투 자 보 고 서

2026.07.01 부터 2026.09.30 까지

(제 16 기 1 분기)

2026.11.13

회 사 명 :	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사			
대 표 이 사 :	롯데에이엠씨 주식회사			
본점소재지 :	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)			
	(전화번호)	02-3213-8154		
	(홈페이지)	http://www.lottereit.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	롯데에이엠씨주식회사	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-3213-8161	성명	서용우
공시책임자 :	(회사)	롯데에이엠씨주식회사	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-3213-8161	성명	서용우

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 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		(단위: 원)
구 분	당분기말	전기말
	2026.09.30	2026.06.30
자산총계	2,859,921,867,748	2,871,825,466,968
부채총계	1,762,736,378,026	1,744,099,876,786
자본총계	1,097,185,489,722	1,127,725,590,182
자 본 금	144,484,442,000	144,484,442,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	(프로젝트 부동산투자회사 여부 : X)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	◆제9-1회 및 제9-2회 담보부사채_기관:NICE,한국신용평가/등급:AA-/평가일: 26.08.03(본), 26.07.31(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	2,785,957	97.01%	2,775,875	97.06%			
부동산	2,785,957	97.01%	2,775,875	97.06%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%	97.06%	97.06%	
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	0.24%	7,000	0.24%	0.24%	0.24%	
현금	60,371	2.10%	65,013	2.27%	2.27%	2.27%	
기타 자산	18,497	0.64%	12,034	0.42%	0.42%	0.42%	
총계	2,871,825	100.00%	2,859,922	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

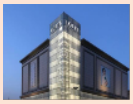
(2) 임대주택 관련 사항

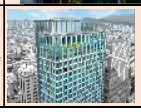
임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 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)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건축면적(㎡)	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 4,320억(공동담보) 임차권: 208억 근저당: 360억(공동담보)	일반	11,319.30	67,517.43	6,572.74	
2	롯데백화점 구리점	리테일	경기도 구리시 인창동 677	1998.03.12		2019.10.16	우선수익권: 1,560억(공동1순위) 우선수익권: 211억(2순위) 임차권 85억	일반	9,938.10	79,270.63	4,854.29	26.6월 구리점 주차장 토지(부설주차장) 처분
3	롯데백화점 광주점	리테일	광주광역시 동구 대인동 7-1(본관), 31(주차동), 31-13(별관, 사무동)	1998.09.14		2019.10.16	우선수익권: 3,132억(공동1순위) 우선수익권: 89억(2순위)	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: 1,920억(공동1순위) 우선수익권: 194억(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	근저당 1,920억(공동담보) 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	근저당 1,920억(공동담보) 임차권: 68억 근저당 89억	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: 1,920억(공동1순위) 우선수익권: 194억(2순위) 임차권: 30억	일반	12,646.00	38,838.37	9,378.10	
9	롯데마트몰 김포물류센터	물류	경기도 김포시 고촌읍 전호리 664	2015.12.18		2021.03.17	담보신탁: 3,096억(1순위) 담보신탁: 56억(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	
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	

14	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	
15	롯데마트 경기양평점	리테일	경기도 양평군 양평읍 공흥리 468-33, 468-34, 468-41	2018.03.14		2021.12.15	담보신탁: 3,096억 (1순위) 담보신탁: 152억(2순위) 임차권: 15억	일반	6,473.00	9,977.31	1,256.65	
16	L7 HOTELS 강남타워	리테일	서울특별시 강남구 테헤란로 415, L7 HOTELS 강남타워 (삼성동)	2017.11.09		2024.09.30	우선수익권 3,132억 (공동1순위) 임차권: 215억 근저당: 14억	일반	2,303.70	33,584.29	1,362.37	
17	롯데호텔 L7 홍대	호텔	서울특별시 마포구 양화로 141, 롯데호텔 L7 홍대 (동교동)	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

상기16. L7 HOTELS 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					21,164		421,881	20,837.059460	일반
2	롯데백화점 구리점	109,038	77,552	-9,043				21,609		155,938	8,450.988000	일반
3	롯데백화점 광주점	52,124	89,314					28,706		112,732	6,863.252240	일반
4	롯데백화점 창원점	136,073	123,717					37,036		222,754	11,959.232570	일반
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	55,475	91,010					20,348		126,137	7,283.877580	일반
6	롯데아울렛 롯데마트 대구율하점	89,748	89,422					21,241		157,929	8,694.190070	일반
7	롯데마트 의왕점	124,733	20,114					6,014		138,833	6,814.895170	일반
8	롯데마트 장유점	34,828	25,689					6,727		53,790	2,986.804910	일반
9	롯데마트몰 김포물류센터	54,166	45,608					11,609		88,165	4,297.500000	일반
10	롯데프리미엄 아울렛 이천점	136,874	152,837					27,525		262,187	11,749.680018	일반
11	롯데백화점 안산점	51,728	52,033					11,252		92,509	4,460.023138	일반
12	롯데백화점 중동점	109,263	71,425					23,729		156,959	7,434.056567	일반
13	롯데마트 춘천점	35,774	28,420					7,514		56,679	2,587.757756	일반
14	롯데마트 계양점	44,854	35,230					7,043		73,041	3,169.652360	일반
15	롯데마트 경기 양평점	17,470	19,062					2,757		33,776	1,487.062245	일반
16	L7 HOTELS 강남타워	282,689	64,563		474			2,952		344,774	24,737.737000	일반
17	롯데호텔 L7 홍대	213,880	64,940					1,029		277,791	13,800.000000	일반

