



Annual Report 2025

Building the future of investment

함께가는 투자파트너, **LOTTE REIT**

Building the future
of investment

함께 가는 투자파트너,
LOTTE REIT

Annual Report 2025



Building the future of investment

대한민국 대표 상장 리츠



Contents

KEY HIGHLIGHTS

- 02p _ 국내 Top-Tier 초대형 규모의 K-리츠
- 04p _ 안정적인 수익 구조
- 06p _ 그룹 우량자산 편입 기반 성장 모멘텀
- 08p _ “자산 가치 상승 → 가치 상승분을 활용한 규모 성장”의 선순환 구조
- 10p _ 주주가치제고와 책임 경영

1. OVERVIEW

- 14p _ 2025 At a Glance
- 15p _ 롯데에이엠씨 소개
- 16p _ 주요 연혁
- 18p _ CEO's Message
- 22p _ 롯데그룹 소개
- 24p _ 스폰서 소개
- 26p _ 2025 Summary
- 32p _ 시장 & 주가 정보

2. STRATEGIC REPORT

- 38p _ 투자구조
- 39p _ Operational Review
- 43p _ Financial Review
- 45p _ Financial Strategy
- 47p _ Growth Strategy
- 52p _ 포트폴리오
- 60p _ ESG경영

3. GOVERNANCE

- 64p _ 지배구조
- 65p _ 이사회 및 주요 경영진
- 66p _ 리스크 관리

4. FINANCIALS

- 70p _ 독립된 감사인의 감사보고서
- 72p _ 재무상태표
- 73p _ 포괄손익계산서
- 74p _ 자본변동표
- 75p _ 현금흐름표
- 76p _ 주석

롯데리츠는 2019년 10월 한국거래소 유가증권시장에 상장하며 대한민국 대표 리츠로 자리매김하였습니다. 2025년말 운용자산은 2.6조 원이며 주요 투자자산은 호텔 및 오피스(1개), 백화점(6개), 마트(5개), 아울렛(3개)과 물류센터(1개) 총 16개로 구성되어 있습니다. 2026년 1월 중 롯데호텔 L7홍대 자산을 신규 편입 예정으로 운용자산 2.9조 원, 투자자산 17개로 증가될 예정입니다.

롯데리츠는 최대주주인 롯데쇼핑을 비롯한 롯데그룹을 주요 임차인으로 장기 임차 계약을 맺고 지속적이며 안정적인 성장을 하고 있습니다. 앞으로도 자산의 경쟁력 증대를 위해 힘쓰고, 국내 선두권 상장 리츠로써 지속적으로 주주 가치 극대화를 위해 노력하겠습니다.

Key Highlights 01

국내 Top-Tier 초대형 규모의 K-리츠



국내 최고수준의 AUM과 시가총액을 갖춘
메가리츠

01



주요주주인 롯데쇼핑을 비롯한 호텔롯데, 롯데물산 등
롯데그룹의 우량 자산 Pipeline 보유

02

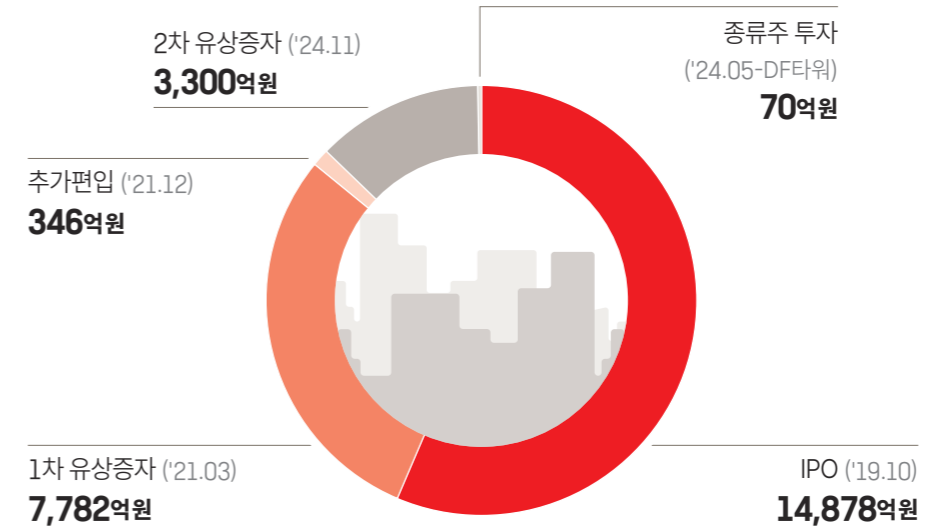


해외 지수 편입을 통한 패시브 자금 유입으로
안정적인 수급 확대

03



AUM
2조 6,376억원



자산 개수
16개

백화점
6개

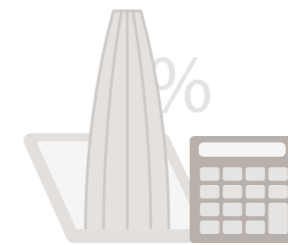
마트
5개

아울렛
3개

물류센터
1개

호텔/오피스
1개

시가총액
1조 1,443억원



글로벌 Index



FTSE EPRA Nareit
Global, Developed Asia 등



FTSE
All Cap



MSCI
EM MARKETS 등

* 2025년 12월 말 기준

Key Highlights 02
**안정적인
수익 구조**



01
우량 임차인과 장기 임대차 계약을 통해
견고한 수익 구조 확보



02
우수한 신용등급을 활용한 다양한 조달전략 사용 및
유리한 차입 조건을 바탕으로 **신규 투자 활용**

잔존 임대기간 (WALE)

4년 1개월

신용등급

AA- 안정적

(담보부사채 기준)

가중평균 조달금리

3.52%

LTV¹

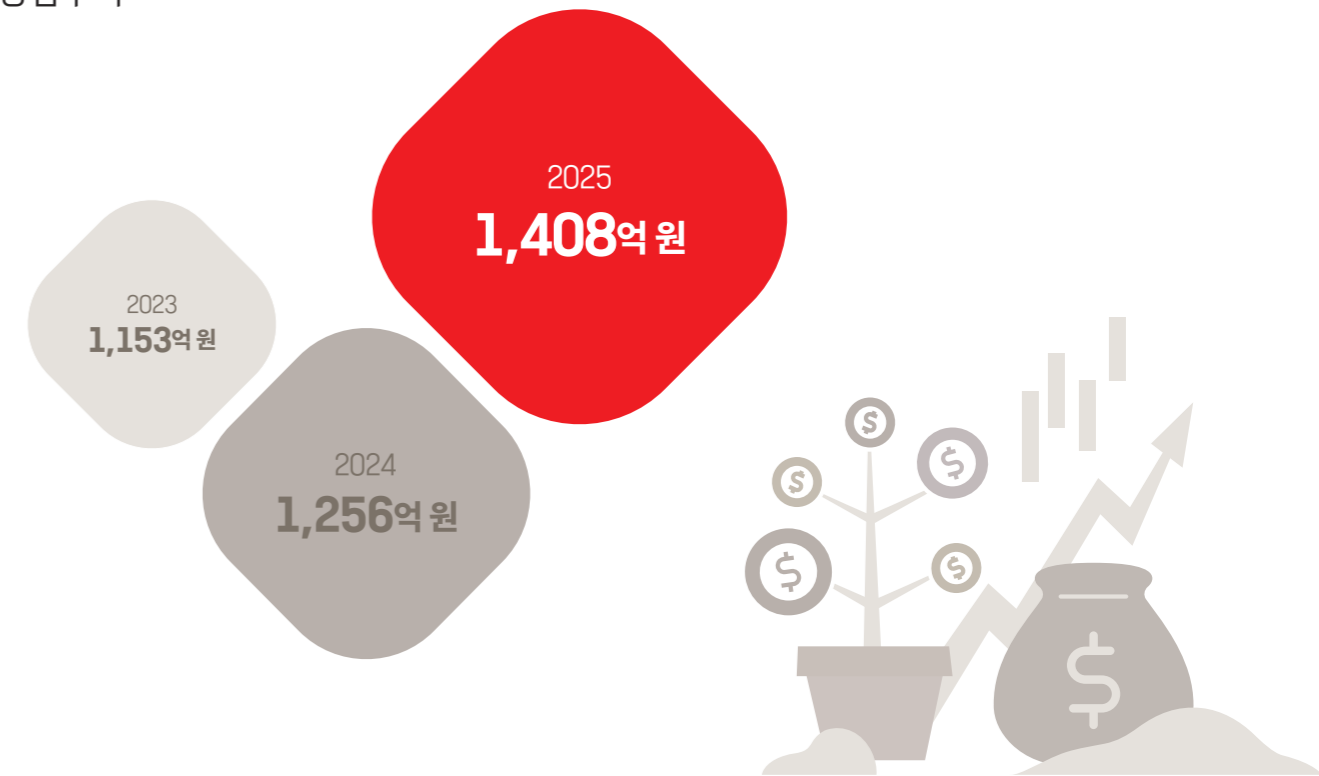
41.0%

(담보감정가액 기준)

49.9%

(자산매입가액 기준)

영업수익



주1) LTV: Loan to Value Ratio, 담보인정비율. 총 차입금액은 원본가액 기준으로 산정
* 2025년 12월 말 기준

Key Highlights 03

그룹 우량자산 편입 기반 성장 모멘텀



'26년 1월 예정된 롯데호텔 L7홍대 신규 편입을 통해 스폰서 Deal Pipeline 강화

01



롯데그룹 보유 비리테일 우량 자산 추가 편입을 통한 포트폴리오 다각화 지속 중

02



롯데호텔 L7홍대 신규 편입

('26년 1월 중 편입 예정)

2,650억 원 규모 자산 추가 편입(차입금을 통한 조달)
 非 리테일 자산 추가 편입으로 포트폴리오 다각화하며
 경기변동 위험 축소



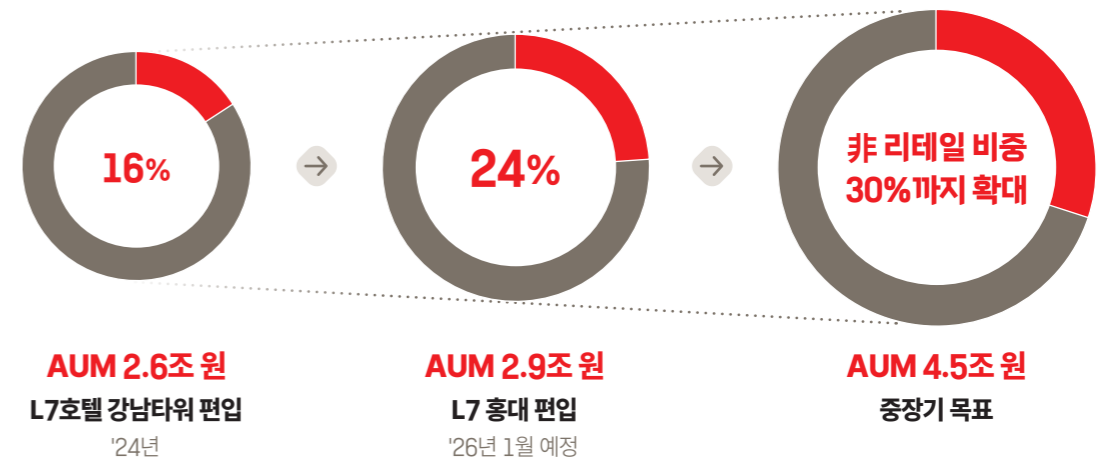
그룹사 Pipeline 강화를 통한 우량자산 편입 추진

롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스에 더하여 호텔롯데, 롯데물산 등 그룹사와의 협력 강화를 통해 Pipeline 확대 추진



성장 로드맵

非 리테일 자산 비중 확대를 통해 포트폴리오 다각화하며 그룹 스폰서 리츠로 본격 도약





추가 편입 대상

호텔	물류센터	개발사업	기타사업
국내 호텔 시장 활황에 따른 시장 선호 자산	공실 우려없는 안정적 운영 기대	프로젝트 리츠 (주리츠 등) 활용한 개발 가능 사업 추진	레지던스, 시니어하우징, 데이터센터 등 우량 자산 중 시장 선호 자산 편입 검토

Key Highlights 04

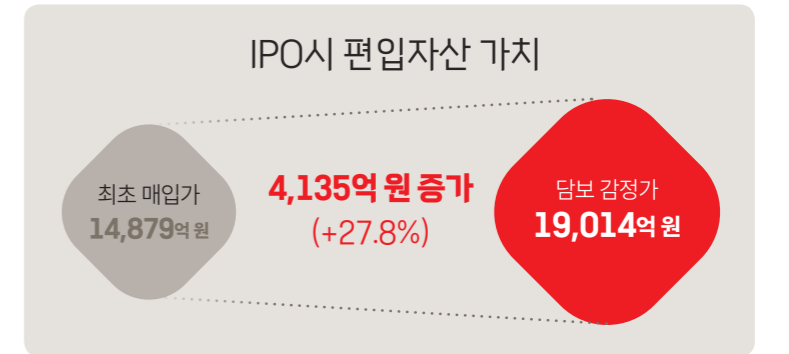
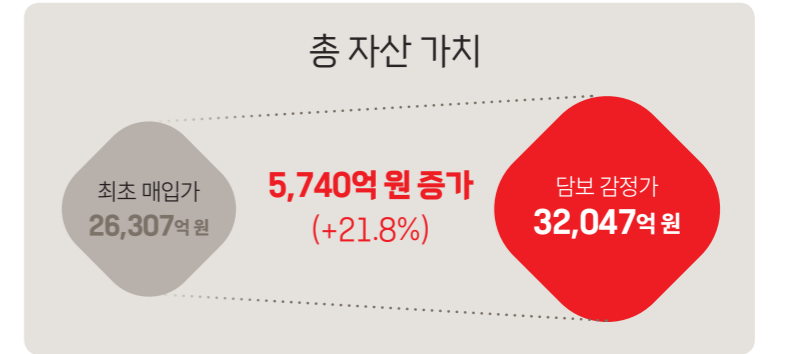
“자산 가치 상승 → 가치 상승분을 활용한 규모 성장”의 선순환 구조

 기존 편입자산의 평가가치 상승으로 추가차입 여력 확보 01

 보유자산 Value-add 전략 기반 지속적인 자산가치 상승 도모 02

총 편입자산 가치 21.8% 상승

IPO시 편입자산 가치 27.8%,
IPO 외 편입자산 가치 14.0% 상승
(담보감정가액 기준)



자산가치 상승 기반 추가 차입여력 확보


롯데리츠가 보유한 초우량 자산의 자산감정평가를 통해 자산가치 상승에 따른 추가 차입 여력을 확보함으로써 신규 자산 매입 등 자산 확대 방안 모색


보유자산 Value-add 전략으로 수익성 개선


보유자산의 환경개선 등 적극적인 value-add 활동을 통해 임대차 조건 개선, 높은 임대수익 견인 노력 중
중장기적으로 보유자산의 개발 가능성 검토 및 용도변경 등을 통한 자산가치 상승 및 매각 활성화로 주주 가치 제고 목표

※ L7호텔 강남타워는 매입 이후 별도 감정평가 진행하지 않아 매입가(3,300억 원)와 자산가치가 동일한 것으로 반영
※ 롯데호텔 L7홍대는 '26년 1월 편입 예정으로 자산가치 미반영

Key Highlights 05
**주주가치제고와
 책임경영**

 투명한 지배 구조를 바탕으로 한 **책임 경영** 01

 안정적인 자산 운용과 임대료 수익기반으로 **높은 배당수익률 유지** 02

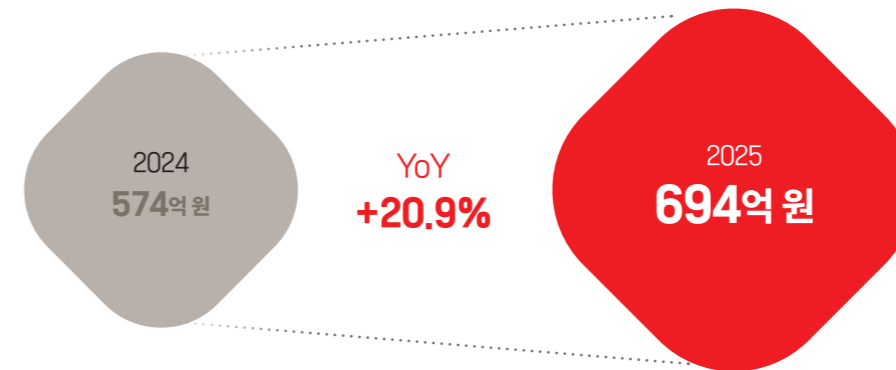
 주주친화 정책 강화 및 제시한 연도별 배당 가이드스 준수를 통해 **주주 신뢰 구축** 03

시가배당률
6.06%¹

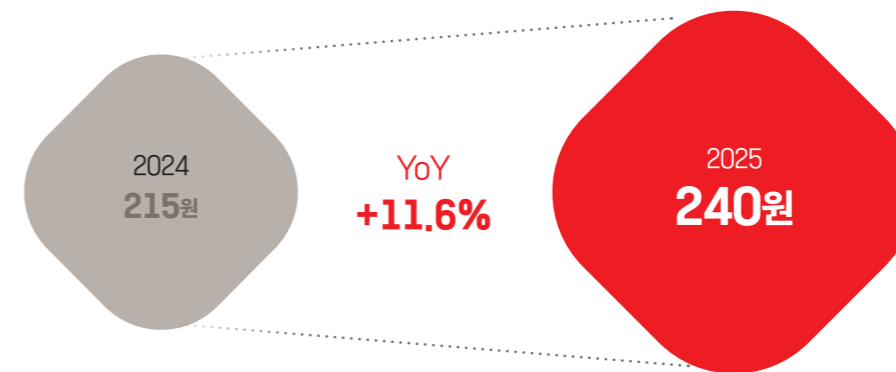
주주친화적 배당제도 적용

배당기준일을 결산일과 분리하는 주주친화적 배당제도 적용하여
 투자자는 확정된 배당금 기준으로 투자 의사결정이 가능해져
 투자자 유입 활성화 기대

배당금총액



연간 주당배당금



주1) '25년 주당배당금 240원 ÷ '25년 말 종가 3,960원
 * 2025년 12월 말 기준

OVERVIEW

Building the future
of investment

롯데리츠는 급변하는 시장 환경속에서도 효율적인
자산운용을 바탕으로 안정적인 수익을 창출하고 있습니다.
또한, 롯데그룹의 다양한 자산을 Pipeline 삼아 지속적인
성장모멘텀을 유지 중입니다.



14p _ 2025 At a Glance

15p _ 롯데에이엠씨 소개

16p _ 주요 연혁

18p _ CEO's Message

22p _ 롯데그룹 소개

24p _ 스폰서 소개

26p _ 2025 Summary

32p _ 시장 & 주가 정보

2025 At a Glance

01

롯데호텔 L7홍대 자산 편입을 통한 포트폴리오 다변화 지속

- K-콘텐츠 인기에 힘입어 외국인 관광수요를 빠르게 흡수중인 롯데호텔 L7홍대 자산 편입 예정 ('26년 1월)
- 투자섹터 확대 및 포트폴리오 다각화하며 중장기적으로 향후 非 리테일 비중 30% 이상 확대 추진



02

우수한 신용등급을 활용한 저금리 리파이낸싱 성공

- 기존 차입금 2건 조기 리파이낸싱 및 만기 도래 차입금 3건 리파이낸싱 진행하여 총 5,800억 원 규모의 리파이낸싱 완료
- 저금리 조달 완료하며, 롯데리츠 평균 조달금리 3.52% 수준으로 안정화 ('24년 말 4.14% → '25년 말 3.52%)



03

Value-add 전략을 통한 자산 가치 상승 도모

- '24년 편입한 L7호텔 강남타워의 환경개선 등 적극적인 value-add 활동으로 임대차 조건을 개선하며 높은 임대수익 견인
- 중장기적으로 보유자산의 개발 가능성을 검토하고 용도변경 등을 통한 자산가치 상승 및 매각 활성화를 통해 주주 가치 제고



04

주주환원정책 강화를 통한 주주가치 제고

- 확정된 배당금 기준으로 투자 의사결정이 가능하도록 국내 리츠 최초 배당기준일을 결산일과 분리하는 주주친화적 배당제도 적용
- 시장 변동 리스크를 최소화하기 위해 배당 가이드نس 제공 및 이행
→ 안정적인 배당금 지급을 최우선 목표로 운용



롯데에이엠씨 소개

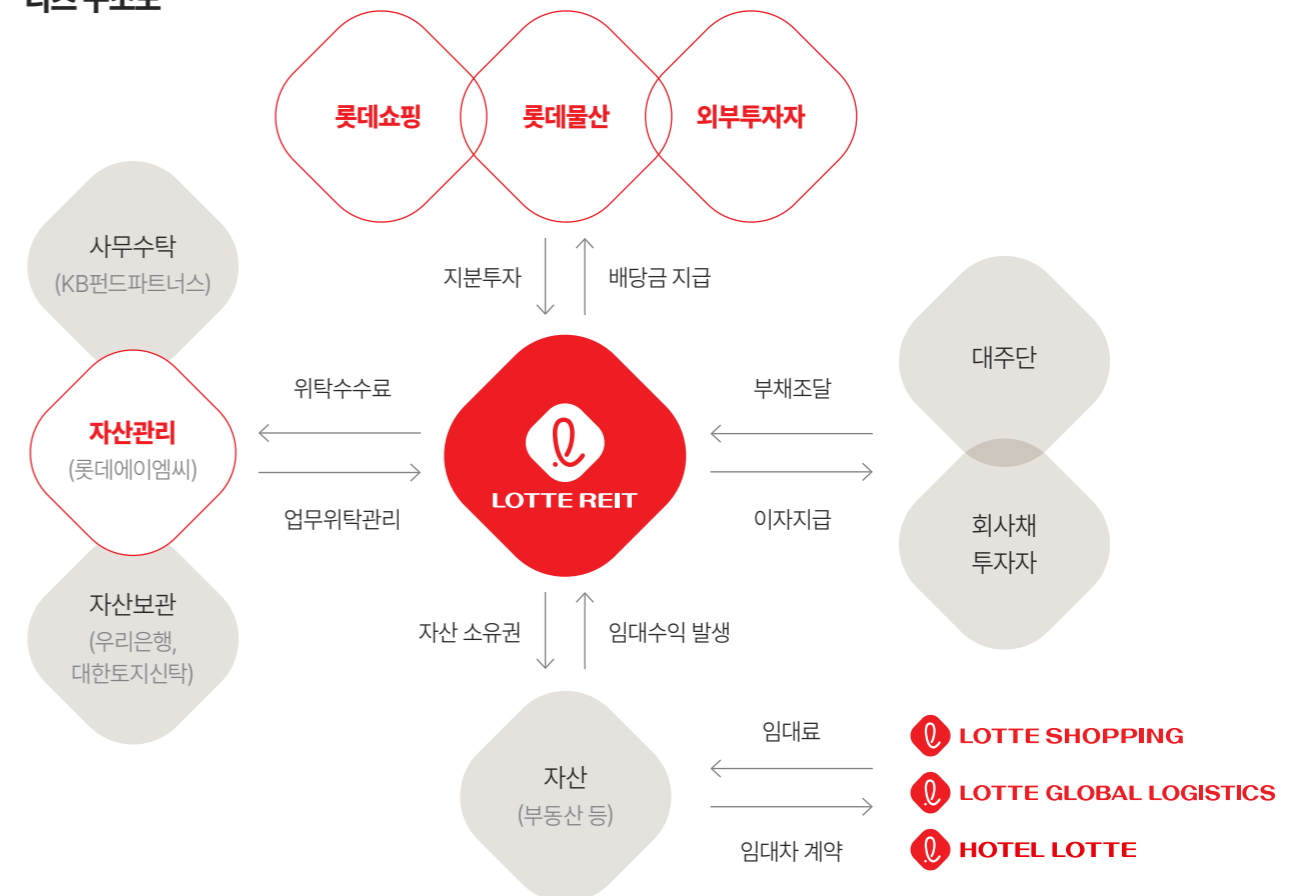
About LOTTE AMC



롯데에이엠씨는 부동산투자회사법에 따라 2019년 3월 롯데지주가 100% 출자하여 설립한 자산관리회사로서, 부동산투자회사(REITs)가 위탁한 부동산 투자 및 운용업무를 수행하고 있습니다.

