

# 투자보고서

2025.07.01

부터

2025.09.30

까지

(제 14 기)

1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

회사명 :	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사		
대표이사 :	롯데에이엠씨 주식회사		
본점소재지 :	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)		
(전화번호)	02-3213-8154		
(홈페이지)	<a href="http://www.lottereit.co.kr">http://www.lottereit.co.kr</a>		
작성책임자 :	(회사)	롯데에이엠씨주식회사	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-3213-8154	성명 최동민
공시책임자 :	(회사)	롯데에이엠씨주식회사	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-3213-8154	성명 최동민



K  
K

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I . 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사	( 상장일자: 2019.10.30 )
2) 설립일	2019.03.29	
3) 소재지	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30	(단위: 원)
자산총계	2,615,514,130,264	
부채총계	1,485,935,373,940	
자본총계	1,129,578,756,324	
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 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우/ 존속기간: 영속	
	(2) 신용평가결과	

6) 비고	<p>◆단기사채(2,000억원 한도)_기관:NICE,한국신용평가/등급:A2+/평가일: 24.11.08(본),24.11.07(본)</p> <p>◆제8회 담보부사채_기관:NICE,한국신용평가/등급:AA-/평가일: 25.04.07(본)</p> <p>◆제6-3회 담보부사채_기관:NICE,한국신용평가/등급:AA-/평가일: 25.07.25(본), 25.07.24(본)</p> <p>◆제7-3회 담보부사채_기관:NICE,한국신용평가/등급:AA-/평가일: 25.09.19(본)</p>
-------	---

## 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)
	주택(단독주택)
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)
	오피스
	리테일
	물류
	호텔
	데이터센터
	사회기반시설

	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	매입(일반)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	30.0%
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

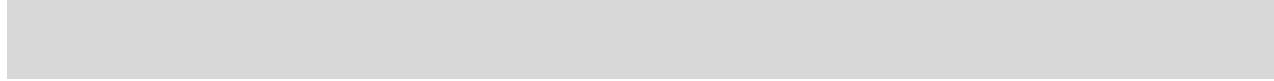
\* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	O
공모 실시 여부	O
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 울하점, 청주점 취득 및 책임임대차 개시  
롯데마트 울하점, (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)코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사 우선주 1,400,000주(70억원))
- 2024.07.29 일반사무위탁계약체결 변경((주)국민은행 -> (주)케이비펀드파트너스)\_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

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	롯데에이엠씨 주식회사	110111- 7056660	-	결격사유 없음
감독이사	정재필	1969.08.14	2006 - 2008 SK D&D 2008 - 2010 Ikogest Asia 2010 - 2012 하나증권 2012 - 2025.01 현대차증권 2025.09 - 현재 그래디언트자산운 용	결격사유 없음
감독이사	박영란	1977.04.22	한국공인회계사 2000 - 2002 삼일회계법인 2002 - 2004 Colony Capital 2004 - 2021 오크트리캐피탈서울 2022 - 현재 라헬홀딩스	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

## 3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
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 준 법감시인	결격사유 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2025.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	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(11,319.3m<sup>2</sup>), 건물 5개동(67,517.43m<sup>2</sup>)
- 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 변동상황

(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 (현 물)	보통주	75,984,442	5,592	500	37,992,221,000	42,992,221,000	759.8%
2019. 10.16	증자 (공 모)	보통주	85,984,442	5,000	500	42,992,221,000	85,984,442,000	100.0%
2021. 03.17	증자 (주주배 정)	보통주	71,000,000	4,695	500	35,500,000,000	121,484,442,000	41.3%
2024. 11.13	증자 (주주배 정)	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 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	정약률	배정률
일반공모	2019.1 0.08	2019.1 0.11	2019.1 0.15	2019.1 0.15	5,000	85,984,442	1,904,408,730	85,984,442	2215%	100%
주주배정	2021.0 3.08	2021.0 3.09	2021.0 3.16	2021.0 3.16	4,695	71,000,000	71,265,884	71,000,000	100%	100%
주주배정	2024.1 1.04	2024.1 1.05	2024.1 1.12	2024.1 1.12	3,200	46,000,000	46,533,652	46,000,000	101%	100%

--

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
롯데쇼핑 (주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	121,484,442			121,484,442		기타	429,905
							(42.04%)			(42.04%)			
롯데물산 (주)	특별 관계 자	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	18,400,000			18,400,000		기타	58,880
							(6.37%)			(6.37%)			

※ 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

【 2025.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 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

【 2025.09.30      현재   】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	0.01%	139,884,442	48.41%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인	25,835	93.92%	45,750,128	15.83%	
소액주주 - 법인	1,669	6.07%	103,334,314	35.76%	
합 계	27,506	100.00%	288,968,884	100.00%	

### 4) 주가변동사항

월별	2025년 9월	2025년 8월	2025년 7월	비고
최고가(일자)	4,050원(19일)	3,990원(12일)	3,905원(04일)	
최저가(일자)	3,830원(01일)	3,775원(01일)	3,780원(01일)	
월간 거래량	8,768,919	8,062,433	7,039,611	
일평균 거래량	398,587	403,122	306,070	

※ 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 이사회의 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 이사회의 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 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기
당기순이익	16,546,765,792	10,613,567,528	5,841,464,604	3,177,878,339
상법상 이익배당한도	-170,380,386,779	-154,562,637,563	-144,350,410,039	-126,957,676,472
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-170,380,386,779	-154,562,637,563	-144,350,410,039	-126,957,676,472
당기감가상각비 등	204,189,746,207	186,927,152,571	169,376,205,091	150,191,874,643
배당가능이익	33,809,359,428	32,364,515,008	25,025,795,052	23,234,198,171
배당금	보통주	33,809,359,428	32,364,515,008	23,234,198,171
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	117	112	103
	종류주	0	0	0
배당수익율	2.55%	2.58%	2.12%	1.96%
연환산배당율	5.15%	5.14%	4.26%	3.90%

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익  
- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가 손실을 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 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



## 6. 차입에 관한 사항

【 2025.09.30 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	국민은행	70,000	4.11%	3.71%	0.80%	2.0	CD+1. 20%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점
차입금	농협은행	50,000	4.11%	3.71%	0.80%	2.0	CD+1. 20%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점
차입금	수협은행	10,000	4.11%	3.71%	0.80%	2.0	CD+1. 20%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점
차입금	SC제일은행	75,000	3.77%	3.57%	0.40%	2.0	CD+1. 00%	롯데백화점 충동점
차입금	미즈호은행	150,000	3.86%	3.56%	0.90%	3.0	CD+1. 00%	롯데마트 월 김포물류센터, 롯데 마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트 경기양평점, 롯데백화 점 안산점
차입금	국민은행	50,000	3.86%	3.56%	0.90%	3.0	CD+1. 00%	롯데마트 월 김포물류센터, 롯데 마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트 경기양평점, 롯데백화 점 안산점
차입금	농협은행	48,000	3.86%	3.56%	0.90%	3.0	CD+1. 00%	롯데마트 월 김포물류센터, 롯데 마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트 경기양평점, 롯데백화 점 안산점
차입금	수협은행	10,000	3.86%	3.56%	0.90%	3.0	CD+1. 00%	롯데마트 월 김포물류센터, 롯데 마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트 경기양평점, 롯데백화 점 안산점
차입금	SC제일은행	165,000	4.55%	3.75%	1.60%	2.0	고정	L7호텔스강남타 워
차입금	미즈호은행	80,000	3.73%	3.38%	0.70%	2.0	CD+0. 87%	롯데백화점 창원점, 롯데마트 장유점
차입금	국민은행	80,000	3.73%	3.38%	0.70%	2.0	CD+0. 87%	롯데백화점 창원점, 롯데마트 장유점
담보부사채	한국투자증권, 삼성증권, KB투자증 권, NH투자증권, DB금융투자	160,000	3.45%	3.45%		2.0	고정	롯데백화점 강 남점
담보부사채	신한투자증권, KB투자증권, 삼성증 권, 한국투자증권, NH투자증권, 하나 증권	50,000	3.44%	3.44%		1.0	고정	롯데프리미엄아 울렛 이천점
담보부사채	신한투자증권, KB투자증권, 삼성증 권, 한국투자증권, NH투자증권, 하나 증권	75,000	3.48%	3.48%		2.0	고정	롯데프리미엄아 울렛 이천점
담보부사채	삼성증권, 한국투자증권, KB투자증 권, 신한투자증권, NH투자증권, 기움 증권	160,000	3.26%	3.26%		2.0	고정	롯데마트 의왕점, 롯데아울렛 롯데마트 대구용마점
담보부사채	KB투자증권, 한국투자증권, 삼성증권, 한양증권	80,000	2.89%	2.89%		1.0	고정	롯데백화점 강 남점

