

# 투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

( 제 15 기 1 분기 )

2026.05.14

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



*(Handwritten signature)*  
*(Handwritten signature)*



## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### 1. 회사의 현황

#### 가. 회사의 개요

(1) 회사명	롯데위탁관리부동산투자회사 ( 상장일자: 2019.10.30 ) 주식회사	
(2) 설립일	2019.03.29	
(3) 소재지	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	2,883,161,529,488	2,594,407,041,849
부채총계	1,768,635,567,345	1,454,908,461,475
자본총계	1,114,525,962,143	1,139,498,580,374
자 본 금	144,484,442,000	144,484,442,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	(프로젝트 부동산투자회사 여부: X )
(6) 비고	(가) 신용평가결과 ◆제6-3회 담보부사채_기관:NICE, 한국신용평가/등급:AA-/평가일: 25.07.25(본), 25.07.24(본) ◆제7-3회 담보부사채_기관:NICE, 한국신용평가/등급:AA-/평가일: 25.09.19(본) ◆단기사채(발행한도 2,000억원)_기관:NICE, 한국신용평가/등급:A2+/평가일: 26.01.12(본), 26.01.15(본)	
	(나) 기타	



## 제 2 부 자산에 관한 사항

### 1. 총자산의 구성 현황

#### 가. 총괄표

##### (1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	2,527,223	97.41%	2,796,038	96.98%	96.98%	96.98%	
부동산	2,527,223	97.41%	2,796,038	96.98%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권	7,000	0.27%	7,000	0.24%	0.24%	0.24%	
현금	39,314	1.52%	58,910	2.04%	2.04%	2.04%	
기타 자산	20,871	0.80%	21,213	0.74%	0.74%	0.74%	
총계	2,594,407	100.00%	2,883,162	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 롯데백화점 강남점	리테일	서울시 강남구 대치동 937 (본관, 별관), 936-21(구 문 화센터), 938-1(신 문화센 터) (완공일자 추가 1986.04.29, 2000.06.14, 1991.12.21, 2016.12.27)	1986.04.29		2019.05.30	근저당: 3,840억(공 동담보) 임차권: 208억 근저당: 360억(공동 담보)	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: 1,560 억(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 상 남동 79(본관), 80 (신관)	2002.02.25		2019.10.16	우선수익권: 3,732 억(공동1순위) 우선수익권: 283억 (2순위) 임차권: 120억	일반	27,253.20	140,976.90	10,604.10	
5 롯데아울렛 롯데마 트 (서)청주점	리테일	충청북도 청주시 흥덕구 비 하동 811	2014.02.21		2019.10.16	우선수익권: 1,560 억(공동1순위) 우선수익권: 211억 (2순위) 임차권: 73억	일반	25,875.40	81,752.03	13,148.71	
6 롯데아울렛 롯데마 트 대구울하점	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 평촌 동 992	2002.07.16		2019.10.16	우선수익권: 3,732 억(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: 3,732 억(공동1순위) 우선수익권: 283억 (2순위) 임차권: 30억	일반	12,646.00	38,838.37	9,378.10	
9 롯데마트몰 김포몰류센터	리테일	경기도 김포시 고촌읍 전호 리 664	2015.12.18		2021.03.17	담보신탁: 3,096억 (1순위) 담보신탁: 59억(2순 위) 임차권: 43억	일반	17,464.80	30,870.30	7,458.52	
1 0 롯데프리미엄아울렛 이천점	리테일	경기도 이천시 호법면 단천 리 864, 865 경기도 이천시 마장면 표교 리 723(백자동) 경기도 이천시 호법면 단천 리 868(청자동) 경기도 이천시 마장면 표교 리 715(애이동) 경기도 이천시 호법면 단천 리 881(애이동) 경기도 이천시 마장면 표교 리 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(토 지, 건물) 임차권: 117억 근저당: 153억(공동 담보)	일반	103,876.40	162,726.62	45,153.26	25.8월 1층 캐노피 증축 (+40.15m2)
1 1 롯데백화점 안산점	리테일	경기도 안산시 단원구 고잔 동 536-2(본관), 537,537- 9,537-10 (신관)	1992.10.23		2021.03.17	담보신탁: 3,096억 (1순위) 담보신탁: 152억(2 순위) 임차권: 45억	일반	7,164.50	54,887.44	5,189.83	
1 2 롯데백화점 증동점	리테일	경기도 부천시 증동 1140, 1140-1	1996.10.15		2021.03.17	우선수익권: 900억 (1순위) 우선수익권: 97억(2 순위) 임차권: 74억	일반	7,999.00	93,419.13	5,847.76	
1 3 롯데마트 춘천점	리테일	강원도 춘천시 은의동 6- 25	2011.08.16		2021.03.17	담보신탁: 3,096억 (1순위) 담보신탁: 152억(2 순위) 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(2순위) 임차권: 32억	일반	10,797.10	58,119.41	7,549.07
1 5	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
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
1 7	L7호텔스홍대	호텔	서울시 마포구 양화로 141	2017.12.04		2026.01.21	담보신탁: 1,908억 (1순위) 임차권: 138억	일반	2,277.00	27,852.23	1,340.97

\* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

\* 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(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					19,727		423,319	20,837	일반
2 롯데백화점 구리점	109,038	77,552	-9,043				20,057		157,490	8,951	일반
3 롯데백화점 광주점	52,124	89,314					27,469		113,969	6,863	일반
4 롯데백화점 창원점	136,073	123,717					34,376		225,414	11,959	일반
5 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	55,475	91,010					18,886		127,599	7,284	일반
6 롯데아울렛 롯데마트 대구울하점	89,748	89,422					19,715		159,454	8,694	일반
7 롯데마트 의왕점	124,733	20,114					5,582		139,265	6,815	일반
8 롯데마트 장유점	34,828	25,689					6,243		54,273	2,987	일반
9 롯데마트몰 김포몰류센터	54,166	45,608					10,562		89,213	4,298	일반
10 롯데프리미엄 아울렛 이천점	136,874	152,837					25,041		264,670	11,750	일반
11 롯데백화점 안산점	51,728	52,033					10,237		93,524	4,460	일반
12 롯데백화점 중동점	109,263	71,425					21,978		158,710	7,434	일반
13 롯데마트 춘천점	35,774	28,420					6,836		57,357	2,588	일반
14 롯데마트 계양점	44,854	35,230					6,408		73,676	3,170	일반
15 롯데마트 경기 양평점	17,470	19,062					2,469		34,063	1,487	일반
16 L7호텔스강남타워	282,689	64,563		474			2,213		345,513	23,903	일반

