

의결권 대리행사 권유 참고서류

금융위원회 / 한국거래소 귀중

2025년 09월 04일

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	2025년 09월 04일	라. 주주총회일	2025년 09월 19일
마. 권유 시작일	2025년 09월 09일	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	42.04	최대주주	-
롯데물산(주)	계열회사	보통주	18,400,000	6.37	계열회사	-
계	-	-	139,884,442	48.41	-	-

2. 권유자의 대리인에 관한 사항

가. 주주총회 의결권행사 대리인 (의결권 수임인)

성명 (회사명)	주식의 종류	소유 주식수	회사와의 관계	권유자와의 관계	비고
최동민 (롯데에이엠씨주)	보통주	872	자산관리회사 직원	-	-
김재용 (롯데에이엠씨주)	보통주	1	자산관리회사 직원	-	-
서주영 (롯데에이엠씨주)	보통주	1	자산관리회사 직원	-	-
조현우 (롯데에이엠씨주)	보통주	0	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 (롯데에이엠씨주)	개인	보통주	872	자산관리회사 직원	-	-

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

3. 권유기간 및 피권유자의 범위

가. 권유기간

주주총회 소집공고일	권유 시작일	권유 종료일	주주총회일
2025년 09월 04일	2025년 09월 09일	2025년 09월 18일	2025년 09월 19일

나. 피권유자의 범위

제13기 정기주주총회를 위한 주주명부 기준일(2025년 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	2025년 09월 09일 9시 ~ 2025년 09월 18일 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	2025년 09월 19일 오전 9시 30분
장 소	서울특별시 송파구 올림픽로300 롯데월드타워31층

나. 전자/서면투표 여부

□ 전자투표에 관한 사항

전자투표 가능 여부	전자투표 가능
전자투표 기간	2025년 09월 09일 9시 ~ 2025년 09월 18일 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 주주총회에서 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) 제13기 재무제표 승인의 건

가. 해당 사업연도의 대차대조표(재무상태표) · 손익계산서(포괄손익계산서) · 이익잉여금 처분계산서(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 13(당) 기말 2025년 06월 30일 현재

제 12(전) 기말 2024년 12월 31일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 13(당) 기말		제 12(전) 기말	
자 산				
유동자산		57,760,733,753		40,918,282,885
현금및현금성자산	12,003,952,249		13,266,817,358	
매출채권및기타채권	17,445,931,465		11,249,997,764	
기타금융자산	19,192,121,032		16,258,950,353	
기타비금융자산	6,396,501		63,503,740	
당기법인세자산	69,070,000		79,013,670	
매각예정비유동자산	9,043,262,506		-	
비유동자산		2,554,183,303,621		2,582,730,364,309
투자부동산	2,546,315,387,121		2,574,862,447,809	
기타금융자산	7,867,916,500		7,867,916,500	
자 산 총 계		2,611,944,037,374		2,623,648,647,194
부 채				
유동부채		358,734,761,252		470,627,858,135
차입금및사채	334,431,852,261		449,667,255,001	
기타금융부채	11,217,544,310		12,578,711,711	
기타비금융부채	13,085,364,681		8,381,891,423	
비유동부채		1,099,528,797,202		983,523,005,834

과 목	제 13(당) 기말		제 12(전) 기말	
차입금및사채	971,683,848,143		856,563,307,030	
기타금융부채	113,660,277,423		111,130,781,589	
기타비금융부채	14,184,671,636		15,828,917,215	
부 채 총 계		1,458,263,558,454		1,454,150,863,969
자 본				
자본금	144,484,442,000		144,484,442,000	
자본잉여금	1,179,576,423,699		1,179,575,978,788	
결손금	(170,380,386,779)		(154,562,637,563)	
자 본 총 계		1,153,680,478,920		1,169,497,783,225
부 채 및 자 본 총 계		2,611,944,037,374		2,623,648,647,194

포 괄 손 익 계 산 서

제 13(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

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

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 13(당) 기		제 12(전) 기	
영업수익		69,954,407,452		65,629,118,705
영업비용		24,730,398,737		23,622,887,762
영업이익		45,224,008,715		42,006,230,943
금융수익	381,677,668		444,367,692	
금융비용	29,946,980,675		31,847,842,311	
기타수익	888,182,965		19,351,426	
기타비용	122,881		8,540,222	
법인세비용차감전이익		16,546,765,792		10,613,567,528
법인세비용		-		-
당기순이익		16,546,765,792		10,613,567,528
기타포괄이익		-		-
총포괄이익		16,546,765,792		10,613,567,528
주당이익				
기본주당이익 및 희석주당이익		57		41

결 손 금 처 리 계 산 서

제 13(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

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

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

구 분	제 13(당) 기 (처분예정일: 2025년 09월 19일)	제 12(전) 기 (처분확정일: 2025년 03월 20일)
I. 미처리결손금	(170,380,386,779)	(154,562,637,563)
전기이월미처리결손금	(186,927,152,571)	(169,376,205,091)
자본잉여금의 결손금 대체	-	4,200,000,000
당기순이익	16,546,765,792	10,613,567,528
II. 이익잉여금처분액	33,809,359,428	32,364,515,008
배당금	33,809,359,428	32,364,515,008
III. 차기이월미처리결손금	(204,189,746,207)	(186,927,152,571)

