

주주총회소집공고

2024년 08월 26일

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://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

(제11기 정기주주총회)

주주님의 건승과 댁내의 평안을 기원합니다.

상법 제363조 및 회사 정관 제20조의 규정에 의거 제11기 정기주주총회를 아래와 같이 소집하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

1. 일 시: 2024년 9월 10일(화) 오전 9시 30분

2. 장 소: 서울특별시 송파구 올림픽로 300 롯데월드타워 31층

3. 회의 목적사항

(보고안건)

감사보고, 영업보고

(부의안건)

제 1 호 의안: 제11기 재무제표 승인의 건

제 2 호 의안: 제11기 현금배당 결의의 건

제 3 호 의안: 부동산매매계약 체결의 건

제 4 호 의안: 임대차계약 체결의 건

제 5 호 의안: 자산보관계약 변경의 건

제 6 호 의안: 제12기 사업계획 승인의 건

제 7 호 의안: 자본준비금 감액의 건

제 8 호 의안: 제12기 및 제13기 차입 및 사채발행계획 승인(변경)의 건

제 9 호 의안: 제12기 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 한국예탁결제

원, 금융위원회, 거래소에 비치하오니 참고하시기 바랍니다.

5. 주주총회 참석시 준비물

가. 직접행사: 본인신분증

나. 대리행사

- 개인: 위임장(주주와 대리인의 인적사항, 주주 본인의 인감 날인), 주주의 인감
증명서, 대리인의 신분증

- 법인: 위임장(주주의 법인인감 날인), 대리인의 신분증, 사업자등록증,
법인인감증명서

* 회사 홈페이지(www.lottareit.co.kr) 공시 게시판에 첨부된 위임장 양식을 참고하
기 바랍니다.

6. 전자투표 및 전자위임장에 관한 사항

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

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

가. 전자투표 및 전자위임장권유관리시스템(K-VOTE)

- 인터넷 주소: <https://evote.ksd.or.kr>

- 모바일 주소: <https://evote.ksd.or.kr/m>

나. 전자투표 행사 및 전자위임장 수여기간

- 2024년 8월 31일 오전 9시부터 ~ 2024년 9월 9일 오후 5시까지

(기간 중 24시간 이용 가능)

다. 인증서를 이용하여 전자투표· 전자위임장 권유관리시스템에서 주주 본인
확인 후 의결권 행사

- 주주확인용 인증서의 종류 : 공동인증서 및 민간인증서
(K-VOTE에서 사용 가능한 인증서 한정)

라. 수정동의안 처리

- 주주총회에서 상정된 의안에 관하여 수정동의가 제출되는 경우 기권으로

처리

7. 안내사항

- 주주님들께는 주주총회에서 아래의 방법 중 한 가지를 택하시어 의결권 행사가 가능합니다.
- (1)직접참석, (2)전자투표제도 활용, (3)의결권대리행사권유제도 활용
- 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 여 부			
-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

나. 이사회내 위원회에서의 사외이사 등의 활동내역

위원회명	구성원	활 동 내 역		
		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)	2024.01.01 ~ 06.30	576	96.97%
임대매출	롯데글로벌로지스(주) (계열회사)	2024.01.01 ~ 06.30	24	4.04%

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

※ 상기 임대매출 비율은 최근 사업연도(2023.07.01~2023.12.31)말 매출총액(594억원) 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	2024.01.01 ~ 06.30	576	96.97%

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

※ 상기 임대매출 비율은 최근 사업연도(2023.07.01~2023.12.31)말 매출총액(594억원) 대비 비율임.

III. 경영참고사항

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

부동산투자회사법에 따라 설립된 국내 부동산투자회사는 2024년 06월 30일 현재 기업구조조정부동산투자회사 14개, 위탁관리부동산투자회사 364개, 자기관리부동산투자회사 4개 등 총 382개사가 영업하고 있습니다. 이 중 상장리츠는 23개, 총 자산규모 16조원 수준입니다.

#부동산투자회사 현황

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2024년 06월)

리츠 수 및 자산총계

리츠유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2024-06-30]

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
CR리츠	14	2.44	2.48
위탁관리리츠	364	95.29	97.02
자기관리리츠	4	0.49	0.50
계	382	98.22	100.00
(상장리츠)	(23)	(16.02)	(16.31)

* 기준일 현재 '24년 부동산투자회사법상 공모한 리츠 : 5개
기준일 현재 부동산투자회사법상 공모 예정인 리츠 : 17개



운용부동산유형별 리츠 수 및 자산총계

[기준일 : 2024-06-30]

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
주택	188	46.95	47.81
오피스	86	28.26	28.78
리테일	26	7.20	7.33
물류	43	7.60	7.74
호텔	9	0.80	0.81
복합형	23	4.01	4.09
기타	7	3.39	3.45
계	382	98.22	100.00



1. 리츠 유형별 리츠 수 및 자산총계

리츠규모별 리츠수 및 자산총계

[기준일 : 2024-06-30]

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
1조원 이상	14	19.12	19.46
5,000억원 이상~1조원 미만	41	27.85	28.36
3,000억원 이상~5,000억원 미만	55	21.55	21.94
1,000억원 이상~3,000억원 미만	131	23.60	24.03
500억원 이상~1,000억원 미만	65	4.70	4.79
500억원 미만	76	1.40	1.42
계	382	98.22	100.00

