



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.



01 희소가치 높은 GBD 핵심권역 소재 복합자산 투자 기회

[호텔] 관광수요의 회복으로 호텔 운영실적의 지속적 상승, GBD 권역내 제한적인 4성급 호텔 공급으로 L7 강남타워의 경쟁력은 더욱 강화될 것 기대
[오피스] GBD는 높은 임대료와 거래가격, 0%대의 낮은 공실률을 형성하고 있어 서울 주요 권역 중 가장 선호되는 GBD 권역의 핵심입지에 소재

02 높은 신용등급(AA-)의 우량 임차인 (주)호텔롯데와 장기 책임임차 계약

- 임대 가능 면적 약 62%를 호텔롯데가 7년 3개월 장기 책임 임차하며 운영 안정성을 확보
- 연 73억의 고정임대료와 객실 매출액 합계 20%에 해당하는 매출 연동 임대료 구조로 향후 호텔실적 상승에 따른 임대수익 확대 가능성 확보

03 Upside Potential

- L7 강남타워 매입 평단가는 32백만원으로 최근 거래된 GBD 타거래사례 대비 경쟁력 있는 가격으로 향후 가치 상승여력이 매우 높음
- [호텔] L7 브랜드는 LifeStyle 호텔로써 기존 4성급 대비 차별화된 경쟁력을 보유, 경쟁사 대비 높은 ADR/OCC Upside 기대
- [오피스] 매입시점 기준 오피스 임대율 및 평균 임대료가 다소 낮은 수준이나, 향후 공실해소 및 임대차 계약 갱신을 통한 임대수익 추가 확보 가능

04 스폰서 리츠의 강점을 살린 사업전략 실행

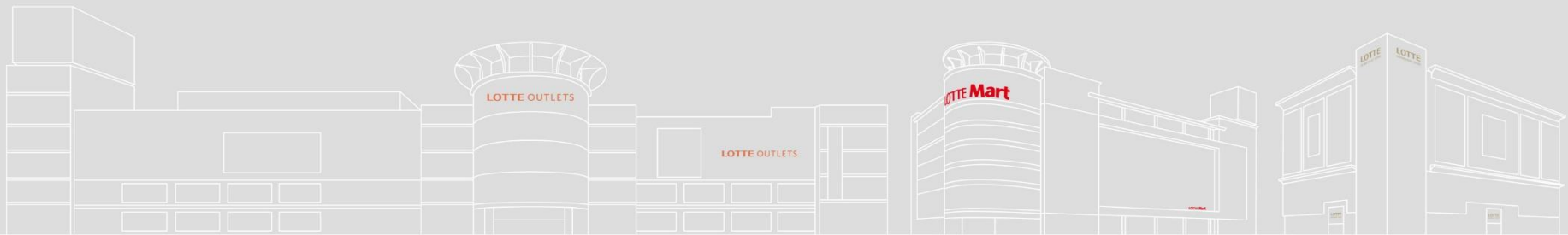
- L7 HOTELS 강남타워 투자를 통한 리테일 편중 포트폴리오 개선 및 그룹사 Deal Pipe Line 확대
- 향후 중장기적으로 비리테일 섹터에 대한 투자 확대 및 호텔롯데, 롯데물산과의 협업 등을 통하여 포트폴리오 다각화 추진

