

# 의결권 대리행사 권유 참고서류

금융위원회 / 한국거래소 귀중

2021 년 11월 18일

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>

<b>1. 의결권 대리행사 권유에 관한 사항</b>			
가. 권유자	롯데위탁관리부동산 투자회사(주)	나. 회사와의 관계	본인
다. 주총 소집공고일	2021년 11월 18일	라. 주주총회일	2021년 12월 03일
마. 권유 시작일	2021년 11월 23일	바. 권유업무 위탁 여부	위탁
<b>2. 의결권 대리행사 권유의 취지</b>			
가. 권유취지	원활한 회의진행을 위해 필요한 의사 정족수 확보		
나. 전자위임장 여부	전자위임장 가능	(관리기관)	한국예탁결제원
(인터넷 주소)	인터넷 주소 : <a href="https://evote.ksd.or.kr">https://evote.ksd.or.kr</a> 모바일 주소 : <a href="https://evote.ksd.or.kr/m">https://evote.ksd.or.kr/m</a>		
다. 전자/서면투표 여부	둘다 가능	(전자투표 관리기관)	한국예탁결제원
(전자투표 인터넷 주소)	인터넷 주소 : <a href="https://evote.ksd.or.kr">https://evote.ksd.or.kr</a> 모바일 주소 : <a href="https://evote.ksd.or.kr/m">https://evote.ksd.or.kr/m</a>		
<b>3. 주주총회 목적사항</b>			
<input type="checkbox"/> 기타주주총회의목적사항			

# 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
김민영 (롯데에이엠씨(주))	보통주	500	자산관리회사 직원	-	-
현준호 (롯데에이엠씨(주))	보통주	0	자산관리회사 직원	-	-
최동민 (롯데에이엠씨(주))	보통주	1,855	자산관리회사 직원	-	-
김재용 (롯데에이엠씨(주))	보통주	0	자산관리회사 직원	-	-
조민진 (롯데에이엠씨(주))	보통주	1	자산관리회사 직원	-	-
유석균 (주)국민은행)	보통주	0	사무수탁회사 직원	-	-

### 나. 의결권 대리행사 권유업무 대리인

성명 (회사명)	구분	주식의 종류	주식 소유수	회사와의 관계	권유자와의 관계	비고
김민영 (롯데에이엠씨(주))	개인	보통주	500	자산관리회사 직원	-	-
현준호 (롯데에이엠씨(주))	개인	보통주	0	자산관리회사 직원	-	-

성명 (회사명)	구분	주식의 종류	주식 소유수	회사와의 관계	권유자와의 관계	비고
최동민 (롯데에이엠씨(주))	개인	보통주	1,855	자산관리회사 직원	-	-
김재용 (롯데에이엠씨(주))	개인	보통주	0	자산관리회사 직원	-	-
조민진 (롯데에이엠씨(주))	개인	보통주	1	자산관리회사 직원	-	-
유석균 (주)국민은행	개인	보통주	0	사무수탁회사 직원	-	-

### 3. 권유기간 및 피권유자의 범위

#### 가. 권유기간

주주총회 소집공고일	권유 시작일	권유 종료일	주주총회일
2021년 11월 18일	2021년 11월 23일	2021년 12월 02일	2021년 12월 03일

#### 나. 피권유자의 범위

임시주주총회를 위한 주주명부 기준일(2021년 11월 9일) 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	2021년 11월 23일 9시 ~ 2021년 12월 2일 17시
전자위임장 관리기관	한국예탁결제원
전자위임장 수여 인터넷 홈페이지 주소	인터넷 주소 : <a href="https://evote.ksd.or.kr">https://evote.ksd.or.kr</a> 모바일 주소 : <a href="https://evote.ksd.or.kr/m">https://evote.ksd.or.kr/m</a>
기타 추가 안내사항 등	기간 중 24시간 이용 가능

#### 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	<a href="http://www.lottereit.co.kr">www.lottereit.co.kr</a>	-

- 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 의사당대로141, KB국민은행 신관4층 유석균 (우: 07332)
- 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	2021년 12월 3일 오전 9시 30분
장 소	서울특별시 송파구 올림픽로300 롯데월드타워31층