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

-

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수	임대주택 구분 (o/x)
1	롯데백화점 강남점	67,517.43	67,517.43	100.00%	1	x
2	롯데백화점 구리점	79,270.63	79,270.63	100.00%	1	x
3	롯데백화점 광주점	92,997.18	92,997.18	100.00%	1	x
4	롯데백화점 창원점	140,976.90	140,976.90	100.00%	1	x
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	81,752.03	81,752.03	100.00%	1	x
6	롯데아울렛 롯데마트 대구율하점	100,772.95	100,772.95	100.00%	1	x
7	롯데마트 의왕점	36,879.02	36,879.02	100.00%	1	x
8	롯데마트 장유점	38,838.37	38,838.37	100.00%	1	x
9	롯데마트몰 김포물류센터	30,870.30	30,870.30	100.00%	1	x
10	롯데프리미엄아울렛 이천점	162,726.62	162,726.62	100.00%	1	x
11	롯데백화점 안산점	54,887.44	54,887.44	100.00%	1	x
12	롯데백화점 중동점	93,419.13	93,419.13	100.00%	1	x
13	롯데마트 춘천점	40,569.84	40,569.84	100.00%	1	x
14	롯데마트 계양점	58,119.41	58,119.41	100.00%	1	x
15	롯데마트 경기양평점	9,977.31	9,977.31	100.00%	1	x
16	L7 HOTELS 강남타워	33,584.29	29,992.34	89.30%	5	x
17	롯데호텔 L7 홍대	27,852.23	27,852.23	100.00%	1	x

← 필요시 주석 기재

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 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(분기말 현재 기준)

← 필요시 주석 기재

(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	㈜코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	7,000	7,000	0.24%	1,400,000	3.50%	1	서울특별시 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	13,900	7,542	
정기예금	신한은행	2.87%	868	868	
정기예금	신한은행	2.64%	868	868	
정기예금	수협은행	3.11%	10,000		해지
정기예금	신한은행	3.60%	1,736	1,736	
정기예금	수협은행	2.94%	6,000		해지
정기예금	신한은행	2.94%	12,000		해지
정기예금	신한은행	2.94%	15,000		해지
MMDA	수협은행	변동		37,000	
정기예금	수협은행	3.50%		7,000	
정기예금	수협은행	3.54%		10,000	

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	11,666	11,666	
그 밖의 기타자산	미수수익	193	193	
그 밖의 기타자산	선급비용	32	32	
그 밖의 기타자산	미수법인세환급액	143	143	

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

2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

※ 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

【 2026.09.30 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	미즈호은행	150,000	4.50%	4.20%	0.90%	2024.09.19	2027.09.19	CD+1.00%	롯데마트몰 김포물류센터, 롯데마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트 경기양평점, 롯데백화점 안산점
차입금	국민은행	50,000	4.50%	4.20%	0.90%	2024.09.19	2027.09.19	CD+1.00%	롯데마트몰 김포물류센터, 롯데마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트 경기양평점, 롯데백화점 안산점
차입금	농협은행	48,000	4.50%	4.20%	0.90%	2024.09.19	2027.09.19	CD+1.00%	롯데마트몰 김포물류센터, 롯데마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트 경기양평점, 롯데백화점 안산점
차입금	수협은행	10,000	4.50%	4.20%	0.90%	2024.09.19	2027.09.19	CD+1.00%	롯데마트몰 김포물류센터, 롯데마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트 경기양평점, 롯데백화점 안산점
차입금	미즈호은행	80,000	4.13%	3.78%	0.70%	2025.04.17	2027.04.17	CD+0.87%	롯데백화점 창원점, 롯데마트 장유점
차입금	국민은행	80,000	4.13%	3.78%	0.70%	2025.04.17	2027.04.17	CD+0.87%	롯데백화점 창원점, 롯데마트 장유점
담보부사채	KB증권, 삼성증권, 한국투자증권, 키움증권	120,000	4.36%	4.36%	0.00%	2026.08.14	2027.08.13	고정	롯데백화점 강남점
담보부사채	신한투자증권, KB증권, 삼성증권, 한국투자증권, NH투자증권, 하나증권	75,000	3.48%	3.48%	0.00%	2024.10.07	2026.10.07	고정	롯데프리미엄아울렛 이천점
담보부사채	삼성증권, 한국투자증권, KB증권, 신한투자증권, NH투자증권, 키움증권	160,000	3.26%	3.26%	0.00%	2025.04.17	2027.04.16	고정	롯데마트 의왕점, 롯데아울렛 롯데마트 대구율하점
담보부사채	KB증권, 삼성증권, 한국투자증권, 키움증권	120,000	4.75%	4.75%	0.00%	2026.08.14	2028.08.14	고정	롯데백화점 강남점
차입금	국민은행	30,000	4.16%	3.86%	0.90%	2025.10.24	2028.10.24	CD+0.95%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점
차입금	SC제일은행	60,000	4.16%	3.86%	0.90%	2025.10.24	2028.10.24	CD+0.95%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점
차입금	미즈호은행	20,000	4.16%	3.86%	0.90%	2025.10.24	2028.10.24	CD+0.95%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점
차입금	하나은행	20,000	4.16%	3.86%	0.90%	2025.10.24	2028.10.24	CD+0.95%	롯데백화점 구리점, 롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점
담보부사채	신한투자증권, 엔에이치투자증권, 대신증권	50,000	3.10%	3.10%	0.00%	2025.10.02	2026.10.02	고정	롯데프리미엄아울렛 이천점
차입금	SC제일은행, 신한은행	130,500	5.30%	5.10%	0.60%	2026.09.30	2029.09.28	고정	L7 HOTELS 강남타워, 롯데백화점 광주점
차입금	SC제일은행, 미즈호은행	130,500	4.62%	4.42%	0.60%	2026.09.30	2029.09.28	CD+1.20%	L7 HOTELS 강남타워, 롯데백화점 광주점
차입금	SC제일은행, 수협은행	159,000	4.02%	3.96%	0.19%	2026.01.21	2029.01.21	CD+1.05%	롯데호텔 L7 홍대
차입금	SC제일은행	75,000	4.35%	4.25%	0.20%	2026.03.18	2028.03.16	CD+1.05%	롯데백화점 중동점

