 139,592    |
| 단기금융상품 <sup>1</sup> | 28,500,000 | 24,000,000 |
| 합 계                 | 47,115,488 | 56,058,869 |

주1) 당기말과 전기말 현재 매출채권, 미수수익 및 단기금융상품은 연체 및 손상되지 않았습니

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 위험을적기에 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              | 2,604,720   | -           | -           |
| 임대보증금 <sup>1</sup> | -           | -           | 109,576,032 |
| 사채 <sup>2</sup>    | 80,624,750  | 374,385,650 | -           |
| 차입금 <sup>2</sup>   | 139,494,449 | 121,431,204 | 487,190,500 |
| 합 계                | 222,723,919 | 495,816,854 | 596,766,532 |

주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

< 전기말 > (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 | -           |
| 합 계                | 668,408,567 | 406,903,525 | 202,724,907 |

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)           | 1,258,189,832 | 1,256,138,684 |
| 자본 (B)           | 1,055,461,407 | 1,107,723,383 |
| 예금 (C)           | 7,571,009     | 21,476,137    |
| 차입금및사채 (D)       | 1,135,518,322 | 1,136,715,135 |
| 부채비율 (A/B)       | 119%          | 113%          |
| 순차입금비율 ((D-C)/B) | 107%          | 101%          |

24. 영업부문

(1) 부문별 정보

당사는 기업회계기준서 제1108호 (영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다. 당사의 최고경영의사결정자가 정기적으로 검토하는보고자료는 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 담보부 차입금 1,300억원에 대한 차환을 위하여, 2024년 1월 16일에 보유자산을 담보로 제공하는 1,300억원의 차입으로 자금조달을 진행하였습니다.



# 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.