INVESTOR RELATIONS
2025.11.27

[2025년 11월 리츠 투자간담회]

LOTTE REIT

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.

롯데리츠 Overview

LOTTE REIT

국내 초대형 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 국내 대표 리츠

자산규모

2.6조

자산개수

16개

시가총액

1.1조

배당수익률[1)]

6.2%

공실률

0.3%

LTV[2)]

41.0%

신용등급
(담보부사채)

AA-
(stable)

INDEX

FTSE EPRA Nareit
FTSE All Cap
MSCI EM Markets 등

*상기 모든 수치는 '25년 9월말 기준임

주석 : 1) 시가배당률 기준, '25년 주당배당금가이던스 240원 ÷ '25년 9월말 종가 3,895원
2) 자산의 담보감정가기준, '25년 9월말 기준 담보부부채 13,130억원 ÷ 담보감정가액 32,047억원

Contents

LOTTE REIT

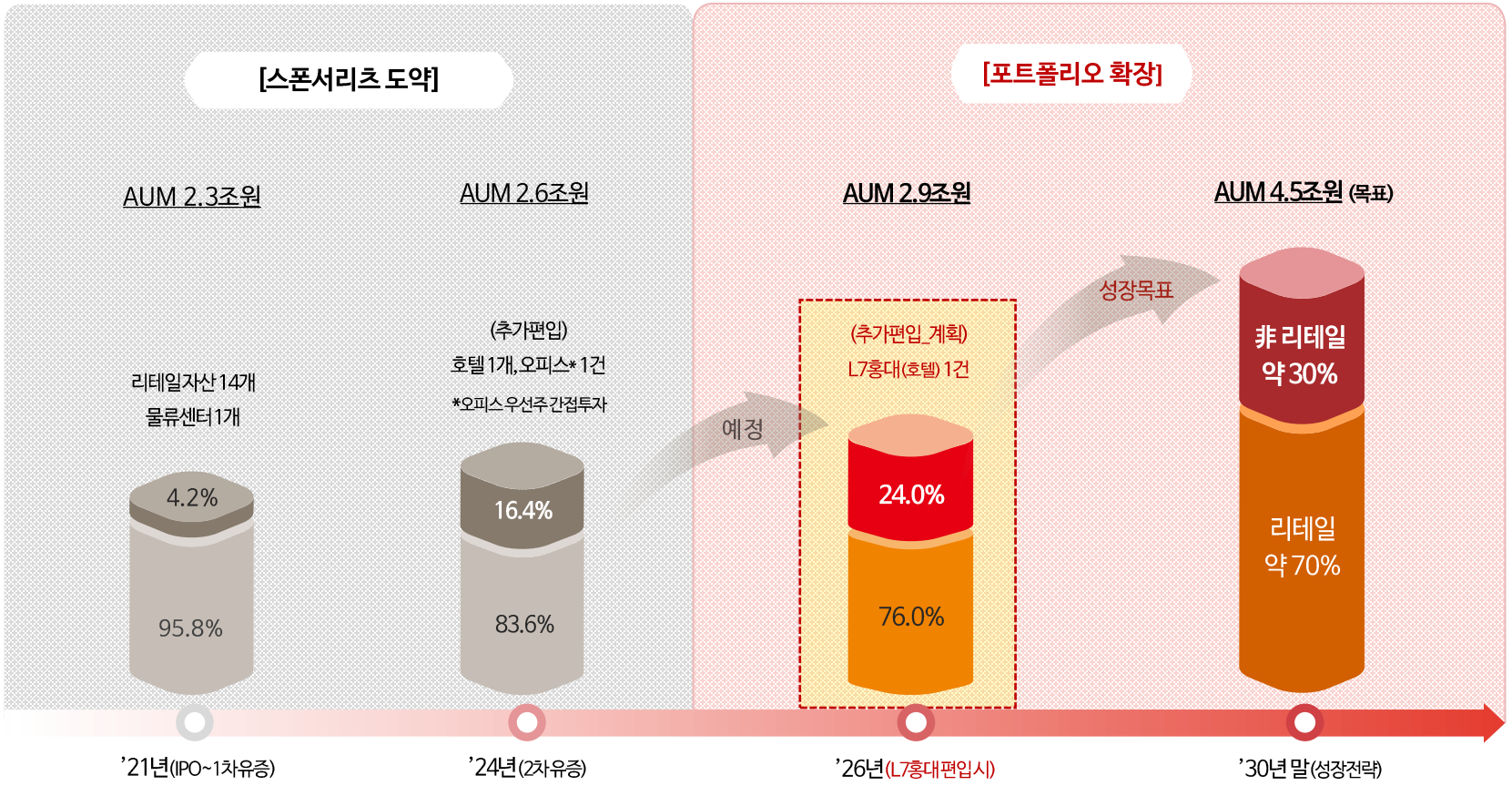
Chapter 1. 성장 전략 및 Deal Pipeline

- 성장 전략
- Deal Pipeline

Chapter 2 편입 검토 자산(L7홍대)