<p>전문인력을 통한 선별적 투자</p> <p>개발부터 운영 및 관리 등 리츠의 모든 단계를 가장 효율적이고 최적화된 방법으로 실행</p>	<p>롯데그룹을 앵커투자자로 활용</p> <p>롯데지주 100% 출자 자회사로, 그룹 내 우량 부동산 자산을 지속적으로 편입</p>	<p>최적의 리스크 관리</p> <p>투명한 내부 투자결정체계와 최적의 리스크 관리로 투자자의 신뢰를 제고</p>
--	--	--

리츠 구조도



주요 연혁

2019

- **2019.03.29**
회사 발기설립
- **2019.05.14**
국토교통부 영업인가 승인
- **2019.05.30**
롯데백화점 강남점 취득 (롯데쇼핑(주)의 현물출자)
롯데백화점 강남점 임대 (책임임차인: 롯데쇼핑(주))
- **2019.07.05**
한국신용평가 담보부사채 신용등급 획득 (AA-, 안정적)
- **2019.07.10**
나이스신용평가 담보부사채 신용등급 획득 (AA-, 안정적)
- **2019.07.26**
담보부사채 공모 수요예측 : 4.4대 1 흥행 기록
- **2019.07.31**
담보부사채 1,700억 원 발행
- **2019.10.11**
IPO공모청약 (기간: 10.8 ~ 10.11 / 경쟁률 63.28 대 1 기록)
- **2019.10.16**
롯데백화점 (구리점, 광주점, 창원점), 롯데마트 (의왕점, 장유점), 롯데아울렛 & 마트 (울하점, 청주점) 매입 및 책임임대차 개시

- **2019.10.30**
유가증권시장 상장
- **2020.12.14**
국토교통부 변경인가 승인
- **2021.03.11**
유상증자 구주주 청약 (기간: 3.8 ~ 3.9 / 청약률 100.37%)
- **2021.03.17**
롯데백화점 (안산점, 중동점), 롯데마트 (계양점, 춘천점), 롯데 프리미엄아울렛 (이천점), 롯데마트몰 김포몰류센터 매입 및 책임임대차 개시
- **2021.03.26**
유상증자 신주 상장 (보통주: 71,000,000주)
- **2021.11.19**
나이스신용평가 무보증사채 신용등급 획득 (A+, 안정적)
- **2021.11.22**
한국신용평가 무보증사채 신용등급 획득 (A+, 안정적)
- **2021.12.15**
롯데마트 경기양평점 매입 및 책임임대차 개시
무보증사채 310억 원 발행

2023

- **2022.06.20**
FTSE EPRA Nareit Index 편입
- **2022.07.08**
나이스신용평가, 한국신용평가 담보부사채 신용등급 획득 (AA-, 안정적)
- **2022.07.29**
담보부사채 1,700억 원 발행
- **2022.10.06**
나이스신용평가, 한국신용평가 전자단기사채 신용등급 획득 (A2+)
- **2022.10.17**
전자단기사채 2,000억 원 발행
- **2023.01.16**
담보부사채 700억 원 발행
- **2023.03.17**
담보부사채 2,000억 원 발행
- **2023.07.28**
담보부사채 800억 원 발행
- **2023.07.29**
담보부사채 900억 원 발행

2024

- **2024.05.13**
코람코더원강남제1호(종류주) 편입 (70억 원)
- **2024.08.06**
담보부사채 2,400억 원 발행
- **2024.09.30**
L7호텔 강남타워 매입 (매입가: 3,300억 원)
- 단기사채 1,620억 원
- 담보대출 1,650억 원
- **2024.10.07**
담보부사채 1,250억 원 발행
- **2024.11.04**
유상증자 구주주 청약 (기간: 11.4 ~ 11.5 / 청약률 101.16%)
- **2024.11.12**
유상증자를 통한 단기사채 일부 (1,472억 원) 상환
- **2024.11.14**
전자단기사채 100억 원 발행
주주소통 강화 목적 기업가치제고계획 (Value-up) 발표
- **2024.11.22**
유상증자 신주 상장 (보통주: 46,000,000주)

2025

- **2025.04.17**
담보부사채 1,600억 원 발행
- **2025.08.06**
담보부사채 800억 원 발행
- **2025.10.02**
담보부사채 500억 원 발행
- **2025.11.26**
주주소통 강화 목적 기업가치제고계획 (Value-up) 이행현황 발표



CEO's Message

롯데리츠는 지속적인 성장을 통해
K-리츠를 선도하는 글로벌 리츠로
한 단계 더 도약하겠습니다.



CEO 이상학



롯데리츠와 함께하는 모든 이해관계자 여러분,
2025년 한 해 동안 롯데리츠에 보내주신 변함없는 신뢰와 성원에
임직원을 대표하여 깊이 감사드립니다.

2025년은 국내 리츠를 포함한 금융시장 전반에 다소 활기가 도는 한 해였습니다. 2024년 하반기 이후로 지속된 금리 인하 기조가 상반기까지 이어지며 시장의 불확실성이 다소 해소될 수 있었고, 정부의 리츠 활성화 정책에 따른 다양한 제도 개선이 추진되며 투자 심리가 다소 회복될 수 있었던 것으로 보입니다.

특히 롯데리츠는 우량한 신용등급을 바탕으로 회사채 등 다양한 자금 조달 방안을 활용하며 배당 안정성을 강화하고 주주 신뢰를 더욱 견고히 하였습니다. 그 결과 2025년 한 해 동안 약 27% 수준의 주가 상승을 이루어 낼 수 있었으며, 이는 국내 시가총액 상위 10개 상장리츠로 구성된 "KRX 리츠 Top 10 지수" 상승률 약 9% 대비 3배에 달하는 수준입니다.

롯데리츠를 믿고 언제나 한결 같은 신뢰와 성원을 보내주시는 주주 여러분께 깊이 감사드리며, 2025년의 주요 성과 및 향후 운용 전략에 대해 말씀드리겠습니다.

01

非 리테일 자산의 지속 편입을 통해 포트폴리오를 다각화하고 보다 안정적인 수익을 창출하고 있습니다.

롯데리츠는 기존의 리테일 중심 자산 구조에서 벗어나고자 非리테일 자산 위주의 편입을 전략적으로 추진하며 포트폴리오 다각화를 통한 안정적인 자산 운용에 힘쓰고 있습니다. 2026년 1월에는 롯데호텔 L7세대 자산을 추가 편입하며, 非리테일 자산 비중을 24%까지 올리고 시장 환경 변화에 보다 유연하게 대응할 수 있는 기반을 확대하고자 합니다. 특히, 2025년은 2024년 9월에 편입한 L7호텔 강남타워의 임대료 수익이 온기 반영되어 롯데리츠의 매출 성장에 크게 기여하게 되었으며, 호텔 운영 실적이 증가함에 따라 2026년도 변동임대료의 추가 상승까지 기대할 수 있을 것으로 보고 있습니다.

2026년에는 호텔 이외에도 물류센터, 데이터센터 및 시니어 레지던스 등 롯데그룹이 보유하거나 임차중인 국내 우량 자산에 대한 편입 검토를 지속 확대해 나갈 계획입니다. 시장 환경에 부합하는 우량 자산의 편입을 통해 안정적으로 임대수익을 견인하고 주주 가치를 보다 극대화할 수 있도록 노력하겠습니다.

02

시장 금리 환경에 맞춘 전략적 리파이낸싱 추진을 통해 평균 차입금리를 낮춰 나가고 있습니다.

롯데리츠는 우량한 신용등급을 기반으로 대출 및 사채 등 시장 금리 환경에 맞춘 보다 유리한 자금 조달 전략을 취하고 있습니다. 이를 통해 평균 조달금리를 지속적으로 낮추고 이자비용을 절감하며 배당 안정성을 강화하는데 집중하고 있습니다.

2025년에는 롯데리츠 총 차입금의 44% 수준인 5,800억 원 규모의 리파이낸싱 5건을 성공적으로 완료하였으며, 이를 통해 평균 조달금리를 '24년말 기준 4.14% 대비 약 0.62%p 절감한 3.52% 수준까지 안정화시킬 수 있었습니다. 특히, 이 중 4,400억 원은 만기 도래 이전에 전략적으로 저금리 리파이낸싱에 성공하며 금융비용의 절감을 최대 6개월 이전에 조기 실현하였으며, 금융시장 변동 리스크에 선제적으로 대응할 수 있었습니다.

2026년에는 총 차입금의 약 46%에 해당하는 6,050억 원의 만기가 돌아오게 됩니다. 조달 채널 다각화, 장기 차입금 확대 등 전략적인 자금 조달 방안을 적극 활용하여 금리 경쟁력을 확보하고, 동시에 건전한 재무 구조를 유지할 수 있도록 지속 노력하겠습니다.

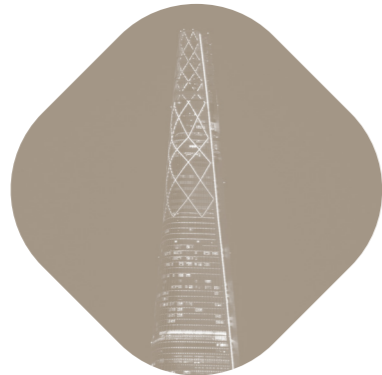
존경하는 주주 여러분,

긍정적인 시각으로 리츠 시장을 바라보던 2025년과는 달리 2026년은 금리 정책의 불확실성 등으로 인해 변동성이 다소 존재하는 보수적인 시장 환경이 예상되고 있습니다. 그럼에도 롯데리츠는 다음의 세 가지 원칙을 흔들림 없이 지켜 나가며 국내 대표 상장 리츠로서 지속 성장해 나갈 수 있도록 하겠습니다.



첫째,

그룹 내 우량 Deal Pipeline 확보에 최선을 다하여 AUM 상승을 도모하고, 투자 자산 포트폴리오 다각화를 지속하며 시장 변동성에 적극 대비하도록 하겠습니다.



셋째,

재무 구조의 안정성을 최우선으로 삼으며 안정적 임대수익 확보 및 조달 경쟁력 강화를 위해 노력하고, 예측가능한 주당배당금 유지에 최선을 다하겠습니다.



둘째,

보유자산의 개발 가능성을 다양한 방안으로 검토하여 자산 가치 상승을 도모하고, 이를 통해 주주가치를 극대화할 수 있도록 적극 노력하겠습니다.



롯데리츠는 국내 대표 상장 리츠로서, 규모의 성장뿐 아니라 자산 운용의 내실을 통한 신뢰 확보 측면에서도 업계를 선도하는 리츠가 되기 위해 노력하겠습니다. 앞으로도 지속 성장해 나가는 롯데리츠가 될 수 있도록 주주 여러분의 변함없는 믿음과 성원을 부탁드립니다.

감사합니다.

롯데에이엠씨
대표이사 **이상학**

Create

새로운 가치를 창조하는

부동산 투자의 미래

Future

롯데그룹 소개

About LOTTE Group



롯데는 자산 기준 국내 5위의 그룹으로서 안정적인 재무구조를 기반으로 매년 지속적인 성장을 이어가고 있습니다.

롯데그룹은 1967년 롯데제과로 시작해 식품, 유통, 화학, 호텔·관광·서비스, 건설·렌탈·인프라 등 다양한 분야로 사업을 확대하며 성공적인 비즈니스 포트폴리오를 구축하고 있습니다. 이를 통해 고객에게 새로운 라이프스타일을 선사하며, 안정적인 기업가치 창출과 지속성장의 기반을 마련하고 있습니다.

아시아, 유럽 등 세계 30여 개국에 진출하여 활발하게 사업을 펼치는 롯데그룹은 더욱 견고하고 안정적인 성장을 위해 미주, 신흥 성장국을 중심으로 사업을 확대하며, 글로벌 네트워크를

바탕으로 최고 수준의 제품과 서비스를 제공하고 있습니다. 지난 50년이 넘는 시간동안 끊임없는 도전과 변화를 통해 사랑받고 신뢰할 수 있는 제품과 서비스를 제공하며 인류의 삶을 풍요롭게 하기 위한 여정을 이어왔습니다.

2025년 기준 대한민국 재계 5위 그룹으로 성장한 롯데그룹은 100년 기업을 향해 나아가며 또 다른 성장의 역사를 써가고 있습니다.

국내 재계 순위

5위

자산

151조 원

부채비율

113.7%

매출

68조 원

계열사 수

92개

오늘을 새롭게, 내일을 이롭게

New Today, Better Tomorrow

출처: 롯데그룹, 공정거래위원회 (2025년 5월 발표)

비즈니스 포트폴리오

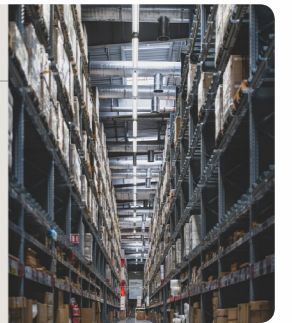
식품

- | | |
|---------|----------|
| 롯데웰푸드 | 롯데아사히주류 |
| 롯데칠성음료 | 롯데네슬레코리아 |
| 롯데GRS | 롯데피플네트웍스 |
| 롯데중앙연구소 | |



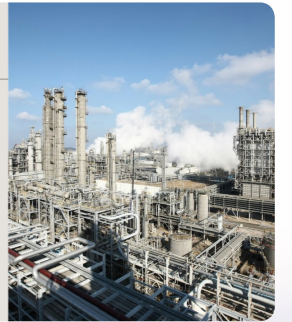
유통

- | | |
|--------|---------|
| 롯데백화점 | 롯데하이마트 |
| 롯데마트 | 롯데지에프알 |
| 롯데슈퍼 | 에프알엘코리아 |
| 롯데e커머스 | 한국에스티엘 |
| 롯데홈쇼핑 | 롯데멤버스 |
| 코리아세븐 | 롯데컬처웍스 |



화학·건설·제조

- | | |
|----------|------------|
| 롯데엠시시 | 롯데이네오스화학 |
| 롯데건설 | 캐논코리아 |
| 롯데CM사업본부 | 케이피캠텍 |
| 롯데알미늄 | 한국후지필름 |
| 롯데정밀화학 | 롯데바이오로직스 |
| 롯데케미칼 | 롯데에너지머티리얼스 |



관광·서비스·금융

- | | |
|-----------|---------|
| 롯데글로벌로지스 | 롯데인재개발원 |
| 롯데렌탈 | 롯데자산개발 |
| 롯데리조트 | 롯데자이언츠 |
| 롯데면세점 | 롯데장학재단 |
| 롯데문화재단 | 롯데이노베이트 |
| 롯데물산 | 롯데제이티비 |
| 롯데미래전략연구소 | 롯데캐피탈 |
| 롯데복지재단 | 호텔롯데 |
| 롯데삼동복지재단 | 대흥기획 |
| 롯데스카이힐CC | 부산롯데호텔 |
| 롯데월드 | 롯데상사 |



스폰서 소개

About LOTTE Group

롯데백화점 강남점 (콘란샵)

롯데쇼핑



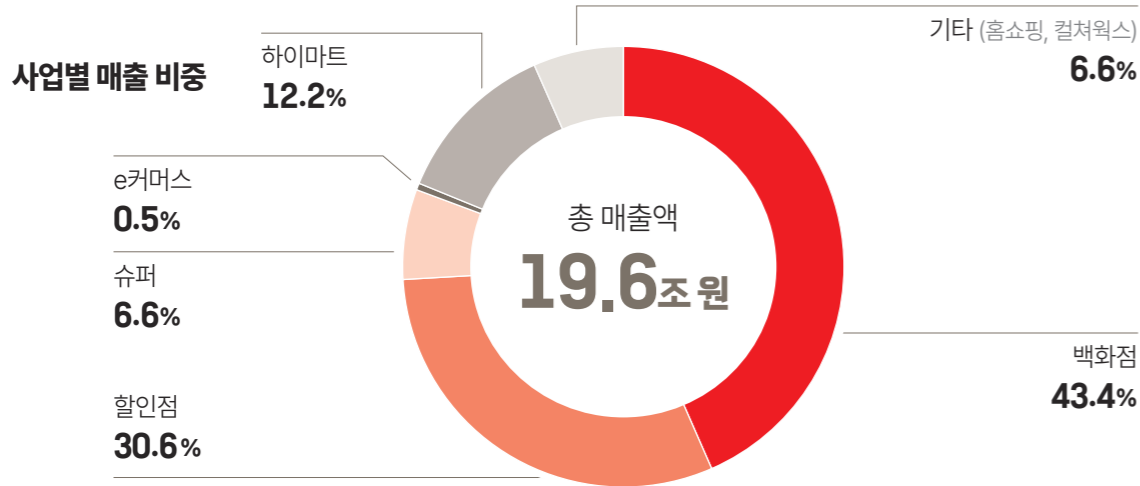
유통의 미래를 새롭게 창조하는 대한민국 대표 글로벌 유통기업

롯데쇼핑은 1970년 창립 이래 50여년간 앞선 인프라와 시스템을 바탕으로 유통산업의 발전을 선도하고 고객에게 새로운 가치를 제공해왔습니다. 백화점에서 할인점, 전자제품 전문점, 슈퍼마켓, 홈쇼핑, 컬처웍스, 헬스&뷰티 스토어, e커머스까지 다양한 유통 분야로 사업 영역을 확대해 대한민국 1등 유통기업으로 성장했습니다.

지금까지 축적해온 역량을 기반으로 고객에게 행복한 경험과 풍요로운 삶을 선사하는 아시아 최고의 백화점으로 자리잡을 것입니다.

롯데마트는 1998년 1호점 오픈 이래 차별화된 상품과 고객 경험을 제공하여 현재는 국내외에서 총 175개의 점포를 보유한 글로벌 할인점입니다. 앞으로도 미래형 마트의 선구자로서 오프라인 공간에 보다 신선하고 새로운 가치를 불어넣고 이를 적극적으로 확장하여 국내외에서 경쟁력을 더욱 강화해 나갈 계획입니다.

롯데백화점은 1979년 창립 이후 국내 유통산업과 쇼핑 문화의 발전을 선도해온 부동의 국내 1위 백화점입니다. 국내뿐만 아니라 해외 진출에도 적극 나서 베트남, 인도네시아 등에서 점포를 운영하며 글로벌 경쟁력을 강화하고 있습니다. 롯데백화점은



사업 현황



주1) 국내 58개 (아울렛 21개, 쇼핑몰 6개 포함), 해외 4개
 주2) 국내 112개 (마트), 해외 63개
 * 2025년 12월 말 기준



롯데물산



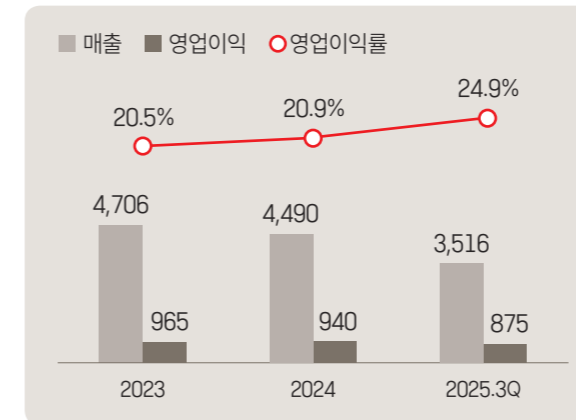
국내외 초고층 빌딩 및 대형 복합 개발 전문 글로벌 종합 부동산 기업

롯데물산은 1982년 설립되어 1987년 부지 매입 후 잠실단지 개발 사업에 주력, 2014년 롯데월드몰 및 2017년 롯데월드타워를 성공적으로 오픈했습니다. 롯데월드타워와 롯데월드몰은 연간 5천만명 이상의 관광객이 방문하는 랜드마크로의 위상을 강화하고 있으며, 부동산 자산관리 사업 및 개발사업 등을 통해 부동산 사업 포트폴리오를 다각화하고 있습니다.

나아가 롯데물산은 안정적인 기존 사업을 바탕으로 사업분야를 확대하며 종합 부동산 기업으로 성장하기 위해 전사 차원에서 전문 역량을 강화하고 있습니다. 앞으로도 롯데물산은 지속적으로 자산의 효율성을 극대화할 수 있는 사업을 전개해 나갈 것입니다.

매출 및 영업이익 현황

(단위: 억 원)



재무 실적



출처: 롯데물산 (2025년 3분기 말 기준)

사업 현황

초고층 빌딩 및 복합쇼핑몰 개발/운영 사업

- 롯데월드타워 및 롯데월드몰 개발/운영
- 공유오피스인 워크플렉스 (Workflex), 복합문화공간인 SKY31 컨벤션 개발/운영

부동산 자산관리 사업

- 을지로 시그니처 타워, 강남 N타워, 광화문 센터포인트, 판교 H스퀘어, 강동 ECT 등 총 12개 사업장 임대차 및 재무행정 관리, 컨설팅 등 자산관리

부동산 투자/개발 사업

- 경기도 이천시 물류센터 및 경기도 안성시 물류센터개발 사업 진행
- 수도권 주요 권역에 위치한 우량자산 (리츠, 펀드)에 지분 투자를 통해 매각 배당 수익 실현 및 자산관리 서비스 제공

글로벌 비즈니스(베트남) 사업

- 2022년 롯데센터 하노이 지분 77.5% 인수 및 롯데 P&D 베트남 법인 설립, 자산관리 시장 본격 진출
- 롯데센터 하노이, 롯데몰 웨스트레이크, 롯데몰 아쿠아리움 등 시설관리(FM), 대우 스타레이크 빌라 단지 종합 운영관리(PM/FM)

2025 Summary

Financial Highlights

2025년 말 기준 롯데리츠의 운용자산은 약 2.6조 원입니다. 영업수익은 1,408억 원으로 2024년 대비 12.1%(약 152억 원 증가) 증가하고, 영업이익은 약 915억 원으로 전년 대비 14.9%(약 119억 원 증가) 증가하였습니다. 이는 L7호텔 강남타워 편입으로 인한 임대수익 증가 및 차입 금리 하락에 따른 비용 절감으로 인한 결과입니다.

2025년 당기순이익은 전년 대비 119.8% 증가한 약 362억 원이나, 주가 상승('24년 말 3,050원 → '25년 말 3,960원)으로 인해 2025년 말 시가배당률은 6.06%로 전년 대비 1.0%p 감소하였습니다.

(단위: 억 원)

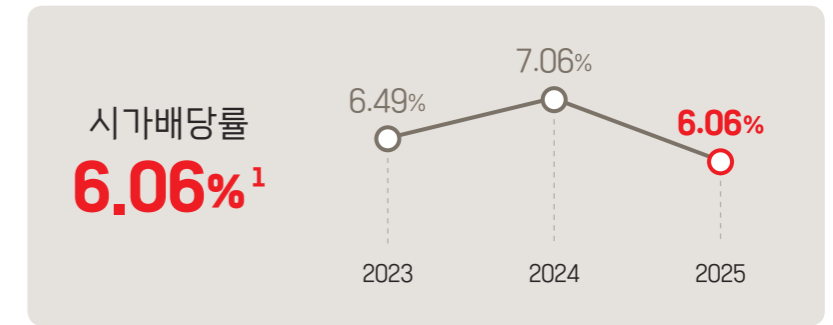
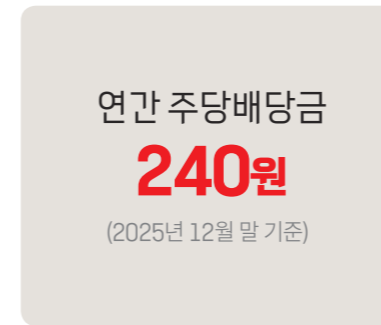
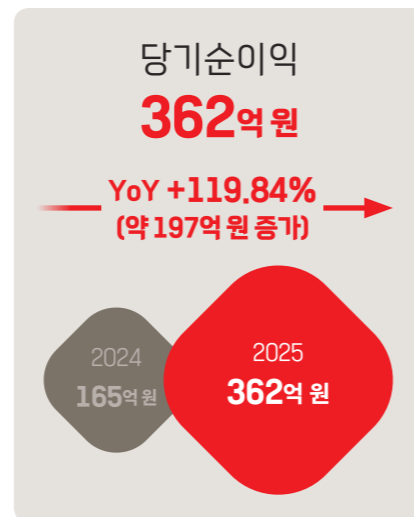
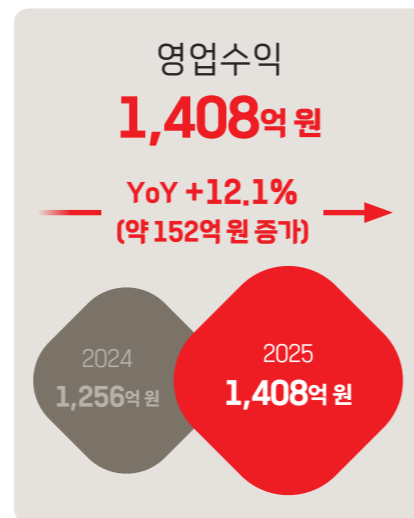
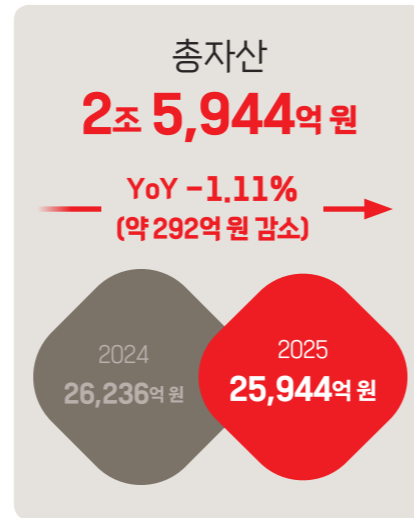
	FY2023	FY2024	FY2025 ¹
총 자산	23,137	26,236	25,944
부채	12,582	14,542	14,549
자본	10,554	11,695	11,395
영업수익	1,181	1,256	1,408
영업비용	472	460	494
영업이익	709	796	915
영업외수익	13	10	20
영업외비용	631	642	573
당기순이익	90	165	362
주당배당금	205원	215원	240원
시가배당률	6.49% ²	7.06% ³	6.06% ⁴

