목 차

정 정 신 고 (보고) 1
예비투자설명서 3
【 대표이사 등의 확인 】 4
【 본 문 】 5
요약정보 5
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 15
I. 모집 또는 매출에 관한 일반사항 15
1. 공모개요 15
2. 공모방법 21
3. 공모가격 결정방법 21
4. 모집 또는 매출절차 등에 관한 사항 21
5. 인수 등에 관한 사항 25
II. 증권의 주요 권리내용 27
III. 투자위험요소 31
1. 사업위험 31
2. 회사위험 69
3. 기타위험 115
IV. 인수인의 의견(분석기관의 평가의견) 127
V. 자금의 사용목적 133
VI. 그 밖에 투자자보호를 위해 필요한 사항 135
제2부 발행인에 관한 사항 140
I. 회사의 개요 140
1. 회사의 개요 140
2. 회사의 연혁 142
3. 자본금 변동사항 145
4. 주식의 총수 등 145
5. 정관에 관한 사항 146
II. 사업의 내용 150
1. 사업의 개요 150
2. 주요 제품 및 서비스 153
3. 원재료 및 생산설비 158
4. 매출 및 수주상황 158
5. 위험관리 및 파생거래 158
6. 주요계약 및 연구개발활동 159
7. 기타 참고사항 160
III. 재무에 관한 사항 161
1. 요약재무정보 161
2. 연결재무제표 161
3. 연결재무제표 주석 161
4. 재무제표 161
5. 재무제표 주석 164
6. 배당에 관한 사항 207
7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항 209
7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적 209
7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적 213

8. 기타 재무에 관한 사항 214
IV. 회계감사인의 감사의견 등 215
1. 외부감사에 관한 사항 215
2. 내부통제에 관한 사항 216
V. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항 217
1. 이사회에 관한 사항 217
2. 감사제도에 관한 사항 219
3. 주주총회 등에 관한 사항 221
VI. 주주에 관한 사항 224
VII. 임원 및 직원 등에 관한 사항 228
1. 임원 및 직원 등의 현황 228
2. 임원의 보수 등 229
VIII. 계열회사 등에 관한 사항 231
IX. 대주주 등과의 거래내용 243
X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항 244
1. 공시내용 진행 및 변경사항 244
2. 우발부채 등에 관한 사항 244
3. 제재 등과 관련된 사항 244
4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항 244
XI. 상세표 246
【 전문가의 확인 】 250
1. 전문가의 확인 250
2. 전문가와의 이해관계 250

정 정 신 고 (보고)

2025년 04월 16일

1. 정정대상 공시서류 : 예비투자설명서

2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2025년 04월 09일

3. 정정사유 : 기준금리확정에 따른 발행조건 확정

4. 정정사항

항 목	정 정 전	정 정 후
※본 '[발행조건확정]증권신고서'의 정정사항은 파란색으로 표시하였습니다.		
요약정보 2. 모집 또는 매출에 관한 일반사항	이자율 : - 발행수익률 : - (주1) 본 사채의 이율은 사채발행일로부터 원금상환기일 전일까지 사채의 전자등록총액에 대하여 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KIS자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)FN자산평가)에서 최종으로 제공하는 AA-등급 2년만기 회사채 등급민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째자리 이하 절사)에 + 0.40%p.를 가산한 이자율로 합니다.	이자율 : 3.255% 발행수익률 : 3.255% (삭제)

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 I. 모집 또는 매출에 관한 일반사항 1. 공모개요	발행수익률 : - 연리이자율 : - (주1) 본 사채의 이율은 사채발행일로부터 원금상환기일 전일까지 사채의 전자등록총액에 대하여 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KIS자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)FN자산평가)에서 최종으로 제공하는 AA-등급 2년만기 회사채 등급민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째자리 이하 절사)에 + 0.40%p.를 가산한 이자율로 합니다.	발행수익률 : 3.255% 연리이자율 : 3.255% (삭제)
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 II. 증권의 주요 권리내용 가. 일반적인사항	**(주1) 정정 전**	**(주1) 정정 후**

(주1) 정정 전

가. 일반적인 사항

(단위 : 억원)

회차	발행금액	연리이자율	만기일	옵션관련사항
제8회 담보부사채	1,600	(주1)	2027년 04월 16일	-

주1) 본 사채는이율은 사채발행일로부터 원금상환기일 전일까지 사채의 전자등록총액에 대하여 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KIS자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)FN자산평가)에서 최종으로 제공하는 AA-등급 2년만기 회사채 등급민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째자리 이하 절사)에 + 0.40%p.를 가산한 이자율로 합니다.

(주1) 정정 후

가. 일반적인 사항

(단위 : 억원)

회차	발행금액	연리이자율	만기일	옵션관련사항
제8회 담보부사채	1,600	3.255%	2027년 04월 16일	-

예비투자설명서

2025년 04월 09일

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

롯데위탁관리부동산투자회사(주) 제8회 무기명식 이권부 담보부사채

제8회 금 일천육백억원 (₩160,000,000,000)

1. 모집가액 : 제8회 금 일천육백억원 (₩160,000,000,000)

2. 청약기간 : 2025년 04월 17일

3. 납입기일 : 2025년 04월 17일

4. 증권신고서 및 투자설명서의 열람장소

가. 증권신고서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → http://dart.fss.or.kr

나. 일괄신고 추가서류 : 해당사항 없음

다. 투자설명서 : 전자문서 :금융위(금감원) 전자공시시스템 → http://dart.fss.or.kr

서면문서 :롯데에이엠씨 주식회사 (위탁관리부동산투자회사의 자산관리회사)

- 서울특별시 송파구 올림픽로 300

에이치투자증권(주) - 서울특별시 영등포구 여의대로 108

한국투자증권(주) - 서울특별시 영등포구 의사당대로 88

삼성증권(주) - 서울특별시 서초구 서초대로 74길 11

케이비증권(주) - 서울특별시 영등포구 여의나루로 50

신한투자증권(주) - 서울특별시 영등포구 의사당대로 96

키움증권(주) - 서울시 영등포구 의사당대로 96

5. 안정조작 또는 시장조성에 관한 사항

해당사항없음

이 예비투자설명서의 증권신고서는 2025년 04월 09일자로 금융위원회에 제출되었으나 아직 효력이 발생하지 아니하였으며, 이 예비투자설명서의 기재사항은 청약일 전에 정정될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

엔에이치투자증권(주)
한국투자증권(주)
삼성증권(주)
케이비증권(주)
신한투자증권(주)

【 대표이사 등의 확인 】

대표이사 등의 확인·서명 확인서

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

2025. 04. 09

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

법인이사 롯데에이엠씨㈜ 대표이사 김 소 연 (서명)

신고업무담당이사 일반사무수탁회사 ㈜케이비펀드파트너스 부장 신 수 동 (서명)

【 본　　문 】
요약정보

1. 핵심투자위험

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.

구 분	내 용

사업위험	**가. [경기 둔화에 따른 부동산가격 하락 위험]** 당사의 사업계획상 주요 사업수익은 당사가 보유한 부동산 임대(임차인:롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜, L7호텔 강남타워)를 통해 수취하는 임대료를 기반으로 합니다. 또한 **향후 매각시점의 부동산 매각가치에 따라 당사의 매각손익이 달라질 수 있습니다**. 그러므로, 부동산 업황에 대한 거시경제의 영향에 유의할 필요가 있습니다. 한국은행이 2025년 2월 발표한 경제전망보고서 따르면 2025년 국내 경제성장률은 1.5% 수준을 나타낼 것으로 전망되며 이는 2024년 11월 발표한 경제성장률인 1.9% 대비 0.4%p 하향 조정된 성장률입니다. 대외적으로는 세계경제가 美 관세 정책 추진의 여파 등으로 성장세가 둔화될 것으로 전망하였고, 대내적으로는 지난해말 이후 정치적 불확실성으로 경제심리가 위축되면서 내수의 하방 압력이 강화된 것으로 평가하였습니다. **이처럼 최근 국내외 경제는 지정학적 갈등의 확산, 경기 침체 우려 등 국내외 경제에 큰 영향을 미칠 수 있는 불확실성이 상존하고 있습니다. 상기 국내외 경기 변동에 따라 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. **나. [정부의 부동산 정책에 따른 부동산가격 하락 위험]** 2022년 이후, 정부는 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. **상기 정부의 정책적 노력에도 불구하고** 부동산 관련 정책 변화가 건설경기에 영향을 미칠 때까지 **시차효과가 존재하며 완화책의 결과가 반드시 부동산 안정을 이끄는 것은 아닙니다**. 또한 다시금 정부의 부동산 규제 강화 정책이 발표될 경우, 민간 주택 공급량 감소, 재건축 시장 악화, 대출규제로 인한 분양 및 청약 감소 등 부동산 시장의 불확실성이 확대될 우려가 있습니다. 이는 **부동산 업종에 밀접한 영향을 가지는 당사의 영업활동에 부정적인 영향**을 미칠 수 있으니 투자자께서는 이 점 유의하여 주시기 바랍니다. **다. [금리 변화에 따른 부동산 경기 하강 위험]** 부동산 가격은 금리와 밀접한 연관성을 갖습니다. **기준금리가 상승할 경우 이에 따라 차입금리가 상승하게 되며 이는 조달비용의 상승으로 이어져 부동산 시장 내 수요가 감소**할 수 있습니다. 부동산 시장 전반의 수요 하락으로 인한 부동산 가격의 하락은 당사가 보유하는 부동산의 가치의 하락으로 이어질 수 있으며, 향후 보유 부동산을 매각하는 시점에 부동산 매각손실이 발생할 수 있습니다. 또한 **당사는 자산 매입 시 소요금액의 일부를 차입으로 조달하고 있으므로, 차입금리의 상승은 당사의 금융비용을 증가시켜 수익성에 부정적 영향을 미칠 수** 있습니다. 이처럼 금리 변화는 당사의 사업성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있으므로 투자자는 이점을 유의하시기 바랍니다.

	라. [롯데쇼핑: 유통산업 성장 둔화 및 경기변동에 따른 위험] 증권신고서 제출일 현재 **당사의 주 영업수익원인 부동산임대수익의 안정성은 책임임차인인 롯데쇼핑(주)의 임대료 지급능력과 높은 상관관계**를 가지고 있습니다. 롯데쇼핑이 영위하는 유통업은 최종 소비자를 대상으로 하는 소매유통업으로 경기 변동에 따른 국내소득 및 소비지출의 변화에 영향을 받고 있습니다. **소비자심리지수는 2024년 12월 큰폭의 하락을 나타내었는데 이는 원화 약세 및 주요 국내기업의 실적 하락** 등으로 인한 경기 둔화 우려 영향으로 해석됩니다. 소매유통업 경기전망지수인 RBSI는 2024년 3분기에는 백화점 ·대형마트가 기준치(100)를 상회하였지만, 온라인쇼핑의 저조한 수치로 전분기 대비 소폭 하락하여 82를 기록하였습니다. **업태별 소매유통업 경기전망지수 추이를 살펴보면,** 2024년 4분기 기준 **대형마트(103→90)와 백화점(103→91), 편의점(88→74), 슈퍼마켓(85→81) 등 대부분 업태가 기준치를 하회하는 하락세**를 보였으나 온라인쇼핑(69→76)은 업태 중 유일하게 기대감이 소폭 상승하였습니다 상기 내용을 포함한 국내외 다양한 요인들로 인해 향후 국내 경기가 크게 악화되거나, 경**기침체가 지속될 경우 동사의 수익성에 부정적인 영향**을 줄 수 있으므로 투자자께서는 이점 유의하시기 바랍니다. **마. [롯데쇼핑: 대규모 투자에 따른 업계 내 경쟁 심화 위험]** 백화점 산업은 부지 확보, 소비자 편의시설, 현대적 판매시설, 건축 등 대규모 투자가 필요한 산업으로 초기 자금비용이 큰 사업입니다. 이로 인해 진입장벽이 높지만, **현재 시장점유율 90%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 동사의 백화점 사업부문 수익성에 부정적인 영향**을 줄 수 있습니다. **비. [롯데쇼핑: 정부규제 강화 관련 위험]** 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 영업시간 및 영업일을 규제하려는 법안과 복합쇼핑몰의 영업제한 내용의 유통산업발전법 개정안이 발의되었으며, 복합쇼핑몰 등의 출점 요건 강화에 대한 논의가 진행되는 등 잠재적인 규제 리스크가 상존하고 있습니다. 한편, **2025년 최저임금은 시간당 10,030원으로 전년(9,860원) 대비 170원(1.72%) 증가**하였습니다 **이는 당사의 책임임차인인 롯데쇼핑의 수익성에 부정적인 영향**을 줄 수 있으므로 투자자께서는 이 점 유의하시기 바랍니다. **아. [부동산 취득 관련 위험]** 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 제약**을 받을 수 있는 위험, 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검

	토 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. **자. [부동산 상태에 관한 위험]** 당사가 보유한 부동산은 **지진, 태풍, 홍수 및 극단적인 기상상태와 같은 자연재해로 인해 영향**을 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 악화**를 초래할 수 있습니다. **차. [정부의 리츠 정책 변화에 따른 위험]** 2001년 리츠 제도 도입 이후 리츠 시장은 점차 확대 되었으며, 리츠 시장이 점차 성장함에 따라 투자자 보호 및 리츠업계 부담을 줄이기 위한 정부기관의 제도 개편 의지도 확대되었습니다. 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. 한편, 국토교통부는 2024년 06월 17일 국민소득 증진 및 부동산 산업 선진화를 위한 「리츠(REITs) 활성화 방안」을 발표하였으며, 해당 방안의 후속조치로 2024년 12월 24일 부동산투자회사법 및 하위 법령 등에 대한 개정을 완료하여 시행 중에 있습니다. 이처럼 증권신고서 제출일 현재 기준 정부 등을 비롯해 리츠에 대한 다양한 혜택성 정책 등이 발의되며 리츠시장이 점차 확대되고 있는 추세입니다. 다만, 그럼에도 해당 혜택성 정책들의 실질적인 적용 내지는 긍정적인 효과가 어느정도일지 추산하는 것은 어려우며, 향후 리츠에 대한 규제 완화 조치가 중단되는 등 정부의 정책 변화시 당사에 부정적인 영향이 있을 수 있음을 투자자분께서는 유의하시기 바랍니다.

회사위험	가. [수익성 관련 위험] 증권신고서 제출일 현재 당사의 주요 수입원은 당사가 보유 중인 투자부동산에 대한 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주), L7 HOTELS 강남타워 임대수입입니다. 당사는 2024년 12월말 기준 영업수익 656억원, 영업이익 236억원을 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 임차인으로부터 임대료수입이 지연, 감소 또는 발생하지 않을 경우 당사의 영업실적은 악화될 가능성이 존재합니다. 나. [재무구조 악화 위험 및 유동성 관련 위험] 당사의 2024년 12월말 총자산규모는 2조 6,236억원, 부채규모는 1조 4,541억원, 자본규모는 1조 1,695억원으로 당사의 부채비율은 124% 입니다. 당사는 금번 공모 담보부사채 발행을 통해 총 1,600억원을 조달할 예정이며, 동 조달자금의 사용목적은 전액 채무상환자금으로 사채 발행을 통한 부채비율 변동은 없습니다. 당사의 이자보상배율은 1.3배를 기록하고 있습니다. 당사의 부채비율 및 이자보상배율은 양호한 편이나, 향후 임차인의 사업에 차질이 발생하여 부동산 임대료 수입이 지연되거나 감소할 위험에 직면할 경우, 당사의 재무실적 및 현금흐름은 현재 대비 악화될 가능성이 존재합니다. 다. [임대차계약 관련 위험] 당사의 부동산 임대차계약의 대부분은 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. 라. [롯데쇼핑(주)의 수익성 관련 위험] 롯데쇼핑(주)의 2024년 연결기준 매출액은 13조 9,866억원으로 2023년 14조 5,559억원 대비 5,693억원 감소하였고, 영업이익은 4,731억원으로 전년 5,084억원 대비 353억원 감소하였습니다. 또한 9,941억원의 당기순손실을 기록하며 전년 대비 적자 전환하였습니다. 2024년의 당기순손실이 큰 이유는 기 중 1조 1,748억원원의 자산손상을 반영하였는데 자산손상은 향후 예상되는 손실을 선반영한 것 외에도, 자산재평가 실시과정에서 공정가치가 장부가치에 비하여 낮은 일부 자산에 대하여 손상처리를 한것으로 향후 현금유출이 동반되지 않는 비현금성 비용입니다. 손상차산으로 인식한 손실은 1조

	1,748억원이나 자산재평가로 증가된 잉여금은 9.4조원에 이릅니다. 동사의 2024년 영업이익률은 3.38%를 기록하며 전년대비 소폭 하락하였습니다. 동사의 주력 사업인 오프라인 사업의 수익성은 현재까지는 견조하게 유지되고 있기는 하나, 시장규모의 성장세는 제한적일 것이라는 점과 온·오프라인에서의 경쟁이 심화되고 있다는 점은 동사의 미래 수익성에 부정적인 요인으로 작용할 수 있습니다, 당사의 주요 임차인인 동사의 경영환경이 어려질 경우 당사의 미래 자산가치 및 임대수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있으니 투자자께서는 이 점 유의하시기 바랍니다. 마. [롯데쇼핑의 재무안정성 관련 위험] 최근 이어진 온라인 채널의 급성장 및 유통채널간 경쟁심화, 소비패턴 다변화 등 영업환경의 구조적 변화로 유통업태는 전반적으로 저성장 추이를 보이고 있습니다. 이에 따라 동사의 차입금 관련 부담은 증가하는 추세를 보이고 있습니다. 동사는 차입금 부담 완화를 목적으로 한 재무구조 개선의 일환으로 2019년 일부 자산을 동사의 종속회사인 롯데위탁관리부동산투자회사에 일부 매각하였으며, 2021년 3월 롯데백화점 중동점, 롯데백화점 안산점, 롯데 프리미엄 아울렛 이천점, 롯데마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트몰 김포 물류센터를 롯데위탁관리부동산투자회사에 7,342억원에 매각하였습니다. 또한 2021년 5월 롯데월드타워 토지 및 건물에 대한 소유 지분을 롯데물산에 8,313억원에 매각하였습니다. 하지만 이러한 노력에도 불구하고 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. 바. [롯데쇼핑의 운전자본 관련 위험] 롯데쇼핑(주)의 연결기준 2024년 대손충당금 설정액은 819억원으로 채권 등에 대한 설정률은 3.4%입니다. 2023년 대손충당금 설정액은 330억원으로 채권 등에 대한 설정률은 1.2%였습니다. 동사 대손충당금의 대부분은 미수금으로, 연결기준 2024년 미수금 총액 1,963억원 중 30.3%에 해당하는 595억원을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 매출채권 및 기타채권 등이 당사의 자산에서 차지하는 비중은 높지 않으나, 향후 회수가 지연되거나 불가능할 경우 동사의 대손충당금 설정률 증가로 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 2024년 연결기준 재고자산 장부금액 대비 손실충당금 설정비율은 3.4% 수준이며 재고자산회전율이 5.2회를 기록하여 장기체화 재고자산 수준은 높지 않은 것으로 판단됩니다. 또한 총자산대비 재고자산 구성비율이 2024년 3.9%로 재고자산의 평가손실이 동사의 수익성에 미칠 영향은 제한적인 것으로 판단됩니다. 하지만 동사의 매출하락으로 인하여 재고가 장기적으로 체화된다면 재고자산평가손실이 증가하여 동사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있는 점 투자자께서는 유의하시기 바랍니다. 아. [롯데쇼핑: 구조조정 관련 위험] 동사는 2020년 2월 13일 '2020년 운영 전략' 및 '미래 사업 청사진' 발표를 통해 향후 유통 부문의 체질을 개선하고 수익성을 강화하기 위한 전략을 발표하

	였습니다. 동사는 몇 년간 이어오는 고질적인 수익성 악화를 극복하기 위하여 백화점, 마트, 슈퍼, 롭스 등 오프라인 전체 700여개의 점포 중 약 30%에 해당하는 200여개를 구조조정 및 수익성 개선 대상으로 분류하고 부진점포 철수 및 구조조정을 진행하였습니다. 특히, 할인점 사업부문 중 롭스는 구조조정 진행으로 2022년 말 모든 점포를 철수하였으며, 사업성이 열악한 해외 점포를 대상으로 감축을 진행해오고 있습니다. 2022년 코로나19 상황의 완화와 함께 약 3년간의 강도 높은 '다운사이징(Downsizing)' 전략을 통해 동사의 연결기준 영업이익률은 2021년 1.33%에서 2022년 2.50%, 2023년 3.49%로 반등하며 수익성이 개선되는 모습을 보이고 있습니다. 2024년 영업이익률은 3.38%로 전년 대비 소폭 하락하였지만 대체로 비슷한 수준을 유지하고 있습니다. 그러나 향후 외부환경의 변화 등으로 인해 다시 수익성이 악화 될 경우 추가 구조조정이 필요할 수 있습니다. 동사의 구조조정과 관련하여 부진 점포 철수 과정에서 단기적 비용부담이 발생할 수 있으며, 동사의 시장지위와 경쟁력, 재무 및 투자여력 등의 변동이 발생할 수 있는 점 투자자께서는 유의해주시기 바랍니다. **자. [롯데그룹 평판 관련 위험]** 검찰은 국정농단 사태와 관련하여 2017년 4월 17일 특정 재단에 금전을 지원하는 방법으로 뇌물을 공여하였다는 혐의로 신동빈 회장을 불구속 기소하였습니다. 2019년 10월 17일 대법원 3부(주심 이동원 대법관)는 신동빈 회장에 대한 상고심에서 징역 2년 6개월, 집행유예 4년을 선고한 원심을 확정했습니다. 검찰은 신동빈 회장에 대해 특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률("특경법") 위반(횡령)으로도 기소를 하였으나, 2019년 10월 17일 대법원의 최종(3심) 판결에서 해당사안 또한 무죄가 선고되었습니다. 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 집행유예 기간 중인 신동빈 롯데그룹 회장을 특별사면(형선고실효) 복권한다고 발표하였습니다. 추후에도 롯데그룹의 최고 경영진이 유사한 혐의로 재판을 받게 될 경우, 해당 재판의 결과가 롯데그룹 및 당사의 평판 및 경영 안정성 등에 부정적인 영향을 끼칠 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

기타 투자위험	가. [담보대상 부동산 가치 하락 위험] 금번 발행하는 사채는 롯데마트 의왕점(경기도 의왕시 내손동 743 외)과 롯데마트&아울렛 대구율하점(대구광역시 동구 율하동 1117)의 토지 및 건물을 담보로 제공한 담보부 사채로 담보물인 부동산 담보의 총 감정평가액은 3,850억원 입니다. 금번 발행하는 사채 총액 1,600억원 대비 LTV 약 41% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다.다만, 부동산 경기 위축에 따라 담보부동산의 가치가 급격히 하락할 경우 담보 대상 자산의 가치가 사채의 전자등록총액보다 하락하거나 담보로서의 효용이 낮아질 위험을 배제할 수 없습니다. 나. [환금성 제약 위험] 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. 다. [예금자보호법 적용 여부] 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. 라. [예측자료에 관한 사항] 본 증권신고서에는 당사의 현재 시점의 상황을 근거로 한 미래예측진술(판단)이 포함되어 있으며 미래예측진술(판단)은 다양한 요인에 따라 상이한 결과를 초래할 수 있습니다. 마. [사채권 발행 청구] 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 따라 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로 실물 채권을 발행 또는 등록필증을 교부하지 아니합니다. 바. [전자공시 관련 사항] 본 증권신고서 상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 증권신고서의 기재사항은 금융감독원 공시심사 과정에서 정정사유가 발생할 경우 변경될 수 있음을 투자자 여러분께서 유의하시기 바랍니다. 사. [신용평가에 관한 사항] 당사의 금번 발행하는 사채의 경우 담보부사채로 한국신용평가(주) 및 NICE신용평가(주)로부터 신용등급을 AA-로 평가받았습니다. 다만, 해당 신용등급은 부동산 담보(롯데마트 의왕점, 롯데마트&아울렛 대구율하점)에 의한 상환가능성 제고 효과를 감안하여, 당사 무보증사채 신용등급 대비 1 Notch 상향된 것으로, 당사의 자체적인

	신용등급으로 보기는 어려운 바, 투자자 여러분께서는 투자의사를 결정하시는데 참조하시기 바랍니다.

2. 모집 또는 매출에 관한 일반사항

회차 : 8 (단위 : 원, 주)

채무증권 명칭	담보부사채	모집(매출)방법	공모
권면(전자등록) 총액	160,000,000,000	모집(매출)총액	160,000,000,000
발행가액	160,000,000,000	이자율	3.255%
발행수익률	3.255%	상환기일	2027년 04월 16일
원리금 지급대행기관	(주)우리은행 롯데월드타워금융센터	(사채)관리회사	-
비고	롯데마트 의왕점, 롯데마트&아울렛 대구율하점 담보 제공		

평가일	신용평가기관	등 급
2025년 04월 07일	나이스신용평가	회사채 (AA-)
2025년 04월 07일	한국신용평가	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	인수금액의 0.15%	총액인수
대표	신한투자증권	3,000,000	30,000,000,000	인수금액의 0.15%	총액인수
대표	NH투자증권	3,000,000	30,000,000,000	인수금액의 0.15%	총액인수
대표	삼성증권	3,000,000	30,000,000,000	인수금액의 0.15%	총액인수
대표	한국투자증권	3,000,000	30,000,000,000	인수금액의 0.15%	총액인수
인수	키움증권	1,000,000	10,000,000,000	인수금액의 0.15%	총액인수

청약기일	납입기일	청약공고일	배정공고일	배정기준일
2025년 04월 17일	2025년 04월 17일	-	-	-

자금의 사용목적	
구 분	금 액
채무상환자금	160,000,000,000
발행제비용	1,045,108,907

【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	385,000,000,000		권리행사기간	-

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

【주요사항보고서】	-		
【파생결합사채 해당여부】	기초자산	옵션종류	만기일
N	-	-	-
【기 타】	▶본 사채 발행을 위해 한국신용평가㈜와 NICE신용평가㈜로부터 AA-(안정적) 등급을 부여받았으나, 해당 신용등급은 부동산 담보(롯데마트 의왕점, 롯데마트&아울렛 대구율하점)에 의한 상환가능성 제고 효과를 감안하여, 당사 무보증사채 신용등급 대비 1 Notch 상향된 것으로, 당사의 자체적인 신용등급으로 보기는 어려움. ▶ 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 2025년 04월 17일이며, 상장예정일은 2025년 04월 18일임.		

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

I. 모집 또는 매출에 관한 일반사항

1. 공모개요

[회 차 : 8] (단위 : 원)

항 목		내 용
사 채 종 목		담보부사채
구 분		무기명식 이권부 담보부사채
권 면 총 액(전자등록총액)		160,000,000,000
할 인 율(%)		3.255
발행수익율(%)		3.255
모집 또는 매출가액		각 사채 권면(전자등록)금액의 100%로 한다.
모집 또는 매출총액		160,000,000,000
각 사채의 금액		본 사채의 경우 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따른 전자등록으로 발행하므로 실물채권을 발행하지 않는다.
이자율	연리이자율(%)	-
	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	2025년 07월 17일, 2025년 10월 17일, 2026년 01월 17일, 2026년 04월 17일, 2026년 07월 17일, 2026년 10월 17일, 2027년 01월 17일, 2027년 04월 16일.
신용평가 등급	평가회사명	한국신용평가(주) / NICE신용평가(주)
	평가일자	2025년 04월 7일 / 2025년 04월 7일
	평가결과등급	AA-(안정적) / AA-(안정적)
주관회사의 분석	주관회사명	엔에이치투자증권(주),한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주), 신한투자증권(주)
	분석일자	2025년 04월 09일
상환방법 및 기한	상 환 방 법	"본 사채"의 원금은 2027년 04월 16일 일시에 상환한다. 단, 상환기일이 은행 영업일이 아닌 경우 그 다음 영업일을 그 상환기일로 하고, 상환기일부터 그 다음 영업일까지의 이자는 계산하지 아니한다.
	상 환 기 한	2027년 04월 16일
청 약 기 일		2025년 04월 17일
납 입 기 일		2025년 04월 17일
전 자 등 록 기 관		한국예탁결제원
사채관리회사		-
상 장 여 부		본 증권은 2025년 04월 18일 한국거래소에 상장될 예정임
원리금	회 사 명	(주)우리은행 롯데월드타워금융센터

지급대행기관	회사고유번호	00254045
기 타 사 항		▶본 사채 발행을 위해 한국신용평가㈜와 NICE신용평가㈜로부터 AA-(안정적) 등급을 부여받았으나, 해당 신용등급은부동산 담보(롯데마트 의왕점, 롯데마트&아울렛 대구율하점)에 의한 상환가능성 제고 효과를 감안하여, 당사 무보증사채 신용등급 대비 1 Notch 상향된 것으로, 당사의 자체적인 신용등급으로 보기는 어려움. ▶ 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」 제39조에 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 말소시 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 2025년 04월 17일이며, 상장예정일은 2025년 04월 18일임.

※ 담보에 관한 사항

(단위 : 원)

항 목		내 용
담보의 종류		부동산(토지, 건물)
담보의 목적물		경기도 의왕시 내손동 743 외 대구광역시 동구 율하동 1117 - 상세내역 : 첨부서류 신탁증서 신탁부동산 목록 참조
담보의 대상		롯데위탁관리부동산투자회사 제8회 담보부사채
담보금액	원 금	₩160,000,000,000
	이 자	원금 ₩160,000,000,000에 대하여 결정된 이자율을 만기까지 적용한 금액
	합 계	원금 ₩160,000,000,000에 이자 상당금액을 가산한 금액
선순위 담보채권의 순위별 내용 및 금액		(주4) 참고
담보물의 평가에 관한 사항 (롯데마트 의왕점)	평가 목적물	경기도 의왕시 내손동 743 외
	기 준 일 자	2025년 03월 12일
	평가(조사)기관	주식회사 경일감정평가법인
	평가방법 및 기준	1. 감정평가 개요 및 목적 - 본건은 경기도 의왕시 내손동 743 외 지상에 소재하는 상업용 부동산(통칭: 롯데마트 의왕점)에 대한 담보 목적 감정평가임. 2. 기준가치 - 기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로 본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조(시장가치기준 원칙) 제 1 항에 의거 동 규칙 제 2 조 제 1 호의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음. 3. 기준시점 - 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항 의거하여 현장조사일인 2025 년 03 월 12 일임.. 4. 실지조사일 - 「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조에 따른 본건의 실지조사일은 2025 년 03 월 12 일임. 5. 감정평가 방법 - 본 건 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.본건의 경우 전체 물건이 일체로 운영되는 수익

성부동산(상업용 부동산)으로서, 인근 유사부동산의 실제 거래금액, 부동산에서 창출되는 장래 순이익 또는 현금흐름에 기초하여 거래금액이 결정되는 점 및 본건의 평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 3 항에 의거 최종평가 금액은 원가방식, 비교방식, 수익방식의 3 방식을 모두 고려하여 시산가액 조정을 통하여 결정하였음

- 원가방식은 비용성의 원리에 의한 감정평가방식으로 토지는 인근지역 내에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지와 평가 대상토지와의 위치.지형.환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교하여 산정하는 공시지가기준법 등을 적용하며, 건물은 구조, 용도, 마감재, 부대설비 등을 참작한 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정을 적용하는 원가법을 적용한 후 토지 및 건물 가액을 합산함.

- 비교방식은 시장성의 원리에 의한 감정평가방식으로 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정,시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법 등이 있음.

- 수익방식은 수익성의 원리에 의한 감정평가방식으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법(직접환원법, DCF 법)등 이 있음.

6. 감정평가대상 부동산.

- 토지개요

기 호	소재지	지 번	면적(㎡)	지 목	도로조건	형상,지세	용도지역	24년 개별 공시 지가(원/㎡	비고
1	경기도 의왕시 내손동	743	4061.0	대	광대소각	사다리, 평지	일반상업지역	5,710,000	일단지
2	경기도 의왕시 내손동	743-1	5085.2	대					
3	경기도 의왕시 내손동	743-2	1973.5	대					
4	경기도 안양시 동안구 평촌동	992	3324.5	대					
합계			14,444.2						

- 건물개요

구분		내용	
기 호		가	
명 칭		롯데마트 의왕점	
대지위치		경기도 의왕시 내손동 743 외	
대지면적		14,444.20 ㎡	4,369.37 (3.3 ㎡)
건축면적		9,509.47 ㎡	2,876.61 (3.3 ㎡)
연면적	지하	8,957.34 ㎡	2,709.60 (3.3 ㎡)
	지상	27,921.68 ㎡	8,446.31 (3.3 ㎡)
	합계	36,879.02 ㎡	11,155.90 (3.3 ㎡)
용적률 산정용 연면적		27,921.68 ㎡	8,446.31 (3.3 ㎡)
주용도		판매 및 영업시설	
주구조		철근콘크리트조	
규모		6F/B1	
건폐율		65.74%	
용적률		193.02%	
사용승인일자		2002-07-16	

7. .그 밖의 사항

- 본건은 담보 목적 감정평가로서 다른 목적으로는 활용할 수 없으며, 다른 목적으로 감정평가시 평가서 기재내용 및 평가금액 등이 달라질 수 있음.

- 본건 감정평가 대상물건의 위치, 용도지역, 경계, 면적 등은 공부자료(토지대장, 토지이용계획확인서, 일반건축물대장, 등기사항전부증명서 등)에 근거하였음.

- 본건의 감정평가액은 대상물건의 특성 등을 종합 참고하여 결정하였으며, 담보물로서 환가성·안정성·담보성은 양호하며, 본건의 현황과 공부의 물적동일성이 인정됨.

- 본 건 임대차 계약 확인은 제시된 임대차 계약내용으로 갈음하였으므로, 업무 진행시 재확인 바람.

- 본 건 기호 (1)~(4) 토지는 4 필지 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음

- 본 건은 2003-07-23 에 3 층 창고 부분(10.35 ㎡)이 일부 증축되었으나, 증축 면적이미미하여 이를 구분하여 하지 않고 일괄 감정평가하였으므로 참고바람.

결 과

- 최종 감정평가액

구분		산출가액(원)	평가단가		비고
			(원/건물㎡)	(원/건물 3.3 ㎡)	(가중치)
원가방식	원가법	202,712,264,000	5,500,000	18,200,000	30%
비교방식	거래사례비교법	168,900,000,000	4,580,000	15,100,000	30%
수익방식	DCF법	167,500,000,000	4,540,000	15,000,000	40%
감정평가액		178,500,000,000	4,840,000	16,000,000	100%

구분	토지,건물 배분 가격	배분비율
토지	160,293,000,000	89.8%
건물	18,207,000,000	10.2%

합계	178,500,000,000	100%

- 본건은 수익성 부동산으로서 기대되는 예상현금흐름이 투자자 매매가치 결정시 중요한 요소가 되는 것이 현실이므로, 대상 부동산의 예상현금흐름에 기초한 수익가액의 신뢰성이 높을 것으로 판단됨. 또한 정보의 가치 반영 정도를 대변하는 이론인 효율적 시장이론에 따를 경우, 일반적으로 부동산시장이 강성 효율적 시장은 아니나 기술적 분석을 통한 정보는 가치에 반영되는 준강성의 효율적 시장으로 평가되는 바, 거래사례는 현재의 부동산 시장에 대한 정보를 합리적으로 반영하고 있다는 점에서 거래사례비교법에 의한 비준가액은 합리적이라고 볼 수 있음. 원가방식의 경우 본건 개별부동산의 특성을 반영하고 있으며, 비용적 측면에서의 금액이라는 점 등에서 합리적이라고 판단됨. 따라서 각 감정평가방식의 유용성과 대상물건의 특성, 감정평가 목적, 자료의 신뢰성 등을 감안하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 3 항 등에 따라 시산가액을 조정하여 최종 감정평가액을 결정하였음.

담보물의 평가에 관한 사항 (롯데마트&아울렛 대구율하점)

평가 목적물	대구광역시 동구 율하동 1117
기 준 일 자	2025년 03월 18일
평가(조사)기관	주식회사 삼창감정평가법인

평가방법 및 기준

1. 감정평가 목적

- 대상물건은 대구광역시 동구 소재 지하철 대구1호선 '율하역' 동측 인근에 위치하는 상업용 부동산(토지, 건물)으로서, 담보 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가방법의 적용

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

- 대상물건의 감정평가는 ① 비용성 측면에 입각한 원가방식, ② 시장성 측면에 입각한 비교방식, ③ 수익성 측면에 입각한 수익방식에 의거하여 시산가액을 각각 산정한 후 감정평가 목적, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하되, 비용성 측면에 입각한 원가방식에 의한 시산가액은 대상물건과 같은 수익성 부동산의 특성상 토지·건물 일체의 복합부동산으로서 발생하는 수익에 따라 토지와 건물이 일체로 거래되는 거 래관행을 반영하고 있지 못하는 한계를 가지고 있음. 반면, 대상물건의 감정평가 목적, 실제 시장에서의 거래관행, 풍부한 시장자료 등을 고려한 비교방식에 의한 시산가액은 현재의 부동산 시장에 대한 정보를 반영하고 있다는 점에서 합리적이며, 현금흐름이 가격결정에 있어 중요한 요소가 되는 현실을 고려한 수익방식에 의한 수익가액이 대상물건의 특성을 보다 잘 반영하고 있음.

- 대상물건의 감정평가는 상기의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 원가법, 거래사례비교법, 수익환원법 각각에 의한 시산가액을 산출한 후 각 평가방식의 유용성 및 한계, 대상물건의 특성, 제반 자료의 신뢰도, 감정평가의 목적 등을 종합 고려하여 최종 감정평가액을 결정하였음.

4. 대상물건의 확정

- 토지개요

기 호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상호아	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	율하동 1117	20,021.8	20,021.8	대	일반 상업	상업용	광대 소각	사다리 평 지	3,124,000	-
합계		20,021.8	20,021.8	-	-	-	-	-	-	-

- 건물개요

소재지	대구광역시 동구 율하동 1117 (대구광역시 동구 안심로 80)					
주구조	철근콘크리트구조, 철골구조	주용도	판매시설, 문화 및 집회시설, 교육연구시설			
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
13,989.07	69.87	100,772.95	202.49	지하2층/지상6층	2010.12.09.	

5. 기준시점

- 감정평가의 기준시점은 2025년 03월 17일로 함.

- 실지조사를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

결 과

- 최종 감정평가액

감정평가 방식	시산가액(원,A)	가중치(B)	가중치적용(A×B,원)
원가방식	186,246,556,040	30.0%	55,873,966,812
비교방식	217,300,000,000	30.0%	65,190,000,000
수익방식	213,800,000,000	40.0%	85,520,000,000
감정평가액 결정(원)		100.0%	206,583,966,812
감정평가액 결정(원)			206,500,000,000

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>구분</td><td>토지.건물 배분 가격</td><td>배분비율</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>토지</td><td>114,545,550,000</td><td>55.47%</td><td rowspan="3">원가법에 의한
시산가액상
토지.건물구성비 적용</td></tr>
<tr><td>건물</td><td>91,954,450,000</td><td>44.53%</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>206,500,000,000</td><td>100%</td></tr>
</table>
- 시산가액'이란 감정평가 각 방식을 적용하여 도출된 가격을 말하고, '시산가액조정'이란 감정평가 각 방식을 적용하여 구한 가격인 시산가액(적산가액, 비준가액, 수익가액)을 비교·대조하여 각 방식에 따른 시산가액 사이에 차이가 있는 경우에는 이들을 통일적·일관적이도록 상호 관련시켜 조화 있는 상태로 조정하는 것을 의미함.원가방식에 의한 가액은 대형판매점 부동산과 같은 수익성 부동산의 특성상 토지와 건물이 일체로 거래되는 거래관행의 미반영, 토지 + 건물의 개별적 부동산가치의 합산으로 복합부동산의 수익성을 적절히 반영하지 못하는 한계를 가지고 있으나, 대상 토지 및 건물의 개별성을 충분히 담아내고 있는 가격으로서 평가목적에 따라 유의미한 가격으로서의 역할을 함. 대상 부동산의 경우 토지의 입지가 부동산의 가치에 많은 영향을 끼치는바, 원가방식에 의한 시산가액의 중요도가 인정됨.한편, 대상물건의 감정평가 목적, 실제 시장에서의 거래관행, 풍부한 시장자료 등을 고려한 비교방식에 의한 시산가액은 현재의 부동산 시장에 대한 정보를 반영하고 있다는 점에서 합리적이며, 현금흐름이 가격 결정에 있어 중요한 요소가 되는 현실을 고려한 수익방식에 의한 수익가액 또한 합리적이라고 판단됨. 따라서 3방식의 유용성 및 한계, 대상물건의 특성, 감정평가의 목적 등을 고려할 때 수익방식에 비중을 두어 시산가액 조정을 하는 것이 합리적이라 판단됨.
</td></tr>
<tr><td>담보부사채신탁
법상의 신탁업자</td><td>명 칭</td><td>대한토지신탁 주식회사</td></tr>
<tr><td></td><td>고유번호</td><td>00247540</td></tr>
</table>

(주1) 당사는 사채권자를 보호하기 위하여 담보부사채신탁법에 따라 신탁회사인 대한토지신탁(주)과 담보부사채신탁계약을 체결하고 본 사채에 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.

(주2)증권신고서 제출일 현재, 담보물건에 대하여 부동산(담보목적물)에 대해 (주)4에 따른 선순위 제한물권에 이은 후순위로 채권최고액 금 일천구백이십억원(₩192,000,000,000)의 근저당권을 본 사채의 발행일에 설정하였습니다. 한편, 동부동산 담보물건에 대한 감정평가액은 3,850억원(롯데마트 의왕점 ₩178,500,000,000, 롯데마트&아울렛 대구율하점 ₩206,500,000,000)로서 금번 발행하는 사채 총액 1,600억원 대비 LTV 약 41% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다.

(주3) 담보목록 기재

* 토지

- 롯데마트 의왕점

순번	명세
1	경기도 의왕시 내손동 743 대 4061㎡
2	경기도 의왕시 내손동 743-1 대 5085.2㎡
3	경기도 의왕시 내손동 743-2 대 1973.5㎡
4	경기도 안양시 동안구 평촌동 992 대 3324.5㎡

- 롯데마트&아울렛 대구율하점

순번	명세
1	대구광역시 동구 율하동 1117 대 20021.8㎡

* 건물

- 롯데마트 의왕점

순번	명세
1	- 경기도 의왕시 내손동 743, 743-1, 743-2 - 경기도 안양시 동안구 평촌동 992 롯데마트 의왕점 철근콘크리트조 철근콘크리트 스라브지붕 6층 판매 및 영업시설 지하1층 8957.34㎡ 1층 8553.31㎡ 2층 9114.23㎡ 3층 8553.57㎡ 4층 1306.63㎡ 5층 233.33㎡ 6층 160.61㎡

- 롯데마트&아울렛 대구율하점

순번	명세
1	- 대구광역시 동구 율하동 1117 롯데쇼핑프라자 [도로명주소] 대구광역시 동구 안심로 80 철근콘크리트구조, 철골구조 (철근)콘크리트지붕 6층 판매시설, 문화및집회시설, 교육연구시설 지2층 16226.83㎡ 지1층 16421.04㎡ 1층 12572.72㎡ 2층 12869.06㎡ 3층 13764.84㎡ 4층 13788.85㎡ 5층 10285.01㎡ 6층 4844.60㎡

(주4) 선순위 권리 현황

- 구분지상권

등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
지상권설정	2010년 12월 21일	2010년 12월 21일	목적: 시설물(차집관로 및 맨홀) 보호 및 유지관리 범위: 북서쪽 10.85m2 존속기간: 2010년 12월 21일부터 해당시설물 존속일까지 지료: 없음 지상권자: 대구광역시

2. 공모방법

해당사항 없습니다.

3. 공모가격 결정방법

"제8회 담보부사채"의 발행과 관련된 공모가격 결정방법은 당사와 공동대표주관회사의 협의에 의한 확정가 지정방법으로, "제8회 담보부사채"의 이율은 사채발행일로부터 원금상환기일 전일까지 사채의 전자등록총액에 대하여 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KIS자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)FN자산평가)에서 최종으로 제공하는 AA-등급 2년만기 회사채 등급민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째자리 이하 절사)에 + 0.40%p.를 가산한 이자율로 합니다

4. 모집 또는 매출절차 등에 관한 사항

가. 모집관련 사항

1. 청약공고기간 : 증권신고서 수리일 이후부터 청약개시일까지
2. 청약일 : 2025년 04월 17일 09시부터 12시까지
3. 청약방법
(1) 청약자는 청약증거금과 함께 소정의 청약서 2통에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 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 50억원 이상으로 하며, 50억원 이상은 50억원 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 본다.
(5) 청약증거금: 사채 발행가액의 100%에 해당하는 금액으로 하며, 2025년 04월 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 일십억원 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: 2025년 04월 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 방법으로 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: 2025년 04월 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 신한투자증권 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 때에는 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: 2025년 04월 17일
(2) 발행일: 2025년 04월 17일

다. 납입장소
(주)우리은행 롯데월드타워금융센터

라. 상장일정
(1) 상장신청예정일: 2025년 04월 17일
(2) 상장예정일: 2025년 04월 18일

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: 8] (단위: 원)

인수인			주 소	인수금액 및 수수료율		인수조건
구분	명칭	고유번호		인수금액(원)	수수료율(%)	
대표	케이비증권(주)	00164876	서울특별시 영등포구 여의나루로 50	30,000,000,000	0.15	총액인수
대표	신한투자증권(주)	00138321	서울특별시 영등포구 의사당대로 96	30,000,000,000	0.15	총액인수
대표	엔에이치투자증권(주)	00120182	서울특별시 영등포구 여의대로 108	30,000,000,000	0.15	총액인수
대표	삼성증권(주)	00104856	서울특별시 서초구 서초대로74길 11	30,000,000,000	0.15	총액인수
대표	한국투자증권(주)	00160144	서울특별시 영등포구 의사당대로 88	30,000,000,000	0.15	총액인수
인수	키움증권	00296290	서울특별시 영등포구의사당대로 96	10,000,000,000	0.15	총액인수

나. 특약사항

"인수계약서"상의 특약사항은 다음과 같습니다.

제 17 조 (특약사항)

"발행회사"는 "본 사채"의 상환을 완료하기 이전에 아래의 사항이 발생하였을 경우 지체없이 "공동대표주관회사"에게 통보하여야 한다. 다만, 금융감독원 또는 한국거래소에 당해 사항을 공시한 경우에는 "공동대표주관회사"에게 통보한 것으로 간주한다.

1. "발행회사"의 발행어음 또는 수표의 부도 혹은 기타 사유로 금융기관으로부터 거래가 정지된 때

2. "발행회사"의 영업의 일부 또는 전부의 변경, 정지 또는 양도

3. "발행회사"의 영업목적의 변경

4. 화재, 홍수 등 천재지변, 재해로 "발행회사"에게 막대한 손해가 발생한 때

5. "발행회사"가 다른 회사를 인수 또는 합병하거나 "발행회사"가 다른 회사에 인수 또는 합병될 때, "발행회사"를 분할하고자 할 때, 발행회사의 중요한 자산 또는 영업의 전부 또는 중요한 일부를 양도할 때, 기타 발행회사의 조직에 관한 중대한 변경이 있는 때

6. 자산재평가법에 의하여 자산재평가 착수보고서와 재평가신고를 한 때

7. "발행회사" 자기자본의 100% 이상을 타법인에 출자하는 내용의 이사회결의 등 내부 결의가 있은

때

8. "발행회사" 자기자본의 100% 이상의 차입 또는 기채를 그 내용으로 하는 이사회결의 등 내부결의가 있은 때

9. "발행회사"가 다른 회사와 영업의 중요부분을 영업양수도 하고자 하는 때

10. 기타 "발행회사" 경영상 중대한 영향을 미치는 사항이 발생한 때

II. 증권의 주요 권리내용

가. 일반적인 사항

(단위 : 억원)

회차	발행금액	연리이자율	만기일	옵션관련사항
제8회 담보부사채	1,600	3.255%	2027년 04월 16일	-

(1) 당사가 발행하는 제8회 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)("채무자", "근저당권설정자" 및 "을")

채무자 겸 근저당설정자는 2025년 4월 9일 담보부사채신탁법 제31조에 따라 담보부사채를 발행하기 위한 담보부사채신탁계약(이하 “신탁계약”라고 함)을 근저당권자 등과 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

① “을”은 “본건 채무”를 담보하기 위하여 부동산(담보목적물)에 대해 별지2 기재 선순위 제한물권에 이은 후순위로 채권최고액 금일천구백이십억원(₩192,000,000,000)의 근저당권을 본 사채의 발행일에 설정한다. “을”은 본 항의 근저당권 설정을 위해 담보목적물의 자산보관회사에 필요한 업무 지시를 하여야 하고, 담보목적물의 자산보관회사로서 “갑”은 해당 요청에 따라야 한다. 당사자들은 근저당권 설정, 실행 및/또는 말소에 필요한 경우, 담보물에 대한 신탁해지 후 근저당권 설정, 실행 또는 말소 이후 (필요한 경우) 재신탁하는 절차 등을 거칠 수 있음을 확인하고 이에 동의한다.
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) 저당권설정자 준수사항

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 변경하지 아니한다. 단, "을"이 위 담보목적물에 관하여 체결하였거나 체결될 임대차계약의 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.

(3) 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 남는 금전이 있는 경우 "갑"은 즉시 남은 금전을 "을"에게 반환한다.
③ "갑"은 근저당권 실행 시 "을" 및 본건 부동산의 자산보관회사로서 "갑" 사이에 본건 부동산과 관련하여 체결한 자산보관위탁계약에 따른 신탁의 해지를 요청할 수 있고, "을" 및 본건 부동산의 자산보관회사로서 "갑"은 해당 요청에 따라야 한다. 또한 근저당권 실행과 관련하여 본 항은 여타의 계약에 우선함을 확인한다.

(5)근저당권의 말소등기

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.

