



새로운 가치를 창조하는 부동산 투자의 미래
함께가는 투자파트너, LOTTE REIT

Disclaimer

본 자료에 포함된 정보들은 독립적인 확인 절차를 거치지 않은 정보들입니다.

본 자료에 포함된 어떠한 의견이나 정보의 신뢰성, 정확성 또는 완전성에 대해 어떠한 형태로든 명시적 또는 묵시적 진술 및 보장을 하지 아니하며, 이에 의존하여서는 아니됩니다.

본 자료에 포함된 정보는 발표 당시 상황을 기초로 고려되어야 하며, 발표 이후 발생할 수 있는 중요한 사건을 반영하여 갱신되지 않습니다. 과실 기타 원인을 포함하여 본 자료와 관련하여 발생하거나 발생할 수 있는 모든 손실에 대하여 롯데리츠, 롯데에이엠씨 주식회사(이하 “자산관리회사”), 그 계열사, 자문역, 이사 또는 임원들은 어떠한 책임도 부담하지 않습니다.

본 자료는 한국 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 또는 다른 관할권의 법률에 따른 어떠한 증권의 매매의 청약, 권유, 매입 또는 인수를 구성하지 아니하며, 본 자료의 어느 부분도 어떠한 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없습니다.

본 자료에는 예측정보가 포함될 수 있습니다. 이러한 예측정보 미래에 관한 많은 가정에 기초한 것으로서, 불확실성과 위험을 갖고 있으므로, 실제 미래에 나타나는 결과 또는 상황은 관련 예측정보에 기재되거나 암시된 내용과 중대한 차이가 발생할 수 있습니다. 롯데리츠는 발표일 이후 발생한 상황이나 사건을 반영하여 예측정보를 갱신할 의무를 부담하지 않습니다.

본 자료에 포함된 특정 데이터들은 독립적으로 검증되지 않은 외부 데이터 소스에서 얻은 것입니다. 따라서, 본 자료에서는 이러한 데이터의 정확성이나 완전성에 대해서 어떠한 진술도 하지 않으며, 데이터는 위험이나 불확실성을 수반하며, 다양한 요인에 의하여 변경될 수 있습니다.

본 자료의 전부 또는 일부는 어떠한 방식으로든 제거, 복제, 재배포 또는 재전송될 수 없습니다. 본 자료에 기재된 정보는 해당 정보가 이미 공개되지 않는 한 기밀로 유지됩니다.

본 자료 열람 및 발표회 참석은 상기 제한 사항에 대한 동의로 간주됩니다.

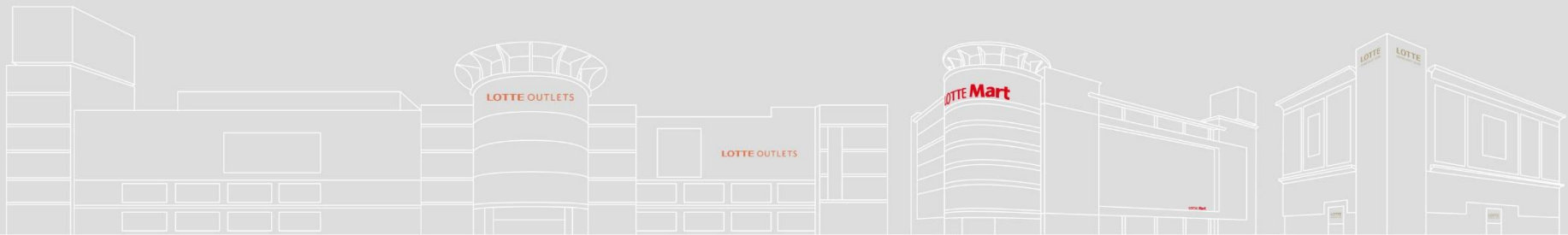
Contents



Chapter 1. 롯데리츠 현황

Chapter 2. 사업전략

Chapter 3. 신규투자 (L7 HOTELS 강남타워)

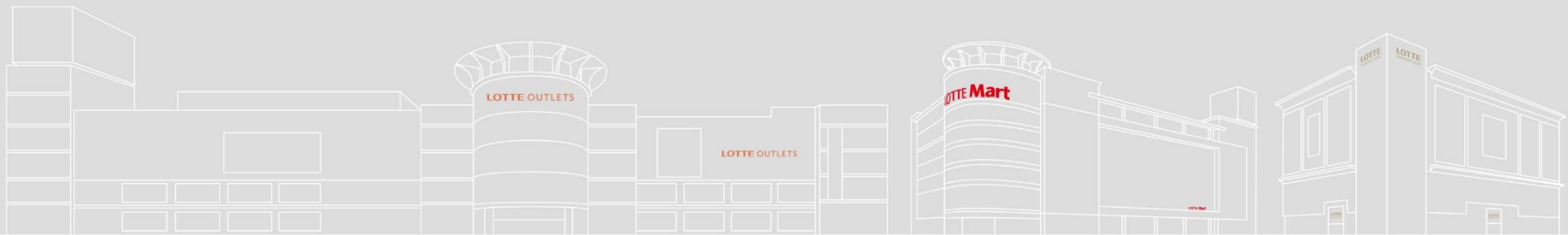


Contents



Chapter 1. 롯데리츠 현황

- Overview
- 투자구조
- 포트폴리오 현황
- 차입현황
- 운영실적





Overview

Chapter 01. 롯데리츠 현황

국내 초대형 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 대표 리츠

자산규모



2.3조

자산개수



15개

시가총액 ('24.08.26)



9,670억

배당수익률¹⁾ ('24년 추정)



5.2%

공실률



0%

LTV²⁾



40.1%

신용등급 (담보부사채)



AA-
(stable)

INDEX

FTSE EPRA Nareit
FTSE All Cap
MSCI Small Cap 등

주석: 1) 배당수익률 5.2% = 제11기('24.01.01~'24.06.30) 배당금총액 ÷ '24.08.26 종가 기준 시가총액 × 2 = 추정 배당금총액 250억 ÷ 시가총액 9,670억 × 2
2) LTV 40.1% = 총차입금 ÷ IPO 및 추가편입자산의 담보감정가액 기준 = 총차입금 1조 1,390억 ÷ 담보감정 자산가액 2조 8,383억)

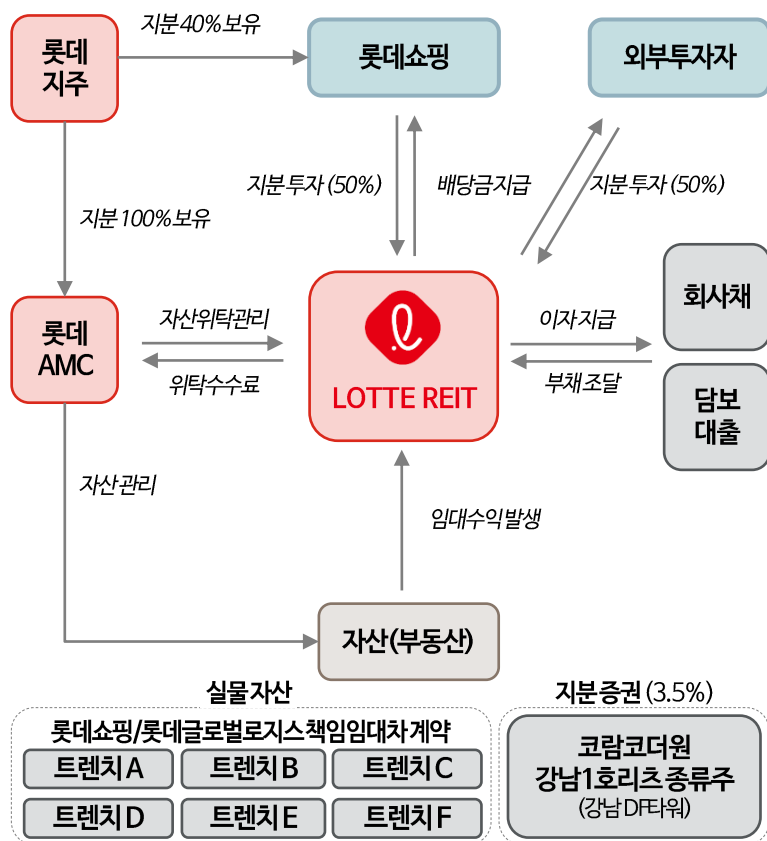
투자구조

Chapter 01. 롯데리츠 현황



- 롯데리츠는 최고의 유통 스폰서인 롯데쇼핑이 Equity의 50%를 투자, 잔여지분은 외부 출자로 조달, 나머지 투자금은 차입금과 임차보증금으로 충당
- 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스와 부동산 책임임대차 계약 및 종로주 지분투자를 통해 안정적인 배당수익을 투자자에게 제공

