

투자보고서

2024.07.01 부터 2024.12.31 까지

(제 12 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 같은 법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2025.03.31

회 사 명 :	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사			
대 표 이 사 :	롯데에이엠씨 주식회사			
본점소재지 :	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)			
	(전화번호)	02-3213-8154		
	(홈페이지)	http://www.lottereit.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	롯데에이엠씨주식회사	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-3213-8154	성명	최동민
공시책임자 :	(회사)	롯데에이엠씨주식회사	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-3213-8154	성명	최동민



(Handwritten signature of Choi Dongmin)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	롯데위탁관리부동산투자회사 주 (상장일자: 2019.10.30) 식회사
(2) 설립일	2019.03.29
(3) 소재지	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	2,623,648,647,194
부채총계	1,454,150,863,969
자본총계	1,169,497,783,225
자 본 금	144,484,442,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유: 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부 된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우/ 존속기간: 영속
	(2) 신용평가결과

(6) 비교	◆단기사채(2,400억원 한도)_기관:NICE,한국신용평가/등급:A2+/평가일: 24.7.10(본),24.7.09(본) ◆제7-1회, 제7-2회 담보부사채_기관:NICE,한국신용평가/등급:AA-/평가일: 24.9.24(본),24.9.23(본) ◆단기사채(2,000억원 한도)_기관:NICE,한국신용평가/등급:A2+/평가일: 24.11.08(본),24.11.07(본)
--------	---

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	롯데에이엠씨(주)
사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	(주)우리은행
자산보관회사 (부동산)	대한토지신탁(주)

(2) 투자대상

대표투자대상		리테일
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	O
	물류	O
	호텔	O
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	O
	수익증권	X

	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분		해당없음
임대주택비율		해당없음
임대주택포함여부		X
임대주택 70% 이상 여부		X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부		X
매입형/개발형		해당없음
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)		해당없음
개발사업에 관한 인·허가일		해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공 검사일		해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율		해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부		X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부		○
공모 실시 여부		○
30% 이상 공모충족일		2019.10.16



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2019.03.29 발기인총회 (자본금: 50억원)
- 2019.04.04 일반사무위탁계약체결 ((주)국민은행)
- 2019.04.05 자산관리위탁계약체결 (롯데에이엠씨(주))
- 2019.04.05 자산보관위탁계약체결 ((주)우리은행)
- 2019.05.14 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
- 2019.05.30 롯데백화점 강남점 취득(현물출자) 및 책임임대차 개시
(책임임차인: 롯데쇼핑(주))
- 2019.05.31 유상증자 (현물출자, 자본금: 380억원)
- 2019.10.16 롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 취득 및 책임임대차 개시
롯데아울렛 율하점, 청주점 취득 및 책임임대차 개시
롯데마트 율하점, (서)청주점, 의왕점, 장유점 취득 및 책임임대차 개시
- 2019.10.16 유상증자 (일반공모, 자본금: 860억원)
- 2019.10.30 한국거래소 유가증권시장 상장 (보통주: 171,968,884주)
- 2020.12.14 국토교통부 변경인가
- 2021.03.17 유상증자 (주주배정, 자본금: 1,215억원)
- 2021.03.17 롯데백화점(안산점, 중동점), 롯데프리미엄아울렛(이천점), 롯데마트
(춘천점, 계양점), 롯데마트몰 김포물류센터 취득 및 책임임대차 개시
- 2021.03.26 한국거래소 유상증자 신주발행 (보통주: 71,000,000주)
- 2021.12.15 롯데마트 경기양평점 취득 및 책임임대차 개시
- 2022.09.26 자산보관변경위탁계약체결(증권 및 현금: (주)우리은행, 부동산:
대한토지신탁(주))
- 2024.05.21 부동산투자회사 증권 취득((주)코람코더원강남제1호위탁관리부동산
투자회사 우선주 1,400,000주(70억원))
- 2024.07.29 일반사무위탁계약체결 변경((주)국민은행 -> (주)케이비펀드
파트너스)-물적분할
- 2024.09.30 L7 HOTELS 강남타워 취득 및 임대차 개시
- 2024.11.13 유상증자 (주주배정, 자본금 : 1,445억원)
- 2024.11.22 유상증자 신주상장 (보통주 46,000,000주)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	롯데에이엠씨 주식회사	110111- 7056660	-	결격사유 없음
감독이사	김신희	1968.01.01	2015.04 ~ 2018.04 : 서울지방국 세청(송무3과장) 2020 ~ 현재 : 한국조세재정연구 원(인권경영위원) 2021 ~ 현재 : 국세청(조세법률고 문) 2021 ~ 현재 : 국제조세협회 WIN (회장) 2018.04 ~ 현재 : 법무법인(유한) 대륙아주(변호사)	결격사유 없음
감독이사	강경진	1972.07.07	2000.11 ~ 2004.06 : 삼일회계법 인(Senior) 2004.06 ~ 현재 : 한국상장회사협 의회(본부장)	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

* 감독이사 김신희 및 강경진 임기만료로 정재필 및 박영란 신규 선임(2025년 제12기 정기주주총회_2025.03.20)

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
김용래	1982.04.15	2023.01.03	2015.03~2019.03 롯데카드 리 스크관리팀 2019.12~2022.12 롯데에이엠 씨 리스크관리팀장 2023.01~현재 롯데에이엠씨 준법감시인	결격사유 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	10,000,000	500	500	설립
기명식	보통주	75,984,442	5,592	500	증자(현물)
기명식	보통주	85,984,442	5,000	500	증자(공모상장)
기명식	보통주	71,000,000	4,695	500	증자(주주배정)
기명식	보통주	46,000,000	3,200	500	증자(주주배정)

※ 종류는 보통주, 종류주 등



(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황

- 출 자 일 : 2019년 5월 30일
- 출 자 자 : 롯데쇼핑(주) - 계열회사
- 취득목적 : 임대수익 창출
- 목 적 물 : 롯데백화점 강남점 토지, 건물, 부속물 및 조형물
- 규 모 : 토지 3필지(11,319.3㎡), 건물 5개동(67,517.43㎡)
- 취득가액 : 424,905,000,000원

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)



주식매수선택권 : 해당사항 없음

의결권이 있는 주식수 : 보통주 288,968,884주

의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음

2) 자본금 변동사항

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019. 03.29	설립	보통주	10,000,000	500	500	5,000,000,000	5,000,000,000	0.0%
2019. 05.31	증자 (현물)	보통주	75,984,442	5,592	500	37,992,221,000	42,992,221,000	759.8%
2019. 10.16	증자 (공모)	보통주	85,984,442	5,000	500	42,992,221,000	85,984,442,000	100.0%
2021. 03.17	증자 (주주 배정)	보통주	71,000,000	4,695	500	35,500,000,000	121,484,442,000	41.3%
2024. 11.13	증자 (주주 배정)	보통주	46,000,000	3,200	500	23,000,000,000	144,484,442,000	18.9%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
일반공모	2019.10 .08	2019.10 .11	2019.10 .15	2019.10 .15	5,000	85,984,442	1,904,408,730	85,984,442	2215%	100%
주주배정	2021.03 .08	2021.03 .09	2021.03 .16	2021.03 .16	4,695	71,000,000	71,265,884	71,000,000	100%	100%
주주배정	2024.11 .04	2024.11 .05	2024.11 .12	2024.11 .12	3,200	46,000,000	46,533,652	46,000,000	101%	100%

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
롯데쇼핑(주)	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	해당사항없 음	보통주	121,484,442			121,484,442	유상증자로 인한 지분율 변동	기타	429,905
							(50.00%)			(42.03%)			
롯데물산(주)	특별관 계자	내국인	대한민 국	기관	해당사항없 음	보통주		18,400,000		18,400,000	유상증자 참 여	기타	58,880
								(6.36%)		(6.36%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외주 주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	0.01%	139,884,442	48.41%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인	29,877	93.85%	57,758,948	19.99%	
소액주주 - 법인	1,955	6.14%	91,325,494	31.60%	
합 계	31,834	100.00%	288,968,884	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	2024 년 12 월	2024 년 11 월	2024 년 10 월	비고
최고가(일자)	3,225원(13일)	3,320원(1일, 22일)	3,620원(18일)	
최저가(일자)	2,890원(09일)	3,080원(29일)	3,355원(30일)	
월간 거래량	6,776,562	7,256,167	5,892,523	
일평균 거래량	338,828	345,532	294,626	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제50조 제6항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 정관 제53조 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 정관 제12조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이 경우 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

