

# 투 자 보 고 서

2023.01.01 부터 2023.03.31 까지

( 제 9 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.05.12

회 사 명 :	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사			
대 표 이 사 :	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)	국민은행 펀드서비스부	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-2073-0482	성명	신수동 

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사 (상장일자: 2019.10.30)
2) 설립일	2019.03.29
3) 소재지	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.03.31 (단위: 원)
자산총계	2,331,927,140,884
부채총계	1,254,820,101,171
자본총계	1,077,107,039,713
자본금	121,484,442,000
5) 자산관리회사	롯데에이엠씨(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	(주)우리은행(증권 및 현금), 대한토지신탁(주) (부동산)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우/ 존속기간: 영속</li> </ol> <p>(2) 신용평가결과</p> <p>◆제2회 무보증사채, 제3-1,3-2회 담보부사채 기관:NICE, 한국신용평가/등급:A+ 안정적/평가일:NICE 23.3.3(정기), 한국신용평가 23.3.2(정기)</p> <p>◆제4회 담보부사채//기관: NICE, 한국신용평가/등급: AA-/ 평가일: 23.1.5(본),22.3.2(정기),22.3.3(정기)</p> <p>◆제5-1회,제5-2회 담보부사채//기관: NICE, 한국신용평가/등급: AA-/ 평가일: 23.3.2(본)</p>



## 2. 회사의 연혁

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

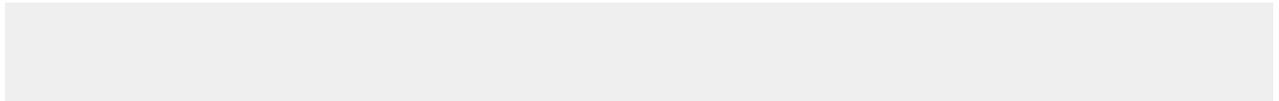
- 2019.03.29 발기인총회 (자본금: 50억원)
- 2019.04.04 일반사무위탁계약체결 (㈜국민은행)
- 2019.04.05 자산관리위탁계약체결 (롯데에이엠씨㈜)
- 2019.04.05 자산보관위탁계약체결 (㈜우리은행)
- 2019.05.14 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
- 2019.05.30 롯데백화점 강남점 취득(현물출자) 및 책임임대차 개시(책임임차인: 롯데쇼핑㈜)
- 2019.05.31 유상증자 (현물출자, 자본금: 380억원)
- 2019.10.16 롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 취득 및 책임임대차 개시  
롯데아울렛 을하점, 청주점 취득 및 책임임대차 개시  
롯데마트 을하점, (서)청주점, 의왕점, 장유점 취득 및 책임임대차 개시
- 2019.10.16 유상증자 (일반공모, 자본금: 860억원)
- 2019.10.30 한국거래소 유가증권시장 상장 (보통주: 171,968,884주)
- 2020.12.14 국토교통부 변경인가
- 2021.03.17 유상증자 (주주배정, 자본금: 1,215억원)
- 2021.03.17 롯데백화점(안산점, 중동점), 롯데프리미엄아울렛(이천점), 롯데마트(춘천점, 계양점), 롯데마트몰 김포물류센터 취득 및 책임임대차 개시
- 2021.03.26 한국거래소 유상증자 신주발행 (보통주: 71,000,000주)
- 2021.12.15 롯데마트 경기양평점 취득 및 책임임대차 개시
- 2022.09.26 자산보관변경위탁계약체결(증권 및 현금: (주)우리은행, 부동산: 대한토지신탁(주))

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	롯데에이 엠씨 주식회사	110111- 7056660	-	결격사유 없 음
감독이사	김신희	1968.01.01	2015.04 ~ 2018.04 : 서울지방 국세청(송무3과장) 2020 ~ 현재 : 한국조세재정연 구원(인권경영위원) 2021 ~ 현재 : 국세청(조세법률 고문) 2021 ~ 현재 : 국제조세협회 WIN(회장) 2018.04 ~ 현재 : 법무법인(유 한) 대륙아주(변호사)	결격사유 없 음
감독이사	강경진	1972.07.07	2000.11 ~ 2004.06 : 삼일회계 법인(Senior) 2004.06 ~ 현재 : 한국상장회 사협의회(본부장)	결격사유 없 음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2023.03.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	10,000,000	500	500	설립
기명식	보통주	75,984,442	5,592	500	증자(현물)
기명식	보통주	85,984,442	5,000	500	증자(공모상장)
기명식	보통주	71,000,000	4,695	500	증자(주주배정)

\* 종류는 보통주, 종류주 등

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

- 출자일 : 2019년 5월 30일
- 출자자 : 롯데쇼핑(주) - 계열회사
- 취득목적 : 임대수익 창출
- 목적물 : 롯데백화점 강남점 토지, 건물, 부속물 및 조형물
- 규모 : 토지 3필지(11,319.3㎡), 건물 5개동(67,517.43㎡)
- 취득가액 : 424,905,000,000원

##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

주식매수선택권 : 해당사항 없음  
의결권이 있는 주식수 : 보통주 242,968,884주  
의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019.03. 29	설립	보통주	10,000,000	500	500	5,000,000,000	5,000,000,000	0.00%
2019.05. 31	증자 (현물)	보통주	75,984,442	5,592	500	37,992,221,000	42,992,221,000	759.84%
2019.10. 16	증자 (공모)	보통주	85,984,442	5,000	500	42,992,221,000	85,984,442,000	100.00%
2021.03. 17	증자 (주주배 정)	보통주	71,000,000	4,695	500	35,500,000,000	121,484,442,000	41.29%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
롯데쇼핑(주)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	121,484,442			121,484,442	
							(50.00%)			(50.00%)	
조한성	특별관계자	내국인	대한민국	개인	해당사항없음	보통주		296		296	장내매수

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

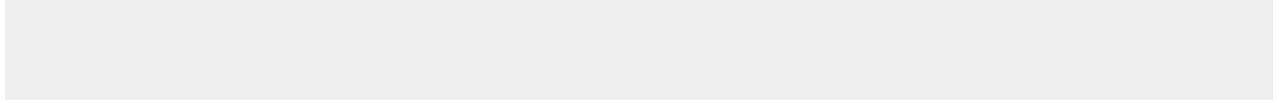
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 본 보고서 제출일 현재 특수관계인 조한성은 보유주식을 모두 처분하여 회사의 주식을 보유하고 있지 않습니다. (2023년 5월 4일 보유주식 전량 매도함.)

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.03.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	0.01%	121,484,738	50.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	37,097	94.92%	48,172,041	19.83%	
소액주주 -법인	1,985	5.08%	73,312,105	30.17%	
합계	39,084	100.00%	242,968,884	100.00%	

### 4) 주가변동사항

월별	2023년 3월	2023년 2월	2023년 1월	비고
최고가(일자)	4,000(03일)	4,140(03일)	4,305(18일)	
최저가(일자)	3,620(27일)	3,765(23일)	3,900(03일)	
월간 거래량	2,902,905	3,766,151	5,651,127	
일평균 거래량	131,950	188,308	282,556	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

정관 제54조(이익배당)

① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니한다.