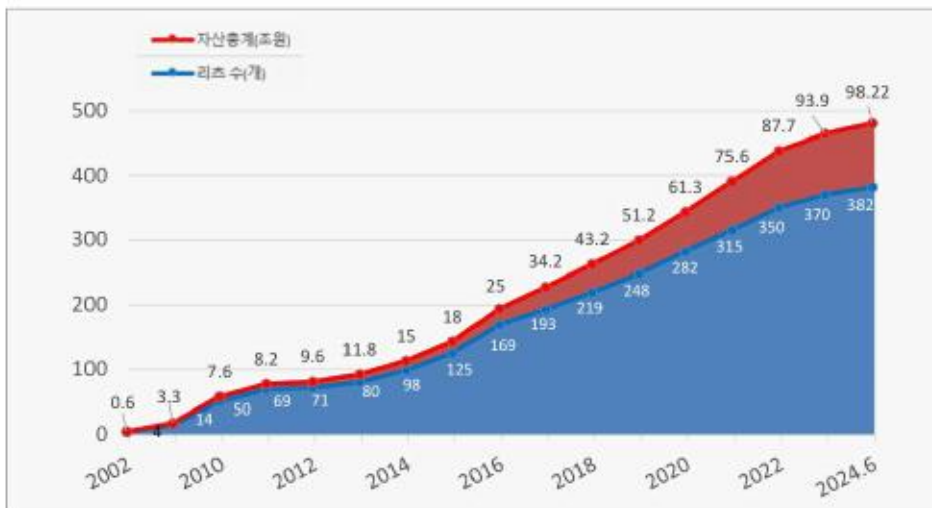


2. 리츠 규모별 리츠수 및 자산총계-1

리츠수 및 자산규모변동추이

[기준일 : 2024-06-30]

연도	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	5.0
2008년	20	4.9
2009년	36	7.0
2010년	50	7.6
2011년	69	8.2
2012년	71	9.6
2013년	80	11.8
2014년	98	15.0
2015년	125	18.0
2016년	169	25.0
2017년	193	34.2
2018년	219	43.2
2019년	248	51.2
2020년	282	61.3
2021년	315	75.6
2022년	350	87.7
2023년	370	93.9
2024년 6월	382	98.22



2. 리츠 규모별 리츠수 및 자산총계-2

자산관리회사별 운용리츠현황

[기준일 : 2024-06-30]

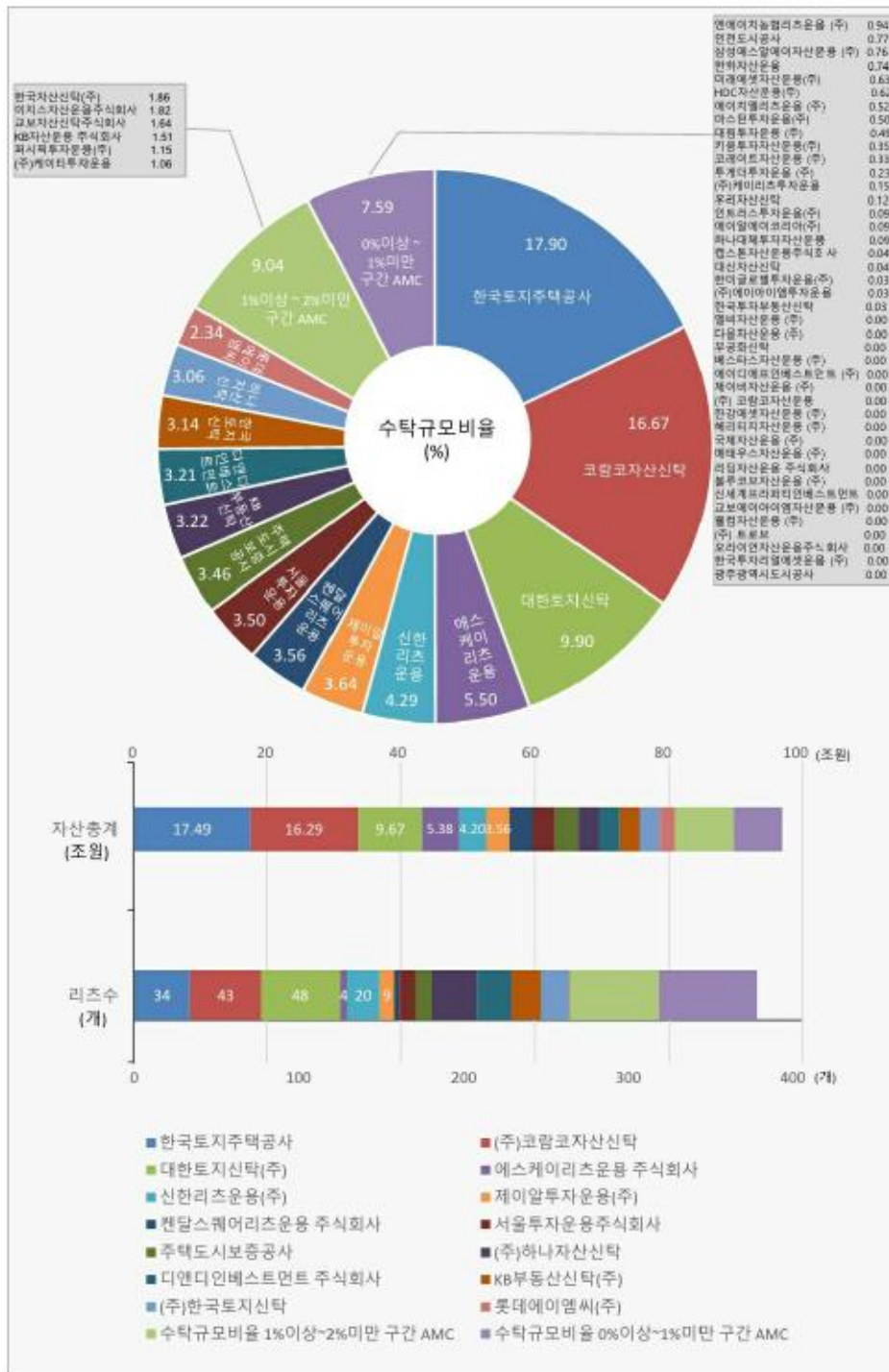
일련번호	자산관리회사	수탁규모(조원)	운용리츠 수(개)	수탁규모 비율(%)
1	한국투자주식공사	17.49	34	18
2	(주)코람코자산신탁	16.29	43	16.67
3	태원투자신탁(주)	9.67	48	9.9
4	에스케이리츠운용 주식회사	5.38	4	5.5
5	신원리츠운용(주)	4.20	20	4.29
6	재이알투자운용(주)	3.56	9	3.64
7	켄알스케이리츠운용 주식회사	3.48	3	3.56
8	서울투자운용주식회사	3.42	10	3.5
9	주목도시보증공사	3.38	10	3.46
10	(주)하나자산신탁	3.14	27	3.22
11	디엠디인베스트먼트 주식회사	3.14	21	3.21
12	K8부동산신탁(주)	3.06	18	3.14
13	(주)한국투자신탁	2.99	17	3.06
14	롯데에이엠비(주)	2.29	1	2.34
15	한국자산신탁(주)	1.82	15	1.86
16	이지스자산운용주식회사	1.77	7	1.82
17	교보자산신탁주식회사	1.60	9	1.64
18	K8자산운용 주식회사	1.48	4	1.51
19	피시픽투자운용(주)	1.12	11	1.15
20	(주)케이티투자운용	1.03	8	1.06
21	엘에이치농업리츠운용 주식회사	0.92	6	0.94
22	연천도시공사	0.75	4	0.77
23	삼성에스알에이자산운용 주식회사	0.74	1	0.76
24	한화자산운용	0.72	1	0.74
25	미래에셋자산운용(주)	0.62	3	0.63
26	HDIC자산운용(주)	0.60	3	0.62
27	메이지글로벌리츠운용 주식회사	0.50	2	0.52
28	마스틴투자운용(주)	0.49	7	0.5
29	대림투자운용 주식회사	0.47	4	0.49
30	기울투자자산운용(주)	0.34	2	0.35
31	코메이츠자산운용 주식회사	0.32	2	0.33
32	투게더투자운용 주식회사	0.23	3	0.23
33	(주)케이리츠투자운용	0.15	3	0.15
34	우리자산신탁	0.12	4	0.12
35	엔트리스투자운용(주)	0.09	1	0.09
36	메이알메이코리아(주)	0.09	2	0.09
37	하나대재투자자산운용	0.09	3	0.09
38	캡스톤자산운용주식회사	0.04	1	0.04
39	대신자산신탁	0.04	2	0.04
40	현대글로벌투자운용(주)	0.03	1	0.03
41	(주)에이아이엠투자운용	0.03	1	0.03
42	한국투자부동산신탁	0.03	2	0.03
43	엘넥자산운용 주식회사	0.00	1	0.00
44	다올자산운용주식회사	0.00	0	0.00
45	무궁화신탁	0.00	0	0.00
46	베스타스자산운용 주식회사	0.00	0	0.00
47	메이디메드인베스트먼트 주식회사	0.00	0	0.00
48	재이비자산운용 주식회사	0.00	0	0.00
49	주식회사 코람코자산운용	0.00	0	0.00
50	한강에셋자산운용주식회사	0.00	0	0.00
51	세라티자산운용주식회사	0.00	0	0.00
52	국채자산운용 주식회사	0.00	0	0.00
53	메타우스자산운용 주식회사	0.00	0	0.00
54	리딩자산운용 주식회사	0.00	0	0.00
55	블루코브자산운용 주식회사	0.00	0	0.00
56	신세계프라퍼티인베스트먼트	0.00	0	0.00
57	교보에이아이엠피자산운용 주식회사	0.00	0	0.00
58	웰컴자산운용 주식회사	0.00	0	0.00
59	주식회사 트로브	0.00	0	0.00
60	오라이언자산운용주식회사	0.00	0	0.00
61	한국투자리얼에셋운용	0.00	0	0.00
62	광주광역시도시공사	0.00	0	0.00
합 계		97.73	378	100.00