 롯데리츠 사업 및 지분 구조



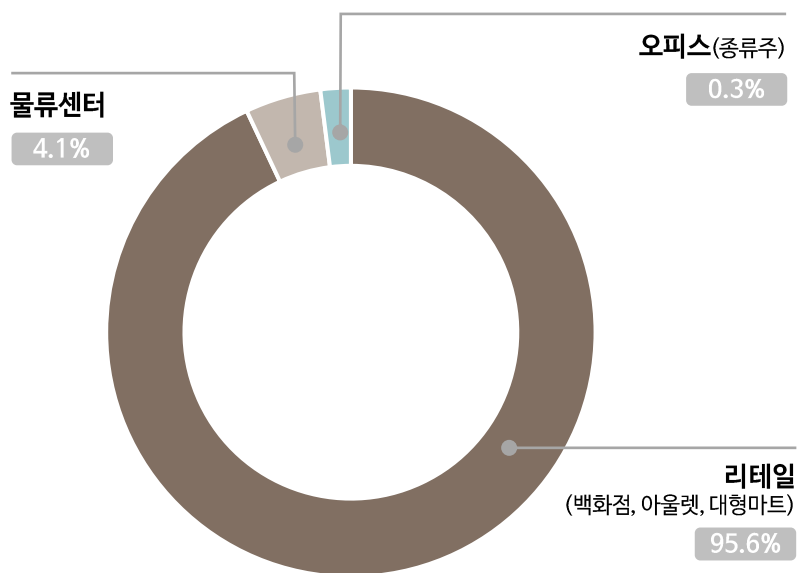
투자비 및 재원조달 구조

총 투자비		재원 조달	
			(단위: 억원)
자산가액	23,006 (부동산)	Equity	11,931
		담보대출	7,740
		담보부사채	3,650
	70 (증권)		
취득 부대비용	1,434	보증금	1,096
		기타	93
계	24,510	계	24,510

Chapter 01. 롯데리츠 현황

- 롯데리츠는 리테일 및 물류센터로 구성된 15개 실물 부동산과 오피스(지분증권) 투자를 통해 포트폴리오 다각화 추진 중
- 보유 부동산 전체를 임대차 계약기간별 6개의 Tranche로 구분하여 일시적 임대차 만기 도래 리스크 최소화

포트폴리오 구성



주석: 1) 임대차 만기 현황 : '24년 09월 기준 Tr. A~Tr. F의 잔여임차기간

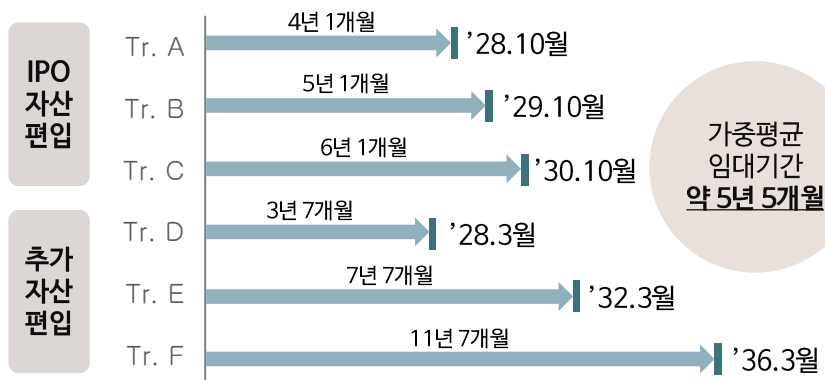
- Tr. A : 롯데백화점 창원점, 롯데마트 의왕점, 롯데마트 장유점
- Tr. B : 롯데백화점 구리점, 롯데마트 서청주&아울렛 청주점, 롯데마트&아울렛 율하점
- Tr. C : 롯데백화점 강남점, 롯데백화점 광주점
- Tr. D : 롯데백화점 중동점, 롯데백화점 안산점, 롯데마트 계양점, 롯데마트 경기양평점
- Tr. E : 롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데마트 춘천점
- Tr. F : 롯데마트몰 김포물류센터

2) 임대료 조건 : 보유 실물자산 임대료 조건으로 지분증권(강남 DF타워) 내용 미포함

3) Tr. A ~ Tr. C 각 자산의 초년도 임대료 가중평균

4) 마트 경기양평점 변동임대료의 경우 0.50%

임대차 만기 현황¹⁾



임대료 조건²⁾

	IPO	추가자산편입	
자산구분	Tr. A, B, C	Tr. D, E	Tr.F
	리테일	리테일	물류센터
초년도 임차조건	매매대금의 5.0% ³⁾	· 고정임대료 :매매대금의3.8% · 변동임대료 ⁴⁾ :전년도 매출액의0.45%	매매대금의 4.5%
임대료 인상조건	매년 1.5%	고정임대료 :매년 전년도 CPI	
관리비	Triple Net (재산세, 보험료, 수선유지비임차인 부담)		

- 롯데리츠의 낮은 LTV 수준 활용 및 우수한 신용등급을 바탕으로 금리 경쟁력 확보, '24년 기존 고금리 차입금의 저금리 리파이낸싱 진행 중
- 차입금 만기를 3년에 걸쳐 분산하고 회사채 · 담보대출 비중 및 고정 · 변동금리 비중을 적정하게 배분하여 관리 중

① 우수한 조달 능력



낮은 LTV 수준 유지로 재무 안정성 확보

LTV 49.5%
최초매입가 기준
(자산가치 2.3조) → **LTV 40.1%**
담보감정가¹⁾ 기준
(평가액 2.8조)

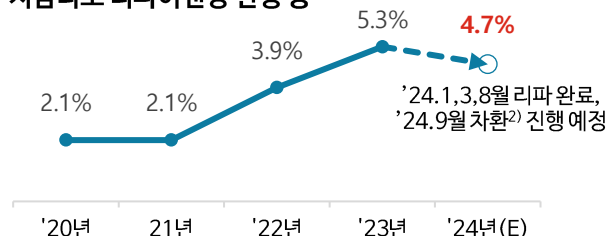


우수한 신용등급 유지

AA- 안정적
담보부사채
A+ 안정적
기업신용평가
(Issuer Rating)