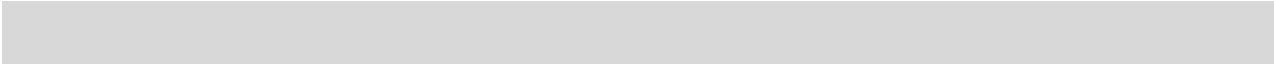
2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 500 원] (단위 : 원, %)

구분		제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기
당기순이익		10,613,567,528	5,841,464,604	3,177,878,339	5,865,520,288
상법상 이익배당한도		-154,562,637,563	-144,350,410,039	-126,957,676,472	-103,607,519,955
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-154,562,637,563	-144,350,410,039	-126,957,676,472	-103,607,519,955
당기감가상각비 등		186,927,152,571	169,376,205,091	150,191,874,643	130,135,554,811
배당가능이익		32,364,515,008	25,025,795,052	23,234,198,171	26,528,034,856
배당금	보통주	32,364,515,008	25,025,795,052	23,234,198,171	26,528,034,856
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	112	103	95	109
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		2.58%	2.12%	1.96%	2.24%
연환산배당율		5.14%	4.26%	3.90%	4.52%

- ※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- ※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함
- ※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
- ※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등
- ※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수
- ※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가가제
 전환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2024.12.31 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	하나은행	81,000	5.10%	4.70%	0.80%	2.0	CD+1.63%	롯데백화점 창원점, 롯데마트 의왕점, 롯데마트 장유점
차입금	국민은행	80,000	5.00%	4.70%	0.60%	2.0	CD+1.63%	롯데백화점 창원점, 롯데마트 의왕점, 롯데마트 장유점
차입금	미즈호은행	80,000	5.00%	4.70%	0.60%	2.0	CD+1.63%	롯데백화점 창원점, 롯데마트 의왕점, 롯데마트 장유점
차입금	산업은행	70,000	5.00%	4.70%	0.60%	2.0	CD+1.63%	롯데백화점 창원점, 롯데마트 의왕점, 롯데마트 장유점
차입금	국민은행	70,000	5.00%	4.60%	0.80%	2.0	CD+1.60%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯데마트(서) 청주점

차입금	농협은행	50,000	5.00%	4.60%	0.80%	2.0	CD+1.60%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯데마트 (서) 청주점
차입금	수협은행	10,000	5.00%	4.60%	0.80%	2.0	CD+1.60%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯데마트 (서) 청주점
차입금	SC제일은행	75,000	4.58%	4.38%	0.40%	2.0	CD+1.20%	롯데백화점 중동점
차입금	미즈호은행	150,000	4.68%	4.38%	0.90%	3.0	CD+1.30%	롯데마트몰 김포몰류센터,
차입금	국민은행	50,000	4.68%	4.38%	0.90%	3.0	CD+1.30%	롯데백화점 중동점
차입금	농협은행	48,000	4.68%	4.38%	0.90%	3.0	CD+1.30%	롯데백화점 중동점
차입금	수협은행	10,000	4.68%	4.38%	0.90%	3.0	CD+1.30%	롯데백화점 중동점
차입금	SC제일은행	165,000	4.55%	3.75%	1.60%	2.0	고정	L7호텔스강남타워
담보부사채	한국투자증권, 삼성증권, KB증권, NH투자증권, DB금융투자	80,000	3.45%	3.45%		1.0	고정	롯데백화점 강남점
담보부사채	한국투자증권, 삼성증권, KB증권, NH투자증권, DB금융투자	160,000	3.45%	3.45%		2.0	고정	롯데백화점 강남점
담보부사채	신한투자증권, KB증권, 삼성증권, 한국투자증권, NH투자증권, 하나증권	50,000	3.74%	3.44%		1.0	고정	롯데프리미엄아울렛 이천점
담보부사채	신한투자증권, KB증권, 삼성증권, 한국투자증권, NH투자증권, 하나증권	75,000	3.63%	3.48%		2.0	고정	롯데프리미엄아울렛 이천점
단기사채	KB증권	10,000	3.60%	3.60%		0.2	고정	해당없음

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	2,247,208	97.63	2,574,862	98.14	98.14	98.14
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권	7,000	0.30	7,000	0.27	0.27	0.27
현금	30,285	1.32	30,168	1.15	1.15	1.15
기타 자산	17,329	0.75	11,618	0.44	0.44	0.44
총계	2,301,822	100.00	2,623,649	100.00	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	2,247,208	2,574,862			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1	롯데백화점 강남점	리테일	서울시 강남구 대치동 937 (본관·별관), 936-21(구 문화 센터), 938-1(신 문화센터) (완공일자 추가 1986.04.29, 2000.06.14, 1991.12.21, 2016.12.27)	1986.04.29		2019.05.3 0 근저당: 3,840억(공동 담보) 임차권: 208억 근저당: 360억(공동담 보)	일반	11,319.30	67,517.43	6,572.74	
2	롯데백화점 구리점	리테일	경기도 구리시 인창동 677, 675-2	1998.03.12		2019.10.1 6 우선수익권: 1,560억 (공동1순위) 우선수익권: 211억(2 순위) 임차권: 90억	일반	11,844.20	79,270.63	4,854.29	
3	롯데백화점 광주점	리테일	광주광역시 동구 대인동 7-1 (본관), 31(주차동), 31-13(별 관, 사무동) (완공일자 추가 1998.09.14, 1998.09.15)	1998.09.14		2019.10.1 6 임차권: 68억 근저당: 360억 (공동담보)	일반	10,039.40	92,997.18	6,173.46	
4	롯데백화점 창원점	리테일	경상남도 창원시 성산구 상남 동 79(본관), 80 (신관) (완공일자 추가 2000.06.30, 2002.02.25)	2002.02.25		2019.10.1 6 우선수익권: 3,732억 (공동1순위) 우선수익권: 283억(2 순위) 임차권: 120억	일반	27,253.20	140,976.90	10,604.10	
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	리테일	충청북도 청주시 흥덕구 비하 동 811	2014.02.21		2019.10.1 6 우선수익권: 1,560억 (공동1순위) 우선수익권: 211억(2 순위) 임차권: 73억	일반	25,875.40	81,752.03	13,148.71	
6	롯데아울렛 롯데마트 대구올하점	리테일	대구광역시 동구 오히동 1117	2010.12.09		2019.10.1 6 임차권: 87억 근저당: 113억(토지, 건물)	일반	20,021.80	100,772.95	13,989.07	
7	롯데마트 의왕점	리테일	경기도 의왕시 내손동 743,743-1,743-2 경기도 안양시 동안구 평촌동 992	2002.07.16		2019.10.1 6 우선수익권: 3,732억 (공동1순위) 우선수익권: 283억(2 순위) 임차권: 68억	일반	14,444.20	36,879.02	9,509.47	
8	롯데마트 장유점	리테일	경상남도 김해시 대청동 300	2004.07.31		2019.10.1 6 우선수익권: 3,732억 (공동1순위) 우선수익권: 283억(2 순위) 임차권: 30억	일반	12,646.00	38,838.37	9,378.10	
9	롯데마트몰 김포몰류센터	리테일	경기도 김포시 고촌읍 전호리 664	2015.12.18		2021.03.1 7 담보신탁: 3,096억(1 순위) 담보신탁: 59억(2순 위) 임차권: 43억	일반	17,464.80	30,870.30	7,458.52	
10	롯데프리미리아울렛 이천점	리테일	경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865 경기도 이천시 마장면 표교리 723(백자동) 경기도 이천시 호법면 단천리 868(청자동) 경기도 이천시 마장면 표교리 715(에이동) 경기도 이천시 호법면 단천리 881(에이동) 경기도 이천시 마장면 표교리 696,697(잡종지) (완공일자 추가 2015.10.19, 2015.10.19, 2014.01.14, 2014.01.14)	2015.10.19		2021.03.1 7 근저당: 2,100억(토 지, 건물) 임차권: 117억 근저당: 153억(공동담 보)	일반	103,876.40	162,686.47	45,113.11	
11	롯데백화점 안산점	리테일	경기도 안산시 단원구 고잔동 536-2(본관), 537,537- 9,537-10 (신관) (완공일자 추가 1992.10.23, 2018.11.28)	1992.10.23		2021.03.1 7 담보신탁: 3,096억(1 순위) 담보신탁: 152억(2순 위) 임차권: 45억	일반	7,164.50	54,887.44	5,189.83	
12	롯데백화점 중동점	리테일	경기도 부천시 중동 1140, 1140-1	1996.10.15		2021.03.1 7 우선수익권: 900억(1 순위) 우선수익권: 97억(2순 위) 임차권: 74억	일반	7,999.00	93,419.13	5,847.76	
13	롯데마트 춘천점	리테일	강원도 춘천시 온의동 6-25	2011.08.16		2021.03.1 7 담보신탁: 3,096억(1 순위) 담보신탁: 152억(2순 위) 임차권: 26억	일반	13,633.00	40,569.84	10,323.42	
14	롯데마트 계양점	리테일	인천광역시 계양구 계산동 1059-1	1998.07.13		2021.03.1 7 담보신탁: 3,096억(1 순위) 담보신탁: 152억(2순 위) 임차권: 32억	일반	10,797.10	58,119.41	7,549.07	