- '24년 L7강남(호텔) 편입 및 DF타워(오피스) 우선주 투자를 시작으로, **非 리테일 자산 포트폴리오 확장**
- '26년 1월 중 L7홍대(호텔) 추가 편입 계획으로, 非리테일 자산 비중 24%까지 확대 (목표치: '30년말까지 非리테일 약 30%로 확장)

성장 전략



- 롯데리츠는 스폰서와의 지속 협력을 통해 **수익/운영 안정성과 성장성을 두루 갖춘 그룹 내 우량 자산을 우선적으로 편입**하며 외적 성장세 유지
- 다양한 **우량 Deal Pipeline 을 통해 자산군 별 적절한 투자 전략** 실시, 시장 환경 변화에 유연하게 대응하며 **장기적 배당 안정성 강화 중점**

예상 Deal Pipeline[1)]

[非 리테일 자산]

호텔롯데

① 호텔롯데 임차/운영 자산
② 주요 도심지/관광지 내 위치
③ 장기 성장성 겸비한 3,4성급 호텔

L7홍대
('26년 1월 편입계획)

기타호텔
(L7/시티호텔)

롯데물산

① 그룹사 참여 전략 개발 자산
(그룹사 보유 부지, 장기 운영 자산 등)
② 보유 자산 재개발/리모델링
③ 시너지 창출 가능한 개발 사업

물류센터

개발부지

기타 그룹사

① 신규 투자섹터 발굴
(레지던스, 실버주택, 데이터센터 등)
② 그룹사 보유 우량 자산
③ 시장 선호도 높은 외부 자산

기타자산

기타자산

[리테일 자산]

롯데쇼핑

① 롯데쇼핑 장기 임차/운영 자산
② ROFO 보유 자산 중 수도권 입지
③ 장기적 토지 활용 가능 자산

마 트

백화점/아울렛

주석 : 1) 상기 Deal Pipeline 상 이미지는 예시로써 당사에서 실제 검토중인 프로젝트와는 다를 수 있음

Contents

LOTTE REIT

Chapter 1. 성장 전략 및 Deal Pipeline

Chapter 2. 편입 검토 자산(L7홍대)

- 자산 개요
- 입지 분석
- 자산 특성
- 시장 분석(호텔/리테일)
- 임대차 현황 및 조건
- 투자 구조
- 타당성 검토
- 배당가이던스

Investment Highlights

Chapter 02. 편입 검토 자산 (L7홍대)

LOTTE REIT

1 非리테일 우량 자산 편입

- 롯데리츠 성장전략에 부합하는 그룹사 우량 호텔 자산 투자
- 포트폴리오 다변화를 통한 효율적 리스크 관리 및 배당 안정성 강화

2 우량 임차인 및 안정적 임대수익

- 호텔롯데(AA-, 안정적)의 전체 면적 책임임차 및 운영(리테일부 전대차 예정)
- 책임임대차계약(약 5년)을 통한 안정적 임대수익 창출(고정+변동임대료)

3 트리플 역세권 및 서울 핵심 상권

- 일평균 유동인구 2위, 지하철 수송인원 1위를 기록중인 초핵심 상권 내 위치
  ('25년 7월, 서울 기준)
- 젊고 트렌디한 문화를 선도하는 대학가 인근 상권으로 내·외국인 관광수요 증가

4 뛰어난 운영 실적 및 긍정적 성장 전망

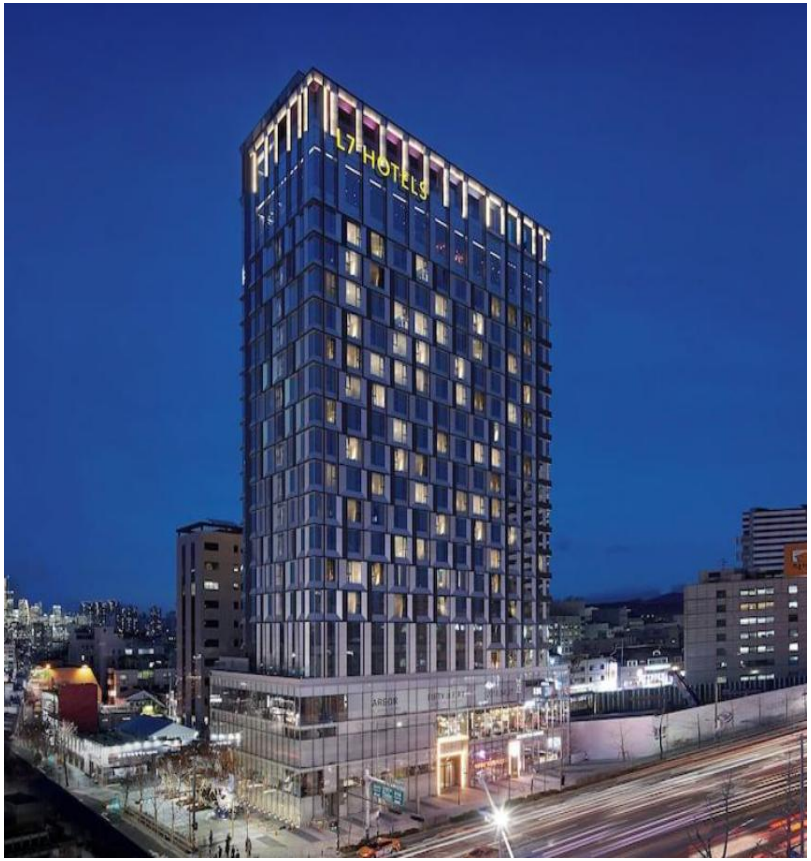
- '25년 기준 ADR 24만원/평균 OCC 88% 수준의 우수한 운영 실적 기록
  (1~9월)
- 호텔 관광수요 증가 대비 공급 부족의 장기화로 향후 상승세 지속 전망

