

정정신고(보고)

2020년 12월 08일

1. 정정대상 공시서류 : 주주총회소집공고

2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2020년 12월 08일

3. 정정사항

항 목	정정사유	정 정 전	정 정 후
Ⅲ. 경영참고사항 2. 주주총회 목적사 항별 기재사항	날짜표기 오류	일시: 2020년 12월 2 3일(금) 오전 9시 30 분	일시: 2020년 12월 2 3일(수) 오전 9시 30 분

주주총회소집공고

2020년 12월 08일

회 사 명 : 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사
대 표 이 사 : 롯데에이엠씨 주식회사
본 점 소 재 지 : 서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)
(전 화)02-3213-8154
(홈페이지)<http://www.lottereit.co.kr>

작 성 책 임 자 : (직 책)팀 장 (성 명) 최 동 민
(전 화)02-3213-8154

주주총회 소집공고

(임시주주총회)

주주님의 건승과 닥내의 평안을 기원합니다.

상법 제363조 및 회사 정관 제20조에 의거하여 임시주주총회를 아래와 같이 소집하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

1. 일 시: 2020년 12월 23일(수) 오전 9시 30분

2. 장 소: 서울특별시 송파구 올림픽로 300 롯데월드타워 31층

3. 회의 목적사항

(부의안건)

제 1 호 의안: 제5기 사업연도 사업계획 및 차입계획 승인의 건

제 2 호 의안: 부동산매매계약 체결의 건

제 3 호 의안: 책임임대차계약 체결의 건

제 4 호 의안: 금전차입의 건

4. 실질주주의 의결권 행사에 관한 사항

한국예탁결제원의 의결권 행사(새도우보팅)제도가 2018년 1월 1일부터 폐지됨에 따라, 한국예탁결제원이 주주님들의 의결권을 행사할 수 없습니다. 이에 따라, 주주님들께서는 한국예탁결제원에 의결권 행사에 관한 의사표시를 하실 필요가 없으며, 주주총회에 참석하셔서 의결권을 직접 행사하시거나, 위임장에 의거하여 의결권을 간접행사하실 수 있습니다. (단, 외국인주주는 기존처럼 한국예탁결제원을 통해 의결권 행사 가능)

5. 주주총회 소집통지 및 공고사항

상법 제542조의4에 의거 주주총회 소집통지 및 공고사항을 당사의 본점, 명의개서대행기관 한국예탁결제원에 비치하오니 참고하시기 바랍니다.

6. 주주총회 참석시 준비물

가. 직접행사: 주주총회 참석장, 본인신분증

나. 대리행사

- 개인: 주주총회 참석장 및 위임장(주주와 대리인의 인적사항, 주주 본인의 인감 날인), 주주의 인감증명서, 대리인의 신분증
- 법인: 위임장(주주의 법인인감 날인), 대리인의 신분증, 사업자등록증, 법인인감증명서

* 회사 홈페이지(www.lottreit.co.kr) 공시 게시판에 첨부된 양식을 참고하시기 바랍니다.

7. 전자투표 및 전자위임장에 관한 사항

당사는 상법 제 368조의4에 따른 전자투표제도 도입을 이사회에서 결의하였으며, 이 제도의 운용 및 관리업무를 삼성증권에 위탁하였습니다. 주주님들께서는 아래에서 정한 방법에 따라 주주총회에 참석하지 아니하고 전자투표로 의결권을 행사하시거나 전자위임장제도를 활용하실 수 있습니다.

가. 전자투표 및 전자위임장권유관리시스템

- 인터넷, 모바일 주소: <https://vote.samsungpop.com> (모바일, PC모두 가능)

나. 전자투표 행사 및 전자위임장 수여기간: 2020년 12월 13일 ~ 2020년 12월 22일

- 기간 중 오전 9시부터 오후 10시까지 시스템 접속 가능(단, 마지막 날은 오후 5시까지만 가능)

다. 본인인증방법

- 공인인증서(범용, 증권용), 카카오페이, 휴대폰인증을 통해 주주본인 확인 후 의안 별로 의결권 행사

※ 전자투표 방법에 대한 자세한 내용은 삼성증권 '온라인주총장'에서 확인하실 수 있습니다.

8. 안내사항

- 주주님들께서 이번 주주총회에서 의결권을 행사할 수 있는 방법은 아래와 같이 4 가지입니다.

- (1)직접참석, (2)전자투표제도 활용, (3)서면의결권행사통지서 활용, (4)의결권대리 행사권유제도* 활용

- 코로나19 확산과 관련하여, 모두의 안전을 위하여 총회장 방문보다는 전자투표 제도, 서면의결권행사 등의 방법을 적극 활용하시기를 부탁드립니다.
- 총회장 직접 방문을 원하시는 주주께서는 반드시 마스크 착용을 부탁드립니다, 마스크 미착용 및 발열의심 등으로 부득이 입장이 제한될 수 있습니다.
- 총회장 주변 교통상황이 혼잡한 관계로 대중교통이용을 부탁드립니다.

