

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 9 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 06월 30일 까지

제 8 기

2022년 07월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

삼덕회계법인

목 차

I. 독립된 감사인의 감사보고서	1
II. 재무제표	5
1. 재무상태표	6
2. 포괄손익계산서	7
3. 자본변동표	8
4. 현금흐름표	9
5. 주석	10
III. 외부감사 실시내용	53

독립된 감사인의 감사보고서

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 6월 30일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 6월 30일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

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

핵심감사사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들입니다. 해당 사항들은 재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의견 형성 시 다루어졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다.

특수관계자 거래 및 잔액 공시의 적정성

재무제표에 대한 주석 21에서 기술하고 있는 바와 같이 다수의 특수관계자 등이 존재하고, 특수관계자와의 영업 관련 거래 규모 및 잔액이 유의함에 따라 특수관계자 거래 및 잔액 공시의 적정성을 핵심감사사항으로 결정하였습니다.

이와 관련하여 우리가 수행한 주요 감사절차는 다음과 같습니다.

- 공시내용, 이사회 의사록 등의 열람을 통한 특수관계자 목록의 완전성 확인
- 특수관계자 주요 거래잔액에 대한 외부조회수행
- 특수관계자와의 주요 거래 내역을 시사의 방법을 통해 증빙과 대사 확인

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 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 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

· 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

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

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

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

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 서규섭입니다.

서울특별시 종로구 우정국로 48

삼 덕 회 계 법 인

대표이사 김명철

2023년 9월 4일

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

(첨부)재 무 제 표

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

제 9(당) 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 06월 30일 까지

제 8(전) 기

2022년 07월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 법인이사 롯데에이엠씨(주)

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층

(전 화) 02-3213-8155

재 무 상 태 표

제 9(당) 기 2023년 06월 30일 현재

제 8(전) 기 2022년 12월 31일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
자 산					
유동자산			56,231,874,802		56,708,372,270
현금및현금성자산	3,19,20,22	4,447,924,197		21,476,137,035	
매출채권및기타채권	3,4,21,22	10,572,841,107		10,443,140,007	
기타금융자산	3,5,22	34,347,549,694		24,139,592,252	
기타비금융자산	6,21	6,798,864,686		566,415,076	
당기법인세자산		64,695,118		83,087,900	
비유동자산			2,286,491,180,278		2,307,153,694,846
투자부동산	7,8,20,21	2,286,491,180,278		2,307,153,694,846	
자 산 총 계			2,342,723,055,080		2,363,862,067,116
부 채					
유동부채			616,554,654,619		1,060,346,004,230
차입금및사채	3,7,8,19,20,22	594,579,951,898		1,047,261,676,583	
기타금융부채	3,9,21,22	9,643,155,090		7,201,217,620	
기타비금융부채	10,21	12,331,547,631		5,883,110,027	
비유동부채			647,356,836,748		195,792,680,090
차입금및사채	3,7,8,19,20,22	541,091,561,585		89,453,458,175	
기타금융부채	3,9,21,22	91,439,392,400		90,222,027,522	
기타비금융부채	10	14,825,882,763		16,117,194,393	
부 채 총 계			1,263,911,491,367		1,256,138,684,320
자 본					
자본금	11,21	121,484,442,000		121,484,442,000	
자본잉여금	11,21	1,060,934,641,668		1,060,934,641,668	
결손금	12	(103,607,519,955)		(74,695,700,872)	
자 본 총 계			1,078,811,563,713		1,107,723,382,796
부 채 및 자 본 총 계			2,342,723,055,080		2,363,862,067,116