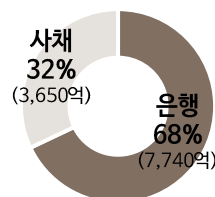


저금리로 리파이낸싱 진행 중

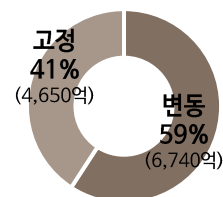


② 안정적 재무 구조

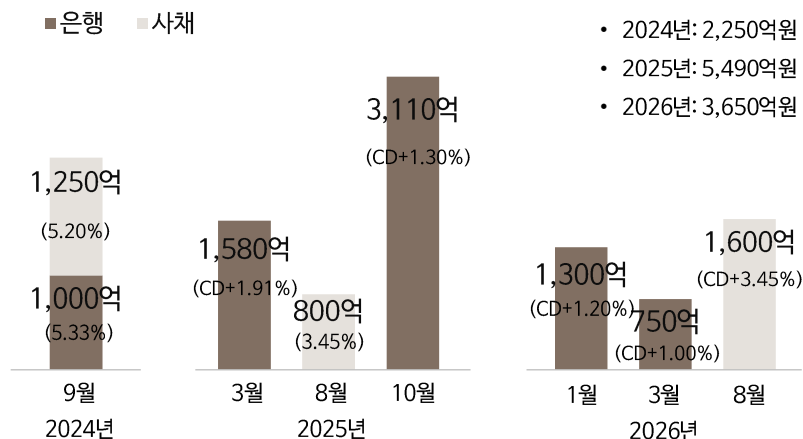
회사채 · 은행대출 비중



고정금리 · 변동금리 비중



연도별 차입금 만기 분산 현황 (총 차입금 1조 1,390억)



- 2024년: 2,250억원
- 2025년: 5,490억원
- 2026년: 3,650억원

주석: 1) 담보감정가는 탁상감정이 기준이며, 향후 정식 감정평가가시 변동될 수 있음

2) [24년 1월] 1,300억 차환: 기존 4차 담보대출(1y, CD+5.90%) → 7차 담보대출(2y, CD+1.20%)

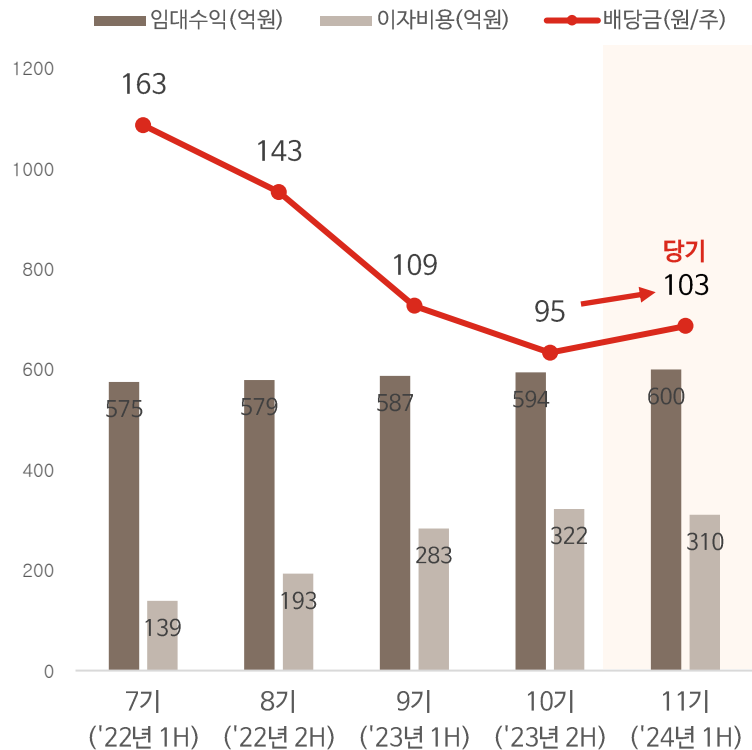
[24년 3월] 750억 차환: 기존 5-1회 담보사채(1y, 5.00%) → 8차 담보대출(2y, CD+1.00%)

[24년 8월] 2,400억 차환: 기존 3-2회 담보사채 900억(2y, 4.665%) 및 3-3회 담보사채 800억(1y, 5.087%) → 6-1회 담보사채 800억(1y, 3.454%) 및 6-2회 담보사채 1,600억(2y, 3.445%)

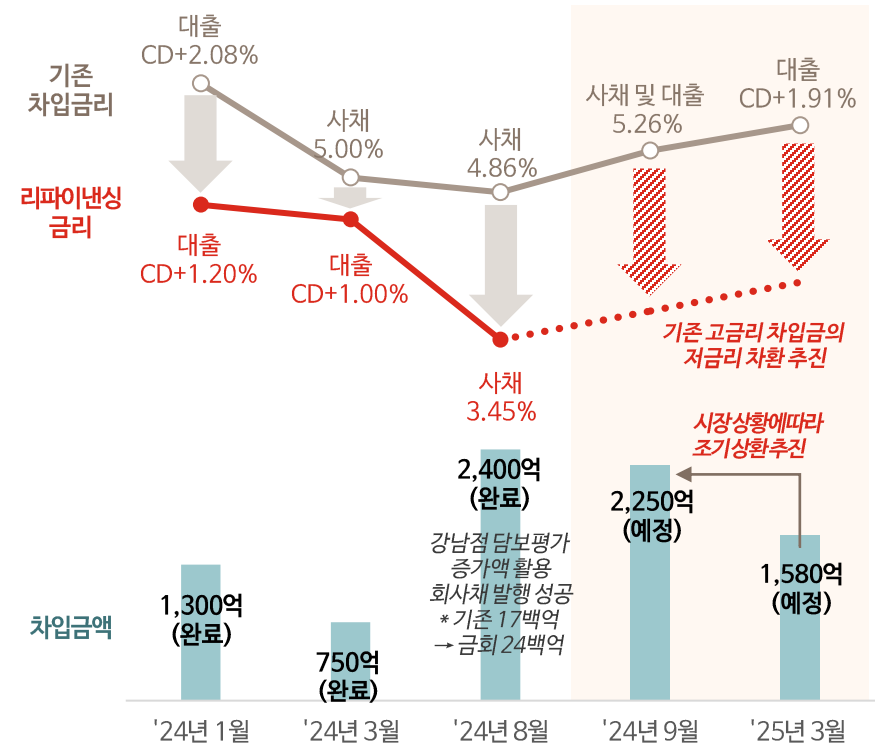
Chapter 01. 롯데리츠 현황

- 금리상승 등 대외환경 변화로 배당하락이 있었으나, 매년 임대료 인상(3월, 10월) 및 '24년 조달금리 하락에 따른 이자비용 감소로 배당 개선 전망
- '24년 1, 3, 8월 총 4,450억원을 저금리 리파이낸싱에 성공하였으며 향후 만기 도래하는 차입금의 저금리 차환에 주력하여 이자비용 절감 추진

운영 실적 추이¹⁾



2024년 우수한 리파이낸싱 실적 및 계획²⁾



주석: 1) 임대수익은 임대료수익 및 보증금운용수익 포함

2) [24년 1월] 1,300억 차환: 기존 4차 담보대출(1y, CD+2.08%) → 7차 담보대출(2y, CD+1.20%); [24년 3월] 750억 차환: 기존 5-1회 담보사채(1y, 5.00%) → 8차 담보대출(2y, CD+1.00%); [24년 8월] 2,400억 차환: 기존 3-2회 담보사채 900억(2y, 4.665%) 및 3-3회 담보사채 800억(1y, 5.087%) → 6-1회 담보사채 800억(1y, 3.454%) 및 6-2회 담보사채 1,600억(2y, 3.445%); [24년 9월] 기존 5-2회 담보사채 1,250억(1.5y, 5.2%) 및 5-1차 담보대출 1,000억(1.5y, 5.33%) 만기 예정; [25년 3월] 기존 5-2차 담보대출 1,580억(2y, CD+1.91%) 만기 예정

