

의결권 대리행사 권유 참고서류

금융위원회 / 한국거래소 귀중

2024년 08월 26일

권 유 자: 성 명: 롯데위탁관리부동산투자회사(주)
주 소: 서울특별시 송파구 올림픽로 300, 30층(신천동)
전화번호: 02-3213-8154

작 성 자: 성 명: 최 동 민
부서 및 직위: 운용팀 팀장
전화번호: 02-3213-8154

<의결권 대리행사 권유 요약>

1. 의결권 대리행사 권유에 관한 사항			
가. 권유자	롯데위탁관리부동산 투자회사(주)	나. 회사와의 관계	본인
다. 주총 소집공고일	2024년 08월 26일	라. 주주총회일	2024년 09월 10일
마. 권유 시작일	2024년 08월 31일	바. 권유업무 위탁 여부	위탁
2. 의결권 대리행사 권유의 취지			
가. 권유취지	원활한 회의진행을 위해 필요한 의사 정족수 확보		
나. 전자위임장 여부	전자위임장 가능	(관리기관)	한국예탁결제원
(인터넷 주소)	인터넷 주소 : https://evote.ksd.or.kr 모바일 주소 : https://evote.ksd.or.kr/m		
다. 전자/서면투표 여부	전자투표 가능	(전자투표 관리기관)	한국예탁결제원
(전자투표 인터넷 주소)	인터넷 주소 : https://evote.ksd.or.kr 모바일 주소 : https://evote.ksd.or.kr/m		
3. 주주총회 목적사항			
☐ 재무제표의승인			
☐ 기타주주총회의목적사항			
☐ 이사의보수한도승인			

I. 의결권 대리행사 권유에 관한 사항

1. 권유자에 관한 사항

성명 (회사명)	주식의 종류	소유주식수	소유비율	회사와의 관계	비고
롯데위탁관리 부동산투자회 사(주)	0	0	0	본인	-

- 권유자의 특별관계자에 관한 사항

성명 (회사명)	권유자와의 관계	주식의 종류	소유주식수	소유 비율	회사와의 관계	비고
롯데쇼핑(주)	최대주주	보통주	121,484,442	50.00	최대주주	-
계		-	121,484,442	50.00	-	-

2. 권유자의 대리인에 관한 사항

가. 주주총회 의결권행사 대리인 (의결권 수임인)

성명 (회사명)	주식의 종류	소유 주식수	회사와의 관계	권유자와의 관계	비고
최동민 (롯데에이엠씨(주))	보통주	802	자산관리회사 직원	-	-
김재용 (롯데에이엠씨(주))	보통주	0	자산관리회사 직원	-	-
서주영 (롯데에이엠씨(주))	보통주	0	자산관리회사 직원	-	-
조현우 (롯데에이엠씨(주))	보통주	1	자산관리회사 직원	-	-
유석균 (주케이비펀드파트너스)	보통주	0	사무수탁회사 직원	-	-

나. 의결권 대리행사 권유업무 대리인

성명 (회사명)	구분	주식의 종류	주식 소유수	회사와의 관계	권유자와의 관계	비고
최동민 (롯데에이엠씨(주))	개인	보통주	802	자산관리회사 직원	-	-
김재용 (롯데에이엠씨(주))	개인	보통주	0	자산관리회사 직원	-	-

성명 (회사명)	구분	주식의 종류	주식 소유수	회사와의 관계	권유자와의 관계	비고
서주영 (롯데에이엠씨주)	개인	보통주	0	자산관리회사 직원	-	-
조현우 (롯데에이엠씨주)	개인	보통주	1	자산관리회사 직원	-	-
유석균 (주케이비펀드파트너스)	개인	보통주	0	사무수탁회사 직원	-	-

3. 권유기간 및 피권유자의 범위

가. 권유기간

주주총회 소집공고일	권유 시작일	권유 종료일	주주총회일
2024년 08월 26일	2024년 08월 31일	2024년 09월 09일	2024년 09월 10일

나. 피권유자의 범위

제11기 정기주주총회를 위한 주주명부 기준일(2024년 06월 30일) 현재 주주명부에 기재되어 있는 전체 주주

II. 의결권 대리행사 권유의 취지

1. 의결권 대리행사의 권유를 하는 취지

원활한 회의진행을 위해 필요한 의사 정족수 확보

2. 의결권의 위임에 관한 사항

가. 전자적 방법으로 의결권을 위임하는 방법 (전자위임장)

전자위임장 수여 가능 여부	전자위임장 가능
전자위임장 수여기간	2024년 08월 31일 9시 ~ 2024년 09월 09일 17시
전자위임장 관리기관	한국예탁결제원
전자위임장 수여 인터넷 홈페이지 주소	인터넷 주소 : https://evote.ksd.or.kr 모바일 주소 : https://evote.ksd.or.kr/m
기타 추가 안내사항 등	기간 중 24시간 이용 가능(단, 마지막 날은 17시까지)