* 운용리츠 중 자기관리리츠 4개사 제외

3. 자산관리회사별 운용리츠 현황-1

자산관리회사별 운용리츠현황

[기준일 : 2024-06-30]



3. 자산관리회사별 운용리츠 현황-2

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(2024.06.30기준): 총 자산 23,018억원, 자본금 1,215억원
- 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 (㈜국민은행)
- 2019.04.05 자산관리위탁계약체결 (롯데에이엠씨(주))
- 2019.04.05 자산보관위탁계약체결 (㈜우리은행)
- 2019.05.14 국토교통부 영업인가
- 2019.05.30 유상증자 (자본금 : 380억원)
- 2019.05.30 롯데백화점 강남점 취득(현물출자) 및 책임임대차 개시
- 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 김포몰류센터 취득 및 책임임대차 개시
- 2021.03.26 한국거래소 유상증자 신주발행(보통주 : 71,000,000주)
- 2021.12.15 롯데마트(경기양평점) 취득 및 책임임대차 개시
- 2022.09.26 자산보관변경위탁계약체결
(증권 및 현금: ㈜우리은행, 부동산: 대한토지신탁(주))
- 2024.05.21 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사(DF타워)
우선주 취득(1,400,000주)

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

- '24년 06월 말 롯데 그룹에 속해 있는 회사(국내기준)는 롯데지주(주) 등을 비롯한 99개사이며, 상장 11개사, 비상장 88개사로 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 제50조 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 29 일에 개시하여 06월 30일에 종료합니다.

