

주주총회소집공고

2026년 09월 14일

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

리츠사업팀 / 윤수경 / 2026-09-14 15:58:58 / 40-D1-33-26-52-2D / sukyung.yoon
이 문서는 롯데AMC 동의없이 수정, 변경, 복사 및 유출 할 수 없습니다.

주주총회 소집공고

(제15기 정기주주총회)

주주님의 건승과 맥내의 평안을 기원합니다.

상법 제363조 및 회사 정관 제20조의 규정에 의거 제15기 정기주주총회를 아래와 같이 소집하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

1. 일 시: 2026년 9월 29일(화) 오전 9시 30분

2. 장 소: 서울특별시 송파구 올림픽로 300 롯데월드타워 31층

3. 회의 목적사항

(보고안건)

감사보고, 영업보고

(부의안건)

제 1 호 의안: 제15기 재무제표 승인의 건

제 2 호 의안: 제15기 현금배당 결의의 건

제 3 호 의안: 제16기 사업계획 승인의 건

제 4 호 의안: 자본준비금 감액한도 설정의 건

제 5 호 의안: 제16기, 제17기 차입 및 사채발행 계획 승인(변경)의 건

제 6 호 의안: 정관변경의 건

제 7 호 의안: 제16기 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 인감
증명서, 대리인의 신분증
- 법인: 위임장(주주의 법인인감 날인), 대리인의 신분증, 사업자등록증,
법인인감증명서
- * 회사 홈페이지(www.lottareit.co.kr) 공시 게시판에 첨부된 위임장 양식을
참고하시기 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

- 2026년 9월 19일 오전 9시부터 ~ 2026년 9월 28일 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

- 주주님들께서는 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

리츠사업팀 / 윤수경 / 2026-09-14 15:58:58 / 40-D1-33-26-52-2D / sukyung.yoon
이 문서는 롯데AMC 동의없이 수정, 변경, 복사 및 유출 할 수 없습니다.

I. 독립이사 등의 활동내역과 보수에 관한 사항

1. 독립이사 등의 활동내역

가. 이사회 출석률 및 이사회 의안에 대한 찬반여부

회차	개최일자	의안내용	독립이사 등의 성명			
			A (출석률: %)	B (출석률: %)	C (출석률: %)	D (출석률: %)
			찬 반 여 부			
-	-	-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

나. 이사회내 위원회에서의 독립이사 등의 활동내역

위원회명	구성원	활 동 내 역		
		개최일자	의안내용	가결여부
-	-	-	-	-

- 해당사항 없음.

2. 독립이사 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)	2026.01.01 ~ 06.30	595	83.9%
임대매출	(주)호텔롯데 (계열회사)	2026.01.01 ~ 06.30	134	18.9%
임대매출	롯데글로벌로지스(주) (계열회사)	2026.01.01 ~ 06.30	26	3.6%

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

※ 상기 임대매출 비율은 최근 사업년도(2025.07.01~2025.12.31)말 매출총액(709억원) 대비 비율임.

2. 해당 사업연도중에 특정인과 해당 거래를 포함한 거래총액이 일정규모이상인 거래

(단위 : 억원)

거래상대방 (회사와의 관계)	거래종류	거래기간	거래금액	비율(%)
임대매출	롯데쇼핑(주) (최대주주 본인)	2026.01.01 ~ 06.30	595	83.9%
임대매출	(주)호텔롯데 (계열회사)	2026.01.01 ~ 06.30	134	18.9%

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

※ 상기 임대매출 비율은 최근 사업년도(2025.07.01~2025.12.31)말 매출총액(709억원) 대비 비율임.

III. 경영참고사항

1. 사업의 개요

가. 업계의 현황

1) 부동산투자회사(리츠) 산업의 특성

부동산투자회사(이하 “리츠”)는 부동산투자회사법에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권 등에 투자, 운용하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사입니다. 리츠는 1960년 미국에서 최초 도입 되었으며, 한국에는 1997년 외환위기 이후 기업들의 보유 부동산 유동화를 통한 기업구조조정을 촉진하기 위해 2001년 처음 도입되었습니다. 이후 리츠의 투자물건이 기업 구조조정 부동산에서 점차 일반 부동산으로 변화하였습니다. 다만 기관투자자 중심의 투자를 벗어나지 못하여 일반국민이 리츠를 통하여 부동산에 투자할 수 있는 기회는 제한적이었습니다. 2018년을 기점으로 당사를 포함한 공모상장 리츠가 출시되었고 이후에도 추가적인 공모상장리츠가 예정되어 있어, 일반 국민의 리츠투자 기회가 계속 확대될 것으로 기대하고 있습니다. 2002년 리츠의 총 자산규모는 5,584억원으로 시작하여 2026년 6월말 기준 총 469개의 리츠가 설립되었고 총 자산규모는 127.5조원이며, 이 중 상장리츠는 23개, 총 자산규모 19.8조원 수준입니다.

