

주주총회소집공고

2022년 03월 03일

회 사 명 : 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사
대 표 이 사 : 롯데에이엠씨 주식회사
본 점 소 재 지 : 서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)
(전 화)02-3213-8167
(홈페이지)[http://http://www.lottereit.co.kr](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

(제6기 정기주주총회)

주주님의 건승과 댁내의 평안을 기원합니다.

상법 제363조 및 회사 정관 제20조의 규정에 의거 제6기 정기주주총회를 아래와 같이 소집하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

1. 일 시: 2022년 3월 18일(금) 오전 9시 30분

2. 장 소: 서울특별시 송파구 올림픽로 300 롯데월드타워 31층

3. 회의 목적사항

(부의안건)

제 1 호 의안: 제6기 재무제표 승인의 건

제 2 호 의안: 제6기 현금배당 결의의 건

제 3 호 의안: 정관 변경의 건

제 4 호 의안: 제7기 사업계획 및 제7기, 제8기 차입(사채발행)계획 승인의 건

제 5 호 의안: 감독이사 선임 승인의 건

제5-1호 의안: 감독이사 김신희 선임 승인의 건

제5-2호 의안: 감독이사 강경진 선임 승인의 건

제 6 호 의안: 제7기 감독이사 보수 승인의 건

4. 주주총회 소집통지 및 공고사항

상법 제542조의 4에 의거 주주총회 소집통지 및 공고사항을 공고하고, 사외이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항, 사업개요 등 대통령령으로 정하는 사항은 당사의 인터넷 홈페이지에 게재하고, 당사의 본점, 명의개서대행기관 한국예탁결제원, 금융위원회, 거래소에 비치하오니 참고하시기 바랍니다.

5. 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 위임장 양식을 참고하시기 바랍니다.

6. 전자투표 및 전자위임장에 관한 사항

당사는 「상법」 제368조의 4에 따른 전자투표제도와 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제160조 제5호에 따른 전자위임장권유제도를 활용하기로 결의하였고, 이 두 제도의 관리업무를 한국예탁결제원에 위탁하였습니다.

주주님들께서는 아래에서 정한 방법에 따라 주주총회에 참석하지 아니하고 전자투표 방식으로 의결권을 행사하시거나, 전자위임장을 수여하실 수 있습니다.

가. 전자투표 및 전자위임장권유관리시스템

- 인터넷 주소: <https://evote.ksd.or.kr>
- 모바일 주소: <https://evote.ksd.or.kr/m>

나. 전자투표 행사 및 전자위임장 수여기간

- 2022년 3월 8일 오전 9시부터 ~ 2022년 3월 17일 오후 5시까지
(기간 중 24시간 이용 가능)

다. 인증서를 이용하여 시스템에서 주주 본인 확인 후 의안별 전자투표 행사 또는 전자위임장 수여

- 주주확인용 인증서의 종류: 공동인증서, 간편인증(카카오페이)

라. 수정동의안 처리

- 주주총회에서 상정된 의안에 관하여 수정동의가 제출되는 경우 전자투표는 기권으로 처리

7. 안내사항

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

(1)직접참석, (2)전자투표제도 활용, (3)서면의결권행사통지서 활용,
(4)의결권대리행사권유제도 활용

- 코로나19 확산과 관련하여, 모두의 안전을 위하여 총회장 방문보다는 전자투표제도, 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 대중교통 이용을 부탁드립니다.

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 |
| - | - | - | - | - |

- 해당사항 없음.

2. 사외이사 등의 보수현황

(단위 : 원)

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

- 해당사항 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) | 2021.07.01. ~ 12.31 | 540 | 110.94% |
| 임대매출 | 롯데글로벌로지스(주) (계열회사) | 2021.07.01. ~ 12.31 | 22 | 4.56% |

※ 상기 임대매출 거래금액은 당해 사업연도 중 발생한 매출액으로, 임대보증금에 대한 현재가치 평가로 인한 수익금액을 포함함.

※ 상기 임대매출 비율은 최근 사업년도(2021.01.01~2021.06.30)말 매출총액 대비 비율임.

2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래

(단위 : 억원)

| 거래상대방 (회사와의 관계) | 거래종류 | 거래기간 | 거래금액 | 비율(%) |
|----------------------|------|---------------------|------|---------|
| 롯데쇼핑(주) (최대주주 본인) | 임대매출 | 2021.07.01. ~ 12.31 | 540 | 110.94% |

※ 상기 임대매출 거래금액은 당해 사업연도 중 발생한 매출액으로, 임대보증금에 대한 현재가치 평가로 인한 수익금액을 포함함.

※ 상기 임대매출 비율은 최근 사업년도(2021.01.01~2021.06.30)말 매출총액 대비 비율임.

III. 경영참고사항

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

부동산투자회사법에 따라 설립된 국내 부동산투자회사는 2021년 12월 31일 현재 기업구조조정부동산투자회사 20개, 위탁관리부동산투자회사 291개, 자기관리부동산투자회사 4개 등 총 315개사가 영업하고 있습니다. 이 중 상장리츠는 18개, 총 자산규모 9.8조원 수준입니다.