주1) 롯데호텔 L7홀대는 '26년 1월 편입 예정으로 자산가치/실적 미반영

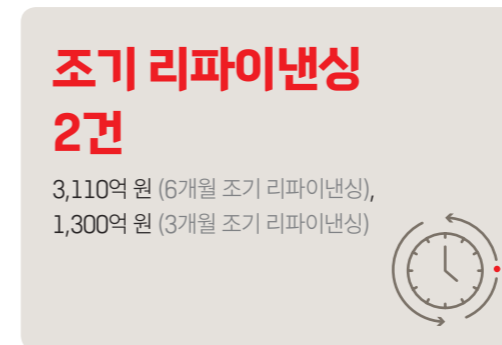
주2) '23년 연간 주당배당금 205원 ÷ '23년 증가 3,155원

주3) '24년 연간 주당배당금 215원 ÷ '24년 증가 3,050원

주4) '25년 연간 주당배당금 240원 ÷ '25년 증가 3,960원



리파이낸싱



- 2025.04.17
3,200억 원 리파이낸싱
단기사채 100억 원(62일물, 3.60%)
+ 담보대출 3,110억 원(2년 만기, CD+1.30% / 6개월 조기 리파이낸싱)
→ 담보대출 1,600억 원(2년 만기, CD+0.87%)
+ 담보부사채 1600억 원(2년 만기, 3.26%)
*10억 원 내부자금으로 상환
- 2025.08.28
800억 원 리파이낸싱
담보부사채 800억 원(1년 만기, 3.45%)
→ 담보부사채 800억 원 (1년 만기, 2.89%)
- 2025.10.02
500억 원 리파이낸싱
담보부사채 500억 원(1년 만기, 3.44%)
→ 담보부사채 500억 원 (1년 만기, 3.10%)
- 2025.10.24
1,300억 원 리파이낸싱
담보대출 1,300억 원(2년 만기, CD+1.20% / 3개월 조기리파이낸싱)
→ 담보대출 1,300억 원 (CD + 0.95%)

주1) '25년 연간 주당배당금 240원 ÷ '25년 증가 3,960원

그룹 우량 자산 편입 지속 확대 (롯데호텔 L7홍대)

- 2026년 1월 2,650억 원 규모 롯데호텔 L7홍대 자산 추가 편입 예정
→ 프리티일 부문 자산 비중 확대 및 포트폴리오 다변화
- 홍대 인근 4성급 호텔 중 최다 객실 보유 및 유일한 루프탑 시설 보유 호텔로, 팬데믹 이후 완전히 회복된 관광호텔업 관련 수요를 빠르게 흡수중인 우량 자산
- 롯데리츠 편입 이후 호텔롯데(AA-, 안정적)가 전체 면적 Master Lease 하며, 안정적인 운영을 통한 임대수의 확보가 가능한 자산

롯데호텔 L7홍대 개요

구분	내용
소재지	서울시 마포구 동교동 160-5 (홍대입구역 도보 1분)
책임 임차인	호텔롯데 (건물 전체 면적 Master Lease)
임대차기간	약 5년 ('26.1.21 ~ '30.12.31)
주용도	숙박, 판매, 근린생활
연면적	27,852.23m ² (8,425.30평)
규모	B5 / 20F 호텔 4~20F 리테일 지하1~지상3F
호텔 등급 / 객실 수	4성급 / 340실
호텔 오픈 일자	2018년 1월
주차대수	122대 (자주식)

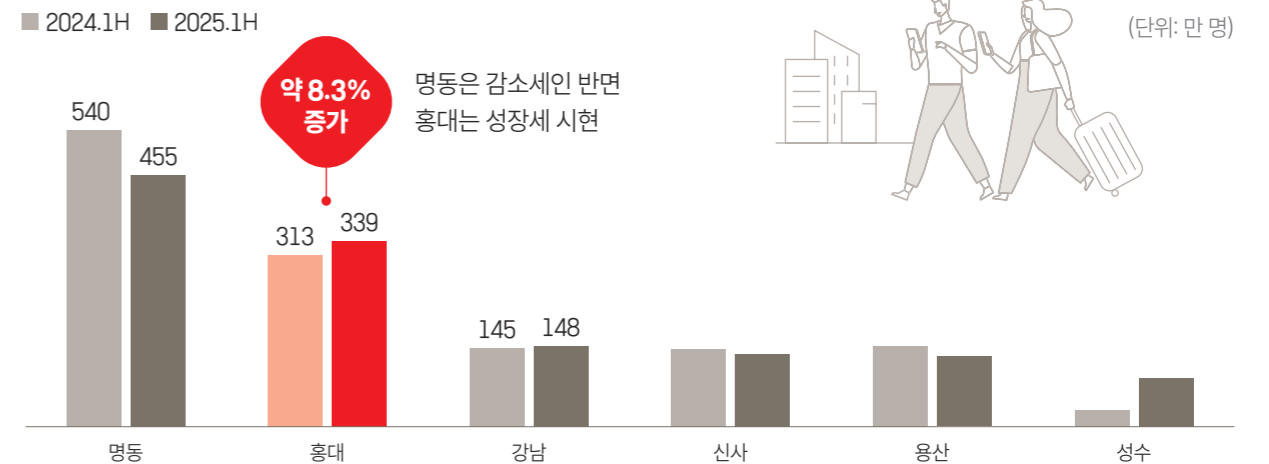


교통 인프라

구분	내용
지하철	반경 1.5km 내 7개역 위치, 홍대입구역은 서울 지하철역 수송인원 1위 ('25년 1~7월)
버스	반경 300m 내 20여개 정류장 위치, 양화로의 중앙버스차로에 47개 지선·간선 및 광역·공항 버스 정차
차량	양화로(왕복 8차선) 바로 진입 가능하여 차량 접근성 뛰어남
공항	김포공항 지하철 14분 버스 40분 차량 30분
	인천공항 지하철 52분 버스 55분 차량 50분



주요 상권별 외국인 관광객 방문 추이



출처: JLL 시장 조사 보고서

보유자산 Value-add 강화

2024년 편입한 L7호텔 강남타워 오피스 공용부 로비 환경을 개선하여 임차인들에게 쾌적한 임대환경을 제공하는 등 임대 경쟁력을 제고하고, 향후 해당 자산의 잠재적 가치 상승을 도모할 수 있도록 환경개선공사를 실시함

오피스 진입로
펜던트형 사인 설치



지하 선큰
벽체교체, 조경 조성,
계단 난슬립 설치



공개공지

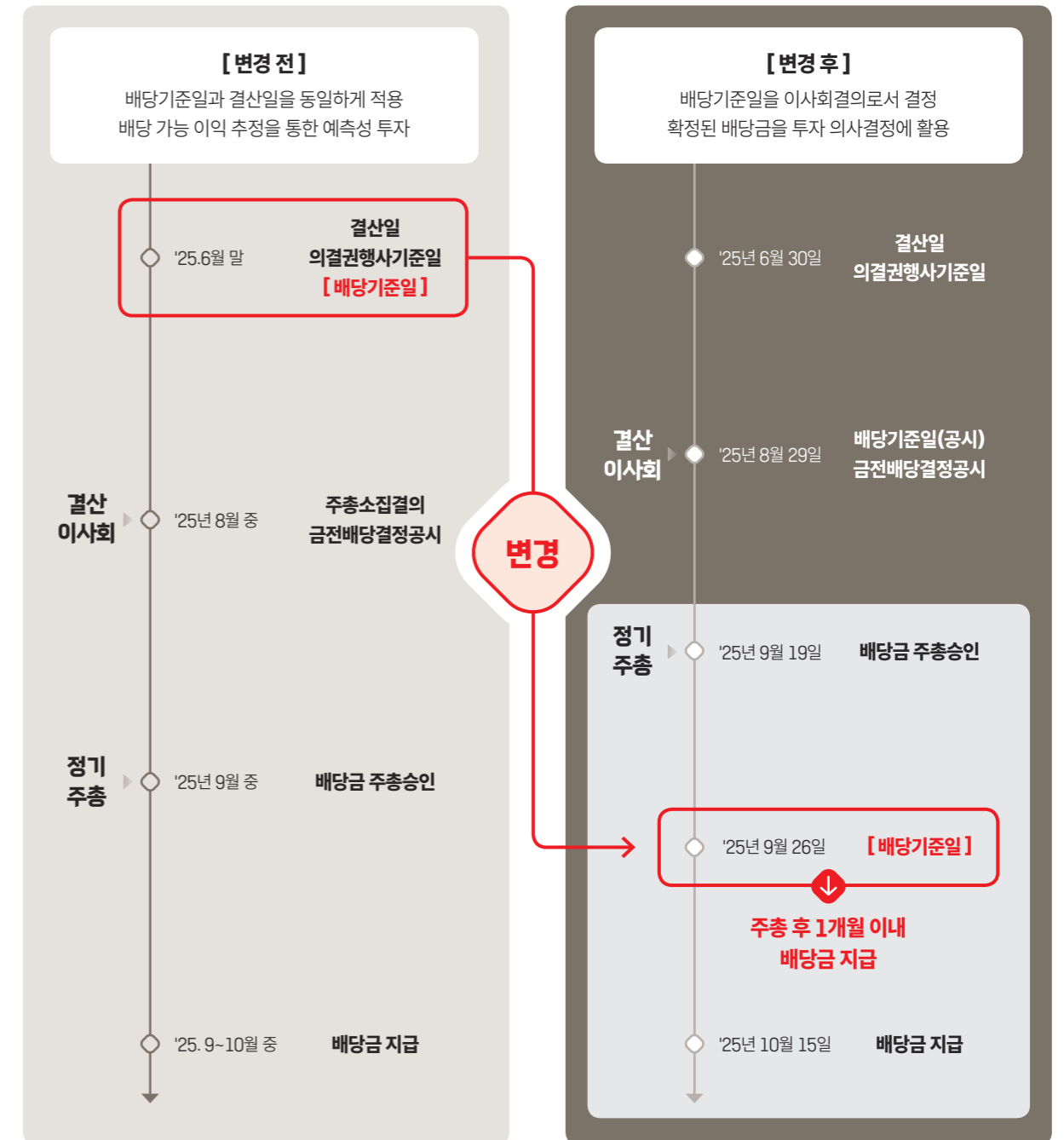


오피스로비
바닥/벽체/천정체/
우편함 교체, 자동문/
에어커튼/EHP/
LED패널 설치

주주환원 정책 강화

- 2025년 3월 20일 정기 주총결의를 통해 배당기준일을 결산일과 분리하는 주주친화적 배당제도 적용
- 투자자는 확정된 배당금 기준으로 투자 의사결정이 가능해져 투자자 유입 활성화 기대

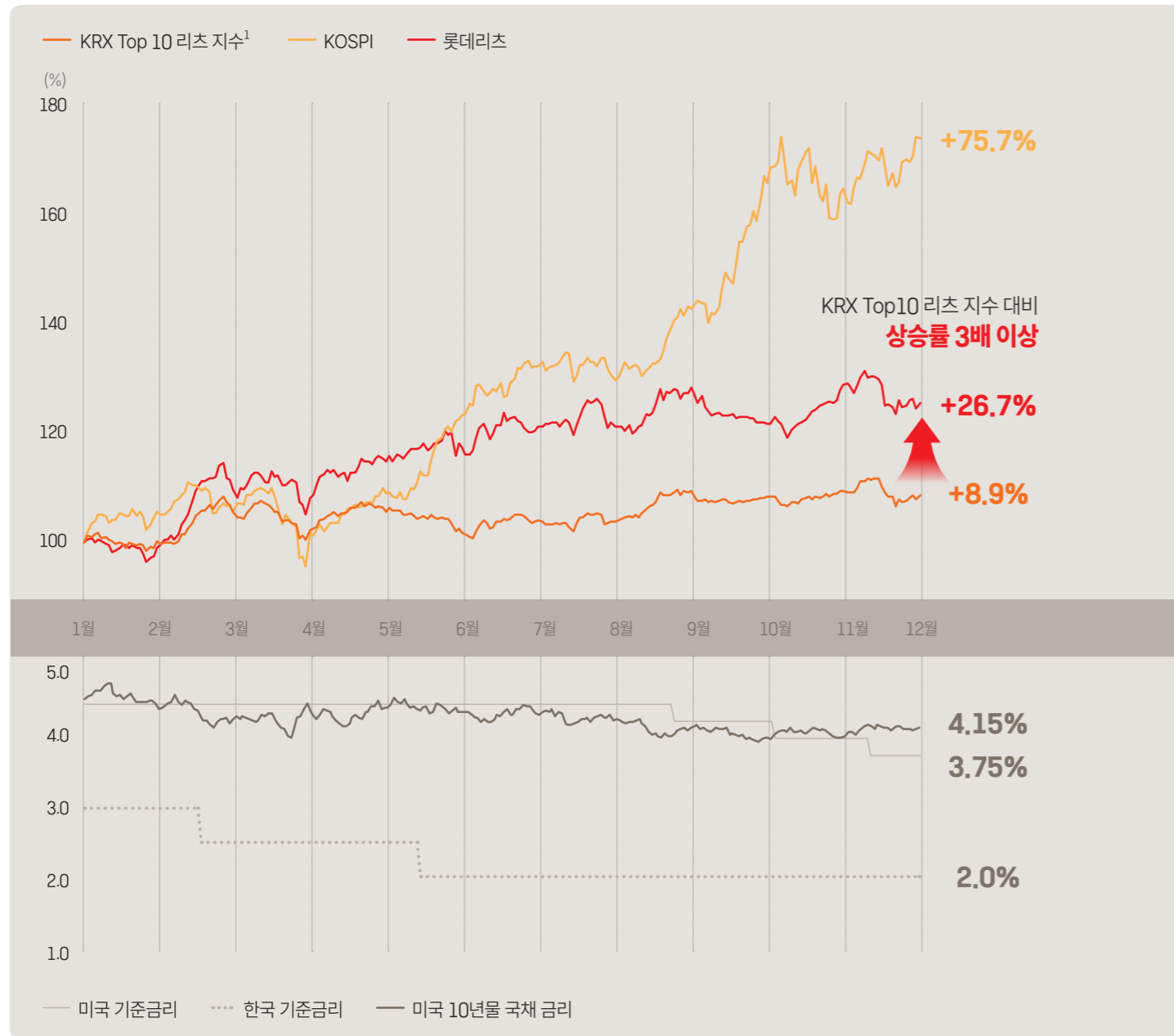
13기('25.上) 결산 일정 (참고)



시장 & 주가 정보

Market and Stock Information

국내 상장리츠 및 국내외 금리 동향 (2025년)



주1) KRX 리츠 Top 10 지수: 국내 유가증권시장 상장리츠 종목 중 롯데리츠를 포함한 시가총액 상위 10개 종목을 유동시가총액으로 가중해 산출한 지수

Market Review

2025년 상반기에는 반도체, 조선, 로봇 등 일부 테마 중심의 랠리 성격으로써 대형주 및 해당 업종 종목들이 KOSPI 지수 상승을 견인했습니다. 삼성전자와 SK하이닉스를 중심으로 한 반도체 업종이 AI 및 HBM 수요 확대에 힘입어 지수 상승을 주도하며 강세를 보였습니다. 이러한 상반기 국내 증시 상승세에 힘입어 국내 리츠도 반등에 성공하며 소폭 상승세를 보였습니다.

2025년 하반기에는 국내 금리 인하 기대와 배당소득 세제 개선에 대한 기대가 맞물리며 고배당 은행주/금융주를 중심으로 투자자 관심이 집중되었습니다. 이에 상대적으로 리츠 업종에 대한 관심이 분산되며 주가 상승 폭 또한 은행주/금융주 대비 다소 낮은 수준에 그쳤습니다. 다만, 리츠 업종 역시 금리 환경 개선 기대를 바탕으로 2025년 하반기 동안 완만한 상승 흐름을 이어갔으며, 2026년에 분리과세 혜택에 리츠도 포함되도록 관련법 추가 개정 확정되어 수혜가 기대됩니다.

Stock Price
(단위: 원)

High (12/05)
4,150

Low (02/03)
3,025

Year-end
3,960

롯데리츠, 포트폴리오 다변화를 통한 성장 기대감으로 지수대비 높은 수익률 달성

상반기는 작년 연말 하락에서의 회복과 저금리 리파이낸싱 진행을 통해 안정적인 주가 상승을 견인하였습니다. 10월 만기인 3천억 원의 담보대출에 대해 4월 조기 리파이낸싱을 진행하며 금리를 기존 대비 62bp 낮추며 더욱 견고한 차입구조를 갖췄습니다. 이에 따라 상반기에 약 20%이상 주가가 상승하며 가파른 회복세를 보였습니다. 하반기에는 11월 리츠 간담회에서 롯데호텔

L7세대 편입 전략 등을 공개하며 기대감을 형성해 높은 상승세를 보였습니다. 이를 통해 '25년 국내 상장리츠 Top 10 지수가 8.9% 상승에 그친 반면, 롯데리츠 주가는 26.9% 상승하며 지수대비 3배이상의 높은 수익률을 기록했습니다. 이는 조기 리파이낸싱을 통한 재무 안정성 강화와 포트폴리오 확장에 대한 기대가 단계적으로 주가에 반영된 결과로 해석됩니다.

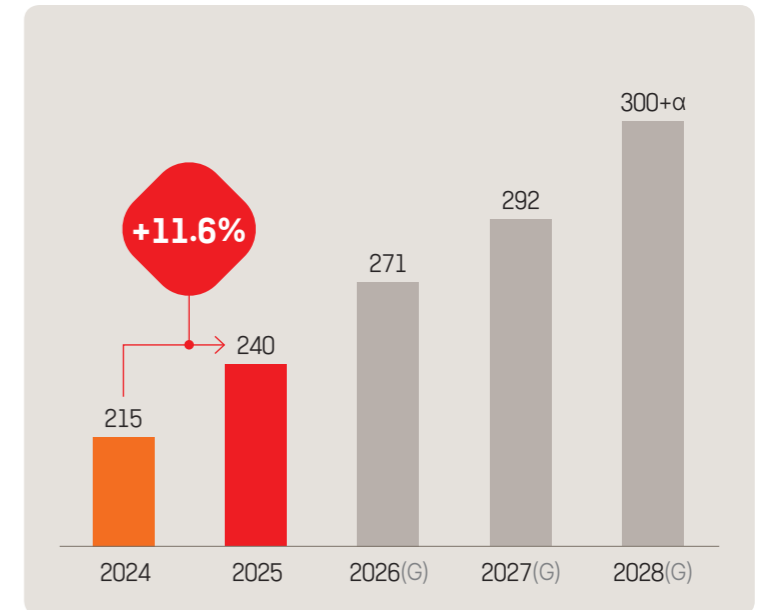
배당현황

롯데리츠는 국내 우량자산의 지속적인 확충 및 안정적인 다양한 포트폴리오 구성을 통해 시장 변동 리스크를 최소화하며 안정적인 배당금 지급을 목표로 하고 있습니다. 특히, 보유자산의 효율적인 운용, 관리 및 금리 하락세에 맞춘 저금리 리파이낸싱 등을 적극적으로 추진하면서 주주분들에게 제시한 배당 가이드를 준수하는 것을 최우선으로 하고 있습니다.



배당가이드

(단위: 원)



글로벌 인덱스 편입 현황

롯데리츠는 2019년 상장 이후 다양한 글로벌 리츠/부동산 인덱스에 지속적으로 편입되고 있습니다. 특히 2022년에는 국내 리츠로는 두번째로 글로벌 대표 리츠 벤치마크 인덱스인 FTSE EPRA Nareit Global Index, FTSE EPRA Nareit

Ticker	Index
3ESGMX21	MSCI ESG Universe: High Yield & EM Corporate Ratings
3ESGMX46	MSCI ESG Universe: MSCI Corporate Fixed Income: All
3ESGMX49	MSCI ESG Universe: ESG Ratings Global Equities
BESGPRO	Bloomberg ESG Data Index
EDEXGR	STOXX Emerging Markets Total Market Gross Return EUR
ENAA	FTSE EPRA Nareit Asia ex Japan
ENAD	FTSE EPRA Nareit Developed Asia Dividend+
ENGD	FTSE EPRA Nareit Developed Dividend+
ENGLUHTR	FTSE EPRA Nareit Developed 100% Hedged to USD Total Return Index
ENHP	FTSE EPRA Nareit Asia Pacific Index
ENXG	FTSE EPRA Nareit Global REITs TR Index
ERGL	FTSE EPRA Nareit Developed REITS
FENGRE	FTSE EPRA Nareit Developed Green Index
IDGPEPUP	S&P Emerging Plus BMI (US Dollar)
KOSPI	Korea Stock Exchange KOSPI Index
KOSPMMKC	KOSPI Mid Cap Index
MEMMKRWG	Morningstar Emerging Markets GR KRW
MREIGRGP	Morningstar Global Markets REIT NR GBP
MSGATMEU	Morningstar Global All Cap Target Market Exposure Screened Select
MXCXBLRR	MSCI EMERGING MARKETS IMI ex TOBACCO AUD STRD
RNGLCTR	FTSE EPRA Nareit Developed Index Net TRI
RRAHUTR	FTSE EPRA Nareit Developed Rental Index UnHedged in AUD Net
RUGA	EPRA NAREIT Asia Total Return Index USD
SAXU	S&P Asia Pac Ex-ANZ BMI
SBBCSKU	S&P SOUTH KOREA BMI Index
SBBMAJU	S&P Asia Pac Ex Japan BMI Index
SBBMEPU	S&P EPAC BMI (US Dollar)
SBBMGLU	S&P Global BMI (US Dollar)
SBBMGUU	S&P Global Ex-U.S. BMI (US Dollar)
SBBMWDU	S&P Developed BMI (US Dollar)
SBERAPU	S&P Asia Pacific SmallCap (US Dollar)
SBEREPU	S&P EPAC SmallCap (US Dollar)
SBERGLU	S&P Global SmallCap (US Dollar)
SBERGUU	S&P Global Ex-U.S. SmallCap (US Dollar)
SBERPAU	S&P Pan Asia SmallCap (US Dollar)

* 2025년 12월 말 기준

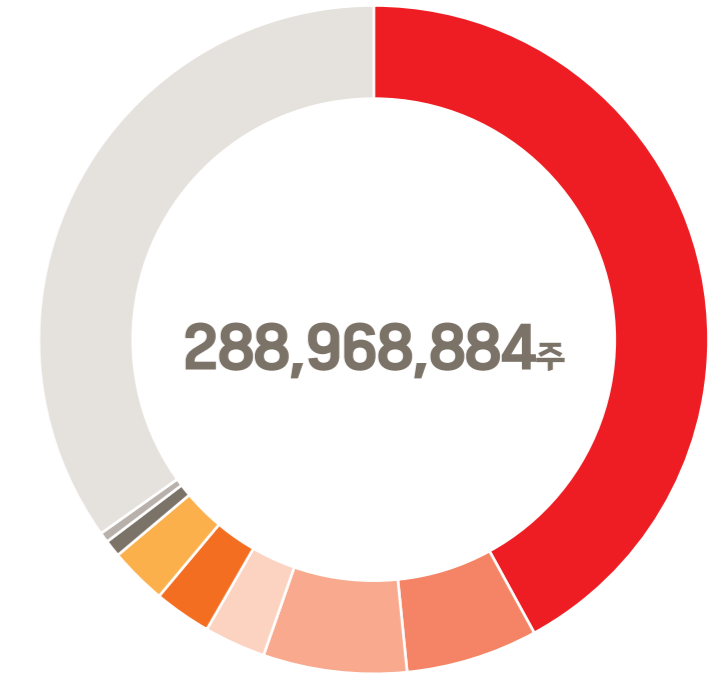
Developed Asia Index에 편입됐습니다. 이러한 글로벌 지수 편입에 따른 패시브 자금 유입은 주가상승 및 변동성 완화에 긍정적인 요인으로 작용하고 있습니다.

Ticker	Index
SBERWU	S&P Developed SmallCap (US Dollar)
SBPRWUU	S&P Developed Ex U.S. MidSmallCap USD Index
SBVBREPU	S&P EPAC BMI Value \$
SBVRWUU	S&P Dev xUS BMI Value
SCRT2BWU	S&P Developed Ex-U.S. Under USD2 Billion (US Dollar)
SCRTAP	S&P Asia Pacific BMI (US Dollar)
SCRTWU	S&P Developed Ex-U.S. BMI (US Dollar)
SCRU2BGU	S&P Global ex US<USD2Bil
SDLR6N	S&P Developed REIT Retail - NET TOTAL RETURN Index
SEMIASPD	S&P/IFC Investable Asia Price Index in US Dollar
SEMICMPD	S&P/IFC Investable Composite - Malaysia Price Index in US Dollar
SEMICPPD	S&P/IFC Investable Composite Price in USD Index
SEMIKOPD	S&P/IFC Invest KO PD
SEMIKOPL	S&P/IFC Investable Korea Price Index in Local Currency
SGU23B	S&P Global BMI Real Estate Index
SGYU1	S&P Global Mid Small Cap Index
SGYUR	S&P Global Ex Japan REIT (US Dollar) Index
SPAU	S&P Pan Asia BMI (US Dollar)
SPAXANJP	S&P Pan Asia ex Japan Australia New Zealand BMI USD
SPAXJRUP	S&P Pan Asia Ex-Japan, AU, NZ REIT (US Dollar)
SPBMGPPU	S&P Global Property USD Index
SPBMGUU	S&P Global Ex U.S. Property U.S. Dollar Index
SPBMRWPP	S&P Dev xAP Prop USD
SPBMWDU	S&P Developed Property Index
SPBMWUU	S&P Dev X-USA USD Index
SPCMWEHN	S&P Developed SmallCap EUR Hedged NTR
SPDSCEN	S&P Developed SmallCap (EUR) NTR
SPEP2UP	S&P EPAC Under USD2 Billion (US Dollar)
SPKLVKP	S&P Korea Low Volatility KRW Index
SPPARPU	S&P Pan Asia REIT U.S. Dollar Index
SREIAPU	S&P Asia Pacific REIT USD Index
SREIT	S&P Developed REIT Index
SREITGL	S&P Global REIT USD Index
SVGEUP	S&P Global BMI Value USD Index

주주구성

롯데쇼핑이 전체 주식의 약 42.0% (121,484,442주)를, 롯데물산이 전체 주식의 약 6.4%(18,400,000주)를 보유하고 있습니다.