2) 최근 3사업연도의 배당에 관한 사항

(단위 : 원, %)

구 분	당기	전기	전전기
	제11기	제10기	제9기
당기순이익(A)	5,841,464,604	3,177,878,339	5,865,520,288
배당금총액(B)	25,025,795,052	23,234,198,171	26,528,034,856
주당배당금	103	95	109
배당성향(B/A)	428.42	731.12	452.27
배당수익률	2.12	1.96	2.24

* 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 1% 이상 보유)

(단위 : 주, %)

주주명	주식수	지분율(%)
롯데쇼핑(주)	121,484,442	50.00
신한은행(미래에셋TIGER부동산인프라고배당혼합자산상장지수투자신탁(재간접형))	11,878,044	4.89
미래에셋증권(신탁)	3,399,783	1.39
합 계	136,762,269	56.28

6. 이사 및 감사 현황

직 위	성 명	생년월일	비 고
법인이사	롯데에이엠씨(주)	110111-7056660	-

감독이사	김 신 희	1968.01.01	법무법인(유한) 대륙아주 변호사
감독이사	강 경 진	1972.07.07	한국상장사협의회 정책1본부장

7. 차입현황

1) 차입금

(단위 : 원, %)

구 분	연이자율	차입일	만기일	금 액
하나은행	5.33%	2023-03-17	2024-09-17	60,000,000,000
미즈호은행				40,000,000,000
하나은행	5.51%	2023-03-17	2025-03-17	98,000,000,000
미즈호은행				60,000,000,000
하나은행	5.86%	2023-10-17	2025-10-17	81,000,000,000
국민은행				80,000,000,000
미즈호은행				80,000,000,000
산업은행				70,000,000,000
국민은행	4.76%	2024-01-16	2026-01-16	70,000,000,000
농협은행				50,000,000,000
수협은행				10,000,000,000
SC제일은행	4.60%	2024-03-18	2026-03-18	75,000,000,000
계				774,000,000,000

2) 사채

(단위 : 원, %)

구 분	연이자율	발행방법	발행일자	만기일	권면총액
제4회 담보부사채	5.687%	공모	2023-01-16	2024-07-16	70,000,000,000
제3-3회 담보부사채	5.087%	공모	2023-07-28	2024-07-28	80,000,000,000
제3-2회 담보부사채	4.665%	공모	2022-07-29	2024-07-29	90,000,000,000
제5-2회 담보부사채	5.20%	공모	2023-03-17	2024-09-17	125,000,000,000

구 분	연이자율	발행방법	발행일자	만기일	권면총액
계					365,000,000,000

* '24년 7월 만기된 담보부사채(제4회 700억, 제3-3회 800억, 제3-2회 900억, 총 2,400억)은 효율적이고 안정적인 관리를 위하여, 분산된 담보부사채를 단기사채 발행하여 차환 후 '24년 8월 6일 제6-1회 800억(1년 만기, 금리 3.454%), 제6-2회 1,600억(2년 만기, 금리 3.445%)로 발행 완료함

8. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : m²)

구분	임대가능면적	임대면적	임차인
롯데백화점 강남점	67,517	67,517	롯데쇼핑(주)
롯데백화점 구리점	79,270	79,270	
롯데백화점 광주점	92,997	92,997	
롯데백화점 창원점	140,976	140,976	
롯데아울렛&마트(서)청주점	81,678	81,678	
롯데아울렛&마트 율하점	100,772	100,772	
롯데마트 의왕점	36,879	36,879	
롯데마트 장유점	38,838	38,838	
롯데프리미엄아울렛 이천점	162,686	162,686	
롯데백화점 안산점	54,887	54,887	
롯데백화점 중동점	93,419	93,419	
롯데마트 춘천점	40,569	40,569	
롯데마트 계양점	58,119	58,119	
롯데마트 경기양평점	9,977	9,977	
롯데마트몰 김포물류센터	30,870	30,870	롯데글로벌로지스(주)
합계	1,089,454	1,089,454	

(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), 2021년 3월에 롯데백화점(안산점,중동점), 롯데프리미엄아울렛(이천점), 롯데마트(계양점,춘천점), 롯데마트 물 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: 울하점, 청주점 / 롯데마트: 의왕점, 장유점, 계양점, 춘천점, 경기양평점 / 롯데마트 물 김포 물류센터)을 운영하고 있으며 이를 통해 발생하는 임대수익을 재원으로 주주들에게 배당금을 지급하고자 합니다.

2) 신규 투자계획

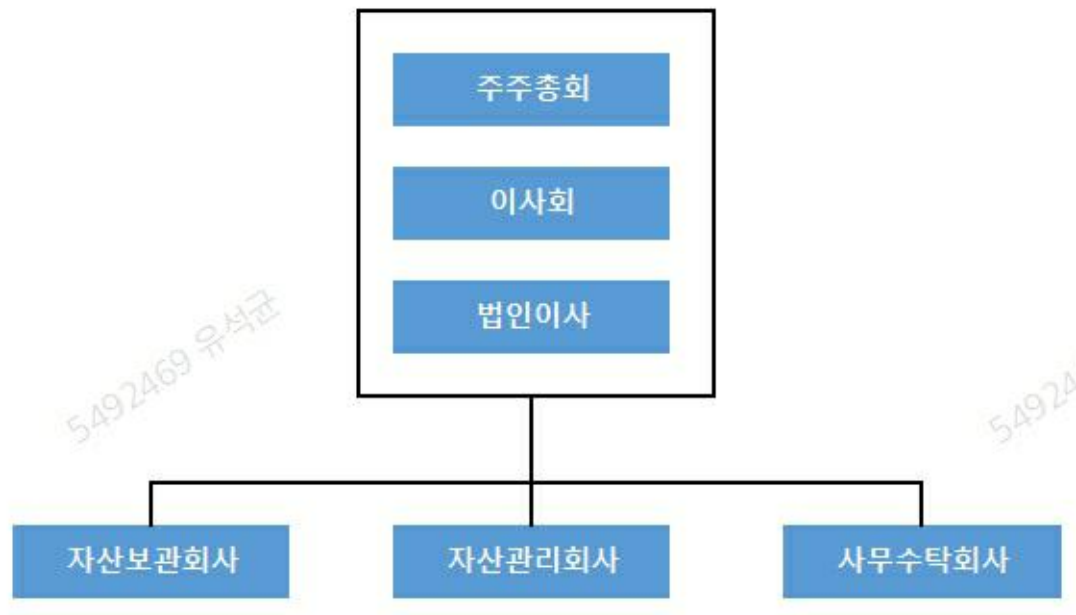
당사는 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스가 보유한 부동산에 대하여 ROFO(우선매수협상권)약정을 체결함으로써 Deal Pipeline을 구축하였으며, 이를 활용하여 매출이 우수하고 입지적으로 가치가 뛰어난 부동산 편입을 선별적으로 검토할 것입니다. 또한, 리테일, 물류, 오피스, 데이터센터 등 롯데그룹이 보유한 다양한 형태의 부동산 자산을 매입 또는 개발 검토하는 등 지속성장 모멘텀을 실현함으로써 초대형 리츠로 도약하고자 합니다.