* 의결권대리행사권유제도

- 자본시장법 152조에 의거하여, 주주총회 의결권 행사를 위해 지정된 대리인에게 주주 본인의 의결권을 위임하는 제도로서, 코로나19의 영향으로 주주총회에 직접 참석하지 못하는 주주가 의결권을 행사 할 수 있는 방법 중 한가지입니다. 의결권대리 행사권유제도와 관련된 내용은 2020년 12월 8일 이후 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr) 또는 회사 홈페이지(www.lottereit.co.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

9. 기타

- 당사는 부동산투자회사법 제12조 제2항 및 제3항에 의거하여, ‘ 연기주주총회’ 를 할 수 있는 요건이 충족될 경우, 관련법령 및 회사 정관에서 정한 절차에 따라, 연기주주총회를 소집할 수 있습니다.

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

법인이사 롯데에이엠씨 주식회사

I. 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항

1. 사외이사 등의 활동내역

가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부

회차	개최일자	의안내용	사외이사 등의 성명			
			A (출석률: %)	B (출석률: %)	C (출석률: %)	D (출석률: %)
			찬 반 여부			
-	-	-	-	-	-	-

해당사항 없음

나. 이사회내 위원회에서의 사외이사 등의 활동내역

위원회명	구성원	활동내역		
		개최일자	의안내용	가결여부
-	-	-	-	-

해당 사항 없음

2. 사외이사 등의 보수현황

(단위 : 원)

구 분	인원수	주총승인금액	지급총액	1인당 평균 지급액	비 고
-	-	-	-	-	-

해당 사항 없음

II. 최대주주등과의 거래내역에 관한 사항

1. 단일 거래규모가 일정규모이상인 거래

(단위 : 억원)

거래종류	거래상대방 (회사와의 관계)	거래기간	거래금액	비율(%)
임대매출	롯데쇼핑(주) (최대주주 본인)	2020.1.1. ~ 06.30	381	100%

※ 상기 임대매출 거래금액은 최근 사업연도말 발생한 매출액으로, 임대보증금에 대한 현재가치 평가로 인한 수익금액을 포함함.

2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래

(단위 : 억원)

거래상대방 (회사와의 관계)	거래종류	거래기간	거래금액	비율(%)
롯데쇼핑(주) (최대주주 본인)	임대매출	2020.1.1. ~ 06.30	381	100%

※ 상기 임대매출 거래금액은 최근 사업연도말 발생한 매출액으로, 임대보증금에 대한 현재가치 평가로 인한 수익금액을 포함함.

III. 경영참고사항

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

부동산투자회사법에 따라 설립된 부동산 투자회사는 2020년 10월 31일 현재 기업구조조정부동산투자회사 25개, 위탁관리부동산투자회사 245개, 자기관리부동산투자회사 4개 등 총 274개사가 영업하고 있습니다. 이 중 상장리츠는 12개, 총 자산규모 5.1조원 수준입니다

#부동산투자회사 현황

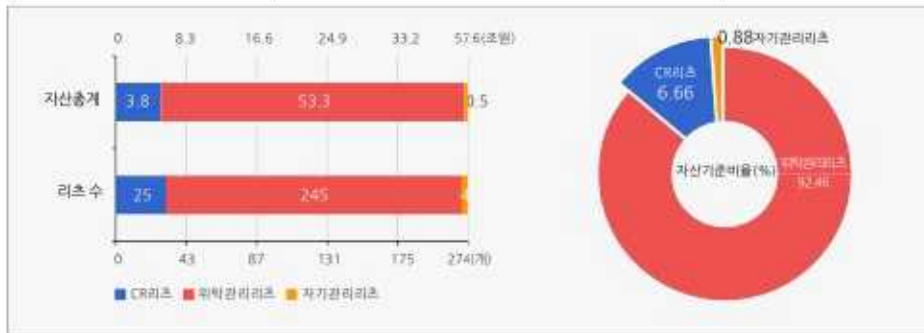
- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2020년 10월)

리츠 수 및 자산총계

리츠 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2020-10-31]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	25	3.8	6.66
위탁관리리츠	245	53.3	92.46
자기관리리츠	4	0.5	0.88
계	274	57.6	100.00
(상장리츠)	(12)	(5.1)	(8.92)



운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2020-10-31]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율
오피스	61	13.4	23.46
리테일	36	7.2	12.53
주택	141	34.4	59.63
물류	19	0.8	1.31
호텔	5	0.4	0.64
복합형	12	1.4	2.43
계	274	57.6	100.00%



리츠 유형별 리츠 수 및 자산총계

리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2020-10-31]