- 최근 2사업연도의 배당에 관한 사항

□ 기타 주주총회의 목적사항

제2호 의안) 제13기 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 13(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

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

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

구 분	제 13(당) 기 (처분예정일: 2025년 09월 19일)	제 12(전) 기 (처분확정일: 2025년 03월 20일)
I. 미처리결손금	(170,380,386,779)	(154,562,637,563)
전기이월미처리결손금	(186,927,152,571)	(169,376,205,091)
자본잉여금의 결손금 대체	-	4,200,000,000

구 분	제 13(당) 기 (처분예정일: 2025년 09월 19일)	제 12(전) 기 (처분확정일: 2025년 03월 20일)
당기순이익	16,546,765,792	10,613,567,528
II. 이익잉여금처분액	33,809,359,428	32,364,515,008
배당금	33,809,359,428	32,364,515,008
III. 차기이월미처리결손금	(204,189,746,207)	(186,927,152,571)

★ 당기 배당금 총액(33,809,359,428원)

= 당기순이익(16,546,765,792원) + 감가상각비(17,262,593,636원)

★ 주당 배당금: 117원

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

★ 배당기준일: 2025년 9월 26일(금)

★ 배당금지급예정일: 2025년 10월 15일(수) 예정

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

제3호 의안) 제14기 사업계획 승인의 건

☐ 목 적

- 당사의 제14기 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 -

☐ 제14기 사업계획의 요약

(단위: 백만원)

구 분	제14기(E)
-----	---------

영업수익	70,800
영업비용	25,122
영업이익	45,678
당기순이익	18,333
주당 배당금(원)	123

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

제4호 의안) 제14기, 제15기 차입 및 사채발행계획 승인의 건

☐ 목 적

- 당사의 제14기, 제15기 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.

☐ 제14기 차입 및 사채발행 계획(변경)

(단위: 억원)

구분	차입계획(승인)*	실행예정	비고
차입계획 계	5,000억원	3,000억원	- '25.8월 담보부사채 800억 차환 - '25.10월 담보부사채 500억 차환 예정 - '25.10월 담보대출 1,300억 조기 상환 예정('26.1월 만기) - 기타 운용자금 등 400억 포함

* 제12기 주주총회 승인('25.3.20) 기준

* '25년 8월 만기된 제6-1회 담보부사채 800억원은 주총소집공고일 현재 제6-3회 담보부사채('25.8.6)로 만기 차환 완료함

□ 제15기 차입 및 사채발행 계획

- 차입금 리파이낸싱(2,050억원)과 운용자금 등 목적으로 3,000억원 규모의 차입 및 사채 발행계획을 금회 주주총회에서 승인받고자함.

□ 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.

제5호 의안) 부동산 자산관리(PM) 위탁계약 변경의 건

□ 목적

- 당사 보유자산(L7 HOTELS 강남타워) 오피스 일부 면적의 공실 해소를 위하여 자산관리 회사(PM)인 롯데물산(주)을 임대대행 전속사로 선정하고, 해당 업무 및 계약조건 등을 기존 PM 계약서에 반영하고자 함

□ 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 각호의 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

1. 임대대행 전속사로서의 구체적인 업무 명시

기존	변경
1) 기존 임차인의 임대차계약 신규, 변경, 갱	① "수탁자"가 수행할 임대컨설팅 용역 업무

기존	변경
신, 증평 업무 2) 임대가격에 대한 협상 업무 3) 임대차계약서 작성, 내용 분석 및 조율 업무 등 4) 위 1),2),3)호와 관련된 일체의 업무	범위는 다음 각 호와 같다. 1.임대마케팅 활동 및 임대수요 조사와 분석 2.임대마케팅 전략 수립 3.임대마케팅 세부계획 수립 및 진행(임대면적 확정 등 포함) 4.임차의향서(LOI) 접수, "위탁자"가 제시한 "부동산" 임대차 주요 조건에 대한 임차수요자와의 협상 및 임대차계약 체결 유도 5.임대차계약 후 입주 시까지의 입주자 관리 6.기타 "위탁자"가 합리적으로 요청하는 성공적인 임대마케팅 진행을 위해서 필요한 업무 (생략)

2. 임대컨설팅 수수료 기준의 변경

(1) 한시적 인센티브의 적용

적용기간	변경계약 체결일로부터 2025년 12월 31일까지
인센티브	1개 층 계약 체결 시 : 실질 월임대료(1개월분)의 80% 2개 층 동시 계약 체결 시 : 모든 층에 실질 월임대료(1개월분)의 100% 1개 층 계약 체결 후, 2025년 12월 31일까지 나머지 1개 층 계약 추가로 체결 시 : 먼저 체결된 층에 실질 월임대료(1개월분)의 80% 추가로 체결된 층에 실질 월임대료(1개월분)의 100%

(2) 임대컨설팅 수수료 지급시기 변경

기존	변경
최초 임대료 납입일 기준 1개월 이내 지급	보증금 완납일 기준 1개월 이내 지급

* 변경 사유: 기존에 체결된 전속계약과 일관성을 유지하기 위해 동 계약에 동일조건 적용

* 상기 변경사항 외의 사항은 원 계약서를 준용하기로 함

* 변경계약 체결일(예정): 주총 승인 직후

□ 이사의 보수한도 승인

제6호 의안) 제14기 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