또한, 중장기적으로 대내외 환경에 유연하게 대처하기 위하여, 그룹 내 자산과 성

장성이 기대되는 외부자산의 상호보완적 포트폴리오를 구축하여 양적/질적 성장하는 리츠를 목표로 하고자 합니다.

*** 주주총회 제3호 의안 - 부동산매매계약 체결의 건 (참조)**

(5) 조직도



조직도

2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 재무제표의 승인

제1호 의안) 제11기 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 11(당) 기 2024년 06월 30일 현재

제 10(전) 기 2023년 12월 31일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 11(당) 기말		제 10(전) 기말	
자 산				
유동자산		47,614,034,660		47,216,378,252
현금및현금성자산	7,284,756,054		7,571,009,099	
매출채권및기타채권	10,814,081,334		10,679,800,063	
기타금융자산	23,294,060,654		28,864,679,221	
기타비금융자산	6,120,121,318		4,027,969	
당기법인세자산	101,015,300		96,861,900	
비유동자산		2,254,208,070,206		2,266,434,860,446
투자부동산	2,247,208,070,206		2,266,434,860,446	
기타금융자산	7,000,000,000		-	
자 산 총 계		2,301,822,104,866		2,313,651,238,698
부 채				
유동부채		644,454,159,440		685,431,753,640
차입금및사채	622,630,239,223		668,846,616,088	
기타금융부채	10,023,903,736		10,460,716,079	
기타비금융부채	11,800,016,481		6,124,421,473	
비유동부채		619,299,271,797		572,758,077,862
차입금및사채	513,258,657,898		466,671,705,731	
기타금융부채	93,291,283,295		92,008,084,715	
기타비금융부채	12,749,330,604		14,078,287,416	
부 채 총 계		1,263,753,431,237		1,258,189,831,502
자 본				
자본금	121,484,442,000		121,484,442,000	
자본잉여금	1,060,934,641,668		1,060,934,641,668	
결손금	(144,350,410,039)		(126,957,676,472)	
자 본 총 계		1,038,068,673,629		1,055,461,407,196
부 채 및 자 본 총 계		2,301,822,104,866		2,313,651,238,698

포 괄 손 익 계 산 서

제 11(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

제 10(전) 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 11(당) 기		제 10(전) 기	
영업수익		60,007,701,472		59,415,198,441
영업비용		22,421,583,021		23,281,628,216
영업이익		37,586,118,451		36,133,570,225
금융수익	585,325,734		646,103,928	
금융비용	32,330,009,418		33,601,813,534	
기타수익	29,868		17,928	
기타비용	31		208	
법인세비용차감전이익		5,841,464,604		3,177,878,339
법인세비용		-		-
당기순이익		5,841,464,604		3,177,878,339
기타포괄이익		-		-
총포괄이익		5,841,464,604		3,177,878,339
주당이익				
기본주당이익 및 희석주당이익		24		13

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 11(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

제 10(전) 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

구 분	제 11(당) 기 (처분예정일: 2024년 09월 10일)	제 10(전) 기 (처분예정일: 2024년 03월 19일)
I. 미처분이익잉여금	(144,350,410,039)	(126,957,676,472)
전기이월미처리결손금	(150,191,874,643)	(130,135,554,811)
당기순이익	5,841,464,604	3,177,878,339
II. 이익잉여금처분액	25,025,795,052	23,234,198,171
배당금	25,025,795,052	23,234,198,171
III. 차기이월미처리결손금	(169,376,205,091)	(150,191,874,643)

- 최근 2사업연도의 배당에 관한 사항

: 상단의 이익잉여금처분계산서를 참조하시기 바랍니다.

□ 기타 주주총회의 목적사항

제2호 의안) 제11기 현금배당 결의의 건

□ 목 적

- 이번 사업연도의 배당을 아래와 같이 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 -

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제 11(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

제 10(전) 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

구 분	제 11(당) 기 (처분예정일: 2024년 09월 10일)	제 10(전) 기 (처분확정일: 2024년 03월 19일)
I. 미처분이익잉여금	(144,350,410,039)	(126,957,676,472)
전기이월미처리결손금	(150,191,874,643)	(130,135,554,811)
당기순이익	5,841,464,604	3,177,878,339
II. 이익잉여금처분액	25,025,795,052	23,234,198,171
배당금	25,025,795,052	23,234,198,171
III. 차기이월미처리결손금	(169,376,205,091)	(150,191,874,643)

* 당기 배당금 총액(25,025,795,052원)

= 당기순이익(5,841,464,604원) + 감가상각비(19,184,330,448원)

* 주당 배당금: 103원

- 주당배당금은 (총배당금/총발행주식수(242,968,884주)*보유주식수로 산출하므로,
실제 배당시에는 소수점 이하 단위의 배당금액이 발생함.

* 배당금지급예정일: 2024년 9월 26일(목) 예정

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

제3호 의안) 부동산매매계약 체결의 건

□ 목 적

- 당사는 L7 HOTELS 강남타워를 매입하기 위하여 아래와 같이 부동산매매계약을 체결하고자 함
- 동 매매계약의 거래상대방인 (주)국민은행(마스턴일반사모부동산투자신탁제29호 (이하 마스턴 펀드)의 신탁업자)는 당사의 직접적 계열회사는 아니나, 투자자 보호 및 마스턴 펀드가 당사의 계열회사인 (주)호텔롯데의 연결종속회사인 점을 고려하여 특수관계인으로부터의 자산양수로 판단하였으며, 이에 따라 아래 관련 규정들의 제한들이 적용되어 주주총회 특별결의를 요함.