③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

④ 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 1개월 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 500원]

(단위 : 원, %)

구분		제 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당기순이익		14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757	16,978,460,612
상법상 배당가능이익		-74,695,700,872	-49,119,422,817	-29,339,702,017	-13,788,469,366
당기감가상각비 등		109,473,040,243	88,810,525,675	68,148,011,107	47,745,683,774
이익배당한도		34,777,339,371	39,691,102,858	38,808,309,090	33,957,214,408
배당금	보통주	34,777,339,371	39,691,102,858	38,808,309,090	33,957,214,408
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	143	163	159	139
	종류주				

배당수익율	2.94%	3.36%	3.28%	3.34%
연환산배당율	5.83%	6.77%	6.51%	6.73%

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

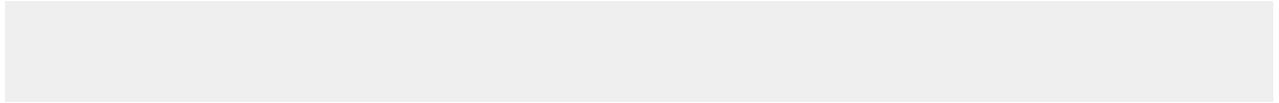
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 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)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	2,307,154	97.60	2,296,822	98.49	98.49
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	45,476	1.92	24,335	1.04	1.04
기타 자산	11,232	0.48	10,770	0.46	0.46
총계	2,363,862	100.00	2,331,927	100.00	100.00

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

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

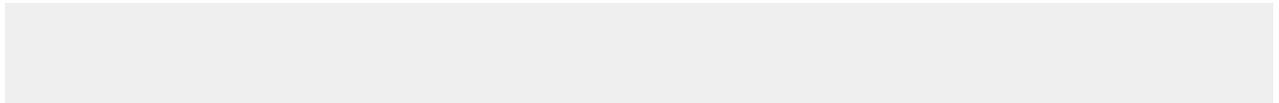
부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	롯데백화점 강남점	리테일	서울시 강남구 대치동 937 (본관, 별관), 936-21(구 문화센터), 938-1(신 문화센터)	1986-04-29 2000-06-14 1991-12-21 2016-12-27	2019-05-30	근저당 : 3,000억(공동담보) 임차권: 208억 근저당: 360억(공동담보)
2	롯데백화점 구리점	리테일	경기도 구리시 인창동 677, 675-2	1998-03-12	2019-10-16	우선수익권 : 1,560억(공동 1순위) 우선수익권 : 324억(2순위) 임차권: 90억
3	롯데백화점 광주점	리테일	광주광역시 동구 대인동 7-1(본관), 31(주차동), 31-13(별관, 사무동)	1998-09-14 1998-09-15	2019-10-16	임차권: 68억 근저당: 360억(공동담보)
4	롯데백화점 창원점	리테일	경상남도 창원시 성산구 상남동 79(본관), 80 (신관)	2002-02-25 2000-06-30	2019-10-16	우선수익권 : 3,360억(공동 1순위) 우선수익권 : 283억(2순위) 임차권: 120억
5	롯데아울렛 롯데마트(서)청주점	리테일	충청북도 청주시 흥덕구 비하동 811	2014-02-21	2019-10-16	우선수익권 : 1,560억(공동 1순위) 우선수익권 : 324억(2순위) 임차권: 73억
6	롯데아울렛 롯데마트 대구울하점	리테일	대구광역시 동구 을하동 1117	2010-12-09	2019-10-16	근저당: 840억(공동담보) 근저당: 324억(공동담보) 임차권: 87억
7	롯데마트	리테일	경기도 의왕시 내손	2002-	2019-	우선수익권

	의왕점		동 743,743-1,743-2 경기도 안양시 동안구 평촌동 992	07-16	10-16	: 3,360억(공동 1순위) 우선수익권 : 283억(2순위) 임차권: 68억
8	롯데마트 장유점	리테일	경상남도 김해시 대청동 300	2004-07-31	2019-10-16	우선수익권 : 3,360억(공동 1순위) 우선수익권 : 283억(2순위) 임차권: 30억
9	롯데마트 물김포물류센터	리테일	경기도 김포시 고촌읍 전호리 664	2015-12-18	2021-03-17	우선수익권 : 1,896억(공동 1순위) 우선수익권 : 56억(2순위) 임차권: 43억
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)	2015-10-19 2015-10-19 2014-01-14 2014-01-14	2021-03-17	근저당 : 1,500억(공동 담보) 임차권: 117억 근저당: 152억 (공동담보)
11	롯데백화점 안산점	리테일	경기도 안산시 단원구 고잔동 536-2(본관), 537,537-9,537-10 (신관)	1992-10-23 2018-11-28	2021-03-17	우선수익권 : 1,896억(공동 1순위) 우선수익권 : 77억(2순위) 임차권: 45억
12	롯데백화점 중동점	리테일	경기도 부천시 중동 1140, 1140-1	1996-10-15	2021-03-17	근저당: 900억 (공동담보) 임차권: 74억 근저당: 97억

						(공동담보)
13	롯데마트 춘천점	리테일	강원도 춘천시 온의 동 6-25	2011- 08-16	2021- 03-17	우선수익권 : 1,200억(공동 1순위) 우선수익권 : 75억(2순위) 임차권: 26억
14	롯데마트 계양점	리테일	인천광역시 계양구 계산동 1059-1	1998- 07-13	2021- 03-17	우선수익권 : 1,200억(공동 1순위) 우선수익권 : 75억(2순위) 임차권: 32억
15	롯데마트 경기양 평점	리테일	경기도 양평군 양평 읍 공흥리 468-33, 468- 34, 468-41	2018- 03-14	2021- 12-15	우선수익권 : 1,896억(공동 1순위) 우선수익권 : 77억(2순위) 임차권: 15억

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	롯데백화점 강남점	374,938	68,108					11,104		431,942
2	롯데백화점 구리점	109,037	77,552					10,744		175,845
3	롯데백화점 광주점	52,124	89,314					18,500		122,938
4	롯데백화점 창원점	136,073	123,717					18,415		241,375
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	55,475	91,010					10,117		136,368
6	롯데아울렛 롯데마트 대구올하 점	89,748	89,422					10,561		168,609
7	롯데마트 의왕점	124,733	20,114					2,990		141,857
8	롯데마트 장유점	34,828	25,689					3,345		57,172
9	롯데마트물 김포몰류 센터	54,166	45,608					4,277		95,497
10	롯데프리미 엄아울렛 이천점	136,874	152,837					10,141		279,570
11	롯데백화점 안산점	51,728	52,033					4,146		99,615
12	롯데백화점 충동점	109,263	71,425					9,356		171,332
13	롯데마트 춘천점	35,774	28,420					2,768		61,426
14	롯데마트 계양점	44,854	35,230					2,595		77,489
15	롯데마트 경기양평 점	17,470	19,062					745		35,787



### 3) 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	81,615.98	81,615.98	100.00%	1
6	롯데아울렛 롯데마트 대구올하점	100,772.95	100,772.95	100.00%	1
7	롯데마트 의왕점	36,879.02	36,879.02	100.00%	1
8	롯데마트 장유점	38,838.37	38,838.37	100.00%	1
9	롯데마트몰 김포물류센터	30,870.30	30,870.30	100.00%	1
10	롯데프리미엄아울렛 이천점	162,729.34	162,729.34	100.00%	1
11	롯데백화점 안산점	54,887.44	54,887.44	100.00%	1
12	롯데백화점 중동점	93,419.13	93,419.13	100.00%	1
13	롯데마트 춘천점	40,569.84	40,569.84	100.00%	1
14	롯데마트 계양점	58,119.41	58,119.41	100.00%	1
15	롯데마트 경기양평점	9,977.31	9,977.31	100.00%	1

## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	우리은행	변동	6,392	9,335	
정기예금	수협은행	3.93		15,000	
MMDA	신한은행	2.80	15,084		해지
정기예금	신한은행	4.40	8,000		해지
정기예금	국민은행	3.91	8,000		해지
정기예금	하나은행	3.87	8,000		해지