※ 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	O
공모 실시 여부	O
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	2019.10.08	2019.10.11	2019.10.15	2019.10.15	5,000	85,984,442	1,904,408,730	85,984,442	2215%	100%
주주배정	2021.03.08	2021.03.09	2021.03.16	2021.03.16	4,695	71,000,000	71,265,884	71,000,000	100%	100%
주주배정	2024.11.04	2024.11.05	2024.11.12	2024.11.12	3,200	46,000,000	46,533,652	46,000,000	101%	100%

3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.09.30 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
롯데쇼핑㈜	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	121,484,442			121,484,442		기타	429,905
							(42.04%)			(42.04%)			
롯데물산㈜	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	18,400,000			18,400,000		기타	58,880
							(6.37%)			(6.37%)			
김상민	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	2,630			2,630		기타	9
							(0.00%)			(0.00%)			

※ 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

【 2026.09.30 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	신한은행(미래에셋TIGER부동산인프라고배당혼합자산상장지수투자신탁(재간접형))	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	39,536,136	13.68%	은행	162,098	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 4,100원 * 39,536,136주)

다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.09.30 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	3	0.01%	139,887,072	48.41%	
주요주주	1	0.00%	39,536,136	13.68%	
기타주주 - 개인	19,151	93.98%	31,028,182	10.74%	
기타주주 - 법인	1,222	6.00%	78,517,494	27.17%	
합 계	20,377	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 15 기	제 14 기	제 13 기	제 12 기
당기순이익		23,770,182,540	19,627,460,882	16,546,765,792	10,613,567,528
상법상 이익배당한도		-196,335,275,517	-184,562,285,325	-170,380,386,779	-154,562,637,563
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-196,335,275,517	-184,562,285,325	-170,380,386,779	-154,562,637,563
당기감가상각비 등		236,501,950,393	220,105,458,057	204,189,746,207	186,927,152,571
배당가능이익		40,166,674,876	35,543,172,732	33,809,359,428	32,364,515,008
배당금	보통주	40,166,674,876	35,543,172,732	33,809,359,428	32,364,515,008
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	139	123	117	112
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		3.03%	2.68%	2.55%	2.58%
연환산배당률		6.12%	5.33%	5.16%	5.14%

※ 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	37,897,509,988	93.80%	
	관리수익	587,334,050	1.45%	
	기타수익	1,288,095,828	3.19%	임대 보증금 현재가치 평가 수익 외
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	212,915,068	0.53%	
현금	현금관련수익	415,050,557	1.03%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		2,631,275	0.01%	잡이익
총 수 익		40,403,536,766	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	15.03%	92,959	
2	롯데백화점 구리점	2,309,651,295	6.09%	34,008	
3	롯데백화점 광주점	1,876,386,156	4.95%	22,233	
4	롯데백화점 창원점	3,271,722,468	8.63%	25,573	
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	1,989,871,080	5.25%	26,821	
6	롯데아울렛 롯데마트 대구율하점	2,378,304,819	6.28%	26,006	
7	롯데마트 의왕점	1,861,907,511	4.91%	55,633	
8	롯데마트 장유점	814,956,321	2.15%	23,122	
9	롯데마트몰 김포물류센터	1,252,401,579	3.30%	44,705	
10	롯데프리미엄아울렛 이천점	3,374,714,133	8.90%	22,852	
11	롯데백화점 안산점	1,270,996,608	3.35%	25,517	
12	롯데백화점 중동점	2,117,823,015	5.59%	24,981	
13	롯데마트 춘천점	734,866,143	1.94%	19,960	
14	롯데마트 계양점	910,181,949	2.40%	17,257	
15	롯데마트 경기양평점	416,923,479	1.10%	46,047	
16	L7 HOTELS 강남타워	4,171,723,873	11.01%	154,198	
17	롯데호텔 L7 홍대	3,449,285,907	9.10%	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(%)	비 고
1	롯데백화점 강남점		0.00%	
2	롯데백화점 구리점		0.00%	
3	롯데백화점 광주점		0.00%	
4	롯데백화점 창원점		0.00%	
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점		0.00%	
6	롯데아울렛 롯데마트 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	L7 HOTELS 강남타워	587,334,050	100.00%	
17	롯데호텔 L7 홍대		0.00%	

다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

	구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1	㈜코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사			212,915,068	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	23,909,861	30,920,030	
정기예금	신한은행	2.87%	6,210,240	6,278,484	
정기예금	신한은행	2.64%	5,712,555	5,775,330	
정기예금	국민은행	2.83%	6,512,876		해지
정기예금	수협은행	2.94%	43,979,178	7,249,314	해지
정기예금	수협은행	2.93%	2,247,671		해지
정기예금	신한은행	2.94%	87,958,356	102,633,425	해지
정기예금	삼성증권	변동	30,793	18	
정기예금	수협은행	3.11%	5,112,329	75,832,876	해지
정기예금	신한은행	2.94%	51,953,424	83,277,577	해지
정기예금	신한은행	3.60%	9,587,505	15,750,901	
정기예금	수협은행	3.50%		46,315,068	
정기예금	수협은행	3.54%		34,915,068	
MMDA	수협은행	3.01%		6,102,466	

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	부동산 기타수익	1,000,871,025	77.70%	임대료수익(보증금)
2	부동산 기타수익	287,224,803	22.30%	수광비회입분

2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	10,081,873,170	32.76%	
	기타비용	3,122,939,119	10.15%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		17,572,150,061	57.10%	사무수탁수수료, 이자비용 (현재가치할인차금 포함)
총 비 용		30,776,962,350	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 16 기 1 분 기	제 15 기 2 분 기	제 15 기 1 분 기	제 14 기 2 분 기
당해회사수익률	2.94	3.62	3.23	2.99

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 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 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 16 기 1 분기 기준일 2026.09.30 현재
전기 제 15 기 기말 기준일 2026.06.30 현재

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 (단위: 원)