□ 관련규정

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

□ 주요내용

- L7 HOTELS 강남타워에 대한 부동산매매계약 주요조건

구분	내용
매매목적물	L7 HOTELS 강남타워
당사자	· 매도인 : (주)국민은행 (마스턴일반사모부동산투자신탁제29호의 신탁업자) · 매도인 집합투자업자 : 마스턴투자운용(주) (마스턴일반사모부동산투자신탁제29호의 집합투자업자) · 매수인 : 롯데위탁관리부동산투자회사(주)
매매금액	330,000,000,000원
매매대금 지급 방법	매매완결일에 매수인, 매도인 각각의 매매완결의무 이행과 동시에 매도인에게 임대차계약서에 따른 임대차보증금을 차감하고 정산합의서에 의한 정산금을 가감한 금액을 매도인 계좌로 이체하여 지급
매매완결의 주요 선행조건 (선행조건에 대 해 서면으로 유	· 1층 및 9~27층의 임대차계약의 유효, 적법한 해지 (임대인 : 매도인, 임차인 : (주)호텔롯데) · 6층 임대차계약의 유효, 적법한 해지 및 임대차목적물의 원상회복과 반환(임대인 : 매도인, 임차인 : (주)에이슬립)

보 또는 면제해 줄 경우 충족된 것으로 봄)	• 매수인이 국토교통부 변경인가를 득하거나 변경보고를 완료할 것 • 1층 및 9층~27층의 신규 임대차계약 체결(임대인 : 매수인, 임차인 : (주)호텔롯데)								
매도인 주요 확약사항	• 기존 설정된 근저당권 전부의 말소등기 신청 • 하자보수청구권 양도 • 도로점용허가 목록에 기재된 도로점용허가의 승계를 위한 권리·의무 승계신고서의 교부 • 기존 임차인의 임대차계약 승계 동의서 교부								
매매대금 산정 기준	• 부동산투자회사법 제30조 제3항, 동법 시행령 제34조 제2항 및 제3항, 제16조 제2항 : 상장된 부동산투자회사가 부동산투자회사법 제30조 제2항 2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인 등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 함. • 매매금액은 2개의 감정평가법인을 통하여 산출된 감정평가금액 중 낮은 금액 이하로 하였음. <table><tr><th rowspan="2">매매가액(예정)</th><th colspan="2">감정평가금액</th></tr><tr><th>나라감정평가법인</th><th>가람감정평가법인</th></tr><tr><td>3,300억</td><td>3,305억원</td><td>3,325억원</td></tr></table>	매매가액(예정)	감정평가금액		나라감정평가법인	가람감정평가법인	3,300억	3,305억원	3,325억원
매매가액(예정)	감정평가금액								
	나라감정평가법인	가람감정평가법인							
3,300억	3,305억원	3,325억원							

제4호 의안) 임대차계약 체결의 건

□ 목 적

- 당사는 L7 HOTELS 강남타워의 임차인을 대상으로 아래와 같이 부동산 임대차계약을 체결하고자 함
- 동 임대차계약은 당사 자산관리회사 겸 법인이사의 특별관계자인 호텔롯데 및 코리아 세븐과의 임대차계약(거래행위)으로써, 아래 관련 규정들의 제한들이 적용되어 주주총회 특별결의를 요함.

□ 관련규정

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

□ 주요내용

- 호텔부분에 대한 신규 임대차계약

구 분	내 용
임대차목적물	L7 HOTELS 강남타워 전용면적 : 8,957.83㎡ 임대면적 : 20,785.62㎡ (1) 호텔에 해당하는 부분 - 전용면적 : 8,885.55㎡(11~27층) - 임대면적 : 20,652.12㎡(지하2층 호텔지원시설, 9~10층 부대시설 등 면적 포함) (2) 근린생활시설에 해당하는 부분 - 전용면적 : 72.28㎡(1층) - 임대면적 : 133.50㎡
당사자	임대인 : 롯데위탁관리부동산투자회사(주) 임차인 : (주)호텔롯데
임대차기간	'24.09.30(소유권 취득 예정일) ~ '31.12.31 * 임대차 만기 12개월 전까지 서면으로 종료의사표시가 없을 경우, 1년간 자동연장하며 최대 3년에 한한다.
임대차보증금	21,500,000,000원(이전 임대차계약 보증금 승계)
임대료 구조	· 월 임대료 = 월 고정임대료 + 월 변동 임대료 월 고정임대료 : 613,383,302원(상승조건 만족시 5% 인상) 인상을 및 인상시기 : 3년마다 5% / '28년 1월, '31년 1월 인상 - 상승조건: 직전년으로부터 과거 3년간 임대료 합계(변동+고정)가 3년의 초년차 임대료합계(변동+고정){단, 1년차(임대차개시일~2025. 12. 31.)의 경우, 1개월분 임대료(변동+고정) 합계액의 12배수}의 3배수를 초과하는 경우 · 월 변동임대료 : 6개월간 순수 객실매출의 20% 해당 금액을 6으로 나눈 금액 (1년차 월 변동임대료 : '23년 L7강남 순수 객실매출 193.63억원*20%/12개월 = 322,716,667원) 변동주기 : '26년 1월부터 직전 6개월의 순수 객실매출을 기준으로 변동됨(임대차개시일~ '25년 12월까지 1년차 월 변동임대료 고정)
임대료 (1개월 선급)	· 월 936,099,969원 ('24.09.30(임대차 개시 예정일)~'25.12.31)
	· 임대인은 임차인 동의없이 사전 서면통지로서 제3자에게 임대인 지위를 이전하거나 임대차목적물을 매각할 수 있다. (단, 임차인의 동종의 경쟁업체 또는 그 계열사, 불법단체에게 매각하