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 통

지하여야 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 있은 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 사채조건상의 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 사채권자집회의 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 400% 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 “지배

구조 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 첨부문서 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㈜가 사채관리회사의 권한과 의무 상당을 보유합니다.

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	극토교통부, 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
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]

증권신고서 제출일 현재, 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 경기양평점의 매입 및 책임임차를 개시하여 보유부동산의 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 투자수익을 제공하는 부동산임대업을 영위하고 있습니다. 한편, 당사는 2024년 5월 21일 'DF타워'(구,A+ 에셋타워)를 소유하고 있는 코람코더원강남1호리츠 종류주식 1,400,000주(지분율: 3.5%)를 취득하였으며, 2024년 9월 30일 L7 HOTELS 강남타워를 양수하였습니다. 증권신고서 제출일 현재, 당사의 확정된 신규투자계획은 없습니다.
당사의 주요 사업현금흐름인 임대료는 당사가 보유한 부동산 임대(임차인: 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주), 호텔롯데)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) 부동산투자회사로서 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 당사가 보유한 부동산 임대(임차인:롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜, L7호텔 강남타워)를 통해 수취하는 임대료를 기반으로 합니다.또한 향후 매각시점의 부동산 매각가치에 따라 당사의 매각손익이 달라질 수 있습니다. 그러므로, 부동산 업황에 대한 거시경제의 영향에 유의할 필요가 있습니다.** **한국은행이 2025년 2월 발표한 경제전망보고서 따르면 2025년 국내 경제성장률은 1.5% 수준을 나타낼 것으로 전망되며 이는 2024년 11월 발표한 경제성장률인 1.9% 대비 0.4%p 하향 조정된 성장률입니다.** 대외적으로는 세계경제가 美 관세 정책 추진의 여파 등으로 성장세가 둔화될 것으로 전망하였고, 대내적으로는 지난해말 이후 정치적 불확실성으로 경제심리가 위축되면서 내수의 하방 압력이 강화된 것으로 평가하였습니다.**2025년 1월 국제통화기금(IMF)은 세계경제전망(World Economic Outlook) 자료에서 2025년 세계경제성장률이 3.3%를 기록할 것으로 예상하였습니다. 이는 2024년 10월에 발표한 예상치인 3.2% 대비 0.1%p. 증가한 수치입니다.** IMF는 올해 글로벌 경기가 권역별로 상반된 흐름을 보이고 있으며, 경제성장률 상의 격차가 확대되고 있다고 진단했습니다. 이와 관련해 유럽 등 미국 외 주요국들의 경제 성장 둔화 지속이 세계 경제의 부담요소로 작용하고 있음을 언급했습니다. **이처럼 최근 국내외 경제는 지정학적 갈등의 확산, 금리인하 사이클의 지연, 경기 침체 우려 등 국내외 경제에 큰 영향을 미칠 수 있는 불확실성이 상존하고 있습니다. 상기 국내외 경기 변동에 따라 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 매출은 당사가 보유한 부동산 임대(임차인:롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜), L7호텔 강남타워등을 통해 수취하는 임대료를 기반으로 합니다.

■ 임차인별 임대료(매출금액) 내역

(단위 : 백만원, %)

구분	제12(당)기		제11(전)기	
	매출금액	%	매출금액	%
롯데쇼핑㈜	56,836	88.7	56,316	96.0
롯데글로벌로지스㈜	2,398	3.7	2,363	4.0
L7 HOTELS 강남타워	4,664	7.3	-	-
합계	63,897	100.0	58,679	100.0

주) 상기 매출금액에는 임대보증금 수익이 반영되지 않았습니다.
자료: 당사 사업보고서

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

한국은행이 2025년 2월 발표한 경제전망보고서에 따르면 국내 경제성장률은 2025년 1.5%로 전망되었습니다. 2025년 경제성장률은 내수가 부진한 가운데 수출증가세가 둔화됨에 따라 지난 11월 전망(YoY + 1.9%)을 크게 하회하는 1.5%로 하향 조정되었습니다.

한국은행은 동보고서에서 대외적으로는 세계경제가 美 관세 정책 추진의 여파 등으로 성장세가 둔화될 것으로 전망하였고, 대내적으로는 지난해말 이후 정치적 불확실성으로 경제심리가 위축되면서 내수의 하방 압력이 강화된 것으로 평가하였습니다.
또한, 향후 전망경로상 최대 리스크 요인으로 글로벌 무역 갈등을 언급하며, 미-중 갈등 양상이 현재 기본 전망 대비 완화될 경우 국내 경제성장률은 올해 + 0.1%p., 2026년 + 0.3%p. 상향 조정될 수 있으나, 미국과 여타국이 상호 보복 관세 부여를 감행하는 최악의 경우 올해 경제 성장률 및 2026년 경제성장률이 각각 -0.1%p., -0.4%p. 감소할 수 있음을 경고 하였습니다.

[한국은행 국내 경제전망 요약표]

(단위 : %)

구분	2023년	2024년			2025년(E)			2026년(E)
		상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
GDP 성장률	1.4	2.8	1.3	2.0	0.8	2.2	1.5	1.8
민간소비	1.8	1.0	1.3	1.1	1.0	1.7	1.4	1.8
건설투자	1.5	0.4	-5.5	-2.7	-6.7	1.1	-2.8	2.5
설비투자	1.1	-1.8	5.3	1.8	5.7	-0.2	2.6	2.0
지식재산생산물투자	1.7	1.5	-0.1	0.7	2.5	4.9	3.7	3.1
재화수출	2.9	8.4	4.3	6.3	0.7	1.2	0.9	0.8
재화수입	-0.3	-1.3	3.6	1.2	2.0	0.2	1.1	1.9

(출처) 한국은행 경제전망보고서(2025.02)

주1) 2025년, 2026년 수치는 한국은행 전망치임

주2) 전년동기대비 기준

② 글로벌 경기 동향

국제통화기금(IMF)이 2025년 1월 발표한 World Economic Outlook Update에 따르면, 2024년 세계경제성장률 전망치는 2024년 10월 발표치와 동일한 3.2%로 발표되었습니다. IMF는 올해 글로벌 경기가 권역별로 상반된 흐름을 보이고 있으며, 경제성장률 상의 격차가 확대되고 있다고 진단했습니다. 이와 관련해 미국은 2024년 2.8%의 경제성장률을 시현할 것으로 예측되며 여전히 견조한 경기 흐름을 보이고 있으나, 유럽 등 미국 외 주요국들의 경

제 성장 둔화 지속이 세계 경제의 부담요소로 작용하고 있음을 언급했습니다.

향후 전망에서도 미국의 경우 2025년 경제성장률을 지난 10월 전망치 대비 0.5%p. 상향한 2.7%로 전망하였으나, 유로존은 -0.2%p. 하향 조정해 1.0%로 전망하였습니다. 글로벌 경제성장률은 2025년과 2026년 모두 3.3% 수준을 보일 것으로 내다보았습니다. 우리나라의 2024년 경제성장률은 2.2%로 예측했으며, 2025년과 2026년은 지난 전망 대비 각각 -0.2%p., -0.1%p. 하향 조정한 2.0%, 2.1%의 경제성장률을 시현할 것으로 전망했습니다.

[세계 경제성장률 전망치]

(단위: %, %p.)

경제성장률	2024년(E)	2025년(E)			2026년(E)		
		24.10월	25.01월	조정폭	24.10월	25.01월	조정폭
세계	3.2	3.2	3.3	0.1	3.3	3.3	0.0
선진국	1.7	1.8	1.9	0.1	1.7	1.8	0.1
미국	2.8	2.2	2.7	0.5	2.0	2.1	0.1
유로존	0.8	1.2	1.0	-0.2	1.5	1.4	-0.1
독일	-0.2	0.8	0.3	-0.5	1.4	1.1	-0.3
일본	-0.2	1.1	1.1	0.0	0.8	0.8	0.0
영국	0.9	1.5	1.6	0.1	1.5	1.5	0.0
캐나다	1.3	2.4	2.0	-0.4	2.0	2.0	0.0
한국	2.2	2.2	2.0	-0.2	2.2	2.1	-0.1
신흥개도국	4.2	4.2	4.2	0.0	4.2	4.3	0.1
중국	4.8	4.5	4.6	0.1	4.1	4.5	0.4
인도	6.5	6.5	6.5	0.0	6.5	6.5	0.0

(출처) IMF, World Economic Outlook(2025.01)

주) 상기 수치는 모두 전망치임

부동산투자회사 특성상, 보유 부동산의 가치에 따른 매각손익 및 임대료수익이 주 영업수익의 대부분을 차지합니다. 따라서, 당사가 보유 부동산을 매각할 경우 발생하는손익이 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 경기 변동의 위험에 따라 당사의 사업성과가 변동 될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

[정부의 부동산 정책에 따른 부동산가격 하락 위험]

나. **2022년 이후, 정부는 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 발표**했습니다. **상기 정부의 정책적 노력에도 불구하고** 부동산 관련 정책 변화가 건설경기에 영향을 미칠 때까지 **시차효과가 존재하며 완화책의 결과가 반드시 부동산 안정을 이끄는 것은 아닙니다**. 또한 다시금 정부의 부동산 규제 강화 정책이 발표될 경우, 민간 주택 공급량 감소, 재건축 시장 악화, 대출규제로 인한 분양 및 청약 감소 등 부동산 시장의 불확실성이 확대될 우려가 있습니다. 이는 **부동산 업종에 밀접한 영향을 가지는 당사의 영업활동에 부정적인 영향**을 미칠 수 있으니 투자자께서는 이 점 유의하여 주시기 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. 2024년 6월말 기준 당사의 자산총액 2조 3,018억원 중 97.6%에 해당하는 2조 2,472억원이 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.

22년 이전 문재인 대통령의 재임기간 부동산 시장은 풍부한 시장 유동성 하에 시장에 투기 수요의 유입이 지속되면서 수도권 시장이 과열됨에 따라 2020년부터 수도권을 중심으로 부동산 거래량의 증가와 함께 부동산 매매가격이 급등하였습니다. 이에 따라 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 '공공 주도 3080+' 대책을 발표하는 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 같습

니다.

[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 도심복학사업 신규 도입 - 도심복합개발법 올해 12월 제정, 내년 상반기 중 공모 착수 계획
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 도심에 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 세액공제 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

- 갱신만료 서민 임차인 버팀목대출 보증금·대출한도 확대	주택도시기금운용계획 변경('22.7월)	'22.8.1일
- 월세 세액공제 확대	조세특례제한법 개정 ('22.下)	'22년 월세액부터 적용
- 전월세보증금 대출 원리금 상환액 소득공제 확대	소득세법 개정 ('22.下)	'22년 전월세 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
- 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 중과 완화(최대 12% -> 최대 6%)
		② 양도세 중과 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%)
	주거부담 완화	① 재산세 부담 완화를 위한 공시가격 및 공정시장가액비율 인하
		② 특례보금자리론(1년 한시) 도입
주택공급기반	정비사업	① 재건축 안전진단 비중 합리적 개선

위축 방지	공공주택	① 기 발표된 공급 계획은 정상 추진하되, 시장 상황을 고려하여 속도 조절
	PF시장 지원	① 부동산개발 사업성 제고 및 원활한 자금 융통 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·입주권 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 전화할 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

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 부동산 거래량이 급격하게 위축되고 주택 가격이 급락하자 정부는 수요규제를 풀어 시장의 안정을 찾고자 그동안 강화했던 부동산 규제를 완화하는 방안을 지속적으로 발표했습니다.

[2024년 부동산 부문 경제정책방향 주요 내용]

분류	소분류	상세내역
부동산 PF 연착륙	유동성 공급	① 선제적 유동성 지원 확대
		② 건설공제조합 통한 유동성 지원 강화
	PF사업장 정상화	① PF 사업장별 애로요인 점검, 부실우려 및 부실사업장 재구조화 촉진
		② PF 정상화 펀드 내 PFV가 부동산 매입시 한시 취득세 감면
	제도 개선	① 부동산 개발사업 추진방식 등 근본적 개선 추진
		② 토지신탁 내실화 방안 마련
	부동산시장 정상화	① 부동산 시장 정상화 입법과제 관련 후속조치(시행령 개정 등) 추진
		② 다주택자에 대한 양도세 중과배제(~'24.5월) 1년 한시 연장
주택공급 활성화	공공부문 공급	① 주요 3기 신도시 '24년 부지조성 및 조기 주택착공 추진
		② 뉴:홈 '24년 중 9만호 이상 공급하고 사전청약 1만호 실시
	민간 애로해소	① 주택공급 인·허가 통합심의 의무화
		② 정비사업 관련 의결시 온라인 총회 개최 및 전자적 방식의 조합원 의결 도입
임대차시장 리스크 관리 강화	다세대·다가구 지원	① '24년 중 LH 등에서 구축 다세대·다가구 주택 1만호 이상 매입
		② 등록임대사업자가 주택공사 등에 1년 한시 소형·저가주택(아파트 제외) 양도 허용
		③ 소형·저가주택(APT 제외) 매입시 1년 한시 취득세 감면 및 청약 무주택자 지위 유지
	공공임대 지원	① 공공임대 11.5만호 이상 공급
서민·취약계층 주거지원 강화	주택유형 다양화	① 토지임대부·지분적립형 주택 등에 대한 세제지원 확대
	주거부담 완화	① 디딤돌대출·보금자리론 예년 수준 공급
부동산 PF 연착륙	유동성 공급	① 선제적 유동성 지원 확대
		② 건설공제조합 통한 유동성 지원 강화
	PF사업장 정상화	① PF 사업장별 애로요인 점검, 부실우려 및 부실사업장 재구조화 촉진
		② PF 정상화 펀드 내 PFV가 부동산 매입시 한시 취득세 감면(~'25)

(출처) 기획재정부 및 관계부처(2024.01.04)

[2024년 하반기 부동산 부문 경제정책방향 주요 내용]

분류	소분류	상세내역
공공부문 투자·융자 확대	공공투자·민간사업·정책금융을 연초 계획 대비 15조원 확대	① 공공기관 투자 +2조원 ② 신규 민간투자사업 발굴 +5조원 ③ 정책금융 융자·보증 등 +8조원
부동산PF 시장 안정화	94조원 규모 유동성 공급	① PF보증 30조원, 건설공제조합보증 10조원, 준공전 미분양 대출보증 5조원 등
	하반기 중 부동산 PF제도 개선방안 발표	① PF사업 자기자본 비율에 따른 인센티브 차등화, 사업성 평가 강화 등

(출처) 기획재정부 및 관계부처(2024.07.03)

이후 정부는 2024년 1월 4일「2024년 경제정책방향」에서 부동산 및 건설 시장 안정 관련 대책을 포함한 부동산 부문 정책 방향을 발표했습니다. 수주 및 착공 감소, 고금리에 따른 건설사 자금조달 애로, 부동산 PF 리스크 등으로 건설투자가 감소함에 따라 정부는 '3기 신도시 조기 주택착공 추진' 등 공공부문 주택건설, 85조원 이상 유동성 공급 프로그램, 금융회사 건전성 관리노력 강화 등을 주요 정책으로 발표하였습니다. 더불어 2024년 7월 3일 발표한「2024년 하반기 경제정책방향」에서 정부는 연초 계획 대비 공공투자·민간사업·정책금융을 연초 계획 대비 15조원 확대하며 공공부문 투자 확대 정책을 발표하였으며, 부동산 PF 시장 안정화를 위해 9.4조원 규모의 유동성 공급 등의 정책을 발표하였습니다.

이러한 정부의 주거안정을 위한 공급 확대 및 건설경기 보완방안등 완화 정책 추진에도 일반적으로 부동산 관련 정책 변화가 건설경기에 영향을 미칠 때까지 시차효과가 존재하며 완화책의 결과가 반드시 부동산 안정을 이끄는 것은 아니기에 정부의 부동산 정책이 부동산 가격 및 건설경기에 미치는 파급효과는 예측하기 어렵습니다. 다만, 부동산 시장에서 정부 정책이 가장 중요한 변수 중 하나인 바, 향후 다시금 정부의 부동산 규제 강화 정책이 발표될 경우, 민간 주택 공급량 감소, 재건축 시장 악화, 대출규제로 인한 분양 및 청약 감소 등 부동산 시장의 불확실성이 확대될 우려가 있습니다. 이는 부동산 업종에 속한 당사의 영업활동에 부정적인 영향을 미칠 수 있으니 투자자께서는 이 점 유의하여 주시기 바랍니다.

다. [금리 변화에 따른 부동산 경기 하강 위험]

부동산 가격은 금리와 밀접한 연관성을 갖습니다. **기준금리가 상승할 경우 이에 따라 차입금리가 상승하게 되며 이는 조달비용의 상승으로 이어져 부동산 시장 내 수요가 감소**할 수 있습니다. 부동산 시장 전반의 수요 하락으로 인한 부동산 가격의 하락은 당사가 보유하는 부동산의 가치의 하락으로 이어질 수 있으며, 향후 보유 부동산을 매각하는 시점에 부동산 매각손실이 발생할 수 있습니다. 또한 **당사는 자산 매입 시 소요금액의 일부를 차입으로 조달하고 있으므로, 차입금리의 상승은 당사의 금융비용을 증가시켜 수익성에 부정적 영향을 미칠 수** 있습니다. 이처럼 금리 변화는 당사의 사업성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있으므로 투자자는 이점을 유의하시기 바랍니다.

2020년 2월부터 불거진 코로나19 확산에 대한 우려로 세계적으로 안전자산 선호심리가 심화되면서 국내외 시장금리의 하락세가 지속되었습니다. 미국 연방공개시장위원회(이하 FOMC)는 1차로 기준금리를 1.00~1.25%로 0.50%p. 인하하였고, 이후 2차로 0.00~0.25%로 1.00%p.를 재차 인하하며 파격적인 금리인하를 단행하였습니다. 한국은행 또한 마찬가지로 2차례에 걸쳐 기준금리를 1.25%에서 0.50%까지 인하하며 코로나19로 인한 경제 타격에 대비하였습니다. 추가로 국내외적으로 무제한적 유동성을 공급하여 디폴트 위험을 최소화하였으며 위축된 투자 및 소비심리를 지속적으로 진작시킨 결과 경제지표는 서서히 회복세를 보이며 개선되었습니다.

2021년 FOMC는 6월 기준금리를 동결하였으나, 연방기금 목표금리 전망치 점도표에서 금리인상 시점을 앞으로 큰 폭 조정하였고, 테이퍼링에 대한 논의를 시작하였다고 발표하였습니다. 점도표 상 2023년 금리인상을 전망한 연준위원은 7명에서 13명으로 늘었고, 2022년 인상을 예고한 위원 수 역시 4명에서 7명으로 증가하였습니다. 이주열 한국은행 총재는 6월, 물가 상승과 금융 불균형을 이유로 연내 2차례의 금리 인상이 가능함을 시사하였습니다. 중

앙은행의 매파적 발언이 이어지자 단기 금리가 급등하고, 장단기 스프레드가 급격히 축소되는 등 채권시장 변동성은 확대되었습니다. 12월 FOMC는 기준금리 동결(0~0.25%)과 자산매입 축소(테이퍼링) 1,200억 달러 규모를 기존에 계획했던 종료 시점인 2022년 6월에서 3월로 앞당길 것임을 발표했으며, 점도표상 2022년 세 차례 금리 인상 가능성에 대해 시사했습니다.

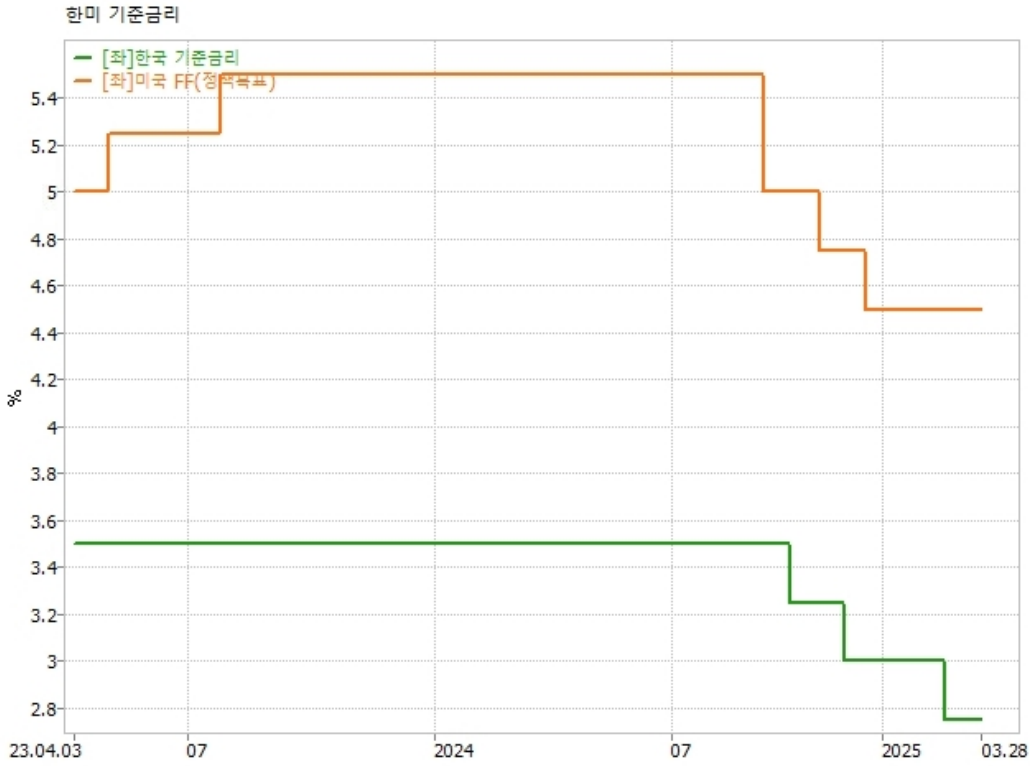
2022년 3월 FOMC에서는 2018년 12월 이후로 3년 3개월만에 기준금리를 0.25%p. 인상한 0.25%~0.50%로 조정하였고, 2022년 5월 FOMC에서는 0.50%p. 인상하여 0.75%~1.00%로 조정하였습니다. 한편, 2022년 6월 미국 FOMC에서는 지속적으로 상승하는 물가에 대응하기 위해 기준금리를 0.75%p 인상하며 자이언트스텝을 단행하였습니다. 이에 따라 미국 기준금리는 0.75%~1.00%에서 1.50%~1.75%로 인상되었습니다. 연준이 금리를 급속히 올린 것은 미국의 소비자물가 상승률이 40년만에 최고치를 갱신하는 등 높은 인플레이션 압력을 받고 있기 때문입니다. 연준은 인플레이션이 안정화 될때까지 추가적인 금리 인상을 시사하였습니다. 이후에도 파월 연준 의장은 지속적 금리 인상을 시사하며, 적극적 통화긴축 의지를 드러냈으며, 2022년 7월 FOMC 0.75%p. 인상, 9월 FOMC 0.75%p. 인상, 11월 FOMC에서도 기준금리를 0.75%p. 인상하며 4차례 연속 자이언트스텝을 단행하였습니다.

이후 2022년 12월 FOMC 0.50%p. 및 2023년 2월 2일 FOMC에서 0.25%p. 금리인상을 결정하였으며, SVB 파산에 따라 금융안정성을 위하여 금리 동결 혹은 인하 주장이 제기되었으나 미 연준은 2023년 3월 23일 FOMC는 물가안정과 SVB 등 은행 파산에 대응하는 금융안정 사이에서 또 다시 베이비스텝을 유지하며 0.25%p. 추가 인상을 결정하였고, 5월 FOMC에서 연달아 0.25%p. 인상하였습니다. 2023년 6월 15일 FOMC는 15개월 만에 금리를 동결하였으나, 2023년 7월 26일 다시 0.25%p 추가 인상을 결정하여 22년만에 최고치의 금리 수준을 기록하였습니다. 7월 CPI와 근원 CPI 상승률이 예상치를 하회하였지만, FOMC 의사록에서는 추가 금리 인상을 시사하며 금리 인상 기조가 유지되는 상황입니다. 이후 9월과 11월에 진행된 FOMC에서도 기준 금리를 동결하였으나 9월과 달리 11월에는 금융환경 긴축에 대해 인정하고 "과소 긴축 리스크와 과잉 긴축 리스크가 점차 균형을 향해가고 있다"고 평가하며 금리 인상 사이클 종료를 시사 하였습니다.

2023년 9월 FOMC에서 연준은 만장일치로 기준금리를 동결하였으나, 2023년 경제성장률(1.0% → 2.1%) 및 물가상승률(3.2% → 3.3%) 상향 조정하여 높은 금리 수준이 오랜 기간 유지 될 수 있음을 시사하였고, 이후 11월 및 12월 FOMC에서도 만장일치로 기준금리를 동결하였습니다. 2024년 3월 FOMC에서도 만장일치 금리동결(5.25%~5.50%)을 이어갔으며, 점도표 상 올해 3회 인하(75bp) 전망을 유지하였습니다. 이후 2024년 5월, 6월 FOMC에서도 만장일치로 금리동결 기조를 이어갔으며, 6월에는 점도표를 통해 연내 금리인하 횟수를 3회에서 1회로 축소하며 고금리기조가 지속될 수 있음을 시사했습니다. 2024년 7월 FOMC에서는 만장일치로 8회 연속 기준금리를 동결(5.25%~5.50%)했으나, 파월 연준 의장이 정책의 초점이 물가에서 고용으로 이동하고 있음을 밝히면서 전반적으로 금리인하 시점에 근접했다는 인식을 표명함에 따라 시장 내 금리인하에 대한 기대감이 증가하였습니다. 연준은 9월 18일 FOMC에서 빅컷을 단행하여 기준금리를 기존보다 50bp 인하하였으며, 2024년 12월 FOMC에서 25bp 금리 인하를 결정하였고, 12월 점도표를 통해 내년 금리 전망치를 기존 3.5%에서 3.9%로 상향 조정하면서 내년 인하 횟수를 기존 4회에서 2회로 축소 전망 하였습니다. 이번 2025년 1월 FOMC를 통해 통화정책의 핵심 기준이 고용에서 다시 물가지표로 이동하였으며, 트럼프 신정부 정책(관세, 이민자 정책 등)에 대한 불확실성이 통화정책 경로에 중요한 변수로 작동할 것임을 시사하였습니다. 이에 증권신고서 제출일 현재

기준 미국 기준금리는 4.50% 입니다.

[미국 기준금리 변동 추이]



(자료: BondWeb)

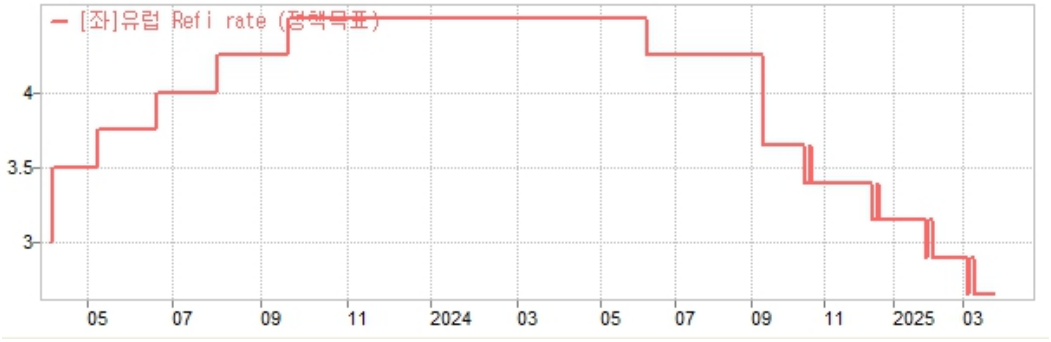
유로존의 경우 2020년 COVID-19 이전에도 지속적으로 제로금리 기조를 유지하였으며, 2020년 COVID-19 확산 이후 경제적 충격에 대응하기 위해 팬데믹긴급매입프로그램 등 제로금리와 더불어 양적완화 정책을 시행하였습니다. 그러나, COVID-19 백신 도입과 함께 러시아-우크라이나 전쟁으로 인해 원자재 가격 상승압력이 강화되어 2022년 6월 유로존의 CPI는 8.6%를 기록하는 등 높은 인플레이션이 지속되었습니다. 이후 유럽중앙은행(ECB)은 7월 빅스텝을 단행하여 2016년 3월부터 유지하던 제로금리를 6년 만에 중단하며 통화 긴축 정책으로 전환하였습니다.

이후 ECB도 전세계적인 통화 긴축 정책 기조로 변경됨에 따라, 2022년 9월 0.75%p., 10월 0.75%p., 12월 0.50%p. 를 인상함에 따라 2022년 6월 0%였던 유로존의 기준금리는 2022년 12월 2.50%를 기록하였습니다. 이후 ECB는 우크라이나 전쟁 후 기록적인 인플레이션 대응 및 유로존의 경제활동 둔화를 근거로 경제 활력을 되살리기 위해 기준금리를 2023년 2월 0.50%p., 3월 0.50%p., 5월 0.25%p., 7월 0.2%p., 9월 0.25%p. 인상하여 2023년 9월 이후 유로존의 기준금리는 역대 최고 수준인 4.50%를 기록하였습니다.

해당 기준금리는 금리 인하에 대한 확신 부족이라는 이유로 2023년 10월 이후 2024년 4월까지 5차례 회의에서 동결되었습니다. 그러나 이후 물가상승률이 하락하였고 인플레이션 전

망도 개선되면서 2024년 6월 ECB는 기준금리를 0.25%p. 인하하였으며 2024년 9월에는 경기 둔화에 대한 우려로 기준금리를 0.60%p. 인하하였습니다. 2024년 10월에는 디스인플레이션의 진행으로 인한 경기 위축에 대한 우려로 기준금리를 3.65%에서 0.25%p.인하하였고 이후 에너지 가격 하락 등으로 인해 유로존 내에서의 인플레이션은 빠르게 잡하는 반면 지속되는 경기 위축 우려로 기준금리를 3차례 더 인하하여 증권신고서 제출일 현재 기준 유럽 기준금리는 2.65% 입니다.

[ECB 기준금리 변동 추이]



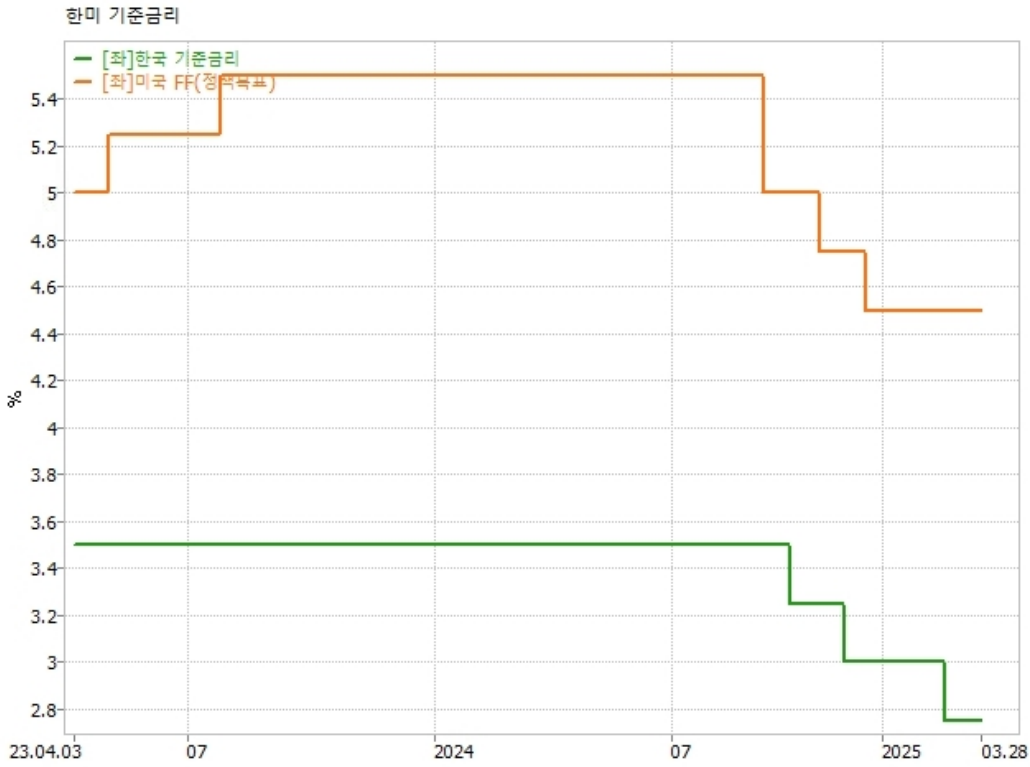
(자료: 유럽중앙은행(ECB), 연합뉴스 재가공, 2025년 2월 기준)

한국은행은 2021년 1월 금리 인하 이후로는 기준금리를 동결하다, 2021년 08월 금통위에서 기준금리를 0.75%로 0.25%p. 인상하였습니다. 이는 2018년 11월 이후 2년 9개월 만의 기준금리 인상으로, 한국은행은 COVID-19의 재확산 영향으로 민간 소비가 다소 둔화되었으나 수출이 호조를 지속하고, 설비투자도 견조한 흐름을 나타내고 있어 선제적으로 기준금리 인상을 결정하였습니다. 한국은행은 8월 인상 이후 추가적으로 2021년 11월 및 2022년 1월 각각 금리를 0.25%p. 인상하였습니다. 2022년 1월 이후, 한국은행은 2월 기준금리를 동결하였으나, 4월 0.25%p., 5월 0.25%p., 7월 0.50%p., 8월 0.25%p., 10월 0.50%p., 11월 0.25%p.를 인상하여 2022년 1월 한국의 기준금리는 1.25%였으나, 2022년 11월에는 3.25%를 기록하였습니다.

2023년 1월 13일 금융통화위원회에서도 0.25%p. 인상을 결정하여 한국은행 기준금리는 3.50% 수준이 되었습니다. 이후 2023년 2월 금통위에서는 물가와 경기를 함께 고려하여 금리 인상 1년 반만에 기준금리를 동결하였습니다. 4월 금통위에서는 3월 발생한 SVB, CS 파산으로 인한 글로벌 금융 시장 불안정성 확대를 지적하며 만장일치로 동결을 결정하였으나 기자회견에서 총재는 5명의 위원은 추가 인상의 여지를 열어두었다고 언급하였습니다. 5월 25일 시행된 5월 금통위에서 4월에 이어 만장일치로 기준금리를 동결하였으나, 총재가 기자회견에서 6명의 금통위원 모두가 추가 금리 인상 가능성을 열어두고 있다고 언급하며 추가 인상이 언제든 가능하다고 언급하였습니다. 7월 금통위에서 금리 동결에 이어, 8월 금통위에서도 동결을 결정하였으나 모든 위원들이 가계부채 증가세 등을 우려하며 3.75%까지 기준금리를 추가 인상가능성을 열어둬야 한다는 의견을 제시하였습니다. 또한 10월 금통위에서도 1명의 위원이 지정학적 불확실성으로 인해 기준 금리 인하와 인상 가능성을 모두 열어두는 유연성을 가져야 한다는 소수의견을 제시하였으나 6회 연속 기준 금리 동결을 이어갔습니다. 11월 금통위에서도 경기회복세가 뚜렷하지 않은 데다 부동산PF 부실 등 금융시장 불

안도 여전해 금리 인상은 어려우나 미국 기준금리와의 금리차로 금리인하도 어려운 상황이라는 의견을 밝히며 만장일치로 기준금리 동결을 결정하였습니다. 한편, 2024년 1월, 2월, 4월, 5월 및 7월 연속으로 금통위에서는 기준금리를 동결하였습니다. 7월 금통위에서는 향후 통화정책 방향 관련하여 긴축 기조를 충분히 유지하는 가운데 물가 상승률 둔화 추세와 함께 성장, 금융안정 등 정책 변수들 간 상충 관계를 면밀히 점검하면서 기준금리 인하 시기 등을 검토할 것이라고 발표하였습니다. 이후 한국은행은 2024년 10월 금통위에서 기준금리를 25bp 인하하며 3년 2개월 만에 통화정책 기조를 전환을 시작하였습니다. 물가상승률이 안정세를 보이는 가운데 정부의 거시건전성 정책 강화로 가계부채 증가세가 둔화되기 시작했다고 언급하며 정책 긴축 정도를 소폭 축소하고 그 영향을 점검해 나가는 것이 적절하다고 밝혔습니다. 2024년 11월, 2025년 2월 금통위에서는 내수 부진과 수출 둔화로 경기 하방 위험이 커진 상황을 고려하여 추가적으로 각각 0.25%p 인하하며, 증권신고서 제출 현재 한국의 기준금리는 2.75%를 기록하고 있습니다.

[한국은행 기준금리 변동추이]



(자료: 한국은행, 해럴드경제 재가공)

한편, 국내의 경우 2023년 2월까지 기준금리가 지속적으로 인상됨에 따라, 국내 주요 시중은행의 주택담보대출 금리도 동일한 추세를 보였습니다. 특히 2022년 4월 이후로 연이은 기준금리 상승으로 인해 주택담보대출의 경우 2022년 08월에서 4.38%의 주택담보대출 금리가 2022년 12월 5.46%으로 상승하였습니다. 그러나, 2023년 이후 한국은행이 2월부터 기준금리 동결을 지속하자 주택담보대출 금리도 안정화되어, 2023년 1월 5.29%에 이르던 주택담보대출 금리는 2024년 12월 4.58%으로 하락하였습니다.

이후 기준금리 인하 기대 및 인플레이션 둔화에 따라, 2023년 하반기부터 금리는 기속적으로 하락하여 2024년 8월 기준 3.54%를 기록하였으나, 2024년 9월 이후 금융당국의 강도 높은 가계대출 관리를 은행권에 주문하면서 대출금리가 상승하여 2024년 3월 기준 4,39% 수준을 기록하고 있습니다. 향후 기준금리의 움직임 및 정부 정책에 따라 시장금리의 추가적인 변동이 있을 것으로 예상됩니다.

[주요 시중은행 주택담보대출 금리 현황]

구분	2024-04	2024-05	2024-06	2024-07	2024-08	2024-09	2024-10	2024-11	2024-12	2025-01	2025-02	2025-03
KB국민은행	4.11	4.04	3.83	3.6	3.5	3.65	4.02	4.30	4.48	4.28	4.25	4.27
NH농협은행	3.89	3.87	3.89	3.83	3.79	3.86	4.15	4.36	4.55	4.43	4.35	4.35
우리은행	4.02	4.13	4	3.68	3.31	3.32	3.63	4.25	4.63	4.55	4.52	4.36
신한은행	4	4.08	4.02	3.68	3.44	3.48	3.86	4.36	4.63	4.38	4.49	4.44
하나은행	3.71	3.75	3.83	3.75	3.67	3.71	3.86	4.36	4.63	4.48	4.57	4.52
산술평균	3.95	3.97	3.91	3.71	3.54	3.60	3.95	4.35	4.58	4.42	4.44	4.39

(자료: 전국은행연합회)

주1) 주요 시중은행 5개사의 분할상환방식 주택담보대출(만기10년 이상) 금리 현황 자료임. 은행별 평균금리임.

상기 금리는 주택시설에 해당하는 담보대출금리에 해당하지만, 시장금리의 방향에 따라 주택시설 외의 부동산 또한 전반적인 가격이 변동될 가능성이 존재합니다. 특히, 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 상승을 야기하며, 당사의 사업 추진 특성상 자기자본 이외에 일정 비율을 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 부정적인 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 상관관계**를 가지고 있습니다. 롯데쇼핑이 영위하는 유통업은 최종 소비자를 대상으로 하는 소매유통업으로 경기 변동에 따른 국내소득 및 소비지출의 변화에 영향을 받고 있습니다. **소비자심리지수는 2024년 12월 큰폭의 하락을 나타내었는데 이는 원화 약세 및 주요 국내기업의 실적 하락** 등으로 인한 경기 둔화 우려 영향으로 해석됩니다.
소매유통업 경기전망지수인 RBSI는 **2024년 3분기에는 백화점 ·대형마트가 기준치(100)를 상회하였지만, 온라인쇼핑의 저조한 수치로 전분기 대비 소폭 하락하여 82를 기록하였습니다.**
업태별 소매유통업 경기전망지수 추이를 살펴보면, 2024년 4분기 기준 **대형마트(103→90)와 백화점(103→91), 편의점(88→74), 슈퍼마켓(85→81) 등 대부분 업태가 기준치를 하회하는 하락세**를 보였으나 온라인쇼핑(69→76)은 업태 중 유일하게 기대감이 소폭 상승하였습니다

상기 내용을 포함한 국내외 다양한 요인들로 인해 향후 국내 경기가 크게 악화되거나, 경기침체가 지속될 경우 동사의 수익성에 부정적인 영향을 줄 수 있으므로 투자자께서는 이점 유의하시기 바랍니다.

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.

소비자심리지수는 펜더믹에서 벗어나며 점자 회복세를 나타내던 시기인 2023년 8월 103.1를 기록하였으나 이후 체감물가 상승에 따라 다소 주춤하는 양상을 보였습니다. 그러한 가운데 2024년 12월 큰폭의 하락을 나타내었는데 이는 원화 약세 및 주요 국내기업의 실적 하락 등으로 인한 경기 둔화 우려 영향으로 해석됩니다.

[국내 소비자 심리지수]

구분	'23.08	'23.09	'23.10	'23.11	'23.12	'24.01	'24.02	'24.03	'24.04	'24.05	'24.06	'24.07	'24.08	'24.09	'24.10	'24.11	'24.12	'25.01	'25.02	'25.03
소비자 심리지수	103.1	99.7	98.1	97.2	99.5	101.6	101.9	100.7	100.7	98.4	100.9	103.6	100.8	100.0	101.7	100.7	88.2	91.2	95.2	93.2

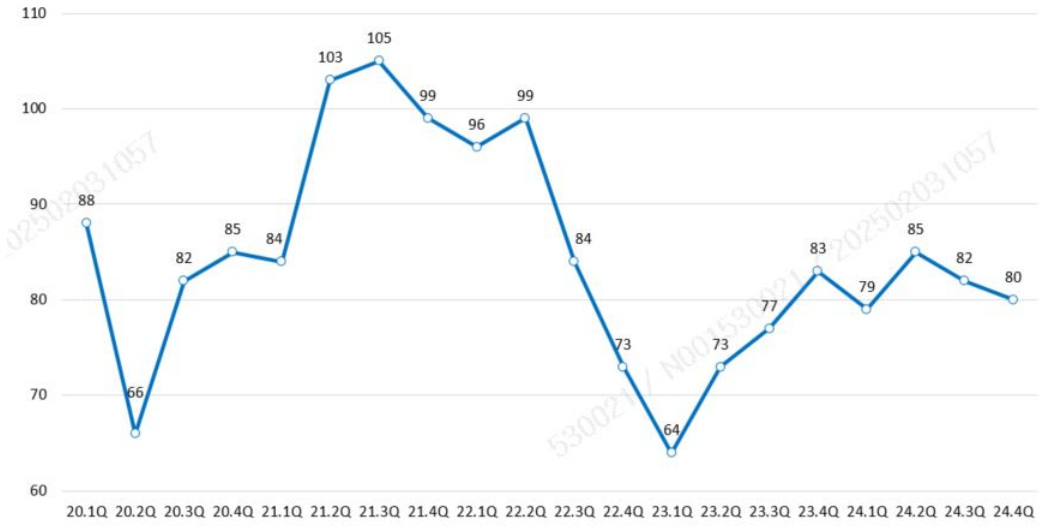
출처 : e-나라지표, 소비자동향지수

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

한국은행이 2024년 11월에 발표한 '경제전망보고서'에 따르면, 그간 견조했던 수출 증가세가 점차 둔화됨에 따라 국내 경제성장률을 2024년 2.2%, 2025년 1.9%, 2026년 1.8%로 전망했습니다. 소비를 중심으로 완만한 성장세를 이어가겠으나 주력업종에서의 주요국과의 경쟁 심화, 보호무역 기조 강화 등으로 수출 증가세가 예상보다 낮아질 것으로 예상했으며, 내수의 경우 기업 투자여력 증대, 디스인플레이션 진전 등에 힘입어 개선 흐름을 재개하겠지만 당초 예상보다 부진할 것으로 전망했습니다.

경기변동에 따른 개인의 소득심리 변화는 소비지출에 영향을 미치는 한편 유통업의 실적과도 연결될 가능성이 높습니다. 유통업체들이 직접적으로 체감하는 경기를 조사한 대한상공회의소의 소매유통업 경기전망지수(RBSI: Retail Business Survey Index)는 100pt을 넘으면 다음 분기 경기가 이번 분기보다 호전될 것으로 예상하는 기업이 더 많다는 의미이고, 100pt 미만이면 반대를 의미합니다.

[소매유통업 경기전망지수 추이]



자료 : 대한상공회의소

업태별로 살펴보면 2024년 4분기 기준 대형마트(103→90)와 백화점(103→91), 편의점(88→74), 슈퍼마켓(85→81) 등 대부분 업태가 기준치를 하회하는 하락세를 보였으나 온라인쇼핑(69→76)은 업태 중 유일하게 기대감이 소폭 상승하였습니다.

편의점(88→74)은 전분기 대비 14pt 하락하며 경기 기대감을 크게 낮췄습니다. 편의점에게 4분기는 추워진 날씨 탓에 유동인구가 줄어드는 비수기라는 점이 체감경기 하락의 가장 큰 요인으로 지목되었습니다. 대형마트(103→90)도 고물가, 고금리 장기화에 따라 구매심리를 자극하기 위한 초저가, 제철식품 할인 등 다양한 할인행사에도 불구하고, 온라인쇼핑 강세에 따른 비식품군의 매출이 악화되고 신선식품을 둘러싼 경쟁이 심화되고 있다는 점에서 고전할 것으로 예상되었습니다. 백화점(103→91) 또한 연말 특수가 있고 상대적으로 비싼 겨울 의류 판매가 증가하는 최대 성수기임에도 전반적인 소비 부진 상황을 피해가지는 못할 것으로 전망되며 기준치인 100을 하회했습니다. 슈퍼마켓(85→81)도 전분기 대비 기대감을 낮췄습니다. 높은 물가 탓에 집밥 수요가 견조하고 대형마트와 비교해 접근성이 뛰어난 까닭에 1~2인 가구의 장보기 채널로 자리잡고 있다는 점은 긍정적으로 작용했으나, 배송 경쟁에 따른 비용 부담이 커지고 있다는 점은 기대감 상승을 제약하는 요인으로 지목되었습니다. 한편, 온라인쇼핑(69→76)은 전망치가 소폭 상승하였습니다. 중국 온라인플랫폼의 초저가 공세가 오히려 제품 품질에 대한 부정적 평가의 증가로 주춤해지고 있고, 여기에 온라인 유통시장의 정산 지연사태가 해결책을 모색하는 국면으로 접어든 것이 주요 원인으로 분석되었습니다

[소매유통업 경기전망지수 추이(업태별)]

(단위: pt)

업태	2020년				2021년				2022년				2023년				2024년			
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
종합	88	66	82	85	84	103	106	99	96	99	84	73	64	73	77	83	79	85	82	80
백화점	93	61	93	96	98	96	-	98	102	111	97	94	71	94	79	88	97	97	103	91
대형마트	80	44	51	54	43	95	98	85	88	97	86	76	83	87	93	88	85	96	103	90
편의점	75	55	82	78	61	97	100	88	85	96	103	60	58	80	86	80	65	79	88	74
슈퍼마켓	75	63	71	61	65	93	96	98	82	99	51	48	49	58	71	67	77	77	85	81
홈쇼핑	105	84	97	108	114	114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

온라인쇼핑	105	84	97	108	114	114	115	110	107	96	88	80	65	66	71	86	78	84	69	76

자료 : 대한상공회의소(2024.10)

주) 조회 불가능한 정보는 "-"로 표시하였습니다.

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, 이는 당사의 부동산 임대수익 안정성에도 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

[롯데쇼핑: 대규모 투자에 따른 업계 내 경쟁 심화 위험]

마. 백화점 산업은 부지 확보, 소비자 편의시설, 현대적 판매시설, 건축 등 대규모 투자가 필요한 산업으로 초기 자금비용이 큰 사업입니다. 이로 인해 진입장벽이 높지만, **현재 시장점유율 90%의 과점 체계를 유지하고 있는 대형 3사(롯데백화점, 현대백화점, 신세계백화점)간의 경쟁 심화로 성장률이 둔화되고 있습니다.** 특히, 최근에는 대형 3사 모두 복합쇼핑몰, 프리미엄 아울렛, 온라인 채널 확대 등 신성장 동력 발굴을 위한 **대규모 투자를 진행하고 있으며, 대규모 투자에 따른 업계 내 경쟁 심화는 동사의 백화점 사업부문 수익성에 부정적인 영향**을 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, 문화센터, 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 유통업태들과 차별성을 강조하는 방향으로 운영 전략을 수정하여 해외 역직구 및 국내/외 유명 브랜드 직소싱샵과 편집매장 등의 매장 차별화 전략은 물론, 온라인 채널 확대, 복합쇼핑몰 개발, 자체 컨텐츠 개발 등을 통해 경쟁력을 높여 나가고 있습니다.

백화점 산업의 성장성과 관련해서는 미국, 일본 등의 글로벌 백화점 업계와 마찬가지로 최근 국내 백화점 산업 또한 성장률이 둔화되고 있는 실정입니다. 이러한 상황에 맞서 복합쇼핑몰, 프리미엄아울렛, 온라인 채널 확대, 옴니채널 서비스 강화 등으로 온·오프라인 영역에서 신성장동력을 지속적으로 모색하며 저성장 기조를 극복하기 위해 노력하고 있습니다. 한편, 국내 백화점 시장규모는 2023년에는 전년 대비 8.4% 증가한 40.9조원을 기록하였으나, 2024년에는 전년 대비 0.3% 만 증가한 수치인 40.6 37조원을 기록하였습니다. 이는 전반적인 경기 둔화 및 이커머스 시장의 성장의 영향으로 판단됩니다.