#부동산투자회사 현황

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2021년 12월)

리츠 수 및 자산총계

리츠 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2021-12-31]

| 구분 | 리츠(개) | 자산총계(조원) | 자산기준 비율(%) |
|--------|-------|----------|------------|
| CR리츠 | 20 | 2.9 | 6.2 |
| 위탁관리리츠 | 291 | 72.2 | 92.9 |
| 자기관리리츠 | 4 | 0.5 | 0.9 |
| 계 | 315 | 75.56 | 100.00 |
| (상장리츠) | (18) | (9.8) | (13.0) |

* 기준일 현재 '21년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 30개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 14개



운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2021-12-31]

| 구분 | 리츠(개) | 자산총계(조원) | 자산기준 비율 |
|-----|-------|----------|---------|
| 오피스 | 69 | 19.8 | 26.2 |
| 리테일 | 31 | 7.42 | 9.8 |
| 주택 | 156 | 39.98 | 52.9 |
| 물류 | 33 | 3.81 | 5.1 |
| 호텔 | 6 | 0.55 | 0.7 |
| 복합형 | 20 | 3.98 | 5.3 |
| 계 | 315 | 75.6 | 100.00% |

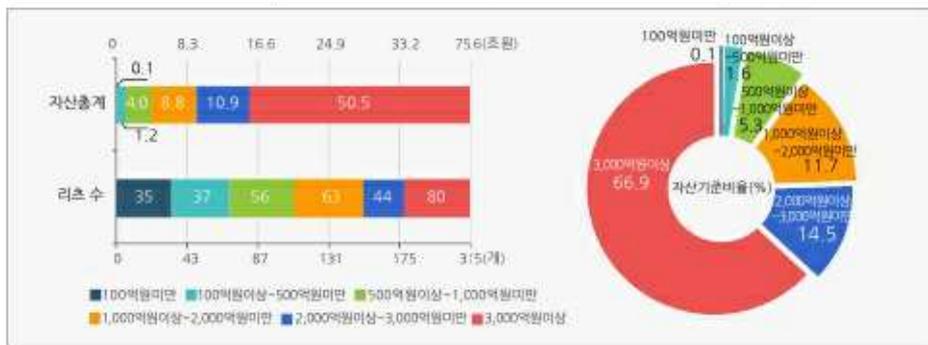


1. 리츠 유형별 리츠 수 및 자산총계

리츠 규모별 리츠수 및 자산총계

[기준일 : 2021-12-31]

| 구분 | 리츠(개) | 자산총계(조원) | 자산기준 비율(%) |
|---------------------|-------|----------|------------|
| 100억원미만 | 35 | 0.1 | 0.1 |
| 100억원이상~500억원미만 | 37 | 1.2 | 1.6 |
| 500억원이상~1,000억원미만 | 56 | 4.0 | 5.3 |
| 1,000억원이상~2,000억원미만 | 63 | 8.8 | 11.7 |
| 2,000억원이상~3,000억원미만 | 44 | 10.9 | 14.4 |
| 3,000억원이상 | 80 | 50.5 | 66.9 |
| 계 | 315 | 75.6 | 100% |



리츠 수 및 자산규모 변동추이

[기준일 : 2021-12-31]

| 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 | 282 | 61.3 |
| 2021년 12월 | 315 | 75.6 |



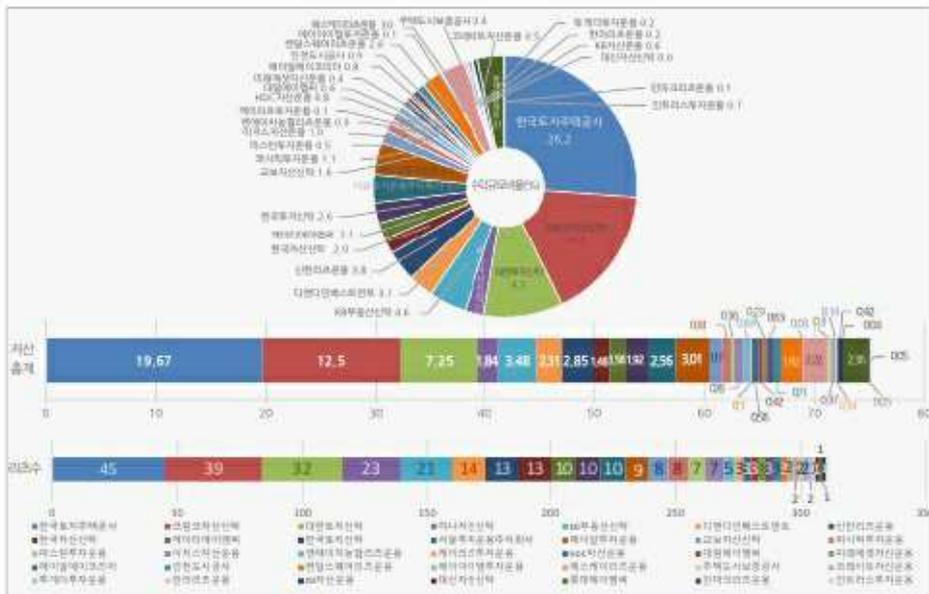
* '20년: 결산투자보고서 접수분을 반영한 최종자산규모는 '21년 5월 월간현황통계부터 반영될 예정입니다