구 분	내 용
임대차기간 중 제3자 매각	는 경우를 포함하여, 임차인에게 부정적인 영향을 초래하는 경우, 사전 서면 동의를 받아야 한다.) · 임대인은 제3자에게 임대인 지위를 이전하거나 본건 부동산을 매각하고자 하는 경우, 임차인에게 매각에 대한 우선협상권을 부여하여 협의하기로 한다.
관리 및 보수에 대한 부담	· 임대차목적물의 구조적인 하자 또는 숨은 하자가 존재하는 경우 임대인의 비용과 책임으로 수리하여야 한다. · 임대차목적물의 정상적인 사용에 상당한 지장을 주거나 임차인의 영업등에 상당한 지장을 주는 주요 부분이나 필수설비의 기능불량으로 인한 대수선 및 교체가 필요한 경우로서, 관련법령에 따른 하자보수 의무기간이 경과하고 경제적 내용연수가 만료되었음이 확인되었을 때 그 비용을 임대인이 부담하는 것을 원칙으로 한다. (단, 임대인의 합리적인 판단에 따라 임대차목적물의 정상적인 사용에 상당한 지장을 주거나 임차인의 영업에 상당한 지장을 주는 경우에 한하여 실시) · 임차인의 영업을 위하여(임대차개시일 전후 또는 임차인의 소유인 지 여부 불문) 임대차목적물에 자체적으로 시공하거나 설치한 시설물, 가구, 집기, 비품 등에 대하여 수선공사가 필요하거나 임차인의 귀책사유로 인한 수선공사가 필요한 경우, 해당 시설물 등의 설치나 소유권이전 등에 대한 대가 지급 여부에 관계없이 임차인의 책임과 비용으로 수선 및 교체하여야 한다.
임대인의 계약 해지 주요사유	· 임차인이 월 고정임대료 및/또는 변동임대료를 연속하여 3회 이상 지급하지 아니하는 경우 · 임차인의 미지급금액의 합계(연체이자 포함)가 미지급상태가 유지되고 있는 해당일이 속한 년차 월고정임대료 합계액의 1/4를 초과하여 임대인으로부터 서면으로 지급요청을 받은 후 30일이 경과하였을 경우, · 임차인에 대하여 3개월 이상의 영업정지 및 영업중단, 폐업 등이 있을 경우 (단, 영업정지 또는 영업중단기간에 정상적으로 월 고정임대료를 지급시 해지할 수 없음) · 임차인이 임대차계약상 사용조건 위반에 대하여 임대인으로부터 서면으로 시정통보를 받고 30일 이내 그 위반이 시정되지 않은 경우 · 임차인이 임대차계약상 중요 사항(해지사유로 기재된 사항 제외) 위반에 대하여 임대인으로부터 서면으로 시정통보를 받고 30일 이내 시정을 위한 조치에 착수하지 않거나 6개월 이내에 시정되지 않은 경우
	· 신규임차인(국내에서 관광숙박업을 영위하고 있는 사업자로서 (i) 신용등급(2개 이상의 국내 신용평가기관 부여)이 A+이상인 자, (ii) 호텔 사업에서 임차인과 실질적으로 유사한 명성을 가지고 있거나 합리적

구 분	내 용
임차인의 귀책사유로 인한 중도해지 시 위약벌	인 관점에서 향후 그러할 것으로 예상되는 사업자 또는 (iii) 기타 임대인과 임차인이 상호 협의하여 정하는 자)에게 임대차목적물이 인도완료되는 날까지 아래의 산식에 따라 산정된 월임대료를 배상한다. * 월 임대료 산식 : MAX{계약종료일 직전 2년간의 연임대료(고정+변동) 평균액, 계약종료일이 속하는 당해년차 월 임대료(고정+변동) 합계액}을 일할계산한 금액

- 코리아세븐 부분 임대차계약 승계

구 분	내 용
임대차목적물	L7 HOTELS 강남타워 지하1층 일부 전용면적 : 61.86㎡ 임대면적 : 114.26㎡
당사자	임대인 : 롯데위탁관리부동산투자회사(주) 임차인 : (주)코리아세븐
임대차기간	'17.12.21 ~ '24.12.20 (임대인 또는 임차인이 상대방에게 임대차 기간만료 6개월 전부터 3개월 사이에 본계약의 종료 또는 조건변경 등의 의사를 표시한 서면통지 하지 않을 경우, 1년간 자동연장됨)
임대차보증금	33,600,000원
임대료	월 3,151,425원
비고	임대차승계동의서를 통하여 임대인 지위를 승계할 예정

- 호텔 및 코리아세븐 부분을 제외한 오피스 및 근린생활시설의 임대차계약은 아래와 같으며, 임대차계약의 승계 여부(필요 시 일부 변경 포함) 결정 및 승계 관련 세부 절차는 법인이사에게 위임한다

층	임대면적(㎡)	임차인	계약체결일	임대차개시	임대차종료	임대차보증금(원)	월 임대료(원) (VAT 별도)	월 관리비(원) (VAT 별도)
8	1,738.87	공실						
7	1,738.88	해치랩스㈜	' 22. 12. 23.	' 23. 1. 25.	' 28. 1. 24.	841,620,000	86,687,000	23,297,000
6	1,738.88	공실 예정 (현재 임차인 명도 진행중)						
5	1,738.84	㈜브레이브모바일	' 21. 5. 31.	' 22. 12. 11.	' 24. 12. 10.	494,440,000	50,927,000	22,213,000
4	1,738.88	㈜스파크플러스	' 22. 11. 3.	' 22. 12. 11.	' 25. 9. 7.	420,800,000	34,845,200	20,326,300

층	임대면적 (㎡)	임차인	계약체결일	임대차개시	임대차종료	임대차보증금 (원)	월 임대료(원) (VAT 별도)	월 관리비(원) (VAT 별도)
3	1,625.88	(주)스파크플러스	‘ 18. 5. 2.	‘ 18. 6. 8.	‘ 25. 9. 7.	781,104,000	64,680,145	37,730,085
2	1,601.81							
B1	744.85	(주)해우리홀딩스	‘ 18. 5. 14.	‘ 18. 6. 1.	‘ 28. 5. 31.	142,200,000	17,308,120	6,716,630