1 7	L7호텔스홍대	213,880	64,940					291		278,529	13,800	일반
--------	---------	---------	--------	--	--	--	--	-----	--	---------	--------	----



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	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 대구울하점	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
1 롯데프리미엄아울렛 이천점	162,726.62	162,726.62	100.00%	1
1 롯데백화점 안산점	54,887.44	54,887.44	100.00%	1
1 롯데백화점 중동점	93,419.13	93,419.13	100.00%	1
1 롯데마트 춘천점	40,569.84	40,569.84	100.00%	1
1 롯데마트 계양점	58,119.41	58,119.41	100.00%	1
1 롯데마트 경기양평점	9,977.31	9,977.31	100.00%	1
1 L7호텔스강남타워	33,584.29	29,992.34	89.30%	5
1 L7호텔스홍대	27,852.23	27,852.23	100.00%	1

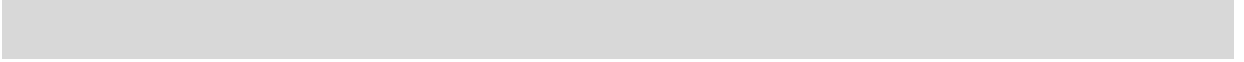
(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

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

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(분기말 현재 기준)



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

\* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	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



(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

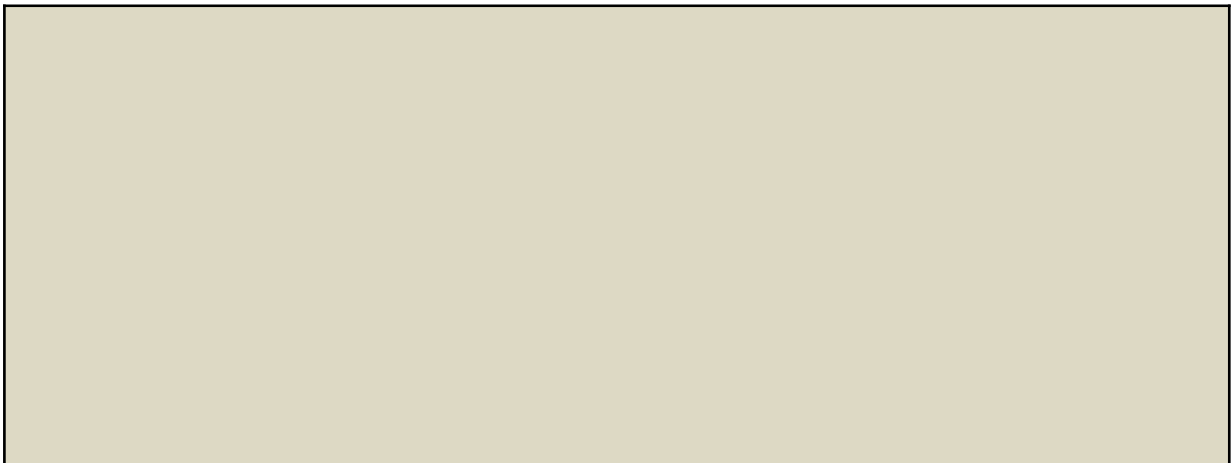
1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
리츠	(주)코람코더원강남제1 호위탁관리부동산투자 회사	7,000	7,000	0.24%	1,400,000	3.50%	1	서울특별 시 서초구 강남대로 369	국내



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
MMDA	우리은행	변동	12,578	23,174	
정기예금	신한은행	2.87%	868	868	
정기예금	수협은행	2.59%	6,000		해지
정기예금	수협은행	3.10%	19,000		해지
정기예금	신한은행	2.64%	868	868	
정기예금	수협은행	2.93%		4,000	
정기예금	국민은행	2.83%		12,000	
정기예금	수협은행	2.94%		6,000	
정기예금	신한은행	2.94%		12,000	



## 마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	11,610	11,610	
그 밖의 기타자산	미수수익	161	161	
그 밖의 기타자산	선급비용	45	45	
그 밖의 기타자산	선급이자	243	243	
그 밖의 기타자산	미수법인세환급액	110	110	
그 밖의 기타자산	매각예정자산	9,043	9,043	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

\* 미수금 324,200원은 백만원 미만으로 제외

## 2. 총자산의 변경내역

### 가. 당분기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
매입	L7호텔스홍대	서울시 마포구 양화로 141		2026.01.21	265,000	13,820	278,820	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

