

예비투자설명서

2023년 03월 09일

(발 행 회 사 명)

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(증권 의 종 목 과 발 행 증 권 수)

롯데위탁관리부동산투자회사(주) 제5-1회 무기명식 이권부 담보부사채

롯데위탁관리부동산투자회사(주) 제5-2회 무기명식 이권부 담보부사채

(모 집 또는 매 출 총 액)

제5-1회 금 칠백오십억원(\ 75,000,000,000)

제5-2회 금 일천이백오십억원(\ 125,000,000,000)

- 모집가액 : 제5-1회 금 칠백오십억원(\ 75,000,000,000)
제5-2회 금 일천이백오십억원(\ 125,000,000,000)
- 청약기간 : 2023년 03월 17일
- 납입기일 : 2023년 03월 17일
- 증권신고서 및 투자설명서의 열람장소
 - 증권신고서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>
 - 일괄신고 추가서류 : 해당사항 없음
 - 투자설명서 : 전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>
서면문서 : 롯데에이엠씨 주식회사 (위탁관리부동산투자회사의 자산관리회사)
- 서울특별시 송파구 올림픽로 300
케이비증권(주) - 서울특별시 영등포구 여의나루로 50
미래에셋증권(주) - 서울특별시 중구 을지로 5길 26
SK증권(주) - 서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 31
삼성증권(주) - 서울특별시 서초구 서초대로74길 11
한국투자증권(주) - 서울특별시 영등포구 의사당대로 88

신한투자증권(주) - 서울특별시 영등포구 여의대로 70

하나증권(주) - 서울특별시 영등포구 의사당대로 82

5. 안정조작 또는 시장조성에 관한 사항

해당사항 없음

이 예비투자설명서의 증권신고서는 2023년 03월 09일자로 금융위원회에 제출되었으나 아직 효력이 발생하지 아니하였으며, 이 예비투자설명서의 기재사항은 청약일 전에 정정될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(대 표 주 관 회 사 명)

케이비증권 주식회사

미래에셋증권 주식회사

SK증권 주식회사

삼성증권 주식회사

한국투자증권 주식회사

신한투자증권 주식회사

하나증권 주식회사

【 대표이사 등의 확인 】

확 인 서

우리는 당사의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2023. 03. 09

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

법인이사 롯데에이엠씨(주) 대표이사 고 원 석 (서명)

신고업무담당이사 일반사무수탁회사 (주)국민은행 팀장 신 수 동 (서명)

롯데리츠 5회 담보부사채 예비투자설명서_230308_대표이사등 확인서

【 본 문 】

요약정보

1. 핵심투자위험

예비투자설명서 이용 시 유의사항 안내문

하단의 핵심투자위험은 예비투자설명서 본문에 기재된 투자위험요소 중 중요한 항목만을 투자자의 이해도 제고를 위하여 간단·명료하게 요약한 것입니다. 자세한 투자위험요소는 "본문- 제1부 모집 또는 매출에 관한 사항- III. 투자위험요소"에 기재되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

구분	내용
	<p>(1) 보유 부동산 가치 하락 관련 사업위험</p> <p>【경기 둔화에 따른 부동산가격 하락 위험】</p> <p>가. 당사의 사업계획상 주요 사업수익은 롯데쇼핑(주)로부터 부동산을 매입하고 해당 부동산을 롯데쇼핑(주)에 임대하여 발생될 예정인 임대료 수입을 기반으로 합니다. 또한 향후 매각 시점의 부동산 매각가치에 따라 당사의 매각손익이 달라질 수 있습니다. 그러므로, 부동산 업황에 대한 거시경제의 영향에 유의할 필요가 있습니다. 아직까지도 COVID-19로 인한 전세계 팬데믹 리스크가 잔존하고 있으며, 글로벌 경기 침체 우려도 확대되고 있습니다. 한국은행이 2023년 2월 발표한 경제전망보고서에 따르면, 2022년 국내 경제 성장률은 2.6%를 나타냈으며, 2023년 및 2024년 경제성장률은 1.6% 2.4%를 기록할 것으로 전망되고 있습니다. IMF는 2021년, 2022년 세계 경제 성장률을 각각 6.1% 3.4%로 발표했으며, 2023년 1월 세계경제전망(World Economic Outlook)에서 세계경제 성장률을 2.9%로 직전 전망치(2022년 10월) 2.7%대비 0.2%p 상향하였습니다. 선진국의 경제성장률 전망치는 1.2%로 그 중, 미국의 경제성장률 전망치는 1.4%로 직전 전망치(2022년 10월)1.0%대비 0.4%p 상향되었고, 일본의 경우 1.8%로 직전 전망치(2022년 10월)1.6%대비 0.2%p 상향되었습니다. 신흥국의 경제성장률 전망치 또한 4.0%로 직전 전망치(2022년 10월)3.7%대비 0.3%p 상향되었으며 그 중 중국의 경우 5.2%로 직전 전망치(2022년 10월) 4.4%대비 0.8%p 상향되었습니다. 이는 인플레이션 대응을 위한 금리 인상, 러시아·우크라이나 전쟁 지속 등 부정적인 요인에도 불구하고 중국의 리오프닝에 따른 경기 회복 기대와 주요국(미국, 유럽 등)에서의 예상의 견조한 소비 및 투자 등의 영향이나 경기침체, 인플레이션 위험 또는 러시아-우크라이나 전쟁과 같은 대외 불확실성이 지속 또는 증폭될 경우, 민간소비 위축, 설비투자지연, 수출 감소 등의 여파로 국내 부동산 가격이 하락하여 당사 보유부동산 자산의 가격 및 임대료 하락, 그리고 매각가격이 하락할 수 있습니다. 투자자께서는 이러한 경기 변동의 위험에 따라 당사의 사업성과가 변동 될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.</p> <p>【정부의 부동산 정책에 따른 부동산가격 하락 위험】</p> <p>나. 당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사이며, 부동산투자회사 특성상 부동산 가격이 하락할 경우 향후 매각 차익이 감소하여 당사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 이러한 부동산 가격은 정부의 부동산 정책에 따라 민감하게 변동될 수 있습니다. 부동산 가격은 정부의 부동산 정책 변동에 대한 영향도가 매우 높습니다. 정부는 국내 경기 변동 및 대외 환경 변화에 따라 국내 부동산 관련 정책 방향을 결정해 왔습니다. 2018년부터 풍부한 시장 유동성 하에 부동산 시장에 투기 수요의 유입이 지속되면서 수도권 시장이 과열됨에 따라 2020년부터 수도권을 중심으로 부동산 거래량의 증가와 함께 부동산 매매가격이 급등하였습니다. 이에 따라 2020년부터 문재인 정부는 주택 투기 수요를 차단하고 주택가격 폭등에 대해 대응하고자 부동산 규제 강화와 더불어 공공 주도의 주택 공급 확대 정책을 병렬적으로 진행하는 모습을 보였으며, 2021년 2월 4일 '공공주도 3080+' 대책을 발표하며 그 노선을 이어갔습니</p>

사업위험	<p>다. 문재인 정부의 지속적인 노력에도 불구하고, 수도권을 중심으로 급등한 주택 가격은 상당 기간 상승세를 유지하면서 안정을 찾지 못하는 모습을 보였습니다. 2022년 윤석열 정부 집권 이후, 정부는 공공임대주택에 의존해 주택 공급을 늘릴 경우, 중앙정부와 지방정부의 재정부담이 가중되고 이로 인해 조세 부담이 상승함에 따라 국내 경기가 위축될 수 있다는 우려하에 공공 위주의 공급 확대 정책에서 민간 위주의 공급 확대 정책으로 선회하는 모습을 보였습니다. 하지만 2022년이 경과하며 고금리, 고물가, 저성장 상황으로 인해 국내 주택 거래량이 급격하게 위축되고 주택 가격이 급락하자 정부는 수요규제를 풀어 시장의 안정을 찾고자 그동안 강화했던 부동산 규제를 완화하는 방안을 지속적으로 발표했습니다. 그럼에도 불구하고 미분양 우려 증가에 따른 민간 주택 공급 심리 악화, 금리 상승으로 인한 주택 수요 감소 등이 지속되고 있는 등 주택시장에 대한 불확실성은 여전한 상황입니다. 이와 같은 상황은 당사의 사업 및 재무상태에도 불확실성을 초래할 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다. 또한, 향후 정부가 정책 노선을 변경하여 부동산 규제 강화 정책이 추가 발표될 경우 부동산 시장이 추가적으로 위축될 가능성을 배제할 수 없습니다. 이러한 부동산 정책들은 전반적으로 부동산 시장의 변동성을 증가시키고, 시장의 침체를 야기할 가능성이 있으며, 이는 당사가 보유한 부동산 가치 하락으로 이어져 당사의 수익성이 감소될 수 있는 점 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.</p> <p>[금리 변화에 따른 부동산 경기 하강 위험]</p> <p>다. 금리 변동과 부동산 가격은 밀접한 연관성을 보유하고 있습니다. 기준금리 인상이 지속되어 향후 시장금리 상승이 지속될 경우, 자금을 차입하여 부동산을 구입하는 수요가 감소할 수 있습니다. 2022년 들어 물가에 대한 통제 필요성이 증가하며 2022년 3월 FOMC는 기준금리를 0.25%p 인상(0.25~0.50%) 하였습니다. 또한, 5월 FOMC에서는 기준금리를 0.50%p 인상(0.75~1.00%) 하며 인플레이션 확대에 대응하는 모습을 보여주며 남은 FOMC 회의마다 기준금리의 추가 인상을 예고하였고, 6월 FOMC에서는 0.75%p 인상(1.50~1.75%)함과 동시에 점도표상 23년 말 기준금리가 2.8%에서 3.8%로 상향되면서 연내 긴축 영역으로까지 인상할 의향을 나타냈습니다. 2022년 12월 FOMC 회의에서는 기준금리를 0.5%p 인상하였고 2023년 2월 FOMC에서 다시 0.25%p 인상하면서 현재 상단 기준으로 4.75%에 이르렀습니다. 한국은행 또한 빠르게 증가하는 물가 상승을 억제하기 위해 2022년 1월, 4월, 5월, 8월, 11월 각각 금리를 0.25%p 인상했고, 2022년 7월, 10월 금통위에서 각각 금리를 0.50%p 추가인상하였고, 2023년 01월 0.25%p를 다시 인상하여 증권신고서 제출일 전일 현재 3.50%에 이르렀습니다. 이에 따라 당사가 보유한 부동산의 가치가 하락하여, 향후 보유 부동산을 매각하는 시점에 부동산 매각손실이 발생할 위험에 직면할 수 있으며, 당사의 사업성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있습니다. 또한, 향후 당사가 부동산을 추가로 매입할 시 차입금리 증가로 당사의 금융비용이 증가하여 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.</p> <p>(2) 임차인이자 최대주주인 롯데쇼핑의 임대료 지급 관련 사업위험</p> <p>[롯데쇼핑: 유통산업 성장 둔화 및 경기변동에 따른 위험]</p> <p>라. 증권신고서 제출일 현재 당사의 주 영업수익원인 부동산임대수익의 안정성은 책임임차인인 롯데쇼핑(주)의 임대료 지급능력과 높은 상관관계를 가지고 있습니다. 롯데쇼핑이 영위하는 유통업은 최종 소비자를 대상으로 하는 소매유통업으로 경기 변동에 따른 국내소득 및 소비지출의 변화에 영향을 받고 있습니다. 2020년 COVID-19 팬데믹으로 인해 급락했던 소비자심리지수는 2021년 회복소비 영향으로 반등했지만, 2022년 들어 경기 둔화 우려, 부동산 시장 위축, 금융시장 불안정 등 영향으로 다시금 100을 하회하는 모습을 보였습니다. 소매유통업 경기전망지수는 국내외 고물가 및 금리 인상기조 장기화 영향으로 2022년 3분기부터 급속도로 위축되는 모습을 보였습니다. 아울러, 2023년 1분기에는 대내외 불확실성이 해소되기 어려운 가운데 각종 공공요금 인상 등으로 고물가 수준이 지속되고, 고금리기조 유지가 불가피해짐에 따라 글로벌 금융위기와 코로나 충격보다 낮은 종합수치 64를 기록하며 소비한파가 전망됩니다. 업체별로는 2023년 1분기 기준 모든 업체가 기준치(100)를 하회한 가운데, 대형마트(83)만이 상대적으로 선방할 것으로 전망됩니다. 롯데쇼핑이 영위하는 백화점, 할인점, 전자제품 전문점 등의 소매유통업종은 소비심리 및 경기 변동에 따른 영향을 받는 사업으로 상기 내용을 포함한 국내외의 다양한 요인들로 인해 향후 국내 경기가 크게 둔화되거나 경기침체가 지속될 경우 롯데쇼핑의 재무안정성에 부정적 영향을 미칠 수 있으며, 당사의 부동산 임대수익 안정성에도 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.</p>
------	---

【롯데쇼핑: 외부충격이 유통시장에 미치는 위험】

마. 유통업계는 외출을 자제하는 소비자들이 증가하면 할수록 실적 감소를 경험합니다. 2009년 신종플루, 2015년 중동호흡기증후군(메르스) 감염 사태 등 감염 우려 및, 2016년 THAAD 여파, 2019년 미-중 무역전쟁 등의 외부 정치적인 이슈는 유통시장에 큰 타격을 주었습니다. 특히 THAAD의 여파로 중국 관광객의 급감으로 주요 백화점 매출에 큰 타격을 주었으며, 롯데쇼핑의 중국 할인점 사업을 사실상 영업 중단 상태로 이끌었습니다. 2020년에는 코로나19의 확산으로 글로벌 경기침체가 시작되었고, 소비자심리지수가 크게 하락하였습니다. 2020년말 코로나 백신 개발로 인해 점차 소비자심리지수가 회복해 2021년말 지수는 103.9로 회복하였지만, 2022년 대두된 가파른 물가 상승 및 주식시장 등 자산시장의 하락, 우크라이나 사태 장기화의 우려로 2022년 7월 지수는 86까지 급락하는 모습을 보였습니다. 이후 2023년 1월 소비자심리지수는 91로 소폭 반등하기는 했지만, 소비에 저해되는 외부 충격 요소가 증가하게 되면 소매유통부문의 매출은 또다시 부정적 영향을 받게 될 것입니다. 향후 외부충격에 따라 당사의 매출 및 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으니 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

【롯데쇼핑: 대규모 투자에 따른 업계 내 경쟁 심화 위험】

바. 백화점 산업은 부지 확보, 소비자 편의시설, 현대적 판매시설, 건축 등 대규모 투자가 필요한 산업으로 초기 자금비용이 큰 사업입니다. 이로 인해 진입장벽이 높지만, 현재 시장점유율 89%의 과점 체계를 유지하고 있는 대형 3사(롯데백화점, 현대백화점, 신세계백화점)간의 경쟁 심화로 성장률이 둔화되고 있습니다. 특히 최근에는 대형 3사 모두 복합쇼핑몰, 프리미엄아울렛, 온라인 채널 확대 등 신성장 동력 발굴을 위한 대규모 투자를 진행하고 있으며, 대규모 투자에 따른 업계 내 경쟁 심화는 당사의 백화점 사업부문 수익성에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.

【롯데쇼핑: 유통산업발전법 등 잠재적인 규제리스크 상존에 대한 위험】

사. 지난 2010년 유통산업발전법 및 대·중소기업 상생 협력 촉진에 관한 법이 통과되면서 중소기업 및 영세상인 보호를 위한 사회적 분위기가 조성되었습니다. 2020년에는 백화점 등을 포함한 대규모 점포의 영업시간과 영업일을 규제하려는 법안과 복합쇼핑몰의 영업제한 내용의 유통산업발전법 개정안이 발의되었으며 아직까지 계류중이지만 복합쇼핑몰 등의 출점 요건 강화에 대한 논의가 진행되는 등 잠재적인 규제 리스크가 상존하고 있습니다. 한편, 2023년 최저임금은 시간당 9,620원으로 2022년 대비 460원(인상률 5.0%) 증가했습니다. 최저임금 인상에 따라 인건비 부담이 증가할 수 있으며 특히 유통업을 영위하여 근로자 수가 많은 당사의 수익성에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.

(3) 기타 사업위험

【대리인 및 이해상충 관련 위험】

아. 당사는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로, 본점외에 지점을 설치할 수 없으며 상근 임직원을 둘 수 없습니다. 당사의 대표자는 법인이사인 롯데에이엠씨(주)이며, 롯데에이엠씨(주)는 당사의 자산관리업무를 위탁받아 업무를 수행합니다. 당사의 주요 업무는 부동산 혹은 부동산 관련 취득 및 운용을 그 사업영역으로 하고 있어 자산관리회사의 역할이 중요합니다. 향후 롯데에이엠씨(주)의 신용위험발생 등 정상적인 사업수행이 불가능한 상황이 발생하여, 당사의 자산관리업무를 수행하기 어려운 상황이 발생할 경우 당사의 사업운영 및 성과에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 또한, 당사는 자산의 운용 및 관리를 롯데에이엠씨(주)에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 투자자 여러분께서는 이러한 위임행위로 인한 회사의 운영위험이 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

【부동산 취득 관련 위험】

자. 부동산투자업을 영위하는 당사가 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 부동산의 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험, 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토 시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생시킬 수 있는 위험 등이 존재합니다. 또한, 당사는 향후 취득할 부동산에 대하여 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행할

	<p>예정이며, 감정가액 가격을 기준으로 매입할 예정입니다. 감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 부동산과 특정 요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있습니다. 이에 따른 매입가격 추정 오류의 위험 또한 존재합니다.</p> <p>【부동산 상태에 관한 위험】</p> <p>차. 당사가 보유한 부동산은 지진, 태풍, 홍수 및 극단적인 기상상태와 같은 자연재해로 인해 영향을 받을 수 있습니다. 이에 당사는 보유 부동산에 대하여 포괄적인 보험에 가입하였으나, 보험에 가입하였다 하더라도 모든 부동산 관련 손실을 보장하는 것은 아니니 이점 유의하시기 바랍니다. 또한, 건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요는 발생하게 되며, 건축물의 유지, 수선(보수) 및 관리를 임차인의 책임 및 비용으로 하는 임대차계약을 체결하였습니다. 그럼에도 불구하고 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성이 존재하며, 대규모 수선이 발생할 경우에는 수익성 악화를 초래할 수 있습니다.</p> <p>【정부의 리츠 정책 변화에 따른 위험】</p> <p>카. 국토교통부와 금융위원회는 2018년 12월 19일 [리츠 공모. 상장 활성화 방안]을 발표하였으며 2020년 2월 21일자로 공모 리츠 활성화 방안을 반영한 개정 '부동산투자회사법'이 시행되었습니다. 정책의 기본 방향으로는 1) 개인투자자의 리츠투자 접근성을 개선, 2) 리츠에 수익성, 안정성 높은 자산이 유인되도록 규제 환경을 개선, 3) 개인투자자의 리츠 투자 매력도 향상 등이 있습니다. 2022년 1월 13일 국토교통부는 또 한차례 [공모.상장 활성화를 위한 리츠제도 개선방안]을 발표했습니다. 국토교통부는 임대주택리츠 및 자산관리회사에 대한 규제 합리화라는 개정 방향을 유지하며 「부동산투자회사법」 개정안을 2022년 1분기에 발의하였고 2022년 5월 9일부터 개정안이 시행되었습니다. 하지만 리츠에 대한 규제 완화 조치가 중단되는 등, 정부의 정책 변화시 당사에 부정적인 영향이 있을 수 있음을 투자자분께서는 유의하시기 바랍니다.</p>
	<p>(1) 롯데리츠 - 회사위험</p> <p>【수익성 관련 위험】</p> <p>가. 증권신고서 제출일 현재 당사의 주요 수입원은 당사가 보유 중인 투자부동산에 대한 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와의 운용리스에서 발생하는 임대수입(임대료)입니다. 당사는 2022년 말 기준 영업수익 579.2억원, 영업이익 341.1억원, 당기순이익 141.1억원을 기록하였습니다. 당사 영업수익은 부동산을 임대하는 운용리스계약에 따른 임대료, 영업비용은 급여, 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료 등으로 구성됩니다. 향후 추가 편입 부동산 및 임대차계약에 따라 당사의 수익구조에 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 임차인으로 부터 임대료수입이 지연, 감소 또는 발생하지 않을 경우 당사의 영업실적은 악화될 가능성이 존재합니다.</p> <p>【재무구조 악화 위험 및 유동성 관련 위험】</p> <p>나. 당사의 제8기 감사보고서 상 총자산규모는 2조 3,639억원, 부채규모는 1조 2,561억원으로 당사의 부채비율은 113.40%입니다. 당사는 2022년 7월 29일 및 2023년 1월 16일, 공모 담보부사채 발행을 통해 각각 1,700억원, 700억원을 조달하였으며 동 조달자금의 사용목적은 모두 채무상환자금으로 사채 발행을 통한 부채비율 변동은 없습니다. 한편, 당사는 부동산 취득 시 취득자금을 현물출자, IPO 및 유상증자 등을 통해 취득하였으며 이에 따라 제8기말(2022.07.01~2022.12.31) 기준 당사의 이자보상배율은 1.7배를 기록하고 있습니다. 당사의 부채비율 및 이자보상배율은 양호한 편이나, 당사의 사업이 초기단계인 상황으로 향후 부채 혹은 자본 조달로 재무구조가 변동될 가능성이 존재합니다. 향후 임차인의 사업에 차질이 발생하여 부동산 임대료 수입이 지연되거나 감소할 위험에 직면할 경우, 당사의 재무실적 및 현금흐름은 현재 대비 악화될 가능성이 존재합니다.</p>

회사위험	<p>【임대차계약 관련 위험】</p> <p>다. 당사의 부동산 임대차계약은 Triple Net 방식에 기초하여, 일반적인 임대차계약 대비 임대 부동산의 사용과 관련하여 큰 폭의 유연성을 제공합니다. 또한 당사의 부동산 임대차계약 기간은 7년~15년으로 통상적인 임대차계약 대비 임대차기간이 비교적 길고, 따라서 향후 임대차기간에 대하여는 계약상 규정된 임대료 상승이 공정한 시장 임대료와 일치하지 않을 가능성이 존재합니다. 부동산 임대차계약에 따른 고정된 연간 임대료 상승률이 국내 물가상승률에 미치지 못할 경우, 공정한 시장 임대료와 일치하지 않을 수 있고 이는 당사 수입에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 임대차기간 만료 후 부동산 임대차계약이 갱신되지 않거나, 다른 임차인에 대한 재임대 조건은 현재의 부동산 임대차계약 대비 당사에게 불리하게 체결될 가능성이 존재합니다.</p> <p>【롯데쇼핑(주)의 수익성 관련 위험】</p> <p>라. 롯데쇼핑의 수익성을 살펴보면 2022년 3분기 연결기준 누적 매출액은 11조 6,860억원으로 2022년 3분기 누적 매출액 11조 7,892억원 대비 1,032억원 감소하였으나, 2022년 3분기 누적 영업이익 2,932억원으로 전년동기 983억원 대비 1,949억원 증가하여 수익성은 오히려 개선되었습니다. 주요한 원인으로는 매출액은 오히려 감소한 것에 비하여 매출원가가 2022년 3분기 6조 6,222억원으로 전년 동기 6조 9,146억 대비 4.4%감소하였으며 판매비와관리비는 2022년 3분기에 비해 약 80억 감소에 그치는 수준으로 비슷한 수준을 유지하였기 때문입니다. 다만 유통시장의 업황 악화가 지속되고 있으며, 오프라인 소매유통업의 비우호적인 환경요인 등은 당사의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 동사의 주력 사업부문이라 할 수 있는 유통업은 성숙기에 접어든 산업입니다. 향후 매출성장성은 제한적일 것이라는 점, 로컬 업체와의 경쟁 또한 날로 심해지고 있다는 점을 종합적으로 고려하였을 때, 동사의 주력사업인 백화점과 마트 부문의 수익성 개선이 이루어지지 않을 경우 동사의 수익성에도 부정적인 영향을 줄 수 있다는 점을 투자자께서는 참고하시기 바랍니다.</p> <p>【롯데쇼핑의 재무안정성 관련 위험】</p> <p>마. 롯데쇼핑은 적극적인 투자기조가 수년간 이어지는 가운데 과거 하이마트 인수, CS유통 인수 등 대규모 투자를 집행하였습니다. 또한, 해외(중국, 베트남, 인도네시아, 러시아)에서의 백화점, 대형마트 사업의 경쟁력 강화를 위한 신규출점 및 타법인 인수로 인하여 투자부담이 증대되었습니다. 롯데쇼핑의 2022년 3분기말 연결기준 부채비율 및 차입금 의존도는 각각 188.48%, 47.85%로 2021년 말 연결기준 부채비율 및 차입금의존도인 183.35%, 47.56%에 비해서 다소 증가하였습니다. 롯데쇼핑의 2022년 3분기말 연결기준 총 차입금은 15조 6,326억원이며, 이 중 유동성사채를 포함한 유동성 차입금이 6조 165억원으로 총 차입금 중 38.49%를 차지하고 있습니다. 당사는 투자에 필요한 자금의 상당부분을 영업에서 창출되는 현금흐름을 통해 대응 가능할 것으로 전망되나, 지속적인 경기 저성장 기조로 인하여 신규 투자에 비해 매출 신장세가 뒷받침 되어주지 못할 경우 동사의 수익성 감소의 요인이 되어 차입금 증가로 이어질 가능성이 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.</p> <p>【롯데쇼핑의 운전자본 관련 위험】</p> <p>바. 롯데쇼핑의 2022년 3분기말 연결기준 대손충당금 설정률은 2.0%로, 향후 회수가 지연되거나 불가능해지면 동사의 대손충당금 설정률 증가로 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 동사의 2022년 3분기말 재고자산 평가손실충당금은 590억원으로, 2021년말의 527억원 대비 63억원 증가하였지만 유사한 수치를 보이고 있습니다. 2022년 3분기말 기준 재고자산 장부금액 대비 충당금 설정 비율은 3.9% 수준이며 재고자산회전율이 6.1회를 기록하여 장기체화재고가 많지 않은 것으로 판단되나, 동사의 매출하락으로 인하여 재고가 장기적으로 체화된다면 재고자산평가손실이 증가하여 동사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.</p> <p>【롯데쇼핑의 영업권 손상차손 관련 위험】</p> <p>사. 롯데쇼핑은 2022년 3분기말 연결기준 약 195억원의 분기순이익을 기록하였습니다. 2022년 3분기말 영업권 및 무형자산의 경우, 1조 2,859억원의 금액이 산정되었으며, 2,315억원의 무형자산 손상차손을 인식하였습니다. 2021년의 경우 2,729억의 당기순손실을 기록하였으며, 1,226억의 무형자산 손상차손을 인식했습니다. 동사가 영위하는 사업의 수익성이 악화될 경우 추가적으로 영업권 손상으로 인한 손상차손이 발생할 수 있으니 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.</p>
------	---

	<p>【롯데쇼핑: 구조조정 관련 위험】 아. 동사는 2020년 2월 13일 '2020년 운영 전략' 및 '미래 사업 청사진' 발표를 통해 향후 유통 부문의 체질을 개선하고 수익성을 강화하기 위한 전략을 발표하였습니다. 강도 높은 다운사이징(Downsizing)을 통해 운영의 효율성을 높이고 수익성을 개선하는 것이 이번 전략의 가장 핵심입니다. 이를 위해 롯데쇼핑 내 백화점, 마트, 슈퍼, 록스 등 총 700여개 점포 중 부진점포에 대해서 제3자 전대, 매각, 계약조건 변경 등을 통해 적자 폭을 줄이고 수익성을 개선하는 방향으로 진행 중에 있습니다. 이과정에서 2021년 말부터 전략 수정을 감행하며 점포수 감축에만 그치지 않고 점포 리뉴얼도 진행하였으며, 창사 첫 희망퇴직을 진행하며 판관비 효율화 및 인적부문 혁신을 진행하고 있습니다. 롯데쇼핑의 구조조정과 관련하여 부진점포 철수 과정에서의 단기적 비용부담 및 향후 적자폭 감소 수준, 시장지위와 경쟁력, 재무 및 투자여력 등의 변동이 예상되오니 투자자께서는 이 점 유념해주시기 바랍니다.</p> <p>(3) 롯데그룹 - 회사위험</p> <p>【롯데그룹 평판 관련 위험】</p> <p>자. 검찰은 국정농단 사태와 관련하여 2017년 4월 17일 특정 재단에 금전을 지원하는 방법으로 뇌물을 공여하였다는 혐의로 신동빈 회장을 불구속 기소하였습니다. 2018년 2월 13일 동기소에 따른 1심재판에서 서울중앙지법 형사합의22부(재판장 김세운)는 케이스포츠재단에 70억원을 추가 출연한 혐의(제3자 뇌물공여)를 받은 신동빈 회장에 대해 징역 2년 6개월, 추징금 70억원을 선고하였습니다. 신동빈 회장은 해당 선고에 대하여 항소하였고, 2018년 8월 29일 검찰은 롯데그룹 경영비리 및 국정농단 사건 2심과 관련하여 신동빈 롯데그룹 회장에게 총 징역 14년, 벌금 1,000억원 및 추징금 70억원을 구형하였으며 신격호 총괄회장, 신영자 이사장, 서미경씨, 신동주 전 부회장에게도 징역 및 벌금을 구형하였습니다. 이후 2018년 10월 5일 경영비리와 국정농단 사태가 병합되어 진행된 항소심 선고에서 신격호 총괄회장에게 징역 3년 및 벌금 30억원, 신동빈 회장에게는 징역 2년 6개월에 집행유예 4년이 선고되었고, 이에 대해 쌍방이 상고하였습니다. 이후 2019년 10월 17일 상고심에서 대법원은 피고인들과 검사의 상고를 모두 기각하여 원심 판결을 확정하였습니다. 2022년 8월 12일 법무부 보도자료에 따르면 정부는 2022년 광복절을 맞이하여, 2022년 8월 15일자로 중소기업인, 소상공인 등 서민생계형 형사범, 주요 경제인, 노사관계자, 특별배려 수형자 등 1,693명에 대한 특별사면을 단행하였다고 발표하였습니다. 경제 활성화를 통한 경제위기 극복을 위해, 최근 형 집행을 종료한 이재용 삼성전자 부회장을 복권하고, 집행유예 기간 중인 신동빈 롯데그룹 회장을 특별사면(형선고실효) 복권한다고 발표하였습니다. 상호출자제한기업집단 계열 순위 5위의 대기업 그룹인 만큼, 추후에도 롯데그룹의 최고 경영진이 유사한 혐의로 재판을 받게 될 경우, 해당 재판의 결과가 롯데그룹 및 당사의 전반적인 평판 및 경영 안정성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.</p>
	<p>【담보대상 부동산 가치 하락 위험】</p> <p>가. 금번 발행하는 사채 중 제5-1회는 롯데백화점 중동점(경기도 부천시 중동 1140 외)의 토지 및 건물을 담보로, 제5-2회는 롯데프리미엄아울렛 이천점(경기도 이천시 호법면 단천리 864 외)의 토지 및 건물을 담보로 제공한 담보부 사채입니다. 담보물인 부동산 담보에 대한 평가는 (주)나라감정평가법인이 진행하였습니다. 평가 기준일자는 2023년 03월 17일, 감정평가서 작성일자는 2023년 02월 16일입니다. 증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 5,766억원이나, 금번 발행되는 제5-1회 담보부사채로 차환될 예정인 담보대출의 근저당권은 5,496억원이며 롯데쇼핑주식회사의 임차보증금 74억원 및 근저당권 196억은 말소 후 금번 발행되는 담보부사채 근저당권의 후순위로 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 중동점 구분지상권 설정을 제외하고 없습니다. 따라서 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 1,900억원입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 750억원 기준 LTV 약 39.5% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다. 또한 증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 5,799억원이나, 금번 발행되는 제5-2회 담보부사채로 차환될 예정인 담보대출의 근저당권은 5,496억원이며 롯데쇼핑주식회사의 임차보증금 177억원 및 근저당권 186억은 말소 후 금번 발행되는 담보부사채 근저당권의 후순위로 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 없습니다. 따라서 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 3,200억원입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 1,250억원 기준 LTV 약 39.1% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다. 하지만 담보대상인 부동산의 가치가 크게 하락할 경우, 본</p>

기타 투자위험	<p>사채의 담보가치가 사채총액보다 하락하거나 담보로써의 효용이 낮아질 위험이 있으므로 투자자 여러분께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다.</p> <p>【환금성 제약 위험】</p> <p>나. 본 사채는 한국거래소의 상장요건을 충족하여 환금성 위험은 미약한 것으로 판단되나, 최근 급변하고 있는 채권시장의 변동에 의해 영향을 받을 가능성이 있습니다. 또한, 상장 이후 채권에 대한 매도량과 매수량 사이에 불균형이 발생하여 환금성에 제약이 있을 수 있으므로 투자자 여러분께서는 이 점 유의하시기 바랍니다.</p> <p>【예금자보호법 적용 여부】</p> <p>다. 본 사채는 금융기관 등이 보증한 것이 아니므로 원리금지급은 당사가 전적으로 책임을 지며 정부가 증권 가치의 보증 또는 승인한 것이 아니므로 원리금 상환불이행에 따른 투자위험은 투자자에게 귀속됩니다. 또한 본 사채는 원금이 보장되지 않음으로 원금 손실 가능성이 있사오니 투자자께서는 이러한 위험을 고려하여 투자에 임하시기 바랍니다.</p> <p>【예측자료에 관한 사항】</p> <p>라. 본 증권신고서에는 당사의 현재 시점의 상황을 근거로 한 미래예측진술(판단)이 포함되어 있으며 미래예측진술(판단)은 다양한 요인에 따라 상이한 결과를 초래할 수 있습니다.</p> <p>【사채권 발행 청구】</p> <p>마. 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 따라 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로 실물 채권을 발행 또는 등록필증을 교부하지 않습니다.</p> <p>【전자공시 관련 사항】</p> <p>바. 본 증권신고서 상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 증권신고서의 기재사항은 금융감독원 공시 심사 과정에서 정정사유가 발생할 경우 변경될 수 있음을 투자자 여러분께서 유의하시기 바랍니다.</p> <p>【신용평가에 관한 사항】</p> <p>사. 당사의 금번 발행하는 사채의 경우 담보부사채로 한국신용평가(주) 및 NICE신용평가(주)로부터 신용등급을 AA-로 평가받았습니다.</p>
---------	---

2. 모집 또는 매출에 관한 일반사항

회차 : 5-1

(단위 : 원, 주)

채무증권 명칭	담보부사채	모집(매출)방법	공모
권면(전자등록) 총액	75,000,000,000	모집(매출)총액	75,000,000,000
발행가액	75,000,000,000	이자율	5.00
발행수익률	5.00	상환기일	2024년 03월 17일
원리금 지급대행기관	(주)우리은행 롯데월드타워금융센터	(사채)관리회사	대한토지신탁(주)
비고	롯데백화점 중동점 담보제공		

평가일	신용평가기관	등급
2023년 03월 02일	한국신용평가	회사채 (AA-)
2023년 03월 03일	나이스신용평가	회사채 (AA-)

인수(주선) 여부	채무증권 상장을 위한 공모여부
인수	예

인수(주선)인		인수수량	인수금액	인수대가	인수방법
대표	삼성증권	3,000,000	30,000,000,000	인수수수수료 0.15%	총액인수
대표	신한투자증권	2,500,000	25,000,000,000	인수수수수료 0.15%	총액인수
대표	미래에셋증권	1,000,000	10,000,000,000	인수수수수료 0.15%	총액인수
대표	하나증권	1,000,000	10,000,000,000	인수수수수료 0.15%	총액인수

청약기일	납입기일	청약공고일	배정공고일	배정기준일
2023년 03월 17일	2023년 03월 17일	-	-	-

자금의 사용목적	
구분	금액
채무상환자금	75,000,000,000
발행제비용	323,652,309

【국내발행 외화채권】

표시통화	표시통화기준 발행규모	사용 지역	사용 국가	원화 교환 예정 여부	인수기관명
-	-	-	-	-	-

보증을 받은 경우	보증기관	-	지분증권과 연계된 경우	행사대상증권	-
	보증금액	-		권리행사비율	-
담보 제공의 경우	담보의 종류	부동산(토지, 건물)		권리행사가격	-
	담보금액	190,000,000,000		권리행사기간	-

매출인에 관한 사항				
보유자	회사와의 관계	매출전 보유증권수	매출증권수	매출후 보유증권수
-	-	-	-	-

【주요사항보고서】	-		
【파생결합사채 해당여부】	기초자산	옵션종류	만기일
N	-	-	-
【기 타】	<p>▶ 본 사채 발행을 위해 한국신용평가(주)와 NICE신용평가(주)로부터 AA-(안정적) 등급을 부여받았으나, 해당 신용등급은 부동산 담보(롯데백화점 중동점)에 의한 상환가능성 제고 효과를 감안하여, 당사 무보증사채 신용등급 대비 1 Notch 상향된 것으로, 당사의 자체적인 신용등급으로 보기는 어려움</p> <p>▶ 본 사채의 발행과 관련하여 2023년 02월 22일 KB증권(주), 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 미래에셋증권(주), 하나증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주)와 대표주관계약을 체결함.</p> <p>▶ 본 사채는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 의거 사채를 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로, 실물채권을 발행하지 아니하며, 등록필증의 교부 등이 존재하지 않음</p> <p>▶ 본 사채는 사채권을 발행하지 않으므로 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제 39조에 의거 전자등록주식 등의 소유자가 권리행사를 위하여 계좌관리기관을 통해 신청하는 경우 전자등록기관인 한국예탁결제원에서 "소유자증명서"를 발행하여야 함.</p> <p>▶ 본 사채는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 의거 전자등록되므로, 등록 말소 시 사채권발행을 청구할 수 없음</p> <p>▶ 본 사채는 실물발행이 아닌 전자등록에 의한 발행이므로 인수수량의 기재가 불가능하나, 이해상의 편의를 위해 10,000원을 수량의 1단위로 기재함.</p> <p>▶ 본 사채의 상장신청예정일은 2023년 03월 14일이며, 상장예정일은 2023년 03월 17일임.</p>		

회차 : 5-2

(단위 : 원, 주)

채무증권 명칭	담보부사채	모집(매출)방법	공모
권면(전자등록) 총액	125,000,000,000	모집(매출)총액	125,000,000,000
발행가액	125,000,000,000	이자율	5.20
발행수익률	5.20	상환기일	2024년 09월 17일
원리금	(주)우리은행	(사채)관리회사	대한토지신탁(주)

지급대행기관	롯데월드타워금융센터		
비고	롯데프리미엄아울렛 이천점 담보제공		

평가일	신용평가기관	등급
2023년 03월 02일	한국신용평가	회사채 (AA-)
2023년 03월 03일	나이스신용평가	회사채 (AA-)

인수(주선) 여부	채무증권 상장을 위한 공모여부
인수	예

인수(주선)인	인수수량	인수금액	인수대가	인수방법
대표 케이비증권	3,000,000	30,000,000,000	인수수수수료 0.15%	총액인수
대표 한국투자증권	3,000,000	30,000,000,000	인수수수수료 0.15%	총액인수
대표 SK증권	2,500,000	25,000,000,000	인수수수수료 0.15%	총액인수
대표 미래에셋증권	2,000,000	20,000,000,000	인수수수수료 0.15%	총액인수
대표 하나증권	2,000,000	20,000,000,000	인수수수수료 0.15%	총액인수

청약기일	납입기일	청약공고일	배정공고일	배정기준일
2023년 03월 17일	2023년 03월 17일	-	-	-

자금의 사용목적	
구분	금액
채무상환자금	125,000,000,000
발행제비용	637,903,363

【국내발행 외화채권】

표시통화	표시통화기준 발행규모	사용 지역	사용 국가	원화 교환 예정 여부	인수기관명
-	-	-	-	-	-

보증을 받은 경우	보증기관	-	지분증권과 연계된 경우	행사대상증권	-
	보증금액	-		권리행사비율	-
담보 제공의 경우	담보의 종류	부동산(토지, 건물)		권리행사가격	-
	담보금액	320,000,000,000		권리행사기간	-

매출인에 관한 사항				
보유자	회사와의 관계	매출전 보유증권수	매출증권수	매출후 보유증권수
-	-	-	-	-

【주요사항보고서】	-		
【파생결합사채 해당여부】	기초자산	옵션종류	만기일
N	-	-	-

【기 타】	<p>▶ 본 사채 발행을 위해 한국신용평가(주)와 NICE신용평가(주)로부터 AA- (안정적) 등급을 부여받았으나, 해당 신용등급은 부동산 담보(롯데프리미엄아울렛 이천점)에 의한 상환가능성 제고 효과를 감안하여, 당사 무보증사채 신용등급 대비 1 Notch 상향된 것으로, 당사의 자체적인 신용등급으로 보기는 어려움</p> <p>▶ 본 사채의 발행과 관련하여 2023년 02월 22일 KB증권(주), 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 미래에셋증권(주), 하나증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주)와 대표주관계약을 체결함.</p> <p>▶ 본 사채는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 의거 사채를 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로, 실물채권을 발행하지 아니하며, 등록필증의 교부 등이 존재하지 않음</p> <p>▶ 본 사채는 사채권을 발행하지 않으므로 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제 39조에 의거 전자등록주식 등의 소유자가 권리행사를 위하여 계좌관리기관을 통해 신청하는 경우 전자등록기관인 한국예탁결제원에서 "소유자증명서"를 발행하여야 함.</p> <p>▶ 본 사채는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 의거 전자등록되므로, 등록 말소 시 사채권발행을 청구할 수 없음</p> <p>▶ 본 사채는 실물발행이 아닌 전자등록에 의한 발행이므로 인수수량의 기재가 불가능하나, 이해상의 편의를 위해 10,000원을 수량의 1단위로 기재함.</p> <p>▶ 본 사채의 상장신청예정일은 2023년 03월 14일이며, 상장예정일은 2023년 03월 17일임.</p>
-------	---

※ 담보에 관한 사항

(1) 롯데백화점 중동점

(단위 : 원)

항 목		내 용
담보의 종류		부동산(토지, 건물)
담보의 목적물		경기도 부천시 중동 1140 외 - 상세내역 : 첨부서류 신탁증서 신탁부동산 목록 참조
담보의 대상		롯데위탁관리부동산투자회사 제5-1회 담보부사채
담보금액	원 금	\ 190,000,000,000
	이 자	원금\ 190,000,000,000에 대하여 결정된 이자율을 만기까지 적용한 금액
	합 계	원금\ 190,000,000,000에 이자 상당금액을 가산한 금액
선순위 담보채권의 순위별 내용 및 금액		(주2) 참고
	기 준 일 자	2023년 03월 17일
	평가(조사)기관	주식회사 나라감정평가법인
	평가방법 및 기준	<p>1. 감정평가 목적</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건은 경기도 부천시 중동 소재 수도권지하철 7호선 『신중동역』 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물) 으로서 담보목적의 감정평가입니다. <p>2. 감정평가의 근거</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다. <p>3. 감정평가 조건</p> <ul style="list-style-type: none"> - 해당사항 없습니다. <p>4. 감정평가 기준 및 방법</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다. - 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제11조, 제12조에 따라 원가방식을 주된 방법으로 산정된 시산가액을 수익성부동산인 대상물건의 성격 등을 고려하여 다른 방법인 비교방식, 수익방식으로 산정된 시산가액으로 합리성을 검토한 후 시산가액 조정을 통하여 감정평가액을 결정하였습니다. - 원가방식의 적용에서 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “ 공시지가기준법” 으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. - 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 건물만의 단독 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다. - 수익방식의 적용에서 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 수익환원법을 좀 더 세분화 하면, 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 적절한 율(자본환원율)로 환원하는 직접환원법과 미래의 예상 현금흐름 추정치를 적절한 율로 할인한 현재가치를 합산하여 가치를 산정하는 할인현금흐름분석법(이하 DCF법)으로 구분할 수 있으며, 본 감정평가에서는 DCF법을 적용하여 대상부동산의 시산가액을 산정하였습니다.

항 목	내 용								
<p>담보물의 평가에 관한 사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 비교방식의 적용에서 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임. 본 감정평가에서는 본건과 유사한 상업용 부동산 일체의 거래사례를 기준으로 본건과의 가치형성요인 비교 등을 통하여 대상부동산의 시산가액을 산정하였습니다. - 본건은 요청에 의하여 원가방식에 의한 토지· 건물 가액비율로 토지· 건물가액을 배분하여 기재하였으니 참고바랍니다. <p>5. 기준시점</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 단서에 따라 의뢰인 요청일인 2023년 03월 17일로 합니다. 감정평가서 작성일자는 2023년 02월 16일입니다. <p>6. 실지조사 실시기간 및 그 내용</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 02월 08일자이고, 가격조사 완료일은 2023년 02월 15일자로 제시목록 및 공부자료를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다. <p>7. 그 밖의 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건은 일반건축물대장 및 현황 2필지 토지가 일단의 토지로 이용되고 있으므로, 일단지로 감정평가하였습니다. - 본건 토지는 수도권지하철 7호선 “ 신중동역” 과 지하로 직접 연결되어 연결통로 일정면적(평균해수면 위 2.47m부터 14.29m 사이 337.20㎡)이 구분지상권이 설정 및 도시계획시설 저축되어 있으나, 지상권자, 지료, 설정 경위, 감정평가 목적 등을 고려하여 저축받지 않은 상태로 감정평가하였습니다. - 본건 건물은 1999.07.06.(7층 63.84㎡), 2005.02.03.(2층 9.92㎡, 3층 9.92㎡, 10층 1,475.56㎡), 2011.11.18.(10층 882.62㎡), 2012.03.05.(11층 1,319.83㎡) 증축되어 원가방식 건물 감정평가시에는 기존 건물과 구분하여 감정평가하는 것이 원칙이나, 증축부분의 면적비율 및 2010년 04월 26일 (주)지에스리테일에서 롯데쇼핑(주)로 매매와 동시에 전체 리뉴얼하여 롯데백화점 중동점으로 일괄로 효용을 발휘하는 점 등을 고려하여 증축부분에 대하여 기존건물과 구분하지 않고 감정평가하였습니다. - 본건 최근 지하주차장 E/V부분 리모델링을 통하여 지하주차장과 미관광장지하공영주차장과 통행이 가능하게 연결하였으므로 참고바랍니다.. 								
	<p>1. 감정평가 3방식에 의한 시산가액</p> <table border="1" data-bbox="564 1386 1206 1469"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>원가방식(원)</th> <th>비교방식(원)</th> <th>수익방식(원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지, 건물</td> <td>185,586,102,080</td> <td>196,900,000,000</td> <td>186,500,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 수익방식의 경우 장래 현금흐름에 대한 합리적인 추정이 전제되어야 하므로, 제반 변수의 변동에 따라 가액이 상이하게 나타나는 한계가 있습니다. 다만, 장래수익의 안정적 추정이 가능하거나, 인근 유사 부동산 임대료수준을 통해 대상의 임대료 추정이 합리적으로 이루어질 수 있는 경우 '수익성 부동산'의 감정평가에 유용한 방법일 수 있습니다. - 비교방식은 시장성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 시장상황 등을 잘 반영하여 실증적이며 설득력이 높으나 부동산 시장의 변동이 큰 경우 적정성이 낮아지는 단점이 있습니다. - 원가방식은 비용성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 원가적 측면을 잘 반영하고 있으나 비용과 가치가 대응되지 않을 경우에 적정성이 낮아지는 단점이 있습니다. 	구분	원가방식(원)	비교방식(원)	수익방식(원)	토지, 건물	185,586,102,080	196,900,000,000	186,500,000,000
구분	원가방식(원)	비교방식(원)	수익방식(원)						
토지, 건물	185,586,102,080	196,900,000,000	186,500,000,000						

항 목		내 용																																				
	결 과	<p>다.</p> <p>2. 감정평가액의 결정</p> <p>『감정평가에 관한 규칙』 제11조 및 제12조에서는 주된 방법을 적용하되 다른 방법으로 인한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있습니다. 본건 감정평가에서는 각 방법에 의한 시산가액의 가격수준은 유사한 수준을 보였습니다. 따라서, 본 감정평가에서는 각 방식에 의한 시산가액을 종합적으로 고려하되, 본건 부동산의 지역적 특성 및 입지환경, 용도 및 이용상황 등에 따른 거래관행, 본 감정평가의 목적 등을 고려하여 각 시산가액에 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정하였습니다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>시산가액 (원, A)</th> <th>가중치 (B)</th> <th>가중치적용 (A x B, 원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>원가법에 의한 시산가액(원)</td> <td>185,586,102,080</td> <td>40.0%</td> <td>74,234,440,832</td> </tr> <tr> <td>거래사례비교법에 의한 시산가액(원)</td> <td>196,900,000,000</td> <td>40.0%</td> <td>78,760,000,000</td> </tr> <tr> <td>수익환원법에 의한 시산가액(원)</td> <td>186,500,000,000</td> <td>20.0%</td> <td>37,300,000,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">감정평가액 산출(원)</td> <td>100.0%</td> <td>190,000,000,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">감정평가액 결정(원)</td> <td></td> <td>190,000,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 토지/건물의 배분가액 : 토지와 건물의 배분가액은 원가법에 의한 시산가격에서 각각의 가격 구성비율을 본 건 감정평가액에 적용하여 다음과 같이 결정하였습니다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>배분비율</th> <th>배분액(원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지</td> <td>61.63%</td> <td>117,097,000,000</td> </tr> <tr> <td>건물</td> <td>38.37%</td> <td>72,903,000,000</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>100.00%</td> <td>190,000,000,000</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	시산가액 (원, A)	가중치 (B)	가중치적용 (A x B, 원)	원가법에 의한 시산가액(원)	185,586,102,080	40.0%	74,234,440,832	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	196,900,000,000	40.0%	78,760,000,000	수익환원법에 의한 시산가액(원)	186,500,000,000	20.0%	37,300,000,000	감정평가액 산출(원)		100.0%	190,000,000,000	감정평가액 결정(원)			190,000,000,000	구분	배분비율	배분액(원)	토지	61.63%	117,097,000,000	건물	38.37%	72,903,000,000	합계	100.00%	190,000,000,000
구 분	시산가액 (원, A)	가중치 (B)	가중치적용 (A x B, 원)																																			
원가법에 의한 시산가액(원)	185,586,102,080	40.0%	74,234,440,832																																			
거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	196,900,000,000	40.0%	78,760,000,000																																			
수익환원법에 의한 시산가액(원)	186,500,000,000	20.0%	37,300,000,000																																			
감정평가액 산출(원)		100.0%	190,000,000,000																																			
감정평가액 결정(원)			190,000,000,000																																			
구분	배분비율	배분액(원)																																				
토지	61.63%	117,097,000,000																																				
건물	38.37%	72,903,000,000																																				
합계	100.00%	190,000,000,000																																				
담보부사채신탁 법상의 신탁업자	명 칭	대한토지신탁 주식회사																																				
	고유번호	00247540																																				

(주1) 당사는 사채권자를 보호하기 위하여 담보부사채신탁법에 따라 신탁회사인 대한토지신탁(주)과 담보부사채신탁 계약을 체결하고 본 사채(제5-1회 담보부사채)에 대한 물상담보로 본건 부동산에 근저당권을 설정하였습니다. 담보부사채신탁법에 따라 본건 부동산 근저당권은 총사채권자를 위하여 신탁회사인 대한토지신탁(주)을 근저당권자로 하여 설정되었고, 대한토지신탁(주)은 총사채권자를 위하여 위 근저당권을 보존하고 실행하며, 사채권자는 채권액에 따라 평등하게 위 물상담보의 이익을 받게 됩니다.

증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 5,766억원이나, 금번 발행되는 제5-1회 담보부사채로 차환될 예정인 담보대출의 근저당권은 5,496억원이며 롯데쇼핑주식회사의 임차보증금 74억원 및 근저당권 196억은 말소 후 금번 발행되는 담보부사채 근저당권의 후순위로 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 중동점 구분지상권 설정을 제외하고 없습니다. 따라서 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 1,900억원입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 750억원 기준 LTV 약 39.5%수준을 갖추고 있다고 판단됩니다.

(주2) 선순위 권리 현황

- 근저당권

순위번호	근저당권자	접수일자	채권최고액	채무자
1	한국산업은행, 주식회사 미즈호은행,	2021.03.17. 제22565호	금 549,600,000,000원	롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사

	주식회사 하나은행			
9	롯데쇼핑주식회사	2021.03.17. 제22567호	금 19,582,851,685원	롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사

(*) 말소예정

- 임차권

순위번호	임차권자	접수일자	임차보증금	존속기간
8	롯데쇼핑주식회사	2021.03.17. 제22566호	금 7,434,056,567원	2021.03.17. ~ 2028.03.16.

(*) 말소예정

- 지상권

순위번호	지상권자	접수일자	범위	목적	존속기간
7	부천시	2013.04.25. 제41338호	평균해수면 위 2.47미터 부터 14.29미터 사이 337.20제곱미터	철근콘크리트조 구조물 (지하철출입구)의 소유	도시철도 시설이 존속 하는 날까지

(2) 롯데프리미엄아울렛 이천점

(단위 : 원)

항 목	내 용	
담보의 종류	부동산(토지, 건물)	
담보의 목적물	경기도 이천시 호법면 단천리 864 외 - 상세내역 : 첨부서류 신탁증서 신탁부동산 목록 참조	
담보의 대상	롯데위탁관리부동산투자회사 제5-2회 담보부사채	
담보금액	원 금	\ 320,000,000,000
	이 자	원금 \ 320,000,000,000에 대하여 결정된 이자율을 만기까지 적용한 금액
	합 계	원금 \ 320,000,000,000에 이자 상당금액을 가산한 금액
선순위 담보채권의 순위별 내용 및 금액	(주2) 참고	
	기 준 일 자	2023년 03월 17일
	평가(조사)기관	주식회사 나라감정평가법인
		1. 감정평가 목적 - 본건은 경기도 이천시 호법면 단천리 및 마장면 표교리 소재 『이천패션물류단지』 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 담보 목적의 감정평가입니다. 2. 감정평가의 근거 - 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “ 시장가치 ” 를 기준으로 감정 평가 하였습니다. 3. 감정평가 조건 - 해당사항 없습니다. 4. 감정평가 기준 및 방법 - 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에

항 목	내 용
<p>당보물의 평가에 관한 사항</p>	<p>관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제11조, 제12조에 따라 원가방식을 주된 방법으로 산정된 시산가액을 수익성부동산인 대상물건의 성격 등을 고려하여 다른 방법인 비교방식, 수익방식으로 산정된 시산가액으로 합리성을 검토한 후 시산가액 조정을 통하여 감정평가액을 결정하였습니다. - 원가방식의 적용에서 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. - 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 건물만의 단독 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다. - 수익방식의 적용에서 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 수익환원법을 좀 더 세분화 하면, 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 적절한 율(자본환원율)로 환원하는 직접환원법과 미래의 예상 현금흐름 추정치를 적절한 율로 할인한 현재가치를 합산하여 가치를 산정하는 할인현금흐름분석법(이하 DCF법)으로 구분할 수 있으며, 본 감정평가에서는 DCF법을 적용하여 대상부동산의 시산가액을 산정하였습니다. - 비교방식의 적용에서 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다. - 본 감정평가에서는 본건과 유사한 상업용 부동산 일체의 거래사례를 기준으로 본건과의 가치형성요인 비교 등을 통하여 대상부동산의 시산가액을 산정하였습니다. - 본건은 요청에 의하여 원가방식에 의한 토지· 건물 가액비율로 토지· 건물가액을 배분하여 기재하였으니 참고바랍니다. <p>5. 기준시점</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 단서에 따라 의뢰인 요청일인 2023년 03월 17일로 합니다. 감정평가서 작성일자는 2023년 02월 16일입니다. <p>6. 실지조사 실시기간 및 그 내용</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 02월 08일자이고, 가격조사 완료일은 2023년 02월 15일자로 제시목록 및 공부자료를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다. <p>7. 그 밖의 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 864 토지 및 마장면 표교리 723 토지는 일반건축물대장 및 현황 2필지 토지가 일단의 토지로 이용되고 있으므로, 일단지로 감정평가하였습니다. - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865, 마장면 표교리 723 건물은 이천시 호법면 단천리 864외 2필지로 일반건축물대장 및 등기사항전부증명서상에 등재(등기)되어 있으나, 일반건축물대장상 대지면적에 미포함 되어 있으며, 이용상황 및 지목 상이하여, 호법면 단천리 864 토지, 마장면 표교리 723토지와 호법면 단천리 865 토지를 구분하여 감정평가하였습니다. - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865, 마장면 표교리 723 건물은 2017.04.30.(2층 86.28㎡, 31.82㎡), 일련번호 (나)는 2017.04.26.(2층 182.93㎡, 47㎡), 201

항 목	내 용																				
	<p>7.11.21.(1층 29.79㎡) 증축되어 일반건축물대장상 등재되어 있으나, 등기사항 전 부증명서상에는 미등기 되어, 물적사항의 기준인 일반건축물대장 기준하여 감정평가 하였으며, 원가방식 건물 감정평가시에는 기존건물과 구분하여 감정평가하는 것이 원칙이나, 본건 건물은 대형판매시설로 일괄이용되어 효용을 발휘하며, 전체 연면적 대비 증축면적 미미하여 증축부분에 대하여 기존건물과 구분하지 않고 감정평가하였습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865, 마장면 표교리 723 건물은 일반건축물대장상 지1층이 현황1층에 해당하여, 이를 고려하여 감정평가하였습니다. - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 881 토지, 마장면 표교리 696, 697, 715 토지 및 경기도 이천시 마장면 표교리 715 건물, 경기도 이천시 호법면 단천리 881 건물은 이천패션물류단지 전체를 위한 오피스시설 등의 부지로 공유지분으로 소유 및 거래가 되므로, 수익방식 적용시 포함하여 감정평가하였으며, 원가방식 적용시 공유지분을 감정평가하였습니다. - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 865 건물은 일반건축물대장 및 등기사항전부증서에 등재(등기)되어 있지 않으나, 경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865, 마장면 표교리 723 건물 및 경기도 이천시 호법면 단천리 868 건물을 위한 주차시설로 이용되고 있어, 요청에 의거 감정평가 목록에 포함하였으며 수익방식 적용시 포함하여 감정평가하였고, 원가방식 적용시 구조물로 감정평가하였습니다. 																				
<p style="text-align: center;">결 과</p>	<p>1. 감정평가 3방식에 의한 시산가액</p> <table border="1" data-bbox="564 864 1206 943"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>원가방식(원)</th> <th>비교방식(원)</th> <th>수익방식(원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지, 건물</td> <td>338,855,154,680</td> <td>313,200,000,000</td> <td>294,700,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 수익방식의 경우 장래 현금흐름에 대한 합리적인 추정이 전제되어야 하므로, 제반 변수의 변동에 따라 가액이 상이하게 나타나는 한계가 있습니다. 다만, 장래수익의 안정적 추정이 가능하거나, 인근 유사 부동산 임대료수준을 통해 대상의 임대료 추정이 합리적으로 이루어질 수 있는 경우 '수익성 부동산'의 감정평가에 유용한 방법일 수 있습니다. - 비교방식은 시장성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 시장상황 등을 잘 반영하여 실증적이며 설득력이 높으나 부동산 시장의 변동이 큰 경우 적정성이 낮아지는 단점이 있습니다. - 원가방식은 비용성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 원가적 측면을 잘 반영하고 있으나 비용과 가치가 대응되지 않을 경우에 적정성이 낮아지는 단점이 있습니다. <p>2. 감정평가액의 결정</p> <p>『감정평가에 관한 규칙』 제11조 및 제12조에서는 주된 방법을 적용하되 다른 방법으로 인한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있습니다. 본건 감정평가에서는 각 방법에 의한 시산가액의 가격수준은 유사한 수준을 보였습니다. 따라서, 본 감정평가에서는 각 방식에 의한 시산가액을 종합적으로 고려하되, 본건 부동산의 지역적 특성 및 입지환경, 용도 및 이용상황 등에 따른 거래관행, 본 감정평가의 목적 등을 고려하여 각 시산가액에 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정하였습니다.</p> <table border="1" data-bbox="564 1727 1315 1877"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>시산가액(원, A)</th> <th>가중치(B)</th> <th>가중치적용(A x B, 원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>원가법에 의한 시산가액(원)</td> <td>338,855,154,680</td> <td>40.0%</td> <td>135,542,061,872</td> </tr> <tr> <td>거래사례비교법에 의한 시산가액(원)</td> <td>313,200,000,000</td> <td>40.0%</td> <td>125,280,000,000</td> </tr> </tbody> </table>	구분	원가방식(원)	비교방식(원)	수익방식(원)	토지, 건물	338,855,154,680	313,200,000,000	294,700,000,000	구분	시산가액(원, A)	가중치(B)	가중치적용(A x B, 원)	원가법에 의한 시산가액(원)	338,855,154,680	40.0%	135,542,061,872	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	313,200,000,000	40.0%	125,280,000,000
구분	원가방식(원)	비교방식(원)	수익방식(원)																		
토지, 건물	338,855,154,680	313,200,000,000	294,700,000,000																		
구분	시산가액(원, A)	가중치(B)	가중치적용(A x B, 원)																		
원가법에 의한 시산가액(원)	338,855,154,680	40.0%	135,542,061,872																		
거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	313,200,000,000	40.0%	125,280,000,000																		

항 목		내 용			
		수익환원법에 의한 시산가액(원)	294,700,000,000	20.0%	58,940,000,000
		감정평가액 산출(원)		100.0%	320,000,000,000
		감정평가액 결정(원)			320,000,000,000
		- 토지/건물의 배분가액 : 토지와 건물의 배분가액은 원가법에 의한 시산가격에서 각각의 가격 구성비율을 본 건 감정평가액에 적용하여 다음과 같이 결정하였습니다.			
		구분	배분비율	배분액(원)	
		토지	46.13%	147,616,000,000	
		건물	53.87%	172,384,000,000	
		합계	100.00%	320,000,000,000	
담보부사채신탁 법상의 신탁업자	명 칭	대한토지신탁 주식회사			
	고유번호	00247540			

(주1) 당사는 사채권자를 보호하기 위하여 담보부사채신탁법에 따라 신탁회사인 대한토지신탁(주)과 담보부사채신탁계약을 체결하고 본 사채(제5-2회 담보부사채)에 대한 물상담보로 본건 부동산에 근저당권을 설정하였습니다. 담보부사채신탁법에 따라 본건 부동산 근저당권은 총사채권자를 위하여 신탁회사인 대한토지신탁(주)을 근저당권자로 하여 설정되었고, 대한토지신탁(주)은 총사채권자를 위하여 위 근저당권을 보존하고 실행하며, 사채권자는 채권액에 따라 평등하게 위 물상담보의 이익을 받게 됩니다.

증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 5,799억원이나, 금번 발행되는 제5-2회 담보부사채로 차환될 예정인 담보대출의 근저당권은 5,496억원이며 롯데쇼핑주식회사의 임차보증금 117억원 및 근저당권 186억은 말소 후 금번 발행되는 담보부사채 근저당권의 후순위로 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 없습니다. 따라서 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 3,200억원입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 1,250억원 기준 LTV 약 39.1% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다.

(주2) 선순위 권리 현황

- 근저당권

순위번호	근저당권자	접수일자	채권최고액	채무자
1	한국산업은행, 주식회사 미즈호은행, 주식회사하 나은행	2021.03.17. 제12853호	금 549,600,000,000원	롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사
3	롯데쇼핑주식회사	2021.03.17. 제12855호	금 18,638,669,106원	롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사

(*) 말소예정

- 임차권

순위번호	임차권자	접수일자	임차보증금	존속기간
2	롯데쇼핑주식회사	2021.03.17. 제12854호	금 11,749,680,018원	2021.03.17. ~ 2032.03.16.

(*) 말소예정

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

I. 모집 또는 매출에 관한 일반사항

1. 공모개요

[회 차: 5-1]

(단위: 원)

항 목	내 용	
사 채 종 목	담보부사채	
구 분	무기명식 이권부 담보부사채	
권 면 총 액(전자등록총액)	75,000,000,000	
할 인 율(%)	-	
발행수익율(%)	5.00	
모집 또는 매출가액	각 사채 권면(전자등록)금액의 100%로 한다.	
모집 또는 매출총액	75,000,000,000	
각 사채의 금액	본 사채의 경우 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따른 전자등록으로 발행하므로 실물채권을 발행하지 않는다.	
이자율	연리이자율(%)	5.00
	변동금리부사채이자율	-
이자지급 방법 및 기한	이자지급 방법	이자는 "본 사채" 발행일로부터 원금상환 기일 전일까지 계산하여 매 3개월마다 연 이율의 1/4씩 후급하며 이자지급기일은 아래와 같다. 다만, 이자지급기일이 은행휴업일에 해당할 경우 그 다음 영업일을 이자지급기일로 하고, 이자지급기일 이후의 이자는 계산하지 아니한다.
	이자지급 기한	2023년 06월 17일, 2023년 09월 17일, 2023년 12월 17일, 2024년 03월 17일.
신용평가 등급	평가회사명	한국신용평가(주) / NCE신용평가(주)
	평가일자	2023년 03월 02일 / 2023년 03월 03일
	평가결과등급	AA- (안정적) / AA- (안정적)
주관회사의 분석	주관회사명	KB증권(주), 삼성증권(주), 미래에셋증권(주), 한국투자증권(주), SK증권(주), 하나증권(주), 신한투자증권(주)
	분석일자	2023년 03월 08일
상환방법 및 기한	상 환 방 법	"본 사채"의 원금은 2024년 3월 17일에 일시 상환한다. 단, 상환기일이 은행휴업일에 해당할 경우 그 다음 영업일을 그 상환기일로 하고, 상환기일 이후의 이자는 계산하지 아니한다. 원금상환이나 이자지급을 이행하지 않았을 경우 해당 원금 또는 이자분에 대한 지급일 다음날부터 실제 지급일까지의 경과기간에 대하여 본점소재지가 서울특별시인 시중은행의 연체대출이율 중 최고이율을 적용하되, 동 연체대출 최고이율이 사채이율을 하회하는 경우에는 사채이율을 적용한다.
	상 환 기 한	2024년 03월 17일
청 약 기 일	2023년 03월 17일	
납 입 기 일	2023년 03월 17일	
전 자 등 록 기 관	한국예탁결제원	
사채관리회사	-	

항 목		내 용
상 장 여 부		본 증권은 2023년 03월 17일 한국거래소에 상장될 예정임
원리금 지급대행기관	회 사 명	(주)우리은행 롯데월드타워금융센터
	회사고유번호	00254045
기 타 사 항		<p>▶ 본 사채 발행을 위해 한국신용평가(주)와 NCE신용평가(주)로부터 AA-(안정적) 등급을 부여받았으나, 해당 신용등급은 부동산 담보(롯데백화점 중동점)에 의한 상환가능성 제고 효과를 감안하여, 당사 무보증사채 신용등급 대비 1 Nbtch 상향된 것으로, 당사의 자체적인 신용등급으로 보기는 어려움</p> <p>▶ 본 사채의 발행과 관련하여 2023년 02월 22일 KB증권(주), 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 미래에셋증권(주), 하나증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주)와 대표주관계약을 체결함.</p> <p>▶ 본 사채는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 의거 사채를 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로, 실물채권을 발행하지 아니하며, 등록필증의 교부 등이 존재하지 않음</p> <p>▶ 본 사채는 사채권을 발행하지 않으므로 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제 39조에 의거 전자등록주식 등의 소유자가 권리행사를 위하여 계좌관리기관을 통해 신청하는 경우 전자등록기관인 한국예탁결제원에서 "소유자증명서"를 발행하여야 함.</p> <p>▶ 본 사채는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 의거 전자등록되므로, 등록 말소 시 사채권발행을 청구할 수 없음</p> <p>▶ 본 사채는 실물발행이 아닌 전자등록에 의한 발행이므로 인수수량의 기재가 불가능하나, 이해상의 편의를 위해 10,000원을 수량의 1단위로 기재함.</p> <p>▶ 본 사채의 상장신청예정일은 2023년 03월 14일이며, 상장예정일은 2023년 03월 17일임.</p>

[회 차 : 5-2]

(단위 : 원)

항 목		내 용
사 채 종 목		담보부사채
구 분		무기명식 이권부 담보부사채
권 면 총 액(전자등록총액)		125,000,000,000
할 인 율(%)		-
발행수익율(%)		5.20
모집 또는 매출가액		각 사채 권면(전자등록)금액의 100%로 한다.
모집 또는 매출총액		125,000,000,000
각 사채의 금액		본 사채의 경우 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따른 전자등록으로 발행하므로 실물채권을 발행하지 않는다.
이자율	연리이자율(%)	5.20
	변동금리부사채이자율	-
이자지급 방법 및 기한	이자지급 방법	이자는 "본 사채" 발행일로부터 원금상환 기일 전일까지 계산하여 매 3개월마다 연 이율의 1/4씩 후급하며 이자지급기일은 아래와 같다. 다만, 이자지급기일이 은행휴업일에 해당할 경우 그 다음 영업일을 이자지급기일로 하고, 이자지급기일 이후의 이자는 계산하지 아니한다.
	이자지급 기한	2023년 06월 17일, 2023년 09월 17일, 2023년 12월 17일, 2024년 03월 17일, 2024년 06월 17일, 2024년 09월 17일.
신용평가 등급	평가회사명	한국신용평가(주) / NCE신용평가(주)
	평가일자	2023년 03월 02일 / 2023년 03월 03일
	평가결과등급	AA-(안정적) / AA-(안정적)
		KB증권(주), 삼성증권(주), 미래에셋증권(주), 한국투자증권(주), SK증권(주), 하나증

항 목		내 용
주관회사의 분석	주관회사명	권(주), 신한투자증권(주)
	분석일자	2023년 03월 08일
상환방법 및 기한	상 환 방 법	"본 사채"의 원금은 2024년 09월 17일에 일시 상환한다. 단, 상환기일이 은행휴업일에 해당할 경우 그 다음 영업일을 그 상환기일로 하고, 상환기일 이후의 이자는 계산하지 아니한다. 원금상환이나 이자지급을 이행하지 않았을 경우 해당 원금 또는 이자분에 대한 지급일 다음날부터 실제 지급일까지의 경과기간에 대하여 본점소재지가 서울특별시인 시중은행의 연체대출이율 중 최고이율을 적용하되, 동 연체대출 최고이율이 사채이율을 하회하는 경우에는 사채이율을 적용한다.
	상 환 기 한	2024년 09월 17일
청 약 기 일		2023년 03월 17일
납 입 기 일		2023년 03월 17일
전 자 등 록 기 관		한국예탁결제원
사채관리회사		-
상 장 여 부		본 증권은 2023년 03월 17일 한국거래소에 상장될 예정임
원리금 지급대행기관	회 사 명	(주)우리은행 롯데월드타워금융센터
	회사고유번호	00254045
기 타 사 항		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 본 사채 발행을 위해 한국신용평가(주)와 NCE신용평가(주)로부터 AA-(안정적) 등급을 부여받았으나, 해당 신용등급은 부동산 담보(롯데프리미엄아울렛 이천점)에 의한 상환가능성 제고 효과를 감안하여, 당사 무보증사채 신용등급 대비 1 Nbtch 상향된 것으로, 당사의 자체적인 신용등급으로 보기는 어려움 ▶ 본 사채의 발행과 관련하여 2023년 02월 22일 KB증권(주), 한국투자증권(주), 삼성증권(주), 미래에셋증권(주), 하나증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주)와 대표주관계약을 체결함. ▶ 본 사채는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 의거 사채를 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로, 실물채권을 발행하지 아니하며, 등록필증의 교부 등이 존재하지 않음 ▶ 본 사채는 사채권을 발행하지 않으므로 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제 39조에 의거 전자등록주식 등의 소유자가 권리행사를 위하여 계좌관리기관을 통해 신청하는 경우 전자등록기관인 한국예탁결제원에서 "소유자증명서"를 발행하여야 함. ▶ 본 사채는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 의거 전자등록되므로, 등록 말소 시 사채권발행을 청구할 수 없음 ▶ 본 사채는 실물발행이 아닌 전자등록에 의한 발행이므로 인수수량의 기재가 불가능하나, 이해상의 편의를 위해 10,000원을 수량의 1단위로 기재함. ▶ 본 사채의 상장신청예정일은 2023년 03월 14일이며, 상장예정일은 2023년 03월 17일임.