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

포괄손익계산서

제 9(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

제 8(전) 기 2022년 07월 01일부터 2022년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	주식	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
영업수익	7,14,21		58,664,677,147		57,920,144,213
영업비용	15,21		23,899,281,227		23,812,030,108
영업이익			34,765,395,920		34,108,114,105
금융수익	17	628,056,686		546,683,252	
금융비용	17	29,527,949,700		20,539,989,189	
기타수익	16	17,395		16,646	
기타비용	16	13		11	
법인세비용차감전이익			5,865,520,288		14,114,824,803
법인세비용	18		-		-
당기순이익			5,865,520,288		14,114,824,803
기타포괄이익			-		-
총포괄이익			5,865,520,288		14,114,824,803
주당이익	13				
기본주당이익 및 희석주당이익			24		58

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 9(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

제 8(전) 기 2022년 07월 01일부터 2022년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본잉여금	이익잉여금	총 계
2022.07.01 (전기초)	121,484,442,000	1,060,934,641,668	(49,119,422,817)	1,133,299,660,851
자본에 직접 반영된 주주와의 거래:				
현금배당	-	-	(39,691,102,858)	(39,691,102,858)
소 계	-	-	(39,691,102,858)	(39,691,102,858)
총포괄이익:				
당기순이익	-	-	14,114,824,803	14,114,824,803
소 계	-	-	14,114,824,803	14,114,824,803
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	-	-	(34,777,339,371)	(34,777,339,371)
소 계	-	-	(34,777,339,371)	(34,777,339,371)
총포괄이익:				
당기순이익	-	-	5,865,520,288	5,865,520,288
소 계	-	-	5,865,520,288	5,865,520,288
2023.06.30 (당기말)	121,484,442,000	1,060,934,641,668	(103,607,519,955)	1,078,811,563,713

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 9(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 06월 30일까지

제 8(전) 기 2022년 07월 01일부터 2022년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
영업활동으로 인한 현금흐름			53,568,026,132		54,159,435,741
당기순이익		5,865,520,288		14,114,824,803	
조정	19	48,271,095,952		39,364,508,875	
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	19	(586,982,890)		721,535,983	
법인세의 납부(환급)		18,392,782		(41,433,920)	
투자활동으로 인한 현금흐름			(9,579,900,756)		18,539,532,422
투자활동으로 인한 현금유입액		40,420,099,244		88,539,532,422	
이자수취		420,099,244		539,532,422	
단기금융상품의 처분		40,000,000,000		88,000,000,000	
투자활동으로 인한 현금유출액		(50,000,000,000)		(70,000,000,000)	
단기금융상품의 취득		(50,000,000,000)		(70,000,000,000)	
재무활동으로 인한 현금흐름			(61,016,338,214)		(56,383,768,400)
재무활동으로 인한 현금유입액		654,365,880,531		647,552,298,355	
단기차입금의 차입		128,708,667,000		278,954,231,600	
장기차입금의 차입		257,319,927,472		-	
사채발행		268,330,274,328		368,598,066,755	
공모사채분담금 환입		7,011,731		-	
재무활동으로 인한 현금유출액		(715,382,218,745)		(703,936,066,755)	
사채상환		(200,000,000,000)		(170,000,000,000)	
유동성장기차입금의 상환		(458,000,000,000)		(478,000,000,000)	
이자지급		(22,604,879,374)		(16,244,963,897)	
배당금지급		(34,777,339,371)		(39,691,102,858)	
현금및현금성자산의 증가(감소)			(17,028,212,838)		16,315,199,763
기초의 현금및현금성자산			21,476,137,035		5,160,937,272
기말의 현금및현금성자산			4,447,924,197		21,476,137,035

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주식

제 9(당) 기 2023년 06월 30일 현재

제 8(전) 기 2022년 12월 31일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

1. 당사의 개요

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

당사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 다음 사업연도가 개시하여 12월 31일에 종료합니다.

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

(1) 재무제표 작성기준

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

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

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

당사의 정기주주총회 제출용 당기 재무제표는 2023년 8월 3일에 개최된 이사회에서 승인되었습니다.