Contents



Chapter 1. 투자자산(L7 HOTELS 강남타워) 개요

Chapter 2. 투자개요 및 유상증자

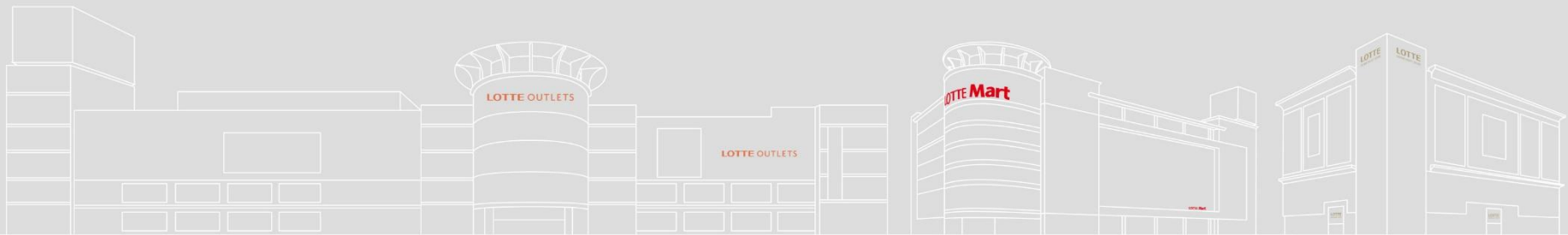


Contents



Chapter 1. 투자자산(L7 HOTELS 강남타워) 개요

- 자산개요
- 입지 분석
- 임대차 현황
- 임차인 현황[호텔]



Chapter 01. 투자자산(L7 HOTELS 강남타워) 개요

- 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 01. 투자자산(L7 HOTELS 강남타워) 개요

- 테헤란로 대로변에 입지하여 GBD 권역의 관광, 업무, 리테일 시장을 바탕으로 다양한 유동인구를 끌어들이 수 있는 핵심적인 Core 입지
- 향후 GBD 권역의 제한적인 오피스(Grade A) 및 호텔(4성급) 공급으로 인하여 복합자산으로서 L7 HOTELS 강남타워의 가치는 지속적으로 상승할 것으로 예상

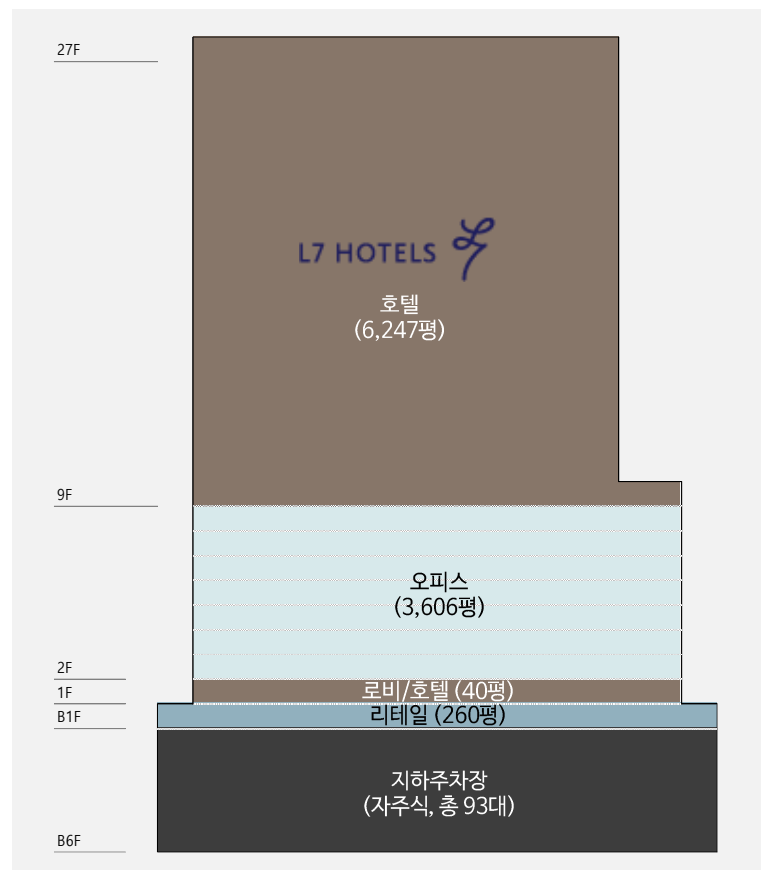


Chapter 01. 투자자산(L7 HOTELS 강남타워) 개요

- 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 안정적인 임차운영이 가능할 것으로 기대되며, 오피스 공실 해소를 통한 임대수익의 증가가 기대됨

Stacking Plan¹⁾

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	공실 (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	-



주석 : 1) '24.9월 현재 기준으로 신규 투자 진행과정 중 상황에 따라 변동이 있을 수 있습니다.