국내 주요 기관투자자 뿐만 아니라 BlackRock, Vanguard를 비롯한 글로벌 자산운용사들도 다양한 펀드를 통해 지속적으로 롯데리츠에 투자해오고 있습니다



주주명	주식수 (주)	지분율 (%)
롯데쇼핑	121,484,442	42.04
롯데물산	18,400,000	6.37
신한은행 (미래에셋TIGER부동산인프라고배당 혼합자산상장지수투자신탁(재간접형))	20,017,874	6.93
우리은행 (국민연금고유)	8,571,781	2.97
신한은행 (이지스자산운용)	8,015,648	2.77
한국씨티은행 (삼성자산-KODEX 한국 부동산 리츠 인프라 부동산 ETF)	8,010,560	2.77
ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF (BLACKROCK)	2,366,777	0.82
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	1,419,466	0.49
기타	100,682,336	34.84
합계	288,968,884	100

* 2025년 12월 말 기준

STRATEGIC REPORT

Building the future
of investment

롯데리츠는 시장 금리 및 경기 상황에 맞춰 전략적인 자금 조달을 통해 안정적인 수익률을 유지하고, 롯데그룹 및 그룹사 외부의 우수 자산에 대한 적극적인 투자를 통해 양적, 질적 성장을 도모해 나가겠습니다.



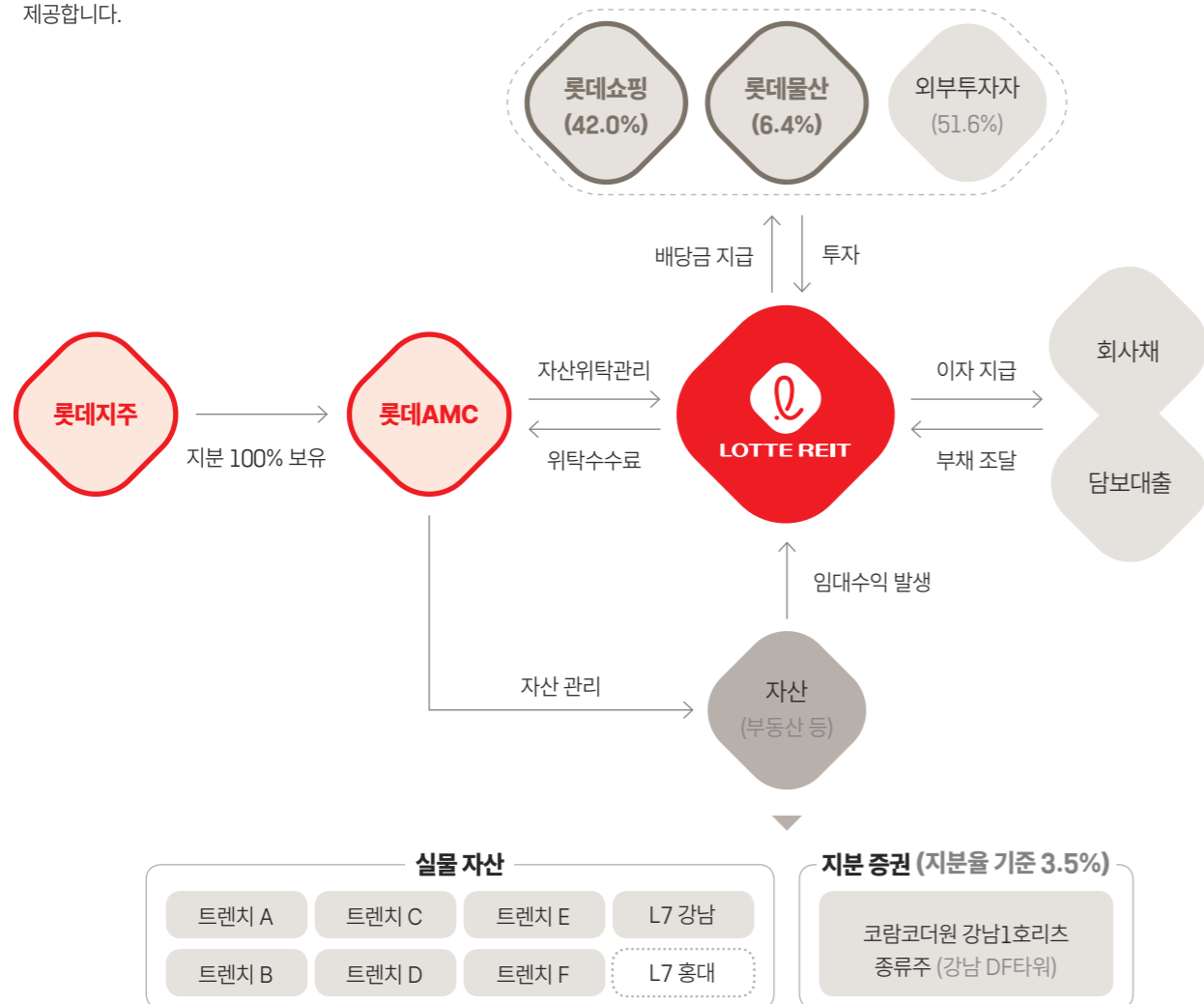
38p	_ 투자구조
39p	_ Operational Review
43p	_ Financial Review
45p	_ Financial Strategy
47p	_ Growth Strategy
52p	_ 포트폴리오
60p	_ ESG경영

투자구조

Investment Structure

사업 및 지분 구조

롯데리츠는 최대주주인 롯데쇼핑이 지분 42.0%, 롯데물산이 6.4%를 소유하고 있으며, 롯데쇼핑과 호텔롯데 등이 운영하는 자산으로부터 임대료를 수취하여 장기적으로 안정적인 배당 수익을 제공합니다.



* 롯데호텔 L7홍대의 경우 '26년 1월 편입 예정

Operational Review

롯데리츠는 1.5조 원 규모의 8개 리테일 자산을 바탕으로 2019년 10월 코스피 시장에 상장하였습니다. 이어 2021년에 7개의 추가 자산 및 2024년에 L7호텔 강남타워까지 추가로 편입하며, 2025년 12월 말 기준 보유자산 16개, 총 운용자산 2.6조 원 규모의 국내 대표 리츠로 입지를 확고히 다지고 있습니다.

우량 책임 임차인과 안정적인 임대수익

롯데리츠는 시장 변동에 보다 유연하게 대처하고자 비리테일 자산의 비중을 지속적으로 확대하고 있으며, 2026년 1월 예정된 롯데호텔 L7홍대를 추가 편입하며 총 운용자산을 2.9조 원까지 확대하고, 리테일 자산의 비중을 기존 16.4%에서 24.0%까지 확대할 계획입니다.

롯데리츠는 효율적인 자산운용을 바탕으로 안정적인 수익을 창출하고 있으며, 롯데그룹 및 그룹사 외부의 다양한 자산을 투자 대상으로 적극 검토해 지속적인 성장을 추구합니다.

2025년 롯데리츠의 보유자산은 최대주주이자 신용도가 우수한 우량 임차인인 롯데쇼핑이 책임임차(Master Lease)를 하고 있는 백화점 및 마트(트렌치A-E), 롯데글로벌로지스에서 책임

임차를 하고 있는 물류센터(트렌치F), 호텔롯데와 장기임대차계약이 체결되어 있는 L7호텔 강남타워 그리고 종류주 지분투자자를 통해 안정적인 배당 수익을 얻을 수 있는 강남 DF타워 종류주로 구성되어 있습니다.

롯데쇼핑의 리테일 자산 및 롯데글로벌로지스의 물류센터 자산들은 전체 면적에 대하여 공실 위험이 없이 운영하고 있으며, 임차인과 장기임대차계약, Triple-Net* 구조, 매년 임대료 인상조건 등을 통해 견고한 임대수익을 창출하고 있습니다. 또한 보유 부동산의 임대차 만기가 일시에 도래하는 리스크를 최소화하고자 자산 규모, 임차계약 조건 등에 따라 자산을 6개 트렌치(Tr. A ~ Tr. F)로 구분하여 안정적으로 관리하고 있습니다.

	주요사업	신용등급	매출액
	롯데쇼핑 백화점, 할인점, 전자제품전문점 등	AA- (2025년 한신평, 한기평, NICE신용평가)	19.6조원 (2025년 기준)
	롯데물산 초고층빌딩, 복합쇼핑몰 개발 및 운영, 부동산 자산관리	AA- (2025년 NICE신용평가) A+ (2025년 한신평, 한기평)	3,516억원 (2025년 3분기 기준)
	호텔롯데 호텔사업	AA- (2025년 한신평, 한기평, NICE신용평가)	3.4조원 (2025년 3분기 기준)

* Triple-Net: 임차인이 임대료 이외의 제세공과금 및 보험료, 그리고 수선유지비 등 건물에 대한 관리비용을 부담하는 계약 구조입니다. 롯데리츠는 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와의 책임임대차 계약에 Triple-Net 계약구조를 적용함에 따라, 건물 소유자로서 부담하는 관리 부담을 낮추어 보다 안정적인 배당수익률을 유지합니다.

* 출처: 롯데물산, 호텔롯데 (비상장사로서 문서 작성 시점 기준 '25년 온기실적 미공시)

구분	자산명	
트렌치 A	백화점 창원점	마트 의왕점, 장유점
트렌치 B	백화점 구리점	마트/아울렛 (서)청주점, 대구올하점
트렌치 C	백화점 강남점, 광주점	
트렌치 D	백화점 중동점, 안산점	마트 계양점, 경기양평점
트렌치 E	아울렛 이천점	마트 춘천점
트렌치 F	물류센터 마트몰김포물류센터	
L7호텔 강남타워	호텔/오피스 L7 HOTELS 강남타워	
롯데호텔 L7홍대	호텔 롯데호텔 L7홍대	

* 롯데호텔 L7홍대의 경우 '26년 1월 편입 예정

장기 임대차계약

- 잔여임대차기간 4년 1개월
- 장기간 안정적인 임대료 확보



Triple-Net 구조¹

- 임차인이 임대료 이외 제세공과금 및 보험료, 수선유지비 등 관리비용 부담
- 임대인의 관리비용 절감



책임임대차계약¹ (Master Lease)

- 우량 임차인이 임대차기간 동안 책임지고 임차
- 공실률 0%로 임대수익 감소 리스크 헷지



매년 임대료 인상

- 트렌치 A, B, C: 매년 1.5% 인상
- 트렌치 D, E: 매년 전년도CPI 상승률 적용 인상
+ 변동 임대료 (전년도 매출액의 0.45%
* 마트 경기양평점은 0.50%)
- 트렌치 F: 매년 전년도CPI 상승률 적용 인상
- L7호텔 강남타워: 3년마다 5% 인상 (호텔, 조건부)



주1) Tranche A~F 기준

운영실적

(단위: 백만 원)

과목	2024	2025	증감률
영업수익	125,637	140,834	12.1%
영업비용	46,044	49,355	7.2%
영업이익	79,592	91,479	14.9%
법인세비용차감전순이익	16,455	36,174	119.8%
법인세비용	-	-	-
당기순이익	16,455	36,174	119.8%

롯데리츠는 글로벌 금리 변동에도 불구하고 임차인과의 견고한 임대차계약을 바탕으로 안정적인 임대수익을 달성하였습니다.

2025년 당기순이익은 약 362억 원으로 2024년 대비 119.8% (약 197억 원 증가) 상승했습니다. 이는 L7호텔 강남타워 편입으로 인한 매출 증가 및 차입 비용 절감으로 인한 결과입니다.

2025년 영업수익은 약 1,408억 원으로 전년 대비 12.1% (약 152억 원 증가) 상승하였고, 영업이익은 약 915억 원으로 전년 대비 14.9% (약 119억 원 증가) 상승하였습니다.

배당실적

(단위: 백만 원)

과목	2024 (11, 12기)	2025 (13, 14기)	증감률 (%)
배당금	57,390	69,352	20.8%
시가배당률	7.06% ¹	6.06% ²	(1.00%p)

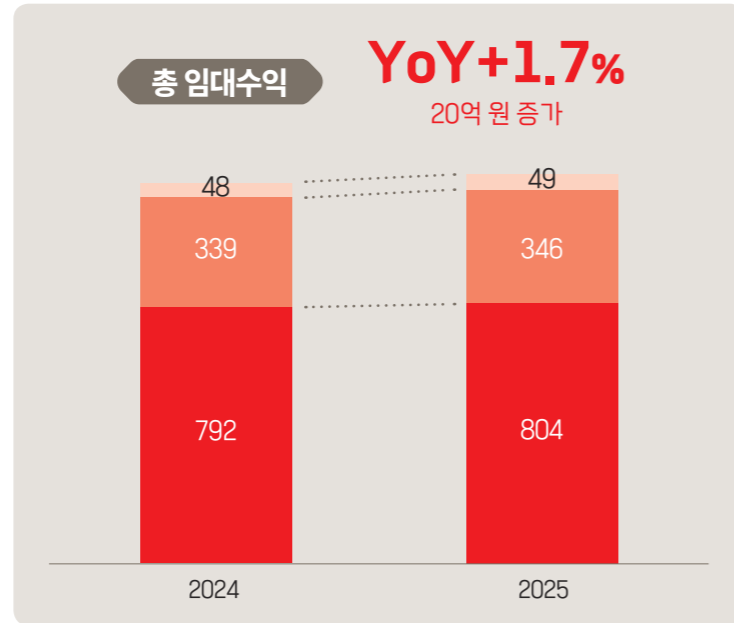
주1) '24년 연간 주당배당금 215원+ '24년 증가 3,050원
주2) '25년 연간 주당배당금 240원+ '25년 증가 3,960원

2025년 배당가능금액은 약 694억 원으로 전년 대비 120억 원 증가하였으나, 주가상승('24년 증가 3,050원 → '25년 증가 3,960원)으로 인하여 시가배당률은 6.06%로 전년대비 1.00%p 감소하였습니다.

임대수익

임대 조건별 임대료 현황 (단위: 억 원)

- IPO자산 YoY ▲1.5% (매년 1.5% 상승)
- 1차 유상증자 편입 YoY ▲2.1% (김포물류센터 제외) (CPI 및 점포매출 연동)
- 김포물류센터 YoY ▲2.6%



* 상기 매출금액에는 임대보증금 수익이 반영되지 않았으며, 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스와의 조건임 (DF타워 지분증권 및 L7호텔 강남타워 내용 미포함)

임대 조건별 임대료 현황을 보시면 IPO 당시 편입한 리테일 자산은 '월고정임대료'의 1.5%(약 12억 원)가 상승하였습니다. 1차 유상증자를 통해 편입한 자산은 매년 전년도 CPI(소비자물가지수)와 연동해 상승하는 고정임대료 및 점포매출연동 변동임대료 조건을 혼합해 임대 계약을 체결하였습니다. 1차 유상증자를 통해 편입한

자산 중 김포물류센터를 제외한 2025년 임대료는 전년 대비 약 2.1%(약 7억 원)가 증가하였습니다. 이에 따라 2025년 총 임대수익은 약 1.7%(약 20억 원) 증가한 약 1,199억 원으로 상승하였습니다.

임대수익 및 배당수익 현황

(단위: 백만 원)

구분	2024		2025		
	금액	구성비 (%)	금액	구성비 (%)	
임대수익	롯데쇼핑(주)	113,152	93.1	115,041	87.7
	롯데글로벌로지스(주)	4,761	3.9	4,883	3.7
	호텔롯데	3,647 ¹	3.0	11,233	8.6
	합계	121,560	100.0	131,157	100.0
배당수익	DF타워	214	-	426	-

* 상기 임대수익에는 임대보증금 수익이 반영되지 않음

주1) 호텔롯데의 경우 '24년 9월 30일~'24년 12월 31일 임대수익 (L7호텔 강남타워 편입후부터 연말까지의 임대수익)

롯데리츠는 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스와 책임임대차 계약 (트렌치 A~F), 호텔롯데와 장기 임대차계약(L7호텔 강남타워), DF타워 종류주 지분투자를 통해 안정적인 배당 수익을 투자자에게

제공하며, 2025년 저금리 리파이낸싱에 성공하여 조달금리 하락에 따른 이자비용 절감으로 2026년 배당은 한층 더 개선될 것으로 전망됩니다.

Financial Review

요약 재무상태표

(단위: 백만 원)

과목	2024	2025	증감률
자산			
유동자산	40,918	58,449	42.84%
비유동자산	2,582,730	2,535,958	(1.81%)
자산총계	2,623,649	2,594,407	(1.11%)
부채			
유동부채	470,628	621,337	32.02%
비유동부채	983,523	833,571	(15.25%)
부채총계	1,454,151	1,454,908	0.05%
자본			
자본금	144,484	144,484	-
지분잉여금	1,179,576	1,179,576	-
이익잉여금	(154,563)	(184,562)	19.41%
자본총계	1,169,498	1,139,499	(2.57%)
부채 및 자본총계	2,623,649	2,594,407	(1.11%)

2025년 자산총계는 전년 대비 1.11% 감소하였고, 부채총계는 전년 대비 0.05% 증가했으며, 자본총계는 2.57% 감소하여 2025년 말 부채비율은 127.7%로 전년 대비 3.3%p

증가했습니다. 또한, 2025년 12월 말 매입가 기준 LTV는 49.9%(공정가치 기준 41.0%)로서, 국내 리츠 및 펀드의 평균적인 LTV 대비 안정적인 수준으로 관리되고 있습니다.

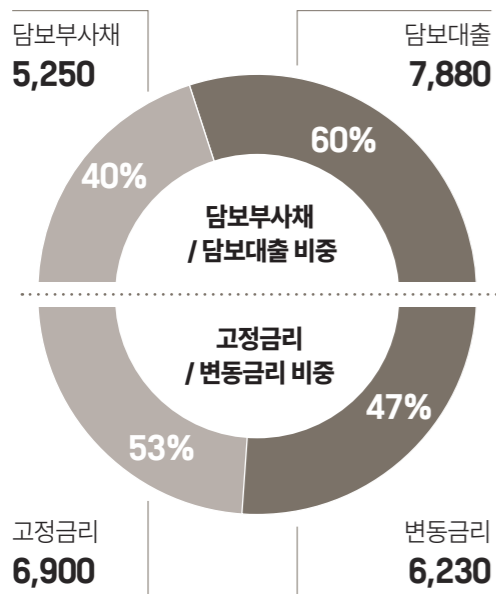
리파이낸싱 (2025년)

롯데리츠는 2025년 1년간 총 5,800억 원(총 차입금의 44.2%) 규모의 자금을 우수한 신용을 바탕으로 리파이낸싱 및 신규 차입하여 안정적인 차입 구조를 구축하였습니다. ('24년 말 기준 조달금리 4.14% → '25년 말 기준 조달금리 3.52%)



2025년 4월 만기 단기사채 100억 원에 더해 '25년 10월 만기 담보대출 3,110억 원에 대해 조기 리파이낸싱 진행하며 조달금리를 안정화했고 2026년 1월 만기 담보대출 1,300억 원을 조기상환하여 차입비용을 절감하였습니다.

롯데리츠 차입 구조 (2025년 12월 말 기준)



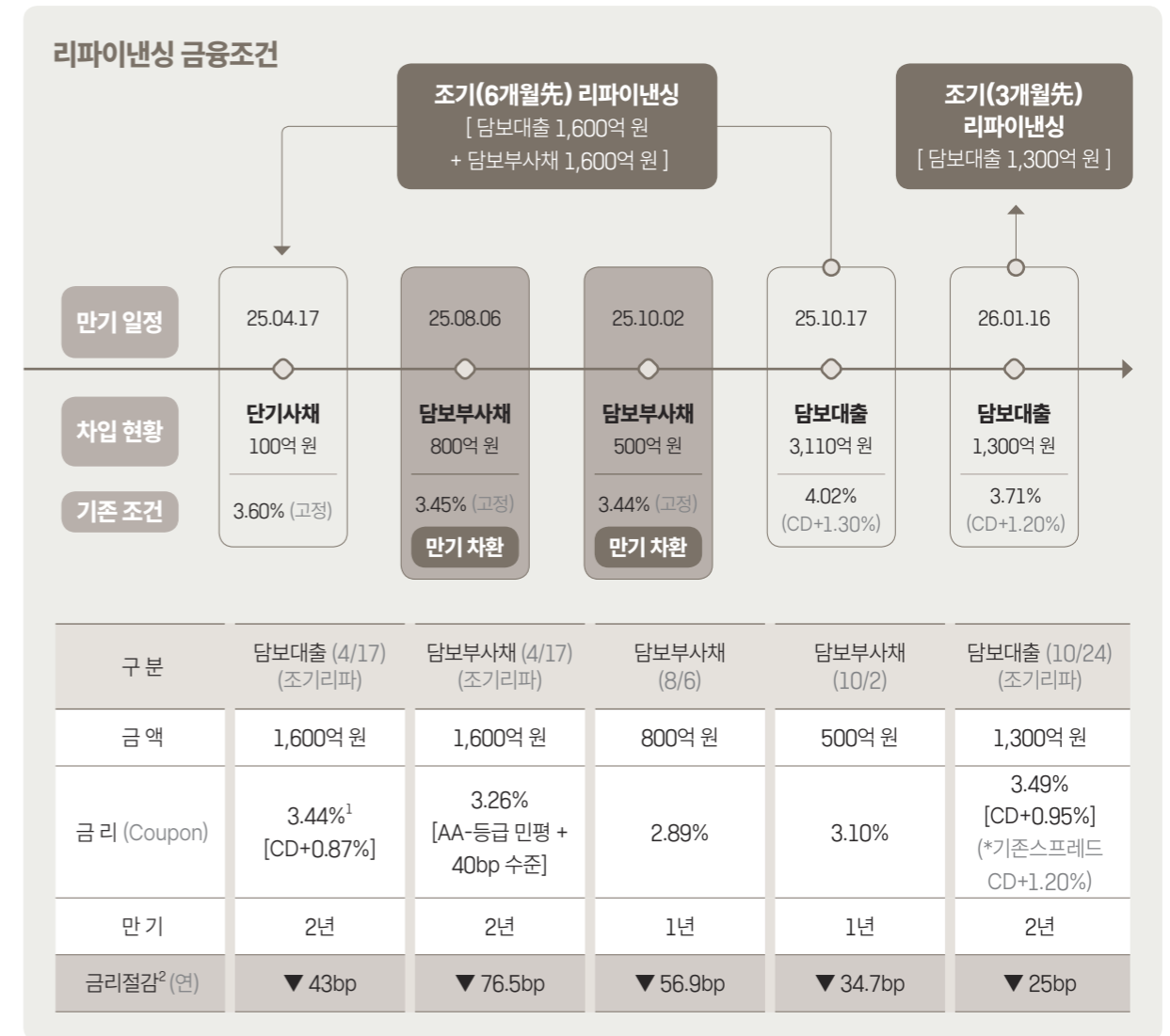
구분	금액	금리	만기
담보부사채	1,600	3.45%	'26년 08월
	800	2.89%	'26년 08월
	750	3.48%	'26년 10월
	500	3.10%	'26년 10월
	1,600	3.26%	'27년 04월
소계	5,250		
담보대출	750	CD+1.00%	변동금리 '26년 03월
	1,650	3.75%	고정금리 '26년 09월
	1,600	CD+0.87%	'27년 04월
	2,580	CD+1.00%	변동금리 '27년 09월
	1,300	CD+0.95%	'28년 10월
소계	7,880		
총계	13,130		

Financial Strategy

저금리 리파이낸싱

롯데리츠는 2025년 롯데리츠의 낮은 LTV수준 활용 및 우수한 신용등급을 바탕으로 금리경쟁력을 확보하는데 주력했으며, 금리 하향 기조에 따른 금리 절감 및 조달 환경의 불확실성 해소를 위해 일부 차입금 조기 리파이낸싱('25.04, '25.10) 및

차환('25.08, '25.10)을 완료했습니다. 리파이낸싱은 모두 저금리로 조달하여 롯데리츠 평균 조달금리 3.52% 수준으로 안정화 ('24년 말 4.14% → '25년 말 3.52%)하고 이자비용 절감에 일조했습니다.

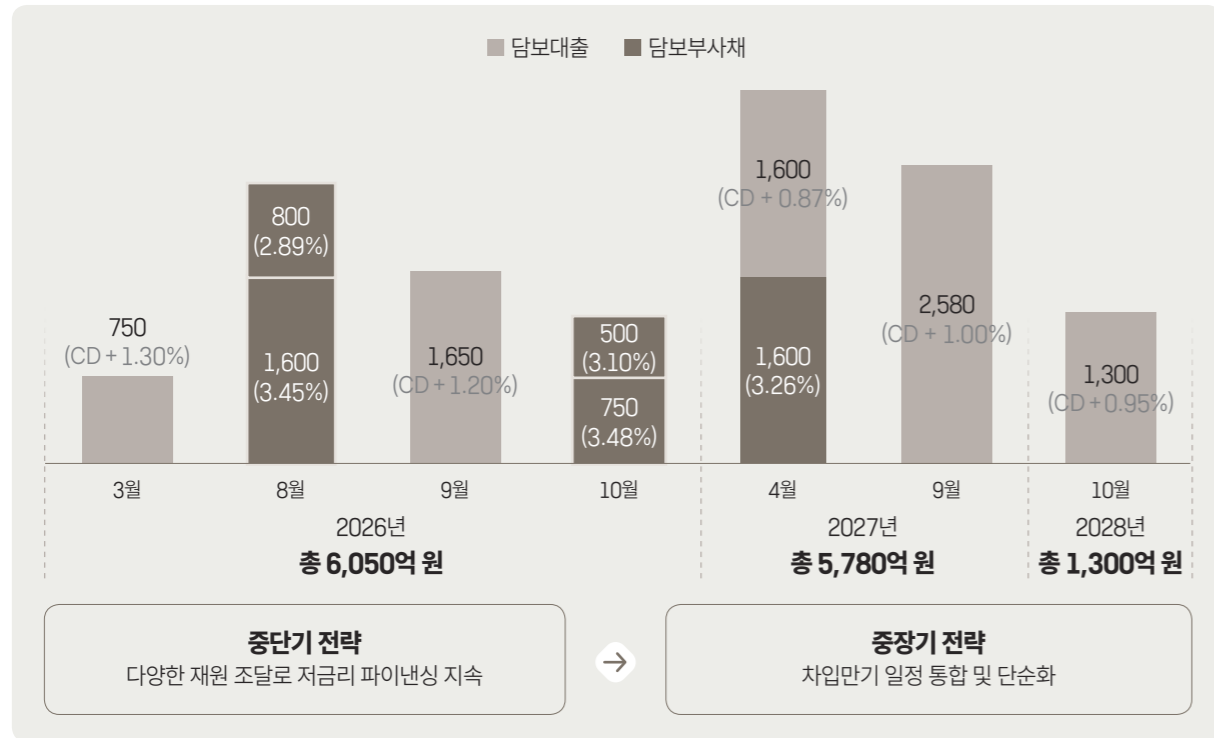


주1) 각 대출 및 사채 별 변동금리는 직전 기준금리 확정일의 CD금리(91일물) 증가를 기준으로 산정함
 주2) 변동금리 간 비교는 각 스프레드 차이, 변동-고정금리 간 비교는 대출실행 시점 확정된 변동금리와 고정금리 간 차이

중장기 조달전략

연도별 차입금 만기 분산 현황: 총 차입금 1조 3,130억 원

(단위: 억 원)



롯데리츠는 2025년에 총 차입금 1조 3,130억 원 중에 약 44.2%에 해당하는 5,800억 원을 차환 및 신규 차입하였고, 2026년에는 총 차입금의 약 46.0%에 해당하는 6,050억 원의 만기가 돌아옵니다.