(2) 제·개정된 기준서의 적용

재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2022년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

1) 당사가 채택한 제·개정 기준서

당사는 2023년 1월 1일부터 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

① 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시' (개정)

개정 기준서는 공시 대상 회계정책 정보를 '유의적인' 회계정책에서 '중요한' 회계정책으로 바꾸고 중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하였습니다. 동 개정사항의 적용이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

② 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' (개정)

개정 기준서는 '회계추정치'를 측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액으로 정의하고, 회계추정치의 예를 보다 명확히 하였습니다. 또한 새로운 정보의 획득, 새로운 상황의 전개나 추가 경험의 축적으로 투입변수나 측정기법을 변경한 경우 이러한 변경이 전기오류수정이 아니라면 회계추정치의 변경임을 명확히 하였습니다. 동 개정사항의 적용이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

③ 기업회계기준서 제 1012호 '법인세' (개정)

개정 기준서는 이연법인세 최초 인식 예외규정을 추가하여 단일 거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우 각각 이연법인세 부채와 자산을 인식하도록 하였습니다.

'단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세'는 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일 이후에 이루어진 거래에 적용하며, 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이미 존재하는 (1) 사용권자산과 리스부채, (2) 사후처리 및 복구 관련 부채 및 이에 상응하여 자산 원가의 일부로 인식한 금액에 관련되는 모든 차감할 일시적 차이와 가산할 일시적 차이에 대해 이연법인세 자산과 부채를 인식하며, 최초 적용 누적 효과를 이익잉여금(또는 자본의 다른 구성요소) 기초 잔액을 조정하여 인식합니다. 동 개정사항의 적용이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

④ 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 동 개정사항의 적용이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

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

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(3) 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. 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 인식하며, 영업 성격에 따라 손익계산서에서 영업수익에 포함됩니다. 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설 직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

2) 금융상품 - 최초인식과 후속 측정

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 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-공정가치측정금융자산, 그리고 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류됩니다.

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

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

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

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

2.1.2) 후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

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

2.1.3) 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 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 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 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 충당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 당사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

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

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

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

당사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 당사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 당사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

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

2.2) 금융부채

2.2.1) 최초 인식과 측정

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

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

당사의 금융부채는 매입부채와 차입금및사채를 포함합니다.

2.2.2) 후속 측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

2.2.3) 당기손익-공정가치 측정 금융부채

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

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

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

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

2.2.4) 대여금 및 차입금

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

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

2.2.5) 제거

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

2.3) 금융상품의 상계

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

3) 투자부동산

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

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

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

4) 비금융자산의 손상

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

사용가치는 해당 자산의 기대 미래현금흐름의 추정치를 화폐의 시간가치와 해당 자산의 위험에 대한 시장의 평가를 반영한 세전할인율로 할인한 현재가치로 평가하고 있습니다. 순공정가치는 최근거래가격을 고려하고 있습니다. 그러한 거래가 식별되지 않는 경우 적절한 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 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 근거하여 다음과 같은 공정가치 서열체계로 구분됩니다.

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

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

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

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

- 투자부동산 : 주석 7

6) 현금배당

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

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

7) 법인세

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

8) 현금 및 현금성자산

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

9) 중요한 회계적 판단, 추정 및 가정

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

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

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

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

(단위: 천원)			
금융자산 범주	내역	당기말	전기말
상각후원가 금융자산(주1)	현금및현금성자산	4,447,924	21,476,137
	매출채권및기타채권(주2)	10,572,841	10,443,140
	기타금융자산(주3)	34,347,550	24,139,592
	합 계	49,368,315	56,058,869

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

(주2) 매출채권및기타채권은 매출채권으로 구성되어 있습니다.

(주3) 기타금융자산은 단기금융상품과 미수수익으로 구성되어 있습니다.