Chapter 01. 투자자산(L7 HOTELS 강남타워) 개요

- 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

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 : 명동, 강남, 홍대, 해운대 / 해외 2개 : 시카고, 하노이)



주요 임차조건

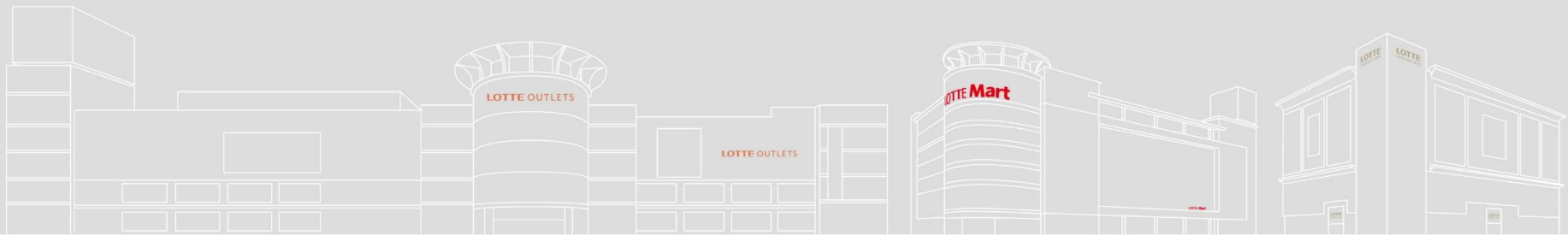
구분		세부내용
임대면적		• 6,288평 (전체 연면적의 61.89%)
임대차 기간		• 7년 3개월 ('24.9.30 ~ '31.12)
보증금		• 215억원 (기존 임대차계약 보증금 승계)
초년차 년임대료		• 112억
고정 임대료	년임대료	• 73억원
	인상률	• 3년마다 5%
	인상주기	• 매 3년 (단, 첫번째 인상주기는 '25~'27년)
	인상조건	• 인상주기 3개년 평균 임대료가 인상주기 첫째 임대료 이상인 경우에만 인상
매출연동 임대료	년임대료	• 39억원
	임대료 산정	• 직전 6개월 객실매출액 합계의 20%
	변경주기	• 매 6개월마다 변경 (단, 첫번째 변경주기는 '26.1월)

Contents



Chapter 2. 투자개요 및 유상증자

- 재원조달구조
- 유상증자 개요 및 추진일정
- 임대운영 주요가정
- 배당 추정
- 기대효과



- '24.9월 선순위 담보대출(1,650억), 단기사채(1,620억) 및 보증금을 통한 L7 HOTELS 강남타워 편입 후 유상증자(1,640억)¹⁾를 통한 단기사채 상환 예정
- 금번 유상증자 진행시 그룹 내 부동산 디벨로퍼 및 자산관리 역할을 수행하는 롯데물산이 스폰서로 참여할 계획 (전체 유상증자물량의 40%)

재원조달 구조²⁾

기존 보유자산		신규 투자		투자 후	
총 투자비	2조 4,417억원	총 투자비	3,567억원	총 투자비	2조 7,984억원
자산 매입가	2조 3,076억원	자산 매입가	3,300억원	자산 매입가	2조 6,376억원
부대비용 등	1,341억원	부대비용 등	267억원	부대비용 등	1,608억원
자금조달	2조 4,417억원	자금조달	3,567억	자금조달	2조 7,984억
담보차입	7,740억원	담보차입	1,650억원	담보차입	9,390억원
담보사채	3,650억원	담보사채	-	담보사채	3,650억
보증금 / 기타	1,096억원	보증금 / 기타	277억	보증금 / 기타	1,373억
자기자본	쇼핑 5,966억원	자기자본 ¹⁾	물산 656억원	자기자본	쇼핑 5,966억원 물산 656억원
	기타투자자 5,966억원		기타투자자 984억원		기타투자자 6,950억원

주석 : 1) 1차 발행가 3,565원 기준으로 향후 확정 발행가에 따라 변경될 수 있습니다.
 2) 자산매입 및 유상증자 등 신규 투자 진행과정 중 상황에 따라 변동이 있을 수 있습니다.