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	10,506	10,506	
	미수금	1	1	
	미수수익	118	118	
	선급법인세	145	145	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA	우리은행	변동	6,392	9,335
정기예금	수협은행	3.93	0	15,000
MMDA	신한은행	2.80	15,084	0
정기예금	신한은행	4.40	8,000	0
정기예금	국민은행	3.91	8,000	0

### 4. 기타 자산 변경내역

매출채권: (전기) 10,443,140,007원 -> (당분기) 10,505,898,671원  
 미수금: (전기) 2,103,431원 -> (당분기) 611,798원  
 미수수익: (전기) 139,592,252원 -> (당분기) 118,193,403원  
 선급비용: (전기) 564,311,645원 -> (당분기) 0원  
 선급법인세: (전기) 83,087,900원 -> (당분기) 144,889,030원

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	28,538,344,285	96.53%	임대료 및 임대보증금 현할차
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	645,655,815	2.18%	임대 보증금 현재가치평가 수익
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	379,908,269	1.29%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		17,386	0.00%	잡이익
총 수익		29,563,925,755	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	롯데백화점 강남점	5,446,984,260	19.09%	
2	롯데백화점 구리점	2,339,582,751	8.20%	
3	롯데백화점 광주점	1,794,419,967	6.29%	
4	롯데백화점 창원점	3,128,803,794	10.96%	
5	롯데아울렛 롯데마트 (서)청주점	1,902,947,526	6.67%	
6	롯데아울렛 롯데마트 대구울하점	2,274,413,313	7.97%	
7	롯데마트 의왕점	1,780,573,794	6.24%	
8	롯데마트 장유점	779,356,581	2.73%	
9	롯데마트몰 김포몰류센터	1,110,292,916	3.89%	
10	롯데프리미엄아울렛 이천점	3,047,773,646	10.68%	
11	롯데백화점 안산점	1,157,529,125	4.06%	
12	롯데백화점 중동점	1,912,424,812	6.70%	
13	롯데마트 춘천점	663,163,362	2.32%	
14	롯데마트 계양점	825,429,579	2.89%	
15	롯데마트 경기양평점	374,648,859	1.31%	

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

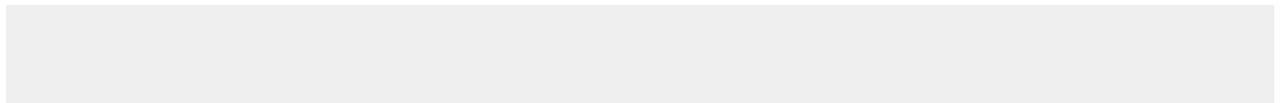
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

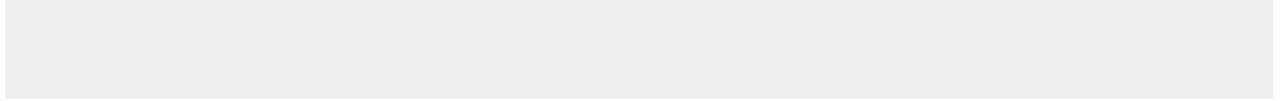
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
MMDA	우리은행	변동	20,993,380	29,510,898	
MMDA	신한은행	2.80	12,728,402	21,985,422	22.12.21~2 3.01.19 (만기해지)
MMT	우리은행	3.32		18,178,254	23.01.16~2 3.01.16 (만기해지)
정기예금	신한은행	2.00	16,767,124		22.04.18~2 2.10.18 (만기해지)
정기예금	국민은행	3.91	38,564,383	14,993,972	22.11.17~2 3.01.17 (만기해지)
정기예금	신한은행	0.10	82,191		22.10.19~2 2.10.21 (중도해지)
정기예금	신한은행	4.40	71,364,383	75,221,917	22.10.19~2 3.03.19 (만기해지)
정기예금	신한은행	3.96	99,271,232		22.10.21~2 2.12.21 (만기해지)
정기예금	수협은행	3.93		114,669,863	23.01.20~2 3.07.20
정기예금	하나은행	3.55		91,813,698	23.01.20~2 3.03.20 (만기해지)
정기예금	하나은행	3.87	13,571,507	13,534,245	22.12.16~2 3.01.16 (만기해지)



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	10,331,257,284	40.67%	
	기타비용	1,683,107,170	6.63%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		13,388,565,013	52.70%	사무수탁수수료, 잡손실, 이자비용 (현재가치할인차금)
총비용		25,402,929,467	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



## IV. 상세내역

### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	롯데백화점 강남점	롯데백화점 구리점	롯데백화점 광주점	롯데백화점 창원점
분양원가					
급여	24,000,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,134,545,423	209,542,191	87,416,630	66,262,931	121,710,821
부동산관리수수료 (PM,FM등)	81,000,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	9,600,000
자산보관수수료	17,018,181	3,143,132	1,311,249	993,943	1,825,662
일반사무 위탁수수료	51,054,543				
기타지급수수료	344,859,510	22,990,634	22,990,634	22,990,634	22,990,634
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	10,331,257,284	718,562,763	776,060,598	1,336,300,152	1,330,115,346
무형자산 감가상각비					
세금과공과	78,489,346	5,232,623	5,232,623	5,232,623	5,232,623
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	3,194,710	212,980	212,980	212,980	212,980

구분	롯데아울렛, 롯데 마트 을하점	롯데아울렛, 롯데 마트 청주점	롯데마트 의왕점	롯데마트 장유점	롯데마트몰 김포물류센터
분양원가					
급여	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료	83,940,164	68,627,835	67,860,246	28,351,726	47,095,890

(AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000
자산보관수수료	1,259,102	1,029,417	1,017,903	425,275	706,438
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	22,990,634	22,990,634	22,990,634	22,990,634	22,990,634
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	762,837,474	730,774,842	215,996,076	241,579,716	523,724,109
무형자산 감가상각비					
세금과공과	5,232,623	5,232,623	5,232,623	5,232,623	5,232,623
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	212,980	212,980	212,980	212,980	212,980

구분	롯데프리미엄아울 렛 이전점	롯데백화점 안산점	롯데백화점 중동점	롯데마트 춘천점	롯데마트 계양점
분양원가					
급여	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	135,764,383	48,624,657	84,673,972	30,082,191	37,528,767
부동산관리수수료 (PM,FM등)	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000
자산보관수수료	2,036,465	729,369	1,270,109	451,232	562,931
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	22,990,634	22,990,634	22,990,634	22,990,634	22,990,634
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비	1,241,707,452	507,617,160	1,145,609,325	338,979,990	317,730,615
무형자산 감가상각비					
세금과공과	5,232,623	5,232,623	5,232,623	5,232,623	5,232,623
광고선전비					

보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	212,980	212,980	212,980	212,980	212,980

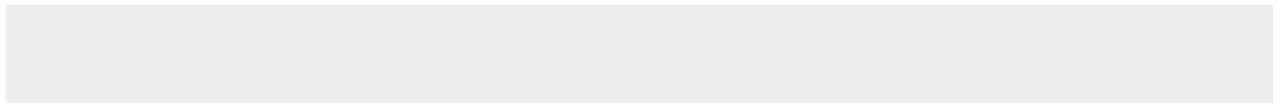
구분	롯데마트 경기양평점	현금	기타자산	기타
분양원가				
급여	1,600,000			
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	17,063,019			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	9,000,000			
자산보관수수료	255,954			
일반사무 위탁수수료				51,054,543
기타지급수수료	22,990,634			
유형자산 감가상각비				
투자부동산 감가상각비	143,661,666			
무형자산 감가상각비				
세금과공과	5,232,624			
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				