15	롯데마트 경기양평점	리테일	경기도 양평군 양평읍 공흥리 468-33, 468-34, 468-41	2018.03.14		2021.12.15	담보신탁: 3.096억(1순위) 담보신탁: 152억(2순위) 임차권: 15억	일반	6,473.00	9,977.31	1,256.65	
16	L7호텔스강남타워	호텔	서울시 강남구 삼성동 142-32, 142-33, 142-41, 142-42	2017.11.09		2024.09.30	담보신탁: 1.980억(1순위) 임차권: 215억 근지당: 25억	일반	2,303.70	33,584.29	1,362.37	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한 가지로 분류함

상기 16. L7호텔스 강남타워는 호텔 / 오피스 / 리테일 복합시설 유형임

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 롯데백화점 강남점	374,938	68,108					16,134		426,911	20,837	일반
2 롯데백화점 구리점	109,038	77,552					16,177		170,413	8,951	일반
3 롯데백화점 광주점	52,124	89,314					24,377		117,061	6,863	일반
4 롯데백화점 창원점	136,073	123,717					27,726		232,065	11,959	일반
5 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	55,475	91,010					15,233		131,253	7,284	일반
6 롯데아울렛 롯데마트 대구울하점	89,748	89,422					15,901		163,269	8,694	일반
7 롯데마트 의왕점	124,733	20,114					4,502		140,345	6,815	일반
8 롯데마트 장유점	34,828	25,689					5,036		55,481	2,987	일반
9 롯데마트물김포물류센터	54,166	45,608					7,943		91,831	4,298	일반
10 롯데프리미엄아울렛이천점	136,874	152,837					18,833		270,879	11,750	일반
11 롯데백화점 안산점	51,728	52,033					7,699		96,063	4,460	일반
12 롯데백화점 중동점	109,263	71,425					17,375		163,313	7,434	일반
13 롯데마트 춘천점	35,774	28,420					5,141		59,052	2,588	일반
14 롯데마트 계양점	44,854	35,230					4,819		75,265	3,170	일반
15 롯데마트 경기양평점	17,470	19,062					1,751		34,782	1,487	일반
16 L7호텔스강남타워	282,689	64,563					371		346,881	24,314	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	임대차 계약수
1 롯데백화점 강남점	67,517.43	67,517.43	100.00%	1
2 롯데백화점 구리점	79,270.63	79,270.63	100.00%	1
3 롯데백화점 광주점	92,997.18	92,997.18	100.00%	1
4 롯데백화점 창원점	140,976.90	140,976.90	100.00%	1
5 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	81,752.03	81,752.03	100.00%	1
6 롯데아울렛 롯데마트 대구율하점	100,772.95	100,772.95	100.00%	1
7 롯데마트 의왕점	36,879.02	36,879.02	100.00%	1
8 롯데마트 장유점	38,838.37	38,838.37	100.00%	1
9 롯데마트몰 김포몰류센터	30,870.30	30,870.30	100.00%	1
10 롯데프리미엄아울렛 이천점	162,686.47	162,686.47	100.00%	1
11 롯데백화점 안산점	54,887.44	54,887.44	100.00%	1
12 롯데백화점 중동점	93,419.13	93,419.13	100.00%	1
13 롯데마트 춘천점	40,569.84	40,569.84	100.00%	1
14 롯데마트 계양점	58,119.41	58,119.41	100.00%	1
15 롯데마트 경기양평점	9,977.31	9,977.31	100.00%	1
16 L7호텔스강남타워	33,584.29	30,106.56	89.64%	6



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산관련 증권	(주)코람코더원강남제1호 위탁관리부동산투자회사	7,000	7,000	0.27%	3.50%	1	국내	서울특별시 서초구 강 남대로 369



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
MMDA	우리은행	변동	1,285	3,267	
정기예금	수협은행	3.58%	14,000		해지
정기예금	하나은행	3.69%	6,000		해지
정기예금	신한은행	3.73%	9,000		해지
정기예금	신한은행	3.53%		10,000	
정기예금	수협은행	3.55%		10,000	
정기예금	신한은행	3.59%		6,000	
정기예금	수협은행	3.58%		34	
정기예금	신한은행	2.87%		868	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산	매출채권	11,243	11,243	
파생상품자산	미수금	7	7	
파생상품자산	미수수익	225	225	
파생상품자산	선급비용	19	19	
그 밖의 기타자산	선급이자	44	44	
그 밖의 기타자산	선급법인세	79	79	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
매입	L7호텔강남타워	서울시 강남구 테헤란로 415	2024.09.30	2024.09.30	330,000	17,252	346,881	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	우리은행	변동	1,285	3,267
정기예금	수협은행	3.58%	14,000	
정기예금	하나은행	3.69%	6,000	
정기예금	신한은행	3.73%	9,000	
정기예금	신한은행	3.53%		10,000
정기예금	수협은행	3.55%		10,000
정기예금	신한은행	3.59%		6,000
정기예금	수협은행	3.58%		34
정기예금	신한은행	2.87%		868

4. 기타자산 변경내역

매출채권: (전기) 10,814,081,334원 -> (당기) 11,243,041,276원

미수금: (전기) 6,120,121,318원 → (당기) 6,956,488원

미수수익: (전기) 294,060,654원 → (당기) 225,350,353원

선급비용: (전기) 0원 -> 19,120,178원

선급이자: (전기) 0원 -> 44,383,562원

선급법인세: (전기) 101,015,300원 → (당기) 79,013,670원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	62,881,008,834	95.14%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	443,619,863	0.67%	
	기타수익	2,090,990,008	3.16%	임대 보증금 현재가치평가 수익 외
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	213,500,000	0.32%	
현금	현금관련수익	444,367,692	0.67%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		19,351,426	0.03%	잡이익
총 수 익		66,092,837,823	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



Ⅱ. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

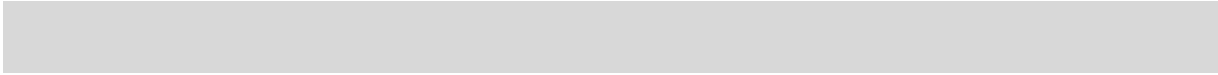
1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1	롯데백화점 강남점	11,126,932,534	17.70%	
2	롯데백화점 구리점	4,779,227,952	7.60%	
3	롯데백화점 광주점	3,665,586,122	5.83%	
4	롯데백화점 창원점	6,391,424,512	10.16%	
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	3,887,282,904	6.18%	
6	롯데아울렛 롯데마트 대구올하점	4,646,101,825	7.39%	
7	롯데마트 의왕점	3,637,301,587	5.78%	
8	롯데마트 장유점	1,592,045,740	2.53%	
9	롯데마트몰 김포물류센터	2,398,127,262	3.81%	
10	롯데프리미엄아울렛 이천점	6,523,250,418	10.37%	
11	롯데백화점 안산점	2,480,612,178	3.94%	
12	롯데백화점 중동점	4,110,826,698	6.54%	
13	롯데마트 춘천점	1,433,837,916	2.28%	
14	롯데마트 계양점	1,757,554,980	2.80%	
15	롯데마트 경기양평점	804,112,326	1.28%	
16	L7호텔스강남타워	3,646,783,880	5.80%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

- ※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등
- ※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등
- ※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