2. 리츠 규모별 리츠수 및 자산총계

자산관리회사별 운용리츠 현황

[기준일 : 2021-12-31]

| 자산관리회사 | 운용리츠(개) | 수탁규모(백만원) | 수탁규모 비율(%) |
|-----------------|---------|------------|------------|
| 한국토지주택공사 | 45 | 19,670,233 | 26.2 |
| (주)코알코자산신탁 | 39 | 12,499,104 | 16.7 |
| 대한토지신탁(주) | 32 | 7,251,687 | 9.7 |
| (주)하나자산신탁 | 23 | 1,842,433 | 2.5 |
| KB부동산신탁(주) | 21 | 3,481,125 | 4.6 |
| 다원다인베스트먼트 주식회사 | 14 | 2,308,676 | 3.1 |
| 신한리츠운용(주) | 13 | 2,852,994 | 3.8 |
| 한국자산신탁(주) | 13 | 1,478,020 | 2 |
| (주)케이티에이엠씨 | 10 | 1,557,273 | 2.1 |
| (주)한국토지신탁 | 10 | 1,923,367 | 2.6 |
| 서울투자운용주식회사 | 10 | 2,564,518 | 3.4 |
| 케이일투자운용(주) | 9 | 3,006,178 | 4 |
| 교보자산신탁주식회사 | 8 | 1,165,403 | 1.6 |
| 퍼시픽투자운용(주) | 8 | 812,491 | 1.1 |
| 마스틴투자운용(주) | 7 | 360,782 | 0.5 |
| 이지스자산운용주식회사 | 7 | 777,748 | 1 |
| 원메이차농힐리츠운용 주식회사 | 5 | 687,330 | 0.9 |
| (주)케이리츠투자운용 | 3 | 98,400 | 0.1 |
| HDC자산운용(주) | 3 | 563,539 | 0.8 |
| 대림에이엠씨(주) | 3 | 423,871 | 0.6 |
| 미래에셋자산운용(주) | 3 | 293,239 | 0.4 |
| 에이알에이코리아(주) | 3 | 626,328 | 0.8 |
| 코레이트투자운용 | 3 | 708,771 | 0.9 |
| 핀달스웨어리츠운용 주식회사 | 3 | 1,918,780 | 2.6 |
| (주)에이아이엠투자운용 | 2 | 77,266 | 0.1 |
| 에스케이리츠운용 주식회사 | 2 | 2,221,639 | 3 |
| 주력도시보증공사 | 2 | 296,381 | 0.4 |
| 코레이트자산운용 | 2 | 369,439 | 0.5 |
| 투게더투자운용 주식회사 | 2 | 136,422 | 0.2 |
| (주)할리리츠운용 | 1 | 142,778 | 0.2 |
| KB자산운용 주식회사 | 1 | 418,102 | 0.6 |
| 대신자산신탁 | 1 | 36,493 | 0 |
| 롯데에이엠씨(주) | 1 | 2,360,943 | 3.1 |
| 인마크리츠운용 주식회사 | 1 | 49,699 | 0.1 |
| 인프러스투자운용(주) | 1 | 45,551 | 0.1 |
| 계 | 311 | 75,027,005 | 100% |



3. 자산관리회사별 운용리츠 현황

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 수익권의 취득·관리·처분
 - ⑧ 위 각호에 부수하는 업무
- 5) 자산 및 자본금 규모(2021.12.31기준): 총 자산 24,039억원, 자본금1,215억원
- 6) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
 - 존속기간 : 영속
 - 해산사유 :
 - ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 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 (롯데에이엠씨주)
- 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)
- 2020.12.14 국토교통부 변경인가
- 2021.03.17 유상증자(주주배정, 자본금: 1,215억원)
- 2021.03.17 롯데백화점(안산점, 중동점), 롯데프리미엄아울렛(이천점), 롯데마트(춘천점, 계양점), 롯데마트몰 김포물류센터 취득 및 책임임대차 개시
- 2021.03.26 한국거래소 유상증자 신주발행(보통주 : 71,000,000주)
- 2021.12.15 무보증사채 발행 (310억원)
- 2021.12.15 롯데마트(경기양평점) 취득 및 책임임대차 개시

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

- '21년 12월 말 롯데 그룹에 속해 있는 회사(국내기준)는 롯데지주(주) 등을 비롯한 88개사이며, 상장 11개사, 비상장 77개사로 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 |
| 2021.03.17 | 증자(주주배정) | 보통주 | 71,000,000 | 500 | 4,695 | 35,500,000,000 | 유상증자 |
| 합 계 | | | 242,968,884 | | | 121,484,442,000 | |

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음

3) 현물출자 현황 :

- 출 자 일 : 2019년 05월 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 제50

조 제6항에 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 07월01일 개시하여 12월31일에 종료합니다. 단, 제1기 결산기는 3월 29일에 개시하여 06월 30일에 종료합니다.