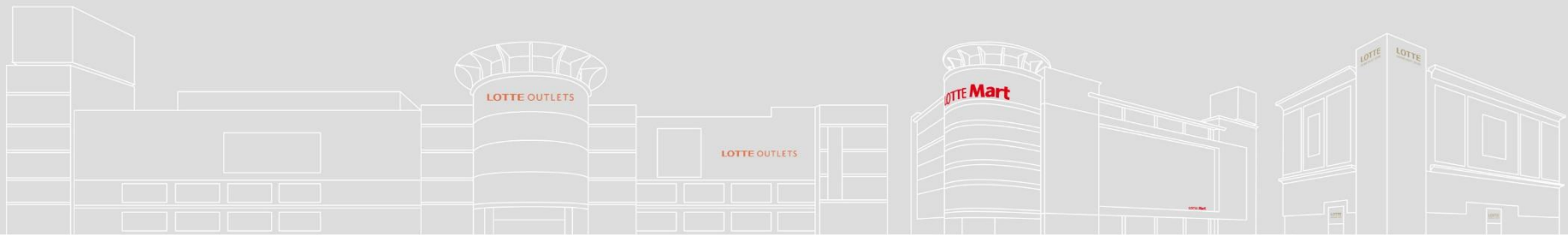
* 상기 차입계획은 시장상황 및 사업진행에 따라 변동될 수 있음

Contents



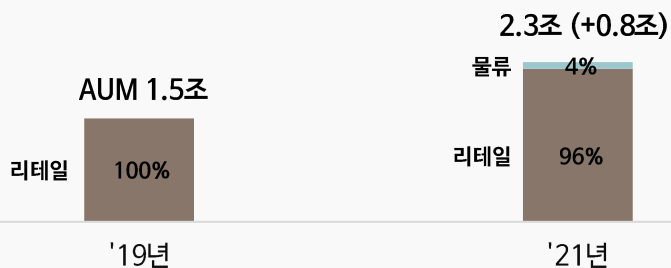
Chapter 2. 사업전략

- 투자 섹터 확대를 통한 스폰서 리츠 강화
- 스폰서 Deal Pipeline 확장 추진
- 투자 가이드라인



- IPO 이후 롯데그룹 보유 리테일 및 물류센터 자산 편입을 통한 대형 리테일 리츠로 성장
- '24년 오피스, 호텔 섹터 투자 확대 및 중장기적으로 롯데물산과 개발사업 등 협업 강화로 리테일 편중 포트폴리오 개선 및 다각화 추진 예정

Phase 01 리테일 리츠 (~'23년)



IPO

- 롯데쇼핑 보유 리테일 편입 (백화점, 아울렛, 마트)
- 책임 임차를 통한 임대수익의 안정성 확보

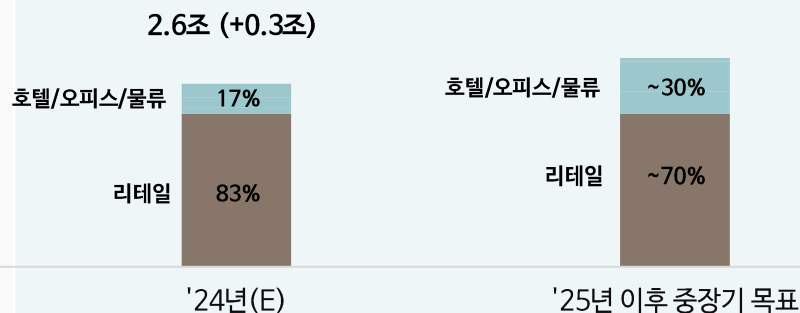


추가자산편입

- 롯데그룹 우량 자산 편입을 통한 국내 초대형 리츠 도약
- 리테일 외 물류센터 편입으로 포트폴리오 다각화 추진



Phase 02 스폰서 리츠 ('24년~)



투자 섹터 확대

- 시장 선호 우량 오피스 자산에 우선주 투자 진행('24년 5월)
- 오피스, 호텔 섹터 투자 확대로 리테일 편중 포트폴리오 개선



사업 영역 확장

- 롯데그룹사 Deal Pipeline 확대 및 외부 오피스 투자
- 프로젝트 리츠 활용 롯데물산과 개발사업 등 협업 강화



- 코로나19 종식 이후 호텔시장 회복으로 자산가치, 영업실적 상승 등 Upside Potential 확보한 호텔롯데 보유 자산의 리츠 편입 검토 추진
- 롯데물산이 시행한 부동산 개발사업 준공 후 리츠 매입을 통해 스폰서 Deal Pipeline 확장 및 리츠 · 물산 간 개발/운영/재개발 선순환 구조 강화

호텔롯데

- ✓ 국내 · 해외 주요 도시에 호텔 체인 운영 중
- ✓ 롯데호텔, 시그니엘, L7등 우량 자산 다수 보유

· 호텔롯데 우량 자산의 리츠 편입 검토

- : 엔데믹 이후 외국인 관광객 유입 등에 따른 OCC 상승 및 호텔 운영 실적 개선세
- : 호텔롯데 보유 자산 중 위치/규모/실적이 우수한 자산을 합리적 가격에 편입 검토



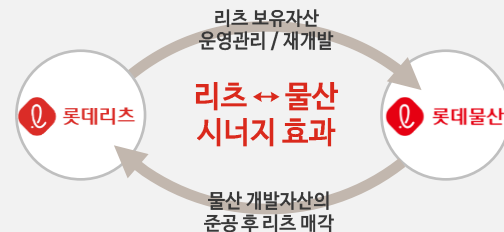
Sponsor
Deal Pipeline 확장

롯데물산

- ✓ 롯데월드타워 · 물 개발, 운영 및 부동산 자산관리
- ✓ 롯데그룹 내 부동산 디벨로퍼로서의 역할 수행

· 리츠를 통한 물산과의 Co-Work

- : [개발] 물산이 부동산 개발 후 리츠에 자산을 매각
- : [운영] 리츠 보유 자산을 물산에서 자산관리
- : [재개발] 물산의 리츠 노후자산 리모델링/재개발



- 지속적인 성장이 가능한 우량 자산 확보를 위하여, 시장 환경 변화 및 투자자 니즈에 대응하는 유연한 투자 전략을 진행할 예정
- 이를 위하여 지속적으로 확장 예정인 롯데그룹내 Deal Pipeline을 활용하는 것은 물론 외부 우량 자산에 대한 투자도 확대할 계획

투자대상 및 우선순위

투자대상 Sector

- 시장 환경에 따라 그룹사내·외부 오피스, 호텔 등 다양한 섹터 투자 진행



오피스

or



호텔

or



물류센터

or



리테일

투자대상 선정 우선순위

- 수도권 소재 핵심권역 입지 자산 우선적 편입 검토

Main	Sub
· 서울, 경기, 인천 등 수도권 주요 지역 소재 · 지속적으로 자산 가치 상승이 기대되는 우량자산	· 지방광역시, 거점도시 등 수도권 외 지방 핵심입지 소재 · 수도권 대비 높은 Cap.Rate 기대 가능 자산

투자 검토 기준



안정적인 수익창출이 가능한 우량자산

- 임차인 선호도가 높은 Core 자산
- 입지, 건물 스펙, 임차인 구성 및 신용도 등 평가
- 토지가치 상승 가능성



Value-add 가능 자산

- 개발 및 향후 매각 가치가 기대되는 자산
- 토지용도, 개발제한 등 타용도 전환 여부 평가



영업 거점으로서 효율성이 높은 자산 (Master Lease Case)

