



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 및 배당 가이드스

Chapter 2. 사업전략



Contents



Chapter 1. 롯데리츠 현황 및 배당 가이드스

- Overview
- 투자구조
- 포트폴리오 현황
- 차입현황
- 운영실적
- 배당 가이드스





국내 초대형 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 대표 리츠



주석: 1) 배당수익률 6.2% = 제11기('24.01.01~'24.06.30) 주당배당금(103원) ÷ '24.11.22 종가(3,320원) X 2
 2) LTV 41.2% = 총차입금 ÷ IPO 및 추가편입자산의담보감정가액기준 = 총차입금 1조 3,140억 ÷ 담보감정 자산가액 3조 1,858억)

1

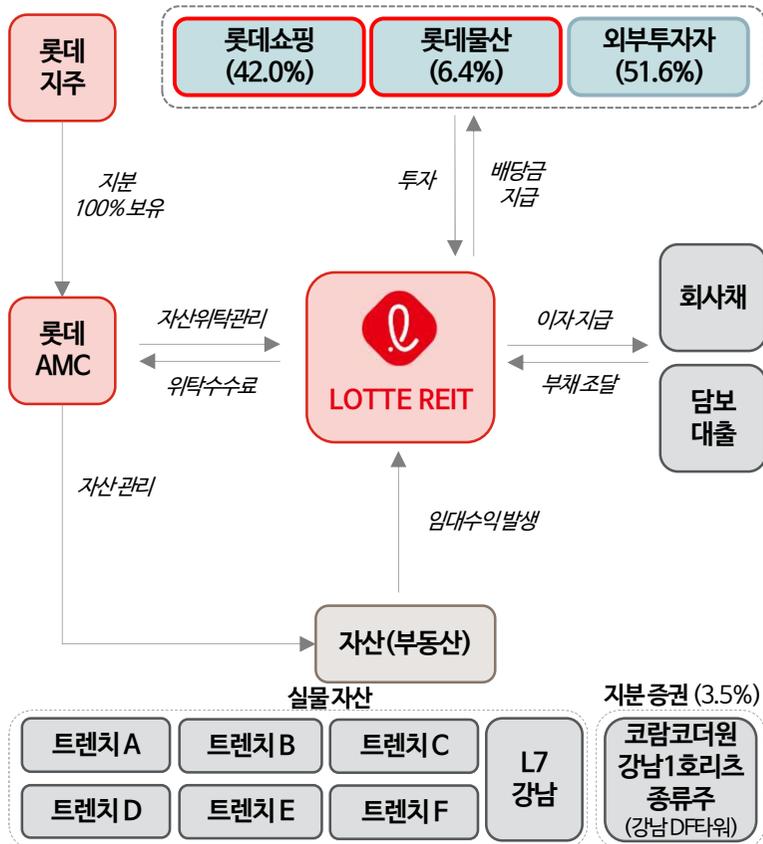
투자구조



Chapter 01. 롯데리츠 현황 및 배당 가이드스

- 롯데리츠는 롯데그룹이 Equity의 48%를 투자(롯데쇼핑 42%, 롯데물산 6%), 잔여지분은 외부 출자로 조달, 나머지 투자금은 차입금과 임차보증금으로 충당
- 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스와 책임임대차 계약(트렌치 A~F), 롯데호텔과의 장기임대차계약(L7 강남), 종류주 지분투자를 통해 안정적 배당수익을 투자자에게 제공

롯데리츠 사업 및 지분 구조



투자비 및 재원조달 구조

총투자비	재원 조달	(단위 억원)	
자산가액	Equity	13,403	
	담보대출	9,390	
	사채 (담보부사채, 단기사채)	3,750	
	70 (증권)		
취득 부대비용	1,649	보증금	1,338
		기타	144
계	28,025	계	28,025

