영 업 보 고 서

2026년 01월 01일부터

2026년 09월 30일까지

롯데에이엠씨 주식회사

< 목　차 >

Ⅰ. 회사 개황

1. 회사의 연혁
2. 영업의 개요
3. 자본금 변동사항
4. 임원 현황
5. 자산운용전문인력현황
6. 영업소 현황
7. 재무상태표
8. 손익계산서

Ⅱ. 업무현황

1. 계약 및 업무현황
   가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황
   나. 부동산투자회사법 제22조의3제3항에 의하여 겸영하고 있는 업무
2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황
3. 업무수탁 수수료체계

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조
   가. 원천별 수입금액
   나. 부문별 수입금액 명세
   1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익
   2) 기타 수익
2. 영업비용 등 지출에 관한 사항
3. 고유자산의 유가증권 보유현황
4. 차입에 관한 사항
   가. 차입내역
   나. 차입처 등

영업보고서 (제 8 기 3 분기)

롯데에이엠씨 주식회사

2026년 01월 01일부터
2026년 09월 30일까지

Ⅰ. 회사 개황

1. 회사의 연혁

2019.03.26 국토교통부 설립인가
2019.03.26 롯데에이엠씨㈜ 설립

2. 영업의 개요

1) 부동산투자회사법에 따라 설립된 부동산투자회사로부터 그 자산의 투자·운용 업무를 위탁받아 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 운영하는 자산관리회사의 업무
가. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
나. 부동산개발사업
다. 부동산의 임대차
라. 증권의 매매
마. 금융기관에의 예치
바. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
사. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리 및 처분
2) 부동산투자회사법령 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무나 국토교통부장관의 승인을 받은 업무
3) 1호 내지 2호에 부대되는 일체의 업무

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2019.03.26	보통주	10,000	10,000	설립자본금

4. 임원 현황

성 명	직 위	선임일	임기만료	경 력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
이상학	대표 이사	2025.12.24	2027.12.23	롯데지주㈜	상근	비해당
현준호	상무	2026.08.01	2028.07.31	롯데지주㈜	상근	해당
김민영	상무	2026.08.01	2029.07.31	롯데지주㈜	비상근	비해당
백철수	감사	2026.03.30	2029.03.29	롯데지주㈜	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
상무	현준호	롯데지주㈜, 롯데건설㈜
팀장	최동민	롯데건설㈜
매니저	김재용	㈜젠스타
매니저	한수연	신영에셋㈜
매니저	김시원	㈜에스앤아이코퍼레이션
매니저	서주영	㈜코람코자산운용
매니저	윤수경	롯데에이엠씨㈜
매니저	서미주	롯데에이엠씨㈜
매니저	안상태	키움증권
매니저	오소민	세빌스코리아㈜, 케펠자산운용㈜
팀장	박성우	롯데건설㈜
매니저	조민진	롯데마트㈜
팀장	서용우	롯데쇼핑㈜
계	13 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수(명)
롯데에이엠씨㈜	2019.03.26	서울특별시 송파구 올림픽로300 롯데월드타워 30층 (Tel : 02-3213-8159) (Fax : 02-3213-8149)	17

7. 재무상태표

당기 제 8 기 3 분기 2026 년 9 월 30 일 현재
전기 제 7 기 기말 2025 년 12 월 31 일 현재

회사명: 롯데에이엠씨 주식회사 (단위: 원)

과 목	제 8 (당)기 3 분기		제 7 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 자 산				
1. 현금및예치금		13,884,872,431		14,389,668,825
현금및현금성자산	1,084,872,431		89,668,825	
기타예치금	12,800,000,000		14,300,000,000	
2. 유가증권		0		0
당기손익인식금융자산	0		0	
매도가능금융자산	0		0	
만기보유금융자산	0		0	
관계기업투자	0		0	
종속기업투자	0		0	
기타	0		0	
3. 대출채권 등		0		0
대여금	0		0	
매입대출채권	0		0	
신탁계정대	0		0	
기타	0		0	
4. 재고자산		0		0
5. 유형자산		1,598,111,048		1,333,569,816
토지	0		0	
건물	1,370,125,438		1,251,135,352	
기타	227,985,610		82,434,464	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		2,200,868,498		4,192,208,686
매출채권	0		0	
미수금	0		0	
미수수익	1,710,955,533		3,239,020,404	
선급금	83,110		44,412,410	
선급비용	111,569,170		38,084,447	
보증금	0		45,600,000	
파생상품자산	0		0	
무형자산	238,513,000		477,836,067	
이연법인세자산	0		0	
매각예정자산	0		0	
기타	139,747,685		347,255,358	
자 산 총 계		17,683,851,977		19,915,447,327
Ⅱ. 부 채				
1. 차입부채		0		0
차입금	0		0	
사채	0		0	
2. 기타부채		2,353,630,259		1,981,471,561
매입채무	0		0	
미지급금	138,277,751		192,999,202	

미지급비용	79,336,380		80,464,260	
선수수익	0		0	
선수금	0		0	
예수금	295,909,813		62,392,720	
파생상품부채	0		0	
임대보증금	0		0	
순확정급여채무				
충당부채	49,407,695		49,225,307	
당기법인세부채	0		0	
기타	1,790,698,620		1,596,390,072	
부 채 총 계		2,353,630,259		1,981,471,561
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		10,000,000,000		10,000,000,000
보통주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
종류주자본금	0		0	
2. 자본잉여금		0		0
주식발행초과금	0		0	
기타	0		0	
3. 자본조정		0		0
주식할인발행차금	0		0	
기타	0		0	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
유가증권평가손익	0		0	
기타	0		0	
5. 이익잉여금(결손금)		5,330,221,718		7,933,975,766
자 본 총 계		15,330,221,718		17,933,975,766
부 채 및 자 본 총 계		17,683,851,977		19,915,447,327