### 나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

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

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.03.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	미즈호은행	150,000	4.13%	3.83%	0.90%	2024.09.19	2027.09.19	CD+1.00%	롯데마트몰 김포물류센터, 롯데마 트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데 마트 경기양평점, 롯데백화점 안산 점
차입금	국민은행	50,000	4.13%	3.83%	0.90%	2024.09.19	2027.09.19	CD+1.00%	롯데마트몰 김포물류센터, 롯데마 트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데 마트 경기양평점, 롯데백화점 안산 점
차입금	농협은행	48,000	4.13%	3.83%	0.90%	2024.09.19	2027.09.19	CD+1.00%	롯데마트몰 김포물류센터, 롯데마 트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데 마트 경기양평점, 롯데백화점 안산 점
차입금	수협은행	10,000	4.13%	3.83%	0.90%	2024.09.19	2027.09.19	CD+1.00%	롯데마트몰 김포물류센터, 롯데마 트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데 마트 경기양평점, 롯데백화점 안산 점
차입금	SC제일은행	165,000	4.55%	3.75%	1.60%	2024.09.30	2026.09.30	고정	L7호텔스강남타 워
차입금	미즈호은행	80,000	3.90%	3.55%	0.70%	2025.04.17	2027.04.17	CD+0.87%	롯데백화점 창원점, 롯 데미트 장유점
차입금	국민은행	80,000	3.90%	3.55%	0.70%	2025.04.17	2027.04.17	CD+0.87%	롯데백화점 창원점, 롯 데미트 장유점
담보부사채	한국투자증권, 삼성증권, KB 투자증권, NH투자증권, DB 금융투자	160,000	3.45%	3.45%	0.00%	2024.08.06	2026.08.06	고정	롯데백화점 강남 점
담보부사채	신한투자증권, KB투자증권, 삼성 증권, 한국투자증권, NH투자증 권, 하나증권	75,000	3.48%	3.48%	0.00%	2024.10.07	2026.10.07	고정	롯데프리미엄아 울렛 이천점
담보부사채	삼성증권, 한국투자증권, KB투자증 권, 신한투자증권, NH투자증권, 키움 증권	160,000	3.26%	3.26%	0.00%	2025.04.17	2027.04.16	고정	롯데마트 의왕점, 롯데아울렛 롯데 마트 대구울하점
담보부사채	KB투자증권, 한국투자증권, 삼성증권, 원양증권	80,000	2.89%	2.89%	0.00%	2025.08.06	2026.08.06	고정	롯데백화점 강남 점
차입금	국민은행	30,000	3.94%	3.64%	0.90%	2025.10.24	2028.10.24	CD+0.95%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯 데미트 (사)청주점
차입금	SC제일은행	60,000	3.94%	3.64%	0.90%	2025.10.24	2028.10.24	CD+0.95%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯 데미트 (사)청주점
차입금	미즈호은행	20,000	3.94%	3.64%	0.90%	2025.10.24	2028.10.24	CD+0.95%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯 데미트 (사)청주점
차입금	하나은행	20,000	3.94%	3.64%	0.90%	2025.10.24	2028.10.24	CD+0.95%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯 데미트 (사)청주점
담보부사채	신한투자증권, 엔에이치투자 증권, 대신증권	50,000	3.10%	3.10%	0.00%	2025.10.02	2026.10.02	고정	롯데프리미엄아 울렛 이천점
단기사채	KB투자증권, 삼성증권, NH 투자증권	107,000	3.95%	3.95%	0.00%	2026.01.21	2026.04.21	고정	
차입금	SC제일은행, 수협은행	159,000	3.79%	3.73%	0.19%	2026.01.21	2029.01.21	CD+1.05%	L7호텔스홍대
차입금	SC제일은행	75,000	3.98%	3.88%	0.20%	2026.03.18	2028.03.16	CD+1.05%	롯데백화점 증동 점

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

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

## 2. 주식 현황

### 가. 자본금 변동 현황

(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 (주주배정)	보통주	71,000,000	4,695	500	35,500,000,000	121,484,442,000	41.3%
2024.11.13	증자 (주주배정)	보통주	46,000,000	3,200	500	23,000,000,000	144,484,442,000	18.9%



나. 공모 관련사항

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

다. 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	2019.1 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%



### 3. 주주현황

#### 가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (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



나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	신한은행(미래에셋 TIGER부동산인프 라고배당혼합자산 상장지수투자신탁 (재간접형))	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	30,139,702	10.43%	은행	139,396	작성기준일 종가 기준

※ 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

\* 분기말 출자금액 (작성기준일 종가 4625원 \* 30,139,702주)

다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.03.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	2	0.01%	139,884,442	48.41%	
주요주주	1	0.00%	30,139,702	10.43%	
기타주주 - 개인	21,240	93.96%	34,726,992	12.02%	
기타주주 - 법인	1,363	6.03%	84,217,748	29.14%	
합계	22,606	100.00%	288,968,884	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

## 제 4 부 배당에 관한 사항

### 1. 총괄표

[주당액면가액 : 500 원 ]

(단위 : 원, %)

구분	제 14 기	제 13 기	제 12 기	제 11 기	
당기순이익	19,627,460,882	16,546,765,792	10,613,567,528	5,841,464,604	
상법상 이익배당한도	-184,562,285,325	-170,380,386,779	-154,562,637,563	-144,350,410,039	
자산의 평가손실	0	0	0	0	
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-184,562,285,325	-170,380,386,779	-154,562,637,563	-144,350,410,039	
당기감가상각비 등	220,105,458,057	204,189,746,207	186,927,152,571	169,376,205,091	
배당가능이익	35,543,172,732	33,809,359,428	32,364,515,008	25,025,795,052	
배당금	보통주	35,543,172,732	33,809,359,428	32,364,515,008	25,025,795,052
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	123	117	112	103
	종류주	0	0	0	0
배당수익률	2.68%	2.55%	2.58%	2.12%	
연환산배당률	5.33%	5.15%	5.14%	4.26%	

※ 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 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

## 1. 총 수익 구조 현황

### 가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	37,067,065,700	94.52%	
	관리수익	451,899,991	1.15%	
	기타수익	1,200,808,614	3.06%	임대 보증금 현재가치 평가 수익 외
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	214,084,931	0.55%	
현금	현금관련수익	279,086,391	0.71%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		3,267,203	0.01%	잡이익
총 수 익		39,216,212,830	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 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



(2) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1	롯데백화점 강남점	5,695,793,652	15.37%	92,959	
2	롯데백화점 구리점	2,446,451,091	6.60%	34,008	
3	롯데백화점 광주점	1,876,386,156	5.06%	22,233	
4	롯데백화점 창원점	3,271,722,468	8.83%	25,573	
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	1,989,871,080	5.37%	26,821	
6	롯데아울렛 롯데마트 대구올하점	2,378,304,819	6.42%	26,006	
7	롯데마트 의왕점	1,861,907,511	5.02%	55,633	
8	롯데마트 장유점	814,956,321	2.20%	23,122	
9	롯데마트몰 김포물류센터	1,230,796,854	3.32%	44,231	
10	롯데프리미엄아울렛 이천점	3,328,396,707	8.98%	22,659	
11	롯데백화점 안산점	1,257,304,151	3.39%	25,348	
12	롯데백화점 중동점	2,091,524,213	5.64%	24,790	
13	롯데마트 춘천점	729,007,484	1.97%	19,862	
14	롯데마트 계양점	895,262,853	2.42%	17,083	
15	롯데마트 경기양평점	411,046,885	1.11%	45,647	
16	L7호텔스강남타워	4,080,829,464	11.01%	152,639	
17	L7호텔스홍대	2,707,503,991	7.30%	136,466	



**\* 입력도움말**

1. 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성하고 '부동산명'은 '2부.1.나.(1)' Sheet와 동일하게 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.
2. 분기보고서의 경우 최근 3개월, 결산보고서의 경우 당기 누적 기준 금액 작성바랍니다.
3. 평당 임대료 단가의 경우 전체 임대면적 기준으로 작성 바랍니다.