※ 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	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	2,546,174	97.48	2,536,935	97.00	97.00	97.00
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권	7,000	0.27	7,000	0.27	0.27	0.27
현금	31,905	1.22	50,705	1.94	1.94	1.94
기타 자산	26,865	1.03	20,874	0.80	0.80	0.80
총계	2,611,944	100.00	2,615,514	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	2,546,174	2,536,935			
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(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	건축면적(m <sup>2</sup> )	비고
1 롯데백화점 강남점	리테일	서울시 강남구 대치동 937 (본관, 별관), 936-21(구 문화센터), 938-1(신 문화센터) (완공일자 추가 1986.04.29, 2000.06.14, 1991.12.21, 2016.12.27)	1986.04.29		2019.05.30	근저당: 3,840억(공동담보) 임차권: 208억 근저당: 360억(공동담보)	일반	11,319.30	67,517.43	6,572.74	
2 롯데백화점 구리점	리테일	경기도 구리시 인창동 677, 675-2	1998.03.12		2019.10.16	우선수익권: 1,560억(공동1순위) 우선수익권: 211억(2순위) 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(별관, 사무동)	1998.09.14		2019.10.16	임차권: 68억 근저당: 360억(공동담보)	일반	10,039.40	92,997.18	6,173.46	
4 롯데백화점 창원점	리테일	경상남도 창원시 성산구 상남동 79(본관), 80 (신관)	2002.02.25		2019.10.16	우선수익권: 3,732억(공동1순위) 우선수익권: 283억(2순위) 임차권: 120억	일반	27,253.20	140,976.90	10,604.10	
5 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	리테일	충청북도 청주시 흥덕구 비하동 811	2014.02.21		2019.10.16	우선수익권: 1,560억(공동1순위) 우선수익권: 211억(2순위) 임차권: 73억	일반	25,875.40	81,752.03	13,148.71	
6 롯데아울렛 롯데마트 대구율하점	리테일	대구광역시 동구 율하동 1117	2010.12.09		2019.10.16	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		2019.10.16	우선수익권: 3,732억(공동1순위) 우선수익권: 283억(2순위) 임차권: 68억	일반	14,444.20	36,879.02	9,509.47	
8 롯데마트 장유점	리테일	경상남도 김해시 대청동 300	2004.07.31		2019.10.16	우선수익권: 3,732억(공동1순위) 우선수익권: 283억(2순위) 임차권: 30억	일반	12,646.00	38,838.37	9,378.10	
9 롯데마트몰 김포물류센터	리테일	경기도 김포시 고촌읍 전호리 664	2015.12.18		2021.03.17	담보신탁: 3,096억(1순위) 담보신탁: 59억(2순위) 임차권: 43억	일반	17,464.80	30,870.30	7,458.52	
10 롯데프리미엄아울렛 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		2021.03.17	근저당: 2,100억(토지, 건물) 임차권: 117억 근저당: 153억(공동담보)	일반	103,876.40	162,726.62	45,153.26	25.8일 1층 캐노피 증축 (+40.15m <sup>2</sup> )
11 롯데백화점 안산점	리테일	경기도 안산시 단원구 고잔동 536-2(본관), 537, 537-9, 537-10 (신관)	1992.10.23		2021.03.17	담보신탁: 3,096억(1순위) 담보신탁: 152억(2순위) 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		2021.03.17	우선수익권: 900억(1순위) 우선수익권: 97억(2순위) 임차권: 74억	일반	7,999.00	93,419.13	5,847.76	
13 롯데마트 춘천점	리테일	강원도 춘천시 온의동 6-25	2011.08.16		2021.03.17	담보신탁: 3,096억(1순위) 담보신탁: 152억(2순위) 임차권: 26억	일반	13,633.00	40,569.84	10,323.42	

1 4	롯데마트 계양점	리테일	인천광역시 계양구 계산동 1059-1	1998.07.13		2021.03.17	담보신탁: 3,096억 (1순위) 담보신탁: 152억(2 순위) 임차권: 32억	일반	10,797.10	58,119.41	7,549.07	
1 5	롯데마트 경기양평점	리테일	경기도 양평군 양평읍 공통리 468-33, 468-34, 468-41	2018.03.14		2021.12.15	담보신탁: 3,096억 (1순위) 담보신탁: 152억(2 순위) 임차권: 15억	일반	6,473.00	9,977.31	1,256.65	
1 6	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 근저당: 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 11 가지 유형 중 한가지로 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					18,290		424,756	20,837	일반
2 롯데백화점 구리점	109,038	77,552	-9,043				18,505		159,042	8,951	일반
3 롯데백화점 광주점	52,124	89,314					26,232		115,206	6,863	일반
4 롯데백화점 창원점	136,073	123,717					31,716		228,074	11,959	일반
5 롯데아울렛 롯데마트 (서) 청주점	55,475	91,010					17,425		129,061	7,284	일반
6 롯데아울렛 롯데마트 대구율하점	89,748	89,422					18,189		160,980	8,694	일반
7 롯데마트 의왕점	124,733	20,114					5,150		139,697	6,815	일반
8 롯데마트 장유점	34,828	25,689					5,760		54,756	2,987	일반
9 롯데마트몰 김포물류센터	54,166	45,608					9,514		90,260	4,298	일반
10 롯데프리미엄 아울렛 이천점	136,874	152,837					22,558		267,153	11,750	일반
11 롯데백화점 안산점	51,728	52,033					9,222		94,540	4,460	일반
12 롯데백화점 중동점	109,263	71,425					20,227		160,461	7,434	일반
13 롯데마트 춘천점	35,774	28,420					6,158		58,035	2,588	일반
14 롯데마트 계양점	44,854	35,230					5,772		74,311	3,170	일반
15 롯데마트 경기 양평점	17,470	19,062					2,182		34,351	1,487	일반
16 L7호텔스강남 타워	282,689	64,563		474			1,473		346,252	23,903	일반

\* 구리점 주차장부지(토지) 매각예정자산(9,043,262,506원)으로 -처리

### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	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 김포물류센터	30,870.30	30,870.30	100.00%	1
10 롯데프리미엄아울렛 이천점	162,726.62	162,726.62	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	28,367.71	84.47%	5

## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산관련 증권	(주)코람코더원강남제1 호위탁관리부동산투자 회사	7,000	7,000	0.27%	3.50%	1	국내	서울특별시 서초구 강남대로 369

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
MMDA	우리은행	변동	4,004	3,935	
정기예금	신한은행	3.58%	34	34	
정기예금	신한은행	2.87%	868	868	
정기예금	국민은행	2.48%	2,000		해지
정기예금	수협은행	2.62%	6,000		해지
정기예금	수협은행	3.25%	6,000		해지
정기예금	수협은행	2.73%	13,000		해지
정기예금	수협은행	2.55%		3,000	
정기예금	수협은행	2.50%		11,000	
MMDA	수협은행	2.45%		25,000	
정기예금	수협은행	2.59%		6,000	
정기예금	신한은행	2.64%		868	