- L7홍대는 지하철 2호선, 경의중앙선 및 공항철도 3개 노선이 정차하는 **홍대입구역에서 도보 1분 거리에 위치한 트리플 역세권 자산**임
- **홍대 인근 4성급 호텔 중 최다 객실 보유 및 유일한 루프탑 시설(20F 이상) 보유** 호텔로, 팬데믹 이후 완전히 회복된 관광·호텔업 관련 수요를 빠르게 흡수중인 우량 자산임

건물 개요

구분	내용
건물명	롯데호텔 L7홍대
소재지	서울시 마포구 동교동 160-5 (홍대입구역 도보 1분)
지역/지구	근린상업, 지구단위계획구역(마포지구)
주용도	숙박, 판매, 문화/집회, 근린생활
대지면적	2,277㎡ (688.8평)
연면적	27,852.23㎡ (8,425.30평)
용적률/건폐율	822.22% / 58.89%
규모	B5 / 20F ·호텔 4~20F ·리테일 지하1~지상3F
등급/객실 수	4성급 / 340실
호텔 오픈년월	2018년 1월
주차대수	자주식 122대
승강기	9대 (승용 8대, 비상용 1대)

건물 현황 사진



- 홍대는 서울의 3대 핵심 상권으로 '25년 7월 기준 **일평균 유동인구 약 26만명(서울 2위), 지하철 수송인원 약 12만명(서울 1위)**의 프리미엄 상권임
- 본건 자산으로부터 2.5km 내에 **4개의 국내 주요 대학이 위치**, 총 재학생 약 7.7만명으로 **역동적이고 트렌디한 소비문화를 선도하는 중심지**로 평가됨

풍부한 교통 인프라

순위	상권	기준점	유동인구수*
1	강남	강남역	362,741명
2	홍대	홍대입구역	262,969명
3	명동	명동예술극장	225,153명
4	도산공원	도산공원	185,502명
5	성수	성수역	165,867명

*KBIZ(2025.07), 기준점 반경 500m 내 유동인구 수

구 분	내 용
	반경 1.5km 내 7개역 위치 홍대입구역은 **서울 지하철역 수송인원 1위**('25년 1~7월)
	반경 300m 내 20여개 정류장 위치 양화로의 중앙버스차로에 **47개 지·간선 및 광역·공항 버스 정차**
	양화로(왕복 8차선) 바로 진입 가능하여 차량 접근성 뛰어남
	김포공항 14분 / 40분 / 30분 인천공항 52분 / 55분 / 50분

인근 개발 계획

① 마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 및 지구단위계획구역 지정 ('24.10 수정가결)

- **문화·예술, 관광산업, 상권 등 활성화** 목적의 5개 맞춤형 관리계획 수립(개발 인센티브 제공)

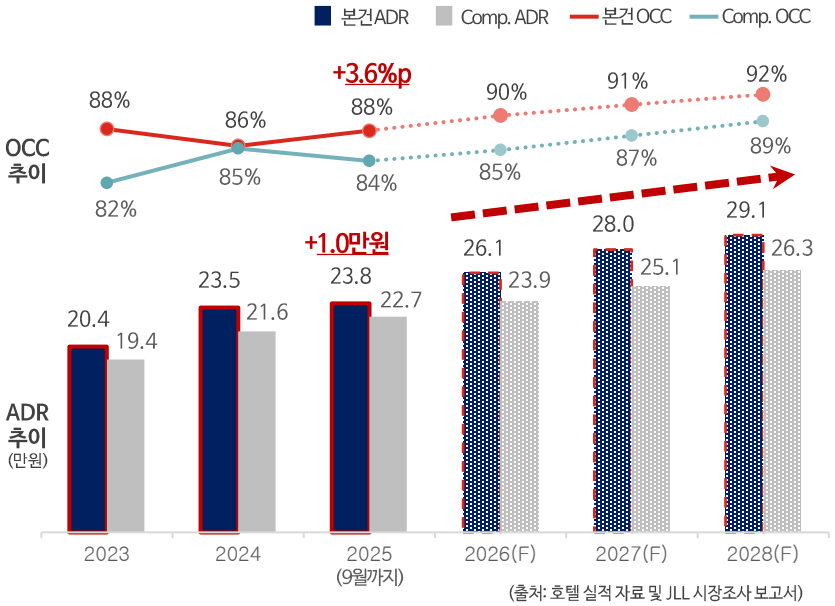
② 대장홍대선 광역철도 개발사업 ('25년 내 착공, '31년 내 개통 예정)