[국내 백화점 시장규모 추이]

(단위 : 조원, %)

구분	2022년	2023년	2024년
시장규모	37.8	40.9	40.6

증가율	12.1	8.4	0.3

자료 : 통계청

주1) 아울렛은 제외한 수치를 기재하였음

주2) 2023년 수치는 잠정치를 기재하였음

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 확보하고있습니다. 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 주력점포들의 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, 복합쇼핑몰 백화점, 둘째, 라이프스타일 전문백화점, 셋째, 멀티 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]

구 분	2022년	2023년	2024년
롯데	34%	31%	31.5%
현대	28%	28%	27.4%
신세계	28%	27%	36%

자료 : 각사 사업보고서

주1) 동사 매출은 총판매액(임대매장 판매액 포함) 기준.

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

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

주4)신세계가 운영하는 백화점 외에 계열회사인 (주)광주신세계가 운영하는 신세계광주점, (주)신세계동대구복합환승센터가 운영하는 신세계대구점, (주)대전신세계가 운영하는 대전신세계 Art & Science점, 위탁운영 중인 신세계천안아산점 등을 포함하여 시장점유율을 산정함

롯데백화점의 백화점 시장점유율은 2024년말 기준 31.5%이며, 주요 백화점 업체(롯데, 현대, 신세계)의 시장점유율 합계는 약 90% 수준을 유지하며 과점 현상을 보이고있습니다. 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 꾸준한 투자 부담의 필요성이 존재합니다.

[롯데쇼핑 투자계획]

(단위 : 억원)

구분	투자효과	2024년 실적	2025년 계획
유·무형 자산 투자	매출증대	7,982	6,500

자료 : 롯데쇼핑 2024년 사업보고서

※ 상기 계획은 향후 경영상황에 따라 변동될 수 있습니다.

※ 상기 계획은 별도 기준 유·무형 자산에 대한 투자 계획이며 출자 계획은 포함되지 않았습니다.

한편, 최근 백화점 업계가 사실상 포화상태에 다다르면서 동종업계 내에서 부지를 놓고 갈등이 빚어지는 사례가 발생하기도 하였습니다. 이러한 상황은 백화점 산업 성장성의 한계와 경쟁 심화를 보여주는 모습 중 일부라 할 수 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 동사 백화점 사업부문의 수익성에 부정적 영향으로 작용할 수 있으므로 투자자께서는 이 점 유의하시기 바랍니다.

[롯데쇼핑: 정부규제 강화 관련 위험]

바. 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 영업시간 및 영업일을 규제하려는 법안과 복합쇼핑몰의 영업제한 내용의 유통산업발전법 개정안이 발의**되었으며, **복합쇼핑몰 등의 출점 요건 강화에 대한 논의가 진행되는 등 잠재적인 규제 리스크가 상존**하고 있습니다. 한편, **2025년 최저임금은 시간당 10,030원으로 전년(9,860원) 대비 170원(1.72%) 증가**하였습니다 **이는 당사의 책임임차인인 롯데쇼핑의 수익성에 부정적인 영향**을 줄 수 있으므로 투자자께서는 이 점 유의하시기 바랍니다.

유통산업과 관련한 규제는 법률상으로 '유통산업 발전법'을 통해 강제하는 형태와 공정거래위원회에서 권고하는 업태별 모범거래 기준으로 나뉩니다. 입법규제인 유통산업발전법은 유통업체의 영업자체를 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 2020년07월02일)	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 분담 비율은 예상 이익 비율에 따라 정하되 , 입점업체 분담 비율은 50% 초과 금지 2) 가격할인분도 판촉비에 포함	판촉비부담이 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	2020년 2.9%, 2021년 1.5%, 2022년 5.1%, 2023년 5.0%, 2024년 1.7% 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 법제화되었으며, 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 '사전입점 예정신고제'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)

출처: 법제처
주) 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

출처: 법제처

2017년 7월 국정기획자문위원회에서 발표한 국정운영 5개년 계획상 2018년부터 복합쇼핑몰에 대하여 대형마트 수준의 영업제한 등을 통해 골목상권을 보호한다는 내용이 포함되었습니다. 이후 2017년 9월과 2018년 1월 2차례에 걸쳐 이와 관련된 내용이포함된 유통산업발전법 일부개정법률안이 발의된 바 있습니다. 이후 2020년대에 들어 '유통산업발전법 개정안'이 다수 발의되었습니다. 2020년 9월 24일 기존 규제(대규모점포의 전통상업보존구역 내 입점 제한, 의무휴업 및 영업시간 제한)의 적용기간을 2025년 11월까지 연장하는 유통산업발전법 개정안이 국회 본회의에서 통과되었습니다. 이 밖에도 다수의 유통산업발전법 개정안이 계류되어 있습니다.

['유통산업발전법' 발의안]

구분	내용
발의안 (의안번호 2201014)	- 대규모점포등을 개설하려는 자는 산업통상자원부장관이 지정하는 기관 또는 단체에 상권영향평가서의 작성을 위탁하도록 함 - 개설등록 또는 변경등록을 받은 특별자치시장・시장・군수・구청장은 인접지역의 특별자치시장・시장・군수・구청장으로부터 제시받은 의견에 대한 검토 결과를 20일 이내에 회신하도록 함 - 시장・군수 등은 개선권고를 받은 대규모점포등이 이에 따르지 아니할때는 그 권고대상이나 내용 등을 공표할 수 있음 - 통신판매업을 신고한 대형마트는 영업시간제한이나 의무휴업일 지정에도 불구하고 통신판매를 할 수 있도록 함 - 산업통상자원부장관은 영업시간제한 등의 사항에 대하여 매년 그 타당성을 검토하여 유통상생발전협의회와의 협의를 거쳐 개선 등의 조치를 하여야 함
발의안 (의안번호2201314)	- 대규모점포 등의 입점 지역과 산업통상자원부령으로 정하는 거리 이내에 있는 인접 특별자치시・군・구의 협의회 의견까지 청취하도록 하여 상권영향평가의 공정성 및 객관성을 확보하도록 함
발의안 (의안번호2201730)	- 대형마트와 준대규모점포가 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따라 통신판매업으로 신고하고 온라인쇼핑 영업을 하는 경우에 대하여는 의무휴업일 제한 등을 하지 아니하도록 하도록 함
발의안 (의안번호2202546)	- 대형마트 및 준대규모점포의 의무휴업일을 평일이 아닌 공휴일 중에서만 지정할 수 있도록 함
발의안 (의안번호 2203140)	- 프랜차이즈형 체인사업의 형태로 운영하는 점포 중 대규모점포를 경영하는 회사 등이 점포 개업에 드는 임차료, 공사비 및 설비비 등 산업통상자원부령으로 정하는 총 비용의 100분의 50을 초과하여 부담하는 경우에 한해 준대규모점포에 해당하도록 개정함 - 준대규모점포에 해당하지 않는 사업장의 경우, 관련 규제 적용 제외함
발의안 (의안번호 2203942)	- 대규모점포등의 입지를 사전에 검토하여 등록을 제한할 수 있도록 하고 지역협력을 강화하는 등 대규모점포등의 등록제도를 합리적으로 개선하도록 함

발의안 (의안번호 2204069)	- 백화점과 면세점 등을 의무휴업과 영업시간 제한 대상에 포함하는 한편, 추석과 설날, 둘째/넷째 일요일을 반드시 의무휴업일로 지정하여 장시간 근로와 야간교대제 근무를 축소할 수 있도록 영업 제한 시간을 강화
발의안 (의안번호 2204237)	- 시장, 군수, 구청장으로 하여금 대규모점포 등에 대하여 반드시 영업시간 제한 또는 의무휴업일 지정을 명하도록 하고, 의무휴업일은 공휴일 중에서 지정하도록 함으로써, 영업시간 제한 및 의무휴업 제도의 실효성 제고
발의안 (의안번호 2204253)	- 협의회의 구성 목적을 지역 소상공인과 지역의 균형적인 발전으로 그 범위를 확대하고, 협의회 위원을 해당 지역의 소상공인을 대표하는 사람 중에 위촉할 수 있도록 함으로써 지역 소상공인의 의견이 반영될 수 있도록 하여 유통산업의 균형적인 발전과 건전한 상거래질서에 기여
발의안 (의안번호 2204513)	- 의무휴업일 지정 시 공휴일로 정하도록 한 원칙을 없애고, 영업규제 시간에도 온라인 영업을 할 수 있도록 하여 대형마트를 통한 새벽배송을 가능하게 함으로써 유통산업의 균형 있는 발전과 소비자 편익 제고를 도모
발의안 (의안번호 2205090)	- 의무휴업일 지정을 일요일로 의무화하는 대신 지자체장에 위임하여 의무휴업일의 요일을 지자체의 상황에 따라 결정할 수 있도록 하고, 일정규모의 대형슈퍼마켓을 준대규모점포에 포함하여 중소상인을 보호하고 대중소유통의 균형발전을 강화
발의안 (의안번호 2205581)	- 이에 실질적으로 소상공인과 중소유통기업이 운영하는 프랜차이즈형 체인사업의 점포는 준대규모점포에서 제외

자료 : 유통산업발전법 내용 발췌 및 국회 의안정보시스템

상기 의안들의 경우 대형점포의 온라인 판매에 대한 의무휴업일과 영업시간 제한을 적용하지 않도록 하는 의견이 있는 한편, 기존 규제의 강화를 통해 중소유통을 추가적으로 보호하도록 하는 방안도 제안되고 있습니다. 온라인 판매에 대한 제한이 해소되는 등 회사의 사업환경에 긍정적 영향을 미치는 안건이 가결되어 '유통산업발전법'이 개정된다면 당사의 전국 지점망을 활용한 온라인 배송 활성화 등이 회사의 수익성에 긍정적으로 작용할 것으로 판단되나 의무휴업일의 공휴일 강제화 등 수퍼마켓 사업부문에 부정적 영향을 미치는 법안이 개정될 경우 이는 관련업종 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 다만 이와 같은 개정안이 법률로 공포된 것이 아니며, 도입 시까지 시간이 소요될 수 있고, 향후 변경될 수 있다는 점에서 상기와 같은 개정안이 회사에 미칠 수 있는 영향 역시 변동될 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.
한편, 현행「유통산업발전법」 제12조의2에서는 대형마트의 영업시간 제한(0~10시), 월 2회 의무휴업일(원칙은 공휴일)에 대한 내용을 포함하고 있으며, 해당 영업제한시간 및 의무휴업일에 온라인 배송(통신판매)를 금지하고 있었습니다. 최근 유통환경이 온라인 중심으로 급속히 변화하고, 온라인 배송 관련 규제가 대형마트에 적용되고 이커머스 업체에는 적용되지 않는 등 형평성 차원에서 관련 제도의 개선요구가 지속되었습니다. 이에 정부는 2022년 8월 4일 1차 규제심판 회의를 열어 대형마트 영업규제 합리화에 대해 다양한 의견을 청취하였으며, 2022년 10월 7일 '대·중소유통 상생 협의회'를 출범시킨 결과로, 2022년 12월 28일 '대중소유통 상생발전을 위한 협약'을 체결하였습니다. 상생협약의 주요 내용은 대형마트 등의 영업제한시간 및 의무 휴업일에도 온라인 배송을 허용함과 동시에 의무휴업일 지정 등과 관련해서는 지방자치단체에게 자율성을 부여하는 방향으로 개선하는 내용을 포함하고 있습니다.
공정거래위원회 모범거래 기준은 거래의 공정성을 기준으로 모범거래기준을 마련하여, 중소상인 및 자영업자를 보호하는 것을 목적으로 합니다. 특히 대형유통업체와 납품업체와의 관

계에서는 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 신세계백화점 330개, 현대백화점 321개, 롯데백화점 403개의 중소 납품업체에 대해 판매수수료를 3~7% 인하하기로 합의하였습니다.

[대형유통업체의 판매수수료 인하 합의 내용]

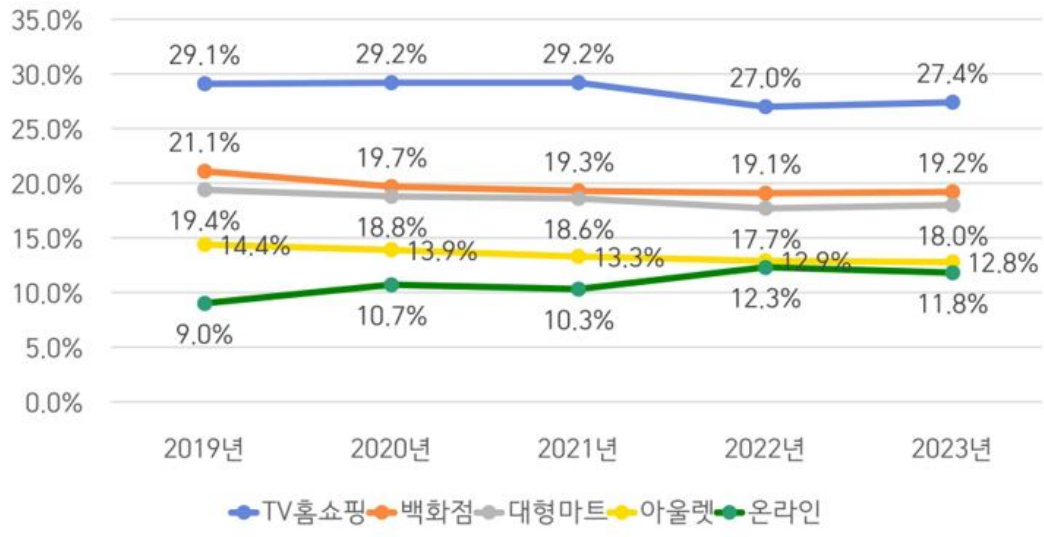
구분	인하대상	인하 폭 및 업체 수					
신세계백화점	610개 중소납품업체의 54%	3%p	4%p	5%p	6%p	7%p	계
		87개	-	138개	-	105개	330개(54.1%)
현대백화점	626개 중소납품업체의 51%	3%p	4%p	5%p	6%p	7%p	계
		52개	26개	100개	80개	63개	321개(51.3%)
롯데백화점	800개 중소납품업체의 50% *수수료 인하대상에서 제외된 약 400개 중소납품업체에 대해 1,000억원 범위에서 무이자 단기대출 실시	3%p	4%p	5%p	6%p	7%p	계
		164개	-	75개	-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

자료 : 공정거래위원회

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

이와 같은 규제의 영향으로 대형백화점 평균 판매수수료율은 매년 감소 추세를 보여, 2023년 거래 기준 실질 판매수수료율이 19.2%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 악화될 가능성이 존재합니다.

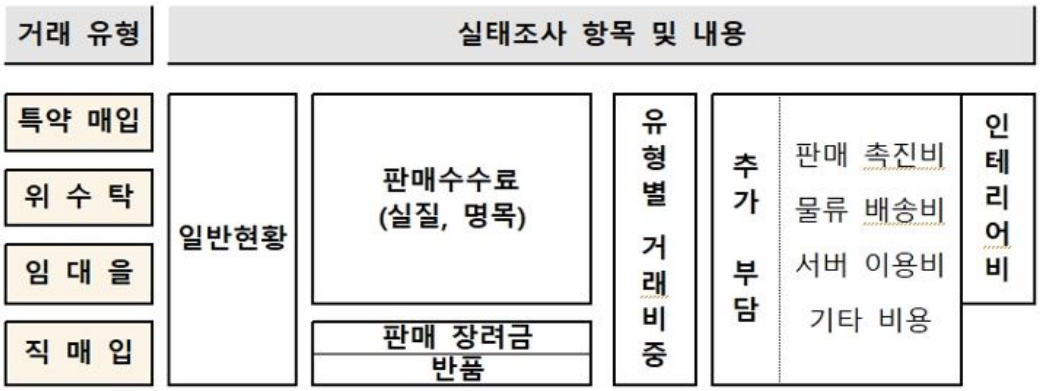
[판매수수료율 변동 추이]



자료 : 공정거래위원회 (2024.12)

2024년 12월 12일 공정거래위원회에서 발표한 대형 유통업체의 판매수수료율 등 유통거래 실태조사 결과에 따르면, 판매수수료는 계약상 명목수수료와 실제 적용되는 실질수수료로 구분되며 6대 백화점(신세계, 롯데, 현대, AK, NC, 갤러리아)의 실질 수수료율은 19.2%로 집계되었습니다.

[유통거래 실태조사 구조도]



자료 : 공정거래위원회 (2024.12)

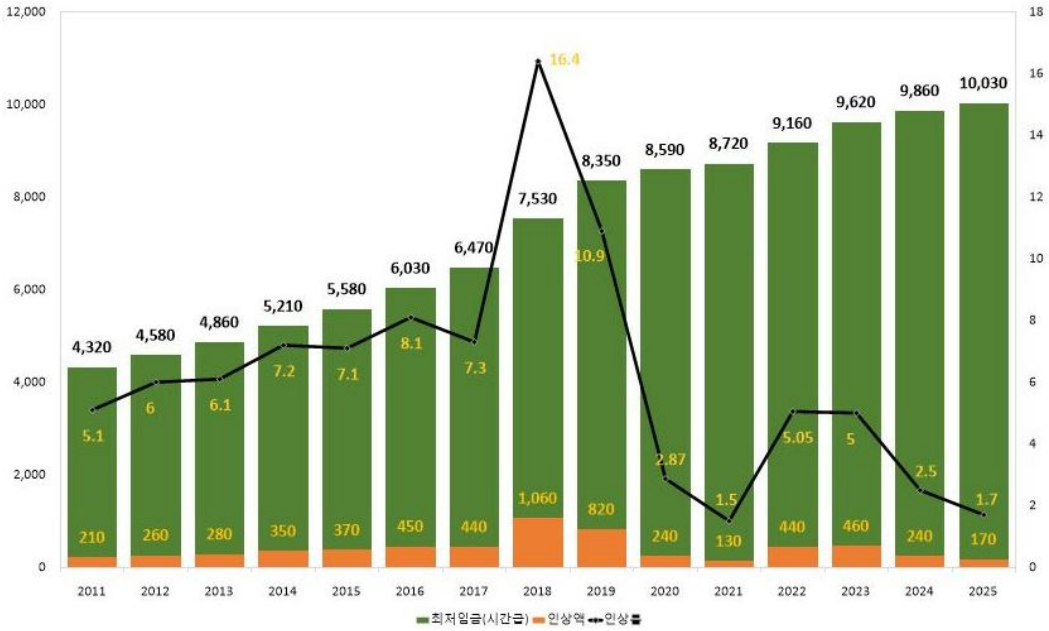
[유통브랜드별 실질수수료율]

구분	TV홈쇼핑	백화점	대형마트	아울렛·복합쇼핑몰	온라인쇼핑몰*
전체	27.3%	19.2%	18.0%	12.8%	11.8%
대규모유통업체	G S(30.1%)	A K (20.4%)	이 마 트 (19.2%)	[아울렛] 뉴코아 (17.6%)	쿠 팡 (29.8%)
	C J(29.7%)	롯 데 (19.6%)	홈플러스 (17.9%)	[아울렛] 롯 데 (13.9%)	GS SHOP(11.2%)
	N S(28.9%)	신세계(19.4%)	하나로마트-농협유통 (17.5%)	[복합쇼핑몰] 롯데몰 (13.2%)	카카오_선물(10.0%)
	현대(26.6%)	현 대 (19.2%)	롯데마트 (16.6%)	[아울렛] 현 대 (13.2%)	SSG.COM(9.4%)
	홈앤(26.4%)	갤러리아 (16.8%)	하나로마트-하나로유통(14.5%)	[복합쇼핑몰] 스타필드(10.9%)	롯데아이몰(9.3%)
	롯데(25.6%)	N C (16.5%)		[아울렛] 신세계 (10.7%)	
	공영(19.8%)				

자료 : 공정거래위원회 (2024.12)

한편, 최저임금제는 국가가 노・사간의 임금결정 과정에 개입하여 임금의 최저수준을 정하고, 사용자에게 이 수준 이상의 임금을 지급하도록 강제하는 제도로 회사 또한 최저임금법의 적용을 받고 있습니다. 2022년의 최저임금은 9,160원으로 2021년 대비 5.05% 증가하였으며 이후 지속적으로 증가, 2025년 최저임금은 10,030원으로 2024년 대비 1.72% 높게 책정되었습니다.

[연도별 최저임금 추이]



자료 : 최저임금위원회

한편 2024년 12월 19일 재직조건부 정기상여금 등의 통상임금 해당 여부에 대해 대법원 전원합의체 판결이 선고되었습니다. 통상임금이란 근로의 대가로 근로자에게 정기적으로 지급되는 급여를 의미하며, 휴일근로를 하게 되면 통상임금의 50%를 더해 수당을 지급하는 등 각종 법정 수당과 퇴직금을 계산할 때의 기준이 됩니다. 금번 판결은 통상임금의 정의를 기존 '정기적, 일률적, 고정적으로 소정근로의 대가로 지급되는 임금'에서 '소정근로의 대가로서 정기적, 일률적으로 지급하기로 정한 임금'으로 재정립한 것으로 40여년간 이어져온 통상임금의 요건인 '고정성'을 폐지했다는 점이 핵심입니다.

금번 판결 이후 통상임금의 범위는 크게 확대되었고, 특히 재직조건부 정기상여금이 통상임금에 포함되어 당사를 포함한 기업의 인건비 부담이 크게 늘 것으로 예상되며, 임금교섭 역시 상당한 난항과 갈등이 예상되고 있습니다. 실제로, 판결 직후 민주노총 금속노조 현대차지부는 매년 기본급의 750%를 받는 상여금 전부를 통상임금으로 인정해 달라고 요구했고, 2025년 1월 3일 이 중 150%는 통상 임금에 추가로 포함하기로 노사가 합의한 바 있습니다. 또한 대법원은 2025년 1월 13일 IBK기업은행 노조와 퇴직자 11,202명이 600% 정기 상여금을 통상 임금에 포함시켜 달라고 요구한 소송에서 IBK기업은행 손을 들어준 2심을 깨고 파기 환송을 내렸습니다. 대법원에서 사실상 패소 판결을 받은 IBK기업은행이 퇴직자 등에게 지급해야 할 금액은 약 775억원으로 추정됩니다. 증권신고서 제출일 전일 기준 당사의 책임임차인인 롯데쇼핑 이 금번 판결로 인해 발생하는 구체적인 비용은 불확실하나, 통상임금의 범위 확대에 따라 시간 외 수당, 휴일 수당 등이 전반적으로 상승할 것으로 예상하고 있습니다.
이는 당사의 책임임차인인 롯데쇼핑의 수익성에 부정적인 영향을 줄 수 있으므로 투자자께서는 이 점 유의하시기 바랍니다.

(3) 기타 사업위험

[대리인 및 이해상충 관련 위험]

사. 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 수행**합니다. 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 불가한 상황이 발생하여, **당사의 자산관리업무를 수행하기 어려운 상황이 발생할 경우 당사의 사업운영 및 성과에 부정적 영향**을 미칠 수 있습니다. 또한, **당사는 자산의 운용 및 관리를 롯데에이엠씨(주)에 위탁하여야 하기 때문에 이와 관련된 대리인 위험에 노출**되어 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 자금 조달과 관련한 업무를 당사로부터 위임받아 수행하고 있습니다. 당사가 롯데에이엠씨(주)와 체결한 투자운용업무 위탁계약에 대한 업무별 수수료율은 다음과 같습니다.

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

출처: 당사 감사보고서 및 리츠정보시스템

한편, 당사는 (주)케이비펀드파트너스과 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 계약 사항은 다음과 같습니다.

구분	계약상대방	계약시점	주요계약내용	수수료율	지급시점
자산보관	㈜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)케이비펀드파트너스	2019.4	- 당사 자산의 계산, 통지 및 공고 등 운영 전반에 관한 업무수행	- 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매입가액의 연 0.5bp - 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 연 0.9bp	결산 주주총회 이후 7일 이내

출처: 당사 사업보고서 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(케이비펀드파트너스)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	김소연
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	20명

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

[부동산 취득 관련 위험]

아. 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 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]

자. 당사가 보유한 부동산은 **지진, 태풍, 홍수 및 극단적인 기상상태와 같은 자연재해로 인해 영향**을 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 악화**를 초래할 수 있습니다.

당사는 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 준수하여야 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.

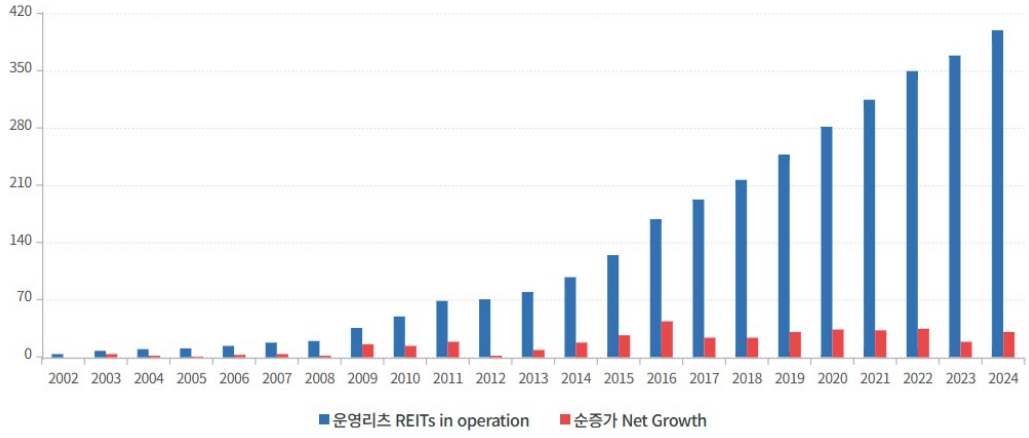
편의시설과 도로, 전철역과 같은 교통 인프라가 당사의 부동산에 인접해 있어, 당사의 부동산에 편리하게 접근할 수 있고 잠재적인 고객이 안정적으로 유입되고 있습니다. 하지만 이러한 편의시설과 교통 인프라가 향후에 폐쇄, 재배치 또는 해지되지 않을 것이라는 보장은 없으며, 이 경우 당사와 임차인에게 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

[정부의 리츠 정책 변화에 따른 위험]

차. 2001년 리츠 제도 도입 이후 리츠 시장은 점차 확대 되었으며, 실제로 **운용 중인 리츠의 수도 2017년 193개에서 2024년말 400개로 증가하였습니다. 이는 2023년 369개 대비해서도 약 8.40% 가량 증가한 수준으로 리츠시장이 계속해서 확대되고 있는 상황임을 보여주고 있습니다. 또한, 운용 중인 리츠의 수가 증가함에 따라 운용 중인 리츠 자산(AUM)도 약 100조원으로 전년 동기 96.7조원 대비하여 약 3.54% 늘어나며 지속적으로 증가하는 추세**를 보이고 있습니다. 이렇게 **리츠 시장이 점차 성장함에 따라 투자자 보호 및 리츠업계 부담을 줄이기 위한 정부기관의 제도 개편 의지도 확대** 되었습니다. 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. 한편, **국토교통부는 2024년 06월 17일 국민소득 증진 및 부동산 산업 선진화를 위한 「리츠(REITs) 활성화 방안」을 발표**하였으며, 해당 방안의 후속조치로 2024년 12월 24일 부동산투자회사법 및 하위 법령 등에 대한 개정을 완료하여 시행 중에 있습니다. 이처럼 증권신고서 제출일 현재 기준 정부 등을 비롯해 리츠에 대한 다양한 혜택성 정책 등이 발의되며 리츠시장이 점차 확대되고 있는 추세입니다. **다만, 그럼에도 해당 혜택성 정책들의 실질적인 적용 내지는 긍정적인 효과가 어느정도일지 추산하는 것은 어려우며, 향후 리츠에 대한 규제 완화 조치가 중단되는 등 정부의 정책 변화시 당사에 부정적인 영향이 있을 수 있음을 투자자분께서는 유의하시기 바랍니다.**

2001년 리츠 제도 도입 이후 리츠 시장은 점차 확대 되었으며, 실제로 운용 중인 리츠의 수도 2017년 193개에서 2024년말 기준 400개로 증가하였습니다. 이는 2023년 369개 대비해서도 약 10% 가량 증가한 수준으로 리츠시장이 계속해서 확대되고 있는 상황임을 보여주고 있습니다. 또한, 운용중인 리츠의 수가 증가함에 따라 운용 중인 리츠 자산(AUM)도 약 100조원으로 2023년 96.7조원 대비하여 약 3.54% 늘어나며 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있습니다. 이렇게 리츠 시장이 점차 성장함에 따라 투자자 보호 및 리츠업계 부담을 줄이기 위한 정부기관의 제도 개편 의지도 확대되었습니다.

[운영 리츠 및 투자규모 현황(2024년말 기준)]



(자료: 한국리츠협회)

이에 따라, 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]

<table>
<tr><th rowspan="3">구분</th><th colspan="4">개정 전</th><th colspan="4">개정 후</th><th rowspan="3">비고</th></tr>
<tr><th colspan="2">자기관리</th><th colspan="2">위탁관리</th><th colspan="2">자기관리</th><th colspan="2">위탁관리</th></tr>
<tr><th>개발</th><th>비개발</th><th>개발</th><th>비개발</th><th>개발</th><th>비개발</th><th>개발</th><th>비개발</th></tr>
<tr><td>질적심사(상장예비 심사시에만적용)</td><td colspan="4">기업계속성, 경영투명성</td><td colspan="3">(좌동)</td><td>-</td><td>비개발 위탁관리 리츠는 심사면제</td></tr>
<tr><td>인가 및 등록</td><td colspan="4">인가 또는 등록하였을 것</td><td colspan="4">(좌동)</td><td></td></tr>
<tr><td>기업규모</td><td colspan="4">자기자본 100억원 이상 및
발행예정주식 총 100만주 이상
(상장예비심사 신청일 기준)</td><td colspan="4">자기자본 100억원 이상 및
발행예정주식 총 100만주 이상
(공모하는 경우 신규상장신청일 기준)</td><td>심사시점 개선</td></tr>
<tr><td>주식분산</td><td colspan="4">25%이상 공모 및
주주 200명 이상
(공모하는 경우 신규상장신청일 기준)</td><td colspan="4">(좌동)</td><td></td></tr>
<tr><td>감사의견</td><td colspan="4">최근 3사업연도 적정</td><td colspan="4">(좌동)</td><td></td></tr>
<tr><td>자본잠식</td><td colspan="4">자본잠식이 없을 것
(설립 후 3년 이내는 자본금의 5% 內 허용)</td><td colspan="4">(좌동)</td><td></td></tr>
<tr><td>경영성과
(설립 후 3년 경과시 적용)</td><td>매출액
300억원</td><td>매출액
100억원</td><td colspan="2">매출액
300억원
(뉴스테이 200억원)</td><td>매출액
70억원</td><td>(좌동)</td><td>(좌동)</td><td>(좌동)</td><td>(좌동)</td><td></td></tr>
</table>

	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 '부통산투자회사법'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 투자확대/앵커리츠(母리츠)의 설립	주택도시기금법 제9조	공적기금을 활용 부동산 PF 및 부동산 투자사업 지원
특금신탁, 펀드재투자 규제완화	공모리츠, 특금신탁, 사모펀드 등이 리츠 투자시 리츠의 공모 면제	부동산투자회사법 시행령 제12조의3	공모리츠의 사모리츠 등이 허용됨으로써 공모리츠의 금융투자회사화 기반 마련 소수 주주(시행자, 사업주체, 자산운용사, 매도자 및 금융기관 등)가 사실상 공모리츠를 지배할 수 있는 기반 마련
리츠 재투자 규정 완화	리츠자산의 70% 이상을 공모리츠에 투자하는 경우 공모의무/1인주식보유 한도 예외		
신용평가제도도입	일부 공모리츠(PF비중 30% 이하, 총자산 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	포괄적이였던 주주총회의 결의대상이 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 선정시 혜택	철도시설공단 내부지침 복합환승센터 개발계획 수립지침	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 보류 부동산의 현물출자 시 양도차익에 대한 법인세를 주식 처분시까지 이연	조세특례제한법 97의 8	사업주체 세제혜택
공시 의무면제	공모재간접리츠가 사모리츠 및 부동산펀드에 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 개선방안]을 발표했으며, 아래와 같은 정책은 리츠시장의 지속적인 양적,질적인 성장 및 국민의 안전하고 편리한 리츠투자를 활성화 함으로써, 리츠시장의 확대에 기여할 수 있습니다. 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
	정책기금 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. 기존 시행령에 따르면 자산관리회사는 자기자본 요건 70억원에 미달하면 인가 취소되도록 규정되어, 신설 회사이거나 일시적인 실적 악화로 불가피하게 자기자본이 미달하는 경우도 예외 없이 해당 규제가 적용돼 오히려 수탁 중인 리츠의 투자자 피해로 이어지는 등의 부작용이 있었습니다. 따라서 국토교통부는 이를 개선해 설립 인가 후 2년 이내이거나, 2년 연속 미달이 발생한 경우가 아니라면 인가 취소 예외로 개선하였습니다.

2022년 05월 09일 시행「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.

한편, 국토교통부는 2024년 06월 17일 국민소득 증진 및 부동산 산업 선진화를 위한 「리츠(REITs) 활성화 방안」을 발표하였으며, 해당 방안의 후속조치로 2024년 12월 24일 부동산투자회사법 및 하위 법령 등에 대한 개정을 완료하여 시행 중에 있습니다. 해당 리츠 활성화 방안은 리츠 시장규모를 선진국 수준으로 확대하기 위한 목적으로 ① 국민에게 높은 배당을 통한 안정적인 소득을 지원하고, ② 기업에는 AI ·헬스케어 등 신산업 투자 기반 지원을 골자로 하였습니다. 정부가 발표하였던 리츠 활성화 방안 및 이후 개정된 부동산투자회사법의 주요 내용은 아래와 같습니다.

[국민소득 증진 및 부동산 산업 선진화를 위한 「리츠(REITs) 활성화 방안」 주요 내용]

추진 과제	상세
리츠가 좋은 자산을 먼저 개발·편입 할 수 있도록 지원	개발사업 특성을 고려하여 규제 합리화한 프로젝트리츠 도입
	투자 대상 및 금융투자 확대 등 리츠 투자 다각화
	자금유보·자산재평가 등을 통한 리츠 투자여력 확충
규제에서 지원 중심으로 리츠 행정 선진화	리츠지원센터 및 자문위원회 등 리츠 지원 거버넌스 구축
	신속한 인가, 행정 부담 완화 등 리츠 운영규제 합리화
국민의 리츠 투자기회 확대 및 투자자 보호 강화	투자보고서 및 정보시스템 개선으로 정보 접근성 제고
	지역상생리츠, 공모 개선 등 일반투자자 참여 확대
	배당제도개선, 리츠 운영 내실화 등 투자자 권리 및 보호 강화
부동산 시장 안정 및 발전을 위한 리츠 역할 확대	공공지원민간임대리츠 확대 추진
	미분양 주택 CR리츠 매입 도입
	중산층 장기임대주택 육성

(자료: 국토교통부)

2024년 12월 24일 시행「부동산투자회사법 시행령」개정안 주요 내용

구성자산 산정방법 조정	토지, 공유수면 또는 건축물에 설치하는 공작물 또는 설비에 투자한 모든 금액을 부동산으로 취급하여 자산구성규정 요건 합리화
	노인복지주택의 원활한 공급 등을 위해 노인주거복지시설의 입소보증금을 부동

	산투자회사의 총 자산 가액 산정 대상에서 제외
투자자 보호	투자자 보호를 위해 준법감시인 임면을 보고사항에서 공시사항으로 전환
행정 등 간소화	신용평가 결과서 제출의무 삭제
	부동산투자회사의 정관변경을 변경인가(등록)사항에서 보고사항으로 전환
	부동산투자회사 및 자산관리회사의 주주총회 특별결의 및 겸영업무 착수・완료 사실에 대한 보고의무 일부 완화
자산관리회사의 대주주 결격기준 완화	자산관리회사 합병 시 최대주주의 결격사유를 '벌금형'에서 '5억원 이상의 벌금형'으로 합리화

(자료: 국토교통부)

이처럼 증권신고서 제출일 현재 기준 부동산투자회사법 시행령 개정 등 부동산투자회사에 대한 다양한 혜택성 정책이 시행 되며 리츠시장이 점차 확대되고 있는 추세입니다. 다만, 그럼에도 해당 혜택성 정책들의 실질적인 적용 내지는 긍정적인 효과가 어느정도일지 추산하는 것은 어려우며, 향후 리츠에 대한 규제 완화 조치가 중단되는 등 정부의 정책 변화시 당사에 부정적인 영향이 있을 수 있음을 투자자분께서는 유의하시기 바랍니다.

2. 회사위험

당사의 주요 사업현금흐름인 임대료는 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주), 호텔롯데와의 임대차계약을 통해 발생하고 있으며, 2024년 12월말 기준 발생하는 총 임대료 약 639억원 중 약 568억원으로 비중 약 90%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)이 42%, 롯데물산(주)가 4.36% 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), L7 HOTELS 강남타워 임대수입**입니다. 한편, 당사는 2024년 5월 21일자로 'DF타워'(구,A+에셋타워)를 소유하고 있는 코람코더원강남1호리츠 종류주식 1,400,000주(지분율: 3.5%)를 70억원에 취득하였습니다. 코람코더원강남1호리츠는 서울시 서초구 소재 오피스 'DF타워(구,A+에셋타워)'를 4,300억원에 매입하여 임대·운용하고 있으며, 당사는 취득한 우선주에 대해 연 6.1% 수준의 누적적 운영배당과 매각 시 잔여 매각차익의 분배금(우선주 20%)을 수취하고 있습니다. 추가적으로, 당사는 2024년 9월 30일자로 마스턴일반사모부동산투자신탁제29호의 신탁업자인 (주)국민은행으로부터 'L7 HOTELS 강남타워'를 3,300억원에 취득할 하였습니다. 'L7 HOTELS 강남타워'는 서울시 강남구 테헤란로 415에 위치하고 있으며 숙박시설, 업무시설 및 근린생활시설 용도입니다.

당사는 2024년 12월말 기준 영업수익 656억원, 영업이익 236억원을 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 영향**을 미칠 수 있습니다. 또한**임차인으로부터 임대료수입이 지연, 감소 또는 발생하지 않을 경우 당사의 영업실적은 악화될 가능성**이 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.
2024년 12월말 기준 당사의 영업수익은 656.3억원으로 전기 대비 9.4%, 영업이익은 420억원으로 전기 대비 11.8% 상승하였습니다.

[포괄손익계산서]

(단위: 원)

	제12기	제11기	제10기	제9기	제8기	제7기	제6기	제5기
영업수익	65,629,118,705	60,007,701,472	59,415,198,441	58,664,677,147	57,920,144,213	57,479,677,985	56,179,895,055	48,642,163,634
영업비용	23,622,887,762	22,421,583,021	23,281,628,216	23,899,281,227	23,812,030,108	23,731,552,186	23,414,084,036	19,609,465,325
영업이익(손실)	42,006,230,943	37,586,118,451	36,133,570,225	34,765,395,920	34,108,114,105	33,748,125,799	32,765,811,019	29,032,698,309
금융수익	444,367,692	585,325,734	646,103,928	628,056,686	546,683,252	315,553,869	187,994,161	104,467,494
금융비용	31,847,842,311	32,330,009,418	33,601,813,534	29,527,949,700	20,539,989,189	15,035,109,631	14,547,844,086	12,158,720,474
기타수익	19,351,426	29,868	17,928	17,395	16,646	18,256	20,666	15,293
기타비용	8,540,222	31	208	13	11	3	3	10
법인세비용차감전순이익(손실)	10,613,567,528	5,841,464,604	3,177,878,339	5,865,520,288	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757	16,978,460,612
당기순이익(손실)	10,613,567,528	5,841,464,604	3,177,878,339	5,865,520,288	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757	16,978,460,612
총포괄손익	10,613,567,528	5,841,464,604	3,177,878,339	5,865,520,288	14,114,824,803	19,028,588,290	18,405,981,757	16,978,460,612
								주당이익
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	41	24	13	24	58	78	75	79

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. 한편 당사는 2024년 5월 21일자로 'DF타워'(구,A+ 에셋타워)를 소유하고 있는 코람코더원강남1호리츠 종류주식 1,400,000주(지분율: 3.5%)를 70억원에 취득하였습니다. 코람코더원강남1호리츠는 서울시 서초구 소재 오피스 'DF타워(구,A+ 에셋타워)'를 4,300억원에 매입하여 임대운용하고 있으며, 당사는 취득한 우선주에 대해 연 6.1% 수준의 누적적 운영배당과 매각 시 잔여 매각차익의 분배금(우선주 20%)을 수취 중에 있습니다. 본 자산 취득과 관련한 당사의 공시 내용은 아래와 같습니다.

[타법인 주식 및 출자증권 취득결정(자율공시)]

1. 발행회사	회사명	(주)코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사		
	국적	대한민국 (Republic of Korea)	대표자	변창우
	자본금(원)	20,000,000,000	회사와 관계	-
	발행주식총수(주)	40,000,000	주요사업	부동산업
2. 취득내역	취득주식수(주)	1,400,000		
	취득금액(원)	7,000,000,000		
	자기자본(원)	1,055,461,407,196		
	자기자본대비(%)	0.66		
	대규모법인여부	해당		
3. 취득후 소유주식수 및 지분비율	소유주식수(주)	1,400,000		
	지분비율(%)	3.5		
4. 취득방법		현금취득		
5. 취득목적		추가 자산 편입		
6. 취득예정일자		2024-05-21		
7. 이사회결의일(결정일)		2024-05-13		
- 사외이사 참석여부	참석(명)	-		
	불참(명)	-		
- 감사(사외이사가 아닌 감사위원)참석여부		참석		
8. 풋옵션 등 계약 체결여부		아니오		
- 계약내용		-		
9. 기타 투자판단과 관련한 중요사항		1. 상기 발행회사의 자본금 및 발행주식총수는 공시 제출일 현재 기준임. 2. 상기 발행회사는 서울시 서초구 소재 오피스 'DF타워(구,A+에셋타워)'를 4,300억원에 매입하여 임대.운용함. 3. 당사는 우선주 (연 6.1% 누적적 운영배당 후 잔여 매각차익의 분배(우선주 20%)) 취득 예정임. 4. 상기 취득가액은 1주당 5,000원 기준으로 산정함. 5. 상기 취득내역의 자기자본은 직전 사업연도말(제10기, 2023.12.31) 재무제표 기준임. 6. 상기 "감사 참석여부"와 관련하여, 부동산투자회사법 제14조의3 제1항에 따라 법인이사, 감독이사 제도를 도입한 부동산투자회사는 이사와 감사를 두지 아니하고 동법 제14조의7에 따라 감사의 직무를 감독이사가 수행하므로 감독이사 2인 참석함.		

	7. 상기 취득과 관련하여 매도인 및 매수인 일정 등에 따라 변동될 수 있으며 변경 시 정정공시를 진행할 예정임.	
	※ 관련공시	-

추가적으로, 당사는 2024년 9월 30일자로 마스턴일반사모부동산투자신탁제29호의 신탁업자인 (주)국민은행으로부터 'L7 HOTELS 강남타워'를 3,300억원(거래비용 등을 포함한 총 소요금원은 3,515억원)에 취득하였습니다 다. 'L7 HOTELS 강남타워'는 서울시 강남구 테헤란로 415에 위치하고 있으며 숙박시설, 업무시설 및 근린생활시설 용도입니다.

[유형자산 양수 결정]

1. 자산구분		토지 및 건물
- 자산명		L7 HOTELS 강남타워 (서울시 강남구 테헤란로 415)
2. 양수내역	양수금액(원)	330,000,000,000
	자산총액(원)	2,313,651,238,698
	자산총액대비(%)	14.26
3. 양수목적		부동산 임대를 통한 수익 창출
4. 양수영향		매입 후 임대를 통한 수익 증가
5. 양수예정일자	계약체결일	2024년 09월 12일
	양수기준일	2024년 09월 30일
	등기예정일	2024년 09월 30일
6. 거래상대방	회사명(성명)	㈜국민은행 (마스턴일반사모부동산투자신탁제29호의 신탁업자)
	자본금(원)	2,021,895,580,000
	주요사업	신탁업무, 수신 및 여신업무 등
	본점소재지(주소)	서울시 영등포구 국제금융로 8길 26
	회사와의 관계	-
7. 거래대금지급		1. 지급형태 : 현금 2. 지급조건 : 일시지급 3. 자금조달방법 : 차입 및 사채발행 등
8. 외부평가에 관한 사항	외부평가 여부	예
	- 근거 및 사유	1) 근거 : 자본시장과 금융투자업에 관 법률 제161조 제1항 제7호 및 동법 시행령 제171조 제2항 제5호 2) 사유 : 회사가 양수하기로 결정한 자산 양수가액의 적정성 여부를 판단하기 위한 참고자료 제공
	외부평가기관의 명칭	삼덕회계법인
	외부평가 기간	2024년 08월 19일 ~ 2024년 08월 26일
	외부평가 의견	적정

9. 주주총회 특별결의 여부		예
- 주주총회 예정일자		2024년 09월 10일
- 주식매수청구권에 관한 사항	행사요건	-
	매수예정가격	-
	행사절차, 방법, 기간, 장소	-
	지급예정시기, 지급방법	-
	주식매수청구권 제한 관련 내용	-
	계약에 미치는 효력	-
10. 이사회결의일(결정일)		2024년 08월 26일
- 사외이사참석여부	참석(명)	-
	불참(명)	-
- 감사(사외이사가 아닌 감사위원) 참석여부		참석
11. 공정거래위원회 신고대상 여부		해당
12. 풋옵션 등 계약 체결여부		아니오
- 계약내용		-

당사는 L7 HOTELS 강남타워 편입을 위하여 차입금 및 유상증자를 통한 금원을 활용하였습니다. 재원조달 내역은 아래와 같습니다.

[신규자산매입을 위한 자금소요 및 재원조달 내역]

(단위: 백만원)

구 분	내 역	금액	비고
자금소요	부동산 취득금액	330,000	-
	취득부대비용	17,284	매입보수, 실사비용, 취득세 등
	금융비용 등	4,219	단기사채 발행비용, 주식발행비용 등
	총계	351,503	-
재원조달	장기차입금(선순위)	165,000	-
	자기자본 (주1)	147,200	유상증자 모집 금액
	임대보증금	24,214	-
	보유현금 및 추가차입 (주1)	15,089	-
	총계	351,503	-

당사의 증권신고서 제출일 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 : 22,446백만원 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 : 9,641백만원 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 : 7,395백만원 임대차보증금: 6,863백만원

구 분	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 : 12,893백만원 임대차보증금: 11,959백만원

구 분	롯데아울렛 청주점 & 롯데마트 서청주점

위치	충청북도 청주시 흥덕구 비하동 811
연면적	81,752㎡
대지면적	25,875㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2029.10.15 (10년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 7,842백만원 임대차보증금: 7,284백만원

구 분	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 : 9,373백만원 임대차보증금: 8,694백만원

구 분	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 : 7,338백만원 임대차보증금: 6,815백만원

구 분	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 : 3,212백만원 임대차보증금: 2,987백만원

구 분	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 : 4,796백만원 임대차보증금: 4,298백만원

구 분	롯데프리미엄아울렛 이천점
위치	경기도 이천시 호법면 단천리 864 외
연면적	162,686㎡
대지면적	103,876㎡
임대차기간	2021.03.17 ~ 2032.03.16 (11년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 13,047백만원 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 : 4,961백만원 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 : 8,222백만원 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 : 2,868백만원 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 : 3,515백만원 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 : 1,608백만원 임대차보증금: 1,487백만원

구 분	코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사(우선주)
위치	서울특별시 서초구 강남대로 369 (DF타워)
목적물	우선주 1,400,000주(전체 지분율 3.5%)
투자금액	7,000백만원
수익률	연 6.1% 누적적 우선배당, 잔여·매각차익 20%
결산월 및 이익배당	6개월 단위 결산 및 이익배당

구 분	L7 HOTELS 강남타워
위치	서울시 강남구 테헤란로 415(삼성동)
대지면적 / 연면적	2,303.7㎡ / 33,584.3㎡
규모	지하 6층 ~ 지상 27층
주용도	숙박시설, 업무시설, 근린생활시설

[L7 HOTELS 강남타워 임대차계약 현황, '24.12.31 기준]

층	임대면적(㎡)	임차인	계약체결일	임대차개시	임대차종료	임대차보증금(원)	월 임대료(원) (VAT 별도)
1,9 ~ 27	20,785.62	호텔롯데	2024. 09. 12.	2024. 09. 30.	2031. 12. 31.	21,500,000,000	936,099,969
7	1,738.86	해치랩스㈜	2022. 12. 23.	2023. 1. 25.	2025. 3. 31.	841,620,000	86,687,000
4	1,738.86	㈜스파크플러스	2022. 11. 3.	2022. 12. 11.	2025. 9. 7.	420,800,000	35,542,100
3	1,666.79	㈜스파크플러스	2018. 5. 2.	2018. 6. 8.	2025. 9. 7.	781,104,000	65,973,748

2	1,586.21						
B1	114.24	㈜코리아세븐	2017. 12. 21.	2017. 12. 21.	2024. 12. 20.	33,600,000	3,245,968
	737.12	㈜해우리홀딩스	2018. 5. 14.	2018. 6. 1.	2028. 5. 31.	142,200,000	17,308,120

※ 상기 표에 기재된 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 청주점, 대구율하점, 의왕점, 장유점의 연간임대료는 2024.10.16~2025.10.15까지 1년간 임대료 기준입니다.

※ 상기 표에 기재된 김포물류센터, 이천점, 안산점, 중동점, 춘천점, 계양점, 경기양평점의 연간임대료는 2024.03.17~2025.03.16까지 1년간 임대료 기준입니다.

2024년 12월말 기준, 당사의 영업수익은 보유부동산에서 발생하는 임대료로 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 증가 될 수 있습니다.

당사는 향후 추가 편입 부동산 및 임대차계약에 따라 당사의 수익구조에 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 향후 임차인인 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주), 호텔롯데 및 L7 HOTELS 강남타워로부터 임대료수입이 지연, 감소 또는 발생하지 않을 경우 당사의 영업실적은 악화될 가능성이 존재합니다.