#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	11,471	11,471	
그 밖의 기타자산	미수금	4	4	
그 밖의 기타자산	미수수익	133	133	
그 밖의 기타자산	선급비용	111	111	
그 밖의 기타자산	선급법인세	113	113	
그 밖의 기타자산	매각예정자산	9,043	9,043	

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
MMDA	우리은행	변동	4,004	3,935
정기예금	신한은행	3.58%	34	34
정기예금	신한은행	2.87%	868	868
정기예금	국민은행	2.48%	2,000	0
정기예금	수협은행	2.62%	6,000	0
정기예금	수협은행	3.25%	6,000	0
정기예금	수협은행	2.73%	13,000	0
정기예금	수협은행	2.55%	0	3,000

정기예금	수협은행	2.50%	0	11,000
MMDA	수협은행	2.45%	0	25,000
정기예금	수협은행	2.59%	0	6,000
정기예금	신한은행	2.64%	0	868

#### 4. 기타자산 변경내역

매출채권: (전기) 11,340,934,107원 → (당분기) 11,470,547,498원  
 미수금: (전기) 6,104,997,358원 → (당분기) 3,545,674원  
 미수수익: (전기) 158,521,032원 → (당분기) 132,756,814원  
 선급비용: (전기) 6,396,501원 → (당분기) 111,247,523원  
 선급법인세: (전기) 69,070,000원 → (당분기) 112,674,250원  
 매각예정자산: (전기) 9,043,262,506원 → (당분기) 9,043,262,506원  
 건설중인자산: (전기) 141,570,000원 → (당분기) 0원

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분	금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대료	33,493,038,304	94.01%
	분양수익	-	0.00%
	관리수익	424,537,835	1.19%
	기타수익	1,136,351,959	3.19% 임대 보증금 현재가 치 평가 수익 외
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%
	처분이익	-	0.00%
	이자, 배당금 등	212,915,068	0.60%
현금	현금관련수익	257,380,570	0.72%
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%
기타		102,104,598	0.29% 잡이익
총 수 익		35,626,328,334	100.00%

※ 부동산관련 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	5,611,619,358	16.75%	
2 롯데백화점 구리점	2,410,296,639	7.20%	
3 롯데백화점 광주점	1,848,656,310	5.52%	
4 롯데백화점 창원점	3,223,371,888	9.62%	
5 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	1,960,464,120	5.85%	
6 롯데아울렛 롯데마트 대구율하점	2,343,157,455	7.00%	
7 롯데마트 의왕점	1,834,391,637	5.48%	
8 롯데마트 장유점	802,912,632	2.40%	
9 롯데마트몰 김포물류센터	1,226,642,094	3.66%	
10 롯데프리미엄아울렛 이천점	3,319,489,491	9.91%	
11 롯데백화점 안산점	1,254,670,968	3.75%	
12 롯데백화점 중동점	2,086,466,736	6.23%	
13 롯데마트 춘천점	727,880,793	2.17%	
14 롯데마트 계양점	892,393,785	2.66%	
15 롯데마트 경기양평점	409,916,760	1.22%	

1 6	L7호텔스강남타워	3,540,707,638	10.57%	
--------	-----------	---------------	--------	--



○ 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(%)	비고
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 대구율하점		0.00%	
7 롯데마트 의왕점		0.00%	
8 롯데마트 장유점		0.00%	
9 롯데마트몰 김포물류센터		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			
15 롯데마트 경기양평점		0.00%	
16 L7호텔스강남타워	424,537,835	100.00%	

## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
(주)코람코더원강남제 1 1호위탁관리부동산 투자회사			212,915,068	100.00%	



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	우리은행	변동	20,574,212	14,966,040	
정기예금	신한은행	2.87%	6,210,240	6,278,484	
정기예금	신한은행	3.58%	299,896	303,191	
정기예금	수협은행	2.73%	44,727,123	75,154,246	해지
정기예금	수협은행	2.62%	6,029,589	33,593,424	해지
정기예금	수협은행	3.25%	48,616,438	8,547,945	해지
정기예금	국민은행	2.48%	2,038,356	10,531,506	해지
MMDA	수협은행	2.45%		23,493,151	
정기예금	수협은행	2.50%		32,397,261	
정기예금	수협은행	2.55%		15,928,767	
정기예금	수협은행	2.59%		32,357,260	
정기예금	신한은행	2.64%		3,829,295	

#### 4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1 임대료수익(보증금)	857,435,953	69.23%	
2 수광비회입분	278,916,006	22.52%	
3 잡이익	102,104,598	8.24%	



### III. 총 비용 및 지출구조

구 분	금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		
	감가상각비	9,712,225,739	37.47%
	기타비용	2,449,032,812	9.45%
부동산관련 증권	평가손실		0.00%
	처분손실		0.00%
	기타비용		0.00%
현금	현금관련비용		0.00%
기타자산	기타자산관련비용		0.00%
기타	13,757,432,951	53.08%	사무수탁수수료, 이자비용 (현재가치할인차금 포함)
총 비 용	25,918,691,502	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



## 2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용(원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	롯데에이엠씨(주)	매입금액의	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.		10,550,424,000
	성과보수(매입)							
	기본보수(운용)		매입금액의	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.	1,329,642,476	5,275,211,997
	성과보수(운용)							
	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 이전되 날. 단. 부동산의 경우 소유권이전등기신청 접수일)후 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	- 자산별로 각 자산 매각 시 매각 차익의 10%로 한다. - 대상 자산의 매각완결일(대상자산의 권리가 이전되 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 VAT별도), 주식이 증권 거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 0.9bp(연 VAT별도)로 정한다. - 매 결산기마다 해당 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 현금 지급한다.				59,675,115	236,754,532
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행, 대한토지신탁 (주)	-현금-(주)우리은행 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 연간 부동산 매입액기준 0.3bp(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				19,891,703	78,918,170
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(57,750,000원)으로 한다. - 익월 10일에 지정하는 은행계좌에 현금 입금한다.				288,500,850	1,144,595,764
재산관리회사	위탁보수							
합 계							1,697,710,144	

\* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 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



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 14 기 1 분 기	제 13 기 2 분 기	제 13 기 1 분 기	제 12 기 2 분 기
당해회사수익률	2.97	2.52	2.58	1.70

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하여 다음과 같이 계산함

1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1

2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1

3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일

경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

### I . 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

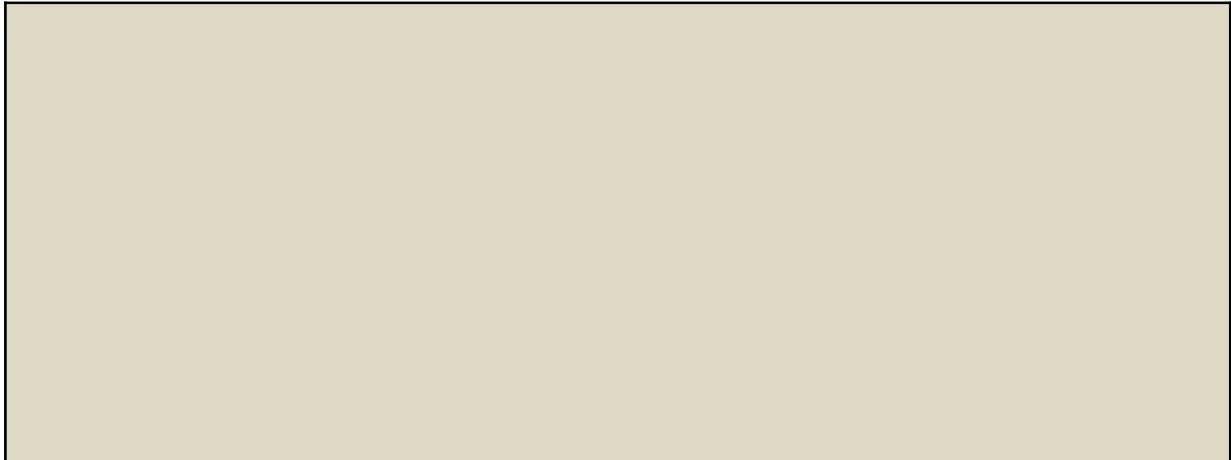
(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준-공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