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2026년 6월)

유형별 리츠 수 및 자산총계 (2026년 06월)

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
위탁관리리츠	440	122.54	96.12
자기관리리츠	4	0.47	0.37
기업구조조정리츠	25	4.48	3.51
합계	469	127.49	100
(상장리츠)	(23)	(19.76)	(15.5)

유형별 리츠 수 및 자산총계(2026년 6월)_1

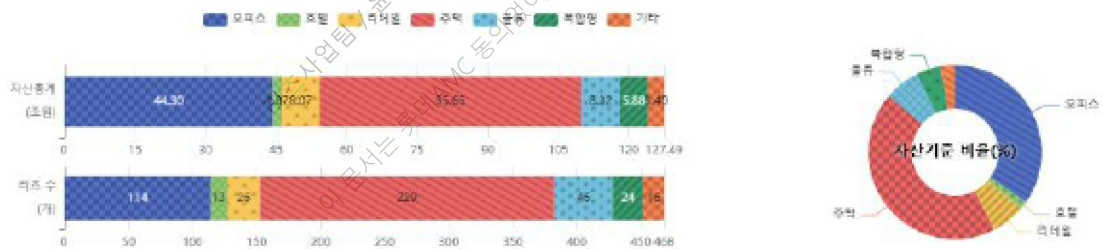


유형별 리츠 수 및 자산총계(2026년 6월)_2

운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계 (2026년 06월)

구분	리츠 수(개)	자산총계(조원)	자산기준 비율(%)
오피스	114	44.3	34.75
호텔	13	1.87	1.47
리테일	26	8.07	6.33
주택	229	55.65	43.65
물류	46	8.32	6.53
복합형	24	5.88	4.61
기타	16	3.4	2.67
합계	468	127.49	100

운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계(2026년 6월)_1



운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계(2026년 6월)_2

2) 리츠 산업의 성장성

지난 (2015년말~2026년 6월) 리츠 총자산 규모는 약 109.6조원이 증가하였고, 리츠수는 3

41개가 증가하였습니다. 향후 공모 상장 리츠가 활성화되고, 확정급여(DB)형 퇴직연금의 리츠투자 허용, 대체투자 수요의 확대 및 정부의 리츠 활성화 대책과 맞물려 리츠 시장의 성장은 지속될 것으로 예상됩니다.

- 자료 출처 : 리츠정보시스템, 리츠통계현황(2026년 6월)

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	400	100.07
2025년	447	117.86
2026년 06월	469	127.49

리츠 수 및 자산규모 변동추이(2026년 6월)_1



리츠 수 및 자산규모 변동추이(2026년 6월)_2

3) 관련 법령 또는 정부의 규제 현황

당사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사이며, 국토교통부의 관리 감독하에 운영되고 있습니다. 공모상장리츠에 대한 정부의 정책지원이 점진적으로 확대되고 있습니다. 2019년 12월에는 고용노동부가 DC형과 IRP형 퇴직연금도 공모상장리츠에 투자할 수 있도록 시행규칙을 개정하여, 상장리츠의 수요기반에 크게 기여할 수 있는 근거가 마련되었습니다. 또한 국토교통부에서 2019년 9월에 발표한 '공모형 부동산간접투자 활성화 방안'의 일환으로 추진하는 정책들도 있습니다. 특히, 공모리츠(펀드)에 대한 토지분 재산세 분리과세 유지방침과 투자금액 5천만원 한도로 3년 보유시 배당소득 분리과세 9% 적용, 그리고 현물출자에 대한 양도차익 법인세 과세이연 등의 혜택 등으로 공모형 상장리츠 시장은 향후 더욱 확대될것으로 기대됩니다.