과 목	제 16 기 1 분기		제 15 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		73,575,501,437		75,397,227,487
1) 현금및현금성자산	44,541,758,063		23,899,802,663	
2) 단기금융상품	17,000,000,000		33,000,000,000	
3) 매출채권	11,665,996,699		11,641,951,805	
5) 미수수익	192,799,152		308,105,935	
7) 기타미수금	0		6,206,908,629	
9) 선급비용	31,910,123		279,096,035	
11) 선급법인세	143,037,400		61,362,420	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
17) 매각예정 비유동자산	0			
2. 비유동자산		2,786,346,366,311		2,796,428,239,481
1) 장기금융상품	3,471,666,000		3,471,666,000	
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	2,775,874,700,311		2,785,956,573,481	
토지	1,914,610,789,515		1,914,610,789,515	
건물	1,119,518,490,730		1,119,518,490,730	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	(258,254,579,934)		(248,172,706,764)	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		2,859,921,867,748		2,871,825,466,968
1. 유동부채		880,579,786,868		982,741,431,440
4) 기타선수금	1,748,628,688		1,735,833,000	
5) 선수수익	3,957,599,436		3,931,833,432	
6) 미지급금	10,979,573		6,209,306,560	
7) 미지급비용	9,730,550,184		11,458,614,535	
8) 예수금	1,293,300		2,586,600	
9) 부가세예수금	3,848,528,663		3,838,769,848	
11) 미지급배당금	40,166,674,876			
12) 단기차입금			0	
13) 유동성장기차입금	416,819,691,608		324,142,537,085	
14) 유동사채	404,295,840,540		631,421,950,380	
15) 유동보증금			0	
2. 비유동부채		882,156,591,158		761,358,445,346
3) 장기차입금	619,979,059,613		618,702,470,098	
4) 비유동사채	119,550,204,762		0	
5) 비유동보증금	131,014,692,179		130,144,121,777	
9) 기타비유동부채	11,612,634,604		12,511,853,471	
부 채 총 계		1,762,736,378,026		1,744,099,876,786
1. 자본금		144,484,442,000		144,484,442,000
1) 보통주자본금	144,484,442,000		144,484,442,000	
2. 자본잉여금		1,179,576,423,699		1,179,576,423,699
1) 주식발행초과금	1,179,576,423,699		1,179,576,423,699	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(226,875,375,977)		(196,335,275,517)
자 본 총 계		1,097,185,489,722		1,127,725,590,182
부 채 및 자 본 총 계		2,859,921,867,748		2,871,825,466,968

2. 손익계산서

당기 제 16 기 1 분기 시작일 2026.07.01 종료일 2026.09.30

전기 제 15 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 (단위: 원)

과 목	제 16 기 1 분기		제 15 기 1 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	39,985,854,934	39,985,854,934	38,933,859,236	38,933,859,236
2) 임대료수익	37,897,509,988	37,897,509,988	37,067,065,700	37,067,065,700
3) 관리비수익	587,334,050	587,334,050	451,899,991	451,899,991
5) 배당금수익	212,915,068	212,915,068	214,084,931	214,084,931
7) 기타영업수익	1,288,095,828	1,288,095,828	1,200,808,614	1,200,808,614
Ⅱ. 영업비용	13,270,304,062	13,270,304,062	12,870,729,236	12,870,729,236
2) 급여	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	1,458,901,506	1,458,901,506	1,402,381,039	1,402,381,039
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	298,298,073	298,298,073	297,219,333	297,219,333
8) 자산보관수수료	21,830,591	21,830,591	20,983,933	20,983,933
9) 일반사무위탁수수료	65,491,773	65,491,773	62,951,803	62,951,803
10) 기타지급수수료	232,859,046	232,859,046	175,648,716	175,648,716
12) 투자부동산감가상각비	10,081,873,170	10,081,873,170	10,003,978,123	10,003,978,123
14) 세금과공과	513,771,669	513,771,669	471,129,917	471,129,917
15) 광고선전비	0	0	58,200,000	58,200,000
16) 보험료	15,762,502	15,762,502	12,367,541	12,367,541
21) 수선유지비	204,641,085	204,641,085	36,047,339	36,047,339
23) 수도광열비	332,032,712	332,032,712	285,191,032	285,191,032
29) 기타영업비용	20,841,935	20,841,935	20,630,460	20,630,460
Ⅲ. 영업이익	26,715,550,872	26,715,550,872	26,063,130,000	26,063,130,000
Ⅳ. 영업외수익	417,681,832	417,681,832	282,353,594	282,353,594
1) 이자수익	415,050,557	415,050,557	279,086,391	279,086,391
10) 기타영업외수익	2,631,275	2,631,275	3,267,203	3,267,203
Ⅴ. 영업외비용	17,506,658,288	17,506,658,288	15,774,929,093	15,774,929,093
1) 이자비용	17,506,658,288	17,506,658,288	15,774,929,090	15,774,929,090
10) 기타영업외비용	0	0	3	3
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	9,626,574,416	9,626,574,416	10,570,554,501	10,570,554,501
Ⅷ. 당기순이익(손실)	9,626,574,416	9,626,574,416	10,570,554,501	10,570,554,501
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	9,626,574,416	9,626,574,416	10,570,554,501	10,570,554,501
ⅩⅠ. 주당손익	33	33	37	37

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

해당사항 없음.

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 소유하고 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

주석

제 16(당) 기 반기 2026년 7월 1일부터 2026년 9월 30일까지

제 15(전) 기 반기 2026년 1월 1일부터 2026년 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.

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 제1034호 '중간재무보고'를 적용하여 작성하는 요약중간재무제표입니다. 동 요약중간재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2026년 6월 30일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

(2) 중요한 회계정책

1) 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2026년 6월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

2) 당반기에 새로 도입된 기준서 및 해석서는 존재하지 않습니다.

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

- 기업회계기준서 제1118호 '재무제표 표시와 공시'(제정)
기업회계기준서 제1118호 '재무제표 표시와 공시'는 제1001호 '재무제표 표시'를 대체합니다. 기업회계기준서 제1118호는 손익계산서를 중심으로 정보이용자에게 기업의 성과를 분석하고 비교하는 데 유용한 정보를 제공하여 유사 기업 간 재무성과의 비교가능성을 향상시킬 것으로 예상됩니다.