8. 손익계산서

당기 제 8 기 3 분기 2026 년 1 월 1 일 ~ 2026 년 9 월 30 일
전기 제 7 기 3 분기 2025 년 1 월 1 일 ~ 2025 년 9 월 30 일

회사명: 롯데에이엠씨 주식회사 (단위: 원)

과 목	제 8(당)기		제 7(전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	1,458,901,506	5,759,405,338	1,329,642,476	3,978,542,248
1. 수수료수익	1,458,901,506	5,759,405,338	1,329,642,476	3,978,542,248
신탁보수	0	0	0	0
대리업무보수	0	0	0	0
리츠자산관리보수	1,458,901,506	5,759,405,338	1,329,642,476	3,945,569,521
리츠자산매입수수료수익	0	1,060,000,000	0	0
리츠운용수수료수익	1,458,901,506	4,308,609,371	1,329,642,476	3,945,569,521
리츠자산매각수수료수익	0	390,795,967	0	0
리츠운용관련기타수익	0	0	0	0
기타	0	0		32,972,727
2. 유가증권관련이익	0	0	0	0
3. 파생상품관련이익	0	0	0	0
4. 대출채권관련이익	0	0	0	0
5. 이자수익	0	0	0	0
6. 배당금수익	0	0	0	0
7. 기타의 영업수익	0	0	0	0
Ⅱ. 영업비용	1,319,305,932	3,968,510,601	1,235,340,085	3,663,608,614
1. 이자비용	0	0	0	0
차입금	0	0	0	0
사채	0	0	0	0
기타	0	0	0	0
2. 유가증권관련손실	0	0	0	0
3. 파생상품관련손실	0	0	0	0
4. 대출채권관련손실	0	0	0	0
5. 판매비와관리비	1,319,305,932	3,968,510,601	1,235,340,085	3,663,608,614
급여	696,780,550	1,986,636,350	626,546,300	1,856,312,900
퇴직급여	76,837,374	230,512,122	64,051,839	192,155,517
복리후생비	175,368,522	581,345,580	140,972,601	418,222,807
임차료	16,453,991	80,227,775	55,075,539	166,273,991
지급수수료	121,613,823	374,416,768	169,354,198	429,308,967
접대비	19,140,700	44,013,400	15,154,650	40,998,650
감가상각비	161,574,892	446,882,699	135,787,510	415,102,083
세금과공과	3,921,000	44,353,730	3,472,280	45,505,210
기타	47,615,080	180,122,177	24,925,168	99,728,489
6. 기타영업비용				0
Ⅲ. 영업이익	139,595,574	1,790,894,737	94,302,391	314,933,634
Ⅳ. 영업외수익	87,514,983	302,919,404	140,703,421	431,177,052
이자수익	86,751,828	297,026,849	140,408,514	429,338,249
배당금수익	0	0	0	0
유가증권관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
파생상품관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0

유형자산관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
투자부동산관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
임대료수익	0	0	0	0
상각채권추심이익	0	0	0	0
충당부채환입	0	0	0	0
기타	763,155	5,892,555	294,907	1,838,803
Ⅴ. 영업외비용	17,425,544	281,628,302	15,062,622	50,343,219
이자비용	17,285,544	50,265,226	15,030,619	48,251,213
유가증권관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
파생상품관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
유형자산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
투자부동산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
기부금	0		0	0
충당부채전입	0	0	0	0
기타	140,000	231,363,076	32,003	2,092,006
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	209,685,013	1,812,185,839	219,943,190	695,767,467
Ⅶ. 법인세비용(수익)	0	0	0	0
Ⅷ. 당기순이익(손실)	209,685,013	1,812,185,839	219,943,190	695,767,467
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	(4,858,374)	(15,939,887)	(633,950)	(5,752,347)
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	204,826,639	1,796,245,952	219,309,240	690,015,120
ⅩⅠ. 주당이익	20,969	181,219	21,994	69,577

Ⅱ. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사	2019.04.05	2019.03.29~ 청산등기일	자산관리	해당사항 없음	

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 겸영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
해당사항 없음			

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
롯데위탁관리부동산투자회사㈜	25,944	2,888	232	28,599	17 호텔 홍대 매입 및 구리점 부설주차장 매각, 감가상각비 반영 등
총 계	25,944	2,888	232	28,599	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사
매입수수료	매입금액의 0.4%(vat 별도)
운용기본수수료	매입금액의 0.2%/년(vat 별도)
매각기본보수	매각금액의 0.7%(vat 별도)
매각성과보수	매각차익의 10%(vat 별도)
기타수수료	

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	5,759	95.00%	
기타수익	303	5.00%	
총수익	6,062	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
1. 롯데위탁관리부동산투자회사㈜	5,759	100.00%	
수수료 계	5,759	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자수익	297	98.02%	
2. 기타수익	6	1.98%	
수익 계	303	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 판매비와관리비	3,969	93.37%	
2. 기타 영업 외 비용	282	6.63%	
비용 계	4,251	100.00%	

3. 고유자산의 유가증권 보유현황

(단위 : 백만원, %)

당분기말 현재 보유하고 있는 유가증권 현황	구 분		당분기동안 거래내역	비 고
	취득 금액	주식의 경우 의결권 있는 주식의 보유비율		
해당사항 없음				

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
해당사항 없음					

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
해당사항 없음					