2) 최근 3사업년도의 배당에 관한 사항

(단위: 원, %)

| 구 분 | 당기 | 전기 | 전전기 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|
| | 제6기 | 제5기 | 제4기 |
| 당기순이익(A) | 18,405,981,757 | 16,978,460,612 | 15,613,436,889 |
| 배당금총액(B) | 38,808,309,090 | 33,957,214,408 | 27,838,013,415 |
| 주당배당금 | 159 | 139 | 161 |
| 배당성향(B/A) | 210.85% | 200.00% | 178.30% |
| 배당수익률 | 3.25% | 2.85% | 3.24% |

* 배당수익률 : 배당금 / 각 기말 납입자본

* 상기 표의 당기 배당금은 정기주주총회 승인전 금액으로 향후 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정공시를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정

5. 최대주주 및 주요 주주 현황 (상위 5인)

(단위: 주, %)

| 주주명 | 주식수 | 지분율(%) |
|---|-------------|--------|
| 롯데쇼핑(주) | 121,484,442 | 50.00 |
| 우리은행(국민연금고유) | 5,327,561 | 2.19 |
| 신한은행(미래에셋TIGER부동산인프라고배당혼합자산상장 지수투자신탁(재간접형)) | 3,086,033 | 1.27 |
| SCHRODER ASIAN ASSET INCOME FUND | 2,967,501 | 1.22 |
| HSBC INSTITUTIONAL TRUST SERVICES (SGPR) LTD AS TT OF SCHROD | 2,727,683 | 1.12 |
| 합 계 | 135,593,220 | 55.80 |

6. 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 |

7. 차입현황

1) 장기차입금

(단위: 원, %)

| 구 분 | | 1차 주1) | 2차 주2) |
|------------|-------|-----------------|-----------------|
| 차입일 | | 2019- 10- 16 | 2021- 03- 17 |
| 만기일 | | 2022- 10- 16 | 2023- 03- 17 |
| 금리 | | 2.27% | 2.00% |
| 차입처별 금액 | 산업은행 | 248,000,000,000 | 258,000,000,000 |
| | 미즈호은행 | 130,000,000,000 | 100,000,000,000 |
| | 국민은행 | 100,000,000,000 | - |
| | 하나은행 | - | 100,000,000,000 |
| | 소계 | 478,000,000,000 | 458,000,000,000 |
| 합계 | | 936,000,000,000 | |

주1) 2019.10월 당사 투자부동산으로 편입한 롯데백화점 창원 등 8개 자산의 매입을 목적으로 시중은행 으로부터 담보차입을 진행하였습니다.

주2) 2021.03월 당사 투자부동산으로 편입한 롯데백화점 중동 등 5개 자산의 매입을 목적으로 시중은행 으로부터 담보차입을 진행하였습니다.

2) 사채

(단위: 원, %)

| 구 분 | 발행방법 | 발행일자 | 만기일 | 연이자율 | 권면총액 |
|---------|------|--------------|--------------|-------|-----------------|
| 제1회 회사채 | 공모 | 2019- 07- 31 | 2022- 07- 29 | 1.55% | 170,000,000,000 |
| 제2회 회사채 | 공모 | 2021- 12- 15 | 2023- 12- 15 | 2.90% | 31,000,000,000 |

| | |
|----|-----------------|
| 합계 | 201,000,000,000 |
|----|-----------------|

8. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : m²)

| 구분 | 임대가능면적 | 임대면적 | 임차인 |
|----------------|--------------|--------------|-------------|
| 롯데백화점 강남점 | 67,517.43 | 67,517.43 | 롯데쇼핑(주) |
| 롯데백화점 구리점 | 79,270.63 | 79,270.63 | |
| 롯데백화점 광주점 | 92,997.18 | 92,997.18 | |
| 롯데백화점 창원점 | 140,976.90 | 140,976.90 | |
| 롯데아울렛&마트(서)청주점 | 81,615.98 | 81,615.98 | |
| 롯데아울렛&마트 율하점 | 100,772.95 | 100,772.95 | |
| 롯데마트 의왕점 | 36,879.02 | 36,879.02 | |
| 롯데마트 장유점 | 38,838.37 | 38,838.37 | |
| 롯데프리미엄아울렛 이천점 | 162,729.34 | 162,729.34 | |
| 롯데백화점 안산점 | 54,887.44 | 54,887.44 | |
| 롯데백화점 중동점 | 93,419.13 | 93,419.13 | |
| 롯데마트 춘천점 | 40,569.84 | 40,569.84 | |
| 롯데마트 계양점 | 58,119.41 | 58,119.41 | |
| 롯데마트 경기양평점 | 9,977.31 | 9,977.31 | |
| 롯데마트몰 김포물류센터 | 30,870.30 | 30,870.30 | 롯데글로벌로지스(주) |
| 합계 | 1,089,441.23 | 1,089,441.23 | |