나. 임대조건

회사는 리테일/물류 자산에 대하여 롯데쇼핑(주), 롯데글로벌로지스(주), (주)호텔롯데와 책임임대차(Master lease) 계약을 체결하였으며, Triple-net계약 조건에 따라, 수선유지비, 보험, 제세공과 등을 임차인이 부담하여, 회사의 관리부담을 경감시키고, 안정적인 배당수익률을 유지합니다. 다만, 2024년 9월 30일 취득한 L7 HOTELS 강남타워의 경우 호텔롯데(주)를 포함한 임차인별 임대차계약을 체결하여 운영 합니다.

다. 시장의 특성

전술한 '가.업계의 현황' 참고

라. 시장점유율

전체 유효시장규모를 파악하기 어려움에 따라 정확한 시장점유율의 산정이 어렵습니다.

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(2026.06.30기준): 총 자산 28,718억원, 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 (주국민은행)
- 2019.04.05 자산관리위탁계약체결 (롯데에이엠씨(주))
- 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
- 2019.10.16 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: 주우리은행, 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 취득 및 임대차 개시
- 2024.11.13 유상증자 (주주배정, 자본금 : 1,445억원)
- 2024.11.22 유상증자 신주상장 (보통주 46,000,000주)
- 2026.01.21 롯데호텔L7홍대 취득 및 임대차 개시
- 2026.06.30 롯데백화점 구리점 토지(부설주차장) 처분

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

- '26년 6월 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

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 이사회회의 결의에 따라 주주에게 현금 배당할 계획입니다. 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	당 기	전 기	전 전기
	제 15기	제 14기	제 13기
당기순이익(A)	23,770,182,540	19,627,460,882	16,546,765,792
배당금총액(B)	40,166,674,876	35,543,172,732	33,809,359,428
주당배당금	139	123	117
배당성향(B/A)	168.98	181.09	204.33
배당수익률	3.03	2.68	2.55

* 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	42.04
신한은행(미래에셋TIGER부동산인프라고배당혼합자산상장지수투자신탁(재간접형))	36,090,556	12.49
롯데물산주	18,400,000	6.37
한국씨티은행(삼성자산-KODEX 한국 부동산 리츠 인프라 부동산 ETF)	8,695,401	3.01
신한은행(이지스자산운용)	8,241,071	2.85
우리은행(국민연금고유)	6,867,191	2.38
NH투자증권(이지스자산운용-우리은행)	3,020,866	1.05
합 계	202,799,527	70.19

6. 이사 및 감사 현황

직 위	성 명	생년월일	비 고
법인이사	롯데에이엠씨(주)	110111-7056660	-
감독이사	정 재 필	1969.08.14	(現) 그라디언트 자산운용
감독이사	박 영 란	1977.04.22	(現) 라헬홀딩스

7. 차입 현황

1) 차입금

(단위 : 억원, %)

구 분	금 액	연이자율	차입일	만기일
미즈호은행	1,500	3.92%	2024-09-19	2027-09-19
국민은행	500			
농협은행	480			
수협은행	100			
SC제일은행	1,650	3.75%	2024-09-30	2026-09-30
국민은행	800	3.69%	2025-04-17	2027-04-17
미즈호은행	800			
국민은행	300	3.78%	2025-10-24	2028-10-24
SC제일은행	600			
미즈호은행	200			
하나은행	200			
SC제일은행	1,290			

수협은행	300	3.86%	2026-01-21	2029-01-21
SC제일은행	750	3.98%	2026-03-18	2028-03-16
계	9,470			

2) 사채

(단위 : 억원, %)

구 분	권면총액	연이자율	발행방법	발행일자	만기일
제6-2회 담보부사채*	1,600	3.445%	공모	2024-08-06	2026-08-06
제6-3회 담보부사채*	800	2.885%	공모	2025-08-06	2026-08-06
제7-2회 담보부사채	750	3.484%	공모	2024-10-07	2026-10-07
제7-3회 담보부사채	500	3.097%	공모	2025-10-02	2026-10-02
제8회 담보부사채	1,600	3.255%	공모	2025-04-17	2027-04-16
단기사채*	1,070	4.050%	사모	2026-04-21	2026-07-21
계	5,250				

- 공시일(2026.09.14) 현재

* 2026.07.21만기 단기사채 1,070억원은 구리점 매각대금 110억 활용 일부 상환 후 잔여 960억 만기 71일물(2026.07.21~2026.09.30), 금리 4.80%로 차환 완료