기업회계기준서 제1118호는 2027년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용해야 하며, 조기적용이 허용됩니다. 기업은 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경과 오류'에 따라 이 기준서를 소급 적용해야 하므로 2027년 6월 30일로 종료되는 회계연도의 비교정보는 기업회계기준서 제1118호에 따라 재작성됩니다.

당사가 기업회계기준서 제1118호를 적용하여 재무제표를 작성하는 경우 현행 재무제표와 유의적인 차이를 발생시킬 것으로 예상되는 주요 회계정책은 다음과 같습니다. 이러한 부분은 향후 발생할 모든 차이를 포함한 것은 아니며 추가적인 분석결과에 따라 변경될 수 있습니다.

① 손익계산서 표시방법 변경
기업회계기준서 제1118호는 손익계산서에 포함된 모든 수익과 비용을 영업 범주, 투자 범주, 재무 범주, 법인세 범주, 중단영업 범주의 다섯 가지 범주 중 하나로 분류하도록 합니다. 동 기준서는 투자, 재무, 법인세, 중단영업으로 분류되지 않은 모든 수익과 비용을 영업 범주로 분류하며 영업손익을 잔여 개념의 손익으로 정의하고 있습니다.

당사는 수익과 비용의 범주 분류를 위하여 주된 사업활동을 평가하여야 하며, 당사가 특정 유형의 자산 투자 또는 고객에 대한 금융제공을 주된 사업활동으로 영위하는 경우 해당 사업활동이 주된 사업활동이 아니었다면 투자 또는 재무 범주로 분류하였을 일부 수익과 비용을 영업 범주로 분류합니다.

이에 따른 영업손익은 수익에서 매출원가 및 판매비와관리비를 차감한 것으로 정의되는 현행 기업회계기준서 제1001호에 따른 영업손익과는 유의적인 차이가 있습니다. 기업회계기준서 제1118호는 현행 기업회계기준서 제1001호에 따라 산정된 영업손익을 주석으로 공시할 것을 요구하고 있으며, 기업회계기준서 제1118호에 따른 영업손익과 현행 기업회계기준서 제1001호에 따른 영업손익과의 차이 조정내역도 주석으로 공시해야 합니다.

또한, 기업회계기준서 제1118호는 손익계산서에 영업 범주로 분류되는 모든 수익과 비용으로 구성되는 '영업손익', 영업손익과 투자 범주로 분류된 모든 수익과 비용으로 구성되는 '재무손익및법인세비용차감전손익', 그리고 '당기순손익'을 표시하도록 요구하고 있습니다. 다만, 당사가 주된 사업활동으로 고객에게 금융을 제공하는 경우 회계정책 선택에 따라 '재무손익및법인세비용차감전손익' 표시는 적용되지 않을 수 있습니다.

② 경영진이 정의한 성과측정치의 공시
기업회계기준서 제1118호는 경영진이 정의한 성과측정치를 기업이 재무제표와 구분하여 공개적인 의사소통에 사용하고, 기업 전체의 재무성과 측면에 대한 경영진의 견해를 재무제표이용자에게 전달하기 위해 사용하며, 기업회계기준서 제1118호 문단 118에서 열거하지 않거나 기업회계기준서에서 표시·공시를 명시적으로 요구하지 않는 수익과 비용의 중간합계로 정의하고 이와 관련된 공시 요구사항을 새롭게 도입하였습니다.

경영진이 정의한 성과측정치가 있는 경우 해당 지표를 보고하는 이유, 해당 지표의 산정 방법, 해당 지표와 기업회계기준서 제1118호에서 명시하는 가장 직접적으로 비교가능한 중간합계와의 조정내역, 각 조정항목의 법인세 효과, 비지배지분에 미치는 효과 등을 공시하여야 합니다.

③ 현금흐름 분류 변경
기업회계기준서 제1118호의 제정에 따라 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표'에 대한 일부 개정이 이루어졌으며, 동 개정에 따라 간접법에 따른 영업활동현금흐름 산정의 출발점이 당기순손익에서 영업손익으로 변경되었고, 이자 및 배당 관련 현금흐름에 대한 분류 선택권이 삭제되었습니다.

당사는 기업회계기준서 제1118호의 의무적용일이 도래하지 않아 이를 적용하지 아니하였으며, 2027년 6월 30일로 종료되는 기간의 첫 재무제표를 기업회계기준서 제1118호에 따라 보고할 예정입니다. 당사는 새로운 수익과 비용의 분류를 반영하여 회계결산시스템을 재정비하고 있으며, 2026년 중 지속적인 시스템의 정합성 검증 및 병행결산 준비 등의 작업을 수행하고 있습니다.

당사는 2026년 9월 30일 현재 입수 가능한 정보 등에 기초하여 기업회계기준서 제1118호의 적용 영향에 대한 전반적인 예비 평가를 수행하였으며, 그 결과 다음과 같은 잠재적 영향이 식별되었습니다.

① 손익계산서 표시방법 변경
기업회계기준서 제1118호의 수익과 비용 분류에 따르면 현행 영업외손익으로 분류한 이자수익은 투자 범주로, 이자비용은 재무 범주로 분류될 것으로 예상됩니다.
그 결과 당사의 당기순이익은 변동이 없으며, 영업손익도 유의적인 변동은 없을 것으로 예상됩니다.

② 경영진이 정의한 성과측정치의 공시
당사는 IR 발표자료 등 외부에 보고 중인 여러 지표 중 경영진이 정의한 성과측정치에 해당하는 지표가 있는지에 대해 평가하고 있습니다.