- **부천에서 홍대입구역까지 27분으로 단축**, 서부권 교통 음영지대 해소 및 유동인구 증가 기대

- 뛰어난 입지적 장점과 증가하는 수요를 바탕으로 **인근 호텔 대비 우수한 운영 실적을 지속 유지 중**에 있음 ('25년 1~9월 **ADR 약 23.8만원, 평균 OCC 약 87.7%** 수준)
- 한류 문화 열풍 등으로 젊은 층 유입이 지속됨에 따라 **본 건 자산의 장기적 실적 상승세는 지속 유지**될 것으로 전망됨

자산 특성

① 뛰어난 운영 실적[1)]



(출처: 호텔 실적 자료 및 JLL 시장조사 보고서)

✓ 탄탄한 수요층 기반 안정적 운영실적 보유, 지속적인 실적 상승 기대
✓ 시장 선두 호텔로서 인근 유사 호텔들의 평균 운영실적을 크게 상회

② 트렌디한 호텔 시설

루프탑 수영장

Talk & Play(미팅룸)

Lifestyle 라운지

피트니스

비즈니스 코너

코인세탁실

✓ Lifestyle 요소를 반영한 트렌디한 공간 구성으로 젊은 층 유입 극대화
– 루프탑 Pool&Bar, 로비/라운지, 미팅룸 등

주석: 1) 본 건 비교대상(Comp.): 인근 유사 호텔인 홍대 R호텔, 홍대 M호텔, 홍대 H호텔, 마포 S호텔 총 4개 호텔의 실적 평균치(JLL 시장보고서 자료 기준)

2025-2026 국내 호텔 시장 전망

Demand

"K-트렌드와 함께 관광수요 증가"

- ✓ 한국 문화의 전 세계적인 인기 증가 및 중국 방문객 반등 기대감에 힘입어, 한국 관광업계는 기록적인 성과를 달성할 것으로 전망
- ✓ 중국·일본 관광객수 코로나 이전 수치까지 회복, 이러한 회복세는 향후에도 지속될 것으로 전망

Supply

"수요-공급의 불균형 지속"

- ✓ 호텔 공급은 시장 전반에 걸쳐 심각하게 제약된 상황, 상당한 수요-공급 불균형 상태
- ✓ 다수의 개발 프로젝트가 지연됨에 따라, 실행 예정이었던 프로젝트조차 근시일내 공급 확대에 기여하기는 어려울 것으로 전망

Performance

"최고 실적 연속 경신 및 상승 기대"

- ✓ ADR 및 OCC 모두 상승세 유지할 것으로 전망
- ✓ 정부의 방문객 물량 중심의 관광 정책은 3~4성급 호텔에 유리하게 작용, 5성급 호텔 대비 높은 성장률을 기록할 것으로 예상

Transactions

"우호적 투자환경 지속 전망"

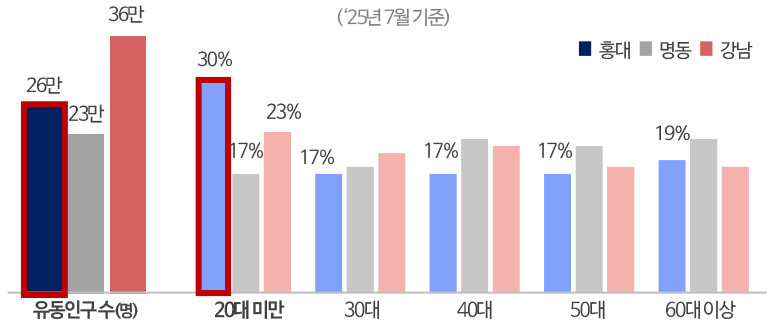
- ✓ 안정적인 수익 구조가 확보되는 마스터리스 자산 혹은 운영실적 개선 측면에서 잠재력을 보유한 호텔에 대한 선호도 높음
- ✓ 메가딜은 제한되나 중대형 규모의 거래가 시장 거래량의 주축을 형성할 것으로 전망

- 홍대 상권의 **입지적/문화적 강점** 및 **한류 열풍에 따른 국내 관광수요 증가**로 인해, 향후에도 **지속적인 ADR 및 OCC의 상승이 예상**됨
- 지속 증가하는 수요 대비 **홍대 인근 호텔 공급은 제한적**임에 따라, **본 자산의 희소성 및 가치는 더욱 증대**될 것으로 판단됨

수요적 측면

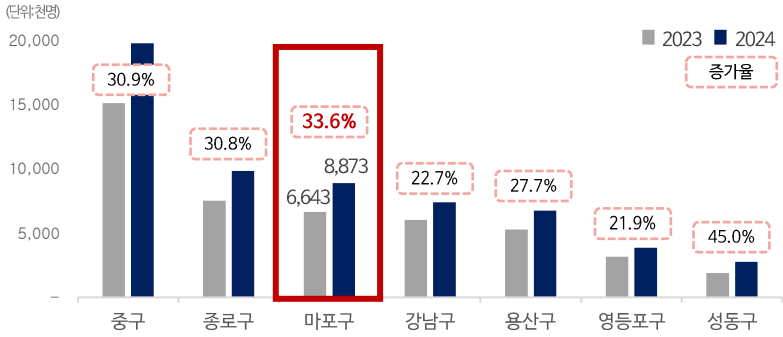
- 홍대는 서울 주요 상권 중 **일평균 유동인구 2위, 20대 미만 유동인구 비중 최대**