(나) 공시대상 사업부문의 구분

회사는 2019년 3월 설립 이후 2019년 5월에 현물출자를 통해 롯데백화점 강남점을 취득하였으며 2019년 10월에 롯데백화점(구리점, 광주점, 창원점), 롯데아울렛(율하점, 청주점), 롯데마트(율하점, 청주점, 의왕점, 장유점), 2021년 3월에 롯데백화점(안산점, 중동점), 롯데프리미엄아울렛(이천점), 롯데마트(계양점, 춘천점), 롯데마트몰 김포물류센터, 2021년 12월에 롯데마트(경기양평점)을 매입하여 운용(임대, 관리, 처분)을 통해 투자자들에게 투자수익을 제공하는 부동산임대업을 영위하고 있습니다.

(2) 시장의 특성

위탁관리부동산투자회사는 모집된 자금을 통해 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

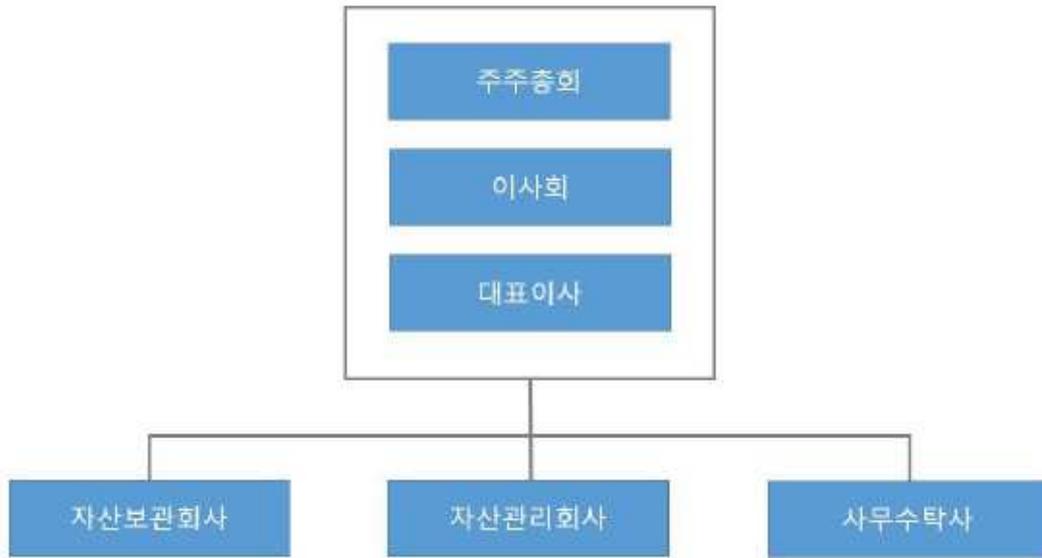
1) 기존 투자개요

당사는 공시기준일 현재 직접소유 부동산 15건(롯데백화점: 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 안산점, 중동점 / 롯데프리미엄아울렛: 이천점, 롯데마트&아울렛: 을하점, 청주점 / 롯데마트: 의왕점, 장유점, 계양점, 춘천점, 경기양평점 / 롯데마트몰 김포 물류센터)을 운영하고 있으며 이를 통해 발생하는 임대수익을 재원으로 주주들에게 배당금을 지급하고자 합니다.

2) 신규 투자계획

당사는 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스가 보유한 부동산에 대하여 ROFO(우선매수협상권)약정을 체결함으로써 Deal Pipeline을 구축하였으며, 이를 활용하여 매출이 우수하고 입지적으로 가치가 뛰어난 부동산 편입을 선별적으로 검토할 것입니다. 또한, 리테일, 물류, 오피스, 데이터센터 등 롯데그룹이 보유한 다양한 형태의 부동산 자산을 매입 또는 개발 검토하는 등 지속성장 모멘텀을 실현함으로써 초대형 리츠로 도약하고자 합니다.

(5) 조직도



조직도

2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 재무제표의 승인

제 1호 의안) 제 6기 재무제표 승인의 건

가. 해당 사업연도의 대차대조표(재무상태표) · 손익계산서(포괄손익계산서) · 이익잉여금처분계산서(안) 또는 결손금처리계산서(안)

※ 다음 재무제표는 외부감사인의 감사진행 중인 자료로 외부감사인의 감사 결과 및 주주총회 승인과정에서 변경될 수 있으며, 외부감사인의 감사의견을 포함한 최종 재무제표는 향후 공시되는 감사보고서를 참고하시기 바랍니다.