### 나. 전자/서면투표 여부

#### □ 전자투표에 관한 사항

전자투표 가능 여부	전자투표 가능
전자투표 기간	2021년 11월 23일 9시 ~ 2021년 12월 2일 17시
전자투표 관리기관	한국예탁결제원
인터넷 홈페이지 주소	인터넷 주소 : <a href="https://evote.ksd.or.kr">https://evote.ksd.or.kr</a> 모바일 주소 : <a href="https://evote.ksd.or.kr/m">https://evote.ksd.or.kr/m</a>
기타 추가 안내사항 등	기간 중 24시간 이용 가능(단, 마지막 날은 17시까지)

#### □ 서면투표에 관한 사항

서면투표 가능 여부	서면투표 가능
서면투표 기간	서면의결권 수취일부터 주주총회 전일까지(우편도착기준)
서면투표 방법	우편발송 및 직접 제출
기타 추가 안내사항 등	서울특별시 영등포구 의사당대로 141, KB국민은행 4층 펀드서비스부 유석균 (우 : 07332)

#### 다. 기타 주주총회에서 의결권 행사와 관련한 사항

- 코로나바이러스(COVID-19) 관련 주주총회 운영 안내
- 주주총회가 개최되는 롯데월드타워(서울특별시 송파구 소재)는 다중이용시설로서, 방문시 마스크를 미착용하시거나, 입구에 설치된 '열화상카메라' 등을 통한 체온측정결과에 따라 발열이 의심되는 경우 출입이 제한될 수 있습니다.
  - 주주들께서는 가급적 총회장 방문을 자제하여 주시기를 권고드리며, 의결권행사를 원하시는 주주들께서는 전자투표제도 및 의결권대리행사권유제도를 통한 위임장이나, 서면의결권행사통지서 활용 등 간접적인 방법을 통해 의결권행사를 부탁드립니다. 의결권대리행사권유제도와 관련된 사항은 금융감독원 전자공시시스템 또는 회사 홈페이지를 참조하시기 바랍니다.

### III. 주주총회 목적사항별 기재사항

#### □ 임시주주총회 소집

1. 일시: 2021년 12월 3일(금) 오전 9시 30분
2. 장소: 서울특별시 송파구 올림픽로300 롯데월드타워 31층

#### □ 임시주주총회 부의 안건

- 제 1 호 의안 : 제6기 사업연도 사업계획 변경 및 차입계획 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 부동산매매계약 체결의 건
- 제 3 호 의안 : 책임임대차계약 체결의 건

#### □ 기타 주주총회의 목적사항

#### 제 1호 의안) 제 6기 사업연도 사업계획 변경 및 차입계획 승인의 건

##### □ 목적

- 당사는 제6기 중 롯데마트 경기양평점을 편입할 계획이며, 이를 위해 제6기의 사업계획 변경 및 차입계획을 확정하고자 함.

##### □ 관련규정

- 정관 제26조 제1항 제1호 및 제2호
- 부동산투자회사법 제12조 제1항 제1호 및 제2호

- 아 래 -



□ 제6기 사업계획의 개요

- 사업계획 적용기간: 2021. 07. 01 ~ 2021. 12. 31
- 보수적 추정 원칙 적용

□ 제6기 사업계획의 요약

(단위: 백만원, %)

구 분	제6기(E)		
	기존자산 운용시1)	롯데마트 경기양평점 편입시2)	증감(%)
영업수익	56,075	56,145	+0.12
영업비용	23,443	23,467	+0.10
영업이익	32,632	32,678	+0.14
당기순이익	18,317	18,322	+0.03
배당금총액3)	38,283	38,302	+0.05

- 1) 상기 사업계획은 제4기 정기주주총회('21.03.30)에서 승인받은 사업계획 수치임.
  - 2) 당사는 제6기 중 회사의 성장과 주주의 이익 제고를 위해 롯데마트 경기양평점을 편입할 계획이며, 상기 재무수치는 기존편입자산 운용에 따른 추정실적과 롯데마트 경기양평점 편입(시점은 '21.12.15로 가정)에 따른 추정실적을 합산함.
  - 2) 상기 사업계획은 롯데마트 경기양평점 편입과 관련하여 관련법령과 회사 정관에서 정한 수권절차 및 국토교통부 변경인가 등이 완료될 경우 유효함.
  - 3) 배당금총액은 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의거 해당연도 이익배당한도의 90%이상을 주주에게 배당하도록 되어 있으며, 이익배당 시, 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의거 해당연도 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당함.
- ※ 상기 사업계획상의 재무수치는 실제 운용 및 사업계획의 변경 등의 사유로 변동 가능함.