※ 담보에 관한 사항

(1) 롯데백화점 증동점

(단위 : 원)

항 목		내 용
담보의 종류		부동산(토지, 건물)
담보의 목적물		경기도 부천시 증동 1140 외 - 상세내역 : 첨부서류 신탁증서 신탁부동산 목록 참조
담보의 대상		롯데위탁관리부동산투자회사 제5-1회 담보부사채
	원 금	\ 190,000,000,000

항 목		내 용
담보금액	이 자	원금 \ 190,000,000,000에 대하여 결정된 이자율을 만기까지 적용한 금액
	합 계	원금 \ 190,000,000,000에 이자 상당금액을 가산한 금액
선순위 담보채권의 순위별 내용 및 금액		(주2) 참고
	기 준 일 자	2023년 03월 17일
	평가(조사)기관	주식회사 나라감정평가법인
	평가방법 및 기준	<p>1. 감정평가 목적</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건은 경기도 부천시 중동 소재 수도권지하철 7호선 『신중동역』 인근에 위치 하는 부동산(토지, 건물) 으로서 담보목적의 감정평가입니다. <p>2. 감정평가의 근거</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다. <p>3. 감정평가 조건</p> <ul style="list-style-type: none"> - 해당사항 없습니다. <p>4. 감정평가 기준 및 방법</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다. - 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제11조, 제12조에 따라 원가방식을 주된 방법으로 산정된 시산가액을 수익성부동산인 대상물건의 성격 등을 고려하여 다른 방법인 비교방식, 수익방식으로 산정된 시산가액으로 합리성을 검토한 후 시산가액 조정을 통하여 감정평가액을 결정하였습니다. - 원가방식의 적용에서 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “ 공시지가기준법” 으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. - 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 건물만의 단독 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다. - 수익방식의 적용에서 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 수익환원법을 좀 더 세분화 하면, 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 적절한 율(자본환원율)로 환원하는 직접환원법과 미래의 예상 현금흐름 추정치를 적절한 율로 할인한 현재가치를 합산하여 가치를 산정하는 할인현금흐름분석법(이하 DCF법)으로 구분할 수 있으며, 본 감정평가에서는 DCF법을 적용하여 대상부동산의 시산가액을 산정하였습니다. - 비교방식의 적용에서 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임. 본 감정평가에서는 본건과 유사한 상업용 부동산 일체의 거래사례를 기준으로 본건과의 가치형성요인 비교 등을 통하여 대상부동산의 시산가액을 산정하였습니다. - 본건은 요청에 의하여 원가방식에 의한 토지· 건물 가액비율로 토지· 건물가액을 배분하여 기재하였으니 참고바랍니다.

항 목	내 용								
<p>담보물의 평가에 관한 사항</p>	<p>5. 기준시점 - 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 단서에 따라 의뢰인 요청일인 2023년 03월 17일로 합니다.</p> <p>6. 실지조사 실시기간 및 그 내용 - 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 02월 08일자이고, 가격조사 완료일은 2023년 02월 15일자로 제시목록 및 공부자료를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.</p> <p>7. 그 밖의 사항 - 본건은 일반건축물대장 및 현황 2필지 토지가 일단의 토지로 이용되고 있으므로, 일단지로 감정평가하였습니다. - 본건 토지는 수도권지하철 7호선 “ 신중동역” 과 지하로 직접 연결되어 연결통로 일정면적(평균해수면 위 2.47m부터 14.29m 사이 337.20㎡)이 구분지상권이 설정 및 도시계획시설 저촉되어 있으나, 지상권자, 지료, 설정 경위, 감정평가 목적 등을 고려하여 저촉받지 않은 상태로 감정평가하였습니다. - 본건 건물은 1999.07.06.(7층 63.84㎡), 2005.02.03.(2층 9.92㎡, 3층 9.92㎡, 10층 1,475.56㎡), 2011.11.18.(10층 882.62㎡), 2012.03.05.(11층 1,319.83㎡) 증축되어 원가방식 건물 감정평가시에는 기존 건물과 구분하여 감정평가하는 것이 원칙이나, 증축부분의 면적비율 및 2010년 04월 26일 (주)지에스리테일에서 롯데쇼핑(주)로 매매와 동시에 전체 리뉴얼하여 롯데백화점 중동점으로 일괄로 효용을 발휘하는 점 등을 고려하여 증축부분에 대하여 기존건물과 구분하지 않고 감정평가하였습니다. - 본건 최근 지하주차장 E/V부분 리모델링을 통하여 지하주차장과 미관광장지하공영주차장과 통행이 가능하게 연결하였으므로 참고바랍니다..</p>								
<p>결 과</p>	<p>1. 감정평가 3방식에 의한 시산가액</p> <table border="1" data-bbox="564 1111 1206 1191"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>원가방식(원)</th> <th>비교방식(원)</th> <th>수익방식(원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지, 건물</td> <td>185,586,102,080</td> <td>196,900,000,000</td> <td>186,500,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 수익방식의 경우 장래 현금흐름에 대한 합리적인 추정이 전제되어야 하므로, 제반 변수의 변동에 따라 가액이 상이하게 나타나는 한계가 있습니다. 다만, 장래수익의 안정적 추정이 가능하거나, 인근 유사 부동산 임대료수준을 통해 대상의 임대료 추정이 합리적으로 이루어질 수 있는 경우 '수익성 부동산'의 감정평가에 유용한 방법일 수 있습니다.</p> <p>- 비교방식은 시장성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 시장상황 등을 잘 반영하여 실증적이며 설득력이 높으나 부동산 시장의 변동이 큰 경우 적정성이 낮아지는 단점이 있습니다.</p> <p>- 원가방식은 비용성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 원가적 측면을 잘 반영하고 있으나 비용과 가치가 대응되지 않을 경우에 적정성이 낮아지는 단점이 있습니다.</p> <p>2. 감정평가액의 결정</p> <p>『감정평가에 관한 규칙』 제11조 및 제12조에서는 주된 방법을 적용하되 다른 방법으로 인한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있습니다. 본건 감정평가에서는 각 방법에 의한 시산가액의 가격수준은 유사한 수준을 보였습니다. 따라서, 본 감정평가에서는 각 방식에 의한 시산가액을 종합적으로 고려하되, 본건 부동산의 지역적 특성 및 입지환경, 용도 및 이용상황 등에 따른 거래관행, 본 감정</p>	구분	원가방식(원)	비교방식(원)	수익방식(원)	토지, 건물	185,586,102,080	196,900,000,000	186,500,000,000
구분	원가방식(원)	비교방식(원)	수익방식(원)						
토지, 건물	185,586,102,080	196,900,000,000	186,500,000,000						

항 목		내 용				
		평가의 목적 등을 고려하여 각 시산가액에 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정하였습니다.				
			구 분	시산가액 (원, A)	가중치 (B)	가중치적용 (A x B, 원)
			원가법에 의한 시산가액(원)	185,586,102,080	40.0%	74,234,440,832
			거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	196,900,000,000	40.0%	78,760,000,000
			수익환원법에 의한 시산가액(원)	186,500,000,000	20.0%	37,300,000,000
			감정평가액 산출(원)		100.0%	190,000,000,000
			감정평가액 결정(원)			190,000,000,000
		- 토지/건물의 배분가액 : 토지와 건물의 배분가액은 원가법에 의한 시산가격에서 각각의 가격 구성비율을 본 건 감정평가액에 적용하여 다음과 같이 결정하였습니다.				
		구분	배분비율	배분액(원)		
		토지	61.63%	117,097,000,000		
		건물	38.37%	72,903,000,000		
		합계	100.00%	190,000,000,000		
담보부사채신탁 법상의 신탁업자	명 칭	대한토지신탁 주식회사				
	고유번호	00247540				

(주1) 당사는 사채권자를 보호하기 위하여 담보부사채신탁법에 따라 신탁회사인 대한토지신탁(주)과 담보부사채신탁계약을 체결하고 본 사채(제5-1회 담보부사채)에 대한 물상담보로 본건 부동산에 근저당권을 설정하였습니다. 담보부사채신탁법에 따라 본건 부동산 근저당권은 총사채권자를 위하여 신탁회사인 대한토지신탁(주)을 근저당권자로 하여 설정되었고, 대한토지신탁(주)은 총사채권자를 위하여 위 근저당권을 보존하고 실행하며, 사채권자는 채권액에 따라 평등하게 위 물상담보의 이익을 받게 됩니다.

증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 5,766억원이나, 금번 발행되는 제5-1회 담보부사채로 차환될 예정인 담보대출의 근저당권은 5,496억원이며 롯데쇼핑주식회사의 임차보증금 74억원 및 근저당권 196억은 말소 후 금번 발행되는 담보부사채 근저당권의 후순위로 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 중동점 구분지상권 설정을 제외하고 없습니다. 따라서 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 1,900억원입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 750억원 기준 LTV 약 39.5% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다.

(주2) 선순위 권리 현황

- 근저당권

순위번호	근저당권자	접수일자	채권최고액	채무자
1	한국산업은행, 주식회사 미즈호은행, 주식회사 하나은행	2021.03.17. 제22565호	금 549,600,000,000원	롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사
9	롯데쇼핑주식회사	2021.03.17. 제22567호	금 19,582,851,685원	롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사

(*) 말소예정

- 임차권

순위번호	임차권자	접수일자	임차보증금	존속기간
------	------	------	-------	------

8	롯데쇼핑주식회사	2021.03.17. 제22566호	금 7,434,056,567원	2021.03.17. ~ 2028.03.16.
---	----------	------------------------	------------------	------------------------------

(*) 말소예정

- 지상권

순위번호	지상권자	접수일자	범위	목적	존속기간
7	부천시	2013.04.25. 제41338호	평균해수면 위 2.47미터 부터 14.29미터 사이 337.20제곱미터	철근콘크리트조 구조물 (지하철출입구)의 소유	도시철도 시설이 존속 하는 날까지

(2) 롯데프리미엄아울렛 이천점

(단위 : 원)

항 목	내 용	
담보의 종류	부동산(토지, 건물)	
담보의 목적물	경기도 이천시 호법면 단천리 864 외 - 상세내역 : 청부서류 신탁증서 신탁부동산 목록 참조	
담보의 대상	롯데위탁관리부동산투자회사 제5-2회 담보부사채	
담보금액	원 금	\ 320,000,000,000
	이 자	원금\ 320,000,000,000에 대하여 결정된 이자율을 만기까지 적용한 금액
	합 계	원금\ 320,000,000,000에 이자 상당금액을 가산한 금액
선순위 담보채권의 순위별 내용 및 금액	(주2) 참고	
평가(조사)기관	기 준 일 자	2023년 03월 17일
	평가(조사)기관	주식회사 나라감정평가법인
		<p>1. 감정평가 목적</p> <p>- 본건은 경기도 이천시 호법면 단천리 및 마장면 표교리 소재 『이천패션몰류단지』 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 담보 목적의 감정평가입니다.</p> <p>2. 감정평가의 근거</p> <p>- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “ 시장가치 ” 를 기준으로 감정 평가 하였습니다.</p> <p>3. 감정평가 조건</p> <p>- 해당사항 없습니다.</p> <p>4. 감정평가 기준 및 방법</p> <p>- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정 평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.</p> <p>- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제11조, 제12조에 따라 원가방식을 주된 방법으로 산정된 시산가액을 수익성부동산인 대상물건의 성격 등을 고려하여 다른 방법인 비교방식, 수익방식으로 산정된 시산가액으로 합리성을 검토한 후 시산가액 조정을 통하여 감정평가액을 결정하였습니다.</p> <p>- 원가방식의 적용에서 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3 조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을</p>

항 목	내 용
<p>담보물의 평가에 관한 사항</p>	<p>평가방법 및 기준</p> <p>거처 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 건물만의 단독 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다. - 수익방식의 적용에서 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 수익환원법을 좀 더 세분화 하면, 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 적정한 율(자본환원율)로 환원하는 직접환원법과 미래의 예상 현금흐름 추정치를 적정한 율로 할인한 현재가치를 합산하여 가치를 산정하는 할인현금흐름분석법(이하 DCF법)으로 구분할 수 있으며, 본 감정평가에서는 DCF법을 적용하여 대상부동산의 시산가액을 산정하였습니다. - 비교방식의 적용에서 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다. - 본 감정평가에서는 본건과 유사한 상업용 부동산 일체의 거래사례를 기준으로 본건과의 가치형성요인 비교 등을 통하여 대상부동산의 시산가액을 산정하였습니다. - 본건은 요청에 의하여 원가방식에 의한 토지·건물 가액비율로 토지·건물가액을 배분하여 기재하였으니 참고바랍니다. <p>5. 기준시점</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 단서에 따라 의뢰인 요청일인 2023년 03월 17일로 합니다. <p>6. 실지조사 실시기간 및 그 내용</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 02월 08일자이고, 가격조사 완료일은 2023년 02월 15일자로 제시목록 및 공부자료를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다. <p>7. 그 밖의 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 864 토지 및 마장면 표교리 723 토지는 일반건축물대장 및 현황 2필지 토지가 일단의 토지로 이용되고 있으므로, 일단지로 감정평가하였습니다. - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865, 마장면 표교리 723 건물은 이천시 호법면 단천리 864외 2필지로 일반건축물대장 및 등기사항전부증명서상에 등재(등기)되어 있으나, 일반건축물대장상 대지면적에 미포함 되어 있으며, 이용상황 및 지목 상이하여, 호법면 단천리 864 토지, 마장면 표교리 723토지와 호법면 단천리 865 토지를 구분하여 감정평가하였습니다. - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865, 마장면 표교리 723 건물은 2017.04.30.(2층 86.28㎡, 31.82㎡), 일련번호 (나)는 2017.04.26.(2층 182.93㎡, 47㎡), 2017.11.21.(1층 29.79㎡) 증축되어 일반건축물대장상 등재되어 있으나, 등기사항 전부증명서상에는 미등기 되어, 물적사항의 기준인 일반건축물대장 기준하여 감정평가 하였으며, 원가방식 건물 감정평가시에는 기존건물과 구분하여 감정평가하는 것이 원칙이나, 본건 건물은 대형판매시설로 일괄이용되어 효용을 발휘하며, 전체 연면적 대비 증축면적 미미하여 증축부분에 대하여 기존건물과 구분하지 않고 감정평가하였습니다. - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리864, 865, 마장면 표교리 723 건물은 일반건축물대장상 지1층이 현황1층에 해당하여, 이를 고려하여 감정평가하였습니다. - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 881 토지, 마장면 표교리 696, 697, 715 토지 및 경기도 이천시 마장면 표교리 715 건물, 경기도 이천시 호법면 단천리 881 건물은 이천패션물류단지 전체를 위한 오피스시설 등의 부지로 공유지분으로 소유 및

항 목	내 용																																					
결 과	<p>거래가 되므로, 수익방식 적용시 포함하여 감정평가하였으며, 원가방식 적용시 공유지분을 감정평가하였습니다.</p> <p>- 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 865 건물은 일반건축물대장 및 등기사항전부증서에 등재(등기)되어 있지 않으나, 경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865, 마장면 표교리 723 건물 및 경기도 이천시 호법면 단천리 868 건물을 위한 주차시설로 이용되고 있어, 요청에 의거 감정평가 목록에 포함하였으며 수익방식 적용시 포함하여 감정평가하였고, 원가방식 적용시 구조물로 감정평가하였습니다.</p>																																					
	<p>1. 감정평가 3방식에 의한 시산가액</p> <table border="1" data-bbox="564 524 1206 607"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>원가방식(원)</th> <th>비교방식(원)</th> <th>수익방식(원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지, 건물</td> <td>338,855,154,680</td> <td>313,200,000,000</td> <td>294,700,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 수익방식의 경우 장래 현금흐름에 대한 합리적인 추정이 전제되어야 하므로, 제반 변수의 변동에 따라 가액이 상이하게 나타나는 한계가 있습니다. 다만, 장래수익의 안정적 추정이 가능하거나, 인근 유사 부동산 임대료수준을 통해 대상의 임대료 추정이 합리적으로 이루어질 수 있는 경우 '수익성 부동산'의 감정평가에 유용한 방법일 수 있습니다.</p> <p>- 비교방식은 시장성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 시장상황 등을 잘 반영하여 실증적이며 설득력이 높으나 부동산 시장의 변동이 큰 경우 적정성이 낮아지는 단점이 있습니다.</p> <p>- 원가방식은 비용성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 원가적 측면을 잘 반영하고 있으나 비용과 가치가 대응되지 않을 경우에 적정성이 낮아지는 단점이 있습니다.</p> <p>2. 감정평가액의 결정</p> <p>『감정평가에 관한 규칙』 제11조 및 제12조에서는 주된 방법을 적용하되 다른 방법으로 인한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있습니다. 본건 감정평가에서는 각 방법에 의한 시산가액의 가격수준은 유사한 수준을 보였습니다. 따라서, 본 감정평가에서는 각 방식에 의한 시산가액을 종합적으로 고려하되, 본건 부동산의 지역적 특성 및 입지환경, 용도 및 이용상황 등에 따른 거래관행, 본 감정평가의 목적 등을 고려하여 각 시산가액에 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정하였습니다.</p> <table border="1" data-bbox="564 1384 1315 1659"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>시산가액 (원, A)</th> <th>가중치 (B)</th> <th>가중치적용 (A x B, 원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>원가법에 의한 시산가액(원)</td> <td>338,855,154,680</td> <td>40.0%</td> <td>135,542,061,872</td> </tr> <tr> <td>거래사례비교법에 의한 시산가액(원)</td> <td>313,200,000,000</td> <td>40.0%</td> <td>125,280,000,000</td> </tr> <tr> <td>수익환원법에 의한 시산가액(원)</td> <td>294,700,000,000</td> <td>20.0%</td> <td>58,940,000,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">감정평가액 산출(원)</td> <td>100.0%</td> <td>320,000,000,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">감정평가액 결정(원)</td> <td></td> <td>320,000,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 토지/건물의 배분가액 : 토지와 건물의 배분가액은 원가법에 의한 시산가격에서 각각의 가격 구성비율을 본 건 감정평가액에 적용하여 다음과 같이 결정하였습니다.</p> <table border="1" data-bbox="564 1789 1163 1872"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>배분비율</th> <th>배분액(원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지</td> <td>46.13%</td> <td>147,616,000,000</td> </tr> </tbody> </table>	구분	원가방식(원)	비교방식(원)	수익방식(원)	토지, 건물	338,855,154,680	313,200,000,000	294,700,000,000	구분	시산가액 (원, A)	가중치 (B)	가중치적용 (A x B, 원)	원가법에 의한 시산가액(원)	338,855,154,680	40.0%	135,542,061,872	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	313,200,000,000	40.0%	125,280,000,000	수익환원법에 의한 시산가액(원)	294,700,000,000	20.0%	58,940,000,000	감정평가액 산출(원)		100.0%	320,000,000,000	감정평가액 결정(원)			320,000,000,000	구분	배분비율	배분액(원)	토지	46.13%
구분	원가방식(원)	비교방식(원)	수익방식(원)																																			
토지, 건물	338,855,154,680	313,200,000,000	294,700,000,000																																			
구분	시산가액 (원, A)	가중치 (B)	가중치적용 (A x B, 원)																																			
원가법에 의한 시산가액(원)	338,855,154,680	40.0%	135,542,061,872																																			
거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	313,200,000,000	40.0%	125,280,000,000																																			
수익환원법에 의한 시산가액(원)	294,700,000,000	20.0%	58,940,000,000																																			
감정평가액 산출(원)		100.0%	320,000,000,000																																			
감정평가액 결정(원)			320,000,000,000																																			
구분	배분비율	배분액(원)																																				
토지	46.13%	147,616,000,000																																				

항 목		내 용		
		건물	53.87%	172,384,000,000
		합계	100.00%	320,000,000,000
담보부사채신탁 법상의 신탁업자	명 칭	대한토지신탁 주식회사		
	고유번호	00247540		

(주1) 당사는 사채권자를 보호하기 위하여 담보부사채신탁법에 따라 신탁회사인 대한토지신탁(주)과 담보부사채신탁 계약을 체결하고 본 사채(제5-2회 담보부사채)에 대한 물상담보로 본건 부동산에 근저당권을 설정하였습니다. 담보부사채신탁법에 따라 본건 부동산 근저당권은 총사채권자를 위하여 신탁회사인 대한토지신탁(주)을 근저당권자로 하여 설정되었고, 대한토지신탁(주)은 총사채권자를 위하여 위 근저당권을 보존하고 실행하며, 사채권자는 채권액에 따라 평등하게 위 물상담보의 이익을 받게 됩니다.

증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 5,799억원이나, 금번 발행되는 제5-2회 담보부사채로 차환될 예정인 담보대출의 근저당권은 5,496억원이며 롯데쇼핑주식회사의 임차보증금 117억원 및 근저당권 186억은 말소 후 금번 발행되는 담보부사채 근저당권의 후순위로 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 없습니다. 따라서 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 3,200억원입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 1,250억원 기준 LTV 약 39.1% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다.

(주2) 선순위 권리 현황

- 근저당권

순위번호	근저당권자	접수일자	채권최고액	채무자
1	한국산업은행, 주식회사 미즈호은행, 주식회사하 나은행	2021.03.17. 제12853호	금 549,600,000,000원	롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사
3	롯데쇼핑주식회사	2021.03.17. 제12855호	금 18,638,669,106원	롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사

(*) 말소예정

- 임차권

순위번호	임차권자	접수일자	임차보증금	존속기간
2	롯데쇼핑주식회사	2021.03.17. 제12854호	금 11,749,680,018원	2021.03.17. ~ 2032.03.16.

(*) 말소예정

2. 공모방법

해당사항 없습니다.

3. 공모가격 결정방법

(1)

- 본 사채의 발행과 관련된 공모가격 결정방법은 당사와 공동대표주관회사의 협의에 의한 확정가 지정방법으로, 제5-1회 무보증사채에 대해서 5.00%의 이자율로 발행 조건이 결정되었습니다.

(2)

- 본 사채의 발행과 관련된 공모가격 결정방법은 당사와 공동대표주관회사의 협의에 의한 확정가 지정방법으로, 제5-2회 무보증사채에 대해서 5.20%의 이자율로 발행 조건이 결정되었습니다.

4. 모집 또는 매출절차 등에 관한 사항

가. 모집관련 사항

1. 청약공고기간 : 증권신고서 수리일 이후부터 청약개시일까지

2. 청약일 : 2023년 03월 17일 09시부터 12시까지

3. 청약방법

(1) 청약자는 청약증거금과 함께 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명 날인 또는 서명하여 청약취급처에 FAX 또는 전자우편의 형태로 제출하는 방법으로 청약한다.

(2) 청약대상: 기관투자자에게 청약금액의 총액을 우선배정하며, 청약이 미달된 경우에 한하여 일반청약자(기관투자자 외의 투자자를 말한다. 이하 같다)에게 배정한다. 청약일 당일 납부한 청약금에 대해서는 전액 환불조치 할 수 있다.

(3) 청약단위: 최저청약단위는 10억원 이상으로 하며, 10억원 이상은 10억원 단위로 한다. 또한, 청약자 1인당 "본 사채"에 청약하는 청약총액은 "본 사채"의 전자등록총액을 초과하지 못한다.

(4) 청약제한: 청약자는 1인 1건에 한하여 청약할 수 있으며, "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"의 규정에 의한 실명확인이 된 계좌를 통하여 청약을 하거나 별도로 실명확인을 하여야 한다. 이중청약이 있는 경우 그 전부를 청약하지 아니한 것으로

로 본다.

(5) 청약증거금: 사채 발행가액의 100%에 해당하는 금액으로 하며, 2023년 3월 17일에 "본 사채"의 납입금으로 대체 충당하고, 청약증거금에 대하여는 이자를 지급하지 아니한다.

(6) 청약취급처: "인수단"의 본점

(7) 청약서를 송부한 청약자는 당일 16시까지 청약증거금을 청약취급처로 납부한다.

(8) 청약기간 종료일 마감시간까지 청약서를 송부하지 아니한 청약에 대해서는 미청약으로 간주한다.

(9) 청약 후 그 총액에 대하여 청약금액에 대하여 다음 각 호의 방법으로 배정한다.

가. 청약자의 청약분에 대하여는 당일의 영업개시시간 이후 12시까지 접수된 분에 한하여 다음 각호의 방법으로 배정한다.

① 기관투자자: 기관투자자의 청약을 집계하여 청약 물량이 많은 순서대로 우선 배정한다.

② 일반청약자: 기관투자자 배정 후 잔액이 발생한 경우, 그 잔액에 대하여 청약금액에 비례하여 십억원 단위로 안분 배정한다.

나. 청약자의 특성 등을 고려하여 "공동대표주관회사"가 내부 규정 및 기타 합리적인 판단에 따라 배정받는 자, 배정비율 및 배정단위 등을 결정할 수 있다.

4. 투자설명서의 교부: "자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 제124조의 규정에 따른 투자설명서를 교부할 책임은 "발행회사"와 "인수단"에게 있으며, "본 사채"에 투자하고자 하는 투자자("자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는 자는 제외한다)는 청약 전 투자설명서를 교부받아야 한다.

① 교부장소: "인수단"의 본점

② 교부방법: "본 사채"의 "투자설명서"는 상기의 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법 또는 전자문서의 방법으로 교부한다.

③ 교부일시: 2023년 03월 17일

④ 기타사항:

가. "본 사채" 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부받은 후 교부확인서에 서명하여야 하며, 투자설명서를 교부받지 않고자 할 경우 투자설명서 수령거부의사를 서면 또는 법령이 허용하는 방법에 의하여 표시하여야 한다.

나. 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령 거부 의사를 서면·전화·전신·모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으

로 표시하지 않을 경우 "본 사채"의 청약에 참여할 수 없다. 단, 전자문서의 방법으로 투자설명서를 교부 받고자 하는 투자자는 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 제124조 제1항 각호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

5. "본 사채"의 사채금 납입기일: 2023년 03월 17일

6. "본 사채"의 납입을 맡을 은행: 주식회사 우리은행 롯데월드타워금융센터

7. 등록기관: "본 사채"의 등록기관은 한국예탁결제원으로 하며, 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 의거하여 전자등록한다.

8. 전자등록 신청:

가. "발행회사"는 각 "인수단"이 총액인수한 채권에 대하여 사채금 납입기일에 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제24조에 의한 전자등록을 신청할 수 있다.

나. 각 "인수단"은 "발행회사"로 하여금 전자등록을 신청할 수 있도록 전자등록 내역을 "발행회사"에 통보하여야 한다. 단 전자등록신청에 관련한 사항은 본 인수계약서 제15조 제2항에 따라 "공동대표주관회사"인 한국투자증권 주식회사에게 위임한다

※ 관련법규

<자본시장과 금융투자업에 관한 법률>

제9조 (그 밖의 용어의 정의)

⑤ 이 법에서 "전문투자자"란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다. <개정 2009.2.3>

1. 국가

2. 한국은행

3. 대통령령으로 정하는 금융기관

4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조(정당한 투자설명서의 사용) ① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서(집합투자증권의 경우 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 교부를 별도로 요청하지 아니하는 경우에는 제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 말한다. 이하 이 항 및 제132조에서 같다)를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에

는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다. <개정 2013.5.28>

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

<자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령>

제11조(증권의 모집·매출) ① 법 제9조제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 합산 대상자에서 제외한다. <개정 2009.10.1, 2010.12.7, 2013.6.21>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가

가. 제10조제1항제1호부터 제4호까지의 자

나. 제10조제3항제12호· 제13호에 해당하는 자 중 금융위원회가 정하여 고시하는 자

다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인

라. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따른 신용평가회사(이하 "신용평가회사"라 한다)

마. 발행인에게 회계, 자문 등의 용역을 제공하고 있는 공인회계사· 감정인· 변호사· 변리사· 세무사 등 공인된 자격증을 가지고 있는 자

바. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 전문가로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 연고자

가. 발행인의 최대주주(법 제9조제1항제1호에 따른 최대주주를 말한다. 이하 같다)와 발행주식총수의 100분의 5 이상을 소유한 주주

나. 발행인의 임원(「상법」 제401조의2제1항 각 호의 자를 포함한다. 이하 이 호에서 같다) 및 「근로복지기본법」에 따른 우리사주조합원

다. 발행인의 계열회사와 그 임원

라. 발행인이 주권비상장법인(주권을 모집하거나 매출한 실적이 있는 법인은 제외한다)인 경우에는 그 주주

마. 외국 법령에 따라 설립된 외국 기업인 발행인이 종업원의 복지증진을 위한 주식매수제도 등에 따라 국내 계열회사의 임직원에게 해당 외국 기업의 주식을 매각하는 경우에는 그 국내 계열회사의 임직원

바. 발행인이 설립 중인 회사인 경우에는 그 발기인

사. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 연고자로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

제132조(투자설명서의 교부가 면제되는 자) 법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2009.7.1, 2013.6.21>

1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
- 1의2. 제11조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자
3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

나. 일정

- (1) 납입기일: 2023년 03월 17일
- (2) 발행일: 2023년 03월 17일

다. 납입장소

(주)우리은행 롯데월드타워금융센터

라. 상장일정

- (1) 상장신청예정일: 2023년 03월 14일
- (2) 상장예정일: 2023년 03월 17일

마. 사채권교부예정일

전자등록기관인 한국예탁결제원에 사채의 권리내용을 전자등록하고 사채권은 발행하지 않습니다.

바. 사채권 교부장소

"본 사채"에 대하여는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제36조에 의하여 실물채권을 발행하지 않고 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록한다.

사. 기타 모집 또는 매출에 관한 사항

- (1) "본 사채"에 대하여는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제36조에 의하여 사채권을 발행하지 않고 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록한다.
- (2) 본 사채권의 원리금 지급은 롯데위탁관리부동산투자회사(주)가 전적으로 책임을 집니다.

(3) 원금상환이나 이자지급을 이행하지 아니한 때에는 해당 원금 및 이자에 대하여, 각 해당 지급기일 익일부터 실제 지급일까지의 경과기간에 대하여 서울특별시에 본점을 두고 있는 시중은행(주식회사 국민은행, 주식회사 우리은행, 주식회사 신한은행, 농협은행 주식회사, 주식회사 하나은행)의 연체대출 이율 중 최고이율을 적용하되, 동 연체대출 최고이율이 본 사채 이자율을 하회하는 경우에는 본 사채 이자율을 적용합니다.

5. 인수 등에 관한 사항

[회 차: 5-1]

(단위: 원)

인수인		주 소	인수금액 및 수수료율		인수조건
명칭	고유번호		인수금액(원)	수수료율(%)	
삼성증권(주)	00104856	서울특별시 서초구 서초대로74길 11	30,000,000,000	0.15	총액인수
신한투자증권(주)	00138321	서울특별시 영등포구 여의대로 70	25,000,000,000	0.15	총액인수
미래에셋증권(주)	00111722	서울특별시 중구 을지로5길 26	10,000,000,000	0.15	총액인수
하나증권(주)	00113465	서울특별시 영등포구 의사당대로 82	10,000,000,000	0.15	총액인수

[회 차: 5-2]

(단위: 원)

인수인		주 소	인수금액 및 수수료율		인수조건
명칭	고유번호		인수금액(원)	수수료율(%)	
KB증권(주)	00164876	서울특별시 영등포구 여의나루로 50	30,000,000,000	0.15	총액인수
한국투자증권(주)	00160144	서울특별시 영등포구 의사당대로 88	30,000,000,000	0.15	총액인수
SK증권(주)	00131850	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31	25,000,000,000	0.15	총액인수
미래에셋증권(주)	00111722	서울특별시 중구 을지로5길 26	20,000,000,000	0.15	총액인수
하나증권(주)	00113465	서울특별시 영등포구 의사당대로 82	20,000,000,000	0.15	총액인수

II. 증권의 주요 권리내용

가. 일반적인 사항

(단위 : 억원)

회차	발행금액	연리이자율	만기일	옵션관련사항
제5-1회 담보부사채	750	5.00%	2024.03.17	-
제5-2회 담보부사채	1,250	5.20%	2024.09.17	-

(1) 당사가 발행하는 제5-1회 및 제5-2회 담보부사채는 무기명식 이권부 공모사채로서, 본 사채에는 Call-Option이나 Put-Option 등의 조기상환권이 부여되어 있지 않습니다.

(2) 또한, 주식으로 전환될수 있는 전환청구권이 부여되어 있지 않으며, 본 사채의 전자등록기관은 한국예탁결제원입니다.

나. 근저당권 설정에 관한 사항

대한토지신탁(주)("근저당권자" 및 "갑"), 롯데위탁관리부동산투자회사(주)("채무자겸 근저당권설정자" 및 "을")

채무자 겸 근저당설정자는 2023년 03월 08일 담보부사채신탁법 제3조에 따라 담보부사채를 발행하기 위한 담보부사채신탁계약(이하 “신탁계약” 라고 함)을 근저당권자와 체결하였다. 근저당권자는 담보부사채신탁법상 신탁업자로서 동법에 따라 총사채권자를 위해 별지1 부동산(이하 “본건 부동산” 또는 “담보목적물” 이라 함)에 대한 담보권을 설정 받고, 해당 담보권 설정등기의 등기권자가 되는 자이다. 이에 채무자 겸 근저당설정자는 아래의 피담보채무를 담보하기 위하여 근저당권자와 이 계약을 체결하기로 하고 아래와 같이 약정한다.

(1) 저당권의 설정 및 범위

- 근저당권의 설정

<제5-1회>

- ① “을”은 “본건 채무”를 담보하기 위하여 부동산(담보목적물)에 대해 별지2의 별지 2 기재 선순위 제한물권에 이은 후순위로 채권최고액 금 구백억원(W90,000,000,000)의 근저당권을 본 사채의 발행일에 설정한다. “을”은 본 항의 근저당권 설정을 위해 그 자산보관회사인 대한토지신탁에 필요한 지시를 하여야 한다.
- ② “을”은 본 사채의 납입일 당일까지 담보목적물에 관하여 “갑”을 위한 근저당권설정등기 신청을 하여야 한다.

<제5-2회>

- ① “을”은 “본건 채무”를 담보하기 위하여 부동산(담보목적물)에 대해 별지2의 별지 2 기재 선순위 제한물권에 이은 후순위로 채권최고액 금 일천오백억원(W150,000,000,000)의 근저당권을 본 사채의 발행일에 설정한다. “을”은 본 항의 근저당권 설정을 위해 그 자산보관회사인 대한토지신탁에 필요한 지시를 하여야 한다.
- ② “을”은 본 사채의 납입일 당일까지 담보목적물에 관하여 “갑”을 위한 근저당권설정등기 신청을 하여야 한다.

- 근저당권의 범위

- ① 근저당권의 효력은 담보목적물에 설치되어 부합된 시설 및 담보목적물과 일체를 이루거나 그에 부착된 기계 및 도구 그리고 수리 및 증개축 등으로 담보목적물과 일체를 이루거나 그에 부합 또는 종속될 물건에 대하여도 당연히 미친다.
- ② 본 계약 체결일 이후 제1항에 따라 근저당권의 범위에 속하되 본 계약 별지1에 기재되어 있지 않은 여하한 자산이나 재산은 자동적으로 피담보채무의 이행을 담보하기 위한 담보권의 대상이 된다. 이를 위하여 “을”은 “갑”이 요청하는 경우, “갑”에게 누락자산에 대한 근저당권을 설정하기 위하여 필요한 계약서나 증서를 작성하여야 하고, 동 담보권 설정을 위하여 필요한 모든 조치를 취하여야 한다.

(2) 근저당설정자의 담보보존의무

- ① “을”은 “갑”의 사전승낙 없이는 본건 부동산에 대하여 소유권의 이전, 저당권, 지상권, 임차권 등 각종 권리의 설정 또는 등기, 등기상황의 이동 기타 그 현상을 변

경하지 아니한다. 단, “을”이 위 담보목적물에 관하여 체결하였거나 체결될 임대차 계약의 임차인에게 “갑”보다 후순위의 임차권, 근저당권을 설정하는 경우는 그러하지 아니하다.

② “을”은 본건 부동산의 멸실, 훼손, 공용징수 기타의 원인으로 위 부동산에 이상이 생기거나 이상이 생길 염려가 있을 때에는 즉시 이를 “갑”에게 통지하여야 한다.

③ “갑”이 아닌 제3자가 담보목적물을 압류(가압류 포함), 몰수하거나 유치권 등을 설정하거나 이를 주장, 청구하거나 또는 그러한 권리를 취득하는 경우, “을”은 즉시 이를 “갑”에게 통지하여야 하며, “갑”과 협의 하에 당해 압류, 몰수, 유치권 등을 실효시키기 위해 필요한 모든 조치를 취하여야 한다.

(4) 근저당권의 실행

① “신탁증서” 제29조(기한의 이익상실)의 사유가 발생하였을 때에는 “갑”은 법정절차에 의하여 근저당권을 실행하기로 한다.

② 제1항에 따라 “갑”이 수령한 금액이 피담보채무액 및 근저당권 실행에 관한 비용을 전부 상환하는데 부족한 경우, “을”은 그 부족분에 대하여 여전히 상환할 채무를 부담한다. 반면 각종 비용과 피담보채무를 변제하고 남은 금전이 있는 경우 “갑”은 즉시 남은 금전을 “을”에게 반환한다.

③ “갑”은 근저당권 실행시 “을”이 본건 부동산과 관련하여 체결한 자산보관위탁계약의 해지 등을 요청할 수 있고, “을”은 이러한 “갑”의 자산보관위탁계약의 해지 등 위 근저당권 실행과 관련한 요청에 따라야 한다. 또한 근저당권실행과 관련하여 동 조항은 여타의 계약에 우선함을 확인한다.

(5) 근저당권의 말소

본 계약은 본 계약 체결일로부터 피담보채무가 전부 이행될 때까지 효력을 가지며, 피담보채무가 전부 이행된 경우 “갑”은 “을”에게 본 계약에 따른 근저당권설정등기의 말소에 필요한 서류를 제공하여야 한다. 단, 근저당권설정등기의 말소에 관한 비용은 “을”이 부담한다.

(6) 제 절차의 이행과 비용

“갑”이 본 계약에 의한 근저당권의 설정, 변경, 정정, 이전, 이관 등에 관한 등기, 등록 기타의 모든 절차를 청구할 때에는 “을”은 즉시 이를 이행하여야 하며, 제반

절차에 관한 비용은 모두 “을”이 부담한다.

(7) 합의관할

당사자간 본 계약과 관련하여 소송 기타 법적 분쟁이 발생할 경우 서울중앙지방법원을 합의 관할로 한다.

다. 기한의 이익상실에 관한 사항

제 29 조(기한의 이익상실) ① 다음 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우에 “갑”은 즉시 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실하며, 이 사실을 공고하고 자신이 알고 있는 사채권자 및 “을”에게 이를 통지하여야 한다.

(가) “갑” (“갑”의 청산인이나 “갑”의 이사를 포함)이 파산 또는 회생절차개시의 신청을 한 경우

(나) “갑” (“갑”의 청산인이나 “갑”의 이사를 포함) 이외의 제3자가 “갑”에 대한 파산 또는 회생절차개시의 신청을 하고 “갑”이 이에 동의(“갑” 또는 그 대표자가 법원의 심문에서 동의 의사를 표명한 경우포함)하거나, 위 제3자에 의한 해당 신청이 있은 후 30일 이내에 그 신청이 취하되거나 법원의 기각 결정이 내려지지 아니한 경우. 이 경우 “갑”의 동의가 있는 경우에는 그 동의 의사가 법원에 제출된 시점(심문시 동의 의사 표명이 있는 경우에는 해당 심문 종결시)을, 기타의 경우에는 제3자에 의한 신청일로부터 30일이 도과된 때를 각 그 기준으로 하되 후자의 경우 그 기간 도과 전에 법원에 의한 파산이나 회생 관련 보전처분이나 절차중지명령 또는 회생절차개시결정이나 파산선고가 내려지면 그 때를 기준으로 한다.

(다) “갑”에게 존립기간의 만료 등 정관으로 정한 해산사유의 발생, 법원의 해산명령 또는 해산판결, 주주총회의 해산결의가 있는 경우

(라) “갑”이 휴업 또는 폐업하는 경우(단, 노동쟁의로 인한 일시 휴업은 제외한다.)

(마) “갑”에게 어음교환소의 거래정지처분이 있는 때 및 채무불이행명부등재 신청이 있는 때 등 “갑”이 지급불능 또는 지급정지의 상태에 이른 것으로 인정되는 경우

(바) 본 사채의 원리금 지급기일이 도래하였음에도 “갑”이 그 정해진 원리금 지급 의무를 해태하고 그 지급기일로부터 10일 이내에 지급하지 않는 경우

(사) “갑”이 발행, 배서, 보증, 인수한 어음 또는 수표가 부도처리 되거나 기타의 이유로 은행거래가 정지된 때

(아) “갑”이 본 사채 이외의 사채에 관하여 기한의 이익을 상실한 때

(자) “갑”의 재산의 전부 또는 중요부분에 압류명령이 결정되거나 임의경매가 개시된 경우 또는 “갑”의 재산의 전부 또는 중요부분에 가압류 또는 가처분이 선고되고 60일 이내에 취소되지 않은 경우

(차) 감독관청으로부터 “갑”의 중요한 영업의 정지 또는 취소가 있는 경우

(카) “ 갑” 이 기업구조조정촉진법에 따라 주채권은행으로부터 부실징후기업에 해당한다는 통보를 받거나 동법 제4조 제4항 각 호의 관리절차의 개시를 신청한 경우(법률의 제정 또는 개정 등으로 인하여 이와 유사한 공적·사적 절차가 개시된 경우 및 개시의 신청이 있을 때를 포함한다)

(타) “ 갑” 이 본 사채조건을 위반하고, “ 을” 이 이의 시정을 요구하였으나 위반사항을 시정하지 아니할 때

(파) 기타 사정으로 “ 갑” 의 경영상 중대한 영향을 미치는 사항이 발생하여 “ 갑” 이 본 사채 조건상의 의무 및 본 사채의 신탁증서상의 의무를 이행할 수 없다고 “ 을” 이 합리적으로 판단하였을 때

② 다음 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우에 본 사채의 사채권자 및 “ 을” 은 사채권자 집회의 결의에 따라 “ 갑” 에 대한 서면통지를 함으로써 “ 갑” 이 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실함을 선언할 수 있다.

(가) “ 갑” 이 본 사채 이외의 채무(부동산담보대출에 한함)에 관하여 기한의 이익을 상실한 때

(나) 본 사채의 원리금지급의무 이행이 완료될 때까지, “ 갑” 이 “ 부채비율” 을 200% 이하로 유지하지 못한 경우 (“ 부채비율” 은 “ 갑” 이 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제159조 또는 제160조에 따라 제출한 보고서 상 재무상태표의 부채총계/자기자본총계를 의미한다.)

(다) 본 사채의 원리금지급의무 이행이 완료될 때까지, “ 갑” 의 “ 지배구조 변경사유” 가 발생한 경우 (“ 지배구조 변경사유” 는 “ 갑” 이 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제14조에 따른 상호출자제한기업집단에서 제외되는 경우를 의미한다. 단, 계약체결 이후 법령상 상호출자제한기업집단 지정요건 등 변경으로 상호출자제한기업집단에서 제외되는 경우는 “ 지배구조 변경사유” 로 보지 아니한다. 계약체결일 현재 “ 갑” 이 속한 상호출자제한기업집단은 "롯데" 이다.)

단, 다음 각 호를 이행하는 경우 “ 지배구조 변경사유” 에 해당하지 않는 것으로 본다.

1. "갑"은 “ 지배구조 변경사유” 가 발생한 경우 지체 없이 "을"에게 다음 각 목의 내용을 포함하여 통지하여야 한다. “ 을” 은 이에 따른 통지를 받은 경우 그 내용과 통지시기를 지체없이 공고하여야 한다.

가. “ 지배구조 변경사유” 발생에 관한 사항

나. 사채권자는 보유채권 전부 또는 일부에 대하여 상환을 요구할 수 있다는 내용
다. 상환가격은 상환청구금액(원금)의 100%이며 경과이자 및 미지급이자는 별도로 지급한다는 내용

라. 상환청구기간(본 호의 통지일로부터 30일 이내로서 2주일 이상의 기간)

마. 상환대금 지급일자(상환청구기간 종료일로부터 1개월 이내)

2. "갑"은 상환대금 지급일에 상환대금과 경과이자 및 미지급이자를 사채권자에게 지급하여야 한다.

라. 수탁회사의 변제수령권한 : 대한토지신탁(주)는 신탁증서에 따라 본 사채에 관한 신탁을 인수한 회사로써 사채권자를 위하여 채권의 변제를 받는 데 필요한 일체의 행위를 하는 권한을 가지며, 사채권자를 위하여 변제를 받은 때에는 지체없이 이를 채권액에 따라 각 사채권자에게 교부하거나 또는 공탁하여야 합니다. 기타 자세한 사항은 첨부서류 중 신탁증서를 참조하시기 바랍니다.

마. 사채관리계약에 관한 사항

담보부사채의 경우, "증권의발행및공시등에관한규정" 제2-6조(증권신고서의 기재사항 및 첨부서류) 8항 4호에 의거하여 사채모집위탁계약(사채관리계약)을 체결하지 아니하며, 신탁계약에 의거하여 신탁의 수탁회사(신탁회사)인 대한토지신탁(주)가 사채관리회사의 권한과 의무 상당을 보유하고 있습니다.

III. 투자위험요소

1. 사업위험

당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로, 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다.

[부동산투자회사의 종류]

구분	형태	투자대상	내용
위탁관리 부동산투자회사	명목회사	일반부동산	자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
기업구조조정 부동산투자회사	명목회사	기업구조조정용 부동산	기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
자기관리 부동산투자회사	실체회사	일반부동산	자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

[부동산투자회사의 종류별 비교]

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
영업개시	공모형: 국토교통부 영업인가 사모형: 국토교통부 영업인가 또는 등록(주주구성, 부동산개발사업에 대한 투자비율 등 요건을 갖출 경우)	국토교통부 영업인가 또는 등록(금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사 (상근없음)	명목회사 (상근 없음)	실체회사 (상근 임직원)
최저자본금	50억원	50억원	70억원
주식분산	1인당 50%이내	제한없음	1인당 50%이내
주식공모	주식총수의 30%이상	의무사항 아님 (사모 가능)	주식총수의 30%이상
상장	요건 충족 즉시	요건 충족 즉시	요건 충족 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 가능	최저자본금 확보 이후 가능	최저자본금 확보 이후 가능
자산구성* (매분기말)	부동산: 총자산의 70%이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금 : 총자산의 80%이상	기업구조조정부동산: 총자산의 70%이상	부동산: 총자산의 70%이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금: 총자산의 80%이상

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
자산운용 전문인력	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용	5인 (리츠 상근 고용)
배당	90%이상 의무배당 (초과배당 가능)	90%이상 의무배당 (초과배당가능)	90%이상 의무배당
개발사업	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의
처분제한	주택 1년, 비주택 1년	제한없음	주택 1년, 비주택 1년
자금차입	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)
회사존속	선택적	(일반적으로)한시적	선택적

* 자산의 구성 비율을 계산할 때 1. 설립할 때 납입된 주금(株金) 2. 신주발행으로 조성한 자금 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

당사는 2019년 03월 29일 설립되었으며, 2019년 05월 14일 국토교통부의 영업인가를 득하였습니다. 당사는 증권신고서 제출일 현재 롯데쇼핑(주)가 50.00% 소유하고 있습니다. 위탁관리부동산투자회사의 특성상 롯데에이엠씨(주)가 자산관리회사로서 당 회사의 자산의 운용 및 투자 등의 업무를 위탁받아 수행하고 있으며, 롯데에이엠씨(주)가 법인이사로 당사의 대표자 역할을 수행중입니다.

[롯데리츠_지분구조]



롯데리츠_지분구조도

증권신고서 제출일 현재, 당사는 2019년 설립 이후 2019년 05월에 현물출자를 통해 롯데백화점 강남점을 취득하였으며 2019년 10월에 롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 / 롯데아울렛 울하점, 청주점 / 롯데마트 울하점, 서청주점, 의왕점, 장유점을 매입 및 책임임대차를 개시하였습니다. 2021년 3월에는 롯데백화점 안산점, 중동점/롯데프리미엄아울렛 이천점 / 롯데마트 계양점, 춘천점 / 롯데마트몰 김포물류센터를 매입 및 책임임대차를 개시하였고, 2021년 12월에 롯데마트 경기양평점의 매입 및 책임임대차를 개시하여 보유부동산의 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 투자수익을 제공하는 부동산임대업을 영위하고 있습니다.

당사의 주요 사업현금흐름인 임대료는 당사가 보유한 부동산 임대(임차인: 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주))를 통해 수취하는 임대료를 기반으로 하며, 그 중 주요 임차인 롯데쇼핑(주)은 백화점, 할인점, 전자제품전문점, 슈퍼 등의 사업을 영위하면서 발생하는 영업현금흐름을 기초로 임대료를 납부할 예정이므로, 당사의 영업현금흐름은 롯데쇼핑(주)의 영업현금흐름과 연동됩니다. 따라서, 본 사업위험은 (1) 부동산투

자회사로서 보유 부동산의 가치가 하락할 사업위험 (2) 주요 임차인이자 최대주주인 롯데쇼핑의 임대료 지급 관련 사업위험 (3) 기타 사업위험으로 구분하여 기재하였습니다.

(“III. 투자위험요소” 문구에 기재된 “당사”는 증권신고서 작성 주체인 롯데위탁관리부동산투자회사(주)를 의미하고, “동사”는 당사의 최대주주이자 책임임차인인 롯데쇼핑(주)”를 의미합니다.)

(1) 보유 부동산 가치 하락 관련 사업위험

[경기 둔화에 따른 부동산가격 하락 위험]

가. 당사의 사업계획상 주요 사업수익은 롯데쇼핑(주)로부터 부동산을 매입하고 해당 부동산을 롯데쇼핑(주)에 임대하여 발생될 예정인 임대료 수입을 기반으로 합니다. 또한 향후 매각시점의 부동산 매각가치에 따라 당사의 매각손익이 달라질 수 있습니다. 그러므로, 부동산 업황에 대한 거시경제의 영향에 유의할 필요가 있습니다. 아직까지도 COVID-19로 인한 전세계 팬데믹 리스크가 잔존하고 있으며, 글로벌 경기 침체 우려도 확대되고 있습니다. 한국은행이 2023년 2월 발표한 경제전망보고서에 따르면, 2022년 국내 경제 성장률은 2.6%를 나타냈으며, 2023년 및 2024년 경제성장률은 1.6%, 2.4%를 기록할 것으로 전망되고 있습니다. IMF는 2021년, 2022년 세계 경제 성장률을 각각 6.1%, 3.4%로 발표했으며, 2023년 1월 세계경제전망(World Economic Outlook)에서 세계경제 성장률을 2.9%로 직전 전망치(2022년 10월) 2.7% 대비 0.2%p 상향하였습니다. 선진국의 경제성장률 전망치는 1.2%로 그 중, 미국의 경제성장률 전망치는 1.4%로 직전 전망치(2022년 10월)1.0% 대비 0.4%p 상향되었고, 일본의 경우 1.8%로 직전 전망치(2022년 10월)1.6% 대비 0.2%p 상향되었습니다. 신흥국의 경제성장률 전망치 또한 4.0%로 직전 전망치(2022년 10월)3.7% 대비 0.3%p 상향되었으며 그 중 중국의 경우 5.2%로 직전 전망치(2022년 10월) 4.4% 대비 0.8%p 상향되었습니다. 이는 인플레이션 대응을 위한 금리 인상, 러시아·우크라이나 전쟁 지속 등 부정적인 요인에도 불구하고 중국의 리오프닝에 따른 경기 회복 기대와 주요국(미국, 유럽 등)에서의 예상외 견조한 소비 및 투자 등의 영향이나 경기침체, 인플레이션 위험 또는 러시아-우크라이나 전쟁과 같은 대외 불확실성이 지속 또는 증폭될 경우, 민간소비 위축, 설비투자 지연, 수출 감소 등의 여파로 국내 부동산 가격이 하락하여 당사 보유부동산 자산의 가격 및 임대료 하락, 그리고 매각가격이 하락할 수 있습니다. 투자자께서는 이러한 경기 변동의 위험에 따라 당사의 사업성과가 변동 될 수 있음에 유의하시기 바랍니다..

부동산 경기는 국내외 경기 변화에 직접적인 영향을 받습니다. 당사의 사업계획상 주

요 사업수익은 롯데쇼핑(주)로부터 부동산을 매입하고 해당 부동산을 롯데쇼핑(주)에 임대하여 발생될 예정인 임대료 수입을 기반으로 합니다. 또한, 당사가 현재 보유하고 있는 부동산 및 향후 취득할 부동산을 매각하는 경우, 매각시점의 부동산 매각가치에 따라 당사의 매각손익이 발생하며, 이는 당사의 사업성과에 영향을 미칠 예정입니다. 그러므로, 부동산 업황에 대한 거시경제의 영향에 유의할 필요가 있습니다.

① 국내 경기 동향

먼저 국내 경기의 경우, 한국은행이 2023년 2월 발표한 경제전망보고서에 따르면 국내 경제성장률은 2022년 2.6%로 보고되고 2023년 1.6%, 2024년 2.4%로 전망하였습니다. 한국은행은 미 연준의 금리인상 속도가 점차 줄어들겠지만 긴축기조는 상당기간 이어질 것이며, 러시아-우크라이나 전쟁이 장기화되면서 2023년에도 유럽의 에너지 수급차질이 지속될 것이고, 중국의 제로코로나 정책은 2023년 3월 양회 이후 점진적으로 완화될 것이라고 전망했습니다. 이러한 환경 하에서, 향후 국내 경제는 주요국 경기 동반 부진 등으로 잠재수준을 하회하는 성장흐름이 이어지지만 2023년 하반기 이후에는 대외 불확실성이 줄어들며 부진이 점차 완화될 것으로 전망됩니다.

세부적으로 살펴보면, 민간소비의 경우 실질구매력 둔화, 원리금 상환부담 증대 등으로 회복세가 완만할 것으로 예상하였고, 설비투자의 경우 글로벌 경기둔화와 금융비용 증대 등의 영향으로 부진할 것으로 전망하였습니다. 건설투자 역시 주택경기의 둔화 및 SOC 예산 감소 등의 영향으로 부진할 것으로 전망하였고 상품 수출의 경우, 글로벌 수요 둔화 등으로 증가세 둔화 흐름이 이어지다가 2023년 하반기 이후 중국 및 IT 경기 부진 완화 등의 영향으로 반등할 것으로 전망하였습니다

향후 성장경로의 경우 불확실성이 높은 상황입니다. Two Track으로 분석하자면, 상방리스크의 경우 지정학적 불안이 조기 완화되고 소비 회복모멘텀이 강화되며 중국의 경기부양책이 확대되어 거시 경제가 회복되는 방향입니다. 반대로 하방리스크의 경우 미국 등 기축통화 국가들의 금리 인상 기조 유지와 우크라이나 전쟁 장기화 등으로 물류 관련 원자재 수급 불균형과 인플레이션 등 영향으로 경기 침체 상태로 전환되는 방향입니다. 국내 경제 성장률 둔화로 인한 경기 회복지연이 지속될 경우, 주택매매가격 및 부동산 가격 동향에 직, 간접적인 영향을 끼칠 수 있습니다.

[국내 경제성장률 추이]

(단위: %)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년(E)	2024년(E)
경제성장률	2.9	2.2	-0.7	4.1	2.6%	1.6%	2.4%

주) 2023년, 2024년 수치는 한국은행 전망치임

자료: 한국은행 경제전망보고서, 2023. 02

[한국은행 국내 주요 거시경제지표 전망]

(단위: %)

구분	2021년	2022년			2023년(E)			2024년(E)
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	연간
GDP	4.1	3.0	2.2	2.6	1.1	2.0	1.6	2.4
민간소비	3.7	4.1	4.6	4.4	3.3	1.3	2.3	2.4
설비투자	9.0	-6.4	5.4	-0.7	3.2	-8.9	-3.1	3.6
지식재산 생산물투자	4.4	4.6	5.0	4.8	3.6	3.5	3.5	3.5
건설투자	-1.6	-4.5	-2.6	-3.5	0.1	-1.5	-0.7	0.4
상품수출	10.5	6.0	0.3	3.1	-4.0	5.0	0.5	3.4
상품수입	12.8	5.3	3.9	4.6	-0.4	-0.1	-0.2	3.1

주) 전년 동기 대비 주) 2023년, 2024년 수치는 한국은행 전망치임

자료: 한국은행 경제전망보고서, 2023.02

② 글로벌 경기 동향

국제통화기금(IMF)이 2023년 1월 발표한 World Economic Outlook 수정발표에 따르면, 2023년 세계경제성장률 전망치는 2.9%로 직전 전망치(2022년 10월) 2.7% 대비 0.2%p 상향되었습니다. 선진국의 경제성장률 전망치는 1.2%로 그 중, 미국의 경제성장률 전망치는 1.4%로 직전 전망치(2022년 10월) 1.0% 대비 0.4%p 상향되었고, 일본의 경우 1.8%로 직전 전망치(2022년 10월) 1.6% 대비 0.2%p 상향되었습니다. 신흥국의 경제성장률 전망치 또한 4.0%로 직전 전망치(2022년 10월) 3.7% 대비 0.3%p 상향되었으며 그 중 중국의 경우 5.2%로 직전 전망치(2022년 10월) 4.4% 대비 0.8%p 상향되었습니다. 이는 인플레이션 대응을 위한 금리 인상, 러시아·우크라이나 전쟁 지속 등 부정적인 요인에도 불구하고 중국의 리오프닝에 따른 경기 회복 기대와 주요국(미국, 유럽 등)에서의 예상외 견조한 소비 및 투자 등의 영향입니다.

세계 물가상승률은 각국의 지속된 인플레이션을 완화 정책으로 인해 하향 조정되고 있으나 팬데믹 이전 시기(2017년-2019년)보다는 높을 것으로 전망됩니다. 선진국 물가상승률은 전년(2022년) 7.3% 대비 2023년 4.6%, 2024년 2.6%로 하향 조정되었으며 신흥국과 개발도상국은 전년(2022년) 9.9% 대비 2023년 8.1%, 2024년 5.5%로 하향 조정되었습니다. 그러나 우크라이나 전쟁의 장기화로 인한 원재료 가격의 상승, 중국의 리오프닝으로 인한 경제 반등과 예상을 웃도는 미국의 소비자 물가와 임금상승률 등은 물가상승률을 재상승시킬 수 있는 요소로 남아있습니다.

[국제통화기금 세계 경제성장 전망]

(단위: % %p)

구분	2022년	2023년(E)			2024년(E)		
		22년 10월 (A)	23년 1월 (B)	조정폭 (B-A)	22년 10월 (C)	23년 1월 (D)	조정폭 (D-C)
세계	3.4	2.7	2.9	+0.2	3.2	3.1	-0.1
선진국	2.7	1.1	1.2	+0.1	1.6	1.4	-0.2
미국	2.0	1.0	1.4	+0.4	1.2	1.0	-0.2
유로존	3.5	0.5	0.7	+0.2	1.8	1.6	-0.2
일본	1.4	1.6	1.8	+0.2	1.3	0.9	-0.4
영국	4.1	0.3	-0.6	-0.9	0.6	0.9	+0.3
캐나다	3.5	1.5	1.5	-	1.6	1.5	-0.1
신흥국	3.9	3.7	4.0	+0.3	4.3	4.2	-0.1
중국	3.0	4.4	5.2	+0.8	4.5	4.5	-
인도	6.8	6.1	6.1	-	6.8	6.8	-
한국	2.6	2.0	1.7	-0.3	2.7	2.6	-0.1

주)2023년, 2024년 경제성장률은 전망치

자료: IMF World Economic Outlook, 2023.01

이처럼 최근 국내외 경제는 COVID-19로 인해 위축되었던 경기가 차츰 회복되고 있는 상황이지만 동시에 경기불확실성도 여전히 높게 유지되고 있는 상황입니다. 아울러, 미중 무역 갈등의 상존, 글로벌 통화 긴축 정책 등 대외적 요인들은 글로벌 경기의 불확실성을 지속시키고 있습니다. 향후 국내 경기 및 글로벌 경기는 글로벌 통화 긴축 정책 속도의 변화 및 그에 따른 실물 경기 변화에 따라 정상화 여부가 달라질 수 있습니다.

부동산투자회사 특성상, 보유 부동산의 가치에 따른 매각손익 및 임대료수익이 주 영업수익의 대부분을 차지합니다. 따라서, 당사가 보유 부동산을 매각할 경우 발생하는 손익이 당사의 사업성과에 영향을 미칠 예정입니다. 국내외 경기 상황이 변동되어 부동산 가격이 현저히 하락할 경우 당사의 기업가치하락 위험에 직면할 수 있으며, 향후 보유 부동산의 매각 손실이 발생할 수 있는 위험에 직면하게 됩니다. 현재로서 당사의 부동산 매각 시점 및 매각 시점의 중장기 경기변동의 흐름을 예측하는 것은 더욱 예측하기 어려워 불확실성이 존재하는 것으로 판단됩니다.

향후 당사 보유부동산의 매각시점에 경기의 회복이 지연되는 상황이 발생하거나 경제상황이 좋지 않다면, 해당 매각가격은 현재 당사가 예측하고 있는 부동산 매각가격보다 하락할 확률이 높아 부동산의 매각손실 등으로 인한 사업성 악화 위험이 존재하며, 당사의 수익성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있습니다. 투자자께서는 이러한 경기변동의 위험에 따라 당사의 사업성과가 변동 될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

[정부의 부동산 정책에 따른 부동산가격 하락 위험]

나. 당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사이며, 부동산투자회사 특성상 부동산 가격이 하락할 경우 향후 매각 차익이 감소하여 당사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 이러한 부동산 가격은 정부의 부동산 정책에 따라 민감하게 변동될 수 있습니다. 부동산 가격은 정부의 부동산 정책 변동에 대한 영향도가 매우 높습니다. 정부는 국내 경기 변동 및 대외 환경 변화에 따라 국내 부동산 관련 정책 방향을 결정해 왔습니다. **2018년부터** 풍부한 시장 유동성 하에 부동산 시장에 투기 수요의 유입이 지속되면서 수도권 시장이 과열됨에 따라 **2020년부터** 수도권을 중심으로 부동산 거래량의 증가와 함께 부동산 매매가격이 급등하였습니다. 이에 따라 **2020년부터** 문재인 정부는 주택 투기 수요를 차단하고 주택가격 폭등에 대해 대응하고자 부동산 규제 강화와 더불어 공공 주도의 주택 공급 확대 정책을 병렬적으로 진행하는 모습을 보였으며, **2021년 2월 4일 '공공주도 3080+'** 대책을 발표하며 그 노선을 이어갔습니다. 문재인 정부의 지속적인 노력에도 불구하고, 수도권을 중심으로 급등한 주택 가격은 상당 기간 상승세를 유지하면서 안정을 찾지 못하는 모습을 보였습니다. **2022년 윤석열 정부 집권 이후, 정부는 공공임대주택에 의존해 주택 공급을 늘릴 경우, 중앙정부와 지방정부의 재정부담이 가중되고 이로 인해 조세 부담이 상승함에 따라 국내 경기가 위축될 수 있다는 우려하에 공공 위주의 공급 확대 정책에서 민간 위주의 공급 확대 정책으로 선회하는 모습을 보였습니다.** 하지만 **2022년**이 경과하며 고금리, 고물가, 저성장 상황으로 인해 국내

주택 거래량이 급격하게 위축되고 주택 가격이 급락하자 정부는 수요규제를 풀어 시장의 안정을 찾고자 그동안 강화했던 부동산 규제를 완화하는 방안을 지속적으로 발표했습니다. 그럼에도 불구하고 미분양 우려 증가에 따른 민간 주택 공급 심리 악화, 금리 상승으로 인한 주택 수요 감소 등이 지속되고 있는 등 주택시장에 대한 불확실성은 여전한 상황입니다. 이와 같은 상황은 당사의 사업 및 재무상태에도 불확실성을 초래할 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다. 또한, 향후 정부가 정책 노선을 변경하여 부동산 규제 강화 정책이 추가 발표될 경우 부동산 시장이 추가적으로 위축될 가능성을 배제할 수 없습니다. 이러한 부동산 정책들은 전반적으로 부동산 시장의 변동성을 증가시키고, 시장의 침체를 야기할 가능성이 있으며, 이는 당사가 보유한 부동산 가치 하락으로 이어져 당사의 수익성이 감소될 수 있는 점 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

부동산 가격은 정부의 부동산 시장 운영정책에 따라 변동성이 심화될 수 있습니다. 당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로, 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다. 2022년 말 기준 당사의 자산총액 2조 3,639억원 중 97.6%에 해당하는 2조 3,072억원이 투자부동산(비유동자산)에 해당하며, 부동산투자회사 특성 상 부동산 가격이 하락하는 경우 향후 매각 차익이 감소하여 당사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 이러한 부동산 가격은 정부의 부동산 정책에 따라 민감하게 변동될 수 있습니다.

2007년부터 시작된 미분양 증가와 주택경기 침체로 인해 2008년부터 정부의 정책 방향은 규제완화를 통한 부동산시장 활성화, 건설경기부양으로 선회하였습니다. 규제완화의 구체적인 정책내용을 살펴보면, 1)부동산 보유 및 거래 관련 세율 인하(종합부동산세, 양도소득세 인하) 2)부동산 거래에 대한 규제 완화(부동산담보대출규제 완화) 3)주택 공급 확대(재개발, 재건축 규제완화) 등입니다.

하지만, 2017년 문재인 정부에서는 부동산 시장이 과열되었다는 판단하에 부동산 시장 규제 강화로 노선을 변경하였습니다. 규제 강화의 구체적인 정책내용을 살펴보면, 1) 투기과열지구/조정대상지역 등 투기 규제, 2) 종합부동산세 인상 등 세율 인상, 3) LTV 비율 상승 등 대출 규제, 4) 분양가상한제/재건축초과이익환수제 등 민간사업 규제 등이 있었습니다.

2020년 들어 문재인 정부는 기존 부동산 규제 강화 노선을 지속하며, 공공 주도의 주택 공급 확대 정책도 병렬적으로 진행하는 모습을 보였습니다. 2020년 7월 10일 정부는 지난 주택시장 안정 대책을 보완하고자 "주택시장 안정 보완대책"을 추가 발표하였습니다. 주택 공급 확대, 서민 및 실수요자 소득기준 완화 등으로 서민과 실수요자의 부담을 경감시키고, 다주택자 대상 종부세, 양도소득세, 취득세, 재산세 등 부동산 세제를 강화하여 투기수요를 차단하는 것 등이 핵심입니다.

[2020.07.10 '주택시장 안정 보완대책']

분류	소분류	상세내역
서민·실수요자 부담 경감	생애최초 특별공급 확대	· 무주택 실수요자의 내집 마련 지원을 위해 생애최초 특별공급 적용 대상주택 범위 및 공급비율 확대
	신혼부부 특별공급 소득기준 완화	· (공공분양 소득요건) 분양가 6억원 이상 신혼희망타운에 대해서는 도시근로자 월평균소득 130% (맞벌이 140%)까지 확대 · (민영주택 소득요건) 분양가 6억원 이상 민영주택에 대해서는 최대 130% (맞벌이 140%)까지 소득 기준 완화
	주택 구입 부담 경감	· 생애최초 주택에 대해서는 취득세 감면 · 1.5억원 이하 : 100% 감면 · 1.5억원 초과 ~ 3억원(수도권 4억원)* 이하 : 50% 감면
	서민 부담 경감	· 중저가 주택 재산세율 인하
	사전분양 물량 대폭 확대	· 현재 9천호 → 약 3만호 이상(※ 추가 확대 추진)
	서민·실수요자 소득기준 완화	· 규제지역 LTV·DTI를 10%p 우대하는 '서민·실수요자' 소득기준을 완화
	잔금대출 규제 경과조치 보완	· 규제지역 지정·변경 전까지 입주자모집공고된 사업장의 무주택자 및 처분조건부 1주택자 잔금대출에 대하여 규제지역 지정·변경前 대출규제 적용
	전월세자금 지원	· 청년층 포함 전월세 대출지원 강화
실수요자를 위한 주택공급 확대	관계부처 장관, 지자체가 참여하는 부총리 주재 '주택공급확대 TF'를 구성하여 근본적인 주택공급 확대방안 마련	· 국토부에는 주택공급 확대 '실무기획단(단장 : 1차관)'을 구성하여 세부적인 공급방안을 마련하고, 이후 정기적으로 추진상황 발표
다주택자·단기거래에 대한 부동산 세제 강화	다주택자 대상 종부세 종과세율 인상	· (개인) '3주택 이상 및 조정대상지역 2주택'에 대해 과세표준 구간별로 1.2%~6.0% 세율 적용 · (법인) 다주택 보유 법인에 대해 종과 최고세율인 6% 적용
	양도소득세	· (단기 양도차익 환수) 2년 미만 단기 보유 주택에 대한 양도 소득세율 인상 · (다주택자 종과세율 인상) 규제지역 다주택자 양도세 종과세율 인상
	취득세	· (다주택자 부담 인상) 다주택자, 법인 등에 대한 취득세율 인상 · (법인 전환 시 취득세 감면 제한) 개인에서 법인으로 전환을 통한 세부담 회피를 방지하기 위해 부동산 매매·임대업 법인은 현물출자에 따른 취득세 감면혜택(75%) 배제
	재산세	· (다주택자 보유세 인상) 부동산 신탁시 종부세·재산세 등 보유세 납세자를 수탁자(신탁사) → 원소유자(위탁자)로 변경

분류	소분류	상세내역
등록임대사업 제 제도 보완	임대등록제도 개편	· 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지 · 그 외 장기임대 유형은 유지하되 의무기간 연장(8→10년) 등 공적의무 강화
	폐지유형 관리	· 폐지되는 단기 및 아파트 장기일반 매입임대로 등록된 기존 주택은 임대의무기간 경과 즉시 자동 등록말소 · 임대의무기간 종료 전에도 자진말소 희망 시 공적의무를 준수한 적법 사업자에 한해 자발적인 등록말소 허용
	사업자 관리강화	· 매년 등록사업자의 공적 의무 준수 합동점검을 정례화하고 위반사항 적발 시 행정처분 통해 등록임대사업 내실화

자료 : 국토교통부

2021년 2월 4일 정부는 관계부처 합동으로 정부· 지자체· 공기업이 주도하여 2025년까지 서울 32만호, 전국 83만호 주택 부지를 추가 공급하는 "공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안"을 발표하였습니다. 정부는 해당 발표를 통해서 2025년까지 전국 대도시에 약 83만호 주택 공급부지를 확보할 것이라고 발표하였으며, 이를 위해 신규 가용지를 확보하고, 재개발 및 재건축의 경우 공기업에서 직접 시행하는 방안을 계획 중이라고 밝혔습니다. 그리고 공공택지의 경우 수도권, 지방광역시를 중심으로 전국 15곳 내외로 신규 지정하고 전세대책 보완을 통해 단기 주택을 확충할 예정임을 발표하였습니다.