금융리스이자비용				
기타영업비용	212,990			



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	롯데에이엠씨(주)	- 자산의 매입 업무(현물출자 대상 자산의 취득에 관한 업무 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4%로 한다. - 자산에 관한 각 권리가 이전된 날 후, 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 결산기별로 지급하되 매입금액의 각 연 0.2%로 한다. - 매 결산기 단위로 결산보고서에 대한 감사인의견 제출 후 청구한 날로부터 7일 이내에 운용수수료 및 부가가치세를 지급한다.	1,134,545,423
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%에 해당되는 금액으로 하며 각 자산의 매각과 관련하여 부담한 각종 실사 및 자문수수료, 중개수수료, 비용, 경비, 세금 등 제반 부대비용을 공제한 금액을 지급한다. - 대상 자산의 매각완결일(대상자산의 권리가 이전된 날, 단, 부동산의 경우 소유권이전등기 신청 접수일)후 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.	
성과보수(매각)	- 자산별로 각 자산 매각 시 매각차익의 10%로 한다. - 대상 자산의 매각완결일(대상자산의 권리가 이전된 날, 단, 부동산의 경우 소유권이전등기 신청 접수일)후 청구한 날로부터 7일 이내에 지급한다.			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	-증권 거래소에 상장된 날의 직전까지는 매입가액의 0.5bp(연 VAT별도), 주식이 증권 거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 0.9bp(연 VAT별도)로 정한다. - 매 결산기 마다 해당 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 현금 지급한다.	51,054,543
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행, 대한토지신탁(주)	- 유가증권 및 현금-(주)우리은행 : 매 결산기 단위로 결산 주주총회일로부터 7일 이내에 연간 부동산 매입액기준 0.3bp(VAT별도)를 현금 지급한다. ( 2022.09.26 주주총회 결의를 통해 기존 0.4bp에서 변경) - 부동산-대한토지신탁(주) : 현재 보수 없음. 단 향후 위탁부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우 담보신탁계약에 의해 정하는 바에 따라 별도로 보수 발생	17,018,181
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	롯데물산(주), 케이와이산업(주)	- 롯데물산(주) : 월"용역비"는 지점별 금일백오십만원정(W1,500,000)으로 한다. - 케이와이산업(주) : 월"용역비"는 금삼백만원정(W3,000,000)으로 한다. - 익월 10일에 지정하는 은행계좌에 현금 입금한다.	81,000,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				1,283,618,147



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 9기 1분기	제 8기 2분기	제 8기 1분기	제 7기 2분기
당해회사수익률	1.42	2.40	2.99	3.24

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

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

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

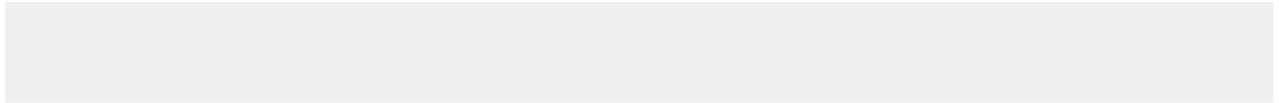
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

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

※ 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 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

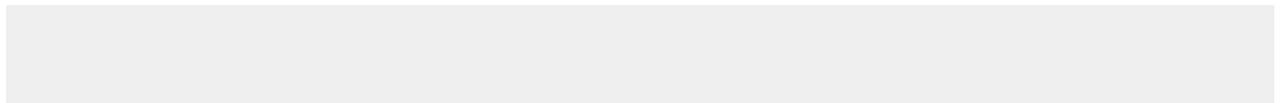
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	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



## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

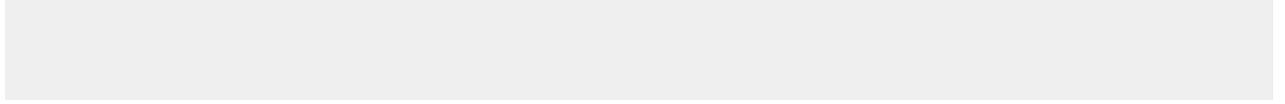
당기 제 9 기 1 분기 기준일 2023.03.31 현재  
 전기 제 8 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 9 (당기 1 분기)		제 8 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		35,104,703,322		56,708,372,270
1) 현금및현금성자산	9,335,110,420		21,476,137,035	
2) 단기금융상품	15,000,000,000		24,000,000,000	
3) 매출채권	10,505,898,671		10,443,140,007	
5) 미수수익	118,193,403		139,592,252	
7) 기타미수금	611,798		2,103,431	
9) 선급비용			564,311,645	
11) 선급법인세	144,889,030		83,087,900	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		2,296,822,437,562		2,307,153,694,846
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	2,296,822,437,562		2,307,153,694,846	
토지	1,427,084,773,612		1,427,084,773,612	
건물	989,541,961,477		989,541,961,477	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-119,804,297,527		-109,473,040,243	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		2,331,927,140,884		2,363,862,067,116
1. 유동부채		607,802,332,007		1,060,346,004,230
5) 선수수익	2,582,623,260		2,582,623,260	
7) 미지급비용	8,904,433,190		7,204,820,050	
9) 부가세예수금	2,607,021,265		3,296,884,337	
12) 단기차입금	408,400,381,060		279,167,064,773	
13) 유동성장기차입금			457,527,373,366	
14) 유동사채	185,307,873,232		310,567,238,444	
2. 비유동부채		647,017,769,164		195,792,680,090
3) 장기차입금	257,333,412,418			
4) 비유동사채	283,384,180,442		89,453,458,175	
5) 비유동보증금	90,828,637,726		90,222,027,522	
9) 기타비유동부채	15,471,538,578		16,117,194,393	
부 채 총 계		1,254,820,101,171		1,256,138,684,320
1. 자본금		121,484,442,000		121,484,442,000
1) 보통주자본금	121,484,442,000		121,484,442,000	
2. 자본잉여금		1,060,934,641,668		1,060,934,641,668
1) 주식발행초과금	1,060,934,641,668		1,060,934,641,668	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0

5. 이익잉여금(결손금)		-105,312,043,955		-74,695,700,872
자 본 총 계		1,077,107,039,713		1,107,723,382,796
부 채 및 자 본 총 계		2,331,927,140,884		2,363,862,067,116



## II. 손익계산서

당기 제 9기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31  
 전기 제 8기 1 분기 시작일 2022.07.01 종료일 2022.09.30