□ 제 6기 차입계획

- 차입계획 적용기간: 2021. 07. 01 ~ 2021. 12. 31
- 당사는 회사의 성장과 주주의 이익 제고를 위해 제 6기 중 롯데마트 경기양평점 편입을 추진하고 있으며, 해당 부동산 매입을 위한 자금조달의 목적으로 무보증사채

발행 및 운영자금 대출 등을 통하여 총액 기준 350억원 이내에서 차입하고자 함.

- 다만, 무보증사채 발행 및 운영자금 대출과 관련한 세부적인 내용 및 조건 등은 향후 시장상황 등에 따라 변경될 수 있으며, 기타 세부사항은 법인이사에게 위임하여 진행함.

## 제2호 의안) 부동산매매계약 체결의 건

### □ 목적

- 당사는 롯데마트 경기양평점 매입 목적으로 부동산매매계약을 체결하고자 함.
- 롯데마트 경기양평점은 영업실적이 우수하고 부동산 가치 상승이 기대되는 자산이며, 그룹사 이외 소유자산 편입 첫 사례로서, 향후 다양한 Deal Pipeline 확보가 가능함.
- 또한 당사 보유자금 활용 및 회사채 발행으로 기존 주주의 증자없이 자산을 매입 및 운용함으로써, 배당가능금액 상승이 기대됨.

### □ 관련규정

- 정관 제26조 제1항 제8호
- 부동산투자회사법 제21조 제1항 제1호, 제21조 제2항 제1호

### □ 매매계약 내용

구분	내 용
매매 목적물	롯데마트 경기양평점
소재지	경기도 양평군 양평읍 남북로 76
당사자	- 매도인 : (주)국민은행 (마스턴전문투자형사모부동산투자신탁 제33호의 신탁업자) 마스턴투자운용(주) (마스턴전문투자형사모부동산투자신탁 제33호의 집합투자업자) - 매수인 : 롯데위탁관리부동산투자회사(주)
준공연도	2018년 1월 18일
연면적	12,856.95 m <sup>2</sup>
대지면적	6,473.00 m <sup>2</sup>

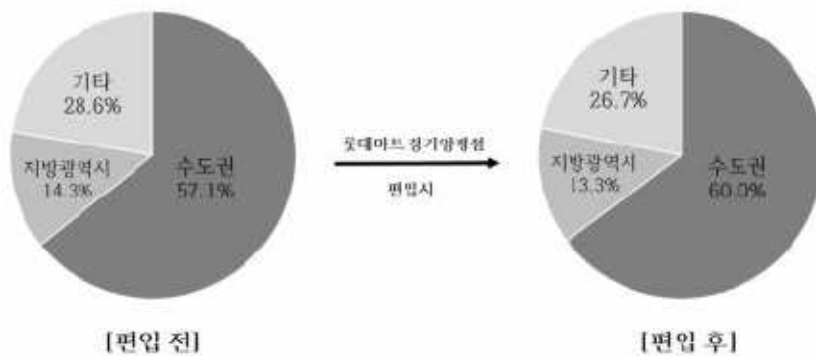
구분	내 용
매매대금	34,600,000,000원
매매계약 체결일	2021년 12월 15일 (예정)
매매완결 선행조건	- 책임임대차계약 체결 (임대인 : 롯데위탁관리부동산투자회사주) / 임차인 : 롯데쇼핑(주) - 국토교통부 변경인가 등

- \* 매입대상은 점포의 토지 및 건물(부속시설 포함)이며, 상기 표의 연면적은 부속건물 포함임.
- \* 상기 부동산매매계약 일정은 매매완결 선행조건 변동 등 사유로 인하여 변경될 수 있음.
- \* 기타 세부사항은 법인이사에게 위임함.

**【참고사항】 롯데마트 경기양평점 편입 이후 포트폴리오 변화**

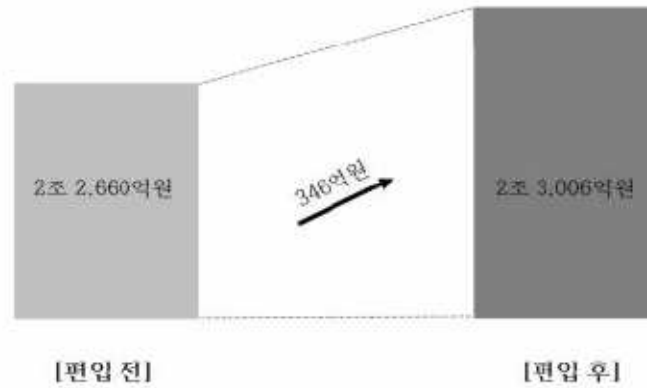
- 롯데마트 경기양평점 편입시 수도권 비중은 60%수준으로 확대되어, 수도권 중심 포트폴리오가 강화되며, 향후 자산가치 상승 전망
- 또한, 자산규모 역시 2.3조원으로 증가되어, 사업안정성 및 배당수익성 제고 기대