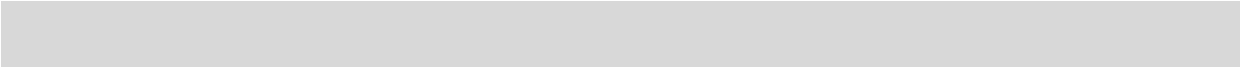
3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	롯데백화점 강남점		0.00%	
2	롯데백화점 구리점		0.00%	
3	롯데백화점 광주점		0.00%	
4	롯데백화점 창원점		0.00%	
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점		0.00%	
6	롯데아울렛 롯데마트 대구울하점		0.00%	
7	롯데마트 의왕점		0.00%	
8	롯데마트 장유점		0.00%	
9	롯데마트몰 김포몰류센터		0.00%	
10	롯데프리미엄아울렛 이천점		0.00%	
11	롯데백화점 안산점		0.00%	
12	롯데백화점 중동점		0.00%	
13	롯데마트 춘천점		0.00%	
14	롯데마트 계양점		0.00%	
15	롯데마트 경기양평점		0.00%	
16	L7호텔스강남타워	443,619,863	100.00%	

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
(주)코람코더원강남제1 1 호위탁관리부동산투자 회사			213,500,000	100.00%	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	우리은행	변동	10,404,068	20,419,255	
정기예금	수협은행	3.55%	50,123,835	161,452,055	
정기예금	수협은행	3.24%		7,101,369	
정기예금	수협은행	2.20%		8,872,328	
정기예금	신한은행	3.53%		14,506,849	
정기예금	신한은행	2.87%		1,910,843	
정기예금	신한은행	3.58%		253,758	
정기예금	신한은행	3.73%		45,440,549	
정기예금	신한은행	3.53%		32,978,904	
정기예금	하나은행	3.60%		11,835,616	
정기예금	국민은행	4.32%	50,123,835		
정기예금	국민은행	4.27%	71,280,363		
정기예금	수협은행	3.90%	30,608,217		
정기예금	하나은행	3.85%	3,460,274		
정기예금	하나은행	4.12%	43,457,533		
정기예금	수협은행	3.21%	36,589,803		
정기예금	수협은행	3.86%	242,809,861	26,649,865	해지
정기예금	수협은행	3.49%	21,467,945		
정기예금	하나은행	3.69%	8,492,055	44,886,575	해지
정기예금	하나은행	3.58%	24,324,383		
정기예금	신한은행	3.73%	42,307,397	68,059,726	해지



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	19,597,700,025	35.32%	
	기타비용	3,913,548,026	7.05%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		31,968,022,244	57.62%	사무수탁수수료, 잡손실, 이자비용 (현재가치할인차금 포함)
총 비 용		55,479,270,295	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



1. 부동산 영업경매

2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	롯데에이엠씨(주)	취득금액의	0.4	%	- 자산의 매입 업무(현물출자 대상 자산의 취득에 관한 업무 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4%로 한다. - 자산에 관한 각 권리가 이전된 날 후, 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.	1,320,000,000	
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.2	%	- 결산기별로 지급하되 매입금액의 각 연 0.2%로 한다. - 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 청구한 날로부터 7일 이내에 운용수수료 및 부가가치세를 지급한다.	2,487,920,783	4,948,798,949
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.7	%	- 대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%에 해당되는 금액으로 하며 각 자산의 매각과 관련하여 부담한 각종 실사 및 자문수수료, 중개수수료, 비용, 경비, 세금 등 제반 부대비용을 공제한 금액을 지급한다. - 대상 자산의 매각완결일(대상자산의 권리가 이전된 날. 단, 부동산의 경우 소유권이전등기신청 접수일)후 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	- 자산별로 각 자산 매각 시 매각차익의 10%로 한다. - 대상 자산의 매각완결일(대상자산의 권리가 이전된 날. 단, 부동산의 경우 소유권이전등기신청 접수일)후 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.		
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	-증권 거래소에 상장된 날의 직전까지는 매입가액의 0.5bp(연 VAT 별도), 주식이 증권 거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 0.9bp(연 VAT별도)로 정한다. - 매 결산기 마다 해당 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 현금 지급한다.			111,639,711	222,065,947	
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행, 대한토지신탁(주)	-현금-(주)우리은행 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 연간 부동산 매입액기준0.3bp(VAT별도)를 현금 지급한다. - 부동산-대한토지신탁(주) : 현재 위탁보수 없음 · 단, 향후 위탁부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우 담보신탁계약에 의해 정하는 바에 따라 별도로 보수 발생			37,213,235	74,021,978	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수	롯데물산(주), 케이와이산업(주)	- 롯데물산(주) : 월"용역비"는 지점별(1,650,000원)으로 한다. - 케이와이산업(주) : 월"용역비"는 (3,000,000원)으로 한다. - 롯데물산(주) : L7호텔강남타워 월"용역비"는 PM(10,666,950원) 및 FM(56,900,000원)으로 한다. - 익월 10일에 지정하는 은행계좌에 현금 입금한다.			371,453,082	738,868,631	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							4,328,226,811	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주기에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

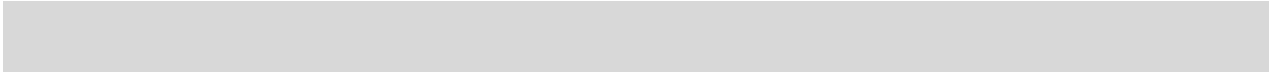
*연환산은 당기발생금액 / 184*366

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 12 기	제 11 기	제 10 기	제 9 기
당해회사수익률	1.70	0.99	0.54	0.99

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이
계산함
결산기수익률=(당기순이익/((연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2))
※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금
※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일
경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것
※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모(m)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기제 12 기기말기준일2024.12.31현재
전기제 11 기기말기준일2024.06.30현재

회사명:롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기	기말	제 11 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		40,918,282,885		47,614,034,660
1) 현금및현금성자산	13,266,817,358		7,284,756,054	
2) 단기금융상품	16,033,600,000		23,000,000,000	
3) 매출채권	11,243,041,276		10,814,081,334	
5) 미수수익	225,350,353		294,060,654	
7) 기타타미수금	6,956,488		6,120,121,318	
9) 선급비용	63,503,740		0	
11) 선급법인세	79,013,670		101,015,300	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		2,582,730,364,309		2,254,208,070,206
1) 장기금융상품	867,916,500			
4) 유가증권	7,000,000,000		7,000,000,000	
매도가능금융자산	7,000,000,000		7,000,000,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	2,574,862,447,809		2,247,208,070,206	
토지	1,709,774,092,135		1,427,084,773,612	
건물	1,054,104,720,582		989,541,961,477	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(189,016,364,908)		(169,418,664,883)	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		2,623,648,647,194		2,301,822,104,866
1. 유동부채		470,627,858,135		644,454,159,440
4) 기타타미수금	867,916,560			
5) 선수수익	3,413,229,468		2,657,913,624	
6) 미지급금	7,118,940		6,120,111,960	
7) 미지급비용	10,585,190,996		10,023,903,736	
8) 예수금	3,610,800		3,610,800	
9) 부가세예수금	4,090,015,655		3,018,380,097	
12) 단기차입금	0		0	
13) 유동성장기차입금	310,085,274,033		257,804,119,833	
14) 유동사채	139,581,980,968		364,826,119,390	
15) 유동보증금	1,993,520,715			
2. 비유동부채		983,523,005,834		619,299,271,797
3) 장기차입금	622,447,610,669		513,258,657,898	
4) 비유동사채	234,115,696,361		0	
5) 비유동보증금	111,130,781,589		93,291,283,295	
9) 기타비유동부채	15,828,917,215		12,749,330,604	
부 채 총 계		1,454,150,863,969		1,263,753,431,237
1. 자본금		144,484,442,000		121,484,442,000
1) 보통주자본금	144,484,442,000		121,484,442,000	
2. 자본잉여금		1,179,575,978,788		1,060,934,641,668
1) 주식발행초과금	1,179,575,978,788		1,060,934,641,668	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(154,562,637,563)		(144,350,410,039)
자 본 총 계		1,169,497,783,225		1,038,068,673,629
부 채 및 자 본 총 계		2,623,648,647,194		2,301,822,104,866