(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		0.00%	
15	롯데마트 경기양평점		0.00%	
16	L7호텔스강남타워	451,899,991	100.00%	
17	L7호텔스홍대		0.00%	



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 (주)코람코더원강남제 1호위탁관리부동산 투자회사			214,084,931	100.00%	



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

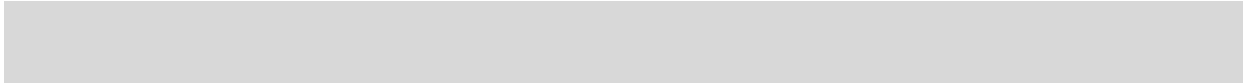
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
MMDA	우리은행	변동	28,317,721	36,922,014	
정기예금	신한은행	2.87%	6,278,484	6,141,995	
정기예금	신한은행	3.58%	96,156		해지
정기예금	수협은행	2.50%	9,041,095		해지
정기예금	수협은행	2.55%	2,515,068		해지
정기예금	수협은행	2.59%	39,169,315	6,386,302	해지
정기예금	신한은행	2.64%	5,775,330	5,649,779	
정기예금	수협은행	3.10%	69,389,042	124,254,793	해지
정기예금	수협은행	2.45%	20,136,985		해지
정기예금	국민은행	2.83%		30,703,562	
정기예금	수협은행	2.94%		36,246,576	
정기예금	수협은행	2.93%		24,082,192	
정기예금	신한은행	2.94%		8,699,178	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

	구 분	금 액(원)	비 율(%)	비 고
1	부동산 기타수익	960,503,960	79.99%	임대료수익(보증금)
2	부동산 기타수익	240,304,654	20.01%	수광비회입분



## 2. 총 비용 구조 현황

### 가. 총괄표

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	10,003,978,123	34.92%	
	기타비용	2,803,799,310	9.79%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		15,837,880,896	55.29%	사무수탁수수료, 이자비용 (현재가치할인차금 포함), 잡 손실
총 비용		28,645,658,329	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



### 3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 15 기 1 분 기	제 14 기 2 분 기	제 14 기 1 분 기	제 13 기 2 분 기
당해회사수익률	3.23	2.99	2.97	2.52

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

$$1\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2))\}^4 - 1$$

$$2\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2))\}^2 - 1$$

$$3\text{사분기수익률} = \{1 + (1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2))\}^{4/3} - 1$$

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2))$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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 6 부 재무제표에 관한 사항

### 1. 재무상태표

당기 제 15 기 1 분기 기준일 2026.03.31 현재  
 전기 제 14 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 15 기 1 분기		제 14 기 기말	
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		78,387,249,837		58,448,614,109
1) 현금및현금성자산	39,174,137,609		12,577,978,163	
2) 단기금융상품	18,000,000,000		25,000,000,000	
3) 매출채권	11,610,077,146		11,559,386,808	
5) 미수수익	160,822,532		184,262,263	
7) 기타미수금	324,200		6,141,520	
9) 선급비용	288,533,734		14,079,739	
11) 선급법인세	110,092,110		63,503,110	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
17) 매각예정 비유동자산	9,043,262,506		9,043,262,506	
<b>2. 비유동자산</b>		2,804,774,279,651		2,535,958,427,740
1) 장기금융상품	1,735,833,000		1,735,833,000	
4) 유가증권	7,000,000,000		7,000,000,000	
기타	7,000,000,000		7,000,000,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	2,796,038,446,651		2,527,222,594,740	
토지	1,914,610,789,515		1,700,730,829,629	
건물	1,119,518,490,730		1,054,578,620,582	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(238,090,833,594)		(228,086,855,471)	
건설중인자산			0	
7) 무형자산	0		0	
<b>자산 총 계</b>		2,883,161,529,488		2,594,407,041,849
<b>1. 유동부채</b>		688,472,329,607		621,336,979,126
4) 기타선수금	1,647,166,600		1,300,000,000	
5) 선수수익	3,943,917,096		3,478,992,612	
6) 미지급금			15,583,200	
7) 미지급비용	9,136,962,580		9,117,454,788	
8) 예수금	1,293,300		2,586,600	
9) 부가세예수금	2,292,127,752		4,148,742,051	
11) 미지급배당금	35,543,172,732			
12) 단기차입금			0	
13) 유동성장기차입금	164,318,755,524		238,908,056,194	
14) 유동사채	471,588,934,023		364,365,563,681	
15) 유동보증금			0	
<b>2. 비유동부채</b>		1,080,163,237,738		833,571,482,349
3) 장기차입금	777,572,281,771		544,432,280,581	
4) 비유동사채	159,443,228,477		159,313,877,233	
5) 비유동보증금	129,622,057,593		117,173,373,318	
9) 기타비유동부채	13,525,669,897		12,651,951,217	
<b>부채 총 계</b>		1,768,635,567,345		1,454,908,461,475
<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>		(209,534,903,556)		(184,562,285,325)
<b>자 본 총 계</b>		1,114,525,962,143		1,139,498,580,374
<b>부채 및 자본 총 계</b>		2,883,161,529,488		2,594,407,041,849