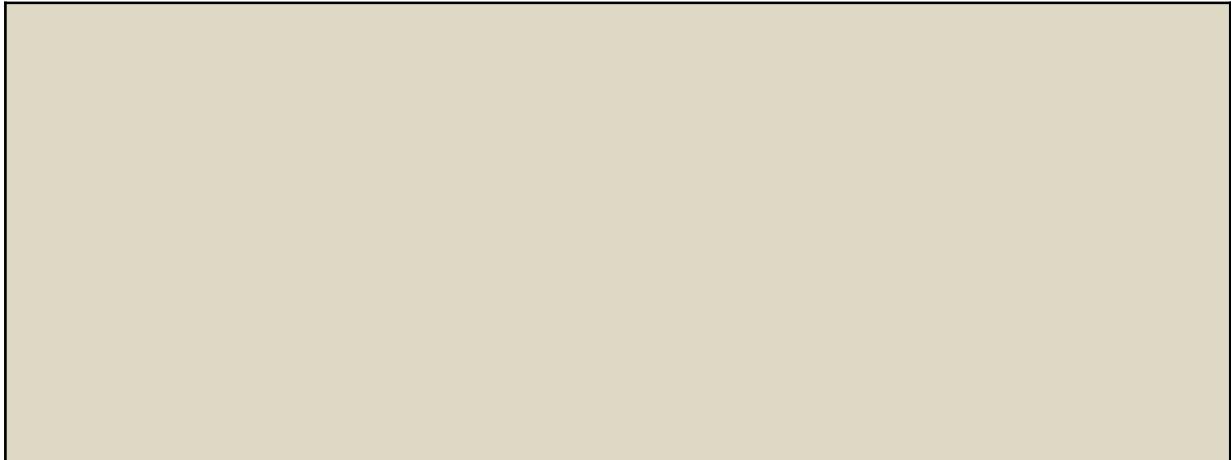
- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

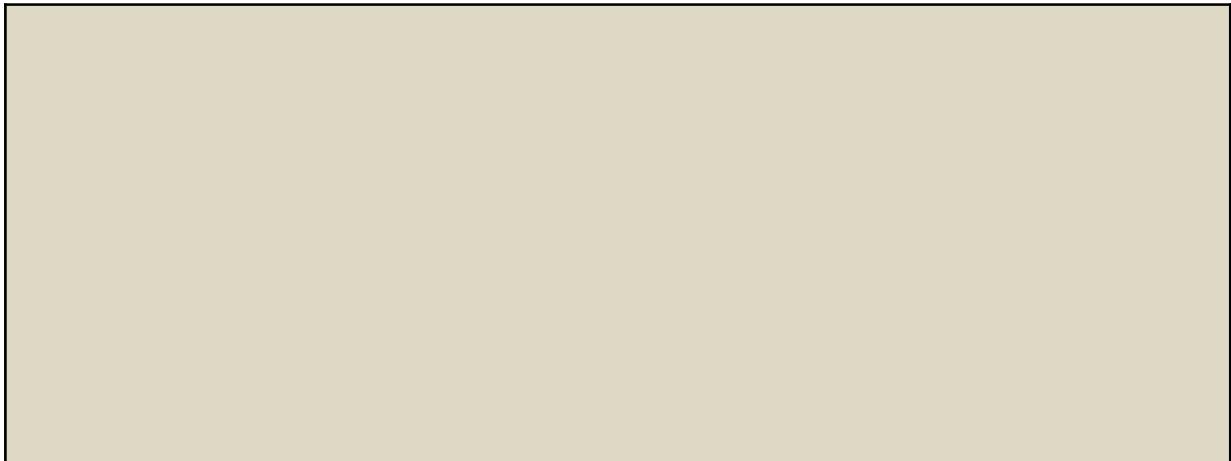
### 1) 부동산개발사업명(1)



### 2) 부동산개발사업명(2)



### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



---

---

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기	제 14 기	1 분기	기준일	2025.09.30	현재
전기	제 13 기	기말	기준일	2025.06.30	현재

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 14 (당)기	1 분기	제 13 (전)기	
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		69,842,805,882		57,760,733,753
1) 현금및현금성자산	42,935,171,617		12,003,952,249	
2) 단기금융상품	6,033,600,000		19,033,600,000	
3) 매출채권	11,470,547,498		11,340,934,107	
5) 미수수익	132,756,814		158,521,032	
7) 기타미수금	3,545,674		6,104,997,358	
9) 선금비용	111,247,523		6,396,501	
11) 선급법인세	112,674,250		69,070,000	
14) 재고자산	0		0	
17) 매각예정 비유동자산	9,043,262,506		9,043,262,506	
<b>2. 비유동자산</b>		2,545,671,324,382		2,554,183,303,621
1) 장기금융상품	1,735,833,000		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	2,536,935,491,382		2,546,315,387,121	
토지	1,700,730,829,629		1,700,730,829,629	
건물	1,054,578,620,582		1,054,104,720,582	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(218,373,958,829)		(208,661,733,090)	
건설중인자산			141,570,000	
7) 무형자산	0		0	
<b>자 산 총 계</b>		2,615,514,130,264		2,611,944,037,374
<b>1. 유동부채</b>		707,617,830,375		358,734,761,252
4) 기타선수금	867,916,500		186,791,650	
5) 선수수익	3,453,197,940		3,418,016,748	
6) 미지급금	3,820,420		6,104,914,540	
7) 미지급비용	8,196,748,977		9,982,040,310	
8) 예수금	1,293,300		1,308,940	
9) 부가세예수금	3,431,624,487		3,374,332,803	
11) 미지급배당금	33,809,359,428			
12) 단기차입금	0		0	
13) 유동성장기차입금	368,330,094,984		204,536,161,933	
14) 유동사채	289,490,174,339		129,895,690,328	
15) 유동보증금	33,600,000		1,235,504,000	
<b>2. 비유동부채</b>		778,317,543,565		1,099,528,797,202
3) 장기차입금	415,325,963,506		578,242,428,768	
4) 비유동사채	233,997,020,456		393,441,419,375	
5) 비유동보증금	115,526,599,134		113,660,277,423	
9) 기타비유동부채	13,467,960,469		14,184,671,636	
<b>부 채 총 계</b>		1,485,935,373,940		1,458,263,558,454
<b>1. 자본금</b>		144,484,442,000		144,484,442,000
1) 보통주자본금	144,484,442,000		144,484,442,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		1,179,576,423,699		1,179,576,423,699
1) 주식발행초과금	1,179,576,423,699		1,179,576,423,699	
<b>3. 자본조정</b>		0		0
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(194,482,109,375)		(170,380,386,779)
<b>자 본 총 계</b>		1,129,578,756,324		1,153,680,478,920
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		2,615,514,130,264		2,611,944,037,374



## II. 손익계산서

당기 제 14 기 1 분기	시작일 2025.07.01	종료일 2025.09.30
전기 제 13 기 1 분기	시작일 2025.01.01	종료일 2025.03.31