[서울 주요 상권 유동인구 및 연령별 비중]



- 마포구는 중구·종로구 다음으로 외국인 방문자 수가 많은 지역으로 **가파른 상승세를 보임**

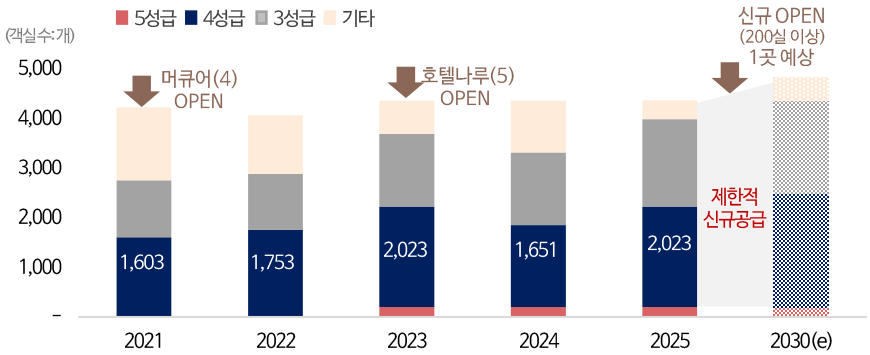
[서울 주요 권역별 외국인 방문자 수 및 증가율]



*상기 자료 출처: JLL 시장조사 보고서

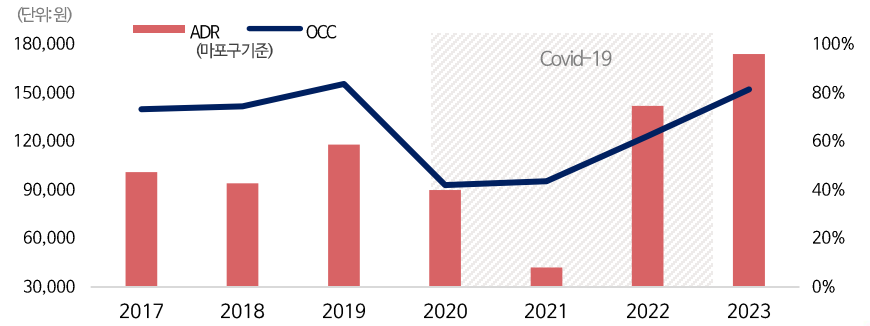
공급적 측면

- 홍대 인근에 개발 계획중인 호텔(200실 이상)은 단 1곳으로 **'30년까지 공급량 제한 지속**



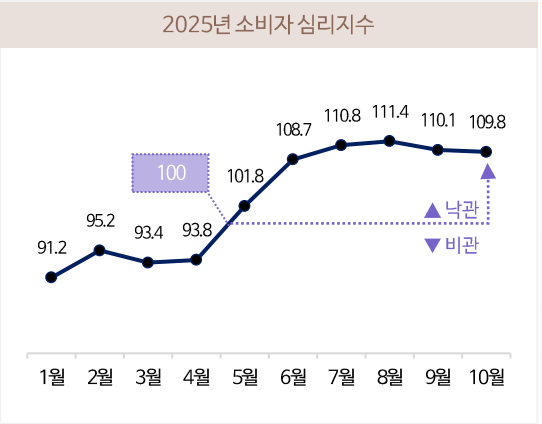
마포구 ADR/OCC 추이

- 증가하는 수요 대비 제한적 호텔 공급에 따라 COVID-19 종식 후 **지속적인 실적 상승세 유지**



- 홍대 상권의 매출은 20~30대가 62%를 차지('25년 2분기 기준)하며, **젊은 층의 탄탄한 소비를 기반으로 캐주얼 리테일 매장들이 꾸준히 입점**하고 있음
- 주요 가두 상권 중 **홍대 상권만 유일하게 유동인구 증가 추세**이며, **공실률은 하락함에 따라 상권의 매력도가 더욱 상승**하고 있는 것으로 판단됨

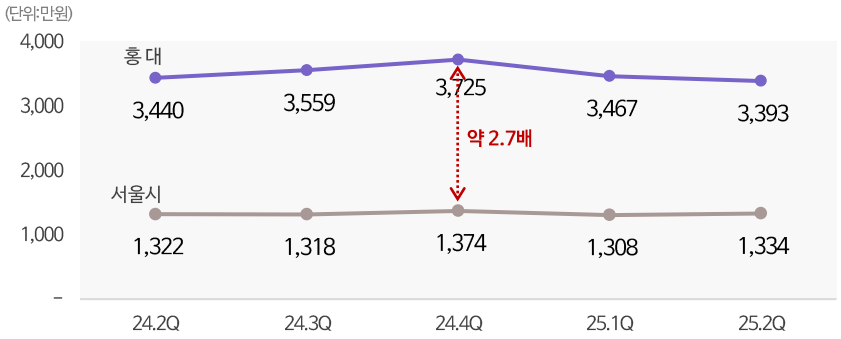
서울 주요 리테일 상권 – 2025년 내수 활성화 정책을 바탕으로 2분기부터 소비자 심리지수 낙관적으로 전환, 홍대·명동·강남 모두 공실률 하락세