개요

구분	내용			
증자방식	주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자			
공모금액(예정)	1,640억원 (1차 발행가 기준)			
발행주식수	46,000,000주			
증자비율	18.93%			
1차 발행가	3,565원			
할인율	5.0%			
대표 주관사	한국투자증권(주), 삼성증권(주), 케이비증권(주)			
인수단	대신증권(주)			
증자 전/후	구분	현재	유상증자	유증 완료시
	발행주식수	242,968,884주	46,000,000주	288,968,884주
	스폰서 지분율	50.0%	40.0%	48.4%
	쇼핑	50.0%	-	42.0%
	물산	-	40.0%	6.4%

추진일정¹⁾

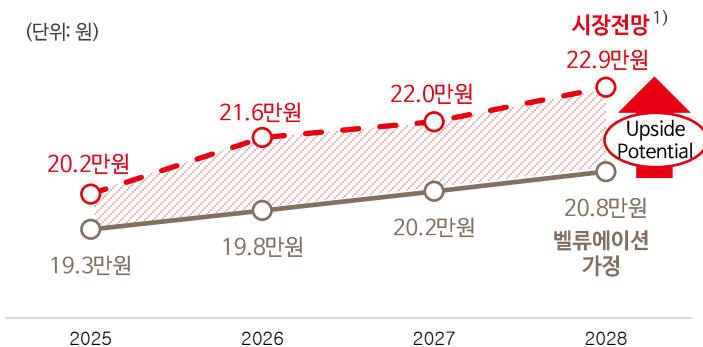
- 9/13 · 증권신고서 제출
- 9/23 · 1차 발행가 확정
- 9/26 · 신주배정기준일(주주확정)
- 10/18~24 · 신주인수권증서 상장
- 10/30 · 최종 발행가 확정
- 11/4~5 · 구주주 청약
- 11/7~8 · 일반공모 청약
- 11/12 · 주금납입
- 11/22 · 신주 상장

- 수익율 및 배당재원 추정을 위한 벨류에이션에 있어 보수적인 임대가정을 적용 (OCC 77%까지 점진적 하락, ADR 연 2.5% 상승, 오피스 갱신 E.NOC 평균 31.2만)
- 편입시점 기준 본건 자산의 Cap.Rate 4.9%이나 편입 이후 공실해소, 임대차 갱신 등 임대 안정화시 Cap.Rate는 5.6%까지 상승할 것으로 기대됨

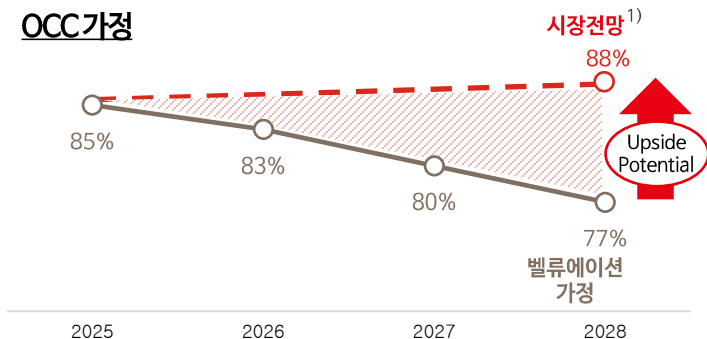
호텔 ADR 및 OCC가정

ADR가정

(단위: 원)



OCC가정



오피스 임차료 가정

(단위: 원/평)