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 14 (당)기		제 13 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	35,266,843,166	35,266,843,166	35,203,514,807	35,203,514,807
2) 임대료수익	33,493,038,304	33,493,038,304	33,394,926,717	33,394,926,717
3) 관리비수익	424,537,835	424,537,835	396,812,847	396,812,847
5) 배당금수익	212,915,068	212,915,068	213,500,000	213,500,000
7) 기타영업수익	1,136,351,959	1,136,351,959	1,198,275,243	1,198,275,243
<b>II. 영업비용</b>	12,220,933,666	12,220,933,666	12,573,947,820	12,573,947,820
2) 급여	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	1,329,642,476	1,329,642,476	1,300,737,205	1,300,737,205
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	288,500,850	288,500,850	288,500,850	288,500,850
8) 자산보관수수료	19,891,703	19,891,703	19,459,275	19,459,275
9) 일반사무임대수수료	59,675,115	59,675,115	58,377,830	58,377,830
10) 기타지급수수료	121,455,716	121,455,716	136,287,394	136,287,394
12) 투자부동산감가상각비	9,712,225,739	9,712,225,739	9,935,216,129	9,935,216,129
14) 세금과공과	273,204,538	273,204,538	343,163,813	343,163,813
15) 광고선전비	0	0	93,972,727	93,972,727
16) 보험료	6,448,265	6,448,265	6,303,356	6,303,356
21) 수선유지비	47,935,539	47,935,539	48,830,702	48,830,702
23) 수도광열비	322,136,389	322,136,389	303,563,559	303,563,559
29) 기타영업비용	15,817,336	15,817,336	15,534,980	15,534,980
<b>III. 영업이익</b>	23,045,909,500	23,045,909,500	22,629,566,987	22,629,566,987
<b>IV. 영업외수익</b>	359,485,168	359,485,168	1,095,441,805	1,095,441,805
1) 이자수익	257,380,570	257,380,570	253,181,814	253,181,814
10) 기타영업외수익	102,104,598	102,104,598	842,259,991	842,259,991
<b>V. 영업외비용</b>	13,697,757,836	13,697,757,836	15,250,541,098	15,250,541,098
1) 이자비용	13,697,757,836	13,697,757,836	15,250,541,069	15,250,541,069
10) 기타영업외비용	0	0	29	29
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	9,707,636,832	9,707,636,832	8,474,467,694	8,474,467,694
<b>VII. 당기순이익(손실)</b>	9,707,636,832	9,707,636,832	8,474,467,694	8,474,467,694
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	9,707,636,832	9,707,636,832	8,474,467,694	8,474,467,694
<b>X I. 주당손익</b>	34	34	29	29



### III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

## 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 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

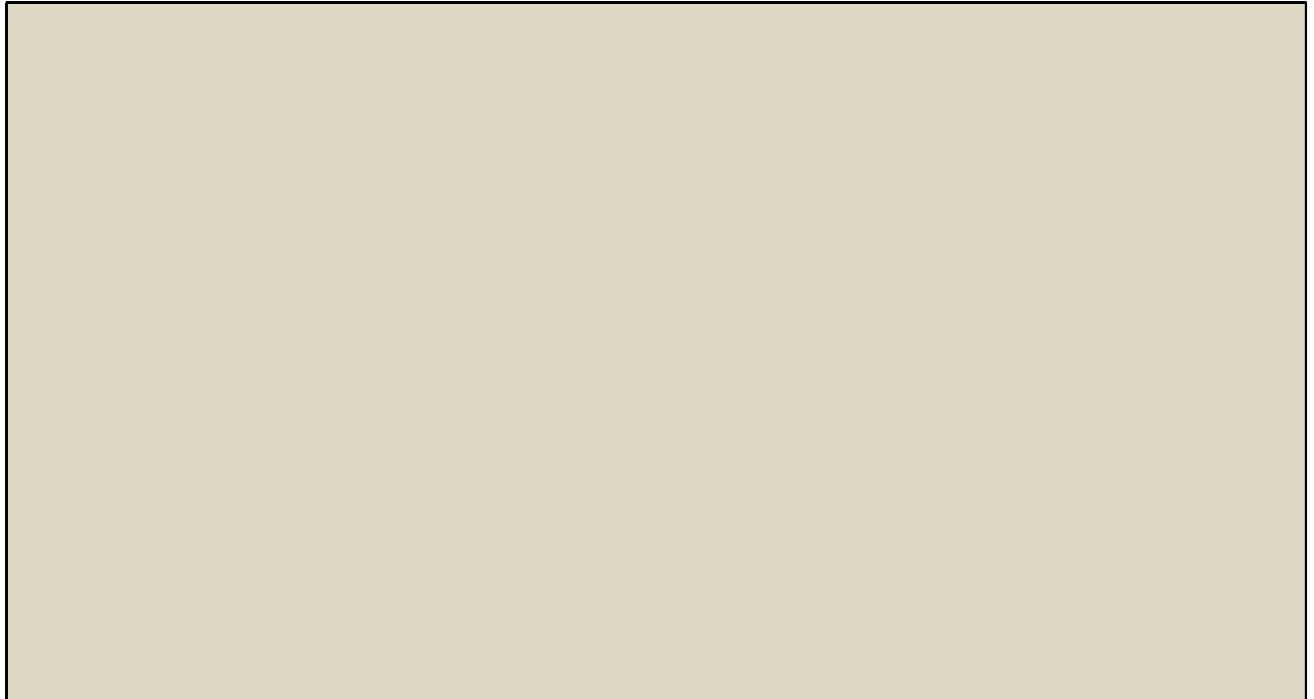
### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I . 거래현황

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

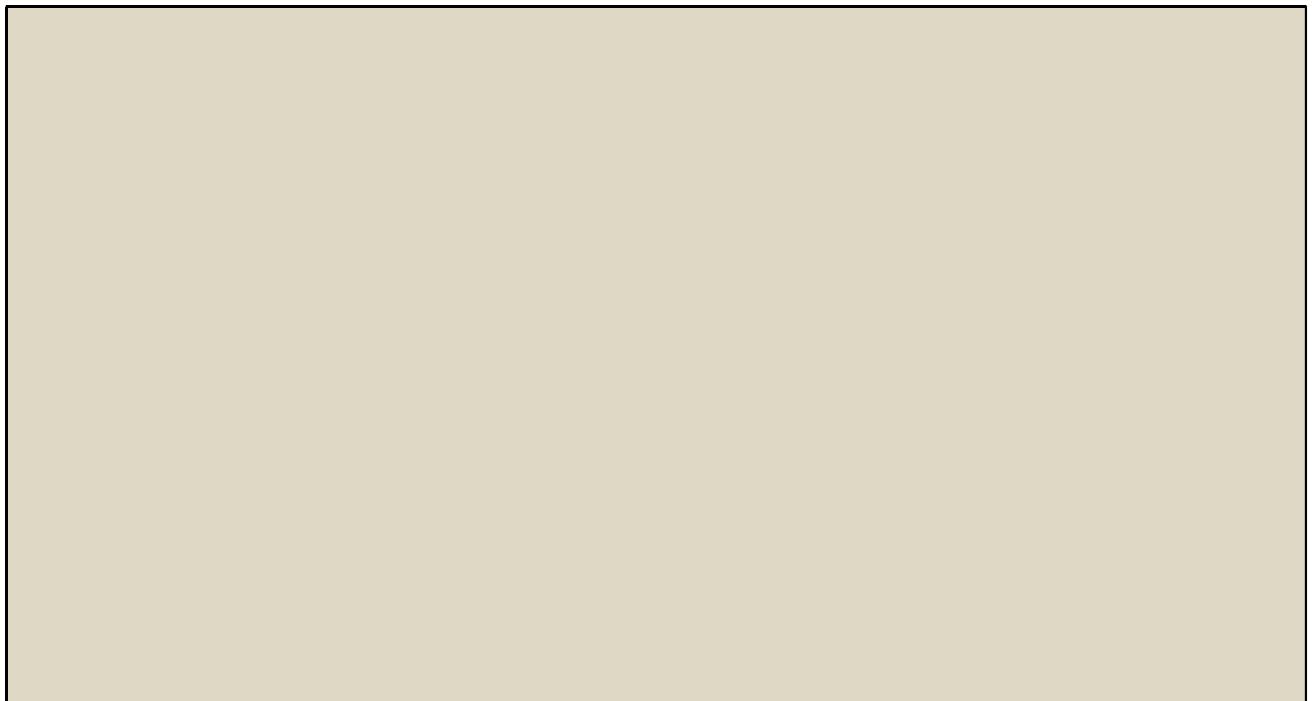
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8 부 기타사항

### I . 제재현황



## 주석

제 14(당) 기 반기 2025년 7월 1일부터 2025년 9월 30일까지

제 13(전) 기 반기 2025년 1월 1일부터 2025년 3월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

### 1. 당사의 개요

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

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

당반기 말 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) 반기재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 연차재무제표가 속하는 기간의 일부에 대하여 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'를 적용하여 작성하는 요약중간재무제표입니다. 동 요약중간 재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2025년 6월 30일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

### (2) 중요한 회계정책

- 1) 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2025년 6월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.
- 2) 당기에 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책의 변경내용은 없습니다.
- 3) 제정·공표되었으나 아직 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 한국채택국제 회계기준은 다음과 같습니다.