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

(단위: 천원)			
금융부채 범주	계정명	당기말	전기말
상각후원가로 평가하는 금융부채(주1)	차입금및사채	1,135,671,513	1,136,715,135
	기타금융부채(주2)	101,082,547	97,423,245
	합 계	1,236,754,060	1,234,138,380

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

(주2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

4. 매출채권 및 기타채권

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

<당기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	미수금	합 계
총장부금액	10,572,841	-	10,572,841
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	10,572,841	-	10,572,841

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	미수금	합 계
총장부금액	10,443,140	-	10,443,140
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	10,443,140	-	10,443,140

(2) 매출채권 및 기타채권의 관리정책

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

당사는 과거 경험상 채권회수 불확실성을 판단하여 대손설정을 하고 있으며, 개별적인 손상사건이 파악된 채권에 대해 개별 분석을 통한 회수가능금액을 산정하여 산정된 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 대손충당금 변동은 없습니다.

5. 기타금융자산

당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수수익	347,550	139,592
단기금융상품	34,000,000	24,000,000
합 계	34,347,550	24,139,592

6. 기타비금융자산

당기말과 전기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수금	6,798,865	2,103
선급비용	-	564,312
합 계	6,798,865	566,415

7. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
과 목	당기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지 (주1)	1,427,084,774	-	1,427,084,774	1,427,084,774	-	1,427,084,774
건물 (주1)	989,541,961	(130,135,555)	859,406,406	989,541,961	(109,473,040)	880,068,921
합 계	2,416,626,735	(130,135,555)	2,286,491,180	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 20 참조).

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위: 천원)					
과목	기초금액	취 득	상 각	대체	기말금액
토지	1,427,084,774	-	-	-	1,427,084,774
건물	880,068,921	-	(20,662,515)	-	859,406,406
합 계	2,307,153,695	-	(20,662,515)	-	2,286,491,180

<전 기>

(단위: 천원)					
과목	기초금액	취 득	상 각	대체	기말금액
토지	1,427,084,774	-	-	-	1,427,084,774
건물	900,731,436	-	(20,662,515)	-	880,068,921
합 계	2,327,816,210	-	(20,662,515)	-	2,307,153,695

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임대수익	58,664,677	57,920,144
직접 운영비용(주1)	23,245,363	23,329,684

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

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

(단위: 천원)					
구 분	장 소	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	2,286,491,180	2,767,400,000	2,307,153,695	2,634,400,000

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

2019년에 취득한 구리점, 광주점, 창원점, 을하점, 청주점, 의왕점 및 장유점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 삼창감정평가법인(광주점, 창원점, 을하점, 의왕점 및 장유점의 평가기준일은 2022년 9월 20일, 구리점과 청주점의 평가기준일은 2022년 12월 19일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되어 2022년 하반기에 변동되었습니다. 한편, 2019년에 취득한 강남점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 삼창감정평가법인(평가기준일: 2022년 6월 2일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되어 2022년 상반기에 변동되었습니다. 2021년 상반기에 취득한 안산점, 중동점, 이천점, 춘천점, 계

양점 및 김포물류센터의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 나라감정평가법인(평가기준일: 2023년 3월 17일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 당기 중 변동되었습니다.

2021년 하반기에 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 전기 중 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 20,662,515천원과 20,662,515천원입니다.