③ 특정한 주된 사업활동 평가
한편, 당사는 투자부동산에 대한 투자 사업이 당사의 주된 사업활동인지 여부를 평가중이며, 평가 결과에 따라 수익과 비용의 범주 분류에 유의적인 영향이 발생할 수 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 2026년 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	44,541,758	23,899,803
	매출채권및기타채권(주2)	11,665,997	17,848,860
	기타금융자산(주3)	20,664,465	36,779,772
	소 계	76,872,220	78,528,435
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	기타금융자산(주4)	7,000,000	7,000,000
	소 계	7,000,000	7,000,000
합 계		83,872,220	85,528,435

(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)	1,560,644,797	1,574,266,958
	기타금융부채(주2)	180,614,620	141,069,813
합 계		1,741,259,417	1,715,336,771

(주1) 당반기말과 전기말 차입금및사채의 공정가치는 각각 1,571,188,767천원, 1,581,202,140천원입니다.

(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-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	상각후원가측정 금융자산	기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채
배당금수익 (주1)	-	212,915	-	-	214,085	-
이자수익	415,051	-	-	279,086	-	-
이자비용	-	-	17,506,658	-	-	15,774,929

(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 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. 현금및현금성자산

당반기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	금융기관	당반기말	전기말
보통예금	㈜우리은행	7,541,758	13,899,803
MMDA	㈜수협은행	37,000,000	-
정기예금	㈜수협은행	-	10,000,000
합 계		44,541,758	23,899,803

5. 매출채권 및 기타채권

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

<당반기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	기타채권	합계
총장부금액	11,665,997	-	11,665,997
차감: 손실충당금	-	-	-
순장부금액	11,665,997	-	11,665,997

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	기타채권	합계
총장부금액	11,641,952	6,206,908	17,848,860
차감: 손실충당금	-	-	-
순장부금액	11,641,952	6,206,908	17,848,860

(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	192,799	308,106
단기금융상품	17,000,000	33,000,000
소 계	17,192,799	33,308,106
비유동자산:		
장기금융상품(주1)	3,471,666	3,471,666
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	7,000,000	7,000,000
소 계	10,471,666	10,471,666
합 계	27,664,465	43,779,772

(주1) 당반기말 현재 장기금융상품 3,471,666천원에 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	31,910	279,096

8. 투자부동산

(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	1,914,610,789	-	1,914,610,789
건물(주1)	1,119,518,491	(258,254,580)	861,263,911	1,119,518,491	(248,172,707)	871,345,784
합 계	3,034,129,280	(258,254,580)	2,775,874,700	3,034,129,280	(248,172,707)	2,785,956,573

(주1) 당반기말 현재 투자부동산 전체가 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	상각	당반기말
토지	1,914,610,789	-	1,914,610,789
건물	871,345,784	(10,081,873)	861,263,911
합 계	2,785,956,573	(10,081,873)	2,775,874,700

<전반기>

(단위: 천원)

과 목	기초장부금액	취득	상각	전반기말
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

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
임대수익 등	39,772,940	38,719,774
직접 운영비용(주1)	12,623,616	12,190,859

(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	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	2,775,874,700	3,572,930,000	2,785,956,573	3,472,700,000

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

2019년에 취득한 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 대구율하점, 청주점, 의왕점 및 장유점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 태평양감정평가법인(구리점과 청주점의 평가기준일: 2025년 9월 11일, 강남점의 평가기준일: 2026년 7월 22일), 삼창감정평가법인(대구율하점의 평가기준일: 2025년 3월 17일), 제일감정평가법인(광주점의 평가기준일: 2026년 9월 11일) 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: 2026년 9월 17일), 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 외부의독립적인 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 경일감정평가법인(평가기준일: 2026년 8월 14일)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 분류하였으며 전기 중 매각이 완료되었습니다.

(7) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜호텔롯데 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당반기와 전반기 중 운용리스 자산에서 발생한 감가상각비는 각각 10,081,873천원과 10,003,978천원입니다.

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)

구 분	차입처	만기일	연이자율(%)	당반기말	전기말
유동성					
유동성장기부채(주1,2)	미즈호은행 등	2027-09-19	CD+1.00	258,000,000	-
현재가치할인차금				(828,422)	-
유동성장기부채(주1,2)	SC제일은행	2026-09-30	3.75	-	165,000,000
현재가치할인차금				-	(344,442)
유동성장기부채(주1,2)	국민은행 등	2027-04-17	CD+0.87	160,000,000	160,000,000
현재가치할인차금				(351,886)	(513,021)
소 계				416,819,692	324,142,537
단기사채	-	2026-07-21	4.05	-	107,000,000
사채할인발행차금				-	(105)
제6-2회 사채(주1,2)	-	2026-08-06	3.45	-	160,000,000
사채할인발행차금				-	(35,255)
제6-3회 사채(주1,3)	-	2026-08-06	2.89	-	80,000,000
사채할인발행차금				-	(24,878)
제7-2회 사채(주1,2)	-	2026-10-07	3.48	75,000,000	75,000,000
사채할인발행차금				(3,448)	(50,310)
제7-3회 사채(주1,3)	-	2026-10-02	3.10	50,000,000	50,000,000
사채할인발행차금				(953)	(44,321)
제8회 사채(주1,3)	-	2027-04-16	3.26	160,000,000	160,000,000
사채할인발행차금				(291,440)	(423,180)
제9-1회 사채(주1,3)	-	2027-08-13	4.36	120,000,000	-
사채할인발행차금				(408,319)	-
소 계				404,295,840	631,421,951
합 계				821,115,532	955,564,488
비유동성					
장기차입금(주1,2)	미즈호은행 등	2027-09-19	CD+1.00	-	258,000,000
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	159,000,000
장기차입금(주1,4)	SC제일은행	2028-03-16	CD+1.05	75,000,000	75,000,000
장기차입금(주1,4)	SC제일은행 등	2029-09-28	5.10	130,500,000	-
장기차입금(주1,4)	SC제일은행 등	2029-09-28	CD+1.20	130,500,000	-
현재가치할인차금				(5,020,940)	(3,297,530)
소 계				619,979,060	618,702,470
제9-2회 사채(주1,3)	-	2028-08-14	4.75	120,000,000	-
사채할인발행차금				(449,796)	-
소 계				119,550,204	-
합 계				739,529,264	618,702,470

(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 차입금및사채의 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.