회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	29,184,000,100	29,184,000,100	28,839,551,472	28,839,551,472
2) 임대료수익	28,538,344,285	28,538,344,285	28,193,895,657	28,193,895,657
7) 기타영업수익	645,655,815	645,655,815	645,655,815	645,655,815
II. 영업비용	12,065,418,997	12,065,418,997	11,820,947,979	11,820,947,979
2) 급여	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	1,134,545,423	1,134,545,423	1,159,757,544	1,159,757,544
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	81,000,000	81,000,000	76,500,000	76,500,000
8) 자산보관수수료	17,018,181	17,018,181	22,879,998	22,879,998
9) 일반사무위탁수수료	51,054,543	51,054,543	52,189,089	52,189,089
10) 기타지급수수료	344,859,510	344,859,510	117,559,871	117,559,871
12) 투자부동산감가상각비	10,331,257,284	10,331,257,284	10,331,257,284	10,331,257,284
14) 세금과공과	78,489,346	78,489,346	33,142,972	33,142,972
15) 광고선전비			0	0
29) 기타영업비용	3,194,710	3,194,710	3,661,221	3,661,221
III. 영업이익	17,118,581,103	17,118,581,103	17,018,603,493	17,018,603,493
IV. 영업외수익	379,925,655	379,925,655	273,357,294	273,357,294
1) 이자수익	379,908,269	379,908,269	273,340,650	273,340,650
10) 기타영업외수익	17,386	17,386	16,644	16,644
V. 영업외비용	13,337,510,470	13,337,510,470	8,538,085,617	8,538,085,617
1) 이자비용	13,337,510,457	13,337,510,457	8,538,085,615	8,538,085,615
10) 기타영업외비용	13	13	2	2
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	4,160,996,288	4,160,996,288	8,753,875,170	8,753,875,170
VIII. 당기순이익(손실)	4,160,996,288	4,160,996,288	8,753,875,170	8,753,875,170
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	4,160,996,288	4,160,996,288	8,753,875,170	8,753,875,170
X I. 주당이익	17	17	36	36

### III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

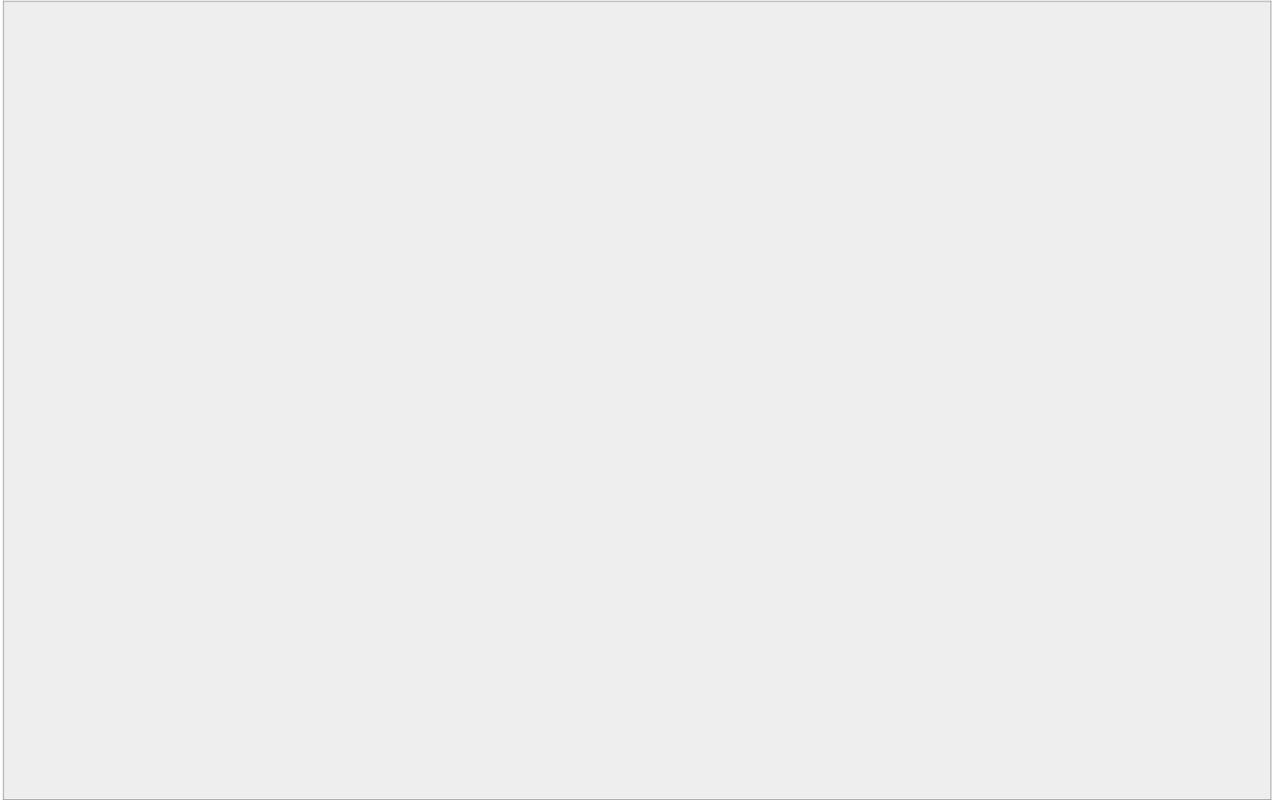
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

별첨 주석 20. 특수관계자와의 거래 내용을 참고 하시기 바랍니다.

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

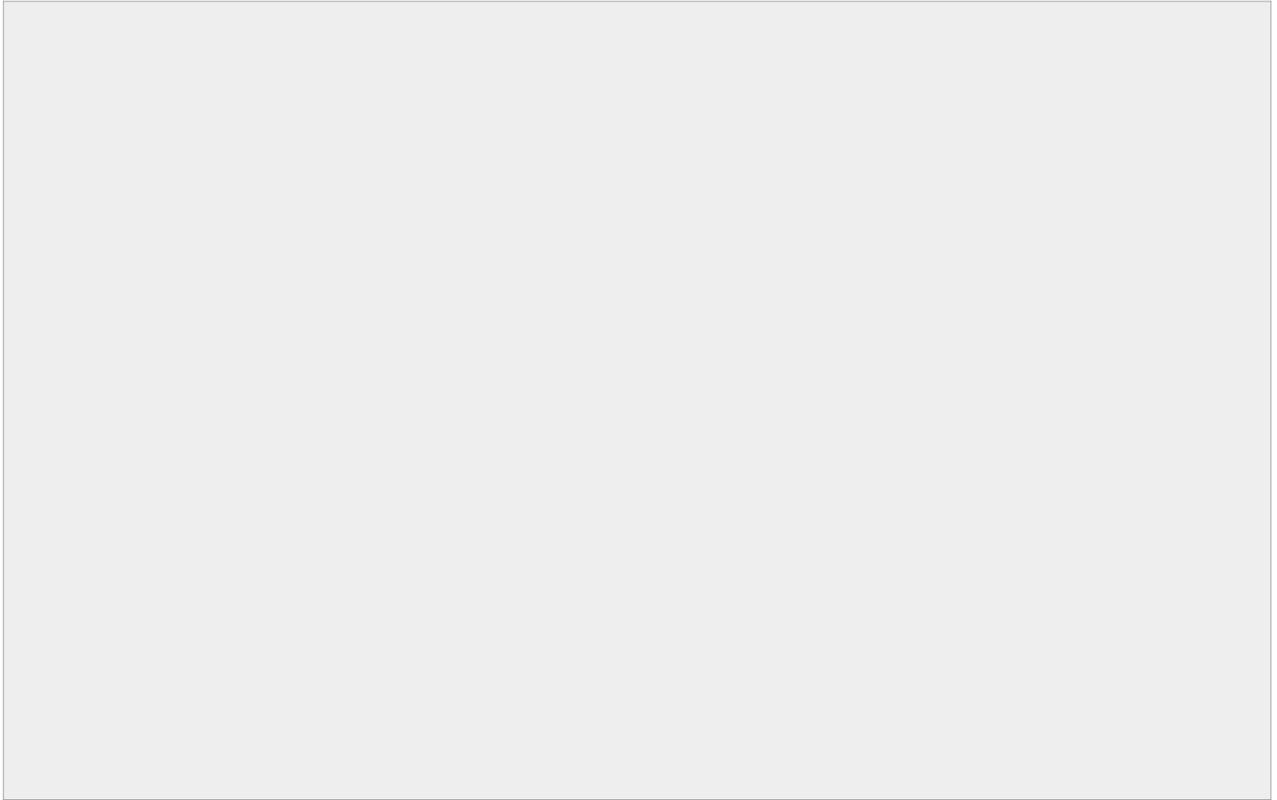
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### 1. 제재현황



## 주석

제 9(당) 기 반기 2023년 1월 1일부터 2023년 3월 31일까지

제 8(전) 기 반기 2022년 7월 1일부터 2022년 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	50.0
기타	121,484,442	50.0
계	242,968,884	100.0

## 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

### (1) 재무제표 작성기준

당사의 반기재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다.