구분	홍대	명동	강남	가로수길
사진				
주요 업종	패션, F&B 등	패션, 스포츠 등	패션, F&B 등	패션, 전자기기 등
공실률	9.9% (-5.1%p)	4.6% (-0.6%p)	11.2% (-8.0%p)	38.6% (+0.4%p)
유동인구 변화	증가 (+20%)	감소 (-14%)	감소 (-17%)	감소 (-19%)
특징	다수 대학 인접, 야간 상권 활성화	CBD 중심 위치, 저가~하이앤드 공존	오피스&상가 혼재, 차량&유동인구 多	스트릿 패션, 부띠끄 매장 다수

서울시 vs 홍대상권 평균 매출액 비교

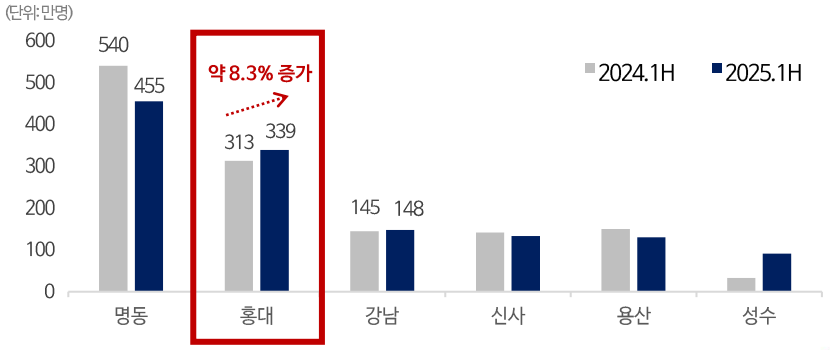
- 홍대 상권 평균 매출액은 **서울시 평균 매출액의 2.7배**에 달하는 프리미엄 상권임



*상기 자료 출처: JLL 시장조사 보고서

주요 상권별 외국인 관광객 방문 추이

- 2024년 대비 2025년 관광객 8% 이상 증가, **명동은 감소세인 반면 홍대는 성장세를 보임**



- 본 건은 호텔(숙박및부대시설등), 리테일(F&B,의원등) 및 공용부(주차장등)로 구성되어 있으며, **임대율 100%로 안정적인 현금흐름을 창출**하고 있음
- 롯데리츠 편입 이후 **호텔롯데(AA-, 안정적)가 전체 면적 Master Lease 예정**임에 따라, **안정적인 운영을 통한 임대수익 확보**가 가능한 자산임

기존 Stacking Plan

층	실사용 층[1]	주용도	임차인	
4~20F	22F	부대시설(수영장, 바 등)	㈜호텔롯데	
	21F	라운지/근생	더플레이스	
	5~20F	숙박시설	㈜호텔롯데	
3F	(좌동)	근생/문화 및 집회시설	클림의원	
2F		근생/숙박시설	엔제리너스	라인프렌즈
1F		근생/호텔로비	엔제리너스 / 롯데리아	라인프렌즈
B1		근생/숙박시설	KH엘그라운드(실내놀이장)	
B2~B4		숙박(부대)/주차장	주차장(일부 하이파킹 임차/운영), 호텔 부대시설, 사무실	
B5		기계/전기실	기계, 전기실	

변경 Stacking Plan

층	임차인
전 층	호텔롯데 100% 마스터리스 (기존 임차인: 전대차 전환)

주석: 1) 4층, 13층 실사용 층에서 제외

5 임대차 현황 및 조건

Chapter 02. 편입 검토 자산 (L7홍대)

- 국내·외 총 39개 호텔 체인을 운영하는 글로벌 호텔 브랜드인 **호텔롯데와 약 5년의 중장기 임대차 계약을 통한 안정적인 임대 운영**
- 매출에 따라 Up-side를 기대할 수 있는 변동임대료 조건에 따라, **향후 홍대상권을 기반으로 한 관광수요 상승에 따른 임대수익 상승 기대** 가능

주요 임대차 조건[1)]