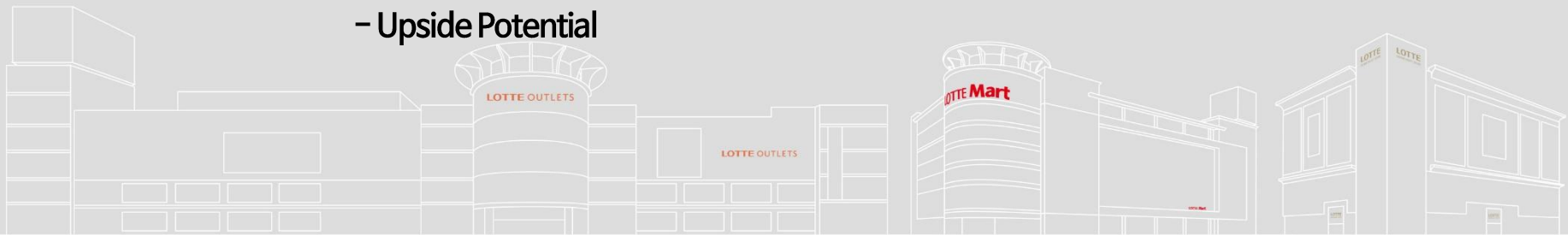
- 자산가격 및 규모 대비 매출 적정성 여부 검토
- 임차료 부담 어려움 검토 및 평가
- 최근 5개년 매출 및 EBITDA 현황 검토

Contents



Chapter 3. 신규투자자산 (L7 HOTELS 강남타워)

- 입지분석
- 자산 개요
- 임대차 현황
- 주요 임차인
- 호텔 임대차 주요조건
- 희소가치가 높은 호텔&오피스 복잡자산
- Upside Potential





Investment Highlights

Chapter 03. 신규 투자자산(L7 HOTELS 강남타워)

L7 HOTELS
강남



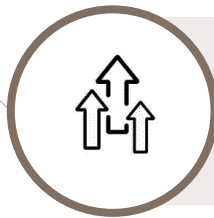
서울 GBD 핵심업무지구 소재



신용도가 우수한 우량임차인



희소가치가 높은
호텔&오피스 복합자산 투자기회



Upside Potential

Chapter 03. 신규 투자자산(L7 HOTELS 강남타워)

- 국내외 다양한 기업 임차수요 및 투자자 선호도가 높은 서울 GBD의 핵심축인 테헤란로 대로변 입지
- GBC, 영동대로 복합개발사업, 잠실MICE 등 주변환경 개선으로 꾸준한 가치상승이 예상되는 우수한 입지



Chapter 03. 신규 투자자산(L7 HOTELS 강남타워)

- L7 HOTELS 강남타워는 GBD 핵심 입지 내 1만평 이상 규모의 오피스/호텔/리테일 운영이 모두 가능한 복합시설 자산임
- 지하철 2호선 및 신분당선 선릉역 도보 3분 거리에 위치한 더블 역세권 자산으로 우수한 교통 편의성 보유함

구분	내용
건물명	L7 HOTELS 강남타워
소재지	서울시 강남구 테헤란로 415 (선릉역 도보 3분)
지역/지구	일반상업지역, 중심미관지구
주용도	숙박시설, 업무시설, 근린생활시설
대지면적	2,304㎡ (697평)
연면적 (건축물대장기준)	33,584㎡ (10,159평) · 호텔 20,786㎡ (6,288평, 62%) · 오피스 11,947㎡ (3,614평, 35%) · 리테일 851㎡ (258평, 3%)
건폐율/용적률	59.1% / 1,064.9%
규모	B6 / 27F · 호텔 1F, 9F / 27F · 오피스 2F / 8F · 리테일 B1F / 1F
전용률	55.2%
주차대수	자주식 93대
승강기	7대 (승객 6대, 비상 1대)
호텔 객실 수	333실
준공년월	2017년 11월

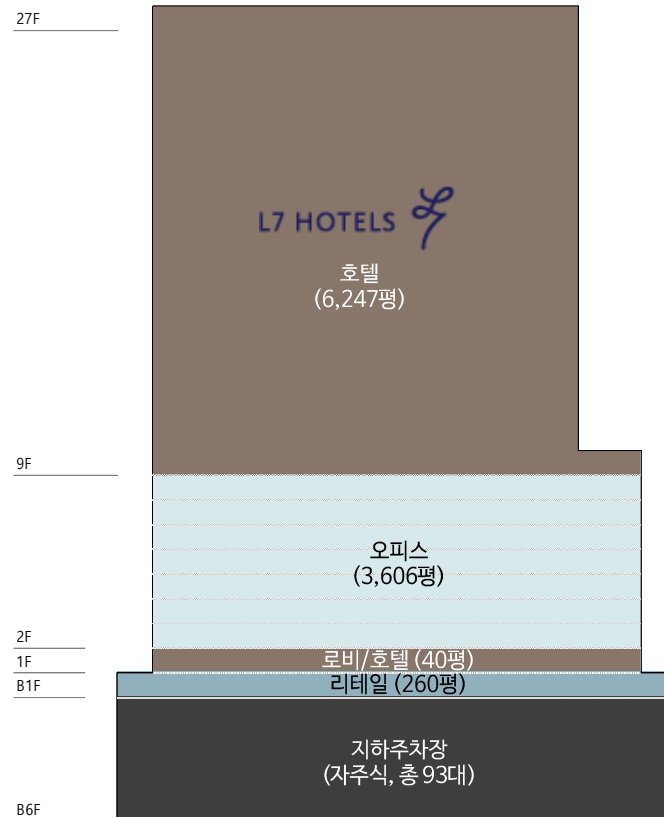


Chapter 03. 신규 투자자산(L7 HOTELS 강남타워)

- 전체 연면적의약62%를 호텔롯데가'31년말까지 장기임차하고 있으며, 저층부 오피스 임대면적은 공유오피스 및 IT업체 등 멀티테넌트 보유 중
- GBD내 제한적인 오피스 공급 등을 감안하였을 때 향후 지속적으로 안정적인임차운영이 가능할 것으로 기대되며, 오피스 공실 해소를 통한 임대수익의 증가가 기대됨

Stacking Plan

층	용도	임대면적 (평)	임대인 (임대면적 구성비)
27F~9F	호텔	6,247	(주)호텔롯데 (61.5%)
8F	오피스	526	공실 (5.2%)
7F		526	해치랩스 (5.2%)
6F		526	에이슬립 (5.2%)
5F		526	브레이브모바일 (5.2%)
4F		526	스파크플러스 (14.9%)
3F		492	
2F		485	
1F	로비/호텔	40	(주)호텔롯데 (0.4%)
B1F	리테일	260	세븐일레븐(0.3%), 해우리 (5.2%)
계		10,154	-



4

주요 임차인



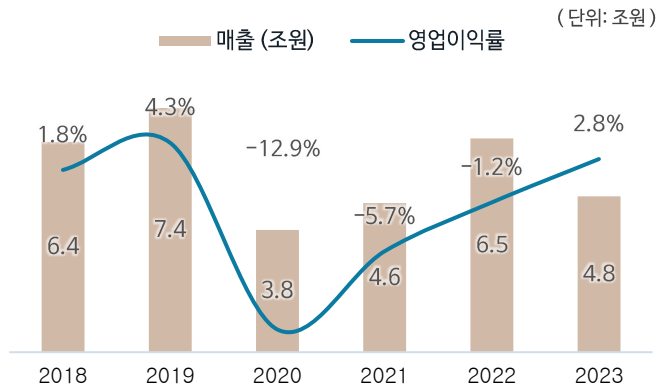
Chapter 03. 신규 투자자산(L7 HOTELS 강남타워)

- 전체 임대면적의 61.9%를 Master Lease하는 (주)호텔롯데는 51년 업력을 지닌 롯데계열 소속 대기업으로 높은 신용등급 보유
- Upper-Upscale 등급에 해당하는 L7은 국내 4성급 중에서도 Lifestyle 브랜드 정체성을 기반으로 차별화된 경쟁력을 보유함