경쟁빌딩 평균¹⁾
E.NOC('24년)

37.6만

■ 현재 E.NOC²⁾

■ 갱신/신규 E.NOC²⁾

갱신 가정 평균
E.NOC

31.2만

32.1만원

31.8만원

25.4만원

25.0만원

19.5만원

35.8만원

34.8만원

'25.3월
(6/8F, 신규 임대)

'25.4월
(5F, 갱신)

'25.10월
(2/3/4F, 갱신)

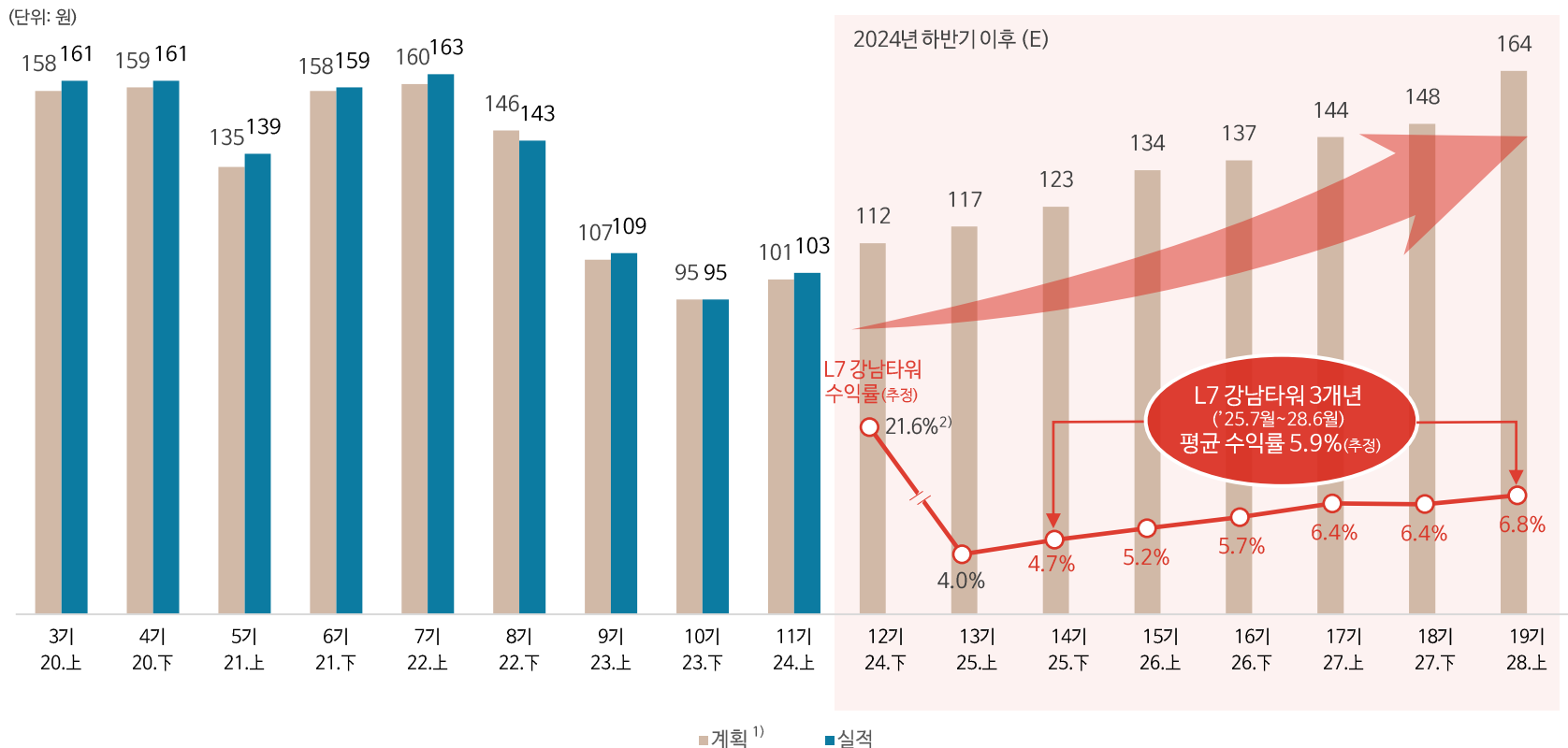
'28.2월
(7F, 갱신)