롯데리츠는 최근 금리 변동성 확대에 따라 조달 전략으로 담보대출, 회사채 등 다양한 방식으로 재원을 조달하였습니다. 부채만기를 합리적으로 고려하여 이자 비용을 최소화할 수 있도록 하고, 중장기적으로는 추가 자산을 편입하면서 분산되었던 차입 만기 일정을 통합해 단순화하여 관리할 계획입니다.

우수한 신용등급을 바탕으로 금리경쟁력 확보

AA- 안정적

(담보부사채 기준)

A+ 안정적

(무보증사채 기준)

A2+

(전자단기사채 기준)

롯데리츠는 국내 초대형 리츠로서 우수한 신용등급을 바탕으로 금리 경쟁력을 확보하고 있습니다. 앞으로도 대형 리츠의 장점을 기반으로 은행 대출, 회사채 등

다양한 채널을 활용하고 시장 상황을 모니터링하여 전략적으로 자금을 조달할 것입니다.

Growth Strategy

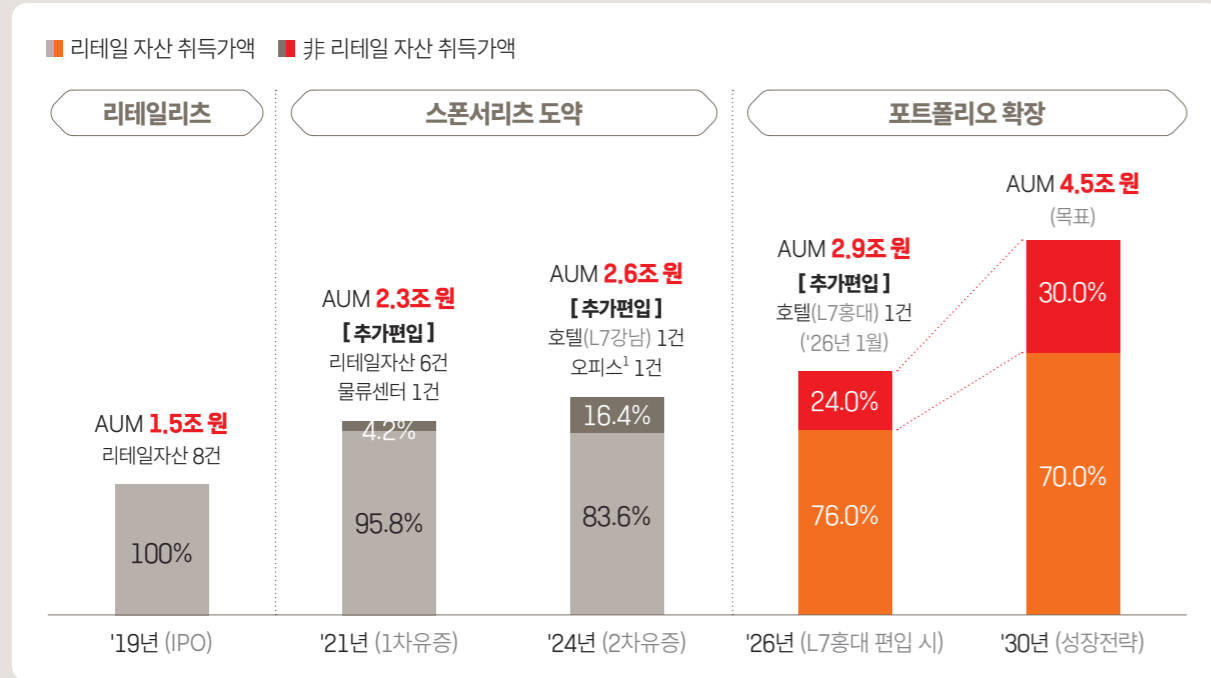
롯데리츠는 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 리테일 및 물류센터에 대한 ROFO 체결을 통해 장기적인 성장 모멘텀을 확보하고 있으며 롯데그룹 내 다양한 자산 편입을 목표하고 있습니다. 또한 성장성과 영업 안정성을 갖춘 외부의 우수 자산도 투자 대상으로 적극 검토해 롯데리츠가 더욱 건강한 포트폴리오를 갖출 수 있도록 양적, 질적 성장을 추진하고 있습니다.

Vision

롯데리츠는 우수한 신용등급을 기반으로 신규 자산을 지속 편입함으로써 글로벌 경쟁력을 강화하고 회사와 주주의 가치를 제고할 것입니다.



성장 로드맵



↓

포트폴리오 다각화 추진

리테일 및 오피스, 호텔, 물류센터 등 다양한 섹터 투자를 검토해 중장기적으로 非 리테일 자산 비중 30% 수준 확대 및 포트폴리오 다각화

↓

그룹사 내 우량자산 개발 및 취득

롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스에 더하여 호텔롯데, 롯데물산 등 그룹사와의 협력 강화를 통해 Pipeline 확대 추진

↓

자산 운용의 유연성 확보

수도권 내 핵심권역 소재 외부자산을 우선적으로 검토 후 우량자산 편입 추진

지방 주요 권역 자산 투자를 보완적으로 검토하여, 수도권 대비 높은 Cap. rate가 기대되는 자산 편입 추진

추가 편입 대상

호텔	물류센터	개발사업	기타사업
국내 호텔 시장 활황에 따른 시장 선호 자산으로 안정적 수익+운영을 통한 성장성 확보 가능 자산	공급과잉 우려에 따른 임차인 우위 시장으로 저평가 우량자산 선점 기회 확보 우량 임차인 확보한 안정적 운영 기대 자산	프로젝트 리츠(子리츠 등) 활용한 개발 가능 사업 추진 ① 보유자산 재개발/리모델링 ② 개발완료(예정) 자산의 매입 ③ 사업성 높은 개발사업 투자 등	레지던스, 시니어하우징, 데이터센터 등 그룹 내/외부 우량 자산 중 시장 선호 자산 위주

주1) 오피스 우선주 간접투자

편입 자산 가치 21.8% (5,740억 원) 상승

IPO 편입 자산 가치 27.8% 상승



구분	최초매입가	담보감정가	증가액	증가율(%)
백화점 강남점	4,249	6,100	1,851	43.6
백화점 구리점	1,773	2,245	472	26.6
백화점 광주점	1,344	1,557	213	15.9
백화점 창원점	2,468	2,868	400	16.2
아울렛/마트 율하점	1,702	2,065	363	21.3
아울렛/마트 (서)청주점	1,392	1,695	303	21.8
마트 의왕점	1,376	1,785	409	29.7
마트 장유점	575	699	124	21.6
계	14,878	19,014	4,136	27.8

* 자산재평가액은 담보감정평가액 기준으로, 장부가액에는 미반영

IPO 외 편입 자산 가치 14.0% 상승



구분	최초매입가	담보감정가	증가액	증가율(%)
마트 경기양평점	346	350	4	1.2
백화점 안산점	986	1,366	380	38.5
백화점 중동점	1,717	2,000	283	16.5
마트 계양점	761	1,050	289	38.0
백화점 춘천점	610	664	54	8.9
아울렛 이천점	2,753	3,287	534	19.4
김포물류센터	955	1,016	61	6.4
L7호텔 강남타워	3,300	3,300	-	-
계	11,428	13,033	1,605	14.0

* 자산재평가액은 담보감정평가액 기준으로, 장부가액에는 미반영

자산 가치 상승에 따른 주가 상승여력 증가



P/NAV 0.59배 = $\frac{\text{Price 11,443억 원 [2025.12월 말 기준 시가총액]}}{\text{NAV 19,216억 원 [28,025억 원 (최초 자산 가치, 부대비용 포함) + 5,740억 원 (담보감정 증가분) - 14,549억 원 (부채)]}}$

* 자산재평가는 담보감정가액 기준(담보평가 기준일: 강남점 24.6월, 광주점 22.9월, 율하점 25.3월 창원/의왕/장유점 25.3월, 구리/청주점 25.9월, 중동점 24.02월, 경기양평점/안산점/춘천점/계양점/김포물류 24.08월, 이천점 24.09월, L7강남은 매입가와 담보감정가 동일)

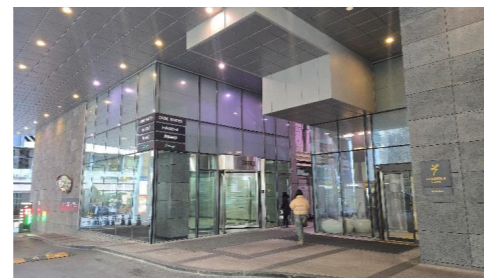
주 1) P/NAV: 자산/순자산 가치, NAV: Net Asset Value 순자산 가치
 P/NAV 0.84 = 11,443억 원[25.12월 말 시가총액] ÷ (28,025억 원[최초 자산 가치, 부대비 포함] - 14,549억 원[25.12월 말 부채]),
 P/NAV 0.59 = 11,443억 원[25.12월 말 시가총액] ÷ (28,025억 원[최초 자산 가치부대비 포함] + 5,740억 원[담보감정 증가분] - 14,549억 원[25.12월 말 부채])
 주 2) LTV 49.9% = 자산의 최초매입가 기준, 담보부부채 13,130억 원 ÷ 최초매입가액 26,306억 원
 LTV 41.0% = 자산의 담보감정가 기준, 담보부부채 13,130억 원 ÷ 담보감정가액 32,047억 원

롯데리츠의 주요 자산인 백화점, 프리미엄 아울렛, 마트, 호텔 등이 대부분 서울 및 수도권, 지방광역시의 우수한 입지에 위치하고 있어 자산 가치가 지속적으로 상승하고 있습니다.

2022~25년 리파이낸싱을 위해 진행한 담보 자산의 재평가 결과, IPO 편입 자산인 롯데백화점 강남점을 포함해 8개 자산의 가치는 매입가 대비 27.8%(4,135억 원 증가)가 증가한 총 1조 9,014억 원입니다. 유상증자 시 편입 자산의 담보 감정평가 가치는 매입가 대비 14.0%(1,605억 원 증가)가 증가한 총 1조 3,033억 원입니다.

보유자산 Value-add 전략으로 수익성 개선

롯데리츠는 적극적인 캐피탈 리사이클링(Capital Re-cycling)을 통해 자산가치의 상승을 도모하겠습니다. 보유자산의 환경개선 등 적극적인 value-add 활동을 통해 임대차 조건을 개선하며 높은 임대수익을 견인할 수 있도록 하며, 중장기적으로는 보유자산의 개발 가능성을 검토하고 용도변경 등을 통한 자산가치 상승 및 매각 활성화를 통해 주주 가치를 제고할 수 있도록 하겠습니다.



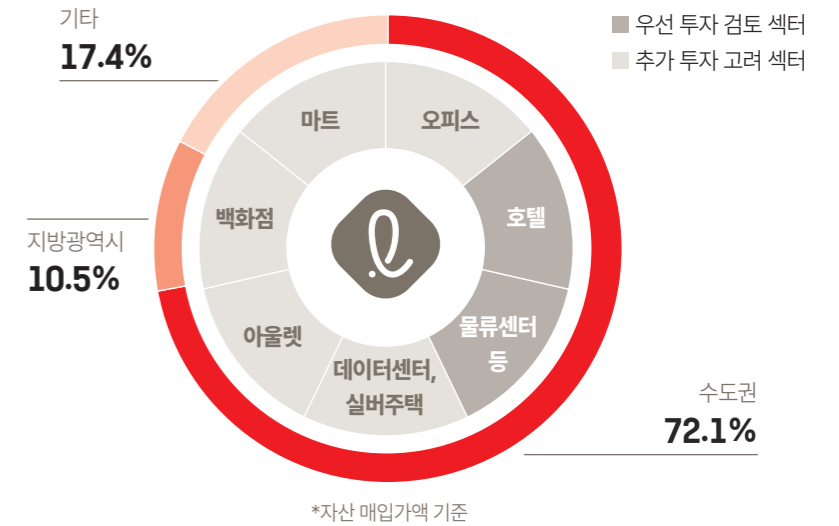
감정평가 결과를 반영한 NAV는 1조 9,216억 원이며, 이를 시가총액 1조 1,443억 원(2025년 12월 30일 증가 기준)과 비교하면 P/NAV는 0.59배, LTV(담보대출비율)는 41.0%입니다. 자산 가치 상승에 따라 IPO 및 유상증자 시 편입 자산의 담보감정가 기준 P/NAV는 최초매입가 기준 대비 하락하여 롯데리츠의 투자 매력도가 확대되었습니다. 또한, 자산의 재평가를 통한 업계 최저 수준의 LTV는 향후 리파이낸싱 및 자산 편입을 위한 자금 조달 여력을 제공할 것입니다.

포트폴리오 다각화를 통한 리스크 분산

롯데리츠는 리테일 뿐만 아니라 물류센터, 오피스, 호텔 등 다양한 유형의 자산을 편입하고 수도권 중심 포트폴리오 구성을 통해 리스크를 분산시켜 회사와 주주의 가치를 제고할 것입니다.

2019년 IPO 투자자산 8개, 운용자산 규모 약 1.5조 원으로 시작하여 2021년 유상증자 및 추가자산편입을 통해 롯데마트, 김포물류센터를 포함한 총 7개 자산 약 8천억 원을 추가했습니다. 이어, 2024년 11월에도 유상증자를 통해 L7호텔 강남타워를 편입하며 기존 투자자산 규모가 2.6조 원에 달하는 대형, 우량 리츠로서 외형을 확대했습니다. 2026년 1월에는 포트폴리오 다각화 및 리스크 분산 측면에서 롯데호텔 L7홍대의 추가 편입이 예정 되어있어 투자자산 규모는 2.9조 원까지 확대되어 국내 Top-tier 초대형 리츠로서 자리매김할 것입니다.

수도권 중심의 다양한 포트폴리오 구성

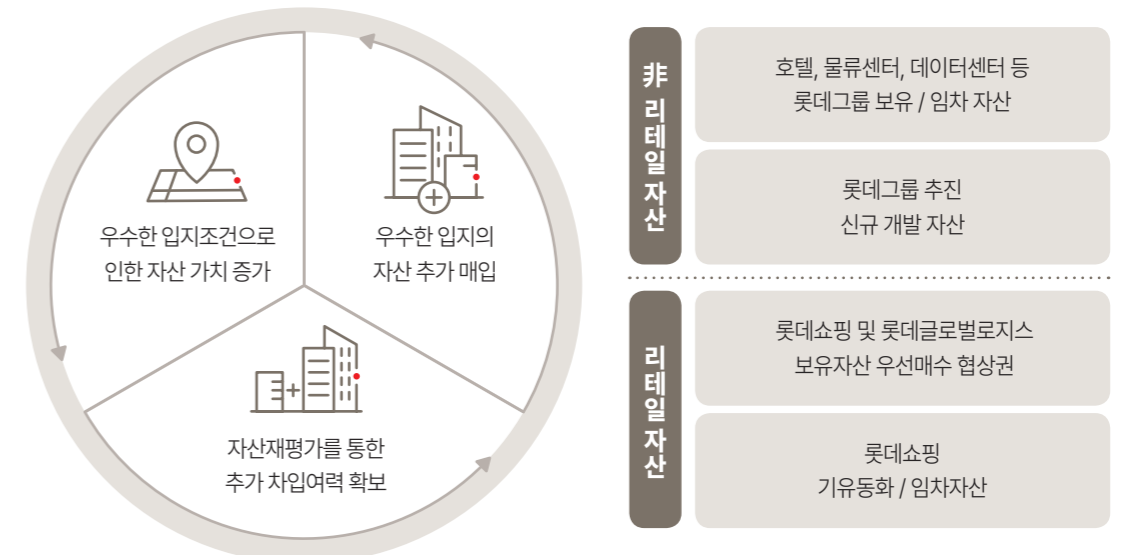


장기적인 성장 모멘텀 구축

2025년 12월 말 현재, 우선매수협상권 (Right of First Offer)을 확보한 그룹자산은 롯데쇼핑 보유 백화점, 아울렛 및 마트 등 총 74개이며, 롯데글로벌로지스 보유 물류센터 등 9개를 포함하여 총 83개 자산에 달합니다.

롯데리츠는 롯데그룹이 보유한 다양한 부동산의 딜 Pipeline에 대한 투자를 지속할 뿐만 아니라, 물류센터, 오피스, 데이터센터 등 외부 우수한 자산에 대해서도 적극적인 투자를 통해 장기적인 성장성을 확보해 나가겠습니다.

보유자산의 부동산 가치 재평가



포트폴리오

Portfolio



주1) 롯데호텔 L7홍대의 경우 '26년 1월 편입 예정

Asset Portfolio¹ (자산현황)

주요 임차인	구분	자산	연면적 (m ²)	매입금액 (억 원)	비중 (%)	임대차 만기	임대료율	
							고정임대료	변동임대료
롯데 쇼핑	트렌치 A	롯데백화점 창원점	140,977	2,468	8.5	2028년 10월		
		롯데마트 의왕점	36,879	1,376	4.7			
		롯데마트 장유점	38,838	575	2.0			
			계		4,419	15.2		
	트렌치 B	롯데백화점 구리점	79,271	1,773	6.1	2029년 10월	매매대금의 5.0% (연간 1.5% 상승)	
		롯데마트/아울렛 (서)청주점	81,616	1,392	4.8			
		롯데마트/아울렛 대구울하점	100,773	1,702	5.9			
			계		4,867	16.8		
	트렌치 C	롯데백화점 강남점	67,517	4,249	14.6	2030년 10월		
		롯데백화점 광주점	92,997	1,344	4.6			
			계		5,593	19.3		
	트렌치 D	롯데백화점 중동점	93,419	1,717	5.9	2028년 3월	매매대금의 3.8% (연간 CPI 상승)	전년도 매출액의 0.45% (* 경기 양평점 0.5%)
		롯데백화점 안산점	54,887	986	3.4			
		롯데마트 계양점	58,119	761	2.6			
		롯데마트 경기 양평점	9,977	346	1.2			
			계		3,810	13.1		
	트렌치 E	롯데프리미엄 아울렛 이천점	162,729	2,753	9.5	2032년 3월		
롯데마트 춘천점		40,570	610	2.1				
계				3,363	11.6			
롯데 글로벌 로지스	트렌치 F	롯데물류센터 김포	30,870	955	3.3	2036년 3월	매매대금의 4.5% (연간 CPI 상승)	
		계		955	3.3			
호텔롯데 등	L7호텔 강남타워	33,584	3,300	11.4	임차인 별 상이	74억 원/년 ²	39억 원/년 ²	
호텔롯데	롯데호텔 L7홍대	27,852	2,650	9.1	2030년 12월	약 106억 원/년	약 32억 원/년	
두나무	DF타워 (간접보유)	-	70	0.2				
	합계		1,151,011	29,027	100			

주1) L7홍대 '26년 1월 편입 예정이며, 상기 표는 L7홍대 편입 완료 전제로 한 수치임

주2) 호텔롯데의 임대차계약 기준

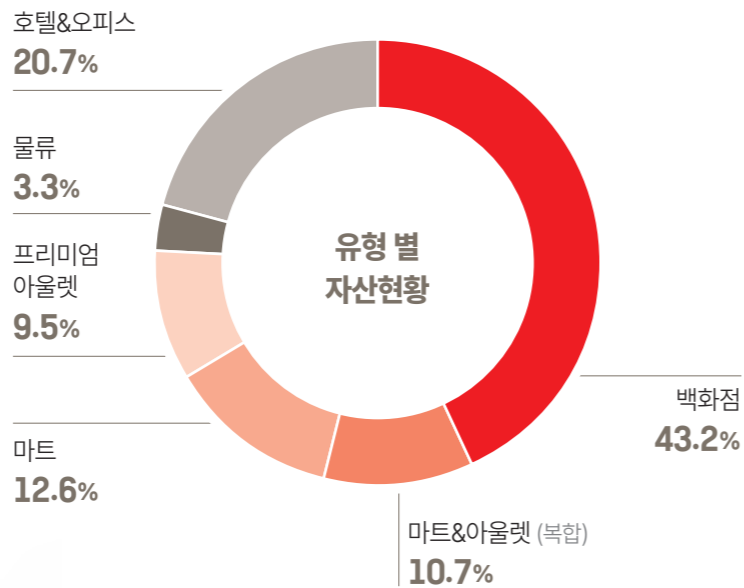
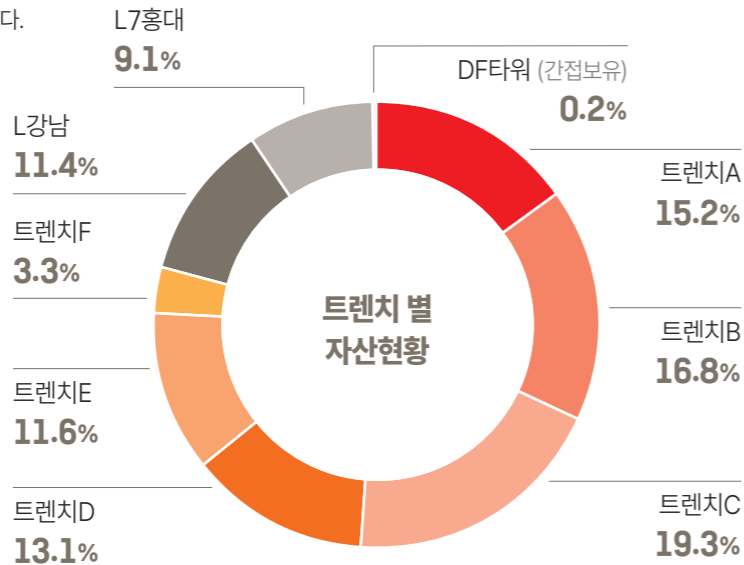
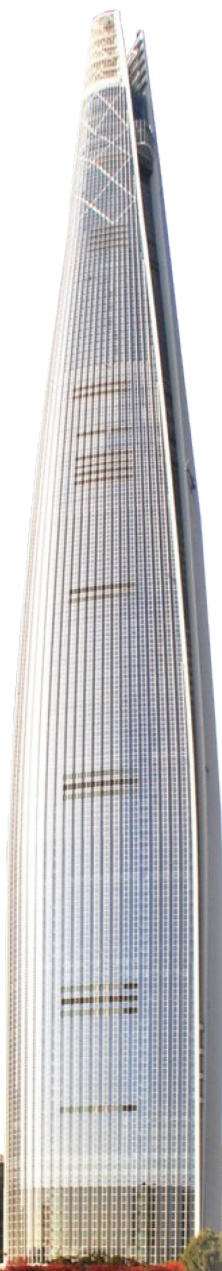
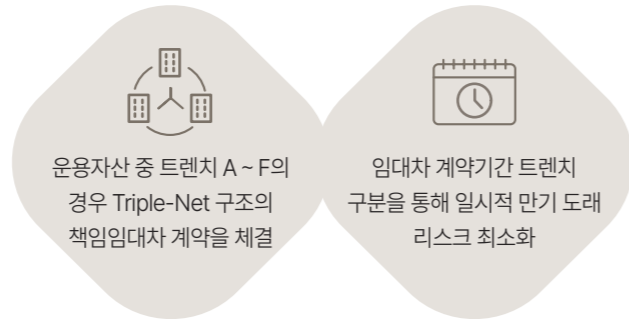
2026년 1월 편입하는 롯데호텔 L7홍대 자산 포함 시, 롯데리츠가 보유한 자산의 지역 비율은 수도권 72.1%, 수도권 외 27.9%이며, 백화점 43.2%, 마트 12.6%, 아울렛 9.5%, 마트&아울렛 10.7%, 물류센터 3.3%, 호텔(일부 오피스 복합) 20.5%, 기타자산 0.2%로 구성되어 있습니다. 2025년말 기준 전체 자산에 대한

임대차 계약의 평균 잔존기간은 4년 1개월이며, 트렌치 별로 임대차 만기일이 분산되어 있어 일시에 임대차 계약이 만료되는 리스크를 분산하였습니다. 롯데리츠는 ①우수 입지 자산의 편입, ②신뢰도 높은 임차인 확보, ③변동성을 최소화하는 임대수익 구조 등을 통해 안정적인 배당을 지급하는 것을 경영 목표로 삼고 있습니다.