[2021.02.04 '공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안']

대분류	소분류	상세내역
압도적 물량 공급으로 수급 불안심리 해소	물량	서울에만 분당신도시 3개, 강남3구 APT 수와 유사한 32만호 공급
	속도	건설 기간 획기적 단축 (정비사업: 평균 13년→5년 이내)
	품질	특별건축구역 + 민간의 창의적 설계· 시공 + 충분한 생활 SOC
	가격	공공분양을 통해 시세보다 저렴한 Affordable Housing 공급
	청약	3040 세대 실수요자를 위한 청약제도 개편
과감한 규제혁 신과 개발이익 공유	도시· 건축규제 완화	용도지역 변경 + 용적률 상향 + 기부채납 부담 완화
	재초환 미부과	공공 시행을 전제로 재건축 초과이익 부담금 미부과
	인허가 신속 지원	중앙정부 또는 지자체 지구지정 + 지자체 인허가 통합심의
	개발이익 공유	토지주 추가수익, 생활 SOC 확충, 세입자 보호, 공공자가 임대
파격적 인센티 브와 새로운 비 즈니스 기회 창 출	토지주	10~30%p 추가수익 + 사업기간 단축 + 공공이 리스크 부담
	민간	새로운 시장과 비즈니스 기회 창출(민관 공동 시행, 민간 단독 시행 등)

자료 : 국토교통부

결론적으로, 문재인 대통령의 재임기간 동안 풍부한 시장 유동성 하에 부동산 시장에 투기 수요의 유입이 지속되면서 수도권 시장이 과열됨에 따라 2020년부터 수도권을 중심으로 부동산 거래량의 증가와 함께 부동산 매매가격이 급등하였습니다. 이에 따라 2020년부터 문재인 정부는 주택 투기 수요를 차단하고 주택가격 폭등에 대해 대응하고자 부동산 규제 강화와 더불어 공공 주도의 주택 공급 확대 정책을 병렬적으로 진행하는 모습을 보였으며, 2021년 2월 4일 '공공주도 3080+' 대책을 발표는 등 부동산 시장 안정화를 위해 노력하였습니다.. 문재인 정부의 지속적인 노력에도 불구하고, 수도권을 중심으로 급등한 주택 가격은 상당 기간 상승세를 유지하면서 안정을 찾지 못하는 모습을 보였습니다.

2022년 제20대 윤석열 대통령이 당선되며 정권이 교체되고, 2022년 8월 16일 새 정권 5년간의 부동산 정책 방향을 설정하는 첫 부동산 정책인 '국민 주거안정 실현방안'이 발표되었습니다. 정부는 소득 대비 높은 집값, 지나친 규제에 따른 주택 공급 위축, 열악한 지방 주거환경 등을 언급하며 5대 추진전략을 밝혔습니다. 이에 따라 2027년까지 5년간 인허가 기준 270만 가구 공급 목표(수도권 158만 호, 지방 112만 호)를 제시하였고, 이러한 주택 공급 확대를 뒷받침하기 위해 도시정비 사업 정상화, 민간 도시복합사업 신규 도입, 공공택지 신규 지정 및 민간 정비사업 통합심의 전면 도입 등의 방안을 제시하였습니다.

특히, 신규 정비구역 지정을 5년간 22만호로 확대하고, 재건축 부담금 및 안전진단 관련 규제에 대한 변화도 예고하는 등 도시정비 사업의 확대를 강조했습니다. 이와 같이 윤석열 정부는 이전 공공 위주의 공급 확대 정책에서 민간 위주의 공급 확대 정책으로 선회하는 모습을 보였습니다. '8/16 국민 주거안정 실현방안'의 주요 추진전략에 대한 사항은 아래와 같습니다.

[2022년 8/16 국민 주거안정 실현 주요 추진전략]

대분류	소분류	상세내용
도심 공급 확대	재개발/재건축 사업 정상화 착수	- 신규 정비구역 지정 확대: 5년간 전국 22만 호 (서울 10만 호 포함) - 재건축부담금 면제금액 상향, 공공기여 사업장 감면제도 도입 - 안전진단: 구조안전성 하향, 공공기관 적정성 검토 미적용 - 정비사업 전문성/투명성 강화
	2) 민간 도심복합사업: 2023년 상반기 지자체 공모 착수	- 민간 도심복합사업 신규 도입 - 도심복합개발법 올해 12월 제정, 내년 상반기 중 공모 착수 계획

대분류	소분류	상세내용
주거환경 혁신 및 안전 강화	1) 우수입지 공공택지 신규 지정	- 신규택지: 15만 호 신규 발굴하여 10월부터 순차 발표
	2) 신도시 정주환경 개선	- GTX: A노선 2024년 6월 이전 조기 개통, B, C 노선 조기 착공
	3) 지방 주거환경 개선	- 공공재개발, 공공도심복합사업을 지방 사업 여건에 맞춰 개선
	4) 재해취약주택 해소대책 마련	- 재해 대응: 재해 취약주택 거주자 주거지원 종합방안 연내 마련
공급시차 단축	1) 통합심의 전면도입 등 절차 개선	- 통합심의: 민간정비사업 등에도 통합심의 전면 도입
	2) 소규모사업 추진 애로요인 해소	- 가용자가 부족한 도시에 신속 주택 공급 목표
	3) 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토	- 수요 억제 위주로 대응을, 향후 공급속도 제고 방식으로 접근
주거사다리 복원	1) 청년원가/역세권 첫집 공급 추진	- 청년원가/역세권첫집 총 50만 호 공급, 연내 3천호 사전청약
	2) 신모델 민간분양 주택 도입 (내집마련 리츠)	- 내집마련 리츠 12월 시범사업
주택품질 제고	1) 층간소음에 강한 주택 확대 및 주차 편의 제고	- 층간소음: 바닥두께 강화 시 분양가 가산 등 비용 인정
	2) 공공임대주택 혁신	- 공공임대: 신규주택 평형 확대, 노후 임대 정비 본격화

자료: 국토교통부

한편 2022년 들어 부동산 가격이 하락하는 모습이 드러나며, 임대차 시장에 균열이 발생하기 시작했습니다. 이에 대응해 국토교통부는, 6월 21일 「임대차 시장 안정 방안 및 3분기 추진 부동산 정상화 과제」를 발표하였습니다. 주요 내용은 임차인 부담 경감과 임대주택 공급 확대를 통한 임대차 시장 안정화, 부동산 관련 세금, 금융 규제 완화 및 공급 확대입니다. 본 발표안에 따르면 임차인 부담 경감 방안으로 임대인 양도세 특례 확대, 서민 대출 보증금 및 한도 확대, 월세 및 대출 원리금 상환액 세액 공제 확대가 예정되어 있으며, 임대사업자에 대한 혜택 증가를 통한 임대주택 공급 확대가 기대됩니다. 또한 종부세 완화, 생애최초 주택 구매자에 대한 취득세 감면, 공시가격 현실화 등을 통한 세제 개편, 체증식 원리금 상환 확대 등 금융 개편, 250만호 이상의 지역 및 연차별 주택 공급계획 수립 등을 예정하고 있습니다.

[2022.6.21 '임대차 시장 안정 방안 및 3분기 추진 부동산 정상화 과제']

정책 과제	조치사항·시기	시행시기
1. 임대차 시장 안정 방안		
1) 임차인 부담 경감		
- 상생임대인 양도세 특례 확대 개편	소득세법 시행령 개정 ('22.7월)	'21.12.20일 임대분부터 적용
- 갭신만료 서민 임차인 버팀목대출 보증금·대출한도 확대	주택도시보증기금운용계획 변경('22.7월)	'22.8.1일
- 월세 세액공제 확대	조세특례제한법 개정 ('22. 下)	'22년 월세액부터 적용
		'22년 전월세

정책 과제	조치사항· 시기	시행시기
- 전월세보증금 대출 원리금 상환액 소득공제 확대	소득세법 개정 ('22. 下)	보증금 대출 상환액부터 적용
2) 임대주택 공급 확대		
- 건설등록임대사업자 법인세 추가 과세 배제 요건 완화	법인세법 시행령 개정 ('22.7월)	'22.7월 시행
- 건설등록임대사업자 장기보유특별공제 특례 연장	조세특례제한법 개정 ('22. 下)	법개정('22. 下)
- 민간건설임대주택 종부세 합산배제 가액요건 완화 대상 확대	종부세법 시행령 개정 ('22.7월)	'22.11월 종부세 고지분부터 적용
- 공공임대 건설 목적 토지 양도자 세제 지원 강화	조세특례제한법('22. 下) 법인세법 시행령('22.7월) 개정	법('22. 下)· 시행령 개정('22.7월)
- 건축허가 미분양주택 종부세 부담 완화	종부세법 시행규칙 개정 ('22.7월)	'22.11월 종부세 고지분부터 적용
- 공공분야 신축 매입약정 활성화	국토계획법 시행령 개정 ('22. 下)	'23. 上
- 규제지역 주담대 처분· 전입의무 완화	금융업권별 감독규정 개정('22.3/4)	'22.3/4
- 분양가상한제 거주 의무 완화	주택법 개정('22. 下)	'23. 上
- 청년· 신혼부부 매입임대주택 전세형 공급	-	'22.3/4 입주자 모집분부터 적용
- 최초 비고가주택 보유자에 대한 전세대출 보증 연장 허용	대출 보증기관 내규 개정('22.3/4)	'22.3/4
- 생활안정자금 목적 주담대 한도 단계적 완화	금융업권별 감독규정 개정('22.3/4)	'22.3/4
2. 3분기 추진 부동산 정상화 과제		
1) 세제 정상화		
- 종부세 부담 완화 방안 추진 * 고령자· 장기보유자 납부유예 도입, 일시적 2주택/상속주택/지방 저가주택 주택수 제외	종부세법 등 개정 ('22.3/4)	'22.11월 종부세 고지분부터 적용
- 생애최초 주택구입자 대상 취득세 감면 확대	지방세특례제한법 개정 ('22. 下)	'22.6.21일 이후 취득 주택부터 소급 적용
- 공시가격 현실화 계획 재검토	연구용역('22.6~) 및 부동산가격공시위원회 심의	'22.11월 수정· 보완방안 마련
2) 금융 정상화		
- 체증식 상환 활성화 등 상환부담 완화	주금공 내부규정 개정 ('22.3/4)	'22.3/4
- 우대형 주택연금 대상 확대 등 가입 유인 제고	주금공 내부규정 개정 ('22.4/4)	'22.4/4
3) 공급 확대 및 규제 완화		
- 연도별· 지역별 250만호 이상 공급 로드맵 마련	전문가 의견 수렴 등 ('22.5월~)	'22.7~8월 발표
- 청년 맞춤형 주거지원 방안 마련	-	'22.8~9월 발표

정책 과제	조치사항· 시기	시행시기
- 분양가 상한제 운영 합리화	공동주택 분양가 규칙 개정('22.7~8월)	입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 적용
- HUG 고분양가 관리제도 개선	HUG 시행세칙 개정('22.6월)	입주자 모집 공고가 이루어지지 않은 모든 사업장에 적용
- 규제지역 단계적 해제 검토	주거정책심의위원회 심의('22.6월)	개정 고시 이후 즉시 적용

(출처) 국토교통부

위와 같은 조치에도 불구하고, 임대차 시장 불안정이 심화되며 전세사기, 깡통전세 등 임차인 피해가 확산되었습니다. 이에 따라 국토교통부는 전세피해 예방, 최우선변제 범위 확대 등 소액임차인 보호를 목적으로 2022년 11월 21일 「주택임대차보호법」 일부개정법률안을 발표하였습니다. 주요 개정 사항으로는, 선순위 임차인 정보 확인권, 체납정보 확인권 등 제시의무 강화, 소액임차인의 범위 및 최우선변제금 상향 조정, 계약체결 후 입주 전 임대인의 담보권 설정금지 특약 신설 등입니다.

한편 국내 주택 가격이 지속 하락하고 주택매수심리가 극단적으로 위축되며, 정부는 2022년 12월 21일 「2023년 경제정책방향」에서 '부동산 시장 연착륙 방안'을 발표하며 주택시장 안정을 위해 기존 규제를 대폭 완화하는 모습을 보였습니다. 다주택자 및 실수요자에 대한 과도한 규제를 정상화하고, 정비사업의 규제 개선 및 사업성 제고를 통해 주택공급 위축을 방지하고자 했습니다. 이에 더해 정부는 해당 완화 정책을 통해 주택 거래시장 및 임대시장 활성화, 주택 가격 급락 완화를 기대한다고 밝혔습니다.

[2023년 부동산 부문 경제정책방향 주요 내용]

대분류	소분류	상세내역
다주택자 규제 패러다임 전환	세제 부문	① 취득세 증가 완화(최대 12% -> 최대 6%) ② 양도세 증가 배제 연장(~'24.5) 및 근본적 개편안 마련 ③ 분양권 등 단기 양도세율 '20년 이전 수준 환원
	금융 부문	① 규제지역 주담대 금지 규제 해제(LTV 0% -> 30% 허용)
실수요자 대상 규제 개선	규제 정상화	① 규제지역 추가 해제 및 분양가상한제 적용 지역 조정 ② 실거주 및 전매제한 규제 5년 이전 수준으로 완화 ③ 생활안정 및 임차보증금 반환 목적 주담대 규제 완화 ④ 규제지역 무주택자 LTV 추가 상향(현재 50%)
		① 재산세 부담 완화를 위한 공시가격 및 공정시장가액비율 인하

대분류	소분류	상세내역
	주거부담 완화	② 특례보증자리론(1년 한시) 도입
주택공급기반 위축 방지	정비사업	① 재건축 안전진단 비중 합리적 개선
	공공주택	① 기 발표된 공급 계획은 정상 추진하되, 시장 상황을 고려하여 속도 조절
	PF시장 지원	① 부동산개발 사업성 제고 및 원활한 자금 유통 지원으로 부실 방지
임대차 시장 안정화 도모	민간 등록임대	① 전용 85㎡ 장기 아파트 민간등록임대 등록 재개 및 인센티브 제공
	민간 사적임대	① 임대차 2법 개정 여부 및 방향에 대한 사회적 합의 추진
	공공임대	① 공공임대 50만호 공급 계획 탄력적인 이행 및 주거 질 개선 작업 병행

(출처) 국토교통부

[2023년 부동산 부문 경제정책방향 세부 내용]

대분류	소분류	상세 내역	
	구분	현행	개선
분양 및 주택 임주권 단기 양도세율	분양권	1년 미만 70% 1년 이상 60%	1년 미만 45% 1년 이상 -> 폐지
	주택, 입주권	1년 미만 70% 1~2년 60%	1년 미만 45% 1년 이상 -> 폐지
재건축 안전진단 합리화 방안	구조안전성 비중	50%	30%
	주거환경 비중	15%	30%
	설비노후도 비중	25%	30%
	무조건부 재건축 허용 판정점수 기준	30점 이하	45점 이하
	공공기관 적정성 검사 의무 시행	폐지	지자체 요청 시에만 제한적 시행
등록임대주택 복원 및 세제, 금융 혜택	단기(4년) 건설임대	폐지	-
	단기(4년) 매입임대	폐지	-
	장기(10년) 건설임대	존치	-
	장기(10년) 매입임대	축소(비아파트만 허용)	복원(85㎡ 이하 아파트)
	<세제 인센티브> 1. 지방세: 신규 아파트 매입임대사업자에게 60㎡ 이하는 85~100% 60~85㎡는 50% 취득세 감면 2. 국세: 기 폐지된 세제혜택 중 일부를 합리적인 수준으로 복원 및 추가 혜택 제공 3. 의무임대기간을 현행 10년에서 15년까지 확대하는 경우 추가 혜택 제공 <금융 인센티브> 1. 등록임대 사업자에 대해서는 다주택자보다 높은 LTV 적용 2. 단, 투자수요 방지를 위해 임대주택을 2호 이상 등록 신청 시 허용		
PF시장 연착륙 지원	1. HUG 부동산 PF 보증확대(+5조원), 미분양 PF 보증 신설(5조원) 2. 차환발행의 어려움 지속 시 PF-ABCP(단기)를 대출(장기)로 전환할 수 있는 사업자보증(HUG, HF 신설) * 현행 토지 전체 매입이 완료되고 분양 개시 이전 사업장만 보증이 가능하나, 토지 일부(예 95%)만 매입한 경우와 분양완료 사업장까지 검토 가능		
생활안정 및 임차보증금 반환 목적 주담대 완화	1. 9억 초과 주택 임차보증금 반환 주담대 전입의무(3개월) 폐지 2. 생활안정자금 목적 주담대 한도(2억원) 폐지 3. 15억 초과 아파트 임차보증금 반환 주담대 한도(2억원) 폐지 등		

(출처) 국토교통부

결론적으로 2022년 윤석열 정부 집권 이후, 정부는 공공임대주택에 의존해 주택 공급을 늘릴 경우, 중앙정부와 지방정부의 재정부담이 가중되고 이로 인해 조세 부담이 상승함에 따라 국내 경기가 위축될 수 있다는 우려하에 공공 위주의 공급 확대 정책

에서 민간 위주의 공급 확대 정책으로 선회하는 모습을 보였습니다. 하지만 2022년 이 경과하며 고금리, 고물가, 저성장 상황으로 인해 국내 부동산 거래량이 급격하게 위축되고 주택 가격이 급락하자 정부는 수요규제를 풀어 시장의 안정을 찾고자 그동안 강화했던 부동산 규제를 완화하는 방안을 지속적으로 발표했습니다. 그럼에도 불구하고 미분양 우려 증가에 따른 민간 주택 공급 심리 악화, 금리 상승으로 인한 주택 수요 감소 등이 지속되고 있는 등 부동산시장에 대한 불확실성은 여전한 상황입니다. 이와 같은 상황은 당사의 사업 및 재무상태에도 불확실성을 초래할 수 있음을 투자자에게서는 유의하시기 바랍니다.

또한, 향후 정부가 정책 노선을 변경하여 부동산 규제 강화 정책이 추가 발표될 경우 부동산 시장이 추가적으로 위축될 가능성을 배제할 수 없습니다. 부동산 시장이 지속적으로 위축될 경우 당사의 보유 부동산 가치 하락으로 인하여 당사의 수익성이 악화될 위험이 존재합니다. 투자자에게서는 향후 부동산 시장에 대한 정부 정책 및 제도에 주의를 기울이시기 바랍니다.

[금리 변화에 따른 부동산 경기 하강 위험]

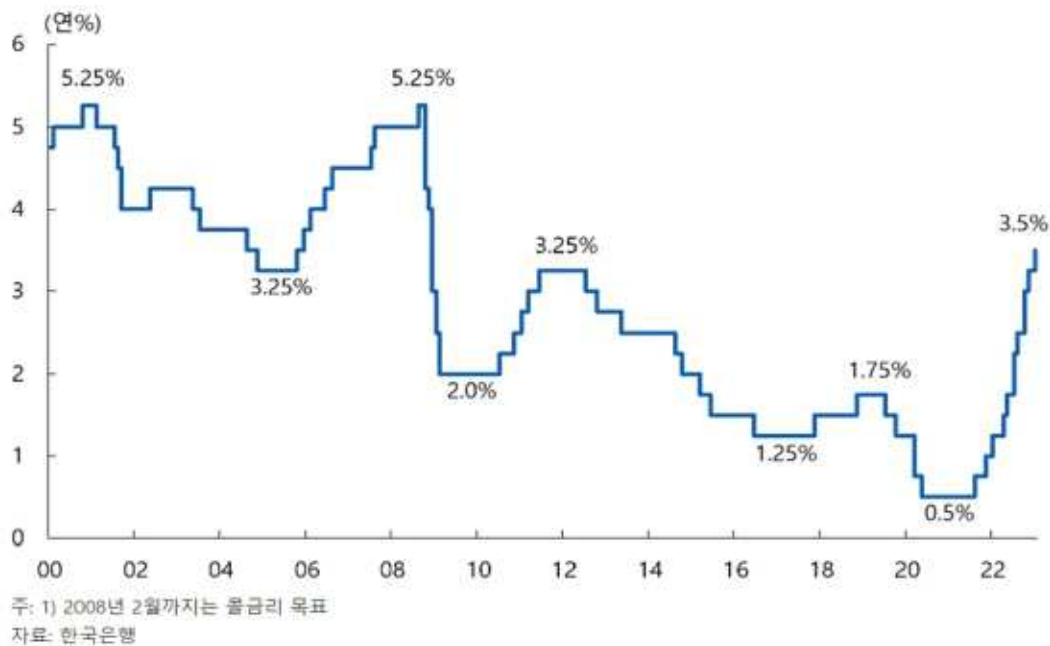
다. 금리 변동과 부동산 가격은 밀접한 연관성을 보유하고 있습니다. 기준금리 인상이 지속되어 향후 시장금리 상승이 지속될 경우, 자금을 차입하여 부동산을 구입하는 수요가 감소할 수 있습니다. 2022년 들어 물가에 대한 통제 필요성이 증가하며 2022년 3월 FOMC는 기준금리를 0.25%p. 인상(0.25~0.50%)하였습니다. 또한, 5월 FOMC에서는 기준금리를 0.50%p.인상(0.75~1.00%)하며 인플레이션 확대에 대응하는 모습을 보여 주며 남은 FOMC 회의마다 기준금리의 추가 인상을 예고하였고, 6월 FOMC에서는 0.75%p. 인상(1.50~1.75%)함과 동시에 점도표상 23년 말 기준금리가 2.8%에서 3.8%로 상향되면서 연내 긴축 영역으로까지 인상할 의향을 나타냈습니다. 2022년 12월 FOMC 회의에서는 기준금리를 0.5%p. 인상하였고 **2023년 2월 FOMC**에서 다시 **0.25%p.** 인상하면서 현재 상단 기준으로 **4.75%**에 이르렀습니다. 한국은행 또한 빠르게 증가하는 물가 상승을 억제하기 위해 **2022년 1월, 4월, 5월, 8월, 11월** 각각 금리를 **0.25%p.** 인상했고, **2022년 7월, 10월** 금통위에서 각각 금리를 **0.50%p.** 추가인상하였고, **2023년 01월 0.25%p.**를 다시 인상하여 증권신고서 제출일 전일 현재 **3.50%**에 이르렀습니다. 이에 따라 당사가 보유한 부동산의 가치가 하락하여, 향후보유 부동산을 매각하는 시점에 부동산 매각손실이 발생할 위험에 직면할 수 있으며, 당사의 사업성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있습니다. 또한, 향후 당사가 부동산을 추가로 매입할 시 차입금리 증가로 당사의 금융비용이 증가하여 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있음

니다.

금리 변동과 부동산 가격은 밀접한 연관성을 보이고 있습니다. 향후 시장 금리 상승에 따른 차입금리의 상승 등이 발생할 경우, 자금을 차입하여 부동산을 구입하는 수요가 감소할 수 있습니다.

2008년 글로벌 금융위기 이후 한국은행은 대내외적인 경기 위축 우려 및 경기 회복 지연 등으로 인해 저금리 기조를 유지하며 지속적으로 기준금리를 인하해왔습니다. 2016년 상반기 미국의 정책금리 인상에도 불구하고 국내경기 회복지연 등을 이유로 2016년 06월 또 한번의 기준금리 인하를 단행하여 한국은행 기준금리는 역사적인 최저 수준을 기록하였습니다.

[한국은행 기준금리 변화]



한은기준금리

출처: 한국은행

2020년 들어 경기에 대한 불확실성이 상존하는 가운데, 2월부터 COVID-19 발병에

따른 전염병 확산에 대한 우려로 글로벌 시장에 안전자산 선호 경향이 심화되면서 국내외 시장금리의 하락세가 지속되었습니다. FOMC는 3월 정례회의에 앞서 긴급회의를 열어 기준금리를 1.00~1.25%로 0.5%p. 인하하였으며, 이후 15일 1.0%p.를 추가로 인하하며 0~0.25%로 기준금리가 떨어졌습니다. 이와 같은 미국의 기준금리 인하는, 연준이 1994년 통화정책을 공개한 이후 유례가 없는 파격적인 결정이었던 만큼 현재 글로벌 경기 악화의 심각성을 보여주고 있습니다. 미국의 기준금리 인하에 따라 한국은행은 4월 9일 예정된 금통위에 앞서 3월 16일 임시 금통위를 열어 0.5%p.를 전격 인하하며 기준금리가 0.75%로 떨어졌으며, 5월 28일 기준금리를 0.75%에서 0.50%로 0.25%p. 추가 인하하며 사상 처음 0%대로 진입했습니다.

2021년에는 양국 모두 COVID-19 바이러스 확산과 이에 따른 경제 회복 속도를 주시하며 신중하게 통화정책을 펼치겠다는 뜻을 밝혔습니다. 하지만 2021년 상반기 백신 보급속도 향상에 따른 경제 회복세가 빨라지기 시작했었고, 통화정책에 변경이 있을 수 있다는 의견이 제시되었으나, 미국의 경우 파월 연준 총재는 인플레이션은 일시적이라는 판단하에 가능성을 일축하였습니다. 하지만 FOMC는 2021년 6월 기준금리를 동결하였으나, 목표금리 전망치 점도표에서 금리 인상 시점을 앞으로 조정하였고, 테이퍼링에 대한 논의를 시작하였다고 발표하였습니다. 이후 열린 7월, 9월 FOMC 모두 기준금리를 0.00~0.25%로 동결하며 완화적인 통화정책을 유지하였으나, 9월 FOMC에서 테이퍼링 실시 및 통화정책 정상화 관련 언급을 하며 미국 기준금리의 상승 압력이 확산되었습니다. 12월 FOMC에서는 테이퍼링에서 금리인상까지 긴 시간이 걸리지 않을 것임을 시사하며 인플레이션이 일시적이라는 의견을 선회하였습니다. 한국은행은 기준금리를 0.50%로 동결하였다가 8월 금통위에서 0.75%로 0.25%p. 인상하였습니다. 한국은행은 팬데믹으로 인해 민간 소비가 다소 둔화되었으나 수출 호조 및 설비투자도 견조한 흐름을 나타내고 있어 기준금리 인상을 결정하였습니다. 한국은행은 이후 추가적으로 2021년 11월 0.25%p. 추가 인상을 단행하였습니다.

2022년 들어 물가에 대한 통제 필요성이 증가하며 2022년 3월 FOMC는 기준금리를 0.25%p. 인상(0.25~0.50%)하였습니다. 또한, 5월 FOMC에서는 기준금리를 0.50%p.인상(0.75~1.00%)하며 인플레이션 확대에 대응하는 모습을 보여주며 남은 FOMC 회의마다 기준금리의 추가 인상을 예고하였고, 6월 FOMC에서는 0.75%p. 인상(1.50~1.75%)함과 동시에 점도표상 23년 말 기준금리가 2.8%에서 3.8%로 상향되

면서 연내 긴축 영역으로까지 인상할 의향을 나타냈습니다. 2022년 12월 FOMC 회의에서는 기준금리를 0.5%p. 인상하였고 2023년 2월 FOMC에서 다시 0.25%p. 인상하면서 현재 상단 기준으로 4.75%에 이르렀습니다. 한국은행 또한 빠르게 증가하는 물가 상승을 억제하기 위해 2022년 1월, 4월, 5월, 8월, 11월 각각 금리를 0.25%p. 인상했고, 2022년 7월, 10월 금통위에서 각각 금리를 0.50%p. 추가인상하였고, 2023년 01월 0.25%p.를 다시 인상하여 증권신고서 제출일 전일 현재 3.50%에 이르렀습니다. 양국 모두 2022년 대비 인상 속도를 다소 늦추고 있는 형국으로 시장에서는 통화긴축의 조기 종료에 대한 전망도 일부 존재하고 있지만, 향후 인플레이션 전개 상황에 따라 통화긴축 정책이 상당 기간 지속될 수 있으며, 기준금리의 추가 인상 가능성 역시 배제할 수 없는 상황으로 금리변동에 대한 지속적인 모니터링이 필요할 것으로 판단됩니다.

한편, 주요 시중은행(KB국민은행, 하나은행, NH농협은행, 신한은행, 우리은행 5개사)의 주택담보대출금리는 2021년 08월 이후 상승세를 보이고 있는 상황으로, 이는 기준금리 인상, 기대 인플레이션 등의 영향으로 시장금리가 급격하게 오르고 있기 때문입니다. 이후 2022년 4분기말 평균 주택담보대출 금리는 5.45%로, 2012년 3분기(4.45%) 이후 가장 높은 수준을 보였으며, 2022년 연말까지 꾸준히 상승하는 모습을 보이고 있습니다. 다만, 2023년 들어 한국 및 미국 중앙은행이 금리인상 속도를 다소 조절하는 모습을 보여주면서, 금융시장에 통화긴축 정책의 조기종료에 대한 기대감이 형성되면서 Credit 시장 전반에서 금리가 소폭 안정되는 모습을 보였습니다. 그러나 2023년 02월 미국 물가지수가 시장의 기존 기대치를 상회하는 등 미국 거시경제

에 인플레이션 압력이 상존하고 있어 기준금리 추가 인상이 단행될 가능성을 배제할 수 없고, 기준금리가 추가 인상될 경우 전반적인 시장금리는 현재 대비 추가로 상승하여 부동산 시장 매입수요에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

[주요 시중은행 주택담보대출 금리 현황]														
구분	2023-02	2023-01	2022-12	2022-11	2022-10	2022-09	2022-08	2022-07	2022-06	2022-05	2022-04	2022-03	2022-02	2022-01
KB국민은행	5.23	5.36	5.11	4.82	4.59	4.29	4.13	4.04	3.86	3.84	3.91	3.96	3.98	3.82
NH농협은행	4.68	5.09	5.44	5.55	5.09	4.53	4.48	4.36	3.96	3.92	4.02	4.06	4.30	4.24
신한은행	5.17	5.61	5.71	5.71	5.18	4.59	4.65	4.43	4.04	4.12	4.08	4.10	3.92	3.69
우리은행	5.21	5.36	5.67	5.00	4.94	4.48	4.46	4.78	4.36	4.37	4.32	4.37	4.33	4.01
하나은행	4.65	5.02	5.33	5.46	4.93	4.27	4.17	4.21	4.02	4.31	4.18	4.00	3.88	3.66
산술평균	4.99	5.29	5.45	5.31	4.95	4.43	4.38	4.36	4.05	4.11	4.10	4.10	4.08	3.88

(주) 주요 시중은행 5개사를 대상으로, 분할상환방식, 주택담보대출(만기10년이상) 금리 현황 자료. (은행별 평균금리).

출처 : 전국은행연합회

상기 금리는 주택시설에 해당하는 담보대출금리에 해당하지만, 시장금리가 상승할 경우 주택시설 외의 부동산 또한 전반적인 가격이 하락할 가능성이 존재합니다. 특히, 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 상승을 야기하며, 당사의 사업 추진 특성상 자기자본 이외에 일정비율을 차입에 의존하여 부동산을 매입해야 하므로 당사에 부담으로 작용할 수 있습니다. 따라서, 시장금리가 상승할 경우 당사의 보유 부동산 가치에도 부정적 영향을 미칠 수 있고, 향후 부동산을 추가로 매입할 시 차입금리 증가로 당사의 금융비용이 증가하여 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

(2) 임차인이자 최대주주인 롯데쇼핑의 임대료 지급 관련 사업위험

[롯데쇼핑: 유통산업 성장 둔화 및 경기변동에 따른 위험]

라. 증권신고서 제출일 현재 당사의 주 영업수익원인 부동산임대수익의 안정성은 책임임차인인 롯데쇼핑(주)의 임대료 지급능력과 높은 상관관계를 가지고 있습니다. 롯데쇼핑이 영위하는 유통업은 최종 소비자를 대상으로 하는 소매유통업으로 경기 변동에 따른 국내소득 및 소비지출의 변화에 영향을 받고 있습니다. 2020년 COVID-19 팬데믹으로 인해 급락했던 소비자심리지수는 2021년 회복소비 영향으로 반등했지만, 2022년 들어 경기 둔화 우려, 부동산 시장 위축, 금융시장 불안정 등 영향으로 다시금 100을 하회하는 모습을 보였습니다. 소매유통업 경기전망지수는 국내외 고물가 및 금리 인상기조 장기화 영향으로 2022년 3분기부터 급속도로 위축되는 모습을 보였습니다. 아울러, 2023년 1분기에는 대내외 불확실성이 해소되기 어려운 가운데 각종 공공요금 인상 등으로 고물가 수준이 지속되고, 고금리기조 유지가 불가피해짐에 따라 글로벌 금융위기와 코로나 충격보다 낮은 종합수치 64를 기록하며 소비한파가 전망됩니다. 업태별로는 2023년 1분기 기준 모든 업태가 기준치(100)를 하회한 가운데, 대형마트(83)만이 상대적으로 선방할 것으로 전망됩니다. 롯데쇼핑이 영위하는 백화점, 할인점, 전자제품 전문점 등의 소매유통업종은 소비심리 및 경기 변동에 따른 영향을 받는 사업으로 상기 내용을 포함한 국내외의 다양한 요인들로 인해 향후 국내 경기가 크게 둔화되거나 경기침체가 지속될 경우 롯데쇼핑의 재무안정성에 부정적 영향을 미칠 수 있으며, 당사의 부동산 임대수익 안정성에도 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

롯데쇼핑은 국내 최대 규모의 유통업체로 본사를 통한 백화점, 대형마트, 슈퍼마켓 사업과 자회사를 통한 홈쇼핑, 전자제품 유통 등 소매유통업을 영위하고 있습니다. 유통산업은 국민 경제적 측면에서 생산과 소비를 연결시켜주는 기능을 수행하며, 유통과정의 흐름상 소매유통업은 최종소비자에 대한 판매를 영위하고 있습니다. 소매유통업은 국내외 경기, 국내 소비심리, 국내 소득 및 소비지출의 변화와 밀접한 관계가 있습니다. 이에 따라 롯데쇼핑의 경영실적은 경기 변동에 직접적인 영향을 받고 있습니다.

수년간 하향 기조를 보인 소비자 심리지수는 2017년 2분기 이후부터 약 1년간 국내 정치상황 안정화에 따른 기저효과로 개선되었으나, 미-중 무역분쟁 및 미국 통화긴축 기조 등 국내외 경제환경의 불확실성이 지속되고, 국내 투자가 일부 둔화되는 모습 등으로 인해 2018년 하반기부터 다시 위축되는 모습을 보였습니다. 이후 2020년

초까지 미-중 무역분쟁 진행 경과 및 반도체, 화학 등 국내 주요산업 업황 변동 등으로 혼조세를 보이다가, 2020년 3월 이후 코로나19 확산에 의한 경기 침체 우려가 확산되고 사회적 거리두기 시행 등으로 국내 소비가 큰 폭으로 위축되며 2020년 4월 소비자심리지수는 최저치인 72.5를 기록했습니다.

하지만 이후 코로나19 백신이 보급되고, 사회적 거리두기가 지속적으로 완화되며 국내 소비가 반등하는 모습을 보이며 2021년 6월 소비자심리지수가 110.3까지 상승하며 국내 소비심리가 회복되는 모습을 보였습니다. 코로나19 완화 이후 보복소비 영향으로 2022년 중반까지 소비자심리지수가 100을 상회하는 등 소비가 회복되는 모습을 보였으나, 국제적으로 이례적인 인플레이션 환경에 따른 국내외 중앙은행의 강력한 통화긴축정책 및 이에 따른 경기 둔화 우려, 금융시장 불안정, 국내 부동산 경기 위축 등 영향으로 소비자심리지수는 급격하게 위축되며 2022년 7월 86을 기록했습니다. 급격하게 위축된 심리는 경기 연착륙 기대감 영향으로 일부 회복되며 소비자심리지수는 2022년 12월 90, 2023년 1월 91 수준까지 반등하는 모습을 보였습니다.

[국내 소비자 심리지수]

구분	'17.12	'18.12	'19.12	'20.12	'21.12	'22.01	'22.02	'22.03	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09	'22.10	'22.11	'22.12	'23.01
소비자 심리지수	111	98	101	91	104	105	103	104	104	103	97	86	89	92	89	87	90	91

출처 : e-나라지표, 소비자동향지수

주) 소비자심리지수가 100보다 클 경우 과거 평균적인 경기상황보다 좋음을, 100보다 작을 경우 과거 평균적인 경기상황보다 좋지 않음을 나타냄

한편, 2023년 2월 한국은행 경제전망보고서에 따르면, 2022년 국내 경제성장률은 2.

6%로 보고되고 2023년 국내 경제성장률은 각각 1.6%로 전망되고 있습니다. 2020년 코로나19 팬데믹의 영향으로 국내 경기는 -1.0% 마이너스 성장을 기록했습니다. 반면 2021년에는 코로나19 백신 보급 및 보복소비 등 영향으로 글로벌 경기개선이 이루어지며 수출과 투자를 중심으로 경기가 회복되며 국내 경기는 4.1% 성장을 이루었습니다. 2022년에는 사회적 거리두기 완화 영향으로 소비가 빠르게 개선되면서 소비 회복세를 보였으나, 글로벌 경기둔화 영향으로 수출 둔화 폭이 점차 확대되면서 성장 흐름이 약화되는 모습을 보였습니다. 향후 성장경로는 국내외 중앙은행의 통화긴축 정책 강도 및 글로벌 경기둔화에 따른 국내기업의 수출 변동, 국내 부동산 및 금융시장 위축에 따른 건설투자 변동에 따라 불확실성이 높은 상황입니다.

[소매유통업 경기전망지수 추이]

< 그림 1 > 대한상의 소매유통업 경기전망지수 (RBSI) 추이



< 그림 2 > 소매업태별 전망치 ('23.1Q)



소매유통업 경기전망지수

자료: 대한상공회의소

주) 소매유통업 경기전망지수(RBSI: Retail Business Survey Index): 지수가 100을 넘으면 다음 분기 경기가 이번 분기보다 호전될 것으로 예상하는 기업이 더 많다는 의미이고, 100미만이면 반대를 의미함

경기변동에 따른 개인 소득심리의 변화는 소비지출에 영향을 미치고, 이에 따라 유통업의 실적과도 밀접한 연관을 가지고 있습니다. 유통업체들이 직접적으로 체감하는 경기를 조사한 대한상공회의소의 소매유통업 경기전망지수(RBSI: Retail Business Survey Index) 추이를 살펴보면, 2015년 2분기 지수 100을 기록한 이후 매 분기 전망치가 100 미만을 나타내다가 코로나19 이후 대면소비 완화 등 영향으로 2021년 2분

기 103, 3분기 106을 기록하는 등 2분기동안 100을 초과한 바 있습니다. (기준치 100 초과시 호전 전망, 미달시 악화 전망)

다만 2021년 4분기부터 다시 RBSI는 100 미만으로 위축되었고, 국내외 고물가 및 금리 인상기조 장기화 영향으로 2022년 3분기부터 RBSI는 급속도로 위축되는 모습을 보였습니다. RBSI는 2022년 3분기에 84, 4분기에 73을 기록하며 2분기 연속으로 10포인트 이상 하락하였으며 소비둔화를 넘어 소비냉각에 대한 우려가 커진 상황입니다. 또한, 2023년 1분기에는 대내외 불확실성이 해소되기 어려운 가운데 각종 공공요금 인상 등으로 고물가 수준이 지속되고, 고금리기조 유지가 불가피해짐에 따라 글로벌 금융위기(2009년 1분기, 73)와 코로나 충격(2020년 2분기, 66)보다 낮은 64를 기록하며 소비한파가 전망되고 있습니다.

[소매유통업 경기전망지수 추이(업태별)]

업태	2019년				2020년				2021년				2022년				2023년
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기
종합	92	91	93	91	88	66	82	85	84	103	106	99	96	99	84	73	64
백화점	94	89	86	103	93	61	93	96	98	96	107	98	102	111	97	94	71
대형마트	94	92	94	81	80	44	51	54	43	95	98	85	88	97	86	76	83
편의점	71	77	87	78	75	55	82	78	61	97	100	88	85	96	103	60	58
슈퍼마켓	80	82	84	75	75	63	71	61	65	93	96	98	82	99	51	48	49
홈쇼핑	110	100			105	84	97	108	114	114	129	110	107	96	88	80	65
온라인쇼핑	103	103	103	105	105	84	97	108	114	114	129	110	107	96	88	80	65

(자료: 대한상공회의소(2023.01))

주1) 조사대상 : 백화점, 대형마트, 편의점, 슈퍼마켓, 온라인.홈쇼핑 등 5개 업태 1,000社

주2) 조사지역 : 전국 7대 도시

주3) RBSI 산출식 : (호전예상 응답 기업수-악화예상 응답 기업수)/응답기업수 x100 +100

한편, 업태별 소매유통업 경기전망지수 추이를 살펴보면, 모든 업태가 기준치(100)를 하회한 가운데, 대형마트(83)만이 상대적으로 선방할 것으로 전망됩니다. 백화점(71), 편의점(58), 슈퍼마켓(49)은 2023년 1분기 낮은 경기 기대감을 보였으며, 온라인쇼핑(65) 역시 높은 가격경쟁력에도 불구하고 전반적인 경기 하락세를 피하지 못하며 전분기 대비 큰 폭으로 하락했습니다.

대형마트(전망치 83)은 업태 중에서 가장 높은 전망치를 기록하였습니다. 대형마트 의무휴업일의 평일 전환과 온라인배송 허용 등에 대한 기대감이 지수상승에 호재로 작용하였습니다. 추가적으로, 대형마트의 주력품목인 식품이 경기침체에도 불구하고 구매하지 않을 수 없는 필수재라는 점과 설명절 특수 등이 기대감 상승에 긍정적으로

작용한 것으로 판단됩니다.

백화점(전망치 71)도 경기 기대감을 크게 낮추며 전분기 대비 23p 하락하였습니다. 전분기까지만 해도 전반적인 소비심리 위축에도 불구하고, 보복소비와 엔데믹 효과로 백화점은 타 업태 대비 높은 경기 기대감을 보여왔습니다. 하지만, 자산가치 하락과 경기 침체에 대한 우려가 커지면서 고소득 이용객이 많은 백화점도 부진할 것으로 전망됩니다.

불황기에 강한 편의점(전망치 58)도 낮은 전망치를 보였습니다. 특히, 편의점간 치열한 경쟁 상황에서 최저임금 인상에 따른 인건비 부담이 전망치 상승에 부정적인 영향을 준 것으로 분석되었습니다. 실제로 시급 기준 최저임금은 지난해 9,160원에서 올해 9,620원으로 5% 인상되었으며, 겨울철 유동인구가 줄어드는 것도 편의점 업태의 부진요인으로 작용한 것으로 판단됩니다.

슈퍼마켓(전망치 49)은 이번 분기에도 부진세를 면치 못할 것으로 전망됩니다. 다른 업태보다 낮은 경기기대감이 지속되고 있는 이유는 경기침체 영향과 대형마트, 편의점, 온라인 등과의 경쟁심화로 매출 회복이 좀처럼 쉽지 않기 때문입니다. 이를 극복하기 위해 슈퍼마켓 업체들 점포 폐쇄, 점포 리뉴얼, 배송서비스 강화 등의 노력을 기울이고 있습니다.

온라인쇼핑(전망치 65) 역시 경기 기대감이 전분기 대비 15p 하락하며 크게 낮아졌습니다. 경기침체에 대한 우려와 엔데믹 전까지 높은 상승세에 따른 역기저효과가 지수 하락의 주요인으로 작용하였습니다. 또한, 리오프닝에 따른 오프라인 소매유통으로의 본격적인 수요 전환이 이루어지면서 매출 하락에 대한 우려가 커진 것으로 분석되어집니다.

롯데쇼핑이 영위하는 백화점, 할인점, 전자제품 전문점 등의 소매유통업종은 소비심리 및 경기 변동에 따른 영향을 받는 사업으로 상기 내용을 포함한 국내외의 다양한 요인들로 인해 향후 국내 경기가 크게 둔화되거나 경기침체가 지속될 경우 롯데쇼핑의 재무안정성에 부정적 영향을 미칠 수 있으며, 당사의 부동산 임대수익 안정성에도 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

【롯데쇼핑: 외부충격이 유통시장에 미치는 위험】

마. 유통업계는 외출을 자제하는 소비자들이 증가하면 할수록 실적 감소를 경험합니다. 2009년 신종플루, 2015년 중동호흡기증후군(메르스) 감염 사태 등 감염 우려 및, 2016년 THAAD 여파, 2019년 미·중 무역전쟁 등의 외부 정치적인 이슈는 유통시장에 큰 타격을 주었습니다. 특히 THAAD의 여파로 중국 관광객의 급감으로 주요 백화점 매출에 큰 타격을 주었으며, 롯데쇼핑의 중국 할인점 사업을 사실상 영업 중단 상태로 이끌었습니다. 2020년에는 코로나19의 확산으로 글로벌 경기침체가 시작되었고, 소비자심리지수가 크게 하락하였습니다. 2020년말 코로나 백신 개발로 인해 점차 소비자심리지수가 회복해 2021년말 지수는 103.9로 회복하였지만, 2022년 대두된 가파른 물가 상승 및 주식 시장 등 자산시장의 하락, 우크라이나 사태 장기화의 우려로 2022년 7월 지수는 86까지 급락하는 모습을 보였습니다. 이후 소비자심리지수는 소폭 반등하기는 했지만, 소비에 저해되는 외부 충격 요소가 증가하게 되면 소매유통부문의 매출은 또다시 부정적 영향을 받게 될 것입니다. 향후 외부충격에 따라 당사의 매출 및 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으니 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

2015년도 유통업계는 2014년 발생한 세월호 참사 및 2015년 2분기에 발생한 중동호흡기증후군(MERS, 이하 '메르스')으로 인하여 국내 내수 침체를 겪은 바 있습니다. 세월호 참사의 여파로 휴가철과 추석 연휴가 있는 2014년 3·4분기 기간 동안 국민들의 소비심리가 위축되었으며, 2015년 메르스 창궐로 전염병 감염을 우려해 외출을 자제하는 소비자들이 늘어남에 따라 경제생활 전반에 충격을 주는 사건이 발생하였습니다.

2013년 이후 부진을 이어 온 유통업체들의 영업실적의 저하는 2016년 국내 정치적인 이슈로 인한 불안으로 더욱 심화되었으나, 2018년 반도체 수출 호조와 부동산, 주식 등 자산 가치 상승 효과에 기반하여 2017년 정권 교체로 개선되었던 소비 심리가 실제 소비로 이어지면서 2018년 상반기 경제성장률과 민간 소비 모두 양호한 성장을 기록하였습니다. 그러나 2019년 들어 설비투자는 IT부문 업황 부진, 미·중 무역전쟁에 따른 불확실성 증대에 따라 2018년에 이어 감소하였습니다.

한편 2016년 THAAD의 여파는 중국 관광객의 급감으로 주요 백화점 매출에 큰 타격을 주었으며, 이익기여도가 높은 백화점 사업부문의 경우 실적 부진을 경험한 바 있습니다. 또한 이러한 THAAD 이슈는 중국 할인점 사업을 사실상 영업 중단 상태로 이끌었습니다.



소비자 심리지수 추이

출처 : e-나라지표, 소비자동향지수(CSI)

주) 소비자심리지수가 100보다 클 경우 과거 평균적인 경기상황보다 좋음을, 100보다 작을 경우 과거 평균적인 경기상황보다 좋지 않음을 나타냄

2019년 12월 1일 중국 후베이성 우한시에서 발견되어 최초 보고된 급성 호흡기질환인 코로나19(COVID-19)가 전세계로 퍼지기 시작하여 많은 감염자와 사망자를 기록

하고 있고, 이에 따라 2020년 3월 11일, 세계보건기구(WHO)는 국제적 공중보건 비상상태(팬데믹)를 선포하였습니다. 코로나19의 확산은 초기 중국, 대한민국, 일본 등 동아시아를 중심으로 이루어졌으나, 이후 미국, 유럽 등 전세계로 이어지며 글로벌 경제에 지대한 영향을 미쳤습니다. 2020년 글로벌 경제는 큰 침체를 겪었으나, 2020년 12월 8일 영국을 시작으로 코로나 백신 접종이 시작되었습니다. 이에 글로벌 경제는 점차 회복세를 보이고 있으나, 주요국에서 코로나19가 아직 진정되지 않은 만큼 불확실성이 높은 상황입니다.

[국내 소비자 심리지수]

구분	'17.12	'18.12	'19.12	'20.12	'21.12	'22.01	'22.02	'22.03	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09	'22.10	'22.11	'22.12	'23.01
소비자 심리지수	111	98	101	91	104	105	103	104	104	103	97	86	89	92	89	87	90	91

출처 : e-나라지표, 소비자동향지수

주) 소비자심리지수가 100보다 클 경우 과거 평균적인 경기상황보다 좋음, 100보다 작을 경우 과거 평균적인 경기상황보다 좋지 않음을 나타냄

수년간 하향 기조를 보인 소비자 심리지수가 국내 정치상황 안정화에 따른 기저효과로 2017년 2분기 이후 개선되었으나 국내외 경제환경의 불확실성 지속, 금리 상승 기조, 투자 둔화 등으로 인해 2018년 하반기부터 다시 위축되면서, 2017년 이후 최저점을 기록하였습니다. 미중무역분쟁 1차 합의 및 반도체 업황 회복세 등으로 2019년 하반기 중 소폭 반등하였으나, 2020년 1월 신종코로나 확산에 의한 경기 침체 우려가 심화되면서 2020년 4월 소비자심리지수는 최저치인 73을 기록했습니다. 2020년 5월 이후로 확진자 수가 감소세에 접어들며 소비자심리지수는 점차 회복하는 모습을 보였습니다. 이후 코로나19 백신 개발과 이에 대한 기대감으로 소비 심리가 회

복되었고, 2021년 12월에는 코로나19 발생 이전인 2019년 12월의 101을 상회하는 104를 기록하였습니다. 이후 2022년 5월까지 소비자 심리지수는 103 수준을 유지하였으나 가파른 물가 상승 및 주식시장 등 자산시장의 하락, 우크라이나 사태 장기화의 우려 등으로 인하여 급락하여 2022년 7월 86을 기록하였습니다. 이후 점차 회복세를 보이다가 2022년 10월 발생한 이태원 압사 사고로 해당 시기 전후 국민 애도 기간을 가지는 등 소비 심리가 큰 폭으로 위축되었습니다. 이에 11월 소비자 심리지수는 전월대비 2.3p 하락한 86.5를 기록하였습니다. 2023년 1월 현재는 4p 상승한 91p를 기록하여 3개월 만에 상승 전환을 하는 등의 모습을 보이고 있습니다.

코로나 19 백신 개발 및 높은 백신 접종율, 사회적 거리두기 해제로 일부 경기 회복이 이루어졌으나 아직 불확실성이 높은 상황입니다. 또한 현재 대두되고 있는 가파른 물가 상승, 주식시장 등의 자산시장 하락, 우크라이나 사태 장기화 등이 지속, 심화되면 경기 침체가 회복되지 못하고 소비심리를 악화시킬 수 있습니다. 소비심리가 악화되면 유통산업을 영위하고 있는 동사의 매출하락 원인이 될 수 있습니다.

위와 같이 소비에 저해되는 외부 충격 요소가 증가하게 되면 소비심리 위축으로 동사가 영위하는 소매유통사업의 매출에 부정적 영향을 받을 수 있으며, 이는 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으니 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

[롯데쇼핑: 대규모 투자에 따른 업계 내 경쟁 심화 위험]

바. 백화점 산업은 부지 확보, 소비자 편의시설, 현대적 판매시설, 건축 등 대규모 투자가 필요한 산업으로 초기 자금비용이 큰 사업입니다. 이로 인해 진입장벽이 높지만, **현재 시장점유율 89%의 과점 체계를 유지하고 있는 대형 3사(롯데백화점, 현대백화점, 신세계백화점)간의 경쟁 심화로 성장률이 둔화되고 있습니다.** 특히 최근에는 대형 3사 모두 복합쇼핑몰, 프리미엄아울렛, 온라인 채널 확대 등 신성장 동력 발굴을 위한 대규모 투자를 진행하고 있으며, 대규모 투자에 따른 업계 내 경쟁 심화는 당사의 백화점 사업부문 수익성에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.

백화점은 매장면적의 합계가 3천 제곱 미터 이상이며 다양한 상품을 구매할 수 있도록 현대적 판매시설과 소비자 편의시설이 함께 설치된 점포를 의미합니다. 백화점은 타 유통업종에 비해 의류, 잡화, 가전, 가구, 보석, 식품 등 풍부한 상품 구색을 갖추고 있어, 원스톱 쇼핑이 가능한 특징을 가집니다. 이와 더불어 식당가, 시네마, 문화

센터, 문화홀 등 서비스 시설 및 다양한 문화 강좌와 각종 이벤트 행사로 고객들의 라이프스타일을 선도하는 등, 도시 생활의 큰 부분을 차지하고 있습니다. 최근 백화점들은 경쟁업체 및 다른 유통업체들과 차별성을 강조하는 방향으로 운영 전략을 수정하여 해외 역지구 및 국내/외 유명 브랜드 직소싱샵과 편집매장 등의 매장 차별화 전략은 물론, 온라인 채널 확대, 복합쇼핑몰 개발, 자체 콘텐츠 개발 등을 통해 경쟁력을 높여 나가고 있습니다.

백화점 산업의 성장성의 경우 미국, 일본과 같은 글로벌 백화점 업계와 마찬가지로 최근 국내 백화점 산업 또한 성장률이 둔화되고 있습니다. 복합쇼핑몰, 프리미엄 아울렛, 온라인 채널 확대, 옴니채널 서비스 강화 등으로 온·오프라인 영역에서 신성장 동력을 지속적으로 발굴하여, 저성장 기조를 극복하려 노력하고 있습니다. 한편, 국내 백화점 시장의 2020년 시장규모는 27.4조원으로 전년대비 9.9% 감소하였으나, 2021년 다시 22.6% 증가하여 33.6조원의 시장규모를 기록했고 이는 코로나19 사태가 벌어지기 이전의 시장규모보다 큰 수치입니다. 2022년 시장규모 또한 37.8조원으로 전년대비 12.5% 증가하였으며 이는 코로나19 방역 완화로 대면 고객 확대 및 보복소비 심리 증대에 따른 매출 회복에 기인하는 것으로 판단됩니다.

[백화점 시장규모(판매액) 추이]

(단위: 조, %)

구분	2022년	2021년	2020년
백화점 시장규모	37.8	33.6	27.4
증감율	+12.5	+22.6	-9.9

- 자료출처 : 통계청 온라인간행물 - 지역경제 동향 : 백화점 판매액

백화점의 경쟁력은 입지, 규모, MD구성, 브랜드 인지도, 구매협상력, 우수한 상권 확보에 달려 있습니다. 롯데, 현대, 신세계 등 빅3 백화점의 경우 시장선점을 통해 우수한 상권을 확보하고 전국적인 네트워크를 구축하고 있으며, 이에 따른 관리비용의 절감과 대규모 구매를 통한 구매협상력 제고 등 규모의 경제에 따른 경쟁력을 확보하고 있습니다. 아울러 점포 확장도 빅3를 중심으로 진행됨에 따라 과점화가 더욱 진전되는 추세입니다. 또한 백화점 사업은 치열한 시장점유율 경쟁이 진행되고 있습니다. 당사의 경우 잠실, 명동을 비롯한 서울권역과 부산, 광주 등 광역도시에 위치한 주력

점포들의 우수한 입지여건 및 고급 백화점으로서 차별화된 브랜드 이미지를 바탕으로 한 경쟁력을 보유 중입니다.

특히 롯데, 현대, 신세계로 대표되는 빅3 백화점의 경우 대부분의 백화점이 크게 다음과 같이 3가지 형태로 대형화되어 있습니다. 첫째, 복합쇼핑MALL 백화점, 둘째, Lifestyle 전문백화점, 셋째, Multi-엔터테인먼트 백화점으로 매장 면적의 합계가 3천 제곱미터 이상이며, 백화점을 짓기 위해서 대규모 자금이 소요되는 것으로 보고 있습니다. 이와 같은 초기의 대규모 투자는 시장에 이미 진입한 업체에게는 시장을 선점할 수 있는 기회로 작용하는 반면 신규 진입 업체에게는 진입장벽으로 작용할 수 있습니다.

[백화점 시장점유율 추이]

(단위 : %)

구 분	2019년	2020년	2021년
롯데	39%	37%	34%
현대	27%	28%	29%
신세계	23%	25%	26%

(자료: 각 사 2022년 3분기보고서)

주1) 롯데백화점 매출은 총판매액(임대매장 판매액 포함) 기준.

주2) 시장 점유율 산출 시 참조하는 통계청 수치에는 아울렛 판매액이 제외되어 당사 시장 점유율 산출 시에도 아울렛 점포를 제외한 수치로 점유율 산출.

주3) 현대백화점 매출범위 : 연결회사의 백화점 점포의 매출(임대매출 · 특약매출 포함)

주4) 신세계백화점의 자료는 총판매액(임대매장 판매액 포함) 기준이며, (주)신세계가 운영하는 백화점 외에 계열회사인 (주)광주신세계가 운영하는 신세계광주점, (주)신세계동대구 복합환승센터가 운영하는 신세계대구점, (주)대전신세계가 운영하는 대전신세계 Art & Science 점, 위탁운영중인 신세계천안아산점 등을 포함하여 시장점유율을 산정함

롯데백화점의 백화점 시장점유율은 2021년말 기준 34%이며, 주요 백화점 업체(롯데, 현대, 신세계)의 시장점유율의 합은 약 89% 수준을 유지하며 과점 현상을 보이고 있습니다. 백화점 내 경쟁은 상위 3사로 재편되어가고 있으나, 할인점과 홈쇼핑의 성장세, 해외직구와 E-커머스 등 신업태와의 경쟁도 치열해지고 있습니다. 이러한 상황에서 백화점 업계 상위 3사는 시장점유율 향상 및 브랜드 가치 증대를 위해 향후에도

신규 출점 등 투자 계획을 가지고 있습니다. 따라서 이러한 대규모 투자에 따른 업계 내 경쟁심화 가능성이 존재합니다.

[롯데쇼핑이 진행중인 투자]

(단위 : 억원)

업부문	구분	투자기간	투자대상 자산	투자효과	총투자액	기투자액	향후투자액	비 고
백화점	신규투자	2022년~2024년	유형자산	매출증대	5,999	403	5,596	-
할인점	신규투자	2022년~2024년	유형자산	매출증대	1	-	1	-

(자료: 롯데쇼핑 분기보고서)

주1) 상기 계획은 향후 경영상황에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 국내 신규 투자 계획이며 경상투자, 출자, 해외 투자 계획은 포함되지 않았습니다.

[롯데쇼핑의 향후 투자계획]

(단위 : 억원)

사업부문	계획명칭	예상투자총액		연도별 예상투자액			투자효과	비 고
		자산형태	금액	2022년	2023년	2024년		
백화점	신규,경상투자 외	유형자산 외	15,535	2,913	6,814	5,808	매출증대	-
할인점	신규,경상투자 외	유형자산 외	3,890	1,289	1,301	1,300	매출증대	-

(자료: 롯데쇼핑 분기보고서)

주1) 상기 계획은 향후 경영상황에 따라 변동될 수 있습니다.

한편, 최근 백화점이 사실상 포화상태에 다다르면서, 동종업계 내에서 부지를 놓고 다투는 사례가 발생하기도 하였습니다. 이러한 상황은 백화점 산업 성장성의 한계와 경쟁 심화를 보여주고 있습니다. 점포를 빼앗기는 기업은 매출감소 및 성장동력 상실의 부정적인 영향을, 점포를 빼앗는 기업은 과다 프리미엄 지출로 인한 투자 수익성 훼손 등의 부정적인 영향을 받을 수 있습니다. 이처럼 대규모 투자를 비롯한 업계 내 경쟁 심화는 롯데쇼핑의 백화점 사업부문 수익성에 부정적인 영향을 줄 수 있으니 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

[롯데쇼핑: 유통산업발전법 등 잠재적인 규제리스크 상존에 대한 위험]

사. 지난 **2010년** 유통산업발전법 및 대·중소기업 상생 협력 촉진에 관한 법이 통과되면서 중소기업 및 영세상인 보호를 위한 사회적 분위기가 조성되었습니다. 2020년에는 백화점 등을 포함한 대규모 점포의 영업시간과 영업일을 규제하려는 법안과 복합쇼핑몰의 영업제한 내용의 유통산업발전법 개정안이 발의되었으며 아직까지 계류중이

지만 복합쇼핑몰 등의 출점 요건 강화에 대한 논의가 진행되는 등 잠재적인 규제 리스크가 상존하고 있습니다. 한편, 2023년 최저임금은 시간당 9,620원으로 2022년 대비 460원(인상률 5.0%) 증가했습니다. 최저임금 인상에 따라 인건비 부담이 증가할 수 있으며 특히 유통업을 영위하여 근로자 수가 많은 당사의 수익성에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.

유통산업과 관련한 규제는 법률상으로 '유통산업 발전법'을 통해 강제하는 형태와 공정거래위원회에서 권고하는 업태별 모범거래 기준으로 나뉩니다. 입법 규제인 유통산업발전법은 유통업체의 영업 자체를 제한하는 반면, 공정위의 규제는 대기업 및 중소기업, 가맹본부와 가맹점주의 거래관계의 균형을 조절하는 것을 목적으로 합니다.

[유통산업 주요 규제 및 정책 현황]

구분	영향 업태	주요 내용	영향
유통산업발전법	대형마트, 슈퍼	1) 대형, 준대규모 점포 영업시간 제한 2) 매월 이틀 의무휴업일 지정 3) 상권영향평가 범위 확대	1) 영업시간 및 영업일수 제한으로 매출 감소 2) 상권영향평가 기준 강화로 신규출점 제약
유통산업발전법(의안) (발의 2020년06월26일)	대형마트, 슈퍼, 아울렛, 백화점, 복합쇼핑몰 등	1) 상호출자제한기업집단의 계열회사가 운영하는 복합쇼핑몰과 백화점, 면세점, 전문점 의무휴업일 지정 2) 기준 초과 규모 프렌차이즈 점포 의무휴업일 지정 3) 지역협력개발서 작성 (지역상생, 고용활성화)	개정안 시행 시, 복합쇼핑몰, 아울렛 등 신규업태를 통한 성장성 확보에 차질
특약매입거래 부당성에 관한 심사 지침	백화점, 아울렛, 대형마트 *규제대상 거래 비중 백화점(72%), 아울렛(80%), 대형마트(16%)	1) 판촉비 부담 비율은 예상 이익 비율에 따라 정하되, 입점업체 부담 비율은 50% 초과 금지 2) 가격할인분도 판촉비에 포함	판촉비 부담이 과거 대비 증가함에 따라 수익성 감소 및 시행초기 기준 산정의 어려움으로 과징금 부과 가능성
자율규약, 상생협약	편의점	1) 근접출점 지양 2) 가맹점주와 상생협약 체결 및 이행 3) 가맹계약 해지 시 위약금 감경, 면제	점포 확장을 통한 수익기반 확대 제약 가맹점주와의 상생협약 과정에서 수익성 감소 가능성
최저임금	대형마트, 슈퍼, 백화점, 편의점	2019년 10.9% 2020년 2.9% 2021년 1.5% 2022년 5.0% 인상	인건비 부담 증가, 수익성 저하()

(자료: 해당 법률 내용 발췌 및 한국신용평가)

2012년 01월 '유통산업발전법' 개정안의 국회 통과(2013년 04월 24일 시행)로 영업시간 제한, 의무휴업일 지정 등에 관한 내용이 법제화 되었으며, 신규 출점 부문에 있어서는 기존의 신고제가 사실상의 허가제로 전환되었습니다. 구체적인 내용을 살펴보면 대형마트의 영업시간 제한은 자정부터 오전 10시까지 확대되었으며, 의무휴업일은 '일요일을 포함한 공휴일 월 2회'로 규정되었습니다. 또한, 향후 점포 입점시 지자체장에게 신고가 의무화되는 '사전입점예정신고제'가 시행되었으며, 전통시장 반경 1,000m 내에는 점포 개설에 제한을 받게 되었습니다. '유통산업발전법'의 주요 개정 내용은 아래와 같습니다.

['유통산업발전법' 개정 내용(영업시간 제한 및 의무휴업일 지정 관련)]

구분	기존	변경
규제대상 점포	대형마트 (농수산물 50%이상 판매점 제외)	대형마트 (쇼핑센터/쇼핑몰 내 마트 포함, 농수산물 55%이상 판매점 제외)
영업시간 제한	00:00~08:00	00:00~10:00
의무휴업일 지정	1~2일 범위 내 재량권 지정	공휴일 2일 의무 지정
강제 규정	과태료 3천만원 이하	과태료 1억원 이하 (3회 이상 위반시 1개월 영업정지 가능)

(자료: 법제처)
주1) 2013.04.24 시행

['유통산업발전법' 개정 내용(신규 출점 제한 관련)]

구분	기존	변경	비고
개설 계획 예고제	-	- 점포 오픈 30일전까지 개설 계획 예고 필요	2013.04.24 시행
등록서류	- 개설등록신청서 및 사업계획서 등 제출	- 상권영향평가서 및 지역협력계획서 추가 제출	등록요건 강화 (2013.07.24 시행)
전통상업보존구역	- 신규점/기존점 위치 이전시 등록제한 가능	- 신규점/기존점 위치 이전시 등록제한 가능 - 매장면적 10%이상 증축시 등록제한 가능	증축제한 근거 확보

(자료: 법제처)

2017년 7월 국정기획자문위원회에서 발표한 국정운영 5개년 계획상 2018년부터 복

합쇼평몰에 대하여 대형마트 수준의 영업제한 등을 통해 골목상권을 보호한다는 내용이 포함되었습니다. 이후 2017년 9월과 2018년 1월 2차례에 걸쳐 이와 관련된 내용이 포함된 유통산업발전법 일부개정법률안이 발의되었으며, 2020년 6월 상호출자제한기업집단이 운영하는 복합쇼핑몰, 백화점, 면세점, 전문점 등에 대해 영업시간을 제한하도록 하는 유통산업발전법 개정안이 발의되었습니다.

증권신고서 제출일 현재 국회에 계류된 유통산업발전법 개정안은 모두 17개며 이 중 14개가 복합쇼핑몰 규제에 해당하는 법안으로, 상호출자제한기업집단이 운영하는 복합쇼핑몰에 대해서도 대형마트와 같이 의무휴업이나 영업시간을 제한하고, 대규모 점포 등록을 제한할 수 있는 전통상업보존구역을 확대하고자 하는 내용입니다.

['유통산업발전법' 개정안 발의 내용(2020.07.02)]

구분	내용
현행	<p><점포등록 제한> 유통산업의 균형 있는 발전을 꾀하기 위해 특별자치시장·시장·군수·구청장이 전통상업보존구역(전통시장이나 전통상점가의 경계로부터 1km이내의 범위)에서는 대규모점포 등의 등록을 제한하거나 조건을 붙일 수 있음</p> <p><영업시간 또는 영업일 제한> 대형마트와 준대규모점포에 대하여는 영업시간 또는 영업일을 제한(대규모점포 중 대통령령으로 정하는 것과 준대규모점포에 대하여 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 오전 0시부터 오전 8시까지의 범위에서 영업시간 제한)을 명하거나 매월 1일 이상 2일 이내의 범위에서 의무휴업을 명할 수 있음</p>
유통산업발전법 개정안(의안, (발의 2020년 07월 02일))	<p><점포등록 제한 확대> - 대규모점포등의 등록을 제한할 수 있는 전통상업보존구역을 전통시장 또는 상점가 등 기존 상권이 형성된 지역인 상업보호구역으로 확대 개편하고, 상업진흥구역을 신설함 - 상권영향평가서의 대상업종을 확대하고 상권영향평가기관이 작성을 대행하도록 하며, 지역협력계획서 이행실적을 공표할 수 있도록 하고, 대규모점포는 등록된 점포의 건물 이외의 장소에서의 영업을 금지하도록 함 - 대규모점포와 준대규모점포의 등록제한 등과 관련된 규제의 존속기한을 폐지함</p> <p><복합쇼핑몰 영업제한 추가> 상호출자제한기업집단의 계열회사가 운영하거나 그 외 일정면적 이상의 복합쇼핑몰에 대하여 지방자치단체의 장이 영업시간 제한을 명하거나 의무휴업일을 지정하여 의무휴업을 명할 수 있도록 함</p>

(자료 : 유통산업발전법 내용 발췌 및 국회 의안정보시스템)

현행법은 대형마트와 대규모점포에 대하여 영업시간의 제한이나 의무휴업일을 지정할 수 있도록 되어있습니다. 그러나 상기 언급한 유통산업발전법 발의안이 통과할 경우 복합쇼핑몰에도 영업제한(월 2회 공휴일 의무휴업 등)이 발생할 수 있으며, 이 경우 당사의 실적에 직접적인 영향을 줄 수 있습니다. 본 개정안은 2020년 발의 이후 증권신고서 제출일 현재까지 통과되지 않고 계류중입니다. 온라인 쇼핑 플랫폼쪽으로 더 집중도가 높아지며 및 복합쇼핑몰의 증가가 개정안 발의 당시보다 현저히 낮아지며 대형 오프라인 점포에 대한 규제의 실효성이 낮아져 해당 개정안이 통과될 가능성이 낮아졌습니다. 그럼에도 불구하고 해당 발의안이 통과될 가능성이 있으며 추후 이와 유사한 영업 규제가 시행될 수 있다는 점 유의하시기 바라며 이 경우 당사의 수익성이 악화될 수 있습니다.

공정거래위원회 모범거래 기준은 거래의 공정성을 기준으로 모범거래기준을 마련하여, 중소기업 및 자영업자를 보호하는 것을 목적으로 합니다. 특히 대형유통업체와 납품업체와의 관계에서는 대형유통업체가 협상력이 약한 중소납품업체에게 높은 수수료를 부과하는 것을 제한하여 중소납품업체들의 수익을 보호하는 것을 목적으로 하고 있습니다. 백화점 업계는 2011년 11월 공정거래위원회와 협의 끝에 정부의 규제 및 동반성장 정책에 동참하는 취지에서 롯데쇼핑 403개, 신세계백화점 330개, 현대백화점 321개의 중소 납품업체에 대해 판매수수료를 3~7% 인하하기로 합의하였고, 10월분부터 소급적용하기로 하였습니다.