[재무구조 악화 위험 및 유동성 관련 위험]

나. 당사의 2024년 12월말 **총자산규모는 2조 6,236억원, 부채규모는 1조 4,541억원, 자본규모는 1조 1,695억원으로 당사의 부채비율은 124%** 입니다. 당사는 금번 공모 담보부사채 발행을 통해 총 1,600억원을 조달할 예정이며, 동 조달자금의 사용목적은 전액 채무상환자금으로 사채 발행을 통한 부채비율 변동은 없습니다. **당사의 이자보상배율은 1.3배를 기록하고 있습니다. 당사의 부채비율 및 이자보상배율은 양호한 편이나,** 향후 임차인의 사업에 차질이 발생하여 부동산 임대료 수입이 지연되거나 감소할 위험에 직면할 경우, 당사의 재무실적 및 현금흐름은 현재 대비 악화될 가능성이 존재합니다.

당사의 최근 3개년 재무현황은 다음과 같습니다.

[재무상태표]

(단위: 원)

구 분	2024년 12월말	2024년 6월말	2024년 3월말	2023년 12월말	2023년 6월말	2022년 12월말
자산						
유동자산	40,918,282,885	47,614,034,660	33,438,586,585	47,216,378,252	56,231,874,802	56,708,372,270
현금및현금성자산	13,266,817,358	7,284,756,054	8,381,507,352	7,571,009,099	4,447,924,197	21,476,137,035
매출채권및기타채권	11,249,997,764	10,814,081,334	10,745,189,984	10,679,800,063	10,572,841,107	10,443,140,007
기타유동금융자산	16,258,950,353	23,294,060,654	14,122,288,439	28,864,679,221	34,347,549,694	24,139,592,252
기타유동비금융자산	63,503,740	6,120,121,318		4,027,969	6,798,864,686	566,415,076
당기법인세자산	79,013,67	101,015,300	189,600,810	96,861,900	64,695,118	83,087,900
비유동자산	2,582,730,364,309	2,254,208,070,206	2,256,821,465,326	2,266,434,860,446	2,286,491,180,278	2,307,153,694,846
투자부동산	2,574,862,447,809	2,247,208,070,206	2,256,821,465,326	2,266,434,860,446	2,286,491,180,278	2,307,153,694,846

기타금융자산	7,867,916,500	7,000,000,000	0	0	0	0
자산총계	2,623,648,647,194	2,301,822,104,866	2,290,260,051,911	2,313,651,238,698	2,342,723,055,080	2,363,862,067,116
부채						
유동부채	470,627,858,135	644,454,159,440	636,598,546,201	685,431,753,640	616,554,654,619	1,060,346,004,230
차입금 및 사채	449,667,255,001	622,630,239,223	622,179,116,896	668,846,616,088	594,579,951,898	1,047,261,676,583
기타유동금융부채	12,578,711,711	10,023,903,736	9,032,743,961	10,460,716,079	9,643,155,090	7,201,217,620
기타유동부채	8,381,891,423	11,800,016,481	5,386,685,344	6,124,421,473	12,331,547,631	5,883,110,027
비유동부채	983,523,005,834	619,299,271,797	618,837,506,834	572,758,077,862	647,356,836,748	195,792,680,090
차입금 및 사채	856,563,307,030	513,258,657,898	512,776,264,997	466,671,705,731	541,091,561,585	89,453,458,175
기타비유동금융부채	111,130,781,589	93,291,283,295	92,647,432,827	92,008,084,715	91,439,392,400	90,222,027,522
기타비유동부채	15,828,917,21	12,749,330,604	13,413,809,010	14,078,287,416	14,825,882,763	16,117,194,393
부채총계	1,454,150,863,96	1,263,753,431,237	1,255,436,053,035	1,258,189,831,502	1,263,911,491,367	1,256,138,684,320
자본						
자본금	144,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000
자본잉여금	1,179,575,978,788	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668
이익잉여금(결손금)	-154,562,637,563	-144,350,410,039	-147,595,084,792	-126,957,676,472	-103,607,519,955	-74,695,700,872
자본총계	1,169,497,783,225	1,038,068,673,629	1,034,823,998,876	1,055,461,407,196	1,078,811,563,713	1,107,723,382,796
자본과부채총계	2,623,648,647,194	2,301,822,104,866	2,290,260,051,911	2,313,651,238,698	2,342,723,055,080	2,363,862,067,116

출처: 당사 사업보고서 (2024.12)

당사의 2024년 12월말(제12기말) 기준 부채비율은 약 124% 입니다. 당사는 부동산투자회사로 보유하고 있는 부동산 16개(매입가 기준 약 2.6조원)가 투자부동산 계정에 반영되어 있으며, 2024년 12월말 자산총계 2조 6,234억원에서 차지하는 비중이 98%로 대부분을 차지하고 있습니다.
당사는 금번 공모 담보부사채 발행을 통해 총 1,600억원을 조달할 예정이며 동 조달자금의 사용목적은 채무상환자금으로 사채 발행을 통한 부채비율 변동은 없습니다.
당사의 이자보상배율은 '24년 12월말 기준 1.3배를 기록하고 있습니다. 한편 이자보상배율은 영업활동으로 발생되는 수익에 대한 금융비용의 지급능력을 검증하는 분석방법으로서 부동산자산이 대부분을 차지하는 부동산투자회사의 경우 영업비용에 비현금성비용인 감가상각비가 높은 비중을 차지하여 적정한 단순 이자보상배율 계산법으로는 회사의 적절한 금융비용 지급능력을 판단하기 어렵습니다. 따라서 영업이익에 감가상각비를 가산한 조정 영업이익으로 이자보상배율을 계산할 경우 제 12기 기준 1.93배로 수치가 소폭 상승합니다.

[이자보상배율 현황]

(단위: 백만원, 배)

구분	제12기 (2024.07.01~2024.12.31)	제11기 (2024.01.01~2024.06.30)	제10기 (2023.07.01~2023.12.31)	제9기 (2023.01.01~2023.06.30)	제8기 (2022.07.01~2022.12.31)
영업이익(A)	42,006	37,586	36,134	34,765	34,108
이자비용(B)	31,847	32,330	33,602	29,528	20,540
이자보상배율(A/B)	1.3	1.2	1.1	1.2	1.7

출처: 당사 사업보고서

당사의 부채비율 및 이자보상배율은 양호한 편이나, 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 임대차계약의** 대부분은 **Triple Net 방식**에 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 임대차 기간에 대하여는 계약상 규정된 임대료 상승이 공정한 시장 임대료와 일치하지 않을 가능성**이 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 가능성**이 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)은 백화점 및 마트 등 전체에 대하여, 호텔롯데는 L7HOTELS 강남타워 전체 임대면적의 61.9%에 대하여 임대차 계약을 체결하였으며 2024년 12월말 기준 계약의 주요 사항은 다음과 같습니다.

쌍임임대차 계약에 대한 공시

(단위 : 백만원)

	Tranche A	Tranche B	Tranche C	Tranche D	Tranche D (2)	Tranche E	Tranche F	Tranche G	Tranche G (2)	계약의 유형 합계
해당점포	롯데백화점 창원점 롯데마트 의왕점 롯데마트 장유점	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구율하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구율하점	롯데백화점 강남점 롯데백화점 광주점	롯데백화점 안산점 롯데백화점 충동점 롯데마트 계양점	롯데마트 경기양평점	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	롯데마트몰 강포몰류센터	강남 L7호텔	기타	
임대보증금	21,761	24,929	27,700	15,064	1,487	14,337	4,298	21,500	2,219	133,295
월임대료	1,925	2,205	2,450	1,391	134	1,326	400	936	227	11,093
임대차기간	9년	10년	11년	7년	6년3개월	11년	15년	7년3개월		
인상률 등	월임대료는 임대차기간의 초일로부터 매 1년마다 직전 년의 월임대료에 대하여 1.5%씩 인상됩니다.	월임대료는 임대차기간의 초일로부터 매 1년마다 직전 년의 월임대료에 대하여 1.5%씩 인상됩니다.	월임대료는 임대차기간의 초일로부터 매 1년마다 직전 년의 월임대료에 대하여 1.5%씩 인상됩니다.	월고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도의 매출총액에 0.45%를 곱한 금액(연매출연동임대료)을 12로 나눈 금액입니다. 월임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의다음날로부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수	월고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도의 매출총액에 0.5%를 곱한 금액(연매출연동임대료)을 12로 나눈 금액입니다. 월임대료는 2023년 3월 17일부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)상승률에 연동하여 인상됨	월고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도의 매출총액에 0.45%를 곱한 금액(연매출연동임대료)을 12로 나눈 금액입니다. 월임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의다음날로부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수	월고정임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의 다음날로부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.	월고정임대료에 월변동임대료가 추가되며, 월고정임대료는 임대차개시일로부터 2027년말까지 동일하며 월변동임대료는 임대차개시일로부터 2025년말까지 동일합니다. 2025년이후의 월변동임대료는 매 6개월단위로 직전 6개월의 격실매출실적에 연동하여 변동됩니다.		

				)상승률에 연동하여 인상됩니다.	니다.	)상승률에 연동하여 인상됩니다.				
관리비등 부담	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건임니다.	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건임니다.	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건임니다.	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건임니다.	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건임니다.	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건임니다.	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건임니다.	임대인 부담	임대인 부담	

출처: 당사 사업보고서

증권신고서 제출전일 기준 롯데글로벌로지스(주)가 공시한 "특수관계인(롯데위탁관리부동산투자회사(주))으로부터 부동산임차" 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			
5. 기타	- 상기 '2. 임차일자'는 임대차계약 체결 예정일임 - 당사는 거래상대방에게 상기 임차목적물을 매각할 예정이며, 동시에 거래상대방으로부터 임차목적물을 임차할 예정임 (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㈜		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			

5. 기타	・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. ・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㈜	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
		- 연간임차료	4,448
3. 거래의 목적	부동산 유동화를 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	・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㈜	회사와의 관계	계열회사
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2020.12월 중.	
	나. 임차목적물	롯데아울렛 이천점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)	
	다. 소재지	경기도 이천시 호법면	
	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 롯데아울렛 이천점 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	・당사는 거래상대방에게 롯데아울렛 이천점 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㈜	회사와의 관계	계열회사
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2020.12월 중.	

<table>
<tr><td rowspan="7"></td><td>나. 임차목적물</td><td colspan="2">롯데마트 계양점
(토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)</td></tr>
<tr><td>다. 소재지</td><td colspan="2">인천광역시 계양구 계산동</td></tr>
<tr><td rowspan="4">라. 거래내역</td><td>임차기간</td><td>2021.03월 중~2028.03월 중
(7년간)</td></tr>
<tr><td>거래금액</td><td>3,241</td></tr>
<tr><td>- 보증금</td><td>3,183</td></tr>
<tr><td>- 연간임차료</td><td>3,183</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td>3. 거래의 목적</td><td colspan="3">부동산 유동화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데마트 계양점 영업지속을 위한 책임임대차 계약 체결</td></tr>
<tr><td>4. 이사회 의결일</td><td colspan="3">2020.11.12.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">- 사외이사 참석여부</td><td>참석(명)</td><td colspan="2">4</td></tr>
<tr><td>불참(명)</td><td colspan="2">1</td></tr>
<tr><td>- 감사(감사위원)참석여부</td><td colspan="3">참석</td></tr>
<tr><td>5. 기타</td><td colspan="3">・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 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.</td></tr>
<tr><td>※ 관련공시일</td><td colspan="3">-</td></tr>
</table>

[특수관계인으로부터부동산임차(2020.11.12)]

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사㈜		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			

5. 기타	・당사는 거래상대방에게 롯데마트 춘천점 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(2,318백만원)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㈜		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	- 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 임대차목적물로써 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 정정신고함. - 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%)] - 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. - 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. - 상기 감사(감사위원)참석여부는 감사위원의 참석내역임. - 상기 가. 임차일자는 신규 임대차계약 체결 예정일임.	
※ 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 대구율하점, 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㈜		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	・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㈜	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 유동화를 위한 거래상대방에 대한 매매계약 이후 롯데백화점 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	・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㈜	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 롯데백화점 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	・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㈜	회사와의 관계	계열회사
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2019.08.02.	
	나. 임차목적물	롯데아울렛・롯데마트 대구율하점 (토지, 건물, 부속물 및 조형물 일체)	
	다. 소재지	대구광역시 동구 율하동	
	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 롯데아울렛・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	・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㈜		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 롯데아울렛・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	・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㈜		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 유동화를 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	・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㈜	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	・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

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

[특수관계인으로부터부동산임차]

(단위 : 백만원)

1. 거래상대방	롯데위탁관리부동산투자회사㈜		회사와의 관계	계열회사
2. 부동산 임차내역	가. 임차일자	2024.09.30		
	나. 임차목적물	L7 HOTELS 강남타워 중 1 층 일부 및 9~27층에 해당하는 부분		
	다. 소재지	서울시 강남구 삼성동		
	라. 거래내역	임차기간	2024년 09월 중~2031년 12월 (약 7년 3개월 간)	
		거래금액	11,986	
		- 보증금	21,500	
		- 연간임차료	11,233	
3. 거래의 목적	건물 임대차 계약			
4. 이사회 의결일	2024.08.26			
- 사외이사 참석여부	참석(명)	5		
	불참(명)	0		
- 감사(감사위원)참석여부	참석			

5. 기타	1) 거래상대방은 ㈜국민은행(마스턴일반사모부동산투자신탁제29호의 신탁업자)으로부터 상기 임차목적물을 매수할 예정이며, 소유권 취득과 동시에 당사에게 임차목적물을 임차할 예정임. - 상기 임차일자는 임대차개시 예정일임. - 상기 거래금액은 연간 거래금액임. 거래금액 산출근거: 연간 임차료 + 환산 연간임차료 [환산 연간임차료 = 보증금 X 부가가치세법 시행규칙 제47조(정기예금 이자율)에 따른 이율(3.5%)] 2) 상기 '2.부동산 임차내역 중 가. 임차일자'는 임차개시 예정일임 3) 임차료는 고정임차료와 객실매출액에 따른 변동임차료로 구성. 4) 상기 내용은 향후 진행상황에 따라 변경될 수 있음. 5) 본 공시관련 이사회에서 정하지 않은 기타 세부사항은 법인이사에 위임함.
※ 관련공시일	-

출처: 금융감독원 전자공시시스템

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. 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 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있음을 인지하시기 바랍니다.

(2) 롯데쇼핑 - 회사위험

[롯데쇼핑(주)의 수익성 관련 위험]

라. 롯데쇼핑(주)의 **2024년 연결기준 매출액은 13조 9,866억원으로 2023년 14조 5,559억원 대비 5,693억원 감소하였고, 영업이익은 4,731억원으로 전년 5,084억원 대비 353억원 감소**하였습니다. **또한 9,941억원의 당기순손실을 기록하며 전년 대비 적자 전환**하였습니다. **2024년의 당기순손실이 큰 이유는 기 중 1조 1,748억원원의 자산손상을 반영**하였는데 자산손상은 향후 예상되는 손실을 선반영한 것 외에도, 자**산재평가 실시과정에서 공정가치가 장부가치에 비하여 낮은 일부 자산에 대하여 손상처리**를 한것으로 향후 현금유출이 동반되지 않는 비현금성 비용입니다. **손상차산으로 인식한 손실은 1조 1,748억원이나 자산재평가로 증가된 잉여금은 9.4조원에 이릅니다. 동사의 2024년 영업이익률은 3.38%를 기록하며 전년대비 소폭 하**락하였습니다. 동사의 주력 사업인 오프라인 사업의 수익성은 현재까지는 견조하게 유지되고 있기는 하나, **시장규모의 성장세는 제한적일 것이라는 점과 온·오프라인에서의 경쟁이 심화되고 있다는 점은 동사의 미래 수익성에 부정적인 요인**으로 작용할 수 있습니다, **당사의 주요 임차인인 동사의 경영환경이 어려질 경우 당사의 미래 자산가치 및 임대수익에 부정적인 영향**을 미칠 수 있으니 투자자께서는 이점 유의하시기 바랍니다.

동사는 최근 수년간 국내의 경기침체에 따른 내수경기 위축 및 대형 이커머스 성장에 따른 경쟁심화 등으로 인하여 매출이 소폭 감소되고 있는 상황입니다. 2024년 연결기준 동사의 매출액은 13조 9,865억원으로 2023년 14조 5,559억원 대비 5,693억원 감소히였고, 영업이익은 4,731억원으로 2023년 5,084억원 대비 353억원 감소하였습니다. 그리고 2024년 당기순이익은 대규모 손상차손 인식에 따라 9,941억원을 기록하며 적자 전환하였습니다. 동사 매출의 지속적인 하락은 이유는 고금리 및 고물가 상황이 지속되는 가운데 경기둔화에 따른 가처분 소득 감소로 소비심리가 둔화되고, 대형 이커머스 성장에 따른 오프라인 시장 규모 축소의 여파로 매출이 감소한 것으로 판단됩니다.

한편 동사는 장부가액에 미치지 못할 것으로 예상되는 부진점포와 관련하여 손상차손을 매년 인식하고 있습니다. 동사는 2023년 1,727억원, 2024년 1조 1,747원의 손상차손 금액을 인식하고 있습니다.
24년 손상차손 금액의 증가는 미래손실을 선반영한 측면도 있지만 대체로 자산재평가에 따른 장부가와 평가액간이 차이를 회계적 손상으로 인식한 비중이 높다고 보입니다. 한

[롯데쇼핑(주) 영업이익률 추이(연결기준)]

(단위: %)

구분	2024년	2023년	2022년	2021년	2020년	2019년
영업이익률	3.38	3.49	2.50	1.33	2.14	2.43

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서 및 반기보고서

동사가 영위하는 산업부문과 관련하여 전반적으로 비우호적인 업황이 지속되는 가운데, 동사의 영업이익률은 2019년부터 하락세를 나타내며 2021년에는 1.33%의 영업이익률을 기록하기도 했습니다. 하지만 2022년 영업이익률이 2.50%로 반등하고, 2023년에는 3.49%를 기록하며 영업수익성이 개선되는 모습을 보이고 있습니다. 2024년은 3.38%을 기록하며 소폭 회귀하였습니다. 다만, 소비행태가 온라인 채널을 중심으로 빠르게 변화함에 따라 오프라인 매장의 경쟁력은 점차 약화되고, 심화된 경쟁체제 하에서 시장점유율, 시장지위 및 매출규모를 유지하기 위한 강도 높은 경쟁이 지속되고 있습니다. 이러한 업황 변동 및 경쟁 심화 현상은 동사의 수익성 저하의 주된 요인 중 하나라고 할 수 있습니다.

상기 상황을 감안할 때, 동사의 실적이 과거 수준으로 빠르게 회복되기는 쉽지 않을 것으로 판단됩니다. 온라인 위주의 소비채널 이동 요인 외에도 낮은 출산율로 인한 인구 감소, 가구 구성 변화, 대형 유통사에 대한 정부의 규제와 정책도 동사의 수익성에 부정적 요인으로 작용할 가능성이 상존합니다.

[연결기준 수익성 추이]

(단위: 백만원, %)

구분	2024년	2023년	2022년	2021년	2020년	2019년
매출액	13.986.578	14,555,864	15,476,036	15,573,550	16,184,382	17,622,000
매출원가	7,251,356	7,781,159	8,662,606	9,031,313	9,643,709	10,184,621
매출총이익	6,735,222	6,774,705	6,813,429	6,542,237	6,540,673	7,437,379
판매비와관리비	6,249,344	6,263,902	6,424,519	6,333,903	6,192,267	7,007,725
영업이익	473,113	508,405	386,226	207,603	346,085	427,911
기타수익	225,525	181,663	158,256	217,932	219,026	88,864
기타비용	1,271,507	334,285	783,082	647,586	960,676	1,326,606
금융수익	239,095	412,158	342,807	253,828	267,490	289,934
금융비용	932,685	739,853	798,363	760,311	649,110	693,285
관계기업 투자손익	142,625	147,141	129,663	96,433	13,224	86,335
당기순이익(손실)	-994,075	169,180	-318,692	-272,964	-686,570	-816,478
매출총이익률	48.15	46.54	44.03	42.01	40.41	42.21
영업이익률	3.38	3.49	2.50	1.33	2.14	2.43
당기순이익률	-7.11	1.16	-2.06	-1.75	-4.24	-4.63

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

동사는 2024년 연결기준 1조 1,748억원원의 자산손상을 반영하였습니다. 24년 중 자산손상이 큰 것은 향후 예상되는 손실을 선반영한 것 외에도, 자산재평가 실시과정에서 공정가치가 장부가치에 비하여 낮은 일부 자산에 대하여 손상처리를 한것으로 향후 현금유출이 동반되지 않는 비현금성 비용입니다. 한편 자산재평가에 따라 손상처리된 점포가 있지만 동사 전체적으로는 약 9.4조원의 재평가잉여금 상승효과가 발생하였습니다. 백화점 및 할인점, 전자제품 전문점, 슈퍼, 영화상영업, 이커머스 부문 자산의 현금창출단위에 대하여 손상평가를 실시하였으며 손상차손 인식액은 다음과 같습니다.

[2024년 사업부문별 손상인식액(연결기준)]

(단위: 천원)

구 분	백화점	할인점	전자제품 전문점	슈퍼	영화상영업	이커머스	홈쇼핑	기타	사업부문 계
유형자산 손상차손	200,914,080	95,324,083	1,969,193	15,018,730	358,271	209,327	0	936,936	314,730,620
무형자산(영업권 제외) 손상차손	461,979	2,104,815	-20,413	40,685	9,902	1,441,480	0	148,370	4,186,818
영업권 손상차손	73,375,166	16,446	331,141,731	975,856	0	0	4,969,059	0	410,478,258
사용권자산 손상차손	217,834,556	74,485,154	3,199,957	15,353,984	6,452,659	4,762,265	0	47,151	322,135,726
투자부동산 손상차손	0	0	111,147	0	2,529,613	0	0	120,503,640	123,144,400
합 계	492,585,781	171,930,498	336,401,615	31,389,255	9,350,445	6,413,072	4,969,059	121,636,097	1,174,675,822

사업부문별 수익성을 분석해보면 백화점부문의 매출 비중은 2022년 연결기준 21%수준이나, 영업이익 비중은 130%에 달하며 전체적으로 백화점부문에 대한 이익의존도가 높은 편입니다. 마찬가지로 2023년 백화점부문의 매출액 비중은 22.9%인데 반하여 영업이익 비중은 96%를 나타내며 의존도가 낮아지긴 했으나, 여전히 높은 수준을 유지하고 있는 상황입니다. 2024년 또한 매출액 비중 24%, 영업이익 비중 85%의 높은 수준을 보이고 있습니다. 이처럼 동사의 영업이익 상당부분이 백화점 사업부문에서 창출되는 상황에서 국내 민간소비 심리 둔화 등에 따라 백화점 사업부문의 영업실적이 부진할 경우 동사의 수익성이 저하될 수 있습니다.

[사업부문별 수익성 추이]

(단위: 백만원, %)

사업부문	구 분	2024년		2023년		2022년	
		금 액	비 중	금 액	비 중	금액	비중
백화점	매출액	3,319,327	23.7	3,336,413	22.9	3,265,119	21.1
	영업이익	399,893	84.5	486,457	95.7	501,689	129.9
할인점	매출액	5,576,454	39.9	5,734,660	39.4	5,904,325	38.2
	영업이익	64,998	13.7	87,259	17.2	48,375	12.5
전자제품전문점	매출액	2,356,657	16.8	2,610,137	17.9	3,336,821	21.6
	영업이익	1,721	0.4	8,223	1.6	-52,011	-13.5
슈퍼	매출액	1,296,162	9.3	1,306,319	9	1,343,176	8.7
	영업이익	29,309	6.2	25,615	5	-5,499	-1.4
홈쇼핑	매출액	924,884	6.6	941,607	6.5	1,077,774	7
	영업이익	49,807	10.5	8,254	1.6	78,021	20.2
영화상영업	매출액	451,729	3.2	562,077	3.9	497,346	3.2
	영업이익	277	0.1	-8,384	-1.6	792	0.2
이커머스	매출액	119,807	0.9	135,136	0.9	113,135	0.7
	영업이익	-68,511	-14.5	-85,556	-16.8	-155,853	-40.4
기타	매출액	-58,442	-0.4	-70,485	-0.5	-61,660	-0.5
	영업이익	-4,380	-0.9	-13,463	-2.7	-29,288	-7.5
합계	매출액	13,986,578	100	14,555,864	100	15,476,036	100
	영업이익	473,114	100	508,405	100	386,226	100

자료 : 롯데쇼핑(주) 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.

주3)당기 중 롯데수원역쇼핑타운 합병으로 롯데수원역쇼핑타운의 영업부문이 변경되었으며, 관련된 전기 및 전전기 부문정보가 재작성 되었습니다. 전기 중 LOTTE MALL West Lake Hanoi 쇼핑몰 영업개시로 LOTTE PROPERTIES (HANOI) SINGAPORE PTE. LTD., LOTTE PROPERTIES HANOI CO., LTD.의 영업부문이 변경되었으며, 관련된 전전기 부문정보가 재작성되었습니다.

동사는 국내 할인점 시장에 안주하지 않고, 미래 신성장 동력을 얻기 위해 2008년 중국 마크로 8개 점포 인수를 시작으로 2008년 11월 인도네시아 마크로 19개점 인수, 2008년 12월 베트남 1호점 진출, 2009년 중국 3개점을 OPEN 하였습니다. 2009년 하반기에는 중국 내 확실한 입지구축을 위하여 대형마트 체인 TIMES(대형마트54개점, 슈퍼11개점)를 인수하였습니다. 다만 중국 할인점 사업의 경우, 2018년 8월 상해·북경 점포 법인매각 및 2018년 9월 심양·중경 점포 폐점하여, 현재 운영 중인 중국 점포는 없습니다. 2024년 기말 기준 인도네시아 48개점, 베트남 15개점으로 총 63개점의 해외 점포를 운영 중입니다.

동사 해외할인점 총 매출액은 2024년 말 기준 1조 4,970억원으로 2023년 말 1조 4,532억원 대비 소폭 증가하였고, 해외 할인점의 영업이익은 2024년 말 478억원으로 2023년 말 400억원 대비 19.5% 증가하였습니다. 동남아 시장의 완만한 경제 성장세와 현지인의 트렌드를 적절히 반영한 리뉴얼 효과로 판단됩니다.

[해외 할인점 연도별 손익 추이]

(단위: 십억원)

구분		2024년	2023년	2022년	2021년
해외 할인점 법인 전체	총 매출액	1,497	1,453	1,390	1,210
	영업이익	48	40	27	5

(자료: 롯데쇼핑(주) 사업연도별 IR 자료)

수익성 측면에서 동사의 주력 사업부문이라 할 수 있는 백화점 및 할인점은 오프라인 유통사업에 해당합니다. 동사의 오프라인 사업의 수익성은 현재까지는 견조하게 유지되고 있기는 하나, 시장규모의 성장세는 제한적일 것이라는 점과 온·오프라인에서의 경쟁이 심화되고 있다는 점은 동사의 미래 수익성에 부정적인 요인으로 작용할 수 있습니다, 당사의 주요 임차인인 롯데쇼핑의 경영환경이 어려질 경우 당사의 미래 자산가치 및 임대수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있으니 투자자께서는 이점 유의하시기 바랍니다.

[롯데쇼핑의 재무안정성 관련 위험]

마. 최근 이어진 온라인 채널의 급성장 및 유통채널간 경쟁심화, 소비패턴 다변화 등 영업환경의 구조적 변화로 유통업태는 전반적으로 저성장 추이를 보이고 있습니다. 이에 따라 **동사의 차입금 관련 부담은 증가하는 추세**를 보이고 있습니다. 동사는 **차입금 부담 완화를 목적으로 한 재무구조 개선의 일환으로 2019년 일부 자산을 동사의 종속회사인 롯데위탁관리부동산투자회사에 일부 매각하였으며, 2021년 3월 롯데백화점 중동점, 롯데백화점 안산점, 롯데 프리미엄 아울렛 이천점, 롯데마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트몰 김포 물류센터를 롯데위탁관리부동산투자회사에 7,342억원에 매각**하였습니다. 또한 **2021년 5월 롯데월드타워 토지 및 건물에 대한 소유 지분을 롯데물산에 8,313억원에 매각**하였습니다. 하지만 이러한 노력에도 불구하고 **지속적인 투자를 기반으로 신규 수요를 창출하여야 하는 동사 사업의 특성상 향후에도 지속적인 투자활동에 따른 자금 소요가 예상되며, 이로 인해 차입금이 증가될 수 있음**을 투자자께서는 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 2018년 차입금 규모는 증가하였습니다. 2019년 리츠 상장을 통한 공모자금 4,299억원 및 백화점, 마트 사업 등 구조조정을 통한 현금 유입으로 차입금이 감소하였습니다.

최근 이어진 온라인 채널의 급성장 및 유통채널간 경쟁심화, 소비패턴 다변화 등 영업환경의 구조적 변화로 유통업태 전반의 저성장 추이와 함께 코로나19로 인한 수익성 악화로 인해 동사의 차입금 관련 부담은 증대하는 추세를 보이고 있습니다. 동사의 2022년 별도기준 부채비율 및 차입금 의존도는 각각 166.86%, 45.65%로 2021년 별도기준 부채비율 및 차입금의존도인 148.33%, 43.77%보다 높아지며 재무구조가 악화되는 모습을 보였습니다. 2023년 별도기준 부채비율 및 차입금 의존도는 각각 148.60%, 41.50%로 2022년 대비 감소하였습니다. 다만 2024년의 경우 자산재평가에 따른 재평가잉여금 증가로 별도기준 부채비율은 128.98%, 차입금의존도는 38.03%로 낮아졌습니다.

[롯데쇼핑(주) 재무안정성 추이]

(단위: 백만원, %)

구분	K-IFRS 연결기준				K-IFRS 별도기준			
	2024년	2023년	2022년	2021년	2024년	2023년	2022년	2021년
자산총계	39,003,044	30,644,699	31,703,576	33,426,534	30,605,255	23,439,306	24,731,774	24,226,350
부채총계	21,969,427	19,808,249	20,668,459	21,629,527	16,253,056	14,010,715	15,464,184	14,470,568
자본총계	17,033,617	10,836,450	11,035,117	11,797,007	14,352,198	9,428,591	9,267,590	9,755,783
총차입금	14,833,648	14,558,176	15,142,089	15,899,105	7,718,299	9,728,333	11,289,089	10,604,575
현금및현금성자산	1,554,846	1,589,718	1,800,810	2,398,789	1,013,653	1,006,072	1,166,441	1,574,016
순차입금	13,278,802	12,668,275	13,341,280	13,500,316	6,704,646	8,722,261	10,122,648	9,030,559
부채비율	128.98%	182.79%	187.30%	183.35%	113.24%	148.60%	166.86%	148.33%
차입금의존도	38.03%	46.53%	47.76%	47.56%	25.22%	41.50%	45.65%	43.77%
순차입금의존도	34.05%	41.34%	42.08%	40.39%	21.91%	37.21%	40.93%	37.28%

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

주1) 부채비율(%)= (부채총액/자본총계)*100

주2) 차입금의존도(%)= (총차입금/총자산)*100

주3) 순차입금의존도(%)= (순차입금/총자산)*100

주4) 단수조정을 실시하지 않았습니다.

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

또한, 동사는 소비패턴 변화로 인한 경쟁력이 약화된 임차 점포들 중 향후 실적이 장부가액에 미치지 못할 것으로 예상되는 부진점포와 관련하여 2021년에는 연결기준 3,362억원의 사용권자산 손상차산을 포함하여 5,520억원의 손상차손을 인식하며 그 규모가 점차 감소하는 추세를 보였습니다. 2022년에는 사용권자산 손상차손은 1,732억원으로 감소하였으나, 영업권 손상차손이 2,980억원 반영되며 총 손상차손 7,204억원으로 손상차손이 다시 증가하는 모습을 보였습니다. 이러한 손상차손의 반영은 자산총액과 자본총액을 감소시켜 부채

비율 및 차입금의존도의 증가에 영향을 미치고 있습니다. 한편 2024년에도 추가적인 자산 손상차손을 인식하였는데, 회계상 자산재평가 인식과 동시 진행됨에 따라 증가된 장부가액 대비 공정가치가 낮은 일부 점포는 손상처리 함으로써 손상차손 금액이 일시적으로 크게 발생하였습니다. 그럼에도 자산재평가로 인하여 발생된 손상차손 보다 더 높은 규모인 재평가 잉여금 9.4조원 계상에 따른 자산 증가로 차입금의존도 및 부채비율은 하락하였습니다.

[연결 기준 롯데쇼핑(주) 차입금 및 사채 내역]

(단위: 백만원)

구 분	2024년	2023년
단기차입금	2,103,660	1,970,384
유동성장기차입금	880,644	1,338,716
유동성현재가치할인차금	-1,294	-5,332
단기사채	213,894	9,990
유동성사채	1,217,200	1,833,525
유동성사채할인발행차금	-721	-1,308
사채상환할증금	-	-
교환권조정	-	-
유동부채 계	4,413,383	5,145,976
장기차입금	2,430,975	1,652,417
현재가치할인차금	-15,311	-4,403
사채	3,598,750	2,623,654
사채할인발행차금	-7,532	-5,443
비유동부채 계	6,006,882	4,266,225

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

[별도 기준 롯데쇼핑(주) 차입금 및 사채 내역]

(단위: 백만원)

구 분	2024년	2023년
단기차입금	600,000	450,000
유동성장기차입금	110,000	885,000
유동성장기차입금현재가치할인차금	-	-57
유동성사채	997,200	1,253,525
유동성사채할인발행차금	-301	-263
유동성사채상환할증금	-	-
교환권조정	-	-
유동부채 계		2,588,205
장기차입금	409,748	316,504
장기차입금현재가치할인차금	-93	-120

사채	3,274,330	2,448,654
사채할인발행차금	-6,941	-5,135
비유동부채 계	3,677,044	2,759,904

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서 및 반기보고서

동사는 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. 동사는 백화점 중심의사업 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 개점하였습니다. 2021년에는 복합몰로써 의왕점 및 동탄점(타임빌라스)을 개점하였습니다. 백화점은 현재 롯데쇼핑 주식회사 소유의 백화점 32개점(위수탁운영 2개점(영등포점, 대구점) 포함) , 해외백화점 4개점, 아울렛 22개점, 쇼핑몰/피트인 6개점(위수탁 운영점 롯데월드몰점 포함) 등 총 64개점이 영업 중에 있습니다. 해외로는 현재 베트남 3개, 인도네시아 1개로 총 4개의 해외점포를 운영 중입니다.

2019년 상반기에 동사는 롯데백화점 창원점을 포함한 5개점과 롯데마트 의왕점을 포함한 4개점을 1조 629억원에 매각 후 임차하여 사용하고 있습니다. 이어 2021년 3월 동사는 롯데백화점 중동점, 롯데백화점 안산점, 롯데 프리미엄아울렛 이천점, 롯데마트 계양점, 롯데마트 춘천점, 롯데마트몰 김포 물류센터를 롯데위탁관리부동산투자회사에 7,342억원에 매각을 완료하였습니다. 또한 2021년 5월 롯데월드타워 토지 및 건물에 대한 소유 지분을 롯데물산에 8,313억원에 매각하였습니다. 한편 2023년 11월 16일 동사는 롯데지에프알㈜의 재무구조개선 및 경영 정상화를 위한 롯데지에프알㈜ 보통주 5,819,366주를 대상으로 500억원을 출자하는 내용을 이사회에서 결의하였습니다. 이는 동사의 재무안정성에 부정적 요인으로 작용할 수 있습니다

[특수관계인에 대한 출자 공시]

기업집단명	롯데	회사명	롯데쇼핑㈜	공시일자	2023.11.16	관련법규	공정거래법 제26조

(단위 : 백만 원)

1. 거래상대방			롯데지에프알㈜	회사와의 관계	계열회사
2. 출자내역	가. 출자일자		2023년~2024년 중 (예정)		
	나. 출자목적물		롯데지에프알㈜ 보통주 5,819,366주		
	다. 출자금액		50,000		
	라. 출자상대방 총출자액		152,359		
3. 출자목적			롯데지에프알㈜의 재무구조 개선 및 브랜드 포트폴리오 재설계를 통한 경영 정상화 도모		
4. 이사회 의결일			2023.11.15.		
- 사외이사 참석여부		참석(명)	5		
		불참(명)	0		
- 감사(감사위원)참석여부			참석		

5. 기타	・상기 2. 가. 출자일자는 주금 납입 예정일임.(2023년~2024년 중 2회 출자 예정) ・2024년 출자 건에 대하여 주당평가액의 평가유효기간(6개월) 만료 시 주식 재평가가 필요하며, 주식 재평가 진행시 당사 출자금액이 동일하더라도 주당평가가액의 변동으로 인하여 출자목적물 주식수가 변동될 수 있음. ・상기 2. 출자내역은 유상증자 진행 상황 등에 따라 변동될 수 있음. ・상기 4.의 감사(감사위원) 참석여부는 감사위원회 위원의 참석여부임. ・상기 내역은 진행 상황 등에 따라 변동될 수 있음.
※ 관련공시일	-

자료 : DART 전자공시

한편, 2024년 기말 기준 동사가 진행중인 투자 및 향후 투자계획은 아래와 같습니다.

[롯데쇼핑 투자계획]

(단위 : 억원)

구분	투자효과	2024년 실적	2025년 계획
유·무형 자산 투자	매출증대	7,982	6,500

자료 : 롯데쇼핑 2024년 사업보고서
※ 상기 계획은 향후 경영상황에 따라 변동될 수 있습니다.
※ 상기 계획은 별도 기준 유·무형 자산에 대한 투자 계획이며 출자 계획은 포함되지 않았습니다.

아울러 2022년 11월 하기와 같이 온라인 장보기 시장 내 시장지위 확보를 위한 파트너십 체결을 위한 목적으로 투자를 진행하였습니다.

[신규 시설투자 등]

1. 투자구분		신규시설투자
- 투자대상		오카도 스마트 플랫폼(OSP: Ocado Smart Platform) 및 자동화물류센터(CFC)
2. 투자내역	투자금액(원)	950,000,000,000
	자기자본(원)	11,797,006,676,936
	자기자본대비(%)	8.05
	대규모법인여부	해당
3. 투자목적		국내 온라인 장보기 (eGrocery) 시장 내 Market Leadership 확보를 위한 파트너십 체결
4. 투자기간	시작일	2022-11-01
	종료일	2030-12-31

5. 이사회결의일(결정일)		2022-11-01
- 사외이사 참석여부	참석(명)	4
	불참(명)	1
- 감사(사외이사가 아닌 감사위원) 참석여부		-
6. 공시유보 관련내용	유보사유	-
	유보기한	-
7. 기타 투자판단과 관련한 중요사항		1. 상기 투자내역의 자기자본은 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에 따라 작성된 2021년 12월 31일 기준 연결 재무제표 기준입니다. 2. 투자에 관한 주요 사항 - 투자금액 : 총 투자비 9,500억원(토지, 건축/설비 등 포함) - 투자기간 : 상기 투자기간 시작일은 본 계약 체결일이며, 종료일은 투자계획상 예정일을 기재하였습니다. 3. 상기 투자금액, 투자기간 등은 집행 과정에서 일부 변경될 수 있습니다.
		※ 관련공시 -

자료 : 금융감독원 DART 전자공시

동사는 보유자산에 기반한 우수한 대체자금 조달 능력을 갖고 있으나, 최근 온라인 채널의 급성장 및 이에 따른 유통채널간 경쟁심화, 소비패턴 다변화 등 영업환경의 구조적 변화로 인해 유통업태 전반의 저성장 추이가 나타나고 있습니다. 외형 정체와더불어 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, 동사가 보유한 2024년말 별도기준 현금 및 현금성자산은 약 1조 137억원으로 2023년과 유사한 수준입니다.. 2024년 별도기준 영업활동현금흐름은 1조 3,957억원 순유입, 투자활동현금흐름은 6,375억원의 순유출을 기록했으며, 재무활동현금흐름은 6,770억원의 순유출을 기록하였습니다.

[롯데쇼핑(주) 별도 기준 현금흐름 추이]

(단위: 백만원)

구분	2024년	2023년	2022년	2021년	2020년
기초 현금 및 현금성자산	1,006,072	1,166,441	1,574,016	1,058,445	726,809
영업활동으로 인한 현금흐름	1,395,657	1,209,263	1,422,896	1,449,494	880,396
투자활동으로 인한 현금흐름	-637,508	258,679	-363,149	1,052,529	-31,727
재무활동으로 인한 현금흐름	-676,995	-1,628,473	-1,472,791	-1,991,560	-504,561

현금및현금성자산에 대한 환율변동효과 등	-213	162	5,468	5,109	-12,472
기말 현금 및 현금성자산	1,013,653	1,006,072	1,166,441	1,574,016	1,058,445

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

지속적인 투자를 기반으로 신규 수요를 창출하는 동사 사업의 특성상 향후에도 지속적인 투자활동에 따른 자금 소요가 예상되며, 이로 인해 차입금이 증가되어 재무안정성에 부정적 요인으로 작용할 수 있음을 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

[롯데쇼핑의 운전자본 관련 위험]

바. **롯데쇼핑(주)의 연결기준 2024년 대손충당금 설정액은 819억원으로 채권 등에 대한 설정률은 3.4%입니다.** 2023년 대손충당금 설정액은 330억원으로 채권 등에 대한 설정률은 1.2%, 2022년 대손충당금 설정액은 445억원으로 채권 등에 대한 설정률은 1.7%였습니다. **동사 대손충당금의 대부분은 미수금으로, 연결기준 2024년 미수금 총액 1,963억원 중 30.3%에 해당하는 595억원을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 매출채권 및 기타채권 등이 당사의 자산에서 차지하는 비중은 높지 않으나, 향후 회수가 지연되거나 불가능할 경우 동사의 대손충당금 설정률 증가로 수익성에 부정적 영향**을 미칠 수 있습니다.
동사의 연결기준 재고자산은 취득원가 기준 2024년 기준 1조 5,997억원, 2023년 1조 3,231억원, 2022년 1조 4,442억원을 나타내고 있습니다. 그리고 **2024년 재고자산평가손실충당금 또한 592억원 수준**으로 2023년 539억원 대비 52억원 증가하였습니다.
2024년 연결기준 재고자산 장부금액 대비 손실충당금 설정비율은 3.4% 수준이며 재고자산회전율이 5.2회를 기록하여 장기체화 재고자산 수준은 높지 않은 것으로 판단됩니다. 또한 **총자산대비 재고자산 구성비율이 2024년 3.9%로 재고자산의 평가손실이 동사의 수익성에 미칠 영향은 제한적**인 것으로 판단됩니다. 하지만 **동사의 매출하락으로 인하여 재고가 장기적으로 체화된다면 재고자산평가손실이 증가하여 동사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있는 점** 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

동사의 연결기준 2024년 대손충당금 설정액은 819억원으로 채권 등에 대한 설정률은 3.4%입니다. 2023년 대손충당금 설정액은 330억원으로 채권 등에 대한 설정률은 1.2%, 2022년 대손충당금 설정액은 445억원으로 채권 등에 대한 설정률은 1.7%였습니다. 동사 대손충당금의 대부분은 미수금으로, 연결기준 2023년 미수금 총액 3,576억원 중 5.7%에 해당하는 202억원, 2024년 기준으로는 미수금 1,963억원에 대한 30.3%에 해당하는 595억원을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

매출채권 및 기타채권이 동사의 자산에서 차지하는 비중은 높지 않으나, 향후 회수가 지연되거나 불가능할 경우 동사의 대손충당금 설정율 증가로 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

[롯데쇼핑(주) 대손충당금 설정현황(연결기준)]

(단위 : 백만원, %)

구 분	계정과목	채권 총액	대손충당금	대손충당금 설정률
2024년	매출채권	590,140	17,702	3
	미수금	196,318	59,491	30.3
	유동성리스채권	11,091	85	0.8
	단기대여금	238,485	1,978	0.8
	선급금	16,756	-	-
	미수수익	14,948	-	-
	장기성매출채권	1,875	-	-
	장기미수금	23,795	623	2.6
	비유동성리스채권	39,191	236	0.6
	장기대여금	4,776	-	-
	보증금	1,146,103	1,567	0.1
	장기선급금	121,078	265	0.2
	합 계	2,404,556	81,947	3.4
2023년	매출채권	652,879	8,025	1.2
	미수금	357,624	20,241	5.7
	유동성리스채권	22,502	303	1.3
	단기대여금	237,864	1,978	0.8
	선급금	62,235	-	-
	미수수익	10,863	-	-
	장기성매출채권	8,497	-	-
	장기미수금	17,006	121	0.7
	비유동성리스채권	71,048	322	0.5
	장기대여금	3,983	-	-
	보증금	1,176,696	1,678	0.2
	장기선급금	123,079	368	0.3
	합 계	2,744,276	33,036	1.2
2022년	매출채권	565,808	9,006	1.6
	미수금	250,684	28,374	11.3
	유동성리스채권	26,265	194	0.7
	단기대여금	231,357	1,900	0.8
	장기성매출채권	1,988	-	-
	장기미수금	20,515	504	2.5
	비유동성리스채권	78,893	692	0.9
	장기대여금	2,426	-	-
	보증금	1,229,271	2,678	0.2
	장기선급금	178,820	1,179	0.7
	합 계	2,633,498	44,527	1.7

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

동사의 연결기준 재고자산은 취득원가 기준 2024년 1조 5,997억원, 2023년 1조 3,231억원, 2022년 1조 4,442억원, 2021년 1조 4,480억원을 나타내고 있습니다. 그리고 2024년 재고자산평가손실충당금 또한 592억원 수준으로 2023년 539억원 대비 52억원 증가하였습니다.

[롯데쇼핑(주) 재고자산 내역(연결기준)]

(단위: 천원)

구 분	2024년			2023년			2022년		
	취득원가	평가충당금	장부금액	취득원가	평가충당금	장부금액	취득원가	평가충당금	장부금액
상품	1,007,296,789	-27,022,012	980,274,777	930,891,031	-25,399,757	905,491,274	1,068,715,257	-30,028,374	1,038,686,883
제품	22,584,602	-2,803,147	19,781,455	21,723,860	-2,017,764	19,706,096	21,208,055	-1,702,120	19,505,935
반제품	4	0	4	5	-	5	46,782	-	46,782
재공품	387,008	0	387,008	446,980	-	446,980	474,820	-	474,820
원재료	13,943,537	-139,189	13,804,348	12,411,369	-203,415	12,207,954	8,980,132	-99,440	8,880,692
부재료	1,448,094	0	1,448,094	1,213,556	-	1,213,556	1,217,946	-	1,217,946
저장품	1,140,506	0	1,140,506	912,240	-	912,240	979,770	-	979,770
미착품	23,527,900	0	23,527,900	22,339,732	-	22,339,732	18,603,840	-	18,603,840
미분양건물	93,555,969	-29,266,290	64,289,679	76,756,999	-26,295,602	50,461,397	77,126,207	-26,382,847	50,743,360
미완성건물	435,824,018	0	435,824,018	250,142,957	-	250,142,957	234,150,697	-	234,150,697
용지	0	0	0	6,275,171	-	6,275,171	12,772,431	-	12,772,431
합계	1,599,708,427	-59,230,638	1,540,477,789	1,323,113,900	-53,916,538	1,269,197,362	1,444,275,937	-58,212,781	1,386,063,156

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

[비용으로 인식한 재고자산과 손실충당금 증감(연결기준)

(단위: 천원)

구 분	2024년	2023년	2022년	2021년
매출원가:				
비용으로 인식한 재고자산	7,005,152,489	7,444,938,800	8,340,967,348	8,788,590,199
재고자산평가손실충당금의 증가(감소)	5,314,100	(4,296,243)	5,486,718	(1,328,182)

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

[재고자산회전율 및 총자산 대비 구성비율(연결기준)

(단위: %, 회)

구 분	2024년	2023년	2022년	2021년
총자산대비 재고자산 구성비율(%) [재고자산합계÷기말자산총계×100]	3.9	4.1	4.4	4.2
재고자산회전율(회수) [매출원가÷{(기초재고+기말재고)÷2}]	5.2	5.9	6.2	6.8

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

2024년 연결기준 재고자산 장부금액 대비 손실충당금 설정비율은 3.4% 수준이며 재고자산 회전율은 5.2회를 기록하고 있습니다. 이러한 장기체화 재고자산 수준은 높지 않은 것으로 판단됩니다. 또한 총자산대비 재고자산 구성비율이 2024년 기준 3.9%로 재고자산의 평가손실이 동사의 수익성에 미칠 영향은 제한적으로 보입니다. 하지만 동사의 매출하락으로 인하여 재고가 장기적으로 체화된다면 재고자산평가손실이 증가하여 동사의 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있는 점 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

[롯데쇼핑의 손상차손 관련 위험]

사. 롯데쇼핑이 **2024년 인식한 영업권손상차손은 4,105억원** 입니다. 한편 사용권자산손상차손의 인식은 2022년 1,732억원, 2023년 1,063억원, **2024년 3,221억원의 사용권 손상차손을 당기손익에 반영**되었습니다. 2024년 영업권 및 사용권자산에 대한 손상차손 인식으로 동사의 **당기순이익은 적자 전환**하였습니다. **동사가 영위하는 사업의 수익성이 악화될 경우 추가적인 손상차손이 인식되어 동사의 당기순이익에 직접적인 영향을 미칠 수 있는 점 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.**

롯데쇼핑(주)은 사업결합으로 취득한 영업권은 사업결합으로 인한 시너지효과의 혜택을 받게될 것으로 기대되는 각 현금창출단위에 배분합니다. 또한 동사는 종업원 급여에서 발생한 자산, 재고자산 및 이연법인세자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산 손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산과 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 손상검사를 수행하고 있습니다. 동사의 연결기준 영업부문별 각 현금창출단위에 배부된 영업권은 다음과 같습니다.