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

8. 차입금 및 사채

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

(단위: 천원)					
구분	차입처	만기일	연이자율(%)	당기말	전기말
유동성					
단기차입금(주1,2)	산업은행 등	2023.10.17	OD+1.22%	280,000,000	280,000,000
현재가치할인차금				(310,673)	(832,935)
단기차입금(주1,2)	국민은행 등	2024.01.16	OD+2.08%	130,000,000	-
현재가치할인차금				(703,968)	-
소 계				408,985,359	279,167,065
유동성장기부채	-	-	-	-	458,000,000
현재가치할인차금				-	(472,627)
소 계				-	457,527,373
제2회 사채(주3)	-	2023.12.15	2.90	31,000,000	31,000,000
사채할인발행차금				(24,271)	(50,173)
제3-1회 사채(주1,2)	-	2023.07.29	4.58	80,000,000	80,000,000
사채할인발행차금				(50,840)	(371,258)
제5-1회 사채(주1,2)	-	2024.03.17	5.00	75,000,000	-
사채할인발행차금				(330,296)	-
단기사채	-	-	-	-	200,000,000
사채할인발행차금				-	(11,330)
소 계				185,594,593	310,567,239
합 계				594,579,952	1,047,261,677
비유동성					
장기차입금(주1,2)	하나은행 등	2024.09.17	5.33	100,000,000	-
현재가치할인차금				(199,088)	-
장기차입금(주1,2)	하나은행 등	2025.03.17	OD+1.91%	158,000,000	-
현재가치할인차금				(379,780)	-
소 계				257,421,132	-
제3-2회 사채(주1,2)	-	2024.07.29	4.67	90,000,000	90,000,000
사채할인발행차금				(375,115)	(546,542)
제4회 사채(주1,2)	-	2024.07.16	5.69	70,000,000	-
사채할인발행차금				(323,728)	-
제5-2회 사채(주1,2)	-	2024.09.17	5.20	125,000,000	-
사채할인발행차금				(630,727)	-
소 계				283,670,430	89,453,458
합 계				541,091,562	89,453,458

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

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

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

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
기초금액	1,136,715,135	1,134,979,844
차입	654,338,119	647,573,048
상환	(658,000,000)	(648,000,000)
공모사채분담금 환입	7,012	-
상각	2,611,248	2,162,243
기말금액	1,135,671,514	1,136,715,135

9. 기타금융부채

당기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급비용	9,643,155	7,201,218
유동부채 계	9,643,155	7,201,218
임대보증금(주1)	109,576,032	109,576,032
현재가치할인차금	(18,136,640)	(19,354,005)
비유동부채 계	91,439,392	90,222,027

(주1) 임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다(주석 20 참조).

10. 기타비금융부채

당기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선수수익	2,582,623	2,582,623
미지급비용	6,802,185	3,602
부가세예수금	2,946,739	3,296,884
유동부채 계	12,331,547	5,883,109
장기선수수익	14,825,883	16,117,194
비유동부채 계	14,825,883	16,117,194

11. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주,천원)		
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: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	1,060,934,642	1,060,934,642

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

(단위: 천원)					
구 분	주식수 (단위: 주)	1주당 액면가액 (단위: 원)	자본금	자본잉여금	합 계
전기초	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084
전기말	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084
당기초	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084
당기말	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084

12. 결손금

(1) 당기말 및 전기말 현재 결손금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미처리결손금	(103,607,520)	(74,695,701)

(2) 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말 (처분예정일: 2023년 9월 15일)(주1)	전기말 (처분확정일: 2023년 3월 10일)
I. 미처리결손금	(103,607,520)	(74,695,701)
전기이월미처리결손금	(109,473,040)	(88,810,525)
당기순이익	5,865,520	14,114,825
II. 이익잉여금처분액	26,528,035	34,777,339
III. 차기이월미처리결손금	(130,135,555)	(109,473,040)

(주1) 처분예정일은 당사의 제9회 정기주주총회 예정일이며, II. 이익잉여금처분액 및 III. 차기이월미처리결손금은 주주총회 결과를 통해 확정될 예정입니다.

(3) 당기 및 전기의 배당금 지급(예정)내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당 기	전 기
배당금총액	26,528,034,856	34,777,339,371
발행주식수	242,968,884주	242,968,884주
1주당배당금	109	143
1주당액면금액	500	500
배당률	21.84%	28.63%

13. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

내역	당기	전기
당기순이익	5,865,520,288원	14,114,824,803원
가중평균유통보통주식수	242,968,884주	242,968,884주
기본주당순이익	24원/주	58원/주

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

<당기>

구분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	242,968,884	181	43,977,368,004
합계			43,977,368,004
가중평균유통보통주식수			242,968,884

<전기>

구분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	242,968,884	184	44,706,274,656
합계			44,706,274,656
가중평균유통보통주식수			242,968,884

