

주주총회소집공고

2025년 03월 05일

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

(제12기 정기주주총회)

주주님의 건승과 덕내의 평안을 기원합니다.

상법 제363조 및 회사 정관 제20조의 규정에 의거 제12기 정기주주총회를 아래와 같이 소집하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

1. 일 시: 2025년 3월 20일(목) 오전 9시 30분

2. 장 소: 서울특별시 송파구 올림픽로 300 롯데월드타워 31층

3. 회의 목적사항

(보고안건)

감사보고, 영업보고

(부의안건)

제 1 호 의안: 제12기 재무제표 승인의 건

제 2 호 의안: 제12기 현금배당 결의의 건

제 3 호 의안: 제13기 사업계획 승인의 건

제 4 호 의안: 제13기, 제14기 차입 및 사채발행계획 승인(변경)의 건

제 5 호 의안: 정관변경의 건

제 6 호 의안: 부동산 자산관리(PM) 위탁계약 변경의 건

제 7 호 의안: 감독이사 선임 승인의 건

7-1) 감독이사 정재필 선임 승인의 건

7-2) 감독이사 박영란 선임 승인의 건

제 8 호 의안: 제13기 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: 본인신분증

나. 대리행사

- 개인: 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 전자투표방식으로 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

- 2025년 3월 10일 오전 9시부터 ~ 2025년 3월 19일 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)	2024.07.01 ~ 12.31	581	96.82%
임대매출	롯데글로벌로지스(주) (계열회사)	2024.07.01 ~ 12.31	25	4.11%
임대매출	(주)호텔롯데 (계열회사)	2024.09.30 ~ 12.31	32	5.33%
자본거래 (유상증자)	롯데물산(주) (계열회사)	2024.11.13	589	2.56%

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

※ 상기 임대매출 비율은 최근 사업년도(2024.01.01~2024.06.30)말 매출총액(600억원) 대비 비율임.

※ 상기 자본거래 비율은 최근 사업년도(2024.06.30)말 자산총액(2조 3,018억원) 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	2024.07.01 ~ 12.31	581	96.82%
(주)호텔롯데 (계열회사)	임대매출	2024.09.30 ~ 12.31	32	5.33%

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

※ 상기 임대매출 비율은 최근 사업년도(2024.01.01~2024.06.30)말 매출총액(600억원) 대비 비율임.

III. 경영참고사항

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

부동산투자회사법에 따라 설립된 국내 부동산투자회사는 2024년 12월 31일 현재 기업구조조정부동산투자회사 16개, 위탁관리부동산투자회사 380개, 자기관리부동산투자회사 4개 등 총 400개사가 영업하고 있습니다. 이 중 상장리츠는 24개, 총 자산규모 16조원 수준입니다.

#부동산투자회사 현황

- 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)



1. 유형별 리츠 수 및 자산총계

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. 운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계

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. 리츠 수 및 자산규모 변동추이

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(2024.12.31기준): 총 자산 26,236억원, 자본금 1,445억원
- 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 김포물류센터 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: (주)우리은행, 부동산: 대한토지신탁(주))
- 2024.05.21 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사(DF타워) 우선주 취득(1,400,000주)
- 2024.07.29 일반사무위탁계약체결 변경
(주)국민은행->(주)케이비펀드파트너스) 물적분할

- 2024.09.30 L7 HOTELS 강남타워 득 및 임대차 개시
- 2024.11.13 유상증자 (주주배정, 자본금 : 1,445억원)
- 2024.11.22 유상증자 신주상장 (보통주 46,000,000주)

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 42%를 소유한 최대주주임에 따라 당사는 롯데 기업집단에 속해 있습니다.

나) 기업집단에 소속된 회사

- '24년 12월 말 롯데 그룹에 속해 있는 회사(국내기준)는 롯데지주(주) 등을 비롯한 94개사이며, 상장 11개사, 비상장 83개사로 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
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	

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 확정에는 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 당 회사의 회계연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고 07월 01일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 제1기 결산기는 3월 29일에 개시하여 06월 30일에 종료합니다.

