



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.



국내 초대형 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 국내 대표 리츠

자산규모



2.6조

자산개수



16개

시가총액
(’25.3.31 기준)



1조 56억

배당수익률¹⁾
(’25.3.31 기준)



6.90%

공실률
(’25.3.31 기준)



0.3%

LTV²⁾



40.8%

신용등급
(담보부사채)



AA-
(stable)

INDEX

FTSE EPRA Nareit
FTSE All Cap
MSCI EM Markets 등

주석: 1) 배당수익률 6.90% = 시가배당률 기준, '25년도 배당가이던스 상 주당배당금 240원 ÷ '25.3.31 종가(3,480원)
2) LTV 40.8% = 자산의 담보감정가 기준, '24.12.31 기준 담보부부채 13,040억원 ÷ 담보감정가액 31,923억원

Contents



Chapter 1. 2024년 실적 Review

- 성장전략 강화
- 투자섹터 다변화
- 금융비용 절감

Chapter 2. 사업 전략 및 배당 가이드스

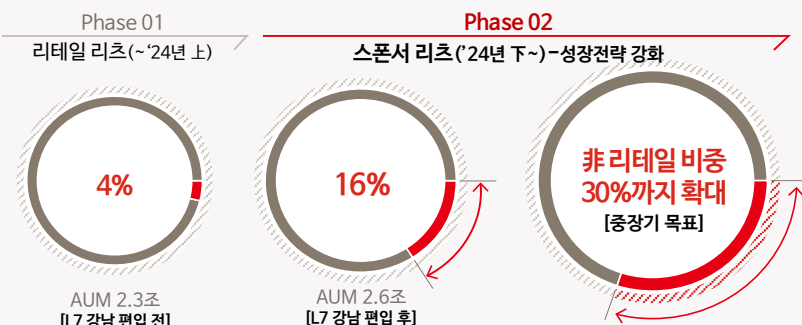


- 롯데리츠는 '24년 이후 **非리테일 자산의 적극 편입 및 he계열사 유상증자 참여**를 통해 스폰서 리츠로서의 본격적인 성장 궤도에 진입함
- GBD 핵심입지 내 위치한 **L7강남(호텔, 오피스 등) 및 DF타워(오피스) 우선주 투자를 완료하며 투자 포트폴리오 다양화**를 통한 지속 성장 발판 마련함

성장전략 강화

① 스폰서 리츠로의 전략 강화

- 리테일 편중 자산 포트폴리오 개선 추진 (非리테일 비중 4% → 16%)
- 편입 자산 다양화를 위한 성장비전 수립 (非리테일 비중 30% 까지 확대)



② 그룹 내 투자자 추가 확보

- 롯데쇼핑 외 롯데물산 추가(2차) 유상증자 참여 ('24년 11월 약 670억원)
- 롯데물산은 그룹 내 개발전문 회사로 개발/운영 시너지 효과 상승 기대



투자섹터 다변화

① GBD 핵심입지 내 非리테일 자산 신규투자 2건 달성

- L7강남(3,300억원) 및 DF타워 종류주 간접투자(70억원) 투자 완료
- 투자 섹터 다양화 및 자산 포트폴리오 개선으로 지속 성장 발판 마련



우수한 입지

- GBD 권역 내 핵심위치
- 더블 역세권 (선릉역/삼성역)

우량임차인 보유

- 호텔롯데 장기임대차 계약 (비중 62%, 잔여 임차기간 약 7년)

우수한 영업 실적

- 서울 동급 호텔 대비 실적 우수 ('24년 서울 4성급 호텔 평균 OCC 79%, L7강남 약 85% 수준)
- 호텔업 실적 안정화에 따른 투자가치 상승 여력 확보



안정적 투자구조

- 두나무 책임임차 (최대 10년)
- 두나무 보통주 투자 (1천억원)