II. 손익계산서

당기 제 12 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

전기 제 11 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	34,757,068,410	65,629,118,705	30,157,427,517	60,007,701,472
2) 임대료수익	33,348,192,342	62,881,008,834	29,492,949,111	58,678,744,660
3) 관리비수익	439,096,466	443,619,863		
5) 배당금수익	0	213,500,000		
7) 기타영업수익	969,779,602	2,090,990,008	664,478,406	1,328,956,812
II. 영업비용	12,280,336,676	23,622,887,762	11,201,293,361	22,421,583,021
2) 급여	24,000,000	48,000,000	24,000,000	48,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	1,326,009,572	2,487,920,783	1,173,585,495	2,317,602,686
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	285,950,850	371,453,082	83,250,000	166,500,000
8) 자산보관수수료	19,837,355	37,213,235	17,160,256	34,320,513
9) 일반사무임대수수료	59,512,069	111,639,711	51,480,772	102,961,544
10) 기타지급수수료	17,072,328	292,927,934	142,082,185	263,807,909
12) 투자부동산감가상각비	9,980,228,973	19,597,700,025	9,613,395,120	19,226,790,240
14) 세금과공과	156,525,058	260,655,910	95,355,073	190,845,149
15) 광고선전비	9,090,909	9,090,909		65,000,000
16) 보험료	6,443,431	6,505,943		
21) 수선유지비	42,149,354	42,491,896		
23) 수도광열비	150,154,677	150,154,677		
29) 기타영업비용	203,362,100	207,133,657	984,460	5,754,980
III. 영업이익	22,476,731,734	42,006,230,943	18,956,134,156	37,586,118,451
IV. 영업외수익	200,027,010	463,719,118	225,515,126	585,355,602
1) 이자수익	180,675,684	444,367,692	225,515,126	585,325,734
10) 기타영업외수익	19,351,326	19,351,426	0	29,868
V. 영업외비용	16,597,832,248	31,856,382,533	15,936,974,529	32,330,009,449
1) 이자비용	16,589,292,039	31,847,842,311	15,936,974,519	32,330,009,418
10) 기타영업외비용	8,540,209	8,540,222	10	31
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	6,078,926,496	10,613,567,528	3,244,674,753	5,841,464,604
VII. 당기순이익(손실)	6,078,926,496	10,613,567,528	3,244,674,753	5,841,464,604
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	6,078,926,496	10,613,567,528	3,244,674,753	5,841,464,604
X I. 주당순익	21	37	13	24



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 12 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

전기 제 11 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	처분예정일	2025.03.20	처분확정일	2024.09.10
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(154,562,637,563)		(144,350,410,039)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(169,376,205,091)		(150,191,874,643)	
2. 당기순이익(손실)	10,613,567,528		5,841,464,604	
4. 기타	4,200,000,000			
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(32,364,515,008)		(25,025,795,052)
4. 배당금	32,364,515,008		25,025,795,052	
보통주현금배당금	32,364,515,008		25,025,795,052	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(186,927,152,571)		(169,376,205,091)



IV. 현금흐름표

당기 제 12 기 기말
전기 제 11 기 기말

시작일 2024.07.01
시작일 2024.01.01

종료일 2024.12.31
종료일 2024.06.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		86,324,302,250		54,828,873,561
1. 당기순이익(손실)		10,613,567,528		5,841,464,604
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		49,269,888,871		49,642,517,112
이자수익	(444,367,692)		(585,325,734)	
이자비용	31,847,842,311		32,330,009,418	
감가상각비	19,597,700,025		19,226,790,240	
기타	(1,731,285,773)		(1,328,956,812)	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		26,205,344,221		(650,954,755)
매출채권의 변동	(428,959,942)		(134,281,271)	
선급비용의 변동	(19,120,178)			
기타선수금의 변동	867,916,560			
미지급금의 변동	9,358		1,290	
미지급비용의 변동	994,376,413		(79,785,943)	
예수금의 변동	1,071,798,010		(436,888,831)	
보증금의 변동	23,719,324,000			
4. 배당금의 수취		213,500,000		
7. 법인세의 납부		22,001,630		(4,153,400)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(340,640,516,135)		(844,055,699)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		23,513,077,993		29,155,944,301
매도가능금융자산의 처분	23,000,000,000		28,500,000,000	
기타	513,077,993		655,944,301	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(364,153,594,128)		(30,000,000,000)
매도가능금융자산의 취득	16,033,600,000		23,000,000,000	
만기보유금융자산의 취득	867,916,500			
투자부동산의 취득	347,252,077,628			
기타			7,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		260,298,275,189		(54,271,070,907)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		1,470,174,159,193		203,402,906,774
주식의 발행	147,200,000,000			
장기차입금의 차입	417,719,859,250		203,398,789,800	
사채의 발행	905,254,299,943			
기타			4,116,974	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(1,209,875,884,004)		(257,673,977,681)
단기차입금의 상환			130,000,000,000	
장기차입금의 상환	258,000,000,000			
사채의 상환	897,000,000,000		75,000,000,000	
배당금의 지급	25,025,795,052		23,234,198,171	
기타	29,850,088,952		29,439,779,510	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		5,982,061,304		(286,253,045)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		5,982,061,304		(286,253,045)
VII. 기초 현금및현금성자산		7,284,756,054		7,571,009,099
VIII. 기말 현금및현금성자산		13,266,817,358		7,284,756,054



V. 자본변동표

당기	제 12 기	기말	시작일	2024.07.01	종료일	2024.12.31
전기	제 11 기	기말	시작일	2024.01.01	종료일	2024.06.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비자배지분	총계
2024년 01월 01일(전기 초)	121,484,442,000	1,060,934,641,668			-126,957,676,472			1,055,461,407,196
현금배당					-23,234,198,171			-23,234,198,171
당기순이익					5,841,464,604			5,841,464,604
2024년 06월 30일(전기 말)	121,484,442,000	1,060,934,641,668			-144,350,410,039			1,038,068,673,629
2024년 07월 01일(당기 초)	121,484,442,000	1,060,934,641,668			-144,350,410,039			1,038,068,673,629
현금배당					-25,025,795,052			-25,025,795,052
자본잉여금의 결손금 대 체		-4,200,000,000			4,200,000,000			0
유상증자	23,000,000,000	122,841,337,120						145,841,337,120
당기순이익					10,613,567,528			10,613,567,528
2024년 12월 31일(당기 말)	144,484,442,000	1,179,575,978,788			-154,562,637,563			1,169,497,783,225

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음.

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

별첨 주석 22. 특수관계자와의 거래 내용을 참고 하시기 바랍니다.

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 12(당) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제 11(전) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

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	42.04
롯데물산(주)	18,400,000	6.37
기타	149,084,442	51.59
계	288,968,884	100.00

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.

당사의 정기주주총회 제출용 당기 재무제표는 2025년 2월 5일에 개최된 이사회에서 승인되었으며, 2025년 3월 20일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

(2) 당기에 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책의 변경내용은 없으며, 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

(3) 제정·공표되었으나 아직 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'와 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'(개정) - 교환가능성 결여

동 개정사항은 회계목적상 다른 통화와 교환이 가능하다고 보는 상황에 대해 정의하고, 다른 통화와의 교환가능성 평가, 교환가능성이 결여된 경우 사용할 현물환율 추정 및 공시 요구사항을 명확히 합니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진적용하며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 제1107호 '금융상품: 공시'(개정) - 금융상품 분류와 측정

동 개정사항은 전자지급시스템을 사용하여 금융부채를 결제할 때의 금융부채의 결제일 전 이행과 관련된 조건, 계약상 현금흐름이 기본대여계약과 일관되는지 평가할 때 고려해야 할 이자 및 우발사건 특성, 비소구 특성을 가진 금융자산, 계약상 연계된 금융상품의 특성을 명확히 합니다. 그리고 기타포괄손익-공정가치로 지정된 지분상품에 대한 투자와 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경할 수 있는 계약조건에 대한 추가적인 공시 요구사항을 포함합니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' - 리스부채의 제거 회계처리 및 거래가격의 정의

동 개정사항은 리스부채 제거시 발생하는 차손익을 당기손익으로 인식해야 함을 명확히 하였습니다. 또한 거래가격의 정의를 기업회계기준서 제1115호와 일관되도록 개정하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1110호 '연결채무제표' - 사실상의 대리인 결정

동 개정사항은 사실상 대리인의 판단과 관련한 기준서 제1110호의 표현을 개정하여 기준서 문단 간의 불일치를 해소하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' - 위험회피회계 적용

동 개정사항은 위험회피회계의 적용조건을 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'의 구체적인 문단을 참조하도록 명시하고 관련 용어를 일치시켰습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' - 제거 손익

동 개정사항은 공정가치 측정과 관련하여 기업회계기준서 제1113호 ‘공정가치’를 참조하도록 하고 관련 용어를 일치시켰습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' - 원가법

동 개정으로 '원가법'이라는 용어를 삭제하고 이를 '원가'로 대체하였습니다. 동 개정사항은 2026년 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, 영업성격에 따라 손익계산서에서 영업수익에 포함됩니다. 운용리스 체결과정에서 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-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 단기금융자산 및 장기금융자산에 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 당기손익으로 인식되며, 다른 순손익은 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 신용보강을 고려하기 전에는 당사가 계약상의 원금 전체를 수취하지 못할 것을 나타내는 경우에 금융자산에 채무불이행 사건이 발생했다고 볼 수 있습니다. 금융자산은 계약상 현금흐름을 회수하는 데에 합리적인 기대가 없을 때 제거됩니다.