나. 서면 위임장으로 의결권을 위임하는 방법

□ 권유자 등이 위임장 용지를 교부하는 방법

피권유자에게 직접 교부	X
우편 또는 모사전송(FAX)	X
인터넷 홈페이지 등에 위임장 용지를 게시	O
전자우편으로 위임장 용지 송부	O
주주총회 소집 통지와 함께 송부 (발행인에 한함)	X

– 위임장용지 교부 인터넷 홈페이지

홈페이지 명칭	인터넷 주소	비고
롯데리츠	www.lottereit.co.kr	–

- 전자우편 전송에 대한 피권유자의 의사표시 확보 여부 및 확보 계획

전화 등 사전 연락을 통해 피권유자가 동의한 경우 전자우편으로 위임장 용지를 전송할 예정입니다.

□ 피권유자가 위임장을 수여하는 방법

피권유자가 대리인에게 직접 또는 우편접수

<위임장 접수처>

- 주소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26, KB국민은행 본관 3층 유석균 (우: 07331)

- 전화번호 : 02-2073-0488

다. 기타 의결권 위임의 방법

해당 사항 없습니다.

3. 주주총회에서 의결권의 직접 행사에 관한 사항

가. 주주총회 일시 및 장소

일 시	2024년 09월 10일 오전 9시 30분
장 소	서울특별시 송파구 올림픽로300 롯데월드타워31층

나. 전자/서면투표 여부

□ 전자투표에 관한 사항

전자투표 가능 여부	전자투표 가능
전자투표 기간	2024년 08월 31일 9시 ~ 2024년 09월 09일 17시
전자투표 관리기관	한국예탁결제원
인터넷 홈페이지 주소	인터넷 주소 : https://evote.ksd.or.kr 모바일 주소 : https://evote.ksd.or.kr/m
기타 추가 안내사항 등	기간 중 24시간 이용 가능(단, 마지막 날은 17시까지)

□ 서면투표에 관한 사항

서면투표 가능 여부	해당사항 없음
서면투표 기간	-
서면투표 방법	-
기타 추가 안내사항 등	-

다. 기타 주주총회에서의 의결권 행사와 관련한 사항

□ 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.

III. 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.

재무상태표

제 11(당) 기 2024년 06월 30일 현재

제 10(전) 기 2023년 12월 31일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	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	

과목	제 11(당) 기말		제 10(전) 기말	
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	
부채총계		1,263,753,431,237		1,258,189,831,502
자본				
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)	
자본총계		1,038,068,673,629		1,055,461,407,196
부채및자본총계		2,301,822,104,866		2,313,651,238,698

포괄손익계산서

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

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

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	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

이익잉여금처분계산서

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)

구 분	제 11(당) 기 (처분예정일: 2024년 09월 10일)	제 10(전) 기 (처분확정일: 2024년 03월 19일)
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 보 또는 면제해 줄 경우 충족된 것으로 봄)	· 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) · 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)
	· 월 임대료 = 월 고정임대료 + 월 변동 임대료 월 고정임대료 : 613,383,302원(상승조건 만족시 5% 인상) 인상률 및 인상시기 : 3년마다 5% / '28년 1월, '31년 1월 인상

구 분	내 용
임대료 구조	- 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 선금)	· 월 936,099,969원 ('24.09.30(임대차 개시 예정일)~'25.12.31)
임대차기간 중 제3자 매각	· 임대인은 임차인 동의없이 사전 서면통지로서 제3자에게 임대인 지위를 이전하거나 임대차목적물을 매각할 수 있다. (단, 임차인의 동종의 경쟁업체 또는 그 계열사, 불법단체에게 매각하는 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.
	· 임차인이 월 고정임대료 및/또는 변동임대료를 연속하여 3회 이상 지급하지 아니하는 경우

구 분	내 용
임대인의 계약 해지 주요사유	· 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) · 임차인이임대차계약상 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
임차인의 귀책사 유로 인한 중도 해지 시 위약벌	· 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 합리적인 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 : $\text{MAX}\{\text{계약종료일 직전 2년간의 연임대료(고정+변동) 평균액, 계약종료일이 속하는 당해년차 월 임대료(고정+변동) 합계액}\}$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
3	1,625.88	㈜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	㈜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 10이상의 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)
내용	별지 1. 본건 부동산의 내역	별지 2. 위탁부동산의 내역	별지 1. 본건 부동산의 내역 내 L7 HOTELS 강남 타워 부동산 내역 추가	별지 2. 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 전채 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