Portfolio Details

2025년 말 기준 운용자산은 2.6조 원이며, 각 트렌치로 묶어서 운영하고 있는 백화점(6개), 마트(5개), 아울렛(3개), 호텔&오피스(1개), 물류센터(1개)까지 총 투자자산은 16개와 DF타워(우선주)가 있습니다. 총 연면적은 1,123,159m²이며 전체 자산에 대한 임대차 계약의 평균 잔존기간은 4년 1개월입니다. 2026년 1월 편입 예정인 롯데호텔 L7홍대 자산 포함 시, 운용자산은 2.9조 원, 총 투자자산은 17개, 총 연면적은 1,151,011m²로 증가합니다.

롯데리츠는 스폰서인 롯데쇼핑 및 롯데그룹 내 계열사(롯데글로벌로지스 및 호텔롯데)를 주요 임차인으로 장기 임차 계약을 맺고 안정적인 성장을 하고 있습니다.



포트폴리오 소개



L7 HOTELS 강남타워
프리미엄 라이프 스타일 브랜드로 지속 성장하는 MZ세대 수요에 최적화된 호텔

위치	서울특별시 강남구 테헤란로 415
주요 임차인	호텔롯데
연면적	33,584m ²
매입금액	3,300억 원
임대차기간	7년 3개월 ²
잔여임차기간 ¹	6년 1개월 ²
규모	지하 1층 / 지상 27층 (오피스: 지상 2층 ~ 8층)

주1) 잔여임차기간은 2025년 12월 말 기준
주2) 호텔롯데의 임대차계약 기준



²⁶년 1월 편입 예정
롯데호텔 L7홍대
프리미엄 라이프 스타일 브랜드로 서울의 젊은 문화를 경험할 수 있는 트렌디한 호텔

위치	서울특별시 마포구 동교동 160-5
책임 임차인	호텔롯데
연면적	27,852m ²
매입금액	2,650억 원
임대차기간	약 5년
규모	지하 5층 / 지상 20층



롯데마트 의왕점

개발호재와 풍부한 배후인구를 보유한
주거밀집지역의 대형마트

위치	경기도 의왕시 계원대학로 7
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	36,879m ²
매입금액	1,376억 원
임대차기간	9년
잔여임차기간 ¹⁾	2년 10개월
규모	지하 1층 / 지상 6층



롯데마트 장유점

양질의 배후인구를 보유한
주거밀집지역의 대형마트

위치	경상남도 김해시 번화1로 56번길 15
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	38,838m ²
매입금액	575억 원
임대차기간	9년
잔여임차기간 ¹⁾	2년 10개월
규모	지하 1층 / 지상 5층

롯데백화점 강남점

양질의 배후 주거인구를 보유한
강남권 중남부 지역의 유일한 백화점

위치	서울특별시 강남구 도곡로 401 외
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	67,517m ²
매입금액	4,249억 원
임대차기간	11년
잔여임차기간 ¹⁾	4년 10개월
규모	본관: 지하 3층 / 지상 9층, 별관: 지하 2층 / 지상 7층

주1) 잔여임차기간은 2025년 12월 말 기준



롯데백화점 구리점

개발 호재와 풍부한 배후수요를 보유한
경기동부 권역 내 유일한 백화점

위치	경기도 구리시 경춘로 261
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	79,271m ²
매입금액	1,773억 원
임대차기간	10년
잔여임차기간 ¹⁾	3년 10개월
규모	지하 5층 / 지상 9층



롯데마트/아울렛 대구올하점

지역 내 풍부한 배후인구 보유와 역세권에 위치한
복합 리테일 자산

위치	대구광역시 동구 안심로 80
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	100,773m ²
매입금액	1,702억 원
임대차기간	10년
잔여임차기간 ¹⁾	3년 10개월
규모	지하 2층 / 지상 6층



롯데마트/아울렛 (서)청주점

신흥 주거지역 내 위치하며, 양질의 배후인구를 보유한
복합 리테일 자산

위치	충청북도 청주시 흥덕구 2순환로 1004
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	81,616m ²
매입금액	1,392억 원
임대차기간	10년
잔여임차기간 ¹⁾	3년 10개월
규모	지하 2층 / 지상 5층

주1) 잔여임차기간은 2025년 12월 말 기준



롯데백화점 창원점

창원시 핵심상권에 위치한 지역 내
최대 규모의 백화점

위치	경상남도 창원시 성산구 중앙대로 124외
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	140,977m ²
매입금액	2,468억 원
임대차기간	9년
잔여임차기간 ¹⁾	2년 10개월
규모	본관: 지하 5층 / 지상 6층, 영플라자: 지하 6층 / 지상 9층



롯데백화점 광주점

지역 내 최대 규모, 최대 상권 내 입지한 경쟁력 있는 백화점

위치	광주광역시 동구 독립로 268 외
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	92,997m ²
매입금액	1,344억 원
임대차기간	11년
잔여임차기간 ¹⁾	4년 10개월
규모	지하 6층 / 지상 12층



롯데백화점 안산점

안산시 내 최대 중심상권에 위치한 지역 내 유일한 백화점

위치	경기도 안산시 단원구 고잔1길 12 외
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	54,887m ²
매입금액	986억 원
임대차기간	7년
잔여임차기간 ¹⁾	2년 3개월
규모	본관: 지하 5층 / 지상 6층, 별관: 지하 6층 / 지상 5층



롯데백화점 중동점

지역 내 최대 규모, 주요 상권 내 입지한 경쟁력 있는 백화점

위치	경기도 부천시 길주로 300
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	93,419m ²
매입금액	1,717억 원
임대차기간	7년
잔여임차기간 ¹⁾	2년 3개월
규모	지하 6층 / 지상 11층



롯데마트 계양점

개발호재와 풍부한 배후수요를 보유한 대형마트

위치	인천광역시 계양구 장제로 822
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	58,119m ²
매입금액	761억 원
임대차기간	7년
잔여임차기간 ¹⁾	2년 3개월
규모	지하 2층 / 지상 7층

주1) 잔여임차기간은 2025년 12월 말 기준



롯데마트 경기양평점

우수한 양평시내 접근성과 지속적으로 증가중인 배후인구를 기반으로 한 대형마트

위치	경기도 양평군 양평읍 남북로 76
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	9,977m ²
매입금액	346억 원
임대차기간	7년
잔여임차기간 ¹⁾	2년 3개월
규모	지하 2층 / 지상 2층



롯데마트 춘천점

신흥 개발구역에 위치하여 양질의 배후인구를 보유한 대형마트

위치	강원도 춘천시 방송길 84
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	40,570m ²
매입금액	610억 원
임대차기간	11년
잔여임차기간 ¹⁾	6년 3개월
규모	지하 1층 / 지상 4층

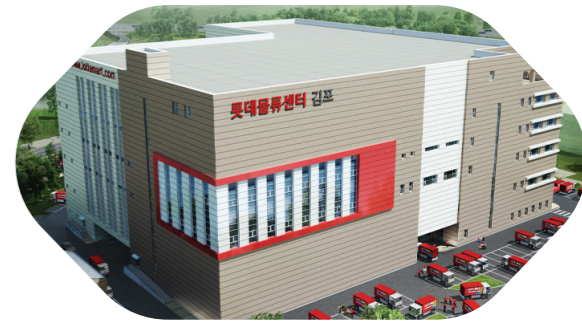


롯데프리미엄아울렛 이천점

이천시 내 유일하며, 높은 성장 잠재력을 가진 프리미엄 아울렛

위치	경기도 이천시 호법면 프리미엄아울렛로 177-74 외
책임 임차인	롯데쇼핑
연면적	162,729m ²
매입금액	2,753억 원
임대차기간	11년
잔여임차기간 ¹⁾	6년 3개월
규모	백자동: 지하 2층 / 지상 3층, 청자동: 지하 2층 / 지상 2층

주1) 잔여임차기간은 2025년 12월 말 기준



롯데마트몰 김포물류센터

접근성과 최신식 시설을 겸비한 최상위 수준의 물류센터

위치	경기도 김포시 고촌읍 아라옥로 182번길 23
책임 임차인	롯데글로벌로지스
연면적	30,870m ²
매입금액	955억 원
임대차기간	15년
잔여임차기간 ¹⁾	10년 3개월
규모	지하 1층 / 지상 6층

GOVERNANCE

Building the future
of investment

롯데리츠는 투명한 지배구조를 바탕으로 기업경영의 책임을 다하며, 안정적인 경영 성과 창출을 위해 리스크 관리에 노력을 경주하고 있습니다.



64p _ 지배구조

65p _ 이사회 및 주요 경영진

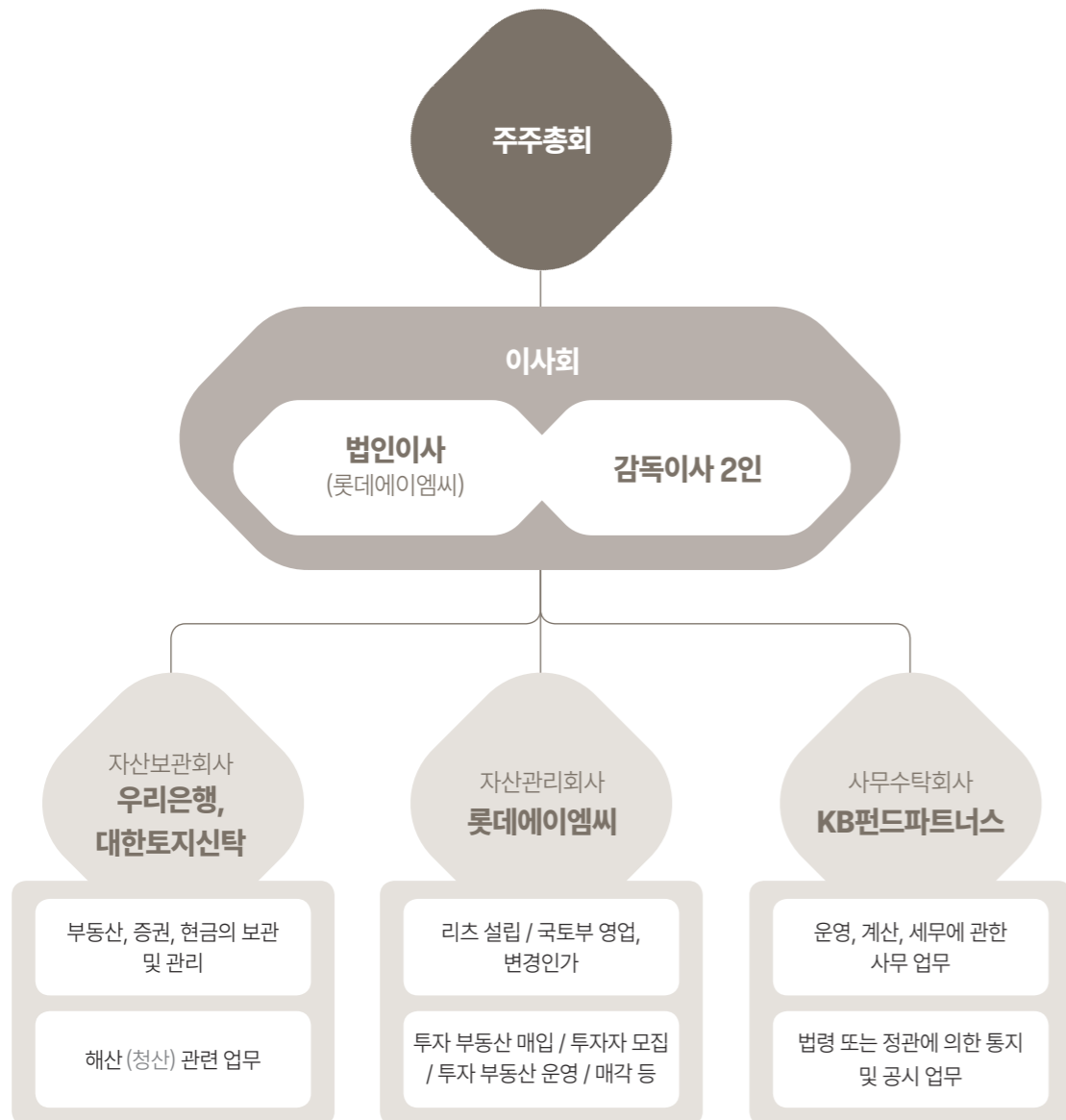
66p _ 리스크 관리

지배구조

Governance

투명한 지배구조를 바탕으로 한 책임 경영

롯데리츠는 부동산투자회사법 및 상법에서 규정한 주주총회와 이사회를 최고 의사결정기구로 두고 있으며, 자산관리회사, 자산보관회사, 사무수탁회사가 관련법에서 정한 역할과 권한에 따라 투명한 회사경영을 위해 노력하고 있습니다.



이사회 및 주요 경영진

Board of Directors & Executives

이사회

구분	성명	임기	현직
법인이사	롯데에이엠씨(주)	별도 임기 없음	롯데에이엠씨(주)
감독이사	정재필 (Jung, Jae Pil)	2028년 03월	그래디언트자산운용 (대표이사)
감독이사	박영란 (Park, Young Ran)	2028년 03월	라헬홀딩스 (대표이사)

주요 경영진



이상학 Lee, Sang Hak

대표이사

- 롯데에이엠씨(주) 대표이사 (2025 ~ 현재)
- 롯데지주 재무1팀장 (2020 ~ 2025)
- 롯데하이마트 재무부문 (2013 ~ 2020)
- 롯데쇼핑 정책본부 (2000 ~ 2013)
- 한양대학교대학원 경영학 석사 (1998)
- 한양대학교 경영학 학사(1996)



현준호 Hyun, Jun Ho

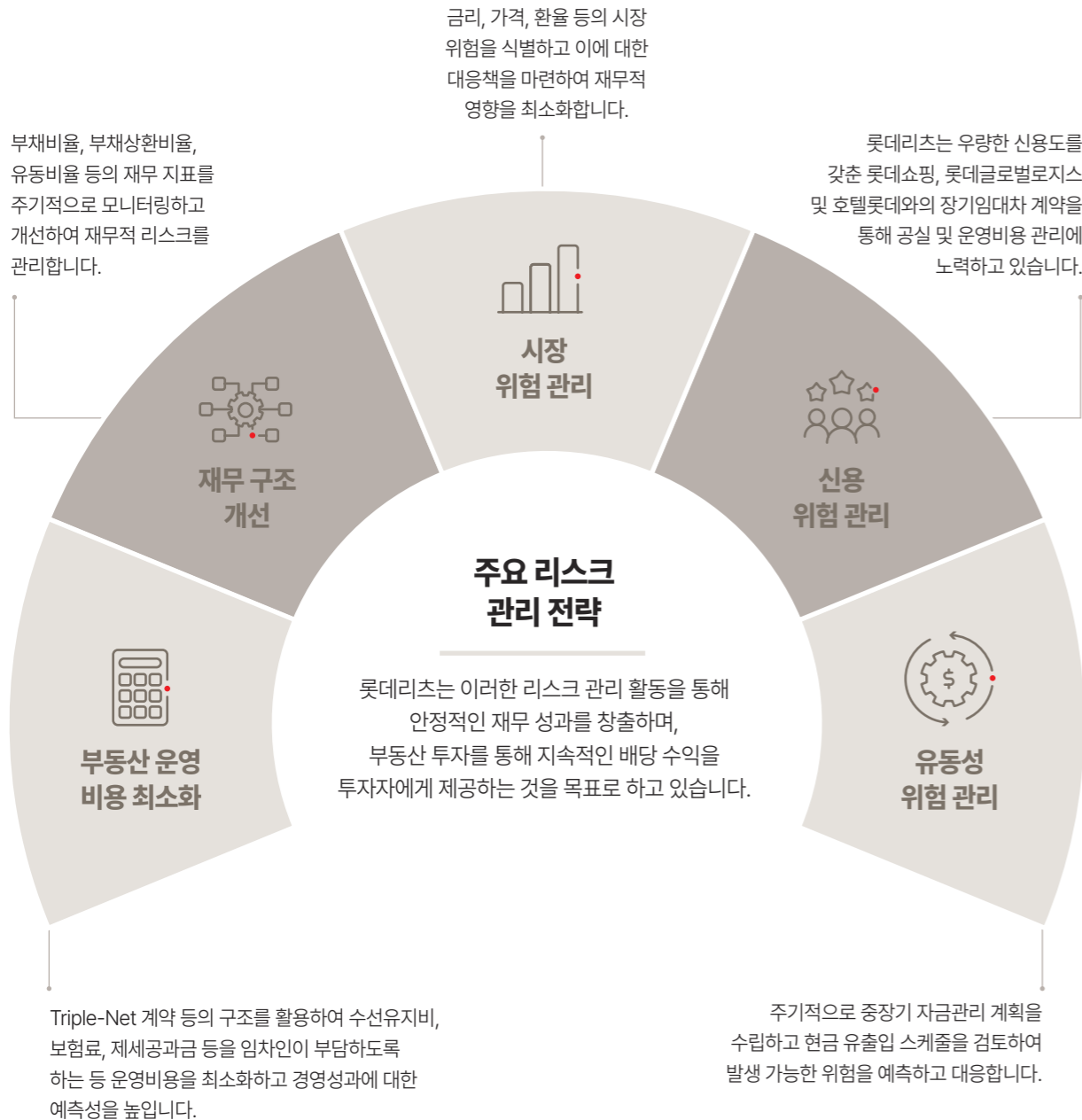
리츠사업부부장

- 롯데에이엠씨(주) (2019 ~ 현재)
- 롯데지주 재무혁신실 (2017 ~ 2019)
- 롯데쇼핑 정책본부 (2013 ~ 2017)
- 롯데건설 주택사업본부 (2006 ~ 2013)
- 부산대학교 도시공학 학사

리스크 관리

Risk Management

롯데리츠의 리스크 관리 목표 및 정책은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 시장 위험, 금리, 가격, 환율 등의 신용 및 유동성 위험 등을 중점적으로 다룹니다. 이러한 활동을 통해 잠재적인 위험을 식별하고 발생 가능한 위험을 허용 가능한 수준으로 감소, 제거, 회피하여 안정적이고 지속적인 경영 성과를 창출하려는 것이 목적입니다.



리스크관리 절차

고유/수탁자산의 운용 및 기타 경영상 발생 가능한 각종 리스크 파악

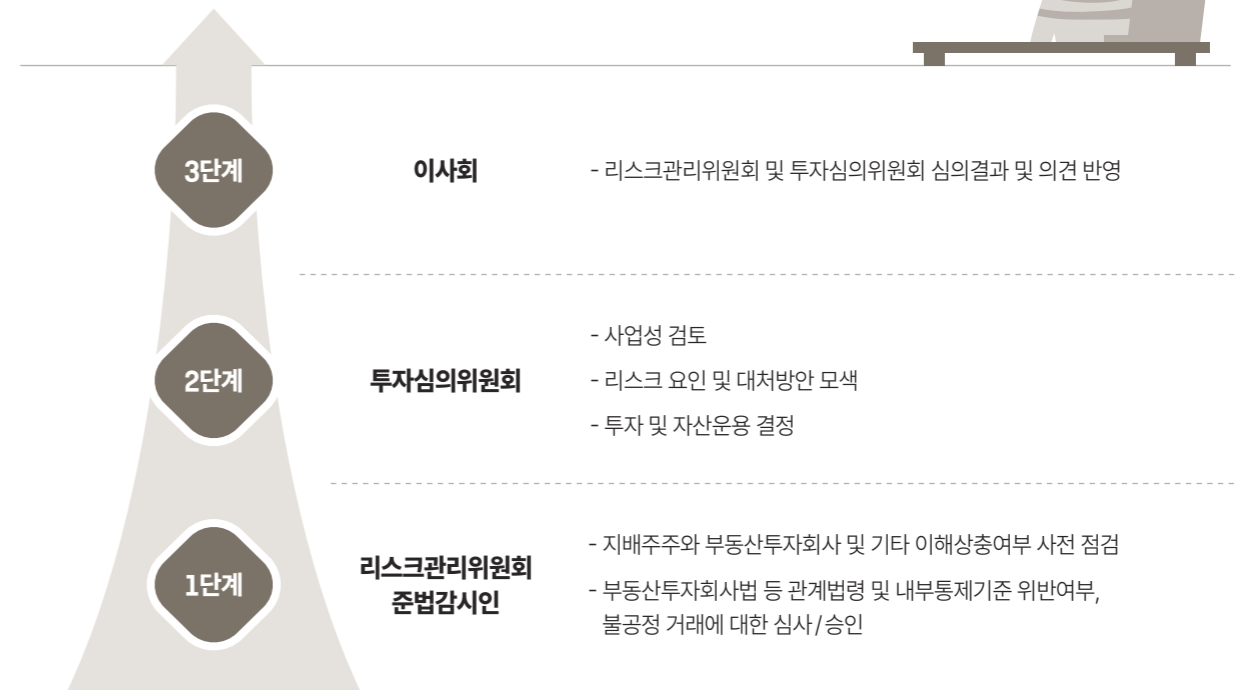


관리대상 리스크가 급격히 증가하는 경우 그 원인을 분석하여 대상 리스크를 적정 수준으로 감소시키기 위한 대책을 수립/실행

- 관리대상 사업의 규모 및 특성에 따라 리스크 유형별 측정 및 평가
- 객관적이고 합리적인 측정이 가능하지 아니한 경우 정성적인 방법, 또는 이사회 및 리스크관리위원회의 심의를 통하여 리스크를 평가

경영환경 및 시장상황에 따른 리스크 변동에 효과적으로 대응할 수 있도록 주기적 모니터링 실시

이해상충방지 체계



FINANCIALS

Building the future
of investment

롯데리츠는 2025년 말 기준

영업수익은 1,408억 원으로 전년대비 12.1% 증가했고,

영업이익은 915억 원으로 전년 대비 14.9% 상승하였습니다.

당기순이익은 362억 원으로 전년대비 119.8% 증가하였습니다.



70p _ 독립된 감사인의 감사보고서

72p _ 재무상태표

73p _ 포괄손익계산서

74p _ 자본변동표

75p _ 현금흐름표

76p _ 주식

독립된 감사인의 감사보고서

Independent Auditor's Report

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 별첨된 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 주석 2에서 설명하고있는 회사가 제시한 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

강조사항 - 회계처리기준과 배포 및 이용 제한

이 보고서의 이용자는 회사의 회계처리기준을 기술하고 있는 재무제표에 대한 주석 2에 주의를 기울일 필요가 있습니다. 재무제표는 회사가 FTSE ERPA Nareit Global Real Estate Index Series 관리에 관한 Ground Rule의 요구사항 준수하기 위해 작성되었습니다. 따라서, 해당 재무제표는 다른 목적에는 적합하지 않을 수 있습니다. 우리의 보고서는 회사의 규제기관 요구사항에 따라 감사보고서를 제출하기 위한 것으로서, 그 밖의 목적으로 배포되거나 이용되어서는 안됩니다. 우리의 의견은 이 사항으로부터 영향을 받지 않습니다.

기타사항

회사의 2024년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 타감사인이 감사하였으며, 이 감사인의 2025년 3월 12일자 감사보고서에는 적정의견이 표명되었습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 주석 2에 기재된 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 지배기구와 커뮤니케이션한다는 진술을 지배기구에게 제공합니다.