2.2) 금융부채

2.2.1) 최초 인식과 측정

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

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

당사의 금융부채는 매입부채와 차입금및사채를 포함합니다.

2.2.2) 후속 측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

2.2.3) 당기손익-공정가치 측정 금융부채

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

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

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

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

2.2.4) 대여금 및 차입금

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

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

2.2.5) 제거

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

2.3) 금융상품의 상계

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

3) 투자부동산

투자부동산은 관련 거래원가를 가산한 취득원가로 측정하고 있으며 발생시점에 자산의 인식요건을 충족한 대체원가를 포함하고 있습니다. 다만 일상적인 관리활동에서 발생하는 원가는 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다. 당사는 투자부동산 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 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 평가모델을 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 보고기간 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 8
- 범주별 금융상품 및 공정가치 : 주석 3

6) 현금배당

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

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

7) 법인세

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

8) 현금및현금성자산

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. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 범주별 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
금융자산 범주	내역	당기말	전기말
상각후원가측정금융자산 (주1)	현금및현금성자산	13,266,817	7,284,756
	매출채권및기타채권(주2)	11,249,997	10,814,081
	기타금융자산(주3)	17,126,867	23,294,061
	소 계	41,643,681	41,392,898
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	기타금융자산(주4)	7,000,000	7,000,000
	소 계	7,000,000	7,000,000
합 계		48,643,681	48,392,898

(주1) 상각후원가로 측정하는 금융자산은 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

(주2) 상각후원가로 측정하는 매출채권및기타채권은 매출채권과 미수금으로 구성되어 있습니다.

(주3) 상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 단기금융상품, 장기금융상품과 미수수익으로 구성되어 있습니다.

(주4) 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 기타금융자산은 지분상품으로 구성되어 있습니다.

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

(단위: 천원)			
금융부채 범주	내역	당기말	전기말
상각후원가측정금융부채 (주1)	차입금및사채	1,306,230,562	1,135,888,897
	기타금융부채(주2)	123,709,493	103,315,187
합 계		1,429,940,055	1,239,204,084

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

(주2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

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

(단위: 천원)					
구 분	당 기			전 기	
	상각후원가측정 금융자산	기타포괄손익-공정 가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	상각후원가측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채
배당금수익(주1)	-	213,500	-	-	-
이자수익	444,368	-	-	585,326	-
이자비용	-	-	31,847,842	-	32,330,009

(주1) 영업수익에 포함되어 있습니다.

(4) 공정가치의 측정

당사는 공정가치로 측정되는 금융상품에 대하여 공정가치 측정에 사용된 변수에 따라 다음과 같은 공정가치 서열체계로 분류하고 있습니다.

- 수준 1: 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의 조정되지 않은 공시가격
- 수준 2: 수준 1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수
- 수준 3: 자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수

당기말 현재 공정가치로 측정되는 금융자산의 각 종류별 공정가치 수준별 측정치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합계
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	-	-	7,000,000	7,000,000

전기말 현재 공정가치로 측정되는 금융자산의 각 종류별 공정가치 수준별 측정치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	수준1	수준2	수준3	합계
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	-	-	7,000,000	7,000,000

(5) 공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 3로 분류된 자산·부채의 가치평가기법과 투입변수는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산				
비상장주식	부동산투자회사의 종류주식	7,000,000	(*)	-

(*) 원가가 공정가치의 적절한 추정치가 될 수 있다고 판단하여 취득원가를 공정가치로 측정하였습니다.

(6) 당기와 전기 중 수준3 공정가치의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당 기	전 기
기초잔액	7,000,000	-
당해 기간의 총손익	-	-
당기손익에 포함된 손익	-	-
기타포괄손익에 포함된 손익	-	-
매입	-	7,000,000
매도 등	-	-
기말잔액	7,000,000	7,000,000

4. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	금융기관	당기말	전기말
현금및현금성자산	(주)우리은행 등	13,266,817	7,284,756

5. 매출채권 및 기타채권

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

<당기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	기타채권	합계
총장부금액	11,243,041	6,956	11,249,997
차감: 손실충당금	-		
순장부금액	11,243,041	6,956	11,249,997

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	기타채권	합계
총장부금액	10,814,081	-	10,814,081
차감: 손실충당금	-	-	-
순장부금액	10,814,081	-	10,814,081

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

6. 기타금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
유동자산:		
미수수익	225,350	294,061
단기금융상품 (주1)	16,033,600	23,000,000
소 계	16,258,950	23,294,061
비유동자산:		
장기금융상품 (주1)	867,917	-
지분상품	7,000,000	7,000,000
소 계	7,867,917	7,000,000
합 계	24,126,867	30,294,061

(주1) 당기말 현재 단기금융상품 33,600천원과 장기금융상품 867,917천원에 대하여 질권이 설정되어 있습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	당기말				전기말
	주식수(주)	지분율(%)	취득원가	장부금액	장부금액
시장성 없는 지분상품:					
코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	1,400,000	3.50	7,000,000	7,000,000	7,000,000
합 계			7,000,000	7,000,000	7,000,000

당사는 지분상품에 대한 투자로서 단기매매항목이 아니고, 기업회계기준서 제1103호를 적용하는 사업결합에서 취득자가 인식하는 조건부 대가가 아닌 지분상품에 대하여 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산으로 지정하고 있습니다.

(3) 당기와 전기 중 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구 분	당기			전기		
	기초	취득	당기말	기초	취득	전기말
코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	7,000,000	-	7,000,000	-	7,000,000	7,000,000

7. 기타비금융자산

당기말과 전기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수금	-	6,120,121
선급비용	63,504	-
합 계	63,504	6,120,121

8. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
과 목	당기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지 (주1)	1,709,774,092	-	1,709,774,092	1,427,084,774	-	1,427,084,774
건물 (주1)	1,054,104,721	(189,016,365)	865,088,356	989,541,961	(169,418,665)	820,123,296
합 계	2,763,878,813	(189,016,365)	2,574,862,448	2,416,626,735	(169,418,665)	2,247,208,070

(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: 천원)				
과목	기초금액	취 득	상 각	기말금액
토지	1,427,084,774	282,689,318	-	1,709,774,092
건물	820,123,296	64,562,760	(19,597,700)	865,088,356
합 계	2,247,208,070	347,252,078	(19,597,700)	2,574,862,448

<전 기>

(단위: 천원)				
과목	기초금액	취 득	상 각	기말금액
토지	1,427,084,774	-	-	1,427,084,774
건물	839,350,086	-	(19,226,790)	820,123,296
합 계	2,266,434,860	-	(19,226,790)	2,247,208,070

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임대수익 등	65,415,619	60,007,701
직접 운영비용(주1)	23,007,366	21,848,175

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

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

(단위: 천원)					
구 분	장소	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	2,574,862,448	3,185,800,000	2,247,208,070	2,838,300,000

(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, 대구율하점, 청주점, 의왕점 및 장유점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 삼창감정평가법인(광주점 및 대구율하점의 평가기준일: 2022년 9월 20일) 및 태평양감정평가법인(창원점, 의왕점 및 장유점의 평가기준일: 2023년 8월 31일, 구리점과 청주점의 평가기준일: 2023년 10월 20일, 강남점의 평가기준일: 2024년 6월 10일)이 수행한 평가에 근거하여 변동되었습니다. 2021년에 취득한 안산점, 중동점, 이천점, 춘천점, 계양점 및 김포물류센터의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 태평양감정평가법인(안산점 및 김포물류센터의 평가기준일: 2024년 8월 23일, 이천점의 평가기준일: 2024년 9월 12일), 삼창감정평가법인(중동점의 평가기준일: 2024년 2월 22일) 및 경일감정평가법인(춘천점 및 계양점의 평가기준일: 2024년 8월 16일)이 수행한 결과에 근거하여 변동되었습니다. 2021년에 추가로 취득한 경기양평점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 태평양감정평가법인(평가기준일: 2024년 8월 23일)이 수행한 평가에 근거하여 변동되었습니다. 한편, 당기 중 취득한 강남 L7호텔의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 나라감정평가법인(평가기준일: 2024년 8월 20일) 및 가람감정평가법인(평가기준일: 2024년 8월 20일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

(6) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 운용리스 자산에서 발생한 감가상각비는 각각 19,597,700천원과 19,226,790천원입니다.