* 2026.08.06만기 제6-2회 및 6-3회 담보부사채는 단기사채(2026.08.06~2026.08.14, 금리 4.20%) 및 제9-1회 담보부사채(2026.08.14~2027.08.13, 금리 4.361%), 제9-2회 담보부사채(2026.08.14~2028.08.14, 금리 4.748%)로 차환 완료

8. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : m²)

구 분	임대가능면적	임대면적	임대율	임차인
롯데백화점 강남점	67,517	67,517	100.0%	롯데쇼핑(주)
롯데백화점 구리점	79,270	79,270	100.0%	
롯데백화점 광주점	92,997	92,997	100.0%	
롯데백화점 창원점	140,976	140,976	100.0%	
롯데백화점 안산점	54,887	54,887	100.0%	
롯데백화점 중동점	93,419	93,419	100.0%	
롯데프리미엄아울렛 이천점	162,686	162,686	100.0%	
롯데아울렛&마트(서)청주점	81,752	81,752	100.0%	

롯데아울렛&마트 율하점	100,772	100,772	100.0%	
롯데마트 의왕점	36,879	36,879	100.0%	
롯데마트 장유점	38,838	38,838	100.0%	
롯데마트 춘천점	40,569	40,569	100.0%	
롯데마트 계양점	58,119	58,119	100.0%	
롯데마트 경기양평점	9,977	9,977	100.0%	
롯데마트몰 김포물류센터	30,870	30,870	100.0%	롯데글로벌로지스(주)
L7 HOTELS 강남타워	33,584	33,470	99.7%	호텔롯데(주) 외
롯데호텔 L7 홍대	27,852	27,852	100.0%	호텔롯데(주)
합계	1,151,011	1,150,897	99.9%	

(나) 공시대상 사업부문의 구분

회사는 단일영업부문을 영위하고 있습니다. 회사는 2019년 설립 이후 2019년 05월에 현 물출자를 통해 롯데백화점 강남점을 취득, 2019년 10월에 롯데백화점 구리점, 광주점, 창원점 / 롯데아울렛 율하점, 청주점 / 롯데마트 율하점, 서청주점, 의왕점, 장유점을 매입 및 책임임대차를 개시, 2021년 3월에 롯데백화점 안산점, 중동점 / 롯데프리미엄아울렛 이천점 / 롯데마트 계양점, 춘천점 / 롯데마트몰 김포물류센터를 매입 및 책임임대차를 개시, 2021년 12월에 롯데마트 경기양평점을 매입 및 책임임대차를 개시, 2024년 5월에 코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사(DF타워) 우선주(1,400,000주)를 취득, 2024년 9월 L7 HOTELS 강남타워를 취득하여 임대차 개시, 2026년 1월 롯데호텔 L7홍대를 취득하여 임대차 개시를 하였습니다.

(2) 시장의 특성

위탁관리부동산투자회사는 모집된 자금을 통해 부동산시장에 안정적이고 수익성 있는 부동산 금융상품을 출시하여 일반투자자들의 부동산 직접투자위험을 회피케하는 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

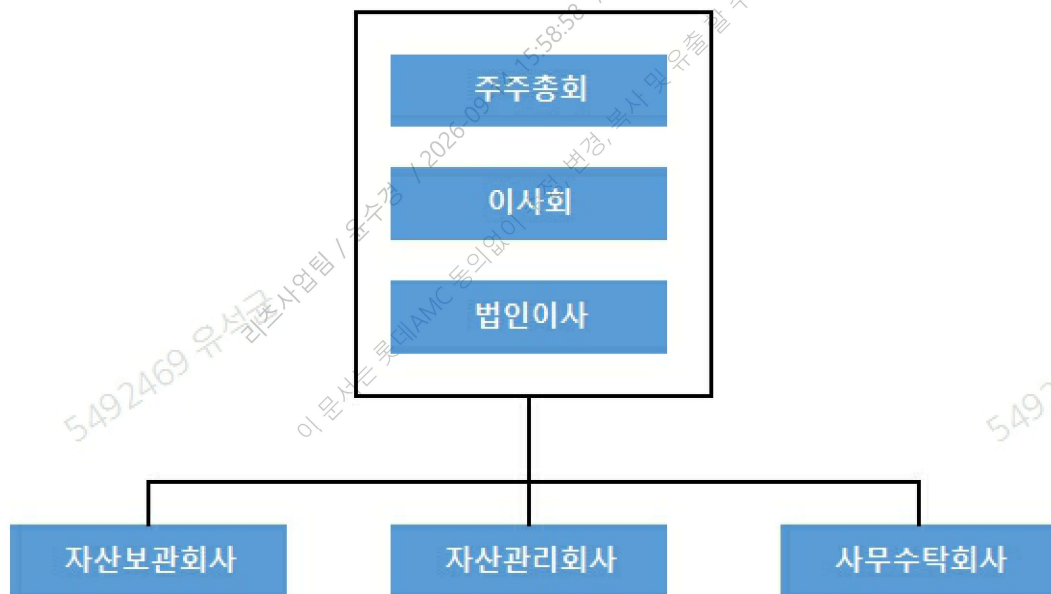
당사는 공시기준일 현재 직접소유 부동산 16건(롯데백화점: 강남점, 구리점, 광주점, 창원