재 무 상 태 표

제 6(당) 기 2021년 12월 31일 현재

제 5(전) 기 2021년 06월 30일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 6(당) 기 | | 제 5(전) 기 | |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 자 산 | | | | |
| 유동자산 | | 55,416,551,273 | | 58,833,170,798 |
| 현금및현금성자산 | 7,397,904,272 | | 3,961,702,043 | |
| 매출채권및기타채권 | 10,408,027,367 | | 10,010,497,984 | |
| 기타금융자산 | 37,587,368,324 | | 38,050,357,389 | |
| 기타비금융자산 | - | | 6,796,680,912 | |
| 당기법인세자산 | 23,251,310 | | 13,932,470 | |
| 비유동자산 | | 2,348,478,723,982 | | 2,332,348,324,097 |
| 투자부동산 | 2,348,478,723,982 | | 2,332,348,324,097 | |
| 자 산 총 계 | | 2,403,895,275,255 | | 2,391,181,494,895 |
| 부 채 | | | | |
| 유동부채 | | 657,615,095,237 | | 17,308,944,667 |
| 차입금및사채 | 646,204,532,923 | | - | |
| 기타지급채무 | 1,806,230,000 | | - | |
| 기타금융부채 | 5,660,196,082 | | 5,222,585,428 | |
| 기타비금융부채 | 3,944,136,232 | | 12,086,359,239 | |
| 비유동부채 | | 593,202,912,223 | | 1,205,244,049,782 |
| 차입금및사채 | 486,666,633,707 | | 1,100,033,665,698 | |
| 기타금융부채 | 87,836,460,863 | | 85,453,778,110 | |
| 기타비금융부채 | 18,699,817,653 | | 19,756,605,974 | |
| 부 채 총 계 | | 1,250,818,007,460 | | 1,222,552,994,449 |
| 자 본 | | | | |
| 자본금 | 121,484,442,000 | | 121,484,442,000 | |
| 자본잉여금 | 1,060,932,527,812 | | 1,060,932,527,812 | |
| 결손금 | (29,339,702,017) | | (13,788,469,366) | |
| 자 본 총 계 | | 1,153,077,267,795 | | 1,168,628,500,446 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 2,403,895,275,255 | | 2,391,181,494,895 |

포괄손익계산서

제 6(당) 기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 6(당) 기 | | 제 5(전) 기 | |
|------|----------|----------------|----------|----------------|
| 영업수익 | | 56,179,895,055 | | 48,642,163,634 |
| 영업비용 | | 23,414,084,036 | | 19,609,465,325 |

| 과목 | 제 6(당) 기 | | 제 5(전) 기 | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 영업이익 | | 32,765,811,019 | | 29,032,698,309 |
| 금융수익 | 187,994,161 | | 104,467,494 | |
| 금융비용 | 14,547,844,086 | | 12,158,720,474 | |
| 기타수익 | 20,666 | | 15,293 | |
| 기타비용 | 3 | | 10 | |
| 법인세비용차감전이익 | | 18,405,981,757 | | 16,978,460,612 |
| 법인세비용 | | - | | - |
| 당기순이익 | | 18,405,981,757 | | 16,978,460,612 |
| 기타포괄이익 | | - | | - |
| 총포괄이익 | | 18,405,981,757 | | 16,978,460,612 |
| 주당이익 | | | | |
| 기본주당이익 및 희석주당이익 | | 75 | | 79 |

이익잉여금처분계산서

제 6(당) 기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

| 구분 | 제 6(당) 기 (처분예정일: 2022년 03월 18일) | 제 5(전) 기 (처분예정일: 2021년 09월 09일) |
|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| I. 미처분이익잉여금 | (29,339,702,017) | (13,788,469,366) |
| 전기이월미처리결손금 | (47,745,683,774) | (30,766,929,978) |
| 당기순이익 | 18,405,981,757 | 16,978,460,612 |
| II. 이익잉여금처분액 | 38,808,309,090 | 33,957,214,408 |
| 배당금 | 38,808,309,090 | 33,957,214,408 |
| III. 차기이월미처리결손금 | (68,148,011,107) | (47,745,683,774) |

- 최근 2사업연도의 배당에 관한 사항

: 상단의 이익잉여금처분계산서를 참조하시기 바랍니다.

□ 기타 주주총회의 목적사항

제2호 의안) 제6기 현금배당 결의의 건

□ 목적

- 당사 정관 제26조 1항 7호에 의거하여 아래와 같이 해당 연도의 배당을 확정하고자 함.

□ 관련규정

- 정관 제26조(주주총회의 결의사항)
 - ① 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.
- 7. 이익배당에 관한 사항.

- 아 래 -

이익잉여금처분계산서

제 6(당) 기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 5(전) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위: 원)

| 구 분 | 제 6(당) 기 (처분예정일: 2022년 03월 18일) | 제 5(전) 기 (처분확정일: 2021년 09월 09일) |
|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| I. 미처분이익잉여금 | (29,339,702,017) | (13,788,469,366) |
| 전기이월미처리결손금 | (47,745,683,774) | (30,766,929,978) |
| 당기순이익 | 18,405,981,757 | 16,978,460,612 |
| II. 이익잉여금처분액 | 38,808,309,090 | 33,957,214,408 |
| 배당금 | 38,808,309,090 | 33,957,214,408 |
| III. 차기이월미처리결손금 | (68,148,011,107) | (47,745,683,774) |

- 당기 배당금 총액(38,808,309,090원)
 - = 당기순이익(18,405,981,757원) + 감가상각비(20,402,327,333원)
- 주당 배당금: 159원
 - 주당배당금은 소숫점이하가 존재하므로 실제 각주주의 배당금 계산을 위해서는 "(총배당금/총발행주식수(242,968,884주))*보유주식수"로 산출
- 배당금지급예정일: 2022년 3월 24일(목)
- 상기 표의 당기 배당금은 정기주주총회 승인전 금액으로 향후 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정공시를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정

제4호 의안) 제7기 사업계획 및 제7기, 제8기 차입(사채발행)계획 승인의 건

□ 목적

- 당사의 제7기 사업계획 및 제7기, 제8기 차입(사채발행)계획을 확정하고자 함.