### (2) 중요한 회계정책

재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2022년 12월 31일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

#### 1) 당사가 채택한 제·개정 기준서

당사는 2023년 1월 1일부터 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서를 신규로 적용하였습니다.

##### ① 기업회계기준서 제 1001호 '재무제표 표시' (개정)

개정 기준서는 공시 대상 회계정책 정보를 '유의적인' 회계정책에서 '중요한' 회계정책으로 바꾸고 중요한 회계정책 정보의 의미를 설명하였습니다. 동 개정사항의 적용이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

##### ② 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' (개정)

개정 기준서는 '회계추정치'를 측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액으로 정의하고, 회계추정치의 예를 보다 명확히 하였습니다. 또한 새로운 정보의 획득, 새로운 상황의 전개나 추가 경험의 축적으로 투입변수나 측정기법을 변경한 경우 이러한 변경이 전기오류수정이 아니라면 회계추정치의 변경임을 명확히 하였습니다. 동 개정사항의 적용이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

### ③ 기업회계기준서 제 1012호 '법인세' (개정)

개정 기준서는 이연법인세 최초 인식 예외규정을 추가하여 단일 거래에서 자산과 부채를 최초 인식할 때 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 경우 각각 이연법인세 부채와 자산을 인식하도록 하였습니다.

'단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세'는 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일 이후에 이루어진 거래에 적용하며, 비교 표시되는 가장 이른 기간의 시작일에 이미 존재하는 (1) 사용권자산과 리스부채, (2) 사후처리 및 복구 관련 부채 및 이에 상응하여 자산 원가의 일부로 인식한 금액에 관련되는 모든 차감할 일시적 차이와 가산할 일시적 차이에 대해 이연법인세 자산과 부채를 인식하며, 최초 적용 누적 효과를 이익잉여금(또는 자본의 다른 구성요소) 기초 잔액을 조정하여 인식합니다. 동 개정사항의 적용이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

### ④ 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 동 개정사항의 적용이 당사의 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

### 2) 공표되었으나 아직 시행되지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정·개정·공표되었으나 시행일이 도래하지 아니하여 적용하지 않은 기준서와 해석서는 다음과 같으며, 당사는 의무적용일에 동 개정사항을 적용할 예정입니다.

#### ① 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기

지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

### (3) 중요한 판단과 추정

중간재무제표를 작성함에 있어, 경영진은 회계정책 적용과 자산·부채 및 수익·비용에 영향을 미치는 판단, 추정 및 가정을 해야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치와 다를 수 있습니다.

중간재무제표 작성을 위해 당사 회계정책의 적용과 추정 불확실성의 주요 원천에 대해 경영진이 내린 중요한 판단은 2022년 12월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표와 동일합니다.

### 3. 금융상품의 구분 및 공정가치

(1) 당반기말과 전기말 현재 당사의 금융자산 중 공정가치로 측정되는 금융자산은 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
금융자산 범주	내역	당반기말	전기말
상각후원가 금융자산(주1)	현금및현금성자산	9,335,110	21,476,137
	매출채권및기타채권(주2)	10,505,899	10,443,140
	기타금융자산(주3)	15,118,193	24,139,592
	합 계	34,959,202	56,058,869

(주1) 상각후원가로 평가하는 금융자산의 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

(주2) 매출채권및기타채권은 매출채권으로 구성되어 있습니다.

(주3) 기타금융자산은 단기금융상품과 미수수익으로 구성되어 있습니다.

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

(단위: 천원)			
금융부채 범주	계정명	당반기말	전기말
상각후원가로 평가하는 금융부채(주1)	차입금및사채	1,134,425,847	1,136,715,135
	기타금융부채(주2)	99,732,515	97,423,245
	합 계	1,234,158,362	1,234,138,380

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

(주2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

#### 4. 매출채권 및 기타채권

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

##### <당반기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	미수금	합 계
총장부금액	10,505,899	-	10,505,899
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	10,505,899	-	10,505,899

##### <전기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	미수금	합 계
총장부금액	10,443,140	-	10,443,140
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	10,443,140	-	10,443,140

##### (2) 매출채권 및 기타채권의 관리정책

당사는 매출채권 및 기타채권과 관련하여 주기적으로 거래처의 신용도를 재평가하여 신용거래한도를 재검토하고 담보수준을 재조정하고 있습니다.

당사는 과거 경험상 채권회수 불확실성을 판단하여 대손설정을 하고 있으며, 개별적인 손상사건이 파악된 채권에 대해 개별 분석을 통한 회수가능금액을 산정하여 산정된 회수가능가액과 장부금액의 차액을 손상차손으로 인식하고 있습니다. 당사는 매출채권 등의 회수가능성을 판단하는 데 있어서 신용공여 개시일부터 보고기간말까지의 매출채권에 대한 신용등급의 변화를 고려하고 있습니다.

(3) 당반기말과 전기말 현재 연체되었으나 손상되지 아니한 매출채권 및 기타채권은 없습니다.

(4) 당반기와 전반기 중 매출채권 및 기타채권의 대손충당금 변동은 없습니다.

## 5. 기타금융자산

당반기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
미수수익	118,193	139,592
단기금융상품	15,000,000	24,000,000
합 계	15,118,193	24,139,592

## 6. 기타비금융자산

당반기말과 전기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
미수금	612	2,103
선급비용	-	564,312
합 계	612	566,415

## 7. 투자부동산

(1) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
과 목	당반기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지(주1)	1,427,084,774	-	1,427,084,774	1,427,084,774	-	1,427,084,774
건물(주1)	989,541,961	(119,804,297)	869,737,664	989,541,961	(109,473,040)	880,068,921
합 계	2,416,626,735	(119,804,297)	2,296,822,438	2,416,626,735	(109,473,040)	2,307,153,695

(주1) 당반기말 현재 토지와 건물은 차입금 및 담보부사채와 관련하여 근저당권이 설정되어 있으며, 토지 중 일부는 지하연결통로의 가설, 차집관로 및 맨홀 보호 등을 위하여 지상권이 설정되어 있습니다(주석 19 참조).

(2) 당반기와 전반기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)				
과 목	기초장부금액	취득	상 각	당반기말
토지	1,427,084,774	-	-	1,427,084,774
건물	880,068,921	-	(10,331,257)	869,737,664
합 계	2,307,153,695	-	(10,331,257)	2,296,822,438

<전반기>

(단위: 천원)				
과 목	기초장부금액	취득	상 각	전반기말
토지	1,427,084,774	-	-	1,427,084,774
건물	900,731,436	-	(10,331,258)	890,400,178
합 계	2,327,816,210	-	(10,331,258)	2,317,484,952

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
임대수익	29,184,000	28,839,551
직접 운영비용(주1)	11,614,875	11,642,584

(주1) 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료, 부동산위탁관리비를 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	2,296,822,438	2,767,400,000	2,307,153,695	2,634,400,000

(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 구리점, 광주점, 창원점, 을하점, 청주점, 의왕점 및 장유점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 삼창감정평가법인(광주점, 창원점, 을하점, 의왕점 및 장유점의 평가기준일은 2022년 9월 20일, 구리점과 청주점의 평가기준일은 2022년 12월 19일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되어 2022년 하반기에 변동되었습니다. 한편, 2019년에 취득한 강남점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 삼창감정평가법인(평가기준일: 2022년 6월 2일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되어 2022년 상반기에 변동되었습니다. 2021년 상반기에 취득한 안산점, 중동점, 이천점, 춘천점, 계양점 및 김포물류센터의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 나라감정평가법인(평가기준일: 2023년 3월 17일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 당반기 중 변동되었습니다.