낮은 Exit Risk

- 두나무 우선매수권 보유
- 코람코신탁 우선매수권 보유

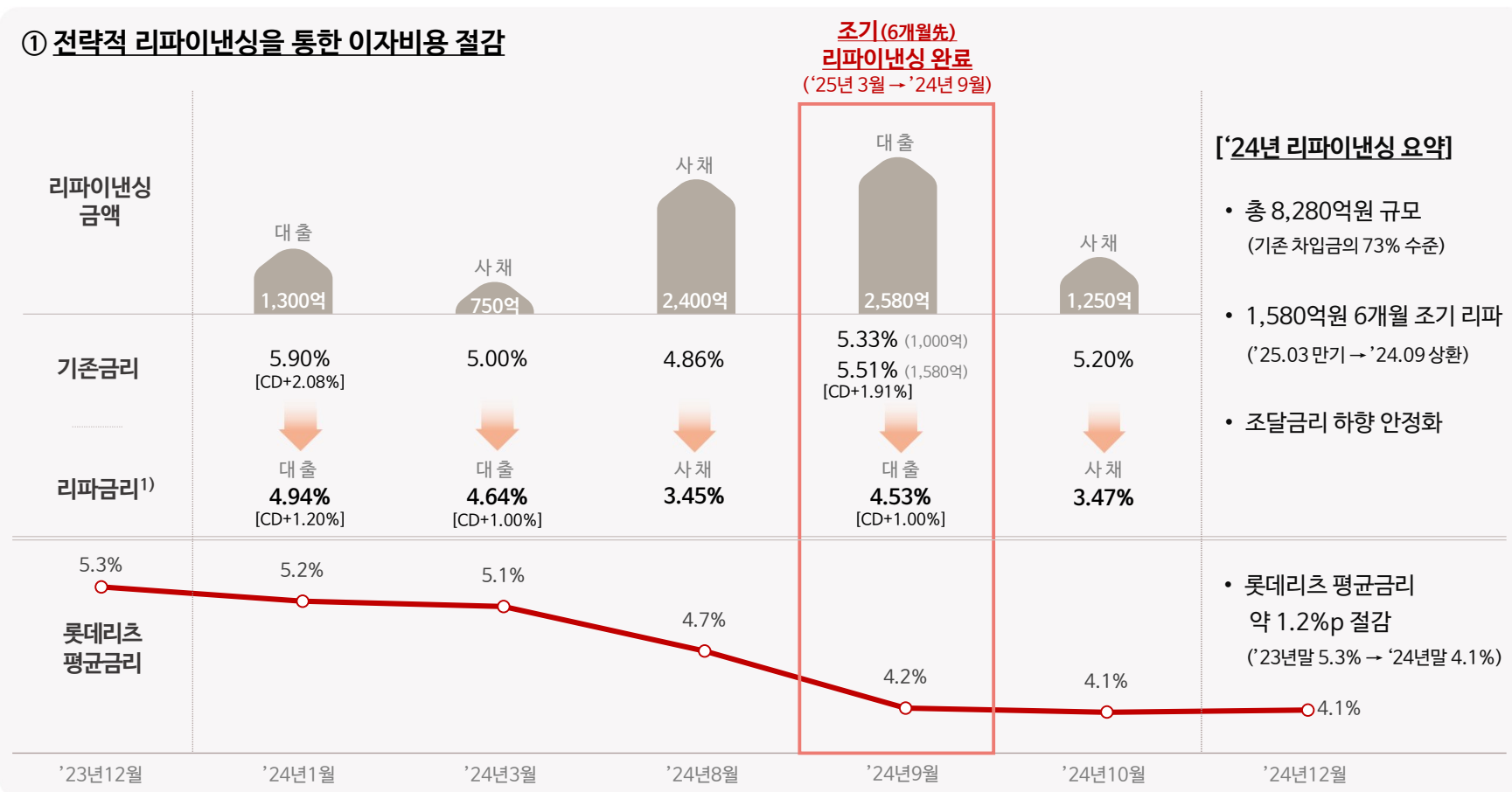
안정적 현금흐름 발생

- 배당금 수취 2회 완료 (매년 2월, 8월 반기 별 2.1억원 배당)
- 투자기간(3년) 평균 실질수익률¹⁾ 7.0%
- 목표가 매각 시 IRR 11.4% 예상 (기대 매각차익 약 10억원)