서울시 강남구 테헤란로 152

삼정회계법인

대표이사 **김교태**

2026년 3월 10일



이 감사보고서는 감사보고서일(2026년 3월 10일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

재무상태표

Statements of Financial Position

당기말: 2025년 12월 31일 현재
 전기말: 2024년 12월 31일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과목	주석	당기말	전기말
자산			
유동자산		58,448,614,109	40,918,282,885
현금및현금성자산	3,4,20,23	12,577,978,163	13,266,817,358
매출채권및기타채권	3,5,22,23	11,565,528,328	11,249,997,764
기타금융자산	3,6,23	25,184,262,263	16,258,950,353
기타비금융자산	7	14,079,739	63,503,740
당기법인세자산		63,503,110	79,013,670
매각예정비유동자산	8	9,043,262,506	-
비유동자산		2,535,958,427,740	2,582,730,364,309
투자부동산	8,9,21	2,527,222,594,740	2,574,862,447,809
기타금융자산	3,6,23	8,735,833,000	7,867,916,500
자산총계		2,594,407,041,849	2,623,648,647,194
부채			
유동부채		621,336,979,126	470,627,858,135
차입금및사채	3,8,9,21,23	603,273,619,875	449,667,255,001
기타금융부채	3,10,22,23	9,127,454,788	12,578,711,711
기타비금융부채	11	8,935,904,463	8,381,891,423
비유동부채		833,571,482,349	983,523,005,834
차입금및사채	3,8,9,21,23	703,746,157,814	856,563,307,030
기타금융부채	3,10,22,23	117,173,373,318	111,130,781,589
기타비금융부채	11	12,651,951,217	15,828,917,215
부채총계		1,454,908,461,475	1,454,150,863,969
자본			
자본금	12	144,484,442,000	144,484,442,000
자본잉여금	12	1,179,576,423,699	1,179,575,978,788
결손금	13	(184,562,285,325)	(154,562,637,563)
자본총계		1,139,498,580,374	1,169,497,783,225
부채및자본총계		2,594,407,041,849	2,623,648,647,194

*주석 참조

포괄손익계산서

Statements of Comprehensive Income

당기: 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지
 전기: 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과목	주석	당기	전기
영업수익	15	140,834,109,990	125,636,820,177
영업비용	16	49,355,200,403	46,044,470,783
영업이익		91,478,909,587	79,592,349,394
금융수익	18	819,777,434	1,029,693,426
금융비용	18	57,300,163,940	64,177,851,729
기타수익	17	1,175,826,474	19,381,294
기타비용	17	122,881	8,540,253
법인세비용차감전이익		36,174,226,674	16,455,032,132
법인세비용	19	-	-
당기순이익		36,174,226,674	16,455,032,132
기타포괄이익		-	-
총포괄이익		36,174,226,674	16,455,032,132
주당이익			
기본주당이익 및 희석주당이익	14	125	66

*주석 참조

자본변동표

Statements of Changes in Equity

당기: 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지
 전기: 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과목	자본금	자본잉여금	이익잉여금	총계
2024.01.01 (전기초)	121,484,442,000	1,060,934,641,668	(126,957,676,472)	1,055,461,407,196
자본에 직접 반영된 주주와의 거래:				
현금배당	-	-	(48,259,993,223)	(48,259,993,223)
자본잉여금의 결손금 대체	-	(4,200,000,000)	4,200,000,000	-
유상증자	23,000,000,000	122,841,337,120	-	145,841,337,120
소계	23,000,000,000	118,641,337,120	(44,059,993,223)	97,581,343,897
총포괄이익:				
당기순이익	-	-	16,455,032,132	16,455,032,132
소계	-	-	16,455,032,132	16,455,032,132
2024.12.31 (전기말)	144,484,442,000	1,179,575,978,788	(154,562,637,563)	1,169,497,783,225
2024.01.01 (당기초)	144,484,442,000	1,179,575,978,788	(154,562,637,563)	1,169,497,783,225
자본에 직접 반영된 주주와의 거래:				
현금배당	-	-	(66,173,874,436)	(66,173,874,436)
유상증자 발행 분담금 환입	-	444,911	-	444,911
소계	-	444,911	(66,173,874,436)	(66,173,429,525)
총포괄이익:				
당기순이익	-	-	36,174,226,674	36,174,226,674
소계	-	-	36,174,226,674	36,174,226,674
2025.12.31 (당기말)	144,484,442,000	1,179,576,423,699	(184,562,285,325)	1,139,498,580,374

*주석 참조

현금흐름표

Statements of Cash Flows

당기: 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지
 전기: 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

과목	주식	당기	전기
영업활동으로 인한 현금흐름		126,469,521,088	141,153,175,811
당기순이익		36,174,226,674	16,455,032,132
조정	20	90,766,211,960	98,912,405,983
영업활동으로 인한 자산부채의 변동	20	(912,843,174)	25,554,389,466
배당금의 수취		426,415,068	213,500,000
법인세의 환급 (납부)		15,510,560	17,848,230
투자활동으로 인한 현금흐름		(8,147,350,976)	(341,484,571,834)
투자활동으로 인한 현금유입액		37,194,465,524	52,669,022,294
이자수취		860,865,524	1,169,022,294
단기금융상품의 처분		35,033,600,000	51,500,000,000
매각예정자산의 처분		1,300,000,000	-
투자활동으로 인한 현금유출액		(45,341,816,500)	(394,153,594,128)
단기금융상품의 취득		(44,000,000,000)	(39,033,600,000)
장기금융상품의 취득		(867,916,500)	(867,916,500)
지분상품의 취득		-	(7,000,000,000)
투자부동산의 취득		(473,900,000)	(347,252,077,628)
재무활동으로 인한 현금흐름		(119,011,009,307)	206,027,204,282
재무활동으로 인한 현금유입액		586,904,664,396	1,673,577,065,967
장기차입금의 차입		287,333,082,426	621,118,649,050
사채발행		298,532,947,704	905,254,299,943
유상증자		-	147,200,000,000
유상증자발행분담금 환입		444,911	-
공모사채분담금 환입		12,472,855	4,116,974
임대보증금의 수령		1,025,716,500	-
재무활동으로 인한 현금유출액		(705,915,673,703)	(1,467,549,861,685)
단기차입금의 상환		-	(130,000,000,000)
사채상환		(150,000,000,000)	(972,000,000,000)
유동성장기차입금의 상환		(441,000,000,000)	(258,000,000,000)
임대보증금의 반환		(33,600,000)	-
주식발행비용		-	(1,358,662,880)
이자지급		(48,708,199,267)	(57,931,205,582)
배당금지급		(66,173,874,436)	(48,259,993,223)
현금및현금성자산의 증가(감소)		(688,839,195)	5,695,808,259
기초의 현금및현금성자산	4	13,266,817,358	7,571,009,099
기말의 현금및현금성자산	4	12,577,978,163	13,266,817,358

*주석 참조

주석

Notes to Financial Statements

당기: 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지
 전기: 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 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·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 송파구 올림픽로 300이며, 2019년 10월 30일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

주주	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) 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 FTSE ERPA Nareit Global Real Estate Index Series 관리에 관한 Ground Rule의 요구사항을 충족하기 위하여 작성된 특수목적 재무제표입니다.

본 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2025년 6월 30일로 종료하는 6개월 보고기간의 재무제표와 2025년 12월 31일로 종료하는 6개월 보고기간의 재무제표를 결합한 2025년 12월 31일로 종료하는 12개월 보고기간의 재무제표이며, 결합된 12개월 보고기간의 본 재무제표 자체는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 재무제표로 간주되지 않습니다.

당사의 2025년 6월 30일로 종료하는 6개월 보고기간의 재무제표와 2025년 12월 31일로 종료하는 6개월 보고기간의 재무제표를 결합하여 작성된 본 재무제표는 손익계산서, 현금흐름표 및 관련 주석을 단순 합산하여 작성되었습니다.

재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 이는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 각 6개월 보고기간 재무제표에 적용된 중요한 회계정책입니다. 각 6개월 보고기간 재무제표에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 전기 각 보고기간 재무제표에 적용된 회계정책과 동일합니다.

경영진은 재무제표를 승인하는 시점에 당사가 예측가능한 미래기간 동안 계속기업으로서 존속할 수 있는 충분한 자원을 보유한다는 합리적인 기대를 가지고 있습니다. 따라서 경영진은 계속기업을 전제로 재무제표를 작성하였습니다.

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

- 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과' 및 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'(개정): 교환가능성 결여
 - 동 개정사항은 회계목적상 다른 통화와 교환이 가능하다고 보는 상황에 대해 정의하고, 다른 통화와의 교환가능성 평가, 교환가능성이 결여된 경우 사용할 현물환율 추정 및 공시 요구사항을 명확히 합니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다.
- 기업회계기준서 제1117호 '보험계약'(개정): 추정기법의 차이에 대한 추가공시
 - 동 개정사항은 무·저해지상품 해지율 추정에 예외모형을 사용한 경우 관련 정보를 적절하게 제공하기 위해, 구체적인 공시 요구사항을 명확히 합니다. 동 개정사항은 2025년 12월 31일 이후 최초로 종료하는 회계연도부터 적용됩니다.

상기에 열거된 기준서 개정사항이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 제정·공표되었으나, 아직 시행일이 도래하지 아니하였으며 당사가 조기 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1118호 '재무제표 표시와 공시'
 - 동 개정사항은 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 기준서를 대체하며, 손익계산서를 중심으로 하여 재무제표 이용자에게 기업의 성과를 분석하고 비교하는 데 보다 유용한 정보를 제공합니다. 동 개정사항은 2027년 1월 1일 이후 개시되는 회계연도의 개시일 이후 개정내용을 처음 적용하는 연차 보고기간의 시작일부터 소급적용되며 조기적용이 허용됩니다.
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 제1107호 '금융상품: 공시'(개정) - 금융상품 분류와 측정
 - 동 개정사항은 전자지급시스템을 사용하여 금융부채를 결제할 때의 금융부채의 결제일 전 이행과 관련된 조건, 계약상 현금흐름이 기본대여계약과 일관되는지 평가할 때 고려해야 할 이자 및 우발사건 특성, 비소구 특성을 가진 금융자산, 계약상 연계된 금융상품의 특성을 명확히 합니다. 그리고 기타포괄손익-공정가치로 지정된 지분상품에 대한 투자와 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경할 수 있는 계약조건에 대한 추가적인 공시 요구사항을 포함합니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' - 리스부채의 제거 회계처리 및 거래가격의 정의
 - 동 개정사항은 리스부채 제거시 발생하는 차손익을 당기손익으로 인식해야 함을 명확히 하였습니다. 또한 거래가격의 정의를 기업회계기준서 제1115호와 일관되도록 개정하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' - 사실상의 대리인 결정

동 개정사항은 사실상 대리인의 판단과 관련한 기준서 제1110호의 표현을 개정하여 기준서 문단 간의 불일치를 해소하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' - 위험회피회계 적용

동 개정사항은 위험회피회계의 적용조건을 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'의 구체적인 문단을 참조하도록 명시하고 관련 용어를 일치시켰습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' - 제거 손익

동 개정사항은 공정가치 측정과 관련하여 기업회계기준서 제1113호 '공정가치'를 참조하도록 하고 관련 용어를 일치시켰습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' - 원가법

동 개정으로 '원가법'이라는 용어를 삭제하고 이를 '원가'로 대체하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

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

(4) 중요한 회계정책

1) 리스

당사는 계약에서 대가와 교환하여, 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 이전하게 하는지를 고려하여 계약의 약정시점에, 계약자체가 리스인지, 계약이 리스를 포함하는지를 판단합니다.

1.1) 리스제공자로서의 당사

당사는 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스를 운용리스로 분류합니다. 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 정액 기준으로 인식하며, 영업 성격에 따라 손익계산서에서 영업수익에 포함됩니다. 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설 직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스료 수익과 같은 기준으로 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

2) 금융상품 - 최초인식과 후속 측정

금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

2.1) 금융자산

2.1.1) 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치측정금융자산, 그리고 당기손익-공정가치측정금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 당사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 당사는 금융자산을 최초로 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래가격으로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하기 위해서는 현금흐름이 원리금만으로 구성(SPP)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 당사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 당사가 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

2.1.2) 후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

2.1.3) 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

당사의 상각후원가 측정 금융자산은 매출채권과 단기금융자산 및 장기금융자산에 포함된 예금을 포함합니다.

2.1.4) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

당사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 금융자산으로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서 이자수익, 외화환산손익, 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

당사가 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품으로 분류하고 있는 금융상품은 없습니다.

2.1.5) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

최초 인식 시점에, 당사는 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 지분의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 당사가 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우를 제외하고는, 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되며, 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

당사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

2.1.6) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 단기매매항목, 최초 인식 시에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융자산 또는 공정가치로 측정하도록 요구되는 금융자산을 포함합니다. 단기간 내에 매도하거나 재구매할 목적으로 취득한 금융자산은 단기매매항목으로 분류됩니다. 분리된 내재파생상품을 포함한 파생상품은 효과적인 위험회피수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다. 현금흐름이 원리금 지급만으로 구성되지 않은 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류 및 측정됩니다. 상기 문단에서 서술된 것과 같이 채무상품이 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됨에도 불구하고 회계 불일치를 제거하거나 유의적으로 감소시킬 수 있다면 채무상품을 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소불가능한 선택을 하지않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

주계약이 금융자산인 복합계약에서 내재파생상품은 분리하여 회계처리하지 않습니다. 주계약인 금융자산과 내재파생상품은 상품 전체를 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류합니다.

2.1.7) 제거

금융자산(또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)는 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸
- 당사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있다. 이 경우에 당사는 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전.

당사가 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 당사가 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 당사는 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 당사가 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

2.1.8) 금융자산의 손상

금융자산의 손상과 관련된 자세한 공시 사항은 아래 주석에 제공됩니다.

- 유의적인 가정에 대한 공시
- 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무상품
- 계약자산을 포함한 매출채권

당사는 당기손익-공정가치 항목을 제외한 모든 채무상품에 대하여 기대신용손실(ECL)에 대한 총당금을 인식합니다. 기대신용손실은 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 당사가 수취할 것으로 예상하는 모든 현금흐름의 차이를 최초의 유효이자율로 할인하여 추정합니다. 예상되는 현금흐름은 보유한 담보를 처분하거나 계약의 필수 조건인 그 밖의 신용 보강으로부터 발생하는 현금흐름을 포함합니다.

기대신용손실은 두 개의 stage로 인식합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 없는 신용 익스포저에 대하여, 기대신용손실은 향후 12개월 내에 발생할 가능성이 있는 채무불이행 사건으로부터 발생하는 신용손실(12개월 기대신용 손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실총당금은 채무불이행 사건이 발생하는 시기와 무관하게 익스포저의 남은 존속기간에 대한 기대신용손실(전체기간 기대신용손실)을 측정하도록 요구됩니다.

매출채권과 계약자산에 대하여, 당사는 기대신용손실 계산에 간편법을 적용할 수 있습니다. 따라서, 당사는 신용위험의 변동을 추적하지 않는 대신에, 각 결산일에 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실총당금을 인식합니다. 당사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 총당금 설정률표를 설정합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에 대하여, 당사는 낮은 신용위험 간편법을 적용합니다. 매 결산일에, 당사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있는 합리적이고 뒷받침될 수 있는 모든 정보를 사용하여 채무상품이 낮은 신용위험을 가지고 있다고 고려되는지를 평가합니다. 이러한 평가를 위해서, 당사는 채무상품의 내부 신용등급을 재평가합니다. 또한, 당사는 계약상의 지급이 30일을 초과하였을 때 신용위험의 유의적인 증가가 있는지를 고려합니다.

당사의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품이 최상위 투자등급에 해당하는 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 당사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실총당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 당사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

당사는 계약상 지급이 90일을 초과하여 연체되는 경우에 채무불이행이 발생한 것으로 봅니다. 그러나, 특정 상황에서, 당사는 내부 또는 외부 정보가 당사에 의한 모든 신용보강을 고려하기 전에는 당사가 계약상의 원금 전체를 수취하지 못할 것을 나타내는 경우에 금융자산에 채무불이행 사건이 발생했다고 볼 수 있습니다. 금융자산은 계약상 현금흐름을 회수하는 데에 합리적인 기대가 없을 때 제거됩니다.

2.2) 금융부채

2.2.1) 최초 인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 대출과 차입, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 대여금, 차입금 및 미지급금의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

당사의 금융부채는 매입부채와 차입금및사채를 포함합니다.

2.2.2) 후속 측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

2.2.3) 당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입되는 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다. 당사는 어떤 금융부채도 당기손익-공정가치 항목으로 지정하지 않았습니다.

2.2.4) 대여금 및 차입금

최초 인식 이후에, 이자부 대여금과 차입금은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다. 상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다. 이 범주는 일반적으로 이자부 대여나 차입에 적용합니다.

2.2.5) 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

2.3) 금융상품의 상계

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

3) 투자부동산

투자부동산은 관련 거래원가를 가산한 취득원가로 측정하고 있으며 발생시점에 자산의 인식요건을 충족한 대체원가를 포함하고 있습니다. 다만 일상적인 관리활동에서 발생하는 원가는 발생시점에 비용으로 인식하고 있습니다. 당사는 투자부동산 측정시 원가모형을 적용하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 15~48년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간 말에 재검토하고 있으며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

당사는 투자부동산을 처분(즉, 취득자가 해당 자산을 통제하게 되는 날)하거나 사용을 통하여 더 이상 미래경제적효익을 얻을 수 없을 것으로 예상되는 경우 재무제표에서 제거하고 있으며 이로 인하여 발생하는 순처분금액과 장부금액의 차이는 제거시점의 당기손익에 반영하고 있습니다. 투자부동산의 제거로 인해 발생하는 손익에 포함될 대가(금액)는 기업회계기준서 제1115호의 거래가격 산정에 관한 요구사항에 따라 산정됩니다.

또한 해당 자산의 사용목적이 변경된 경우에 한하여 투자부동산에서 다른 계정으로 대체하거나 다른 계정으로 투자부동산으로 대체하고 있으며 투자부동산에서 자가사용부동산(유형자산)으로 대체되는 경우에는 사용목적이 변경된 시점의 상각후원가를간주원가로 적용하고 있습니다.

4) 매각예정자산

당사는 비유동자산 또는 처분자산집단의 장부금액이 계속 사용이 아닌 매각거래를 통하여 주로 회수될 것으로 예상된다면 이를 매각예정자산으로 분류하고 있습니다. 이러한 조건은 당해 자산 또는 처분자산집단이 현재의 상태로 즉시 매각가능하여야 하며 매각될 가능성이 매우 높을 때에만 충족된 것으로 간주하고 있습니다. 자산 또는 처분자산집단을 매각예정으로 최초 분류하기 직전에 해당 자산 또는 자산과 부채의 장부금액과 순공정가치 중 작은 금액으로 측정하고 있습니다. 최초 분류 시 손상이 인식된 자산의 순공정가치가 하락하면 손상차손을 즉시 당기손익으로 인식하고, 순공정가치가 증가하면 과거에 인식하였던 손상차손누계액을 한도로 하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

비유동자산이 매각예정으로 분류되거나 매각예정으로 분류된 처분자산집단의 일부인 경우에는 그 자산은 상각하지 아니하고 있습니다.

5) 비금융자산의 손상

당사는 매 보고기간말에 자산의 손상을 시사하는 징후가 존재하는지 검토하고 있습니다. 그러한 징후가 존재하는 경우 또는 매년 자산에 대한 손상검사가 요구되는 경우 당사는 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 자산의 회수가능액은 자산 또는 현금창출단위의 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액이며 개별자산별로 결정하나 해당개별자산의 현금유입이 다른 자산이나 자산집단의 현금유입과 거의 독립적으로 창출되지 않는 경우 해당 개별자산이 속한 현금창출단위로 결정됩니다. 자산의 장부금액이 회수가능액을 초과하는 경우 자산은 손상된 것으로 보며 자산의 장부금액을 회수가능액으로 감소시키게 됩니다.

사용가치는 해당 자산의 기대 미래현금흐름의 추정치를 화폐의 시간가치와 해당 자산의 위험에 대한 시장의 평가를 반영한 세전할인율로 할인한 현재가치로 평가하고 있습니다. 순공정가치는 최근거래가격을 고려하고 있습니다. 그러한 거래가 식별되지 않는 경우 적절한 평가모형을 사용하여 결정하고 있습니다. 이러한 계산에는 평가배수, 상장주식의 시가 또는 기타 공정가치 지표를 이용하고 있습니다.

당사는 개별자산이 배부된 각각의 현금흐름창출단위에 대하여 작성된 구체적인 재무예산/예측을 기초로 손상금액을 계산하고 있습니다. 재무예산/예측은 일반적으로 5년간의 기간을 다루며 더 긴 기간에 대해서는 장기성장률을 계산하여 5년 이후의 기간에 적용하고 있습니다.

손상차손은 손상된 자산의 기능과 일관된 비용항목으로 하여 당기손익에 반영하고 있습니다. 다만 재평가모형을 적용하는 자산으로서 이전에 인식한 재평가잉여금이 있는 경우에는 이전 재평가금액을 한도로 재평가잉여금과 상계하고 있습니다.

영업권을 제외한 자산에 대하여 매 보고기간말에 과거에 인식한 자산의 손상차손이 더 이상 존재하지 않거나 또는 감소하였다는 것을 시사하는 징후가 있는지 여부를 평가하며 그러한 징후가 있는 경우 회수가능액을 추정하고 있습니다. 과거에 인식한 영업권을 제외한 자산의 손상차손은 직전 손상차손의 인식시점 이후 해당 자산의 회수가능액을 결정하는데 사용된 추정치에 변화가 있는 경우에 한하여 손상차손을 인식하지 않았을 경우의 자산의 장부금액의 상각 후 잔액을 한도로 장부금액을 회수가능액으로 증가시키고 이러한 손상차손환입은 당기손익에 반영하고 있습니다.

6) 공정가치 측정

당사는 투자부동산과 같은 비금융자산을 보고기간말 현재의 공정가치로 공시하고 있습니다. 공정가치는 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격입니다. 공정가치측정은 자산을 매도하거나 부채를 이전하는 거래가 다음 중 어느 하나의 시장에서 이루어지는 것으로 가정하고 있습니다.

- 자산이나 부채의 주된 시장
- 자산이나 부채의 주된 시장이 없는 경우에는 가장 유리한 시장

당사는 주된(또는 가장 유리한) 시장에 접근할 수 있어야 합니다.

자산이나 부채의 공정가치는 시장참여자가 경제적으로 최선의 행동을 한다는 가정하에 시장참여자가 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 사용하는 가정에 근거하여 측정하고 있습니다.

비금융자산의 공정가치를 측정하는 경우에는 시장참여자가 경제적 효익을 창출하기 위하여 그 자산을 최고 최선으로 사용하거나 혹은 최고 최선으로 사용할 다른 시장참여자에게 그 자산을 매도하는 시장참여자의 능력을 고려하고 있습니다.

당사는 상황에 적합하며 관련된 관측가능한 투입변수의 사용을 최대화하고 관측가능하지 않은 투입변수의 사용을 최소화하면서 공정가치를 측정하는 데 충분한 자료가 이용가능한 가치평가기법을 사용하고 있습니다.

재무제표에서 공정가치로 측정되거나 공시되는 모든 자산과 부채는 공정가치 측정에유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 근거하여 다음과 같은 공정가치 서열체계로 구분됩니다.

- 수준 1 : 동일한 자산이나 부채에 대한 접근가능한 활성시장의 (조정되지 않은) 공시가격
- 수준 2 : 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수를 이용한 공정가치
- 수준 3 : 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수가 관측가능하지 않은 투입변수를 이용한 공정가치

재무제표에 반복적으로 공정가치로 측정되는 자산과 부채에 대하여 당사는 매 보고기간 말 공정가치 측정에 유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 기초한 분류에 대한 재평가를 통해 서열체계의 수준 간의 이동이 있는지 판단합니다.

공정가치 공시 목적상 당사는 성격과 특성 및 위험에 근거하여 자산과 부채의 분류를 결정하고 공정가치 서열체계의 수준을 결정하고 있습니다.

공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품과 비금융자산의 공정가치에 대한 공시는 다음의 주석에 설명되어 있습니다.

- 투자부동산 : 주석 8
- 범주별 금융상품 및 공정가치 : 주석 3

7) 현금배당

당사는 배당을 지급하기 위해 분배가 승인되고 더 이상 당사에게 재량이 없는 시점에 부채를 인식하고 있습니다. 주주에 대한 분배는 주주에 의한 승인을 필요로 합니다. 대응되는 금액은 자본에 직접 반영하고 있습니다.

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

8) 법인세

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.

9) 현금및현금성자산

재무상태표 상의 현금및현금성자산은 보통예금 및 취득당시 만기가 3개월 이내인 단기성 예금으로 구성되어 있습니다.

10) 중요한 회계적 판단, 추정 및 가정

주석 2에 기술된 당사의 회계정책을 적용함에 있어서, 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.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

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

(단위: 천 원)

금융자산 범주	내역	당기말	전기말
상각후원가측정금융자산 ¹	현금및현금성자산	12,577,978	13,266,817
	매출채권및기타채권 ²	11,565,528	11,249,997
	기타금융자산 ³	26,920,095	17,126,867
	소계	51,063,601	41,643,681
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	기타금융자산 ⁴	7,000,000	7,000,000
	소계	7,000,000	7,000,000
합계		58,063,601	48,643,681

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

(단위: 천 원)

금융부채 범주	계정명	당기말	전기말
상각후원가측정금융부채	차입금및사채 ¹	1,307,019,778	1,306,230,562
	기타금융부채 ²	126,300,828	123,709,493
	합계	1,433,320,606	1,429,940,055

- 주1) 당기말 차입금및사채의 공정가치는 1,316,440,158천 원입니다.
- 주2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금 등으로 구성되어 있으며 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.

(3) 당기와 전기 중 발생한 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기			전기		
	상각후원가측정 금융자산	기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	상각후원가측정 금융자산	기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채
배당금수익 ¹	-	426,415	-	-	213,500	-
이자수익	819,777	-	-	1,029,694	-	-
이자비용	-	-	57,300,164	-	-	64,177,851

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

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

(단위: 천 원)

구분	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: 천 원)

구분	수준1	수준2	수준3	합계
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	-	-	7,000,000	7,000,000

(5) 공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 3로 분류된 자산·부채의 가치평가방법과 투입변수는 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	비상장주식	7,000,000	(*)	-
	부동산투자회사의 종류주식			

(*) 원가가 공정가치의 적절한 추정치가 될 수 있다고 판단하여 취득원가를 공정가치로 측정하였습니다.

(6) 당기와 전기 중 수준3 공정가치의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
기초잔액	7,000,000	-
당해 기간의 총손익	-	-
당기손익에 포함된 손익	-	-
기타포괄손익에 포함된 손익	-	-
매입	-	7,000,000
매도 등	-	-
기말잔액	7,000,000	7,000,000

4. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	금융기관	당기말	전기말
현금및현금성자산	(주)우리은행 등	12,577,978	13,266,817

5. 매출채권 및 기타채권

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

< 당기말 > (단위: 천 원)

구분	매출채권	기타채권	합계
총장부금액	11,559,387	6,141	11,565,528
차감: 손실충당금	-	-	-
순장부금액	11,559,387	6,141	11,565,528

< 전기말 > (단위: 천 원)

구분	매출채권	기타채권	합계
총장부금액	11,243,041	6,956	11,249,997
차감: 손실충당금	-	-	-
순장부금액	11,243,041	6,956	11,249,997

(2) 당기와 전기 중 매출채권 및 기타채권의 손실충당금 변동은 없습니다.

6. 기타금융자산

(1) 당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
유동자산:		
미수수익	184,262	225,350
단기금융상품	25,000,000	16,033,600
소계	25,184,262	16,258,950
비유동자산:		
장기금융상품 ¹	1,735,833	867,917
지분상품	7,000,000	7,000,000
소계	8,735,833	7,867,917
합계	33,920,095	24,126,867

주1) 당기말 현재 장기금융상품 1,735,833천 원에 대하여 질권이 설정되어 있습니다.