2. 손익계산서

당기 제 15 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31  
 전기 제 14 기 1 분기 시작일 2025.07.01 종료일 2025.09.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과목	제 15 기 1 분기		제 14 기 1 분기	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	38,933,859,236	38,933,859,236	35,266,843,166	35,266,843,166
2) 임대료수익	37,067,065,700	37,067,065,700	33,493,038,304	33,493,038,304
3) 관리비수익	451,899,991	451,899,991	424,537,835	424,537,835
5) 배당금수익	214,084,931	214,084,931	212,915,068	212,915,068
7) 기타영업수익	1,200,808,614	1,200,808,614	1,136,351,959	1,136,351,959
<b>II. 영업비용</b>	12,870,729,236	12,870,729,236	12,220,933,666	12,220,933,666
2) 급여	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	1,402,381,039	1,402,381,039	1,329,642,476	1,329,642,476
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	297,219,333	297,219,333	288,500,850	288,500,850
8) 자산보관수수료	20,983,933	20,983,933	19,891,703	19,891,703
9) 일반사무위탁수수료	62,951,803	62,951,803	59,675,115	59,675,115
10) 기타지급수수료	175,648,716	175,648,716	121,455,716	121,455,716
12) 투자부동산감가상각비	10,003,978,123	10,003,978,123	9,712,225,739	9,712,225,739
14) 세금과공과	471,129,917	471,129,917	273,204,538	273,204,538
15) 광고선전비	58,200,000	58,200,000	0	0
16) 보험료	12,367,541	12,367,541	6,448,265	6,448,265
21) 수선유지비	36,047,339	36,047,339	47,935,539	47,935,539
23) 수도광열비	285,191,032	285,191,032	322,136,389	322,136,389
29) 기타영업비용	20,630,460	20,630,460	15,817,336	15,817,336
<b>III. 영업이익</b>	26,063,130,000	26,063,130,000	23,045,909,500	23,045,909,500
<b>IV. 영업외수익</b>	282,353,594	282,353,594	359,485,168	359,485,168
1) 이자수익	279,086,391	279,086,391	257,380,570	257,380,570
10) 기타영업외수익	3,267,203	3,267,203	102,104,598	102,104,598
<b>V. 영업외비용</b>	15,774,929,093	15,774,929,093	13,697,757,836	13,697,757,836
1) 이자비용	15,774,929,090	15,774,929,090	13,697,757,836	13,697,757,836
10) 기타영업외비용	3	3	0	0
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	10,570,554,501	10,570,554,501	9,707,636,832	9,707,636,832
<b>VII. 당기순이익(손실)</b>	10,570,554,501	10,570,554,501	9,707,636,832	9,707,636,832
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	10,570,554,501	10,570,554,501	9,707,636,832	9,707,636,832
<b>XI. 주당손익</b>	37	37	34	34

### 3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### 4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## 5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

### 3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

#### 4. 감사인의 감사(검토) 의견

##### - 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

##### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

## 제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## 제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

### 1. 거래현황

별첨 주석 21. 특수관계자와의 거래 내용을 참고 하시기 바랍니다.

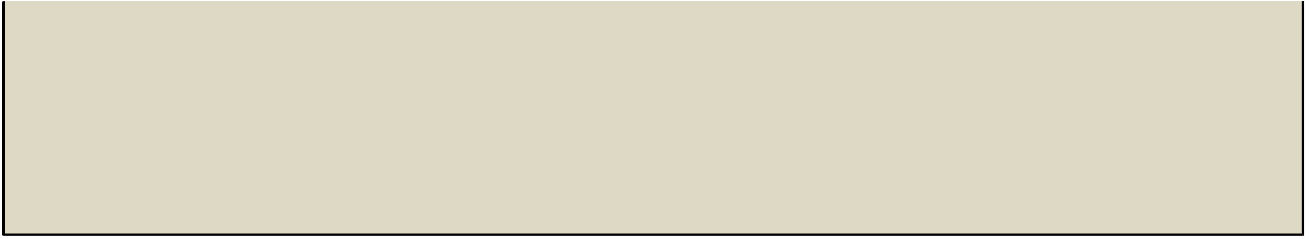
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

### 2. 제재현황 등 기타사항



## 주식

제 15(당) 기 반기 2026년 1월 1일부터 2026년 3월 31일까지

제 14(전) 기 반기 2025년 7월 1일부터 2025년 9월 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.

당반기말 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 제 1034호 '중간재무보고'를 적용하여 작성하는 요약중간재무제표입니다. 동 요약중간재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2025년 12월 31일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

### (2) 중요한 회계정책

1) 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2025년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

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

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정

실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 제1107호 '금융상품: 공시'가 개정되었습니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 특정 기준을 충족하는 경우, 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로(제거된 것으로) 간주할 수 있도록 허용
- 금융자산이 원리금 지급만으로 구성되어 있는지의 기준을 충족하는지 평가하기 위한 추가 지침을 명확히 하고 추가함
- 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시
- FVOCI 지정 지분상품에 대한 추가 공시

- 한국채택국제회계기준 연차개선Volume 11

한국채택국제회계기준 연차개선Volume 11의 주요 개정내용은 다음과 같습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택': K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용
- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품:공시': 제거 손익, 실무적용지침
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표': 사실상의 대리인 결정
- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표': 원가법

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 자연에 의존하는 전력과 관련된 계약

전력 생산의 원천이 통제할 수 없는 자연 조건(예: 날씨)에 의존하기 때문에 기업이 기초 전력량의 변동성에 노출되는 계약으로 자연에 의존하는 전력과 관련된 계약을 정의하고, '자연에 의존하는 전력을 매입 또는 매도하는 계약'이 자가 사용 예외의 평가 대상임을 명확히 하였습니다.

또한, 자연에 의존하는 예상 전력거래의 '변동 가능 명목수량'을 '위험회피대상항목'으로 지정할 수 있게 하는 등 위험회피회계 요건을 변경하고, 관련 공시를 추가하였습니다.

해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

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

- 기업회계기준서 제1118호 '재무제표 표시와 공시'

기업회계기준서 제1118호 '재무제표 표시와 공시' 기준서는 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 기준서를 대체하며, 2027년 1월 1일 이후 최초로 개시되는 회계

연도부터 시행 될 예정입니다. 새로운 회계기준은 다음과 같은 주요 변화를 포함합니다.

- 손익계산서의 모든 수익과 비용을 영업, 투자, 재무, 중단영업 및 법인세의 5가지 범주로 분류하며, 영업이익을 포함하는 새로운 중간 합계에 대한 공시가 요구됨
- 경영진이 정의한 성과측정치(MPMs) 개념을 도입하며 경영진 성과 측정치에 대한 정보는 하나의 주석으로 공시
- 재무제표에 표시되고 주석에 공시될 항목을 선정하는 과정에 있어 정보의 통합과 세분화에 대한 원칙 제시

당사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 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 12월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표와 동일합니다.