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

14. 영업수익

(1) 당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 수익으로 인식된 리스료는 각각 58,664,677천원과 57,920,144천원입니다. 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) 당기말 현재 운용리스계약과 관련된 미래의 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년초과	
최소리스료	116,331,686	477,474,540	210,053,517	803,859,743

15. 영업비용

당기와 전기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당 기	전 기
급여	48,000	48,000
감가상각비	20,662,515	20,662,515
자산관리수수료	2,281,697	2,319,515
자산보관수수료	34,225	40,276
사무수탁수수료	102,676	104,378
부동산위탁관리비	164,250	203,000
지급수수료	402,087	343,345
기타비용	203,831	91,001
합 계	23,899,281	23,812,030

16. 기타수익과 기타비용

당기와 전기 중 발생한 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당 기	전 기
기타수익:		
잡이익	17	17
기타비용:		
잡손실	-	-

17. 금융수익과 금융비용

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
금융수익:		
이자수익	628,057	546,683
금융비용:		
이자비용	29,527,950	20,539,989

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

(단위: 천원)				
구 분	당 기		전 기	
	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채
이자수익	628,057	-	546,683	-
이자비용	-	29,527,950	-	20,539,989

18. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 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.

19. 현금흐름표

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
예금	4,447,924	21,476,137

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

1) 조정

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
감가상각비	20,662,515	20,662,515
이자비용	29,527,950	20,539,989
임대료수익	(1,291,312)	(1,291,312)
이자수익	(628,057)	(546,683)
합 계	48,271,096	39,364,509

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
매출채권의 증가	(129,701)	(105,378)
선금부가세의 감소	-	273,083
미지급비용의 증가(감소)	(107,328)	101,962
부가세예수금의 증가(감소)	(349,954)	451,869
합 계	(586,983)	721,536

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
장기선수수익 유동성대체	1,291,312	1,291,312
사채의 유동성 대체	-	30,949,827

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

<당 기>

(단위: 천원)						
구 분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	당기말
		상각	대체			
단기차입금	279,167,065	1,109,626	-	128,708,667	-	408,985,358
유동성장기부채	457,527,373	472,627	-	-	(458,000,000)	-
사채(유동성)	110,578,568	471,693	-	74,544,332	-	185,594,593
단기사채	199,988,670	11,330	-	-	(200,000,000)	-
장기차입금	-	101,205	-	257,319,927	-	257,421,132
사채	89,453,458	444,766	(20,750)	193,792,955	-	283,670,429
합 계	1,136,715,134	2,611,247	(20,750)	654,365,881	(658,000,000)	1,135,671,512

<전 기>

(단위: 천원)						
구 분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	전기말
		상각	대체			
단기차입금	-	212,833	-	278,954,232	-	279,167,065
유동성장기부채	934,084,183	1,443,190	-	-	(478,000,000)	457,527,373
사채(유동성)	169,971,722	291,619	30,949,827	79,365,400	(170,000,000)	110,578,568
단기사채	-	49,984	-	199,938,686	-	199,988,670
사채	30,923,939	164,615	(30,949,827)	89,314,731	-	89,453,458
합 계	1,134,979,844	2,162,241	-	647,573,049	(648,000,000)	1,136,715,134

20. 우발부채와 약정사항

(1) 책임임대차계약

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

(단위: 백만원)							
구분	해당점포	임대보증금	월임대료 (주1)	임대차 기간	인상율 등	관리비등 부담(주2)	
Tranche A	롯데백화점 창원점 롯데마트 의왕점 롯데마트 장유점	21,761	1,896	9년	(주3)	임차인 부담	
Tranche B	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구울하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구울하점	24,929	2,172	10년			
Tranche C	롯데백화점 강남점 롯데백화점 광주점	27,700	2,414	11년			
Tranche D	롯데백화점 안산점 롯데백화점 중동점 롯데마트 계양점	15,064	1,353	7년			(주4)
	롯데마트 경기양평점	1,487	130	6년3개월			(주5)
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	14,337	1,261	11년			(주4)
Tranche F	롯데마트몰 김포몰류센터	4,298	386	15년	(주6)		
합 계		109,576	9,612				

(주1) 보고기간 종료일 현재 적용되는 월임대료입니다.