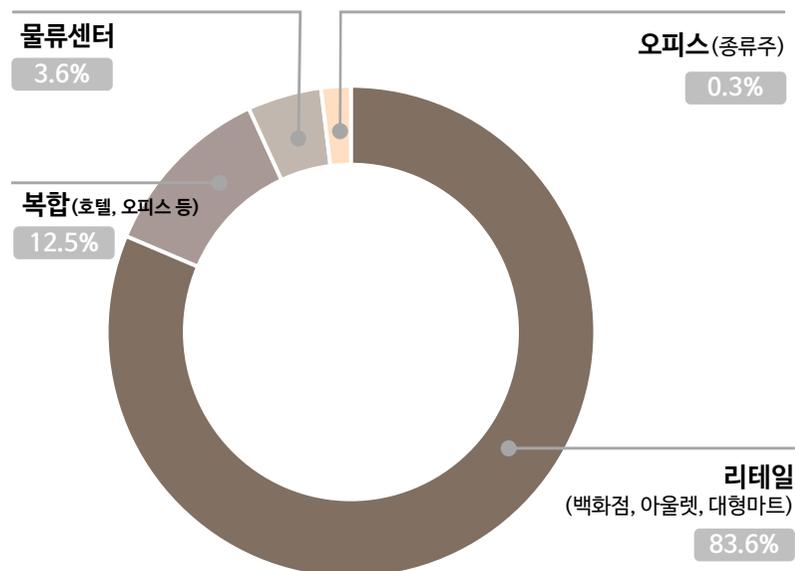
2

포트폴리오 현황

Chapter 01. 롯데리츠 현황 및 배당 가이드스

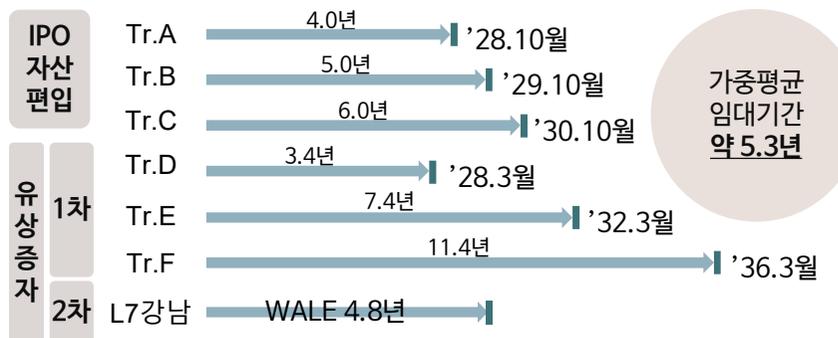
- 롯데리츠는 리테일, 물류센터, 복합자산(호텔, 오피스 등)로 구성된 16개 실물 부동산과 오피스(지분증권) 투자를 통해 포트폴리오 다각화 추진 중
- 보유 부동산 중 리테일, 물류센터의 경우 임대차 계약기간별 6개의 Tranche로 구분하여 일시적 임대차 만기 도래 리스크 최소화

포트폴리오 구성



주석 : 1) 임대차 만기 현황 : '24년 10월말 기준 잔여임차기간
 - Tr.A : 롯데백화점 창원점, 롯데마트 의왕점, 롯데마트 장유점
 - Tr.B : 롯데백화점 구리점, 롯데마트 서청주&아울렛 청주점, 롯데마트&아울렛 울화점
 - Tr.C : 롯데백화점 강남점, 롯데백화점 광주점
 - Tr.D : 롯데백화점 중동점, 롯데백화점 안산점, 롯데마트 계양점, 롯데마트 경기양평점
 - Tr.E : 롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데마트 춘천점
 - Tr.F : 롯데마트울 김포물류센터
 - L7강남 : 임차인 면적별 가중평균 기준
 2) 임대료 조건 : 롯데그룹 내 계열사(롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스, 롯데호텔)와의 조건으로, L7강남 오피스·리테일, 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	1차 유상증자		2차 유상증자
자산구분	Tr. A, B, C (리테일)	Tr. D, E (리테일)	Tr.F (물류센터)	L7강남 중 호텔 부분 (오피스, 리테일 임대차계약제외)
초년도 고정 임대조건	매매대금의 5.0% ³⁾	매매대금의 3.8%	매매대금의 4.5%	73억원/년
	-	전년도 매출액의 0.45% ⁴⁾	-	39억원/년 (직전 6개월 객실매출액 20%)
임대료 인상조건	매년 1.5%	고정 : 매년 전년도 CPI		고정 : 3년마다 5% (조건: 임대료 3년평균) 첫해 임대료)
관리비	Triple Net (유지비용, 보험료, 제세공과금 임차인 부담)			수광비 등 실비 임차인 부담 (재산세 등 임대인 부담)

3

차입 현황

Chapter 01. 롯데리츠 현황 및 배당 가이드선스

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

우수한 조달 능력



낮은 LTV 수준 유지로 재무 안정성 확보

LTV 49.5%
최초매입가 기준
(자산가치 2.3조) → **LTV 41.2%**
담보감정가¹⁾ 기준
(평가액 3.2조)