주석: 1) JLL 시장보고서 기준

2) E.NOC: [보증금 * 보증금운용이율(3%) / 12 + 월임대료 + 관리비] / 전용률

- 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 성공적인 리파이낸싱을 통하여 '24년 이후 지속적 배당 상승 기대

사업기별 주당배당금 계획 및 실적 추이



주석: 1) 주주총회에서 의결된 사업계획상 주당배당금 기준(3기~11기)이며,

'24년 하반기(12기) 이후 배당과 관련된 내용은 확정 주당배당금이 아닌 현재 시점에서 참고용으로 제시된 것으로, 시장환경, 금리 및 부동산 관련 세금 정책변화 등에 따라 변경될 수 있습니다.

※ 가중평균 금리: 12기 4.5%, 13기 4.4%, 14기 4.4%, 15기 4.1%, 16기 4.0%, 17기 3.9%, 18기 3.7%, 19기 3.0% 가정

2) 12기 수익률: 투자기간 고려(45일) 가중평균 자기자본 대비 배당금 기준

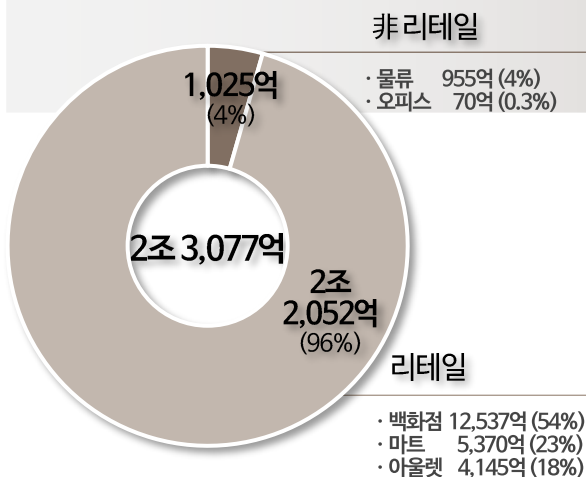
- L7 강남타워 편입을 통하여 리테일에 편중되었던 포트폴리오 개선 및 투자섹터 확대(호텔, 오피스 추가)
- 향후 중장기적으로 호텔, 오피스 등 비리테일 섹터에 대한 투자 확대를 통하여 점진적인 포트폴리오 개선 및 다각화 추진

자산 포트폴리오

Phase 01 리테일 리츠 (~'23년)

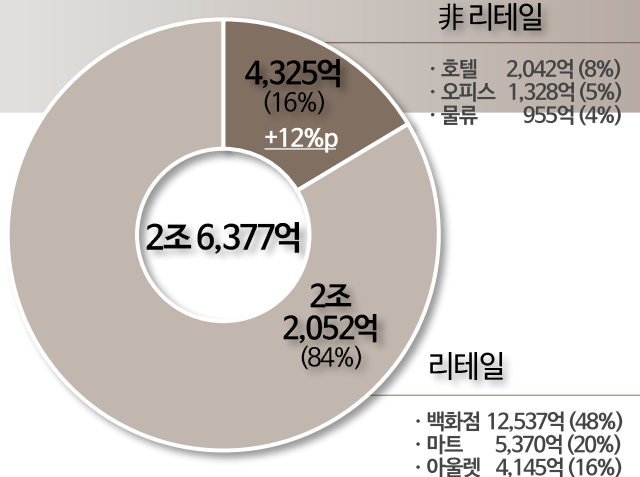


Phase 02 스폰서 리츠 ('24년~)