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

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

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

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

(주6) 월고정임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의 다음날로부터 매 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 다음과 같습니다.

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 - 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 위탁 부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 담보신탁계약에 의해 정하는 바에 따라 별도로 보수 발생	부동산 [대한토지신탁(주)]
	- 연간 부동산 매입액 기준 0.3bp	유가증권 및 현금 [(주)우리은행]

(5) 보험가입현황

당기말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	부보금액	보험회사명
재산종합위험담보(주1)	2,286,537,221	롯데손해보험(주)
기계위험담보		
기업휴지위험담보	255,747,827	
시설소유배상책임	롯데쇼핑(주) 해당분 10,000,000 롯데글로벌로지스(주) 해당분 5,000,000 (사고당&대인대물일괄&보상한도)	
주차장배상담보	롯데쇼핑(주) 해당분 300,000 (사고당&총보상한도)	
특수건물 화재대물배상책임	롯데쇼핑(주) 1,000,000 (사고당&자산당 보상한도)	

(주1) 상기 보험계약의 보험금청구권은 차입금 담보 목적으로 질권 설정(801,600,000천원)이 되어 있습니다.

한편, 당사는 상기 외 가스사고배상책임보험 등에 가입하고 있습니다.

(6) 담보제공현황

당기말 현재 담보로 제공된 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
담보제공자산	채권최고액	담보권자	관련채무	담보권의 종류
토지 및 건물	624,000,000	대한토지신탁 (담보부사채신탁법상 신탁업자)	담보부사채	근저당권
	96,000,000	한국산업은행	차입금	우선수익권
	240,000,000	미즈호은행	차입금	우선수익권
	204,000,000	국민은행	차입금	우선수익권
	249,600,000	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			근저당권

(7) 브랜드 사용계약 등

당기말 현재 당사는 롯데지주(주)와 브랜드 사용계약, 공시지원시스템 이용계약을 체결하고 있으며, 이에 대하여 매출액에서 광고선전비를 차감한 금액의 0.2% 등을 지급하고 있습니다.

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

(9) 당기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 없습니다.

21. 특수관계자와의 거래

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

구 분	특수관계자의 명칭
지배기업	롯데쇼핑(주)
기타특수관계자(주1)	롯데지주(주)
	롯데에이엠씨(주)
	롯데물산(주)
	롯데글로벌로지스(주)
기타(주1)	롯데그룹기업집단 소속 계열회사

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

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

<당 기>

(단위: 천원)			
구 분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	55,105,675	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	133,886
	롯데에이엠씨(주)	-	2,281,697
	롯데물산(주)	-	147,574
	롯데글로벌로지스(주)	2,267,690	-
합 계		57,373,365	2,563,157

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 1,291,312천원이 제외되었습니다.

<전 기>

(단위: 천원)			
구 분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	54,426,364	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	130,225
	롯데에이엠씨(주)	-	2,319,515
	롯데물산(주)	-	186,364
	롯데글로벌로지스(주)	2,202,469	-
합 계		56,628,833	2,636,104

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 1,291,312천원이 제외되었습니다.