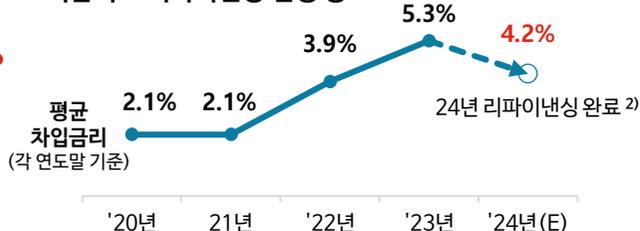


우수한 신용등급 유지

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

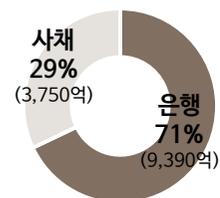


저금리로 리파이낸싱 진행 중

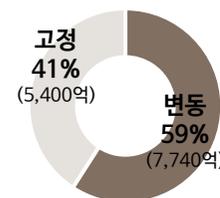


안정적 재무 구조

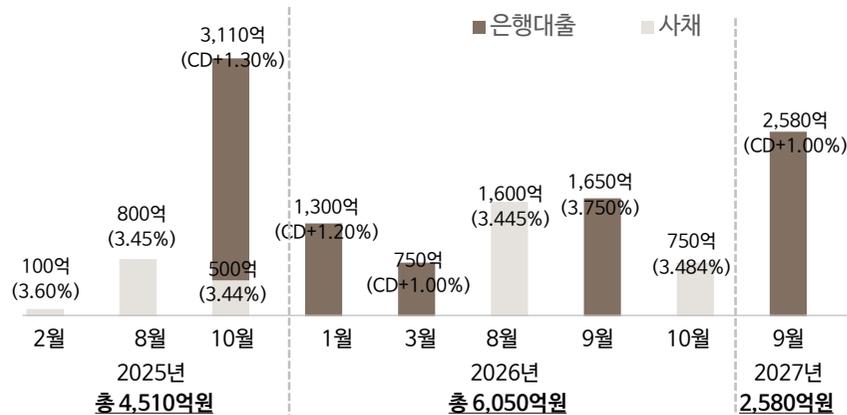
회사채 · 은행대출 비중



고정금리 · 변동금리 비중



연도별 차입금 만기 분산 현황 (총 차입금 1조 3,140억)



주석: 1) 담보감정가는 탁상감정가 기준이며, 향후 정식 감정평가시 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%)
 [24년 9월] 2,580억 차환: 기존 5-1차 담보대출 1,000억(1.5y, 5.330%), 5-2차 담보대출 1,580억(2y, CD+1.910% 기준 '25년 3월 만기 조기상환) → 9차 담보대출 2,580억(3y, CD+1.00%)
 [24년 10월] 1,250억 차환: 기존 5-2회 담보사채 1,250억(1.5y, 5.200%) → 7-1회 담보사채 500억(1y, 3.444%) 및 7-2회 담보사채 750억(2y, 3.484%)