[현금창출단위에 배부된 영업권(연결기준)]

(단위: 백만원)

구 분	2024년	2023년	2022년	2021년
백화점	31,281	104,656	104,656	104,656
할인점	41,179	37,805	36,584	37,579
전자제품전문점	132,596	463,738	463,738	761,408
홈쇼핑	268,327	273,296	273,296	273,296
슈퍼	833	1,809	2,873	3,284
이커머스	0	4,860	4,860	4,860
기타	796	796	796	796
합 계	475,012	886,961	886,805	1,185,880

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

영업권 손상검사에 따라 2024년 인식한 영업권손상차손은 4,105억원 입니다. 한편 사용권

자산손상차손의 인식은 K-IFRS '제1036호 자산손상'에 의거하여 회계연도마다 손상검토를 실시하며, 리스회계기준 도입(2019년 1월 1일)으로 발생한 사용권자산에 대해서도 추가적인 손상검토를 실시하게 되었습니다. 이에 따라 2022년 1,732억원, 2023년 1,063억원, 2024년 3,221억원의 사용권 손상차손을 당기손익에 반영되었습니다. 2024년 영업권 및 사용권자산에 대한 손상차손 인식으로 동사의 당기순이익은 적자 전환하였습니다.

[2024년 사업부문별 손상인식액(연결기준)]

(단위: 백만원)

구 분	백화점	할인점	전자제품 전문점	슈퍼	영화상영업	이커머스	홈쇼핑	기타	사업부문 계
유형자산 손상차손	200,914	95,324	1,969	15,019	358	209	-	937	314,731
무형자산(영업권 제외) 손상차손	462	2,105	-20	41	10	1,441	-	148	4,187
영업권 손상차손	73,375	16	331,142	976	-	-	4,969	-	410,478
사용권자산 손상차손	217,835	74,485	3,200	15,354	6,453	4,762	-	47	322,136
투자부동산 손상차손	-	-	111	-	2,530	-	-	120,504	123,144
합 계	492,586	171,930	336,402	31,389	9,350	6,413	4,969	121,636	1,174,676

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

[2024년 부문별 손상차손 인식액]

(단위: 백만원)

구 분	백화점	할인점	전자제품 전문점	슈퍼	영화상영업	이커머스	기타	사업부문 계
유형자산손상차손	7,179	18,179	4,800	5,343	657	-	1,825	37,981
무형자산(영업권제외)손상차손	88	4,554	-124	273	61	-	177	5,029
영업권손상차손	-	-	-	-	-	-	-	-
사용권자산손상차손	43,422	48,370	3,887	7,435	2,935	-	225	106,274
투자부동산손상차손	-	-	-	-	-	-	23,432	23,432
합 계	50,689	71,103	8,563	13,050	3,653	-	25,659	172,716

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

[2022년 부문별 손상차손 인식액]

(단위: 백만원)

구 분	백화점	할인점	전자제품 전문점	슈퍼	영화상영업	이커머스	기타	사업부문 계
유형자산손상차손	15,841	16,122	11,917	8,699	477	32,934	11,236	97,227
무형자산(영업권제외)손상차손	43	-	40	582	235	49,815	11,953	62,669
영업권손상차손	-	-	297,670	357	-	-	-	298,027
사용권자산손상차손	62,926	54,281	15,990	10,876	9,906	18,518	684	173,181
투자부동산손상차손	-	-	-	-	-	-	89,300	89,300
합 계	78,810	70,403	325,617	20,514	10,618	101,267	113,174	720,403

자료 : 롯데쇼핑(주) 사업보고서

"K-IFRS '제1116호리스'" 도입에 따라 인식된 사용권자산 손상차손은 현금흐름을 동반하지 않는 손실로 재무적 영향은 제한적인 것으로 판단됩니다. 그러나 동사가 영위하는 사업의 수익성이 악화될 경우 추가적인 손상차손이 인식되어 동사의 당기순이익에 직접적인 영향을 미칠 수 있는 점 투자자께서는 유의하시기 바랍니다.

[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 자산을 효율적으로 경량화하여 영업손실 규모를 축소하고, 재무건전성과 기업가치를 높이는 것이 전략의 핵심**입니다. 동사는 몇 년간 이어오는 고질적인 수익성 악화를 극복하기 위하여 백화점, 마트, 슈퍼, 롭스 등 오프라인 전체 700여개의 점포 중 약 30%에 해당하는 200여개를 구조조정 및 수익성 개선 대상으로 분류하고 부진점포 철수 및 구조조정을 진행하였습니다. 특히, 할인점 사업부문 중 롭스는 구조조정 진행으로 2022년 말 모든 점포를 철수하였으며, 사업성이 열악한 해외 점포를 대상으로 감축을 진행해오고 있습니다.
2022년 코로나19 상황의 완화와 함께 **약 3년간의 강도 높은 '다운사이징(Downsizing)' 전략을 통해 동사의 연결기준 영업이익률은 2021년 1.33%에서 2022년 2.50%, 2023년 3.49%로 반등하며 수익성이 개선되는 모습을 보이고 있습니다. 2024년 영업이익률은 3.38%로 전년 대비 소폭 하락하였지만 대체로 비슷한 수준을 유지하고 있습니다.** 그러나 향후 외부환경의 변화 등으로 인해 다시 수익성이 악화 될 경우 추가 구조조정이 필요할 수 있습니다. **동사의 구조조정과 관련하여 부진 점포 철수 과정에서 단기적 비용 부담이 발생할 수 있으며, 동사의 시장지위와 경쟁력, 재무 및 투자여력 등의 변동이 발생할 수 있는 점** 투자자께서는 유의해주시기 바랍니다.

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 자산을 효율적으로 경량화하여 영업손실 규모를 축소하고, 재무건전성과 기업가치를 높이는 것이 전략의 핵심입니다.

동사는 몇 년간 이어오는 고질적인 수익성 악화를 극복하기 위하여 백화점, 마트, 슈퍼, 롭스 등 오프라인 전체 700여개의 점포 중 약 30%에 해당하는 200여개를 구조조정 및 수익성 개선 대상으로 분류하고 부진점포 철수 및 구조조정을 진행하였습니다. 특히, 할인점 사업부문 중 롭스는 구조조정 진행으로 2022년 중 모든 점포를 철수하였습니다.

또한 사업성이 열악한 해외 점포를 대상으로 감축을 진행하고 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 선양점과 러시아 모스크바점이 영업을 종료하였습니다. 2024년 반기말 기준 해외 백화점은 베트남 3개점 및 인도네시아 1개점으로 총 4개의 해외점포에서 영업 활동을 지속하고 있으며, 할인점은 인도네시아 48개점, 베트남 16개점으로 총 64개점의 해외점포를 운영 중입니다.

[국내 백화점/할인점 운영 점포 현황]

(단위: 점)

구분		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
백화점	백화점	29	30	30	30	30
	위탁점	2	3	3	3	3
	아울렛	21	22	22	22	22
	쇼핑몰	-	5	5	5	5
	계	52	60	60	60	60
할인점	마트	113	112	112	111	110

자료 : 롯데쇼핑(주) IR자료,

주) 위탁점 : 영등포점/대구점(역사), 잠실 월드몰(물산)

[해외 백화점/할인점 운영 점포 현황]

(단위: 점)

구분			2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
백화점	중국		1	1	1	1	-
	베트남		2	2	2	3	3
	인도네시아		1	1	1	1	1
백화점 계			4	4	4	5	4
할인점 (슈퍼)	베트남		14	14	15	16	15
	인도네시아	도매	35	35	36	36	36
		소매	14	14	14	12	12
	인도네시아 소계		49	49	50	48	48
할인점 계			63	63	65	64	63

자료 : 롯데쇼핑(주) IR자료

주) 지분법 손익 반영 점포 : 호치민점(베트남)

코로나19의 확산으로 인한 오프라인 유통채널에 대한 소비심리의 악화의 영향으로 동사의 수익성과 재무안정성은 2020년, 2021년까지 계속 악화되었습니다. 그러나, 2022년 코로나19 상황이 완화되면서 주요 사업부문인 백화점, 할인점 매출이 상승하였고, 약 3년간의 강도 높은 '다운사이징(Downsizing)' 전략을 통해 동사의 연결기준 영업이익률은 2021년 1.33%에서 2022년 2.50%, 2023년 3.49%로 반등하며 수익성이 개선되는 모습을 보이고 있습니다. 2024년 영업이익률은 2.38%로 전년 대비 소폭 하회하였지만 코로나 이전 수준보단 나은 모습을 보이고 있습니다.

이와 같은 전략 실행 등으로 당사의 수익성이 개선되는 모습을 보이고 있지만, 향후 외부환경의 변화 등으로 인해 다시 수익성이 악화 될 경우 추가적인 구조조정이 필요할 수 있습니다. 당사의 구조조정과 관련하여 부진점포 철수 과정에서 단기적 비용부담이 발생할 수 있으며, 이에 따라 당사의 시장지위와 경쟁력, 재무 및 투자여력 등의 변동이 발생할 수 있으므로 투자자께서는 이 점 유의하시기 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 기소**하였습니다. 2018년 2월 13일 동 기소에 따른 1심재판에서 서울중앙지법 형사합의22부(재판장 김세윤)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 및추징금 70억원을 구형하였으며 故신격호 명예회장, 신영자 이사장, 서미경씨, 신동주 전 부회장에게도 징역 및 벌금을 구형하였습니다. 이후 2018년 10월 5일 경영비리와 국정농단 사태가 병합되어 진행된 항소심 선고에서 故신격호 명예회장에게 징역 3년 및 벌금 30억원, 신동빈 회장에게는 징역 2년 6개월에 집행유예 4년이 선고되었고, 이에 대해 쌍방이 상고하였습니다. **2019년 10월 17일 대법원 3부(주심 이동원 대법관)는 신동빈 회장에 대한 상고심에서 징역 2년 6개월, 집행유예 4년을 선고한 원심을 확정했습니다. 집행유예가 선고됨으로써 동사의 신동빈 회장은 정상적인 경영활동을 수행할 수 있게 되었습니다. 검찰은 신동빈 회장에 대해 특정경제범죄 가중처벌 등에 관한 법률("특경법") 위반(횡령)으로도 기소를 하였으나, 2019년 10월 17일 대법원의 최종(3심) 판결에서 해당사안 또한 무죄가 선고**되었습니다. 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 2022년 7월 형 집행은 만료되었으나 5년 동안 취업 제한 규정 등을 적용 받아온 이재용 삼성전자 회장을 복권하고, **집행유예 기간 중인 신동빈 롯데그룹 회장을 특별사면(형선고실효) 복권한다고 발표**하였습니다. **추후에도 롯데그룹의 최고 경영진이 유사한 혐의로 재판을 받게 될 경우, 해당 재판의 결과가 롯데그룹 및 당사의 평판 및 경영 안정성 등에 부정적인 영향**을 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 김세윤)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.

이후 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]

1. 사실확인 내용		1. 당사 전현직 임직원의 특정경제범죄가중처벌등에 관한 법률위반(배임) 혐의에 대한 대법원의 최종(3심) 판결입니다. (1) 대상자 : 신격호 - 특정경제범죄가중처벌등에 관한 법률위반(배임) : 무죄 2. 당사 전현직 임직원의 특정경제범죄가중처벌등에 관한 법률위반(횡령) 혐의에 대한 대법원의 최종(3심) 판결입니다. (1) 대상자 : 신격호 - 특정경제범죄가중처벌등에 관한 법률위반(횡령) : 무죄 (2) 대상자 : 신동빈 - 특정경제범죄가중처벌등에 관한 법률위반(횡령) : 무죄 (3) 대상자 : 신동주 - 특정경제범죄가중처벌등에 관한 법률위반(횡령) : 무죄
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		1. 상기 2. 자기자본은 2018년말 연결재무제표 기준 자본총계 입니다. 2. 상기 4. 확정일자 및 상기 5. 확인일자는 대법원의 최종(3심) 판결선고일 기준입니다.
		※ 관련공시 : 2018-10-05 횡령・배임사실확인 2017-12-22 횡령・배임사실확인

		2016-10-26 횡령・배임혐의발생 2016-10-19 횡령・배임혐의발생

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 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.

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 경영 안정성에 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 사채는 롯데마트 의왕점(경기도 의왕시 내손동 743 외)과 롯데마트&아울렛 대구율하점(대구광역시 동구 율하동 1117)의 토지 및 건물을 담보로 제공한 담보부 사채로 담보물인 부동산 담보의 총 감정평가액은 3,850억원 입니다. 롯데마트 의왕점이 1,785억원, 평가법인 : 경일감정평가법인 평가일 25.03.12이고, 롯데마트&아울렛 대구율하점이 2,065억원 삼창감정평가법인 '25.03.17)입니다.** 당사는 사채권자를 보호하기 위하여 담보부사채신탁법에 따라 신탁회사인 대한토지신탁(주)과 담보부사채신탁계약을 체결하고 본 사채에 대한 물상담보로 채권최고액 금 일천구백이십억원(₩192,000,000,000)의 근저당권을 본 사채의 발행일에 설정하였습니다.한편, 동부동산 담보물건에 대한 감정평가액은 3,850억원으로서 금번 발행하는 사채 총액 1,600억원 대비 LTV 약 41% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다.다만, **부동산 경기**

위축에 따라 담보부동산의 가치가 급격히 하락할 경우 담보 대상 자산의 가치가 사채의 전자등록총액보다 하락하거나 담보로서의 효용이 낮아질 위험을 배제할 수 없습니다.

금번 발행하는 사채는 롯데마트 의왕점(경기도 의왕시 내손동 743 외)과 롯데마트&아울렛 대구율하점(대구광역시 동구 율하동 1117)의 토지 및 건물을 담보로 제공한 담보부 사채로 담보물인 부동산 담보의 총 감정평가액은 3,850억원 입니다. 롯데마트 의왕점이 1,785억원(경일감정평가법인, 평가일 '25.03.12)이고, 롯데마트&아울렛 대구율하점이 2,065억원(삼창감정평가법인, '25.03.17)입니다. 평가 방법은 평가방식의 가중치에 의한 평가로 진행하였으며, 감정평가에 대한 세부내용은 아래와 같습니다.

※ 담보에 관한 사항

(단위 : 원)

항 목		내 용
담보의 종류		부동산(토지, 건물)
담보의 목적물		경기도 의왕시 내손동 743 외 대구광역시 동구 율하동 1117 - 상세내역 : 첨부서류 신탁증서 신탁부동산 목록 참조
담보의 대상		롯데위탁관리부동산투자회사 제8회 담보부사채
담보금액	원 금	₩160,000,000,000
	이 자	원금 ₩160,000,000,000에 대하여 결정된 이자율을 만기까지 적용한 금액
	합 계	원금 ₩160,000,000,000에 이자 상당금액을 가산한 금액
선순위 담보채권의 순위별 내용 및 금액		(주3) 참고
담보물의 평가에 관한 사항 (롯데마트 의왕점)	평가 목적물	경기도 의왕시 내손동 743 외
	기 준 일 자	2025년 03월 12일
	평가(조사)기관	주식회사 경일감정평가법인
	평가방법 및 기준	1. 감정평가 개요 및 목적 - 본건은 경기도 의왕시 내손동 743 외 지상에 소재하는 상업용 부동산(통칭: 롯데마트 의왕점)에 대한 담보 목적 감정평가임. 2. 기준가치 - 기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로 본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조(시장가치기준 원칙) 제 1 항에 의거 동 규칙 제 2 조 제 1 호의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음. 3. 기준시점 - 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항 의거하여 현장조사일인 2025 년 03 월 12 일임.. 4. 실지조사일 - 「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조에 따른 본건의 실지조사일은 2025 년 03 월 12 일임. 5. 감정평가 방법 - 본 건 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.본건의 경우 전체 물건이 일체로 운영되는 수익성부동산(상업용 부동산)으로서, 인근 유사부동산의 실제 거래금액, 부동산에서 창출되는 장래 순이익 또는 현금흐름에 기초하여 거래금액이 결정되는 점 및 본건의 평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 3 항에 의거 최종평가 금액은 원가방식, 비교방식, 수익방식의 3 방식을 모두 고려하여 시산가액 조정을 통하여 결정하였음 - 원가방식은 비용성의 원리에 의한 감정평가방식으로 토지는 인근지역 내에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지와 평가 대상토지와의 위치.지형.환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교하여 산정하는 공시지가기준법 등을 적용하며, 건물은 구조, 용도, 마감재, 부대설비 등을 참작한 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정을 적용하는 원가법을 적용한 후 토지 및 건물 가액을 합산함. - 비교방식은 시장성의 원리에 의한 감정평가방식으로 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정,시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법 등이 있음. - 수익방식은 수익성의 원리에 의한 감정평가방식으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법(직접환원법, DCF 법)등 이 있음.

6. 감정평가대상 부동산.

- 토지개요

기 호	소재지	지 번	면적(㎡)	지 목	도로조건	형상,지세	용도지역	24년 개별 공시지가(원/㎡	비고
1	경기도 의왕시 내손동	743	4061.0	대	광대소각	사다리, 평지	일반상업지역	5,710,000	일단지
2	경기도 의왕시 내손동	743-1	5085.2	대					
3	경기도 의왕시 내손동	743-2	1973.5	대					
4	경기도 안양시 동안구 평촌동	992	3324.5	대					
합계			14,444.2						

- 건물개요

구분		내용	
기 호		가	
명 칭		롯데마트 의왕점	
대지위치		경기도 의왕시 내손동 743 외	
대지면적		14,444.20 ㎡	4,369.37 (3.3 ㎡)
건축면적		9,509.47 ㎡	2,876.61 (3.3 ㎡)
연면적	지하	8,957.34 ㎡	2,709.60 (3.3 ㎡)
	지상	27,921.68 ㎡	8,446.31 (3.3 ㎡)
	합계	36,879.02 ㎡	11,155.90 (3.3 ㎡)
용적률 산정용 연면적		27,921.68 ㎡	8,446.31 (3.3 ㎡)
주용도		판매 및 영업시설	
주구조		철근콘크리트조	
규모		6F/B1	
건폐율		65.74%	
용적률		193.02%	
사용승인일자		2002-07-16	

7. .그 밖의 사항

- 본건은 담보 목적 감정평가로서 다른 목적으로는 활용할 수 없으며, 다른 목적으로 감정평가시 평가서 기재내용 및 평가금액 등이 달라질 수 있음.

- 본건 감정평가 대상물건의 위치, 용도지역, 경계, 면적 등은 공부자료(토지대장, 토지이용계획확인서, 일반건축물대장, 등기사항전부증명서 등)에 근거하였음.

- 본건의 감정평가액은 대상물건의 특성 등을 종합 참고하여 결정하였으며, 담보물로서 환가성·안정성·담보성은 양호하며, 본건의 현황과 공부의 물적동일성이 인정됨.

- 본 건 임대차 계약 확인은 제시된 임대차 계약내용으로 갈음하였으므로, 업무 진행시 재확인 바람.

- 본 건 기호 (1)~(4) 토지는 4 필지 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음

- 본 건은 2003-07-23 에 3 층 창고 부분(10.35 ㎡)이 일부 증축되었으나, 증축 면적이미미하여 이를 구분하여 하지 않고 일괄 감정평가하였으므로 참고바람.

결 과

- 최종 감정평가액

구분		산출가액(원)	평가단가		비고
			(원/건물㎡)	(원/건물 3.3 ㎡)	(가중치)
원가방식	원가법	202,712,264,000	5,500,000	18,200,000	30%
비교방식	거래사례비교법	168,900,000,000	4,580,000	15,100,000	30%
수익방식	DCF법	167,500,000,000	4,540,000	15,000,000	40%
감정평가액		178,500,000,000	4,840,000	16,000,000	100%

구분	토지,건물 배분 가격	배분비율
토지	160,293,000,000	89.8%
건물	18,207,000,000	10.2%
합계	178,500,000,000	100%

- 본건은 수익성 부동산으로서 기대되는 예상현금흐름이 투자자 매매가치 결정시 중요한 요소가 되는 것이 현실이므로, 대상 부동산의 예상현금흐름에 기초한 수익가액의 신뢰성이 높을 것으로 판단됨. 또한 정보의 가치 반영 정도를 대변하는 이론인 효율적 시장이론에 따를 경우, 일반적으로 부동산시장이 강성 효율적 시장은 아니나 기술적 분석을 통한 정보는 가치에 반영되는 준강성의 효율적 시장으로 평가되는 바, 거래사례는 현재의 부동산 시장에 대한 정보를 합리적으로 반영하고 있다는 점에서 거래사례비교법에 의한 비준가액은 합리적이라고 볼 수 있음. 원가방식의 경우 본건 개별부동산의 특성을 반영하고 있으며, 비용적 측면에서의 금액이라는 점 등에서 합리적이라고 판단됨. 따라서 각 감정평가방식의 유용성과 대상물건의 특성, 감정평가 목적, 자료의 신뢰성 등을 감안하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 3 항 등에 따라 시산가액을 조정하여 최종 감정평가액을 결정하였음.

담보물의 평가에 관한 사항 (롯데마트&아울		
	평가 목적물	대구광역시 동구 율하동 1117
	기 준 일 자	2025년 03월 18일
	평가(조사)기관	주식회사 삼창감정평가법인
	평가방법	1. 감정평가 목적

잿 대구율하점)

및 기준

- 대상물건은 대구광역시 동구 소재 지하철 대구1호선 '율하역' 동측 인근에 위치하는 상업용 부동산(토지, 건물)으로서, 담보 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가방법의 적용

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

- 대상물건의 감정평가는 ① 비용성 측면에 입각한 원가방식, ② 시장성 측면에 입각한 비교방식, ③ 수익성 측면에 입각한 수익방식에 의거하여 시산가액을 각각 산정한 후 감정평가 목적, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하되, 비용성 측면에 입각한 원가방식에 의한 시산가액은 대상물건과 같은 수익성 부동산의 특성상 토지·건물 일체의 복합부동산으로서 발생하는 수익에 따라 토지와 건물이 일체로 거래되는 거 래관행을 반영하고 있지 못하는 한계를 가지고 있음. 반면, 대상물건의 감정평가 목적, 실제 시장에서의 거래관행, 풍부한 시장자료 등을 고려한 비교방식에 의한 시산가액은 현재의 부동산 시장에 대한 정보를 반영하고 있다는 점에서 합리적이며, 현금흐름이 가격 결정에 있어 중요한 요소가 되는 현실을 고려한 수익방식에 의한 수익가액이 대상물건의 특성을 보다 잘 반영하고 있음.

- 대상물건의 감정평가는 상기의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 원가법, 거래사례비교법, 수익환원법 각각에 의한 시산가액을 산출한 후 각 평가방식의 유용성 및 한계, 대상물건의 특성, 제반 자료의 신뢰도, 감정평가의 목적 등을 종합 고려하여 최종 감정평가액을 결정하였음.

4. 대상물건의 확정

- 토지개요

기 호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상호아	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	율하동 1117	20,021.8	20,021.8	대	일반 상업	상업용	광대 소각	사다리 평 지	3,124,000	-
합계		20,021.8	20,021.8	-	-	-	-	-	-	-

- 건물개요

소재지	대구광역시 동구 율하동 1117 (대구광역시 동구 안심로 80)					
주구조	철근콘크리트구조, 철골구조	주용도	판매시설, 문화 및 집회시설, 교육연구시설			
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
13,989.07	69.87	100,772.95	202.49	지하2층/지상6층	2010.12.09.	

5. 기준시점

- 감정평가의 기준시점은 2025년 03월 17일로 함.

- 실지조사를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

결 과

- 최종 감정평가액

감정평가 방식	시산가액(원,A)	가중치(B)	가중치적용(A×B,원)
원가방식	186,246,556,040	30.0%	55,873,966,812
비교방식	217,300,000,000	30.0%	65,190,000,000
수익방식	213,800,000,000	40.0%	85,520,000,000
감정평가액 결정(원)		100.0%	206,583,966,812
감정평가액 결정(원)			206,500,000,000

구분	토지.건물 배분 가격	배분비율	비고
토지	114,545,550,000	55.47%	원가법에 의한 시산가액상 토지.건물구성비 적용
건물	91,954,450,000	44.53%	
합계	206,500,000,000	100%	

- 시산가액'이란 감정평가 각 방식을 적용하여 도출된 가격을 말하고, '시산가액조정'이란 감정평가 각 방식을 적용하여 구한 가격인 시산가액(적산가액, 비준가액, 수익가액)을 비교·대조하여 각 방식에 따른 시산가액 사이에 차이가 있는 경우에는 이들을 통일적·일관적이도록 상호 관련시켜 조화 있는 상태로 조정하는 것을 의미함.원가방식에 의한 가액은 대형판매점 부동산과 같은 수익성 부동산의 특성상 토지와 건물이 일체로 거래되는 거래관행의 미반영, 토지 + 건물의 개별적 부동산가치의 합산으로 복합부동산의 수익성을 적절히 반영하지 못하는 한계를 가지고 있으나, 대상 토지 및 건물의 개별성을 충분히 담아내고 있는 가격으로서 평가목적에 따라 유의미한 가격으로서의 역할을 함. 대상 부동산의 경우 토지의 입지가 부동산의 가치에 많은 영향을 끼치는바, 원가방식에 의한 시산가액의 중요도가 인정됨.한편, 대상물건의 감정평가 목적, 실제 시장에서의 거래관행, 풍부한 시장자료 등

		을 고려한 비교방식에 의한 시산가액은 현재의 부동산 시장에 대한 정보를 반영하고 있다는 점에서 합리적이며, 현금흐름이 가격 결정에 있어 중요한 요소가 되는 현실을 고려한 수익방식에 의한 수익가액 또한 합리적이라고 판단됨. 따라서 3방식의 유용성 및 한계, 대상물건의 특성, 감정평가의 목적 등을 고려할 때 수익방식에 비중을 두어 시산가액 조정을 하는 것이 합리적이라 판단됨.
담보부사채신탁	명 칭	대한토지신탁 주식회사
법상의 신탁업자	고유번호	00247540

당사는 사채권자를 보호하기 위하여 담보부사채신탁법에 따라 신탁회사인 대한토지신탁(주)과 담보부사채신탁계약을 체결하고 본 사채에 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 대하여 부동산(담보목적물)에 대해 (주)3에 따른 선순위 제한물권에 이은 후순위로 채권최고액 금 일천구백이십억원(₩192,000,000,000)의 근저당권을 본 사채의 발행일에 설정하였습니다. 한편, 동부동산 담보물건에 대한 감정평가액은 3,850억원(롯데마트 의왕점 ₩178,500,000,000, 롯데마트&아울렛 대구율하점 ₩206,500,000,000)로서 금번 발행하는 사채 총액 1,600억원 대비 LTV 약 41% 수준을 갖추고 있다고 판단됩니다. 그러나 향후 부동산 경기 위축에 따라 담보부동산의 가치가 급격히 하락할 경우 담보 대상 자산의 가치가 사채총액보다 하락하거나 담보로써의 효용이 낮아질 위험을 배제할 수 없습니다.

(주1) 담보부사채신탁증서 및 신탁(변경)증서의 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.
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 있은 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 사채조건상의 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 사채권자집회의 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 400% 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

- 롯데마트 의왕점

순번	명세
1	경기도 의왕시 내손동 743 대 4061㎡
2	경기도 의왕시 내손동 743-1 대 5085.2㎡
3	경기도 의왕시 내손동 743-2 대 1973.5㎡
4	경기도 안양시 동안구 평촌동 992 대 3324.5㎡

- 롯데마트&아울렛 대구율하점

순번	명세
1	대구광역시 동구 율하동 1117 대 20021.8㎡

* 건물

- 롯데마트 의왕점

순번	명세
1	- 경기도 의왕시 내손동 743, 743-1, 743-2 - 경기도 안양시 동안구 평촌동 992 롯데마트 의왕점 철근콘크리트조 철근콘크리트 스라브지붕 6층 판매 및 영업시설 지하1층 8957.34㎡ 1층 8553.31㎡ 2층 9114.23㎡ 3층 8553.57㎡ 4층 1306.63㎡ 5층 233.33㎡ 6층 160.61㎡

- 롯데마트&아울렛 대구율하점

순번	명세
1	- 대구광역시 동구 율하동 1117 롯데쇼핑프라자 [도로명주소] 대구광역시 동구 안심로 80 철근콘크리트구조, 철골구조 (철근)콘크리트지붕 6층 판매시설, 문화및집회시설, 교육연구시설 지2층 16226.83㎡ 지1층 16421.04㎡ 1층 12572.72㎡ 2층 12869.06㎡ 3층 13764.84㎡ 4층 13788.85㎡ 5층 10285.01㎡ 6층 4844.60㎡

(주3) 선순위 권리 현황

- 구분지상권

등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
지상권설정	2010년 12월 21일	2010년 12월 21일	목적: 시설물(차집관로 및 맨홀) 보호 및 유지관리 범위: 북서쪽 10.85m2 존속기간: 2010년 12월 21일부터 해당시설물 존속일까지 지료: 없음 지상권자: 대구광역시

[환금성 제약 위험]

나. 본 사채는 한국거래소의 상장요건을 충족하여 환금성 위험은 미약한 것으로 판단되나, 최근 급변하고 있는 **채권시장의 변동에 의해 영향을 받을 가능성**이 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 2025년 4월 17일이고, 상장예정일은 2025년 4월 18일입니다. 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

한편, 한국거래소 채권시장부는 2024년 03월 11일 채권의 신규상장 제도 변경사항 안내를 통해 유가증권시장 상장규정 시행세칙 개정에 따라 4월 1일부터 채권의 발행 당일 상장을 제한하였고 이에 따라 본 사채의 발행일은 4월 17일이나 상장은 익영업일인 4월 18일에 진행될 예정입니다.

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 제약

이 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 귀속**됩니다. 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 공모 담보부사채이며, 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 초래**할 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 발생**할 경우 변경될 수 있음을 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 평가**받았습니다. 다만, **해당 신용등급은 부동산 담보(롯데마트 의왕점, 롯데마트&아울렛 대구율하점)에 의한 상환가능성 제고 효과를 감안하여, 당사 무보증사채 신용등급 대비 1 Notch 상향된 것으로, 당사의 자체적인 신용등급으로 보기는 어려운 바, 투자자 여러분께서는 투자의사를 결정하시는데 참조**하시기 바랍니다.

당사는 당사가 발행할 제8회 담보부사채에 대하여 2개 신용평가전문회사에서 평가받은 신용등급을 사용하였습니다. 본 사채는 한국신용평가㈜ 및 NICE신용평가㈜로부터 각각 AA- 등급을 받았습니다. 다만, 해당 신용등급은 부동산 담보(롯데마트 의왕점, 롯데마트&아울렛 대구율하점)에 의한 상환가능성 제고 효과를 감안하여, 당사 무보증사채 신용등급 대비 1 Notch 상향된 것으로, 당사의 자체적인 신용등급으로 보기는 어려운 바, 투자자 여러분께서는 투자의사를 결정하시는데 참조하시기 바랍니다. 당사의 제8회 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 AAA등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.	stable (안정적)
한국신용평가(주)	AA-	원리금 상환가능성이 매우 높지만, 상위등급(AAA)에 비해 다소 열위한 면이 있다.	stable (안정적)

[신용평정 주요 내용]

신용평가회사명	주요 내용
한국신용평가㈜	- 매우 우수한 보유자산 가치 - 보유자산의 임차현황, 우수한 임차인 신용도 감안 시 안정적 현금흐름 - 차입금의존도를 감안한 안정적인 재무구조 - 담보자산과 LTV를 반영한 상환가능성 제고 효과 감안(담보부사채)
NICE신용평가㈜	- 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 금융비용 부담 증가 - 담보목적물이 보유한 우량한 담보가치 등에 기반한 회사채 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 투자의사를 결정하시는데 참조하시기 바랍니다.

IV. 인수인의 의견(분석기관의 평가의견)

금번 롯데위탁관리부동산투자회사(주) 담보부사채의 인수인이자 공동대표주관회사인 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 신한투자증권(주), 케이비증권(주) 및 엔에이치투자증권(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.

또한, 본 평가의견에 기재된 공동대표주관회사의 분석의견 중에는 예측정보가 포함되어 있습니다. 그러나 예측정보에 대한 실제 결과는 여러가지 요소들의 영향에 따라 최초에 예측했던 것과 다를 수 있다는 점에 유의하시기 바랍니다.

1. 분석기관

구 분	증 권 회 사 (분 석 기 관)	
	회 사 명	고 유 번 호
공동대표주관회사	KB증권(주)	00164876
공동대표주관회사	삼성증권(주)	00104856
공동대표주관회사	한국투자증권(주)	00160144
공동대표주관회사	엔에이치투자증권(주)	00120182
공동대표주관회사	신한투자증권(주)	00138321

2. 평가개요

공동대표주관회사인 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 신한투자증권(주), 케이비증권(주) 및 엔에이치투자증권(주)는『자본시장과금융투자업에관한법률』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 등제외)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	2025.03.26~ 2025.04.08
실사보고서 작성 완료	2025.04.08
증권신고서 제출	2025.04.09

나. 기업실사 참여자

[발행회사]

소속기관	부서	성명	직책	담당업무
롯데AMC(주)	리츠사업부문	현준호	부문장	리츠운용 총괄
롯데AMC(주)	리츠사업부문 운용팀	최동민	팀장	재무 담당
롯데AMC(주)	리츠사업부문 운용팀	김재용	책임	재무 담당
롯데AMC(주)	리츠사업부문 운용팀	서주영	책임	재무 담당
롯데AMC(주)	리츠사업부문 운용팀	조현우	대리	재무 담당

[공동대표주관회사]

소속기관	부서	성명	직책	실사업무분장	참여기간	주요경력
삼성증권(주)	Corporate Finance2팀	김지은	이사	기업실사 총괄	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 등 19년
삼성증권(주)	리츠금융팀	신용설	이사	기업실사 총괄	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 등 15년

삼성증권(주)	Corporate Finance2팀	정서호	부장	기업실사 책임	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 등 14년
삼성증권(주)	리츠금융팀	김슬빈	부장	기업실사 실무	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 등 9년
삼성증권(주)	Corporate Finance2팀	방관석	과장	기업실사 실무	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 등 6년
삼성증권(주)	리츠금융팀	임민지	과장	기업실사 실무	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 등 5년
삼성증권(주)	Corporate Finance2팀	김세중	대리	기업실사 실무	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 등 1년
한국투자증권(주)	커버리지3부	이영주	이사	기업실사 총괄	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 23년
한국투자증권(주)	커버리지3부	윤병호	팀장	기업실사 책임	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 14년
한국투자증권(주)	커버리지3부	노승현	대리	기업실사 실무	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 4년
한국투자증권(주)	커버리지3부	김남현	주임	기업실사 실무	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 2년
케이비증권(주)	기업금융2부	이기우	상무	기업실사 총괄	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 등 22년
케이비증권(주)	기업금융2부	이종훈	부장	기업실사 책임	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 등 15년
케이비증권(주)	기업금융2부	전영진	대리	기업실사 실무	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 등 4년
케이비증권(주)	기업금융2부	박이상	주임	기업실사 실무	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 등 2년
NH투자증권(주)	Financial Industry부	김동원	이사	기업실사 총괄	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 18년
NH투자증권(주)	Financial Industry부	은한솔	부장	기업실사 책임	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 12년
NH투자증권(주)	Financial Industry부	김솔	과장	기업실사 실무	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 5년
신한투자증권(주)	커버리지1부	방종호	부서장	기업실사 총괄	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 24년
신한투자증권(주)	커버리지1부	허성훈	수석	기업실사 책임	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 14년
신한투자증권(주)	커버리지1부	백찬혁	선임	기업실사 실무	2025년 03월 26일 ~ 2025년 04월 08일	기업금융업무 4년

다. 기업실사

동 증권신고서에 첨부되어 있는 "기업실사보고서"를 참조하시기 바랍니다.

라. 종합의견

1) 동사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로, 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다. 부동산투자

회사(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% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사 입니다. 부동산투자회사는 「부동산투자회사법」에 따라 자산을 부동산 등에 투자 및 운용하는 것 이외의 업무는 할 수 없습니다.

2) 동사는 2019년 3월 신설된 법인으로서 동사의 2024년 12월말 감사보고서 상 총자산규모는 2조 6,236억원, 부채규모는 1조 4,542억원입니다. 2024년 12월말 부채비율은 124.34%, 유동비율은 8.69%로 유동비율은 낮은 편이나 이는 부동산투자회사의 특성 상 영업이익의 대부분이 배당을 통해 유출되는 구조에 기인한 바, 이자보상배율은 1.32배로 안정적인 수준을 유지하고 있습니다. 동사는 부동산투자회사로 2019년 5월에 취득한 롯데백화점 강남점을 필두로 다수의 투자부동산이 계정에 반영되어 있으며, 2024년 12월말 자산총계 2조 6,236억원에서 차지하는 비중이 98.14%로 대부분을 차지하고 있습니다.

[재무현황]

(단위 : 원)

구분	2024년 12월말
총자산	2,623,648,647,194
총부채	1,454,150,863,969
순자산	1,169,497,783,225
부채비율	124.34%
유동비율	8.69%

자료 : 동사 사업보고서(2024.12)

주) 부채비율 = 부채총계/자본총계, 유동비율 = 유동자산/유동부채

동사는 금번 공모 담보부사채 발행을 통해 1,600억원을 조달할 예정입니다. 조달한 자금은 전액 기존 채무상환을 위한 자금으로 사용될 예정으로 본 사채 발행을 통한 부채비율 변동은 없습니다.

3) 동사는 단일영업부문을 영위하고 있습니다. 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, 이천점 / 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. 한편, 동사는 2024년 5월 21일 'DF타워'(구,A+ 에셋타워)를 소유하고 있는 코람코더원강남1호리츠 종류주식 1,400,000주(지분율: 3.5%)를 취득하였으며, 2024년 9월 L7 HOTELS 강남타워를 취득하여 임대차 개시를 하였습니다. 본 보고서 제출일 현재, 상기 외 동사의 확정된 신규투자계획은 없습니다.

증권신고서 제출일 현재 동사의 주요 수입원은 동사가 보유 중인 투자부동산에 대한 롯데쇼

핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데와의 운용리스에서 발생하는 임대료입니다. 2024년 12월말 기준 동사의 영업수익은 656.29억원으로 전기 대비 9.4%, 영업이익은 420.06억원으로 전기 대비 11.8% 상승하였습니다.

[손익현황]

(단위: 원)

구분	2024년 12월말
영업수익	65,629,118,705
영업비용	23,622,887,762
영업이익(손실)	42,006,230,943
영업이익률	64.0%
당기순이익(손실)	10,613,567,528
당기순이익률	16.2%

자료 : 동사 사업보고서(2024.12)

4) 동사의 제8회 담보부사채와 관련하여 한국신용평가(주) 및 NICE신용평가(주)에서 평정한 담보부사채 신용등급은 AA-(안정적)입니다. 금번 발행하는 사채는 롯데마트 의왕점(경기도 의왕시 내손동 743 외)과 롯데마트&아울렛 대구율하점(대구광역시 동구 율하동 1117)의 토지 및 건물을 담보로 제공한 담보부 사채로 담보물인 부동산 담보의 총 감정평가액은 3,850억원 입니다. 경일감정평가법인의 롯데마트 의왕점 감정평가액은 토지 1,603억원, 건물 182억원으로 총 1,785억원입니다. 삼창감정평가법인의 롯데마트&아울렛 대구율하점 감정평가액은 토지 1,145억원, 건물 920억원으로 총 2,065억원입니다.

동사는 사채권자를 보호하기 위하여 담보부사채신탁법에 따라 신탁회사인 대한토지신탁(주)과 담보부사채신탁계약을 체결하고 본 사채(제8회 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 대하여 부동산(담보목적물)에 대해 선순위 제한물권(지상권)에 이은 후순위로 채권최고액 금 일천구백이십억원(₩192,000,000,000)의 근저당권을 본 사채의 발행일에 설정하였습니다. 한편, 동부동산 담보물건에 대한 감정평가액은 총 3,850억원으로서 금번 발행하는 사채의 전자등록총액 1,600억원 기준 LTV 약 41.6% 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.

2025. 04. 09

공동대표주관회사 삼성증권 주식회사

대표이사 박 종 문 (인)

공동대표주관회사 한국투자증권 주식회사

대표이사 김 성 환 (인)

공동대표주관회사 케이비증권 주식회사

대표이사 김 성 현 (인)

공동대표주관회사 신한투자증권 주식회사

대표이사 이 선 훈 (인)

공동대표주관회사 엔에이치투자증권 주식회사

대표이사 윤 병 운 (인)

V. 자금의 사용목적

1. 모집 또는 매출에 의한 자금조달 내역

가. 자금조달금액

[회 차 : 8] (단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	160,000,000,000
발행제비용(2)	1,045,108,907
순수입금[(1)-(2)]	158,954,891,093

(주1) 발행제비용은 당사 보유 자체 자금으로 조달할 예정입니다.

나. 발행제비용의 내역

[회 차 : 8] (단위 : 원)

구 분		금 액	계산근거
발행분담금		96,000,000	발행가액 × 0.06%
인수수수료		240,000,000	인수총액 × 0.15%
신탁수수료		48,000,000	대한토지신탁, 부가세 별도
근저당설정수수료		460,800,000	근저당설정액 × 0.24%
감정평가수수료		95,097,307	(주)삼창감정평가법인, (주)경일감정평가법인
법률자문수수료		5,000,000	부가세 별도
신용평가수수료		98,000,000	한국신용평가, NICE신용평가, 부가세 별도
기타 비용	상장수수료	1,500,000	1,000억원 이상 ~ 2,000억원 미만
	상장연부과금	191,600	만기 1년당 100,000원(최고 50만원)
	등록비용	500,000	전자등록금액의 100,000분의 1(최고 50만원)
	코드발급수수료	20,000	건별 2만원
합 계		1,045,108,907	-

(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>

(주2) 상기 발행제비용은 회사의 자체자금으로 충당할 예정입니다.

2. 자금의 사용목적

회차 : 8 (기준일 : 2025년 04월 08일) (단위 : 원)

시설자금	영업양수 자금	운영자금	채무상환 자금	타법인증권 취득자금	기타	계	비고
-	-	-	160,000,000,000	-	-	160,000,000,000	-

3. 자금의 세부사용 내역

금번 당사의 제8회 담보부사채 발행을 통해 유입되는 자금은 총 1,600억원이며, 전액 채무상환자금으로 사용될 예정입니다. 당사는 2025년 04월 17일 만기가 도래하는 단기사채 100억원을 상환, 2025년 10월 17일 만기가 도래하는 부동산 담보대출 3,110억원 중 일부를 8회차 공모사채 발행금원으로 조기상환할 예정입니다.

[채무상환자금 세부내역]

(단위: 원)

구분	대출일자	만기일	발행방법	이자율	상환금액
단기사채	2025-02-14	2025-04-17	사모	3.60%	10,000,000,000
부동산 담보대출	2023-10-17	2025-10-17	-	CD+1.30%	150,000,000,000

(주1) 발행제비용은 당사 보유 자체 자금으로 조달할 예정입니다.

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 제12기 (2024년 07월 01일 ~ 2024년 12월 31일) 기준 이자보상비율은 1.32배 입니다.

(단위 : 천원)

구분	제11기 (2024.07.01~2024.12.31)
영업이익 (A)	42,006,230
이자비용 (B)	31,847,842
이자보상비율 (A/B)	1.32

(출처 : 당사 사업보고서)

3. 미상환 채무증권의 현황

가. 미상환 사채

(기준일 : 2025년 04월 08일) (단위 : 백만원)

종 목	발행일자	권면(전자등록)총액	발행방법	이자율	보증 또는 수탁기관	만기일	비 고
6-1	2024-08-06	80,000	공모	3.454%	대한토지신탁(주)	2025-08-06	-
6-2	2024-08-06	160,000	공모	3.445%	대한토지신탁(주)	2026-08-06	-
7-1	2024-10-07	50,000	공모	3.444%	대한토지신탁(주)	2025-10-02	-
7-2	2024-10-07	75,000	공모	3.484%	대한토지신탁(주)	2026-10-07	-

자료 : 당사 제공

나. 기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2025년 04월 08일) (단위 : 백만원)

잔여만기	10일 이하	10일초과	30일초과	90일초과	180일초과	1년초과	2년초과	3년 초과	합 계

			30일이하	90일이하	180일이하	1년이하	2년이하	3년이하		
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 당사 제공

다. 단기사채 미상환 잔액

(기준일 : 2025년 04월 08일) (단위 : 백만원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	10,000	-	-	-	-	10,000	200,000	190,000
	합계	10,000	-	-	-	-	10,000	200,000	190,000

자료 : 당사 제공

라. 회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2025년 04월 08일) (단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	130,000	235,000	-	-	-	-	-	365,000
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	130,000	235,000	-	-	-	-	-	365,000

자료 : 당사 제공

마. 신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2025년 04월 08일) (단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 당사 제공

사. 조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2025년 04월 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 당사 제공

5. 신용평가회사의 신용평가에 관한 사항

가. 신용평가회사

신용평가회사명	평 가 일	회 차	등 급
한국신용평가(주)	2025년 04월 07일	제8회	AA- (안정적)
NICE신용평가(주)	2025년 04월 07일	제8회	AA- (안정적)

당사의 제8회 공모 담보부사채를 발행하기 위하여 수령한 2개 신용평가회사 등급평정 주요 내용은 다음과 같습니다.

신용평가회사명	주요 내용
한국신용평가㈜	- 매우 우수한 보유자산 가치 - 보유자산의 임차현황, 우수한 임차인 신용도 감안 시 안정적 현금흐름 - 차입금의존도를 감안한 안정적인 재무구조 - 담보자산과 LTV를 반영한 상환가능성 제고 효과 감안(담보부사채)
NICE신용평가㈜	- 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 금융비용 부담 증가 - 담보목적물이 보유한 우량한 담보가치 등에 기반한 회사채 회수 및 리파이낸싱 가능성 제고

나. 평가의 개요

당사가 발행할 제8회 공모 담보부사채에 대하여 2개 평가회사에서 평가받은 신용등급을 사용하였습니다.

당사의 금번 발행하는 사채의 경우 담보부사채로 한국신용평가(주) 및 NICE신용평가㈜로부터 신용등급을 AA-로 평가받았습니다. 다만, 해당 신용등급은 부동산 담보(롯데마트 의왕점, 롯데마트&아울렛 대구율하점)에 의한 상환가능성 제고 효과를 감안하여, 당사 무보증사채 신용등급 대비 1 Notch 상향된 것으로, 당사의 자체적인 신용등급으로 보기는 어려운 점이 있습니다.

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 회사채의만기전이라도 발행기업의 사업여건 변화에 따라 회사채 원리금의 적기상환 확실성에영향이 있을 경우, 일반투자자 보호와 회사채의 원활한 유통을 위하여 즉시 신용평가등급을 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 상환가능성이 매우 높지만, 상위등급(AAA)에 비해 다소 열위한 면이 있음.

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㈜ : http://www.kisrating.co.kr
NICE신용평가㈜ : http://www.nicerating.com

6. 기타 투자의사결정에 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 원리금 상환 불이행에 따른 투자위험은 투자자에게 귀속됩니다.

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

마. 금융감독원 전자공시 홈페이지(http://dart.fss.or.kr)에는 반기보고서, 사업보고서 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. 자세한 사항은 Ⅸ.계열회사 등에 관한 사항을 참조하시기 바랍니다.

사. 신용평가에 관한 사항

평가일	평가대상 유가증권 등	신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가구분
2023년 1월 5일	담보부사채(제4회)	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 1월 5일	담보부사채(제4회)	AA-	한국신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 1월 5일	단기사채	A2+	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2023년 1월 5일	단기사채	A2+	한국신용평가(A1~D)	본평가

2023년 3월 2일	담보부사채(제5-1회)	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 3월 2일	담보부사채(제5-1회)	AA-	한국신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 3월 3일	담보부사채(제5-2회)	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 3월 2일	담보부사채(제5-2회)	AA-	한국신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 7월 19일	담보부사채(제3-3회)	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 7월 18일	담보부사채(제3-3회)	AA-	한국신용평가(AAA~D)	본평가
2024년 7월 10일	단기사채	A2+	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2024년 7월 9일	단기사채	A2+	한국신용평가(A1~D)	본평가
2024년 7월 10일	담보부사채 (제6-1회 및 제6-2회)	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2024년 7월 9일	담보부사채 (제6-1회 및 제6-2회)	AA-	한국신용평가(AAA~D)	본평가
2024년 9월 24일	담보부사채 (제7-1회 제7-2회)	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2024년 9월 23일	담보부사채 (제7-1회 제7-2회)	AA-	한국신용평가(AAA~D)	본평가
2025년 4월 7일	담보부사채 (제8회)	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2025년 4월 7일	담보부사채 (제8회)	AA-	한국신용평가(AAA~D)	본평가

<회사채 신용평가등급체계와 해당 신용등급에 부여된 의미>

구 분		내 용
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

1) 연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위 : 사)

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

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

2) 연결대상회사의 변동내용

구 분	자회사	사 유
신규 연결	-	-
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

중소기업 등 해당 여부

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

2. 회사의 연혁

시기	내용
2019년 03월 29일	발기인총회(자본금: 50억원)
2019년 04월 04일	일반사무관리위탁계약 체결 (㈜국민은행)
2019년 04월 05일	자산관리위탁계약 체결 (롯데에이엠씨㈜)
	자산보관위탁계약 체결 (㈜우리은행)
2019년 05월 14일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가

2019년 05월 30일	롯데백화점 강남점 취득(현물출자) 및 책임임대차 개시 (책임임차인: 롯데쇼핑㈜)
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 김포물류센터 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))
2024년 05월 21일	코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사(DF타워) 우선주 취득(1,400,000주)
2024년 07월 29일	일반사무위탁계약첼결 변경((주)국민은행 -> (주)케이비펀드파트너스)_물적분할
2024년 09월 30일	L7 HOTELS 강남타워 취득 및 임대차 개시
2024년 11월 13일	유상증자 (주주배정, 자본금: 1,445억원)
2024년 11월 22일	한국거래소 유상증자 신주발행(보통주 46,000,000주)

가. 회사의 본점소재지 및 그 변경

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

나. 경영진의 중요한 변동

변동일자	주총종류	선임		임기만료 또는 해임
		신규	재선임	
2019년 03월 29일	-	법인이사: 롯데에이엠씨㈜ 감독이사: 변진호 감독이사: 김진홍	-	-
2022년 03월 18일	정기주총	감독이사: 김신희 감독이사: 강경진	-	감독이사: 변진호(임기만료) 감독이사: 김진홍(임기만료)
2025년 03월 20일	정기주총	감독이사: 정재필 감독이사: 박영란		감독이사: 김신희(임기만료) 감독이사: 강경진(임기만료)

다. 최대주주의 변동
- 해당사항 없음.