(주)호텔롯데 개요

		설립연도	1973년
		신용등급	AA-
		업종	호텔업
임대율	61.9%	매출액('23년)	4.75 조원
임대면적	6,288 평	자산총계('23년)	18.3 조원
임대기간	2024~2031년	부채총계('23년)	11.4 조원

매출 및 영업이익 현황



L7 브랜드 현황



- (주)호텔롯데 산하 4개 호텔 브랜드 중 **Upper Upscale** 등급에 해당
- **프리미엄 Life Style 브랜드**로 지속 성장하는 MZ세대 수요에 최적화
- 국내외 총 6개 지점 운영 중 (국내 4개, 해외 2개)
- 국내 : 명동, 강남, 홍대, 해운대 / 해외 : 시카고, 하노이



* L7 강남 객실

Upper Upscale Tier

- 국내 3성급~4성급 호텔들은 글로벌 기준으로 대부분 Upscale Tier에 포함
- Upscale Tier 중에서도 운영 실적이 뛰어난 호텔들만 **Upper-Upscale**로 분류됨



- 국내외 총 35개 호텔 체인을 운영하는 글로벌 호텔 브랜드인 롯데호텔과 7년 3개월 장기 임대차계약을 통한 안정적 임대운영
- 롯데리츠 기존 편입 자산 대비 매출연동 임대료 비중을 확대함으로써 향후 호텔 실적 상승에 따른 지속적인 임대수익 Up-Side 기대 가능

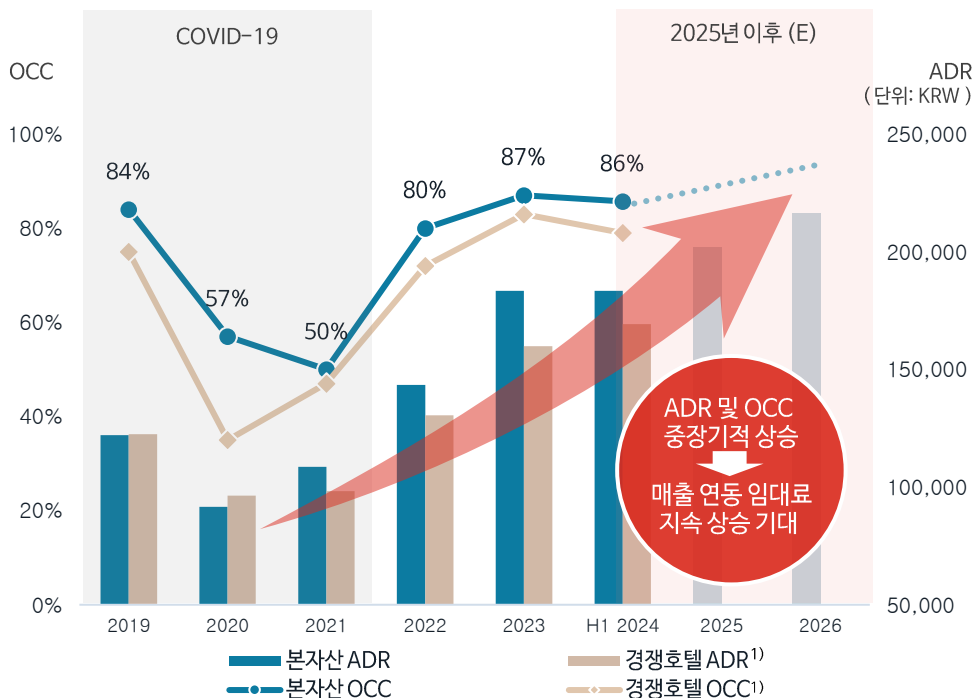
ℓ 임대차 주요내용

구분		세부내용
임차인		• (주)호텔롯데
임대면적		• 6,288평 (전체 연면적의 61.89%)
임대차 기간		• 7년 3개월 ('24.9.30 ~ '31.12) • 임대차 만기 12개월 전까지 서면 의사표시가 없을 경우, 1년간 자동 연장하며 최대 3년에 한함
보증금		• 215억원 (기존 임대차계약 보증금 승계)
초년차 년임대료		• 112억
고정 임대료	년임대료	• 73억원
	인상률	• 3년마다 5%
	인상주기	• 매 3년 (단, 첫번째 인상주기는 '25~'27년)
	인상조건	• 인상주기 3개년 평균 매출연동 임대료가 인상주기 첫해 매출연동 임대료 이상인 경우에만 인상
매출연동 임대료	년임대료	• 39억원
	임대료 산정	• 직전 6개월 객실매출액 합계의 20%
	변경주기	• 매 6개월마다 변경 (단, 첫번째 변경주기는 '26.1월)

- 개관 3년 만에 인근 경쟁호텔 평균 대비 우수한 실적 달성, 2021년 이후 지속적인 성장세를 유지하며 우수한 운영실적 기록
- 강남권역 내 제한적 신규 호텔 공급 및 관광 수요의 회복으로 ADR, OCC 중장기적 상승 및 경쟁호텔 대비 10~15% 높은 ADR 유지 예상

본건 자산 향후 운영 실적 추정

장기적으로 ADR 및 OCC 우상향 예상

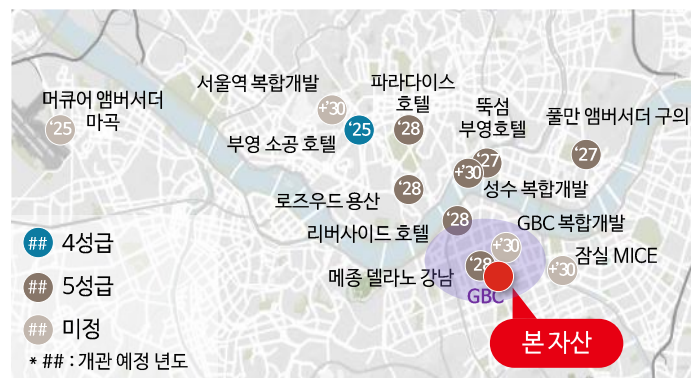


주석: 1) 노보텔엠버서더 서울 강남, 포포인트 바이 쉐라톤 강남, 힐튼 가든 인 강남, 베스트 웨스턴 프리미어 강남, 알로프트 강남 등 6개 호텔 운영실적의 평균값(본 자산 반경 5km 이내 글로벌 호텔 체인 산하 운영 중인 호텔 중 규모, 시설, 운영 실적 및 등급이 유사한 호텔로 선정함)

출처: JLL(2024)

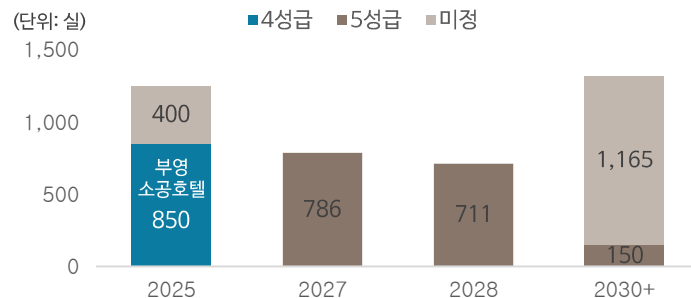
서울시 개관 예정 호텔 (4~5성급)

GBD 권역내 4성급 호텔의 공급은 제한적임



출처: JLL(2024)

[서울시 신규 공급 예정 객실수]

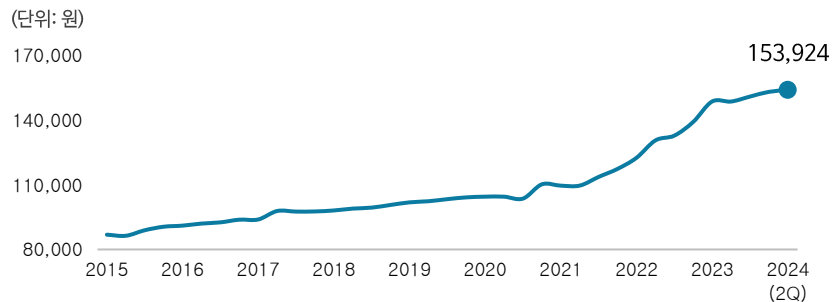


출처: JLL(2024)