4

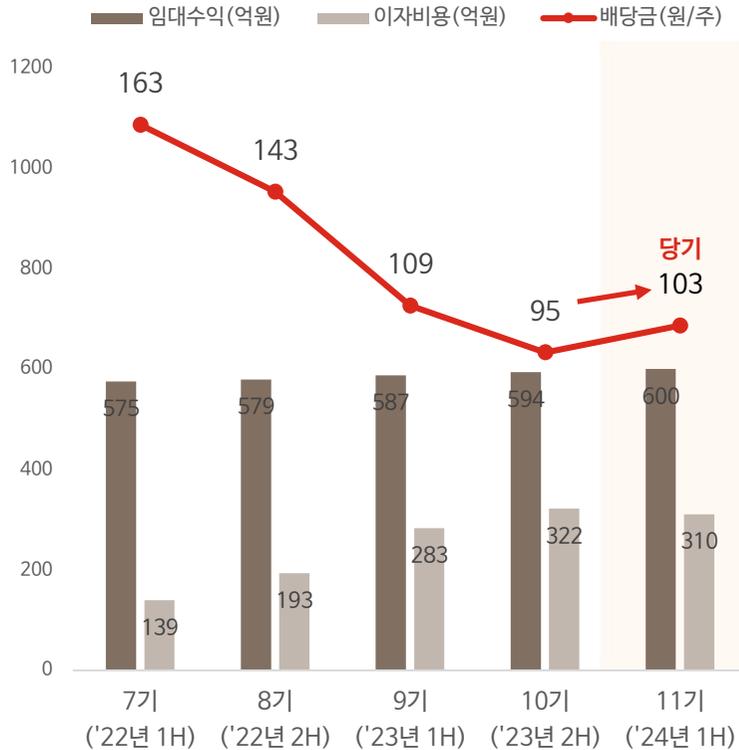
운영 실적



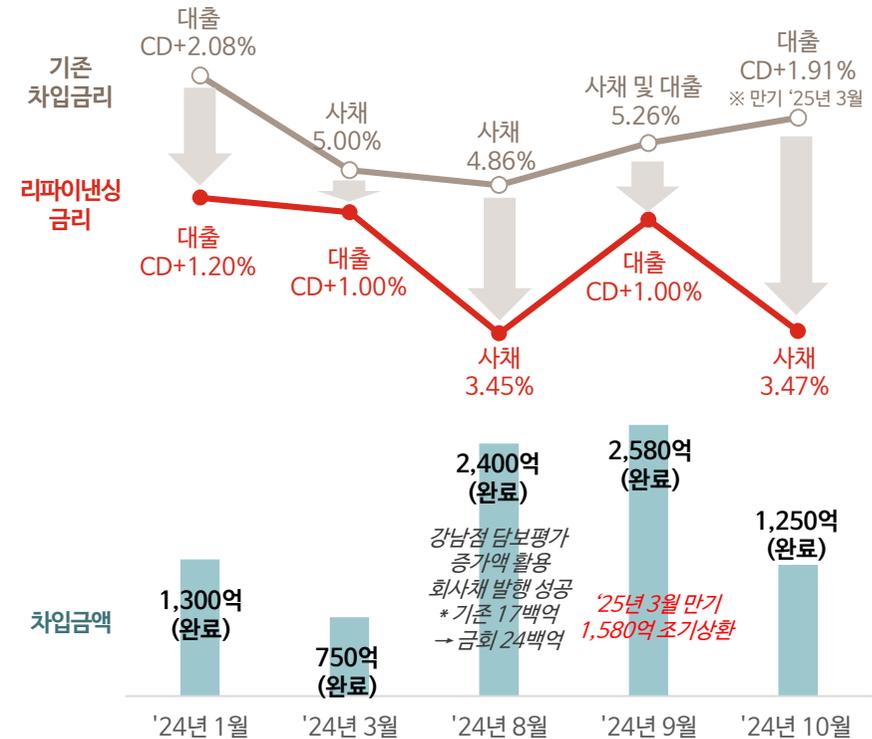
Chapter 01. 롯데리츠 현황 및 배당 가이드스

- 금리상승 등 대외환경 변화로 배당하락이 있었으나, 매년 임대료 인상(3월, 10월) 및 '24년 조달금리 하락에 따른 이자비용 감소로 배당 개선 전망
- '24년 1, 3, 8, 9, 10월 총 8,280억원을 저금리 리파이낸싱에 성공하여 이자비용 절감 ('24년 만기 6,700억 + '25.3월 만기 1,580억)