- 롯데리츠는 우수한 신용등급(담보부 AA-, 안정적)을 활용한 저금리 리파이낸싱을 성공적으로 수행하여 이자비용 절감 및 재무구조를 개선함
- 금리 하향 기조에 맞춰 1,580억원의 담보대출을 6개월 조기 상환하며 고금리 이자비용의 조기 절감을 위한 적극적인 금융전략을 실행함

금융비용 절감

① 전략적 리파이낸싱을 통한 이자비용 절감



주석: 1) 변동금리의 경우, 해당 시점 확정된 기준금리(CD금리)에 따른 최초 금리로 현재 시점의 금리와는 다를 수 있음

Contents



Chapter 1. 2024년 실적 Review

Chapter 2. 사업 전략 및 배당 가이드스

- 사업전략
- 차입(Refinancing) 계획
- 주주환원 계획
- 배당 가이드스 목표



- 2024년 스폰서 리츠로의 성공적인 전환 이후 **그룹사 Deal Pipeline 기반 안정적인 성장 궤도 유지**를 위한 자산 섹터별 투자 방향 설정
- 롯데그룹 보유 자산 중 **안정성 및 향후 성장성(자산가치, 영업실적 상승 등)을 모두 보유한 자산을 우선순위로** 편입 검토 추진

중장기 사업 전략



① 포트폴리오 다변화

- 비리테일 자산 비중 확대(지속)
- 경기변동 민감성 헷지
- 배당 안정성 확보



② 지속성장 동력 확보

- 우량 Deal Pipeline 확보(그룹내·외)
- 자금조달 구조/방식 다각화
- 재무구조 개선 및 수익성 증대



③ Value-add 강화

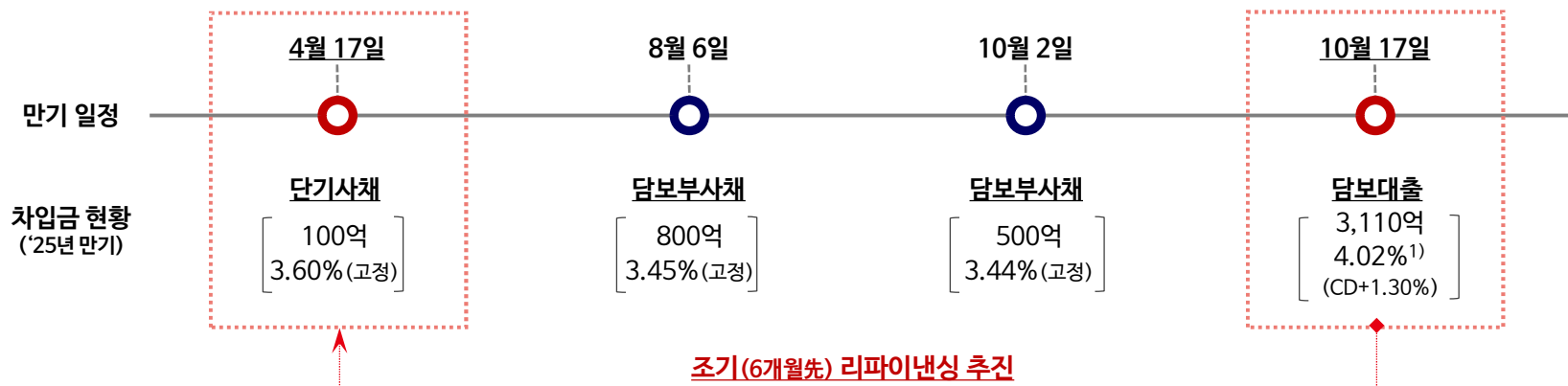
- 자산가치 상승 도모(공실개선 등)
- 보유자산 개발/매각 활성화
- 매각차익 증대 및 주주환원 강화

섹터별 투자 전략

투자섹터	투자포인트	주요지역	Pipeline	투자우선순위
 호텔	★ 성장성 안정성	도심지/ 주요관광지	그룹사	적극
 물류센터	★ 수익성 성장성	수도권		선별
 리테일	★ 수익성 안정성	수도권		선별
 오피스	★ 환금성 유동성	서울 주요권역 (CBD, GBD, YBD)	외부	보수