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

9. 차입금및사채

당기말과 전기말 현재 당사의 차입금및사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	차입처	만기일	연이자율(%)	당기말	전기말
유동성					
유동성장기부채(주1,2)	하나은행 등	2025-10-17	CD+1.30%	311,000,000	-
유동성장기부채	-	-	-	-	100,000,000
유동성장기부채	-	-	-	-	158,000,000
현재가치할인차금				(914,726)	(195,880)
소 계				310,085,274	257,804,120
단기사채	-	2025-02-14	3.60	10,000,000	-
사채할인발행차금				(5,891)	-
제3-2회 사채	-	-	-	-	90,000,000
사채할인발행차금				-	(28,265)
제3-3회 사채	-	-	-	-	80,000,000
사채할인발행차금				-	(18,390)
제4회 사채	-	-	-	-	70,000,000
사채할인발행차금				-	(13,691)
제5-2회 사채	-	-	-	-	125,000,000
사채할인발행차금				-	(113,535)
제6-1회 사채(주1,2)	-	2025-08-06	3.45	80,000,000	-
사채할인발행차금				(205,421)	-
제7-1회 사채(주1,2)	-	2025-10-02	3.44	50,000,000	-
사채할인발행차금				(206,707)	-
소 계				139,581,981	364,826,119
합 계				449,667,255	622,630,239
비유동성					
장기차입금	-	-	-	-	311,000,000
장기차입금(주1,2)	국민은행 등	2026-01-16	CD+1.20%	130,000,000	130,000,000
장기차입금(주1,2)	SC제일은행	2026-03-18	CD+1.00%	75,000,000	75,000,000
장기차입금(주1,2)	미즈호은행 등	2027-09-19	CD+1.00%	258,000,000	-
장기차입금(주1,2)	SC제일은행	2026-09-30	3.75	165,000,000	-
현재가치할인차금				(5,552,389)	(2,741,342)
소 계				622,447,611	513,258,658
제6-2회 사채(주1,2)	-	2026-08-06	3.45	160,000,000	-
사채할인발행차금				(558,820)	-
제7-2회 사채(주1,2)	-	2026-10-07	3.48	75,000,000	-
사채할인발행차금				(325,484)	-
소 계				234,115,696	-
합 계				856,563,307	513,258,658

(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.

10. 기타금융부채

당기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급비용	10,585,191	10,023,904
임대보증금(주1)	2,077,124	-
현재가치할인차금	(83,603)	-
유동부채 계	12,578,712	10,023,904
임대보증금(주1)	131,218,232	109,576,032
현재가치할인차금	(20,087,450)	(16,284,749)
비유동부채 계	111,130,782	93,291,283

(주1) 임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다(주석 21 참조).

11. 기타비금융부채

당기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선수수익	3,413,229	2,657,914
선수금	867,917	-
미지급금	7,119	6,120,112
예수금	3,611	3,611
부가세예수금	4,090,016	3,018,380
유동부채 계	8,381,892	11,800,017
장기선수수익	15,828,917	12,749,331
비유동부채 계	15,828,917	12,749,331

12. 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)	288,968,884	242,968,884
보통주자본금	144,484,442	121,484,442

(2) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	1,179,575,979	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
2024.01.01(전기초)	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084
2024.06.30(전기말)	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084
2024.07.01(당기초)	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084
자본잉여금의 결손금 대체	-	-	-	(4,200,000)	(4,200,000)
유상증자	46,000,000	500	23,000,000	122,841,337	145,841,337
2024.12.31(당기말)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,575,979	1,324,060,421

13. 결손금

(1) 당기말 및 전기말 현재 결손금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미처리결손금	(154,562,638)	(144,350,410)

(2) 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기말 (처분예정일: 2025년 3월 20일)(주1)	전기말 (처분확정일: 2024년 9월 10일)
I. 미처리결손금	(154,562,637,563)	(144,350,410,039)
전기이월미처리결손금	(169,376,205,091)	(150,191,874,643)
자본잉여금의 결손금 대체	4,200,000,000	-
당기순이익	10,613,567,528	5,841,464,604
II. 이익잉여금처분액	32,364,515,008	25,025,795,052
III. 차기이월미처리결손금	(186,927,152,571)	(169,376,205,091)

(주1) 처분예정일은 당사의 제12회 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	32,364,515,008	25,025,795,052
발행주식수	288,968,884	242,968,884주
1주당배당금	112	103
1주당액면금액	500	500
배당률	22.40%	20.60%

14. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

내역	당기	전기
당기순이익	10,613,567,528원	5,841,464,604원
가중평균유통보통주식수	255,218,884주	242,968,884주
기본주당순이익	41원/주	24원/주

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

<당 기>

구분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	242,968,884	184	44,706,274,656
유상증자	46,000,000	49	2,254,000,000
합계			46,960,274,656
가중평균유통보통주식수			255,218,884

<전 기>

구분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	242,968,884	182	44,220,336,888
합계			44,220,336,888
가중평균유통보통주식수			242,968,884

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

15. 영업수익

(1) 당기와 전기 중 발생한 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내역	당기	전기
임대료수익 (주1)	64,398,795	60,007,701
관리비수익	443,620	-
배당금수익	213,500	-
기타	573,204	-
합계	65,629,119	60,007,701

(주1) 당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당사의 주요 영업수익인 임대수익은 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등과의 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: 천원)				
구분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	
최소리스료	133,422,059	474,597,246	111,142,839	719,162,144

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	
최소리스료	118,982,198	451,233,202	124,042,940	694,258,340

16. 영업비용

당기와 전기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당 기	전 기
급여	48,000	48,000
감가상각비	19,597,700	19,226,790
자산관리수수료	2,487,921	2,317,603
자산보관수수료	37,213	34,321
사무수탁수수료	111,640	102,962
부동산위탁관리비	766,350	166,500
지급수수료	292,928	263,808
기타비용	281,136	261,599
합 계	23,622,888	22,421,583

17. 기타수익과 기타비용

당기와 전기 중 발생한 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당 기	전 기
기타수익:		
잡이익	19,351	30
기타비용:		
잡손실	8,540	-

18. 금융수익과 금융비용

당기와 전기 중 발생한 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
금융수익:		
이자수익	444,368	585,326
금융비용:		
이자비용	31,847,842	32,330,009

19. 법인세비용

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

20. 현금흐름표

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
예금	13,266,817	7,284,756

(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	19,597,700	19,226,790
이자비용	31,847,842	32,330,009
임대료수익	(1,517,785)	(1,328,956)
이자수익	(444,368)	(585,326)
배당금수익	(213,500)	-
합 계	49,269,889	49,642,517

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
매출채권의 증가	(428,960)	(134,281)
선급비용의 증가	(19,120)	—
미지급금의 증가	9	1
미지급비용의 증가(감소)	994,376	(79,786)
선수금의 증가	867,917	—
예수금의 증가	—	3,611
부가세예수금의 증가(감소)	1,071,798	(440,500)
임대보증금의 수령	24,213,764	—
임대보증금의 반환	(494,440)	—
합 계	26,205,344	(650,955)

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
장기선수수익 유동성 대체	1,517,786	1,328,957
장기차입금의 유동성 대체	309,988,663	157,779,601
임대보증금의 유동성 대체	2,487,961	—
선수수익 계상	755,316	—
장기선수수익 계상	4,597,372	—
자본잉여금의 결손금 대체	4,200,000	—

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

<당 기>

(단위: 천원)						
구 분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	당기말
		상각	대체			
차입금	771,062,778	1,750,248	-	417,719,859	(258,000,000)	932,532,885
사채	364,826,119	617,258	-	905,254,300	(897,000,000)	373,697,677
합 계	1,135,888,897	2,367,506	-	1,322,974,159	(1,155,000,000)	1,306,230,562

<전 기>

(단위: 천원)						
구 분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	전기말
		상각	대체			
차입금	696,501,741	1,162,247	-	203,398,790	(130,000,000)	771,062,778
사채	439,016,581	805,422	-	4,116	(75,000,000)	364,826,119
합 계	1,135,518,322	1,967,669	-	203,402,906	(205,000,000)	1,135,888,897