운영 실적 추이¹⁾



2024년 우수한 리파이낸싱 실적²⁾

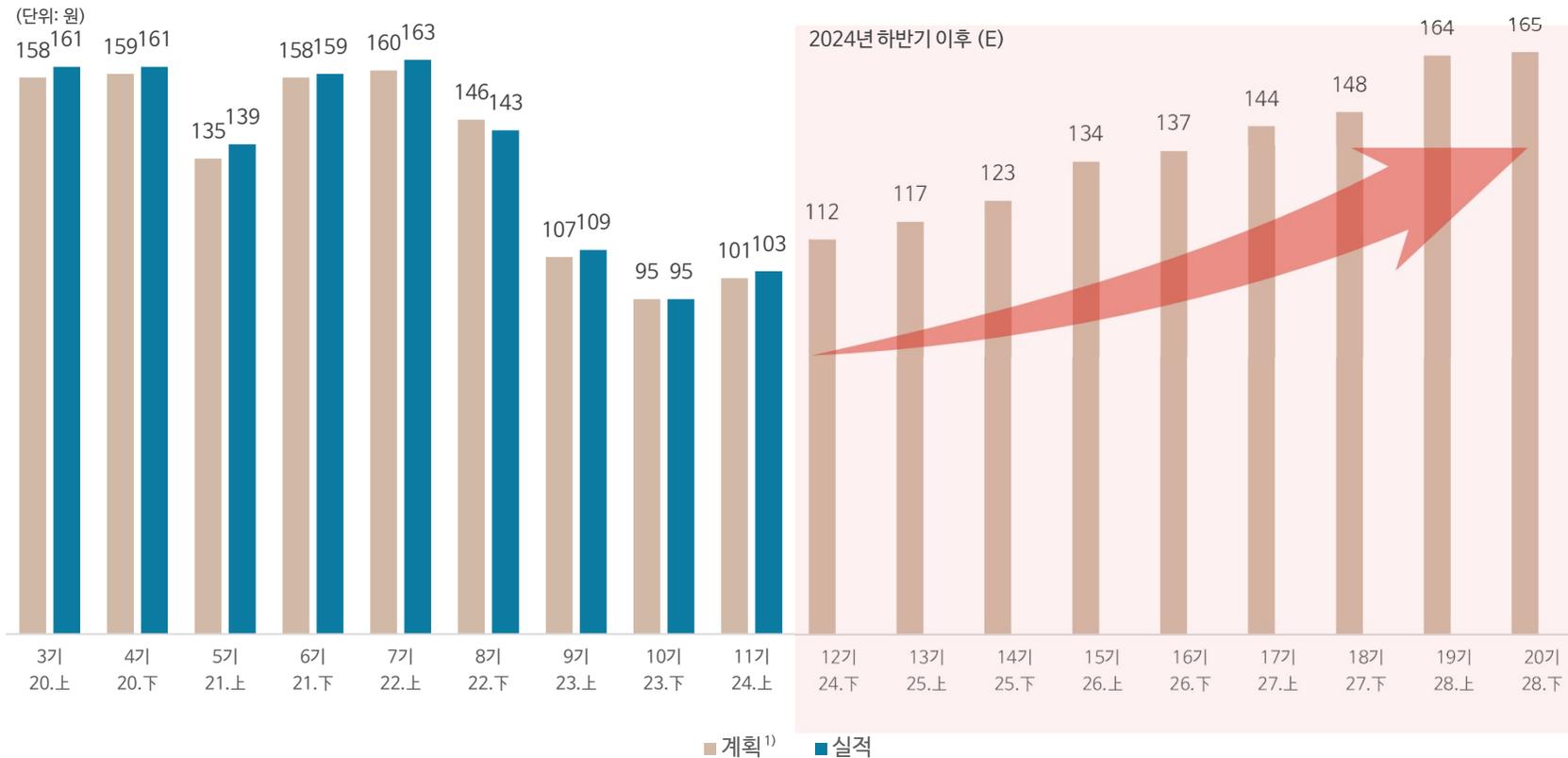


주석 : 1) 임대수익은 임대료수익 및 보증금운용수익 포함
 2) [24년 1월] 1,300억 차환 : 기존 4차 담보대출(1y, CD+2.08%) → 7차 담보대출(2y, CD+1.20%) ; [24년 3월] 750억 차환 : 기존 5-1회 담보사채(1y, 5.00%) → 8차 담보대출(2y, CD+1.00%) ; [24년 8월] 2,400억 차환 : 기존 3-2회 담보사채 900억(2y, 4.665%) 및 3-3회 담보사채 800억(1y, 5.087%) → 6-1회 담보사채 800억(1y, 3.454%) 및 6-2회 담보사채 1,600억(2y, 3.445%) ; [24년 9월, 10월] 총 3,830억 차환 : 기존 5-1차 담보대출 1,000억(1.5y 5.33%) 및 5-2차 담보대출 1,580억(2y, CD+1.91%, 기존 '25년 3월 만기 조기상환), 5-2회 담보사채 1,250억(1.5y, 5.2%)

Chapter 01. 롯데리츠 현황 및 배당 가이드스

- 롯데리츠는 '19년 IPO 이후 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스와의 Master Lease, Triple Net 구조의 장기 임대차 계약을 바탕으로 안정적인 배당 유지
- '23년 이후 급격한 금리 인상으로 인하여 주당배당금이 감소하였으나, L7강남타워 추가 편입 및 지속적인 저금리 리파이낸싱을 통해 주당 배당금 개선 예정