점, 안산점, 중동점 / 롯데프리미엄아울렛: 이천점, 롯데마트&아울렛: 율하점, 청주점 / 롯데마트: 의왕점, 장유점, 계양점, 춘천점, 경기양평점 / 롯데마트몰 김포 물류센터 / L7 HOTELS 강남타워 및 홍대) 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, 호텔, 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



조직도

2. 주주총회 목적사항별 기재사항

□ 재무제표의 승인

가. 해당 사업연도의 영업상황의 개요

전술한 'Ⅲ. 경영참고사항' 중 '1. 사업의 개요' 참고해주시기 바랍니다.

나. 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.

재무상태표

제 15 (당) 기말 2026년 06월 30일 현재

제 14 (전) 기말 2025년 12월 31일 현재

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과목	제 15(당) 기말	제 14(전) 기말
자 산		
유동자산	75,397,227,487	58,448,614,109
현금및현금성자산	23,899,802,663	12,577,978,163
매출채권및기타채권	17,848,860,434	11,565,528,328
기타금융자산	33,308,105,935	25,184,262,263
기타비금융자산	279,096,035	14,079,739
당기법인세자산	61,362,420	63,503,110
매각예정비유동자산	-	9,043,262,506
비유동자산	2,796,428,239,481	2,535,958,427,740
투자부동산	2,785,956,573,481	2,527,222,594,740
기타금융자산	10,471,666,000	8,735,833,000
자 산 총 계	2,871,825,466,968	2,594,407,041,849
부 채		
유동부채	982,741,431,440	621,336,979,126
차입금및사채	955,564,487,465	603,273,619,875
기타금융부채	10,925,691,233	9,127,454,788
기타비금융부채	16,251,252,742	8,935,904,463
비유동부채	761,358,445,346	833,571,482,349
차입금및사채	618,702,470,098	703,746,157,814

과 목	제 15(당) 기말		제 14(전) 기말	
기타금융부채	130,144,121,777		117,173,373,318	
기타비금융부채	12,511,853,471		12,651,951,217	
부 채 총 계		1,744,099,876,786		1,454,908,461,475
자 본				
자본금	144,484,442,000		144,484,442,000	
자본잉여금	1,179,576,423,699		1,179,576,423,699	
결손금	(196,335,275,517)		(184,562,285,325)	
자 본 총 계		1,127,725,590,182		1,139,498,580,374
부 채 및 자 본 총 계		2,871,825,466,968		2,594,407,041,849

포 괄 손 익 계 산 서

제 15 (당) 기 2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지

제 14 (전) 기 2025년 07월 01일부터 2025년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 15(당) 기		제 14(전) 기	
영업수익		82,109,520,073		70,879,702,538
영업비용		26,457,051,756		24,624,801,666
영업이익		55,652,468,317		46,254,900,872
금융수익	522,301,179		438,099,766	
금융비용	32,410,960,723		27,353,183,265	
기타수익	6,373,770		287,643,509	
기타비용	3		-	
법인세비용차감전이익		23,770,182,540		19,627,460,882
법인세비용		-		-
당기순이익		23,770,182,540		19,627,460,882
기타포괄이익		-		-
총포괄이익		23,770,182,540		19,627,460,882
주당이익				
기본주당이익 및 희석주당이익		82		67