2) 최근 3사업연도의 배당에 관한 사항

(단위 : 원, %)

구 분	당기	전기	전전기
	제12기	제11기	제10기
당기순이익(A)	10,613,567,528	5,841,464,604	3,177,878,339
배당금총액(B)	32,364,515,008	25,025,795,052	23,234,198,171
주당배당금	112	103	95
배당성향(B/A)	304.94	428.42	731.12
배당수익률	2.44	2.12	1.96

* 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(%)
-----	-----	--------

롯데쇼핑주)	121,484,442	42.03
롯데물산주)	18,400,000	6.36
신한은행(미래에셋TIGER부동산인프라고배당혼합자산상장지수투자신탁(재간접형))	17,311,902	5.99
신한은행(이지스자산운용)	5,312,783	1.83
미래에셋증권(신탁)	3,340,684	1.15
KB증권(코람코자산운용-신한은행)	3,232,489	1.11
우리은행(이지스자산운용)	3,117,169	1.07
합 계	172,199,469	59.54

6. 이사 및 감사 현황

직 위	성 명	생년월일	비 고
법인이사	롯데에이엠씨주)	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	금 액	연이자율	차입일	만기일
하나은행	81,000,000,000	4.70%	2023-10-17	2025-10-17
국민은행	80,000,000,000			
미즈호은행	80,000,000,000			
산업은행	70,000,000,000			
국민은행	70,000,000,000	4.60%	2024-01-16	2026-01-16
농협은행	50,000,000,000			
수협은행	10,000,000,000			
SC제일은행	75,000,000,000	4.38%	2024-03-18	2026-03-18
미즈호은행	150,000,000,000	4.38%	2024-09-19	2027-09-19
국민은행	50,000,000,000			
농협은행	48,000,000,000			

구 분	금 액	연이자율	차입일	만기일
수협은행	10,000,000,000			
SC제일은행	165,000,000,000	3.75%	2024-09-30	2026-09-30
계	939,000,000,000	-		

2) 사채

(단위 : 원, %)

구 분	권면총액	연이자율	발행방법	발행일자	만기일
제6-1회 담보부사채	80,000,000,000	3.454%	공모	2024-08-06	2025-08-06
제6-2회 담보부사채	160,000,000,000	3.445%	공모	2024-08-06	2026-08-06
제7-1회 담보부사채	50,000,000,000	3.444%	공모	2024-10-07	2025-10-02
제7-2회 담보부사채	75,000,000,000	3.484%	공모	2024-10-07	2026-10-07
단기사채	10,000,000,000	3.600%	사모	2024-11-14	2025-02-14
계	375,000,000,000	-			

* '25년 2월 만기된 단기사채 100억원은 주총소집공고일 현재 동일조건으로 '25.4.17 만기 차환 완료하였습니다.

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	
롯데백화점 안산점	54,887	54,887	
롯데백화점 중동점	93,419	93,419	
롯데프리미엄아울렛 이천점	162,686	162,686	
롯데아울렛&마트(서)청주점	81,752	81,752	
롯데아울렛&마트 율하점	100,772	100,772	
롯데마트 의왕점	36,879	36,879	

롯데마트 장유점	38,838	38,838	
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)
L7 HOTELS 강남타워	33,584	30,106	호텔롯데(주) 외
합계	1,123,118	1,119,634	

(나) 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.

(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 16건(롯데백화점: 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 안산점, 중동점 / 롯데프리미엄아울렛: 이천점, 롯데마트&아울렛: 율하점, 청주점 / 롯데마트: 의왕점, 장유점, 계양점, 춘천점, 경기양평점 / 롯데마트 물김포 물류센터 / L7 HOTELS 강남타워) 운영 및 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사(DF타워) 우선주(1,400,000주)를 보유하고 있으며 이를 통해 발생하는 임대/배당수익을 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 성장성이 기대되는 외부자산의 상호보완적 포트폴리오를 구축하여 양적/질적 성장하는 리츠를 목표로 하고자 합니다.