구 분			세부내용	
임대차 기간			• 약 5년 ('26년 1월 21일(소유권 이전 예정일) ~ '30년 12월 31일)	
임대차 대상면적			• 호텔롯데의 전체면적 Master Lease – 호텔부분(4~20F) : 호텔롯데 사용 – 리테일부분(B1~3F) : 라인프렌즈스퀘어㈜, ㈜롯데GRS 등 전대차(전환예정)	
보증금			• 138억원	
초년차 연 임대료			• 약 138억원	
	고정임대료	초년차 연 임대료	• 약 106억원	
		인상률	• 2년마다 3% (실적에 따른 조건부 인상)	
	변동임대료	초년차 연 임대료	• 약 32억원 ('27.01.01 첫 변동 이후, 매 6개월 단위 변동)	
		산정기준	• 전반기 객실매출의 12.0%	
관리비용 분담			임대인	임차인
			[부동산 **보유**관련 비용] • 재산세(토지, 건물분) • 재산종합보험 • CAPEX(자본적지출) 등	[부동산 **사용**관련 비용] • 시설관리비(미화, 보안, 시설관리 등) • 수도광열비/수선유지비 • OPEX(수익적지출) 등

본 건 투자구조 및 재원조달(안)

L7홍대 신규 편입 ('26년 1월 완료 예정)

총 투자비(안)		재원조달[1](안)	
매매가액 (2,650억)	→ 매입 Cap.Rate 5.1% 수준	담보대출 (1,590억)	→ LTV 60% 이내
		단기사채 (1,079억)	
부대비용 (157억)	→ 취득세, 수수료, 실사비용 등 거래 부대비용	보증금 (138억)	→ 초년차 임대료 약 1년분
총 2,807억		**총 2,807억**	

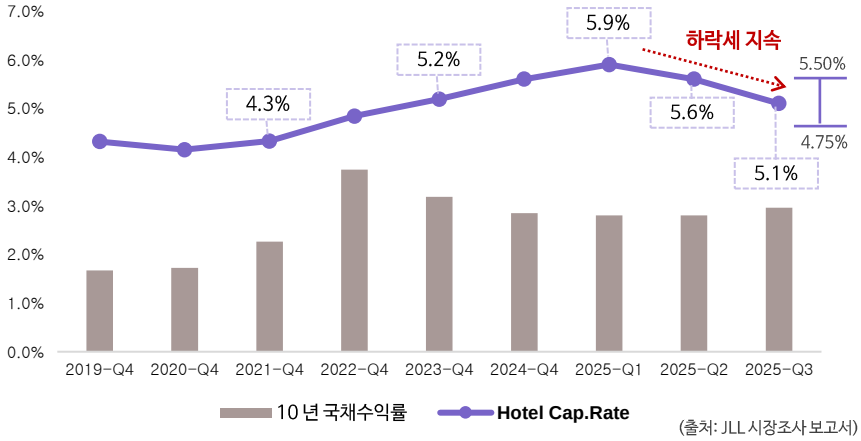
주석: 1) 실제 차입시점의 자금시장 상황 등에 따라 금액 등 변동 가능

매입가 적정성

매매시장 동향	• 최근 국내 호텔 시장의 긍정적 전망에 따라 **주요 관광지 내 호텔 거래 사례 증가** (외국계 투자자 선호도 증가로 가격 견인 중) ※ 골드만삭스 머큐어 앰버서더 홍대 약 2.6천억원 투자('25.06)/ 캐피탈랜드 여의도 더코노셔 레지던스 약 730억원 투자('25.09) 등 • 더불어 높은 수요 대비 **제한된 공급 시장 형성으로 Cap. Rate 하락 추세** ('24년 3분기 5.6% → **'25년 3분기 5.1%**)

① 매입 Cap.Rate 수준

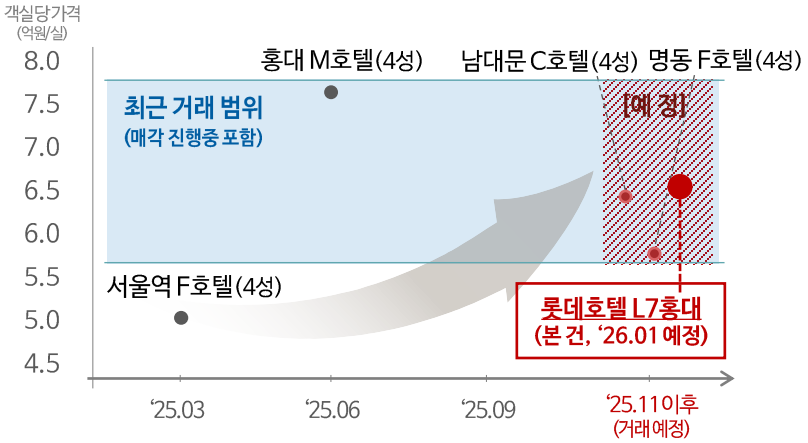
- 최근 국내 호텔에 대한 투자자들의 긍정적 전망이 지속됨에 따라 **Cap. Rate는 [4.75 ~ 5.50%] 범위에서 거래되고 있음**



(출처: JLL 시장조사 보고서)

② 객실당 가격 수준[1)]