결 손 금 처 리 계 산 서

제 15 (당) 기 2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지

제 14 (전) 기 2025년 07월 01일부터 2025년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

구 분	당기말 (처분예정일: 2026년 9월 29일)	전기말 (처분확정일: 2026년 3월 18일)
I. 미처리결손금	(196,335,275,517)	(184,562,285,325)

구 분	당기말 (처분예정일: 2026년 9월 29일)	전기말 (처분확정일: 2026년 3월 18일)
전기이월미처리결손금	(220,105,458,057)	(204,189,746,207)
당기순이익	23,770,182,540	19,627,460,882
II. 이익잉여금처분액	40,166,674,876	35,543,172,732
III. 차기이월미처리결손금	(236,501,950,393)	(220,105,458,057)

– 최근 2사업연도의 배당에 관한 사항

□ 기타 주주총회의 목적사항

제2호 의안) 제15기 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.

결 손 금 처 리 계 산 서

제 15 (당) 기 2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지

제 14 (전) 기 2025년 07월 01일부터 2025년 12월 31일까지

롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사

(단위 : 원)

구 분	당기말 (처분예정일: 2026년 9월 29일)	전기말 (처분확정일: 2026년 3월 18일)
I. 미처리결손금	(196,335,275,517)	(184,562,285,325)
전기이월미처리결손금	(220,105,458,057)	(204,189,746,207)
당기순이익	23,770,182,540	19,627,460,882
II. 이익잉여금처분액	40,166,674,876	35,543,172,732
III. 차기이월미처리결손금	(236,501,950,393)	(220,105,458,057)

* 당기 배당금 총액(40,166,674,876원)

= 당기순이익(23,770,182,540원) + 감가상각비(16,396,492,336원)

* 주당 배당금: 139원

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

* 배당기준일: 2026년 10월 6일(화)

* 배당금지급일: 2026년 10월 20일(화) 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) 제16기 사업계획 승인의 건

□ 목 적

- 당사의 제16기 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 -

□ 제16기 사업계획의 요약

(단위 : 원)

구 분	제16기(E)
영업수익	80,456
영업비용	25,728
영업이익	54,728
당기순이익	17,681

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

제4호 의안) 자본준비금 감액한도 설정의 건

□ 목 적

- 당사는 상법 제461조의 2에 따라 자본준비금을 감액하여 이를 이익잉여금으로 전환한 후 32억 한도 내에서 제16기 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)

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

8. 기타 이사회가 부의한 사항

10. 상법 기타 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

□ 자본준비금 감액

(단위 : 원)

주식발행초과금(A) (2026.06.30기준)	자본금 (B)	자본금의 1.5배 (C)	감액가능 주식발행 초과금(A-C)	자본준비금 감액 한도액
1,179,576,423,699	144,484,442,000	216,726,663,000	962,849,760,699	3,200,000,000

□ 기타사항

- 32억원 한도내에서 제16기 이익배당의 재원 등으로 사용하고자 하며, 제16기 결산 결과에 따라 최종 자본준비금 감액규모 확정 예정

제5호 의안) 제16기, 제17기 차입 및 사채발행 계획 승인(변경)의 건

□ 목 적

- 당사의 제15기, 제16기 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.

□ 제16기 차입 및 사채발행 계획(변경)

- 지난 정기주주총회('26.3.18)에서 기존 차입금 차환 목적으로 7,500억원을 승인받았으나, 기존 전단채(1,070억원)을 일부 상환 후 담보대출로 전환(960억원, '26.9월 예정)하고, 회사채 차환시 전단채를 일시적으로 발행(3,650억원)함에 따라, 이를 반영하여 차입 및 사채발행규모를 10,930억원으로 변경하고자 함. 다만, 일시적으로 증가하는 전단채는 회사채 차환시 상환하므로, 이로 인한 총차입금(2026년 8월말 기준 15,680억원) 순증은 없음.

□ 제17기 차입 및 사채발행 계획

- 차입금 리파이낸싱(3,200억원)과 운용자금 등 목적으로 3,500억원 규모의 차입 및 사채발행계획을 금회 주주총회에서 승인받고자 함.