구분	리츠(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
100억이하	32	0.0	0.07
100억이상~500억이하	50	1.5	2.63
500억이상~1,000억이하	43	3.2	5.54
1,000억이상~2,000억이하	55	7.8	13.47
2,000억이상~3,000억이하	37	9.0	15.63
3,000억이상	57	36.1	62.66
계	274	57.6	100%



리츠 수 및 자산규모 변동추이

[기준일 : 2020-10-31]

연도	리츠(개)	자산총계(조원)
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15.0
2015년	125	18.0
2016년	169	25.0
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년 10월	274	57.6



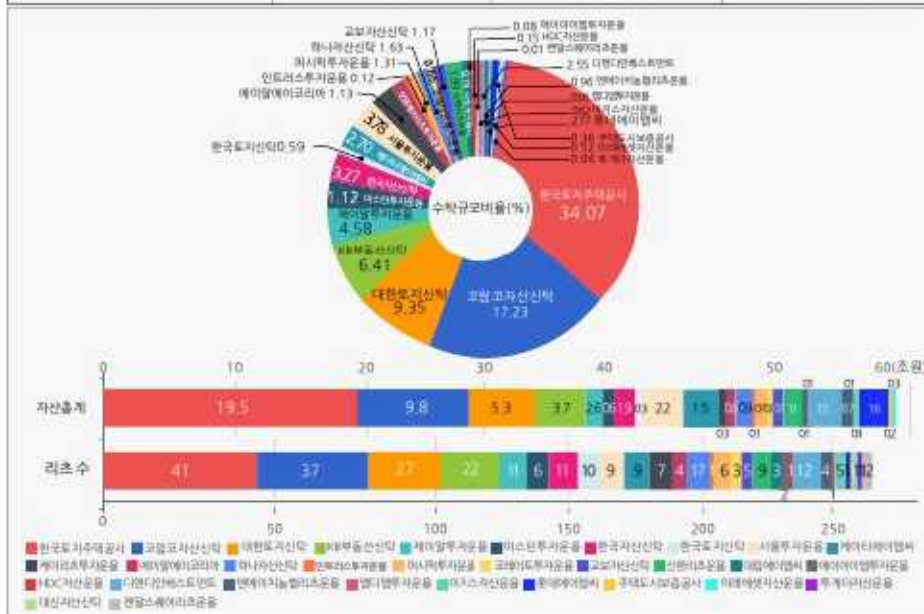
리츠 규모별 리츠 수 및 자산총계

3
연말총계

자산관리회사별 운용리츠현황

[기준일 : 2020-10-31]

자산관리회사	운용리츠(개)	수익규모(백만원)	수익규모 비율(%)
한국토지주택공사	41	19,464,657	34.07%
코람코자산신탁	37	9,845,237	17.23%
대한토지신탁	27	5,341,037	9.35%
KB부동산신탁	22	3,659,989	6.41%
케이알투자운용	11	2,618,124	4.58%
마스틴투자운용	6	637,863	1.12%
한국자산신탁	11	1,870,629	3.27%
한국토지신탁	10	336,754	0.59%
서울투자운용	9	2,159,491	3.78%
케이티에이엠씨	9	1,542,921	2.70%
케이리츠투자운용	7	334,188	0.58%
에이알에이코리아	4	643,213	1.13%
하나자산신탁	17	932,018	1.63%
인도리스투자운용	1	70,912	0.12%
피시픽투자운용	6	747,975	1.31%
코래이트투자운용	3	377,033	0.66%
교보자산신탁	5	665,861	1.17%
신한리츠운용	9	1,135,847	1.99%
대일에이엠씨	3	109,511	0.19%
메이아이엠투자운용	2	43,875	0.08%
HDC자산운용	1	88,466	0.15%
디앤디인베스트먼트	12	1,457,162	2.55%
엔에이지농림리츠운용	4	551,268	0.96%
엠디엠투자운용	1	35,073	0.06%
이지스자산운용	5	353,874	0.62%
롯데에이엠씨	1	1,584,627	2.77%
주택도시보증공사	1	207,129	0.36%
미래에셋자산운용	1	296,134	0.52%
투게더투자운용	1	21,939	0.04%
대신자산신탁	1	0	0.00%
팬달스퀘어리츠운용	2	4,679	0.01%
계	270	57,137,486	100%



나. 회사의 현황

(1) 영업개황 및 사업부문의 구분

(가) 영업개황

1. 회사의 개요

1) 회사명: 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

2) 설립일: 2019.03.29

3) 소재지: 서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)

4) 사업목적: 당사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 합니다.

① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분

② 부동산의 개발사업

③ 부동산의 임대차

④ 증권의 매매

⑤ 금융기관에의 예치

⑥ 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁자산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익 권의 취득·관리·처분

⑧ 위 각호에 부수하는 업무

5) 자산 및 자본금 규모(2020.06.30기준): 총자산 15,846억원, 자본금 860억원

6) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

- 존속기간: 영속

- 해산사유:

① 존속기간을 정한 경우 그 존속기간의 만료

② 주주총회의 해산결의

③ 합병

④ 파산

⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결

- ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소
- ⑦ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
- ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하는 경우

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립 이후의 변동사항

- 2019.03.29 발기인총회 (자본금 : 50억원)
- 2019.04.04 일반사무위탁계약체결 (주국민은행)
- 2019.04.05 자산관리위탁계약체결 (롯데에이엠씨(주))
- 2019.04.05 자산보관위탁계약체결 (주우리은행)
- 2019.05.14 국토교통부 영업인가
- 2019.05.30 유상증자 (자본금 : 380억원)
- 2019.05.30 롯데백화점 강남점 취득(현물출자) 및 책임임대차 개시
- 2019.07.31 담보부사채 발행 (1,700억원)
- 2019.10.16 롯데백화점 (구리점, 광주점, 창원점) 롯데아울렛 (울하점, 청주점)
롯데마트 (울하점, 서청주점, 의왕점, 장유점) 매입 및 책임임대차개시
- 2019.10.16 유상증자 (자본금 : 860억원 - 공모)
- 2019.10.30 한국거래소 유가증권시장 상장 (보통주 : 171,968,884주)

나) 상호의 변경: 해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도: 해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생: "2. 회사의 연혁" 참조.

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

- 롯데쇼핑(주)가 당사 발행주식의 50%를 소유한 최대주주임에 따라 당사는 롯데 기업집단에 속해 있습니다.

나) 기업집단에 소속된 회사

- '20년 6월 말 롯데 그룹에 속해 있는 회사(국내기준)는 롯데지주(주) 등을 비롯한 86사이며, 상장 10개사, 비상장 76개사로 구성되어 있습니다.

다) 관련법령상의 규제내용 등

- 당사는 독점규제 및 “공정거래에 관한 법률”에 따라 2019년 5월 1일부로 공시대상 기업집단으로 지정되었습니다.

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황 : (단위 : 원, 주)

일자	원인	증자(감소)한 주식의 내용				증(감)자 자본금	신주의배정방식
		종류	수량	주당액면가액	주당발행가액		
2019.03.29	설립	보통주	10,000,000	500	500	5,000,000,000	발기주주
2019.05.30	증자(현물출자)	보통주	75,984,442	500	5,592	37,992,221,000	유상증자
2019.10.16	증자(공모)	보통주	85,984,442	500	5,000	42,992,221,000	유상증자
합 계			171,968,884			85,984,442,000	

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음

3) 현물출자 현황 :

- 출 자 일 : 2019년 5월 30일
- 출 자 자 : 롯데쇼핑(주) (계열회사)
- 취득목적 : 임대수익 창출
- 목 적 물 : 롯데백화점 강남점 토지, 건물, 부속물 및 조형물
- 규 모 : 토지 3필지(11,319.3㎡), 건물 5개동(67,462.1㎡)
- 취득가액 : 424,905,000,000원

4. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

당 회사의 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제50조 제 6항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 100%를 현금 배당할 계획으로 있으며 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. 단, 제1기 결산기는 3월 29일에 개시하여 6월 30일에 종료합니다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

(단위: 원, %)

구 분		3기		2기		1기	
당기순이익(A)		15,547,730,007		10,581,368,427		1,518,903,733	
배당금총액(B)		27,777,592,575		16,587,870,199		1,824,892,845	
주당배당금		161		96		21	
배당성향(B/A)		178.66%		156.76%		120.15%	
배당수익률	구분	공모투자자	롯데쇼핑	공모투자자	롯데쇼핑	공모투자자	롯데쇼핑
	보통주	3.23%	3.23%	1.93%	1.93%	-	0.42%
	종류주	-	-	-	-	-	-

* 배당수익률 : 배당금 / 각 기말 납입자본

5. 이사 및 감사 현황

직 위	성 명	생년월일	비 고
법인이사	롯데에이엠씨(주)	110111-7056660	-
감독이사	변 진 호	1964.09.15	이화여자대학교 교수
감독이사	김 진 흥	1960.02.06	IXL KOREA 대표이사

6. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : m²)

구분	임대가능면적	임대면적	임차인
롯데백화점 강남점	67,462.1	67,462.1	
롯데백화점 구리점	79,270.6	79,270.6	
롯데백화점 광주점	92,997.2	92,997.2	

롯데백화점 창원점	140,976.9	140,976.9	롯데쇼핑(주)
롯데아울렛&마트 (서)청주점	81,560.7	81,560.7	
롯데아울렛&마트 울하점	100,772.9	100,772.9	
롯데마트 의왕점	36,879.0	36,879.0	
롯데마트 장유점	38,838.4	38,838.4	
합계	638,757.9	638,757.9	