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

10. 기타금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미지급배당금	40,166,675	-
미지급비용	9,433,253	10,925,691
유동부채 계	49,599,928	10,925,691
임대보증금(주1)	147,613,769	147,613,769
현재가치할인차금	(16,599,077)	(17,469,647)
비유동부채 계	131,014,692	130,144,122

(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	3,957,599	3,931,833
선수금	1,748,629	1,735,833
미지급금	10,980	6,209,307
미지급비용	297,297	532,923
예수금	1,292	2,587
부가세예수금	3,848,529	3,838,770
유동부채 계	9,864,326	16,251,253
장기선수수익	11,612,635	12,511,853
비유동부채 계	11,612,635	12,511,853

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
2026.01.01 (전기초)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,576,424	1,324,060,866
2026.03.31 (전반기말)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,576,424	1,324,060,866
2026.07.01 (당기초)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,576,424	1,324,060,866
2026.09.30 (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	9,626,574,416 원	10,570,554,501 원
가중평균유통보통주식수	288,968,884 주	288,968,884 주
기본주당순이익	33 원/주	37 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)	38,898,381	38,027,570
관리비수익	587,334	451,900
배당금수익	212,915	214,085
기타	287,225	240,304
합계	39,985,855	38,933,859

(주1) 당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜호텔롯데 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당사의 주요 영업수익인 임대수익은 롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜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			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	
최소리스료	152,552,240	370,500,840	36,062,517	559,115,597

< 전기말 >

(단위: 천원)

구 분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	
최소리스료	153,020,777	402,229,685	44,959,653	600,210,115

15. 영업비용

당반기와 전반기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내 역	당반기	전반기
급여	24,000	24,000
감가상각비	10,081,873	10,003,978
자산관리수수료	1,458,902	1,402,381
자산보관수수료	21,831	20,984
사무수탁수수료	65,492	62,952
부동산위탁관리비	516,492	346,475
수도광열비	332,033	285,191
지급수수료	232,859	175,649
기타비용	536,822	549,119
합 계	13,270,304	12,870,729

16. 기타수익과 기타비용

당반기와 전반기 중 발생한 기타수익과 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당반기	전반기
기타수익:		
잡이익	2,631	3,267
기타비용:		
잡손실	-	-

17. 금융수익과 금융비용

당반기와 전반기 중 발생한 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
금융수익:		
이자수익	415,051	279,086
금융비용:		
이자비용	17,506,658	15,774,929

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	44,541,758	23,899,803

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

1) 조정

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
감가상각비	10,081,873	10,003,978
이자비용	17,506,658	15,774,929
임대료수익	(1,000,870)	(960,504)
이자수익	(415,051)	(279,086)
배당금수익	(212,915)	(214,085)
합 계	25,959,695	24,325,232

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
매출채권의 감소(증가)	(24,045)	(50,690)
미수금의 감소(증가)	20,520	(324)
선급비용의 감소(증가)	(2,139)	(31,286)
미지급금의 증가(감소)	(11,994)	(9,442)
미지급비용의 증가(감소)	(2,234,822)	(1,076,488)
선수금의 증가(감소)	12,796	-
예수금의 증가(감소)	(1,293)	(1,293)
부가세예수금의 증가(감소)	9,814	(1,856,614)
합 계	(2,231,163)	(3,026,137)

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
장기선수수익 유동성 대체	987,253	960,504
장기차입금의 유동성 대체	257,171,577	-
선수수익 계상	-	464,924
장기선수수익 계상	-	1,834,223
미지급배당금 대체	40,166,675	35,543,173

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

<당반기>

(단위: 천원)

구 분	기초금액	비현금흐름		현금유입	현금유출	당반기말
		상각	대체			
차입금	942,845,007	967,910	(192,796)	258,178,630	(165,000,000)	1,036,798,751
사채	631,421,951	370,482	-	575,053,613	(683,000,000)	523,846,046
임대보증금	130,144,122	997,989	(127,419)	-	-	131,014,692
합 계	1,704,411,080	2,336,381	(320,215)	833,232,243	(848,000,000)	1,691,659,489

<전반기>

(단위: 천원)

구 분	기초금액	비현금흐름		현금유입	현금유출	전반기말
		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

20. 우발부채와 약정사항

(1) 책임임대차계약 및 임대차계약

당사는 임대차목적물에 대하여 롯데쇼핑㈜ 및 롯데글로벌로지스㈜ 등과 책임임대차계약을 체결하였고 ㈜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	1,983	9년	(주3)	임차인 부담(주2)
Tranche B	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구율하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구율하점	24,429	2,226	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 김포물류센터	4,298	417	15년	(주6)	
Tranche G	강남 L7호텔	21,500	1,011	7년3개월	(주7)	임대인 부담
	기타	3,238	383	-	-	
Tranche H	홍대 L7호텔	13,800	1,150	4년	(주8)	임차인 부담(주9)
합 계		147,614	12,636			

(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.

(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㈜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㈜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 ㈜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㈜ 및 ㈜우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 수수료율은 다음과 같습니다.