□ 관련규정

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

- 아 래 -

□ 제7기 사업계획의 개요

- 사업계획 적용기간 : 2022.01.01 ~ 2022.06.30
- 보수적 추정 원칙 적용

□ 제7기 사업계획의 요약

(단위: 백만원)

| 구분 | 제7기(E) |
|-------|--------|
| 영업수익 | 57,238 |
| 영업비용 | 24,020 |
| 영업이익 | 33,218 |
| 당기순이익 | 18,342 |
| 배당금총액 | 38,920 |

* 배당금총액의 경우, 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의거, 해당연도 이익배당한도의 90%이상을 주주에게 배당하도록 되어있으며, 이익배당 시, 해당연도 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당함.

□ 제7기, 제8기 차입계획 및 사채발행계획 개요

- 당사는 제8기(2022.7.1~12.31) 중 보유자산에 대한 담보부사채 1,700억원 및 담보차입금 4,780억원의 리파이낸싱을 추진할 계획임. 리파이낸싱을 위한 사채발행 및 담보차입의 경우, 금리 및 시장상황 등 제반여건을 고려하여, 사채와 담보차입 간의 적정 비중을 전략적으로 판단하여 추진할 예정임.
- 이를 위해 당사는 기존 보유자산의 사용가능한 LTV 범위 내에서 차입여력을 활용하여, 리파이낸싱 및 운용자금, 신규투자 등을 위하여 8,000억원 이내에서

차입 및 사채 발행을 추진하고자 함.

- 다만, 회사의 전략적 판단으로 차입 확정 시, 관련법령 및 정관에 근거하여 절차를 진행할 것이며, 차입규모, 금융기관 선정, 금리조건, 상환방법 등 세부사항은 법인이사에게 위임하기로 함.

□ 정관의 변경

제3호 의안) 정관 변경의 건

□ 목 적

- 당사 정관을 상법 개정안 취지에 부합하도록 반영하고, 회사 운영의 효율성을 제고하고자 정관 문구 일부를 변경하고자 함

□ 관련규정

- 정관 제26조(주주총회의 결의사항)
 - ② 주주총회는 다음사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.
 1. 회사 정관의 변경

□ 변경내역

| 변경 전 | 변경 후 | 목적 |
|---|---|---|
| 제26조(주주총회의 결의사항) ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다. 2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획. | 제26조(주주총회의 결의사항) ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다. 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 도모하고자 함. |
| 제27조(서면에 의한 의결권 행사) ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행 | (삭제) | 전자투표를 활용한 의결권행사 비중이 높아지는 반면, 서면의결권행사 비중은 점차 감소함에 따라, 서면의 |

| | | |
|---|---|--|
| <p>사할 수 있다.</p> <p>② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.</p> <p>③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.</p> <p>④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권수에 산입한다.</p> | | <p>결권행사 제도를 폐지하고 이와 관련하여 소요되는 비용을 절감하고자 함.</p> |
| <p>제32조(감독이사 선임)</p> <p>① 회사는 감독이사를 주주총회에서 선임한다.</p> <p>② 감독이사의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 하여야 한다. 그러나 감독이사의 선임에 있어서 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.</p> <p>③ 회사는 감독이사의 선임에 있어서 「상법」 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않는다.</p> <p>(신설)</p> | <p>제32조(감독이사 선임)</p> <p>① 회사는 감독이사를 주주총회에서 선임한다.</p> <p>② 감독이사의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 하여야 한다. 그러나 감독이사의 선임에 있어서 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.</p> <p>③ 회사는 감독이사의 선임에 있어서 「상법」 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않는다.</p> <p>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.</p> | <p>2020.12.29일자로 개정된 상법 제409조 제3항을 반영하여 해당조항을 신설하고자 함.</p> |

□ 시행일

- 제6기 정기주주총회 본 안건 승인 직후

□ 이사의 선임

제5호 의안) 감독이사 선임 승인의 건(제5-1호, 제5-2호 의안)

□ 목적

- 현재 감독이사 임기가 만료됨에 따라 선임 감독이사를 선임하고자 함.