[대형유통업체의 판매수수료 인하 합의 내용]

구분	인하대상	인하 폭 및 업체 수					
롯데백화점	800개 중소납품업체의 50% *수수료 인하대상에서 제외된 약 400개 중소납품업체에 대해 1,000억원 범위에서 무이자 단기대출 실시	7%p	5%p	3%p	계		
		164개	75개	164개	403개(50.4%)		
신세계백화점	610개 중소납품업체의 54%	7%p	5%p	3%p	계		
		105개	138개	87개	330개(54.1%)		
현대백화점	626개 중소납품업체의 51%	7%p	6%p	5%p	4%p	3%p	계
		63개	80개	100개	26개	52개	321개(51.3%)

(자료 : 공정거래위원회)

또한, 특약매입거래 부당성에 관한 심사 지침이 시행되면서 관촉비(가격할인분도 관촉비에 포함) 부담비율은 예정 이익비율에 따라 정하되, 입점업체 부담비율은 50%를 초과해서는 안됩니다. 관촉비 부담이 과거 대비 증가함에 따라 유통업체의 수익성 감소가 예상되며 시행초기 기준 산정의 어려움으로 과징금이 부과될 가능성이 있습니다.

이와 같은 규제의 영향으로 대형백화점 평균 판매수수료율은 매년 감소 추세를 보이며 2021년 거래 기준 실질 판매수수료율이 19.3%이며, 향후 규제가 강화되거나 업계 전반의 수수료율이 더욱 낮아지는 추세를 보일 경우 당사의 수익성에도 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 이와 같이 당국의 규제 환경이 당사를 비롯한 대형 소매유통업체에 불리한 방향으로 조성되고 있으며, 이는 향후 대형유통업체의 영업환경에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 이로 인하여 당사의 매출실적 및 수익성이 악화되는 결과를 초래할 가능성이 있음을 투자 시 유의하시기 바랍니다.

[최근 백화점별 판매수수료율(실질)]

(단위: %)

구분	2020년	2021년
롯데백화점	20.0	19.5
현대백화점	19.9	20.0
신세계	19.7	19.4
AK플라자	20.0	20.2
갤러리아	17.6	17.1
NC	17.9	17.5
전체 평균	19.7	19.3

(자료: 공정거래위원회 (2022.11.23))

[연도별 백화점 판매수수료율(실질) 변동 추이]

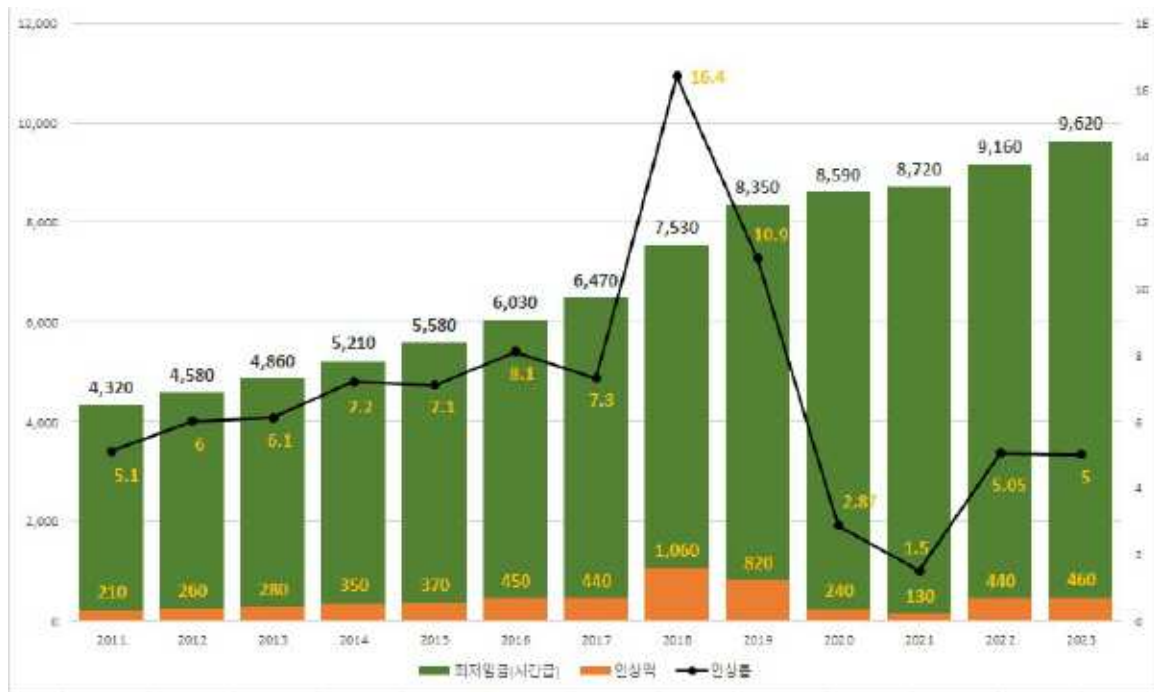
(단위: % %p)

구분	2021년	2020년	2019년	2018년
판매수수료율(%)	19.3	19.7	21.1	21.7
증감(%p)	-0.4	-1.4	-0.6	0.1

(자료: 공정거래위원회 (2022.11.23))

한편, 최저임금제는 국가가 노·사간의 임금 결정 과정에 개입하여 임금의 최저수준을 정하고, 사용자에게 이 수준 이상의 임금을 지급하도록 강제하는 제도로 당사 또한 최저임금법의 적용을 받고 있습니다.

[연도별 최저임금 결정현황]



최저임금

(자료 : 최저임금위원회)

2022년에 진행된 최저임금위원회에서 2023년 최저임금은 시간당 9,620원으로 2022년 시간당 최저임금 9,160원 대비 460원(인상률 5.00%) 인상하되었습니다. 역대 가장 낮은 수준의 최저임금 인상률을 보인 2020년, 2021년 대비하여 다시 높아지는 모

습을 보였습니다.. 향후 최저임금이 지속적으로 상승할 경우, 근로자수가 많은 유통업을 영위하는 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 따라서 투자자 여러분들께서는 이점 유의하시어 투자에 임하시기 바랍니다.

(3) 기타 사업위험

【대리인 및 이해상충 관련 위험】

아. 당사는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로, 본점외에 지점을 설치할 수 없으며 상근 임직원을 둘 수 없습니다. 당사의 대표자는 법인이사인 롯데에이엠씨(주)이며, **롯데에이엠씨(주)는 당사의 자산관리업무를 위탁받아 업무를 수행합니다.** 당사의 주요 업무는 부동산 혹은 부동산 관련 취득 및 운용을 그 사업영역으로 하고 있어 자산관리회사의 역할이 중요합니다. 향후 롯데에이엠씨(주)의 신용위험발생 등 정상적인 사업수행이 불가능한 상황이 발생하여, **당사의 자산관리업무를 수행하기 어려운 상황이 발생할 경우 당사의 사업운영 및 성과에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.** 또한, **당사는 자산의 운용 및 관리를 롯데에이엠씨(주)에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다.** 투자자 여러분께서는 이러한 위임행위로 인한 회사의 운영위험이 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

롯데에이엠씨(주)는 부동산투자회사법에 따라 롯데지주(주)가 100% 출자하여 설립(2019년 3월)한 자산관리회사로서 부동산투자회사(REITs)가 위탁한 부동산 투자 및 운용업무를 수행하고 있습니다. 롯데에이엠씨(주)는 당사의 대표이사이며, 부동산투자회사법 제22조의2에 의거하여 당사와 2019년 04월 05일 자산관리위탁계약을 체결하여 당사의 자산관리업무를 수행하고 있습니다. 롯데에이엠씨(주)는 자산관리위탁계약에 의거 부동산관련 유가증권의 취득 및 처분, 피투자한 부동산투자회사에 대한 의결권의 행사에 관한 업무, 자산운용에 대한 사업계획의 수립 및 위탁자의 의사결정지원 및 부동산관련 유가증권의 취득에 필요한 자금조달과 관련한 업무를 당사로부터 위임받아 수행하고 있습니다. 당사가 롯데에이엠씨(주)와 체결한 투자운용업무 위탁계약에 대한 업무별 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%

출처: 당사 감사보고서 및 리츠정보시스템

한편, 당사는 (주)국민은행과 주식발행에 관한 사무, 상장 관련 업무, 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며, (주)우리은행 및 대한토지신탁(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며, 관련 계약사항은 다음과 같습니다.

구분	계약상대방	계약시점	주요계약내용	수수료율	지급시점
자산보관	(주)우리은행 [유가증권, 현금]	2022.9	- 당사의 현금 또는 증권 등의 보관과 관련된 업무 수행	- 매입금액의 연 0.3bp	결산 주주총회 이후 7일 이내
	대한토지신탁(주) [부동산]	2022.9	- 당사의 부동산 보관과 관련된 업무 수행	- 현재 보수 없음. 단, 향후 위탁부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우 담보신탁계약에 의해 정하는 바에 따라 별도로 보수 발생	결산 주주총회 이후 7일 이내
일반사무수탁	(주)국민은행	2019.4	- 당사 자산의 계산, 통지 및 공고 등 운영 전반에 관한 업무수행	- 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매입금액의 연 0.5bp - 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날 이후부터 매입금액의 연 0.9bp	결산 주주총회 이후 7일 이내

출처: 당사 반기보고서 및 검토보고서

향후 자산관리회사인 롯데에이엠씨(주)를 비롯한 일반사무수탁회사, 자산보관회사의 신용위험 발생이나 부동산투자회사법 상 자산관리자로서 자산관리 업무를 정상적으로 수행할 수 없는 사정 등 기타 여하한 사유로 정상적이 회사운영이 불가능할 경우

당사는 대체자산관리자를 선정해야 하는 등의 위험이 발생할 수 있습니다.

또한, 당사는 서류상의 명목회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁함으로써 발생하는 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 자산관리회사(롯데에이엠씨(주)), 자산보관회사(우리은행, 대한토지신탁) 및 일반사무수탁회사(국민은행)는 성실하게 계약내용을 수행할 것으로 여겨지나 만일 이들의 역량이 부족하거나 업무에 태만한 경우 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다. 그리고 이들은 독자적인 업무영역을 가지고 있는 법인으로, 독자적인 업무 및 이익 창출 활동이 당사의 이해와 상충될 가능성도 존재합니다.

[자산관리회사 : 롯데에이엠씨(주)]

구분	내용
회사명	롯데에이엠씨(주)
영문명	LOTTE AMC
대표자	고원석
본점 사업자등록번호	445-88-01331
본사 주소	서울특별시 송파구 올림픽로 300 30층 (신천동, 롯데월드타워앤드롯데월드몰)
본사 전화번호	02-3213-8161
본사 팩스번호	02-3213-8149
인터넷 홈페이지 주소	www.lotteamc.com
결산월	12월
업종명	부동산업
회사설립일	2019년 03월 26일
임직원수	17명

따라서 이러한 대리인 위험을 방지하기 위하여, 주주총회/이사회 및 감독이사를 통해 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사 간 원활한 업무의 조정을 통하여 이해상충 소지를 줄어나갈 예정입니다.

[부동산 취득 관련 위험]

자. 부동산투자업을 영위하는 당사가 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 부동산의 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이익 제기 등 **법률적 하자**로 인하여 **완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약**을 받을 수 있는 위험, 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토 시 예상하지 못하였던 **일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생** 시킬 수 있는 위험 등이 존재합니다. 또한, 당사는 향후 취득할 부동산에 대하여 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행할 예정이며, 감정가액 가격을 기준으로 매입할 예정입니다. 감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 부동산과 특정 요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있습니다. 이에 따른 **매입가격 추정 오류의 위험** 또한 존재합니다.

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 위탁관리부동산투자회사로 정관상 사업의 목적은 다음과 같습니다.

[롯데위탁관리부동산투자회사 정관]

제2조 (목적)

회사는 부동산투자회사법("이하 부투법"이라 한다.)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
8. 위 각 호에 부수하는 업무

당사는 부동산의 취득/관리/처분을 주 사업으로 영위함에 따라 부동산을 취득하는 과정에서 발생할 수 있는 위험요소가 아래와 같이 존재합니다.

(i) 부동산의 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험

(ii) 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토 시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생 시킬 수 있는 위험

(iii) 매입가격 추정 오류의 위험: 당사는 향후 취득할 부동산에 대하여 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행할 예정이며, 감정가액 가격을 기준으로 매입할 예정입니다. 감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 부동산과 특정 요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있습니다.

【부동산 상태에 관한 위험】

차. 당사가 보유한 부동산은 지진, 태풍, 홍수 및 극단적인 기상상태와 같은 자연재해로 인해 영향을 받을 수 있습니다. 이에 당사는 보유 부동산에 대하여 포괄적인 보험에 가입하였으나, 보험에 가입하였다 하더라도 모든 부동산 관련 손실을 보장하는 것은 아니니 이점 유의하시기 바랍니다. 또한, 건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요는 발생하게 되며, 건축물의 유지, 수선(보수) 및 관리를 임차인의 책임 및 비용으로 하는 임대차계약을 체결하였습니다. 그럼에도 불구하고 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성이 존재하며, 대규모 수선이 발생할 경우에는 수익성 악화를 초래할 수 있습니다.

당사가 보유한 부동산은 지진, 태풍, 홍수 및 극단적인 기상상태와 같은 불가항력인 자연재해로 인해 영향을 받을 수 있습니다. 이러한 자연재해는 당사의 부동산을 손상시키고, 임차인의 매장 영업을 중단시키며, 방문하는 고객의 수를 감소시킬 수 있습니다. 이에 당사는 보유 부동산에 대하여 재산보상보험, 영업휴지보험 및 일반배상책임보험 등 포괄적인 보험에 가입하였으나, 보험에 가입하였다 하더라도 모든 부동산 관련 손실을 보장하는 것은 아니니 이점 유의하시기 바랍니다.

당사는 부동산의 소유자로서 부동산에 적용되는 다양한 환경, 보건, 안전 법규를 준

수하여야 합니다. 환경법에 따른 인허가를 포함하여 임차 부동산의 상업적 사용을 위한 모든 인허가를 취득하고 유지할 의무를 임차인이 부담하는 임대차계약을 체결하였습니다.

건축물의 특성상 주기적인 시설 보수 수요는 발생하게 되며, 건축물의 유지, 수선(보수) 및 관리를 임차인의 책임 및 비용으로 하는 임대차계약을 체결하였습니다. 그럼에도 불구하고 예상하지 못한 추가적인 비용이 발생할 가능성이 존재하며, 대규모 수선이 발생할 경우에는 수익성 악화를 초래할 수 있습니다. 이에 당사는 자산관리 전문 업체가 부동산 시설 관리를 담당할 예정인 바, 예기치 못한 대규모 비용 발생의 가능성을 제한하고자 노력할 계획입니다.

편의시설과 도로, 전철역과 같은 교통 인프라가 당사의 부동산에 인접해 있어, 당사의 부동산에 편리하게 접근할 수 있고 잠재적인 고객이 안정적으로 유입되고 있습니다. 하지만 이러한 편의시설과 교통 인프라가 향후에 폐쇄, 재배치 또는 해지되지 않을 것이라는 보장은 없으며, 이 경우 당사와 임차인에게 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

[정부의 리츠 정책 변화에 따른 위험]

가. 국토교통부와 금융위원회는 2018년 12월 19일 [리츠 공모· 상장 활성화 방안]을 발표하였으며 2020년 2월 21일자로 공모 리츠 활성화 방안을 반영한 개정 '부동산투자회사법'이 시행되었습니다. 정책의 기본 방향으로는 1) 개인투자자의 리츠투자 접근성을 개선, 2) 리츠에 수익성, 안정성 높은 자산이 유인되도록 규제 환경을 개선, 3) 개인투자자의 리츠 투자 매력도 향상 등이 있습니다. 2022년 1월 13일 국토교통부는 또 한차례 [공모·상장 활성화를 위한 리츠제도 개선방안]을 발표했습니다. 국토교통부는 임대주택 리츠 및 자산관리회사에 대한 규제 합리화라는 개정 방향을 유지하며 「부동산투자회사법」 개정안을 2022년 1분기에 발의하였고 2022년 5월 9일부터 개정안이 시행되었습니다. 하지만 리츠에 대한 규제 완화 조치가 중단되는 등 정부의 정책 변화시 당사에 부정적인 영향이 있을 수 있음을 투자자분께서는 유의하시기 바랍니다.

국토교통부와 금융위원회는 2018년 12월 19일 [리츠 공모· 상장 활성화 방안]을 발표하였습니다. 정책의 기본 방향으로는 1) 개인투자자의 리츠 투자 접근성을 개선, 2) 리츠에 수익성, 안정성 높은 자산이 유인되도록 규제 환경을 개선, 3) 개인투자자의

리츠 투자 매력도 향상 등이 있습니다. 리츠 상장규정 완화에 대한 상세한 내용은 하기와 같습니다.

[리츠 상장규정 완화 상세]

구분	개정 전				개정 후				비고
	자기관리		위탁관리		자기관리		위탁관리		
	개발	비개발	개발	비개발	개발	비개발	개발	비개발	
질적심사 (상장예비 심사시에만적용)	기업계속성, 경영투명성				(좌동)				비개발 위탁관리 리츠는 심사면제
인가 및 등록	인가 또는 등록하였을 것				(좌동)				
기업규모	자기자본 100억원 이상 및 발행예정주식 총 100만주 이상 (상장예비심사 신청일 기준)				자기자본 100억원 이상 및 발행예정주식 총 100만주 이상 (공모하는 경우 신규상장신청일 기준)				심사시점 개선
주식분산	25%이상 공모 및 주주 200명 이상 (공모하는 경우 신규상장신청일 기준)				(좌동)				
감사의견	최근 3사업연도 적정				(좌동)				
자본잠식	자본잠식이 없을 것 (설립 후 3년 이내는 자본금의 5%내 허용)				(좌동)				
경영성과 (설립 후 3년 경과시 적용)	매출액 300억원	매출액 100억원	매출액 300억원 (뉴스테이 20 0억원)	매출액 70억원	(좌동)	(좌동)	(좌동)	(좌동)	
	이익액 25억원 또는 ROE 5%				(좌동)				
자산구성	총 자산의 70%이상 부동산 (간주부동산 20%이내)				총 자산의 70%이상 부동산 (간주부동산 별도 한도 없음)				간주 부동산 규제폐지
주식양도 제한	주식의 양도제한이 없을 것				(좌동)				
소송 등	회사경영에 중대한 영향을 미칠 소송 등의 분쟁사건이 없을 것				(좌동)				
종류주 상장	관련규정 없음				(좌동)	(좌동)	(좌동)	동시 상장허용	

(자료: 국토교통부)

국토교통부는 상기 서술한 내용을 바탕으로 공모 리츠 활성화 방안을 반영한 개정 '부동산투자회사법'을 2019년 8월 20일 공포하였으며 개정 '부동산투자회사법'은 2020년 2월 21일자로 시행되었습니다. 관련 법규 및 제도의 주요 변화를 살펴보면, ① 공적 자원의 지원 ② 특정 사업주체 중심의 의사결정 및 사업추진 지원 ③ 리츠의 금융투자회사화(재간접투자 등의 허용) ④ 세제혜택 ⑤ 신용평가의무화 등이 있습니다. 주요 개정사항은 아래와 같습니다.

한국거래소의 유가증권 상장규정 개정으로 비개발 위탁관리리츠의 상장 절차가 간소화되고 리츠 보유 자산에 대한 간주부동산 인정한도가 폐지된 것에 대한 기대 효과는 상장 리츠 시장의 확대였습니다.

[2020년 개정 '부동산투자회사법' 주요 제도 변화]

개정방향	개정내용	관련조항	비고(효과)
상장요건 완화	비개발위탁관리리츠 상장 예비심사 폐지 및 우선주상장허용	유가증권시장 상장규정 제124조, 132조의2, 3	모자리츠 허용 고려 시 상장 리츠에 대해 사실상 공모전 심사 면제 가능 우선주 발행시 소액투자자의 의결권 제한
공적기금 투입	주택도시기금의 리츠 투자 확대/앵커 리츠(母子리츠)의 설립	주택도시기금법 제9조	공적기금을 활용 부동산 PF 및 부동산 투자사업 지원
특금신탁, 펀드채투자 규제완화	공모리츠, 특금신탁, 사모펀드 등이 리츠 투자시 리츠의 공모 면제	부동산투자회사법 시행령 제12조의3	공모리츠의 사모리츠 등이 허용됨으로써 공모리츠의 금융투자회사화 기반 마련 소수 주주(시행사, 사업주체, 자산운용사, 매도자 및 금융기관 등)가 사실상 공모리츠를 지배할 수 있는 기반 마련
리츠 채투자 규정 완화	리츠자산의 70% 이상을 공모리츠에 투자하는 경우 공모의무/1인주식보유 한도 예외		
신용평가제도 도입	일부 공모리츠(PF비중 30% 이하, 총 자산 5천억원 이상)에 대한 신용평가 의무화	부동산투자회사법 제25조의3	리츠의 채무에 대한 상환가능성 평가
주총결의 대상 구체화	총자산의 30% 이상을 초과하는 자산의 취득 및 처분 등으로 주주총회 결의 대상을 구체화	부동산투자회사법 제9조	포괄적이었던 주주총회의 경의대사이 축소
자산운용방법 확대	리츠의 대출자산에 대한 투자 허용	부동산투자회사법 제21조	PF사업 시행자에 대한 대출제한 폐지 및 리츠의 금융투자회사화
공공시설 개발 운영 특례	역세권 개발, 역사복합개발, 복합환승센터 개발/운영사업자 선정 시 혜택	철도시설공단 내부지침 복합환승센터 개발계획 수립 지침	공공자원의 활용에 대한 특혜 제공
공공용지 대한 특례	공모리츠 등에 공공개발 상업용 부동산 우선 공급	산업단지 용지공급, 신도시 자족용지, 물류단지 개발지침	사업 시행자 특혜
세제혜택	배당소득에 대한 분리과세 공모리츠 및 공모리츠가 재투자한 리츠에 대한 재산세 분리과세	지방세법 시행령 102조	투자자혜택
기업 특례	기업 보유 부동산의 현물출자 시 양도차익에 대한 법인세를 주식 처분시까지 이연	조세특례제한법 97의 8	사업주체 세제혜택
공시 공모의 무면제	공모재간접리츠가 사모리츠 및 부동산 펀드에 투자하는 경우 집합투자에서 제외	자본시장법 제6조 등 관련 조항 개정	자본시장법상 사모/공모의 기준에 예외를 인정 재간접리츠가 투자하는 사모리츠 및 펀드에 대한 공시의무 등 면제

(자료: 국토교통부 및 한국신용평가)

2022년 1월 13일 국토교통부는 또 한차례 [공모 상장 활성화를 위한 리츠제도 개선 방안]을 발표했으며, 개선방안에 기재된 정책의 주요 내용은 아래와 같습니다.

['공모 상장 활성화를 위한 리츠제도 개선방안' 주요 내용]

경직적 규제 합리화	인가 시 관계기관 협의절차 간소화
	리츠 등록제도 개선
	지주회사 규제 합리화
상장리츠 활성화 및 투자환경 개선	국민의 리츠 투자수단 다양화
	뉴딜 인프라자산 등 투자유형 다양화
	정책자금 등의 상장리츠 투자지원
	공모시스템 개선 및 정보제공 확대
시장의 건전성 강화	리츠명칭 악용 기획부동산 차단
	AMC 등 전문성.건전성 관리 강화

(자료: 국토교통부)

국토교통부는 임대주택리츠 및 자산관리회사에 대한 규제 합리화라는 개정 방향을 유지하며 「부동산투자회사법」 개정안을 2022년 1분기에 발의하였고 2022년 5월 9일부터 개정안이 시행되었습니다.

「부동산투자회사법 시행령」 개정안 주요 내용

임대주택리츠의 임대보증금 관련 규제 개선	리츠의 부동산자산 비율 산정 시 임대보증금은 자산에서 제외
	임대주택리츠의 운영부담 완화
자산관리회사의 자기자본 요건 미달 시 인가취소 규정 합리화	자기자본 요건(70억원)에 미달하더라도 인가 후 2년 이내이거나, 2년 연속 미달한 것이 아니라면 인가 취소 사유에 해당하지 않는 것으로 개선
투자자 보호 등을 위한 협회 역할 확대	리츠 협회의 업무 및 역할 확대
공적 투자자 범위에 교정공제회 추가	리츠 시장에 추가 투자 유입 기대

(자료: 국토교통부)

그러나 향후 리츠에 대한 규제 완화 및 공모·상장 활성화 정책이 중단되거나 리츠에 대한 규제가 강화되는 정책이 발표되는 등 정부 정책의 변화가 있을 경우 리츠 시장이 전반적으로 위축될 가능성을 배제할 수 없습니다. 정부 정책에 따라 리츠 시장이 위축될 경우 당사에 부정적인 영향이 있을 수 있으므로 투자자분께서는 향후 리츠 시장에 대한 정부 정책 및 제도에 주의를 기울이시기 바랍니다.

2. 회사위험

당사의 주요 사업현금흐름인 임대료는 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)과의 임대차계약을 통해 발생할 예정이며, 2022년말 기준 발생하는 총 임대료 약 566억원 중 약 544억원으로 비중 96.1%를 차지하는 주요 임차인 롯데쇼핑(주)은 백화점, 할인점, 전자제품전문점, 슈퍼 등의 사업을 영위하면서 발생하는 영업현금흐름을 기초로 임대료를 납부할 예정이므로, 당사의 영업현금흐름은 롯데쇼핑(주)의 영업현금흐름과 연동됩니다. 또한, 당사는 롯데쇼핑(주)가 50% 지분을 보유함에 따라 대규모기업집단인 롯데그룹에 소속되어 있으며, 롯데그룹 관련 회사 위험 또한 투자자께서는 모니터링이 필요합니다. 따라서, 본 회사위험은 (1) 롯데리츠 관련 회사위험, (2) 주요 임차인이자 최대주주인 롯데쇼핑의 임대료 지급 관련 회사위험, (3) 롯데그룹 관련 회사위험으로 구분하여 기재하였습니다.

(1) 롯데리츠 - 회사위험

[수익성 관련 위험]

가. 증권신고서 제출일 현재 당사의 주요 수입원은 당사가 보유 중인 투자부동산에 대한 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와의 운용리스에서 발생하는 임대수입(임대료)입니다. 당사는 **2022년말 기준 영업수익 579.2억원, 영업이익 341.1억원, 당기순이익 141.1억원을 기록**하였습니다. 당사 영업수익은 부동산을 임대하는 운용리스계약에 따른 임대료, 영업비용은 급여, 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료 등으로 구성됩니다. 향후 추가 편입 부동산 및 임대차계약에 따라 당사의 수익구조에 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 임차인으로부터 임대료수입이 지연, 감소 또는 발생하지 않을 경우 당사의 영업실적은 악화될 가능성이 존재합니다.

당사는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로 2019년 03월 29일에 설립되었고, 2019년 05월 14일에 국토교통부로부터 부동산투자회사 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 사업연도는 매월 01월 01일에 개시하여 06월 30일에 종료하고, 07월 01일에 다음 사업연도가 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일인 2019년 03월 29일부터 2019년 06월 30일까지입니다.

[포괄손익계산서]

(단위: 원)

	제 8기	제 7기	제 6기	제 5기	제 4기	제 3기
영업수익	57,920,144,213	57,479,677,985	56,179,895,055	48,642,163,634	38,327,150,631	38,093,181,102
매출총이익	57,920,144,213	57,479,677,985	56,179,895,055	48,642,163,634	38,327,150,631	38,093,181,102
영업비용	23,812,030,108	23,731,552,186	23,414,084,036	19,609,465,325	14,175,769,054	14,190,084,052
영업이익(손실)	34,108,114,105	33,748,125,799	32,765,811,019	29,032,698,309	24,151,381,577	23,903,097,050
금융수익	546,683,252	315,553,869	187,994,161	104,467,494	119,575,298	122,038,554
금융비용	20,539,989,189	15,035,109,631	14,547,844,086	12,158,720,474	8,657,534,356	8,632,419,310
기타수익	16,646	18,256	20,666	15,293	14,378	155,013,726
기타비용	11	3	3	10	8	13
법인세비용차감전순이익(손실)	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757	16,978,460,612	15,613,436,889	15,547,730,007
당기순이익(손실)	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757	16,978,460,612	15,613,436,889	15,547,730,007
총포괄손익	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757	16,978,460,612	15,613,436,889	15,547,730,007
주당이익						
기본주당이익(손실) (단위: 원)	58	78	75	79	91	90

출처: 당사 사업보고서

당사는 2019년 설립 이후 2019년 05월에 현물출자를 통해 롯데백화점 강남점을 취득하였으며 2019년 10월에 롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 / 롯데아울렛 율하점, 청주점 / 롯데마트 율하점, 서청주점, 의왕점, 장유점을 매입 및 책임임대차를 개시하였으며 2021년 3월에 롯데백화점 안산점, 중동점/ 롯데프리미엄아울렛 이천점 / 롯데마트 계양점, 춘천점 / 롯데마트몰 김포물류센터를 매입 및 책임임대차를 개시하였으며 2021년 12월에 롯데마트 경기양평점을 매입 및 책임임대차를 개시하여 보유부동산의 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 투자수익을 제공하는 부동산임대업을 영위하고 있습니다.

증권신고서 제출일 현재 당사의 주요 수입원은 당사가 보유 중인 투자부동산에 대한 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와의 운용리스에서 발생하는 임대료입니다. 한편, 2022년말 기준 당사의 영업수익은 579.2억원으로 전년 동기 대비 0.77%, 영업이익은 341.1억원으로 전년 동기 대비 1.07% 상승하였습니다.

당사의 2022년말 기준 운용리스계약과 관련된 미래의 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

				(단위: 천원)
구 분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년초과	
최소리스료	115,636,277	481,239,970	268,441,454	865,317,701

출처: 당사 사업보고서

당사의 2022년말 기준 보유 부동산 개요는 다음과 같습니다.

구 분	롯데백화점 강남점
위치	서울특별시 강남구 대치동 937 서울특별시 강남구 대치동 936- 21 서울특별시 강남구 대치동 938- 1
연면적	67,517㎡
대지면적	11,319㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2030.10.15 (11년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 21,788백만원 임대차보증금: 20,837백만원

구 분	롯데백화점 구리점
위치	경기도 구리시 인창동 677 경기도 구리시 인창동 675- 2
연면적	79,271㎡
대지면적	11,844㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2029.10.15 (10년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 9,358백만원 임대차보증금: 8,951백만원

구 분	롯데백화점 광주점
위치	광주광역시 동구 대인동 7- 1, 7- 10, 7- 11 광주광역시 동구 대인동 31, 31- 13
연면적	92,997㎡

대지면적	10,039㎡
임대차기간	2019.10.16~2030.10.15 (11년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 7,178백만원 임대차보증금: 6,863백만원

구분	롯데백화점 창원점
위치	경상남도 창원시 성산구 상남동 79 경상남도 창원시 성산구 상남동 80
연면적	140,977㎡
대지면적	27,253㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2028.10.15 (9년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 12,515백만원 임대차보증금: 11,959백만원

구분	롯데아울렛 청주점 & 롯데마트 서청주점
위치	충청북도 청주시 흥덕구 비하동 811
연면적	81,561㎡
대지면적	25,875㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2029.10.15 (10년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 7,612백만원 임대차보증금: 7,284백만원

구분	롯데아울렛 & 롯데마트 대구율하점
위치	대구광역시 동구 율하동 1117
연면적	100,773㎡
대지면적	20,021㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2029.10.15 (10년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 9,098백만원 임대차보증금: 8,694백만원

구분	롯데마트 의왕점
위치	경기도 의왕시 내손동 743외 3필지
연면적	36,879㎡
대지면적	14,444㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2028.10.15 (9년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 7,122백만원 임대차보증금: 6,815백만원

구분	롯데마트 장유점
위치	경상남도 김해시 대청동 300
연면적	38,838㎡
대지면적	12,646㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2028.10.15 (9년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 3,117백만원 임대차보증금: 2,987백만원

구분	롯데마트몰 김포물류센터
위치	경기도 김포시 고촌읍 전호리 664
연면적	30,870㎡
대지면적	17,465㎡
임대차기간	2021.03.17 ~ 2036.03.16 (15년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 4,405백만원 임대차보증금: 4,298백만원

구분	롯데프리미엄아울렛 이천점
위치	경기도 이천시 호법면 단천리 864 외
연면적	162,729㎡
대지면적	103,876㎡

임대차기간	2021.03.17 ~ 2032.03.16 (11년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 12,162백만원 임대차보증금: 11,750백만원

구 분	롯데백화점 안산점
위치	경기도 안산시 단원구 고잔동 536-2 외
연면적	54,887㎡
대지면적	7,165㎡
임대차기간	2021.03.17 ~ 2028.03.16 (7년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 4,592백만원 임대차보증금: 4,460백만원

구 분	롯데백화점 중동점
위치	경기도 부천시 중동 1140, 1140-1
연면적	93,419㎡
대지면적	7,999㎡
임대차기간	2021.03.17 ~ 2028.03.16 (7년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 7,587백만원 임대차보증금: 7,434백만원

구 분	롯데마트 춘천점
위치	강원도 춘천시 온의동 6-25
연면적	40,570㎡
대지면적	13,633㎡
임대차기간	2021.03.17 ~ 2032.03.16 (11년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 2,628백만원 임대차보증금: 2,588백만원

구 분	롯데마트 계양점
-----	----------

위치	인천광역시 계양구 계산동 1059- 1
연면적	58,119㎡
대지면적	10,797㎡
임대차기간	2021.03.17 ~ 2028.03.16 (7년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 3,276백만원 임대차보증금: 3,170백만원

구 분	롯데마트 경기양평점
위치	경기도 양평군 양평읍 공흥리 468- 33 외
연면적	9,977㎡
대지면적	6,473㎡
임대차기간	2021.12.15 ~ 2028.03.16 (6년 3개월간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 1,487백만원 임대차보증금: 1,487백만원

출처: 당사 사업보고서

주1) 상기 표에 기재된 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 청주점, 대구울하점, 의왕점, 장유점의 연간임대료는 2022.10.16~2023.10.15까지 1년간 임대료 기준입니다.

주2) 상기 표에 기재된 김포물류센터, 이천점, 안산점, 중동점, 춘천점, 계양점, 경기양평점의 연간임대료는 2022.03.17~2023.03.16까지 1년간 임대료 기준입니다.

2022년말 기준, 당사의 영업수익은 보유부동산 운용리스계약에서 발생하는 임대료만으로 구성되어 있으며, 영업비용은 급여, 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료, 지급수수료 등으로 구성되어 있습니다. 위탁관리부동산투자회사로서 당사의 위탁업무를 수행하는 자산관리회사, 자산보관회사, 일반사무수탁회사 수수료 등은 각 계약서 상 제시된 금액에 따라 일정하게 지급될 예정입니다. 또한 공모 회사채 조달 등 외부차입이 발생할 경우 이자비용(금융비용)이 증가할 수 있습니다.

당사는 향후 추가 편입 부동산 및 임대차계약에 따라 당사의 수익구조에 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 향후 임차인인 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)로부터 임대료수입이 지연, 감소 또는 발생하지 않을 경우 당사의 영업실적은 악화될 가능성이 존재합니다.

[재무구조 악화 위험 및 유동성 관련 위험]

나. 당사의 제8기 감사보고서 상 총자산규모는 2조 3,639억원, 부채규모는 1조 2,561억 원으로 **당사의 부채비율은 113.40%**입니다. 당사는 2022년 7월 29일 및 2023년 1월 16일, 공모 담보부사채 발행을 통해 각각 1,700억원, 700억원을 조달하였으며 동 조달 자금의 사용목적은 모두 채무상환자금으로 사채 발행을 통한 부채비율 변동은 없습니다. 한편, 당사는 부동산 취득 시 취득자금을 현물출자, IPO 및 유상증자 등을 통해 취득하였으며 이에 따라 제8기말(2022.07.01~2022.12.31) 기준 **당사의 이자보상배율은 1.7배**를 기록하고 있습니다. **당사의 부채비율 및 이자보상배율은 양호한 편이나, 당사의 사업이 초기단계인 상황으로 향후 부채 혹은 자본 조달로 재무구조가 변동될 가능성이 존재합니다.** 향후 임차인의 사업에 차질이 발생하여 부동산 임대료 수입이 지연되거나 감소할 위험에 직면할 경우, 당사의 재무실적 및 현금흐름은 현재 대비 악화될 가능성이 존재합니다.

당사의 제8기말 기준 재무현황은 다음과 같습니다.

[재무상태표]

(단위: 원)

구분	제 8기말	제 7기말	제 6 기말	제 5 기말
자산				
유동자산	56,708,372,270	64,761,746,436	55,416,551,273	58,833,170,798
현금및현금성자산	21,476,137,035	5,160,937,272	7,397,904,272	3,961,702,043
매출채권및기타채권	10,443,140,007	10,337,761,734	10,408,027,367	10,010,497,984
기타유동금융자산	24,139,592,252	42,132,441,422	37,587,368,324	38,050,357,389
기타유동비금융자산	566,415,076	7,088,952,028	-	6,796,680,912
당기법인세자산	83,087,900	41,653,980	23,251,310	13,932,470
비유동자산	2,307,153,694,846	2,327,816,209,414	2,348,478,723,982	2,332,348,324,097
투자부동산	2,307,153,694,846	2,327,816,209,414	2,348,478,723,982	2,332,348,324,097

구분	제 8기말	제 7기말	제 6 기말	제 5 기말
자산총계	2,363,862,067,116	2,392,577,955,850	2,403,895,275,255	2,391,181,494,895
부채				
유동부채	1,060,346,004,230	1,121,924,723,513	657,615,095,237	17,308,944,667
차입금 및 사채	1,047,261,676,583	1,104,055,904,554	646,204,532,923	-
기타지급채무	0	0	1,806,230,000	-
기타유동금융부채	7,201,217,620	5,625,503,285	5,660,196,082	5,222,585,428
기타유동부채	5,883,110,027	12,243,315,674	3,944,136,232	12,086,359,239
비유동부채	195,792,680,090	137,353,571,486	593,202,912,223	1,205,244,049,782
차입금 및 사채	89,453,458,175	30,923,939,451	486,666,633,707	1,100,033,665,698
기타비유동금융부채	90,222,027,522	89,021,126,012	87,836,460,863	85,453,778,110
기타비유동부채	16,117,194,393	17,408,506,023	18,699,817,653	19,756,605,974
부채총계	1,256,138,684,320	1,259,278,294,999	1,250,818,007,460	1,222,552,994,449
자본				
자본금	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000
자본잉여금	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668	1,060,932,527,812	1,060,932,527,812
이익잉여금(결손금)	(74,695,700,872)	-49,119,422,817	-29,339,702,017	-13,788,469,366
자본총계	1,107,723,382,796	1,133,299,660,851	1,153,077,267,795	1,168,628,500,446
자본과부채총계	2,363,862,067,116	2,392,577,955,850	2,403,895,275,255	2,391,181,494,895

자료: 당사 제8기 사업보고서 (2022.12)

주1) 부채비율 = 부채총계/자본총계, 유동비율 = 유동자산/유동부채

당사의 2022년말(제8기말) 기준 부채비율은 113.40%, 유동비율은 5.35%의 수준을 보이고 있습니다. 당사는 부동산투자회사로 보유하고 있는 부동산 15개(매입가 기준 약 2.3조원)가 투자부동산 계정에 반영되어 있으며, 제8기말 자산총계 2조 3,639억 원에서 차지하는 비중이 97.60%로 대부분을 차지하고 있습니다.

한편, 제8기말과 제7기말 현재 당사의 차입금 및 사채 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	차입처	최장만기일	연이자율(%)	당기말	전기말
유동성					
단기차입금(주1,2)	산업은행	2023.10.17	CD+1.22%	80,000,000	-
	미즈호은행	2023.10.17	CD+1.22%	100,000,000	-
	국민은행	2023.10.17	CD+1.22%	100,000,000	-
현재가치할인차금				(832,935)	-

(단위: 천원)					
구분	차입처	최장만기일	연이자율(%)	당기말	전기말
소 계				279,167,065	-
유동성장기부채(주1,2)	산업은행	2023.03.17	2.00	258,000,000	506,000,000
	미즈호은행	2023.03.17	2.00	100,000,000	230,000,000
	하나은행	2023.03.17	2.00	100,000,000	100,000,000
	국민은행	-	-	-	100,000,000
현재가치할인차금				(472,627)	(1,915,817)
소 계				457,527,373	934,084,183
제1회 사채	-	-	-	-	170,000,000
사채할인발행차금				-	(28,278)
제2회 사채(주3)	-	2023.12.15	2.90	31,000,000	-
사채할인발행차금				(50,173)	-
제3-1회 사채(주1,2)	-	2023.07.29	4.58	80,000,000	-
사채할인발행차금				(371,258)	-
단기사채	-	2023.01.17	6.20	200,000,000	-
사채할인발행차금				(11,330)	-
소 계				310,567,239	169,971,722
합 계				1,047,261,677	1,104,055,905
비유동성					
제2회 사채(주3)	-	-	-	-	31,000,000
사채할인발행차금				-	(76,061)
제3-2회 사채(주1,2)	-	2024.07.29	4.67	90,000,000	-
사채할인발행차금				(546,542)	-
합 계				89,453,458	30,923,939

자료: 당사 사업보고서

(주1) 상기 차입금 및 사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 20 참조). 당사는 약정에 따라 차입금 및 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 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.

제8기말과 제7기말 중 차입금 및 사채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
기초금액	1,134,979,844	1,132,871,166
차입	647,573,048	-
상환	(648,000,000)	-

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
공모사채분담금 환입	-	2,360
상각	2,162,243	2,106,318
기말금액	1,136,715,135	1,134,979,844

자료: 당사 사업보고서

당사는 2022년 7월 29일 및 2023년 1월 16일, 공모 담보부사채 발행을 통해 각각 1,700억원, 700억원을 조달하였으며 동 조달자금의 사용목적은 모두 채무상환자금으로 사채 발행을 통한 부채비율 변동은 없습니다.

한편, 당사는 부동산 취득 시 취득자금을 현물출자, IPO 및 유상증자 등을 통해 취득하였으며 이후, 이에 따라 제8기말(2022.07.01~2022.12.31) 기준 당사의 이자보상배율은 1.7배를 기록하고 있습니다.

[이자보상배율 현황]

(단위: 원, 배)

구분	제8기 (2022.07.01~2022.12.31)	제7기 (2022.01.01~2022.06.30)	제6기 (2021.07.01~2021.12.31)	제5기 (2021.01.01~2021.06.30)
영업이익(A)	34,108,114,105	33,748,125,799	32,765,811,019	29,032,698,309
이자비용(B)	20,539,989,189	15,035,110,000	14,547,844,000	12,158,720,474
이자보상배율(A/B)	1.7	2.2	2.3	2.4

출처: 당사 사업보고서 및 반기보고서

당사의 부채비율 및 이자보상배율은 양호한 편이나, 당사가 영위하는 사업의 목적의 특성상 향후 부채 혹은 자본조달로 채무구조가 변동될 가능성이 존재합니다. 향후 임차인의 사업에 차질이 발생하여 부동산 임대료 수입이 지연되거나 감소할 위험에 직면할 경우, 당사의 재무실적 및 현금흐름은 현재 대비 악화될 가능성이 존재합니다.

[임대차계약 관련 위험]

다. 당사의 부동산 임대차계약은 **Triple Net 방식**에 기초하여, 일반적인 임대차계약 대비 임대 부동산의 사용과 관련하여 큰 폭의 유연성을 제공합니다. 또한 당사의 부동

산 임대차계약 기간은 7년~15년으로 통상적인 임대차계약 대비 임대차기간이 비교적 길고, 따라서 향후 임대차기간에 대하여는 계약상 규정된 임대료 상승이 공정한 시장 임대료와 일치하지 않을 가능성이 존재합니다. 부동산 임대차계약에 따른 고정된 연간 임대료 상승률이 국내 물가상승률에 미치지 못할 경우, 공정한 시장 임대료와 일치하지 않을 수 있고 이는 당사 수입에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 임대차기간 만료 후 부동산 임대차계약이 갱신되지 않거나, 다른 임차인에 대한 재임대 조건은 현재의 부동산 임대차계약 대비 당사에게 불리하게 체결될 가능성이 존재합니다.

당사와 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)간에 체결된 임대차계약은 Triple Net 방식에 기초합니다. Triple Net Lease란, 임차인이 임대료 이외에 재산세, 보험, 수리유지비를 부담하는 조건의 임대차계약입니다.

당사와 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)는 임대차목적물 전체에 대한 책임임대차 계약을 체결하였으며 2022년 12월말 기준 계약의 주요 사항은 다음과 같습니다.

[책임임대차계약 현황]

(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	1,288	7년			(주4)
	롯데마트 경기양평점	1,487	124	6년3개월			(주5)
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	14,337	1,232	11년			(주4)
Tranche F	롯데마트몰 김포물류센터	4,298	367	15년	(주6)		

(단위: 백만원)						
구 분	해당정보	임대보증금	월임대료 (주1)	임대차 기간	인상율 등	관리비등 부담(주2)
합 계		109,576	9,493			

출처: 당사 사업보고서

(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 금액입니다. 월임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의 다음날로부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)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.

증권신고서 제출전일 기준 롯데글로벌로지스(주)가 공시한 "특수관계인(롯데위탁관리부동산투자회사(주))으로부터부동산임차" 공시 내용은 다음과 같습니다.

[특수관계인으로부터부동산임차(2020.11.13)]

(단위 : 백만원)

거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사	
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2020.12.23		
	나. 임차목적물	김포마트온라인센터(토지, 건물, 구축물, 기계장치)		
	다. 소재지	경기도 김포시 고촌읍		
	라. 거래내역	임차기간	2021년 3월 중 ~ 2036년 3월 중 (15년간)	
		거래금액	4,375	
- 보증금		4,298		
	- 연간임차료	4,298		
3. 거래의 목적	Sale & Lease back을 통한 임대차계약으로 자산 양도 전과 동일하게 장기적 김포마트온라인센터 운영			
4. 이사회 의결일	2020.11.13			
- 사외이사 참석여부	참석(명)	3		
	불참(명)	0		
- 감사(감사위원) 참석여부	불참			
	<ul style="list-style-type: none"> - 상기 '2. 임차일자'는 임대차계약 체결 예정일임 - 당사는 거래상대방에게 상기 임차목적물을 매각할 예정이며, 동시에 거래상대방으로부터 임차목적물을 임차할 예정임 			

5. 기타	(2020.11.13 특수관계인에 대한 자산양도 공시 참조) - 상기 거래금액은 연간 거래금액임 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(1.8%)] - 상기내용은 2020년 12월 중 예정된 거래상대방의 임시주주총회 결과에 따라 최종 확정되며, 향후 진행상황에 따라 변경될 수 있음
※ 관련공시일	-

출처: 금융감독원 전자공시시스템

증권신고서 제출전일 기준 롯데쇼핑(주)가 공시한 "특수관계인(롯데위탁관리부동산투자회사(주))으로부터부동산임차" 공시 내용은 다음과 같습니다.

[특수관계인으로부터부동산임차(2020.11.12)]

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사	
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2020.12월 중.		
	나. 임차목적물	롯데백화점 중동점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)		
	다. 소재지	경기도 부천시 중동		
	라. 거래내역	임차기간	2021.03월 중~2028.03월 중(7년간)	
		거래금액	7,571	
- 보증금		7,437		
- 연간임차료		7,437		
3. 거래의 목적	부동산 유동화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데백화점 중동점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결			
4. 이사회 의결일	2020.11.12.			
- 사외이사 참석여부	참석(명)	4		
	불참(명)	1		
- 감사(감사위원)참석여부	참석			
	<ul style="list-style-type: none"> 당사는 거래상대방에게 롯데백화점 중동점 토지, 건물, 부속 및 조형물(임대차목적물)을 매매함과 동시에 거래상대방으로부터 임대차목적물을 임차함. 상기2. 가. 임차일자는 본 계약 체결 예정일이며, 본건 임대차개시일은 매매종결 예정일임. 			

5. 기타	<ul style="list-style-type: none"> · 상기2. 라.의 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(1.8%)] - 연간 임차료는 고정임차료(6,525백만원)와 매출액에 따른 변동임차료(913백만원)로 구성. - 변동임차료의 경우, 대상 자산에 대한 실사결과에 기초하여, 2020년 1월-9월 각 자산별 매출액을 기준으로 환산한 2020년 연 매출액을 반영하여 2021년 예상 임차료를 산정함. - 2021년 변동임차료는 임대차개시 전 임대인에게 2020년도 매출실적을 통지 후 최종 확정될 예정. · 상기 감사(감사위원)참석여부는 감사위원의 참석내역임. · 상기2. 라의 임차기간, 보증금 및 연간 임차료는 계약 과정에서 변동 가능함.
※ 관련공시일	-

[특수관계인으로부터부동산임차(2020.11.12)]

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사	
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2020.12월 중.		
	나. 임차목적물	롯데백화점 안산점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)		
	다. 소재지	경기도 안산시 고잔동		
	라. 거래내역	임차기간	2021.03월 중~2028.03월 중(7년간)	
		거래금액	4,528	
- 보증금		4,448		
3. 거래의 목적	부동산 유통화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데백화점 안산점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결			
4. 이사회 의결일	2020.11.12.			

- 사외이사 참석여부	참석(명)	4
	불참(명)	1
- 감사(감사위원) 참석여부	참석	
5. 기타	<ul style="list-style-type: none"> · 당사는 거래상대방에게 롯데백화점 안산점 토지, 건물, 부속 및 조형물(임대차목적물)을 매매함과 동시에 거래상대방으로부터 임대차목적물을 임차함. · 상기2. 가. 임차일자는 본 계약 체결 예정일이며, 본건 임대차개시일은 매매종결 예정일임. · 상기2. 라.의 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(1.8%)] - 연간 임차료는 고정임차료(3,747백만원)와 매출액에 따른 변동임차료(701백만원)로 구성. - 변동임차료의 경우, 대상 자산에 대한 실사결과에 기초하여, 2020년 1월-9월 각 자산별 매출액을 기준으로 환산한 2020년 연 매출액을 반영하여 2021년 예상 임차료를 산정함. - 2021년 변동임차료는 임대차개시 전 임대인에게 2020년도 매출실적을 통지 후 최종 확정될 예정. · 상기 감사(감사위원)참석여부는 감사위원의 참석내역임. · 상기2. 라의 임차기간, 보증금 및 연간 임차료는 계약 과정에서 변동 가능함. 	
※ 관련공시일	-	

[특수관계인으로부터부동산임차(2020.11.12)]

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사
	가. 임차일자	2020.12월 중.	
	나. 임차목적물	롯데아울렛 이천점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)	
	다. 소재지	경기도 이천시 호법면	

2. 부동산 임차내역	라. 거래내역	임차기간	2021.03월 중~2032.03월 중(11년간)
		거래금액	11,943
		- 보증금	11,732
		- 연간임차료	11,732
3. 거래의 목적	부동산 유동화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데 아울렛 이전점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결		
4. 이사회 의결일	2020.11.12.		
- 사외이사 참석여부	참석(명)	4	
	불참(명)	1	
- 감사(감사위원)참석여부	참석		
5. 기타	<ul style="list-style-type: none"> • 당사는 거래상대방에게 롯데아울렛 이전점 토지, 건물, 부속 및 조형물(임대차목적물)을 매매함과 동시에 거래상대방으로부터 임대차목적물을 임차함. • 상기2. 가. 임차일자는 본 계약 체결 예정일이며, 본건 임대차개시일은 매매종결 예정일임. • 상기2. 라.의 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(1.8%)] - 연간 임차료는 고정임차료(10,461백만원)와 매출액에 따른 변동임차료(1,271백만원)로 구성. - 변동임차료의 경우, 대상 자산에 대한 실사결과에 기초하여, 2020년 1월-9월 각 자산별 매출액을 기준으로 환산한 2020년 연 매출액을 반영하여 2021년 예상 임차료를 산정함. - 2021년 변동임차료는 임대차개시 전 임대인에게 2020년도 매출실적을 통지 후 최종 확정될 예정. • 상기 감사(감사위원)참석여부는 감사위원의 참석내역임. • 상기2. 라의 임차기간, 보증금 및 연간 임차료는 계약 과정에서 변동 가능함. 		
※ 관련공시일	-		

[특수관계인으로부터부동산임차(2020.11.12)]

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사	
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2020.12월 중.		
	나. 임차목적물	롯데마트 계양점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)		
	다. 소재지	인천광역시 계양구 계산동		
	라. 거래내역	임차기간	2021.03월 중~2028.03월 중(7년간)	
		거래금액	3,241	
- 보증금		3,183		
	- 연간임차료	3,183		
3. 거래의 목적	부동산 유동화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데마트 계양점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결			
4. 이사회 의결일	2020.11.12.			
- 사외이사 참석여부	참석(명)	4		
	불참(명)	1		
- 감사(감사위원)참석여부	참석			
5. 기타	<ul style="list-style-type: none"> · 당사는 거래상대방에게 롯데마트 계양점 토지, 건물, 부속 및 조형물(임대차목적물)을 매매함과 동시에 거래상대방으로부터 임대차목적물을 임차함. · 상기2. 가. 임차일자는 본 계약 체결 예정일이며, 본건 임대차개시일은 매매종결 예정일임. · 상기2. 라.의 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(1.8%)] - 연간 임차료는 고정임차료(2,892백만원)와 매출액에 따른 변동임차료(291백만원)로 구성. - 변동임차료의 경우, 대상 자산에 대한 실사결과에 기초하여, 2020년 1월-9월 각 자산별 매출액을 기준으로 환산한 2020 			

	<p>년 연 매출액을 반영하여 2021년 예상 임차료를 산정함.</p> <p>- 2021년 변동임차료는 임대차개시 전 임대인에게 2020년도 매출실적을 통지 후 최종 확정될 예정.</p> <p>· 상기 감사(감사위원)참석여부는 감사위원의 참석내역임.</p> <p>· 상기2. 라의 임차기간, 보증금 및 연간 임차료는 계약 과정에서 변동 가능함.</p>
※ 관련공시일	-

[특수관계인으로부터부동산임차(2020.11.12)]

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사	
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2020.12월 중.		
	나. 임차목적물	롯데마트 춘천점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)		
	다. 소재지	강원도 춘천시 온의동		
	라. 거래내역	임차기간	2021.03월 중~2032.03월 중(11년간)	
		거래금액	2,658	
		- 보증금	2,611	
- 연간임차료		2,611		
3. 거래의 목적	부동산 유동화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데마트 춘천점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결			
4. 이사회 의결일	2020.11.12.			
- 사외이사 참석여부	참석(명)	4		
	불참(명)	1		
- 감사(감사위원)참석여부	참석			
	<p>· 당사는 거래상대방에게 롯데마트 춘천점 토지, 건물, 부속 및 조형물(임대차목적물)을 매매함과 동시에 거래상대방으로부터 임대차목적물을 임차함.</p> <p>· 상기2. 가. 임차일자는 본 계약 체결 예정일이며, 본건 임대차개시일은 매매종결 예정일임.</p>			

5. 기타	<ul style="list-style-type: none"> · 상기2. 라.의 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(1.8%)] - 연간 임차료는 고정임차료(2,318백만원)와 매출액에 따른 변동임차료(293백만원)로 구성. - 변동임차료의 경우, 대상 자산에 대한 실사결과에 기초하여, 2020년 1월-9월 각 자산별 매출액을 기준으로 환산한 2020년 연 매출액을 반영하여 2021년 예상 임차료를 산정함. - 2021년 변동임차료는 임대차개시 전 임대인에게 2020년도 매출실적을 통지 후 최종 확정될 예정. · 상기 감사(감사위원)참석여부는 감사위원의 참석내역임. · 상기2. 라의 임차기간, 보증금 및 연간 임차료는 계약 과정에서 변동 가능함.
※ 관련공시일	-

출처: 금융감독원 전자공시시스템

롯데쇼핑(주)가 2019년 07월 25일 공시한 "[정정]특수관계인으로부터부동산임차" 공시 내용은 다음과 같습니다.

[정정] 특수관계인으로부터부동산임차

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사	
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2019.08.02.		
	나. 임차목적물	롯데백화점 강남점 토지, 건물, 부속물 및 조형물		
	다. 소재지	서울 강남구 대치동		
	라. 거래내역	임차기간	2019.10월 중~2030.10월 중(11년간)	
		거래금액	21,275	
- 보증금		20,837		
- 연간임차료	20,837			
3. 거래의 목적	부동산 유동화를 위한 거래상대방에 대한 현물출자 이후 롯데백화점 강남점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결			

4. 이사회 의결일	2019.07.25.	
- 사외이사 참석여부	참석(명)	5
	불참(명)	0
- 감사(감사위원) 참석여부	참석	
5. 기타	<p>- 당사는 2019.05.30. 거래상대방에게 롯데백화점 강남점 토지, 건물, 부속물 및 조형물(임대차목적물)을 현물출자함과 동시에 2019.05.30.부터 거래상대방으로부터 임대차목적물을 임차하고 있음. 롯데백화점 강남점에 대한 기존 임대차계약(이하 "기존 임대차계약")상 약정에 따라(아래 추가 설명 참조), 당사 소유의 타 부동산인 롯데백화점 광주점을 거래상대방에게 추가 매각(2019.07.25. 특수관계인에 대한 자산양도 공시 참조)함과 동시에 기 임차하고 있는 롯데백화점 강남점과 위 광주점을 하나의 임대차목적물로서 거래상대방과 2019.08.02. 신규 임대차계약(이하 "신규 임대차계약")을 체결하고 이에 따라 롯데백화점 광주점의 소유권이전일부터 롯데백화점 강남점, 광주점을 거래상대방으로부터 임차할 예정임. 롯데백화점 강남점에 대한 기존 임대차계약은 신규 임대차계약의 임대차 개시와 동시에 자동 종료함. 따라서 신규 임대차계약의 조건에 따라 롯데백화점 강남점에 대한 임차료, 임대차보증금, 임대차기간이 변경되므로 정정 신고함.</p> <p>- 상기 2. 라.의 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료(초년차 임차료) + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(2.1%)]</p> <p>- 기존 임대차 계약의 계약기간은 11년이나, 기존 임대차계약에 따르면 임대인과 임차인의 합의에 따라 임차인이 임대인에게 임차인 소유의 타 부동산(이하 "관련매장")을 추가 매도하고 기존 임대차계약의 임대차목적물과 관련매장을 통합한 관련매장 임대차 계약이 체결되는 경우, 기존 계약의 임대차 기간은 관련매장 임대차계약의 임대차 개시일에 자동 종료되며, 관련매장 임대차계약에 따라 임대차목적물에 대한 임대차 지속될 예정이라는 점이 명시되어 있음. 당사와 거래상대방은 당사 소유의 롯데백화점 광주점을 위 관련매장으로 합의하여 당사는 거래상대방에게 롯데백화점 광주점을 추가 매각하고 롯데백화점 강남점과 광주점을 통합한 신규 임대차계약을 2019.08.02. 체결할 예정임(2019.07.25. 특수관계인에 대한 자산양도 공시 참조). 따라서 신규 임대차계약 효력발생일(2019.10월 중 예정)까지는 기존 임대차계약의 조건을 적용받고 신규 임대차계약 효력발생일(2019.10월 중 예정) 이후부터는 신규 임대차계약의 조건을 적용받을 예정임. 향후 상기 2. 라. 거래내역은 변동될 수 있음.</p> <p>- 임대차목적물의 현물출자에 대한 공정거래위원회의 기업결합 승인, 법원의 현물출자 인가, 회사의 영업을 위한 국토교통부의 부동산투자회사 영업인가가 이행되어, 기존 임대차계약은 효력을 발생함. 신규 임대차계약은 롯데백화점 광주점에 대한 매매거래가 완결됨과 동시에 효력을 발생함.</p> <p>- 상기 감사(감사위원) 참석여부는 감사위원의 참석내역임. - 상기 가. 임차일자는 신규 임대차계약 체결 예정일임.</p>	
※ 관련공시일	2019.05.09.	

출처: 금융감독원 전자공시시스템

상기 공시에 따르면, 당사는 롯데백화점 강남점을 현물출자 유상증자 형태로 롯데쇼핑(주)로부터 양수하였으며, 롯데쇼핑(주)가 롯데백화점 강남점에서 동일하게 영업할 지속할 수 있도록 임대차계약을 체결하였습니다. 한편, 롯데쇼핑(주)는 2019년 07월 25일 이사회에서 롯데백화점 구리점, 롯데백화점 광주점, 롯데백화점 창원점, 롯데아울렛/롯데마트 대구울하점, 롯데아울렛/롯데마트 청주점, 롯데마트 장유점, 롯데마트 의왕점에 대하여 당사에게 자산을 양도하고, 해당 부동산에 대하여 임대차계약을 체결할 예정임을 결의하였습니다. 각 임대차계약의 공시 내용은 다음과 같습니다.

[특수관계인으로부터부동산임차

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사	
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2019.08.02.		
	나. 임차목적물	롯데백화점 구리점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)		
	다. 소재지	경기도 구리시 인창동		
	라. 거래내역	임차기간	2019.10월 중~2029.10월 중(10년간)	
		거래금액	9,139	
- 보증금		8,951		
- 연간임차료		8,951		
3. 거래의 목적	부동산 유동화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데백화점 구리점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결			
4. 이사회 의결일	2019.07.25.			
- 사외이사 참석여부	참석(명)	5		
	불참(명)	0		
- 감사(감사위원)참석여부	참석			
5. 기타	<ul style="list-style-type: none"> • 당사는 거래상대방에게 상기 임차목적물을 매각할 예정이며(2019.07.25. 특수관계인에 대한 자산양도 공시 참조), 동시에 거래상대방으로부터 임차목적물을 임차할 예정임. • 상기 임차일자는 임대차계약 체결 예정일임. • 상기 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47 			

	조(정기예금 이자율)에 따른 이율(2.1%)
※ 관련공시일	-

[특수관계인으로부터부동산임차

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사	
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2019.08.02.		
	나. 임차목적물	롯데백화점 광주점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)		
	다. 소재지	광주광역시 동구 대인동		
	라. 거래내역	임차기간	2019.10월 중~2030.10월 중(11년간)	
		거래금액	7,007	
		- 보증금	6,863	
- 연간임차료		6,863		
3. 거래의 목적	부동산 유통화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데 백화점 광주점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결			
4. 이사회 의결일	2019.07.25.			
- 사외이사 참석여부	참석(명)	5		
	불참(명)	0		
- 감사(감사위원) 참석여부	참석			
5. 기타	<ul style="list-style-type: none"> 당사는 거래상대방에게 상기 임차목적물을 매각할 예정이며(2019.07.25. 특수관계인에 대한 자산양도 공시 참조), 동시에 거래상대방으로부터 임차목적물을 임차할 예정임. 상기 임차일자는 임대차계약 체결 예정일임. 상기 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(2.1%)] 			
※ 관련공시일	-			

[특수관계인으로부터부동산임차

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사
----------	------------------	---------	------

2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2019.08.02.		
	나. 임차목적물	롯데백화점 창원점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)		
	다. 소재지	경상남도 창원시 성산구 상남동		
	라. 거래내역	임차기간	2019.10월 중~2028.10월 중(9년간)	
		거래금액	12,210	
- 보증금		11,959		
	- 연간임차료	11,959		
3. 거래의 목적	부동산 유동화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데 백화점 창원점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결			
4. 이사회 의결일	2019.07.25.			
- 사외이사 참석여부	참석(명)	5		
	불참(명)	0		
- 감사(감사위원)참석여부	참석			
5. 기타	<ul style="list-style-type: none"> 당사는 거래상대방에게 상기 임차목적물을 매각할 예정이 며(2019.07.25. 특수관계인에 대한 자산양도 공시 참조), 동 시에 거래상대방으로부터 임차목적물을 임차할 예정임. 상기 임차일자는 임대차계약 체결 예정일임. 상기 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47 조(정기예금 이자율)에 따른 이율(2.1%)] 			
※ 관련공시일	-			

[특수관계인으로부터부동산임차

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사	
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2019.08.02.		
	나. 임차목적물	롯데아울렛·롯데마트 대구울하점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)		
	다. 소재지	대구광역시 동구 울하동		
	라. 거래내역	임차기간	2019.10월 중~2029.10월 중(10년간)	
		거래금액	8,877	

		- 보증금	8,694
		- 연간임차료	8,694
3. 거래의 목적	부동산 유동화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데 아울렛·롯데마트 대구율하점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결		
4. 이사회 의결일	2019.07.25.		
- 사외이사 참석여부	참석(명)	5	
	불참(명)	0	
- 감사(감사위원)참석여부	참석		
5. 기타	<ul style="list-style-type: none"> · 당사는 거래상대방에게 상기 임차목적물을 매각할 예정이며(2019.07.25. 특수관계인에 대한 자산양도 공시 참조), 동시에 거래상대방으로부터 임차목적물을 임차할 예정임. · 상기 임차일자는 임대차계약 체결 예정일임. · 상기 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(2.1%)] 		
※ 관련공시일	-		

[특수관계인으로부터부동산임차

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사	
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2019.08.02.		
	나. 임차목적물	롯데아울렛·롯데마트 청주점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)		
	다. 소재지	충청북도 청주시 흥덕구		
	라. 거래내역	임차기간	2019.10월 중~2029.10월 중(10년간)	
		거래금액	8,037	
- 보증금		7,284		
	- 연간임차료	7,884		
3. 거래의 목적	부동산 유동화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데 아울렛·롯데마트 청주점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결			
4. 이사회 의결일	2019.07.25.			

- 사외이사 참석여부	참석(명)	5
	불참(명)	0
- 감사(감사위원) 참석여부	참석	
5. 기타	<ul style="list-style-type: none"> 당사는 거래상대방에게 상기 임차목적물을 매각할 예정이며(2019.07.25. 특수관계인에 대한 자산양도 공시 참조), 동시에 거래상대방으로부터 임차목적물을 임차할 예정임. 상기 임차일자는 임대차계약 체결 예정일임. 상기 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(2.1%)] 	
※ 관련공시일	-	

[특수관계인으로부터부동산임차

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사	
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2019.08.02.		
	나. 임차목적물	롯데마트 의왕점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)		
	다. 소재지	경기도 의왕시 내손동		
	라. 거래내역	임차기간	2019.10월 중~2028.10월 중(9년간)	
		거래금액	6,958	
- 보증금		6,815		
	- 연간임차료	6,815		
3. 거래의 목적	부동산 유통화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데마트 의왕점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결			
4. 이사회 의결일	2019.07.25.			
- 사외이사 참석여부	참석(명)	5		
	불참(명)	0		
- 감사(감사위원) 참석여부	참석			
5. 기타	<ul style="list-style-type: none"> 당사는 거래상대방에게 상기 임차목적물을 매각할 예정이며(2019.07.25. 특수관계인에 대한 자산양도 공시 참조), 동시에 거래상대방으로부터 임차목적물을 임차할 예정임. 상기 임차일자는 임대차계약 체결 예정일임. 			

	<ul style="list-style-type: none"> · 상기 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(2.1%)]
※ 관련공시일	-

[특수관계인으로부터부동산임차]

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	회사와의 관계	계열회사	
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2019.08.02.		
	나. 임차목적물	롯데마트 장유점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)		
	다. 소재지	경상남도 김해시 대청동		
	라. 거래내역	임차기간	2019.10월 중~2028.10월 중(9년간)	
		거래금액	3,050	
- 보증금		2,987		
	- 연간임차료	2,987		
3. 거래의 목적	부동산 유동화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데마트 장유점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결			
4. 이사회 의결일	2019.07.25.			
- 사외이사 참석여부	참석(명)	5		
	불참(명)	0		
- 감사(감사위원)참석여부	참석			
5. 기타	<ul style="list-style-type: none"> · 당사는 거래상대방에게 상기 임차목적물을 매각할 예정이며(2019.07.25. 특수관계인에 대한 자산양도 공시 참조), 동시에 거래상대방으로부터 임차목적물을 임차할 예정임. · 상기 임차일자는 임대차계약 체결 예정일임. · 상기 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거 : 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(2.1%)] 			
※ 관련공시일	-			

출처: 금융감독원 전자공시시스템

당사의 부동산 임대차계약 기간은 7년~15년으로 통상적인 임대차계약 대비 임대차 기간이 비교적 길고, 따라서 향후 임대차기간에 대하여는 계약상 규정된 임대료 상승이 공정한 시장 임대료와 일치하지 않을 가능성이 존재합니다. 즉, 부동산 임대차계약에 따른 고정된 연간 임대료 상승률이 국내 물가상승률에 미치지 못할 경우, 공정한 시장 임대료와 일치하지 않을 수 있고 이는 당사 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

한편, 임대차계약 기간 만료 이후 부동산 임대차계약이 갱신되지 않거나, 다른 임차인에 대한 재임대 조건은 현재의 부동산 임대차계약 대비 당사에게 불리하게 체결될 가능성이 존재합니다. 또한, 신규 임차인을 찾는 데 상당한 시간이 소요될 수 있고, 공실 기간이 발생할 수 있습니다. 당사가 소유한 매장을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매각 대상을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있고, 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

당사는 합리적 판단에 근거하여 보유 부동산에 대하여 임대차계약을 체결하였으나, 금리 혹은 물가상승률 등이 당사가 예상한 수준보다 상승할 경우 향후 당사의 임대차계약은 공정한 시장 임대료를 반영하지 못할 가능성이 존재합니다. 또한, 임대차계약 기간 만료 시 임대차계약 갱신, 타 임차인에 대한 재임대 등이 발생할 수 있으며 이에 따라 의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있음을 인지하시기 바랍니다.

(2) 롯데쇼핑 - 회사위험

[롯데쇼핑(주)의 수익성 관련 위험]

라. 롯데쇼핑의 수익성을 살펴보면 2022년 3분기 연결기준 누적 매출액은 11조 6,860억 원으로 2022년 3분기 누적 매출액 11조 7,892억원 대비 1,032억원 감소하였으나, 2022년 3분기 누적 영업이익 2,932억원으로 전년동기 983억원 대비 1,949억원 증가하여 수익성은 오히려 개선되었습니다. 주요한 원인으로서는 매출액은 오히려 감소한 것에 비하여 매출원가가 2022년 3분기 6조 6,222억원으로 전년동기 6조 9,146억 대비 4.4% 감소하였으며 판매비와관리비는 2022년 3분기에 비해 약 80억 감소에 그치는 수준으로 비슷한 수준을 유지하였기 때문입니다. 다만 유통시장의 업황 악화가 지속되고 있으며, 오프라인 소매유통업의 비우호적인 환경요인 등은 당사의 수익에 부

정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

동사의 주력 사업부문이라 할 수 있는 유통업은 성숙기에 접어든 산업입니다. 향후 매출 성장성은 제한적일 것이라는 점, 로컬 업체와의 경쟁 또한 날로 심해지고 있다는 점을 종합적으로 고려하였을 때, 동사의 주력사업인 백화점과 마트 부문의 수익성 개선이 이루어지지 않을 경우 동사의 수익성에도 부정적인 영향을 줄 수 있다는 점을 투자자께서는 참고하시기 바랍니다.