사업기별 주당배당금 계획 및 실적 추이



주석: 1) 주주총회에서 의결된 사업계획 상 주당배당금 기준(3기~11기)이며, '24년 하반기(12기) 이후 배당과 관련된 내용은 확정 주당배당금이 아닌 현재시점에서 참고용으로 제시된 것으로, 금리 및 부동산 관련 세금 정책변화 등에 따라 변경 될 수 있습니다.
 ※ 각 기별 평균금리(기별말 기준): 12기 4.2%, 13기 4.2%, 14기 4.1%, 15기 3.9%, 16기 3.9%, 17기 3.9%, 18기 3.4%, 19기 3.0%, 20기 3.0% 가정

Contents



Chapter 2. 사업전략

- 투자섹터 확대 및 포트폴리오 개선
- 스폰서 Deal Pipeline 확장 추진
- 투자 가이드라인



1

투자섹터 확대 및 포트폴리오 개선

Chapter 02. 사업전략

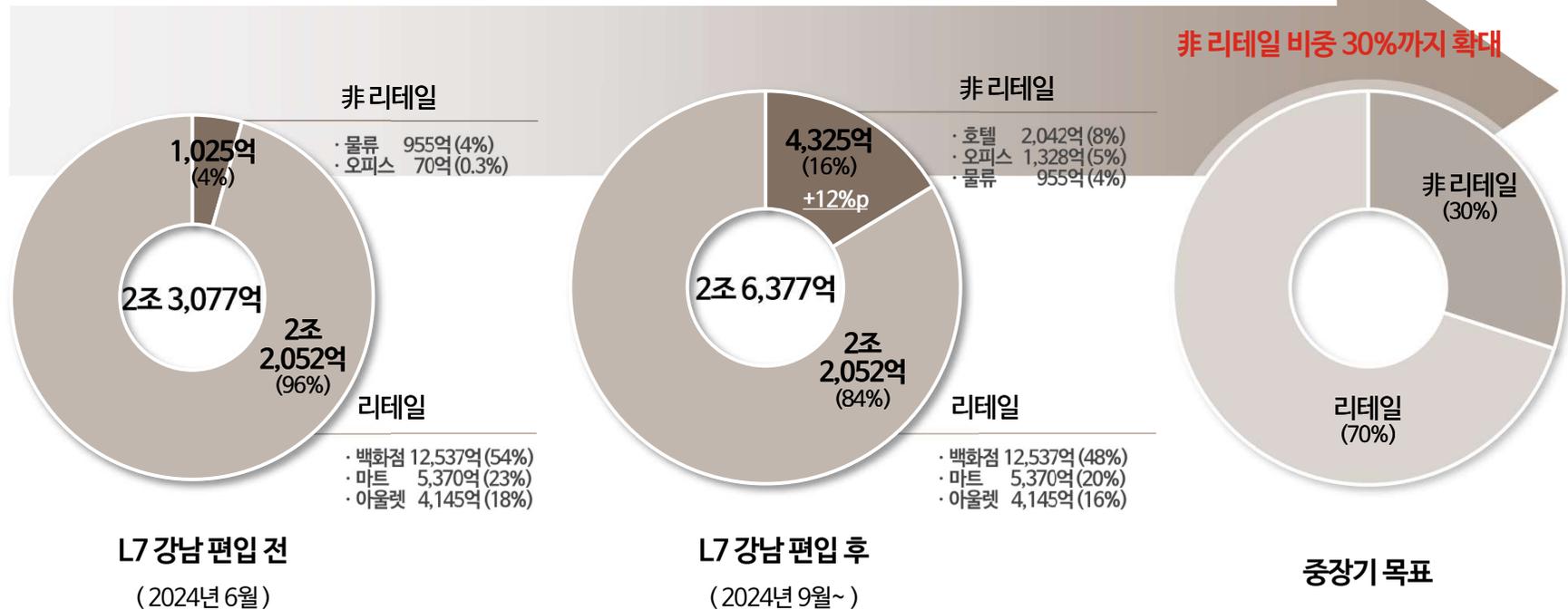
- L7 강남타워 편입을 통하여 리테일에 편중되었던 포트폴리오 개선 및 투자 섹터 확대(호텔, 오피스 추가)
- 향후 중장기적으로 호텔, 오피스 등 비리테일 섹터에 대한 투자 확대를 통하여 점진적인 포트폴리오 개선 및 다각화 추진

④ 자산 포트폴리오

Phase 01 리테일 리츠 (~'24년 上)