### 3. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위: 천원)			
금융자산 범주	내역	당반기말	전기말
상각후원가측정금융자산 (주1)	현금및현금성자산	39,174,138	12,577,978
	매출채권및기타채권(주2)	11,610,401	11,565,528
	기타금융자산(주3)	19,896,656	26,920,095
	소 계	70,681,195	51,063,601
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	기타금융자산(주4)	7,000,000	7,000,000
	소 계	7,000,000	7,000,000
합 계		77,681,195	58,063,601

(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	내역	당반기말	전기말
상각후원가측정금융부채	차입금및사채(주1)	1,572,923,200	1,307,019,778
	기타금융부채(주2)	174,302,193	126,300,828
합 계		1,747,225,393	1,433,320,606

(주1) 당반기말과 전기말 차입금및사채의 공정가치는 각각 1,581,522,073천원, 1,316,440,158천원입니다.

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

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

(단위: 천원)						
구 분	당반기			전반기		
	상각후원가측정 금융자산	기타포괄손익-공정 가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	상각후원가측정 금융자산	기타포괄손익-공정 가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채
배당금수익 (주1)	-	214,085	-	-	212,915	-
이자수익	279,086	-	-	257,381	-	-
이자비용	-	-	15,774,929	-	-	13,697,758

(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.

(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 가치평가방법과 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. 현금및현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	금융기관	당반기말	전기말
현금및현금성자산	(주)우리은행 등	39,174,138	12,577,978

5. 매출채권 및 기타채권

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

<당반기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	기타채권	합계
총장부금액	11,610,077	324	11,610,401
차감: 손실충당금	-	-	-
순장부금액	11,610,077	324	11,610,401

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	기타채권	합계
총장부금액	11,559,387	6,141	11,565,528
차감: 손실충당금	-	-	-
순장부금액	11,559,387	6,141	11,565,528

(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	160,823	184,262
단기금융상품	18,000,000	25,000,000
소 계	18,160,823	25,184,262
비유동자산:		
장기금융상품(주1)	1,735,833	1,735,833
지분상품	7,000,000	7,000,000
소 계	8,735,833	8,735,833
합 계	26,896,656	33,920,095

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

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

(단위: 천원)					
구 분	당반기말				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) 당반기와 전반기 중 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
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	288,534	14,080

## 8. 투자부동산 및 매각예정자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
과 목	당반기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지(주1)	1,914,610,789	-	1,914,610,789	1,700,730,829	-	1,700,730,829
건물(주1)	1,119,518,491	(238,090,833)	881,427,658	1,054,578,621	(228,086,855)	826,491,766
합 계	3,034,129,280	(238,090,833)	2,796,038,447	2,755,309,450	(228,086,855)	2,527,222,595

(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	당반기말
토지	1,700,730,829	213,879,960	-	1,914,610,789
건물	826,491,766	64,939,870	(10,003,978)	881,427,658
합 계	2,527,222,595	278,819,830	(10,003,978)	2,796,038,447

<전반기>

(단위: 천원)					
과 목	기초장부금액	취득	상각	대체	전반기말
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

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
임대수익 등	38,719,774	35,053,928
직접 운영비용(주1)	12,190,859	11,645,168

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

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

(단위: 천원)					
구 분	장소	당반기말		전기말	
		장부금액(주1)	공정가치(주1)	장부금액(주1)	공정가치(주1)
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	2,796,038,447	3,472,700,000	2,527,222,595	3,204,700,000

(주1) 장부금액과 공정가치는 매각예정자산으로 분류한 토지를 제외하고 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, 대구울하점, 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, 대구울하점의 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), 경일감정평가법인(춘천점 및 계양점의 평가기준일: 2024년 8월 16일, 중동점의 평가기준일: 2026년 2월 21일)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. 또한, 2026년에 취득한 홍대 L7호텔의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 하나감정평가법인(평가기준일: 2025년 11월 18일) 및 가람감정평가법인(평가기준일: 2025년 11월 18일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

(6) 당사는 2025년 5월 22일 이사회결정에 따라 롯데백화점 구리점 부설주차장에 대한 투자부동산 9,043,263천원을 매각예정자산으로 분류하였습니다. 해당 매각예정자산의 순공정가치가 장부가액을 상회하므로 매각예정자산에 대한 손상차손은 인식하지 아니하였습니다. 당반기말 현재 당사는 해당 매각예정자산에 대해 특수관계가 아닌 제3자와 매매계약을 체결하여 선수금을 수취하였으며, 2026년 중 매각이 완료될 것으로 예상하고 있습니다.

#### (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 운용리스 자산에서 발생한 감가상각비는 각각 10,003,978천원과 9,712,226천원입니다.

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

## 9. 차입금및사채

당반기말과 전기말 현재 당사의 차입금및사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	차입처	만기일	연이자율(%)	당반기말	전기말
<b>유동성</b>					
유동성장기부채(주1,2)	-	-	-	-	75,000,000
유동성장기부채(주1,2)	SC제일은행	2026-09-30	3.75	165,000,000	165,000,000
현재가치할인차금				(681,244)	(1,091,944)
소 계				164,318,756	238,908,056
단기사채	-	2026-04-21	3.95	107,000,000	-
사채할인발행차금				(14,558)	-
제6-2회 사채(주1,2)	-	2026-08-06	3.45	160,000,000	160,000,000
사채할인발행차금				(123,513)	(210,549)
제6-3회 사채(주1,3)	-	2026-08-06	2.89	80,000,000	80,000,000
사채할인발행차금				(87,999)	(149,956)
제7-2회 사채(주1,2)	-	2026-10-07	3.48	75,000,000	75,000,000
사채할인발행차금				(96,734)	(142,607)
제7-3회 사채(주1,3)	-	2026-10-02	3.10	50,000,000	50,000,000
사채할인발행차금				(88,262)	(131,324)
소 계				471,588,934	364,365,564
합 계				635,907,690	603,273,620
<b>비유동성</b>					
장기차입금(주1,2)	미즈호은행 등	2027-09-19	CD+1.00%	258,000,000	258,000,000
장기차입금(주1,2)	국민은행 등	2027-04-17	CD+0.87%	160,000,000	160,000,000
장기차입금(주1,4)	국민은행 등	2028-10-24	CD+0.95%	130,000,000	130,000,000
장기차입금(주1,4)	SC제일은행 등	2029-01-21	CD+1.05%	159,000,000	-
장기차입금(주1,4)	SC제일은행	2028-03-16	CD+1.05%	75,000,000	-
현재가치할인차금				(4,427,718)	(3,567,719)
소 계				777,572,282	544,432,281
제8회 사채(주1,3)	-	2027-04-16	3.26	160,000,000	160,000,000
사채할인발행차금				(556,772)	(686,123)
소 계				159,443,228	159,313,877
합 계				937,015,510	703,746,158

(주1) 상기 차입금및사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 20 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 채무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.