- GBD 권역 오피스 임대료 및 거래가격은 안정적인 수요를 기반으로 지속적인 상승 추세를 보이고 있음
- 대기업, 빅테크, IT 회사 등이 집중되어 있는 GBD 권역은 향후 약 4년 내 대규모 오피스 공급 예정이 없어 낮은 공실률이 유지될 것으로 예상함

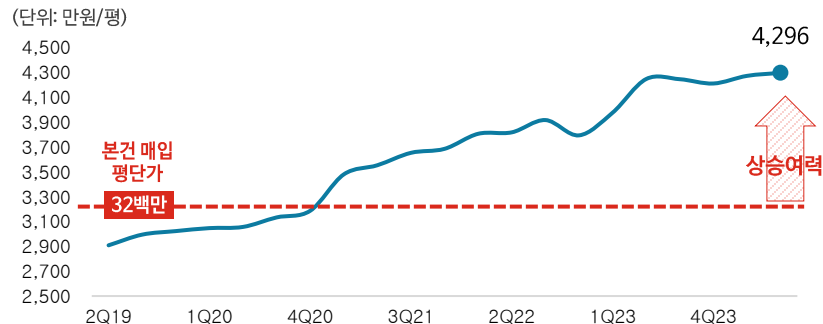
GBD 오피스 실질 임대료 및 거래가격 추이

실질 임대료



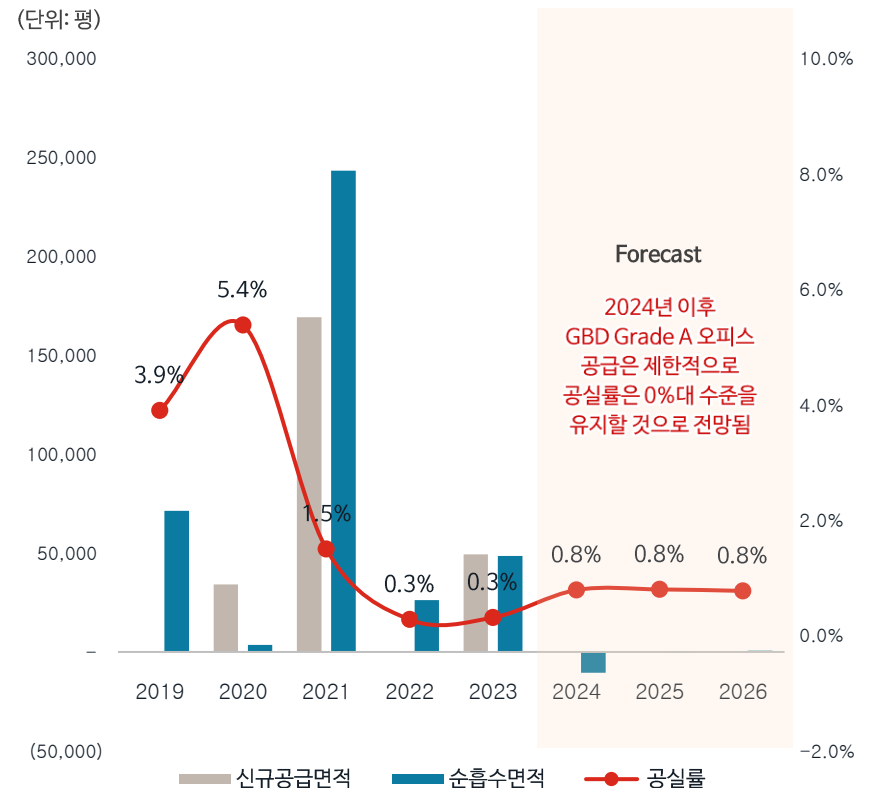
비고: 실질임대료(연면적기준) = 명목임대료 - rent free + assumed profit on CAM (approx. 25%)

거래가격



비고: GBD 업무시설 Grade A Stock 전체 주요 Cap Value 추이
출처: JLL (2024)

GBD 오피스 공급/공실 현황 및 전망

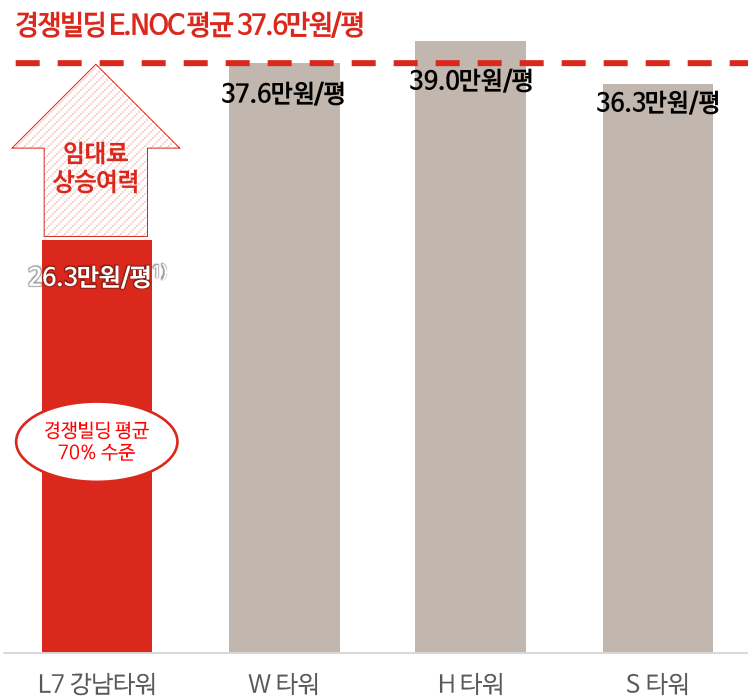


출처: JLL (2024)

Chapter 03. 신규 투자자산(L7 HOTELS 강남타워)

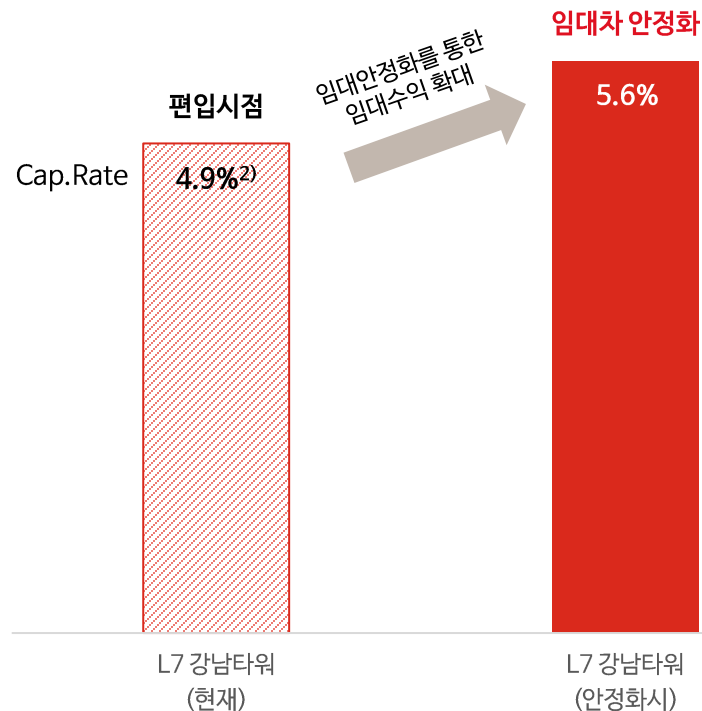
- 본 자산의 E.NOC는 인근 경쟁 오피스 대비 낮은 수준으로 향후 오피스 임대차 만기시 현재 시장 임대료 반영을 통한 임대수익 상승이 가능
- 향후 오피스 일부 공실해소 및 임대차 갱신시 시장 임대료 반영 등을 통한 임대 안정화시 본건 자산의 Cap.Rate는 5.6%까지 상승할 것으로 기대됨