- '25년도 자산편입 고려 시 신규 차입금과 기존 만기도래 차입금이 하반기에 집중될 가능성이 있어, **일부 차입금 상반기에 조기 리파이낸싱 추진**
※ 하반기 만기도래 차입금 4,510억원(사채 1,300억원, 담보대출 3,110억원, 단기사채 100억원) 중 담보대출과 단기사채 3,210억원 대상
- **담보대출(1,600억원)과 담보부사채(1,600억원)으로 이원화**하여 조달 리스크 완화 및 이자비용 절감 가능

Q 조기 리파이낸싱 추진



리파이낸싱 금융 조건 [4/17 예정]

구 분	① 담보대출	② 담보부사채
금 액	1,600억원	1,600억원
금 리 (coupon)	3.59% [CD+0.87%]	2년물 3.30% ¹⁾ [AA-등급 민평 + 40bp]
만 기	2년	2년
참여기관	KB은행 800억, 미즈호은행 800억	[주관] 삼성증권, 한국투자증권, KB증권, 신한투자증권, NH투자증권 [인수] 키움증권

[조기 리파이낸싱 계획]

- 총 3,200억원 규모 차환²⁾
(기존 대출 3,110억원 6개월 조기 상환)
- 금리 절감 조기 실현
(기존 4.02% → 신규 3.45% (평균))
- 재무 안정성 개선 효과
(만기분산 & 이자비용 감소)

주석: 1) 실제 대출 및 사채는 '25.4.16 CD 및 민평(AA-등급) 금리를 기준으로 산출하여 실행될 예정이며, 상기 적용된 금리는 '25.4.15 기준으로 산출한 것임(CD 금리: 2.72%, AA-등급민평 금리: 2.901%)

2) 기존 대출과의 차액 10억원은 롯데리츠 내부 보유현금으로 상환 예정

- 롯데리츠는 '25년 3월 20일 정기주총 결의를 통해 배당기준일을 결산일과 분리하는 주주친화적 배당제도를 적용함 ⇒ ‘先 배당금 확정, 後 배당기준일 설정’
- 투자자는 확정된 배당금을 기준으로 투자 의사결정이 가능하며, 이를 통해 투자자 유입이 활성화되고 롯데리츠의 장기적 주가 부양이 기대됨

변경 전

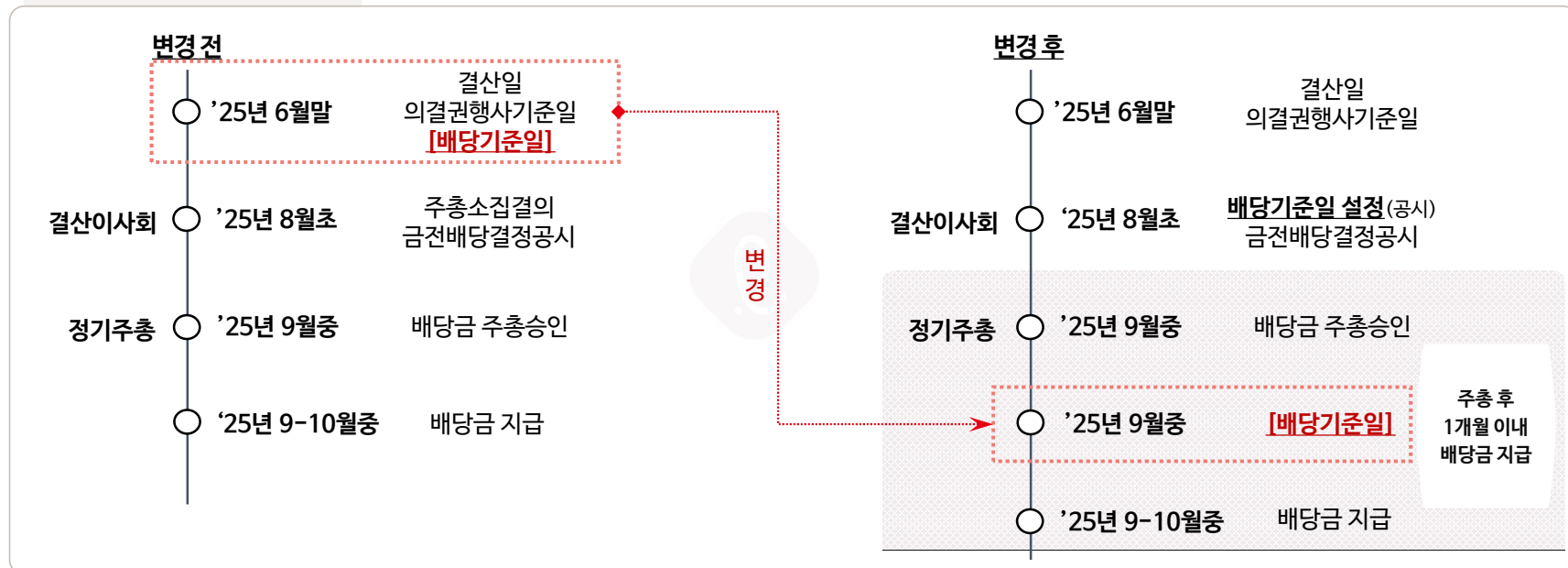
- ✓ 배당기준일과 결산일을 **동일하게** 적용
- ✓ **배당 가능이익 추정**을 통한 예측성 투자