□ 관련규정

- 정관 제26조(주주총회의 결의사항) 및 정관 제33조(법인이사 및 감독이사의 임기)

□ 감독이사 후보자

가. 후보자의 성명 · 생년월일 · 추천인 · 최대주주와의 관계 · 사외이사후보자 등 여부

| 후보자성명 | 생년월일 | 사외이사 후보자여부 | 감사위원회 위원인 이사 분리선출 여부 | 최대주주와의 관계 | 추천인 |
|-----------|------------|------------|----------------------|-----------|-----|
| 김신희 | 1968.01.01 | 감독이사 | 해당 없음 | 해당 없음 | 이사회 |
| 강경진 | 1972.07.07 | 감독이사 | 해당 없음 | 해당 없음 | 이사회 |
| 총 (2) 명 | | | | | |

* 당사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 회사로서, 상법 시행령 제37조 제1항 제1호에 따라 감사위원회 설치 대상에서 제외됩니다.

나. 후보자의 주된직업 · 세부경력 · 해당법인과의 최근3년간 거래내역

| 후보자성명 | 주된직업 | 세부경력 | | 해당법인과의 최근3년간 거래내역 |
|-------|----------|--|--|-------------------|
| | | 기간 | 내용 | |
| 김신희 | 변호사 | (2015.04 ~ 2018.04) (2020 ~ 현재) (2021 ~ 현재) (2021 ~ 현재) (2018.04 ~ 현재) | 서울지방국세청(송무3과장) 한국조세재정연구원(인권경영위원) 국세청(조세법률고문) 국제조세협회 WIN(회장) 법무법인(유한) 대륙아주(변호사) | 없음 |
| 강경진 | 한국공인 회계사 | (2000.11 ~ 2004.06) (2004.06 ~ 현재) | 삼일회계법인(Senior) 한국상장회사협의회(본부장) | 없음 |

다. 후보자의 체납사실 여부 · 부실기업 경영진 여부 · 법령상 결격 사유 유무

| 후보자성명 | 체납사실 여부 | 부실기업 경영진 여부 | 법령상 결격 사유 유무 |
|-------|---------|-------------|--------------|
| 김신희 | 부 | 부 | 해당 없음 |
| 강경진 | 부 | 부 | 해당 없음 |

라. 후보자의 직무수행계획(사외이사 선임의 경우에 한함)

| |
|------------|
| - 해당사항 없음. |
|------------|

마. 후보자에 대한 이사회 추천 사유

- 상기 감독이사 후보자들은 법무 경력자 및 부동산투자회사법 요건 사항인 공인회계사로 구성되어 있으며, 감독이사로서 갖추어야 할 자질과 역량이 충분하여 회사 발전에 기여할 수 있다고 판단됨.

확인서

확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한
규정 제 3-15조 제 3 항 제 3 호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과
일치함을 확인합니다.

2022년 03월 03일

보고자: 김 신 희 (서명  날인)

김신희 확인서

확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한
규정 제 3-15 조 제 3 항 제 3 호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과
일치함을 확인합니다.

2022 년 03 월 03 일

보고자: 강 경 진 (서명 또는 날인)

강경진 확인서

※ 기타 참고사항

□ 이사의 보수한도 승인

제6호 의안) 제7기 감독이사 보수 승인의 건

□ 목 적

- 당사 정관 제26조 제1항 제6호 및 제40조 제2항에 의거하여 아래와 같이 해당 사업 연도의 감독이사 보수를 확정하고자 함.

□ 관련규정

- 정관 제26조(주주총회의 결의사항) 및 정관 제40조(감독이사의 보수)
- 이사의 수 · 보수총액 내지 최고 한도액

(당 기)

| | |
|---------------|---------------|
| 이사의 수 (사외이사수) | 2 (0) |
| 보수총액 또는 최고한도액 | 보수총액: 4,800만원 |

(전 기)

| | |
|---------------|---------|
| 이사의 수 (사외이사수) | 2 (0) |
| 실제 지급된 보수총액 | 4,800만원 |
| 최고한도액 | - |

※ 기타 참고사항

- 퇴직금은 없는 것으로 함
- 취임 또는 퇴임 시 재직일수에 따라 일할 계산함
- 보수 지급일은 매월 마지막 은행영업일까지 지급

IV. 사업보고서 및 감사보고서 첨부

가. 제출 개요

| 제출(예정)일 | 사업보고서 등 통지 등 방식 |
|---------------|-----------------|
| 2022년 03월 10일 | 1주전 회사 홈페이지 게재 |

나. 사업보고서 및 감사보고서 첨부

- (1) 향후 사업보고서는 오기 등이 있는 경우 수정될 수 있으며, 수정된 사업보고서는 DART에 업데이트 될 예정입니다.
- (2) 주주총회 이후 변경된 사항에 관하여는 「DART- 정기공시」에 제출된 사업보고서를 활용할 예정입니다.
- (3) 사업보고서 및 감사보고서는 주주총회 1주전까지 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>) 및 당사 홈페이지(<http://www.lottereit.co.kr>)에 게재될 예정입니다.

※ 참고사항

□ 코로나바이러스(COVID-19) 관련 주주총회 운영 안내

- 주주총회가 개최되는 롯데월드타워(서울특별시 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.