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

동 개정사항은 전자지급시스템을 사용하여 금융부채를 결제할 때의 금융부채의 결제 일 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 '연결재무제표' - 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 개정 사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

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

(3) 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천

중간재무제표를 작성함에 있어 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.

중간재무제표를 작성을 위해 당사 회계정책의 적용과정에서 내린 중요한 판단과 추정 불확실성의 주요원천에 대한 내용은 2025년 6월 30일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표와 동일합니다.

### 3. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)			
금융자산 범주	내 역	당반기말	전기말
상각후원가측정금융자산 (주1)	현금및현금성자산	42,935,172	12,003,952
	매출채권및기타채권(주2)	11,474,093	17,445,931
	기타금융자산(주3)	7,902,190	20,060,038
	소 계	62,311,455	49,509,921
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	기타금융자산(주4)	7,000,000	7,000,000
	소 계	7,000,000	7,000,000
합 계		69,311,455	56,509,921

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

(단위: 천원)			
금융부채 범주	내 역	당반기말	전기말
상각후원가측정금융부채	차입금및사채(주1)	1,307,143,253	1,306,115,700
	기타금융부채(주2)	157,566,308	124,877,822
합 계		1,464,709,561	1,430,993,522

(주1) 당반기말과 전기말 차입금및사채의 공정가치는 각각 1,319,321,932천원, 1,320,389,032천원입니다.

(주2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금 등으로 구성되어 있으며 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

(3) 당반기와 전반기 중 발생한 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

구 분	당반기			전반기			(단위: 천원)
	상각후원가측정 금융자산	기타포괄손익-공정 가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	상각후원가측정 금융자산	기타포괄손익-공정 가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	
배당금수익 (주1)	-	212,915	-	-	213,500	-	
이자수익	257,381	-	-	253,182	-	-	
이자비용	-	-	13,697,758	-	-	15,250,541	

(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

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

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

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

구 분	수준1	수준2	수준3	(단위: 천원)	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) 당반기와 전반기 중 수준3 공정가치의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
기초잔액	7,000,000	7,000,000
당해 기간의 총손익	-	-
당기손익에 포함된 손익	-	-
기타포괄손익에 포함된 손익	-	-
매입	-	-
매도 등	-	-
반기말잔액	7,000,000	7,000,000

#### 4. 현금 및 현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 현금 및 현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	금융기관	당반기말	전기말
현금 및 현금성자산	(주)우리은행	42,935,172	12,003,952

## 5. 매출채권 및 기타채권

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

<당반기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	기타채권	합계
총장부금액	11,470,547	3,546	11,474,093
차감: 손실충당금	-	-	-
순장부금액	11,470,547	3,546	11,474,093

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	기타채권	합계
총장부금액	11,340,934	6,104,997	17,445,931
차감: 손실충당금	-	-	-
순장부금액	11,340,934	6,104,997	17,445,931

(2) 당반기와 전반기 중 매출채권 및 기타채권의 손실충당금 변동은 없습니다.

## 6. 기타금융자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
유동자산:		
미수수익	132,757	158,521
단기금융상품 (주1)	6,033,600	19,033,600
소 계	6,166,357	19,192,121
비유동자산:		
장기금융상품 (주1)	1,735,833	867,917
지분상품	7,000,000	7,000,000
소 계	8,735,833	7,867,917
합 계	14,902,190	27,060,038

(주1) 당반기말 현재 단기금융상품 33,600천원과 장기금융상품 1,735,833천원에 대하여 질권이 설정되어 있습니다.

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

구 분	(단위: 천원)				전기말
	주식수(주)	지분율(%)	취득원가	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) 당반기와 전반기 중 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

구 분	당반기			전반기		
	기초	취득	당반기말	기초	취득	전반기말
코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	7,000,000	-	7,000,000	7,000,000	-	7,000,000

## 7. 기타비금융자산

당반기말과 전기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

			(단위: 천원)
구 분	당반기말	전기말	
선급비용	111,248	6,397	

## 8. 투자부동산 및 매각예정자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

과 목	당반기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지(주1)	1,700,730,829	-	1,700,730,829	1,700,730,829	-	1,700,730,829
건물(주1)	1,054,578,621	(218,373,959)	836,204,662	1,054,104,721	(208,661,733)	845,442,988
건설중인자산	-	-	-	141,570	-	141,570
합 계	2,755,309,450	(218,373,959)	2,536,935,491	2,754,977,120	(208,661,733)	2,546,315,387

(주1) 당반기말 현재 토지와 건물 중 일부는 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) 당반기와 전반기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)					
과 목	기초장부금액	취득	상각	대체	당반기말
토지	1,700,730,829	–	–	–	1,700,730,829
건물	845,442,988	–	(9,712,226)	473,900	836,204,662
건설중인자산	141,570	332,330	–	(473,900)	–
합 계	2,546,315,387	332,330	(9,712,226)	–	2,536,935,491

<전반기>

(단위: 천원)				
과 목	기초장부금액	취득	상각	전반기말
토지	1,709,774,092	–	–	1,709,774,092
건물	865,088,356	–	(9,935,216)	855,153,140
합 계	2,574,862,448	–	(9,935,216)	2,564,927,232

(3) 당반기와 전반기 중 투자부동산 및 매각예정자산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
임대수익 등	35,053,928	34,990,015
직접 운영비용(주1)	11,645,168	11,890,025

(주1) 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료, 부동산위탁관리비, 보험료 및 세금과공과 등을 합한 금액입니다.

(4) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산 및 매각예정자산에 대한 공정가치 평가내역은 다음과 같습니다.

구 분	장소	당반기말		전기말	
		장부금액(주1)	공정가치(주1)	장부금액	공정가치
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	2,545,978,753	3,204,700,000	2,555,358,650	3,192,300,000

(주1) 장부금액과 공정가치는 매각예정자산으로 분류한 토지를 포함하고 있습니다.

(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 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 대구율하점, 청주점, 의왕점 및 장유점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 태평양감정평가법인(구리점과 청주점의 평가기준일: 2025년 9월 11일, 강남점의 평가기준일: 2024년 6월 10일), 삼창감정평가법인(광주점의 평가기준일: 2022년 9월 20일, 대구율하점의 평가기준일: 2025년 3월 17일) 및 경일감정평가법인(창원점, 의왕점 및 장유점의 평가기준일: 2025년 3월 12일)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, 2024년에 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) 당사는 2025년 5월 22일 이사회 결정에 따라 롯데백화점 구리점 부설주차장에 대한 투자부동산 9,043,263천원을 매각예정자산으로 분류하였습니다. 해당 매각예정자산의 순공정가치가 장부가액을 상회하므로 매각예정자산에 대한 손상차손은 인식하지 아니하였습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당반기와 전반기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 9,712,226천원과 9,935,216천원입니다.