(5) 조직도



2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 재무제표의 승인

제1호 의안) 제12기 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 12(당) 기 2024년 12월 31일 현재

제 11(전) 기 2024년 06월 30일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 12(당) 기말		제 11(전) 기말	
자 산				
유동자산		40,918,282,885		47,614,034,660
현금및현금성자산	13,266,817,358		7,284,756,054	
매출채권및기타채권	11,249,997,764		10,814,081,334	
기타금융자산	16,258,950,353		23,294,060,654	
기타비금융자산	63,503,740		6,120,121,318	
당기법인세자산	79,013,670		101,015,300	
비유동자산		2,582,730,364,309		2,254,208,070,206
투자부동산	2,574,862,447,809		2,247,208,070,206	
기타금융자산	7,867,916,500		7,000,000,000	
자 산 총 계		2,623,648,647,194		2,301,822,104,866
부 채				
유동부채		470,627,858,135		644,454,159,440
차입금및사채	449,667,255,001		622,630,239,223	

과목	제 12(당) 기말		제 11(전) 기말	
기타금융부채	12,578,711,711		10,023,903,736	
기타비금융부채	8,381,891,423		11,800,016,481	
비유동부채		983,523,005,834		619,299,271,797
차입금및사채	856,563,307,030		513,258,657,898	
기타금융부채	111,130,781,589		93,291,283,295	
기타비금융부채	15,828,917,215		12,749,330,604	
부 채 총 계		1,454,150,863,969		1,263,753,431,237
자 본				
자본금	144,484,442,000		121,484,442,000	
자본잉여금	1,179,575,978,788		1,060,934,641,668	
결손금	(154,562,637,563)		(144,350,410,039)	
자 본 총 계		1,169,497,783,225		1,038,068,673,629
부 채 및 자 본 총 계		2,623,648,647,194		2,301,822,104,866

포괄손익계산서

제 12(당) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

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

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 12(당) 기		제 11(전) 기	
영업수익		65,629,118,705		60,007,701,472
영업비용		23,622,887,762		22,421,583,021
영업이익		42,006,230,943		37,586,118,451
금융수익	444,367,692		585,325,734	
금융비용	31,847,842,311		32,330,009,418	
기타수익	19,351,426		29,868	
기타비용	8,540,222		31	
법인세비용차감전이익		10,613,567,528		5,841,464,604
법인세비용		-		-
당기순이익		10,613,567,528		5,841,464,604
기타포괄이익		-		-
총포괄이익		10,613,567,528		5,841,464,604
주당이익				
기본주당이익 및 희석주당이익		41		24

결손금처리계산서

제 12(당) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

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

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

구 분	제 12(당) 기 (처분예정일: 2025년 03월 20일)	제 11(전) 기 (처분확정일: 2024년 09월 10일)
I. 미처리결손금	(154,562,637,563)	(144,350,410,039)
전기이월미처리결손금	(169,376,205,091)	(150,191,874,643)
자본잉여금의 결손금 대체	4,200,000,000	
당기순이익	10,613,567,528	5,841,464,604
II. 이익잉여금처분액	32,364,515,008	25,025,795,052
배당금	32,364,515,008	25,025,795,052
III. 차기이월미처리결손금	(186,927,152,571)	(169,376,205,091)

- 최근 2사업연도의 배당에 관한 사항

□ 기타 주주총회의 목적사항

제2호 의안) 제12기 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 -

결 손 금 처 리 계 산 서

제 12(당) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

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

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

구 분	제 12(당) 기 (처분예정일: 2025년 03월 20일)	제 11(전) 기 (처분확정일: 2024년 09월 10일)
I. 미처리결손금	(154,562,637,563)	(144,350,410,039)
전기이월미처리결손금	(169,376,205,091)	(150,191,874,643)
자본잉여금의 결손금 대체	4,200,000,000	
당기순이익	10,613,567,528	5,841,464,604
II. 이익잉여금처분액	32,364,515,008	25,025,795,052
배당금	32,364,515,008	25,025,795,052
III. 차기이월미처리결손금	(186,927,152,571)	(169,376,205,091)