(나) 공시대상 사업부문의 구분

회사는 2019년 3월 설립 이후 2019년 5월에 현물출자를 통해 롯데백화점 강남점을 취득하였으며 2019년 10월에 롯데백화점(구리점, 광주점, 창원점), 롯데아울렛(울하점, 청주점), 롯데마트(울하점, 청주점, 의왕점, 장유점)을 매입하여 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 투자수익을 제공하는 부동산임대업을 영위하고 있습니다

(2) 시장의 특성

위탁관리부동산투자회사는 모집된 자금을 통해 저금리 시장에서 부동산시장에 안정적이고 수익성 있는 부동산 금융상품을 출시하여 일반투자자들의 부동산 직접투자위험을 회피케 하는 등 부동산 간접투자제도의 활성화 및 투명화를 추구한다는 특성이 있습니다.

(3) 시장점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

(4) 신규사업 등의 내용 및 전망

① 기존 투자개요

당사는 공시기준일 현재 직접소유 부동산 8건(롯데백화점: 강남점, 구리점, 광주점, 창원점 / 롯데아울렛: 울하점, 청주점 / 롯데마트: 울하점, 서청주점, 의왕점, 장유점)을 운영하고 있습니다. 이를 통해 발생하는 임대수익 및 배당수익을 재원으로 향후

당사 주주들에게 배당금을 지급하고자 합니다.

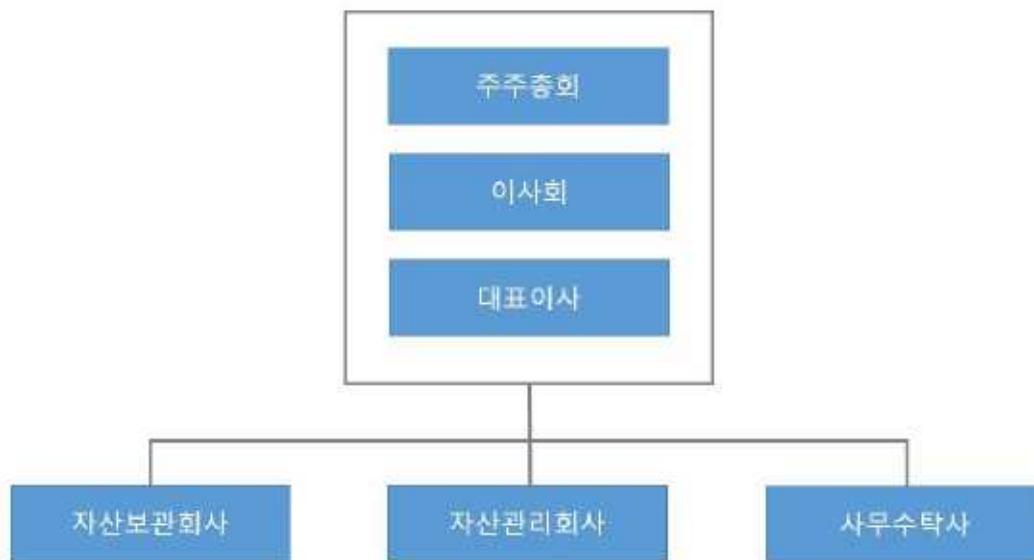
-투자부동산: 롯데백화점 4개점(강남점, 구리점, 광주점, 창원점) + 롯데아울렛 2개점(울하점, 청주점) + 롯데마트 4개점(울하점, 서청주점, 의왕점, 장유점)

② 신규 투자계획

당사는 국내 유통업의 강자인 롯데쇼핑을 최대주주이자, 앵커로 하는 영속형 상장리츠입니다. 당사는 롯데쇼핑이 보유한 부동산 자산 중 매출이 우수하고 입지적으로 가치가 뛰어난 점포를 선별적으로 편입할 것입니다. 또한, 향후 물류, 데이터센터 등 롯데그룹이 보유한 다양한 형태의 부동산 자산을 매입하여 안정적인 자산 포트폴리오를 갖춘 '국내 대형 상장리츠' 로 자리매김할 것입니다. 당사는 이러한 장기적인 비전과 목표를 통해, 회사의 성장은 물론 주주가치 제고에 힘쓰겠습니다.