□ 기타사항

- 상기 차입 및 사채발행계획은 법령상 관련 규정 및 회사가 정관에서 정하는 조달방법을 모두 포함하며, 구체적인 차입방법은 시장상황에 따라 유동적으로 결정하되, 실제 차입 시에는 관련 공시 및 수권절차를 진행할 예정임.

□ 정관의 변경

제6호 의안) 정관변경의 건

□ 목 적

- 개정 「상법」에 따라 자산총액 2조원 이상 상장회사에 적용되는 집중투표 배제 금지(2026. 9. 10. 시행) 및 전자주주총회 개최 의무(2027. 1. 1. 시행)를 정관에 반영하고, 각

개정규정의 시행 시기에 맞추어 부칙을 신설하고자 함.

□ 관련규정

– 정관 제26조(주주총회의 결의사항)

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의2이상의 수와 발행주식 총수의3분의 1이상의 수로써 결의한다.

1. 회사 정관의 변경

가. 집중투표 배제를 위한 정관의 변경 또는 그 배제된 정관의 변경

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
제 32 조 (감독이사의 선임) ① ~ ② (생략) ③ 회사는 감독이사의 선임에 있어서 「상법」 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않는다. ④ (생략)	제 32 조 (감독이사의 선임) ① ~ ② (좌동) ③ <삭제> ④ (좌동)	※ 개정 「상법」 (법률 제21044호) 제542조의7 제3항 반영 ※ 자산총액 2조원 이상 상장회사는 정관으로 집중투표를 배제할 수 없으므로 배제조항을 삭제

나. 그 외의 정관변경에 관한 건

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
제 21 조 (소집지) 주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 본점 인접지에서도 개최할 수 있다.	제 21 조 (소집지와 개최방식) ① 주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 본점 인접지에서도 개최할 수 있다. - ② 회사는 상법 제542조의14 제1항에 따라 주주의 일부가 소집지에 직접 출석하지 아니하고 원격지에서 전자적 방법에 의하여 결의에 참가할 수 있는 방식의 총회를 개최한다.	※ 개정 「상법」 (법률 제20991호) 제364조 · 제542조의 14 반영 ※ 자산총액 2조원 이상 상장회사의 전자주주총회 개최 의무화에 따른 조항 신설 및 조 제목 정비

변경전 내용	변경후 내용	변경의 목적
제 29 조 (의결권의 대리행사) ① (생략) ② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.	제 29 조 (의결권의 대리행사) ① (좌동) ② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면 또는 전자문서를 회사에 제출하여야 한다.	※ 개정 「상법」 (법률 제20991호) 제368조 제2항 반영 ※ 의결권 대리행사 시 대리권을 증명하는 서면을 전자문서로도 제출할 수 있도록 함
<신설>	부칙 (2026.09.29) 제1조(시행일) 이 정관은 제15기 정기주주총회에서 승인한 날부터 시행한다. 제2조(소집지와 개최방식 및 의결권의 대리행사에 관한 경과조치) 본 부칙 제1조에도 불구하고 제21조 및 제29조 제2항의 개정규정은 2027년 1월 1일부터 시행한다. 제3조(집중투표에 관한 적용례) 제32조 제3항의 개정규정은 2026년 9월 10일 이후 최초로 이사의 선임을 위한 주주총회 소집이 있는 경우부터 적용한다.	※ 개정 「상법」 부칙(법률 제20991호 제1조 단서, 법률 제21044호)의 시행일 · 적용례 반영

□ 시행일

- (원칙) 제15기 정기주주총회 해당안건 승인 직후
- (제21조, 제29조 제2항) 2027년 1월 1일
 - ※ 개정 「상법」 제364조 · 제368조 제2항 · 제542조의14의 시행일
- (제32조 제3항) 2026년 9월 10일 이후 최초로 이사의 선임을 위한 주주총회 소집이 있는 경우부터 적용

□ 이사의 보수한도 승인

제7호 의안) 제16기 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.

가. 이사의 수 · 보수총액 내지 최고 한도액

(당 기)

이사의 수 (독립이사수)	2 (0)
보수총액 또는 최고한도액	보수총액: 4,800만원

(전 기)

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

- 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
2026년 09월 21일	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.lottareit.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.

리츠사업팀 / 윤수경 / 2026-09-14 15:58:58 / 40-D1-33-26-52-2D / sukyung.yoon
이 문서는 롯데AMC 동의없이 수정, 변경, 복사 및 유출 할 수 없습니다.