2021년 하반기에 취득한 경기양평점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 나라감정평가법인(평가기준일: 2022년 12월 28일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되어 2022년 하반기에 변동되었습니다.

#### (6) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당반기와 전반기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 10,331,257천원과 10,331,257천원입니다.

당반기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 주석 13에서 설명하고 있습니다.

## 8. 차입금 및 사채

(1) 당반기말과 전기말 현재 당사의 차입금 및 사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	차입처	만기일	연이자율(%)	당반기말	전기말
<b>유동성</b>					
단기차입금(주1,2)	산업은행 등	2023.10.17	CD+1.22%	280,000,000	280,000,000
현재가치할인차금				(572,734)	(832,935)
단기차입금(주1,2)	국민은행 등	2024.01.16	CD+2.08%	130,000,000	-
현재가치할인차금				(1,026,885)	-
소 계				408,400,381	279,167,065
유동성장기부채	-	-	-	-	458,000,000
현재가치할인차금				-	(472,627)
소 계				-	457,527,373
제2회 사채(주3)	-	2023.12.15	2.90	31,000,000	31,000,000
사채할인발행차금				(37,226)	(50,173)
제3-1회 사채(주1,2)	-	2023.07.29	4.58	80,000,000	80,000,000
사채할인발행차금				(213,333)	(371,258)
제5-1회 사채(주1,2)	-	2024.03.17	5.00	75,000,000	-
사채할인발행차금				(441,568)	-
단기사채	-	-	-	-	200,000,000
사채할인발행차금				-	(11,330)
소 계				185,307,873	310,567,239
합 계				593,708,254	1,047,261,677
<b>비유동성</b>					
장기차입금(주1,2)	하나은행 등	2024.09.17	5.33	100,000,000	-
현재가치할인차금				(232,113)	-
장기차입금(주1,2)	하나은행 등	2025.03.17	CD+1.91%	158,000,000	-
현재가치할인차금				(434,474)	-
소 계				257,333,413	-
제3-2회 사채(주1,2)	-	2024.07.29	4.67	90,000,000	90,000,000
사채할인발행차금				(463,436)	(546,542)
제4회 사채(주1,2)	-	2024.07.16	5.69	70,000,000	-
사채할인발행차금				(398,404)	-
제5-2회 사채(주1,2)	-	2024.09.17	5.20	125,000,000	-
사채할인발행차금				(753,980)	-
소 계				283,384,180	89,453,458
합 계				540,717,593	89,453,458

(주1) 상기 차입금 및 사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 19 참조). 당사는 약정에 따라 차입금 및 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때

까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분제한 등의 제약을 받습니다.

(주2) 상기 차입금 및 사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.

(주3) 상기 사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 300% 이하) 등의 제약을 받습니다. 또한 약정에 따라 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 자산의 처분제한, 담보권의 설정제한 등의 제약을 받습니다.

(2) 당반기와 전반기 중 차입금 및 사채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
기초금액	1,136,715,135	1,134,979,844
차입	654,338,119	168,680,751
상환	(658,000,000)	(170,000,000)
상각	1,372,593	1,093,164
기말금액	1,134,425,847	1,134,753,759

## 9. 기타금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
미지급비용	8,903,877	7,201,218
유동부채 계	8,903,877	7,201,218
임대보증금(주1)	109,576,032	109,576,032
현재가치할인차금	(18,747,394)	(19,354,005)
비유동부채 계	90,828,638	90,222,027

(주1) 임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다(주석 19 참조).

## 10. 기타비금융부채

당반기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
선수수익	2,582,623	2,582,623
미지급비용	556	3,602
부가세예수금	2,607,021	3,296,884
유동부채 계	5,190,200	5,883,109
장기선수수익	15,471,539	16,117,194
비유동부채 계	15,471,539	16,117,194

## 11. 자본금 및 자본잉여금

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

(단위: 주,천원)		
구 분	당반기말	전기말
수권주식수(주)	2,000,000,000	2,000,000,000
주당금액	500원	500원
발행주식수(주)	242,968,884	242,968,884
보통주자본금	121,484,442	121,484,442

(2) 당반기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
주식발행초과금	1,060,934,642	1,060,934,642

(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
전기초	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084
전반기말	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084
당기초	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084
당반기말	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084

## 12. 주당이익

(1) 당반기와 전반기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

내 역	당반기	전반기
반기순이익	4,160,996,288원	8,753,875,170원
가중평균유통보통주식수	242,968,884주	242,968,884주
기본주당순이익	17원/주	36원/주

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

### <당반기>

구 분	당반기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	242,968,884	90	21,867,199,560
가중평균유통보통주식수			242,968,884

### <전반기>

구 분	전반기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	242,968,884	92	22,353,137,328
가중평균유통보통주식수			242,968,884

한편, 당사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

### 13. 영업수익

(1) 당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당반기와 전반기 중 수익으로 인식된 리스료는 각각 29,184,000천원과 28,839,551천원입니다. 한편, 당사의 영업수익은 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와의 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) 당반기말 현재 운용리스계약과 관련된 미래의 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	리스료 수취계획			리스료총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	
최소리스료	115,899,161	480,471,242	236,324,362	832,694,765

### 14. 영업비용

당반기와 전반기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내 역	당반기	전반기
급여	24,000	24,000
감가상각비	10,331,257	10,331,257
자산관리수수료	1,134,545	1,159,758
자산보관수수료	17,018	22,880
사무수탁수수료	51,055	52,189
부동산위탁관리비	81,000	76,500
지급수수료	344,860	117,560
기타비용	81,684	36,804
합 계	12,065,419	11,820,948

15. 기타수익과 기타비용

당반기와 전반기 중 발생한 기타수익과 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당반기	전반기
기타수익:		
잡이익	17	17
기타비용:		
잡손실	-	-

16. 금융수익과 금융비용

(1) 당반기와 전반기 중 발생한 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
금융수익:		
이자수익	379,908	273,341
금융비용:		
이자비용	13,337,510	8,538,086

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

(단위: 천원)				
구 분	당반기		전반기	
	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채
이자수익	379,908	-	273,341	-
이자비용	-	13,337,510	-	8,538,086

17. 법인세비용

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있으며, 당사는 배당가능이익에 대해 100분의 90이상을 배당하고 있으므로, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없습니다.