라. 상호의 변경
- 해당사항 없음.

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

바. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용
- 해당사항 없음.

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화
- 해당사항 없음.

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

시기	내용
2019년 05월 30일	롯데백화점 강남점 취득 (롯데쇼핑㈜의 현물출자) 롯데백화점 강남점 임대 (책임임차인:롯데쇼핑㈜)
2019년 10월 16일	롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 취득(매도인:롯데쇼핑㈜) 롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 임대(책임임차인:롯데쇼핑㈜) 롯데아울렛 율하점, 청주점 취득(매도인:롯데쇼핑㈜) 롯데아울렛 율하점, 청주점 임대(책임임차인:롯데쇼핑㈜) 롯데마트 율하점, (서)청주점, 의왕점, 장유점 취득(매도인:롯데쇼핑㈜) 롯데마트 율하점, (서)청주점, 의왕점, 장유점 임대(책임임차인:롯데쇼핑㈜)
2021년 03월 17일	롯데백화점 안산점, 중동점 취득(매도인:롯데쇼핑㈜) 롯데백화점 안산점, 중동점 임대(책임임차인:롯데쇼핑㈜) 롯데프리미엄아울렛 이천점 취득(매도인:롯데쇼핑㈜) 롯데프리미엄아울렛 이천점 임대(책임임차인:롯데쇼핑㈜) 롯데마트 춘천점, 계양점 취득(매도인:롯데쇼핑㈜) 롯데마트 춘천점, 계양점 임대(책임임차인:롯데쇼핑㈜) 롯데마트몰 김포물류센터 취득(매도인:롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜) 롯데마트몰 김포물류센터 임대(책임임차인:롯데글로벌로지스㈜)
2021년 12월 15일	롯데마트 경기양평점 취득 (매도인:㈜국민은행(마스턴전문투자형사모부동산투자신탁제33호의 신탁업자) 롯데마트 경기양평점 임대(책임임차인:롯데쇼핑㈜)
2024년 05월 21일	코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사(DF타워) 우선주 취득 (1,400,000주)
2024년 09월 30일	L7 HOTELS 강남타워 취득 (매도인:㈜국민은행(마스턴일반사모부동산투자신탁제29호의 집합투자업자) L7 HOTELS 강남타워 임대(임차인:㈜호텔롯데 외)

3. 자본금 변동사항

가. 자본금 변동추이

(단위 : 원, 주)

종류	구분	제12기 2024.12.31	제11기 2024.06.30	제10기 2023.12.31	제9기 2023.06.30	제8기 2022.12.31
보통주	발행주식총수	288,968,884	242,968,884	242,968,884	242,968,884	242,968,884
	액면금액	500	500	500	500	500
	자본금	144,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000

* 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
2024.11.13	증자(주주배정)	보통주	46,000,000	500	3,200	23,000,000,000	유상증자	
합 계			288,968,884			144,484,442,000		

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2025년 4월 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		288,968,884	-	288,968,884	-
Ⅲ. 현재까지 감소한 주식의 총수		-	-	-	-
	1. 감자	-	-	-	-
	2. 이익소각	-	-	-	-
	3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
	4. 기타	-	-	-	-
Ⅳ. 발행주식의 총수 (Ⅱ-Ⅲ)		288,968,884	-	288,968,884	-

Ⅴ. 자기주식수	-	-	-	-
Ⅵ. 유통주식수 (Ⅳ-Ⅴ)	288,968,884	-	288,968,884	-
Ⅶ. 자기주식 보유비율	-	-	-	-

나. 자기주식
- 해당사항 없음.

5. 정관에 관한 사항

가. 정관 개요
당사의 정관은 2025년 03월 20일자로 개정된 5차 개정 정관입니다.

나. 정관 변경 이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2022년 03월 18일	제6기 정기주주총회	제26조(주주총회의 결의사항) 제2항 제2호 단서 추가 2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 차입계획 및 사채발행계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의한다.	차입계획 및 사채발행계획에 대하여 두 기의 사업연도 계획을 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」 제368조의 4 제1항에 따라 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 한 경우에는 「상법」 제368조 제1항 및 정관 제26조 제1항에도 불구하고 출석한 주주의 의결권의 과반수로써 제1항에 따른 감독이사의 선임을 결의할 수 있다.	2020.12.29일자로 개정된 상법 제409조 제3항을 반영하여 해당조항을 신설
2023년 03월 10일	제8기 정기주주총회	제38조(이사회의 결의사항) 11호 단서 추가 이사회는 법령과 정관이 정하는 사항에 대하여만 의결권한을 갖는다. 이사회는 다음 각 호의 1에 해당하는 사항을 의결한다. 1. ~ 10. (생략) 11. 부투법 시행령 제33조 제1항 각 호에 열거된 기관 외의 자로부터의 자금 차입에 관한 사항 (신설) 12. 기타 정관에서 정한 이사회의 결의사항 및 회사의 경영에 관한 중요 사안(단, 부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항은 제외함)	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
2023년 03월 10일	제8기 정기주주총회	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 ② 본 조 제1항의 전환사채에 있어서 이사회는 그 일부에 대하여만 전환권을 부여하는 조건으로도 이를 발행할 수 있다. ③ 전환으로 인하여 발행하는 주식은 보통주식으로 하고, 전환가액은 주식의 액면금액 또는 그 이상의 가액으로 사채발행시 이사회가 정한다. ④ 전환을 청구할 수 있는 기간은 당해 사채의 발행일 이후 1개월이 경과하는 날로부터 그 상환 기일의 직전일까지로 한다. 그러나 위 기간 내에서 이사회의 결의로써 청구기간을 조정할 수 있다. ⑤ 전환으로 인하여 발행하는 주식에 대한 이익의 배당과 전환사채에 대한 이자의 지급에 관하여는 제14조의 규정을 준용한다.	신규 조달방식 추가를 통한 운용 효율성 증대

2023년 03월 10일	제8기 정기주주총회	제46조의3 (신주인수권부사채의 발행) 신설 ①회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 이사회의 결의로 주주 외의 자에게 신주인수권부사채를 발행할 수 있다. 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 ② 신주인수를 청구할 수 있는 금액은 사채의 액면총액을 초과하지 않는 범위 내에서 이사회에서 정한다. ③ 신주인수권의 행사로 인하여 발행하는 주식은 보통주식으로 하고, 그 발행가액은 액면금액 또는 그 이상의 금액으로 사채발행시 이사회가 정한다. ④ 신주인수권을 행사할 수 있는 기간은 당해 사채의 발행일 이후 1개월이 경과하는 날로부터 그 상환 기일의 직전일까지로 한다. 그러나 위 기간 내에서 이사회의 결의로써 신주인수권의 행사기간을 조정할 수 있다. ⑤ 신주인수권의 행사로 인하여 발행하는 주식에 대한 이익의 배당에 관하여는 제14조의 규정을 준용한다.	신규 조달방식 추가를 통한 운용 효율성 증대
2023년 09월 15일	제9기 정기주주총회	제 57조 (투자자 보호에 관한 사항) 신설 ① 회사는 투자자를 보호하기 위하여 신의성실의 원칙에 따라 건전하게 자산을 투자, 운용하여야 한다. ② 회사는 업무를 수행함에 있어 법령을 준수하고 투자자를 보호하기 위하여 최선을 다하여야 한다.	투자자 보호 조항 신설
2023년 09월 15일	제9기 정기주주총회	제 58 조 (법규 적용 등) 이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 「상법」 기타 법령의 관계규정에 의한다.	신설 조항으로 인한 조항 번호 변경 (57조 →58조)
2023년 09월 15일	제9기 정기주주총회	제 59 조 (발기인의 성명, 주소) 이 정관을 작성하고 이 회사의 설립을 추진해 온 발기인의 성명과 주소는 아래 기재와 같다. (이하 생략)	신설 조항으로 인한 조항 번호 변경 (58조 →59조)
2025년 03월 20일	제12기 정기주주총회	제 54조 (이익배당의 지급) ① 회사는 이사회 결의로 배당 받을 주주를 확정하기 위한 기준일을 정할 수 있으며, 기준일을 정한 경우 그 기준일의 2주 전에 이를 공고하여야 한다.	배당 기준일을 주주총회 의결권 행사기준일과 다른날로 정할 수 있도록 개정

다. 사업목적 현황

구 분	사업목적	사업영위 여부

1	부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하는 것을 목적으로 함. 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	영위

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

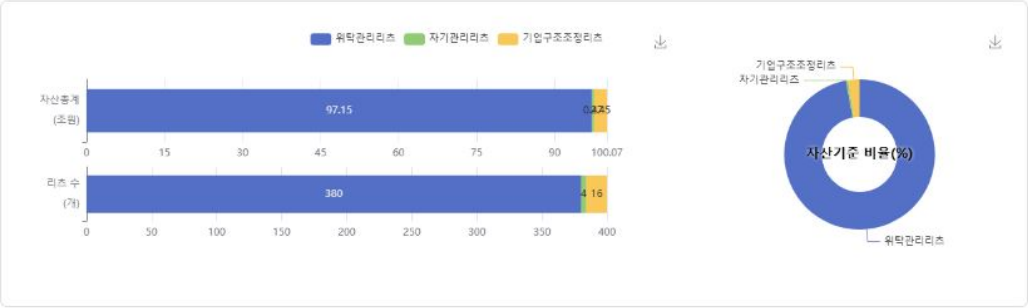
1) 부동산투자회사(리츠) 산업의 특성

부동산투자회사(이하 “리츠”)는 부동산투자회사법에따라 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 기업 구조조정 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 5,584억원으로시작하여 2024년 12월말 기준 총 400개의 리츠가 설립되었고 총 자산규모는 100조원이며, 이 중 상장리츠는 24개, 총 자산규모 16.4조원 수준입니다.

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2024년 12월)

유형별 리츠 수 및 자산총계 (2024년 12월)

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
위탁관리리츠	380	97.15	97.08
자기관리리츠	4	0.47	0.47
기업구조조정리츠	16	2.45	2.45
합계	400	100.07	100
(상장리츠)	(24)	(16.44)	(16.43)



운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계 (2024년 12월)

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
오피스	94	28.62	28.60
호텔	6	0.73	0.73
리테일	26	7.53	7.52
주택	199	47.66	47.63
물류	44	7.67	7.66
복합형	24	4.49	4.49
기타	7	3.37	3.37
합계	400	100.07	100

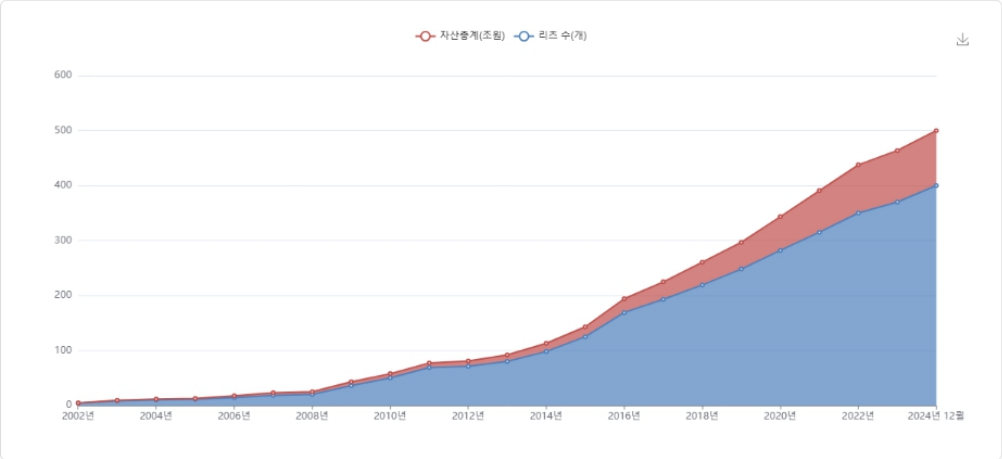
2) 리츠 산업의 성장성

지난 약 9년간(2015년말~2024년 12월) 리츠 총자산 규모는 약 82조원이 증가하였고, 리츠 수는 275개가 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(2024년 12월)

리츠 수 및 자산규모 변동추이

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)
2002년	4	0.6
2003년	8	1.1
2004년	10	1.4
2005년	11	1.7
2006년	14	3.3
2007년	18	5
2008년	20	4.9
2009년	36	7
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.61
2013년	80	11.77
2014년	98	14.97
2015년	125	18
2016년	169	25.02
2017년	193	31.71
2018년	219	41.52
2019년	248	48.73
2020년	282	61.31
2021년	315	75.56
2022년	350	87.66
2023년	370	93.87
2024년 12월	400	100.07



3) 관련 법령 또는 정부의 규제 현황

당사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사이며, 국토교통부의 관리 감독하에 운영되고 있습니다. 공모상장리츠에 대한 정부의 정책지원이 점진적으로 확

대되고 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 확대될것으로 기대됩니다.

나. 임대조건

회사는 리테일/물류 자산에 대하여 롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜와 책임임대차(Master lease) 계약을 체결하였으며, Triple-net계약 조건에 따라, 수선유지비, 보험, 제세공과 등을 임차인이 부담하여, 회사의 관리부담을 경감시키고, 안정적인 배당수익률을 유지합니다. 다만, 2024년 9월 30일 취득한 L7 HOTELS 강남타워의 경우 호텔롯데(주)를 포함한 임차인별 임대차계약을 체결하여 운영 합니다.

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 다수의 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 / 롯데마트몰 김포물류센터를 매입 및 책임임대차를 개시하였으며 2021년 12월에 롯데마트 경기양평점을 매입 및 책임임대차를 개시하였으며 2024년 5월에 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사(DF타워) 우선주(1,400,000주)를 취득하였으며 2024년 9월 L7 HOTELS 강남타워를 취득하여 임대차 개시를 하였습니다.

3) 보유 자산 개요

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 : 22,446백만원 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 : 9,641백만원 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 : 7,395백만원 임대차보증금: 6,863백만원

구 분	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 : 12,893백만원 임대차보증금: 11,959백만원

구 분	롯데아울렛 청주점 & 롯데마트 서청주점
위치	충청북도 청주시 흥덕구 비하동 811
연면적	81,752㎡
대지면적	25,875㎡
임대차기간	2019.10.16 ~ 2029.10.15 (10년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 7,842백만원 임대차보증금: 7,284백만원

구 분	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 : 9,373백만원 임대차보증금: 8,694백만원

구 분	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 : 7,338백만원 임대차보증금: 6,815백만원

구 분	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 : 3,212백만원 임대차보증금: 2,987백만원

구 분	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 : 4,796백만원 임대차보증금: 4,298백만원

구 분	롯데프리미엄아울렛 이천점
위치	경기도 이천시 호법면 단천리 864 외
연면적	162,686㎡
대지면적	103,876㎡
임대차기간	2021.03.17 ~ 2032.03.16 (11년간)
임대료 및 보증금	연간임대료 : 13,047백만원 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 : 4,961백만원 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 : 8,222백만원 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 : 2,868백만원 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 : 3,515백만원 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 : 1,608백만원 임대차보증금: 1,487백만원

구 분	코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사(우선주)
위치	서울특별시 서초구 강남대로 369 (DF타워)
목적물	우선주 1,400,000주(전체 지분율 3.5%)
투자금액	7,000백만원
수익률	연 6.1% 누적적 우선배당, 잔여·매각차익 20%
결산월 및 이익배당	6개월 단위 결산 및 이익배당

구 분	L7 HOTELS 강남타워
위치	서울시 강남구 테헤란로 415(삼성동)
대지면적 / 연면적	2,303.7㎡ / 33,584.3㎡
규모	지하 6층 ~ 지상 27층
주용도	숙박시설, 업무시설, 근린생활시설

[L7 HOTELS 강남타워 임대차계약 현황, '24.12.31 기준]

층	임대면적(㎡)	임차인	계약체결일	임대차개시	임대차종료	임대차보증금(원)	월 임대료(원) (VAT 별도)

1,9 ~ 27	20,785.62	호텔롯데	2024. 09. 12.	2024. 09. 30.	2031. 12. 31.	21,500,000,000	936,099,969
7	1,738.86	해치랩스㈜	2022. 12. 23.	2023. 1. 25.	2025. 3. 31.	841,620,000	86,687,000
4	1,738.86	㈜스파크플러스	2022. 11. 3.	2022. 12. 11.	2025. 9. 7.	420,800,000	35,542,100
3	1,666.79	㈜스파크플러스	2018. 5. 2.	2018. 6. 8.	2025. 9. 7.	781,104,000	65,973,748
2	1,586.21						
B1	114.24	㈜코리아세븐	2017. 12. 21.	2017. 12. 21.	2024. 12. 20.	33,600,000	3,245,968
	737.12	㈜해우리홀딩스	2018. 5. 14.	2018. 6. 1.	2028. 5. 31.	142,200,000	17,308,120

※ 상기 표에 기재된 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 청주점, 대구율하점, 의왕점, 장유점의 연간임대료는 2024.10.16~2025.10.15까지 1년간 임대료 기준입니다.

※ 상기 표에 기재된 김포물류센터, 이천점, 안산점, 중동점, 춘천점, 계양점, 경기양평점의 연간임대료는 2024.03.17~2025.03.16까지 1년간 임대료 기준입니다.

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 투자부동산 및 우선주 운용하여 발생하는 임대료 및 배당금을 주 수익원으로 하고 있습니다.

■ 거래처별 매출금액 내역

(단위 : 백만원)

구분	제12(당)기		제11(전)기	
	매출금액	%	매출금액	%
롯데쇼핑㈜	56,836	88.7	56,316	96.0
롯데글로벌로지스㈜	2,398	3.7	2,363	4.0
L7 HOTELS 강남타워	4,664	7.3	-	-
배당금 수익	214	0.3	-	-
합계	64,111	100.0	58,679	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, 환율 등), 신용위험, 유동성위험 등에 있어, 잠재적 위험을 식별하여 발생가능한 위험을허용가능한 수

준으로 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㈜와 롯데글로벌로지스㈜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 스케쥴을 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㈜	2019.8	· 롯데백화점 강남점 등 8개 부동산 자산에 대한 책임 임대차계약 체결 · 임대개시 : 2019.10.16	매월 15일 임대료 지급 (후급)
부동산 책임임대차계약	롯데쇼핑㈜ 롯데글로벌로지스㈜	2020.12	· 롯데백화점 중동점 등 6개 부동산 자산에 대한 책임 임대차계약 체결 · 임대개시 : 2021.3.17	매월 15일(롯데쇼핑), 25일(롯데글로벌로지스) 임대료 지급 (후급)
부동산 책임임대차계약	롯데쇼핑㈜	2021.12	· 롯데백화점 경기양평점에 대한 책임 임대차계약 체결 · 임대개시 : 2021.12.15	매월 15일 임대료 지급 (후급)
부동산 임대차계약	호텔롯데㈜ 외	2024.9	· L7 HOTELS 강남타워 부동산매입에 따른 임대차계약 임차인별 개시	계약별 상이
자산관리	롯데에이엠씨㈜	2019.3	· 당사의 투자 및 운용과 관련한 전반적인 업무 수행 · 보수기준 : 매입금액 X 연0.2% (운용보수기준)	감사보고서 제출 후 7일 이내
부동산관리 (PM)	롯데물산㈜	2023.2	· 당사 리테일/물류자산의부동산운용 및 임차인 관리에 관한 업무 수행 · 보수기준 : 부동산 자산당 월 165만원	매월 10일
		2024.9	· L7 HOTELS 강남타워부동산 자산관리에 관한 업무 수행	매월 말일

			· 보수기준 : PM(상주시) : 월 11백만원 PM(비상주시) : 월 7백만원 FM : 월 57백만원	
사무수탁	케이비펀드파트너스	2024.7	· 당사 자산의 계산, 통지 및 공고 등 운영 전반에 관한 업무수행 · 보수기준 : 매입금액 X 연0.009% · 사무수탁사인 KB국민은행에서 물적분할한 케이비펀드파트너스와 변경계약체결함	결산 주주총회 이후 7일 이내
자산보관	㈜우리은행	2024.9	· 당사의 현금 또는 증권 등의 보관과 관련된 업무수행 · 보수기준 : 매입금액 X 연0.003% · L7 HOTELS 강남타워 추가에 따른 변경계약체결	결산 주주총회 이후 7일 이내
자산보관	대한토지신탁	2024.9	· 당사의 부동산 보관과 관련된 업무수행 · 보수기준 : 없음. · L7 HOTELS 강남타워 추가에 따른 변경계약체결	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)

구 분	제12기 (2024년 12월 31일)	제11기 (2024년 06월 30일)	제10기 (2023년 12월 31일)
1. 유동자산	40,918,282,885	47,614,034,660	47,216,378,252
2. 비유동자산	2,582,730,364,309	2,254,208,070,206	2,266,434,860,446
자산총계	**2,623,648,647,194**	**2,301,822,104,866**	**2,313,651,238,698**
1. 유동부채	470,627,858,135	644,454,159,440	685,431,753,640
2. 비유동부채	983,523,005,834	619,299,271,797	572,758,077,862
부채총계	**1,454,150,863,969**	**1,263,753,431,237**	**1,258,189,831,502**
1. 자본금	144,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000
2. 자본잉여금	1,179,575,978,788	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668
3. 이익잉여금	△154,562,637,563	△144,350,410,039	△126,957,676,472
자본총계	**1,169,497,783,225**	**1,038,068,673,629**	**1,055,461,407,196**
구 분	(2024.07.01~ 2024.12.31)	(2024.01.01~ 2024.06.30)	(2023.07.01~ 2023.12.31)
1. 영업수익	65,629,118,705	60,007,701,472	59,415,198,441
2. 영업비용	23,622,887,762	22,421,583,021	23,281,628,216
3. 영업이익 (손실)	42,006,230,943	37,586,118,451	36,133,570,225
4. 법인세비용차감전순이익(손실)	10,613,567,528	5,841,464,604	3,177,878,339
5. 법인세 비용	-	-	-
6. 당기순이익	10,613,567,528	5,841,464,604	3,177,878,339
7. 주당순이익	41	24	13

[△는 부(-)의 값임]
※ 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에 따라 작성되었습니다.

2. 연결재무제표

- 해당사항 없음.

3. 연결재무제표 주석

- 해당사항 없음.

4. 재무제표

4-1. 재무상태표

재무상태표

제 12 기 2024.12.31 현재
제 11 기 2024.06.30 현재
제 10 기 2023.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 12 기	제 11 기	제 10 기
자산			
유동자산	40,918,282,885	47,614,034,660	47,216,378,252
현금및현금성자산 (주3,4,20,23)	13,266,817,358	7,284,756,054	7,571,009,099
매출채권및기타채권 (주3,5,22,23)	11,249,997,764	10,814,081,334	10,679,800,063
기타금융자산 (주3,6,23)	16,258,950,353	23,294,060,654	28,864,679,221
기타비금융자산 (주7,22)	63,503,740	6,120,121,318	4,027,969
당기법인세자산	79,013,670	101,015,300	96,861,900
비유동자산	2,582,730,364,309	2,254,208,070,206	2,266,434,860,446
투자부동산 (주8,9,21,22)	2,574,862,447,809	2,247,208,070,206	2,266,434,860,446
기타금융자산 (주3,6)	7,867,916,500	7,000,000,000	0
자산총계	2,623,648,647,194	2,301,822,104,866	2,313,651,238,698
부채			
유동부채	470,627,858,135	644,454,159,440	685,431,753,640
차입금및사채 (주3,8,9,20,21,23)	449,667,255,001	622,630,239,223	668,846,616,088
기타금융부채 (주3,10,21,22,23)	12,578,711,711	10,023,903,736	10,460,716,079
기타비금융부채 (주11,22)	8,381,891,423	11,800,016,481	6,124,421,473
비유동부채	983,523,005,834	619,299,271,797	572,758,077,862
차입금및사채 (주3,8,9,20,21,23)	856,563,307,030	513,258,657,898	466,671,705,731
기타금융부채 (주3,10,21,22,23)	111,130,781,589	93,291,283,295	92,008,084,715
기타비금융부채 (주11,22)	15,828,917,215	12,749,330,604	14,078,287,416
부채총계	1,454,150,863,969	1,263,753,431,237	1,258,189,831,502
자본			
자본금 (주12,22)	144,484,442,000	121,484,442,000	121,484,442,000
자본잉여금 (주12,22)	1,179,575,978,788	1,060,934,641,668	1,060,934,641,668
결손금 (주13)	(154,562,637,563)	(144,350,410,039)	(126,957,676,472)
자본총계	1,169,497,783,225	1,038,068,673,629	1,055,461,407,196
자본과부채총계	2,623,648,647,194	2,301,822,104,866	2,313,651,238,698

4-2. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 12 기 2024.07.01 부터 2024.12.31 까지
제 11 기 2024.01.01 부터 2024.06.30 까지
제 10 기 2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 12 기	제 11 기	제 10 기
영업수익 (주8,15,22,24)	65,629,118,705	60,007,701,472	59,415,198,441
영업비용 (주8,16,22)	23,622,887,762	22,421,583,021	23,281,628,216
영업이익	42,006,230,943	37,586,118,451	36,133,570,225
금융수익 (주3,18)	444,367,692	585,325,734	646,103,928
금융비용 (주3,18)	31,847,842,311	32,330,009,418	33,601,813,534
기타수익 (주17)	19,351,426	29,868	17,928
기타비용 (주17)	8,540,222	31	208
법인세비용차감전이익	10,613,567,528	5,841,464,604	3,177,878,339
법인세비용 (주19)	0	0	0
당기순이익	10,613,567,528	5,841,464,604	3,177,878,339
기타포괄손익	0	0	0
총포괄이익	10,613,567,528	5,841,464,604	3,177,878,339
주당이익(손실) (주14)			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	41	24	13
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	41	24	13

4-3. 자본변동표

자본변동표

제 12 기 2024.07.01 부터 2024.12.31 까지

제 11 기 2024.01.01 부터 2024.06.30 까지

제 10 기 2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	자본잉여금	결손금	자본 합계
2023.07.01 (기초자본)	121,484,442,000	1,060,934,641,668	(103,607,519,955)	1,078,811,563,713
현금배당	0	0	(26,528,034,856)	(26,528,034,856)
자본잉여금의 결손금 대체				
유상증자				
당기순이익	0	0	3,177,878,339	3,177,878,339
2023.12.31 (기말자본)	121,484,442,000	1,060,934,641,668	(126,957,676,472)	1,055,461,407,196
2024.01.01 (기초자본)	121,484,442,000	1,060,934,641,668	(126,957,676,472)	1,055,461,407,196
현금배당	0	0	(23,234,198,171)	(23,234,198,171)
자본잉여금의 결손금 대체				
유상증자				
당기순이익	0	0	5,841,464,604	5,841,464,604
2024.06.30 (기말자본)	121,484,442,000	1,060,934,641,668	(144,350,410,039)	1,038,068,673,629
2024.07.01 (기초자본)	121,484,442,000	1,060,934,641,668	(144,350,410,039)	1,038,068,673,629
현금배당	0	0	(25,025,795,052)	(25,025,795,052)
자본잉여금의 결손금 대체	0	(4,200,000,000)	4,200,000,000	0

유상증자	23,000,000,000	122,841,337,120	0	145,841,337,120
당기순이익	0	0	10,613,567,528	10,613,567,528
2024.12.31 (기말자본)	144,484,442,000	1,179,575,978,788	(154,562,637,563)	1,169,497,783,225

4-4. 현금흐름표

현금흐름표

제 12 기 2024.07.01 부터 2024.12.31 까지

제 11 기 2024.01.01 부터 2024.06.30 까지

제 10 기 2023.07.01 부터 2023.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 12 기	제 11 기	제 10 기
영업활동현금흐름	86,324,302,250	54,828,873,561	55,182,826,745
당기순이익	10,613,567,528	5,841,464,604	3,177,878,339
조정 (주20)	49,269,888,871	49,642,517,112	51,511,530,376
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동 (주20)	26,205,344,221	(650,954,755)	525,584,812
배당금의 수취	213,500,000	0	0
법인세의 환급(납부)	22,001,630	(4,153,400)	(32,166,782)
투자활동현금흐름	(340,640,516,135)	(844,055,699)	6,128,974,401
이자수취	513,077,993	655,944,301	628,974,401
단기금융상품의 처분	23,000,000,000	28,500,000,000	125,000,000,000
단기금융상품의 취득	(16,033,600,000)	(23,000,000,000)	(119,500,000,000)
장기금융상품의 취득	(867,916,500)	0	0
지분상품의 취득	0	(7,000,000,000)	0
투자부동산의 취득	(347,252,077,628)	0	0
재무활동현금흐름	260,298,275,189	(54,271,070,907)	(58,188,716,244)
장기차입금의 차입	417,719,859,250	203,398,789,800	308,726,883,807
사채발행	905,254,299,943	0	79,767,980,000
유상증자	147,200,000,000	0	0
공모사채분담금 환입	0	4,116,974	0
주식발행비용	(1,358,662,880)	0	0
사채상환	(897,000,000,000)	(75,000,000,000)	(111,000,000,000)
단기차입금의 상환	0	(130,000,000,000)	(280,000,000,000)
유동성장기차입금의 상환	(258,000,000,000)	0	0
이자지급	(28,491,426,072)	(29,439,779,510)	(29,155,545,195)
배당금지급	(25,025,795,052)	(23,234,198,171)	(26,528,034,856)
현금및현금성자산의 증가(감소)	5,982,061,304	(286,253,045)	3,123,084,902
기초현금및현금성자산 (주4)	7,284,756,054	7,571,009,099	4,447,924,197
기말현금및현금성자산 (주4)	13,266,817,358	7,284,756,054	7,571,009,099

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	42.04
롯데물산(주)	18,400,000	6.37
기타	149,084,442	51.59
계	288,968,884	100.00

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

(1) 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 '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.

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

당사의 정기주주총회 제출용 당기 재무제표는 2025년 2월 5일에 개최된 이사회에서 승인되었으며, 2025년 3월 20일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

(2) 당기에 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책의 변경내용은 없으며, 전기 재무제

표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

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

- 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'와 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'(개정) - 교환가능성 결여

동 개정사항은 회계목적상 다른 통화와 교환이 가능하다고 보는 상황에 대해 정의하고, 다른 통화와의 교환가능성 평가, 교환가능성이 결여된 경우 사용할 현물환율 추정 및 공시 요구사항을 명확히 합니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 전진적용하며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 제1107호 '금융상품: 공시'(개정) - 금융상품 분류와 측정

동 개정사항은 전자지급시스템을 사용하여 금융부채를 결제할 때의 금융부채의 결제일 전 이행과 관련된 조건, 계약상 현금흐름이 기본대여계약과 일관되는지 평가할 때 고려해야 할 이자 및 우발사건 특성, 비소구 특성을 가진 금융자산, 계약상 연계된 금융상품의 특성을 명확히 합니다. 그리고 기타포괄손익-공정가치로 지정된 지분상품에 대한 투자와 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경할 수 있는 계약조건에 대한 추가적인 공시 요구사항을 포함합니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' - 리스부채의 제거 회계처리 및 거래가격의 정의

동 개정사항은 리스부채 제거시 발생하는 차손익을 당기손익으로 인식해야 함을 명확히 하였습니다. 또한 거래가격의 정의를 기업회계기준서 제1115호와 일관되도록 개정하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' - 사실상의 대리인 결정

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

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' - 위험회피회계 적용

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

- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' - 제거 손익

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

- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' - 원가법
동 개정으로 '원가법'이라는 용어를 삭제하고 이를 '원가'로 대체하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

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

(4) 중요한 회계정책

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

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

2) 금융상품 - 최초인식과 후속 측정
금융상품은 거래당사자 어느 한쪽에게는 금융자산이 생기게 하고 거래상대방에게 금융부채나 지분상품이 생기게 하는 모든 계약입니다.

2.1) 금융자산

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

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 당사의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 당사는 금융자산을 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 금융자산을관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다.

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

2.1.2) 후속 측정
후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.
- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채 무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

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

당사의 상각후원가 측정 금융자산은 매출채권과 단기금융자산 및 장기금융자산에 포함된 예금을 포함합니다.
2.1.4) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
당사는 아래의 조건을 모두 충족하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치 금융자산으로 측정합니다.
- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고,
- 금융자산의 계약 조건에 따라 특정일에 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐 름이 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 당기손익으로 인식되며, 다른 순손익은 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

당사는 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

2.1.6) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

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

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

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

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

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) 계 약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있 다. 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 전체기간 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 상장 채권만으로 구성되어 있다면 낮은 신용 위험 투자자산으로 평가됩니다. 당사의 정책은 이러한 상품을 12개월 기대신용손실로 측정하는 것입니다. 그러나, 최초 인식 이후에 신용위험의 유의적인 증가가 있다면 손실충당금은 전체기간 기대신용손실에 근거하여 산출됩니다. 당사는 채무상품의 신용위험이 유의적으로 증가했는지를 결정하고 기대신용손실을 측정하기 위해 신용평가기관의 등급을 사용합니다.

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

2.2) 금융부채

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

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

당사의 금융부채는 매입부채와 차입금및사채를 포함합니다.

2.2.2) 후속 측정
금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

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

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

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

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

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

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

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

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

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

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

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

또한 해당 자산의 사용목적이 변경된 경우에 한하여 투자부동산에서 다른 계정으로 대체하거나 다른 계정에서 투자부동산으로 대체하고 있으며 투자부동산에서 자가사용부동산(유형자산)으로 대체되는 경우에는 사용목적이 변경된 시점의 상각후원가를간주원가로 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 해당개별자산의 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 최근 거래가격을 고려하고 있습니다. 그러한 거래가 식별되지 않는 경우 적절한 평가모델을 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 재평가금액

을 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 측정에유의적인 가장 낮은 수준의 투입변수에 근거하여 다음과 같은 공정가치 서열체계로 구분됩니다.
- 수준 1 : 동일한 자산이나 부채에 대한 접근가능한 활성시장의 (조정되지 않은) 공 시 가격
- 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 않 은 투입변수를 이용한 공정가치

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

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

공정가치로 측정되거나 공정가치가 공시되는 금융상품과 비금융자산의 공정가치에 대한 공시는 다음의 주석에 설명되어 있습니다.
- 투자부동산 : 주석 8
- 범주별 금융상품 및 공정가치 : 주석 3

6) 현금배당
당사는 배당을 지급하기 위해 분배가 승인되고 더 이상 당사에게 재량이 없는 시점에부채를 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 아니합니다. 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) 현금및현금성자산
재무상태표 상의 현금및현금성자산은 보통예금 및 취득당시 만기가 3개월 이내인 단기성 예금으로 구성되어 있습니다.

9) 중요한 회계적 판단, 추정 및 가정
주석 2에 기술된 당사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미치는 판단을 하여야 하며(추정과 관련된 사항은 제외), 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 추정 및 가정을 하여야 합니다. 추정치와 관련 가정은 과거 경험 및 관련이 있다고 여겨지는 기타 요인에 근거합니다. 또한 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

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

3. 범주별 금융상품 및 공정가치

금융자산의 범주별 공시

당기 (단위 : 천원)

	금융자산, 범주				금융자산, 범주 합계
	상각후원가로 측정하는 금융자산, 범주			공정가치평가를 기타포괄손익으로 인식하는 금융자산	
	현금및현금성자산	매출채권및기타채권	상각후원가측정기타금융자산	기타포괄손익-공정가치 지정 지분상품투자	
금융자산	13,266,817	11,249,997	17,126,867	7,000,000	48,643,681
공정가치측정에 사용된 평가과정에 대한 기술, 자산	상각후원가로 측정하는 금융자산은 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.	상각후원가로 측정하는 금융자산은 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.	상각후원가로 측정하는 금융자산은 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.		
금융자산에 대한 기술		상각후원가로 측정하는 매출채권및기타채권은 매출채권과 미수금으로 구성되어 있습니다.	상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 단기금융상품, 장기금융상품과 미수수익으로 구성되어 있습니다.	기타포괄손익-공정가치로 측정하는 기타금융자산은 지분상품으로 구성되어 있습니다.	

전기 (단위 : 천원)

	금융자산, 범주				금융자산, 범주 합계
	상각후원가로 측정하는 금융자산, 범주			공정가치평가를 기타포괄손익으로 인식하는 금융자산	
	현금및현금성자산	매출채권및기타채권	상각후원가측정기타금융자산	기타포괄손익-공정가치 지정 지분상품투자	
금융자산	7,284,756	10,814,081	23,294,061	7,000,000	48,392,898
공정가치측정에 사용된 평가과정에 대한 기술, 자산	상각후원가로 측정하는 금융자산은 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.	상각후원가로 측정하는 금융자산은 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.	상각후원가로 측정하는 금융자산은 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.		
금융자산에 대한 기술		상각후원가로 측정하는 매출채권및기타채권은 매출채권과 미수금으로 구성되어 있습니다.	상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 단기금융상품, 장기금융상품과 미수수익으로 구성되어 있습니다.	기타포괄손익-공정가치로 측정하는 기타금융자산은 지분상품으로 구성되어 있습니다.	

금융부채의 범주별 공시

당기 (단위 : 천원)

	금융부채, 범주		금융부채, 범주 합계
	상각후원가로 측정하는 금융부채, 범주		

	차입금및사채	기타금융부채	
금융부채	1,306,230,562	123,709,493	1,429,940,055
공정가치측정에 사용된 평가과정에 대한 기술, 부채	상각후원가로 측정하는 금융부채는 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.	상각후원가로 측정하는 금융부채는 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.	
금융부채에 대한 기술		기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.	

전기 (단위 : 천원)

	금융부채, 범주		금융부채, 범주 합계
	상각후원가로 측정하는 금융부채, 범주		
	차입금및사채	기타금융부채	
금융부채	1,135,888,897	103,315,187	1,239,204,084
공정가치측정에 사용된 평가과정에 대한 기술, 부채	상각후원가로 측정하는 금융부채는 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.	상각후원가로 측정하는 금융부채는 장부금액과 공정가치의 차이가 유의적이지 않습니다.	
금융부채에 대한 기술		기타금융부채는 미지급비용과 임대보증금으로 구성되어 있습니다.	

금융상품의 범주별 손익의 공시

당기 (단위 : 천원)

	자산과 부채		
	금융자산, 범주		금융부채, 범주
	상각후원가로 측정하는 금융자산, 범주	공정가치평가를 기타포괄손익으로 인식하는 금융자산	상각후원가로 측정하는 금융부채, 범주
배당금수익	0	213,500	0
이자수익	444,368	0	0
이자비용	0	0	31,847,842

전기 (단위 : 천원)

	자산과 부채	
	금융자산, 범주	금융부채, 범주

	상각후원가로 측정하는 금융자산, 범주	공정가치평가를 기타포괄손익으로 인식하는 금융자산	상각후원가로 측정하는 금융부채, 범주
배당금수익	0	0	0
이자수익	585,326	0	0
이자비용	0	0	32,330,009

자산의 공정가치측정에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	측정 전체			
	공정가치			
	자산			
	기타포괄손익-공정가치측정 금융자산			
	공정가치 서열체계의 모든 수준			공정가치 서열체계의 모든 수준 합계
	공정가치 서열체계 수준 1	공정가치 서열체계 수준 2	공정가치 서열체계 수준 3	
공정가치측정 분류 내의 공정가치 서열체계의 수준에 대한 기술	측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의 조정되지 않은 공시가격	수준 1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수	자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수	
자산	0	0	7,000,000	7,000,000
공정가치측정에 사용된 평가기법에 대한 기술, 자산				원가가 공정가치의 적절한 추정치가 될 수 있다고 판단하여 취득원가를 공정가치로 측정하였습니다.
공정가치측정에 사용된 투입변수에 대한 기술, 자산				-

전기 (단위 : 천원)

	측정 전체			
	공정가치			
	자산			
	기타포괄손익-공정가치측정 금융자산			
	공정가치 서열체계의 모든 수준			공정가치 서열체계

	공정가치 서열체계 수준 1	공정가치 서열체계 수준 2	공정가치 서열체계 수준 3	의 모든 수준 합계
공정가치측정 분류 내의 공정가치 서열체계의 수준에 대한 기술	측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의 조정되지 않은 공시가격	수준 1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수	자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수	
자산	0	0	7,000,000	7,000,000
공정가치측정에 사용된 평가기법에 대한 기술, 자산				원가가 공정가치의 적절한 추정치가 될 수 있다고 판단하여 취득원가를 공정가치로 측정하였습니다.
공정가치측정에 사용된 투입변수에 대한 기술, 자산				-

수준 3 공정가치 측정으로 분류되는 금융자산의 변동내역

당기 (단위 : 천원)

	측정 전체
	공정가치
	자산
	공정가치평가를 기타포괄손익으로 인식하는 금융자산
	공정가치 서열체계의 모든 수준
	공정가치 서열체계 수준 3
기초 자산	7,000,000
매입, 공정가치측정, 자산	0
매도, 공정가치측정, 자산	0
기말 자산	7,000,000

전기 (단위 : 천원)

	측정 전체
	공정가치
	자산
	공정가치평가를 기타포괄손익으로 인식하는 금융자산

	공정가치 서열체계의 모든 수준
	공정가치 서열체계 수준 3
기초 자산	0
매입, 공정가치측정, 자산	7,000,000
매도, 공정가치측정, 자산	0
기말 자산	7,000,000

4. 현금및현금성자산

현금및현금성자산 공시

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
금융기관	㈜우리은행 등
현금및현금성자산	13,266,817

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
금융기관	㈜우리은행 등
현금및현금성자산	7,284,756

5. 매출채권 및 기타채권

매출채권 및 기타채권의 공시

당기 (단위 : 천원)

	총장부금액	차감: 대손충당금	장부금액 합계
매출채권	11,243,041	0	11,243,041
기타채권	6,956	0	6,956
합계	11,249,997	0	11,249,997

전기 (단위 : 천원)

	총장부금액	차감: 대손충당금	장부금액 합계
매출채권	10,814,081	0	10,814,081

기타채권	0	0	0
합계	10,814,081	0	10,814,081

당기와 전기 중 매출채권 및 기타채권의 손실충당금 변동은 없습니다.

6. 기타금융자산

기타금융자산에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
미수수익	225,350
단기금융상품	16,033,600
기타유동금융자산	16,258,950
장기금융상품	867,917
기타포괄손익-공정가치 지정 비유동지분상품투자	7,000,000
기타비유동금융자산	7,867,917
기타금융자산	24,126,867

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
미수수익	294,061
단기금융상품	23,000,000
기타유동금융자산	23,294,061
장기금융상품	0
기타포괄손익-공정가치 지정 비유동지분상품투자	7,000,000
기타비유동금융자산	7,000,000
기타금융자산	30,294,061

담보로 제공된 기타금융자산에 대한 공시

(단위 : 천원)

	단기금융상품	장기금융상품
부채나 우발부채에 대한 담보로 제공된 금융자산	33,600	867,917

부채나 우발부채에 대한 담보로 제공된 금융자산의 조건	질권이 설정되어 있습니다.	질권이 설정되어 있습니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산의 내역

당기 (단위 : 천원)

	금융자산, 범주	
	기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	
	코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	
	장부금액	장부금액 합계
	취득원가	
지분율		0.0350
기타비유동금융자산	7,000,000	7,000,000
기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정된 지분상품 투자에 대한 설명		당사는 지분상품에 대한 투자로서 단기매매항목이 아니고, 기업회계기준서 제1103호를 적용하는 사업결합에서 취득자가 인식하는 조건부 대가가 아닌 지분상품에 대하여 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산으로 지정하고 있습니다.

전기 (단위 : 천원)

	금융자산, 범주	
	기타포괄손익-공정가치측정 금융자산	
	코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	
	장부금액	장부금액 합계
	취득원가	
지분율		
기타비유동금융자산	7,000,000	7,000,000
기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정된 지분상품 투자에 대한 설명		당사는 지분상품에 대한 투자로서 단기매매항목이 아니고, 기업회계기준서 제1103호를 적용하는 사업결합에서 취득자가 인식하는 조건부 대가가 아닌 지분상품에 대하여 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산으로 지정하고 있습니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산의 변동내역

당기 (단위 : 천원)

	기타포괄손익-공정가치측정 금융자산
기초 기타비유동금융자산	7,000,000
취득, 기타비유동금융자산	0
기말 기타비유동금융자산	7,000,000

전기 (단위 : 천원)

	기타포괄손익-공정가치측정 금융자산
기초 기타비유동금융자산	0
취득, 기타비유동금융자산	7,000,000
기말 기타비유동금융자산	7,000,000

7. 기타비금융자산

기타자산에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
미수금	0
선급비용	63,504
기타비금융자산	63,504

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
미수금	6,120,121
선급비용	0
기타비금융자산	6,120,121

8. 투자부동산

투자부동산에 대한 세부 정보 공시

당기 (단위 : 천원)

	투자부동산						투자부동산 합계
	토지			건물			
	장부금액		장부금액 합계	장부금액		장부금액 합계	
	총장부금액	감가상각누계액 및 상각누계액		총장부금액	감가상각누계액 및 상각누계액		
투자부동산	1,709,774,092	0	1,709,774,092	1,054,104,721	(189,016,365)	865,088,356	2,574,862,448
투자부동산의 근저당권 및 지상권 설정에 대한 기술							토지와 건물은 차입금 및 담보부사채와 관련하여 근저당권이 설정되어 있으며, 토지 중 일부는 지하연결통로의 가설, 차집관로 및 맨홀 보호 등을 위하여 지상권이 설정되어 있습니다 (주석 21 참조).

전기 (단위 : 천원)

	투자부동산						투자부동산 합계
	토지			건물			
	장부금액		장부금액 합계	장부금액		장부금액 합계	
	총장부금액	감가상각누계액 및 상각누계액		총장부금액	감가상각누계액 및 상각누계액		
투자부동산	1,427,084,774	0	1,427,084,774	989,541,961	(169,418,665)	820,123,296	2,247,208,070
투자부동산의 근저당권 및 지상권 설정에 대한 기술							토지와 건물은 차입금 및 담보부사채와 관련하여 근저당권이 설정되어 있으며, 토지 중 일부는 지하연결통로의 가설, 차집관로 및 맨홀 보호 등을 위하여 지상권이 설정되어 있습니다 (주석 21 참조).

투자부동산의 변동내역에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	토지	건물	투자부동산 합계
기초 투자부동산	1,427,084,774	820,123,296	2,247,208,070
취득, 투자부동산	282,689,318	64,562,760	347,252,078
감가상각비, 투자부동산	0	(19,597,700)	(19,597,700)
기말 투자부동산	1,709,774,092	865,088,356	2,574,862,448

전기 (단위 : 천원)

	토지	건물	투자부동산 합계
기초 투자부동산	1,427,084,774	839,350,086	2,266,434,860
취득, 투자부동산	0	0	0
감가상각비, 투자부동산	0	(19,226,790)	(19,226,790)
기말 투자부동산	1,427,084,774	820,123,296	2,247,208,070

투자부동산 관련 수익 및 비용에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
임대수익	65,415,619
직접 운영비용	23,007,366

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
임대수익	60,007,701
직접 운영비용	21,848,175

투자부동산 직접운영비용에 대한 기술

감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료, 부동산위탁관리비를 합한 금액입니다.

투자부동산 공정가치 평가내역에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	측정 전체
	재무상태표상에 공정가치로 측정되지 않았지만 공시된 공정가치
	자산
	투자부동산
	토지와 건물
장소	서울특별시 강남구 대치동 937 등
투자부동산	3,185,800,000

공정가치측정에 사용된 평가기법에 대한 기술, 자산	투자부동산의 공정가치는 수익환원법, 원가법, 거래사례비교법을 사용하여 측정하며, 미래현금흐름을 추정하기 위하여 임대료 인상률, 공실률 및 미래현금흐름 현재가치 계산을 위한 할인율에 대한 가정이나 추정과 같이 관측가능한 시장가격이나 비율에 근거하지 않은 가정이 일부 사용됩니다. 임대료 인상률이 상승하고, 공실률 및 할인율이 하락한다면 투자부동산의 공정가치는 증가할 것입니다. 당사는 상기에서 언급된 주요 가정과 추정이 투자부동산 공정가치에 미치는 영향이 유의적인 것으로 판단하여 투자부동산의 공정가치측정치를 공정가치 서열체계상 수준 3으로 분류하였습니다.
투자부동산의 공정가치가 독립된 평가인의 가치평가에 근거한 정도에 대한 기술	2019년에 취득한 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 대구율하점, 청주점, 의왕점 및 장유점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 삼창감정평가법인(광주점 및 대구율하점의 평가기준일: 2022년 9월 20일) 및 태평양감정평가법인(창원점, 의왕점 및 장유점의 평가기준일: 2023년 8월 31일, 구리점과 청주점의 평가기준일: 2023년 10월 20일, 강남점의 평가기준일: 2024년 6월 10일)이 수행한 평가에 근거하여 변동되었습니다. 2021년에 취득한 안산점, 중동점, 이천점, 춘천점, 계양점 및 김포물류센터의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의독립적인 부동산평가법인인 태평양감정평가법인(안산점 및 김포물류센터의 평가기준일: 2024년 8월 23일, 이천점의 평가기준일: 2024년 9월 12일), 삼창감정평가법인(중동점의 평가기준일: 2024년 2월 22일) 및 경일감정평가법인(춘천점 및 계양점의 평가기준일 : 2024년 8월 16일)이 수행한 결과에 근거하여 변동되었습니다. 2021년에 추가로 취득한 경기양평점의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 태평양감정평가법인(평가기준일: 2024년 8월 23일)이 수행한 평가에 근거하여 변동되었습니다. 한편, 당기 중 취득한 강남 L7호텔의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 나라감정평가법인(평가기준일 : 2024년 8월 20일) 및 가람감정평가법인(평가기준일 : 2024년 8월 20일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

전기 (단위 : 천원)

	측정 전체
	재무상태표상에 공정가치로 측정되지 않았지만 공시된 공정가치
	자산
	투자부동산
	토지와 건물
장소	서울특별시 강남구 대치동 937 등
투자부동산	2,838,300,000
공정가치측정에 사용된 평가기법에 대한 기술, 자산	
투자부동산의 공정가치가 독립된 평가인의 가치평가에 근거한 정도에 대한 기술	

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주) 및 (주)호텔롯데 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기와 전기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 19,597,700천원과 19,226,790천원입니다.
당기말과 전기말 현재 상기 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 주석 15에서 설명하고 있습니다.