* 당기 배당금 총액(32,364,515,008원)

= 당기순이익(10,613,567,528원) + 주식발행초과금전입(4,200,000,000원) +
감가상각비(17,550,947,480원)

* 주당 배당금: 112원

- 주당배당금은 총배당금/총발행주식수(288,968,884주) 로 산출

* 배당금지급예정일: 2025년 3월 28일(금) 예정

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

제3호 의안) 제13기 사업계획 승인의 건

☐ 목 적

- 당사의 제13기 사업계획을 확정하고자 함.

☐ 관련규정

- 부동산투자회사법 제12조 제1항 제1호

- 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.

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.

- 아 래 -

□ 제13기 사업계획의 요약

(단위: 백만원)

구 분	제13기(E)
영업수익	70,127
영업비용	25,446
영업이익	44,682
당기순이익	14,161

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

제4호 의안) 제13기, 제14기 차입 및 사채발행계획 승인의 건

□ 목 적

- 당사의 제13기, 제14기 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.

□ 제13기 차입 및 사채발행 계획(변경)

- 당초 신규자산편입 및 운용자금 등 목적으로 4,000억원 규모의 차입계획을 '24년 9월 제11기 정기주주총회에서 승인받음
- 금회 주주총회에서는 향후 자금조달환경 및 시장금리의 불확실성에 선제적으로 대응하기 위하여 '25년 10월 만기가 도래하는 차입금(3,110억원)의 조기 리파이낸싱을 추진하고자 하는 바, 차입목적에 이를 추가하고자 함

(단, 당초 승인금액은 변동없음)

□ 제14기 차입 및 사채발행 계획

- 하반기 차입금 리파이낸싱(4,410억원)과 운용자금 등의 목적으로 5,000억원 규모의 차입 및 사채발행 계획을 금회 주주총회에서 승인받고자 함

□ 기타사항

- 상기 차입 및 사채발행계획은 사채발행 등 관련규정 및 회사가 정관에서 정하는 조달방법을 모두 포함하며, 차입방법은 시장상황에 따라 유동적으로 결정될 수 있으나, 실제 차입시에는 공시 및 수권절차를 진행예정임.

제6호 의안) 부동산 자산관리(PM) 위탁계약 변경의 건

□ 목적

- 당사 보유자산(L7 HOTELS 강남타워) 오피스 부분의 조기 공실 해소를 위하여 롯데물산(주)와 체결된 부동산 자산관리 위탁계약서 내 임대컨설팅 신규 수수료율을 아래와 같이 현실화하고자 함.
- 동 변경계약은 당사 특별관계자인 롯데물산(주)와의 거래행위로써, 아래 관련 규정들의 제한들이 적용되어 주주총회 특별결의가 필요함.

□ 관련 규정

- 정관 제45조(거래의 제한)

① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 본 정관 제42조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)
2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

② 제1항에도 불구하고 회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

3. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회 의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

□ 주요 변경내용

- 별첨 4. 임대컨설팅 <신규> 수수료 기준율

구분	현재				변경		
계약기간	60개월 이상	36개월 이상	24개월 이상	24개월 미만	60개월 이상	60개월 미만	36개월 미만
기준율	120%	100%	60%	월할비율 산정	200%	150%	100%
프로모션 요율	-				'25.03.31 이전 계약 체결 시 40%가산		

* 수수료 : (계약기간 - Rent free 개월수) / 계약기간 * 월임대료 * (기준율 + 프로모션 요율)

* 상기 임대컨설팅 신규 수수료율 변경 외 사항은 원 계약서를 준용하기로 함

□ 정관의 변경

제5호 의안) 정관변경의 건

□ 목 적

- 주주 친화정책의 일환으로 주주 배당 예측성을 제고하기 위해 배당 기준일을 이사회 결의로 정할 수 있도록 정관 일부 조항을 변경하고자 함.