* 주주총회 제2호의안 - 부동산매매계약 체결의 건 (참조)

(5) 조직도



조직도

2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 임시주주총회 소집

1. 일시: 2020년 12월 23일(수) 오전 9시 30분
2. 장소: 서울시 송파구 올림픽로300 롯데월드타워 31층

□ 임시주주총회 부의 안건

- 제 1 호 의안 : 제5기 사업연도 사업계획 및 차입계획 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 부동산매매계약 체결의 건
- 제 3 호 의안 : 책임임대차계약 체결의 건
- 제 4 호 의안 : 금전차입의 건

□ 기타 주주총회의 목적사항

제1호 의안) 제5기 사업연도 사업계획 및 차입계획 승인의 건

□ 목적

- 당사는 제5기 중 롯데마트몰 김포물류센터 및 롯데백화점 중동점 등 총 6개의 자산을 매입할 계획 이며, 이에 제5기의 사업계획 및 차입계획을 확정하고자 함
- 당사는 이번 추가자산편입으로 자산규모를 약 2.3조원으로 확대하고, 보유자산의 포트폴리오를 다각화함으로써 배당안정성을 강화하는 등 회사의 성장과 주주의 이익 제고를 도모하고자 함

□ 관련규정

- 정관 제26조 제1항 제1호 및 제2호
- 부동산투자회사법 제12조 제1항 제1호 및 제2호

- 아 래 -

□ 제5기 사업계획의 개요

- 사업계획 적용기간: 2021. 01. 01 ~ 2021. 06. 30
- 보수적 추정 원칙

□ 제5기 사업계획의 요약

(단위: 백만원, %)

구 분	제5기(E)		
	기존자산 운용시	추가자산 편입시 1), 2)	증감(%)
영업수익	38,651	47,271	+ 22.3%
영업비용	14,479	19,057	+ 31.6%
영업이익	24,172	28,215	+ 16.7%
당기순이익	15,639	16,726	+ 6.9%
배당금총액 3)	27,863	32,829	+ 17.8%

1) 당사는 제5기 중 회사의 성장과 주주의 이익 제고를 위해 롯데마트몰 김포물류센터 및 롯데백화점 중동점 등 총 6개의 부동산을 편입할 계획이며, 상기 재무수치는 기존자산운용을 통해 발생하는 수치와 추가자산편입으로 인해 발생하는 수치를 더하여 추정함.

2) 상기 사업계획은 추가자산편입과 관련하여 관련법령과 회사 정관에서 정한 수권절차 및 국토교통부 변경인가 등이 완료될 경우 유효함.

3) 배당금총액은 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의거, 해당연도 이익배당한도의 90%이상을 주주에게 배당하도록 되어 있으며, 이익배당 시, 해당연도 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당함.

※ 상기 사업계획상의 재무수치는 실제 운용 및 사업계획의 변경 등의 사유로 변동 가능함.

□ 제 5기 차입계획

- 차입계획 적용기간: 2021. 01. 01 ~ 2021. 06. 30

- 당사는 현재 투자자산의 가치가 감정평가 등을 통해 상승한 것으로 확인될 경우, 추가 차입여력을 활용하여, 신규투자 등에 활용할 목적으로 사용가능한 LTV범위 내에서 추가 차입하고자 함. 다만, 회사의 전략적 판단으로 신규투자가 확정될 시, 관련 법령 및 정관에서 정한 수권절차를 진행할 예정임.

- 당사는 회사의 성장과 주주의 이익 제고를 위해 제 5기 중 추가자산편입을 추진하고 있으며, 편입이 예상되는 자산의 매입가 기준 LTV 60%이내(약 4,700억원)에서 차입을 진행할 예정임.

- 다만, 차입약정체결을 위한 세부사항은 이사회에서 별도 안건을 통해 확정하며, 차

입시기, 담보제공 방법 및 절차 확정 등의 구체적인 사항은 법인이사에게 위임하여 진행함.

제2호 의안) 부동산매매계약 체결의 건

□ 목적

- 당사는 (1)롯데백화점 중동점, (2)롯데백화점 안산점, (3)롯데마트 계양점, (4)롯데프리미엄아울렛 이천점, (5)롯데마트 춘천점, (6)롯데마트몰 김포물류센터 매입 목적으로 부동산매매계약을 체결하고자 함.
- 이번 부동산매매계약을 통해 (1) 회사의 보유자산(AUM)이 기존 1.5조원에서 2.3조원으로 증가함으로서 회사의 양적성장에 기여하고, (2) 임대수익을 확대하여 주주이익을 도모하며, (2) 전략적 핵심자산인 물류센터를 편입함으로서 보유자산의 포트폴리오를 다각화하여 회사의 안정성을 제고하고자 함.

□ 관련규정

- 정관 제45조 제2항, 제4항
- 부동산투자회사법 제21조 제1호, 제22조의2 제3항 및 제30조 제2항 제3호 및 동법 시행령 제20조 제6호, 제34조 제1항 제1호

- 아 래 -

□ 매매계약 내용

구분	물류센터	백화점	
		롯데백화점 중동점	롯데백화점 안산점
매매 목적물	롯데마트몰 김포물류센터	롯데백화점 중동점	롯데백화점 안산점
당사자(매도인)	롯데글로벌로지스(주) 건물, 롯데쇼핑(주) 토지	롯데쇼핑(주)	롯데쇼핑(주)
소재지	경기도 김포시 고촌읍	경기도부천시 중동	경기도 안산시 고잔동
준공연도	2015년 12월	1996년 10월	1992년 10월 (본관) 2018년 11월 (신관)
연면적(m ²)	30,870.30	93,419.10	54,887.40