운용리스제공 내역에 대한 공시, 투자부동산

당기 (단위 : 천원)

	운용리스 대상인 유형자산
감가상각비, 투자부동산	19,597,700

전기 (단위 : 천원)

	운용리스 대상인 유형자산
감가상각비, 투자부동산	19,226,790

9. 차입금 및 사채

차입금에 대한 세부 정보

당기 (단위 : 천원)

	차입금명칭																차입금명칭 합계
	장기 차입금							전자단기사채	사채								
	하나은행 등	국민은행 등	SC제일은행1	미즈호은행 등	SC제일은행2	차입금1	차입금2		제3-2회 사채	제3-3회 사채	제4회 사채	제5-2회 사채	제6-1회 사채	제6-2회 사채	제7-1회 사채	제7-2회 사채	
차입금, 만기	2025-10-17	2026-01-16	2026-03-18	2027-09-19	2026-09-30			2025-02-14					2025-08-06	2026-08-06	2025-10-02	2026-10-07	
차입금, 이자율					0.0375			0.0360					0.0345	0.0345	0.0344	0.0348	

차입금, 기준이자율	CD	CD	CD	CD													
차입금, 기준이자율 조정	0.01300	0.01200	0.01000	0.01000													
명목금액	311,000,000	130,000,000	75,000,000	258,000,000	165,000,000												939,000,000
현재가치할인차금																	(6,467,115)
사채, 명목금액								10,000,000					80,000,000	160,000,000	50,000,000	75,000,000	375,000,000
사채할인발행차금								(5,891)					(205,421)	(558,820)	(206,707)	(325,484)	(1,302,323)
유동 차입금 및 비유동차입금(사채 포함)의 유동성 대체 부분																	449,667,255
비유동차입금(사채 포함)의 비유동성 부분																	856,563,307
차입금에 대한 기술	상기 차입금및사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 21 참조). 당사는 약정에 따라 차입금및사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분 제한 등의 제약을 받습니다. 상기 차입금및사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.	상기 차입금및사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 21 참조). 당사는 약정에 따라 차입금및사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분 제한 등의 제약을 받습니다. 상기 차입금및사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.	상기 차입금및사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 21 참조). 당사는 약정에 따라 차입금및사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분 제한 등의 제약을 받습니다. 상기 차입금및사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.	상기 차입금및사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 21 참조). 당사는 약정에 따라 차입금및사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분 제한 등의 제약을 받습니다. 상기 차입금및사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.	상기 차입금및사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 21 참조). 당사는 약정에 따라 차입금및사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분 제한 등의 제약을 받습니다. 상기 차입금및사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.								상기 차입금및사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 21 참조). 당사는 약정에 따라 차입금및사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분 제한 등의 제약을 받습니다. 상기 차입금및사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.	상기 차입금및사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 21 참조). 당사는 약정에 따라 차입금및사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분 제한 등의 제약을 받습니다. 상기 차입금및사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.	상기 차입금및사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 21 참조). 당사는 약정에 따라 차입금및사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분 제한 등의 제약을 받습니다. 상기 차입금및사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.	상기 차입금및사채에 대하여 당사의 투자부동산 등이 담보로 제공되어 있습니다(주석 21 참조). 당사는 약정에 따라 차입금및사채의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 담보권의 설정제한, 자산의 처분 제한 등의 제약을 받습니다. 상기 차입금및사채와 관련하여 당사는 약정에 따라 차입금의 원리금 지급의무 이행이 완료될 때까지 재무비율의 유지(부채비율 200% 이하) 등의 제약을 받습니다.	

전기

(단위 : 천원)

	차입금명칭																차입금명칭 합계
	장기 차입금							전자단기사채	사채								
	하나은행 등	국민은행 등	SC제일은행1	미즈호은행 등	SC제일은행2	차입금1	차입금2		제3-2회 사채	제3-3회 사채	제4회 사채	제5-2회 사채	제6-1회 사채	제6-2회 사채	제7-1회 사채	제7-2회 사채	
차입금, 만기																	
차입금, 이자율																	
차입금, 기준이자율																	

차입금, 기준이자율 조정																	
명목금액	311,000,000	130,000,000	75,000,000			100,000,000	158,000,000										774,000,000
현재가치할인차금																	(2,937,222)
사채, 명목금액									90,000,000	80,000,000	70,000,000	125,000,000					365,000,000
사채할인발행차금									(28,265)	(18,390)	(13,691)	(113,535)					(173,881)
유동 차입금 및 비유동차입금(사채 포함)의 유동성 대체 부분																	622,630,239
비유동차입금(사채 포함)의 비유동성 부분																	513,258,658
차입금에 대한 기술																	

10. 기타금융부채

기타 채무에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	총장부금액	현재가치할인차금	장부금액 합계
유동 미지급비용	10,585,191	0	10,585,191
유동임대보증금	2,077,124	(83,603)	1,993,521
기타유동금융부채	12,662,315	(83,603)	12,578,712
장기임대보증금	131,218,232	(20,087,450)	111,130,782
기타비유동금융부채	131,218,232	(20,087,450)	111,130,782
임대보증금에 대한 설명			임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다(주석 21 참조).

전기 (단위 : 천원)

	총장부금액	현재가치할인차금	장부금액 합계
유동 미지급비용	10,023,904	0	10,023,904
유동임대보증금	0	0	0
기타유동금융부채	10,023,904	0	10,023,904
장기임대보증금	109,576,032	(16,284,749)	93,291,283
기타비유동금융부채	109,576,032	(16,284,749)	93,291,283
임대보증금에 대한 설명			임대보증금은 임차권이 설정되어 있습니다(주석 21 참조).

11. 기타비금융부채

기타부채에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
유동선수수익	3,413,229
유동선수금	867,917
유동미지급금	7,119
유동예수금	3,611
유동부가세예수금	4,090,016
기타유동비금융부채	8,381,892
장기선수수익	15,828,917
기타비유동비금융부채	15,828,917

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
유동선수수익	2,657,914
유동선수금	0
유동미지급금	6,120,112
유동예수금	3,611
유동부가세예수금	3,018,380
기타유동비금융부채	11,800,017
장기선수수익	12,749,331
기타비유동비금융부채	12,749,331

12. 자본금 및 자본잉여금

주식의 분류에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	보통주
수권주식수(주)	2,000,000,000

주당금액	500
발행된 보통주의 주식수 증가(감소)	46,000,000
발행주식수(주)	288,968,884
자본금	144,484,442
주식발행초과금	1,179,575,979

전기 (단위 : 천원)

	보통주
수권주식수(주)	2,000,000,000
주당금액	500
발행된 보통주의 주식수 증가(감소)	0
발행주식수(주)	242,968,884
자본금	121,484,442
주식발행초과금	1,060,934,642

13. 결손금

이익잉여금 내역

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
결손금	(154,562,638)

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
결손금	(144,350,410)

이익잉여금 처분계산서

당기 (단위 : 원)

		공시금액
미처리결손금		(154,562,637,563)
미처리결손금	전기이월미처리결손금	(169,376,205,091)
	자본잉여금의 결손금 대체	4,200,000,000
	당기순이익(손실)	10,613,567,528

이익잉여금 처분액	32,364,515,008
차기이월미처리결손금	(186,927,152,571)

전기 (단위 : 원)

		공시금액
미처리결손금		(144,350,410,039)
미처리결손금	전기이월미처리결손금	(150,191,874,643)
	자본잉여금의 결손금 대체	0
	당기순이익(손실)	5,841,464,604
이익잉여금 처분액		25,025,795,052
차기이월미처리결손금		(169,376,205,091)

배당금 산정내역

당기 (단위 : 원)

	보통주
배당금총액	32,364,515,008
발행주식수	288,968,884
주당배당금	112
주당 액면가액	500
배당률	0.2240

전기 (단위 : 원)

	보통주
배당금총액	25,025,795,052
발행주식수	242,968,884
주당배당금	103
주당 액면가액	500
배당률	0.2060

14. 주당이익

주당이익

당기 (단위 : 원)

	공시금액
당기순이익(손실)	10,613,567,528
가중평균유통보통주식수	255,218,884
기본주당순이익	41

전기 (단위 : 원)

	공시금액
당기순이익(손실)	5,841,464,604
가중평균유통보통주식수	242,968,884
기본주당순이익	24

가중평균유통보통주식수 산정내역

당기

	공시금액
유통주식수의 기초수량	242,968,884
발행된 보통주의 주식수 증가(감소)	46,000,000
유통주식수의 기말수량	288,968,884
기초 누적일자(일)	184
유상증자 누적일자(일)	49
기초 적수	44,706,274,656
유상증자 적수	2,254,000,000
적수 합계	46,960,274,656
가중평균유통보통주식수	255,218,884
기본 및 희석주당이익의 계산을 위한 분모의 조정에 대한 기술	한편, 당사는 희석화증권을 보유하고 있지 아니하므로, 기본주당이익과 희석주당이익은 일치합니다.

전기

	공시금액
유통주식수의 기초수량	242,968,884
발행된 보통주의 주식수 증가(감소)	
유통주식수의 기말수량	242,968,884
기초 누적일자(일)	182
유상증자 누적일자(일)	
기초 적수	44,220,336,888

유상증자 적수	
적수 합계	44,220,336,888
가중평균유통보통주식수	242,968,884
기본 및 희석주당이익의 계산을 위한 분모의 조정에 대한 기술	한편, 당사는 희석화증권을 보유하고 있지 아니하므로, 기본주당이익과 희석주당이익은 일치합니다.

15. 영업수익

고객과의 계약에서 생기는 수익의 구분에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
임대료수익	64,398,795
관리비수익	443,620
배당금수익	213,500
그밖의 기타영업이익	573,204
수익(매출액)	65,629,119
주요 고객에 대한 정보	당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜호텔롯데 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당사의 주요 영업수익인 임대수익은 롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜호텔롯데 등과의 운용리스에서 발생합니다.
보고부문을 식별하기 위하여 사용한 요소에 대한 기술	당사는 단일 영업부문을 영위하고 있으며, 영업부문별 정보를 공시하지 아니합니다. 또한, 영업수익이 국내에서만 발생하므로 지역별 정보에 대한 분석자료를 별도로 공시하지 않았습니다.

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
임대료수익	60,007,701
관리비수익	0
배당금수익	0
그밖의 기타영업이익	0
수익(매출액)	60,007,701

주요 고객에 대한 정보	당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜호텔롯데 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당사의 주요 영업수익인 임대수익은 롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜호텔롯데 등과의 운용리스에서 발생합니다.
보고부문을 식별하기 위하여 사용한 요소에 대한 기술	당사는 단일 영업부문을 영위하고 있으며, 영업부문별 정보를 공시하지 아니합니다. 또한, 영업수익이 국내에서만 발생하므로 지역별 정보에 대한 분석자료를 별도로 공시하지 않았습니다.

운용리스료의 만기분석 공시

당기 (단위 : 천원)

	1년 이내	1년 초과 5년 이내	5년 초과	합계 구간 합계
최소리스료	133,422,059	474,597,246	111,142,839	719,162,144

전기 (단위 : 천원)

	1년 이내	1년 초과 5년 이내	5년 초과	합계 구간 합계
최소리스료	118,982,198	451,233,202	124,042,940	694,258,340

16. 영업비용

영업비용

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
급여	48,000
감가상각비	19,597,700
자산관리수수료	2,487,921
자산보관수수료	37,213
사무수탁수수료	111,640
부동산위탁관리비	766,350
지급수수료	292,928
기타비용	281,136
영업비용	23,622,888

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
급여	48,000
감가상각비	19,226,790
자산관리수수료	2,317,603
자산보관수수료	34,321
사무수탁수수료	102,962
부동산위탁관리비	166,500
지급수수료	263,808
기타비용	261,599
영업비용	22,421,583

17. 기타수익과 기타비용

기타수익 및 기타비용

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
잡이익	19,351
잡손실	8,540

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
잡이익	30
잡손실	0

18. 금융수익과 금융비용

금융수익 및 금융비용

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
이자수익	444,368
이자비용	31,847,842

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
이자수익	585,326
이자비용	32,330,009

19. 법인세비용

법인세비용에 대한 기술

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

20. 현금흐름표

영업활동현금흐름

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
감가상각비에 대한 조정	19,597,700
이자비용에 대한 조정	31,847,842
임대료수익에 대한 조정	(1,517,785)
이자수익에 대한 조정	(444,368)
배당수익에 대한 조정	(213,500)
합계, 영업활동현금흐름의 조정내역	49,269,889
매출채권의 감소(증가)	(428,960)
선급비용의 감소 (증가)	(19,120)
미지급금의 증가(감소)	9
미지급비용의 증가(감소)	994,376
선수금의 증가(감소)	867,917
예수금의 증가(감소)	0
부가세예수금의 증가(감소)	1,071,798
임대보증금의 증가(감소)	23,719,324
합계, 영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	26,205,344

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
감가상각비에 대한 조정	19,226,790
이자비용에 대한 조정	32,330,009
임대료수익에 대한 조정	(1,328,956)
이자수익에 대한 조정	(585,326)
배당수익에 대한 조정	0
합계, 영업활동현금흐름의 조정내역	49,642,517
매출채권의 감소(증가)	(134,281)
선급비용의 감소 (증가)	0
미지급금의 증가(감소)	1
미지급비용의 증가(감소)	(79,786)
선수금의 증가(감소)	0
예수금의 증가(감소)	3,611
부가세예수금의 증가(감소)	(440,500)
임대보증금의 증가(감소)	0
합계, 영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	(650,955)

중요한 비현금거래에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
장기선수수익 유동성 대체	1,517,786
장기차입금의 유동성 대체	309,988,663
임대보증금의 유동성 대체	2,487,961
선수수익 계상	755,316
장기선수수익 계상	4,597,372
자본잉여금의 결손금 대체	4,200,000

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
장기선수수익 유동성 대체	1,328,957
장기차입금의 유동성 대체	157,779,601
임대보증금의 유동성 대체	0
선수수익 계상	0
장기선수수익 계상	0

자본잉여금의 결손금 대체	0

재무활동에서 생기는 부채의 조정에 관한 공시

당기 (단위 : 천원)

	차입금	사채	재무활동에서 생기는 부채 합계
기초금액	771,062,778	364,826,119	1,135,888,897
상각, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	1,750,248	617,258	2,367,506
대체, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	0	0	0
재무현금흐름, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	417,719,859	905,254,300	1,322,974,159
재무현금흐름, 재무활동에서 생기는 부채의 감소	(258,000,000)	(897,000,000)	(1,155,000,000)
기말금액	932,532,885	373,697,677	1,306,230,562

전기 (단위 : 천원)

	차입금	사채	재무활동에서 생기는 부채 합계
기초금액	696,501,741	439,016,581	1,135,518,322
상각, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	1,162,247	805,422	1,967,669
대체, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	0	0	0
재무현금흐름, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	203,398,790	4,116	203,402,906
재무현금흐름, 재무활동에서 생기는 부채의 감소	(130,000,000)	(75,000,000)	(205,000,000)
기말금액	771,062,778	364,826,119	1,135,888,897

21. 우발부채와 약정사항

당사는 임대차목적물에 대하여 롯데쇼핑㈜ 및 롯데글로벌로지스㈜와 책임임대차계약을 체결하였고 ㈜호텔롯데와 임대차계약을 체결하고 있으며 계약의 주요 사항은 다음과 같습니다.

책임임대차 계약에 대한 공시

(단위 : 백만원)

	Tranche A	Tranche B	Tranche C	Tranche D	Tranche D (2)	Tranche E	Tranche F	Tranche G	Tranche G (2)	계약의 유형 합계
해당점포	롯데백화점 창원점 롯데마트 의왕점 롯데마트 장유점	롯데백화점 구리점 롯데아울렛 청주점 롯데아울렛 대구율하점 롯데마트 서청주점 롯데마트 대구율하점	롯데백화점 강남점 롯데백화점 광주점	롯데백화점 안산점 롯데백화점 중동점 롯데마트 계양점	롯데마트 경기양평점	롯데프리미엄아울렛 이천점 롯데마트 춘천점	롯데마트몰 김포물류센터	강남 L7호텔	기타	
임대보증금	21,761	24,929	27,700	15,064	1,487	14,337	4,298	21,500	2,219	133,295
월임대료	1,954	2,238	2,487	1,391	134	1,326	400	936	227	11,093
임대차기간	9년	10년	11년	7년	6년3개월	11년	15년	7년3개월		
인상율 등	월임대료는 임대차기간의 초일로부터 매 1년마다 직전 년의 월임대료에 대하여 1.5%씩 인상됩니다.	월임대료는 임대차기간의 초일로부터 매 1년마다 직전 년의 월임대료에 대하여 1.5%씩 인상됩니다.	월임대료는 임대차기간의 초일로부터 매 1년마다 직전 년의 월임대료에 대하여 1.5%씩 인상됩니다.	월고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도의 매출총액에 0.45%를 곱한 금액(연매출연동임대료)을 12로 나눈 금액입니다. 월임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의다음날로부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.	월고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도의 매출총액에 0.5%를 곱한 금액(연매출연동임대료)을 12로 나눈 금액입니다. 월임대료는 2023년 3월 17일부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.	월고정임대료에 월매출연동임대료가 추가되며, 월매출연동임대료는 직전년도의 매출총액에 0.45%를 곱한 금액(연매출연동임대료)을 12로 나눈 금액입니다. 월임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의다음날로부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.	월고정임대료는 임대차개시일로부터 1년이 경과한 날의 다음날로부터 매 1년마다 직전 년의 연임대료에 대하여 전년도 소비자물가지수(총지수)상승률에 연동하여 인상됩니다.	월고정임대료에 월변동임대료가 추가되며, 월고정임대료는 임대차개시일로부터 2027년말까지 동일하며 월변동임대료는 임대차개시일로부터 2025년말까지 동일합니다. 2025년이후의 월변동임대료는 매 6개월단위로 직전 6개월의 객실매출실적에 연동하여 변동됩니다.		
관리비등 부담	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건입니다.	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건입니다.	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건입니다.	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건입니다.	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건입니다.	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건입니다.	관리비, 보험료 및 제세공과금 등을 임차인이 전액 부담하는 조건입니다.	임대인 부담	임대인 부담	

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

자산관리 위탁계약에 대한 공시

	매입수수료	운용수수료	매각기본수수료	매각성과수수료

자산관리 위탁계약에 대한 설명	롯데에이엠씨㈜의 자산의 매입업무(현물출자 포함)에 대한 대가로서 각 대상 자산별로 매입금액의 0.4%	각 대상 자산을 운용하고 있는 기간 동안 매입금액(현물출자 포함)의 연 0.2%	대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.7%	대상 자산별로 각 자산 매각 시 매각 차익의 10%

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

일반사무수탁계약에 대한 공시

	일반사무수탁수수료
일반사무수탁계약에 대한 설명	당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 매입가액의 연 0.5bp, 당사의 주식이 증권거래소에 상장된 날 이후부터 매입가액의 연 0.9bp

당사는 대한토지신탁㈜ 및 ㈜우리은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관・관리업무 위탁계약을 체결하였으며 수수료율은 다음과 같습니다.

자산보관 위탁계약에 대한 공시

	자산보관수수료	자산보관수수료 (2)
자산보관수수료에 대한 설명	현재 자산보관위탁계약에 따라 자산보관업무의 수행과 관련하여 지급하는 보수는 없음. 단, 향후 위탁부동산의 자산보관의 방법을 담보신탁으로 합의한 경우, 담보신탁계약에 의해 정하는 바에 따라 별도 로 보수 발생	연간 부동산 매입액 기준 0.3bp
자산보관 위탁계약에 대한 설명	부동산 [대한토지신탁(주)]	유가증권 및 현금 [(주)우리은행]

보험계약의 유형에 대한 공시

(단위 : 천원)

	재산종합위험담보, 기계위험담보	기업휴지위험담보	시설소유배상책임	시설소유배상책임(2)	시설소유배상책임(3)	주차장배상담보	주차장배상담보 (2)	특수건물 화재대물배상책임	특수건물 화재대물배상책임 (2)	보험계약의 유형 합계
보험회사명										롯데손해보험㈜, DB손해보험㈜ 등
부보금액	2,617,514,722	300,074,151	10,000,000	5,000,000	5,000,000	300,000	500,000	1,000,000	1,000,000	

부보금액 상세			롯데쇼핑(주) 해당분 (사고당&대인대물일괄 &보상한도)	롯데글로벌로지스(주) 해당분(사고당&대인대물일괄&보상한도)	강남 L7호텔 해당분(사고당&대인대물일괄 &보상한도)	롯데쇼핑(주) 해당분 (사고당&총보상한도)	강남 L7호텔 해당분(사고당&총보상한도)	롯데쇼핑(주) 해당분 (사고당&자산당 보상한도)	강남 L7호텔 해당분(사고당&자산당 보상한도)	
보험금청구권에 대한 질권 설정 금액	1,126,800,000									
기타 보험가입내역에 대한 설명										한편, 당사는 상기 외 가스사고배상책임보험 등에 가입하고 있습니다.

담보로 제공한 투자부동산

(단위 : 천원)

	담보설정1	담보설정2	담보설정3	담보설정4	담보설정5	담보설정6	담보설정7	담보설정8	담보설정9	담보설정10	담보설정11	담보설정12	담보설정13	담보설정14	담보설정15
부채에 대한 담보로 제공된 자산	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물	토지 및 건물
담보설정권자	대한토지신탁(담보부사채신탁법상 신탁업자)	한국산업은행	미즈호은행	국민은행	하나은행	수협은행	농협은행	SC제일은행	롯데쇼핑㈜	롯데쇼핑㈜	롯데글로벌로지스㈜	롯데글로벌로지스㈜	㈜호텔롯데	스파크플러스	해치랩스
채권최고액	594,000,000	84,000,000	276,000,000	240,000,000	97,200,000	24,000,000	117,600,000	288,000,000	105,278,532	136,862,092	4,297,500	5,586,750	21,500,000	1,442,285	1,009,944
관련채무	담보부사채	차입금	차입금	차입금	차입금	차입금	차입금	차입금	임대보증금	임대보증금	임대보증금	임대보증금	임대보증금	임대보증금	임대보증금
담보권의 종류	근저당권	우선수익권	우선수익권	우선수익권	우선수익권	우선수익권	우선수익권	우선수익권	임차권	근저당권 및 우선수익권	임차권	우선수익권	임차권	근저당권	근저당권

약정에 대한 공시

	브랜드 사용 계약 등	지상권 설정
약정에 대한 설명	당기말 현재 당사는 롯데지주㈜와 브랜드 사용계약, 공시지원시스템 이용계약을 체결하고 있으며, 이에 대하여 매출액에서 광고선전비를 차감한 금액의 0.2% 등을 지급하고 있습니다.	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.

우발부채에 대한 공시

	법적소송우발부채
의무의 성격에 대한 기술, 우발부채	당기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 없습니다.

22. 특수관계자와의 거래

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

구 분	특수관계자의 명칭
지배기업	롯데쇼핑㈜
기타특수관계자(주1)	롯데지주㈜
	롯데에이엠씨㈜
	롯데물산㈜
	롯데글로벌로지스㈜
	㈜호텔롯데
	㈜코리아세븐
	롯데그룹기업집단 소속 계열회사

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

특수관계자거래에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	전체 특수관계자							전체 특수관계자 합계
	특수관계자							
	지배기업	그 밖의 특수관계자						
	롯데쇼핑㈜	롯데지주㈜	롯데에이엠씨㈜	롯데물산㈜	롯데글로벌로지스㈜	(주)호텔롯데	(주)코리아세븐	
영업수익	56,836,098	0	0	0	2,398,127	3,029,779	13,675	62,277,679
영업비용	0	141,576	2,497,012	410,085	0	0	0	3,048,673
선수수익에서 임대수익으로 반영되어 영업수익에는 제외된 금액								1,509,847

전기 (단위 : 천원)

	전체 특수관계자							전체 특수관계자 합계
	특수관계자							
	지배기업	그 밖의 특수관계자						
	롯데쇼핑㈜	롯데지주㈜	롯데에이엠씨㈜	롯데물산㈜	롯데글로벌로지스㈜	(주)호텔롯데	(주)코리아세븐	
영업수익	56,315,563	0	0	0	2,363,181			58,678,744
영업비용	0	134,104	2,317,603	149,824	0			2,601,531
선수수익에서 임대수익으로 반영되어 영업수익에는 제외된 금액								1,328,957

특수관계자거래의 채권·채무 잔액에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

		전체 특수관계자						전체 특수관계자 합계
		지배기업	그 밖의 특수관계자					
		롯데쇼핑㈜	롯데지주㈜	롯데에이엠씨㈜	롯데물산㈜	롯데글로벌로지스㈜	(주)호텔롯데	(주)코리아세븐

특수관계자거래의 채권·채무 잔액									
특수관계자거래의 채권·채무 잔액	매출채권	10,482,988	0	0	0	439,657	86,181	524	11,009,350
	미수금	6,956	0	0	0	0	0	0	6,956
	임대보증금 명목금액	105,278,532	0	0	0	4,297,500	21,500,000	33,600	131,109,632
	미지급비용	0	2,421	2,487,921	27,225	0	0	0	2,517,567
	장기임대보증금의 현재가치할인차금								20,071,706
특수관계자거래의 채권,채무에 대하여 제공하거나 제공받은 보증의 상세 내역에 대한 설명									당기말 현재 당사는 특수관계자인 롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜호텔롯데 등에 대하여 임대보증금을 목적으로 하는 임차권 및 근저당권을 담보권으로 투자부동산을 담보로 제공하고 있습니다(주석 21 참조). 한편, 당기말 현재 당사가 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

전기 (단위 : 천원)

		전체 특수관계자							전체 특수관계자 합계
		지배기업	그 밖의 특수관계자						
		롯데쇼핑㈜	롯데지주㈜	롯데에이엠씨㈜	롯데물산㈜	롯데글로벌로지스㈜	(주)호텔롯데	(주)코리아세븐	
특수관계자거래의 채권·채무 잔액									
특수관계자거래의 채권·채무 잔액	매출채권	10,374,425	0	0	0	439,657			10,814,082
	미수금	5,946,529	0	0	0	173,592			6,120,121
	임대보증금 명목금액	105,278,532	0	0	0	4,297,500			109,576,032
	미지급비용	0	2,421	2,289,603	27,225	0			2,319,249
	장기임대보증금의 현재가치할인차금								16,284,749
특수관계자거래의 채권,채무에 대하여 제공하거나 제공받은 보증의 상세 내역에 대한 설명									

특수관계자 자금거래에 관한 공시

당기 (단위 : 천원)

	전체 특수관계자	
	지배기업	그 밖의 특수관계자
	롯데쇼핑㈜	롯데물산㈜

현금배당, 특수관계자거래	12,512,898	
유상증자		58,880,000

전기 (단위 : 천원)

	전체 특수관계자	
	지배기업	그 밖의 특수관계자
	롯데쇼핑㈜	롯데물산㈜
현금배당, 특수관계자거래	11,617,084	
유상증자		

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

주요 경영진에 대한 보상에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
단기종업원급여	48,000

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
단기종업원급여	48,000

23. 위험관리

금융상품에서 발생하는 위험의 성격과 정도에 대한 공시

	신용위험	유동성위험	위험 합계

위험에 대한 노출정도에 대한 기술	신용위험이란 당사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 고객이나 거래상대방이 계약상의 의무를 이행하지 않아 당사가 재무손실을 입을 위험을 의미합니다.	유동성위험이란 당사의 경영환경 및 외부환경의 악화로 인하여 당사가 금융부채에 관련된 의무를 적기에 이행하는데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다.	
위험관리의 목적, 정책 및 절차에 대한 기술	당사 수익의 대부분은 특수관계자에 대한 임대수익이며, 이에 따른 신용위험은 크게발생하지 않습니다.	당사는 유동성 위험의 체계적인 관리를 위하여 주기적인 단기 및 중장기 자금관리계획 수립과 실제 현금 유출입 스케쥴을 지속적으로 분석, 검토하여 발생가능한 위험을적기에 예측하고 대응하고 있습니다.	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.

신용위험 익스포저에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	현금및현금성자산	매출채권	미수금	미수수익	단기금융상품	장기금융상품	금융상품 합계
신용위험에 대한 최대 노출정도	13,266,817	11,243,041	6,956	225,350	16,033,600	867,917	41,643,681
금융자산이 연체 및 손상되지 않은 사실에 대한 기술		연체 및 손상되지 않았습니다.	연체 및 손상되지 않았습니다.	연체 및 손상되지 않았습니다.	연체 및 손상되지 않았습니다.	연체 및 손상되지 않았습니다.	

전기 (단위 : 천원)

	현금및현금성자산	매출채권	미수금	미수수익	단기금융상품	장기금융상품	금융상품 합계
신용위험에 대한 최대 노출정도	7,284,756	10,814,081	0	294,061	23,000,000	0	41,392,898

금융자산이 연체 및 손상되지 않은 사실에 대한 기술		연체 및 손상되지 않았습니다.	연체 및 손상되지 않았습니다.	연체 및 손상되지 않았습니다.	연체 및 손상되지 않았습니다.		

비파생금융부채의 만기분석에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

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

전기 (단위 : 천원)

	3개월 이내	3개월 초과 1년 이내	1년 초과
미지급비용, 미할인현금흐름	2,527,561	0	0
임대보증금, 미할인현금흐름	0	0	109,576,032
사채, 미할인현금흐름	369,698,400	0	0
차입금, 미할인현금흐름	109,715,552	180,939,850	530,808,300
합계	481,941,513	180,939,850	640,384,332

자본관리를 위한 기업의 목적, 정책 및 절차에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	자본위험
자본으로 관리하고 있는 항목에 대한 계량적 자료의 요약	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.
부채(A)	1,454,150,864
자본(B)	1,169,497,783
예금(C)	13,266,817

차입금및사채(D)	1,306,230,562
부채비율(A/B)	1.24
순차입금비율((D-C)/B)	1.11

전기 (단위 : 천원)

	자본위험
자본으로 관리하고 있는 항목에 대한 계량적 자료의 요약	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.
부채(A)	1,263,753,431
자본(B)	1,038,068,674
예금(C)	7,284,756
차입금및사채(D)	1,135,888,897
부채비율(A/B)	1.22
순차입금비율((D-C)/B)	1.09

24. 영업부문

영업부문에 대한 공시

	공시금액
각각의 제품과 용역 또는 유사한 제품과 용역의 집단별로 외부고객으로부터의 수익이 보고되지 않은 이유에 대한 설명	당사는 기업회계기준서 제1108호(영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다. 당사의 최고영업의사결정자가 정기적으로 검토하는보고자료는 재무제표와 일관된 방법으로 측정됩니다.
각 보고부문이 수익을 창출하는 제품과 용역의 유형에 대한 기술	당사의 주요 영업수익은 임대수익이며, 롯데쇼핑㈜, 롯데글로벌로지스㈜ 및 ㈜호텔롯데 등으로부터 발생하였습니다(주석 22 참조).

6. 배당에 관한 사항

1. 회사의 배당정책에 관한 사항

- 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득・관리・개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자・운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

부동산투자회사법 제28조(배당)에 의거하여, 부동산투자회사는 상법 제462조 제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 하며, 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조(이익준비금)가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동법에 따라 위탁관리 부동산투자회사는 상법 제462조 제1항이 배제되어 당해 연도의 감가상각비 100% 이내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

상기 기재한 배당정책은 회사 정관 제53조(이익배당)에 명시하였으며, 정관에 따라 이사회 결의 및 주주총회의 결의로 각 사업연도 현금배당을 승인받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하도록 하고 있습니다.

2. 배당관련 예측가능성 제공에 관한 사항

가. 정관상 배당절차 개선방안 이행 가부

구분	현황
정관상 배당액 결정 기관	이사회 및 주주총회
정관상 배당기준일을 배당액 결정 이후로 정할 수 있는지 여부	* 2025년 3월 20일 정기주주총회 제5호의안 정관 변경 승인
배당절차 개선방안 이행 관련 향후 계획	* 2025년 3월 20일 정기주주총회 제5호의안 정관 변경 승인

나. 배당액 확정일 및 배당기준일 지정 현황

구분	결산월	배당여부	배당액 확정일	배당기준일	배당 예측가능성 제공여부	비고
1	2024년 12월	O	2025년 02월 05일	2024년 12월 31일	X	제12기 사업연도
2	2024년 06월	O	2024년 07월 29일	2024년 06월 30일	X	제11기 사업연도
3	2023년 12월	O	2024년 01월 31일	2023년 12월 31일	X	제10기 사업연도
4	2023년 06월	O	2023년 08월 03일	2023년 06월 30일	X	제9기 사업연도

3. 기타 참고사항

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
		제12기	제11기	제10기
주당액면가액(원)		500	500	500
(연결)당기순이익(백만원)		-	-	-
(별도)당기순이익(백만원)		-	-	-
(연결)주당순이익(원)		-	-	-
현금배당금총액(백만원)		32,365	25,026	23,234
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		-	-	-
현금배당수익률(%)	보통주식	3.51	3.10	2.98
	-	-	-	-
주식배당수익률(%)	-	-	-	-
	-	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주식	112	103	95
	-	-	-	-
주당 주식배당(주)	-	-	-	-
	-	-	-	-

※ 현금배당수익률: 1주당 현금배당금 / 과거 1주일간 배당부 종가 (배당기준일 전전거래일)의 평균

다. 과거 배당 이력

(단위: 회, %)

연속 배당횟수		평균 배당수익률	
분기(중간)배당	결산배당	최근 3년간	최근 5년간
-	10	3.20	3.19

※ 배당수익률 : 제12기 3.51%, 제11기 3.10%, 제10기 2.98%, 제9기 2.88%, 제8기 3.49%
※ 당사는 6개월 단위 결산법인입니다.
※ 최근 3년간 배당수익률 : 제10기~제12기(23.07~24.12)기간의 평균 배당수익률
※ 최근 5년간 배당수익률 : 제8기~제12기(22.07~24.12)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 : 2025년 4월 8일) (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
2024년 11월 13일	유상증자(주주배정)	보통주식	46,000,000	500	3,200	주주배정

나. 전환사채 등 발행현황

작성기준일(2025.04.08)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 : 2025년 04월 08일) (단위 : 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주1)	회사채	공모	2022년 07월 29일	90,000	4.665	AA- (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2024년 07월 29일	상환	SK증권, 미래에셋증권, 한국투자증권, 삼성증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주2)	회사채	공모	2023년 01월 16일	70,000	5.687	AA- (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2024년 07월 16일	상환	한국투자증권, SK증권, 삼성증권, 미래에셋증권, KB증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주3)	회사채	공모	2023년 03월 17일	125,000	5.200	AA- (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2024년 09월 17일	상환	KB증권, 삼성증권, 미래에셋증권, 한국투자증권, SK증권, 하나증권, 신한투자증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주4)	회사채	공모	2023년 07월 28일	80,000	5.807	AA- (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2024년 07월 28일	상환	하나증권, 한국투자증권, 삼성증권, 케이비증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주5)	전자단기사채	사모	2024년 07월 16일	70,000	3.590	A2+ (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2024년 08월 06일	상환	케이비증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주6)	전자단기사채	사모	2024년 07월 29일	170,000	3.510	A2+ (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2024년 08월 06일	상환	NH투자증권, 한국투자증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주7)	회사채	공모	2024년 08월 06일	80,000	3.454	AA- (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2025년 08월 06일	미상환	KB증권, 한국투자증권, 삼성증권, NH투자증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주7)	회사채	공모	2024년 08월 06일	160,000	3.445	AA- (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2026년 08월 06일	미상환	KB증권, 한국투자증권, 삼성증권, NH투자증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주8)	전자단기사채	사모	2024년 09월 19일	125,000	3.400	A2+ (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2024년 10월 07일	상환	NH투자증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주9)	전자단기사채	사모	2024년 09월 30일	162,000	3.600	A2+ (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2024년 11월 14일	상환	KB증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주10)	회사채	공모	2024년 10월 07일	50,000	3.444	AA- (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2025년 10월 02일	미상환	한국투자증권, 삼성증권, KB증권, 신한투자증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주11)	회사채	공모	2024년 10월 07일	75,000	3.484	AA- (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2026년 10월 07일	미상환	한국투자증권, 삼성증권, KB증권, 신한투자증권

롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주12)	전자단기사채	사모	2024년 11월 14일	5,000	3.350	A2+ (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2024년 11월 15일	상환	KB증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주13)	전자단기사채	사모	2024년 11월 14일	10,000	3.600	A2+ (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2025년 02월 14일	상환	KB증권
롯데위탁관리부동산투자회사㈜ 주14)	전자단기사채	사모	2025년 2월 14일	10,000	3.600	A2+ (한국신용평가㈜ / NICE신용평가㈜)	2025년 04월 17일	미상환	NH투자증권
합 계	-	-	-	1,282,000	-	-	-	-	-

※ 주1)
- 제1회 담보부사채(1,700억원) 상환을 위해 발행.
- 평가등급 : 회사는 담보부사채 발행을 위해 나이스신용평가와 한국신용평가로부터 2022년 07월 08 일, 2021년 11월 23일, 2023년 03월 02일, 2023년 03월 03일에 AA- 등급을 받았음.
※ 주2)
- 전자단기사채(2,000억원 중 700억) 상환을 위해 발행.
- 평가등급 : 담보부사채 발행을 위해 나이스신용평가와 한국신용평가로부터 2023년 01월 05일, 2023년 03월 02일, 2023년 03월 03일에 AA- 등급을 받았음.
※ 주3)
- 담보대출(4,580억원 중 2,000억) 상환을 위해 발행.
- 평가등급 : 담보부사채 발행을 위해 나이스신용평가와 한국신용평가로부터 2023년 03월 02일과 2023년 03월 3일에 AA- 등급을 받았음.
※ 주4)
- 제3-1회 담보부사채(800억원) 상환을 위해 발행.
- 평가등급 : 회사는 담보부사채 발행을 위해 나이스신용평가(2023년 07월 18일)와 한국신용평가로(2023년 07월 19일)로부터 AA- 등급을 받았음
※ 주5)
- 제4회 담보부사채(700억원) 상환을 위해 발행.
- 평가등급 : 회사는 단기사채 발행을 위해 나이스신용평가(2024년 07월 10일)와 한국신용평가로(2024년 07월 09일)로부터 A2+ 등급을 받았음
※ 주6)
- 제3-2회(900억원) 및 제3-3회(800억원) 담보부사채 상환을 위해 발행.
- 평가등급 : 회사는 단기사채 발행을 위해 나이스신용평가(2024년 07월 10일)와 한국신용평가로(2024년 07월 09일)로부터 A2+ 등급을 받았음
※ 주7)
- 단기사채(700억원 및 1,700억원) 상환을 위해 발행.
- 평가등급 : 회사는 담보부사채 발행을 위해 나이스신용평가(2024년 07월 10일)와 한국신용평가로(2024년 07월 09일)로부터 AA- 등급을 받았음
※ 주8)
- 제5-2회 담보부사채(1,250억원) 상환을 위해 발행.
- 평가등급 : 회사는 단기사채 발행을 위해 나이스신용평가(2024년 09월 11일)와 한국신용평가로(2024년 09월 12일)로부터 A2+ 등급을 받았음
※ 주9)
- L7 HOTELS 강남타워 취득을 위해 발행.
- 평가등급 : 회사는 단기사채 발행을 위해 나이스신용평가(2024년 09월 11일)와 한국신용평가로(2024년 09월 12일)로부터 A2+ 등급을 받았음
※ 주10), 주11)
- 제7-1회(500억원) 및 제7-2회(750억원) 전자단기사채(1,250억원) 상환을 위해 발행.
- 평가등급 : 담보부사채 발행을 위해 나이스신용평가와 한국신용평가로부터 2024년 09월

24일, 2024년 09월 23일에 AA- 등급을 받았음.
※ 주12), 주13)
- 단기사채(1,650억원) 상환을 위해 발행.
- 평가등급 : 회사는 단기사채 발행을 위해 나이스신용평가(2024년 11월 08일)와 한국신용평가로(2024년 11월 07일)로부터 A2+ 등급을 받았음.
※ 주14)
- 단기사채(100억원) 상환을 위해 발행.
- 평가등급 : 회사는 단기사채 발행을 위해 나이스신용평가(2024년 11월 08일)와 한국신용평가로(2024년 11월 07일)로부터 A2+ 등급을 받았음.

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일 : 2025년 4월 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 : 2025년 04월 08일) (단위 : 백만원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	10,000	-	-	-	-	10,000	200,000	190,000
	합계	10,000	-	-	-	-	10,000	200,000	190,000

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2025년 04월 08일) (단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	130,000	235,000	-	-	-	-	-	365,000
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	130,000	235,000	-	-	-	-	-	365,000

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2025년 04월 08일) (단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 15년이하	15년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환	공모	-	-	-	-	-	-	-	-

잔액	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2025년 04월 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.

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

가. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2025년 4월 8일) (단위 : 백만원)

구 분	회차	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
공모사채 (담보부사채)	4	2023년 01월 16일	전자단기사채 상환	70,000	전자단기사채 상환	70,000	-
공모사채 (담보부사채)	5-1	2023년 03월 17일	부동산담보대출 상환	75,000	부동산담보대출 상환	75,000	-
공모사채 (담보부사채)	5-2	2023년 03월 17일	부동산담보대출 상환	125,000	부동산담보대출 상환	125,000	-
공모사채 (담보부사채)	3-3	2023년 07월 28일	제3-1회 담보부사채 상환	80,000	제3-1회 담보부사채 상환	80,000	-
공모사채 (담보부사채)	6-1	2024년 08월 06일	단기사채 700억 및 1,700억 상환	80,000	단기사채 700억 및 1,700억 상환	80,000	-
공모사채 (담보부사채)	6-2	2024년 08월 06일	단기사채 700억 및 1,700억 상환	160,000	단기사채 700억 및 1,700억 상환	160,000	-
공모사채 (담보부사채)	7-1	2024년 10월 07일	단기사채 1,250억 상환	50,000	단기사채 1,250억 상환	50,000	-
공모사채 (담보부사채)	7-2	2024년 10월 07일	단기사채 1,250억상환	75,000	단기사채 1,250억 상환	75,000	-

사모자금의 사용내역

(기준일 : 2025년 4월 8일) (단위 : 백만원)

구 분	회차	납입일	주요사항보고서의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
사모사채 (단기사채)	-	2024년 07월 16일	제4회 담보부사채 상환	70,000	제4회 담보부사채 상환	70,000	-
사모사채 (단기사채)	-	2024년 07월 29일	제3-2회 및 제3-3회 담보부사채 상환	170,000	제3-2회 및 제3-3회 담보부사채 상환	170,000	-
사모사채 (단기사채)	-	2024년 09월 19일	제5-2회 담보부사채 상환	125,000	제5-2회 담보부사채 상환	125,000	-
사모사채 (단기사채)	-	2024년 09월 30일	L7 HOTELS 강남타워 취득	162,000	L7 HOTELS 강남타워 취득	162,000	-
사모사채 (단기사채)	-	2024년 11월 14일	단기사채 상환	5,000	단기사채 상환	5,000	-
사모사채 (단기사채)	-	2024년 11월 14일	단기사채 상환	10,000	단기사채 상환	10,000	-
사모사채 (단기사채)	-	2025년 02월 14일	단기사채 상환	10,000	단기사채 상환	10,000	-

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

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제11기(당기)	안진회계법인	적정	-	특수관계자 관련 공시의 적정성
제10기(전기)	안진회계법인	적정	-	특수관계자 관련 공시의 적정성
제9기(전전기)	삼덕회계법인	적정	-	특수관계자 거래 및 잔액공시의 적정성

2. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제11기(당기)	안진회계법인	반기 및 기말 감사	55,000,000	509	55,000,000	509
제10기(전기)	안진회계법인	반기 및 기말 감사	55,000,000	505	55,000,000	505
제9기(전전기)	삼덕회계법인	반기 및 기말 감사	35,000,000	460	35,000,000	460

3. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제11기(당기)	2024.01.24-	연간 국.영문 임의감사	2024.2.~2024.3월	1,200만원	주1)
제10기(전기)	-	-	-	-	-
제9기(전전기)	2023.2.10	연간 국.영문 임의감사	2023.2.~2023.3월	1,200만원	주1)

주1) 연간 투자운용 현황 및 감사보고서 게시를 통한 투자자 소통 강화 및 FTSE EPRA NAREIT GLOBAL REAL ESTATE INDEX 편입 및 유지를 위하여 심사목적으로 연간 재무제표에 대한 임의감사 용역을 회계감사인에 의뢰함.

4. 재무제표 중 이해관계자의 판단에 상당한 영향을 미칠 수 있는 사항

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 07월 15일	- 회사 : 감독이사 2인 - 감사인 : 업무수행이사 외 1인	서면보고	제11기 재무제표 감사계획 보고
2	2024년 08월 30일	- 회사 : 감독이사 2인 - 감사인 : 업무수행이사 외 1인	서면보고	제11기 재무제표 감사결과 보고

5. 회계감사인의 변경

- 당사는 제10기 ~ 제12기 회계감사인을 안진회계법인(기존 삼덕회계법인)으로 변경하였습니다. 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제11조 제1항 및 제2항, 동법 시행령 제17조

및 「외부감사 및 회계 등에 관한 규정」제10조 및 제15조 1항에 따른 감사인 주기적지정에 의한 것입니다.

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. 이사회의 구성 개요

공시서류작성기준일 현재 당사의 이사회는 법인이사(대표자) 1인, 감독이사 2인으로총 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. 이사회의 권한 및 운영 규정

당사의 정관에 따른 이사회의 권한 및 운영 규정은 다음과 같습니다.

제37조(이사회의 구성과 소집)

① 이사회는 법인이사와 감독이사로 구성한다.

② 이사회는 법인이사가 회의 7일 전에 감독이사에게 이사회의 개최일시, 장소 및 안건 등을 통지하여 소집한다. 그러나 법인이사 및 감독이사 전원의 동의가 있을 때에는 소집절차를 생략할 수 있다.

③ 이사회의 의장은 법인이사의 대표자 또는 그 대표자가 제34조 제3항에 따라 선임하여 그 직무를 위임한 법인이사의 소속 임직원으로 한다.

제38조(이사회의 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. 부투법 시행령 제33조 제1항 각 호에 열거된 기관 외의 자로부터의 자금 차입에 관한 사항
12. 기타 정관에서 정한 이사회의 결의사항 및 회사의 경영에 관한 중요사안
    (단, 부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항은 제외함)

제39조(이사회의 결의방법)

① 법령이나 정관에서 달리 정하는 경우를 제외하고, 이사회의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 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 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제41조(이사회의 의사록)
① 이사회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하고 이를 회사의 본점에 비치한다.
② 의사록에는 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기재하고 출석한 법인이사 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 : 2025년 4월 8일)

회 차	개최일자	의 안 내 용	가결여부	법인이사	감독이사	
				롯데에이엠씨㈜ (출석율:100%)	김신희 (출석율:100%)	강경진 (출석율:100%)
5	2024.07.08	제1호 의안 : 단기사채 발행한도 승인의 건 제2호 의안 : '24년 7월 만기 담보부사채 차환의 건	가결	찬성	찬성	찬성
6	2024.07.29	제1호 의안 : 제11기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 제2호 의안 : 제11기 현금 배당 승인의 건 제3호 의안 : 제11기 위탁보수 지급의 건 제4호 의안 : 일반사무관리업무 위탁계약서 변경의 건	가결	찬성	찬성	찬성
7	2024.08.26	제1호 의안 : 부동산매매계약 체결의 건 제2호 의안 : 임대차계약 체결의 건 제3호 의안 : 금전차입계약 체결 및 단기사채 발행의 건 제4호 의안 : 자산보관계약 변경의 건 제5호 의안 : 자본준비금 감액의 건 제6호 의안 : 제11기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
8	2024.09.11	제1호 의안 : 유상증자에 따른 신주 발행의 건 제2호 의안 : 잔액인수계약 체결의 건 제3호 의안 : 기준일 설정 및 주주명부폐쇄기간 설정의 건 제4호 의안 : 단기사채 발행한도 승인의 건 제5호 의안 : 부동산담보대출의 건 제6호 의안 : 담보부사채 차환의 건	가결	찬성	찬성	찬성
9	2024.09.24	제1호 의안 : 특수관계인의 유상증자 참여의 건	가결	찬성	찬성	찬성
10	2024.10.02	제1호 의안 : 자산매입보수 지급의 건	가결	찬성	찬성	찬성
11	2024.11.01	제1호 의안 : 단기사채 발행한도 승인의 건 제2호 의안 : 단기사채 발행의 건	가결	찬성	찬성	찬성
12	2024.11.13	보고사항 : 기업가치 제고계획(밸류업) 공시의 건	-	-	-	-
1	2025.02.05	보고사항 : 제12기 자산운용현황 보고의 건 제1호 의안 : 제12기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 제2호 의안 : 제12기 현금배당 승인의 건 제3호 의안 : 제12기 위탁보수 지급의 건 제4호 의안 : 부동산 자산관리(PM) 위탁계약 변경의 건 제5호 의안 : 제12기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	찬성	찬성	찬성
2	2025.03.31	제1호 의안 : 부동산담보대출의 건 제2호 의안 : 담보부사채 발행의 건 제3호 의안 : 비감사업무 사전 승인 정책 승인의 건	가결	찬성	찬성	찬성

* 제12차 이사회는 보고사항으로 결의 사항이 아닙니다.

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 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못하도록 규정화 되어 있습니다.

2) 이사(감사위원회 위원 제외)의 선임배경, 추천인, 이사로서의 활동분야, 회사와의 거래, 최대주주 또는 주요주주와의 관계 등 기타 이해관계

(기준일 : 2025년 4월 8일)

구 분	성 명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
법인이사	롯데에이엠씨㈜	이사회	이사회의결	하단 기재내용 참조	계열회사
감독이사	정재필	이사회	이사회의결	해당사항 없음	해당없음
감독이사	박영란	이사회	이사회의결	해당사항 없음	해당없음

※ 당사와 법인이사 롯데에이엠씨㈜ 사이에 자산관리위탁계약이 체결되어있으며 당기(2024.07.01~2024.12.31)에 발생한 자산관리수수료는 2,487,720,783원임.