제5호 의안) 자산보관계약 변경의 건

□ 목 적

- 당사는 현재 (주)우리은행과 체결된 자산보관위탁계약서(현금, 증권 등) 및 대한토지신탁(주)와 체결된 자산보관위탁계약서(부동산)에 대하여 아래와 같이 변경계약을 체결하고자 함

□ 관련규정

- 정관 제34조(법인이사의 직무)
 - ② 법인이사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 집행하려면 이사회회의 결의를 거쳐야 한다.
 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관과의 업무위탁 또는 자산보관계약 (변경계약을 포함한다)의 체결
 - 다. 부동산투자회사법 제35조제1항에 따른 자산보관기관
- 정관 제26조(주주총회 결의사항)
 - ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.
 4. 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항

□ 주요 변경내용

구분	현재		변경	
업무	증권 및 현금	부동산	증권 및 현금	부동산
자산보관사	(주)우리은행	대한토지신탁(주)	(주)우리은행	대한토지신탁(주)
			별지 1.	별지 2.

내용	별지 1. 본건 부동산의 내역	별지 2. 위탁부동산의 내역	본건 부동산의 내역 내 L7 HOTELS 강남 타워 부동산 내역 추가	위탁부동산의 내역 내 L7 HOTELS 강남 타워 부동산 내역 추가
----	---------------------	--------------------	--	---

* 본 계약은 자산보관수수료를 변경이 없으며, 선행조건인 국토부 변경인가(보고), 주주총회 승인 후 진행 예정

제6호 의안) 제12기 사업계획 승인의 건

☐ 목 적

- 당사의 제12기 사업계획을 확정하고자 함.

☐ 관련규정

- 부동산투자회사법 제12조 제1항 제1호
- 정관 제26조(주주총회의 결의사항)
 - ① 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.
 1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.

☐ 제12기 사업계획의 요약

(단위: 백만원)

구 분	제12기(E)
영업수익	64,603
영업비용	24,196
영업이익	40,407
당기순이익	8,389

* 상기 사업계획은 금리 등 시장상황 및 리츠의 운용, 회계처리방법의 변경 등의 사유로 변동 가능함.

제7호 의안) 자본준비금 감액의 건

☐ 목적

- 당사는 상법 제461조의 2에 따라 자본준비금을 감액하여 이를 이익잉여금으로 전환한 후 이익배당의 재원 등으로 사용하고자 함

☐ 관련규정

- 상법 제461조의 2(준비금의 감소)
회사는 적립된 자본준비금 및 이익준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본준비금과 이익준비금을 감액할 수 있다.
- 정관 26조(주주총회의 결의사항)
8. 기타 이사회가 부의한 사항
10. 상법 기타 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

☐ 자본준비금 감액(주식발행초과금)

(단위 : 원)

주식발행초과금(A)*	자본금 (B)	자본금의 1.5배 (C)	감액가능 주식발행초과금(A-C)	자본준비금 감액 대상액
1,060,934,641,668	121,484,442,000	182,226,663,000	878,707,978,668	4,200,000,000

* 2024.06.30. 기준

제8호 의안) 제12기 및 제13기 차입 및 사채발행계획 승인(변경)의 건

☐ 목적

- 당사의 제12기 및 제13기 차입 및 사채발행계획을 승인(변경)하고자 함

☐ 관련규정

- 부동산투자회사법 제12조 제1항 제2호

- 정관 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.

□ 제12기 차입 및 사채발행 계획(변경)

(단위 : 원)

구분	차입계획(승인)*	실행예정	비고
기존 차입금 차환	4,650억원	6,230억원	'24.7월 담보부사채 2,400억 차환 완료 '24.9월 담보부사채 1,250억 '24.9월 담보대출 2,580억 ('25.3월 만기 1,580억 조기상환 포함)
신규자산편입 및 운용자금 등	4,000억원	4,000억원	L7 HOTELS 강남타워 편입 목적 차입(대출 및 전단채 등)
차입계획 계	8,650억원	10,230억원	

* 제10기 주주총회 승인('24.3.19) 기준

□ 제13기 차입 및 사채발행 계획

(단위: 억원)

구분	내용	비고
신규자산편입 및 운용자금 등	4,000억원	
차입계획 계	4,000억원	

□ 기타사항

- 상기 차입 및 사채발행계획은 사채발행 등 관련규정 및 회사가 정관에서 정하는 조달방법을 모두 포함하며, 차입방법은 시장상황에 따라 유동적으로 결정될 수 있으나, 실제 차입시에는 필요한 공시 및 수권절차를 진행 예정임
- 신규자산편입 계획 등은 확정적이지 않으나, 계획 확정 시 관련법령 및 회사 정관에서 정하는 공시 및 수권절차를 진행 예정임

□ 이사의 보수한도 승인

제9호 의안) 제12기 감독이사 보수 승인의 건

□ 목 적

- 당사 정관 제26조 1항 6호 및 제40조 2항에 의거하여 아래와 같이 해당 연도의 감독이사 보수를 확정하고자 함.

□ 관련규정

- 정관 제26조(주주총회의 결의사항)

- ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.

6. 감독이사의 보수에 관한 사항

- 정관 제40조(감독이사의 보수)

- ② 감독이사의 보수는 정기주주총회에서 매 사업연도별로 결정한다. 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정한다.

- 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

IV. 사업보고서 및 감사보고서 첨부

가. 제출 개요

제출(예정)일	사업보고서 등 통지 등 방식
2024년 09월 02일	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 주주총회1주전까지 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>) 및 당사 홈페이지(<http://www.lottereit.co.kr>)에 게재될 예정입니다.

※ 참고사항

□ 주주총회 운영 안내

- 의결권행사를 원하시는 주주들께서는 전자투표제도 및 의결권대리행사권유제도를 통한 위임장 등 간접적인 방법을 통해 의결권행사를 부탁드립니다. 의결권대리행사권유제도와 관련된 사항은 금융감독원 전자공시시스템 또는 회사 홈페이지를 참조하시기 바랍니다.