18. 현금흐름표

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

1) 조정

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
감가상각비	10,331,257	10,331,257
이자비용	13,337,510	8,538,086
임대료수익	(645,655)	(645,656)
이자수익	(379,908)	(273,341)
합 계	22,643,204	17,950,346

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
매출채권의 증가	(62,759)	-
선급부가세의 감소	-	273,083
미지급금의 증가	-	57,000
미지급비용의 감소	(1,270,686)	(1,163,203)
부가세예수금의 증가(감소)	(689,727)	272,230
합 계	(2,023,172)	(560,890)

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
장기선수수의 유동성 대체	645,656	645,656

(3) 당반기와 전반기 중 현금흐름 및 비현금 변동에서 발생하는 변동을 포함한 재무활동으로 인한 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)						
구 분	기초금액	비현금흐름		차입	상환	당반기말
		상각	대체			
장기차입금	736,694,438	1,010,761	-	386,028,594	(458,000,000)	665,733,793
사채	400,020,696	361,832	(20,750)	268,330,275	(200,000,000)	468,692,053
합 계	1,136,715,134	1,372,593	(20,750)	654,358,869	(658,000,000)	1,134,425,846

<전반기>

(단위: 천원)						
구 분	기초금액	비현금흐름		차입	상환	전반기말
		상각	대체			
장기차입금	934,084,183	889,573	-	-	-	934,973,756
사채	200,895,661	203,592	-	168,680,751	(170,000,000)	199,780,004
합 계	1,134,979,844	1,093,165	-	168,680,751	(170,000,000)	1,134,753,760

## 19. 우발부채와 약정사항

### (1) 책임임대차계약

당사는 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 임대차목적물 전체에 대한 책임임대차 계약을 체결하였으며 계약의 주요 사항은 다음과 같습니다.

(단위: 백만원)							
구분	해당점포	임대보증금	월임대료 (주1)	임대차 기간	인상율 등	관리비등 부담(주2)	
Tranche A	롯데백화점 창원점 롯데마트 의왕점 롯데마트 장유점	21,761	1,896	9년	(주3)	임차인 부담	
Tranche B	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구울하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구울하점	24,929	2,172	10년			
Tranche C	롯데백화점 강남점 롯데백화점 광주점	27,700	2,414	11년			
Tranche D	롯데백화점 안산점 롯데백화점 중동점 롯데마트 계양점	15,064	1,353	7년			(주4)
	롯데마트 경기양평점	1,487	130	6년3개월			(주5)
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	14,337	1,261	11년			(주4)
Tranche F	롯데마트몰 김포몰류센터	4,298	386	15년	(주6)		
합 계		109,576	9,612				

(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(총지

수)상승률에 연동하여 인상됩니다.

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

(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)국민은행과 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 위탁부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 담보신탁계약에 의해 정하는 바에 따라 별도로 보수 발생	부동산 [대한토지신탁(주)]
	- 연간 부동산 매입액 기준 0.3bp	유가증권 및 현금 [(주)우리은행]

(5) 보험가입현황

당반기말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	부보금액	보험회사명
재산종합위험담보(주1)	2,286,537,221	롯데손해보험(주)
기계위험담보		
기업휴지위험담보	255,747,827	
시설소유배상책임	롯데쇼핑(주) 해당분 10,000,000 롯데글로벌로지스(주) 해당분 5,000,000 (대인대물일괄/1사고당)	
주차장배상담보	롯데쇼핑(주) 해당분 300,000 (사고당&총보상한도)	

(주1) 상기 보험계약의 보험금청구권은 차입금 담보 목적으로 질권 설정(801,600,000천원)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	624,000,000	대한토지신탁 (담보부사채신탁법상 신탁업자)	담보부사채	근저당권
	336,000,000	한국산업은행	차입금	우선수익권
	645,600,000	미즈호은행	차입금	우선수익권
	492,000,000	국민은행	차입금	우선수익권
	465,600,000	하나은행	차입금	우선수익권
	156,000,000	수협은행	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			근저당권

(7) 브랜드 사용계약 등

당반기말 현재 당사는 롯데지주(주)와 브랜드 사용계약, 공시지원시스템 이용계약을 체결하고 있으며, 이에 대하여 매출액에서 광고선전비를 차감한 금액의 0.20% 등을 지급하고 있습니다.

(8) 보고기간 종료일 현재 당사 소유 토지 중 일부는 지하철 출입구 설치, 지하연결통로의 가설, 차집관로 및 맨홀보호 등을 위하여 서울특별시, 대구광역시, 창원시, 김해시, 부천시에 의해 지상권이 설정되어 있습니다.

(9) 당반기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 없습니다.

20. 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)
기타(주1)	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(주)	27,428,051	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	66,320
	롯데에이엠씨(주)	-	1,134,545
	롯데물산(주)	-	73,324
	롯데글로벌로지스(주)	1,110,293	-
합 계		28,538,344	1,274,189

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 645,656천원이 제외되었습니다.

<전반기>

(단위: 천원)			
구 분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	27,092,661	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	64,823
	롯데에이엠씨(주)	-	1,159,758
	롯데물산(주)	-	68,864
	롯데글로벌로지스(주)	1,101,234	-
합 계		28,193,895	1,293,445

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 645,656천원이 제외되었습니다.

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

<당반기말>

(단위: 천원)					
구 분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	10,092,148	612	105,278,532	556
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	2,972
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	1,134,545
	롯데물산(주)	-	-	-	27,225
	롯데글로벌로지스(주)	413,750	-	4,297,500	-
합 계		10,505,898	612	109,576,032	1,165,298

(주1) 현재가치할인차금 18,747,394천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

<전기말>

(단위: 천원)					
구 분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	10,039,354	2,103	105,278,532	3,602
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	2,624
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	2,319,515
	롯데물산(주)	-	-	-	79,750
	롯데글로벌로지스(주)	403,786	-	4,297,500	-
합 계		10,443,140	2,103	109,576,032	2,405,491

(주1) 현재가치할인차금 19,354,005천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

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

<당반기>

(단위: 천원)		
구 분	특수관계자명	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	17,388,661

<전반기>

(단위: 천원)		
구 분	특수관계자명	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	19,845,543

(5) 당사는 보유 중인 투자부동산 전체에 대해 지배기업인 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)에게 임대차목적물에 대한 우선매수협상권을 부여하고 있습니다.

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

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

(7) 당반기말 현재 당사는 특수관계자인 롯데쇼핑(주)와 롯데글로벌로지스(주)에 대하여 임대보증금을 목적으로 하는 임차권 및 근저당권을 담보권으로 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다(주석 19 참조). 한편, 당반기말 현재 당사가 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

## 21. 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	9,335,110	21,476,137
매출채권(주1)	10,505,899	10,443,140
미수수익(주1)	118,193	139,592
단기금융상품(주1)	15,000,000	24,000,000
합 계	34,959,202	56,058,869

(주1) 당반기말과 전기말 현재 매출채권, 미수수익 및 단기금융상품은 연체 및 손상되지 않았습니니다.

### 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
미지급비용	1,324,559	-	-
임대보증금(주1)	-	-	109,576,032
사채(주2)	5,748,300	201,187,750	292,339,700
차입금(주2)	8,880,802	433,197,201	269,424,304
합 계	15,953,661	634,384,951	671,340,036

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

#### <전기말>

(단위: 천원)			
구 분	0~3개월	3개월~1년	1년 초과
미지급비용	2,593,554	-	-
임대보증금(주1)	-	-	109,576,032
사채(주2)	202,190,575	116,655,525	93,148,875
차입금(주2)	463,624,438	290,248,000	-
합 계	668,408,567	406,903,525	202,724,907

(주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

(주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액

일 것으로 기대하지 않습니다.

(2) 자본관리

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

당반기말과 전기말 현재의 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
부채(A)	1,254,820,101	1,256,138,684
자본(B)	1,077,107,040	1,107,723,383
예금(C)	9,335,110	21,476,137
차입금및사채(D)	1,134,425,847	1,136,715,135
부채비율(A/B)	116%	113%
순차입금비율((D-C)/B)	104%	101%

22. 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 영업수익은 임대수익이며, 지배기업인 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)로부터 발생하였습니다(주석 20 참조).