□ 관련규정

- 정관 제26조(주주총회의 결의사항)

② 주주총회는 다음사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의2이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1이상의 수로써 결의한다.

1. 회사 정관의 변경

□ 변경내역

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
제 54조 (이익배당의 지급) ① 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제6항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업 연도 종료일 현재 주주명부	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 공고하	배당 기준일을 주주총회 의결권 행사기준일과 다른날로 정할 수 있도록 개정

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급 방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.	여야 한다.	

☐ 시행일

- 제12기 정기주주총회 해당안건 승인 직후

☐ 이사의 선임

제7호 의안) 감독이사 선임 승인의 건(제7-1호, 제7-2호)

☐ 목 적

- 당사의 감독이사 2인 임기만료 사유로, 신규 선임하고자 함.

☐ 관련규정

- 정관 제26조(주주총회의 결의사항)

- ① 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.

5. 법인이사 및 감독이사의 선임, 연임에 관한 사항

☐ 감독이사 후보자

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

후보자성명	생년월일	사외이사 후보자여부	감사위원회 위원인 이사 분리선출 여부	최대주주와의 관계	추천인
정재필	1969.08	감독이사	해당없음	해당없음	이사회
박영란	1977.04	감독이사	해당없음	해당없음	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	
정재필	부동산 투자 및 개발 전문가	(1996.06) (1998.06) (2006.01 ~ 2008.01) (2008.01 ~ 2010.02) (2010.05 ~ 2012.06) (2012.07 ~ 2025.01)	연세대학교 / 건축공학 / 석사 Harvard University / Master of Architectur in Urban Design SK D&D Ikogest Asia 하나증권 현대차증권	없음
박영란	한국공인 회계사	(2001.02) (2000.11 ~ 2002.10) (2002.10 ~ 2004.12) (2004.12 ~ 2021.12) (2022.01 ~ 현재)	서울대학교 / 경영학과 / 학사 삼일회계법인 Colony Capital 오크트리캐피탈서울 라헬홀딩스	없음

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

후보자성명	체납사실 여부	부실기업 경영진 여부	법령상 결격 사유 유무
정재필	부	부	해당없음
박영란	부	부	해당없음

라. 후보자의 직무수행계획(사외이사 선임의 경우에 한함)

- 해당사항 없음.

마. 후보자에 대한 이사회 추천 사유

- 정재필 감독이사
: 상기 후보자는 SK D&D에서 쇼핑몰 등 국내 부동산 개발업무를 담당하였으며, 증권사IB에서 오피스, 주거, 복합시설 등 상업용부동산 투자 및 개발, 금융주선 (equity, bridge loan)를 수행함은 물론 자본시장에 대한 높은 이해와 전문지식을 갖추.
- 박영란 감독이사
: 상기 후보자는 한국공인회계사로서 삼일회계법인에서 외부감사, 밸류에이션 등 업무를 수행하며 재무 전문가로서 역량을 갖추었으며, 콜로니 캐피탈, 오크트리

캐피탈을 거치며 국내외 상업용부동산 매입 및 value add, NPL투자업무 등
폭넓은 부동산 실무경력까지 겸비함.

확인서

확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제3-15조 제3항 제3호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과 일치함을 확인합니다.

2025년 03월 05일

보고자: 정 재 필 (서명 또는 날인)



확인서(정재필)_1

확 인 서

후보자 본인은 본 서류에 기재한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제3-15조 제3항 제3호 가목부터 마목까지의 사항이 사실과 일치함을 확인합니다.

2025년 03월 05일

보고자: 박 영 란 (서명 또는 날인)



※ 기타 참고사항

□ 이사의 보수한도 승인

제8호 의안) 제13기 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 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
2025년 03월 12일	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.