현재

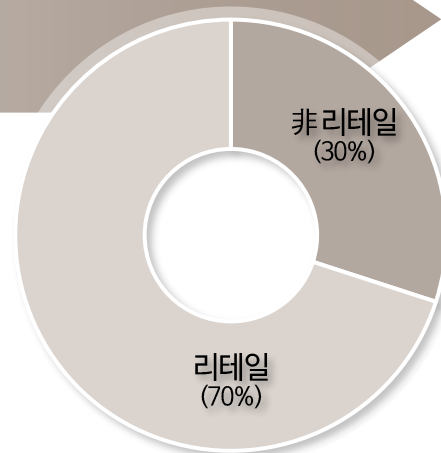
(2024년 9월)



L7 강남 편입 후

(2024년 10월)

非 리테일 비중 30%까지 확대



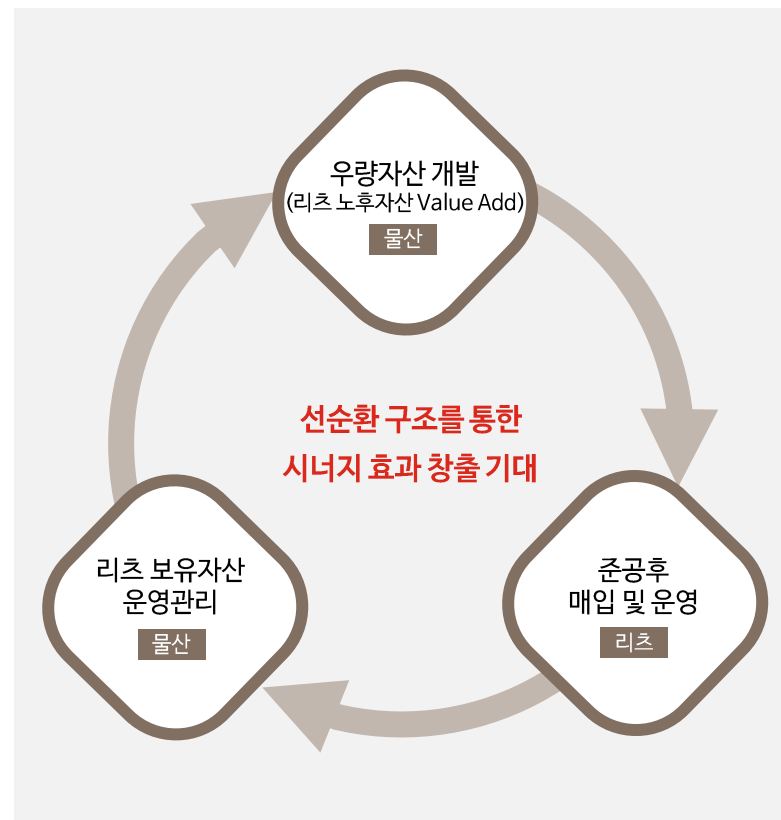
중장기 목표

- 쇼핑, LGL 이외 코로나19 종식 이후 호텔시장 회복으로 자산가치, 영업실적 상승 등 Upside Potential 확보한 호텔롯데 보유 자산의 리츠 편입 개시
- 그룹 내 디벨로퍼 역할을 수행하는 롯데물산의 스폰서 참여로 「그룹사 우량자산 개발 → 리츠 매입 및 운영 → 그룹사 재개발」 선순환 구조 운영 가능

스폰서 Deal Pipe Line 확장



롯데물산과의 Co - Work





LOTTE REIT

Thank you

Appendix



신규 스폰서 소개 [롯데물산]



Appendix

- 1982년 설립 이래 잠실단지 개발사업에 주력해 온 롯데물산은 국내 최고층 건물인 롯데월드타워와 프리미엄 쇼핑몰 롯데월드몰을 성공적으로 개발하여 운영 중
- 자산관리사업 등 사업 포트폴리오 다각화 및 해외 사업 확장으로 **국내외 초고층 빌딩 및 대형 복합 개발 전문 글로벌 종합 부동산 기업**으로 지속적인 발전