구 분	내 용	비 고
자산보관수수료	- 현재 자산보관위탁계약에 따라 자산보관업무의 수행과 관련하여 지급하는 보수는 없음. 단, 향후 위탁부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 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)	2,782,082,628	롯데손해보험㈜ DB손해보험㈜ 등
기계위험담보		
기업휴지위험담보	326,345,828	
시설소유배상책임	롯데쇼핑(주) 해당분 10,000,000 롯데글로벌로지스(주) 해당분 5,000,000 강남 L7호텔 해당분 5,000,000 홍대 L7호텔 해당분 3,000,000 (사고당&대인대물일괄&보상한도)	
주차장배상담보	롯데쇼핑(주) 해당분 300,000 강남 L7호텔 해당분 500,000 홍대 L7호텔 해당분 300,000 (사고당&총보상한도)	
특수건물 화재대물배상책임	롯데쇼핑㈜ 해당분 1,000,000 강남 L7호텔 해당분 1,000,000 홍대 L7호텔 해당분 1,000,000 (사고당&자산당 보상한도)	

(주1) 상기 보험계약의 보험금청구권은 차입금 담보 목적으로 질권 설정(1,251,600,000천원)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	834,000,000	대한토지신탁 (담보부사채신탁법상 신탁업자)	담보부사채	근저당권
	330,000,000	미즈호은행	차입금	우선수익권
	192,000,000	국민은행	차입금	우선수익권
	48,000,000	수협은행	차입금	우선수익권
	57,600,000	농협은행	차입금	우선수익권
	516,000,000	SC제일은행	차입금	우선수익권
	24,000,000	하나은행	차입금	우선수익권
	84,000,000	신한은행	차입금	우선수익권
	104,778,532	롯데쇼핑㈜	임대보증금	임차권
	136,862,092			근저당권 및 우선수익권
	4,297,500	롯데글로벌로지스㈜	임대보증금	임차권
	5,586,750			우선수익권
	35,300,000	㈜호텔롯데	임대보증금	임차권
	1,442,285	스파크플러스	임대보증금	근저당권

(7) 브랜드 사용계약 등

당반기말 현재 당사는 롯데지주㈜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) 당반기말 현재 당사의 지배기업 및 기타특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자의 명칭
지배기업	롯데쇼핑㈜
기타특수관계자(주1)	롯데지주㈜
	롯데에이엠씨㈜
	롯데물산㈜
	롯데글로벌로지스㈜
	㈜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
지배기업	롯데쇼핑㈜	29,024,099	-
기타특수관계자	롯데지주㈜	-	92,165
	롯데에이엠씨㈜	-	1,458,902
	롯데물산㈜	-	512,550
	롯데글로벌로지스㈜	1,252,402	-
	㈜호텔롯데	6,804,181	-
합 계		37,080,682	2,063,617

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 976,492천원이 제외되었습니다.

<전반기>

(단위: 천원)

구 분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용	투자부동산 취득(주2)
지배기업	롯데쇼핑㈜	29,047,935	-	-
기타특수관계자	롯데지주㈜	-	82,962	-
	롯데에이엠씨㈜	-	1,402,381	1,060,000
	롯데물산㈜	-	381,875	-
	롯데글로벌로지스㈜	1,230,797	-	-
	㈜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) 전반기 중 홍대 L7 신규 취득에 따라 발생하였습니다.

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

<당반기말>

(단위: 천원)

구 분	특수관계자명	채권	채무			
		매출채권	임대보증금(주1)	미지급비용	미지급금	미지급배당금
지배기업	롯데쇼핑㈜	10,642,169	104,778,532	-	10,980	16,886,337
기타특수관계자	롯데지주㈜	-	-	-	-	-
	롯데에이엠씨㈜	-	-	1,458,902	-	-
	롯데물산㈜	-	-	29,040	-	2,557,600
	롯데글로벌로지스㈜	459,214	4,297,500	-	-	-
	㈜호텔롯데	123,791	35,300,000	-	-	-
합 계		11,225,174	144,376,032	1,487,942	10,980	19,443,937

(주1) 현재가치할인차금 16,296,890천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑㈜	10,690,657	6,015,967	104,778,532	-
기타특수관계자	롯데지주㈜	-	-	-	2,941
	롯데에이엠씨㈜	-	-	-	3,279,583
	롯데물산㈜	-	-	-	29,040
	롯데글로벌로지스㈜	459,214	190,706	4,297,500	-
	㈜호텔롯데	98,723	-	35,300,000	-
	롯데렌탈㈜	-	-	-	3,196
합 계		11,248,594	6,206,673	144,376,032	3,314,760

(주1) 현재가치할인차금 17,143,881천원이 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㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜호텔롯데 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜호텔롯데에게 임대차목적물에 대한 우선매수협상권을 부여하고 있습니다.

(6) 당반기말 현재 당사는 롯데쇼핑㈜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㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜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	44,541,758	23,899,803
매출채권 (주1)	11,665,997	11,641,952
미수금 (주1)	-	6,206,909
미수수익 (주1)	192,799	308,106
단기금융상품 (주1)	17,000,000	33,000,000
장기금융상품 (주1)	3,471,666	3,471,666
합 계	76,872,220	78,528,436

(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	40,166,675	-	-
미지급비용	2,148,852	-	-
임대보증금(주1)	-	-	147,613,769
사채(주2)	130,075,075	290,802,100	125,697,600
차입금(주2)	10,952,375	449,345,125	667,158,050
합 계	183,342,977	740,147,225	940,469,419

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)

구 분	0～3개월	3개월～1년	1년 초과
미지급비용	3,955,252	-	-
임대보증금(주1)	-	-	147,613,769
사채(주2)	350,758,005	289,946,375	-
차입금(주2)	173,662,514	177,915,600	647,342,150
합 계	528,375,771	467,861,975	794,955,919

(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)	1,762,736,378	1,744,099,877
자본(B)	1,097,185,490	1,127,725,590
예금(C)	44,541,758	23,899,803
차입금및사채(D)	1,560,644,797	1,574,266,958
부채비율(A/B)	161%	155%
순차입금비율((D-C)/B)	138%	137%

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㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜호텔롯데 등으로부터 발생하였습니다. 롯데쇼핑㈜과 ㈜호텔롯데로부터 발생하는 임대수익은 당사 영업수익의 10% 이상을 차지하고 있습니다(주석 21 참조).

24. 보고기간 후 사건

당사는 2026년 10월 2일과 10월 7일 각각 500억원 및 750억원의 전자단기사채를 발행하였으며, 해당 전자단기사채의 차환을 위해 2026년 10월 16일 총 1,250억원의 담보부사채를 발행하였습니다.