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

## 9. 차입금 및 사채

당반기 말과 전기 말 현재 당사의 차입금 및 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	차입처	만기일	연이자율(%)	당반기말	전기말
<b>유동성</b>					
유동성장기부채(주1,2)	KB국민은행 등	2026-01-16	CD+1.20%	130,000,000	130,000,000
유동성장기부채(주1,2)	SC제일은행	2026-03-18	CD+1.00%	75,000,000	75,000,000
유동성장기부채(주1,2)	SC제일은행	2026-09-30	3.75	165,000,000	-
현재가치할인차금				(1,669,905)	(463,839)
소 계				368,330,095	204,536,161
제6-1회 사채(주1,2)	-	-	-	-	80,000,000
사채할인발행차금				-	(33,834)
제6-2회 사채(주1,2)	-	2026-08-06	3.45	160,000,000	-
사채할인발행차금				(296,987)	-
제6-3회 사채(주1,3)	-	2026-08-06	2.89	80,000,000	-
사채할인발행차금				(211,564)	-
제7-1회 사채(주1,2)	-	2025-10-02	3.44	50,000,000	50,000,000
사채할인발행차금				(1,275)	(70,475)
소 계				289,490,174	129,895,691
합 계				657,820,269	334,431,852
<b>비유동성</b>					
장기차입금(주1,2)	미즈호은행 등	2027-09-19	CD+1.00%	258,000,000	258,000,000
장기차입금(주1,2)	SC제일은행	-	-	-	165,000,000
장기차입금(주1,2)	국민은행 등	2027-04-17	CD+0.87%	160,000,000	160,000,000
현재가치할인차금				(2,674,036)	(4,757,571)
소 계				415,325,964	578,242,429
제6-2회 사채(주1,2)	-	-	-	-	160,000,000
사채할인발행차금				-	(382,629)
제7-2회 사채(주1,2)	-	2026-10-07	3.48	75,000,000	75,000,000
사채할인발행차금				(188,128)	(233,262)
제8회 사채(주1,3)	-	2027-04-16	3.26	160,000,000	160,000,000
사채할인발행차금				(814,852)	(942,690)
소 계				233,997,020	393,441,419
합 계				649,322,984	971,683,848

(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 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.

(주3) 상기 사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 400% 이하) 등의 제약을 받습니다.

## 10. 기타금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
미지급배당금	33,809,359	-
미지급비용	8,196,749	9,982,040
임대보증금(주1)	33,600	1,235,504
유동부채 계	42,039,708	11,217,544
임대보증금(주1)	133,445,853	132,243,949
현재가치할인차금	(17,919,254)	(18,583,672)
비유동부채 계	115,526,599	113,660,277

(주1) 임대보증금은 임차권 및 근저당권이 설정되어 있습니다(주석 20 참조).

## 11. 기타비금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
선수수익	3,453,198	3,418,017
선수금	867,917	186,792
미지급금	3,820	6,104,915
예수금	1,293	1,309
부가세예수금	3,431,625	3,374,332
유동부채 계	7,757,853	13,085,365
장기선수수익	13,467,960	14,184,672
비유동부채 계	13,467,960	14,184,672

## 12. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당반기말과 전기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)		
구 분	당반기말	전기말
수권주식수	2,000,000,000	2,000,000,000
주당금액	500원	500원
발행주식수	288,968,884	288,968,884
보통주자본금	144,484,442	144,484,442

(2) 당반기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
주식발행초과금	1,179,576,424	1,179,576,424

(3) 당반기와 전반기 중 자본금 및 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	주식수 (단위: 주)	1주당 액면가액 (단위: 원)	자본금	자본잉여금	합 계
2025.01.01 (전기초)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,575,979	1,324,060,421
2025.03.31 (전반기말)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,575,979	1,324,060,421
2025.07.01 (당기초)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,576,424	1,324,060,866
2025.09.30 (당반기말)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,576,424	1,324,060,866

### 13. 주당이익

(1) 당반기와 전반기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

내 역	당반기	전반기
반기순이익	9,707,636,832 원	8,474,467,694 원
가중평균유통보통주식수	288,968,884 주	288,968,884 주
기본주당순이익	34 원/주	29 원/주

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

#### <당반기>

구 분	당반기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	288,968,884	92	26,585,137,328
가중평균유통보통주식수			288,968,884

#### <전반기>

구 분	전반기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	288,968,884	90	26,007,199,560
가중평균유통보통주식수			288,968,884

한편, 당사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

## 14. 영업수익

(1) 당반기와 전반기 중 발생한 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내 역	당반기	전반기
임대료수익 (주1)	34,350,474	34,331,579
관리비수익	424,538	396,813
배당금수익	212,915	213,500
기타	278,916	261,623
합계	35,266,843	35,203,515

(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, 영업수익의 대부분이 국내에서 발생하므로 지역별 정보에 대한 분석자료를 별도로 공시하지 않았습니다.

(3) 당반기말과 전기말 현재 운용리스계약과 관련된 미래의 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위: 천원)				
구 분	리스료 수취계획			리스료총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년초과	
최소리스료	136,581,667	427,350,773	70,156,500	634,088,940

<전기말>

(단위: 천원)				
구 분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년초과	
최소리스료	133,633,710	440,322,289	80,653,356	654,609,355

## 15. 영업비용

당반기와 전반기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내 역	당반기	전반기
급여	24,000	24,000
감가상각비	9,712,226	9,935,216
자산관리수수료	1,329,642	1,300,737
자산보관수수료	19,892	19,459
사무수탁수수료	59,675	58,378
부동산위탁관리비	348,378	349,493
수도광열비	322,136	303,564
지급수수료	121,456	136,287
기타비용	283,529	446,814
합 계	12,220,934	12,573,948

## 16. 기타수익과 기타비용

당반기와 전반기 중 발생한 기타수익과 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당반기	전반기
기타수익:		
잡이익	102,105	842,260
기타비용:		
잡손실	-	-

## 17. 금융수익과 금융비용

당반기와 전반기 중 발생한 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
금융수익:		
이자수익	257,381	253,182
금융비용:		
이자비용	13,697,758	15,250,541

## 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) 당반기말과 전기말 현재 현금및 현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
예금	42,935,172	12,003,952

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

1) 조정

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
감가상각비	9,712,226	9,935,216
이자비용	13,697,758	15,250,541
임대료수익	(857,436)	(936,652)
이자수익	(257,381)	(253,182)
배당금수익	(212,915)	(213,500)
잡이익	-	(842,182)
합 계	22,082,252	22,940,241

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
매출채권의 감소(증가)	(129,613)	(58,728)
미수금의 감소(증가)	(3,150)	6,560
선급비용의 감소(증가)	(104,851)	6,303
미지급금의 증가(감소)	3,507	76,980
미지급비용의 증가(감소)	(1,632,179)	(1,018,710)
선수금의 증가(감소)	(186,792)	157,800
예수금의 증가(감소)	(16)	(3,595)
부가세예수금의 증가(감소)	57,293	(934,934)
합 계	(1,995,801)	(1,768,324)

(3) 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
장기선수수익 유동성 대체	857,436	909,487
사채의 유동성 대체	159,674,991	-
장기차입금의 유동성 대체	163,595,788	204,240,712
선수수익 계상	35,181	27,554
장기선수수익 계상	140,725	110,216
미지급배당금 대체	33,809,359	-

(4) 당반기와 전반기 중 재무활동으로 인한 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

						(단위: 천원)
구 분	기초금액	비현금흐름		현금유입	현금유출	당반기말
		상각	대체			
차입금	782,778,591	907,468	-	-	(30,000)	783,656,059
사채	523,337,110	398,304	-	79,751,780	(80,000,000)	523,487,194
임대보증금	114,895,781	840,324	(1,043,822)	867,917	-	115,560,200
합 계	1,421,011,482	2,146,096	(1,043,822)	80,619,697	(80,030,000)	1,422,703,453

<전반기>

						(단위: 천원)
구 분	기초금액	비현금흐름		현금유입	현금유출	전반기말
		상각	대체			
차입금	932,532,885	1,045,426	-	-	-	933,578,311
사채	373,697,677	289,735	-	9,999,971	(10,000,000)	373,987,383
합 계	1,306,230,562	1,335,161	-	9,999,971	(10,000,000)	1,307,565,694

## 20. 우발부채와 약정사항

### (1) 책임임대차계약 및 임대차계약

당사는 임대차목적물에 대하여 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 책임임대차계약을 체결하였고 (주)호텔롯데 등과 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)
	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	1,411	7년	(주4)	임대인 부담
	롯데마트 경기양평점	1,487	137	6년3개월	(주5)	
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	14,337	1,349	11년	(주4)	
Tranche F	롯데마트몰 김포율류센터	4,298	409	15년	(주6)	
Tranche G	강남 L7호텔	21,500	936	7년3개월	(주7)	임대인 부담
	기타	2,246	292	-	-	
합 계		133,322	11,213			

(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.