■ 수도권 비중 확대 (지역별 자산 수 기준)



지역별 자산 수 기준

■ 자산 규모의 증가 (자산매입가 기준)



자산매입가 기준

### 제3호 의안) 책임임대차계약 체결의 건

#### □ 목적

- 당사는 롯데마트 경기양평점에 대하여 롯데쇼핑(주)와 책임임대차계약을 체결하고자 함.
- 당사는 롯데쇼핑(주)와 기존에 체결한 Tr.D (백화점 중동점 외 2개자산)와 동일 임대차기간으로 계약 체결함으로써, 임대차 기간 연장 등 임대차 만기 Risk를 최소화함
- 또한 (1) 책임임대차계약을 통하여 공실리스크 없는 안정적인 자산운용과 (2) 임차인이 건물의 유지보수 관리 의무 및 제세공과금, 보험료를 부담하는 Triple-net 조건을 통하여 배당안정성을 높이고자 함.

#### □ 관련규정

- 정관 제45조 제2항, 제4항
- 부동산투자회사법 제21조 제1항 제1호, 제21조 제2항 제2호, 제22조의2 제3항, 제30조 제2항 제3호 및 동법 시행령 제20조 제6호, 제34조 제1항 제1호

- 아 래 -

#### □ 책임임대차계약 주요내용

구분	내 용		
임대차 목적물	롯데마트 경기양평점		
당사자(임차인)	롯데쇼핑주		
트렌치구성 및 임대차기간	구분		임대차기간
	Tr.D	기존	백화점 중동점, 백화점 안산점, 마트 계양점 '21.3.17 ~ '28.3.16 (7년)
		추가	마트 경기양평점 '21.12월 중 ~ '28.3.16
* 추가 편입자산인 마트 경기양평점의 임대차만기는 기존 Tr.D 편입자산과 동일 추진하며, Tr.D 임대차 만기시 일괄 연장 협의			
1년차 연 임대료(원)	1,487,062,236원 (추정)		
주요조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대보증금 : 1년차 12개월분 임대료</li> <li>- 임대조건 : 월 고정임대료 : 109,566,666원                   월 변동임대료 : 14,355,187원 (직전년도 매출액의 0.5%)</li> <li>- 임대료 연간 상승조건 : 고정임대료에 직전년도 CPI상승률 반영 (단, CPI상승률이 마이너스인 경우에도 임대료 감액 없음)                                   변동임대료에 직전년도 매출액의 0.5% 반영</li> <li>- 관리비 : Triple-net 조건에 따라 임차인이 유지보수 관리 의무 및 비용, 제세공과금,                   보험료 임차인 부담</li> </ul>		

\* 임대차기간, 임대보증금, 임대료 등 임대차 조건은 계약과정에서 일부 변동 가능하며, 롯데마트 경기양평점 편입은 기존 1차 자산편입(' 21년 3월, 6개 자산)과 동일한 임대차조건으로 편입 추진

**【참고사항】 롯데마트 경기양평점 편입에 따른 배당효과 추정**

(단위: 백만원, %)

구 분	제7기(E)		
	기존자산 운용시	롯데마트 경기양평점 편입시	증감(%)
영업수익	56,477	57,238	+1.35
영업비용	23,722	23,983	+1.10
영업이익	32,755	33,255	+1.53
당기순이익	18,370	18,426	+0.30
배당금총액	38,802	39,005	+0.52
<b>주당배당금(원)</b>	<b>160</b>	<b>161</b>	<b>+0.52</b>

\* 제7기 사업연도 : 2022.1.1 ~ 2022.6.30

※ 상기 배당과 관련된 내용은 확정분배율 및 확정배당가능이익이 아니며 현재 시점에서 참고용으로 제시된 것으로, 시장환경 변동, 금리변동 및 부동산 관련 세금 정책 변화 등에 따라 변경될 수 있음.