매매대금(원)	95,500,000,000	171,700,000,000	98,600,000,000
---------	----------------	-----------------	----------------

구분	아울렛	마트	
매매 목적물	롯데프리미엄아울렛 이천점	롯데마트 계양점	롯데마트 춘천점
당사자(매도인)	롯데쇼핑(주)	롯데쇼핑(주)	롯데쇼핑(주)
소재지	경기도 이천시 호법면	인천시 계양구 계산동	강원도 춘천시 온의동
준공연도	2015년10월	1998년7월	2011년8월
연면적(m ²)	184,194.00	58,119.40	40,569.80
매매대금(원)	275,300,000,000	76,100,000,000	61,000,000,000

* 매입대상은 각 점포의 토지 및 건물(부속시설 포함)이며, 롯데프리미엄아울렛 이천점의 경우, 키즈동 및 그 부속시설을 제외한 청자동, 백자동, 옥외주차장 및 그 부속시설을 매입대상으로 함. 상기 표의 연면적은 부속건물 포함임.

* 상기 각 부동산매매계약에 따른 자산 편입은 2021년 3월 중 완료 예정임

* 상기 매매계약은 아래사항이 충족하는 것을 선행조건으로 함

(1) 국토교통부 변경인가, (2) 공정위 기업결합신고, (3) 책임임대차계약의 체결, (4) 발행주식 공모 및 주금납입.

* 기타 세부사항은 법인이사에게 위임함

□ 매매금액 산정방법

- 부동산투자회사법 제30조 제3항에 따라, 감정평가협회가 선정한 복수의 감정감정평가법인이 평가한 금액 중 낮은 금액으로 결정 (감정평가법인 : 대한감정평가법인, 나라감정평가법인)

- 편입자산의 매매금액은 최고가 감정평가금액대비 4% 이상 낮은 수준임

(단위 : 백만원)

구분	나라 감정평가법인	대한 감정평가법인	매매금액 (최저가)	최고가 대비 (격차율)
롯데백화점 중동점	171,700	181,369	171,700	-9,669 (-5.3%)
롯데백화점 안산점	98,600	103,124	98,600	-4,524 (-4.4%)
롯데마트 계양점	76,100	79,809	76,100	-3,709 (-4.6%)

롯데마트 춘천점	61,000	63,520	61,000	-2,520 (-4.0%)
롯데프리미엄아울렛 이천점	275,300	285,293	275,300	-9,993 (-3.5%)
롯데마트몰 김포물류센터	95,500	98,059	95,500	-2,559 (-2.6%)
합계	778,200	811,174	778,200	-32,974 (-4.1%)

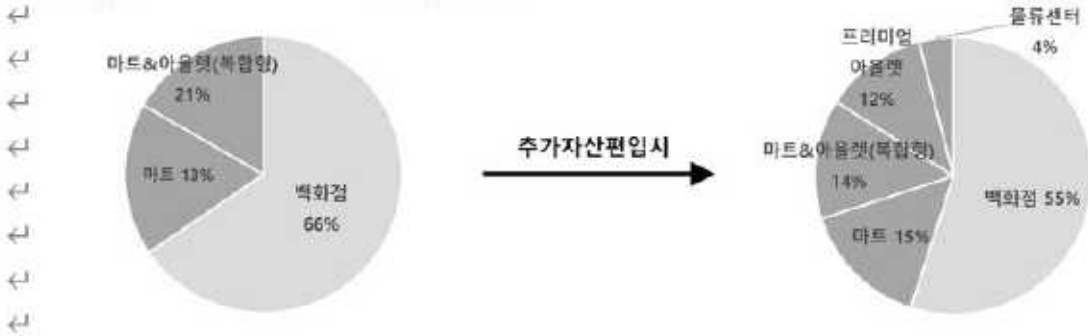
[참고사항] 추가자산편입 이후 포트폴리오 변화

- 추가편입자산의 수도권 비중은 92%수준이며, 기존자산과 합산시 수도권 비중은64%수준으로 확대되어, 향후 자산가치 상승 전망
- 특히, 물류센터 편입으로 자산 포트폴리오가 다변화되어, 사업안정성 및 배당수익성 제고 기대

■ 수도권 비중 확대 (자산매입가 기준)



■ 업태별 포트폴리오 다변화 (자산매입가 기준)