변경 후

- ✓ 배당기준일을 **‘이사회결의’**로서 결정
- ✓ **확정된 배당금**을 투자 의사결정에 활용

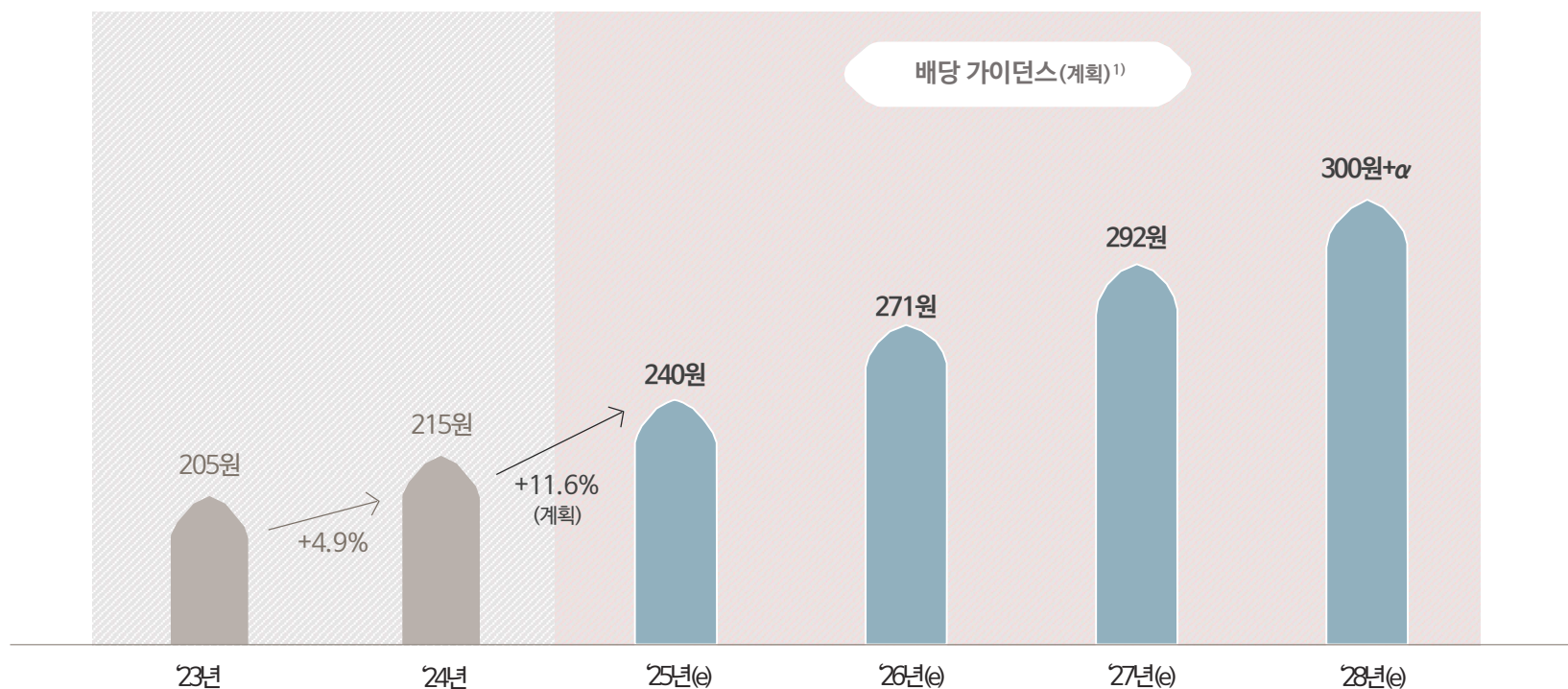
13기('25.上) 결산일정(예시)