(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 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 현재 자산보관위탁계약에 따라 자산보관업무의 수행과 관련하여 지금하는 보수는 없음. 단, 향후 위탁부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 담보신탁계약에 의해 정하는 바에 따라 별도로 보수 발생</li> </ul>	부동산 [대한토지신탁(주)]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 매 결산기 말일 기준 자산보관위탁계약에 따른 위탁부동산의 매입가액 합계액의 연 0.3bp</li> </ul>	유가증권 및 현금 [(주)우리은행]

#### (5) 보험가입 현황

당반기 말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

구 분	부보금액	보험회사명
재산종합위험담보(주1)	2,645,514,608	
기계위험담보		
기업휴지위험담보	306,823,311	
시설소유배상책임	롯데쇼핑(주) 해당분 10,000,000 롯데글로벌로지스(주) 해당분 5,000,000 강남 L7호텔 해당분 5,000,000 (사고당&대인대물일괄&보상한도)	롯데손해보험(주) DB손해보험(주) 등
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(945,600,000천원)이 되어 있습니다.

한편, 당사는 상기 외 가스사고배상책임보험 등에 가입하고 있습니다.

(6) 담보제공현황

당반기말 현재 담보로 제공된 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
담보제공자산	채권최고액	담보권자	관련채무	담보권의 종류
토지 및 건물	786,000,000	대한토지신탁 (담보부사채신탁법상 신탁업자)	담보부사채	근저당권
	276,000,000	미즈호은행	차입금	우선수익권
	240,000,000	국민은행	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

(7) 브랜드 사용계약 등

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

(8) 당반기말 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) 당반기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 없습니다.

## 21. 특수관계자와의 거래

(1) 당반기 말 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) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

### <당반기>

(단위: 천원)				
구 분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용	투자부동산 취득(주2)
지배기업	롯데쇼핑(주)	28,725,689	-	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	77,988	-
	롯데에이엠씨(주)	-	1,329,642	-
	롯데물산(주)	-	415,996	332,330
	롯데글로벌로지스(주)	1,226,642	-	-
	(주)호텔롯데	3,142,871	-	-
	(주)코리아세븐	14,764	-	-
합 계		33,109,966	1,823,626	332,330

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 845,369천원이 제외되었습니다.

(주2) 부동산자산관리위탁계약서상 시설관리업무 진행에 따른 강남 L7호텔관련 자본적지 출에 해당하는 사항입니다.

<전반기>

(단위: 천원)			
구 분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	28,611,858	—
기타특수관계자	롯데지주(주)	—	78,057
	롯데에이엠씨(주)	—	1,333,710
	롯데물산(주)	—	340,866
	롯데글로벌로지스(주)	1,203,512	—
	(주)호텔롯데	3,100,331	—
	(주)코리아세븐	14,705	—
합 계		32,930,406	1,752,633

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 845,369천원이 제외되었습니다.

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

<당반기말>

(단위: 천원)						
구 분	특수관계자명	채권		채무		
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	미지급비용	미지급당금
지배기업	롯데쇼핑(주)	10,532,752	3,546	105,278,532	—	14,213,680
기타특수관계자	롯데지주(주)	—	—	—	2,888	—
	롯데에이엠씨(주)	—	—	—	1,329,642	—
	롯데물산(주)	—	—	—	27,225	2,152,800
	롯데글로벌로지스(주)	449,769	—	4,297,500	—	—
	(주)호텔롯데	121,477	—	21,500,000	—	—
	(주)코리아세븐	685	—	33,600	—	—
합 계		11,104,683	3,546	131,109,632	1,359,755	16,366,480

(주1) 현재가치 할인차금 17,603,313천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<전기 말>

(단위: 천원)					
구 분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	10,532,752	5,926,465	105,278,532	—
기타특수관계자	롯데지주(주)	—	—	—	2,888
	롯데에이엠씨(주)	—	—	—	2,615,927
	롯데물산(주)	—	—	—	27,225
	롯데글로벌로지스(주)	449,769	178,136	4,297,500	—
	(주)호텔롯데	83,576	—	21,500,000	—
	(주)코리아세븐	512	—	33,600	—
합 계		11,066,609	6,104,601	131,109,632	2,646,040

(주1) 현재가치 할인차금 18,432,317천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(4) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

당반기 중 배당금이 지급되지 않아 미지급배당금으로 금액이 계상되어 있습니다.

<전반기>

(단위: 천원)		
구 분	특수관계자명	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	13,606,258
기타특수관계자	롯데물산(주)	2,060,800

(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) 당반기말 현재 당사는 롯데쇼핑(주)로부터 롯데백화점 본점을 포함한 15개점, 롯데마트 강변점을 포함한 59개점에 대하여 우선매수협상권을 부여받아 보유하고 있습니다.

(7) 당반기와 전반기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
단기종업원급여	24,000	24,000

(8) 당반기말 현재 당사는 특수관계자인 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등에 대하여 임대보증금을 목적으로 하는 임차권 및 근저당권을 담보권으로 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다(주석 20 참조). 한편, 당반기말 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 효율성을 제고를 통해 금융비용을 절감함으로써 회사경쟁력 제고에 기여하는데 그 목적이 있습니다.

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

## 2) 신용위험

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

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

### ① 신용위험에 대한 노출정도

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	42,935,172	12,003,952
매출채권 (주1)	11,470,547	11,340,934
미수금 (주1)	3,546	6,104,997
미수수익 (주1)	132,757	158,521
단기금융상품 (주1)	6,033,600	19,033,600
장기금융상품 (주1)	1,735,833	867,917
합 계	62,311,455	49,509,921

(주1) 당반기말과 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.

당반기말과 전기말 현재 금융부채의 계약에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

#### <당반기말>

(단위: 천원)			
구 분	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급배당금	33,809,359	–	–
미지급비용	2,401,747	–	–
임대보증금(주1)	33,600	–	133,445,853
사채(주2)	53,775,707	250,113,910	239,559,250
차입금(주2)	7,484,687	388,412,513	432,215,200
합 계	97,505,100	638,526,423	805,220,303

(주1) 현재가치 할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치 할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

#### <전기말>

(단위: 천원)			
구 분	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급비용	4,033,926	–	–
임대보증금(주1)	1,201,904	33,600	132,243,949
사채(주2)	84,448,653	60,404,577	402,892,500
차입금(주2)	7,501,639	225,424,811	602,687,589
합 계	97,186,122	285,862,988	1,137,824,038

(주1) 현재가치 할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치 할인하지 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.

당반기말과 전기말 현재의 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

구 분	당반기말	전기말
부채(A)	1,485,935,374	1,458,263,558
자본(B)	1,129,578,756	1,153,680,479
예금(C)	42,935,172	12,003,952
차입금및사채(D)	1,307,143,253	1,306,115,700
부채비율(A/B)	132%	126%
순차입금비율((D-C)/B)	112%	112%

## 23. 영업부문

### (1) 부문별 정보

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

### (2) 기업전체 수준에서의 공시

당사의 주요 영업수익은 임대수익이며, 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등으로부터 발생하였습니다. 롯데쇼핑(주)로부터 발생하는 임대수익은 당사 영업수익의 10% 이상을 차지하고 있습니다(주석 21 참조).

## 24. 보고기간 후 사건

(1) 당사는 기존 차입금 상환을 위해 2025년 10월 2일에 보유자산을 담보로 제공하는 사채 500억 원의 자금조달을 진행하였습니다.

(2) 당사는 기존 차입금 상환을 위해 2025년 10월 24일에 보유자산을 담보로 제공하는 금융기관 차입금 1,300억 원의 자금조달을 진행하였습니다.