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

(주4) 상기 차입금과 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 채무비율의 유지(부채비율 300% 이하) 등의 제약을 받습니다.

## 10. 기타금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
미지급배당금	35,543,173	-
미지급금	-	10,000
미지급비용	9,136,962	9,117,455
유동부채 계	44,680,135	9,127,455
임대보증금(주1)	148,113,769	134,313,769
현재가치할인차금	(18,491,711)	(17,140,396)
비유동부채 계	129,622,058	117,173,373

(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	3,943,917	3,478,993
선수금	1,647,167	1,300,000
미지급금	-	5,583
예수금	1,293	2,587
부가세예수금	2,292,128	4,148,741
유동부채 계	7,884,505	8,935,904
장기선수수익	13,525,670	12,651,951
비유동부채 계	13,525,670	12,651,951

## 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
2025.07.01 (전기초)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,576,424	1,324,060,866
2025.09.30 (전반기말)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,576,424	1,324,060,866
2026.01.01 (당기초)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,576,424	1,324,060,866
2026.03.31 (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.

내역	당반기	전반기
반기순이익	10,570,554,501 원	9,707,636,832 원
가중평균유통보통주식수	288,968,884 주	288,968,884 주
기본주당순이익	37 원/주	34 원/주

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

#### <당반기>

구분	당반기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	288,968,884	90	26,007,199,560
가중평균유통보통주식수			288,968,884

#### <전반기>

구분	전반기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	288,968,884	92	26,585,137,328
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)		
내역	당반기	전반기
임대료수익 (주1)	38,027,570	34,350,474
관리비수익	451,900	424,538
배당금수익	214,085	212,915
기타	240,304	278,916
합계	38,933,859	35,266,843

(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)				
구분	리스료 수취계획			리스료총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년초과	
최소리스료	152,535,676	431,847,012	53,812,715	638,195,403

##### < 전기말 >

(단위: 천원)				
구분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년초과	
최소리스료	137,225,806	401,633,922	61,342,890	600,202,618

## 15. 영업비용

당반기와 전반기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내역	당반기	전반기
급여	24,000	24,000
감가상각비	10,003,978	9,712,226
자산관리수수료	1,402,381	1,329,642
자산보관수수료	20,984	19,892
사무수탁수수료	62,952	59,675
부동산위탁관리비	346,475	348,378
수도광열비	285,191	322,136
지급수수료	175,649	121,456
기타비용	549,119	283,529
합계	12,870,729	12,220,934

## 16. 기타수익과 기타비용

당반기와 전반기 중 발생한 기타수익과 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과목	당반기	전반기
기타수익:		
잡이익	3,267	102,105
기타비용:		
잡손실	-	-

## 17. 금융수익과 금융비용

당반기와 전반기 중 발생한 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
금융수익:		
이자수익	279,086	257,381
금융비용:		
이자비용	15,774,929	13,697,758

## 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 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
예금	39,174,138	12,577,978

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

1) 조정

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
감가상각비	10,003,978	9,712,226
이자비용	15,774,929	13,697,758
임대료수익	(960,504)	(857,436)
이자수익	(279,086)	(257,381)
배당금수익	(214,085)	(212,915)
합 계	24,325,232	22,082,252

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
매출채권의 감소(증가)	(50,690)	(129,613)
미수금의 감소(증가)	(324)	(3,150)
선급비용의 감소(증가)	(31,286)	(104,851)
미지급금의 증가(감소)	(9,442)	3,507
미지급비용의 증가(감소)	(1,076,488)	(1,632,179)
선수금의 증가(감소)	-	(186,792)
예수금의 증가(감소)	(1,293)	(16)
부가세예수금의 증가(감소)	(1,856,614)	57,293
합 계	(3,026,137)	(1,995,801)

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
장기선수수익 유동성 대체	960,504	857,436
사채의 유동성 대체	-	159,674,991
장기차입금의 유동성 대체	-	163,595,788
선수수익 계상	464,924	35,181
장기선수수익 계상	1,834,223	140,725
미지급배당금 대체	35,543,173	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	783,340,337	967,397	-	232,583,303	(75,000,000)	941,891,037
사채	523,679,441	415,115	-	106,937,607	-	631,032,163
임대보증금	117,173,373	947,831	(2,646,313)	14,147,167	-	129,622,058
합 계	1,424,193,151	2,330,343	(2,646,313)	353,668,077	(75,000,000)	1,702,545,258

<전반기>

(단위: 천원)						
구 분	기초금액	비현금흐름		현금유입	현금유출	전반기말
		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

## 20. 우발부채와 약정사항

### (1) 책임임대차계약 및 임대차계약

당사는 임대차목적물에 대하여 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주) 등과 책임임대차 계약을 체결하였고 (주)호텔롯데 등과 임대차계약을 체결하고 있으며 계약의 주요 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)							
구분	해당점포	임대보증금	월임대료 (주1)	임대차 기간	인상률 등	관리비등 부담	
Tranche A	롯데백화점 창원점 롯데마트 의왕점 롯데마트 장유점	21,761	1,983	9년	(주3)	임차인 부담(주2)	
Tranche B	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구율하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구율하점	24,929	2,272	10년			
Tranche C	롯데백화점 강남점 롯데백화점 광주점	27,700	2,524	11년			
Tranche D	롯데백화점 안산점 롯데백화점 중동점 롯데마트 계양점	15,064	1,433	7년			(주4)
	롯데마트 경기양평점	1,487	139	6년3개월			(주5)
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	14,337	1,370	11년			(주4)
Tranche F	롯데마트몰 김포몰류센터	4,298	417	15년	(주6)		
Tranche G	강남 L7호텔	21,500	1,026	7년3개월	(주7)	임대인 부담	
	기타	3,238	378	-	-		
Tranche H	홍대 L7호텔	13,800	1,150	4년	(주8)	임차인 부담(주9)	
합 계		148,114	12,692				

(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(연매출연동 임대료)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(연매출연동 임대료)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.