※ 하기 결산 및 배당 등 전체 일정은 단순 예시로서 세부 날짜는 추후 공시 등을 통해 확정될 예정임



- 롯데리츠는 '24년 이후 시중 금리 하향 안정화에 따른 '저금리 리파이낸싱 추진' 및 '추가 자산 확충' 등을 통해 지속적인 주당배당금 증가 추세를 보이고 있음

연도별 주당배당금 계획 및 실적 추이



'25년도 우량 자산의 편입 및 효율적인 운용 활동을 통해 지속 성장하는 대한민국 대표 리츠로써 안정적인 배당 가이드스 준수 목표

주석: 1) '25년 이후 주당배당금은 확정치 아닌 현재시점에서 참고용으로 제시된 것으로, 금리 및 부동산 관련 세금 정책변화 등에 따라 변경 될 수 있음
 ※ 각 연도별 평균금리: '25년 4.15%, '26년 3.9%, '27년 3.75%, '28년 3.0% 가정

Contents



APPENDIX

- 투자구조
- 포트폴리오 현황
- 차입 현황
- 운용자산 현황
- 요약 재무제표





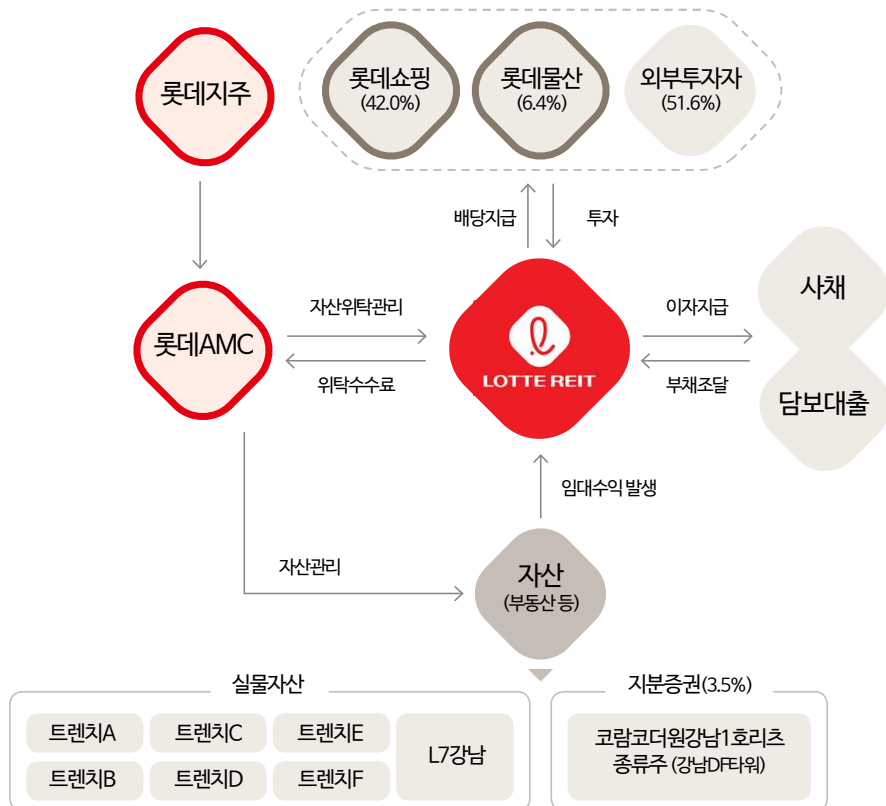
투자구조

APPENDIX



- 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

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

주석: 1) '25.3.31 기준. '25.4.17 조기 리파이낸싱 이후 담보대출 7,880억, 사채 5,250억으로 변동 예정



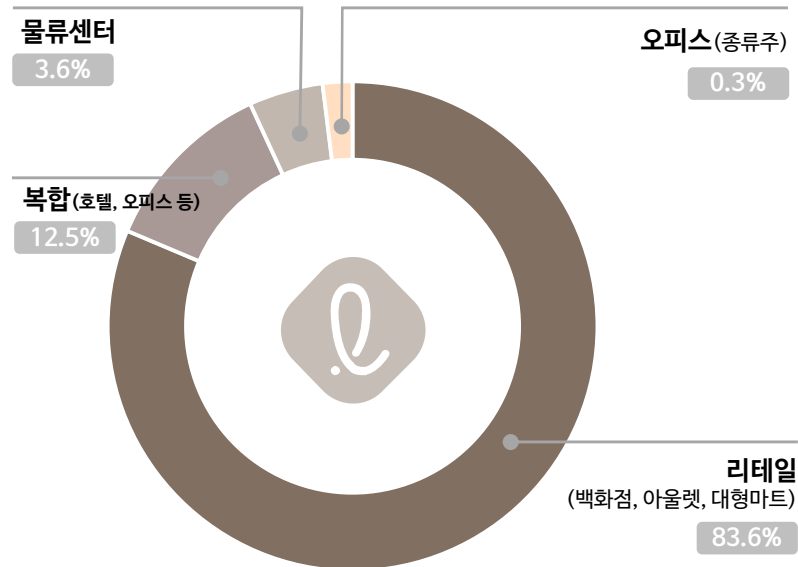
포트폴리오 현황

APPENDIX



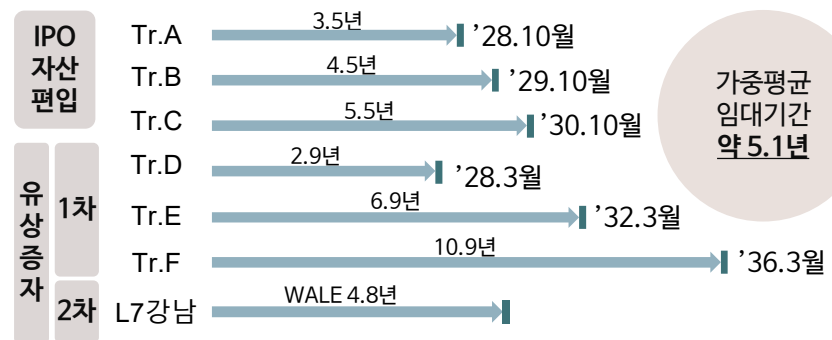
- 롯데리츠는 리테일, 물류센터, 복합자산(호텔, 오피스 등)으로 구성된 16개 실물 부동산과 오피스(지분증권) 투자를 통해 포트폴리오 다각화 추진 중
- 보유 부동산 중 리테일, 물류센터의 경우 임대차 계약기간별 6개의 Tranche로 구분하여 일시적 임대차 만기 도래 리스크 최소화