선릉역 주요 경쟁빌딩 평균 E.NOC현황



주석: 1) '24. 8월 기준 오피스 평당 평균 실질 임대료
비교: '24. 8월 기준 본건 오피스 WALE 약 1.8년(호텔 제외)
출처: JLL(2024)

임대 안정화에 따른 Cap.Rate 상승 기대



주석: 2) 6층 공실 가정 기준(임대 지속 시 5.1%)



LOTTE REIT

Thank you

Appendix



[Appendix] 운용자산 현황

	롯데백화점 6						롯데물류센터 1	
점포명	강남점	창원점	구리점	중동점	광주점	안산점	김포센터	
								
소재지	서울특별시 강남구 대치동	경남 창원시 성산구	경기 구리시 인창동	경기 부천시 중동	광주광역시 동구 대인동	경기 안산시 단원구	경기 김포시 고촌읍	
규모(GFA)	67,462㎡	140,977㎡	79,271㎡	93,419㎡	93,019㎡	54,887㎡	30,870㎡	
준공연도	'86.4월(본관) '00.6월(별관) '91.12월(문화센터1) '16.12월(문화센터2)	'02.2월(본관) '00.6월(영플라자)	'98.3월	'96.10월	'98.9월	'92.10월(본관) '18.11월(신관)	'15.12월	
	롯데프리미엄 아울렛 1		롯데아울렛&마트 2		롯데마트 5			
점포명	이천점	대구울하점	(서)청주점	의왕점	계양점	춘천점	김해장유점	경기양평점
								
소재지	경기 이천시 호법면	대구광역시 동구 율하동	충북 청주시 흥덕구	경기 의왕시 내손동	인천광역시 계양구 계산동	강원 춘천시 온의동	경남 김해시 대청동	경기도 양평군 양평읍
규모(GFA)	184,308㎡	100,773㎡	81,561㎡	36,879㎡	58,119㎡	40,570㎡	38,838㎡	9,977.31㎡
준공연도	'15.10월	'10.12월	'14.2월	'02.7월	'98.7월	'11.8월	'04.7월	'18.01월



[Appendix] 임대차 현황

- 보유부동산 전체를 6개의 트렌치로 구분하여 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 Triple-net 조건의 책임 임대차계약 체결
- 신용도 높은 임차인과 장기 책임 임대차계약 체결을 통해 공실 및 비용 인상 Risk 없이 안정적인 임대수입 창출 가능

구분	자산명	매입금액 (억원)	비중	임대차만기	임대료		관리비	책임 임차인
					초년차 임차조건	임대료 인상조건		
트렌치 A	백화점 창원점 마트 의왕점, 장유점	4,419	19.2%	2028년 10월	매매대금의 5%	매년 1.5%	Triple Net *재산세, 보험료, 수선유지비 임차인 부담	롯데 쇼핑
트렌치 B	백화점 구리점 마트/아울렛 (서)청주점, 대구율하점	4,867	21.2%	2029년 10월				
트렌치 C	백화점 강남점, 광주점	5,593	24.3%	2030년 10월				
트렌치 D	백화점 중동점, 안산점 마트 계양점, 경기양평점	3,810	16.6%	2028년 3월	· 고정임대료 : 매매대금의 3.8% · 변동임대료 : 전년 매출액의 0.45% (*마트 경기양평점 0.50%)	고정임대료 매년 전년도 CPI		
트렌치 E	아울렛 이천점 마트 춘천점	3,363	14.6%	2032년 3월				
트렌치 F	마트몰 김포물류센터	955	4.2%	2036년 3월	매매대금의 4.5%			
계		23,006	100%	가중평균 임대기간 5년 5개월 ¹⁾				

비고 : 트렌치 A ~ F 보증금은 12개월분 임대료

주석 : 1) 계약면적을 기준으로 잔존기간 가중평균 산출, 2024년 9월 기준



[Appendix] 차입 현황 ('24.8월 기준)



(단위 : 백만원)

구분			원금	비중	차입시점	만기시점	금리
사채	6-1회	담보부(1y)	80,000	7.0%	2024-08-06	2025-08-06	3.45%
	6-2회	담보부(2y)	160,000	14.0%	2024-08-06	2026-08-06	3.45%
	5-2회	담보부(1.5y)	125,000	11.0%	2023-03-17	2024-09-17	5.20%
		소계	365,000	32.0%			4.05%
대출	5-1차	담보부(1.5y)	100,000	8.8%	2023-03-17	2024-09-17	5.33%
	5-2차	담보부(2y)	158,000	13.9%	2023-03-17	2025-03-17	[CD+1.91%]
	6차	담보부(2y)	311,000	27.3%	2023-10-17	2025-10-17	[CD+1.30%]
	7차	담보부(2y)	130,000	11.4%	2024-01-16	2026-01-16	[CD+1.20%]
	8차	담보부(2y)	75,000	6.6%	2024-03-18	2026-03-18	[CD+1.00%]
		소계	774,000	68.0%			5.00%
계			1,139,000	100.0%			4.70%



[Appendix] 롯데물산



- 1982년 설립 이래 잠실단지 개발사업에 주력해 온 롯데물산은 '87년 롯데월드&호텔, '14년 롯데월드몰, '17년 롯데월드타워를 성공적으로 오픈
- 사업 포트폴리오 다각화 및 해외 사업 확장으로 **국내외 초고층 빌딩 및 대형 복합 개발 전문 글로벌 종합 부동산 기업**으로 지속적인 발전 중

롯데물산 개요

 롯데물산		설립연도	1982년
		CEO	대표이사 장재훈
		업종	부동산 개발 및 임대업
신용등급	AA-	매출액('23년)	4,710억원
자산총계('23년)	9.1조원	부채총계('23년)	4.4 조원

주요사업 및 실적



부동산개발사업

- 롯데월드타워·몰 개발 및 운영



자산관리사업

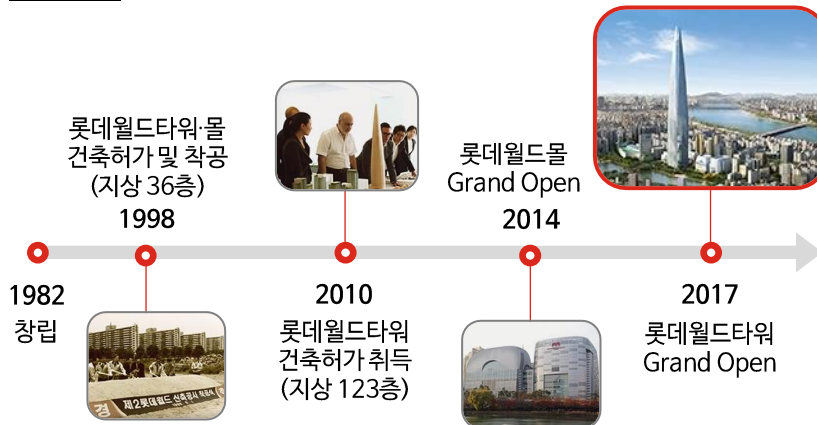
- 을지로 시그니처타워, 강남N타워 등 10여개 부동산 자산관리



해외사업(베트남)

- 롯데타워 하노이
- LOTTE Property & Development Vietnam

주요연혁



매출 및 영업이익 현황