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	주 요 경 력	비 고

정재필	(2006.01 ~ 2008.01) SK D&D (2008.01 ~ 2010.02) Ikogest Asia (2010.05 ~ 2012.06) 하나증권 (2012.07 ~ 2025.01) 현대차증권	비상근
박영란	(2000.11 ~ 2002.10) 삼일회계법인 (2002.10 ~ 2004.12) Colony Capital (2004.12 ~ 2021.12) 오크트리캐피탈서울 (2022.01 ~ 현재) 라헬홀딩스	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 회계감사인에 대하여 회계감사에 관한 보고를 요구할 수 있다.

나. 감독이사의 주요활동내역
당사의 감독이사는 이사회에 참석하여 안건에 대한 의견을 진술하며, 신뢰할 수 있는회계정보의 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

㈜케이비펀드파트너스	2	팀장, 수석	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.
※ 기존 (주)국민은행 펀드서비스부가 물적분할하여 2024년 6월 1일 (주)케이비펀드파트너스로 변경되었습니다.

바. 준법지원인 지원조직 현황

- 본 보고서 제출일 현재 당사에 선임된 준법지원인은 없습니다.

3. 주주총회 등에 관한 사항

가. 투표제도 현황

(기준일 : 2025년 4월 8일)

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
도입여부	배제	미도입	도입
실시여부	-	-	제11기(2024년도) 정기주주총회

나. 의결권 현황

(기준일 : 2025년 4월 8일) (단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수	비고
발행주식총수(A)	보통주	288,968,884	-
	우선주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	우선주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	보통주	-	-
	우선주	-	-
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	288,968,884	-
	우선주	-	-

다. 주식사무

정관상 신주인수권의 내용	제 13 조 (신주인수권) ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다. 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. 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). 1.회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우 2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 3. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우 4.신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우 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. 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 2. 자본시장법 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우		
결 산 일	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	주요

			논의 내용
제11기 정기주주총회 (2024.09.10)	제1호 의안 : 제11기 재무제표 승인의 건	가결	재무제표 승인에 대한 논의
	제2호 의안 : 제11기 현금배당 결의의 건	가결	현금배당 결의 논의
	제3호 의안 : 부동산매매계약 체결의 건	가결	부동산 매입에 대한 논의
	제4호 의안 : 임대차계약 체결의 건	가결	임대차계약 에 대한 논의
	제5호 의안 : 자산보관계약 변경의 건	가결	부동산 매입에 따른 자산보관계약 변경 논의
	제6호 의안 : 제12기 사업계획 승인의 건	가결	사업계획 논의
	제7호 의안 : 자본준비금 감액의 건	가결	자본준비금 감액 논의
	제8호 의안 : 제12기, 제13기 차입 및 사채발행계획 승인(변경)의 건	가결	제12기, 제13기 차입 및 사채발행계획 논의
	제9호 의안 : 제12기 감독이사 보수 승인의 건	가결	제12기 감독이사 보수 승인 논의
제12기 정기주주총회 (2025.03. 20)	제1호 의안 : 제12기 재무제표 승인의 건	가결	재무제표 승인에 대한 논의
	제2호 의안 : 제12기 현금배당 결의의 건	가결	현금배당 결의 논의
	제3호 의안 : 제13기 사업계획 승인의 건	가결	사업계획 논의
	제4호 의안 : 제13기, 제14기 차입 및 사채발행계획 승인(변경)의 건	가결	제13기, 제14기 차입 및 사채발행계획 논의
	제5호 의안 : 정관변경의 건	가결	배당기준일 변경에 따른 정관변경 논의
	제6호 의안 : 부동산 자산관리(PM) 위탁계약 변경의 건	가결	부동산 자산관리(PM) 위탁계약 변경 논의
	제7호 의안 : 감독이사 선임 승인의 건	가결	감독이사 선임에 대한 논의
	제8호 의안 : 제13기 감독이사 보수 승인의 건	가결	감독이사 보수 논의

* 안건 논의 중 특이사항 없음.

VI. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2025년 4월 8일) (단위 : 주, %)

성 명	관 계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
롯데쇼핑㈜	최대주주 본인	보통주	121,484,442	42.03	121,484,442	42.03	-
롯데물산㈜	계열회사	보통주	0	0	18,400,000	6.36	-
계		보통주	121,484,442	42.03	139,884,442	48.40	-
		-	-	-	-	-	-

※ 위 주주현황은 2024.12.31 기준 주주명부를 바탕으로 작성되었습니다.

나. 최대주주의 주요경력 및 개요

(1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
롯데쇼핑㈜	48,533	김사무엘상현	-	-	-	롯데지주㈜	40.00
		정준호	-	-	-	-	-
		강성현	-	-	-	-	-

주1) 지분율은 총발행주식수 대비 보통주와 우선주를 합산한 기준입니다.

주2)출자자수는 2024년 12월 31일, 지분율은 2024년 12월 31일 기준입니다.

주3) 별도 업무집행자 및 업무집행조합원은 없습니다.

주4) 2019년 3분기 (체결일기준 거래일자: 8월23일,26일,27일,28일,29일 / 9월2일,3일,4일,5일,6일) 롯데지주㈜가 롯데쇼핑 주식 총 340,704주를 장내매수함에 따라, 롯데지주㈜의 롯데쇼핑 지분율은 38.80%에서 40.00%로 변경되었습니다. 상기 거래내역은 19년8월29일과 9월6일에 롯데지주㈜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㈜	38.54
2018.08.01	-	-	-	-	롯데지주㈜	38.80
2019.09.06	-	-	-	-	롯데지주㈜	38.80
2020.03.24	강희태	0.00	-	-	-	-
2021.12.01	강성현	-	-	-	-	-

2022.03.23	김사무엘상현	0.00	-	-	-	-
2022.03.23	정준호	0.00	-	-	-	-

주1) 2018년 4월 2일 롯데지주㈜의 합병 및 분할에 따라 롯데지주㈜의 롯데쇼핑 지분율은 25.87%에서 38.54%로 변경되었습니다.(기존 한국후지필름㈜과 롯데아이티테크㈜가 소유하고 있던 롯데쇼핑㈜의 주식이 롯데지주㈜가 소유하는 주식으로 변경)
주2) 2018년8월 1일 롯데쇼핑㈜가 ㈜롯데닷컴을 소규모 합병함에 따라, 롯데지주㈜의 롯데쇼핑지분율은 38.54%에서 38.80%으로 변경되었습니다(합병으로 인해 롯데쇼핑㈜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㈜가 쇼핑주식 총 340,704주를 장내매수함에 따라, 롯데지주㈜의 롯데쇼핑 지분율은 38.80%에서 40.00%로 변경되었습니다. 해당 거래내역은 19년8월29일과 9월6일에 롯데지주㈜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㈜ 이사회에서 김사무엘상현, 정준호 대표이사가 선임되었습니다.

3) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	롯데쇼핑㈜
자산총계	39,003,045
부채총계	21,969,427
자본총계	17,033,618
매출액	13,986,578
영업이익	473,114
당기순이익	-994,075

※ 상기 내용은 롯데쇼핑㈜에서 2025.03.07일에 공시한 '주주총회 소집공고' 상에 기재된 2024년말 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㈜는 1970년 07월 02일 백화점 경영을 목적으로 설립되었으며 2024년말 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	대표이사	업무집행자	최대주주

	(명)	(대표조합원)		(업무집행조합원)		(최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
롯데지주㈜	51,137	신동빈	13.04	-	-	신동빈	13.04
		이동우	0.00	-	-	-	-

※ 출자자수는 2024년 12월 31일, 지분율은 2024년 12월 31일 보통주 기준입니다.
※ 별도 업무집행자 및 업무집행조합원은 없습니다.

(2) 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)인 롯데지주㈜의 대표이사, 업무집행자, 최대주주의 변동내역

변동일	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
	성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
2022.05.24	송용덕	0.00	-	-	-	-
2022.05.24	이동우	0.00	-	-	-	-
2022.12.19	송용덕	-	-	-	-	-

※ 2022.12.19. 송용덕 대표이사 사임

(3) 최대주주의 최대주주의 최근 결산기 재무현황

(단위 : 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	롯데지주㈜
자산총계	22,709,219
부채총계	13,452,968
자본총계	9,256,251
매출액	15,730,161
영업이익	333,936
당기순이익	-938,245

※ 상기 내용은 롯데쇼핑㈜에서 2025.02.11일에 공시한 '매출액 또는 손익구조 30%(대규모법인 15%)이상 변경' 상에 기재된 2024년말 연결 재무제표 기준으로 작성하였으며, 해당 공시는 외부감사인의 회계감사가 완료되지 않은 상태에서 작성되었으므로, 외부감사인의 감사결과 등에 따라 변경될 수 있습니다.

나. 최대주주 변동현황

- 설립 이후 당사의 최대주주 변동내역은 없습니다.

다. 주식 소유현황

1) 5% 이상 주주에 관한 사항

(기준일 : 2025년 4월 8일) (단위 : 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5% 이상 주주	롯데쇼핑㈜	121,484,442	42.03	-
	롯데물산㈜	18,400,000	6.36	-
	신한은행(미래에셋TIGER부동산인프라고배당혼합자산상장지수투자신탁(재간접형))	17,311,902	5.99	-
우리사주조합		-	-	-

※ 위 주주현황은 2024.12.31 기준 주주명부 및 지분공시를 통해 작성되었습니다.

2) 소액주주에 관한 사항

소액주주현황

(기준일 : 2025년 4월 8일) (단위 : 주)

구 분	주주			소유주식			비 고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	31,827	31,835	99.99	116,769,415	288,968,884	40.42	-

※ 위 주주현황은 2024.12.31 기준 주주명부 및 지분공시를 통해 작성되었습니다.

※ 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		2024.10	2024.11	2024.12	2025.01	2025.02	2025.03
주가 (보통주)	최고	3,620	3,320	3,225	3,195	3,525	3,640
	최저	3,355	3,080	2,890	3,015	3,015	3,370
	평균	3,519	3,228	3,112	3,122	3,269	3,511
월간 거래량	최고	534,963	822,143	606,827	326,570	431,295	444,629
	최저	144,208	115,409	186,872	92,561	124,951	94,407
	월계	5,892,523	7,256,167	6,776,562	4,779,918	5,607,341	3,258,919

※ 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 : 2025년 4월 8일) (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	-
정재필	남	1969년 08월	감독이사	감사	비상근	감독이사	(1996.06) 연세대학교 / 건축공학 / 석사 (1998.06) Harvard University / Master of Architecture in Urban Design (2006.01 ~ 2008.01) SK D&D (2008.01 ~ 2010.02) Ikogest Asia (2010.05 ~ 2012.06) 하나증권 (2012.07 ~ 2025.01) 현대차증권	-	-	-	2025.03.20 ~ 현재	2028년 03월 20일
박영란	여	1977년 04월	감독이사	감사	비상근	감독이사	(2001.02) 서울대학교 / 경영학과 / 학사 (2000.11 ~ 2002.10) 삼일회계법인 (2002.10 ~ 2004.12) Colony Capital (2004.12 ~ 2021.12) 오크트리캐피탈서울 (2022.01 ~ 현재) 라헬홀딩스	-	-	-	2025.03.20 ~ 현재	2028년 03월 20일

※ 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 : 2025년 4월 8일) (단위 : 원)

직원										소속 외 근로자			비고
사업부문	성별	직 원 수				합 계	평 균 근속연수	연간급여 총 액	1인평균 급여액	남	여	계	
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자									
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)								
-	남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	여	-	-	-	-	-	-	-	-				-
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-				-

- 해당사항 없음. (부동산투자회사법에 따라 상근하는 임직원을 둘 수 없음)
- 부동산투자회사법에 따라 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 육아지원제도 사용 현황 및 유연근무제도 사용 현황은 기재하지 않음

다. 미등기임원 보수 현황

(기준일 : 2025년 4월 8일) (단위 : 원)

구 분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

2. 임원의 보수 등

<이사・감사 전체의 보수현황>

가. 주주총회 승인금액

(단위 : 천원)

구 분	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)

구 분	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㈜(종목코드 : 004990)입니다. 2024년 12월말 현재 총 94개의 국내 계열회사가 있습니다. 이 중 상장사는 당사를 포함하여 총 11개사이며 비상장사는 총 83개사입니다.

(기준일 : 2024년 12월 31일) (단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
롯데	11	83	94

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

나. 해외

출자회사명	피출자회사명	지분율
Chocolaterie Guylian N.V	Aimee BVBA	99.0%
LOTTE Rakhat JSC	Almaty Sweets LLC	100.0%
LOTTE LAND CO., LTD	An Hung Investment TM DV Corporation	50.0%
LOTTE CHEMICAL TURKEY SURFACE DESIGNS INDUSTRY AND TRADE INC.	BELENCO DIS TICARET A.S.	100.0%
Chocolaterie Guylian N.V	Chocolaterie Guylian Deutschland GmbH	100.0%
Lotte Confectionery Holdings (Europe) B.V.	Chocolaterie Guylian N.V	99.97%
롯데물산㈜	Coralis S.A.	77.5%
Coralis S.A.	Coralis Vietnam Co.,Ltd.	100.0%
㈜대홍기획	DAEHONG COMMUNICATIONS VIETNAM CO., LTD	95.0%
㈜롯데	Dari K ㈜	100.0%
LOTTE Innovate America Co.	EVSIS America LLC	80.1%
Chocolaterie Guylian N.V	Guylian Iberia, LDA	99.3%
Chocolaterie Guylian N.V	Guylian UK Ltd	100.0%
Chocolaterie Guylian N.V	Guylian USA, Inc	100.0%
Lotte Holdings Hong Kong Limited	HAI THANH-LOTTE COMPANY LIMITED	70.0%
롯데건설㈜	HAU GIANG COMMERCIAL AND CONSTRUCTION INVESTMENT CORPORATION	51.1%
롯데웰푸드㈜	HAVMOR ICE CREAM PRIVATE LIMITED	100.0%
㈜호텔롯데	HOTEL LOTTE HOLDINGS HK LIMITED	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㈜	Kor-Uz Gas Chemical Investment Ltd.	49.0%
롯데웰푸드㈜	L & M Confectionery Pte. Ltd.	100.0%

롯데웰푸드㈜	L&M Mayson Company Limited	45.5%
LOTTE Chemical USA Corporation	LACC, LLC	50.0%
LOTTE HOTEL HOLDINGS USA CO., LTD.	LHK Chicago, LLC	80.0%
롯데칠성음료㈜	LOTTE AKHTAR BEVERAGES (PRIVATE) LTD	52.0%
Lotte Battery Materials USA Corporation	LOTTE ALUMINIUM MATERIALS USA LLC	70.0%
롯데인프라셀㈜	LOTTE ALUMINIUM USA Corporation	100.0%
롯데렌탈㈜	LOTTE AUTO GLOBAL MIDDLE EAST FZE	100.0%
롯데케미칼㈜	Lotte Battery Materials USA Corporation	100.0%
롯데칠성음료㈜	LOTTE BEVERAGE AMERICA CORP.	100.0%
롯데칠성음료㈜	LOTTE Beverage Holdings (Singapore) Pte. Ltd.	100.0%
롯데바이오로직스㈜	Lotte Biologics USA, LLC	100.0%
㈜롯데파이낸셜	Lotte C&F Vietnam Co., Ltd.	50.1%
롯데케미칼㈜	LOTTE Chemical (Thailand) Co., Ltd.	49.3%
롯데케미칼㈜	Lotte Chemical Alabama Corporation	100.0%
롯데케미칼㈜	LOTTE Chemical California, Inc.	100.0%
롯데케미칼㈜	LOTTE Chemical Deutschland GMBH	100.0%
롯데케미칼㈜	LOTTE Chemical Engineering Plastics (Dongguan) Co., Ltd.	100.0%
롯데케미칼㈜	LOTTE Chemical Engineering Plastics (Haryana) Private Limited	99.9%
롯데케미칼㈜	LOTTE Chemical Engineering Plastics (Tianjin) Co., Ltd.	100.0%
롯데케미칼㈜	LOTTE Chemical Hungary Ltd.	100.0%
롯데케미칼㈜	LOTTE Chemical Japan Co., Ltd.	100.0%
LOTTE Chemical USA Corporation	LOTTE Chemical Louisiana, LLC	60.0%
LOTTE Chemical California, Inc.	LOTTE Chemical Mexico S.A. de C.V.	100.0%
롯데케미칼㈜	LOTTE CHEMICAL NIGERIA LIMITED	100.0%
롯데케미칼㈜	Lotte Chemical Pakistan Limited	75.0%
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㈜	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%
롯데케미칼㈜	LOTTE CHEMICAL TURKEY SURFACE DESIGNS INDUSTRY AND TRADE INC.	97.5%
롯데케미칼㈜	LOTTE Chemical USA Corporation	60.0%
롯데케미칼㈜	LOTTE Chemical Vietnam Co., Ltd.	100.0%
롯데칠성음료㈜	LOTTE CHILSUNG (SHANGHAI) BEVERAGE CO., LTD	100.0%
롯데칠성음료㈜	LOTTE CHILSUNG BEVERAGE RUS LLC	100.0%
롯데웰푸드㈜	Lotte Confectionery (S.E.A.) Pte. Ltd.	100.0%
롯데웰푸드㈜	Lotte Confectionery Holdings (Europe) B.V.	51.0%
롯데웰푸드㈜	Lotte Confectionery RUS LLC	100.0%
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.	98.3%
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%
㈜호텔롯데	LOTTE DUTY FREE SINGAPORE PTE. LTD.	100.0%
롯데건설㈜	Lotte E&C Malaysia Sdn. Bhd.	100.0%
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%
롯데에코월㈜	LOTTE ECOWALL CANADA INC.	100.0%
롯데에코월㈜	LOTTE EcoWall Philippines Inc.	100.0%

롯데에코월㈜	LOTTE EcoWall USA, Inc	100.0%
롯데이엠글로벌㈜	LOTTE EM America Corp.	100.0%
롯데이엠글로벌㈜	Lotte EM Europe S.a r.l.	83.3%
LOTTE EM Malaysia SDN. BHD.	LOTTE EM HUNGARY Zrt.	100.0%
롯데이엠글로벌㈜	Lotte EM Malaysia SDN. BHD.	100.0%
Lotte EM Europe S.a r.l.	LOTTE Energy Materials Spain, S.L.	100.0%
롯데건설㈜	Lotte Engineering and Construction India Pvt. Ltd.	100.0%
롯데건설㈜	Lotte Engineering Construction Mongolia LLC	100.0%
롯데컬처웍스㈜	LOTTE ENTERTAINMENT VIETNAM COMPANY LIMITED	50.0%
LOTTE Hotel Holdings Europe B.V.	Lotte Europe Investment B.V.	100.0%
롯데지알에스㈜	LOTTE F&G VIETNAM COMPANY LIMITED	67.0%
㈜롯데파이낸셜	Lotte F&L Singapore Pte. Ltd.	100.0%
롯데정밀화학㈜	LOTTE Fine Chemical Europe GmbH	100.0%
롯데정밀화학㈜	LOTTE Fine Chemical Trading(Shanghai) Co., Ltd.	100.0%
LOTTE LAND CO., LTD	LOTTE FLC JSC	60.0%
롯데지주㈜	Lotte Food Holding Co.,Ltd.	100.0%
LOTTE GLOBAL LOGISTICS (UK) HOLDINGS CO., LTD.	LOTTE Global Logistics (Germany) GmbH	100.0%
LOTTE Global Logistics (Hongkong) Holdings Co., Limited	LOTTE Global Logistics (Hongkong) Co., Limited	100.0%
롯데글로벌로지스㈜	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㈜	LOTTE GLOBAL LOGISTICS (MALAYSIA) SDN. BHD.	100.0%
롯데글로벌로지스㈜	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㈜	LOTTE GLOBAL LOGISTICS (UK) HOLDINGS CO., LTD.	100.0%
LOTTE GLOBAL LOGISTICS (UK) HOLDINGS CO., LTD.	LOTTE GLOBAL LOGISTICS HUNGARY Kft.	100.0%
롯데글로벌로지스㈜	Lotte Global Logistics Kazakhstan Co., Ltd	100.0%
LOTTE GLOBAL LOGISTICS (NORTH AMERICA) INC.	LOTTE GLOBAL LOGISTICS MEXICO, S.A. DE C.V	100.0%
롯데글로벌로지스㈜	LOTTE GLOBAL LOGISTICS PHILIPPINES INC.	100.0%
롯데글로벌로지스㈜	LOTTE GLOBAL LOGISTICS VIETNAM CO.,LTD	100.00%
롯데글로벌로지스㈜	LOTTE GLOBAL LOGISTICS(SINGAPORE) HOLDINGS PTE. LTD.	100.00%
Lotte Hotel & Retail Vietnam Pte. Ltd.	Lotte Holdings Hong Kong Limited	100.0%
㈜호텔롯데	Lotte Hotel & Retail Vietnam Pte. Ltd.	50.0%
㈜호텔롯데	Lotte Hotel Arai Co., Ltd.	100.0%
LOTTE HOTEL HOLDINGS USA CO., LTD.	LOTTE Hotel Chicago LLC	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%
롯데웰푸드㈜	LOTTE INDIA Co., Ltd.	98.9%
롯데인프라셀㈜	LOTTE INFRACELL Hungary Kft	100.0%
롯데이노베이트㈜	LOTTE Innovate America Co.	100.0%
롯데이노베이트㈜	LOTTE INNOVATE VIETNAM COMPANY LIMITED	100.0%
롯데상사㈜	Lotte International America Corp.	100.0%
롯데상사㈜	Lotte International Australia Pty Ltd	100.0%
롯데상사㈜	Lotte International Khorol LLC	100.0%

롯데상사㈜	Lotte International Mikhailovka LLC	100.0%
롯데상사㈜	Lotte International Primorye LLC	50.0%
롯데지주㈜	LOTTE INVESTMENT PARTNERS SINGAPORE PTE. LTD.	100.0%
롯데웰푸드㈜	Lotte Kolson(Pvt.) Limited	96.50%
롯데건설㈜	LOTTE LAND CO., LTD	100.0%
롯데칠성음료㈜	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%
롯데멤버스㈜	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%
롯데쇼핑㈜	LOTTE PROPERTIES (CHENGDU) HK LIMITED	77.6%
롯데쇼핑㈜	LOTTE PROPERTIES (HANOI) SINGAPORE PTE. LTD.	90.0%
LOTTE PROPERTIES (HANOI) SINGAPORE PTE. LTD.	LOTTE PROPERTIES HANOI CO., LTD	100.0%
롯데쇼핑㈜	LOTTE PROPERTIES HCMC COMPANY LIMITED	40.0%
롯데자산개발㈜	Lotte Properties(Shenyang) Ltd.	37.2%
롯데물산㈜	Lotte Property & Development Vietnam Co., Ltd.	100.0%
롯데웰푸드㈜	LOTTE QINGDAO FOODS CO., LTD.	90.0%
롯데웰푸드㈜	LOTTE Rakhat JSC	95.6%
롯데렌탈㈜	LOTTE Rent-A-Car (Thailand) Co.,Ltd.	49.0%
Lotte Rental (Vietnam) Company Limited	Lotte Rent-A-Car Vina Company Limited	49.0%
롯데렌탈㈜	Lotte Rental (Vietnam) Company Limited	100.0%
롯데쇼핑㈜	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%
롯데테크㈜	LOTTE TECH Malaysia SDN. BHD.	100.0%
롯데테크㈜	LOTTE TECH SPAIN, S.L.	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%
롯데케미칼㈜	LOTTE UBE SYNTHETIC RUBBER SDN. BHD.	50.0%
롯데벤처스㈜	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	100.0%
롯데상사㈜	Lotte Vina International Co., Ltd.	100.0%
롯데글로벌로지스㈜	LOTTE VINATRANS GLOBAL LOGISTICS (VIETNAM) CO., LTD	51.00%
㈜롯데	Lotte Wedel Sp. z o.o.	100.0%
㈜호텔롯데	Lotte World Vietnam Co., Ltd	100.0%
롯데컬처웍스㈜	LotteCinema Vietnam Co., Ltd.	90.0%
롯데지알에스㈜	LOTTEGRS USA, INC.	100.0%
롯데이노베이트㈜	Lotte-HPT High Tech. Vietnam Company Limited	100.0%
LOTTEGRS USA, INC.	LOTTERIA Fullerton CA, INC	100.0%
LOTTEGRS USA, INC.	Lotteria USA, Inc.	100.0%
SD&CE Holdings Pte Ltd.	Office S&C Pte Ltd.	100.0%
롯데칠성음료㈜	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%
㈜롯데	PT Lotte Indonesia	99.9%

롯데이노베이트㈜	PT LOTTE INNOVATE INDONESIA	99.8%
롯데건설㈜	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%
롯데지주㈜	PT LOTTE RND CENTER INDONESIA	33.3%
LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	PT LOTTE SHOPPING AVENUE INDONESIA	99.5%
㈜대홍기획	PT. Daehong Communications Indonesia	99.6%
Dari K ㈜	PT. Kakao Indonesia Cemerlang	99.0%
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	99.9%
롯데알미늄㈜	PT. Lotte Packaging	99.4%
LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	PT. Lotte Shopping Indonesia	80.0%
LOTTE SHOPPING HOLDINGS (SINGAPORE) PTE. LTD.	PT.Lotte Mart Indonesia	61.0%
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-Shymkent LLP	100.0%
LOTTE Rakhat JSC	Rakhat-Shymkent Trading House LLP	100.0%
LOTTE Rakhat JSC	Rakhat-Taldykorgan LLP	100.0%
SD&CE Holdings Pte Ltd.	S&C Fund PTE.	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%
롯데지주㈜	VIETNAM LOTTERIA CO., LTD	100.0%
롯데글로벌로지스㈜	낙천(북경)물류유한공사	100.0%
Lotte Food Holding Co.,Ltd.	낙천(중국)투자유한공사	100.0%
롯데케미칼㈜	낙천공정소료(가흥)유한공사	100.0%
롯데케미칼㈜	낙천공정소료(심양)유한공사	100.0%
Lotte Properties(Shenyang) Ltd.	낙천물업관리(심양)유한공사	100.0%
롯데건설㈜	낙천성건설(북경)유한공사	100.0%
HOTEL LOTTE HOLDINGS HK LIMITED	낙천유락(심양)유한공사	100.0%
HOTEL LOTTE HOLDINGS HK LIMITED	낙천유락구자문(북경)유한공사 (Lotte Duty Free Beijing Co., Ltd.)	100.0%
LOTTE PROPERTIES (CHENGDU) HK LIMITED	낙천지산(성도)유한공사	100.0%
롯데베르살리스엘라스토머스㈜	늑미상무(상해)유한공사	100.0%
㈜롯데홀딩스	롯데메디파렛토㈜	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	롯데부동산㈜	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜L제10투자회사	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜L제11투자회사	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜L제12투자회사	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜L제1투자회사	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜L제2투자회사	100.0%
㈜L제2투자회사	㈜L제3투자회사	100.0%
㈜L제2투자회사	㈜L제4투자회사	100.0%

㈜L제2투자회사	㈜L제5투자회사	100.0%
㈜L제2투자회사	㈜L제6투자회사	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜L제7투자회사	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜L제8투자회사	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜L제9투자회사	100.0%
㈜롯데	㈜긴자코지코나	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜롯데	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜롯데벤처스재팬	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜롯데서비스	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜롯데스트레티직인베스트먼트	31.0%
㈜롯데홀딩스	㈜롯데시티호텔	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜롯데파이낸셜	51.0%
㈜광윤사	㈜롯데홀딩스	28.1%
㈜롯데	㈜메리초코렛컴퍼니	100.0%
㈜롯데홀딩스	㈜지바롯데마린즈	100.0%
㈜롯데스트레티직인베스트먼트	㈜패밀리	24.9%
롯데케미칼㈜	호석화학무역(상해)유한공사	100.0%
CHINA RISE ENTERPRISE LIMITED	㈜경유물산	100.0%

※ 기준일은 2024년 12월 말
※ 광윤사, 마켓비전, 롯데그린서비스, 미도리상사, CHINA RISE ENTERPRISE LIMITED, SD&CE Holdings Pte Ltd.의 최대출자자는 개인임

2. 계열회사의 지분현황

보고서 제출 기준일 현재 당사가 속한 계열회사의 주요 계통도는 다음과 같습니다.

No	출자회사 피출자회사	롯데지주㈜	㈜호텔롯데	㈜부산롯데호텔	롯데물산㈜	롯데웰푸드㈜	롯데칠성음료㈜	롯데지알에스㈜	롯데쇼핑㈜	㈜코리아세븐
1	롯데지주㈜	32.34%	11.06%	0.94%	-	-	-	-	-	-
2	㈜호텔롯데	-	0.17%	0.55%	-	-	-	-	-	-
3	롯데면세점제주㈜	-	100.00%	-	-	-	-	-	-	-
4	㈜부산롯데호텔	-	-	0.00%	-	-	-	-	-	-
5	롯데물산㈜	-	32.83%	-	-	-	-	-	-	-
6	스마일위드㈜	-	100.00%	-	-	-	-	-	-	-
7	롯데디에프리테일㈜	-	91.52%	-	-	-	-	-	-	-
8	롯데웰푸드㈜	47.47%	0.01%	-	-	6.29%	-	-	-	-
9	롯데칠성음료㈜	43.16%	0.37%	-	-	-	-	-	-	-
10	롯데네슬레코리아㈜	-	-	-	-	50.00%	-	-	-	-
11	롯데지알에스㈜	54.44%	18.77%	11.29%	-	-	-	0.00%	-	-
12	㈜롯데아사히주류	-	-	-	-	-	50.00%	-	-	-
13	㈜충북소주	-	-	-	-	-	100.00%	-	-	-
14	씨에이치음료㈜	-	-	-	-	-	100.00%	-	-	-
15	㈜백학음료	-	-	-	-	-	86.06%	-	-	-
16	스위트위드㈜	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
17	산청음료㈜	-	-	-	-	-	100.00%	-	-	-
18	그린위드㈜	-	-	-	-	-	100.00%	-	-	-
19	롯데후레쉬델리카제1호㈜	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
20	롯데후레쉬델리카제2호㈜	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
21	롯데후레쉬델리카제3호㈜	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
22	롯데후레쉬델리카제4호㈜	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
23	㈜빅썸바이오	-	-	-	-	-	76.47%	-	-	-

24	하남씨엔에프㈜	-	-	-	-	-	-	55.06%	-	-
25	푸드위드㈜	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
26	롯데쇼핑㈜	40.00%	8.86%	0.78%	-	-	-	-	0.06%	-
27	롯데역사㈜	44.53%	-	1.00%	-	-	-	-	-	-
28	㈜코리아세븐	92.33%	-	-	-	-	-	-	-	1.41%
29	에프알엘코리아㈜	-	-	-	-	-	-	-	49.00%	-
30	㈜우리홈쇼핑	-	-	-	-	-	-	-	53.49%	-
31	롯데김해개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	100.00%	-
32	롯데지에프알㈜	-	-	-	-	-	-	-	99.99%	-
33	한국에스티엠㈜	-	-	-	-	-	-	-	50.00%	-
34	씨에스유통㈜	-	-	-	-	-	-	-	99.95%	-
35	롯데하이마트㈜	-	-	-	-	-	-	-	65.25%	-
36	롯데인천타운㈜	-	-	-	-	-	-	-	100.00%	-
37	롯데울산개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	98.81%	-
38	롯데컬처웍스㈜	-	-	-	-	-	-	-	86.37%	-
39	롯데디엠씨개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	95.00%	-
40	롯데케미칼㈜	25.31%	-	-	20.00%	-	-	-	-	-
41	롯데엠시시㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	롯데엔지니어링플라스틱㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	롯데미쓰이화학㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	롯데베르살리스엘라스토머스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	롯데정밀화학㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	한덕화학㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	㈜파이넥스	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	㈜울산에너루트3호	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	㈜태화에너루트1호	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	㈜태화에너루트2호	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51	롯데지에스화학㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52	롯데에스케이에너루트㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53	㈜울산에너루트2호	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54	롯데에너지머티리얼즈㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	롯데테크㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	롯데에코월㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57	㈜아이알엠	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58	롯데이엠글로벌㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59	한국후지필름㈜	76.09%	8.00%	-	-	-	-	-	-	-
60	롯데알미늄㈜	-	38.23%	3.89%	-	-	-	-	-	-
61	캐논코리아㈜	50.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
62	㈜엔젤위드	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63	롯데패키징솔루션즈㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64	롯데인프라셀㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	롯데건설㈜	-	43.30%	-	-	-	-	-	-	-
66	롯데엠버스㈜	93.88%	-	1.02%	-	-	-	-	-	-
67	롯데상사㈜	44.86%	32.57%	-	-	-	-	-	-	-
68	롯데글로벌로지스㈜	46.04%	10.87%	-	-	-	-	-	-	-
69	롯데부산신항로지스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	롯데렌탈㈜	-	38.14%	23.04%	-	-	-	-	-	-
71	롯데오토케어㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	㈜그린카	-	-	-	-	-	-	-	-	-
73	㈜이지고	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74	서울복합물류프로젝트금융투자㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	서울복합물류자산관리㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76	롯데이노베이트㈜	66.10%	-	-	-	-	-	-	-	-
77	㈜큐브리펀드	-	-	-	-	-	-	-	-	-
78	㈜대홍기획	68.70%	20.02%	-	-	-	-	-	-	-
79	스푼㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	롯데미래전략연구소㈜	100.00%	-	-	-	-	-	-	-	-

81	롯데헬스케어㈜	100.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
82	㈜테라젠헬스	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83	롯데바이오로직스㈜	80.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
84	㈜롯데자이언츠	98.10%	-	-	-	-	-	-	-	-
85	㈜씨텍	-	-	-	-	-	-	-	-	-
86	롯데제이티비㈜	-	-	-	-	-	-	-	50.00%	-
87	롯데자산개발㈜	89.38%	10.62%	-	-	-	-	-	-	-
88	마곡지구피에프브이㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
89	롯데에이엠씨㈜	100.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
90	롯데위탁관리부동산투자회사㈜	-	-	-	6.37%	-	-	-	42.04%	-
91	㈜에스디제이	-	-	-	-	-	-	-	-	-
92	롯데캐피탈㈜	-	32.59%	4.69%	-	-	-	-	-	-
93	롯데오토리스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
94	롯데벤처스㈜	-	39.97%	-	-	-	-	-	-	-

No	출자회사 피출자회사	롯데하이마트㈜	롯데케미칼㈜	롯데정밀화학㈜	롯데에스케이에너루트㈜	롯데에너지머티리얼즈㈜	한국후지필름㈜	롯데알미늄㈜	캐논코리아㈜	롯데엠버스㈜
1	롯데지주㈜	-	-	-	-	-	-	5.08%	-	-
2	㈜호텔롯데	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	롯데면세점제주㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	㈜부산롯데호텔	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	롯데물산㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	스마일위드㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	롯데디에프리테일㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	롯데웰푸드㈜	-	-	-	-	-	-	6.82%	-	-
9	롯데칠성음료㈜	-	-	-	-	-	-	7.35%	-	-
10	롯데네슬레코리아㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	롯데지알에스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	㈜롯데아사히주류	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	㈜충북소주	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	씨에이치음료㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	㈜백학음료	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	스위트위드㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	산청음료㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	그린위드㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	롯데후레쉬델리카제1호㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	롯데후레쉬델리카제2호㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	롯데후레쉬델리카제3호㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	롯데후레쉬델리카제4호㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	㈜빅썸바이오	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	하남씨엔에프㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	푸드위드㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	롯데쇼핑㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	롯데역사㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	㈜코리아세븐	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	에프알엘코리아㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	㈜우리홈쇼핑	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	롯데김해개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	롯데지에프알㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	한국에스티엘㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	씨에스유통㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	롯데하이마트㈜	2.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
36	롯데인천타운㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	롯데울산개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	롯데컬처웍스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-

39	롯데디엠씨개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	롯데케미칼㈜	-	1.42%	-	-	-	-	-	-	-
41	롯데엠시시㈜	-	50.00%	-	-	-	-	-	-	-
42	롯데엔지니어링플라스틱㈜	-	100.00%	-	-	-	-	-	-	-
43	롯데미쓰이화학㈜	-	50.00%	-	-	-	-	-	-	-
44	롯데베르살리스엘라스토머스㈜	-	50.00%	-	-	-	-	-	-	-
45	롯데정밀화학㈜	-	43.50%	1.28%	-	-	-	-	-	-
46	한덕화학㈜	-	50.00%	-	-	-	-	-	-	-
47	㈜파이넥스	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	-
48	㈜울산에너루트3호	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-
49	㈜태화에너루트1호	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-
50	㈜태화에너루트2호	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-
51	롯데지에스화학㈜	-	51.00%	-	-	-	-	-	-	-
52	롯데에스케이에너루트㈜	-	45.00%	-	-	-	-	-	-	-
53	㈜울산에너루트2호	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-
54	롯데에너지머티리얼즈㈜	-	53.30%	-	-	-	-	-	-	-
55	롯데테크㈜	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
56	롯데에코월㈜	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
57	㈜아이알엠	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-
58	롯데이엠글로벌㈜	-	-	-	-	60.24%	-	-	-	-
59	한국후지필름㈜	-	-	-	-	-	0.02%	2.59%	-	-
60	롯데알미늄㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61	캐논코리아㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62	㈜엔젤위드	-	-	-	-	-	-	-	100.00%	-
63	롯데패키징솔루션즈㈜	-	-	-	-	-	-	100.00%	-	-
64	롯데인프라셀㈜	-	-	-	-	-	-	100.00%	-	-
65	롯데건설㈜	-	44.02%	-	-	-	-	9.51%	-	-
66	롯데엠버스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
67	롯데상사㈜	-	-	-	-	-	-	5.87%	-	-
68	롯데글로벌로지스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69	롯데부산신항로지스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	롯데렌탈㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71	롯데오토케어㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	㈜그린카	-	-	-	-	-	-	-	-	-
73	㈜이지고	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74	서울복합물류프로젝트금융투자㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	서울복합물류자산관리㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76	롯데이노베이트㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
77	㈜큐브리펀드	-	-	-	-	-	-	-	-	-
78	㈜대홍기획	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79	스푼㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	롯데미래전략연구소㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
81	롯데헬스케어㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
82	㈜테라젠헬스	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83	롯데바이오로직스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84	㈜롯데자이언츠	-	-	-	-	-	-	1.90%	-	-
85	㈜씨텍	-	50.00%	-	-	-	-	-	-	-
86	롯데제이티비㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87	롯데자산개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
88	마곡지구피에프브이㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
89	롯데에이엠씨㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90	롯데위탁관리부동산투자회사㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91	㈜에스디제이	-	-	-	-	-	-	-	-	-
92	롯데캐피탈㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
93	롯데오토리스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-
94	롯데벤처스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-	-

No	출자회사 피출자회사	롯데상사㈜	롯데글로벌로지스㈜	롯데렌탈㈜	롯데이노베이트㈜	㈜대홍기획	롯데헬스케어㈜	롯데자산개발㈜	롯데캐피탈㈜
1	롯데지주㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
2	㈜호텔롯데	-	-	-	-	-	-	-	-
3	롯데면세점제주㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
4	㈜부산롯데호텔	-	-	-	-	-	-	-	-
5	롯데물산㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
6	스마일위드㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
7	롯데디에프리테일㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
8	롯데웰푸드㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
9	롯데칠성음료㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
10	롯데네슬레코리아㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
11	롯데지알에스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
12	㈜롯데아사히주류	-	-	-	-	-	-	-	-
13	㈜충북소주	-	-	-	-	-	-	-	-
14	씨에이치음료㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
15	㈜백학음료	-	-	-	-	-	-	-	-
16	스위트위드㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
17	산청음료㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
18	그린위드㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
19	롯데후레쉬델리카제1호㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
20	롯데후레쉬델리카제2호㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
21	롯데후레쉬델리카제3호㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
22	롯데후레쉬델리카제4호㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
23	㈜빅썸바이오	-	-	-	-	-	-	-	-
24	하남씨엔에프㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
25	푸드위드㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
26	롯데쇼핑㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
27	롯데역사㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
28	㈜코리아세븐	-	-	-	-	-	-	-	-
29	에프알엘코리아㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
30	㈜우리홈쇼핑	-	-	-	-	-	-	-	-
31	롯데김해개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
32	롯데지에프알㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
33	한국에스티엘㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
34	씨에스유통㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
35	롯데하이마트㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
36	롯데인천타운㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
37	롯데울산개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
38	롯데컬처웍스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
39	롯데디엠씨개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
40	롯데케미칼㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
41	롯데엠시시㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
42	롯데엔지니어링플라스틱㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
43	롯데미쓰이화학㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
44	롯데베르살리스엘라스토머스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
45	롯데정밀화학㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
46	한덕화학㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
47	㈜파이넥스	-	-	-	-	-	-	-	-
48	㈜울산에너루트3호	-	-	-	-	-	-	-	-
49	㈜태화에너루트1호	-	-	-	-	-	-	-	-
50	㈜태화에너루트2호	-	-	-	-	-	-	-	-
51	롯데지에스화학㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
52	롯데에스케이에너루트㈜	-	-	-	-	-	-	-	-

53	㈜울산에너루트2호	-	-	-	-	-	-	-	-
54	롯데에너지머티리얼즈㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
55	롯데테크㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
56	롯데에코월㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
57	㈜아이알엠	-	-	-	-	-	-	-	-
58	롯데이엠글로벌㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
59	한국후지필름㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
60	롯데알미늄㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
61	캐논코리아㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
62	㈜엔젤위드	-	-	-	-	-	-	-	-
63	롯데패키징솔루션즈㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
64	롯데인프라셀㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
65	롯데건설㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
66	롯데멤버스㈜	-	-	-	-	-	-	-	4.60%
67	롯데상사㈜	7.91%	-	-	-	-	-	-	-
68	롯데글로벌로지스㈜	-	0.01%	-	-	-	-	-	-
69	롯데부산신항로지스㈜	-	51.00%	-	-	-	-	-	-
70	롯데렌탈㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
71	롯데오토케어㈜	-	-	100.00%	-	-	-	-	-
72	㈜그린카	-	-	84.71%	-	-	-	-	-
73	㈜이지고	-	40.00%	-	-	-	-	-	-
74	서울복합물류프로젝트금융투자㈜	-	37.55%	-	-	-	-	-	-
75	서울복합물류자산관리㈜	-	37.55%	-	-	-	-	-	-
76	롯데이노베이트㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
77	㈜큐브리펀드	-	-	-	51.00%	-	-	-	-
78	㈜대홍기획	-	-	-	-	0.05%	-	-	-
79	스푼㈜	-	-	-	-	100.00%	-	-	-
80	롯데미래전략연구소㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
81	롯데헬스케어㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
82	㈜테라젠헬스	-	-	-	-	-	51.00%	-	-
83	롯데바이오로직스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
84	㈜롯데자이언츠	-	-	-	-	-	-	-	-
85	㈜씨텍	-	-	-	-	-	-	-	-
86	롯데제이티비㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
87	롯데자산개발㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
88	마곡지구피에프브이㈜	-	-	-	-	-	-	100.00%	-
89	롯데에이엠씨㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
90	롯데위탁관리부동산투자회사㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
91	㈜에스디제이	-	-	-	-	-	-	-	-
92	롯데캐피탈㈜	-	-	-	-	-	-	-	-
93	롯데오토리스㈜	-	-	100.00%	-	-	-	-	-
94	롯데벤처스㈜	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 지분율은 전체 주식수(보통주+ 우선주) 기준입니다.

3. 타법인출자 현황(요약)

타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2024년 12월 31일) (단위 : 백만원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
				기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
	상장	비상장	계		취득 (처분)	평가 손익	

경영참여	-	-	-	-	-	-	-
일반투자	-	-	-	-	-	-	-
단순투자	-	1	1	7,000	-	-	7,000
계	-	1	1	7,000	-	-	7,000

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

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㈜	대주주	임대료	2024.07.01~12.31	56,836
롯데글로벌로지스㈜	기타특수관계자	임대료	2024.07.01~12.31	2,398
(주)호텔롯데	기타특수관계인	임대료 외	2024.9.30~12.31	3,030
롯데에이엠씨㈜	기타특수관계자	자산관리용역수수료	2024.07.01~12.31	2,497
롯데지주(주)	기타특수관계자	브랜드로열티 외	2024.07.01~12.31	142
롯데물산(주)	기타특수관계자	PM수수료	2024.07.01~12.31	410

※ '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

- 해당사항 없음.

1) 견질 또는 담보용 어음・수표 현황

(단위 : 백만원)

구분	제공처	어음건수	금액
견질어음	롯데건설㈜	3	6,148

* 당사가 2021.3월 편입한 부동산자산 일부(롯데백화점 안산점)와 관련하여, 편입 전 완료한 리뉴얼 및 대수선 공사에 대해, 전 소유자인 롯데쇼핑㈜가 시공자인 롯데건설㈜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

- 해당사항 없음

XI. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(단위 : 원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

2. 계열회사 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2024년 12월 31일) (단위 : 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	11	롯데지주㈜	1101110076300
		롯데렌탈㈜	1101113326588
		롯데쇼핑㈜	1101110000086
		롯데에너지머티리얼즈㈜	2149110003625
		롯데웰푸드㈜	1101116536481
		롯데위탁관리부동산투자회사㈜	1101117061081
		롯데이노베이트㈜	1101116557114
		롯데정밀화학㈜	1812110000013
		롯데칠성음료㈜	1101110003684
		롯데케미칼㈜	1101110193196
		롯데하이마트㈜	1101110532633
비상장	83	그린위드㈜	1101117915395
		롯데건설㈜	1101110014764
		롯데글로벌로지스㈜	1101110578231
		롯데김해개발㈜	1955110125398
		롯데네슬레코리아㈜	1101110548052
		롯데디에프리테일㈜	1101110205339
		롯데디엠씨개발㈜	1101116959188
		롯데멤버스㈜	1101115605790
		롯데면세점제주㈜	2201110130616
		롯데물산㈜	1101110320707

		롯데미래전략연구소㈜	1101116609402
		롯데미쓰이화학㈜	2062110042966
		롯데바이오로직스㈜	1101118323232
		롯데베르살리스엘라스토머스㈜	2062110050365
		롯데벤처스㈜	1101115964112
		롯데부산신항로지스㈜	1801110684282
		롯데상사㈜	1101110159099
		롯데알미늄㈜	1101110003121
		롯데에스케이에너루트㈜	1101118436374
		롯데에이엠씨㈜	1101117056660
		롯데에코월㈜	1101110356455
		롯데엔지니어링플라스틱㈜	1615110034466
		롯데엠시시㈜	1614110016995
		롯데역사㈜	1101110505903
		롯데오토리스㈜	1341110213433
		롯데오토케어㈜	1101115082922
		롯데울산개발㈜	2301110254240
		롯데이엠글로벌㈜	1101117919553
		롯데인천타운㈜	1201110709298
		롯데인프라셀㈜	1101118912522
		롯데자산개발㈜	1101112394263
		롯데제이티비㈜	1101113685710
		롯데지알에스㈜	1101110262850
		롯데지에스화학㈜	2062110073383
		롯데지에프알㈜	1101112730962
		롯데캐피탈㈜	1101111217416
		롯데컬처웍스㈜	1101116768969
		롯데테크㈜	1711110000075
		롯데패키징솔루션즈㈜	1101118912556
		롯데헬스케어㈜	1101118251269
		롯데후레쉬델리카제1호㈜	1345110547339
		롯데후레쉬델리카제2호㈜	1313110268932
		롯데후레쉬델리카제3호㈜	2341110126205
		롯데후레쉬델리카제4호㈜	2001110651286
		마곡지구피에프브이㈜	1101115472818
		산청음료㈜	1948110004183
		서울복합물류자산관리㈜	1101114659970
		서울복합물류프로젝트금융투자㈜	1101114660232
		스마일위드㈜	1101116986066
		스위트위드㈜	1313110163108
		스푼㈜	1101111619729

		씨에스유통㈜	1101111178840
		씨에이치음료㈜	1346110040480
		에프알엘코리아㈜	1101113133298
		㈜그린카	1101114236520
		㈜대홍기획	1101116707800
		㈜롯데아사히주류	1101110530033
		㈜롯데자이언츠	1101110317556
		㈜백학음료	1349110029305
		㈜부산롯데호텔	1801110053461
		㈜빅썸바이오	1101116089282
		㈜씨텍	1101110589171
		㈜아이알엠	1101115556266
		㈜에스디제이	1101115850593
		㈜엔젤위드	1314110292939
		㈜우리홈쇼핑	1101112248957
		㈜울산에너루트2호	2301110381522
		㈜울산에너루트3호	2301110395169
		㈜이지고	1101117116183
		㈜충북소주	1501110082218
		㈜코리아세븐	1101110899976
		㈜큐브리펀드	1101114412774
		㈜태화에너루트1호	2301110395151
		㈜태화에너루트2호	2301110395101
		㈜테라젠헬스	1311110681550
		㈜파이넥스	2301110406429
		㈜호텔롯데	1101110145410
		캐논코리아㈜	1301110007666
		푸드위드㈜	1501110279873
		하남씨엔에프㈜	1101118456984
		한국에스티엘㈜	1101114676792
		한국후지필름㈜	1101116707214
		한덕화학㈜	1101111144388

3. 타법인출자 현황(상세)

☞ 본문 위치로 이동

(기준일 : 2024년 12월 31일) (단위 : 백만원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분) 수량	취득(처분) 금액	평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순손익
(주)코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	비상장	2024년 05월 21일	추가 자산 편입	7,000	1,400,000	3.5	7,000	-	-	-	1,400,000	3.5	7,000	465,847	10
합 계					-	-	7,000	-	-	-	-	-	7,000	-	-

- 상기 최근사업연도 재무현황은 2024년 11월 30일 기준입니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

- 해당사항 없음.

2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항 없음.