포트폴리오 구성



주석 : 1) 임대차 만기 현황 : '25년 3월말 기준 계약면적에 따른 가중평균 잔여임차기간
 - Tr.A : 롯데백화점 창원점, 롯데마트 의왕점, 롯데마트 장유점
 - Tr.B : 롯데백화점 구리점, 롯데마트 서청주&아울렛 청주점, 롯데마트&아울렛 울하점
 - Tr.C : 롯데백화점 강남점, 롯데백화점 광주점
 - Tr.D : 롯데백화점 중동점, 롯데백화점 안산점, 롯데마트 계양점, 롯데마트 경기양평점
 - Tr.E : 롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데마트 춘천점
 - Tr.F : 롯데마트물 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)
초년 도	고정	매매대금의 5.0% ³⁾	매매대금의 3.8%	매매대금의 4.5%	73억원/년
임차 조건	변동	-	전년도 매출액 의 0.45% ⁴⁾	-	39억원/년 (직전 6개월 객실매출액 20%)
임대료 인상조건		매년 1.5%	고정 : 매년 전년도 CPI		고정 : 3년마다 5% (조건: 임대료 3년평균) 첫째 임대료)
관리비		Triple Net (유지비용, 보험료, 제세공과금 임차인 부담)			수광비 등 실비 임차인 부담 (재산세 등 임대인 부담)



차입 현황

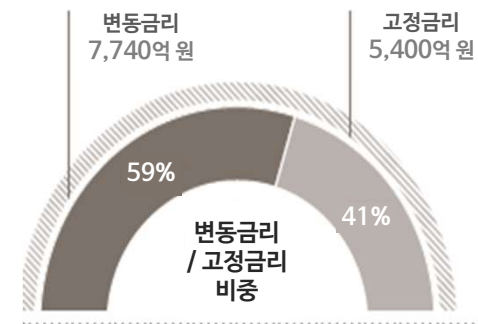
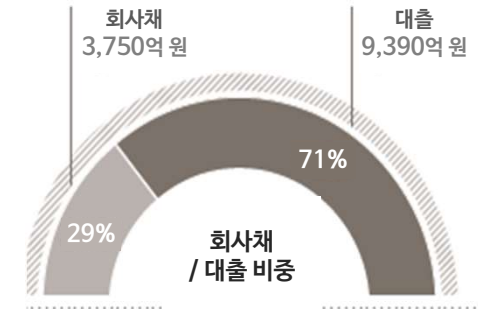
APPENDIX



- 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

차입금 만기 현황

구분	금액(억원)	금리 ¹⁾	만기(예정)
회사채	800	3.45%	'25년 8월
	1,600	3.45%	'26년 8월
	500	3.44%	'25년 10월
	750	3.48%	'26년 10월
	100(단기사채)	3.60%	'25년 4월
소계	3,750	-	-
대출	3,110	CD+1.30%	'25년 10월
	1,300	CD+1.20%	'26년 1월
	750	CD+1.00%	'26년 3월
	2,580	CD+1.00%	'27년 9월
	1,650	3.75%	'26년 9월
소계	9,390	-	-
총계	13,140	-	-



주석: 1) 상기 표현된 금리는 모두 쿠폰(coupon) 기준 금리이며, '25년 4월 17일에 진행될 리파이낸싱은 미반영 되었음.



운용자산 현황



APPENDIX

구분	롯데백화점 (6)						롯데물류센터 (1)	롯데프리미엄 아울렛 (1)
점포명	강남점	창원점	구리점	중동점	광주점	안산점	김포센터	이천점
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
구분	롯데아울렛&마트 (2)		롯데마트 (5)					복합(1) (호텔, 오피스 등)
점포명	대구울하점	(서)청주점	의왕점	계양점	춘천점	김해장유점	경기양평점	L7 강남
소재지	대구광역시 동구 율하동	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



재무상태표

(단위: 억원)

구 분	12기말 (‘24.12월말)	11기말 (‘24.6월말)	10기말 (‘23.12월말)
자산 총계	26,236	23,018	23,137
유동자산	409	476	472
비유동자산	25,827	22,542	22,664
부채 총계	14,542	12,638	12,582
유동부채	4,706	6,445	6,854
비유동부채	9,835	6,193	5,728
자본 총계	11,695	10,381	10,555

손익계산서

(단위: 억원)

구 분	12기 (‘24.7~12월)	11기 (‘24.1~6월)	10기 (‘23.7~12월)
영업수익	656	600	594
영업비용	236	224	233
감가상각비	196	192	201
기타판관비	40	32	32
영업이익	420	376	361
영업외수익	5	6	6
영업외비용	319	323	336
당기순이익	106	58	32



LOTTE REIT

Thank you