(주8) 월고정임대료에 월변동임대료가 추가되며, 월고정임대료는 임대차개시일로부터 2027년말까지 동일하며 월변동임대료는 임대차개시일로부터 2026년말까지 동일합니다. 2026년이후의 월변동임대료는 매 6개월단위로 직전 6개월의 객실매출실적에 연동하여 변동됩니다.

(주9) 관리비 및 제세공과금을 임차인이 전액 부담하는 조건입니다.(단, 재산세 등 부동산 보유에 따른 제세공과금 및 보험료는 임대인 부담)

## (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	- 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)]
	- 매 결산기 말일 기준 자산보관위탁계약에 따른 위탁부동산의 매입가액 합계액의 연 0.3bp	유가증권 및 현금 [(주)우리은행]

(5) 보험가입현황

당반기말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	부보금액	보험회사명
재산종합위험담보(주1)	2,780,404,326	롯데손해보험(주) DB손해보험(주) 등
기계위험담보		
기업휴지위험담보	323,284,748	
시설소유배상책임	롯데쇼핑(주) 해당분 10,000,000 롯데글로벌로지스(주) 해당분 5,000,000 L7 HOTELS 강남타워 해당분 5,000,000 L7 HOTELS 홍대 해당분 3,000,000 (사고당&대인대물일괄&보상한도)	
주차장배상담보	롯데쇼핑(주) 해당분 300,000 L7 HOTELS 강남타워 해당분 500,000 L7 Hotels 홍대 해당분 300,000 (사고당&총보상한도)	
특수건물 화재대물배상책임	롯데쇼핑(주) 해당분 1,000,000 L7 HOTELS 강남타워 해당분 1,000,000 L7 Hotels 홍대 해당분 1,000,000 (사고당&자산당 보상한도)	

(주1) 상기 보험계약의 보험금청구권은 차입금 담보 목적으로 질권 설정(1,136,400,000천원)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
	300,000,000	미즈호은행	차입금	우선수익권
	192,000,000	국민은행	차입금	우선수익권
	48,000,000	수협은행	차입금	우선수익권
	57,600,000	농협은행	차입금	우선수익권
	514,800,000	SC제일은행	차입금	우선수익권
	24,000,000	하나은행	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
	35,300,000	(주)호텔롯데	임대보증금	임차권
	1,442,285	스파크플러스	임대보증금	근저당권

(7) 브랜드 사용계약 등

당반기말 현재 당사는 롯데지주(주)와 브랜드 사용계약, 공시지원시스템, 부동산정보 시스템 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) 당반기말 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
	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)	29,047,935	-	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	82,962	-
	롯데에이엠씨(주)	-	1,402,381	1,060,000
	롯데물산(주)	-	381,875	-
	롯데글로벌로지스(주)	1,230,797	-	-
	(주)호텔롯데	6,065,990	-	265,000,000
합 계		36,344,722	1,867,218	266,060,000

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 936,125천원이 제외되었습니다.

(주2) 당기 중 홍대 L7 신규 취득에 따라 발생하였습니다.

<전반기>

(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 자본적지출에 해당하는 사항입니다.

(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	미지급배당금
지배기업	롯데쇼핑(주)	10,666,840	89	105,278,532	-	14,942,586
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	2,941	-
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	1,402,381	-
	롯데물산(주)	-	-	-	29,040	2,263,200
	롯데글로벌로지스(주)	454,339	-	4,297,500	-	-
	(주)호텔롯데	107,122	-	35,300,000	-	-
합 계		11,228,301	89	144,876,032	1,434,362	17,205,786

(주1) 현재가치할인차금 18,142,555천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)					
구 분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	10,642,944	6,141	105,278,532	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	4,858
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	2,659,285
	롯데물산(주)	-	-	-	27,225
	롯데글로벌로지스(주)	449,769	-	4,297,500	-
	(주)호텔롯데	92,059	-	21,500,000	-
합 계		11,184,772	6,141	131,076,032	2,691,368

(주1) 현재가치할인차금 16,768,038천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

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

<당반기>

당반기 중 배당금이 지급되지 않아 미지급배당금으로 금액이 계상되어 있습니다.

<전반기>

전반기 중 배당금이 지급되지 않아 미지급배당금으로 금액이 계상되어 있습니다.

(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 효율성 제고를 통해 금융비용을 절감함으로써 회사경쟁력 제고에 기여하는데 그 목적이 있습니다.

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

## 2) 신용위험

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

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

### ① 신용위험에 대한 노출정도

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	39,174,138	12,577,978
매출채권 (주1)	11,610,077	11,559,387
미수금 (주1)	324	6,141
미수수익 (주1)	160,823	184,262
단기금융상품 (주1)	18,000,000	25,000,000
장기금융상품 (주1)	1,735,833	1,735,833
합 계	70,681,195	51,063,601

(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	35,543,173	-	-
미지급비용	2,354,692	-	-
임대보증금(주1)	-	-	148,113,769
사채(주2)	110,759,274	372,402,380	161,302,000
차입금(주2)	8,662,514	184,475,189	814,445,075
합 계	157,319,653	556,877,569	1,123,860,844

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

#### <전기말>

(단위: 천원)			
구 분	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급금기타	10,000	-	-
미지급비용	3,431,179	-	-
임대보증금(주1)	-	-	134,313,769
사채(주2)	3,758,005	374,859,654	162,604,000
차입금(주2)	81,105,985	179,857,578	558,302,400
합 계	88,305,169	554,717,232	855,220,169

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액일 것으로 기대하지 않습니다.

(2) 자본관리

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

당반기말과 전기말 현재의 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
부채(A)	1,768,635,567	1,454,908,461
자본(B)	1,114,525,962	1,139,498,580
예금(C)	39,174,138	12,577,978
차입금및사채(D)	1,572,923,200	1,307,019,778
부채비율(A/B)	159%	128%
순차입금비율((D-C)/B)	138%	114%

## 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)과 (주)호텔롯데로부터 발생하는 임대수익은 당사 영업수익의 10% 이상을 차지하고 있습니다(주석 21 참조).

## 24. 보고기간 후 사건

당사는 기존 단기사채 차환을 위해 2026년 4월 21일에 사채 1,070억원의 자금조달을 진행하였습니다.