롯데쇼핑의 수익성을 살펴보면 2022년 3분기 연결기준 누적 매출액은 11조 6,860억 원으로 2022년 3분기 11조 7,892억원 대비 1,032억원 감소하였으나, 영업이익은 2,932억원으로 전년 동분기 983억원 대비 1,949억원 증가하여 수익성이 대폭 개선되었습니다. 다만 유통시장의 업황 악화가 지속되고 있으며, 오프라인 소매유통업의 비우호적인 환경요인 등은 동사의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

[수익성 지표(연결기준)]

(단위: 백만원,%)

구분	2022년 3분기 (누적)	2021년 3분기 (누적)	2021년	2020년	2019년	2018년	2017년
매출액	11,685,972	11,789,208	15,573,550	16,184,382	17,622,000	17,820,781	17,926,063
매출원가	6,622,237	6,914,630	9,031,312	9,643,709	10,184,621	10,313,111	10,299,185
매출총이익	5,063,736	4,874,578	6,542,237	6,540,673	7,437,380	7,507,670	7,626,877
판매비와관리비	4,767,966	4,775,871	6,333,903	6,192,267	7,007,725	6,911,701	6,825,621
영업이익	293,153	98,296	207,602	346,084	427,911	597,004	801,038
기타수익	126,265	169,842	217,931	219,026	88,864	60,480	104,821
기타비용	298,111	80,099	647,585	960,676	1,326,606	692,989	595,960
금융수익	452,766	223,906	253,827	267,490	289,934	278,915	361,803
금융비용	605,861	564,997	760,311	649,110	693,285	411,620	482,943
당기순이익(손실)	19,468	230,644	(272,964)	(686,570)	(816,478)	(464,997)	(20,637)
매출총이익률	43.33%	41.35%	42.00%	40.40%	42.20%	42.10%	42.50%
영업이익률	2.51%	0.83%	1.30%	2.10%	2.40%	3.40%	4.50%
당기순이익률	0.17%	1.96%	-	-	-	-	-

출처: 롯데쇼핑(주) 분기보고서 및 사업보고서

2022년 3분기 영업이익은 2,932억원으로 전년 동분기 983억원 대비 1,949억원 증가하였습니다. 이는 롯데쇼핑 내 롯데백화점이 패션부문을 위주로 실적 개선을 이끌며 동시에 롯데마트도 점포 내 새단장과 함께 가정간편식(HMR) 강화 전략을 성공적으로 구사하였기 때문입니다. 그러나 2022년 3분기 연결기준 당기순이익은 195억원을

기록하며, 전년 동분기 당기순이익 2,306억원에 비하여 감소한 모습을 보였습니다. 2022년 3분기에 하이마트 영업권 손상차손 등 무형자산손상차손 2,315억원을 선제적으로 반영한 점 등에 따라 당기순이익이 감소 하였습니다.

[영업이익률 추이(연결기준)]

구분	2022년 3분기	2021년 3분기	2021년	2020년	2019년	2018년	2017년
영업이익률	2.5%	0.8%	1.3%	2.1%	2.4%	3.4%	4.5%

출처: 롯데쇼핑(주) 분기보고서 및 사업보고서

주) 2019년 1분기, 2018년 1분기 및 2018년 연결기준 손익계산서는 2018년 9월에 진행된 중국할인점 부문 매각에 따라 중국할인점 부문에서 발생한 손익을 중단영업으로 분류하였으며, 2017년 분할 계획에 따라 분할되는 투자사업부문 관련 손익을 중단영업으로 분류하였으며, 비교 표시되는 기간의 포괄손익계산서는 재작성되었습니다.

롯데쇼핑의 연결기준 영업이익률은 2011년 7.6%를 기록하였으나 2021년에는 1.3%, 2022년 3분기에는 2.5%를 기록하였습니다. 국내외 경기침체에 따른 내수경기 위축 및 해외사업 손실 지속 등으로 인하여 영업실적이 부진한 모습을 보이고 있습니다.

한편, 사업부문별 수익성을 분석해보면 백화점부문의 매출비중은 2022년 3분기 연결기준 20.0% 수준이나, 영업이익 비중은 109.6%에 달하며 전체적으로 백화점 부문에 대한 이익의존도가 매우 높은 수준입니다. 최근 저성장 기조 장기화에 따른 민간 소비 감소, 유통 채널간 경쟁심화와 더불어 온라인 쇼핑의 성장으로 오프라인 점포 운영혁신이 이루어지고 있습니다. 2022년 3분기 백화점부문의 영업이익률은 약 13.7%로 전년의 13.7%와 유사한 모습을 보였습니다. 다만, 동사 영업이익의 상당 부분이 백화점 사업부에서 창출되고, 국내 민간소비 심리 둔화 등에 따라 백화점 사업부의 영업실적이 부진할 시 향후 동사는 영업이익률이 악화될 수 있다는 점 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

[사업부문별 수익성 추이(연결기준)]

(단위: 백만원,%)

사업부문	구분	2022년 3분기		2021년		2020년		2019년	
		금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중
백화점	매출액	2,341,814	20.0	3,161,263	20.3	2,924,726	18.1	3,130,414	17.8
	영업이익	321,259	109.6	434,712	209.4	366,234	105.8	519,368	121.4
할인점	매출액	4,482,476	38.4	5,722,827	36.7	6,165,974	38.1	6,517,286	37.0
	영업이익	41,990	14.3	(63,216)	(30.5)	(14,018)	(4.1)	(58,838)	(13.8)

사업부문	구분	2022년 3분기		2021년		2020년		2019년	
		금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중
전자제품전문점	매출액	2,602,480	22.3	3,869,749	24.8	4,051,729	25.0	4,026,464	22.8
	영업이익	(7,229)	(2.5)	106,835	51.5	161,076	46.5	109,857	25.7
슈퍼	매출액	1,033,035	8.8	1,452,331	9.3	1,656,537	10.2	1,861,163	10.6
	영업이익	1,711	0.6	(5,181)	(2.5)	(20,071)	(5.8)	(103,845)	(24.3)
홈쇼핑	매출액	803,505	6.9	1,102,726	7.1	1,075,865	6.6	986,903	5.6
	영업이익	79,939	27.3	102,040	49.2	125,193	36.2	120,046	28.1
영화상영업	매출액	382,479	3.3	234,793	1.5	265,699	1.6	771,071	4.4
	영업이익	2,442	0.8	(132,313)	(63.7)	(160,442)	(46.4)	1,396	0.3
이커머스	매출액	77,207	0.7	108,234	0.7	137,896	0.9	189,947	1.1
	영업이익	(132,328)	(45.1)	(155,821)	(75.1)	(94,831)	(27.4)	(55,999)	(13.1)
기타 (*1)	매출액	(37,024)	(0.3)	(78,373)	(0.5)	(94,044)	(0.6)	138,752	0.8
	영업이익	(14,631)	(5.0)	(79,453)	(38.3)	(15,381)	(4.4)	(105,140)	(24.6)
합계	매출액	11,685,972	100.0	15,573,550	100.0	16,184,382	100.0	17,622,000	100.0
	영업이익	293,153	100.0	207,603	100.0	347,760	100.5	426,845	99.8
중단손익	매출액	-	-	-	-	-	-	-	-
	영업이익	-	-	-	-	(1,676)	(0.5)	1,066	0.2
연결	매출액	11,685,972	100	15,573,550	100	16,184,382	100	17,622,000	100
	영업이익	293,153	100	207,603	100	346,084	100	427,911	100

출처: 롯데쇼핑(주) 분기보고서 및 사업보고서

주1) 기타는 연결조정금액을 포함합니다.

주2) 공통자산 및 비용배부 기준: 공통자산 및 비용은 각 사업부문별 귀속이 명확한 경우에는 직접 귀속시키고, 귀속여부가 불분명한 경우에는 별도의 배부기준 (매출액 비율, 인건비 비율 등)을 적용하여 각 사업부문에 배부합니다.

동사는 포화된 국내 시장에서의 한계를 극복하기 위해 동남아, 중국 지역 등으로 백화점과 마트사업을 확장하고 있으나 실적 부진이 계속해서 이어져가고 있습니다. 동사는 해외사업 수익성 개선을 위해 중국 마트 사업 매각을 완료하였으며, 2018년 4월 27일과 5월 11일 화북법인과 화동법인의 매각 결정을 공시하였습니다. 이후 2018년 8월 상해·북경 점포 법인매각 및 2018년 9월 심양 중경 점포를 폐점함에 따라 현재 운영중인 롯데마트 중국 점포는 없습니다. 동사는 중국 롯데마트 법인 매각 이후 향후에는 견고한 성장세를 보이고 있는 동남아시아 지역의 집중, 사업 확장을 위해 수익성 개선을 도모하고자 합니다.

과거 동사가 운영하던 중국 마트 실적 저조 사유는 사드 배치로 인한 중국내 영업정지 및 소비자의 부정적 인식이 증가되었기 때문입니다. 2016년 7월 정부의 THAAD(사드 / Terminal High Altitude Area Defense, 고고도미사일방어 체계) 배치 발표 이후, 우리나라와 중국의 국제 관계는 매우 불안정한 상황이 지속되고 있습니다. 중국

정부의 공식적인 발표는 없었으나 중국은 비관세 장벽을 높이는 등 국내 기업에 보다 엄격한 규제 잣대를 적용하고 있어, 중국과 연관 있는 대부분의 사업분야에서 피해가 발생하고 있는 것으로 판단됩니다.

문재인 정부가 들어선 이후 THAAD 사태 해결을 위해 대북 특사 파견 등의 외교적 노력을 기울였고, 시진핑 정부 2기가 출범과 맞물려 2017년 12월 11일 한중 정상회담을 개최하였으며, 한국행 단체관광을 일부 허용하는 등 한중 관계는 회복국면에 있는 것으로 보이나, 향후 북핵 사태 해결과 관련한 양국의 입장차이에 따라 한중 관계는 다시 악화될 가능성도 배제할 수 없습니다. 특히 중국 당국은 이번 한국행 단체관광 재개 관련해서 롯데호텔 숙박과 롯데면세점 쇼핑은 포함되서는 안된다고 지시한 것으로 알려졌습니다. 이처럼 한중 갈등관계가 지속된다면 동사의 피해가 지속될 수 있으며, 이로 인한 동사의 재무안정성 및 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 한편, 중국 시진핑(習近平) 국가주석의 특별대표 자격으로 방한한 양제츠 외교담당 정치국 위원은 2018년 3월 30일 청와대에서 문재인 대통령을 만나 사드 관련 사항은 이른 시일 내에 가시적 성과를 보게 될 것이라고 밝혔으나, 현재까지 롯데그룹의 사드 보복조치에 대하여 구체적으로 진척된 사항은 없습니다.

전반적인 수익성 측면을 종합적으로 분석해보면 동사의 주력 사업부문이라 할 수 있는 유통업은 성숙기에 접어든 산업입니다. 향후 매출성장성은 제한적일 것이라는 점, 온/오프라인에서의 경쟁이 심화되고 있다는 점과 최근 코로나19의 급격한 글로벌 확산에 따라 롯데쇼핑의 수익성에는 부정적인 영향을 미칠 것으로 판단되며, 단기적인 실적 저하는 불가피 할 것으로 예상됩니다. 일부 점포 휴업 등으로 인하여 공급이 감소하고, 오프라인 매장에 대한 고객들의 수요는 급감할 것으로 예상됩니다. 과거 사스와 메르스의 사례를 참고로 할 때, 전염병이 유통업에 미치는 중장기적인 영향은 적었습니다. 다만, 코로나19의 공포 장기화에 따라 소비자들의 비대면 거래 수요 증가가 지속되고 오프라인에서 온라인 유통채널로의 고객 이탈추세가 가속화 될 경우 온라인/오프라인 유통업 전반의 경쟁이 더욱 심화되면서 유통업 전반의 실적 회복을 제약하는 요인으로 작용 할 수 있습니다. 2022년에 접어들며 코로나19 약화 추세에 따라 위축되었던 소비 심리가 회복하고 있습니다. 다만, 코로나 19 이전부터 이어져 오는 온라인 유통채널의 성장으로 오프라인 유통채널의 실적 위축이 불가피 할 것으로 판단되며 향후 이전과 같은 수익성을 회복하기까지 비교적 긴 시간이 소요될 수 있다는 점 투자자께서는 참고하시기 바랍니다.

전술한 바를 바탕으로 수익성 측면을 종합적으로 분석해보면 동사의 주력 사업부문이라 할 수 있는 유통업은 성숙기에 접어든 산업입니다. 향후 매출성장성은 제한적일 것이라는 점, 주요 진출국인 중국의 소비 심리가 여전히 침체되어 있다는 점, 로컬 업체와의 경쟁 또한 날로 심해지고 있다는 점을 종합적으로 고려하였을 때, 동사의 주력사업인 백화점과 마트 부문의 수익성 개선이 이루어지지 않을 경우 동사의 수익성에도 부정적인 영향을 줄 수 있다는 점을 투자자께서는 참고하시기 바랍니다.

[롯데쇼핑의 재무안정성 관련 위험]

마. 롯데쇼핑은 적극적인 투자기조가 수년간 이어지는 가운데 과거 하이마트 인수, CS유통 인수 등 대규모 투자를 집행하였습니다. 또한, 해외(중국, 베트남, 인도네시아, 러시아)에서의 백화점, 대형마트 사업의 경쟁력 강화를 위한 **신규출점 및 타법인 인수로 인하여 투자부담이 증대**되었습니다. 롯데쇼핑의 2022년 3분기말 연결기준 부채비율 및 차입금 의존도는 각각 **188.48%**, **47.85%**로 2021년 말 연결기준 부채비율 및 차입금 의존도인 **183.35%**, **47.56%**에 비해서 다소 증가하였습니다. 롯데쇼핑의 2022년 3분기말 연결기준 총 차입금은 15조 6,326억원이며, 이 중 유동성사채를 포함한 유동성차입금이 6조 165억원으로 총 차입금 중 **38.49%**를 차지하고 있습니다. 동사는 투자에 필요한 자금의 상당부분을 영업에서 창출되는 현금흐름을 통해 대응 가능할 것으로 전망되나, 지속적인 경기 저성장 기조로 인하여 **신규 투자에 비해 매출 신장세가 뒷받침 되어 주지 못할 경우 동사의 수익성 감소의 요인이 되어 차입금 증가로 이어질 가능성이** 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

동사는 과거 하이마트 인수, CS유통 인수 등 대규모 투자를 집행하였으며, 이후에도 해외(중국, 베트남, 인도네시아, 러시아)에서의 백화점, 대형마트 사업의 경쟁력 강화를 위한 신규 출점 및 타법인 인수로 인하여 투자 부담이 증가하였습니다. 이후 2013년 11월 15일 2,700억원 규모의 사모 후순위 신종자본증권 발행, 2014년 보유 백화점 및 할인점 점포의 자산유동화, 2015년 이후 투자규모 조절 등을 통해 차입 규모 확대를 통제해 왔습니다. 2018년 전기에 이연된 5,000억원 규모의 매입채무 결제가 이루어졌고, 중국마트 철수로 인한 홍콩홀딩스 관련 6,100억원 규모의 재무적 지원이 이어지면서 2018년말 차입금 규모는 증가하였습니다. 2019년 리츠 상장을 통한 공모자금 4,299억원 및 백화점, 마트 사업 등 구조조정을 통한 현금 유입으로 차입금이 소폭 감소하였습니다.

최근 이어진 온라인 채널의 급성장 및 유통채널간 경쟁심화, 소비패턴 다변화 등 영업환경의 구조적 변화로 유통업체 전반의 저성장 추이와 함께 코로나19로 인한 수익성 악화로 인해 동사의 차입금 관련 부담은 증대하는 추세를 보이고 있습니다. 롯데쇼핑의 2022년 3분기말 연결기준 부채비율 및 차입금 의존도는 각각 188.48%, 47.85%로 2021년 말 연결기준 부채비율 및 차입금의존도인 183.35%, 47.56%에 비해서 다소 증가하였습니다.

[재무안정성 지표]

(단위: 백만원, %)

구분	K-IFRS 연결기준				K-IFRS 별도기준			
	2022년 3분기	2021년	2020년	2019년	2022년 3분기	2021년	2020년	2019년
자산총계	32,669,858	33,426,533	32,829,404	33,972,616	25,581,408	24,226,350	24,924,205	26,964,266
부채총계	21,344,970	21,629,527	21,740,642	22,181,607	15,950,487	14,470,568	15,325,247	16,298,625
자본총계	11,324,888	11,797,006	11,088,763	11,791,009	9,630,922	9,755,782	9,598,958	10,665,641
유동성차입금 및 사채	6,016,498	4,192,756	4,555,025	3,474,676	3,356,262	1,806,446	2,376,344	1,832,966
비유동성차입금 및 사채	9,616,101	11,706,348	11,855,507	12,738,826	8,524,964	8,798,126	9,113,784	9,809,602
총차입금	15,632,599	15,899,104	16,410,532	16,213,502	11,881,226	10,604,572	11,490,128	11,642,568
현금및현금성자산	2,774,784	2,398,788	1,913,236	1,586,592	2,028,981	1,574,016	1,058,445	726,809
순차입금	12,857,815	13,500,316	14,497,296	14,626,910	9,852,245	9,030,556	10,431,683	10,915,759
부채비율	188.48%	183.35%	196.06%	188.12%	165.62%	148.32%	159.66%	152.81%
차입금의존도	47.85%	47.56%	49.99%	47.73%	46.44%	43.77%	46.10%	43.18%
순차입금의존도	39.35%	40.39%	44.16%	43.06%	38.51%	37.28%	41.85%	40.48%

출처: 롯데쇼핑(주) 분기보고서 및 사업보고서

주1) 부채비율(%) = (부채총액/자본총계) x 100

주2) 차입금의존도(%) = (총차입금/총자산) x 100

주3) 순차입금의존도(%) = (순차입금/총자산) x 100

주4) 단수조정을 실시하지 않았습니다.

주5) 2019년 리스회계기준 개정(K-IFRS 1116호)에 따라 계상된 리스부채를 차입금으로 재조정하였습니다.

동사의 2022년 3분기말 연결기준 총 차입금은 15조 6,326억원이며, 이 중 유동성사채를 포함한 유동성차입금이 6조 165억원으로 총 차입금 중 38.49%를 차지하고 있습니다. 2022년 3분기말 별도기준 동사의 유동성 사채를 포함한 유동성차입금은 3조 3,563억원으로 전체 차입금의 28.25%를 차지하고 있습니다. 동사는 투자에 필요한 자금의 상당부분을 영업에서 창출되는 현금흐름을 통해 대응 가능할 것으로 전망되나, 지속적인 경기 저성장 기조로 인하여 신규 투자에 비해 매출 신장세가 뒷받침되어주지 못할 경우 동사의 수익성 감소의 요인이 되어 차입금 증가로 이어질 가능성이

있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

[차입금 및 사채내역(연결기준)]

(단위: 백만원, %)

구분	2022년 3분기 말	2021년 말	2020년 말
단기차입금	1,474,091	1,392,799	1,553,891
유동성장기차입금	2,323,666	965,118	1,251,848
유동성현재가치할인차금	(6,484)	-	-
유동성사채	1,480,543	1,207,100	1,142,080
유동성사채할인발행차금	(1,818)	(275)	(273)
리스부채	738,199	628,014	607,479
유동성차입금 및 사채	6,016,498	4,192,756	4,555,025
장기차입금	1,690,928	2,744,407	2,115,453
현재가치할인차금	(7,070)	(13,290)	(22,298)
사채	3,153,930	3,664,263	4,163,800
사채할인발행차금	(4,688)	(6,770)	(9,920)
사채상환할증금	-	799	7,681
교환권조정	-	(1,176)	(20,013)
리스부채	4,771,243	5,318,114	5,620,804
비유동성차입금 및 사채	9,616,101	11,706,347	11,855,507
총차입금	15,632,599	15,899,103	16,410,532

출처: 롯데쇼핑(주) 분기보고서 및 사업보고서

[차입금 및 사채내역(별도기준)]

(단위: 백만원, %)

구분	2022년 3분기 말	2021년 말	2020년 말
단기차입금	500,000	-	200,000
유동성장기차입금	1,000,000	200,000	444,426
현재가치할인차금	(4,324)	-	-
유동성사채	1,122,040	1,028,700	1,215,680
유동성사채할인발행차금	(1,129)	(154)	(1,689)
유동성사채상환할증금	799	799	7,681
교환권조정	(478)	(1,176)	(20,013)
리스부채	739,354	578,277	530,258
유동성차입금 및 사채	3,356,262	1,806,446	2,376,344
장기차입금	945,000	300,000	400,000
현재가치할인차금	(141)	(6,806)	(11,285)
사채	2,887,618	3,211,663	3,330,200
사채할인발행차금	(3,763)	(5,885)	(7,119)
리스부채	4,696,249	5,299,157	5,401,988

구 분	2022년 3분기 말	2021년 말	2020년 말
비유동성차입금 및 사채	8,524,964	8,798,129	9,113,784
총차입금	11,881,226	10,604,575	11,490,128

출처: 롯데쇼핑(주) 분기보고서 및 사업보고서

한편, 2022년 3분기말 및 2021년말 별도기준 동사의 차입금 및 사채 현황, 상환계획은 아래와 같습니다.

<단기차입금 내역>

(단위:천원)				
차입처	내역	연이자율(%)	2022년 3분기	2021년
신한은행	기업어음	91일 CD금리 + 0.6	200,000,000	-
산업은행	원화일반대출	3.77	200,000,000	-
NH투자증권	기업어음	91일 CD금리 + 1.30	100,000,000	-
합계			500,000,000	-

출처: 롯데쇼핑(주) 분기보고서

(주1) 당분기말 기준 91일 CD금리: 3.24%

<장기차입금 내역>

(단위:천원)				
차입처	내역	연이자율(%)	제 53(당) 기 분기	제 52(전) 기
산업은행	원화일반대출	-	-	200,000,000
엘인천제일차 外	원화일반차입금	4.01	800,000,000	-
대신증권	기업어음	2.16	200,000,000	200,000,000
미즈호코퍼레이트은행	원화일반대출	1.95	100,000,000	100,000,000
엘디원큐제일차(Tr.A) 外	원화일반차입금	3.46	390,000,000	-
엘디원큐제일차(Tr.B)	원화일반차입금	3.40	100,000,000	-
미즈호코퍼레이트은행	원화일반대출	2.90	60,000,000	-
우리은행	원화일반대출	91일 CD금리 + 1.58	195,000,000	-
에스퍼스트엘	원화일반차입금	91일 CD금리 + 1.44	100,000,000	-
소계			1,945,000,000	500,000,000
현재가치할인차금			(4,464,918)	(6,806,366)
총 장부금액			1,940,535,082	493,193,634
유동성장기차입금			(995,675,587)	(200,000,000)
합계			944,859,495	293,193,634

출처: 롯데쇼핑(주) 분기보고서
 (주1) 당분기말 기준 91일 CD금리 : 3.24%

<사채 내역>

(단위:천원)				
종 류	만기일	연이자율(%)	제 53(당) 기 분기	제 52(전) 기
제65-2회 원화사채	2022.03.03	-	-	240,000,000
제66-2회 원화사채	2022.06.23	-	-	50,000,000
제66-3회 원화사채	2025.06.23	2.98	140,000,000	140,000,000
제70-3회 원화사채	2026.04.04	2.48	70,000,000	70,000,000
제72-2회 원화사채	2022.01.23	-	-	160,000,000
제73-2회 원화사채	2022.06.15	-	-	150,000,000
제73-3회 원화사채	2024.06.15	2.69	100,000,000	100,000,000
제74회 원화사채	2022.06.29	-	-	50,000,000
제75회 원화사채	2024.08.07	2.74	150,000,000	150,000,000
제77-2회 원화사채	2023.05.30	2.96	310,000,000	310,000,000
제77-3회 원화사채	2028.05.30	3.47	100,000,000	100,000,000
제79회 원화사채	2033.08.07	3.55	70,000,000	70,000,000
제80회 원화사채	2038.08.29	3.40	30,000,000	30,000,000
제81회 외화사채	2022.01.28	-	-	118,550,000
제82-1회 원화사채	2022.01.28	-	-	110,000,000
제82-2회 원화사채	2024.01.30	2.29	150,000,000	150,000,000
제82-3회 원화사채	2029.01.30	2.73	140,000,000	140,000,000
제83-1회 원화사채	2024.08.29	1.59	100,000,000	100,000,000
제83-2회 원화사채	2026.08.28	1.67	70,000,000	70,000,000
제83-3회 원화사채	2029.08.29	1.80	110,000,000	110,000,000
제84회 외화사채	2022.11.29	3M USD Libor	143,480,000	118,550,000
제85회 원화사채	2023.04.28	2.33	350,000,000	350,000,000
제86-1회 원화사채	2025.07.18	2.20	30,000,000	30,000,000
제86-2회 원화사채	2030.07.19	2.58	20,000,000	20,000,000
제87-1회 외화사채	2023.08.18	3M USD Libor + 1.40	143,480,000	118,550,000
제87-2회 외화사채	2023.08.21	3M USD Libor + 1.30	71,740,000	59,275,000
제87-3회 외화사채	2023.08.28	3M USD Libor + 2.10	71,740,000	59,275,000
제88-1회 원화사채	2025.09.23	2.07	135,000,000	135,000,000
제88-2회 원화사채	2030.09.23	2.55	60,000,000	60,000,000
제89-1회 원화사채	2024.04.16	1.63	170,000,000	170,000,000
제89-2회 원화사채	2026.04.16	2.13	190,000,000	190,000,000
제89-3회 원화사채	2031.04.16	2.95	35,000,000	35,000,000
제90-1회 외화사채	2024.05.21	3M USD Libor + 0.05	143,480,000	118,550,000
제90-2회 외화사채	2024.05.20	0.53	251,090,000	207,462,500
제91회 외화사채	2024.08.19	0.86	143,480,000	118,550,000
제92회 외화사채	2025.03.25	2.54	229,568,000	-

(단위: 천원)				
종류	만기일	연이자율(%)	제 53(당) 기 분기	제 52(전) 기
제93-1회 원화사채	2024.09.06	4.75	100,000,000	-
제93-2회 원화사채	2025.09.05	4.86	110,000,000	-
제93-3회 원화사채	2027.09.07	4.93	40,000,000	-
교환사채(*2)	2023.04.04	-	31,600,000	31,600,000
소 계			4,009,658,000	4,240,362,500
사채할인발행차금			(4,891,516)	(6,038,996)
사채상환할증금			799,480	799,480
교환권조정			(478,028)	(1,175,921)
총 장부금액			4,005,087,936	4,233,947,063
유동성사채			(1,121,232,548)	(1,028,169,985)
합 계			2,883,855,388	3,205,777,078

출처: 롯데쇼핑(주) 분기보고서 및 사업보고서

(주1) 당분기말 기준 3M USD Libor : 3.74%

(주2) 당사는 종속기업인 롯데하이마트의 주식을 기초자산으로 하는 교환사채를 발행하였으며 발행내역은 다음과 같습니다. 한편, 전기 중 사채권자의 조기상환청구권 행사로 인해 교환사채 총 3,036억원 중 2,720억원을 조기상환하였습니다.

구분	내용	
1. 사채의 종류	기명식무보증무담보 해외교환사채	
2. 사채의 권면총액(원)	303,600,000,000	
3. 사채의 이율	표면이자율	0%
	만기이자율	0.50%
4. 만기일	2023년 04월 04일	
5. 원금상환방법	1. 만기상환: 만기까지 조기상환사유가 발생하지 아니하고 교환권을 행사하지 아니한 사채의 원리금에 대하여 만기일에 일시 상환	
	2. 조기상환: 롯데쇼핑의 조기상환권(Call Option) 및 사채권자의 조기상환청구권(Put Option) 있음.	
6. 투자자의 조기상환권	사채권자의 조기상환청구권(Put Option): 다음의 사유 발생시 조기상환청구권 행사 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 납입일로부터 3년 후(2021년 04월 04일) - 회사의 지배권 변동(Change of Control)이 발생하는 경우 - 회사발행주식이 상장폐지되거나 30 연속 거래일 이상 거래정지되는 경우 	
7. 발행자의 조기상환권	다음의 사유 발생시 조기상환 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 납입일로부터 3년 후 (2021년 04월 04일)부터 사채 만기일 30영업일 전까지 30연속 거래일의 기간 동안 교환대상 주식 총가가 조기상환을 적용한 사채권면금액을 교환비율로 나눈 금액의 130%이상 인 날이 20 거래일 이상일 경우 - 미상환사채잔액이 총 발행총액의 10% 미만인 경우 (Clean Up Call) - 관련 법령의 개정 등으로 인한 추가조세부담사유가 발생하는 경우 	
8. 교환에 관한 사항	교환비율 (%)	100
	교환가액 (원/주)	85,840

구분		내용
교환대상		롯데하이마트 주식회사 보통주식
교환청구기간	시작일	2018년 05월 14일
	종료일	2023년 03월 24일
교환가액 조정에 관한 사항		주식배당 등 사유발생시 사채인수계약서에서 정한 바에 따라 조정

2022년 3분기말 기준 동사의 장기차입금 및 사채의 연도별 상환계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	장기차입금	사채	합계
2022.10.01 ~ 2023.09.30	1,000,000,000	1,122,040,000	2,122,040,000
2023.10.01 ~ 2024.09.30	395,000,000	1,308,050,000	1,703,050,000
2024.10.01 ~ 2025.09.30	550,000,000	644,568,000	1,194,568,000
2025.10.01 ~ 2026.09.30	-	330,000,000	330,000,000
2026.10.01 이후	-	605,000,000	605,000,000
합계	1,945,000,000	4,009,658,000	5,954,658,000

롯데쇼핑은 백화점, 할인점을 중심으로 핵심 사업역량을 강화해 왔습니다. 그러나 유통산업의 특성상 외형 확장은 곧 비용 부담으로 연결되어 실적이 둔화될 경우 고정비 부담으로 인해 영업이익에 부정적인 영향을 미칠 수도 있습니다. 롯데쇼핑은 백화점 중심의 사업 구조를 아울렛 및 복합몰 중심으로 재정비해 성장을 이어가고 있으며, 2016년 아울렛 진주점, 아울렛 남악점을, 2017년에는 아울렛 고양점을 개점하였습니다. 그리고 2018년에는 아울렛 군산점, 아울렛 기흥점을, 2019년에는 인천터미널점을 개점하였고, 2021년에는 동탄점과 아울렛 타임빌라스를 개점하였습니다.

롯데백화점은 2022년 3분기말 현재 롯데쇼핑 주식회사 소유의 백화점 30개점, 해외 4개점 및 경영관리계약을 통해 수탁운영하고 있는 2개점(영등포점, 대구점)과 아울렛 22개점, 쇼핑몰/피트인 6개점(위수탁 운영점 포함) 등 총 64개점이 영업 중에 있습니다. 해외로는 현재 중국 1개, 베트남 2개, 인도네시아 1개로 총 4개의 해외점포를 운영 중입니다. 2019년 상반기에 일부 백화점 점포 매각(인천점 및 부평점)이 완료되었으며, 2021년 3월 롯데쇼핑과 롯데글로벌로지스는 롯데백화점 중동점, 롯데백화점 안산점, 롯데 프리미엄 아울렛 이천점, 롯데마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트몰 김포 물류센터를 롯데위탁관리부동산투자회사에 7,342억 원에 양도하는 거

래를 완료하였습니다. 2021년 11월 롯데인천개발(주), 롯데타운동탄(주), 롯데송도쇼핑타운(주), 롯데쇼핑타운대구(주) 등 4개 자회사의 흡수합병을 진행하였습니다. 이외에도 대형마트 유희부지 및 지분 매각을 통해 재무구조 개선작업을 진행할 예정입니다.

한편, 2022년 3분기말 기준 롯데쇼핑이 진행중인 투자 및 향후 투자계획은 아래와 같으며, 신고서 제출일 현재 투자계획의 중요한 변동사항은 없습니다.

[현재 진행중인 투자]

(단위: 억원)

사업부문	구분	투자기간	투자대상 자산	투자효과	총투자액	기투자액	향후투자액	비고
백화점	신규투자	2022년~2024년	유형자산	매출증대	5,999	403	5,596	-
할인점	신규투자	2022년~2024년	유형자산	매출증대	1	-	1	-

자료: 롯데쇼핑 분기보고서

※ 상기 계획은 향후 경영상황에 따라 변동될 수 있습니다.

※ 국내 신규 투자 계획이며 경상투자, 출자, 해외 투자 계획은 포함되지 않았습니다.

[향후 투자계획]

(단위: 억원)

사업부문	계획명칭	예상투자총액		연도별 예상투자액			투자효과	비고
		자산형태	금액	2022년	2023년	2024년		
백화점	신규,경상투자 외	유형자산 외	15,535	2,913	6,814	5,808	매출증대	-
할인점	신규,경상투자 외	유형자산 외	3,890	1,289	1,301	1,300	매출증대	-

자료: 롯데쇼핑 분기보고서

※ 상기 계획은 향후 경영상황에 따라 변동될 수 있습니다.

롯데쇼핑은 보유자산에 기반한 우수한 대체자금 조달 능력을 갖고 있으나, 최근 온라인 채널의 급성장 및 이에 따른 유통채널간 경쟁심화, 소비패턴 다변화 등 영업환경의 구조적 변화로 인해 유통업체 전반의 저성장 추이가 나타나고 있습니다. 외형 정체와 더불어 신규점포 출점에 따른 고정비용 증가도 사업 부문별 수익성 저하의 공통적인 요인으로 작용합니다. 경기 둔화의 영향으로 인해 외형 확대 및 신규 투자에 비해 매출 신장세가 뒷받침 되어주지 못할 경우 동사의 수익성 감소의 요인이 되고, 고정비 부담 및 차입금 증가로 이어질 가능성이 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

한편, 롯데쇼핑이 보유한 2022년 3분기말 별도기준 현금 및 현금성자산은 약 2조 29

0억원으로 2021년말 1조 5,740억원 대비하여 4,550억원 증가하였습니다. 2022년 3분기말 영업활동현금흐름은 약 1조 1,962억원의 순유입, 투자활동현금흐름은 2,319억원의 순유입을 기록하였으며, 재무활동현금흐름은 9,791원의 순유출을 기록하였습니다.

[별도 기준 현금흐름 추이]

(단위: 백만원)

구분	2022년 3분기	2021년	2020년	2019년
기초 현금 및 현금성자산	1,574,016	1,058,445	726,809	1,005,320
영업활동으로 인한 현금흐름	1,196,189	1,449,494	880,396	1,177,270
투자활동으로 인한 현금흐름	231,854	1,052,528	(31,727)	(359,782)
재무활동으로 인한 현금흐름	(979,114)	(1,991,560)	(504,561)	(1,100,467)
현금및현금성자산에 대한 환율변동효과	6,037	5,109	(12,472)	4,468
기말 현금 및 현금성자산	2,028,981	1,574,016	1,058,445	726,809

자료: 롯데쇼핑 분기보고서

롯데쇼핑은 지속적인 투자를 기반으로 신규 수요를 창출하여야 하는 동사 사업의 특성상 향후에도 지속적인 투자활동에 따른 자금 소요가 예상되며, 이로 인해 차입금이 증가될 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다. 또한 지속되는 코로나19 및 아프리카발 변이 바이러스 등의 영향으로 유통업계 전반에 걸친 수익성 감소에 따른 영업현금창출력 약화로 추가적인 차입금이 증가할 가능성이 있습니다. 다만 백신 접종 보급률 확대에 따른 사회적 거리두기 완화 및 위드 코로나(With Corona) 정책으로 전 동분기 대비 회복 추세를 보이고 있습니다. 그러나 델타변이 등 변종 코로나 바이러스의 확산과 온라인 시장으로의 고객 이탈은 동사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있음을 투자자께서는 이점 참고하시기 바랍니다.

[롯데쇼핑의 운전자본 관련 위험]

바. 롯데쇼핑의 **2022년 3분기말 연결기준 대손충당금 설정률은 2.0%**로, 향후 회수가 지연되거나 불가능해지면 동사의 대손충당금 설정률 증가로 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 동사의 2022년 3분기말 재고자산 평가손실충당금은 590억원으로, 2021년말의 527억원 대비 63억원 증가하였지만 유사한 수치를 보이고 있습니다. 2022년 3분기말 기준 재고자산 장부금액 대비 충당금 설정비율은 3.9% 수준이며 재고자산 회전율이 6.1회를 기록하여 장기체화재고가 많지 않은 것으로 판단되나, 동사의 매출하

락으로 인하여 재고가 장기적으로 체화된다면 재고자산평가손실이 증가하여 동사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

롯데쇼핑의 2022년 3분기말 연결기준 대손충당금 설정액은 452억원으로 매출채권 등에 대한 설정률은 2.0%입니다. 2021년말 대손충당금 설정액은 382억원으로 매출 및 금융리스채권에 대한 설정률은 1.7%이었으며, 2020년말 대손충당금 설정액과 설정률은 각각 666억원, 2.9%이었습니다.

매출채권 및 기타채권 등이 동사의 자산에서 차지하는 비중은 높지 않으나, 향후 회수가 지연되거나 불가능해지면 동사의 대손충당금 설정률 증가로 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

[대손충당금 설정현황(연결기준)]

(단위 : 백만원, %)

구분	계정과목	채권 총액	대손충당금	대손충당금 설정률
2022년 3분기	매출채권	408,941	10,168	2.5
	미수금	212,953	29,566	13.9
	유동성리스채권	31,744	194	0.6
	단기대여금	8,420	34	0.4
	선급금	49,464	-	-
	미수수익	8,767	-	-
	장기성매출채권	3,755	-	-
	장기미수금	18,160	448	2.5
	비유동성리스채권	79,389	755	1.0
	장기대여금	2,018	-	-
	보증금	1,246,038	2,678	0.2
	장기선급금	161,170	1,400	0.9
	합 계	2,230,819	45,243	2
	매출채권	450,215	7,064	1.6
	미수금	183,872	26,824	14.6
	유동성리스채권	25,302	-	-

구분	계정과목	채권 총액	대손충당금	대손충당금 설정률
2021년	단기대여금	10,278	34	0.3
	선급금	38,504	-	-
	미수수익	7,509	-	-
	장기성매출채권	302	-	-
	장기미수금	21,118	103	0.5
	비유동성리스채권	74,425	79	0.1
	장기대여금	14,477	-	-
	보증금	1,267,233	2,678	0.2
	장기선급금	180,489	1,400	0.8
	합 계	2,273,724	38,182	1.7
2020년	매출채권	410,595	6,127	1.5
	미수금	282,315	53,959	19.1
	유동성리스채권	30,775	76	0.2
	단기대여금	10,888	34	0.3
	선급금	16,116	-	-
	미수수익	6,935	-	-
	장기성매출채권	1,990	-	-
	장기미수금	22,936	195	0.8
	비유동성리스채권	172,129	566	0.3
	장기대여금	22,373	1,950	8.7
	보증금	1,160,458	1,653	0.1
	장기선급금	138,172	2,085	1.5
	합 계	2,275,682	66,645	2.9

출처: 롯데쇼핑(주) 분기보고서

동사의 2022년 3분기말 기준 재고자산회전율이 6.1회를 기록하여 장기체화재고가 많지 않은 것으로 판단되나, 동사의 매출하락으로 인하여 재고가 장기적으로 체화된다면 재고자산평가손실이 증가하여 동사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 한편, 2021년말 기준 재고자산회전율은 6.8회, 2020년말 기준 재고자산회전율은 7.1회를 나타냈습니다.

[재고자산 현황(연결기준)]

(단위: 백만원)

사업부문	계정과목	2022년 3분기	2021년	2020년	비고
백화점	상품	81,945	73,764	71,940	-
	제품	-	-	-	-
	재공품	-	-	-	-
	반제품	-	-	-	-
	원재료	-	-	-	-
	부재료	-	-	-	-
	저장품	-	-	-	-
	미착품	5,565	5,239	5,424	-
	미분양건물	2,901	-	-	-
	미완성건물	-	3,401	73,389	-
	용지	-	-	-	-
	소 계	90,411	82,404	150,753	-
할인점	상품	418,596	375,314	348,550	-
	제품	8,109	14,520	8,932	-
	재공품	-	-	-	-
	반제품	3	5	27	-
	원재료	7,023	10,629	9,173	-
	부재료	1,272	881	1,094	-
	저장품	-	-	-	-
	미착품	10,151	6,047	7,005	-
	미분양건물	-	-	-	-
	미완성건물	-	-	-	-
	용지	-	-	-	-
	소 계	445,154	407,396	374,781	-
	상품	544,709	520,961	493,202	-
	제품	-	-	-	-
	재공품	-	-	-	-
	반제품	-	-	-	-

사업부문	계정과목	2022년 3분기	2021년	2020년	비고
전자제품 전문점	원재료	-	-	-	-
	부재료	-	-	-	-
	저장품	-	-	-	-
	미착품	920	366	994	-
	미분양건물	-	-	-	-
	미완성건물	-	-	-	-
	용지	-	-	-	-
	소 계	545,629	521,327	494,196	-
슈퍼	상품	44,813	48,255	56,052	-
	제품	250	333	301	-
	재공품	-	-	-	-
	반제품	-	-	-	-
	원재료	-	-	-	-
	부재료	-	-	-	-
	저장품	661	434	472	-
	미착품	-	-	-	-
	미분양건물	-	-	-	-
	미완성건물	6,407	3,605	10,985	-
	용지	13,364	16,307	20,328	-
	소 계	65,495	68,934	88,138	-
홈쇼핑	상품	30,168	27,610	17,988	-
	제품	-	-	-	-
	재공품	-	-	-	-
	반제품	-	-	-	-
	원재료	-	-	-	-
	부재료	-	-	-	-
	저장품	156	203	153	-
	미착품	-	-	-	-
	미분양건물	-	-	-	-
	미완성건물	-	-	-	-
	용지	-	-	-	-
	소 계	30,324	27,813	18,141	-

사업부문	계정과목	2022년 3분기	2021년	2020년	비고
영화 상영업	상품	2,048	1,334	1,031	-
	제품	-	-	-	-
	재공품	-	-	-	-
	반제품	-	-	-	-
	원재료	-	-	-	-
	부재료	-	-	-	-
	저장품	6	13	6	-
	미착품	-	-	-	-
	미분양건물	-	-	-	-
	미완성건물	-	-	-	-
	용지	-	-	-	-
	소 계	2,054	1,347	1,037	-
이커머스	상품	672	819	3,958	-
	제품	-	-	-	-
	재공품	-	-	-	-
	반제품	-	-	-	-
	원재료	-	-	-	-
	부재료	-	-	-	-
	저장품	40	2	27	-
	미착품	-	-	-	-
	미분양건물	-	-	-	-
	미완성건물	-	-	-	-
	용지	-	-	-	-
	소 계	712	821	3,985	-
기 타	상품	28,845	15,289	52,091	-
	제품	7,196	6,631	8,518	-
	재공품	906	492	433	-
	반제품	-	-	-	-
	원재료	1,057	330	432	-
	부재료	-	-	-	-
	저장품	203	129	116	-
	미착품	126	1,308	292	-

사업부문	계정과목	2022년 3분기	2021년	2020년	비고
	미분양건물	55,110	53,459	51,796	-
	미완성건물	225,869	207,600	2,611	-
	용지	-	-	-	-
	소 계	319,312	285,238	116,289	-
합 계	상품	1,151,796	1,063,346	1,044,812	-
	제품	15,555	21,484	17,751	-
	재공품	906	492	433	-
	반제품	3	5	27	-
	원재료	8,080	10,959	9,605	-
	부재료	1,272	881	1,094	-
	저장품	1,066	781	774	-
	미착품	16,762	12,960	13,715	-
	미분양건물	58,011	53,459	51,796	-
	미완성건물	232,276	214,606	86,985	-
	용지	13,364	16,307	20,328	-
	합 계	1,499,091	1,395,280	1,247,320	-
	총자산대비 재고자산 구성 비율(%) [재고자산합계÷기말자산총계×100]		4.60%	4.20%	3.80%
재고자산회전율(회수) [연환산 매출원가÷{(기초재고+기말재고)÷2}]		6.1회	6.8회	7.1회	-

출처: 롯데쇼핑(주) 분기보고서

[장기체화재고 등 현황(연결기준)]

(단위: 백만원)

계정과목	취득원가	보유금액	평가손실	기말잔액	비고
재고자산	1,558,097	1,558,097	59,006	1,499,091	-

출처: 롯데쇼핑(주) 분기보고서

2022년 3분기말 기준 재고자산회전율이 6.1회를 기록하여 장기체화재고가 많지 않

은 것으로 판단되나, 동사의 매출하락으로 인하여 재고가 장기적으로 체화된다면 재고자산평가손실이 증가하여 동사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있는 점 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

[롯데쇼핑의 영업권 손상차손 관련 위험]

사. 롯데쇼핑은 2022년 3분기말 연결기준 약 195억원의 분기순이익을 기록하였습니다. 2022년 3분기말 영업권 및 무형자산의 경우, 1조 2,859억원의 금액이 산정되었으며, **2,315억원의 무형자산 손상차손을 인식하였습니다.** 2021년의 경우 2,729억의 당기순손실을 기록하였으며, 1,226억의 무형자산 손상차손을 인식했습니다. 동사가 영위하는 사업의 수익성이 악화될 경우 추가적으로 영업권 손상으로 인한 손상차손이 발생할 수 있으니 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

롯데쇼핑의 경우 사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과의 혜택을 받게 될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분합니다. 또한 동사는 사업결합의 결과로 취득한 영업권에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여, 매 보고기간말 손상검사를 수행하고 있습니다. 매 보고기간 말 영업권 등의 무형자산에서 손상차손이 발생 시, 무형자산손상차손 증가로 기타비용이 증가하게 되어 동사의 수익성 및 재무안정성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 롯데쇼핑의 연결기준 무형자산 변동내역과 최근 기타비용 추이는 아래와 같습니다.

[무형자산 변동내역(연결기준)]

(단위: 천원)

과 목	2021년							
	기초장부금액	취 득	사업결합	상 각	손 상	처 분	기타증(감)(*)	기말장부금액
영업권	1,288,440,122	-	14,122,538	-	(119,259,032)	-	2,576,488	1,185,880,116
산업재산권	136,679,556	240,493	-	(247,206)	(3,869)	(3,661)	77,781	136,743,094
시설이용권	1,154,591	-	-	(546,640)	-	-	2,645	610,596
회원권	27,544,272	-	-	-	96,047	(553,383)	-	27,086,936
기타무형자산	178,480,127	47,332,782	2,406,942	(88,224,688)	(3,467,584)	(8,175,051)	41,128,378	169,480,906
합 계	1,632,298,668	47,573,275	16,529,480	(89,018,534)	(122,634,438)	(8,732,095)	43,785,292	1,519,801,648

출처 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

주) 기타증(감)에는 계정간 대체 및 환율변동효과 등이 포함되어 있습니다.

[무형자산 변동내역(연결기준)]

(단위: 백만원)

과 목	2020년						
	기초장부금액	취 득	상 각	손 상	처 분	기타증(감)(*)	기말장부금액
영업권	1,538,969,078	-	-	(244,742,124)	(164,184)	(5,622,648)	1,288,440,122
산업재산권	137,110,031	219,609	(453,406)	(226,767)	(4,682)	34,771	136,679,556
시설이용권	1,896,131	124	(666,006)	(73,742)	(350)	(1,566)	1,154,591
회원권	27,645,447	-	-	(169,306)	(195,190)	263,321	27,544,272
기타의무형자산	142,414,496	21,620,598	(95,504,149)	(8,624,785)	(3,489,892)	122,063,859	178,480,127
합 계	1,848,035,183	21,840,331	(96,623,561)	(253,836,724)	(3,854,298)	116,737,737	1,632,298,668

출처 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

주) 기타증(감)에는 계정간 대체 및 환율변동효과 등이 포함되어 있습니다.

롯데쇼핑의 무형자산손상차손의 대부분은 영업권 손상차손에서 발생하였습니다. 2021년 기말 영업권 장부금액은 1조 5,198억원이며, 2020년 기말 영업권 장부금액은 1조 6,322억원입니다. 동사의 2022년 3분기말 영업권 장부금액은 9,592억원으로 전자제품전문점 부문 5,299억원, 홈쇼핑 부문 2,733억, 백화점 부문 1,047억, 할인점 부문 425억원, 슈퍼 부문에 32억, 이커머스 부문 49억, 기타 부문에 8억가량의 영업권이 배부되어 있습니다. 최근 3년간 매년 말 영업권 손상검사 이후 영업부문별 각 현금창출단위에 배부된 영업권은 아래와 같습니다.

[영업부문별 영업권 장부금액]

(단위: 천원)

구 분	2022년 3분기	2021년	2020년	2019년
백화점	104,656,119	63,029,290	99,829,187	192,828
할인점	42,505,899	37,562,484	34,985,996	79,433
전자제품전문점	529,859,216	761,408,179	843,672,711	44,780
홈쇼핑	273,296,452	273,296,452	273,296,452	-
슈퍼	3,229,798	3,284,121	3,337,032	971,798
이커머스	4,860,068	4,860,068	-	-
기타	796,247	42,439,522	33,318,744	312,980
합 계	959,203,799	1,185,880,116	1,288,440,122	1,601,819

출처 : 롯데쇼핑(주) 분기보고서 및 사업보고서

상기 영업부문별 각 현금창출단위집단에 대한 회수가능가액은 순공정가치와 사용가치 중 큰 금액을 사용하였습니다. 순공정가치는 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산을 매각하여 받을 것으로 예상되는 금액에서 추정 처분부대원가를 뺀 금액으로 산출하였습니다. 사용가치는 해당 현금창출단위집단이 지속적으로 사용됨에 따라 발생할 미래현금흐름의 할인을 통해서 결정되었습니다. 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 2021년의 사용가치는 2020년에 사용된 가정을 근거로 추정 하였습니다. 사용가치에 대한 계산은 다음의 주요 가정들을 근거로 합니다.

* 주요 가정

- 현금흐름은 과거 경험, 실질적인 영업결과와 향후 사업계획을 근거로 추정하였습니다. 백화점, 할인점, 전자제품전문점, 홈쇼핑, 슈퍼, 영화상영업 그리고 기타부문은 향후 5년간의 사업계획을 근거로 추정하였으며, 이커머스 부문은 10년간의 사업계획을 근거로 추정하였습니다.
- 백화점, 할인점, 전자제품전문점, 홈쇼핑, 슈퍼, 영화상영업 그리고 기타부문의 5년간의 수익 성장률은 과거 평균 성장률의 추세와 외부전문기관이 추정한 객관적인 성장률을 감안하여 산정하였으며, 5년 이후의 현금흐름은 0%~2.0%(전기 0%~3.5%)의 성장률을 가정하여 추정하였습니다.
- 이커머스 부문의 10년간의 수익 성장률은 과거 평균 성장률의 추세와 외부전문기관이 추정한 객관적인 성장률을 감안하여 산정하였으며, 10년 이후의 현금흐름은 1.0% 성장률을 가정하여 추정하였습니다.
- 현금창출단위당 회수가능금액을 결정하기 위해 각 현금창출 단위별 동종산업 가중평균자본비용을 할인율로 적용하였습니다. 영업부문별 각 현금창출단위의 할인율은 다음과 같습니다.

구 분	2021년	2020년
백화점	7.23%~ 11.81%	5.50%~ 7.38%
할인점	7.34%~ 10.91%	5.50%~ 10.00%
전자제품전문점	7.89%	7.63%
홈쇼핑	9.65%	6.67%
슈퍼	7.34%	5.50%~ 7.42%

영화상영업	8.00%~ 10.91%	8.86%
이커머스	7.34%	5.50%
기타	5.30%~ 10.24%	4.55%~ 9.77%

출처 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

2021년 손상검사 결과, 백화점 368억, 전자제품전문점 822억 등에서 주요한 손상차손을 계상했으며 합계 1,192억원 이었습니다. 롯데쇼핑은 2020년 백화점 1,358억, 할인점 부문에서 427억, 전자제품전문점 부문에서 283억원, 슈퍼 부문에서 0.6억원, 이커머스 부문에서 282억원 등의 영업권 손상차손을 인식하였으며, 합계 2,447억원 이었습니다. 2021년 및 2020년 기준 손상이 발생한 영업부문별 각 현금흐름창출단위의 손상차손 및 회수가능액은 다음과 같습니다.

[영업부문별 각 현금흐름창출단위의 손상차손]

(단위: 천원)

구 분	2021년	2020년
백화점	36,799,897	135,872,198
할인점	-	42,763,113
슈퍼	52,911	65,574
전자제품전문점	82,264,531	28,393,970
영화상영업	-	-
이커머스	-	28,264,618
기타	141,693	9,382,651
합 계	119,259,032	244,742,124

동사가 영위하는 사업의 수익성이 악화될 경우 추가적으로 영업권 손상으로 인한 손상차손이 발생할 수 있습니다. 투자자께서는 영업실적 저하에 따른 손상차손 인식과 같은 기타비용 증가가 동사의 수익성 및 재무안정성에 영향을 미칠 수 있음을 인지하시기 바랍니다.

[롯데쇼핑: 구조조정 관련 위험]

아. 당사는 **2020년 2월 13일 '2020년 운영 전략' 및 '미래 사업 청사진' 발표**를 통해 **향후 유통 부문의 체질을 개선하고 수익성을 강화하기 위한 전략**을 발표하였습니다. 강도 높은 다운사이징(Downsizing)을 통해 운영의 효율성을 높이고 수익성을 개선하는 것이 이번 전략의 가장 핵심입니다. 이를 위해 **롯데쇼핑 내 백화점, 마트, 슈퍼, 룩스 등 총 700여개 점포 중 부진점포에 대해서 제3자 전대, 매각, 계약조건 변경 등을 통해 적자 폭을 줄이고 수익성을 개선하는 방향으로 진행 중에** 있습니다. 이과정에서 2021년 말부터 전략 수정을 감행하며 점포수 감축에만 그치지 않고 점포 리뉴얼도 진행하였으며, 창사 첫 희망퇴직을 진행하며 판관비 효율화 및 인적부문 혁신을 진행하고 있습니다. 롯데쇼핑의 구조조정과 관련하여 부진점포 철수 과정에서의 단기적 비용부담 및 향후 적자폭 감소 수준, 시장지위와 경쟁력, 재무 및 투자여력 등의 변동이 예상되오니 투자자께서는 이 점 유념해주시기 바랍니다.

당사는 2022년 3분기 기준 전 동분기 대비 영업이익률은 증가 추세를 보여주며 구조조정 계획에 따른 수익성 개선이 이루어지고 있습니다. 사업부문별 실적의 경우 백화점 사업부에서 전년 동기 대비 14.1% 성장을 기록하였으며, 할인점은 2.3% 성장을 기록하였습니다. 또한 컬처웍스의 경우 완화된 사회적 거리두기와 위드 코로나(With Corona) 정책에 힘 입어 135.3%의 성장을 기록하는 등 대다수 부문에서 실적 회복 추세를 보여주고 있습니다. 이는 코로나19의 약화로 인한 소비심리의 회복 및 점포 효율화 전략에 따른 것으로 볼 수 있습니다. 다만 슈퍼와 전자제품전문점 사업부에서는 10% 내외로 감소하며 실적 악화가 지속되고 있습니다.

리오프닝 수요에 힘입어 백화점, 컬처웍스를 비롯한 여러 사업부문의 수요 반등 및 수익성 개선이 이어지며 매출액은 비슷하더라도 영업이익의 증대가 전망되고 있습니다.

당사는 오프라인 전체 700여개의 점포중 약 30%에 해당하는 200여개를 구조조정 및 수익성 개선 대상으로 분류하고, 2020년부터 부진점포 철수 및 구조조정을 총 251개(백화점 1개, 마트12개, 슈퍼 141개, 룩스 97개)진행하였습니다. 또한 2021년 1월 룩스 사업부를 마트 사업부로 통합하고 2022년 말까지 전 로드샵(잔여 36개) 매장을 철수할 예정입니다.

한편, 사업성이 열악한 해외 점포도 줄어나가고 있습니다. 2018년 3분기 중국 내 할인점을 모두 철수한 것에 이어, 2019년 중국 내 백화점 두 곳과 인도네시아 소매점 한 곳의 운영 점포를 철수 하였습니다. 2020년 4월과 6월에는 각각 중국 백화점 선양 점과 러시아 모스크바점이 영업을 종료하였습니다.

[국내 백화점/할인점 운영 점포 현황]

(단위 : 점)

구분		2022년 반기말	2021년말	2020년말
백화점	백화점	30	30	29
	위탁점	3	3	2
	영플라자	-	-	-
	아울렛	22	22	21
	쇼핑몰	5	5	-
	계	60	60	52
할인점	마트	112	112	113
	롭스	19	49	101
	계	131	161	214

자료 : 롯데쇼핑 IR자료

주) 위탁점 : 영등포점/대구점(역사), 잠실 월드몰(물산)

[해외 백화점/할인점 운영 점포 현황]

구분		2022년 반기말	2021년말	2020년말	
백화점	러시아	-	-	-	
	중국	1	1	1	
	베트남	2	2	2	
	인도네시아	1	1	1	
백화점 계		4	4	4	
할인점 (슈퍼)	베트남	14	14	14	
	인도네시아	도매	35	35	35
		소매	14	14	14
	인도네시아 소계		49	49	49
할인점 계		63	63	63	

자료 : 동사 IR자료

※ 지분법 손익 반영 점포 : 호치민점(베트남)

※ 중국 백화점 선양점 영업종료 (2020년 4월), 러시아 모스크바점 (2020년 6월) 영업종료

동사는 2022년 3분기 보고서에 따르면 현재 진행중인 신규투자는 백화점 사업부문 5,999억원, 할인점 사업부문에 1억원 규모입니다. 이는 2021년 사업보고서 제출 당시 백화점 사업부문 7,605억원, 할인점 사업부문 819억원 대비 감소한 모습입니다.

[진행중인 투자]

(단위 : 억원)

사업부문	구분	투자기간	투자대상 자산	투자효과	총투자액	기투자액	향후투자액	비고
백화점	신규투자	2022년~2024년	유형자산	매출증대	5,999	403	5,596	-
할인점	신규투자	2022년~2024년	유형자산	매출증대	1	-	1	-

자료 : 동사 분기보고서

※ 상기 계획은 향후 경영상황에 따라 변동될 수 있습니다.

※ 국내 신규 투자 계획이며 경상투자, 출자, 해외 투자 계획은 포함되지 않았습니다.

[향후 투자계획]

(단위 : 억원)

사업부문	계획명칭	예상투자총액		연도별 예상투자액			투자효과	비고
		자산형태	금액	2022년	2023년	2024년		
백화점	신규,경상투자 외	유형자산 외	15,535	2,913	6,814	5,808	매출증대	-
할인점	신규,경상투자 외	유형자산 외	3,890	1,289	1,301	1,300	매출증대	-

자료 : 동사 분기보고서

※ 상기 계획은 향후 경영상황에 따라 변동될 수 있습니다.

동사는 2020년 2월 13일 '2020년 운영 전략' 및 '미래 사업 청사진' 발표를 통해 향후 유통 부문의 체질을 개선하고 수익성을 강화하기 위한 전략을 발표하였습니다. 강도 높은 다운사이징(Downsizing)을 통해 운영의 효율성을 높이고 수익성을 개선하는 것이 이번 전략의 가장 핵심입니다. 이를 위해 롯데쇼핑 내 백화점, 마트, 슈퍼, 룩스 등 총 700여개 점포 중 부진점포에 대해서 제3자 전대, 매각, 계약조건 변경 등을 통해 적자 폭을 줄이고 수익성을 개선하는 방향으로 진행 중에 있습니다. 이 과정에서 2021년 말부터 전략 수정을 감행하며 점포수 감축에만 그치지 않고 점포 리뉴얼도 진행하였으며, 창사 첫 희망퇴직을 진행하며 판관비 효

율화 및 인적부문 혁신을 진행하고 있습니다. 또한 동사는 복합쇼핑몰 개발에 활발한 투자를 계획하며 2021년 타임빌라스 등 프리미엄 아울렛 및 5개의 복합쇼핑몰을 오픈하며 사업 역량을 확대하고 있습니다. 오프라인 사업 이외에 온라인 사업 도약을 위한 기반 구축, 재무구조 개선을 위한 자산 효율화 작업은 지속적으로 진행할 예정이며 자산을 효율적으로 경량화하고 영업손실 규모를 축소, 재무건전성과 기업 가치를 높이는 것을 목적으로 하고 있습니다.

동사의 구조조정과 관련하여 부진점포 철수 과정에서의 단기적 비용부담 및 향후 적자폭 감소 수준, 시장지위와 경쟁력, 재무 및 투자여력 등의 변동이 예상되오니 투자자께서는 이 점 유념해주시기 바랍니다.

(3) 롯데그룹 - 회사위험

[롯데그룹 평판 관련 위험]

자. 검찰은 국정농단 사태와 관련하여 **2017년 4월 17일** 특정 재단에 금전을 지원하는 방법으로 뇌물을 공여하였다는 혐의로 신동빈 회장을 불구속 기소하였습니다. **2018년 2월 13일** 동 기소에 따른 **1심 재판**에서 서울중앙지법 형사합의**22부(재판장 김세윤)**는 케이스포츠재단에 **70억원을 추가 출연한 혐의(제3자 뇌물공여)**를 받은 신동빈 회장에 대해 징역 **2년 6개월**, 추징금 **70억원**을 선고하였습니다. 신동빈 회장은 해당 선고에 대하여 항소하였고, 2018년 8월 29일 검찰은 롯데그룹 경영비리 및 국정농단 사건 2심과 관련하여 신동빈 롯데그룹 회장에게 총 징역 14년, 벌금 1,000억원 및 추징금 70억원을 구형하였으며 신격호 총괄회장, 신영자 이사장, 서미경씨, 신동주 전 부회장에게도 징역 및 벌금을 구형하였습니다. 이후 **2018년 10월 5일** 경영비리와 국정농단 사태가 병합되어 진행된 항소심 선고에서 신격호 총괄회장에게 징역 **3년** 및 벌금 **30억원**, 신동빈 회장에게는 징역 **2년 6개월**에 집행유예 **4년**이 선고되었고, 이에 대해 쌍방이 상고하였습니다. 이후 **2019년 10월 17일** 상고심에서 대법원은 피고인들과 검사의 상고를 모두 기각하여 원심 판결을 확정하였습니다. 2022년 8월 12일 법무부 보도자료에 따르면 정부는 2022년 광복절을 맞이하여, 2022년 8월 15일자로 중소기업인, 소상공인 등 서민생계형 형사범, 주요 경제인, 노사관계자, 특별배려 수형자 등 1,693명에 대한 특별사면을 단행하였다고 발표하였습니다. 경제 활성화를 통한 경제위기 극복을 위해, 최근 형 집행을 종료한 이재용 삼성전자 부회장을 복권하고, 집행유예 기간 중인 신동빈 롯데그룹 회장을 특별사면(형선고실효) 복권한다고 발표하였습니다. 상호출자제한기업집단 계열 순위 **5위**의 대기업 그룹인 만큼, 추후에도 롯데그룹의 최고 경영진이 유사한 혐의로 재판을 받게 될 경우, 해당 재판의 결과가 롯

데그룹 및 당사의 전반적인 평판 및 경영 안정성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

검찰은 국정농단 사태와 관련하여 2017년 4월 17일 특정 재단에 금전을 지원하는 방법으로 뇌물을 공여하였다는 혐의로 신동빈 회장을 불구속 기소하였습니다. 2018년 2월 13일 동 기소에 따른 1심재판에서 서울중앙지법 형사합의22부(재판장 김세운)는 케이스포츠재단에 70억원을 추가 출연한 혐의(제3자 뇌물공여)를 받은 신동빈 회장에 대해 징역 2년 6개월, 추징금 70억원을 선고하였습니다. 신동빈 회장은 해당 선고에 대하여 항소하였고, 2018년 8월 29일 검찰은 롯데그룹 경영비리 및 국정농단 사건 2심과 관련하여 신동빈 롯데그룹 회장에게 총 징역 14년, 벌금 1,000억원 및 추징금 70억원을 구형하였으며 신격호 총괄회장, 신영자 이사장, 서미경씨, 신동주 전 부회장에게도 징역 및 벌금을 구형하였습니다. 이후 2018년 10월 5일 경영비리와 국정농단 사태가 병합되어 진행된 항소심 선고에서 신격호 총괄회장에서 징역 3년 및 벌금 30억원, 신동빈 회장에게는 징역 2년 6개월에 집행유예 4년이 선고되었습니다.

2019년 10월 17일 상고심에서 대법원은 피고인들과 검사의 상고를 모두 기각하여 원심 판결을 확정하였습니다. 대법원은 “ 피고인 신동빈이 박근혜 대통령의 요구에 따라 K스포츠재단에 70억원의 뇌물을 공여하고, 피고인 신격호, 신동빈, 신영자가 롯데시네마가 직영하던 매점을 피고인 서미경, 신영자가 지배하는 법인에게 임대해 회사에 재산상 손해를 가한 점 등 공소사실에 대해서는 '유죄'임이 인정되며, 나머지 공소사실에 대해서는 무죄 또는 면소됨을 밝혔습니다. 최종 판결에 대해서는 “ 기존 판례 법리에 따라 검토한 결과 원심의 각 유죄, 무죄, 면소 판단에 자유심증주의의 한계를 일탈하거나 관련 법리를 오해한 잘못이 없음을 확인했다” 고 원심을 유지하는 것에 대한 근거를 밝혔습니다.

[횡령·배임사실 확인]

	<p>1. 당사 전현직 임직원의 특정경제범죄가중처벌등에 관한 법률위반(배임) 혐의에 대한 대법원의 최종(3심) 판결입니다.</p> <p>(1) 대상자: 신격호 - 특정경제범죄가중처벌등에 관한 법률위반(배임): 무죄</p>
--	---

1. 사실확인 내용		<p>2. 당사 전현직 임직원의 특정경제범죄가중처벌 등에 관한 법률위반(횡령) 혐의에 대한 대법원의 최종(3심) 판결입니다.</p> <p>(1) 대상자 : 신격호 - 특정경제범죄가중처벌등에 관한 법률위반(횡령) : 무죄</p> <p>(2) 대상자 : 신동빈 - 특정경제범죄가중처벌등에 관한 법률위반(횡령) : 무죄</p> <p>(3) 대상자 : 신동주 - 특정경제범죄가중처벌등에 관한 법률위반(횡령) : 무죄</p>
2. 횡령 등 금액	사실확인금액(원)	-
	자기자본(원)	13,544,327,240,513
	자기자본대비(%)	-
	대규모법인여부	해당
3. 향후대책		-
4. 확정일자		2019- 10- 17
5. 확인일자		2019- 10- 17
6. 기타 투자판단과 관련한 중요사항		<p>1. 상기 2. 자기자본은 2018년말 연결재무제표 기준 자본총계 입니다.</p> <p>2. 상기 4. 확정일자 및 상기 5. 확인일자는 대법원의 최종(3심) 판결선고일 기준입니다.</p>
	※ 관련공시	<p>2018- 10- 05 횡령 · 배임사실확인</p> <p>2017- 12- 22 횡령 · 배임사실확인</p> <p>2016- 10- 26 횡령 · 배임혐의발생</p> <p>2016- 10- 19 횡령 · 배임혐의발생</p>

출처 : 전자공시시스템

2022년 08월 12일 법무부 보도자료에 따르면 정부는 2022년 광복절을 맞이하여, 2022년 08월 15일자로 중소기업인, 소상공인 등 서민생계형 형사범, 주요 경제인, 노사관계자, 특별배려 수형자 등 1,693명에 대한 특별사면을 단행하였다고 발표하였습니

다.

경제 활성화를 통한 경제위기 극복을 위해, 최근 형 집행을 종료한 이재용 삼성전자 부회장을 복권하고, 집행유예 기간 중인 신동빈 롯데그룹 회장을 특별사면(형선고실효) 복권한다고 발표하였습니다.

롯데그룹 입장에서는 오랜 기간 그룹의 경영 공백에서 초래된 위기나 전반적인 평판에 영향을 끼쳐왔던 국정농단 재판은 마무리되었으나, 추후 롯데그룹의 최고 경영진이 다시 유사한 혐의로 재판을 받게 될 경우, 해당 재판의 결과가 롯데그룹 및 당사의 전반적인 평판 및 경영안정성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

롯데그룹 횡령 및 배임 사건과 관련하여, 정부는 2022년 08월 15일자로 특별사면을 단행하였고 이에 롯데그룹 및 회사 차원의 진행중인 횡령 및 배임 사건은 존재하지 않습니다.

위와 같은 사건이 재발하지 않도록, 롯데그룹은 2016년 10월 25일 그룹 경영쇄신안을 발표하고(외부 전문가가 참여하는 회장 직속 컴플라이언스 위원회 구축을 통한 그룹 및 계열회사의 준법경영체계 정착 등), 2017년 02월 기존 정책본부를 경영혁신실과 컴플라이언스 위원회로 개편하였으며, 그룹 계열회사 지배구조를 지주회사 체제로 전환하였습니다. 그룹 컴플라이언스 위원회에서는 그룹 및 계열회사 관련 법률 자문, 계열회사 준법경영 실태 점검 및 개선 작업, 컴플라이언스 시스템 구축 등을 담당하며 임직원에 대한 컴플라이언스 교육과 모니터링, 제도 개선 등을 통해 그룹 전체의 준법경영 제고에 필요한 노력을 강화하고 있습니다.

3. 기타위험

[담보대상 부동산 가치 하락 위험]

가. 금번 발행하는 사채 중 제**5-1**회는 롯데백화점 중동점(경기도 부천시 중동 **1140** 외)의 토지 및 건물을 담보로, 제**5-2**회는 롯데프리미엄아울렛 이천점(경기도 이천시 호법면 단천리 **864** 외)의 토지 및 건물을 담보로 제공한 담보부 사채입니다. 담보물인 부동산 담보에 대한 평가는 (주)나라감정평가법인이 진행하였습니다. 평

가 기준일자는 2023년 03월 17일, 감정평가서 작성일자는 2023년 02월 16일입니다. 증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 5,766억원이나, 금번 발행되는 제5-1회 담보부사채로 차환될 예정인 담보대출의 근저당권은 5,496억원이며 롯데쇼핑 주식회사의 임차보증금 74억원 및 근저당권 196억은 말소 후 금번 발행되는 담보부사채 근저당권의 후순위로 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 중동점 구분지상권 설정을 제외하고 없습니다. 따라서 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 1,900억원입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 750억원 기준 LTV 약 39.5% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다. 또한 증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 5,799억원이나, 금번 발행되는 제5-2회 담보부사채로 차환될 예정인 담보대출의 근저당권은 5,496억원이며 롯데쇼핑주식회사의 임차보증금 117억원 및 근저당권 186억은 말소 후 금번 발행되는 담보부사채 근저당권의 후순위로 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 없습니다. 따라서 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 3,200억원입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 1,250억원 기준 LTV 약 39.1% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다. **하지만 담보대상인 부동산의 가치가 크게 하락할 경우, 본사채의 담보가치가 사채총액보다 하락하거나 담보로써의 효용이 낮아질 위험이 있으므로 투자자 여러분께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다.**

금번 발행하는 사채 중 제5-1회는 롯데백화점 중동점(경기도 부천시 중동 1140 외)의 토지 및 건물을 담보로, 제5-2회는 롯데프리미엄아울렛 이천점(경기도 이천시 호법면 단천리 864 외)의 토지 및 건물을 담보로 제공한 담보부 사채입니다. 담보물인 부동산 담보에 대한 평가는 (주)나라감정평가법인이 진행하였습니다. 평가 기준일자는 2023년 03월 17일, 감정평가서 작성일자는 2023년 02월 16일입니다. 롯데백화점 중동점의 평가액은 1,900억원이고, 롯데프리미엄아울렛 이천점(경기도 이천시 호법면 단천리 864 외)의 평가액은 3,200억원이며, 평가 방법은 평가방식의 가중치에 의한 평가로 진행하였습니다. 감정평가에 대한 세부내용은 아래와 같습니다.