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

(단위: 천 원)

구분	당기말				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
합계			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) 당기와 전기 중 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기			전기		
	기초	취득	당기말	기초	취득	전기말
코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	7,000,000	-	7,000,000	-	7,000,000	7,000,000

7. 기타비금융자산

당기말과 전기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
선급비용	14,080	63,504

8. 투자부동산 및 매각예정자산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

과 목	당기말			전기말		
	취득원가	상각누계액	장부금액	취득원가	상각누계액	장부금액
토지 ¹	1,700,730,829	-	1,700,730,829	1,709,774,092	-	1,709,774,092
건물 ¹	1,054,578,621	(228,086,855)	826,491,766	1,054,104,721	(189,016,365)	865,088,356
합 계	2,755,309,450	(228,086,855)	2,527,222,595	2,763,878,813	(189,016,365)	2,574,862,448

주1) 당기말 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 21 참조)

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

< 당 기 > (단위: 천 원)

과 목	기초금액	취 득	상 각	대 체 ¹	기말금액
토지	1,709,774,092	-	-	(9,043,263)	1,700,730,829
건물	865,088,356	473,900	(39,070,490)	-	826,491,766
합 계	2,574,862,448	473,900	(39,070,490)	(9,043,263)	2,527,222,595

주1) 토지의 대체액은 매각예정자산으로 분류한 금액입니다.

< 전 기 > (단위: 천 원)

과 목	기초금액	취 득	상 각	기말금액
토지	1,427,084,774	282,689,318	-	1,709,774,092
건물	839,350,086	64,562,760	(38,824,490)	865,088,356
합 계	2,266,434,860	347,252,078	(38,824,490)	2,574,862,448

(3) 당기와 전기 중 투자부동산 및 매각예정자산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
임대수익	140,407,694	125,423,320
직접 운영비용 ¹	47,041,899	44,855,541

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

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

(단위: 천 원)

구분	장 소	당기말		전기말	
		장부금액 ¹	공정가치 ¹	장부금액 ²	공정가치 ²
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	2,527,222,595	3,204,700,000	2,574,862,448	3,185,800,000

주1) 장부금액과 공정가치는 매각예정자산으로 분류한 토지를 제외하고 있습니다.

주2) 장부금액과 공정가치는 매각예정자산으로 분류한 토지를 포함하고 있습니다.

(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, 대구울하점, 청주점, 의왕점 및 장유점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 태평양감정평가법인(구리점과 청주점의 평가기준일: 2025년 9월 11일, 강남점의 평가기준일: 2024년 6월 10일), 삼창감정평가법인(광주점의 평가기준일: 2022년 9월 20일, 대구울하점의 평가기준일: 2025년 3월 17일) 및 경일감정평가법인(창원점, 의왕점 및 장유점의 평가기준일: 2025년 3월 12일)이 수행한 평가에 근거하여 변동되었습니다. 2021년에 취득한 안산점, 중동점, 이천점, 춘천점, 계양점 및 김포물류센터의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 태평양감정평가법인(안산점 및 김포물류센터의 평가기준일: 2024년 8월 23일, 이천점의 평가기준일: 2024년 9월 12일), 삼창감정평가법인(중동점의 평가기준일: 2024년 2월 22일) 및 경일감정평가법인(춘천점 및 계양점의 평가기준일: 2024년 8월 16일)이 수행한 결과에 근거하여 변동되었습니다. 2021년에 추가로 취득한 경기양평점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 태평양감정평가법인(평가기준일: 2024년 8월 23일)이 수행한 평가에 근거하여 변동되었습니다. 한편, 2024년에 취득한 강남 L7호텔의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 나라감정평가법인(평가기준일: 2024년 8월 20일) 및 가람감정평가법인(평가기준일: 2024년 8월 20일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

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

(7) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 39,070,490천 원과 38,824,490천 원입니다.

당기말과 전기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 리스로 수취계획은 주석 15에서 설명하고 있습니다.

9. 차입금및사채

당기말과 전기말 현재 당사의 차입금및사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	차입처	만기일	연이자율(%)	당기말	전기말
유동성					
유동성장기부채 ^{1,2}	-	-	-	-	311,000,000
유동성장기부채 ^{1,2}	SC제일은행 등	2026-03-18	CD+1.00%	75,000,000	-
유동성장기부채 ^{1,2}	SC제일은행 등	2026-09-30	3.75	165,000,000	-
현재가치할인차금				(1,091,944)	(914,726)
소계				238,908,056	310,085,274
단기사채					
사채할인발행차금				-	(5,891)
제6-1회 사채 ^{1,2}	-	-	-	-	80,000,000
사채할인발행차금				-	(205,421)
제6-2회 사채 ^{1,2}	-	2026-08-06	3.45	160,000,000	-
사채할인발행차금				(210,549)	-
제6-3회 사채 ^{1,3}	-	2026-08-06	2.89	80,000,000	-
사채할인발행차금				(149,956)	-
제7-1회 사채 ^{1,2}	-	-	-	-	50,000,000
사채할인발행차금				-	(206,707)
제7-2회 사채 ^{1,2}	-	2026-10-07	3.48	75,000,000	-
사채할인발행차금				(142,607)	-
제7-3회 사채 ^{1,3}	-	2026-10-02	3.1	50,000,000	-
사채할인발행차금				(131,324)	-
소계				364,365,564	139,581,981
합계				603,273,620	449,667,255
비유동성					
장기차입금 ^{1,2}	-	-	-	-	130,000,000
장기차입금 ^{1,2}	-	-	-	-	75,000,000
장기차입금 ^{1,2}	미즈호은행 등	2027-09-19	CD+1.00%	258,000,000	258,000,000
장기차입금 ^{1,2}	-	-	-	-	165,000,000
장기차입금 ^{1,2}	국민은행 등	2027-04-17	CD+0.87%	160,000,000	-
장기차입금 ^{1,4}	국민은행 등	2028-10-24	CD+0.95%	130,000,000	-
현재가치할인차금				(3,567,719)	(5,552,389)
소계				544,432,281	622,447,611

구분	차입처	만기일	연이자율(%)	당기말	전기말
제6-2회 사채 ^{1,2}	-	-	-	-	160,000,000
사채할인발행차금				-	(558,820)
제7-2회 사채 ^{1,2}	-	-	-	-	75,000,000
사채할인발행차금				-	(325,484)
제8회 사채 ^{1,3}	-	2027-04-16	3.26	160,000,000	-
사채할인발행차금				(686,123)	-
소계				159,313,877	234,115,696
합계				703,746,158	856,563,307

주1) 상기 차입금및사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다. (주석 21 참조) 당사는 약정에 따라 차입금및사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분제한 등의 제약을 받습니다.

주2) 상기 차입금및사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 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

당기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
미지급금	10,000	-
미지급비용	9,117,455	10,585,191
임대보증금 ¹	-	2,077,124
현재가치할인차금	-	(83,603)
유동부채계	9,127,455	12,578,712
임대보증금 ¹	134,313,769	131,218,232
현재가치할인차금	(17,140,396)	(20,087,450)
비유동부채계	117,173,373	111,130,782

주1) 임대보증금은 임차권 및 근저당권이 설정되어 있습니다. (주석 21 참조)

11. 기타비금융부채

당기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
선수수익	3,478,993	3,413,229
선수금	1,300,000	867,917
미지급금	5,583	7,119
예수금	2,587	3,611
부가세예수금	4,148,741	4,090,016
유동부채 계	8,935,904	8,381,892
장기선수수익	12,651,951	15,828,917
비유동부채 계	12,651,951	15,828,917

12. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천 원)

구분	당기말	전기말
수권주식수(주)	2,000,000,000	2,000,000,000
주당금액	500원	500원
발행주식수(주)	288,968,884	288,968,884
보통주자본금	144,484,442	144,484,442

(2) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
주식발행초과금	1,179,576,424	1,179,575,979

(3) 당기와 전기 중 자본금 및 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	주식수 (단위: 주)	1주당 액면가액 (단위: 원)	자본금	자본잉여금	합계
2024.01.01 (전기초)	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084
자본잉여금의 결손금 대체	-	-	-	(4,200,000)	(4,200,000)
유상증자	46,000,000	500	23,000,000	122,841,337	145,841,337
2024.12.31 (전기말)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,575,979	1,324,060,421
2025.01.01 (당기초)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,575,979	1,324,060,421
유상증자 분담금 환입	-	-	-	445	445
2025.12.31 (당기말)	288,968,884	500	144,484,442	1,179,576,424	1,324,060,866

13. 결손금

(1) 당기말 및 전기말 현재 결손금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
미처리결손금	(184,562,285)	(154,562,638)

(2) 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말 ²	전기말
I. 미처리결손금	(184,562,285)	(154,562,638)
전기이월미처리결손금	(186,927,153)	(150,191,874)
중간배당 ¹	(33,809,359)	(25,025,796)
자본잉여금의 결손금 대체	-	4,200,000
당기순이익	36,174,227	16,455,032
II. 이익잉여금처분액	35,543,173	32,364,515
III. 차기이월미처리결손금	(220,105,458)	(186,927,153)

주1) 당사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 다음 사업연도가 개시하여 12월 31일에 종료함에 따라 2025년 9월과 2024년 9월에 처분된 배당금 지급액입니다.

주2) 처분예정일은 당사의 제14회 정기주주총회 예정일이며, II. 이익잉여금처분액 및 III. 차기이월미처리결손금은 주주총회 결과를 통해 확정될 예정입니다.

(3) 당기 및 전기의 배당금 지급(예정) 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
배당금총액	69,352,532,160	57,390,310,060
발행주식수	288,968,884	288,968,884
1주당배당금	240	215
1주당액면금액	500	500
배당률	48.00%	43.00%

14. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

내역	당기	전기
당기순이익	36,174,226,674원	16,455,032,132원
가중평균유통보통주식수	288,968,884주	249,127,354주
기본주당순이익	125원/주	66원/주

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

< 당 기 >

구분	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	288,968,884	365	105,473,642,660
가중평균유통보통주식수	-	-	288,968,884

< 전 기 >

구분	주식수(주)	누적일자(일)	적수
전기이월유통보통주식수	242,968,884	366	88,926,611,544
유상증자	46,000,000	49	2,254,000,000
합 계			91,180,611,544
가중평균유통보통주식수			249,127,354

한편, 당사는 잠재적 보통주를 발행하지 않았으므로, 기본주당이익과 희석주당이익은 일치합니다.

15. 영업수익

(1) 당기와 전기 중 발생한 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

내역	당기	전기
임대료수익 ¹	137,772,556	124,406,496
관리비수익	1,711,784	443,620
배당금수익	426,415	213,500
기타	923,355	573,204
합계	140,834,110	125,636,820

주1) 당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당사의 주요 영업수익인 임대수익은 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등과의 운용리스에서 발생합니다.

(2) 당사는 단일 영업부문을 영위하고 있으며, 영업부문별 정보를 공시하지 아니합니다. 또한, 영업수익이 국내에서만 발생하므로 지역별 정보에 대한 분석자료를 별도로공시하지 않았습니다.

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

< 당기말 >

(단위: 천 원)

구분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	
최소리스료	137,225,806	401,633,922	61,342,890	600,202,618

< 전기말 >

(단위: 천 원)

구분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년 초과	
최소리스료	133,422,059	474,597,246	111,142,839	719,162,144

16. 영업비용

당기와 전기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

과목	당기	전기
급여	96,000	96,000
감가상각비	39,070,490	38,824,490
자산관리수수료	5,275,212	4,805,524
자산보관수수료	78,918	71,534
사무수탁수수료	236,754	214,602
부동산위탁관리비	1,577,614	932,850
수도광열비	1,072,828	-
지급수수료	546,474	556,736
기타비용	1,400,910	542,735
합계	49,355,200	46,044,471

17. 기타수익과 기타비용

당기와 전기 중 발생한 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
기타수익:		
잡이익	1,175,826	19,381
기타비용:		
잡손실	123	8,540

18. 금융수익과 금융비용

당기와 전기 중 발생한 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	819,777	1,029,693
금융비용:		
이자비용	57,300,164	64,177,852

19. 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.

20. 현금흐름표

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
예금	12,577,978	13,266,817

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

1) 조정

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
감가상각비	39,070,490	38,824,490
이자비용	57,300,164	64,177,852
잡손실	123	-
임대료수익	(3,516,190)	(2,846,743)
이자수익	(819,777)	(1,029,693)
배당금수익	(426,415)	(213,500)
잡이익	(842,183)	-
합 계	90,766,212	98,912,406

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
매출채권의 증가	(322,481)	(563,241)
미수금의 감소	6,956	-
선급비용의 증가	5,041	(19,120)
미지급금의 감소	2,900	10
미지급비용의 증가	(660,526)	914,590
선수금의 증가	-	867,917
예수금의 증가	(2,882)	3,611
부가세예수금의 증가	58,149	631,298
임대보증금의 수령	-	24,213,764
임대보증금의 반환	-	(494,440)
합 계	(912,843)	25,554,389

(3) 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
장기선수수익 유동성 대체	3,489,027	2,846,743
선수수익 계상	92,928	755,316
장기선수수익 계상	312,060	4,597,372
장기차입금의 유동성 대체	367,836,500	467,768,264
사채의 유동성 대체	234,502,181	-
임대보증금 유동성 대체	1,201,904	2,487,961
자본잉여금 대체	-	4,200,000
매각예정비유동자산 대체	9,043,263	-

(4) 당기와 전기 중 재무활동으로 인한 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

< 당 기 >

(단위: 천 원)

구분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	당기말
		상 각	대 체			
차입금	932,532,885	4,474,370	-	287,333,082	(441,000,000)	783,340,337
사채	373,697,677	1,436,343	-	298,545,421	(150,000,000)	523,679,441
보증금	113,124,302	3,435,523	(378,569)	1,025,717	(33,600)	117,173,373
합 계	1,419,354,864	9,346,236	(378,569)	586,904,220	(591,033,600)	1,424,193,151

< 전 기 >

(단위: 천 원)

구분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	전기말
		상 각	대 체			
차입금	696,501,741	2,912,495	-	621,118,649	(388,000,000)	932,532,885
사채	439,016,581	1,422,680	-	905,258,416	(972,000,000)	373,697,677
합 계	1,135,518,322	4,335,175	-	1,526,377,065	(1,360,000,000)	1,306,230,562

21. 우발부채와 약정사항

(1) 책임임대차계약 및 임대차계약

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

(단위: 백만 원)

구분	해당점포	임대보증금	월임대료 ¹⁾	임대차 기간	인상률 등	관리비 등 부담
Tranche A	롯데백화점 창원점 롯데마트 의왕점 롯데마트 장유점	21,761	1,983	9년		
Tranche B	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구울하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구울하점	24,929	2,272	10년	주3	
Tranche C	롯데백화점 강남점 롯데백화점 광주점	27,700	2,524	11년		임차인 부담 ²⁾
Tranche D	롯데백화점 안산점 롯데백화점 중동점 롯데마트 계양점	15,064	1,411	7년	주4	
	롯데마트 경기양평점	1,487	137	6년 3개월	주5	
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	14,337	1,349	11년	주4	
Tranche F	롯데마트몰 김포물류센터	4,298	409	15년	주6	
Tranche G	강남 L7호텔	21,500	936	7년 3개월	주7	임대인 부담
	기타	3,238	375		-	
합계		134,314	11,396		-	-

주1) 보고기간 종료일 현재 적용되는 월임대료입니다.

주2) 관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건입니다.

주3) 월임대료는 임대차기간의 초일로부터 매 1년마다 직전 년의 월임대료에 대하여 1.5%씩 인상됩니다.

주4) 월고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도 매출총액에 0.45%를 곱한 금액(연매출연동임대료)을 12로 나눈 상승률에 연동하여 인상됩니다.

주5) 월고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도 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 2027년 말까지 동일하며 월변동임대료는 임대차개시일로부터 2025년 말까지 동일합니다. 2025년 이후의 월변동임대료는 매 6개월 단위로 직전 6개월의 객실매출실적에 연동하여 변동됩니다.

(2) 자산관리 위탁계약

당사는 롯데에이엠씨(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 각 업무 별 수수료율은 다음과 같습니다.

구분	내용
매입수수료	롯데에이엠씨(주)의 자산의 매입업무(현물출자 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4%
운용수수료	각 대상 자산을 운용하고 있는 기간 동안 매입금액(현물출자 포함)의 연 0.2%
매각기본수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%
매각성과수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 매각차익의 10%

(3) 일반사무수탁계약

당사는 (주)KB펀드파트너스와 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 수수료율은 다음과 같습니다.

구분	내용
일반사무수탁수수료	- 당사의 주식 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매입가액의 연 0.5bp - 당사의 주식 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.

구분	내용	비고
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

당기말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	부보금액	보험회사명
재산종합위험담보 ¹	2,694,568,007	
기계위험담보		
기업휴지위험담보	309,487,748	
시설소유배상책임	롯데쇼핑(주) 해당분 10,000,000 롯데글로벌로지스(주) 해당분 5,000,000 강남 L7호텔 해당분 5,000,000 (사고당 & 대인대물일괄 & 보상한도)	롯데손해보험(주), DB손해보험(주) 등
주차장배상담보	롯데쇼핑(주) 해당분 300,000 강남 L7호텔 해당분 500,000 (사고당 & 총 보상한도)	
특수건물 화재대물배상책임	롯데쇼핑(주) 1,000,000 강남 L7호텔 해당분 1,000,000 (사고당 & 자산당 보상한도)	

주1) 상기 보험계약의 보험금청구권은 차입금 담보 목적으로 질권 설정(945,600,000천 원)이 되어 있습니다.

한편, 당사는 상기 외 가스사고배상책임보험 등에 가입하고 있습니다.

(6) 담보제공현황

당기말 현재 담보로 제공된 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

담보제공자산	채권최고액	담보권자	관련채무	담보권의 종류
	786,000,000	대한토지신탁 (담보부사채신탁법상 신탁업자)	담보부사채	근저당권
	300,000,000	미즈호은행	차입금	우선수익권
	192,000,000	국민은행	차입금	우선수익권
	12,000,000	수협은행	차입금	우선수익권
	57,600,000	농협은행	차입금	우선수익권
	360,000,000	SC제일은행	차입금	우선수익권
	24,000,000	하나은행	차입금	우선수익권
토지 및 건물	105,278,532	롯데쇼핑(주)	임대보증금	임차권
	136,862,092			근저당권 및 우선수익권
	4,297,500	롯데글로벌로지스(주)	임대보증금	임차권
	5,586,750			우선수익권
	21,500,000	(주)호텔롯데	임대보증금	임차권
	1,442,285	스파크플러스	임대보증금	근저당권

(7) 브랜드 사용계약 등

당기말 현재 당사는 롯데지주(주)와 브랜드 사용계약, 공시지원시스템, 부동산정보시스템 이용계약을 체결하고 있으며, 이에 대하여 매출액에서 광고선전비를 차감한 금액의 0.2% 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) 당기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 없습니다.

22. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 당사의 지배기업 및 기타특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자의 명칭
지배기업	롯데쇼핑(주)
	롯데지주(주)
	롯데에이엠씨(주)
기타특수관계자 ¹	롯데물산(주)
	롯데글로벌로지스(주)
	(주)호텔롯데
	(주)코리아세븐
	롯데그룹기업집단 소속 계열회사

주1) 기타특수관계자는 기업회계기준서 제1024호의 특수관계자 범주에 해당하지 않으나, 공정거래법에 따른 롯데그룹기업집단 소속 계열회사가 포함되어 있습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 다음과 같습니다.

< 당 기 >					(단위: 천 원)
구분	특수관계자명	영업수익 ¹	영업비용	투자부동산 취득 ²	
지배기업	롯데쇼핑(주)	115,040,975	-	-	
	롯데지주(주)	-	318,834	-	
	롯데에이엠씨(주)	-	5,308,185	-	
기타특수관계자	롯데물산(주)	-	1,760,845	473,900	
	롯데글로벌로지스(주)	4,883,438	-	-	
	(주)호텔롯데	12,444,495	-	-	
	(주)코리아세븐	56,348	-	-	
합계		132,425,256	7,387,864	473,900	

주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 3,381,476천 원이 제외되었습니다.

주2) 부동산자산관리위탁계약서상 시설관리업무 진행에 따른 강남 L7호텔 관련 자본적지출에 해당하는 사항입니다.

< 전기 > (단위: 천 원)

구분	특수관계자명	영업수익 ¹	영업비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	113,151,661	-
	롯데지주(주)	-	275,680
기타특수관계자	롯데에이엠씨(주)	-	4,814,614
	롯데물산(주)	-	559,909
	롯데글로벌로지스(주)	4,761,309	-
	(주)호텔롯데	3,029,779	-
	(주)코리아세븐	13,675	-
합계		120,956,424	5,650,203

주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 2,838,804천 원이 제외되었습니다.

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

< 당기말 > (단위: 천 원)

구분	특수관계자명	채 권		채 무	
		매출채권	미수금	임대보증금 ¹	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	10,642,944	6,141	105,278,532	-
	롯데지주(주)	-	-	-	4,858
기타특수관계자	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	2,659,285
	롯데물산(주)	-	-	-	27,225
	롯데글로벌로지스(주)	449,769	-	4,297,500	-
	(주)호텔롯데	92,059	-	21,500,000	-
	합계	11,184,772	6,141	131,076,032	2,691,368

주1) 현재가치할인차금 16,768,038천 원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

< 전기말 > (단위: 천 원)

구분	특수관계자명	채 권		채 무	
		매출채권	미수금	임대보증금 ¹	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	10,482,988	6,956	105,278,532	-
	롯데지주(주)	-	-	-	2,421
기타특수관계자	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	2,487,921
	롯데물산(주)	-	-	-	27,225
	롯데글로벌로지스(주)	439,657	-	4,297,500	-
	(주)호텔롯데	86,181	-	21,500,000	-
	(주)코리아세븐	524	-	33,600	-
합계	11,009,350	6,956	131,109,632	2,517,567	

주1) 현재가치할인차금 20,071,706천 원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금 거래 내역은 다음과 같습니다.

< 당 기 > (단위: 천 원)

특수관계 구분	특수관계자명	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	27,819,938
기타특수관계자	롯데물산(주)	4,213,600

< 전 기 > (단위: 천 원)

특수관계 구분	특수관계자명	현금배당	출자납입
지배기업	롯데쇼핑(주)	24,129,982	-
기타특수관계자	롯데물산(주)	-	58,880,000

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

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

(7) 당기와 전기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당 기	전 기
단기종업원급여	96,000	96,000

(8) 당기말 현재 당사는 특수관계자인 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등에 대하여 임대보증금을 목적으로 하는 임차권 및 근저당권을 담보권으로 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다. (주식 21 참조) 한편, 당기말 현재 당사가 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

23. 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. 당기말과 전기말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	12,577,978	13,266,817
매출채권 ¹	11,559,387	11,243,041
미수금 ¹	6,141	6,956
미수수익 ¹	184,262	225,350
단기금융상품 ¹	25,000,000	16,033,600
장기금융상품 ¹	1,735,833	867,917
합 계	51,063,601	41,643,681

주1) 당기말과 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.

당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약에 따른 만기분석은 다음과 같습니다.

< 당기말 > (단위: 천 원)

구분	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급금기타	10,000	-	-
미지급비용	3,431,179	-	-
임대보증금 ¹	-	-	134,313,769
사채 ²	3,758,005	374,859,654	162,604,000
차입금 ²	81,105,985	179,857,578	558,302,400
합 계	88,305,169	554,717,232	855,220,169

주1) 현재가치할인하지 않은 금액입니다.

주2) 현재가치할인하지 않은 금액이며 이자비용이 포함된 금액입니다.

< 전기말 > (단위: 천 원)

구분	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급비용	3,515,410	-	-
임대보증금 ¹	841,620	1,235,504	131,218,232
사채 ²	13,146,653	138,729,382	241,747,000
차입금 ²	10,321,285	342,048,615	654,736,813
합 계	27,824,968	482,013,501	1,027,702,045

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.

당기말과 전기말 현재의 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
부채 (A)	1,454,908,461	1,454,150,864
자본 (B)	1,139,498,580	1,169,497,783
예금 (C)	12,577,978	13,266,817
차입금및사채 (D)	1,307,019,778	1,306,230,562
부채비율 (A/B)	128%	124%
순차입금비율 ((D-C)/B)	114%	111%

24. 영업부문

(1) 부문별 정보

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

(2) 기업전체 수준에서의 공시

당사의 주요 영업수익은 임대수익이며, 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등으로부터 발생하였습니다. 롯데쇼핑(주)로부터 발생하는 임대수익은 당사 영업수익의 10% 이상을 차지하고 있습니다. (주석 22 참조)

관계사 정보

Corporate Information



서울시 중구 소공동 1번지
Tel. 02-771-2500
www.lotteshopping.com



서울시 송파구 올림픽로 300, 롯데월드타워 109-111층
Tel. 02-3213-5100
www.lottepnd.com



서울시 송파구 올림픽로 300, 롯데월드타워 30층
Tel. 02-3213-8162
www.lottereit.co.kr



서울시 송파구 올림픽로 300, 롯데월드타워 30층
Tel. 02-3213-8162
www.lotteamc.com



서울시 송파구 올림픽로 300,
롯데월드타워 30층
Tel. 02-3213-8162
www.lottereit.co.kr



롯데리츠 Annual Report 2025에 사용된 용지는 FSC® (국제산림관리협회의, Forest Stewardship Council®)가 인증한 용지에 콩기름 잉크로 인쇄되었습니다.