- '25년 하반기 유사 호텔 거래 사례(매각 진행중 포함)로 볼 때, 호텔 객실당 가격은 지속 증가하는 추세를 보이고 있음

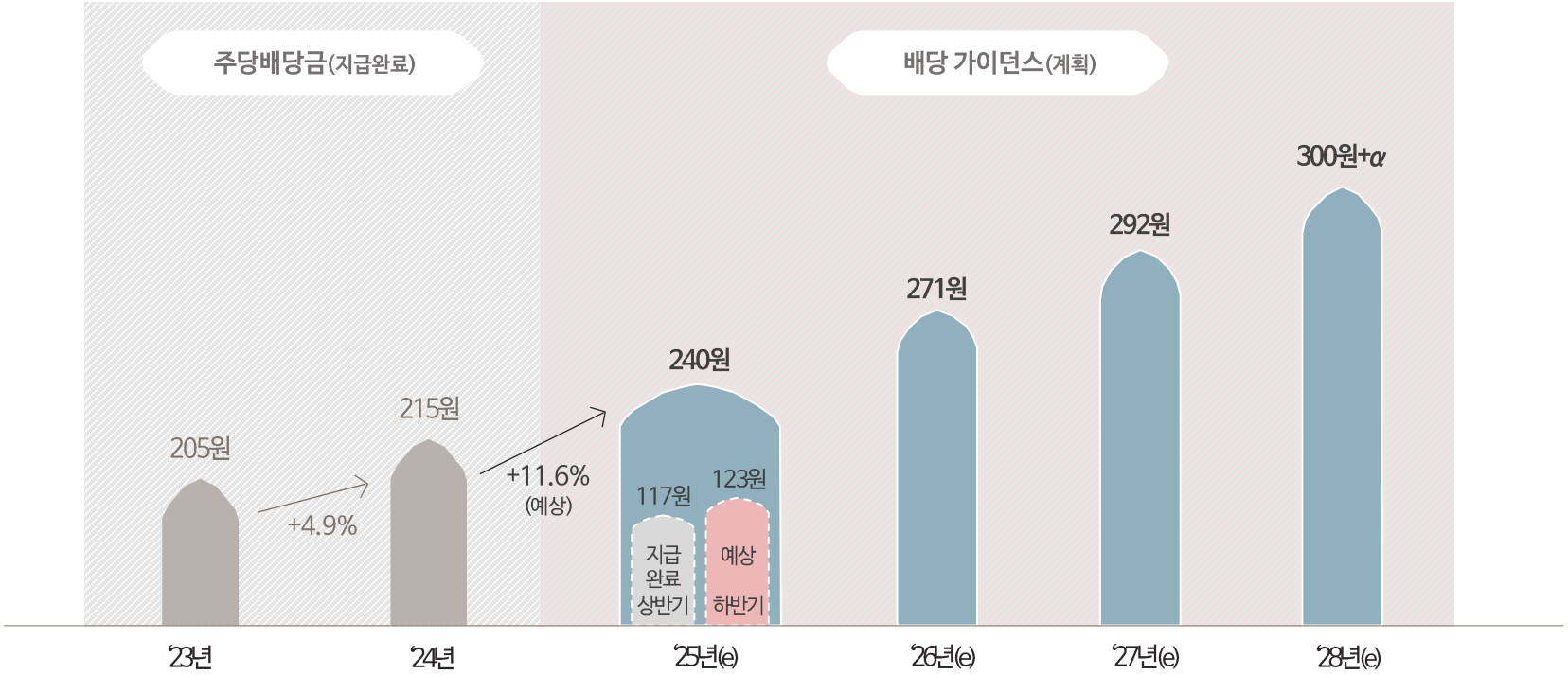


✓ 본 건 예상 **매입 Cap. Rate는 약 5.1% / 객실당 가격은 약 6.6억원[2)]**으로, 최근 **홍대 권역 내 높은 수요 증가**와 더불어 **우량 호텔 매물에 대한 투자자 선호도** 및 **본 건의 우수한 운영 실적** 등 종합 고려 시, **경쟁력 있는 매입가 수준으로 판단**됨

주석 : 1) 해당 객실당 가격은 시장에 공개된 매매가 및 건축물대장 상 호텔(공용면적 포함) 면적을 추정하여 산출한 수치임 (출처: JLL 시장조사 보고서)
2) 본 건 객실당 가격: 매매가 2,650억원 x 호텔 면적비 약 85% ÷ 총 객실 수 340실 = 약 6.6억원/실

- 롯데리츠는 **'우량 자산의 확충'**과 더불어, **'저금리 리파이낸싱 추진' 및 '보유 자산의 임대료 상승'** 등을 통해 지속적인 **주당배당금 증가 추세**를 보이고 있음

연도별 주당배당금 계획[1)]



우량 자산의 편입 및 효율적 자산운용을 통해 지속 성장하는 대한민국 대표 리츠로써 안정적인 배당 가이던스 준수 목표

주석: 1) 상기 주당배당금은 실제 배당지급일과는 무관하며, 연도별 결산기 기준으로 산정된 금액임
'25년 하반기 이후 주당배당금은 확정이 아닌 현재시점에서 참고용으로 제시된 것으로, 금리 및 부동산 관련 세금 정책변화 등에 따라 변경 될 수 있음
※ 각 년도별 평균금리: '25년 4.15%, '26년 3.9%, '27년 3.75%, '28년 3.0% 가정