※ 담보에 관한 사항

(1) 롯데백화점 중동점

(단위 : 원)

항 목	내 용
담보의 종류	부동산(토지, 건물)
담보의 목적물	경기도 부천시 중동 1140 외 - 상세내역 : 첨부서류 신탁증서 신탁부동산 목록 참조

항 목		내 용
담보의 대상		롯데위탁관리부동산투자회사 제5-1회 담보부사채
담보금액	원 금	\ 190,000,000,000
	이 자	원금 \ 190,000,000,000에 대하여 결정된 이자율을 만기까지 적용한 금액
	합 계	원금 \ 190,000,000,000에 이자 상당금액을 가산한 금액
선순위 담보채권의 순위별 내용 및 금액		(주2) 참고
	기 준 일 자	2023년 03월 17일
	평가(조사)기관	주식회사 나라감정평가법인
	평가방법 및 기준	<p>1. 감정평가 목적</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건은 경기도 부천시 중동 소재 수도권지하철 7호선 『신중동역』 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 담보목적의 감정평가입니다. <p>2. 감정평가의 근거</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다. <p>3. 감정평가 조건</p> <ul style="list-style-type: none"> - 해당사항 없습니다. <p>4. 감정평가 기준 및 방법</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다. - 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제11조, 제12조에 따라 원가방식을 주된 방법으로 산정된 시산가액을 수익성부동산인 대상물건의 성격 등을 고려하여 다른 방법인 비교방식, 수익방식으로 산정된 시산가액으로 합리성을 검토한 후 시산가액 조정을 통하여 감정평가액을 결정하였습니다. - 원가방식의 적용에서 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. - 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 건물만의 단독 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다. - 수익방식의 적용에서 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 수익환원법을 좀 더 세분화 하면, 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 적절한 율(자본환원율)로 환원하는 직접환원법과 미래의 예상 현금흐름 추정치를 적절한 율로 할인한 현재가치를 합산하여 가치를 산정하는 할인현금흐름분석법(이하 DCF법)으로 구분할 수 있으며, 본 감정평가에서는 DCF법을 적용하여 대상부동산의 시산가액을 산정하였습니다. - 비교방식의 적용에서 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임. 본 감정평가에서는 본건과 유사한 상업용 부동산 일체의 거래사례를 기준으로 본건과의 가치형성요인 비교 등을 통하여 대상부동산의 시산가액을 산정하였습니다.

항 목	내 용								
<p>담보물의 평가에 관한 사항</p>	<p>- 본건은 요청에 의하여 원가방식에 의한 토지· 건물 가액비율로 토지· 건물가액을 배분하여 기재하였으니 참고바랍니다.</p> <p>5. 기준시점 - 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 단서에 따라 의뢰인 요청일인 2023년 03월 17일로 합니다. 감정평가서 작성일자는 2023년 02월 16일입니다.</p> <p>6. 실지조사 실시기간 및 그 내용 - 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 02월 08일자이고, 가격조사 완료일은 2023년 02월 15일자로 제시목록 및 공부자료를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.</p> <p>7. 그 밖의 사항 - 본건은 일반건축물대장 및 현황 2필지 토지가 일단의 토지로 이용되고 있으므로, 일단지로 감정평가하였습니다. - 본건 토지는 수도권지하철 7호선 “ 신중동역” 과 지하로 직접 연결되어 연결통로 일정면적(평균해수면 위 2.47m부터 14.29m 사이 337.20㎡)이 구분지상권이 설정 및 도시계획시설 저촉되어 있으나, 지상권자, 지료, 설정 경위, 감정평가 목적 등을 고려하여 저촉받지 않은 상태로 감정평가하였습니다. - 본건 건물은 1999.07.06.(7층 63.84㎡), 2005.02.03.(2층 9.92㎡, 3층 9.92㎡, 10층 1,475.56㎡), 2011.11.18.(10층 882.62㎡), 2012.03.05.(11층 1,319.83㎡) 증축되어 원가방식 건물 감정평가시에는 기존 건물과 구분하여 감정평가하는 것이 원칙이나, 증축부분의 면적비율 및 2010년 04월 26일 (주)지에스리테일에서 롯데쇼핑(주)로 매매와 동시에 전체 리뉴얼하여 롯데백화점 중동점으로 일괄로 효용을 발휘하는 점 등을 고려하여 증축부분에 대하여 기존건물과 구분하지 않고 감정평가하였습니다. - 본건 최근 지하주차장 E/V부분 리모델링을 통하여 지하주차장과 미관광장지하 공영주차장과 통행이 가능하게 연결하였으므로 참고바랍니다..</p>								
	<p>1. 감정평가 3방식에 의한 시산가액</p> <table border="1" data-bbox="564 1234 1206 1314"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>원가방식(원)</th> <th>비교방식(원)</th> <th>수익방식(원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지, 건물</td> <td>185,586,102,080</td> <td>196,900,000,000</td> <td>186,500,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 수익방식의 경우 장래 현금흐름에 대한 합리적인 추정이 전제되어야 하므로, 제반 변수의 변동에 따라 가액이 상이하게 나타나는 한계가 있습니다. 다만, 장래수익의 안정적 추정이 가능하거나, 인근 유사 부동산 임대료수준을 통해 대상의 임대료 추정이 합리적으로 이루어질 수 있는 경우 '수익성 부동산'의 감정평가에 유용한 방법일 수 있습니다.</p> <p>- 비교방식은 시장성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 시장상황 등을 잘 반영하여 실증적이며 설득력이 높으나 부동산 시장의 변동이 큰 경우 적정성이 낮아지는 단점이 있습니다.</p> <p>- 원가방식은 비용성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 원가적 측면을 잘 반영하고 있으나 비용과 가치가 대응되지 않을 경우에 적정성이 낮아지는 단점이 있습니다.</p> <p>2. 감정평가액의 결정</p> <p>『감정평가에 관한 규칙』 제11조 및 제12조에서는 주된 방법을 적용하되 다른 방</p>	구분	원가방식(원)	비교방식(원)	수익방식(원)	토지, 건물	185,586,102,080	196,900,000,000	186,500,000,000
구분	원가방식(원)	비교방식(원)	수익방식(원)						
토지, 건물	185,586,102,080	196,900,000,000	186,500,000,000						

항 목		내 용																																						
	결 과	<p>법으로 인한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있습니다. 본건 감정평가에서는 각 방법에 의한 시산가액의 가격수준은 유사한 수준을 보였습니다. 따라서, 본 감정평가에서는 각 방식에 의한 시산가액을 종합적으로 고려하되, 본건 부동산의 지역적 특성 및 입지환경, 용도 및 이용상황 등에 따른 거래관행, 본 감정평가의 목적 등을 고려하여 각 시산가액에 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정하였습니다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>시산가액 (원, A)</th> <th>가중치 (B)</th> <th>가중치적용 (A x B, 원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>원가법에 의한 시산가액(원)</td> <td>185,586,102,080</td> <td>40.0%</td> <td>74,234,440,832</td> </tr> <tr> <td>거래사례비교법에 의한 시산가액(원)</td> <td>196,900,000,000</td> <td>40.0%</td> <td>78,760,000,000</td> </tr> <tr> <td>수익환원법에 의한 시산가액(원)</td> <td>186,500,000,000</td> <td>20.0%</td> <td>37,300,000,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">감정평가액 산출(원)</td> <td>100.0%</td> <td>190,000,000,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">감정평가액 결정(원)</td> <td></td> <td>190,000,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 토지/건물의 배분가액 : 토지와 건물의 배분가액은 원가법에 의한 시산가격에서 각각의 가격 구성비율을 본 건 감정평가액에 적용하여 다음과 같이 결정하였습니다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>배분비율</th> <th>배분액(원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지</td> <td>61.63%</td> <td>117,097,000,000</td> </tr> <tr> <td>건물</td> <td>38.37%</td> <td>72,903,000,000</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>100.00%</td> <td>190,000,000,000</td> </tr> </tbody> </table>			구 분	시산가액 (원, A)	가중치 (B)	가중치적용 (A x B, 원)	원가법에 의한 시산가액(원)	185,586,102,080	40.0%	74,234,440,832	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	196,900,000,000	40.0%	78,760,000,000	수익환원법에 의한 시산가액(원)	186,500,000,000	20.0%	37,300,000,000	감정평가액 산출(원)		100.0%	190,000,000,000	감정평가액 결정(원)			190,000,000,000	구분	배분비율	배분액(원)	토지	61.63%	117,097,000,000	건물	38.37%	72,903,000,000	합계	100.00%	190,000,000,000
		구 분	시산가액 (원, A)	가중치 (B)	가중치적용 (A x B, 원)																																			
		원가법에 의한 시산가액(원)	185,586,102,080	40.0%	74,234,440,832																																			
		거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	196,900,000,000	40.0%	78,760,000,000																																			
		수익환원법에 의한 시산가액(원)	186,500,000,000	20.0%	37,300,000,000																																			
		감정평가액 산출(원)		100.0%	190,000,000,000																																			
감정평가액 결정(원)			190,000,000,000																																					
구분	배분비율	배분액(원)																																						
토지	61.63%	117,097,000,000																																						
건물	38.37%	72,903,000,000																																						
합계	100.00%	190,000,000,000																																						
담보부사채신탁 법상의 신탁업자	명 칭	대한토지신탁 주식회사																																						
	고유번호	00247540																																						

(주1) 당사는 사채권자를 보호하기 위하여 담보부사채신탁법에 따라 신탁회사인 대한토지신탁(주)과 담보부사채신탁 계약을 체결하고 본 사채(제5-1회 담보부사채)에 대한 물상담보로 본건 부동산에 근저당권을 설정하였습니다. 담보부사채신탁법에 따라 본건 부동산 근저당권은 총사채권자를 위하여 신탁회사인 대한토지신탁(주)을 근저당권자로 하여 설정되었고, 대한토지신탁(주)은 총사채권자를 위하여 위 근저당권을 보존하고 실행하며, 사채권자는 채권액에 따라 평등하게 위 물상담보의 이익을 받게 됩니다.

증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 5,766억원이나, 금번 발행되는 제5-1회 담보부사채로 차환될 예정인 담보대출의 근저당권은 5,496억원이며 롯데쇼핑주식회사의 임차보증금 74억원 및 근저당권 196억은 말소 후 금번 발행되는 담보부사채 근저당권의 후순위로 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 중동점 구분지상권 설정을 제외하고 없습니다. 따라서 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 1,900억원입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 750억원 기준 LTV 약 39.5%수준을 갖추고 있다고 판단됩니다.

(주2) 선순위 권리 현황

- 근저당권

순위번호	근저당권자	접수일자	채권최고액	채무자
1	한국산업은행, 주식회사 미즈호은행, 주식회사 하나은행	2021.03.17. 제22565호	금 549,600,000,000원	롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사
9	롯데쇼핑주식회사	2021.03.17. 제22567호	금 19,582,851,685원	롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사

(*) 말소예정

- 임차권

순위번호	임차권자	접수일자	임차보증금	존속기간
8	롯데쇼핑주식회사	2021.03.17. 제22566호	금 7,434,056,567원	2021.03.17. ~ 2028.03.16.

(*) 말소예정

- 지상권

순위번호	지상권자	접수일자	범위	목적	존속기간
7	부천시	2013.04.25. 제41338호	평균해수면 위 2.47미터 부터 14.29미터 사이 337.20제곱미터	철근콘크리트조 구조물 (지하철출입구)의 소유	도시철도 시설이 존속 하는 날까지

(2) 롯데프리미엄아울렛 이천점

(단위 : 원)

항 목		내 용
담보의 종류		부동산(토지, 건물)
담보의 목적물		경기도 이천시 호법면 단천리 864 외 - 상세내역 : 첨부서류 신탁증서 신탁부동산 목록 참조
담보의 대상		롯데위탁관리부동산투자회사 제5-2회 담보부사채
담보금액	원 금	\ 320,000,000,000
	이 자	원금 \ 320,000,000,000에 대하여 결정된 이자율을 만기까지 적용한 금액
	합 계	원금 \ 320,000,000,000에 이자 상당금액을 가산한 금액
선순위 담보채권의 순위별 내용 및 금액		(주2) 참고
	기 준 일 자	2023년 03월 17일
	평가(조사)기관	주식회사 나라감정평가법인
		<p>1. 감정평가 목적</p> <p>- 본건은 경기도 이천시 호법면 단천리 및 마장면 표교리 소재 『이천패션물류단지』 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 담보 목적의 감정평가입니다.</p> <p>2. 감정평가의 근거</p> <p>- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “ 시장가치 ” 를 기준으로 감정 평가 하였습니다.</p> <p>3. 감정평가 조건</p> <p>- 해당사항 없습니다.</p> <p>4. 감정평가 기준 및 방법</p> <p>- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정 평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.</p> <p>- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제11조, 제12조에 따라 원가방식을 주된 방법으로 산정된 시산가액을 수익성부동산인 대상물건의 성격 등을 고려하여 다른 방법인 비교방식, 수익방식으로 산정된 시산가액으로 합리성을 검토한 후 시산가액 조정을 통하여 감정평가액을 결정하였습니다.</p>

항 목	내 용
<p>평가방법 및 기준</p> <p>담보물의 평가에 관한 사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 원가방식의 적용에서 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. - 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 건물만의 단독 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다. - 수익방식의 적용에서 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 수익환원법을 좀 더 세분화 하면, 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 적절한 율(자본환원율)로 환원하는 직접환원법과 미래의 예상 현금흐름 추정치를 적절한 율로 할인한 현재가치를 합산하여 가치를 산정하는 할인현금흐름분석법(이하 DCF법)으로 구분할 수 있으며, 본 감정평가에서는 DCF법을 적용하여 대상부동산의 시산가액을 산정하였습니다. - 비교방식의 적용에서 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다. - 본 감정평가에서는 본건과 유사한 상업용 부동산 일체의 거래사례를 기준으로 본건과의 가치형성요인 비교 등을 통하여 대상부동산의 시산가액을 산정하였습니다. - 본건은 요청에 의하여 원가방식에 의한 토지·건물 가액비율로 토지·건물가액을 배분하여 기재하였으니 참고바랍니다. <p>5. 기준시점</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 단서에 따라 의뢰인 요청일인 2023년 03월 17일로 합니다. 감정평가서 작성일자는 2023년 02월 16일입니다. <p>6. 실지조사 실시기간 및 그 내용</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 02월 08일자이고, 가격조사 완료일은 2023년 02월 15일자로 제시목록 및 공부자료를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다. <p>7. 그 밖의 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 864 토지 및 마장면 표교리 723 토지는 일반건축물대장 및 현황 2필지 토지가 일단의 토지로 이용되고 있으므로, 일단지로 감정평가하였습니다. - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865, 마장면 표교리 723 건물은 이천시 호법면 단천리 864외 2필지로 일반건축물대장 및 등기사항전부증명서상에 등재(등기)되어 있으나, 일반건축물대장상 대지면적에 미포함 되어 있으며, 이용상황 및 지목 상이하여, 호법면 단천리 864 토지, 마장면 표교리 723토지와 호법면 단천리 865 토지를 구분하여 감정평가하였습니다. - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865, 마장면 표교리 723 건물은 2017.04.30.(2층 86.28㎡, 31.82㎡), 일련번호 (나)는 2017.04.26.(2층 182.93㎡, 47㎡), 2017.11.21.(1층 29.79㎡) 증축되어 일반건축물대장상 등재되어 있으나, 등기사항 전부증명서상에는 미등기 되어, 물적사항의 기준인 일반건축물대장 기준하여 감정평가 하였으며, 원가방식 건물 감정평가시에는 기존건물과 구분하여 감정평가하는 것이 원칙이나, 본건 건물은 대형판매시설로 일괄이용되어 효용을 발휘하며, 전체 연면적 대비 증축면적 미미하여 증축부분에 대하여 기존건물과 구분하지 않고 감정평가하였습니다.

항 목	내 용																																
	<ul style="list-style-type: none"> - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865, 마장면 표교리 723 건물은 일반건축물대장상 지1층이 현황1층에 해당하여, 이를 고려하여 감정평가하였습니다. - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 881 토지, 마장면 표교리 696, 697, 715 토지 및 경기도 이천시 마장면 표교리 715 건물, 경기도 이천시 호법면 단천리 881 건물은 이천패션물류단지 전체를 위한 오피스시설 등의 부지로 공유지분으로 소유 및 거래가 되므로, 수익방식 적용시 포함하여 감정평가하였으며, 원가방식 적용시 공유지분을 감정평가하였습니다. - 본건 경기도 이천시 호법면 단천리 865 건물은 일반건축물대장 및 등기사항전부증서에 등재(등기)되어 있지 않으나, 경기도 이천시 호법면 단천리 864, 865, 마장면 표교리 723 건물 및 경기도 이천시 호법면 단천리 868 건물을 위한 주차시설로 이용되고 있어, 요청에 의거 감정평가 목록에 포함하였으며 수익방식 적용시 포함하여 감정평가하였고, 원가방식 적용시 구조물로 감정평가하였습니다. 																																
결 과	<p>1. 감정평가 3방식에 의한 시산가액</p> <table border="1" data-bbox="564 678 1206 759"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>원가방식(원)</th> <th>비교방식(원)</th> <th>수익방식(원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지, 건물</td> <td>338,855,154,680</td> <td>313,200,000,000</td> <td>294,700,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 수익방식의 경우 장래 현금흐름에 대한 합리적인 추정이 전제되어야 하므로, 제반 변수의 변동에 따라 가액이 상이하게 나타나는 한계가 있습니다. 다만, 장래수익의 안정적 추정이 가능하거나, 인근 유사 부동산 임대료수준을 통해 대상의 임대료 추정이 합리적으로 이루어질 수 있는 경우 '수익성 부동산'의 감정평가에 유용한 방법일 수 있습니다. - 비교방식은 시장성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 시장상황 등을 잘 반영하여 실증적이며 설득력이 높으나 부동산 시장의 변동이 큰 경우 적정성이 낮아지는 단점이 있습니다. - 원가방식은 비용성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 원가적 측면을 잘 반영하고 있으나 비용과 가치가 대응되지 않을 경우에 적정성이 낮아지는 단점이 있습니다. <p>2. 감정평가액의 결정</p> <p>『감정평가에 관한 규칙』 제11조 및 제12조에서는 주된 방법을 적용하되 다른 방법으로 인한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있습니다. 본건 감정평가에서는 각 방법에 의한 시산가액의 가격수준은 유사한 수준을 보였습니다. 따라서, 본 감정평가에서는 각 방식에 의한 시산가액을 종합적으로 고려하되, 본건 부동산의 지역적 특성 및 입지환경, 용도 및 이용상황 등에 따른 거래관행, 본 감정평가의 목적 등을 고려하여 각 시산가액에 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정하였습니다.</p> <table border="1" data-bbox="564 1541 1316 1812"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>시산가액 (원, A)</th> <th>가중치 (B)</th> <th>가중치적용 (A x B, 원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>원가법에 의한 시산가액(원)</td> <td>338,855,154,680</td> <td>40.0%</td> <td>135,542,061,872</td> </tr> <tr> <td>거래사례비교법에 의한 시산가액(원)</td> <td>313,200,000,000</td> <td>40.0%</td> <td>125,280,000,000</td> </tr> <tr> <td>수익환원법에 의한 시산가액(원)</td> <td>294,700,000,000</td> <td>20.0%</td> <td>58,940,000,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">감정평가액 산출(원)</td> <td>100.0%</td> <td>320,000,000,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">감정평가액 결정(원)</td> <td></td> <td>320,000,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 토지/건물의 배분가액 : 토지와 건물의 배분가액은 원가법에 의한 시산가격에서 	구분	원가방식(원)	비교방식(원)	수익방식(원)	토지, 건물	338,855,154,680	313,200,000,000	294,700,000,000	구분	시산가액 (원, A)	가중치 (B)	가중치적용 (A x B, 원)	원가법에 의한 시산가액(원)	338,855,154,680	40.0%	135,542,061,872	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	313,200,000,000	40.0%	125,280,000,000	수익환원법에 의한 시산가액(원)	294,700,000,000	20.0%	58,940,000,000	감정평가액 산출(원)		100.0%	320,000,000,000	감정평가액 결정(원)			320,000,000,000
구분	원가방식(원)	비교방식(원)	수익방식(원)																														
토지, 건물	338,855,154,680	313,200,000,000	294,700,000,000																														
구분	시산가액 (원, A)	가중치 (B)	가중치적용 (A x B, 원)																														
원가법에 의한 시산가액(원)	338,855,154,680	40.0%	135,542,061,872																														
거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	313,200,000,000	40.0%	125,280,000,000																														
수익환원법에 의한 시산가액(원)	294,700,000,000	20.0%	58,940,000,000																														
감정평가액 산출(원)		100.0%	320,000,000,000																														
감정평가액 결정(원)			320,000,000,000																														

항 목		내 용		
		각각의 가격 구성비율을 본 건 감정평가액에 적용하여 다음과 같이 결정하였습니다		
		구분	배분비율	배분액(원)
		토지	46.13%	147,616,000,000
		건물	53.87%	172,384,000,000
합계	100.00%	320,000,000,000		
담보부사채신탁 법상의 신탁업자	명 칭	대한토지신탁 주식회사		
	고유번호	00247540		

(주1) 당사는 사채권자를 보호하기 위하여 담보부사채신탁법에 따라 신탁회사인 대한토지신탁(주)과 담보부사채신탁 계약을 체결하고 본 사채(제5-2회 담보부사채)에 대한 몰상당보로 본건 부동산에 근저당권을 설정하였습니다. 담보부사채신탁법에 따라 본건 부동산 근저당권은 총사채권자를 위하여 신탁회사인 대한토지신탁(주)을 근저당권자로 하여 설정되었고, 대한토지신탁(주)은 총사채권자를 위하여 위 근저당권을 보존하고 실행하며, 사채권자는 채권액에 따라 평등하게 위 몰상당보의 이익을 받게 됩니다.

증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 5,799억원이나, 금번 발행되는 제5-2회 담보부사채로 차환될 예정인 담보대출의 근저당권은 5,496억원이며 롯데쇼핑주식회사의 임차보증금 117억원 및 근저당권 186억은 말소 후 금번 발행되는 담보부사채 근저당권의 후순위로 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 없습니다. 따라서 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 3,200억원입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 1,250억원 기준 LTV 약 39.1% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다.

(주2) 선순위 권리 현황

- 근저당권

순위번호	근저당권자	접수일자	채권최고액	채무자
1	한국산업은행, 주식회사 미즈호은행, 주식회사하 나은행	2021.03.17. 제12853호	금 549,600,000,000원	롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사
3	롯데쇼핑주식회사	2021.03.17. 제12855호	금 18,638,669,106원	롯데위탁관리부동산투자 회사 주식회사

(*) 말소예정

- 임차권

순위번호	임차권자	접수일자	임차보증금	존속기간
2	롯데쇼핑주식회사	2021.03.17. 제12854호	금 11,749,680,018원	2021.03.17. ~ 2032.03.16.

(*) 말소예정

당사는 사채권자를 보호하기 위하여 담보부사채신탁법에 따라 신탁회사인 대한토지

신탁(주)과 담보부사채신탁계약을 체결하고 본 사채(제5-1회 및 제5-2회 담보부사채)에 대한 물상담보로 본건 부동산에 근저당권을 설정하였습니다. 담보부사채신탁법에 따라 본건 부동산 근저당권은 총사채권자를 위하여 신탁회사인 대한토지신탁(주)을 근저당권자로 하여 설정되었고, 대한토지신탁(주)은 총사채권자를 위하여 위 근저당권을 보존하고 실행하며, 사채권자는 채권액에 따라 평등하게 위 물상담보의 이익을 받게 됩니다.

증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 411억원이나, 롯데쇼핑주식회사의 임차보증금 87억원 및 근저당권 324억은 말소 후 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 시설물(차집관로 및 맨홀)보호 및 유지관리를 위한 지상권 설정을 제외하고 없습니다. 따라서 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 2,024억원 입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 700억원 기준LTV 약 35% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다. 하지만 향후 부동산 경기 위축에 따라 담보부동산의 가치가 급격히 하락할 경우 담보 대상 자산의 가치가 사채총액보다 하락하거나 담보로써의 효용이 낮아질 위험을 배제할 수 없습니다.

(주 1) 담보부사채신탁증서 주요 내용

("갑"은 발행회사이자 위탁회사인 롯데위탁관리부동산투자회사(주), "을"은 신탁업자 및 수탁회사인 대한토지신탁(주), "병"은 자산보관회사인 대한토지신탁(주)을 의미합니다.)

제 23 조(신탁의 인수) “ 을” 은 본 신탁증서에 따라 본 사채의 물상담보(담보물에 대하여 제15조에 따라 설정된 근저당권)에 관한 신탁을 인수한다.

제 24 조(수탁회사의 변제수령권한) “ 을” 은 사채권자를 위하여 채권의 변제를 받는 데 필요한 일체의 행위를 하는 권한을 가지며, 사채권자를 위하여 변제를 받은 때에는 지체없이 이를 채권액에 따라 각 사채권자에게 교부하거나 또는 공탁하여야 한다.

제 28 조(승인을 요하는 사항) “ 갑” 은 다음 각 호의 경우에는 미리 서면으로 “ 을” 의 승인을 받아야 한다.

1. “ 갑” 이 본 사채의 담보물의 전부 또는 일부 및 그 부속물건의 매수에 응하거나 타인에게 대여 또는 양도하고자 할 때, 그 사업의 관리를 타인에게 위탁하고자 할 때 및 사업의 전부 또는 일부를 휴업 또는 폐업하거나 타인에게 이전하고자 할 때. 단, “ 갑” 의 통상적인 영업과정에서 발생하는 담보물에 대한 “ 을” 보다 후순위인 임차권, 담보물의 임차인을 위한 후순위 근저당권의 설정, 갱신 및 변경은 제외한다.

(주 1) 담보부사채신탁증서 주요 내용

- 2. “ 갑” 이 본 사채의 담보물을 타인의 채무의 담보로 공여하고자 할 때
- 3. “ 갑” 이 자본을 감소하고자 할 때
- 4. “ 갑” 이 다른 회사와 합병하고자 할 때

제 29 조(기한의 이익상실) ① 다음 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우에 “ 갑” 은 즉시 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실하며, 이 사실을 공고하고 자신이 알고 있는 사채권자 및 “ 을” 에게 이를 통지하여야 한다.

(가) “ 갑” (“ 갑” 의 청산인이나 “갑”의 이사를 포함)이 파산 또는 회생절차개시의 신청을 한 경우

(나) “ 갑” (“ 갑” 의 청산인이나 “ 갑” 의 이사를 포함) 이외의 제3자가 “ 갑” 에 대한 파산 또는 회생절차개시의 신청을 하고 “ 갑” 이 이에 동의(“ 갑” 또는 그 대표자가 법원의 심문에서 동의 의사를 표명한 경우포함)하거나, 위 제3자에 의한 해당 신청이 있은 후 30일 이내에 그 신청이 취하되거나 법원의 기각 결정이 내려지지 아니한 경우. 이 경우 “ 갑” 의 동의가 있는 경우에는 그 동의 의사가 법원에 제출된 시점(심문시 동의 의사 표명이 있는 경우에는 해당 심문 종결시)을, 기타의 경우에는 제3자에 의한 신청일로부터 30일이 도과된 때를 각 그 기준으로 하되 후자의 경우 그 기간 도과 전에 법원에 의한 파산이나 회생 관련 보전처분이나 절차중지명령 또는 회생절차개시결정이나 파산선고가 내려지면 그 때를 기준으로 한다.

(다) “ 갑” 에게 존립기간의 만료 등 정관으로 정한 해산사유의 발생, 법원의 해산명령 또는 해산판결, 주주총회의 해산결의가 있는 경우

(라) “ 갑” 이 휴업 또는 폐업하는 경우(단, 노동쟁의로 인한 일시 휴업은 제외한다.)

(마) “ 갑” 에게 어음교환소의 거래정지처분이 있는 때 및 채무불이행명부등재 신청이 있는 때 등 “ 갑” 이 지급불능 또는 지급정지의 상태에 이른 것으로 인정되는 경우

(바) 본 사채의 원리금 지급기일이 도래하였음에도 “ 갑” 이 그 정해진 원리금 지급 의무를 해태하고 그 지급기일로부터 10일 이내에 지급하지 않는 경우

(사) “ 갑” 이 발행, 배서, 보증, 인수한 어음 또는 수표가 부도처리 되거나 기타의 이유로 은행거래가 정지된 때

(아) “ 갑” 이 본 사채 이외의 사채에 관하여 기한의 이익을 상실한 때

(자) “ 갑” 의 재산의 전부 또는 중요부분에 압류명령이 결정되거나 임의경매가 개시된 경우 또는 “ 갑” 의 재산의 전부 또는 중요부분에 가압류 또는 가처분이 선고되고 60일 이내에 취소되지 않은 경우

(차) 감독관청으로부터 “ 갑” 의 중요한 영업의 정지 또는 취소가 있는 경우

(카) “ 갑” 이 기업구조조정촉진법에 따라 주채권은행으로부터 부실징후기업에 해당한다는 통보를 받거나 동법 제4조 제4항 각 호의 관리절차의 개시를 신청한 경우(법률의 제정 또는 개정 등으로 인하여 이와 유사한 공적·사적 절차가 개시된 경우 및 개시의 신청이 있는 때를 포함한다)

(타) “ 갑” 이 본 사채조건을 위반하고, “ 을” 이 이의 시정을 요구하였으나 위반사항을

(주1) 담보부사채신탁증서 주요 내용

시정하지 아니할 때
(파) 기타 사정으로 “갑”의 경영상 중대한 영향을 미치는 사항이 발생하여 “갑”이 본 사채 조건상의 의무 및 본 사채의 신탁증서상의 의무를 이행할 수 없다고 “을”이 합리적으로 판단하였을 때

② 다음 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우에 본 사채의 사채권자 및 “을”은 사채권자 집회의 결의에 따라 “갑”에 대한 서면통지를 함으로써 “갑”이 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실함을 선언할 수 있다.

(가) “갑”이 본 사채 이외의 채무(부동산담보대출에 한함)에 관하여 기한의 이익을 상실한 때

(나) 본 사채의 원리금지급의무 이행이 완료될 때까지, “갑”이 “부채비율”을 200% 이하로 유지하지 못한 경우 (“부채비율”은 “갑”이 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제159조 또는 제160조에 따라 제출한 보고서 상 재무상태표의 부채총계/자기자본총계를 의미한다.)

(다) 본 사채의 원리금지급의무 이행이 완료될 때까지, “갑”의 “지배구조 변경사유”가 발생한 경우 (“지배구조 변경사유”는 “갑”이 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제14조에 따른 상호출자제한기업집단에서 제외되는 경우를 의미한다. 단, 계약체결 이후 법령상 상호출자제한기업집단 지정요건 등 변경으로 상호출자제한기업집단에서 제외되는 경우는 “지배구조 변경사유”로 보지 아니한다. 계약체결일 현재 “갑”이 속한 상호출자제한기업집단은 "롯데"이다.)

단, 다음 각 호를 이행하는 경우 “지배구조 변경사유”에 해당하지 않는 것으로 본다.

1. "갑"은 “지배구조 변경사유”가 발생한 경우 지체 없이 "을"에게 다음 각 목의 내용을 포함하여 통지하여야 한다. “을”은 이에 따른 통지를 받은 경우 그 내용과 통지시기를 지체없이 공고하여야 한다.

가. “지배구조 변경사유” 발생에 관한 사항

나. 사채권자는 보유채권 전부 또는 일부에 대하여 상환을 요구할 수 있다는 내용

다. 상환가격은 상환청구금액(원금)의 100%이며 경과이자 및 미지급이자는 별도로 지급한다는 내용

라. 상환청구기간(본 호의 통지일로부터 30일 이내로서 2주일 이상의 기간)

마. 상환대금 지급일자(상환청구기간 종료일로부터 1개월 이내)

2. "갑"은 상환대금 지급일에 상환대금과 경과이자 및 미지급이자를 사채권자에게 지급하여야 한다.

(주2) 담보목록 기재

* 토지

(주2) 담보목록 기재

순번	명세
2	대구광역시 동구 율하동 1117 20,021.8㎡

* 건물

순번	명세
2	대구광역시 동구 율하동 1117 [도로명주소: 대구광역시 동구 안심로 80] 롯데쇼핑프라자 철근콘크리트구조 철골구조 (철근)콘크리트지붕 6층 판매시설, 문화및집회시설, 교육연구시설 지2층 16,226.83㎡ 지1층 16,421.04㎡ 1층 12,572.72㎡ 2층 12,869.06㎡ 3층 13,764.84㎡ 4층 13,788.85㎡ 5층 10,285.01㎡ 6층 4,844.60㎡

(주3) 선순위 권리 현황

- 근저당권

순위번호	근저당권자	접수일자	채권최고액	채무자
3	롯데쇼핑주식회사	2019.10.16. 제150961호	금 32,407,772,345원	롯데위탁관리부 동산투자회사 주식회사

(*) 말소예정

- 임차권

순위번호	임차권자	접수일자	임차보증금	존속기간
2	롯데쇼핑주식회사	2019.10.16. 제150959호	금 8,694,190,070원	2019.10.16 ~ 2030.10.15

(*) 말소예정

(주3) 선순위 권리 현황

- 지상권

순위번호	임차권자	접수일자	범위	목적	존속기간
1	대구광역시	2010.12.21 제41605호	북서쪽 10.85㎡	시설물(차집관로 및 맨홀)보호 및 유지관리	2010.12.21부터 해당시설물 존속일까지

[환금성 제약 위험]

나. 본 사채는 한국거래소의 상장요건을 충족하여 환금성 위험은 미약한 것으로 판단되나, 최근 급변하고 있는 채권시장의 변동에 의해 영향을 받을 가능성이 있습니다. 또한, 상장 이후 채권에 대한 매도량과 매수량 사이에 불균형이 발생하여 환금성에 제약이 있을 수 있으므로 투자자 여러분께서는 이 점 유의하시기 바랍니다.

본 사채의 상장신청예정일은 2023년 03월 14일이고, 상장예정일은 2023년 03월 17일입니다. 본 사채는 한국거래소의 채무증권의 신규상장 심사요건(유가증권시장 상장규정 제88조)을 충족하고 있습니다. 상세한 내역은 다음과 같습니다.

구 분	요 건	요건 충족내역
발행회사	자본금이 5억원 이상일 것 (보증사채권 및 담보부사채권, 자산유동화채권 제외)	충족
모집 또는 매출	모집 또는 매출에 의하여 발행되었을 것	충족
발행총액	발행액면총액이 3억원 이상일 것 (보증사채권 및 담보부사채권은 5천만원 이상)	충족
미상환액면총액	당해 채무증권의 미상환액면총액이 3억원 이상일 것 (보증사채권 및 담보부사채권은 5천만원 이상)	충족

본 사채는 한국거래소의 채무증권의 신규상장 심사요건을 충족하고 있는 바, 한국거래소의 상장심사를 무난하게 통과할 것으로 판단하고 있으며, 환금성 위험은 미약한 것으로 판단하고 있습니다. 하지만 급격한 채권시장의 변동에 의해 영향을 받을 가능성을 배제할 수는 없으며, 상장 이후 채권에 대한 매도량과 매수량 사이에 불균형이 발생할 경우 환금성에 제약이 있을 수 있으므로 투자자 여러분께서는 이 점을 유의하시기 바랍니다.

【예금자보호법 적용 여부】

다. 본 사채는 금융기관 등이 보증한 것이 아니므로 원리금지급은 당사가 전적으로 책임을 지며 정부가 증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 원리금 상환불이행에 따른 투자위험은 투자자에게 귀속됩니다. 또한 본 사채는 원금이 보장되지 않음으로 원금 손실 가능성이 있사오니 투자자께서는 이러한 위험을 고려하여 투자에 임하시기 바랍니다.

본 사채는 예금자보호법의 적용 대상이 아니고, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제362조 제8항 각호에 따른 금융기관 등이 보증한 것이 아니며, 정부가 증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 원리금상환 불이행에 따른 투자위험은 투자자에게 귀속됩니다. 또한 본 사채는 무보증 공모사채이며, 본 채권의 원리금 상환은 발행회사인 롯데위탁관리부동산투자회사(주)가 전적으로 책임지며, 원금이 보장되지 않음으로 원금 손실 가능성이 있사오니 투자자께서는 이러한 위험을 고려하여 투자에 임하시기 바랍니다.

【예측자료에 관한 사항】

라. 본 증권신고서에는 당사의 현재 시점의 상황을 근거로 한 미래예측진술(판단)이 포함되어 있으며 **미래예측진술(판단)**은 다양한 요인에 따라 상이한 결과를 초래할 수 있습니다.

기 언급된 당사 사업 관련 위험 이외에도 다양한 요인으로 인해 본 신고서에 포함된 미래예측진술과 실제 발생한 결과는 상이할 수 있습니다. 이들 요인에는 정부의 정책을 포함한 경제상황 및 금융시장 환경 등 거시적인 변수와 동종업종간 경쟁, 기술력 및 영업력, 제품 수급 등 현재시점에서 예상할 수 없는 사항이 포함됩니다.

이러한 위험과 관련된 공시는 그 특성상 현재시점의 추정치에 불과하며, 불확실성에 의해 예상치 못한 변수가 발생하는 경우 실제 결과는 과거 실적에 기반한 추정치, 예상치와도 크게 달라질 수 있습니다. 또한 법으로 요구하는 경우를 제외하고는 당사는 새로운 정보 취득, 미래 사건 발생 등과 무관하게 미래예측 진술을 업데이트하거나

수정할 의무가 없습니다. 따라서 투자자 여러분들께서는 본 신고서의 공개일자 기준으로 작성된 미래예측진술에 전적으로 의존하여 투자판단을 하여서는 안 된다는 점을 유의하시기 바랍니다.

【사채권 발행 청구】

마. 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 따라 **한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로 실물 채권을 발행 또는 등록필증을 교부하지 아니합니다.**

【전자공시 관련 사항】

바. 본 증권신고서 상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 증권신고서의 기재사항은 **금융감독원 공시심사 과정에서 정정사유가 발생할 경우 변경될 수 있음**을 투자자 여러분께서 유의하시기 바랍니다.

본 신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며 금융감독원 공시심사과정에서 정정사유가 발생할 경우 변경될 수 있습니다. 또한, 본 신고서는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제120조 제1항 규정에 의해 효력이 발생하며, 제120조 제3항에 규정된 바와 같이 이 신고서의 효력 발생은 신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본 증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지지 아니합니다.

【신용평가에 관한 사항】

사. 당사의 금번 발행하는 사채의 경우 담보부사채로 **한국신용평가(주) 및 NICE신용평가(주)로부터 신용등급을 AA-로 평가받았습니다.**

당사는 당사가 발행할 제5-1회 및 제5-2회 담보부사채에 대하여 2개 신용평가전문회사에서 평가받은 신용등급을 사용하였습니다. 본 사채는 한국신용평가(주) 및 NICE신용평가(주)로부터 각각 AA- 등급을 받았습니다. 당사의 제5-1회 및 제5-2회 담보부사채를 발행하기 위하여 받은 2개 신용평가회사 평가 결과 및 주요 내용은 다음과

같습니다.

[신용평가 결과]

회사명	평정등급	등급의 정의	전망 (Outlook)
NICE신용평가(주)	AA-	원리금 지급 확실성이 매우 높지만 AAA 등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.	stable (안정적)
한국신용평가(주)	AA-	원리금 지급능력이 매우 우수하지만 AAA의 채권보다는 다소 열위임.	stable (안정적)

[신용평정 주요 내용]

신용평가회사명	주요 내용
한국신용평가(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 매우 우수한 보유자산 가치 - 현금흐름 변동성이 제한적인 임대수익 구조 - 차입금의존도 등 안정적인 재무구조 - 주 임차인이자 주주인 롯데쇼핑의 신용도 - 담보자산과 LTV를 반영한 상환가능성 제고 효과 감안
NCE신용평가(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 롯데쇼핑 등과의 장기임대차계약 등에 기반한 안정적인 임대수익 및 현금흐름 전망 - 편입 자산의 규모, 다변화된 매장활용도 등을 감안한 우수한 자산경쟁력 - 약 50%수준의 LTV 등 양호한 재무안정성 유지 전망 - 시장금리의 상승으로 만기 도래 차입금 차환시 금융비용 부담 증가 예상 - 담보목적물이 보유한 우량한 담보가치 등에 기반한 회사채의 회수 및 리파이낸싱 가능성 제고

금융감독원 전자공시 홈페이지(<http://dart.fss.or.kr>)에는 당사의 사업보고서 및 감사보고서 등 기타 정기공시사항과 수시공시사항 등이 전자공시되어 있사오니 투자자 여러분께서는 투자여사를 결정하시는데 참조하시기 바랍니다.

IV. 인수인의 의견(분석기관의 평가의견)

"공동대표주관회사"인 신한투자증권(주), KB증권(주), 미래에셋증권(주), 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 하나증권(주) 및 SK증권(주)(이하 "공동대표주관회사")는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제71조 및 동법시행령 제68조 4항에 의거공정한 거래질서 확립과 투자자 보호를 위해 다수인을 상대로 한 모집·매출등에 관여하는 인수회사로서, 발행인이 제출하는 신고서 등에 허위의 기재나 중요한 사항의 누락을 방지하는데 필요한 적절한 주의를 기울였습니다.

금번 롯데위탁관리부동산투자회사(주) 담보부사채의 인수인이자 공동대표주관회사인 신한투자증권(주), KB증권(주), 미래에셋증권(주), 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 하나증권(주) 및 SK증권(주)는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제119조 제1항 및 제125조에 따라 본 공모에 따른 평가의견을 기재합니다.

본 장에 기재된 분석의견은 공동대표주관회사는 기업실사 과정을 통해 발행회사인 롯데위탁관리부동산투자회사(주)로부터 제공받은 정보 및 자료에 기초한 합리적, 주관적 판단일 뿐이므로, 이로 인해 공동대표주관회사가 투자자에게 본건 공모에의 투자 여부에 관한 경영 또는 재무상의 조언 또는 자문을 제공하는 것은 아니며, 공동대표주관회사는 이러한 분석의견의 제시로 인하여 예비투자설명서, 투자설명서 또는 증권신고서 기재 내용의 진실성, 정확성에 관하여 원칙적으로 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'상의 책임을 부담하는 것은 아니라는 점에 유의하시기 바랍니다.

다만, 공동대표주관회사가 상당한 주의 의무를 하지 아니하여 증권신고서 및 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서 포함)의 공동대표주관회사의 분석의견의 기재사항 중 중요사항에 관하여 거짓의 기재 또는 표시가 있거나 중요사항이 기재 또는 표시되지 아니함으로써 증권의 취득자가 손해를 입은 것으로 인정되는 경우에는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제125조에 따라 손해배상책임을 부담할 가능성도 있음을 참고하시기 바랍니다.

기업실사 참여기관, 기타 전문가 등이 상당한 주의 의무를 하지 아니하여 본인의 평가의견 기재 등과 관련하여 증권신고서 및 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서 포함)의 기재사항(일정한 경우 첨부서류 포함)의 중요사항에 관하여 거짓의 기재 또는 표시가 있거나 중요사항이 기재 또는 표시되지 아니함으로써 증권의 취득자가 손해를 입은 것으로 인정되는 경우에는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제125조에 따라 손해배상책임을 부담할 가능성이 있음을 참고하시기 바랍니다.

또한, 본 평가의견에 기재된 당사의 분석의견 중에는 예측정보가 포함되어 있습니다. 그

그러나 예측정보에 대한 실제 결과는 여러가지 요소들의 영향에 따라 최초에 예측했던 것과 다를 수 있다는 점에 유의하시기 바랍니다.

분석의견의 상세한 내용은 동 증권신고서에 첨부되어 있는 기업실사 부분을 참고하시기 바랍니다.

1. 분석기관

구 분	증권회사(분석기관)	
	회사명	고유번호
공동대표주관회사	신한투자증권(주)	00138321
공동대표주관회사	KB증권(주)	00164876
공동대표주관회사	미래에셋증권(주)	00111722
공동대표주관회사	삼성증권(주)	00104856
공동대표주관회사	한국투자증권(주)	00160144
공동대표주관회사	하나증권(주)	00113465
공동대표주관회사	SK증권(주)	00131850

2. 평가개요

공동대표주관회사인 신한투자증권(주), KB증권(주), 미래에셋증권(주), 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 하나증권(주) 및 SK증권(주)는 『자본시장과금융투자업에 관한 법률』 제71조 및 동법시행령 제68조에 의거 공정한 거래질서 확립과 투자자 보호를 위해 다수인을 상대로 한 모집·매출 등에 관여하는 인수회사로서, 발행인이 제출하는 증권신고서 등에 허위의 기재나 중요한 사항의 누락을 방지하는데 필요한 적절한 주의를 기울였습니다.

공동대표주관회사는 인수 또는 모집·매출의 주선업무를 수행함에 있어 적절한 주의의무를 다하기 위해 금융감독원이 제정한 『금융투자회사의 기업실사(Due Diligence) 모범규준』(이하 '모범규준'이라 한다)의 내용을 회사 내부 규정에 반영하여 2012년 2월 1일부터 제출되는 지분증권, 채무증권 증권신고서를 대상(자산유동화증권 등

제외)으로 기업실사를 의무적으로 수행하도록 규정하고 있습니다.

다만, '모범규준' 제3조 제5항에 따르면 금융투자회사의 이사회나 리스크관리위원회의 의사결정을 거쳐 '모범규준'의 내용(실사수준)을 생략하거나 강화 또는 완화 적용할 수 있도록 허용하였는 바, 공동대표주관회사는 채무증권의 인수 또는 모집·매출의 주선업무를 수행함에 있어서 채권의 특성 및 발행회사의 일정요건 충족여부 등에 따라 회사 내부의 의사결정을 거쳐 기업실사 수준을 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

본 채무증권은 공동대표주관회사의 내부지침상의 기업실사 수준 완화대상기업 요건을 충족하고 있으며, 내부적으로 마련한 기업실사 방법 및 절차에 따라 기업실사 업무를 수행하였습니다.

가. 실사 일정

구 분	일 시
기업실사 기간	2023.02.23 ~ 2023.03.08
방문실사	2023.03.06
실사보고서 작성 완료	2023.03.08
증권신고서 제출	2023.03.09

나. 기업실사 참여자

[발행회사]

소속기관	부서	성명	직책	담당업무
롯데AMC(주)	리츠사업부문운영팀	최 동 민	팀장	리츠운영 총괄
롯데AMC(주)	리츠사업부문운영팀	김 재 용	책임	재무 담당
롯데AMC(주)	리츠사업부문운영팀	조 민 진	대리	재무 담당
롯데AMC(주)	리츠사업부문운영팀	조 현 우	사원	재무 담당

[공동대표주관회사]

소속기관	부서	성명	직책	실사업무분장	참여기간	주요경력
신한투자증권(주)	커버리지1부	이용광	이사	기업실사 총괄	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 17년
신한투자증권(주)	커버리지1부	김용섭	부장	기업실사 책임	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 12년
신한투자증권(주)	커버리지1부	양권모	과장	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 6년
신한투자증권(주)	커버리지1부	송민규	대리	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 3년
KB증권(주)	기업금융2부	이기우	이사	기업실사 총괄	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 등 19년
KB증권(주)	기업금융2부	이종훈	차장	기업실사 책임	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 등 13년
KB증권(주)	기업금융2부	신지환	대리	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 5년
KB증권(주)	기업금융2부	전영진	주임	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 2년
미래에셋증권(주)	기업금융2본부B2팀	곽태환	이사	기업실사 총괄	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 등 24년
미래에셋증권(주)	기업금융2본부B2팀	임건혁	차장	기업실사 책임	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 등 11년
미래에셋증권(주)	기업금융2본부B2팀	손제호	대리	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 등 8년
미래에셋증권(주)	기업금융2본부B2팀	이재영	대리	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 등 11년
삼성증권(주)	Advisory2팀	김태홍	팀장	기업실사 총괄	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 21년
삼성증권(주)	Advisory2팀	김지은	이사	기업실사 책임	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 17년
삼성증권(주)	Advisory2팀	윤희덕	과장	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 7년
삼성증권(주)	Advisory2팀	방관석	대리	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 4년
삼성증권(주)	Advisory2팀	김보현	대리	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 1년
한국투자증권(주)	커버리지3부	이영주	이사	기업실사 총괄	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 21년
한국투자증권(주)	커버리지3부	윤병호	팀장	기업실사 책임	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 12년
한국투자증권(주)	커버리지3부	정원대	대리	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 4년
한국투자증권(주)	커버리지3부	노승현	주임	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 2년
하나증권(주)	기업금융실	조한성	실장	기업실사 총괄	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 22년
하나증권(주)	기업금융실	김근수	이사	기업실사 책임	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 15년
하나증권(주)	기업금융실	안은희	부장	기업실사 책임	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 13년
하나증권(주)	기업금융실	송지은	과장	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 9년
하나증권(주)	기업금융실	이기원	대리	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 2년
SK증권(주)	IB1팀	이지현	이사	기업실사 총괄	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	기업금융업무 16년 리서치업무 5년
SK증권(주)	IB1팀	김준영	과장	기업실사 실무	2023년 02월 23일 ~ 2023년 03월 08일	회계감사업무 6년

3. 기업실사

동 증권신고서에 첨부되어 있는 "기업실사보고서"를 참조하시기 바랍니다.

4. 종합의견

1) 당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로, 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다. 부동산투자회사(REITs : Real Estate Investment Trusts)는 「부동산투자회사법」에 근거하여 설립된 회사로서 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산 및 부동산관련 증권에 투자·운용하고, 배당가능이익의 90% 이상

을 배당하는 상법상의 주식회사입니다. 부동산투자회사는 「부동산투자회사법」에 따라 자산을 부동산 등에 투자 및 운용하는 것 이외의 업무는 할 수 없습니다.

2) 당사는 2019년 3월 신설된 법인으로서 당사의 2022년말(제8기말) 기준 총자산은 2조 3,639억원이며, 총부채는 1조 2,561억원입니다. 2022년말(제8기말) 기준 부채비율은 113.40%, 유동비율은 5.35%로 유동비율은 낮은 편이나 이는 부동산투자회사의 특성 상 영업이익의 대부분이 배당을 통해 유출되는 구조에 기인한 바, 이자보상배율은 1.66으로 안정적인 수준을 유지하고 있습니다. 당사는 부동산투자회사로 2019년 5월에 취득한 롯데백화점 강남점을 필두로 다수의 투자부동산이 계정에 반영되어 있으며, 제8기말 자산총계 2조 3,639억원에서 차지하는 비중이 97.60%로 대부분을 차지하고 있습니다.

[연결재무현황]

(단위 : 원)

구분	제 8 기
총자산	2,363,862,067,116
총부채	1,256,138,684,320
순자산	1,107,723,382,796
부채비율	113.40%
유동비율	5.35%

자료 : 당사 사업보고서(2022.12)

당사는 금번 공모 담보부사채 발행을 통해 2,000억원을 조달할 예정입니다. 조달한 자금은 기존 채무 2,000억원 상환을 위한 자금으로 사용될 예정입니다. 다만 자금 조달 직후 기존 채무 상환 전의 부채비율은 2022년말 기준 113.40%에서 조달 직후 131.45%로 18.06%p. 증가할 것으로 예상됩니다.

구분	2022년 12월말 기준	부채확대 (2,000억원 발행기준)	신고서 제출일 시점 추정규모
자기자본	1,107,723,382,796	-	1,107,723,382,796

총 부채	1,256,138,684,320	200,000,000,000	1,456,138,684,320
------	-------------------	-----------------	-------------------

주) 회사채 발행 부채확대만을 고려한 것으로, 회사의 경상손익 발생 등 기타 사유로 인한 자본/부채 확대, 축소 등은 고려하지 않음

3) 동사는 2019년 설립 이후 2019년 05월에 현물출자를 통해 롯데백화점 강남점을 취득하였으며 2019년 10월에 롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 / 롯데아울렛 율하점, 청주점 / 롯데마트 율하점, 서청주점, 의왕점, 장유점을 매입 및 책임임대차를 개시하였으며 2021년 3월에 롯데백화점 안산점, 중동점/ 롯데프리미엄아울렛 이천점 / 롯데마트 계양점, 춘천점 / 롯데마트몰 김포물류센터를 매입 및 책임임대차를 개시하였으며 2021년 12월에 롯데마트 경기양평점을 매입 및 책임임대차를 개시하여 보유부동산의 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 투자수익을 제공하는 부동산임대업을 영위하고 있습니다.

증권신고서 제출일 현재 동사의 주요 수입원은 동사가 보유 중인 투자부동산에 대한 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와의 운용리스에서 발생하는 임대수입(임대료)입니다. 한편, 2022년말 기준 동사의 영업수익은 579.2억원으로 전년 동기 대비 0.7%, 영업이익은 341.1억원으로 전년 동기 대비 1.07% 상승하였습니다.

[포괄손익계산서]

(단위: 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
영업수익	57,920,144,213	57,479,677,985	56,179,895,055	48,642,163,634	38,327,150,631	38,093,181,102
매출총이익	57,920,144,213	57,479,677,985	56,179,895,055	48,642,163,634	38,327,150,631	38,093,181,102
영업비용	23,812,030,108	23,731,552,186	23,414,084,036	19,609,465,325	14,175,769,054	14,190,084,052
영업이익(손실)	34,108,114,105	33,748,125,799	32,765,811,019	29,032,698,309	24,151,381,577	23,903,097,050
금융수익	546,683,252	315,553,869	187,994,161	104,467,494	119,575,298	122,038,554
금융비용	20,539,989,189	15,035,109,631	14,547,844,086	12,158,720,474	8,657,534,356	8,632,419,310
기타수익	16,646	18,256	20,666	15,293	14,378	155,013,726
기타비용	11	3	3	10	8	13
법인세비용차감전순이익(손실)	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757	16,978,460,612	15,613,436,889	15,547,730,007
당기순이익(손실)	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757	16,978,460,612	15,613,436,889	15,547,730,007
총포괄손익	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757	16,978,460,612	15,613,436,889	15,547,730,007
주당이익						
기본주당이익(손실) (단위: 원)	58	78	75	79	91	90

자료: 동사 사업보고서

4) 동사의 제5회 담보부사채와 관련하여 한국신용평가(주) 및 NICE신용평가(주)에서

평정한 담보부사채 신용등급은 AA-(안정적)입니다. 금번 발행하는 사채 중 제5-1회는 롯데백화점 중동점을 담보한 담보부사채로서, 담보에 대한 감정평가법인의 감정평가액은 토지 1,171억원, 건물 729억원으로 총 1,900억원입니다. 제5-2회 담보부사채의 경우, 롯데프리미엄아울렛 이천점을 담보한 담보부사채로서, 담보에 대한 감정평가법인의 감정평가액은 토지 1,476억원, 건물 1,724억원으로 총 3,200억원입니다. 당사는 사채권자를 보호하기 위하여 담보부사채신탁법에 따라 신탁회사인 대한토지신탁(주)과 담보부사채신탁계약을 체결하고 본 사채(제5-1회 및 제5-2회 담보부사채)에 대한 물상담보로 본건 부동산에 근저당권을 설정하였습니다. 담보부사채신탁법에 따라 본건 부동산 근저당권은 총사채권자를 위하여 신탁회사인 대한토지신탁(주)을 근저당권자로 하여 설정되었고, 대한토지신탁(주)은 총사채권자를 위하여 위 근저당권을 보존하고 실행하며, 사채권자는 채권액에 따라 평등하게 위 물상담보의 이익을 받게 됩니다. 증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 5,766억원이나, 제5-1회 담보부사채로 차환될 예정인 담보대출의 근저당권은 5,496억원이며 롯데쇼핑 주식회사의 임차보증금 74억원 및 근저당권 196억원은 말소 후 금번 발행되는 담보부사채 근저당권의 후순위로 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 중동점 구분지상권 설정을 제외하고 없습니다. 따라서, 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 1,900억원입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 750억원 기준 LTV 약 39.5% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다. 또한, 증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대한 선순위 권리는 5,799억원이나, 금번 발행되는 제5-2회 담보부사채로 차환될 예정인 담보대출의 근저당권은 5,496억원이며 롯데쇼핑 주식회사의 임차보증금 117억원 및 근저당권 186억원은 말소 후 금번 발행되는 담보부사채 근저당권의 후순위로 재설정 예정인 바, 이를 제외한 선순위 권리는 없습니다. 따라서, 잔여 담보가치는 해당 부동산의 감정평가액과 동일한 3,200억원입니다. 이는 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 1,250억원 기준 LTV 약 39.1% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다. 하지만 담보대상인 부동산의 가치가 크게 하락할 경우, 담보로서의 효용이 낮아지거나 본사채의 담보가치가 사채총액보다 하락할 위험이 있으므로 투자자 여러분께서는 이점에 유의하시기 바랍니다.

2023. 03. 09

"공동대표주관회사": 신한투자증권 주식회사
대표이사 김 상 태

"공동대표주관회사": **KB**증권 주식회사
대표이사 김 성 현

"공동대표주관회사": 미래에셋증권 주식회사
대표이사 최 현 만

"공동대표주관회사": 삼성증권 주식회사
대표이사 장 석 훈

"공동대표주관회사": 한국투자증권 주식회사
대표이사 정 일 문

"공동대표주관회사": 하나증권 주식회사
대표이사 강 성 목

"공동대표주관회사": **SK**증권 주식회사
대표이사 전 우 중

V. 자금의 사용목적

1. 모집 또는 매출에 의한 자금조달 내역

가. 자금조달금액

[회 차 : 5-1]

(단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	75,000,000,000
발행제비용(2)	(323,652,309)
순수입금[(1)-(2)]	74,676,347,691

(주) 발행제비용은 당사 보유 자체 자금으로 조달할 예정입니다.

[회 차 : 5-2]

(단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	125,000,000,000
발행제비용(2)	(637,903,363)
순수입금[(1)-(2)]	124,362,096,637

(주) 발행제비용은 당사 보유 자체 자금으로 조달할 예정입니다.

나. 발행제비용의 내역

[회 차 : 5-1]

(단위 : 원)

구 분	금 액	계산근거
발행분담금	37,500,000	발행가액 × 0.05%

구분	금액	계산근거	
인수수수료	112,500,000	인수총액 × 0.15%	
신탁수수료	22,500,000	대한토지신탁, 부가세 별도	
신용평가수수료	33,900,000	한국신용평가, NCE신용평가, 부가세 별도	
근저당설정수수료	81,000,000	-	
감정평가수수료	29,232,309	나라감정평가법인, 부가세 별도	
법률자문수수료	5,000,000	법무법인(유) 세종, 부가세 별도	
기타 비용	상장수수료	1,400,000	500억원 이상 ~ 1,000억원 미만
	상장연부과금	100,000	만기 1년당 100,000원(최고 50만원)
	등록비용	500,000	전자등록금액의 100,000분의 1(최고 50만원)
	코드발급수수료	20,000	-
합 계	323,652,309	-	

(주1) 세부내역

- 발행분담금 : 금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 제5조
- 인수수수료 : 회사와 인수단 협의
- 신용평가수수료 : 각 신용평가사별 수수료
- 상장수수료 : 유가증권시장 상장규정 및 시행세칙 <별표10>
- 상장연부과금 : 유가증권시장 상장규정 및 시행세칙 <별표10>
- 표준코드부여수수료 : 증권 및 관련금융상품 표준코드 관리기준 제15조의 2
- 등록비용 : 채권등록업무규정 <별표>

[회 차 : 5-2]

(단위 : 원)

구분	금액	계산근거	
발행분담금	75,000,000	발행가액 × 0.06%	
인수수수료	187,500,000	인수총액 × 0.15%	
신탁수수료	37,500,000	대한토지신탁, 부가세 별도	
신용평가수수료	56,500,000	한국신용평가, NCE신용평가, 부가세 별도	
근저당설정수수료	225,000,000	-	
감정평가수수료	49,233,363	나라감정평가법인, 부가세 별도	
법률자문수수료	5,000,000	법무법인(유) 세종, 부가세 별도	
	상장수수료	1,500,000	1,000 억원 이상 ~ 2,000 억원 미만
	상장연부과금	150,000	만기 1년당 100,000원(최고 50만원)

구분		금액	계산근거
기타 비용	등록비용	500,000	전자등록금액의 100,000분의 1(최고 50만원)
	코드발급수수료	20,000	-
합 계		637,903,363	-

(주1) 세부내역

- 발행분담금 : 금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 제5조
- 인수수수료 : 회사와 인수단 협의
- 신용평가수수료 : 각 신용평가사별 수수료
- 상장수수료 : 유가증권시장 상장규정 및 시행세칙 <별표10>
- 상장연부과금 : 유가증권시장 상장규정 및 시행세칙 <별표10>
- 표준코드부여수수료 : 증권 및 관련금융상품 표준코드 관리기준 제15조의 2
- 등록비용 : 채권등록업무규정 <별표>

2. 자금의 사용목적

회차 : 5-1 (기준일 : 2023년 03월 08일) (단위 : 백만원)

시설자금	영업양수 자금	운영자금	채무상환 자금	타법인증권 취득자금	기타	계	비고
-	-	-	75,000	-	-	75,000	-

(주) 발행제비용은 당사 보유 자체 자금으로 조달할 예정입니다.

회차 : 5-2 (기준일 : 2023년 03월 08일) (단위 : 백만원)

시설자금	영업양수 자금	운영자금	채무상환 자금	타법인증권 취득자금	기타	계	비고
-	-	-	125,000	-	-	125,000	-

(주) 발행제비용은 당사 보유 자체 자금으로 조달할 예정입니다.

3. 자금의 세부사용 내역

금번 당사의 제5-1회 및 제5-2회 담보부사채 발행을 통해 유입되는 자금은 총 2,000

억원이며, 전액 채무상환자금으로 사용될 예정입니다. 당사는 2023년 3월 17일 만기가 도래하는 차입금 4,580억원 중 2,580억원은 담보대출, 2,000억원은 금번 제5-1회 및 제5-2회 담보부사채 발행을 통해 상환 예정입니다.

[채무상환자금 세부내역]

(단위: 원)

구분	차입처	만기일	연이자율(%)	금액
차입금(주1, 주2)	산업은행	2023.03.17	2.00	258,000,000,000
	미즈호은행	2023.03.17	2.00	100,000,000,000
	하나은행	2023.03.17	2.00	100,000,000,000
합 계				458,000,000,000

(주1) 상기 차입금에 대하여 당사의 투자부동산(토지 및 건물) 등이 담보로 제공되어 있습니다. 당사는 약정에 따라 차입금 및 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분제한 등의 제약을 받습니다.

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

VI. 그 밖에 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 시장조성에 관한 사항

해당사항 없습니다.

2. 이자보상비율

이자보상비율이 1배가 넘으면 회사는 영업활동을 통한 이익으로 이자비용을 부담하고도 수익이 난다는 의미이고, 1배 미만일 경우에는 영업활동을 통해 창출한 이익으로 이자비용조차 지불할 수 없다는 것을 의미합니다. 참고로 이자보상비율은 '영업이익/순이자비용'으로 구해지며, 기업의 이자부담 능력을 판단하는 지표로 사용됩니다.

당사는 보유 부동산을 임대차 하여 운영하는 임대수입 및 향후 부동산 매각에 따른 매매차익 등을 주 영업수익으로 두고 있으며, 당사의 제8기(2022년 07월 01일 ~ 2022년 12월 31일) 기준 이자보상비율은 1.66배 입니다.

(단위: 천원)

구분	제8기 (2022.07.01~2022.12.31)
영업이익 (A)	34,108,114
이자비용 (B)	20,539,989
이자보상비율 (A/B)	1.66

(출처 : 당사 사업보고서)

3. 미상환 채무증권의 현황

가. 미상환 사채

(2023년 03월 08일 기준)

(단위: 백만원)

종 목	발행일자	권면(전자등록)총액	발행방법	이자율	보증 또는 수탁기관	만기일	비 고
2회 회사채	2021-12-15	31,000	공모	2.900%	한국예탁결제원	2023-12-15	-
3-1회 회사채	2022-07-29	80,000	공모	4.581%	대한토지신탁	2023-07-29	담보부
3-2회 회사채	2022-07-29	90,000	공모	4.665%	대한토지신탁	2023-07-29	담보부
4회 회사채	2023-01-16	70,000	공모	5.687%	대한토지신탁	2024-07-16	담보부

4. 미상환 기업어음 및 전자단기사채의 현황

해당사항 없습니다.

5. 신용평가회사의 신용평가에 관한 사항

가. 신용평가회사

신용평가회사명	평가일	회 차	등급
한국신용평가(주)	2023년 03월 02일	5-1회 및 5-2회	AA- (안정적)
NCE신용평가(주)	2023년 03월 03일	5-1회 및 5-2회	AA- (안정적)

당사의 제5-1회 및 제5-2회 무보증 담보부사채를 발행하기 위하여 수령한 2개 신용평가회사 등급평정 주요 내용은 다음과 같습니다.

신용평가회사명	주요 내용
한국신용평가(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 매우 우수한 보유자산 가치 - 현금흐름 변동성이 제한적인 임대수익 구조 - 차입금의존도 등 안정적인 재무구조 - 주 임차인이자 주주인 롯데쇼핑의 신용도 - 담보자산과 LTV를 반영한 상환가능성 제고 효과 감안
NCE신용평가(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 롯데쇼핑 등과의 장기임대차계약 등에 기반한 안정적인 임대수익 및 현금흐름 전망 - 편입 자산의 규모, 다변화된 매장활용도 등을 감안한 우수한 자산경쟁력 - 약 50% 수준의 LTV 등 양호한 재무안정성 유지 전망 - 시장금리의 상승으로 만기 도래 차입금 차환시 금융비용 부담 증가 예상 - 담보목적물이 보유한 우량한 담보가치 등에 기반한 회사채의 회수 및 리파이낸싱 가능성 제고

나. 평가의 개요

당사가 발행할 제5-1회 및 제5-2회 무보증 담보부사채에 대하여 2개 평가회사에서 평가받은 신용등급을 사용하였습니다.

2개 신용평가회사의 회사채 등급평정은 회사채원리금이 약정대로 상환될 확실성의 정도를 전문성과 공정성을 갖춘 신용평가기관의 신용등급으로 평정, 공시함으로써 일반투자자에게 정확한 투자정보를 제공하는 업무입니다.

또한 이 업무는 회사채의 발행 및 유통에 기여하고자 하는 것으로 특정 회사채에 대한 투자를 추천하거나 회사채의 원리금 상환을 보증하는 것이 아니며, 해당 회사채의 만기전이라도 발행기업의 사업여건 변화에 따라 회사채 원리금의 적기상환 확실성에 영향이 있을 경우, 일반투자자 보호와 회사채의 원활한 유통을 위하여 즉시 신용평가 등급을 변경 공시하고 있습니다.

다. 평가의 결과

평정사	평정등급	등급의 정의
NICE신용평가(주)	AA-	원리금 지급 확실성이 매우 높지만 AAA등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.
한국신용평가(주)	AA-	원리금 지급능력이 매우 우수하지만 AAA의 채권보다는 다소 열위임.

라. 정기평가 공시에 관한 사항

1) 평가시기

당사는 NICE신용평가(주) 및 한국신용평가(주)로 하여금 본 사채 만기상환일까지 정기평가를 실시하도록 합니다.

2) 공시방법

상기의 정기평가등급 및 의견은 해당 신용평가사의 홈페이지에 공시됩니다.

한국신용평가(주) : <http://www.kisrating.co.kr>

NICE신용평가(주) : <http://www.nicerating.com>

6. 기타 투자이사결정에 필요한 사항

가. 본 사채에 대하여는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」 제36조에 의하여 사채권을 발행하지 않고 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록합니다. 또한 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록되므로, 등록 말소 시 사채권발행을 청구할 수 없습니다.

나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제120조 제3항에 의거 이 신고서의 효력 발생은 신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본 증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지지 아니합니다.

다. 본 사채는 금융기관이 보증한 것이 아니므로 원리금지급은 롯데위탁관리부동산투자회사(주)가 전적으로 책임을 지며 정부가 증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 원리금상환 불이행에 따른 투자위험은 투자자에게 귀속됩니다.

라. 현재까지의 재무상황 중 자본잠식 등의 수익성 악화사실이나 재고자산 급증 등의 안정성 악화사실, 부도/연체/대지급 등 신용상태 악화사실이 없으며, 기타 투자자가 투자이사를 결정함에 유의하여야 할 중요한 사항으로써 신고서에 기재되어 있지 아니한 것이 없습니다.

마. 금융감독원 전자공시 홈페이지(<http://dart.fss.or.kr>)에는 분기보고서, 반기보고서 등 정기공시사항과 수시공시사항 등이 전자공시되어 있으니 투자에 참조하시기 바랍니다.

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 회사의 법적, 상업적 명칭

- 당사의 명칭은 '롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사'라고 표기합니다. 또한 영문으로는 'LOTTE REIT Co., Ltd.' 라고 표기합니다.

나. 설립일자

- 당사는 2019년 3월 29일 『부동산투자회사법』 제2조 제1호에 의거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사이며, 2019년 10월 30일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

다. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

- 1) 주소: 서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층
- 2) 전화번호 : 02-3213-8156
- 3) 홈페이지 주소: <http://www.lottereit.co.kr>

라. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률

- 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 『부동산투자회사법』에 따라 설립되었습니다.

마. 주요 사업의 내용

- 당사는 부동산임대업을 주요 사업으로 하고 있습니다.
기타의 자세한 사항은 동 보고서의 "II. 사업의 내용"을 참고하시기 바랍니다.

바. 회사가 속해 있는 기업집단 및 계열회사에 관한 사항

- 당사는 독점규제 및 공정거래에 관한 법률상 롯데 기업집단에 속한 계열회사입니다.

다. 자세한 사항은 IX.계열회사 등에 관한 사항을 참조하시기 바랍니다.

사. 신용평가에 관한 사항

평가일	평가대상 유가증권 등	신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가구분
2022년 7월 8일	담보부사채(제3-1, 3-2회)	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2022년 7월 8일	담보부사채(제3-1, 3-2회)	AA-	한국신용평가(AAA~D)	본평가
2022년 7월 8일	무보증사채(제2회)	A+	NICE신용평가(AAA~D)	정기평가
2022년 7월 8일	무보증사채(제2회)	A+	한국신용평가(AAA~D)	정기평가
2022년 10월 6일	전자단기사채	A2+	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2022년 10월 4일	전자단기사채	A2+	한국신용평가(A1~D)	본평가
2023년 1월 5일	담보부사채(제4회)	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 1월 5일	담보부사채(제4회)	AA-	한국신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 3월 2일	담보부사채(제5-1, 5-2회)	AA-	한국신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 3월 3일	담보부사채(제5-1, 5-2회)	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가

<회사채 신용평가등급체계와 해당 신용등급에 부여된 의미>

구분	내용	
회사채	AAA	원리금 지급능력이 최고임.
	AA	원리금 지급능력이 매우 우수하나 AAA에 비해 다소 열위임.
	A	원리금 지급 능력은 우수하지만 상위등급보다 경제여건 및 환경악화에 따른 영향을 받기 쉬운면이 있음.
	BBB	원리금 지급능력은 우수하지만 상위등급보다 경제여건 및 환경악화에 따라 장래 원리금의 지급능력이 저하될 가능성이 내포하고 있음.
	BB	원리금 지급능력이 당장은 문제가 되지 않으나 장래 안전에 대해서는 단언할 수 없는 투기적 요소를 내포하고 있음.
	B	원리금 지급능력이 결핍되어 투기적이며 불황시 이자지급이 확실하지 않음.
	CCC	원리금 지급에 관하여 현재에도 불안 요소가 있으며, 채무불이행의 위험이 커 매우 투기적임.
	CC	상위등급에 비하여 더욱 불안요소가 큼.
	C	채무불이행의 위험성이 높고 전혀 원리금 상환능력이 없음.
D	채무불이행 상태에 있으며, 원리금의 일방 또는 쌍방이 연체부도 상태에 있음.	