21. 우발부채와 약정사항

(1) 책임임대차계약 및 임대차계약

당사는 임대차목적물에 대하여 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 책임임대차계약을 체결하였고 (주)호텔롯데와 임대차계약을 체결하고 있으며 계약의 주요 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)						
구 분	해당점포	임대보증금	월임대료 (주1)	임대차 기간	인상률 등	관리비등 부담
Tranche A	롯데백화점 창원점 롯데마트 의왕점 롯데마트 장유점	21,761	1,954	9년	(주3)	임차인 부담(주2)
Tranche B	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구율하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구율하점	24,929	2,238	10년		
Tranche C	롯데백화점 강남점 롯데백화점 광주점	27,700	2,487	11년		
Tranche D	롯데백화점 안산점 롯데백화점 중동점 롯데마트 계양점	15,064	1,391	7년	(주4)	
	롯데마트 경기양평점	1,487	134	6년3개월	(주5)	
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	14,337	1,326	11년	(주4)	
Tranche F	롯데마트몰 김포몰류센터	4,298	400	15년	(주6)	
Tranche G	강남 L7호텔	21,500	936	7년3개월	(주7)	임대인 부담
	기타	2,219	227			
합 계		133,295	11,093			

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

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

(주7) 월고정임대료에 월변동임대료가 추가되며, 월고정임대료는 임대차개시일로부터 2027년말까지 동일하며 월변동임대료는 임대차개시일로부터 2025년말까지 동일합니다. 2025년이후의 월변동임대료는 매 6개월단위로 직전 6개월의 객실매출실적에 연동하여 변동됩니다.

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

구 분	내 용
일반사무수탁수수료	- 당사의 주식에 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매입가액의 연 0.5bp - 당사의 주식에 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)	2,617,514,722	롯데손해보험(주), DB손해보험(주) 등
기계위험담보		
기업휴지위험담보	300,074,151	
시설소유배상책임	롯데쇼핑(주) 해당분 10,000,000 롯데글로벌로지스(주) 해당분 5,000,000 강남 L7호텔 해당분 5,000,000 (사고당&대인대물일괄&보상한도)	
주차장배상담보	롯데쇼핑(주) 해당분 300,000 강남 L7호텔 해당분 500,000 (사고당&총보상한도)	
특수건물 화재대물배상책임	롯데쇼핑(주) 1,000,000 강남 L7호텔 해당분 1,000,000 (사고당&자산당 보상한도)	

(주1) 상기 보험계약의 보험금청구권은 차입금 담보 목적으로 질권 설정(1,126,800,000천원)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	594,000,000	대한토지신탁 (담보부사채신탁법상 신탁업자)	담보부사채	근저당권
	84,000,000	한국산업은행	차입금	우선수익권
	276,000,000	미즈호은행	차입금	우선수익권
	240,000,000	국민은행	차입금	우선수익권
	97,200,000	하나은행	차입금	우선수익권
	24,000,000	수협은행	차입금	우선수익권
	117,600,000	농협은행	차입금	우선수익권
	288,000,000	SC제일은행	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
	21,500,000	(주)호텔롯데	임대보증금	임차권
	1,442,285	스파크플러스	임대보증금	근저당권
	1,009,944	해치랩스	임대보증금	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.

22. 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)
	(주)호텔롯데
	(주)코리아세븐
	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)	56,836,098	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	141,576
	롯데에이엠씨(주)	-	2,497,012
	롯데물산(주)	-	410,085
	롯데글로벌로지스(주)	2,398,127	-
	(주)호텔롯데	3,029,779	-
	(주)코리아세븐	13,675	-
합 계		62,277,679	3,048,673

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 1,509,847천원이 제외되었습니다.

<전 기>

(단위: 천원)			
구 분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	56,315,563	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	134,104
	롯데에이엠씨(주)	-	2,317,603
	롯데물산(주)	-	149,824
	롯데글로벌로지스(주)	2,363,181	-
합 계		58,678,744	2,601,531

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 1,328,957천원이 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)	10,482,988	6,956	105,278,532	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	2,421
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	2,487,921
	롯데물산(주)	-	-	-	27,225
	롯데글로벌로지스(주)	439,657	-	4,297,500	-
	(주)호텔롯데	86,181	-	21,500,000	-
	(주)코리아세븐	524	-	33,600	-
합 계		11,009,350	6,956	131,109,632	2,517,567

(주1) 현재가치할인차금 20,071,706천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)					
구 분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	10,374,425	5,946,529	105,278,532	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	2,421
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	2,289,603
	롯데물산(주)	-	-	-	27,225
	롯데글로벌로지스(주)	439,657	173,592	4,297,500	-
합 계		10,814,082	6,120,121	109,576,032	2,319,249

(주1) 현재가치할인차금 16,284,749천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

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

<당 기>

(단위: 천원)			
특수관계 구분	특수관계자명	현금배당	출자납입
지배기업	롯데쇼핑(주)	12,512,898	-
기타특수관계자	롯데물산(주)	-	58,880,000

<전 기>

(단위: 천원)			
특수관계 구분	특수관계자명	현금배당	출자납입
지배기업	롯데쇼핑(주)	11,617,084	-

(5) 당사는 보유 중인 투자부동산 전체에 대해 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데에게 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), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등에 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 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	13,266,817	7,284,756
매출채권 (주1)	11,243,041	10,814,081
미수금 (주1)	6,956	-
미수수익 (주1)	225,350	294,061
단기금융상품 (주1)	16,033,600	23,000,000
장기금융상품 (주1)	867,917	-
합 계	41,643,681	41,392,898

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

3) 유동성위험

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

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

당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)			
구 분	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급비용	3,515,410	-	-
임대보증금(주1)	841,620	1,235,504	131,218,232
사채(주2)	13,146,653	138,729,382	241,747,000
차입금(주2)	10,321,285	342,048,615	654,736,813
합 계	27,824,968	482,013,501	1,027,702,045

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급비용	2,527,561	-	-
임대보증금(주1)	-	-	109,576,032
사채(주2)	369,698,400	-	-
차입금(주2)	109,715,552	180,939,850	530,808,300
합 계	481,941,513	180,939,850	640,384,332

(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)	1,454,150,864	1,263,753,431
자본(B)	1,169,497,783	1,038,068,674
예금(C)	13,266,817	7,284,756
차입금및사채(D)	1,306,230,562	1,135,888,897
부채비율(A/B)	124%	122%
순차입금비율((D-C)/B)	111%	109%

24. 영업부문

(1) 부문별 정보

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

(2) 기업전체 수준에서의 공시

당사의 주요 영업수익은 임대수익이며, 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등으로부터 발생하였습니다(주석 22 참조).

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사			
감사대상 사업연도	2024년 07월 01일	부터	2024년 12월 31일	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						
투입 인원수		1	1	1	1	4	2	4	5	1	1	-	-	11	10
투입 시간	분·반기검토	3	2	4	8	63	28	-	46	-	-	-	-	70	84
	감사	8	6	22	33	194	62	212	322	4	2	-	-	440	425
	합계	11	8	26	41	257	90	212	368	4	2	-	-	510	509

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역										
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2024.11.18 ~ 2024.11.22			5	일			
	주요내용			산업 및 회사에 대한 이해를 바탕으로 유의적 감사위험 요인 파악, 중간 및 기말감사 업무 계획 수립 등							
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원				주요 감사업무 수행내용		
					상주		비상주				
	2024.11.18 ~ 2024.11.22		5	일	4	명	2	명	중요왜곡표시위험의 식별 및 평가		
	2025.01.13 ~ 2025.01.17		5	일	6	명	2	명	중요 계정 및 공시 사항에 대한 입증 감사 절차		
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기		-					-	일		
	실사(입회)장소		-								
	실사(입회)대상		-								
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기		2025.01.08					1	일		
	실사(입회)장소		롯데에이엠씨 본사								
	실사(입회)대상		유가증권								
외부조회	금융거래조회		O	채권채무조회				O	변호사조회		O
	기타조회		신탁재산조회								
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수		2	회							
	수행시기		2024.12.27, 2025.03.11								
외부전문가 활용	감사 활용 내용		-								
	수행시기		-					-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 12월 27일	- 회사 : 감독이사 2인 - 감사인 : 업무수행이사 외 1인	대면보고	제12기 재무제표 감사계획 보고
2	2025년 03월 11일	- 회사 : 감독이사 2인 - 감사인 : 업무수행이사 외 1인	서면보고	제12기 재무제표 감사결과 보고