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

<당기말>

(단위: 천원)					
구 분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	10,148,462	6,608,820	105,278,532	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	2,972
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	2,281,697
	롯데물산(주)	-	-	-	27,225
	롯데글로벌로지스(주)	424,379	189,794	4,297,500	-
합 계		10,572,841	6,798,614	109,576,032	2,311,894

(주1) 현재가치할인차금 18,136,640천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)					
구 분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	10,039,354	2,103	105,278,532	3,602
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	2,624
	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 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위: 천원)		
특수관계 구분	특수관계자명	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	17,388,661

<전 기>

(단위: 천원)		
특수관계 구분	특수관계자명	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	19,845,543

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

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
단기종업원급여	48,000	48,000

(7) 당기말 현재 당사는 특수관계자인 롯데쇼핑(주)와 롯데글로벌로지스(주)에 대하여 임대보증금을 목적으로 하는 임차권 및 근저당권을 담보권으로 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다(주식 20 참조). 한편, 당기말 현재 당사가 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

22. 위험관리

(1) 금융위험관리

1) 당사의 목표 및 정책

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

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

2) 신용위험

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

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

① 신용위험에 대한 노출정도

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	4,447,924	21,476,137
매출채권 (주1)	10,572,841	10,443,140
미수수익 (주1)	347,550	139,592
단기금융상품 (주1)	34,000,000	24,000,000
합 계	49,368,315	56,058,869

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

3) 유동성위험

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

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

단기말과 전기말 현재 금융부채의 계약에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)			
구 분	0~3개월	3개월~1년	1년 초과
미지급비용	2,484,596	-	-
임대보증금(주1)	-	-	109,576,032
사채(주2)	85,748,300	119,109,300	288,669,850
차입금(주2)	8,624,902	427,544,751	266,050,552
합 계	96,857,798	546,654,051	664,296,434

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	0~3개월	3개월~1년	1년 초과
미지급비용	2,593,554	-	-
임대보증금(주1)	-	-	109,576,032
사채(주2)	202,190,575	116,655,525	93,148,875
차입금(주2)	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 금액 일 것으로 기대하지 않습니다.

(2) 자본관리

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

당기말과 전기말 현재의 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채(A)	1,263,911,491	1,256,138,684
자본(B)	1,078,811,564	1,107,723,383
예금(C)	4,447,924	21,476,137
차입금및사채(D)	1,135,671,513	1,136,715,135
부채비율(A/B)	117%	113%
순차입금비율((D-C)/B)	105%	101%

23. 영업부문

(1) 부문별 정보

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

(2) 기업전체 수준에서의 공시

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

24. 보고기간 후 사건

당사는 2023년 7월 6일 이사회 결의를 통하여 기존 제3-1회 담보부사채 800억원에 대한 차환을 위하여 2023년 7월 28일에 보유자산을 담보로 하는 담보부사채의 발행(발행총액 800억원)으로 자금조달을 진행하였습니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사			
감사대상 사업연도	2023년 01월 01일	부터	2023년 06월 30일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	2	1	1	1	3	3	-	-	-	-	-	-	6	5	
투입 시간	분·반기검토	4	4	8	8	136	152	-	-	-	-	-	-	148	164
	감사	8	4	56	32	248	256	-	-	-	-	-	-	312	292
	합계	12	8	64	40	384	408	-	-	-	-	-	-	460	456

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역						
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.6.14~16			3	일	
	주요내용	유의적 감사위험 요인 파악 및 중간·기말감사 업무수행계획 수립					
현장감사 주요내용	수행시기	투입인원		주요 감사업무 수행내용			
		상주	비상주				
	2023.6.19~21	3	일	3	명	3	명
2023.7.19~21	3	일	3	명	3	명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대한 질문, 분석적절차, 표본테스트, 일반감사절차
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일	
	실사(입회)장소	-					
	실사(입회)대상	-					
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일	
	실사(입회)장소	-					
	실사(입회)대상	-					
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	○	변호사조회	○	
	기타조회	-					

지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회
	수행시기	23.08.17 / 23.08.31.	
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-	
	수행시기	-	- 일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 08월 17일	회사측: 감독이사 2인 감사인: 업무수행이사 외 1인	서면회의	감사인의 독립성, 주요 감사사항의 논의
2	2023년 08월 31일	회사측: 감독이사 2인 감사인: 업무수행이사 외 1인	서면회의	감사인의 독립성 및 종결단계의 주요 감사결과