* 상기 등급 중 AA부터 B까지는 당해 등급내에서의 상대적 위치에 따라 + 또는 - 부호를 부여할 수 있음.

* 상기 등급 중 AAA에서 BBB까지는 적기상환능력이 인정되는 등급이며, BB이하 등급은 환경변화에 따라 적기상환능력이 크게 영향을 받을 수 있는 투기적 등급으로 분류됨.

아. 연결대상 종속회사 개황(연결재무제표를 작성하는 주권상장법인이 사업보고서, 분기·반기보고서를 제출하는 경우에 한함)

1) 연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

구분	연결대상회사수				주요 종속회사수
	기초	증가	감소	기말	
상장	-	-	-	-	-
비상장	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-

- 연결대상 종속회사에 관한 사항은 없습니다.

2) 연결대상회사의 변동내용

구분	자회사	사유
신규 연결	-	-
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

- 연결대상 종속회사에 관한 사항은 없습니다.

자. 중소기업 등 해당 여부

중소기업 해당 여부	미해당
벤처기업 해당 여부	미해당
중견기업 해당 여부	미해당

차. 회사의 주권상장(또는 등록·지정)여부 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록·지정)여부	주권상장 (또는 등록·지정)일자	특례상장 등 여부	특례상장 등 적용법규
상장	2019년 10월 30일	-	-

2. 회사의 연혁

시기	내용
2019년 03월 29일	발기인총회(자본금: 50억원)
2019년 04월 04일	일반사무관리위탁계약 체결 (㈜국민은행)
2019년 04월 05일	자산관리위탁계약 체결 (롯데에이엠씨주)
	자산보관위탁계약 체결 (㈜우리은행)
2019년 05월 14일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가
2019년 05월 30일	롯데백화점 강남점 취득(현물출자) 및 책임임대차 개시 (책임임차인: 롯데쇼핑주)
2019년 05월 30일	유상증자 (현물출자, 자본금: 380억원)
2019년 10월 16일	롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 취득 및 책임임대차 개시
	롯데아울렛 율하점, 청주점 취득 및 책임임대차 개시
	롯데마트 율하점, (서)청주점, 의왕점, 장유점 취득 및 책임임대차 개시
2019년 10월 16일	유상증자 (일반공모, 자본금: 860억원)
2019년 10월 30일	한국거래소 유가증권시장 상장 (보통주: 171,968,884주)
2020년 12월 14일	국토교통부 변경인가
2021년 03월 17일	유상증자 (주주배정, 자본금: 1,215억원)
	롯데백화점 안산점, 중동점 취득 및 책임임대차 개시
	롯데프리미엄아울렛 이천점 취득 및 책임임대차 개시
	롯데마트 춘천점, 계양점 취득 및 책임임대차 개시
	롯데마트몰 김포몰류센터 취득 및 책임임대차 개시
2021년 03월 26일	한국거래소 유상증자 신주발행(보통주 71,000,000주)
2021년 12월 15일	롯데마트 경기양평점 취득 및 책임임대차 개시
2022년 09월 26일	자산보관변경위탁계약체결 (증권 및 현금: ㈜우리은행, 부동산: 대한토지신탁(주))

가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

일자	본 점 소재 지	비 고
2019년 03월 29일	서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층	회사 설립

나. 경영진의 중요한 변동

변동일자	주종종류	선임		임기만료 또는 해임
		신규	재선임	
2019년 03월 29일	-	법인이사: 롯데에이엠씨(주) 감독이사: 변진호 감독이사: 김진홍	-	-
2022년 03월 18일	정기주총	감독이사: 김신희 감독이사: 강경진	-	감독이사: 변진호(임기만료) 감독이사: 김진홍(임기만료)

다. 최대주주의 변동

- 해당사항 없습니다.

라. 상호의 변경

- 해당사항 없습니다.

마. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과

- 해당사항 없습니다.

바. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용

- 해당사항 없습니다.

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

- 해당사항 없습니다.

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

시기	내용
2019년 05월 30일	롯데백화점 강남점 취득 (롯데쇼핑(주)의 현물출자) 롯데백화점 강남점 임대 (책임임차인:롯데쇼핑(주))
	롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 취득(매도인:롯데쇼핑(주))

시기	내용
2019년 10월 16일	롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주) 롯데아울렛 율하점, 청주점 취득(매도인:롯데쇼핑주) 롯데아울렛 율하점, 청주점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주) 롯데마트 율하점, (사)청주점, 의왕점, 장유점 취득(매도인:롯데쇼핑주) 롯데마트 율하점, (사)청주점, 의왕점, 장유점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주)
2021년 03월 17일	롯데백화점 안산점, 중동점 취득(매도인:롯데쇼핑주) 롯데백화점 안산점, 중동점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주) 롯데프리미엄아울렛 이천점 취득(매도인:롯데쇼핑주) 롯데프리미엄아울렛 이천점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주) 롯데마트 춘천점, 계양점 취득(매도인:롯데쇼핑주) 롯데마트 춘천점, 계양점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주) 롯데마트몰 김포몰류센터 취득(매도인:롯데쇼핑주, 롯데글로벌로지스주) 롯데마트몰 김포몰류센터 임대(책임임차인:롯데글로벌로지스주)
2021년 12월 15일	롯데마트 경기양평점 취득 (매도인:주국민은행(마스틴전문투자형사모부동산투자신탁제33호의 신탁업자) 롯데마트 경기양평점 임대(책임임차인:롯데쇼핑주)

3. 자본금 변동사항

가. 자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	제8기 2022.12.31	제7기 2022.06.30	제6기 2021.12.31	제5기 2021.06.30	제4기 2020.12.31
보통주	발행주식총수	242,968,884	242,968,884	242,968,884	242,968,884	171,968,884
	액면금액	500	500	500	500	500
	자본금	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000	85,984,442,000

* 당사는 보통주 이외의 종류주 등 기타주식을 발행하지 않았습니다.

나. 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증자(감소)한 주식의 내용				증(감)자 한 자본금	신주의 배정방법	증자 비율 (%)
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2019.03.29	설립	보통주	10,000,000	500	500	5,000,000,000	발기주주	-
2019.05.30	증자(현물)	보통주	75,984,442	500	5,592	37,992,221,000	유상증자	759.84
2019.10.16	증자(공모)	보통주	85,984,442	500	5,000	42,992,221,000	유상증자	100.00
2021.03.17	증자(주주배정)	보통주	71,000,000	500	4,695	35,500,000,000	유상증자	41.29
합 계			242,968,884			121,484,442,000		

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 주)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주	우선주	합계	
I. 발행할 주식의 총수	2,000,000,000	-	2,000,000,000	-
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	242,968,884	-	242,968,884	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	-
1. 감자	-	-	-	-
2. 이익소각	-	-	-	-
3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II- III)	242,968,884	-	242,968,884	-
V. 자기주식수	-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV- V)	242,968,884	-	242,968,884	-

나. 자기주식

- 해당사항 없음.

5. 정관에 관한 사항

가. 정관 개요

당사의 정관은 2022년 03월 18일자로 개정된 2차 개정 정관입니다.

나. 정관 변경 이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
		제26조(주주총회의 결의사항) 제2항 제2호 단서 추가 2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획. 다만, 두	차입계획 및 사채발행계획에 대하여 두 기의 사업연도 계

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2022년 03월 18일	제6기 정기주주총회	기의 사업연도를 한 단위로 하여 차입계획 및 사채발행계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의한다.	획을 한 단위로 확정할 수 있도록 함으로서 효율적이고 전략적인 계획수립을 도모
2022년 03월 18일	제6기 정기주주총회	제27조(서면에 의한 의결권 행사) 삭제	전자투표를 활용한 의결권행사 비중이 높아지는 반면, 서면의결권행사 비중은 점차 감소함에 따라, 서면의결권행사 제도를 폐지하고 이와 관련하여 소요되는 비용을 절감
2022년 03월 18일	제6기 정기주주총회	제32조(감독이사 선임) 제4항 신설 ④ 회사가 「상법」 제368조의4 제1항에 따라 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 한 경우에는 「상법」 제368조 제1항 및 정관 제26조 제1항에도 불구하고 출석한 주주의 의결권의 과반수로서 제1항에 따른 감독이사의 선임을 결의할 수 있다.	2020.12.29일자로 개정된 상법 제409조 제3항을 반영하여 해당조항을 신설
2023년 03월 10일	제8기 정기주주총회	제38조(이사회 결의사항) 11호 단서 추가 이사회는 법령과 정관이 정하는 사항에 대하여만 의결권한을 갖는다. 이사회는 다음 각 호의 1에 해당하는 사항을 의결한다. 1. ~ 10. (생략) 11. 기타 정관에서 정한 이사회의 결의사항 및 회사의 경영에 관한 중요 사안(단, 부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항은 제외함) (신설)	차입처 다변화를 통한 운용 효율성 증대
2023년 03월 10일	제8기 정기주주총회	제 46 조 (차입 및 사채의 발행) 2항 단서 추가 ① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산의 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행 사채를 상환하기 위하여 부투법에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다. ② 회사가 제1항에 따라 자금을 차입하는 경우 부투법 시행령 제33조 제1항 각 호의 금융기관 등으로부터 차입하여야 한다. 다만, 제38조 제11호에 따라 이사회 결의에 의하여 위 금융기관 등 이외의 자로부터 차입할 수 있고, 기타 정관이나 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의로 달리 정하는 경우에는 그에 따라 차입할 수 있다.	차입처 다변화를 통한 운용 효율성 증대
		제46조의2 (전환사채의 발행) 신설 ① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 이사회의 결의로 주주 외의 자에게 전환사채를 발행할 수 있다. 1. 사채의 액면총액이 금200,000,000,000원을 초과하지 아니하는 범위에서 자본시장법 제165조의6 규정에 의한 일반공모 방식으로 전환사채를 발행하는 경우 2. 사채의 액면총액이 금200,000,000,000원을 초과하지 아니하는 범위에서 제42조에 따른 자산의 투자·운용에 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우로 그 상대방에게 전환사채를 발행하는 경우	신규 조달방식 추가를 통한 운용 효율성 증대

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2023년 03월 10일	제8기 정기주주총회	<p>② 본 조 제1항의 전환사채에 있어서 이사회는 그 일부에 대하여만 전환권을 부여하는 조건으로도 이를 발행할 수 있다.</p> <p>③ 전환으로 인하여 발행하는 주식은 보통주식으로 하고, 전환가액은 주식의 액면금액 또는 그 이상의 가액으로 사채발행시 이사회가 정한다.</p> <p>④ 전환을 청구할 수 있는 기간은 당해 사채의 발행일 이후 1개월이 경과하는 날로부터 그 상환 기일의 직전일까지로 한다. 그러나 위 기간 내에서 이사회는 결의로써 청구 기간을 조정할 수 있다.</p> <p>⑤ 전환으로 인하여 발행하는 주식에 대한 이익의 배당과 전환사채에 대한 이자의 지급에 관하여는 제14조의 규정을 준용한다.</p>	
2023년 03월 10일	제8기 정기주주총회	<p>제46조의3 (신주인수권부사채의 발행) 신설</p> <p>①회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 이사회 결의로 주주 외의 자에게 신주인수권부사채를 발행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사채의 액면총액이 금200,000,000,000원을 초과하지 아니하는 범위에서 자본시장법 제165조의6 규정에 의한 일반공모 방식으로 신주인수권부사채를 발행하는 경우 2. 사채의 액면총액이 금200,000,000,000원을 초과하지 아니하는 범위에서 제42조에 따른 자산의 투자·운용에 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우로 그 상대방에게 신주인수권부사채를 발행하는 경우 <p>② 신주인수를 청구할 수 있는 금액은 사채의 액면총액을 초과하지 않는 범위 내에서 이사회에서 정한다.</p> <p>③ 신주인수권의 행사로 인하여 발행하는 주식은 보통주식으로 하고, 그 발행가액은 액면금액 또는 그 이상의 금액으로 사채발행시 이사회가 정한다.</p> <p>④ 신주인수권을 행사할 수 있는 기간은 당해 사채의 발행일 이후 1개월이 경과하는 날로부터 그 상환 기일의 직전일까지로 한다. 그러나 위 기간 내에서 이사회는 결의로써 신주인수권의 행사기간을 조정할 수 있다.</p> <p>⑤ 신주인수권의 행사로 인하여 발행하는 주식에 대한 이익의 배당에 관하여는 제14조의 규정을 준용한다.</p>	신규 조달방식 추가를 통한 운용 효율성 증대

- 2023년 3월 10일 정관변경은 선행조건인 국토부 변경인가, 이사회 및 주주총회 승인 후 진행 예정

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

1) 부동산투자회사(리츠) 산업의 특성

부동산투자회사(이하 “ 리츠”)는 부동산투자회사법에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권등에 투자, 운용하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사입니다. 리츠는 1960년 미국에서 최초 도입 되었으며, 한국에는 1997년 외환위기 이후 기업들의 보유 부동산 유동화를 통한 기업구조조정을 촉진하기 위해 2001년 처음 도입되었습니다. 이후 리츠의 투자물건이 기업구조조정 부동산에서 점차 일반 부동산으로 변화하였습니다. 다만 기관투자자 중심의 투자를 벗어나지 못하여 일반국민이 리츠를 통하여 부동산에 투자할 수 있는 기회는 제한적이었습니다. 2018년을 기점으로 당사를 포함한 공모상장 리츠가 출시되었고 이후에도 추가적인 공모상장리츠가 예정되어 있어, 일반 국민의 리츠투자 기회가 계속 확대될 것으로 기대하고 있습니다. 2002년 리츠의 총 자산규모는 5,584억원으로 시작하여 2022년 12월말 기준 총 350개의 리츠가 설립되었고 총 자산규모는 87.7조원이며, 이 중 상장리츠는 21개, 총 자산규모 13.3조원 수준입니다.

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2022년 12월)

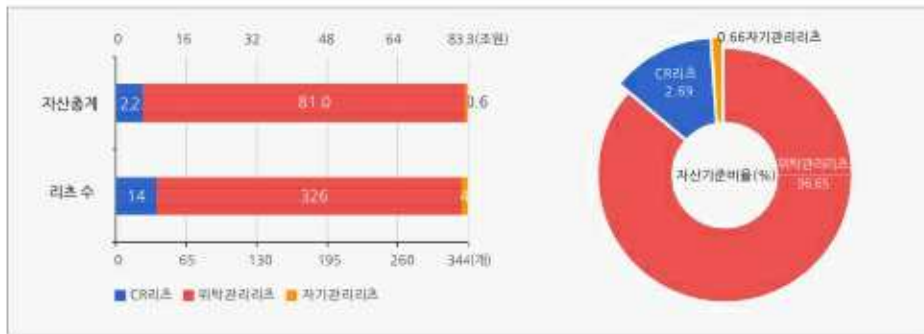
리츠 수 및 자산총계

리츠 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-09-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	14	2.2	2.69
위탁관리리츠	326	81.0	96.65
자기관리리츠	4	0.6	0.66
계	344	83.8	100.0
(상장리츠)	(20)	(12.7)	(15.16)

* 기준일 현재 '22년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 14개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 18개



운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-09-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
오피스	77	21.7	25.9
리테일	29	7.7	9.2
주택	165	42.7	51.0
물류	40	6.1	7.3
호텔	6	0.7	0.8
복합형	27	4.9	5.8
계	344	83.8	100.0%



1. 리츠 유형별 리츠 수 및 자산총계

2) 리츠 산업의 성장성

지난 약 7년간(2015년말~2022년 12월) 리츠 총자산 규모는 약 69.7조원이 증가하였고, 리츠수는 225개가 증가하였습니다. 향후 공모 상장 리츠가 활성화되고, 확정급여(DB)형 퇴직연금의 리츠투자 허용, 대체투자 수요의 확대 및 정부의 리츠 활성화 대책과 맞물려 리츠 시장의 성장은 지속될 것으로 예상됩니다.

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2022년 12월)

리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2022-09-30]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
100억원미만	37	0.04	0.05
100억원이상~500억원미만	38	1.25	1.49
500억원이상~1,000억원미만	55	3.90	4.65
1,000억원이상~2,000억원미만	80	11.59	13.83
2,000억원이상~3,000억원미만	45	11.02	13.15
3,000억원이상	89	56.00	66.83
계	344	83.8	100.0



리츠 수 및 자산규모 변동추이

[기준일 : 2022-09-30]

연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15.0
2015년	125	18.0
2016년	169	25.0
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년	282	61.3
2021년	315	75.6
2022년 9월	344	83.8



2. 리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

3) 관련 법령 또는 정부의 규제 현황

당사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사이며, 국토교통부의 관리 감독하에 운영되고 있습니다. 공모상장리츠에 대한 정부의 정책지원이 점진적으로 확대되고 있습니다. 2019년 12월에는 고용노동부가 DC형과 IRP형 퇴직연금도 공모상장리츠에 투자할 수 있도록 시행규칙을 개정하여, 상장리츠의 수요기반에 크게 기여할 수 있는 근거가 마련되었습니다. 또한 국토교통부에서 2019년 9월에 발표한 '공모형 부동산간접투자 활성화 방안'의 일환으로 추진하는 정책들도 있습니다. 특히, 공모리츠(펀드)에 대한 토지분 재산세 분리과세 유지방침과 투자금액 5천만원 한도로 3년 보유시 배당소득 분리과세 9% 적용, 그리고 현물출자에 대한 양도차익 법인세 과세이연 등의 혜택 등으로 공모형 상장리츠 시장은 향후 더욱 확대될 것으로 기대됩니다.

나. 임대조건

회사는 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주)와 책임임대차(Master lease) 계약을 체결하였으며, Triple-net계약 조건에 따라, 수선유지비, 보험, 제세공과 등을 임차인이 부담하여, 회사의 관리부담을 경감시키고, 안정적인 배당수익률을 유지합니다.

다. 시장의 특성

전술한 '가.업계의 현황' 참고

라. 시장점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

2. 주요 제품 및 서비스

가. 영업개황 및 사업부문의 구분

1) 영업개황

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목회사(Paper Company)로서 다수

의 법인 및 개인 투자자들로부터 자금을 확보하여 부동산의 취득·관리·계량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 사업의 목적으로 합니다. 또한 취득 부동산의 안정적 운용을 통하여 투자자들에게 일정수준 이상의 투자수익을 제공할 수 있도록 함으로써 부동산 직접 투자로 인한 위험 회피가 가능하도록 할 것 입니다.

2) 공시대상 사업부문의 구분

회사는 단일영업부문을 영위하고 있습니다. 회사는 2019년 설립 이후 2019년 05월에 현물출자를 통해 롯데백화점 강남점을 취득하였으며 2019년 10월에 롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 / 롯데아울렛 율하점, 청주점 / 롯데마트 율하점, 서청주점, 의왕점, 장유점을 매입 및 책임임대차를 개시하였으며 2021년 3월에 롯데백화점 안산점, 중동점, 이천점 / 롯데프리미엄아울렛 이천점 / 롯데마트 계양점, 춘천점 / 롯데마트 물김포물류센터를 매입 및 책임임대차를 개시하였으며 2021년 12월에 롯데마트 경기양평점을 매입 및 책임임대차를 개시하였습니다.

3) 보유 부동산 개요

구분	롯데백화점 강남점
위치	서울특별시 강남구 대치동 937 서울특별시 강남구 대치동 936-21 서울특별시 강남구 대치동 938-1
연면적	67,517㎡
대지면적	11,319㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2030.10.15 (11년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 21,788백만원 임대차보증금: 20,837백만원

구분	롯데백화점 구리점
위치	경기도 구리시 인창동 677 경기도 구리시 인창동 675-2
연면적	79,271㎡
대지면적	11,844㎡

임대차기간	2019.10.16 ~ 2029.10.15 (10년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 9,358백만원 임대차보증금: 8,951백만원

구분	롯데백화점 광주점
위치	광주광역시 동구 대인동 7- 1, 7- 10, 7- 11 광주광역시 동구 대인동 31, 31- 13
연면적	92,997㎡
대지면적	10,039㎡
임대차기간	2019.10.16~ 2030.10.15 (11년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 7,178백만원 임대차보증금: 6,863백만원

구분	롯데백화점 창원점
위치	경상남도 창원시 성산구 상남동 79 경상남도 창원시 성산구 상남동 80
연면적	140,977㎡
대지면적	27,253㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2028.10.15 (9년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 12,515백만원 임대차보증금: 11,959백만원

구분	롯데아울렛 청주점 & 롯데마트 서청주점
위치	충청북도 청주시 흥덕구 비하동 811
연면적	81,561㎡
대지면적	25,875㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2029.10.15 (10년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 7,612백만원 임대차보증금: 7,284백만원

구분	롯데아울렛 & 롯데마트 대구울하점
위치	대구광역시 동구 울하동 1117
연면적	100,773㎡
대지면적	20,021㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2029.10.15 (10년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 9,098백만원 임대차보증금: 8,694백만원

구분	롯데마트 의왕점
위치	경기도 의왕시 내손동 743외 3필지
연면적	36,879㎡
대지면적	14,444㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2028.10.15 (9년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 7,122백만원 임대차보증금: 6,815백만원

구분	롯데마트 장유점
위치	경상남도 김해시 대청동 300
연면적	38,838㎡
대지면적	12,646㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2028.10.15 (9년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 3,117백만원 임대차보증금: 2,987백만원

구분	롯데마트몰 김포물류센터
위치	경기도 김포시 고촌읍 전호리 664
연면적	30,870㎡
대지면적	17,465㎡

임대차기간	2021.03.17 ~ 2036.03.16 (15년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 4,405백만원 임대차보증금: 4,298백만원

구 분	롯데프리미엄아울렛 이천점
위치	경기도 이천시 호법면 단천리 864 외
연면적	162,729㎡
대지면적	103,876㎡
임대차기간	2021.03.17 ~ 2032.03.16 (11년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 12,162백만원 임대차보증금: 11,750백만원

구 분	롯데백화점 안산점
위치	경기도 안산시 단원구 고잔동 536-2 외
연면적	54,887㎡
대지면적	7,165㎡
임대차기간	2021.03.17 ~ 2028.03.16 (7년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 4,592백만원 임대차보증금: 4,460백만원

구 분	롯데백화점 중동점
위치	경기도 부천시 중동 1140, 1140-1
연면적	93,419㎡
대지면적	7,999㎡
임대차기간	2021.03.17 ~ 2028.03.16 (7년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 7,587백만원 임대차보증금: 7,434백만원

구 분	롯데마트 춘천점
-----	----------

위치	강원도 춘천시 온의동 6-25
연면적	40,570㎡
대지면적	13,633㎡
임대차기간	2021.03.17 ~ 2032.03.16 (11년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 2,628백만원 임대차보증금: 2,588백만원

구분	롯데마트 계양점
위치	인천광역시 계양구 계산동 1059-1
연면적	58,119㎡
대지면적	10,797㎡
임대차기간	2021.03.17 ~ 2028.03.16 (7년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 3,276백만원 임대차보증금: 3,170백만원

구분	롯데마트 경기양평점
위치	경기도 양평군 양평읍 공흥리 468-33 외
연면적	9,977㎡
대지면적	6,473㎡
임대차기간	2021.12.15 ~ 2028.03.16 (6년 3개월간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 1,487백만원 임대차보증금: 1,487백만원

※ 상기 표에 기재된 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 청주점, 대구울하점, 의왕점, 장유점의 연간임대료는 2022.10.16~2023.10.15까지 1년간 임대료 기준입니다.

※ 상기 표에 기재된 김포물류센터, 이천점, 안산점, 중동점, 춘천점, 계양점, 경기양평점의 연간임대료는 2022.03.17~2023.03.16까지 1년간 임대료 기준입니다.

3. 원재료 및 생산설비

- 당사는 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 목적의 법인으로서, 해당사항이 없습니다.

3. 원재료 및 생산설비

- 당사는 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 목적의 법인으로서, 해당사항이 없습니다.

4. 매출 및 수주상황

- 당사의 매출은 당사가 보유한 부동산 임대(임차인:롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주))를 통해 수취하는 임대료를 기반으로 하며, 임대료 이외 발생하는 매출은 없습니다. 임차인별 임대료 내역은 아래와 같습니다.

■ 임차인별 임대료(매출금액) 내역

(단위 : 백만원)

구분	제8(당)기		제7(전)기	
	매출금액	%	매출금액	%
롯데쇼핑(주)	54,426	96.1	54,008	96.1
롯데글로벌로지스(주)	2,203	3.9	2,180	3.9
합계	56,629	100.0	56,188	100.0

* 상기 매출금액에는 임대보증금 수익이 반영되지 않았습니다.

- 당사는 부동산투자회사로서, 수주상황과 관련하여 해당사항이 없습니다.

5. 위험관리 및 파생거래

1) 당사의 위험관리 목표 및 정책

당사의 위험관리활동은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 시장위험(금리, 가격, 환

을 등), 신용위험, 유동성위험 등에 있어, 잠재적 위험을 식별하여 발생가능한 위험을 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피함으로써, 안정적이고 지속적인 경영성과를 창출할 수 있도록 하고, 동시에 재무구조 개선 및 자금운영의 효율성 제고를 통해 회사경쟁력 제고에 기여하는데 그 목적이 있습니다.

2) 위험관리

- 당사는 부동산투자회사로서, 회사가 보유한 부동산을 통해 임대수익을 창출하고, 투자자에게 지속적이며, 안정적인 배당수익을 창출하는 데 그 영위의 목적이 있습니다. 이를 위해 신용도가 우량한 롯데쇼핑(주)와 롯데글로벌로지스(주)를 책임임차인으로 하는 장기임대차계약을 통하여 공실에 대한 리스크를 줄였으며, 수선유지비, 보험료, 제세공과금을 임차인이 부담하는 Triple-net 계약 구조를 통해 운영비용을 최소화하는 등 경영성과에 대한 예측성을 높이고, 임대수익의 변동리스크를 낮추었습니다.

- 당사는 부채비율, 부채상환비율, 유동비율 등 재무적리스크를 주기적으로 모니터링하기 위해 분기별로 재무위험점검을 자가시행하고 있습니다. 또한 유동성 위험의 체계적인 관리를 위하여 주기적으로 중장기 자금관리계획 수립 및 실제 현금 유출입 스케줄을 검토하여 발생가능한 위험을 적기에 예측 및 대응하고 있습니다.

이와 관련하여, 자세한 사항은 동 공시서류의 III.재무에관한 사항 5. 재무제표 주석을 참조하여 주시기 바랍니다.

3) 파생거래

- 당사는 파생상품계약을 체결하지 않았습니다.

6. 주요계약 및 연구개발활동

- 당사가 맺은 주요계약현황은 아래표와 같습니다.

구분	계약상대방	계약시점	주요계약내용	지급시점
부동산 책임임대차계약	롯데쇼핑(주)	2019.8	· 롯데백화점 강남점 등 8개 부동산 자산에 대한 책임 임대차계약 체결 · 임대개시 : 2019.10.16	매월 15일 임대료 지급 (후급)
부동산 책임임대차계약	롯데쇼핑(주) 롯데글로벌로지스(주)	2020.12	· 롯데백화점 중동점 등 6개 부동산 자산에 대한 책임 임대차계약 체결	매월 15일(롯데쇼핑), 25일(롯데글로벌로지스) 임대료 지급

구분	계약상대방	계약시점	주요계약내용	지급시점
			· 임대개시 : 2021.3.17	(후급)
부동산 책임임대차계약	롯데쇼핑(주)	2021.12	· 롯데백화점 경기양평점에 대한 책임 임대차계약 체결 · 임대개시 : 2021.12.15	매월 15일 임대료 지급 (후급)
자산관리	롯데에이엠씨(주)	2019.3	· 당사의 투자 및 운용과 관련한 전반적인 업무 수행 · 보수기준 : 매입금액 X 0.2%(연간금액, 운용보수기준)	감사보고서 제출 후 7일 이내
자산보관	(주)우리은행	2019.3	· 당사의 현금 또는 부동산 등의 보관과 관련된 업무수행 · 보수기준 : 매입금액 X 0.004%(연간금액)	결산 주주총회 이후 7일 이내
사무수탁	KB국민은행	2019.4	· 당사 자산의 계산, 통지 및 공고 등 운영 전반에 관한 업무수행 · 보수기준 : 매입금액 X 0.009%(연간금액)	결산 주주총회 이후 7일 이내
부동산관리 (PM)	롯데물산(주)	2021.2	· 당사 자산의 부동산운용 및 임차인 관리에 관한 업무 수행 · 보수기준 : 부동산 자산당 150만원	매월 10일
자산보관	(주)우리은행	2022.9	· 당사의 현금 또는 증권 등의 보관과 관련된 업무수행 · 보수기준 : 매입금액 X 0.003%(연간금액)	결산 주주총회 이후 7일 이내
자산보관	대한토지신탁	2022.9	· 당사의 부동산 보관과 관련된 업무수행 · 보수기준 : 없음.	결산 주주총회 이후 7일 이내

주1) 부동산 임대차계약기간은 점포별로 상이하며, 점포별 임대차계약기간 등은 본보고서 'II. 사업의 내용 2. 주요 제품 및 서비스'를 참고하시기 바랍니다.

- 상기표에는 당사가 체결한 모든 계약을 기재하지 않았으나, 상기 계약 이외에 당사 재무제표에 영향을 미치는 주요계약은 존재하지 않습니다.

7. 기타 참고사항

- 해당사항 없음.

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

(단위 : 원)

구분	제8기 (2022년 12월 31일)	제7기 (2022년 06월 30일)	제6기 (2021년 12월 31일)
1. 유동자산	56,708,372,270	64,761,746,436	55,416,551,273
2. 비유동자산	2,307,153,694,846	2,327,816,209,414	2,348,478,723,982
자산총계	2,363,862,067,116	2,392,577,955,850	2,403,895,275,255
1. 유동부채	1,060,346,004,230	1,121,924,723,513	657,615,095,237
2. 비유동부채	195,792,680,090	137,353,571,486	593,202,912,223
부채총계	1,256,138,684,320	1,259,278,294,999	1,250,818,007,460
1. 자본금	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000
2. 자본잉여금	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668	1,060,932,527,812
3. 이익잉여금	△74,695,700,872	△49,119,422,817	△29,339,702,017
자본총계	1,107,723,382,796	1,133,299,660,851	1,153,077,267,795
구분	(2022.07.01~ 2022.12.31)	(2022.01.01~ 2022.06.30)	(2021.07.01~ 2021.12.31)
1. 영업수익	57,920,144,213	57,479,677,985	56,179,895,055
2. 영업비용	23,812,030,108	23,731,552,186	23,414,084,036
3. 영업이익(손실)	34,108,114,105	33,748,125,799	32,765,811,019
4. 법인세비용차감전순이익(손실)	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757
5. 법인세 비용	-	-	-
6. 당기순이익	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757
7. 주당순이익	58	78	75

[△는 부(-)의 값임]

※ 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에 따라 작성되었습니다.

2. 연결재무제표

- 해당사항 없음.

3. 연결재무제표 주석

- 해당사항 없음

4. 재무제표

재무상태표

제 8 기 2022.12.31 현재
 제 7 기 2022.06.30 현재
 제 6 기 2021.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
자산			
유동자산	56,708,372,270	64,761,746,436	55,416,551,273
현금및현금성자산	21,476,137,035	5,160,937,272	7,397,904,272
매출채권및기타채권	10,443,140,007	10,337,761,734	10,408,027,367
기타유동금융자산	24,139,592,252	42,132,441,422	37,587,368,324
기타유동비금융자산	566,415,076	7,088,952,028	0
당기법인세자산	83,087,900	41,653,980	23,251,310
비유동자산	2,307,153,694,846	2,327,816,209,414	2,348,478,723,982
투자부동산	2,307,153,694,846	2,327,816,209,414	2,348,478,723,982
자산총계	2,363,862,067,116	2,392,577,955,850	2,403,895,275,255
부채			
유동부채	1,060,346,004,230	1,121,924,723,513	657,615,095,237
차입금및사채	1,047,261,676,583	1,104,055,904,554	646,204,532,923
기타지급채무	0	0	1,806,230,000
기타유동금융부채	7,201,217,620	5,625,503,285	5,660,196,082
기타유동부채	5,883,110,027	12,243,315,674	3,944,136,232
비유동부채	195,792,680,090	137,353,571,486	593,202,912,223
차입금 및 사채	89,453,458,175	30,923,939,451	486,666,633,707
기타비유동금융부채	90,222,027,522	89,021,126,012	87,836,460,863
기타비유동부채	16,117,194,393	17,408,506,023	18,699,817,653
부채총계	1,256,138,684,320	1,259,278,294,999	1,250,818,007,460
자본			
자본금	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000
자본잉여금	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668	1,060,932,527,812
이익잉여금(결손금)	(74,695,700,872)	(49,119,422,817)	(29,339,702,017)
자본총계	1,107,723,382,796	1,133,299,660,851	1,153,077,267,795

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
자본과부채총계	2,363,862,067,116	2,392,577,955,850	2,403,895,275,255

포괄손익계산서

제 8 기 2022.07.01 부터 2022.12.31 까지

제 7 기 2022.01.01 부터 2022.06.30 까지

제 6 기 2021.07.01 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
영업수익	57,920,144,213	57,479,677,985	56,179,895,055
매출총이익	57,920,144,213	57,479,677,985	56,179,895,055
영업비용	23,812,030,108	23,731,552,186	23,414,084,036
영업이익(손실)	34,108,114,105	33,748,125,799	32,765,811,019
금융수익	546,683,252	315,553,869	187,994,161
금융비용	20,539,989,189	15,035,109,631	14,547,844,086
기타수익	16,646	18,256	20,666
기타비용	11	3	3
법인세비용차감전순이익(손실)	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757
당기순이익(손실)	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757
총포괄손익	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	58	78	75

자본변동표

제 8 기 2022.07.01 부터 2022.12.31 까지

제 7 기 2022.01.01 부터 2022.06.30 까지

제 6 기 2021.07.01 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계
2021.07.01 (기초자본)	121,484,442,000	1,060,932,527,812	(13,788,469,366)	1,168,628,500,446
배당금지급	0	0	(33,957,214,408)	(33,957,214,408)
주식발행분담금 환급	0	0	0	0

	자본			
	자본금	자본잉여금	이익잉여금	자본 합계
지분의 발행	0	0	0	0
당기순이익(손실)	0	0	18,405,981,757	18,405,981,757
2021.12.31 (기말자본)	121,484,442,000	1,060,932,527,812	(29,339,702,017)	1,153,077,267,795
2022.01.01 (기초자본)	121,484,442,000	1,060,932,527,812	(29,339,702,017)	1,153,077,267,795
배당금지급	0	0	(38,808,309,090)	(38,808,309,090)
주식발행분담금 환급	0	2,113,856	0	2,113,856
지분의 발행	0	0	0	0
당기순이익(손실)	0	0	19,028,588,290	19,028,588,290
2022.06.30 (기말자본)	121,484,442,000	1,060,934,641,668	(49,119,422,817)	1,133,299,660,851
2022.07.01 (기초자본)	121,484,442,000	1,060,934,641,668	(49,119,422,817)	1,133,299,660,851
배당금지급	0	0	(39,691,102,858)	(39,691,102,858)
주식발행분담금 환급	0	0	0	0
지분의 발행	0	0	0	0
당기순이익(손실)	0	0	14,114,824,803	14,114,824,803
2022.12.31 (기말자본)	121,484,442,000	1,060,934,641,668	(74,695,700,872)	1,107,723,382,796

현금흐름표

제 8 기 2022.07.01 부터 2022.12.31 까지

제 7 기 2022.01.01 부터 2022.06.30 까지

제 6 기 2021.07.01 부터 2021.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
영업활동현금흐름	54,159,435,741	52,543,826,106	53,793,667,746
당기순이익(손실)	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757
당기순이익조정을 위한 가감	39,364,508,875	34,090,758,700	33,490,130,564
영업활동으로인한자산·부채의변동	721,535,983	(557,118,214)	1,906,874,265
법인세납부(환급)	(41,433,920)	(18,402,670)	(9,318,840)
투자활동현금흐름	18,539,532,422	(4,229,519,229)	(35,881,743,992)
이자수취	539,532,422	270,480,771	150,983,226
단기금융상품의 처분	88,000,000,000	52,500,000,000	57,000,000,000
단기금융상품의 취득	(70,000,000,000)	(57,000,000,000)	(56,500,000,000)
투자부동산의 취득	0	0	(36,532,727,218)
재무활동현금흐름	(56,383,768,400)	(50,551,273,877)	(14,475,721,525)
사채의 증가	368,598,066,755	0	30,893,710,000

	제 8 기	제 7 기	제 6 기
단기차입금의 증가	278,954,231,600	0	0
장기차입금의 증가	0	0	0
주식의 발행	0	0	0
공모사채분담금 환입	0	2,359,571	0
주식발행분담금 환입	0	2,113,856	0
단기차입금의 상환	0	0	0
유동성장기차입금의 상환	(478,000,000,000)		
이자지급	(16,244,963,897)	(11,747,438,214)	(11,412,217,117)
사채의 상환	(170,000,000,000)	0	0
신주발행비 지급	0	0	0
배당금지급	(39,691,102,858)	(38,808,309,090)	(33,957,214,408)
현금및현금성자산의순증가(감소)	16,315,199,763	(2,236,967,000)	3,436,202,229
기초현금및현금성자산	5,160,937,272	7,397,904,272	3,961,702,043
기말현금및현금성자산	21,476,137,035	5,160,937,272	7,397,904,272

5. 재무제표 주석

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.

당기말 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

(1) 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당기 재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

재무제표는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적 원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

당사의 정기주주총회 제출용 당기 재무제표는 2023년 1월 26일에 개최된 이사회에서 승인되었습니다.

(2) 제·개정된 기준서의 적용

재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2022년 06월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

(3) 제·개정 회계기준의 미채택(시행일 미도래)

제정·개정·공표되었으나 시행일이 도래하지 아니하여 적용하지 않은 기준서와 해

석서는 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(부채로 분류된 전환옵션은 주계약의 유동성 분류 판단 시 고려해야 함), 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다(자본으로 분류된 전환옵션은 주계약의 유동성분류 판단시 영향 미치지 않음).

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

② 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 회계정책 공시에 중요성 정의 적용

회계정책 정보 공시 시 유의적인 회계정책 대신 중요한 회계정책 정보를 공시하도록 하였습니다. 중요성 판단에 대한 구체적인 내용을 추가하였으며, 측정기준에 대한 공시의무는 삭제되었습니다(중요하다고 판단되는 측정기준만 공시하도록 함).

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

③ 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채의 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 복합금융상품의 전환

권이나 신주인수권(또는 이를 포함하는 금융부채)이 금융부채로 분류되는 경우, 해당 금융부채 평가손익(당기손익에 한정) 등을 별도 주석으로 공시하도록 하였습니다. 이는 해당 평가손익이 당기 성과에 미치는 영향을 분명히 보여주어, 정보이용자가 해당 기업의 재무정보를 적절히 평가하는데 도움을 주기 위한 것입니다.

동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

④ 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치 변경과 오류' 개정 - 회계추정치 정의 개정

회계정책과 회계추정의 구분을 명확히 하고자 회계추정의 변경에 대한 정의를 회계추정치의 정의로 대체하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 발생하는 회계추정치 변경과 회계정책 변경에 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

⑤ 기업회계기준서 제1012호 '법인세' 개정 - 단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세 개정

자산과 부채의 최초 인식시점에 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이가 생기는 거래(리스 및 사후처리 의무 등)에 대해서는 더이상 이연법인세자산 및 이연법인세부채를 인식하지 않는 예외규정이 적용되지 않습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 경과 규정에 따라 소급적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 비교표시되는 가장 이른기간의 시작일 이후에 이루어진 거래에 적용하며, 개정내용의 최초적용에 따른 누적효과를 비교표시되는 가장 이른 기간 시작일에 이익잉여금 기초잔액을 조정하여 인식합니다. 당사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

⑥ 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택' 개정 - 단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세 개정

한국채택국제회계기준 최초채택기업이 동 기준 전환일에 존재하는 리스 및 사후처리 의무에 관련되는 모든 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하여야 합니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 전진 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 기준서의 적용범위에 해당하지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

⑦ 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제· 개정

보험계약의 적용범위, 인식, 측정, 표시 및 공시 원칙이 제· 개정되었습니다. 이 기준서는 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 동 기준서의 적용범위에 해당하지 않을 것으로 예상하고 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 운용 리스로 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 최초에 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(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다.

금융자산의 관리를 위한 당사의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 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 당기 손익으로 인식됩니다.

당사의 상각후원가 측정 금융자산은 매출채권과 단기금융자산에 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 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변

경이 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 충당금을 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 기대신용손실)을 반영합니다. 최초 인식 이후 신용위험의 유의적인 증가가 있는 신용 익스포저에 대하여, 손실충당금은 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 전체 기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 인식합니다. 당사는 특정 채무자에 대한 미래전망정보와 경제적 환경을 반영하여 조정된 과거 신용손실 경험에 근거하여 충당금 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 상장채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 당사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 당사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하

고 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 결제할 의도가 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.

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 제거시

점의 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 계정에서 투자부동산으로 대체하고 있으며 투자부동산에서 자가사용부동산(유형자산)으로 대체되는 경우에는 사용목적이 변경된 시점의 상각후원가를 간주원가로 적용하고 있습니다.

4) 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 해당 개별자산의 현금유입이 다른 자산이나 자산집단의 현금유입과 거의 독립적으로 창출되지 않는 경우 해당 개별자산이 속한 현금창출단위별로 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.

5) 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 측정에 유의적인 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 보고 기간 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 7

6) 현금배당

당사는 배당을 지급하기 위해 분배가 승인되고 더 이상 당사에겐 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.

7) 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.

8) 현금 및 현금성자산

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

9) 중요한 회계적 판단, 추정 및 가정

주석 2에서 기술된 당사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 따라서, 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 금융자산 중 공정가치로 측정되는 금융자산은 존재하지 않으며, 상각후원가로 평가하는 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
금융자산 범주	내역	당기말	전기말
상각후원가 금융자산(주1)	현금및현금성자산	21,476,137	5,160,937
	매출채권및기타채권(주2)	10,443,140	10,337,762
	기타금융자산(주3)	24,139,592	42,132,441
	합 계	56,058,869	57,631,140

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

(주2) 매출채권및기타채권은 매출채권으로 구성되어 있습니다.

(주3) 기타금융자산은 단기금융상품과 미수수익으로 구성되어 있습니다.

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

(단위: 천원)			
금융부채 범주	계정명	당기말	전기말
상각후원가로 평가하는 금융부채(주1)	차입금및사채	1,136,715,135	1,134,979,844
	기타금융부채(주2)	97,423,245	94,646,629
	합 계	1,234,138,380	1,229,626,473

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

(주2) 기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.

4. 매출채권 및 기타채권

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

<당기말>

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

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	매출채권	미수금	합 계
총장부금액	10,337,762	-	10,337,762
차감: 대손충당금	-	-	-
순장부금액	10,337,762	-	10,337,762

(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 회수가능금액과 장부금액의 차액을 손상차손으로 인식하고 있습니다. 당사는 매출채권 등의 회수가능성을 판단하는 데 있어서 신용공여 개시일부터 보고기간말까지의 매출채권에 대한 신용등급의 변화를 고려하고 있습니다.

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

(4) 당기와 전기 중 매출채권 및 기타채권의 대손충당금 변동은 없습니다.

5. 기타금융자산

당기말과 전기말 현재 기타금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수수익	139,592	132,441
단기금융상품	24,000,000	42,000,000
합 계	24,139,592	42,132,441

6. 기타비금융자산

당기말과 전기말 현재 기타비금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수금	2,103	6,815,869
선급비용	564,312	-
선급부가세	-	273,083
합 계	566,415	7,088,952

7. 투자부동산

(1) 당기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
과 목	당기말			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	(109,473,040)	880,068,921	989,541,961	(88,810,526)	900,731,435
합 계	2,416,626,735	(109,473,040)	2,307,153,695	2,416,626,735	(88,810,526)	2,327,816,209

(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 20 참조).

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위: 천원)					
과목	기초금액	취 득	상 각	대체	기말금액
토지	1,427,084,774	-	-	-	1,427,084,774
건물	900,731,436	-	(20,662,515)	-	880,068,921
합 계	2,327,816,210	-	(20,662,515)	-	2,307,153,695

<전 기>

(단위: 천원)					
과목	기초금액	취 득	상 각	대체	기말금액
토지	1,427,084,774	-	-	-	1,427,084,774
건물	921,393,950	-	(20,662,515)	-	900,731,435
합 계	2,348,478,724	-	(20,662,515)	-	2,327,816,209

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
임대수익	57,920,144	57,479,678
직접 운영비용(주1)	23,329,684	23,245,522

(주1) 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료, 부동산위탁관리비를 합한 금액입니다.

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

(단위: 천원)					
구 분	장 소	당기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
토지 및 건물	서울특별시 강남구 대치동 937 등	2,307,153,695	2,634,400,000	2,327,816,209	2,437,901,000

(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, 율하점, 청주점, 의왕점 및 장유점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 삼창감정평가법인(광주점, 창원점, 율하점, 의왕점 및 장유점의 평가기준일은 2022년 9월 20일, 구리점과 청주점의 평가기준일은 2022년 12월 19일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되어 당기 중 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 상반기 중에 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: 2020년 10월 30일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 당기 중 유의적인 변동은 없습니다.

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 당기 중 변동되었습니다.

(6) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 20,662,515천원과 20,662,515천원입니다.

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

8. 차입금 및 사채

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

(단위: 천원)					
구분	차입처	최장만기일	연이자율(%)	당기말	전기말
유동성					
단기차입금(주1,2)	산업은행	2023.10.17	CD+1.22%	80,000,000	-
	미즈호은행	2023.10.17	CD+1.22%	100,000,000	-
	국민은행	2023.10.17	CD+1.22%	100,000,000	-
현재가치할인차금				(832,935)	-
소 계				279,167,065	-
유동성장기부채(주1,2)	산업은행	2023.03.17	2.00	258,000,000	506,000,000
	미즈호은행	2023.03.17	2.00	100,000,000	230,000,000
	하나은행	2023.03.17	2.00	100,000,000	100,000,000
	국민은행	-	-	-	100,000,000
현재가치할인차금				(472,627)	(1,915,817)
소 계				457,527,373	934,084,183
제1회 사채	-	-	-	-	170,000,000
사채할인발행차금				-	(28,278)
제2회 사채(주3)	-	2023.12.15	2.90	31,000,000	-
사채할인발행차금				(50,173)	-
제3-1회 사채(주1,2)	-	2023.07.29	4.58	80,000,000	-
사채할인발행차금				(371,258)	-
단기사채	-	2023.01.17	6.20	200,000,000	-

(단위: 천원)					
구분	차입처	최장만기일	연이자율(%)	당기말	전기말
사채할인발행차금				(11,330)	-
소 계				310,567,239	169,971,722
합 계				1,047,261,677	1,104,055,905
비유동성					
제2회 사채(주3)	-	-	-	-	31,000,000
사채할인발행차금				-	(76,061)
제3-2회 사채(주1,2)	-	2024.07.29	4.67	90,000,000	-
사채할인발행차금				(546,542)	-
합 계				89,453,458	30,923,939

(주1) 상기 차입금 및 사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 20 참조). 당사는 약정에 따라 차입금 및 사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 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) 당기와 전기 중 차입금 및 사채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
기초금액	1,134,979,844	1,132,871,166
차입	647,573,048	-
상환	(648,000,000)	-
공모사채분담금 환입	-	2,360
상각	2,162,243	2,106,318
기말금액	1,136,715,135	1,134,979,844

9. 기타금융부채

당기말과 전기말 현재 기타금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급비용	7,201,218	5,625,503
유동부채 계	7,201,218	5,625,503
임대보증금(주1)	109,576,032	109,576,032
현재가치할인차금	(19,354,005)	(20,554,906)
비유동부채 계	90,222,027	89,021,126

(주1) 임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다(주석 20 참조).

10. 기타비금융부채

당기말과 전기말 현재 기타비금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선수수익	2,582,623	2,582,623
미지급비용	3,602	6,815,371
부가세예수금	3,296,884	2,845,321
유동부채 계	5,883,109	12,243,315
장기선수수익	16,117,194	17,408,506
비유동부채 계	16,117,194	17,408,506

11. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주,천원)		
구 분	당기말	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) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	1,060,934,642	1,060,932,528

(3) 당기와 전기 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	1,060,932,528	1,182,416,970
주식발행분담금 환입	-	-	-	2,114	2,114
전기말	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
당기말	242,968,884	500	121,484,442	1,060,934,642	1,182,419,084

12. 결손금

(1) 당기말 및 전기말 현재 결손금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미처리결손금	(74,695,701)	(49,119,423)

(2) 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말 (처분예정일: 2023년 3월 10일)(주1)	전기말 (처분확정일: 2022년 9월 26일)
I. 미처리결손금	(74,695,701)	(49,119,422)
전기이월미처리결손금	(88,810,525)	(68,148,010)
당기순이익	14,114,825	19,028,588
II. 이익잉여금처분액	34,777,339	39,691,103
III. 차기이월미처리결손금	(109,473,040)	(88,810,525)

(주1) 처분예정일은 당사의 제8회 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	당 기	전 기
배당금총액	34,777,339,371	39,691,102,858
발행주식수	242,968,884주	242,968,884주
1주당배당금	143	163
1주당액면금액	500	500
배당률	28.63%	32.67%

13. 주당이익

(1) 기본주당이익

당기와 전기 중 주당이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

내역	당 기	전 기
당기순이익	14,114,824,803원	19,028,588,290원
가중평균유통보통주식수	242,968,884주	242,968,884주
기본주당순이익	58원/주	78원/주

(2) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

<당 기>

구분	당 기		
	주식수(주)	누적일재(일)	적수
전기이월유통보통주식수	242,968,884	184	44,706,274,656
합 계			44,706,274,656
가중평균유통보통주식수			242,968,884

<전 기>

구분	당 기		
	주식수(주)	누적일재(일)	적수
전기이월유통보통주식수	242,968,884	181	43,977,368,004
합 계			43,977,368,004

구 분	당 기		
	주식수(주)	누적일재(일)	적수
가중평균유통보통주식수			242,968,884

한편, 당사는 희석화증권을 보유하고 있지 아니하므로, 기본주당이익과 희석주당이익은 일치합니다.

14. 영업수익

(1) 당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 수익으로 인식된 리스료는 각각 57,920,144천원과 57,479,678천원입니다. 한편, 당사의 영업수익은 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와의 운용리스에서 발생합니다.

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

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

(단위: 천원)				
구 분	리스료 수취계획			리스료 총액
	1년 이내	1년 ~ 5년	5년초과	
최소리스료	115,636,277	481,239,970	268,441,454	865,317,701

15. 영업비용

당기와 전기 중 발생한 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당 기	전 기
급여	48,000	48,000
감가상각비	20,662,515	20,662,515
자산관리수수료	2,319,515	2,281,697

(단위: 천원)		
과 목	당 기	전 기
자산보관수수료	40,276	45,634
사무수탁수수료	104,378	102,676
부동산위탁관리비	203,000	153,000
지급수수료	343,345	283,377
기타비용	91,001	154,653
합 계	23,812,030	23,731,552

16. 기타수익과 기타비용

당기와 전기 중 발생한 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
과 목	당 기	전 기
기타수익:		
잡이익	17	18
기타비용:		
잡손실	-	-

17. 금융수익과 금융비용

(1) 당기와 전기 중 발생한 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
금융수익:		
이자수익	546,683	315,554
금융비용:		
이자비용	20,539,989	15,035,110

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

(단위: 천원)				
구 분	당 기		전 기	
	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채	상각후원가 금융자산	상각후원가로 평가하는 금융부채
이자수익	546,683	-	315,554	-
이자비용	-	20,539,989	-	15,035,110

18. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

19. 현금흐름표

(1) 당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
예금	21,476,137	5,160,937

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

1) 조정

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
감가상각비	20,662,515	20,662,515
이자비용	20,539,989	15,035,110
임대료수익	(1,291,312)	(1,291,312)

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
이자수익	(546,683)	(315,554)
합 계	39,364,509	34,090,759

2) 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
매출채권의 증가	(105,378)	(148,746)
미수금의 감소	-	219,011
선급부가세의 감소(증가)	273,083	(273,083)
미지급금의 감소	-	(1,806,230)
미지급비용의 증가(감소)	101,962	(31,381)
부가세예수금의 증가	451,869	1,483,311
합 계	721,536	(557,118)

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
장기선수수익 유동성대체	1,291,312	1,291,312
장기차입금의 유동성 대체	-	456,249,740
사채의 유동성 대체	30,949,827	-

(4) 당기와 전기 중 현금흐름 및 비현금 변동에서 발생하는 변동을 포함한 재무활동으로 인한 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위: 천원)						
구 분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	당기말
		상각	대체			
단기차입금	-	212,833	-	278,954,232	-	279,167,065
유동성장기부채	934,084,183	1,443,190	-	-	(478,000,000)	457,527,373
사채(유동성)	169,971,722	291,619	30,949,827	79,365,400	(170,000,000)	110,578,568

(단위: 천원)						
구 분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	당기말
		상각	대체			
단기사채	-	49,984	-	199,938,686	-	199,988,670
사채	30,923,939	164,615	(30,949,827)	89,314,731	-	89,453,458
합 계	1,134,979,844	2,162,241	-	647,573,049	(648,000,000)	1,136,715,134

<전 기>

(단위: 천원)						
구 분	기초금액	비현금흐름		재무활동으로 인한 현금유입	재무활동으로 인한 현금유출	당기말
		상각	대체			
유동성장기부채	476,401,863	1,432,580	456,249,740	-	-	934,084,183
사채(유동성)	169,802,670	169,052	-	-	-	169,971,722
장기차입금	455,770,625	479,115	(456,249,740)	-	-	-
사채	30,896,009	25,570	-	2,360	-	30,923,939
합 계	1,132,871,167	2,106,317	-	2,360	-	1,134,979,844

20. 우발부채와 약정사항

(1) 책임임대차계약

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

(단위: 백만원)						
구 분	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	1,288	7년		
	롯데마트 경기양평점	1,487	124	6년3개월	(주5)	

(단위: 백만원)						
구 분	해당점포	임대보증금	월임대료 (주1)	임대차 기간	인상율 등	관리비등 부담(주2)
Tranche E	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	14,337	1,232	11년	(주4)	
Tranche F	롯데마트몰 김포물류센터	4,298	367	15년	(주6)	
합 계		109,576	9,493			

(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
의 매출총액에 0.45%를 곱한 금액(연매출연동임대료)을 12로 나눈 금액입니다. 월임
대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의 다음날로부터 매 1년마다 직전 년의
연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.

(주5) 월고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도
의 매출총액에 0.5%를 곱한 금액(연매출연동임대료)을 12로 나눈 금액입니다. 월임
대료는 2023년 3월 17일부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비
자물가지수(총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.

(주6) 월고정임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의 다음날로부터 매 1년
마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)상승률에 연동하
여 인상됩니다.

(2) 자산관리 위탁계약

당사는 롯데에이엠씨(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 임대차 및 유가증권매
매 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 자산 별로 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 위탁 부동산의 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

당기말 현재 당사의 주요 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	부보금액	보험회사명
재산종합위험담보(주1)	2,274,456,207	롯데손해보험(주)
기계위험담보		
기업휴지위험담보	251,993,834	
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(885,600백만원)이 되어 있습니다.

한편, 당사는 상기 외 가스사고배상책임보험 등에 가입하고 있습니다.

(6) 담보제공현황

당기말 현재 담보로 제공된 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
담보제공자산	채권최고액	담보권자	관련채무	담보권의 종류
토지 및 건물	300,000,000	대한토지신탁 (담보부사채신탁법상 신탁업자)	담보부사채	근저당권
	309,600,000	한국산업은행	차입금	근저당권
	96,000,000			우선수익권
	120,000,000	미즈호은행	차입금	근저당권
	120,000,000			우선수익권
	120,000,000	국민은행	차입금	우선수익권
	120,000,000	하나은행	차입금	근저당권
	105,278,532	롯데쇼핑주)	임대보증금	임차권
	108,572,879			근저당권
	28,289,212			우선수익권
	4,297,500	롯데글로벌로지스주)	임대보증금	임차권
	5,586,750			근저당권

(7) 브랜드 사용계약 등

당기말 현재 당사는 롯데지주(주)와 브랜드 사용계약, 공시지원시스템 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 당사가 원고인 1건(소송가액 7,697,371천원)이 있습니다. 당사는 상기 소송의 전망은 예측할 수 없으나 소송결과가 재무제표에 미치는 영향은 중요하지 않을 것으로 예상하고 있습니다.

21. 특수관계자와의 거래

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

<당 기>

(단위: 천원)			
구 분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	54,426,364	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	130,225
	롯데에이엠씨(주)	-	2,319,515
	롯데물산(주)	-	186,364
	롯데글로벌로지스(주)	2,202,469	-
	합 계	56,628,833	2,636,104

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 1,291,312천원이 제외되었습니다.

<전 기>

(단위: 천원)			
구 분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	54,008,425	-
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	132,034
	롯데에이엠씨(주)	-	2,281,697
	롯데물산(주)	-	136,264

(단위: 천원)			
구 분	특수관계자명	영업수익(주1)	영업비용
	롯데글로벌로지스(주)	2,179,942	-
합 계		56,188,367	2,549,995

(주1) 영업수익에는 선수수익에서 임대수익으로 반영된 금액 1,291,312천원이 제외되었습니다.

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

<당기말>

(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.

<전기말>

(단위: 천원)					
구 분	특수관계자명	채권		채무	
		매출채권	미수금	임대보증금(주1)	미지급비용
지배기업	롯데쇼핑(주)	9,933,976	6,626,910	105,278,532	10,860
기타특수관계자	롯데지주(주)	-	-	-	2,624
	롯데에이엠씨(주)	-	-	-	2,281,697
	롯데물산(주)	-	-	-	24,750
	롯데글로벌로지스(주)	403,786	188,959	4,297,500	-
합 계		10,337,762	6,815,869	109,576,032	2,319,931

(주1) 현재가치할인차금 20,554,906천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.

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

<당 기>

(단위: 천원)		
특수관계 구분	특수관계자명	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	19,845,543

<전 기>

(단위: 천원)		
특수관계 구분	특수관계자명	현금배당
지배기업	롯데쇼핑(주)	19,404,145

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

(단위: 천원)		
구 분	당 기	전 기
단기종업원급여	48,000	48,000

(7) 당기말 현재 당사는 특수관계자인 롯데쇼핑(주)와 롯데글로벌로지스(주)에 대하여 임대보증금을 목적으로 하는 임차권 및 근저당권을 담보권으로 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다(주석 20 참조). 한편, 당기말 현재 당사가 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

22. 위험관리

(1) 금융위험관리

1) 당사의 목표 및 정책

당사의 위험관리활동은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 신용위험, 유동성위험, 시장위험 등의 잠재적 위험을 식별하여 발생가능한 위험을 허용가능한 수준으로 감소,

제거 및 회피함으로써, 안정적이고 지속적인 경영성과를 창출할 수 있도록 지원하고, 동시에 재무구조 개선 및 자금운영의 효율성 제고를 통해 금융비용을 절감함으로써 회사경쟁력 제고에 기여하는데 그 목적이 있습니다.

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

2) 신용위험

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

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

① 신용위험에 대한 노출정도

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	21,476,137	5,160,937
매출채권 (주1)	10,443,140	10,337,762
미수수익 (주1)	139,592	132,441
단기금융상품 (주1)	24,000,000	42,000,000
합 계	56,058,869	57,631,140

(주1) 당기말과 전기말 현재 매출채권, 미수수익 및 단기금융상품은 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 자금관리체

획 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: 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.

<전기말>

(단위: 천원)			
구 분	0 ~ 3개월	3개월 ~ 1년	1년 초과
미지급비용	2,493,283	-	-
임대보증금(주1)	-	-	109,576,032
사채(주2)	170,884,775	674,250	31,449,500
차입금(주2)	5,064,232	943,197,382	-
합 계	178,442,290	943,871,632	141,025,532

(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.

당기말과 전기말 현재의 부채비율, 순차입금비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채(A)	1,256,138,684	1,259,278,295
자본(B)	1,107,723,383	1,133,299,661
예금(C)	21,476,137	5,160,937
차입금및사채(D)	1,136,715,135	1,134,979,844
부채비율(A/B)	113%	111%
순차입금비율((D-C)/B)	101%	100%

23. 영업부문

(1) 부문별 정보

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

(2) 기업전체 수준에서의 공시

당사의 영업수익은 임대수익이며, 지배기업인 롯데쇼핑(주)과 롯데글로벌로지스(주)로부터 발생하였습니다(주석 21 참조).

24. 보고기간 후 사건

당사는 기존 단기사채 2,000억원에 대한 차환을 위하여, 2023년 1월 16일에 보유자산을 담보로 하는 1,300억원의 차입과 담보부사채 700억원의 발행을 통하여 총 2,000억원의 자금조달을 진행하였습니다.

또한, 당사는 2023년 2월 17일 이사회 결의를 통하여 기존 차입금 4,580억원에 대한 차환을 위해 2023년 3월 17일에 보유자산을 담보로 하는 2,580억원의 차입과 담보

부사채 2,000억원의 발행으로 총 4,580억원의 자금조달을 진행할 예정입니다.

6. 배당에 관한 사항

가. 배당에 관한 일반적인 사항

당사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 배당할 계획이며, 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 회사 정관 제53조에 따라 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다.

당 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다.

나. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제8기	제7기	제6기
주당액면가액(원)		500	500	500
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		-	-	-
(연결)주당순이익(원)		-	-	-
현금배당금총액(백만원)		34,777	39,691	38,808
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	보통주식	3.49	2.95	2.83
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주식	143	163	159
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

※ 현금배당수익률: 1주당 현금배당금 / 과거 1주일간 배당부 증가 (배당기준일 전전거래일)의 평균

- ※ 주당배당금은 소수점이하가 존재하므로 실제 각주주의 정확한 배당금 계산을 위해서는 '(배당금총액 / 총발행주식수) * 보유주식수'로 산출하여야 함
- ※ 상기 표의 당기 배당금은 정기주주총회 승인 전 금액으로 향후 정기주주총회에서 부결되거나, 수정이 발생한 경우 정정공시를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정임

다. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	7	3.09	2.91

- ※ 배당수익률 : 제8기 3.49%, 제7기 2.95%, 제6기 2.83%, 제5기 2.30%, 제4기 2.99%
- ※ 당사는 6개월 단위 결산법인입니다.
- ※ 최근 3년간 배당수익률 : 제6기~ 제8기(21.07~ 22.12)기간의 평균 배당수익률
- ※ 최근 5년간 배당수익률 : 제4기~ 제8기(20.07~ 22.12)기간의 평균 배당수익률
- ※ 연속 배당횟수는 2019년 10월 30일 주식상장 이후 배당횟수로 산출하였습니다.

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

가. 증자(감자)현황

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2019년 03월 19일	-	보통주식	10,000,000	500	500	발기인 출자
2019년 05월 31일	현물출자	보통주식	75,984,442	500	5,592	현물출자
2019년 10월 16일	유상증자(일반공모)	보통주식	85,984,442	500	5,000	공모(상장)
2021년 03월 17일	유상증자(주주배정)	보통주식	71,000,000	500	4,695	주주배정

나. 전환사채 등 발행현황

증권신고서 제출일 전일 현재 미상환 전환사채, 신주인수권부사채 등, 신주인수권이 표시된 증서 등 향후 자본금을 증가시킬 수 있는 증권의 발행 내역은 없습니다.

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

채무증권 발행실적

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
롯데위탁관리부동산투자회사(주) 주1)	회사채	공모	2019년 07월 31일	170,000	1.550	AA- (한국신용평가주) / NICE신용평가주)	2022년 07월 29일	상환	삼성증권, 한국투자증권
롯데위탁관리부동산투자회사(주) 주2)	회사채	공모	2021년 12월 15일	31,000	2.900	A+ (한국신용평가주) / NICE신용평가주)	2023년 12월 15일	미상환	한국투자증권, 삼성증권, 미래에셋증권
롯데위탁관리부동산투자회사(주) 주3)	회사채	공모	2022년 07월 29일	80,000	4.581	AA- (한국신용평가주) / NICE신용평가주)	2023년 07월 29일	미상환	SK증권, 미래에셋증권, 한국투자증권, 삼성증권
롯데위탁관리부동산투자회사(주) 주3)	회사채	공모	2022년 07월 29일	90,000	4.665	AA- (한국신용평가주) / NICE신용평가주)	2024년 07월 29일	미상환	SK증권, 미래에셋증권, 한국투자증권, 삼성증권
롯데위탁관리부동산투자회사(주) 주4)	전자단기 사채	사모	2022년 10월 17일	200,000	6.200	A2+ (한국신용평가주) / NICE신용평가주)	2023년 01월 17일	상환	SK증권, 미래에셋증권, 한국투자증권, 삼성증권, KB증권
롯데위탁관리부동산투자회사(주) 주5)	회사채	공모	2023년 01월 16일	70,000	5.687	AA- (한국신용평가주) / NICE신용평가주)	2024년 07월 16일	미상환	SK증권, 미래에셋증권, 한국투자증권, 삼성증권, KB증권
합 계	-	-	-	641,000	-	-	-	-	-

주1) - 롯데백화점 강남점을 물상담보로 하는 담보부사채이며, 담보부사채신탁법 관련조항에 의거, 대한토지신탁과 2019년 07월 22일자로 신탁계약을 체결함.

- 평가등급: 회사는 담보부사채 발행을 위해 한국신용평가와 나이스신용평가로부터 2019년 07월 05일과 2019년 7월 10일에 AA- 등급을 받았으며, 2021년 06월 30일과 2021년 07월 15일에 동일평가기관 의 정기평가를 통해 해당등급(AA-)을 유지함.

- 2022년 7월 29일 상환 완료.

주2) - 평가등급: 회사는 무보증사채 발행을 위해 나이스신용평가와 한국신용평가로부터 2021년 11월 19일과 2021년 11월 23일에 A+ 등급을 받았으며, 2023년 03월 03일과 2023년 03월 02일에 동일평가기관의 정기평가를 통해 해당등급(AA-)을 유지함.

주3) - 제1회 담보부사채(1,700억원) 상환을 위해 발행.

- 평가등급: 회사는 무보증사채 발행을 위해 나이스신용평가와 한국신용평가로부터 2022년 10월 06일과 2022년 10월 04일에 A2+ 등급을 받았으며, 2023년 03월 03일과 2023년 03월 02일에 동일평가기관의 정기평가를 통해 해당등급(AA-)을 유지함.

주4) - 담보대출 4,780억원 상환을 위해 발행.

- 평가등급 : 회사는 전자단기사채 발행을 위해 나이스신용평가와 한국신용평가로부터 2022년 07월 08 일과 2021년 11월 23일에 AA- 등급을 받았음.
- 주5) - 전자단기사채 700억원 상환을 위해 발행.
- 평가등급 : 회사는 무보증사채 발행을 위해 나이스신용평가와 한국신용평가로부터 2023년 03월 03일과 2023년 03월 02일에 AA- 등급을 받았음.

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 백만원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

단기사채 미상환 잔액

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 백만원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

회사채 미상환 잔액

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	111,000	160,000	-	-	-	-	-	271,000
	사모	-	-	-	-	-	-	-	0
	합계	111,000	160,000	0	0	0	0	0	271,000

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 15년이하	15년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

사채관리계약 주요내용 및 충족여부 등

(작성기준일: 2022년 12월 31일)

(단위: 백만원, %)

채권명	발행일	만기일	발행액	사채관리 계약체결일	사채관리회사
제2회 무보증 공모사채	2021년 12월 15일	2023년 12월 15일	31,000	2021년 12월 03일	한국에탁결제원

(이행현황기준일: 2022년 12월 31일)

재무비율 유지현황	계약내용	부채비율을 300%이하로 유지(연결재무제표 기준)
	이행현황	이행(연결기준: 113%)
담보권설정 제한현황	계약내용	사채 발행이후 지급보증 또는 "담보권"이 설정되는 채무의 합계액이 "자기 자본"의 200%이하로 제한
	이행현황	이행(연결기준: 100%)
자산처분 제한현황	계약내용	하나의 회계년도에 1회 또는 수회에 걸쳐 자산총계의 50%이상의 자산에 대한 매매, 양도, 임대, 기타처분 제한
	이행현황	이행(해당사항 없음)
	계약내용	최대주주의 변경 제한

지배구조변경 제한현황	이행현황	이행(해당사항 없음)
이행상황보고서 제출현황	이행현황	사업보고서 및 반기보고서 제출일로부터 30일 이내 제출

* 이행현황기준일은 회계감사인의 감사의견이 표명된 가장 최근 재무제표의 작성기준일('22.12.31)이며, 지배구조변경 제한현황은 공시서류작성기준일임.

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

가. 공모자금의 사용내역

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 백만원)

구분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
공모사채 (담보부사채)	1	2019년 07월 31일	부동산 매매대금납부	170,000	부동산 매매대금지급	170,000	-
일반공모 유상증자	1	2019년 10월 16일	부동산 매매대금납부	408,426	부동산 매매대금지급	429,922	주1)
일반공모 주주배정	1	2021년 03월 17일	부동산 매매대금납부	333,345	부동산 매매대금지급	333,345	-
공모사채 (무보증사채)	2	2021년 12월 15일	부동산 매매대금납부	31,000	부동산 매매대금지급	31,000	-
공모사채 (담보부사채)	3-1	2022년 07월 29일	제1회 담보부 사채 상환	80,000	제1회 담보부 사채 상환	80,000	-
공모사채 (담보부사채)	3-2	2022년 07월 29일	제1회 담보부 사채 상환	90,000	제1회 담보부 사채 상환	90,000	-
공모사채 (담보부사채)	4	2023년 01월 16일	단기사채 상환	70,000	단기사채 상환	70,000	-

주1) 유가증권시장 상장을 위해 공시한 투자설명서에는 공모청약의 희망공모가밴드 (4,750원~5,000원) 하단가인 주당 4,750원 기준으로 공모금액(4,084억원)이 기재되었으나, 최종 공모가가 주당 5,000원으로 결정됨에 따라, 실제 모집금액과 차이가 발생하였습니다. (단, 모집주수는 당초계획과 동일합니다.)