제3호 의안) 책임임대차계약 체결의 건

□ 목적

- 당사는 이번 매입대상자산에 대하여 롯데쇼핑(주) 및 롯데글로벌로지스(주)와 각각 책

임대차계약을 체결하고자 함

- 당사는 신용도가 높은 우량임차인과의 책임임대차계약을 장기간 체결함으로써, (1) 공실리스크 없는 자산의 안정적인 운용과 (2) 임차인이 건물의 유지보수 관리 의무 및 제세공과금, 보험료를 부담하는 Triple-net 조건을 통해 회사의 배당안정성을 높이고자 함
- 추가편입자산을 통해 연간 임대수익은 약 337억원(1년차 기준 추정) 증가하며, 기존 운용자산의 임대수익 합산 시, 추정임대수익은 연간 1,094억원 수준임

□ 관련규정

- 정관 제45조 제2항, 제4항
- 부동산투자회사법 제21조 제1호 및 제22조의2 제3항 및 제30조 제2항 제3호 및 동법 시행령 제20조 제6호, 제34조 제1항 제1호

- 아 래 -

□ 책임임대차계약 주요내용

Tranche	Tranche D	Tranche E	Tranche F
임대차 목적물	중동점, 안산점, 계양점	이천점, 춘천점	롯데마트몰 김포물류센터
당사자(임차인)	롯데쇼핑(주)	롯데쇼핑(주)	롯데글로벌로지스(주)
임대차기간	7년	11년	15년
1년차 월 임대료(원)	1,255,708,333(추정)	1,195,262,500(추정)	358,125,000(추정)
주요조건	임대보증금 : 1년차 12개월분 임대료		
	임대조건		
	Tranche D, E	Tranche F	
	고정임대료(259억원) + 변동임대료1)	고정임대료(43억원)	
	* 상기 표의 고정임대료 금액은 편입 1년차 기준		
	- 임대료 연간 상승률 : 고정임대료에 직전년도 CPI상승률 반영 (단, CPI상승률이 마이너스인 경우에도 임대료 감액 없음)		
	- 관리비 : Triple-net 조건에 따라 임차인이 유지보수 관리 의무 및 비용, 제세공과금, 보험료 임차인 부담		

1) 변동 임대료(=매출 연동 임대료)

- 변동임대료는 각 점포에서 발생하는 직전년도 매출액의 0.45%수준이며, 전체 임

대료 중 변동임대료 비중은 3%수준으로서, 임대수의 변동성을 최소화하는 구조임.

□ 책임임차인 개요

구분	롯데쇼핑(주)	롯데글로벌로지스(주)
주요사업부문	백화점, 할인점, 전자제품전문점 등	택배, SCM, 글로벌사업
신용등급	AA 1)	A0 2)
자본금 3)	1,414억원	1,709억원
매출액 3)	17조 6,220억원	2조 6,979억원

[출처 : 금감원 전자공시시스템]

- 1) 2019년 기준, 한신평, 한기평, NICE신용평가
- 2) 2019년 기준, 한기평, NICE신용평가
- 3) 2019년 기준.

제4호 의안) 금전차입의 건

□ 목적

- 당사는 이번에 추진하는 추가자산편입에 필요한 자금을 조달하기 위하여 시중은행 으로부터 부동산담보대출금을 차입하고 관련 계약을 체결하고자 함.

□ 관련규정

- 정관 제46조 제1항 내지 제3항
- 부동산투자회사법 제29조 제1항 및 제2항

- 아 래 -

□ 주요내용(예정)

구분	내용
대출용도	자산 매입을 위한 담보대출
차주	롯데위탁관리부동산투자회사(주)
대주	시중은행
약정금액	4,700억원 한도 (LTV 60% 이내)

대출기간	최초 인출일로부터 2년
대출금리	연 2.00 % (대출주선수수료 0.48% 별도)
상환방식	만기일시상환
이자지급	매 3개월 후취

- * 상기 금전차입에 따른 약정 체결은 2021년 1월말 완료 예정이며, 대출기관, 대출약정금액 및 대출금리는 이사회를 통해 최종 결정하고자 함.
- * 기타 구체적인 차입시점, 담보제공 방법 및 절차 등 세부사항에 대한 결정은 법인 이사에게 위임하고자 함.

※ 참고사항

□ 코로나바이러스(COVID-19) 관련 주주총회 운영 안내

- 주주총회가 개최되는 롯데월드타워(서울시 송파구 소재)는 다중이용시설로서, 방문시 마스크를 미착용하시거나, 입구에 설치된 '열화상카메라' 등을 통한 체온측정결과에 따라 발열이 의심되는 경우 출입이 제한될 수 있습니다.

- 주주들께서는 가급적 총회장 방문을 자제하여 주시기를 권고드리며, 의결권행사를 원하시는 주주들께서는 전자투표제도 및 의결권대리행사권유제도를 통한 위임장이나, 서면의결권행사통지서 활용 등 간접적인 방법을 통해 의결권행사를 부탁드립니다. 의결권대리행사권유제도와 관련된 사항은 금융감독원 전자공시시스템 또는 회사 홈페이지를 참조하시기 바랍니다.