롯데물산 개요

 롯데물산		설립연도	1982년
		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

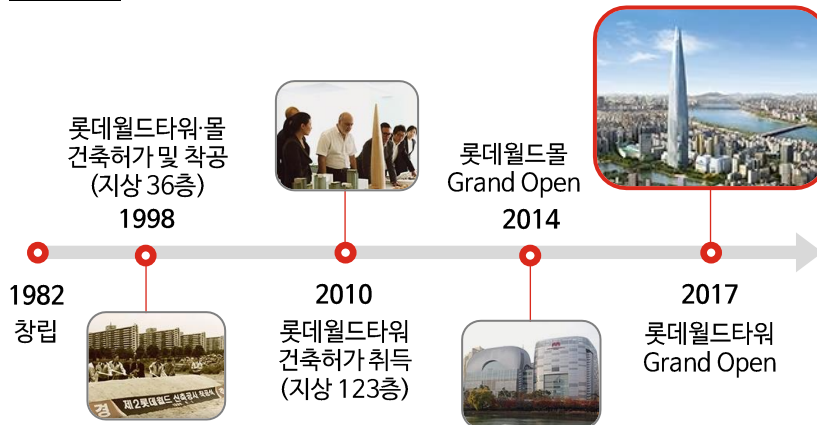
- 을지로 시그니처타워, 강남N타워 등 10여개 부동산 자산관리



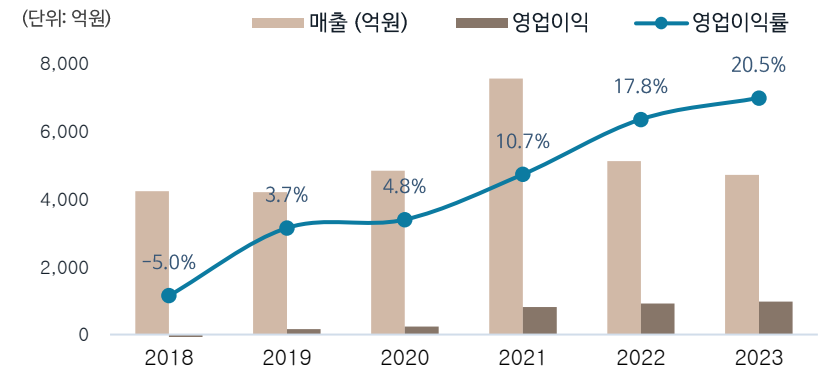
해외사업(베트남)

- 롯데타워 하노이
- LOTTE Property & Development Vietnam

주요연혁



매출 및 영업이익 현황





운용자산 현황



Appendix

	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	대구율하점	(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



임대차 현황



Appendix

- 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%	’28.10월	매매대금의 5.0%	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%	’29.10월				
트렌치 C	백화점 강남점, 광주점	5,593	24.3%	’30.10월				
트렌치 D	백화점 중동점, 안산점 마트 계양점, 경기양평점	3,810	16.6%	’28.3월	· 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%	’32.3월				
트렌치 F	마트몰 김포물류센터	955	4.2%	’36. 3월	매매대금의 4.5%			롯데 글로벌 로지스
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



차입 현황 ('24.9월 기준)



Appendix

(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%
	-	단기사채	125,000	11.0%	2024-09-19	2024-10-07	3.40%
		소계	365,000	32.0%			3.43%
대출	6차	담보부(2y)	311,000	27.0%	2023-10-17	2025-10-17	[CD+1.30%]
	7차	담보부(2y)	130,000	11.0%	2024-01-16	2026-01-16	[CD+1.20%]
	8차	담보부(2y)	75,000	7.0%	2024-03-18	2026-03-18	[CD+1.00%]
	9차	담보부(3y)	258,000	23.0%	2024-09-19	2027-09-19	[CD+1.00%]
		소계	774,000	68.0%			4.69%
계			1,139,000	100.0%			4.29%