나. 사모자금의 사용내역

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 백만원)

구분	회차	납입일	주요사항보고서의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
전자단기사채	1	2022년 10월 17일	기존차입금 차환	200,000	기존차입금 차환	200,000	-

8. 기타 재무에 관한 사항

가. 공정가치평가 내역

당사의 공정가치평가에 대한 상세한 내용은 동 공시서류의 III.재무에관한 사항 5.재무제표 주석 중 '7.투자부동산'을 참조하여 주시기 바랍니다

IV. 회계감사인의 감사의견 등

1. 외부감사에 관한 사항

1. 회계감사인의 명칭 및 감사의견(검토의견 포함)

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제8기(당기)	삼덕회계법인	적정	-	특수관계자 거래 및 잔액공시의 적정성
제7기(전기)	삼덕회계법인	적정	-	특수관계자 거래 및 잔액공시의 적정성
제6기(전전기)	삼덕회계법인	적정	-	특수관계자 거래 및 잔액공시의 적정성

2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제8기(당기)	삼덕회계법인	반기 및 기말 감사	35,000,000	456	35,000,000	456
제7기(전기)	삼덕회계법인	반기 및 기말 감사	35,000,000	448	35,000,000	448
제6기(전전기)	삼덕회계법인	반기 및 기말 감사	42,000,000	530	42,000,000	501

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황은 다음의 표에 따라 기재한다.

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제8기(당기)	-	-	-	-	-
제7기(전기)	2022.2.18	연간 국영문 임의감사	2022.2.~2022.5월	1,200만원	주1)
제6기(전전기)	-	-	-	-	-

주1) FTSE EPRA NAREIT GLOBAL REAL ESTATE INDEX 편입을 위하여,

FTSE Russell 등 INDEX 심사목적으로 연간 재무제표에 대한 임의감사 용역을 회계감사인에 의뢰함.

4. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대해 내부 감사기구가 회계감사인과 논의한 결과를 다음의 표에 따라 기재한다.

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 01월 02일	회사측: 감독이사 2인 감사인: 업무수행이사 외 1인	서면회의	감사인의 독립성, 감사계획 및 핵심감사사항 논의
2	2023년 02월 20일	회사측: 감독이사 2인 감사인: 업무수행이사 외 1인	서면회의	감사인의 독립성 및 종결단계의 주요 감사결과

2. 내부통제에 관한 사항

- 당사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제8조 제1항 및 동법 시행령 제9조 제1항 제2호에 따라 내부회계관리제도를 운영하지 않습니다.

V. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회 구성 개요

공시서류작성기준일 현재 당사의 이사회는 법인이사(대표자) 1인, 감독이사 2인으로 총 3인의 비상근 이사로 구성되어 있습니다. 당사 정관에 따라 이사회 의장은 법인이사의 대표자입니다. 또한 당사는 부동산투자회사법에 따라 사외이사를 선임하지 않고 있고, 이사회 내 위원회를 두지 않고 있습니다. 이사의 주요 이력 등에 관한 사항은 "VII.임원 및 직원 등에 관한 사항"을 참조하시기 바랍니다.

나. 이사회 권한 및 운영 규정

당사의 정관에 따른 이사회 권한 및 운영 규정은 다음과 같습니다.

제37조(이사회 구성과 소집)

- ① 이사회는 법인이사과 감독이사로 구성한다.
- ② 이사회는 법인이사가 회의 7일 전에 감독이사에게 이사회 개최일시, 장소 및 안건 등을 통지하여 소집한다. 그러나 법인이사 및 감독이사 전원의 동의가 있을 때에는 소집절차를 생략할 수 있다.
- ③ 이사회 의장은 법인이사의 대표자 또는 그 대표자가 제34조 제3항에 따라 선임하여 그 직무를 위임한 법인이사의 소속 임직원으로 한다.

제38조(이사회 결의사항)

이사회는 법령과 정관이 정하는 사항에 대하여만 의결권한을 갖는다. 이사회는 다음 각 호의 1에 해당하는 사항을 의결한다.

1. 주주총회 소집
2. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실할 경우, 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법
3. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호에 따른 일반공모증자, 기타 신주의 발행에 관한 사항
4. 제15조 제2항의 사항
5. 제16조 제3항의 사항
6. 제22조 제2항의 사항
7. 제34조 제2항 각 호의 사항
8. 제45조 제2항 제2호 내지 제4호 및 동조 제4항 제2호 및 제6호에 해당하는 거래
9. 제50조 제6항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
10. 제53조 제3항에 따른 이익배당에 관한 사항
11. 기타 정관에서 정한 이사회 결의사항 및 회사의 경영에 관한 중요사안
(단, 부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항은 제외함)

제39조(이사회 결의방법)

- ① 법령이나 정관에서 달리 정하는 경우를 제외하고, 이사회 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석이사 과반수의 찬성으로 한다.

- ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사회가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.
- ③ 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제41조(이사회 의사록)

- ① 이사회 의사에 관하여는 의사록을 작성하고 이를 회사의 본점에 비치한다.
- ② 의사록에는 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기재하고 출석한 법인이 사 및 감독이사가 기명날인 또는 서명하여야 한다.
- ③ 감독이사는 감사에 관하여 감사록을 작성하여야 한다. 감사록에는 감사의 실시요령과 그 결과를 기재하고 감사를 실시한 감독이사가 기명날인 또는 서명하여야 한다.

다. 이사회 주요 의결사항

(기준일 : 2023년 03월 08일)

회 차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	법인이사	감독이사	
				롯데에이엠씨주 (출석율:100%)	김신희 (출석율:100%)	강경진 (출석율:100%)
1	2022.07.06	제1호 의안: 제3회 담보부사채 발행 및 관련 계약 체결의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2	2022.08.11	제1호 의안: 제7기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 제2호 의안: 제7기 현금 배당 결의의 건 제3호 의안: 제7기 위탁보수 지급 승인의 건 제4호 의안: 자산보관계약 변경 체결의 건 제5호 의안: 제7기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
3	2022.09.29	제1호 의안: 단기사채 발행한도 승인의 건 제2호 의안: 금전차입의 건	가결	찬성	찬성	찬성
4	2022.12.22	제1호 의안: 단기사채 차환(리파이낸싱)의 건 제2호 의안: 단기사채 발행한도 승인(증액)의 건	가결	찬성	찬성	찬성
5	2023.01.05	제1호 의안: 단기사채 차환(리파이낸싱)의 건	가결	찬성	찬성	찬성
6	2023.01.26	제1호 의안: 제8기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 제2호 의안: 제8기 현금 배당 결의의 건 제3호 의안: 제8기 위탁보수 지급 승인의 건 제4호 의안: 롯데백화점 강남점 대수선 및 개축 추진의 건 제5호 의안: 제8기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
7	2023.02.17	제1호 의안: 제5회 담보부사채 발행 및 관련 계약 체결의 건 제2호 의안: 부동산담보대출의 건 제3호 의안: 제8기 정기주주총회 소집 및 부의안건(변경) 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성

라. 이사의 독립성

1) 이사 선출에 대한 독립성 기준을 운영하는지 여부

이사 선임은 상법 및 부동산투자회사법 등 관련 법령 규정에 의거하여 주주총회에서 선출되고 있으며, 당사 정관 내 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못하도록 규정화 되어 있습니다.

2) 이사(감사위원회 위원 제외)의 선임배경, 추천인, 이사로서의 활동분야, 회사와

의 거래, 최대주주 또는 주요주주와의 관계 등 기타 이해관계

(기준일 : 2023년 03월 08일)

구 분	성 명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
법인이사	롯데에이엠씨(주)	이사회	이사회의결	하단 기재내용 참조	계열회사
감독이사	김신희	이사회	이사회의결	해당사항 없음	해당없음
감독이사	강경진	이사회	이사회의결	해당사항 없음	해당없음

※ 당사와 법인이사 롯데에이엠씨(주) 사이에 자산관리위탁계약이 체결되어있으며 당기(2022.07.01~2022.12.31)에 발생한 자산관리수수료는 2,319,515천원임.

마. 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

이사의 수	사외이사 수	사외이사 변동현황		
		선임	해임	중도퇴임
3	-	-	-	-

※ 회사는 부동산투자회사법에 따라, 법인이사 1인, 감독이사 2인으로 이사회를 구성하고 있으며, 동법 관련규정에 따라, 사외이사는 선임하지 않습니다.

바. 사외이사 교육 미실시 내역

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미실시 사유
미실시	부동산투자회사법에 따라 사외이사가 없습니다.

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사기구 관련사항

1) 감독이사의 인적사항

성 명	주요경력	비 고
김신희	2015 - 2018 서울지방국세청 승무3과장 2020 - 현재 한국조세재정연구원 인권경영위원 2021 - 현재 국세청 조세법률고문 2021 - 현재 국제조세협회 WIN회장 2018 - 현재 법무법인(유한) 대륙아주 변호사	비상근

성명	주요경력	비고
강경진	2000 - 2004 삼일회계법인 회계사 2004 - 현재 한국상장사협의회 정책1본부장	비상근

2) 감독이사의 독립성

당사는 관련법령 및 정관에 따라 감독이사 업무를 수행하고 있습니다.

당사 정관 감사의 직무 규정

제35조 (감독이사의 직무)

- ① 감독이사는 법인이사의 업무집행을 감독한다.
- ② 감독이사는 부동산투자회사의 업무 및 재산상황을 파악하기 위하여 필요한 경우에는 법인이사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 부동산투자회사와 관련되는 업무 및 재산상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ③ 감독이사는 그 직무를 수행함에 있어서 필요하다고 인정하는 경우에는 회계감사인인에 대하여 회계감사에 관한 보고를 요구할 수 있다.

나. 감독이사의 주요활동내역

당사의 감독이사는 이사회에 참석하여 안건에 대한 의견을 진술하며, 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 일반사무수탁사가 작성한 반기 및 사업연도에 대한 재무제표 등을 검토하고 있으며, 회사의 업무집행 등을 감독하기 위하여 자산관리회사 및 일반사무수탁사로부터 보고 받고 이를 검토합니다.

다. 감사위원 현황

성명	사외이사 여부	경력	회계·재무전문가 관련		
			해당 여부	전문가 유형	관련 경력
-	-	-	-	-	-

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

감사위원회 교육 미실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 교육 미실시 사유
미실시	-

- 당사는 공시서류작성기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

마. 감사위원회 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
(주)국민은행 펀드서비스부	2	팀장, 차장	재무제표, 이사회 등 경영전반에 관한 감사 직무수행지원

※ 당사는 감사위원회가 설치되어 있지 않으나, 부동산투자회사법 제22조의2 및 동법 시행령 제19조 제2항에 따라, 상기 회사가 사무수탁회사로서 결산, 회계 및 이사회, 주주총회 개최 등 경영전반에 관한 업무를 담당 및 지원하고 있습니다.

바. 준법지원인 지원조직 현황

- 본 보고서 제출일 현재 당사에 선임된 준법지원인은 없습니다.

3. 주주총회 등에 관한 사항

가. 투표제도 현황

(기준일 : 2023년 03월 08일)

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
도입여부	배제	배제	도입
실시여부	미실시	미실시	실시

나. 의결권 현황

(기준일 : 2023년 03월 08일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	242,968,884	-
	우선주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	우선주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배 제된 주식수(C)	보통주	-	-
	우선주	-	-

구 분	주식의 종류	주식수	비고
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	242,968,884	-
	우선주	-	-

다. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	<p>제 13 조 (신주인수권)</p> <p>① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다.</p> <p>② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다.</p> <p>③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우 회사는 이사회의 결의로 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사가 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전까지는 그러하지 아니하다(이하 “영업인가” 또는 “등록” 은 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다).</p> <p>1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우</p> <p>2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</p> <p>3. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반 공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우</p> <p>4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우</p> <p>④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다.</p> <p>1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</p>
------------------	---

	2. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우		
결산일	6월 30일, 12월 31일	정기주주총회	매 사업년도 종료후 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	매 결산기의 최종일 다음날부터 15일 동안 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.		
주식 및 신주인수권증서에 표시되어야할 권리의 전자등록	회사는 주권 및 신주인수권증서를 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야할 권리를 전자등록한다		
주권의 종류	이 회사가 발행할 주권의 종류는 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종으로 한다.		
명의개서대리인	한국예탁결제원		
주주의 특전	-	공고게재	회사 인터넷 홈페이지

라. 주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용	비 고
제7기 정기주주총회 (2022.09.26)	제1호 의안: 제7기 재무제표 승인의 건 제2호 의안: 제7기 현금배당 결의의 건 제3호 의안: 제8기 사업계획 승인의 건 제4호 의안: 제8기 및 제9기 차입/사채발행 계획 승인(변경)의 건 제5호 의안: 자산보관계약 변경 체결의 건 제6호 의안: 부동산개발사업비율 승인의 건 제7호 의안: 제8기 감독이사 보수 승인의 건	가결	-

VI. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
롯데쇼핑(주)	최대주주 본인	보통주	121,484,442	50.00	121,484,442	50.00	-
계		보통주	121,484,442	50.00	121,484,442	50.00	-
		-	-	-	-	-	-

※ 위 주주현황은 2022.09.30 기준 주주명부를 바탕으로 작성되었습니다.

나. 최대주주의 주요경력 및 개요

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
롯데쇼핑 (주)	54,202	김사무엘상현	-	-	-	롯데지주(주)	40.00
		정준호	-	-	-	-	-
		강성현	-	-	-	-	-

주1) 지분율은 총발행주식수 대비 보통주와 우선주를 합산한 기준입니다.

주2) 출자자수 및 지분율은 2022.12.31. 기준입니다.

주3) 별도 업무집행자 및 업무집행조합원은 없습니다.

주4) 2019년 3분기 (체결일기준 거래일자: 8월23일,26일,27일,28일,29일 / 9월2일,3일,4일,5일,6일) 롯데지주(주)가 롯데쇼핑 주식 총 340,704주를 장내매수함에 따라, 롯데지주(주)의 롯데쇼핑 지분율은 38.80%에서 40.00%로 변경되었습니다. 상기 거래내역은 19년8월29일과 9월6일에 롯데지주(주)가 공시한 「임원·주요주주 특정증권등 소유상황보고서」를 참고하여 작성하였습니다

2) 법인 또는 단체의 대표이사, 업무집행자, 최대주주의 변동내역

변동일	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
	성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
2018.04.02	-	-	-	-	롯데지주(주)	38.54
2018.08.01	-	-	-	-	롯데지주(주)	38.80
2019.09.06	-	-	-	-	롯데지주(주)	40.00
2020.03.24	강희태	0.00	-	-	-	-
2021.12.01	강성현	-	-	-	-	-
2022.03.23	김사무엘상현	-	-	-	-	-
2022.03.23	정준호	-	-	-	-	-

주1) 2018년 4월 2일 롯데지주(주)의 합병 및 분할에 따라 롯데지주(주)의 롯데쇼핑 지분율은 25.87%에서 38.54%로 변경되었습니다.(기존 한국후지필름(주)과 롯데아이티테크(주)가 소유하고 있던 롯데쇼핑(주)의 주식이 롯데지주(주)가 소유하는 주식으로 변경)

주2) 2018년 8월 1일 롯데쇼핑(주)가 (주)롯데닷컴을 소규모 합병함에 따라, 롯데지주(주)의 롯데쇼핑지분율은 38.54%에서 38.80%으로 변경되었습니다(합병으로 인해 롯데쇼핑(주)의 발행주식 총수는 28,288,755주가 되었고, 롯데지주가 소유한 롯데쇼핑 주식수는 10,974,799주가 됨)

주3) 2019년 3분기(체결일기준 거래일자: 8월23일,26일,27일,28일,29일 / 9월2일,3일,4일,5일,6일)에 롯데지주(주)가 쇼핑주식 총 340,704주를 장내매수함에 따라, 롯데지주(주)의 롯데쇼핑 지분율은 38.80%에서 40.00%로 변경되었습니다. 해당 거래내역은 19년8월29일과 9월6일에 롯데지주(주)가 공시한 「임원·주요주주 특정증권등 소유상황보고서」를 참고하여 작성하였으며, 상기 표의 변동일(2019.09.06)은 해당 주식매수의 마지막 거래일자를 기재하였습니다.

주4) 기존 선임된 강희태 대표이사는 2021년 11월 30일부 사임하였으며, 강성현 대표이사가 신규 선임되었습니다.

주5) 2022년 3월 23일 롯데쇼핑(주) 이사회에서 김사무엘상현, 정준호 대표이사가 선임되었습니다.

3) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	롯데쇼핑(주)
자산총계	31,604,077

구 분	
부채총계	20,551,605
자본총계	11,052,473
매출액	15,476,036
영업이익	394,220
당기순이익	- 297,791

※ 상기 내용은 롯데쇼핑(주)에서 2023.02.08일에 공시한 '매출액 또는 손익구조 30%(대규모법인 15%)이상 변경' 상에 기재된 2022년말 연결 재무제표 기준으로 작성하였으며, 해당 공시는 외부감사인의 회계감사가 완료되지 않은 상태에서 작성되었으므로, 외부감사인의 감사결과 등에 따라 변경될 수 있습니다.

4) 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

당사 최대주주인 롯데쇼핑(주)는 1970년 07월 02일 백화점 경영을 목적으로 설립되었으며 2022년말 현재 총 37개의 종속회사가 있습니다. 당사와 당사의 종속기업(이하 "연결실체")는 수익을 창출하는 재화와 용역의 성격, 시장 및 판매방법의 특징, 사업부문 구분의 계속성 등을 고려하여 경영의 다각화 실태를 적절히 반영할 수 있도록 백화점 사업부문, 할인점 사업부문, 전자제품전문점 사업부문, 슈퍼 사업부문, 홈쇼핑 사업부문, 기타 사업부문으로 세분하였습니다.

5) 최대주주의 최대주주 현황

(1) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
롯데지주(주)	51,717	신동빈	13.04	-	-	신동빈	13.04
		이동우	0.00	-	-	-	-

※ 출자자수 및 지분율은 2022.12.31 기준입니다.

※ 출자자수 및 지분율은 보통주 기준입니다.

※ 별도 업무집행자 및 업무집행조합원은 없습니다.

(2) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)인 롯데지주(주)의 대표이사, 업무집행자, 최대주주의 변동내역

변동일	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
	성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
2018.04.02	신동빈	8.63	-	-	신동빈	8.63
2018.06.23	신동빈	10.54	-	-	신동빈	10.54
2018.12.25	신동빈	11.71	-	-	신동빈	11.71
2020.02.19	황각규	0.00	-	-	-	-
2020.03.20	신동빈	11.75	-	-	신동빈	11.75
2020.03.20	황각규	0.00	-	-	-	-
2020.03.27	송용덕	0.00	-	-	-	-
2020.04.21	송용덕	0.00	-	-	-	-
2020.07.27	신동빈	13.04	-	-	신동빈	13.04
2020.08.31	황각규	-	-	-	-	-
2020.10.08	이동우	0.00	-	-	-	-
2022.12.19	송용덕	-	-	-	-	-

※ 2020.08.31. 황각규 대표이사 사임

※ 2020.10.08. 이동우 대표이사 선임

※ 2022.12.19. 송용덕 대표이사 사임

(3) 최대주주의 최대주주의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	롯데지주(주)
자산총계	21,894,786
부채총계	11,842,836
자본총계	10,051,950
매출액	9,924,864
영업이익	472,798
당기순이익	452,931

※ 상기 내용은 롯데쇼핑(주)의 2022년 9월말 연결 재무제표 기준입니다.

(4) 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용

당사 최대주주인 롯데쇼핑(주)의 최대주주인 롯데지주(주)는 지주사 전환에 따라 순환출자 해소 및 지배구조 단순화로 불투명성을 해소하였으며, 자회사들의 사업과 투자 분리를 통한 효율적인 사업구조 확립을 추진하고 있습니다.

나. 최대주주 변동현황

- 설립 이후 당사의 최대주주 변동내역은 없습니다.

다. 주식 소유현황

1) 5% 이상 주주에 관한 사항

(기준일: 2023년 03월 08일) (단위: 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5%이상 주주	롯데쇼핑(주)	121,484,442	50.00	-
	-	-	-	-
우리사주조합		-	-	-

※ 위 주주현황은 2022.12.31 기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성되었습니다.

2) 소액주주에 관한 사항

소액주주현황

(기준일: 2022년 12월 31일) (단위: 주)

구분	주주			소유주식			비고
	소액주주수	전체주주수	비율(%)	소액주식수	총발행주식수	비율(%)	
소액주주	34,180	34,186	99.99	100,563,343	242,968,884	41.39	-

※ 소액주주는 총발행주식수의 100분의 1 미만으로 보유하는 주주 기준입니다.

라. 최근 6개월간의 주가 및 주식 거래 실적

최근 6개월간의 주가와 거래실적은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구분	2022.07	2022.08	2022.09	2022.10	2022.11	2022.12
최고	5,420	5,140	5,090	4,910	3,930	4,220

주가 (보통주)	최저	5,000	5,030	4,840	3,580	3,395	3,925
	평균	5,157	5,081	4,993	4,186	3,702	4,052
월간 거래량	최고	486,188	364,233	765,370	779,409	695,306	416,785
	최저	105,350	104,209	101,186	149,691	82,872	79,532
	월계	4,403,875	4,940,721	4,342,556	8,161,524	5,685,758	3,486,630

※ 상기의 주가(최고, 최저, 평균)는 종가 기준입니다.

VII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

가. 임원 현황

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
롯데에이엠씨 주식회사	남	-	법인이사	사내이사	비상근	대표자 법인이사	-	-	-	계열회사	2019.03.29 ~ 현재	-
김신희	여	1968년 01월	감독이사	감사	비상근	감독이사	2015 - 2018 서울지방국세청 송무3과장 2020 - 현재 한국조세재정연구원 인권경영위원 2021 - 현재 국세청 조세법률고문 2021 - 현재 국제조세협회 VMN회장 2018 - 현재 법무법인(유한) 대륙아주 변호사	-	-	-	2022.03.18 ~ 현재	2025년 03월 18일
강경진	남	1972년 07월	감독이사	감사	비상근	감독이사	2000 - 2004 삼일회계법인 회계사 2004 - 현재 한국상장사협의회 정책1본부장	-	-	-	2022.03.18 ~ 현재	2025년 03월 18일

※ 법인이사(롯데에이엠씨 주식회사)는 당사 정관에 정한 바에 따라, 별도 임기를 두고 있지 않습니다.

※ 감독이사 임기의 경우, 회사 정관에 따라, 취임 후 3년으로 하되, 3년 내의 최종 결산기의 정기주주총회의 종결시까지로 합니다

나. 직원 등 현황

(기준일: 2022년 12월 31일)

(단위: 원)

직원										소속 외 근로자		비고	
사업부문	성별	직원 수					평균 근속연수	연간급여 총액	1인평균 급여액	남	여		계
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자		합계							
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)								
-	남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	여	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
합계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

- 해당사항 없음. (부동산투자회사법에 따라 상근하는 임직원을 둘 수 없음)

다. 미등기임원 보수 현황

(기준일: 2023년 03월 08일)

(단위: 원)

구분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	-	-	-	-

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

가. 주주총회 승인금액

(단위: 천원)

구분	인원수	주주총회 승인금액	비고
감독이사	2	48,000	-
합계	2	48,000	-

나. 보수지급금액

1) 이사·감사 전체

(단위: 천원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
2	48,000	24,000	-

2) 유형별

(단위 : 천원)

구분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	2	48,000	24,000	감독이사 2인
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	-	-	-	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

다. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

- 개인별 보수지급 금액이 기업공시서식 작성기준인 5억원 이상에 해당하지 않아 기재를 생략합니다.

라. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없음.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

마. 개인별 보수지급금액

(단위 : 원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

- 해당사항 없음.

바. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없음.

VIII. 계열회사 등에 관한 사항

1. 계열회사 현황(요약)

가. 국내

당사는 독점규제 및 공정거래에 관한 법률상 롯데 기업집단에 속한 계열회사로서, 롯데 기업집단의 최상위 지배기업은 롯데지주(주)(종목코드 : 004990)입니다. 2022년 12월말 현재 총 91개의 국내 계열회사가 있습니다. 이 중 상장사는 당사를 포함하여 총 10개사이며 비상장사는 총 81개사입니다.

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
롯데	10	81	91

나. 해외

출자회사명	피출자회사명	지분율
Chocolaterie Guylian NV	Aimée BVBA	99.0%
LOTTE Rakhat JSC	Almaty Sweets LLC	100.0%
LOTTE LAND CO., LTD	An Hung Investment TM DV Corporation	55.0%
Chocolaterie Guylian NV	Chocolaterie Guylian Deutschland GmbH	100.0%
Lotte Confectionery Holdings (Europe) B.V.	Chocolaterie Guylian NV	99.97%
롯데물산(주)	Coralis S.A	77.5%
Coralis S.A	Coralis Vietnam Co., Ltd.	100.0%
주대홍기획	DAEHONG COMMUNICATIONS VIETNAM CO., LTD	95.0%
(주)롯데	Dari K(주)	100.0%
Chocolaterie Guylian NV	Guylian Iberia, LDA	99.3%
Chocolaterie Guylian NV	Guylian UK Ltd	100.0%
Chocolaterie Guylian NV	Guylian USA, Inc	100.0%
Lotte Holdings Hong Kong Limited	HAI THANH-LOTTE COMPANY LIMITED	70.0%
롯데건설(주)	HAU GIANG COMMERCIAL AND CONSTRUCTION INVESTMENT CORPORATION	51.0%
롯데제과(주)	HAMMOR ICE CREAM PRIVATE LIMITED	100.0%
롯데컬처웍스(주)	Hemisphere Film Investors III, LLC	100.0%
(주)호텔롯데	HOTEL LOTTE HOLDINGS HK LIMITED	100.0%
LOTTE GLOBAL LOGISTICS (UK) CO., LTD.	HYUNDAI LOGISTICS (ITALY) SRL	100.0%
LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	INTERNATIONAL BUSINESS CENTER COMPANY LIMITED	50.0%
LOTTE Hotel Holdings Europe B.V.	JSC Lotte RUS	100.0%
Lotte International Australia Pty Ltd	Kestrel Farming Pty Ltd	100.0%
롯데케미칼(주)	Kor-Uz Gas Chemical Investment Ltd.	49.0%
롯데제과(주)	L & M Confectionery Pte. Ltd.	100.0%

출자회사명	피출자회사명	지분율
롯데제과(주)	L&M Mayson Company Limited	45.5%
(주)롯데홀딩스	L & S (Thailand) Co., Ltd.	49.0%
LOTTE Chemical USA Corporation	LACC, LLC	50.0%
Lotte Food Holding Co., Ltd.	LH Foods Co., Ltd	50.0%
LOTTE HOTEL HOLDINGS USA CO., LTD.	LHK Chicago, LLC	100.0%
롯데칠성음료(주)	LOTTE AKHTAR BEVERAGES (PRIVATE) LTD	52.0%
롯데알미늄(주)	LOTTE ALUMINIUM Hungary Kft	100.0%
Lotte Battery Materials USA Corporation	LOTTE ALUMINIUM MATERIALS USA LLC	70.0%
롯데알미늄(주)	LOTTE ALUMINIUM USA Corporation	100.0%
롯데케미칼(주)	Lotte Battery Materials USA Corporation	100.0%
롯데칠성음료(주)	LOTTE BEVERAGE AMERICA CORP.	100.0%
롯데칠성음료(주)	LOTTE Beverage Holdings (Singapore) Pte. Ltd.	100.0%
롯데바이오로지스(주)	Lotte Biologics USA, LLC	100.0%
롯데케미칼(주)	LOTTE Chemical (Thailand) Co., Ltd.	49.3%
롯데케미칼(주)	Lotte Chemical Alabama Corporation	100.0%
롯데케미칼(주)	LOTTE Chemical California, Inc.	100.0%
롯데케미칼(주)	LOTTE Chemical Deutschland GMBH	100.0%
롯데케미칼(주)	LOTTE Chemical Engineering Plastics (Dongguan) Co., Ltd.	100.0%
롯데케미칼(주)	LOTTE Chemical Engineering Plastics (Haryana) Private Limited	99.9%
롯데케미칼(주)	LOTTE Chemical Engineering Plastics (Tianjin) Co., Ltd.	100.0%
롯데케미칼(주)	LOTTE Chemical Hungary Ltd.	100.0%
롯데케미칼(주)	LOTTE Chemical Japan Co., Ltd.	100.0%
LOTTE Chemical USA Corporation	LOTTE Chemical Louisiana, LLC	100.0%
LOTTE Chemical California, Inc.	LOTTE Chemical Mexico S.A. de C.V.	100.0%
롯데케미칼(주)	LOTTE CHEMICAL NIGERIA LIMITED	100.0%
롯데케미칼(주)	Lotte Chemical Pakistan Limited	75.0%
롯데케미칼(주)	LOTTE CHEMICAL POLAND SP. ZO.O	100.0%
LOTTE CHEMICAL TITAN HOLDING BERHAD	Lotte Chemical Titan (M) Sdn. Bhd.	100.0%
LOTTE CHEMICAL TITAN HOLDING BERHAD	Lotte Chemical Titan Corporation SDN. BHD.	100.0%
롯데케미칼(주)	LOTTE CHEMICAL TITAN HOLDING BERHAD	74.7%
PT. Lotte Chemical Titan Tbk	Lotte Chemical Titan International Limited	100.0%
LOTTE CHEMICAL TITAN HOLDING BERHAD	Lotte Chemical Titan International Sdn. Bhd.	100.0%
LOTTE CHEMICAL TITAN HOLDING BERHAD	Lotte Chemical Titan Trading Sdn. Bhd.	100.0%
롯데케미칼(주)	LOTTE Chemical USA Corporation	60.0%
롯데케미칼(주)	LOTTE Chemical Vietnam Co., Ltd.	100.0%
롯데제과(주)	Lotte Confectionery (S.E.A.) Pte. Ltd.	100.0%
롯데제과(주)	Lotte Confectionery Holdings (Europe) B.V.	51.0%
(주)롯데	Lotte Confectionery Pilipinas Corp.	100.0%
롯데제과(주)	Lotte Confectionery RUS LLC	100.0%
롯데정보통신(주)	Lotte Data Communication Company Limited Vietnam	100.0%
롯데정보통신(주)	LOTTE DATA COMMUNICATION R&D CENTER INDIA LLP	99.99%
LOTTE HOTEL HOLDINGS USA CO., LTD.	Lotte Duty Free Guam, LLC	100.0%
HOTEL LOTTE HOLDINGS HK LIMITED	Lotte Duty Free Hong Kong Ltd.	100.0%
LOTTE DUTY FREE SINGAPORE PTE. LTD.	Lotte Duty Free Japan Co., Ltd.	80.0%
LOTTE DUTY FREE SINGAPORE PTE. LTD.	Lotte Duty Free Kansai Co., Ltd.	100.0%
LOTTE DUTY FREE SINGAPORE PTE. LTD.	Lotte Duty Free Macau Co., Ltd.	100.0%
(주)호텔롯데	LOTTE DUTY FREE SINGAPORE PTE. LTD.	100.0%
롯데건설(주)	Lotte E&C Malaysia Sdn. Bhd.	100.0%

출자회사명	피출자회사명	지분율
LOTTE LAND CO., LTD	LOTTE ECO LOGIS LONG AN CO., LTD.	100.0%
LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	LOTTE E-COMMERCE VIETNAM CO., LTD	100.0%
롯데건설(주)	Lotte Engineering and Construction India Pvt. Ltd.	100.0%
롯데건설(주)	Lotte Engineering and Construction Vietnam Co., Ltd	100.0%
롯데건설(주)	Lotte Engineering Construction Mongolia LLC	100.0%
롯데컬처웍스(주)	LOTTE ENTERTAINMENT VIETNAM COMPANY LIMITED	50.0%
LOTTE Hotel Holdings Europe B.V.	Lotte Europe Investment B.V.	100.0%
롯데지알에스(주)	LOTTE F&G VIETNAM COMPANY LIMITED	67.0%
㈜롯데파이낸셜	Lotte F&L Singapore Pte. Ltd.	100.0%
롯데정밀화학(주)	LOTTE Fine Chemical Europe GrbH	100.0%
롯데정밀화학(주)	LOTTE Fine Chemical Trading(Shanghai) Co., Ltd.	100.0%
LOTTE LAND CO., LTD	LOTTE FLC JSC	60.0%
롯데지주(주)	Lotte Food Holding Co.,Ltd.	100.0%
LOTTE GLOBAL LOGISTICS (UK) HOLDINGS CO., LTD.	LOTTE Global Logistics (Germany) GrmbH	100.0%
LOTTE Global Logistics (Hongkong) Holdings Co., Limited	LOTTE Global Logistics (Hongkong) Co., Limited	100.0%
롯데글로벌로지스(주)	LOTTE Global Logistics (Hongkong) Holdings Co., Limited	100.0%
LOTTE Global Logistics (Hongkong) Holdings Co., Limited	LOTTE GLOBAL LOGISTICS (INDIA) PRIVATE LIMITED	100.0%
롯데글로벌로지스(주)	LOTTE GLOBAL LOGISTICS (MALAYSIA) SDN BHD.	100.0%
롯데글로벌로지스(주)	LOTTE GLOBAL LOGISTICS (NORTH AMERICA) INC.	100.0%
LOTTE Global Logistics (Hongkong) Holdings Co., Limited	LOTTE GLOBAL LOGISTICS (SINGAPORE) PTE. LTD.	100.0%
LOTTE GLOBAL LOGISTICS (UK) HOLDINGS CO., LTD.	LOTTE GLOBAL LOGISTICS (UK) CO., LTD.	100.0%
롯데글로벌로지스(주)	LOTTE GLOBAL LOGISTICS (UK) HOLDINGS CO., LTD.	100.0%
LOTTE GLOBAL LOGISTICS (UK) HOLDINGS CO., LTD.	LOTTE GLOBAL LOGISTICS HUNGARY Kft.	100.0%
롯데글로벌로지스(주)	Lotte Global Logistics Kazakhstan Co., Ltd	100.0%
롯데글로벌로지스(주)	LOTTE GLOBAL LOGISTICS PHILIPPINES INC.	100.0%
롯데글로벌로지스(주)	LOTTE GLOBAL LOGISTICS VIETNAM CO.,LTD	100.0%
롯데글로벌로지스(주)	LOTTE GLOBAL LOGISTICS(SINGAPORE) HOLDINGS PTE. LTD.	100.0%
Lotte Properties(Shenyang) Ltd.	Lotte Glory Properties(Shenyang) Ltd.	100.0%
Lotte Hotel & Retail Vietnam Pte. Ltd.	Lotte Holdings Hong Kong Limited	100.0%
㈜호텔롯데	Lotte Hotel & Retail Vietnam Pte. Ltd.	40.0%
㈜호텔롯데	Lotte Hotel Arai Co., Ltd.	100.0%
LOTTE HOTEL HOLDINGS USA CO., LTD.	Lotte Hotel Guam LLC.	100.0%
㈜호텔롯데	LOTTE Hotel Holdings Europe B.V.	100.0%
㈜호텔롯데	LOTTE HOTEL HOLDINGS USA CO., LTD.	100.0%
LOTTE HOTEL HOLDINGS USA CO., LTD.	LOTTE HOTEL NEW YORK PALACE, LLC.	100.0%
LOTTE Hotel Holdings Europe B.V.	Lotte Hotel Saint Petersburg, LLC.	100.0%
LOTTE HOTEL HOLDINGS USA CO., LTD.	LOTTE Hotel Seattle LLC	100.0%
LOTTE DUTY FREE SINGAPORE PTE. LTD.	LOTTE HOTEL VIETNAM CO., LTD.	100.0%
㈜호텔롯데	LOTTE Hotel Vladivostok, LLC.	100.0%
롯데제과(주)	LOTTE INDIA Co., Ltd.	98.9%
롯데상사(주)	Lotte International America Corp.	100.0%
롯데상사(주)	Lotte International Australia Pty Ltd	100.0%
롯데상사(주)	Lotte International Khorol LLC	100.0%
롯데상사(주)	Lotte International Mikhailovka LLC	100.0%
롯데지주(주)	LOTTE INTERNATIONAL OCEANIA PTY LTD.	100.0%
롯데상사(주)	Lotte International Primorye LLC	49.99%
롯데지주(주)	LOTTE INVESTMENT PARTNERS SINGAPORE PTE. LTD.	100.0%
롯데제과(주)	Lotte Kolson(Pvt.) Limited	96.5%

출자회사명	피출자회사명	지분율
롯데건설주	LOTTE LAND CO., LTD	100.0%
롯데칠성음료주	LOTTE LIQUOR JAPAN CO.,LTD	100.0%
낙천(북경)물류유한공사	LOTTE Logistics (HongKong) Co., Limited	90.0%
LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	Lotte Mart C&C India Private Limited	100.0%
롯데멤버스주	LOTTE Members Vietnam Co., Ltd.	100.0%
LOTTE Beverage Holdings (Singapore) Pte. Ltd.	LOTTE MGS Beverage (Myanmar) Co., Ltd.	77.8%
LOTTE DUTY FREE SINGAPORE PTE. LTD.	LOTTE PHU KHANH DUTY FREE TRADING COMPANY LIMITED	60.0%
롯데쇼핑주	LOTTE PROPERTIES (CHENGDU) HK LIMITED	73.5%
롯데쇼핑주	LOTTE PROPERTIES (HANOI) SINGAPORE PTE. LTD.	90.0%
LOTTE PROPERTIES (HANOI) SINGAPORE PTE. LTD.	LOTTE PROPERTIES HANOI CO., LTD	100.0%
롯데쇼핑주	LOTTE PROPERTIES HCMC COMPANY LIMITED	40.0%
롯데자산개발주	Lotte Properties(Shenyang) Ltd.	37.2%
롯데물산주	Lotte Property & Development Vietnam Co., Ltd.	100.0%
롯데제과주	LOTTE QINGDAO FOODS CO., LTD.	90.0%
롯데제과주	LOTTE Rakhat JSC	95.6%
롯데렌탈주	LOTTE Rent- A- Car (Thailand) Co.,Ltd.	49.0%
Lotte Rental (Vietnam) Company Limited	Lotte Rent- A- Car Vna Company Limited	49.0%
롯데렌탈주	Lotte Rental (Vietnam) Company Limited	100.0%
롯데쇼핑주	LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	100.0%
LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	Lotte Shopping India Pvt.,Ltd	90.0%
LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	Lotte Shopping Plaza Vietnam Co.,Ltd.	100.0%
㈜롯데	Lotte Taiwan Co., Ltd.	100.0%
LOTTE DUTY FREE SINGAPORE PTE. LTD.	LOTTE TRAVEL RETAIL AUSTRALIA PTY LTD	100.0%
LOTTE TRAVEL RETAIL AUSTRALIA PTY LTD	LOTTE TRAVEL RETAIL NEW ZEALAND LIMITED	100.0%
LOTTE DUTY FREE SINGAPORE PTE. LTD.	LOTTE TRAVEL RETAIL SINGAPORE PTE. LTD.	100.0%
롯데케미칼주	LOTTE UBE SYNTHETIC RUBBER SDN BHD.	50.0%
롯데벤처스주	LOTTE VENTURES VIETNAM COMPANY LIMITED	100.0%
㈜롯데	Lotte Vietnam Co., Ltd.	100.0%
LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	LOTTE VIETNAM SHOPPING JOINT STOCK COMPANY	99.99%
롯데상사주	Lotte Vna International Co., Ltd.	100.0%
롯데글로벌로지스주	LOTTE VINATRANS GLOBAL LOGISTICS (VIETNAM) CO., LTD	51.0%
㈜롯데	Lotte Wedel Sp. z o.o.	100.0%
㈜호텔롯데	Lotte World Vietnam Co., Ltd	100.0%
롯데컬처웍스주	LotteCinema Vietnam Co., Ltd.	90.0%
롯데정보통신주	Lotte- HPT High Tech. Vietnam Company Limited	100.0%
Dari K주	P.T. Kakao Indonesia Cemerlang	99.0%
㈜롯데	P.T. Lotte Indonesia	99.9%
롯데케미칼주	PEKER SURFACE DESIGNS INDUSTRY AND TRADE JOINT STOCK COMPANY	72.5%
롯데칠성음료주	Pepsi- Cola Products Philippines, Inc.	73.6%
Lotte Wedel Sp. z o.o.	Pijalnie Czekolady Sp. z o.o.	100.0%
LOTTE CHEMICAL TITAN HOLDING BERHAD	PT LOTTE CHEMICAL INDONESIA	51.0%
PT. Lotte Chemical Titan Tbk	PT LOTTE CHEMICAL TITAN NUSANTARA	99.9%
롯데건설주	PT LOTTE LAND INDONESIA	100.0%
PT LOTTE LAND INDONESIA	PT LOTTE LAND KELAPA GADING	100.0%
PT LOTTE LAND INDONESIA	PT LOTTE LAND MODERN REALTY	60.0%
PT LOTTE LAND INDONESIA	PT LOTTE LAND SAWANGAN	70.0%
롯데지주주	PT LOTTE RND CENTER INDONESIA	33.3%
LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	PT LOTTE SHOPPING AVENUE INDONESIA	99.5%

출자회사명	피출자회사명	지분율
㈜대흥기획	PT. Daehong Communications Indonesia	99.6%
롯데캐피탈㈜	PT. LOTTE CAPITAL INDONESIA	78.1%
롯데케미칼㈜	PT. Lotte Chemical Engineering Plastics Indonesia	99.9%
Lotte Chemical Titan International Sdn. Bhd.	PT. Lotte Chemical Titan Tbk	92.5%
롯데글로벌로지스㈜	PT. Lotte Global Logistics Indonesia	99.0%
롯데알미늄㈜	PT. Lotte Packaging	99.4%
LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	PT. Lotte Shopping Indonesia	80.0%
LOTTE DUTY FREE SINGAPORE PTE. LTD.	PT. SJ Indonesia	99.8%
롯데정보통신㈜	PT. Lotte Data Communication Company Indonesia	99.8%
LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	PT. Lotte Mart Indonesia	61.0%
롯데지주㈜	PT. Lotteria Indonesia	99.3%
LOTTE Rakhat JSC	Rakhat TR	100.0%
LOTTE Rakhat JSC	Rakhat- Aktau LLP	100.0%
LOTTE Rakhat JSC	Rakhat- Aktobe LLP	100.0%
LOTTE Rakhat JSC	Rakhat- Astana LLP	100.0%
LOTTE Rakhat JSC	Rakhat- Karaganda LLP	100.0%
LOTTE Rakhat JSC	Rakhat- Oral LLP	100.0%
LOTTE Rakhat JSC	Rakhat- Shynkent LLP	100.0%
LOTTE Rakhat JSC	Rakhat- Shynkent Trading House LLP	100.0%
LOTTE Rakhat JSC	Rakhat- Taldykorgan LLP	100.0%
Lotte International Australia Pty Ltd	Sandalwood Feedlot Pty Ltd	100.0%
롯데글로벌로지스㈜	Shanghai Hyundai Asia Shipping International Freight Forwarding Co.Ltd.	66.0%
㈜롯데	Thai Lotte Co., Ltd.	98.2%
Lotte Chemical Titan Trading Sdn. Bhd.	Titan Trading Corp. Limited	100.0%
롯데지주㈜	VIETNAM LOTTERIA CO., LTD	100.0%
롯데글로벌로지스㈜	낙천(북경)물류유한공사	100.0%
롯데지주㈜	낙천(중국)식품유한공사	47.2%
Lotte Food Holding Co., Ltd.	낙천(중국)투자유한공사	100.0%
롯데케미칼㈜	낙천공정소료(가흥)유한공사	100.0%
롯데케미칼㈜	낙천공정소료(심양)유한공사	100.0%
롯데케미칼㈜	낙천공정소료(합비)유한공사	50.0%
Lotte Properties(Shenyang) Ltd.	낙천물업관리(심양)유한공사	100.0%
롯데쇼핑㈜	낙천백화(성도)유한공사	100.0%
롯데쇼핑㈜	낙천백화(심양)유한공사	100.0%
롯데건설㈜	낙천성건설(북경)유한공사	100.0%
HOTEL LOTTE HOLDINGS HKLIMITED	낙천유력(심양)유한공사	100.0%
HOTEL LOTTE HOLDINGS HKLIMITED	낙천유락구자문(북경)유한공사 (Lotte Duty Free Beijing Co., Ltd.)	100.0%
롯데캐피탈㈜	낙천용자조임(중국)유한공사	100.0%
롯데칠성음료㈜	낙천주업(북경)유한공사	100.0%
LOTTE PROPERTIES (CHENGDU) HK LIMITED	낙천자산(성도)유한공사	100.0%
롯데알미늄㈜	낙천포장(북경)유한공사	40.0%
롯데케미칼㈜	낙천화학(가흥)유한공사	100.0%
롯데베르살리스엘라스토머스㈜	낙미상무(상해)유한공사	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	롯데부동산㈜	100.0%
롯데케미칼㈜	삼강낙천회공유한공사	50.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜L제10투자회사	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜L제11투자회사	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜L제12투자회사	100.0%

출자회사명	피출자회사명	지분율
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜제1투자회사	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜제2투자회사	100.0%
㈜제2투자회사	㈜제3투자회사	100.0%
㈜제2투자회사	㈜제4투자회사	100.0%
㈜제2투자회사	㈜제5투자회사	100.0%
㈜제2투자회사	㈜제6투자회사	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜제7투자회사	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜제8투자회사	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜제9투자회사	100.0%
㈜롯데	㈜인자코지코나	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜롯데	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜롯데리아	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜롯데벤처스채팬	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜롯데서비스	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜롯데스트레티직인베스트먼트	31.0%
㈜롯데홀딩스	㈜롯데시티호텔	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜롯데파이낸셜	51.0%
㈜광윤사	㈜롯데홀딩스	28.1%
㈜롯데	㈜메리초코엣컴퍼니	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜지바롯데마린즈	82.1%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜패밀리	24.9%
롯데케미칼(주)	호석화학무역(상해)유한공사	100.0%
CHINA RISE ENTERPRISE LIMITED	㈜경유물산	100.0%

※ 기준일은 2022년 12월 31일임

※ 광윤사, 마켓비전, 롯데그린서비스, 미도리상사, CHINA RISE ENTERPRISE LIMITED, SD&CE Holdings Pte Ltd.의 최대출자자는 개인임

2. 계열회사 지분현황

보고서 제출 기준일 현재 당사가 속한 계열회사의 주요 계통도는 다음과 같습니다.

Nb	출자회사	롯데지주(주)	(주)호텔롯데	(주)부산롯데호텔	롯데물산(주)	롯데제과(주)	롯데칠성음료(주)	롯데지알에스(주)	롯데쇼핑(주)	(주)코리아세븐
1	롯데지주(주)	32.34%	11.06%	0.94%	-	-	-	-	-	-
2	(주)호텔롯데	-	0.17%	0.55%	-	-	-	-	-	-
3	롯데면세점제주(주)	-	100.00%	-	-	-	-	-	-	-
4	(주)부산롯데호텔	-	-	0.00%	-	-	-	-	-	-
5	롯데물산(주)	-	32.83%	-	-	-	-	-	-	-
6	스마일위드(주)	-	100.00%	-	-	-	-	-	-	-
7	롯데디에프리테일(주)	-	91.52%	-	-	-	-	-	-	-
8	롯데제과(주)	47.47%	-	-	-	6.29%	-	-	-	-
9	롯데칠성음료(주)	43.16%	0.37%	-	-	-	-	-	-	-
10	롯데네슬레코리아(주)	-	-	-	-	50.00%	-	-	-	-
11	롯데지알에스(주)	54.44%	18.77%	11.29%	-	-	-	0.00%	-	-
12	(주)롯데아시아하주류	-	-	-	-	-	50.00%	-	-	-
13	(주)충북소주	-	-	-	-	-	100.00%	-	-	-
14	씨에이치음료(주)	-	-	-	-	-	100.00%	-	-	-
15	(주)백학음료	-	-	-	-	-	86.06%	-	-	-
16	스위트위드(주)	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
17	산청음료(주)	-	-	-	-	-	100.00%	-	-	-
18	그린위드(주)	-	-	-	-	-	100.00%	-	-	-
19	롯데후레쉬멜리카제1호(주)	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
20	롯데후레쉬멜리카제2호(주)	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
21	롯데후레쉬멜리카제3호(주)	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
22	롯데후레쉬멜리카제4호(주)	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
23	(주)빅썬바이오	-	-	-	-	-	52.93%	-	-	-
24	(주)리바이오	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	하남씨엔에프(주)	-	-	-	-	-	-	50.09%	-	-
26	푸드위드(주)	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
27	롯데쇼핑(주)	40.00%	8.86%	0.78%	-	-	-	-	0.06%	-
28	롯데역사(주)	44.53%	-	1.00%	-	-	-	-	-	-
29	(주)코리아세븐	92.33%	-	-	-	-	-	-	-	1.41%

30	㈜롯데씨브이에스	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00%
31	롯데씨브이에스711(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	에프알엘코리아(주)	-	-	-	-	-	-	-	49.00%	-
33	㈜우리홈쇼핑	-	-	-	-	-	-	-	53.49%	-
34	롯데김해개발(주)	-	-	-	-	-	-	-	100.00%	-
35	롯데수원역쇼쇼핑타운(주)	-	-	-	-	-	-	-	100.00%	-
36	롯데지에프알(주)	-	-	-	-	-	-	-	99.97%	-
37	한국에스티엘(주)	-	-	-	-	-	-	-	50.00%	-
38	씨에스유통(주)	-	-	-	-	-	-	-	99.95%	-
39	롯데하이마트(주)	-	-	-	-	-	-	-	65.25%	-
40	롯데인천타운(주)	-	-	-	-	-	-	-	100.00%	-
41	롯데울산개발(주)	-	-	-	-	-	-	-	96.83%	-
42	롯데컬처웍스(주)	-	-	-	-	-	-	-	86.37%	-
43	롯데디엠씨개발(주)	-	-	-	-	-	-	-	95.00%	-
44	롯데케미칼(주)	25.59%	-	-	20.00%	-	-	-	-	-
45	㈜케이피컴텍	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	롯데엠시(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	삼박엘에프티(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	롯데미쓰이화학(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	롯데베르살리스엘라스토머스(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	롯데정밀화학(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51	한덕화학(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52	롯데지에스화학(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53	롯데에스케이에너지(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54	㈜울산에너지1호	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	㈜울산에너지2호	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	한국후지필름(주)	76.09%	8.00%	-	-	-	-	-	-	-
57	롯데알미농(주)	-	38.23%	3.89%	-	-	-	-	-	-
58	캐논코리아(주)	50.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
59	㈜엔젤워드	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	롯데건설(주)	-	43.30%	-	-	-	-	-	-	-
61	롯데멤버스(주)	93.88%	-	1.02%	-	-	-	-	-	-
62	롯데상사(주)	44.86%	32.57%	-	-	-	-	-	-	-

63	롯데글로벌로지스(주)	46.04%	10.87%	-	-	-	-	-	-	-
64	롯데부산신항로지스(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	롯데렌탈(주)	-	37.80%	22.83%	-	-	-	-	-	-
66	롯데오토케어(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
67	㈜그린카	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68	㈜이지고	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69	서울북한물류프로젝트금융투자(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	서울북한물류자산관리(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71	렌탈파트너(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	롯데정보통신(주)	64.95%	-	-	-	-	-	-	-	-
73	㈜대흥기획	68.70%	20.02%	-	-	-	-	-	-	-
74	㈜엠허브	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	롯데미래전략연구소(주)	100.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
76	롯데헬스케어(주)	100.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
77	롯데바이오로지스(주)	80.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
78	㈜롯데디자인츠	98.10%	-	-	-	-	-	-	-	-
79	㈜씨텍	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	롯데제이티비(주)	-	-	-	-	-	-	50.00%	-	-
81	롯데자산개발(주)	89.38%	10.62%	-	-	-	-	-	-	-
82	마곡지구피에프브이(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83	은평피에프브이(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84	롯데에이엠씨(주)	100.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
85	롯데위탁관리부동산투자회사(주)	-	-	-	-	-	-	50.00%	-	-
86	마곡엘앤타워피에프브이(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87	스탁인터랙티브(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
88	㈜에스디제이	-	-	-	-	-	-	-	-	-
89	롯데캐피탈(주)	-	32.59%	4.69%	-	-	-	-	-	-
90	롯데오토리스(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91	롯데벤처스(주)	-	39.97%	-	-	-	-	-	-	-

No	출자회사		롯데하이마트(주)	롯데케미칼(주)	롯데정밀화학(주)	롯데에스케이에너지(주)	㈜빅썸바이오	한국후지필름(주)	롯데알미농(주)	캐논코리아(주)
	피출자회사	롯데에스케이(주)								
1	롯데지주(주)	-	-	-	-	-	-	-	5.08%	-
2	㈜호텔롯데	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3	롯데면세점제주(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	(주)부산롯데호텔	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	롯데물산(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	스마일워드(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	롯데디에프리테일(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	롯데제과(주)	-	-	-	-	-	-	-	6.82%	-
9	롯데칠성음료(주)	-	-	-	-	-	-	-	7.35%	-
10	롯데네슬레코리아(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	롯데지알에스(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	(주)롯데아시아주류	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	(주)충북소주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	씨에이치음료(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	(주)백학음료	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	스위트워드(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	산청음료(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	그린워드(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	롯데후레쉬멀리카제1호(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	롯데후레쉬멀리카제2호(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	롯데후레쉬멀리카제3호(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	롯데후레쉬멀리카제4호(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	(주)빅썸바이오	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	(주)라바이오	-	-	-	-	-	80.00%	-	-	-
25	하남씨엔에프(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	푸드워드(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	롯데쇼핑(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	롯데역사(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	(주)코리아세븐	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	(주)롯데씨브이에스	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	롯데씨브이에스711(주)	100.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
32	에프알엘코리아(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	(주)우리홈쇼핑	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	롯데김해개발(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	롯데수원역소핑타운(주)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

36	롯데지에프알㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	한국에스티엘㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	씨에스유통㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	롯데하이마트㈜	-	2.00%	-	-	-	-	-	-	-
40	롯데인천타운㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	롯데울산개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	롯데컬처웍스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	롯데디엠씨개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	롯데케이칼㈜	-	-	0.83%	-	-	-	-	-	-
45	㈜케이피컴텍	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	-
46	롯데엠시시㈜	-	-	50.00%	-	-	-	-	-	-
47	삼박엘에프티㈜	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	-
48	롯데미쓰이화학㈜	-	-	50.00%	-	-	-	-	-	-
49	롯데베르살리스엘라스토머스㈜	-	-	50.00%	-	-	-	-	-	-
50	롯데정밀화학㈜	-	-	43.50%	1.28%	-	-	-	-	-
51	한덕화학㈜	-	-	50.00%	-	-	-	-	-	-
52	롯데지에스화학㈜	-	-	51.00%	-	-	-	-	-	-
53	롯데에스케이에너지㈜	-	-	45.00%	-	-	-	-	-	-
54	㈜울산에너지1호	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
55	㈜울산에너지2호	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
56	한국후지필름㈜	-	-	-	-	-	-	0.02%	2.59%	-
57	롯데알미늄㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58	캐논코리아㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59	㈜엔젤월드	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00%
60	롯데건설㈜	-	-	44.02%	-	-	-	-	9.51%	-
61	롯데멤버스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62	롯데상시㈜	-	-	-	-	-	-	-	5.87%	-
63	롯데글로벌로지스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64	롯데부산신항로지스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	롯데렌탈㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66	롯데오토케어㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
67	㈜그린카	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68	㈜이지고	-	-	-	-	-	-	-	-	-

69	서울복합물류프로젝트금융투자주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	서울복합물류자산관리주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71	렌탈파트너주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	롯데정보통신주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
73	주대흥기획	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74	주엠허브	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	롯데미래전략연구소주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76	롯데헬스케어주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
77	롯데바이오로지스주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
78	주롯데디자인츠	-	-	-	-	-	-	-	1.90%	-
79	주씨텍	-	-	50.00%	-	-	-	-	-	-
80	롯데제이티비주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
81	롯데자산개발주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
82	마곡지구피에프브이주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83	은평피에프브이주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84	롯데에이엠씨주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85	롯데위탁관리부동산투자회사주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
86	마곡엘앤타워피에프브이주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87	스탁인터랙티브주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
88	주에스디제이	-	-	-	-	-	-	-	-	-
89	롯데캐피탈주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90	롯데오토리스주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91	롯데벤처스주	-	-	-	-	-	-	-	-	-

№	출자회사	출자회사							
		롯데멤버스주	롯데상사주	롯데글로벌로지스주	롯데렌탈주	롯데정보통신주	주대흥기획	롯데자산개발주	롯데캐피탈주
1	롯데지주주	-	-	-	-	-	-	-	-
2	주호텔롯데	-	-	-	-	-	-	-	-
3	롯데연세점제주주	-	-	-	-	-	-	-	-
4	주부산롯데호텔	-	-	-	-	-	-	-	-
5	롯데물산주	-	-	-	-	-	-	-	-
6	스마일워드주	-	-	-	-	-	-	-	-
7	롯데디에프리테일주	-	-	-	-	-	-	-	-
8	롯데제과주	-	-	-	-	-	-	-	-

9	롯데칠성음료(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
10	롯데네슬레코리아(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
11	롯데지알에스(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
12	주롯데아사히주류	-	-	-	-	-	-	-	-
13	주충북소주	-	-	-	-	-	-	-	-
14	씨에이치음료(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
15	주백학음료	-	-	-	-	-	-	-	-
16	스위트위드(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
17	산청음료(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
18	그린위드(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
19	롯데후레쉬델리카제1호(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
20	롯데후레쉬델리카제2호(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
21	롯데후레쉬델리카제3호(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
22	롯데후레쉬델리카제4호(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
23	주빅썸바이오	-	-	-	-	-	-	-	-
24	주라비바이오	-	-	-	-	-	-	-	-
25	하남씨엔에프(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
26	푸드위드(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
27	롯데쇼핑(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
28	롯데역사(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
29	주코리아세븐	-	-	-	-	-	-	-	-
30	주롯데씨브이에스	-	-	-	-	-	-	-	-
31	롯데씨브이에스711(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
32	에프알엘코리아(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
33	주우리홈쇼핑	-	-	-	-	-	-	-	-
34	롯데김해개발(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
35	롯데수원역소핑타운(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
36	롯데지에프알(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
37	한국에스티엘(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
38	씨에스유통(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
39	롯데하이마트(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
40	롯데인천타운(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
41	롯데울산개발(주)	-	-	-	-	-	-	-	-

42	롯데컬처웍스(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
43	롯데디앤씨개발(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
44	롯데케미칼(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
45	주케이피컴텍	-	-	-	-	-	-	-	-
46	롯데엠시(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
47	삼박엘에프티(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
48	롯데미쓰이화학(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
49	롯데베르살리스엘라스토머스(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
50	롯데정밀화학(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
51	한덕화학(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
52	롯데지에스화학(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
53	롯데에스케이에너지(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
54	주울산에너지1호	-	-	-	-	-	-	-	-
55	주울산에너지2호	-	-	-	-	-	-	-	-
56	한국후지필름(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
57	롯데알미농(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
58	캐논코리아(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
59	주엔젤워드	-	-	-	-	-	-	-	-
60	롯데건설(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
61	롯데멤버스(주)	0.00%	-	-	-	-	-	-	4.60%
62	롯데상사(주)	-	7.55%	-	-	-	-	-	-
63	롯데글로벌로지스(주)	-	-	0.01%	-	-	-	-	-
64	롯데부산신항로지스(주)	-	-	51.00%	-	-	-	-	-
65	롯데렌탈(주)	-	-	-	-	-	-	-	-
66	롯데오토케어(주)	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
67	주그린카	-	-	-	84.71%	-	-	-	-
68	주이지고	-	-	40.00%	-	-	-	-	-
69	서울북한물류프로젝트금융투자(주)	-	-	37.55%	-	-	-	-	-
70	서울북한물류자산관리(주)	-	-	37.55%	-	-	-	-	-
71	렌탈파트너(주)	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
72	롯데정보통신(주)	-	-	-	-	1.73%	-	-	-
73	주대흥기획	-	-	-	-	-	0.05%	-	-
74	주엠허브	-	-	-	-	-	100.00%	-	-

75	롯데미래전략연구소주	-	-	-	-	-	-	-	-
76	롯데헬스케어주	-	-	-	-	-	-	-	-
77	롯데바이오로직스주	-	-	-	-	-	-	-	-
78	㈜롯데디자인츠	-	-	-	-	-	-	-	-
79	㈜씨텍	-	-	-	-	-	-	-	-
80	롯데제이티비주	-	-	-	-	-	-	-	-
81	롯데자산개발주	-	-	-	-	-	-	-	-
82	마곡지구피에프브이주	-	-	-	-	-	-	100.00%	-
83	은평피에프브이주	-	-	-	-	-	-	100.00%	-
84	롯데에이엠씨주	-	-	-	-	-	-	-	-
85	롯데위탁관리부동산투자회사주	-	-	-	-	-	-	-	-
86	마곡엘앤타워피에프브이주	-	-	-	-	-	-	-	-
87	스틱인터랙티브주	-	-	-	-	-	100.00%	-	-
88	주에스디제이	-	-	-	-	-	-	-	-
89	롯데캐피탈주	-	-	-	-	-	-	-	-
90	롯데오토리스주	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
91	롯데벤처스주	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 지분율은 전체 주식수(보통주+우선주) 기준입니다.

3. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2023년 03월 08일)

(단위 : 원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	-	-	-	-	-	-

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
일반투자	-	-	-	-	-	-	-
단순투자	-	-	-	-	-	-	-
계	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음

IX. 대주주 등과의 거래내용

가. 대주주등에 대한 신용공여 등

- 해당사항 없음.

나. 대주주등과의 자산양수도 등

- 해당사항 없음.

다. 대주주와의 영업거래

(단위 : 백만원)

법인명	관계	거래종류	거래기간	거래금액
롯데쇼핑(주)	대주주	임대료	2022.7.1~12.31	54,426
롯데글로벌로지스(주)	기타특수관계자	임대료	2022.7.1~12.31	2,202
롯데에이엠씨(주)	기타특수관계자	자산관리용역수수료	2022.7.1~12.31	2,320
롯데물산(주)	기타특수관계자	PM용역수수료	2022.7.1~12.31	186
롯데지주(주)	기타특수관계자	브랜드사용료 등	2022.7.1~12.31	130

- ※ '기업공시서식 작성기준 제10-1-2조'에 의거하여, 거래기간 내 발생하는 거래금액이 1억원 미만 거래는 기재하지 않음
- ※ 당사는 대주주인 롯데쇼핑(주)와 기타특수관계자인 롯데글로벌로지스(주)와 책임임대차계약에 의거하여, 임대료를 수취하고 있으며, 상기 거래금액은 공시서류작성대상기간 동안 발생한 임대료 수익을 기재하였음. 단, 임대보증금 수익은 반영하지 않음
- ※ 부동산 임대차계약기간은 점포별로 상이하므로, 임대차계약기간 등은 본보고서 'II. 사업의 내용 2. 주요 제품 및 서비스'를 참고바람
- ※ 당사는 롯데에이엠씨(주)와 부동산투자회사법에 의거하여, 자산관리용역계약을 체결하였으며, 상기 거래금액은 공시서류작성대상기간 동안 발생한 자산관리 용역수수료를 기재하였음

라. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래 내역

- 기업공시서식 작성기준 제10-1-4조에 해당하는 주주, 직원 등 이해관계자와의 거래는 없습니다.

X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용 진행 및 변경사항

- 해당사항 없음.

2. 우발부채 등에 관한 사항

1) 중요한 소송사건

구분	내용
소송의 내용	<ul style="list-style-type: none"> - 당사는 롯데백화점 강남점을 2019.5월 현물출자로 취득함 - 취득당시, 지방세특례제한법(이하 '지특법') 제180조의2에 의거, 일반세율(4.6%) 적용하여 취득세 197억원 납부함 - 이후 지특법 제180조의2와 동법 제57조의 2(현물출자로 취득한 재산은 취득세 75%감면)를 모두 적용받기 위해 강남구청 경정청구 및 서울시 이의신청 제기 - 지특법 제180조의2와 동법 제57조의 2는 중복감면이므로 둘 중 감면율 높은 제57조의 2만 적용해야 한다는 서울시 이의신청 결과에 따라, 취득세 일부만 환급 처분 - 이에 따라, 당사는 강남구청 및 서울시의 경정거부처분을 취소하고, 취득세 75% 감면 조항(지특법 제57조의 2)와 종과세율 배제조항(지특법 제180조의 2)에 해당하는 취득세 부분의 반환을 청구하는 행정소송 제기
소송가액	- 77억원
소 제기일	- 2021.6.18
소송 당사자	<ul style="list-style-type: none"> - 원고 : 롯데위탁관리부동산투자회사 - 피고 : 강남구청장
진행상황	<ul style="list-style-type: none"> - 2021.6.18 소장 접수 - 2022.2.11 1심선고 (원고패) - 2022.10.27 2심선고 (원고패)
향후 소송일정	- 3심 상고 진행
향후 소송결과에 따른 회사의 영향	- 향후 소송결과를 예측할 수 없으나, 소송결과가 회사 재무제표에 미치는 영향은 중요하지 않을 것으로 판단됨

2) 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

(단위 : 백만원)

구분	제공처	어음건수	금액
견질어음	롯데건설(주)	3	6,148

* 당사가 2021.3월 편입한 부동산자산 일부(롯데백화점 안산점)와 관련하여, 편입 전 완료한 리뉴얼 및 대수선공사에 대해, 전 소유자인 롯데쇼핑(주)가 시공자인 롯데건설(주)로부터 하자보수청구권 명목으로 받은 견질어음을 당사가 2021.3.22일자로 양도받은 사항입니다

3) 채무보증 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

4) 채무인수약정 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

5) 그 밖의 우발채무 등

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

3. 제재 등과 관련된 사항

1) 제재현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

2) 한국거래소 등으로부터 받은 제재

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

3) 단기매매차익의 발생 및 반환에 관한 사항

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없음.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

1) 당사는 기존 단기사채 2,000억원에 대한 차환을 위하여, 2023년 1월 16일에 보유자산을 담보로 하는 1,300억원의 차입과 담보부사채 700억원의 발행을 통하여 총 2,000억원의 자금조달을 진행하였습니다. 이와 관련한 자세한 사항은 전자공시시스템(dar

t.fss.or.kr)에서 확인가능함

2) 당사는 2023년 3월 17일 만기가 도래하는 차입금 4,580억원의 차환을 위해 2023년 2월 17일 이사회를 개최하였으며, 4,580억원 중 2,580억원은 담보대출, 2,000억원은 담보부사채로 각각 발행하기로 결의하였습니다. 이와 관련한 자세한 사항은 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)에서 확인가능함

XI. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

(단위 : 원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
-	-	-	-	-	-	-

2. 계열회사 현황(상세)

(기준일 : 2022년 12월 31일)

(단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	10	롯데지주(주)	1101110076300
		롯데렌탈(주)	1101113326588
		롯데쇼핑(주)	1101110000086
		롯데위탁관리부동산투자회사(주)	1101117061081
		롯데정밀화학(주)	1812110000013
		롯데정보통신(주)	1101116557114
		롯데제과(주)	1101116536481
		롯데칠성음료(주)	1101110003684
		롯데케미칼(주)	1101110193196
		롯데하이마트(주)	1101110532633
		그린위드(주)	1101117915395
		렌탈파트너(주)	1101117904372
		롯데건설(주)	1101110014764
		롯데글로벌로지스(주)	1101110578231
		롯데김해개발(주)	1955110125398
		롯데네슬레코리아(주)	1101110548052

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		롯데디에프리테일(주)	1101110205339
		롯데디엠씨개발(주)	1101116959188
		롯데멤버스(주)	1101115605790
		롯데면세점제주(주)	2201110130616
		롯데물산(주)	1101110320707
		롯데미래전략연구소(주)	1101116609402
		롯데미쓰이화학(주)	2062110042966
		롯데바이오로직스(주)	1101118323232
		롯데베르살리스엘라스토머스(주)	2062110050365
		롯데벤처스(주)	1101115964112
		롯데부산신항로지스(주)	1801110684282
		롯데상사(주)	1101110159099
		롯데수원역쇼핑타운(주)	2811110092342
		롯데씨브이에스711(주)	1101111376139
		롯데알미늄(주)	1101110003121
		롯데에스케이에너지(주)	1101118436374
		롯데에이엠씨(주)	1101117056660
		롯데엠시시(주)	1614110016995
		롯데역사(주)	1101110505903
		롯데오토리스(주)	1341110213433
		롯데오토케어(주)	1101115082922
		롯데울산개발(주)	2301110254240
		롯데인천타운(주)	1201110709298
		롯데자산개발(주)	1101112394263
		롯데제이티비(주)	1101113685710
		롯데지알에스(주)	1101110262850
		롯데지에스화학(주)	2062110073383
		롯데지에프알(주)	1101112730962

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
비상장	81	롯데캐피탈(주)	1101111217416
		롯데컬처웍스(주)	1101116768969
		롯데헬스케어(주)	1101118251269
		롯데후레쉬델리카제1호(주)	1345110547339
		롯데후레쉬델리카제2호(주)	1313110268932
		롯데후레쉬델리카제3호(주)	2341110126205
		롯데후레쉬델리카제4호(주)	2001110651286
		마곡엘애타워피에프브이(주)	1101117472668
		마곡지구피에프브이(주)	1101115472818
		산청음료(주)	1948110004183
		삼박엘에프티(주)	1615110034466
		서울복합물류자산관리(주)	1101114659970
		서울복합물류프로젝트금융투자(주)	1101114660232
		스마일위드(주)	1101116986066
		스위트위드(주)	1313110163108
		스틱인터랙티브(주)	1101114045426
		씨에스유통(주)	1101111178840
		씨에이치음료(주)	1346110040480
		에프알엘코리아(주)	1101113133298
		은평피에프브이(주)	1101115511864
		(주)그린카	1101114236520
		(주)대흥기획	1101116707800
		(주)라바이오	2001110680540
		(주)롯데씨브이에스	1101118204416
		(주)롯데아사히주류	1101110530033
		(주)롯데자이언츠	1101110317556
		(주)백학음료	1349110029305
		(주)부산롯데호텔	1801110053461

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		(주)빅샘바이오	1101116089282
		(주)씨텍	1101110589171
		(주)에스디제이	1101115850593
		(주)엔젤위드	1314110292939
		(주)엠허브	1101111619729
		(주)우리흠쇼핑	1101112248957
		(주)울산에너지루트1호	2301110381514
		(주)울산에너지루트2호	2301110381522
		(주)이지고	1101117116183
		(주)충북소주	1501110082218
		(주)케이피캠텍	2301110100443
		(주)코리아세븐	1101110899976
		(주)호텔롯데	1101110145410
		캐논코리아(주)	1301110007666
		푸드위드(주)	1501110279873
		하남씨엔에프(주)	1101118456984
		한국에스티엘(주)	1101114676792
		한국후지필름(주)	1101116707214
		한덕화학(주)	1101111144388

3. 타법인출자 현황(상세)

(기준일: 2022년 12월 31일)

(단위: 원, 주, %)

법인명	상장여부	최초취득일자	출자목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부가액	취득(처분)		평가손익	수량	지분율	장부가액	총자산	당기순이익
								수량	금액						
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합계					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

- 해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항 없음.