Phase 02 스폰서 리츠 ('24년 下~)



- 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·몰 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



투자대상 선정 우선순위

- 수도권 소재 핵심권역 입지 자산 우선적 편입 검토

Main	Sub
<ul style="list-style-type: none"> • 서울, 경기, 인천 등 수도권 주요 지역 소재 • 지속적으로 자산 가치 상승이 기대되는 우량자산 	<ul style="list-style-type: none"> • 지방광역시, 거점도시 등 수도권 외 지방 핵심입지 소재 • 수도권 대비 높은 Cap.Rate 기대 가능 자산

투자 검토 기준



토지가치 상승 가능성

- 개별 공시지가 평가
- 최근 5개년 공시지가 상승률 검토



개발 및 향후 매각가치

- 토지용도, 개발제한 등 타용도 전환 여부 평가
- 향후 매각시 가치 평가 등



자산의 생산성 및 효율성 (Master Lease Case)

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



LOTTE REIT

Thank you

Appendix



[Appendix] 운용자산 현황



	롯데백화점 6						롯데물류센터 1	롯데프리미엄 아울렛 1
	강남점	창원점	구리점	중동점	광주점	안산점	김포센터	이천점
점포명								
소재지	서울특별시 강남구 대치동	경남 창원시 성산구	경기 구리시 인창동	경기 부천시 중동	광주광역시 동구 대인동	경기 안산시 단원구	경기 김포시 고촌읍	경기 이천시 호법면
규모(GFA)	67,462㎡	140,977㎡	79,271㎡	93,419㎡	93,019㎡	54,887㎡	30,870㎡	184,308㎡
준공연도	'86.4(본관) '00.6(별관) '91.12(문화센터1) '16.12(문화센터2)	'02.2(본관) '00.6(영플라자)	'98.3월	'96.10월	'98.9월	'92.10월(본관) '18.11월(신관)	'15.12월	'15.10월
	롯데아울렛&마트 2			롯데마트 5				복합 (호텔, 오피스 등)
	대구올하점	(서)청주점	의왕점	계양점	춘천점	김해장유점	경기양평점	L7 강남
점포명								
소재지	대구광역시 동구 올하동	충북 청주시 흥덕구	경기 의왕시 내손동	인천광역시 계양구 계산동	강원 춘천시 온의동	경남 김해시 대청동	경기도 양평군 양평읍	서울시 강남구
규모(GFA)	100,773㎡	81,561㎡	36,879㎡	58,119㎡	40,570㎡	38,838㎡	9,977.31㎡	33,584㎡
준공연도	'10.12월	'14.2월	'02.7월	'98.7월	'11.8월	'04.7월	'18.01월	'17년 11월



[Appendix] 임대차 현황(L7강남 제외)



- 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, 대구울하점	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 김포몰류센터	955	4.2%	2036년 3월	매매대금의 4.5%		롯데 글로벌 로지스	
계		23,006	100%	가중평균 임대기간 5년 5개월				

비고 : 트렌치 A~F 보증금은 12개월분 임대료

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





[Appendix] 차입 현황 ('24.11월 기준)



(단위 : 백만원)

	구분		원금		차입시점	만기시점	금리
				비중			
사채	6-1회	담보부(1y)	80,000	6.1%	2024-08-06	2025-08-06	3.45%
	6-2회	담보부(2y)	160,000	12.2%	2024-08-06	2026-08-06	3.45%
	7-1회	담보부(1y)	50,000	3.8%	2024-10-07	2025-10-02	3.44%
	7-2회	담보부(2y)	75,000	5.7%	2024-10-07	2026-10-07	3.48%
	-	단기사채	10,000	0.8%	2024-11-14	2025-02-14	3.60%
		소계	375,000	28.5%			3.46%
대출	6차	담보부(2y)	311,000	23.7%	2023-10-17	2025-10-17	[CD+1.30%]
	7차	담보부(2y)	130,000	9.9%	2024-01-16	2026-01-16	[CD+1.20%]
	8차	담보부(2y)	75,000	5.7%	2024-03-18	2026-03-18	[CD+1.00%]
	9차	담보부(3y)	258,000	19.6%	2024-09-19	2027-09-19	[CD+1.00%]
	10차	담보부(2y)	165,000	12.6%	2024-09-30	2026-09-30	3.75%
		소계	939,000	71.5%			4.46%
계			1,314,000	100.0%			4.17%

