



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





## Overview



### Chapter 01. 롯데리츠 현황 및 배당 가이드선스

#### 국내 초대형 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 대표 리츠

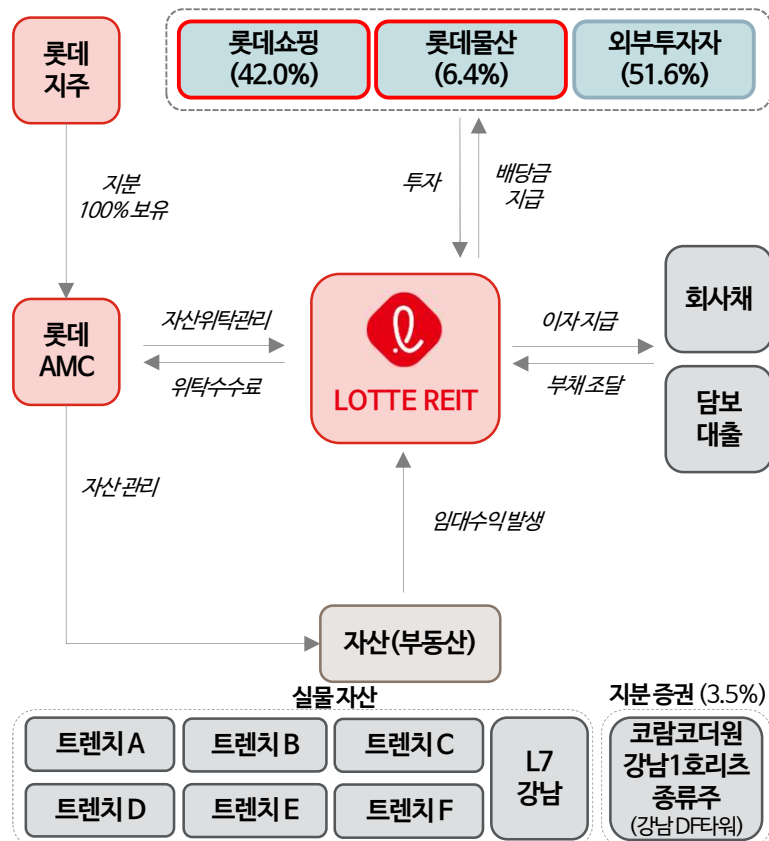


주석: 1) 배당수익률 6.2% = 제11기(‘24.01.01~‘24.06.30) 주당배당금(103원) ÷ ‘24.11.22 종가(3,320원) X 2

2) LTV 41.2% = 총차입금 ÷ IPO 및 추가편입자산의 담보감정가액 기준 = 총차입금 1조 3,140억 ÷ 담보감정 자산가액 3조 1,858억)

- 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

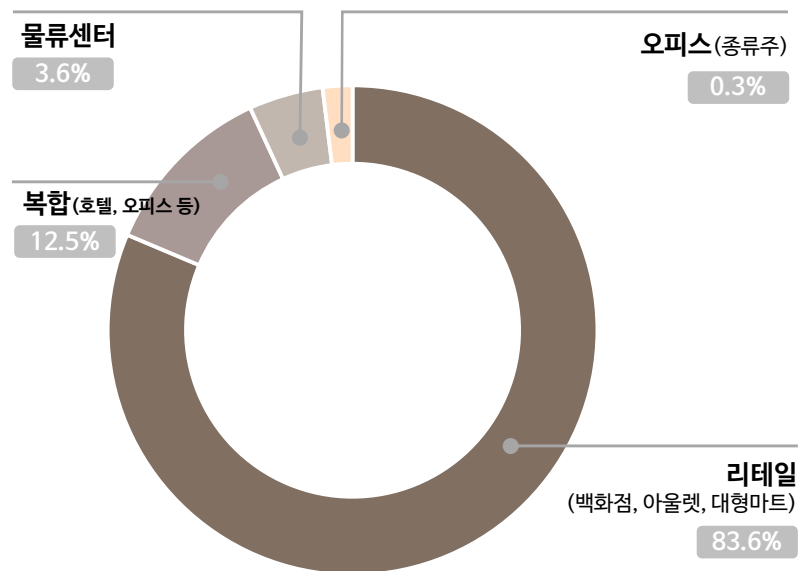


### 투자비 및 재원조달 구조

| 총 투자비   | 재원 조달            | (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   |

- 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

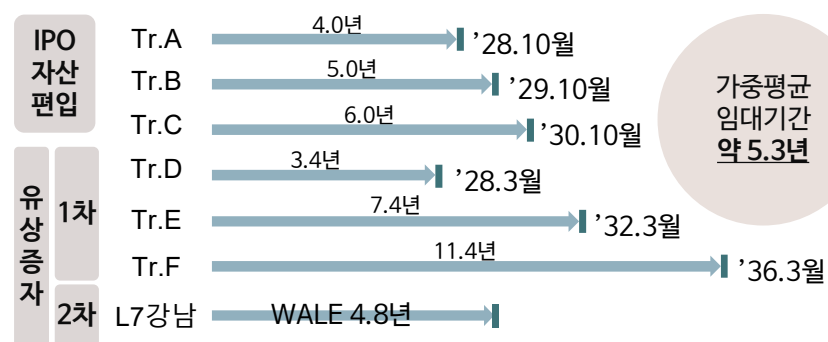
- Tr.A : 롯데백화점 창원점, 롯데마트 의왕점, 롯데마트 장유점
- Tr.B : 롯데백화점 구리점, 롯데마트 서청주&아울렛 청주점, 롯데마트&아울렛 울하점
- Tr.C : 롯데백화점 강남점, 롯데백화점 광주점
- Tr.D : 롯데백화점 중동점, 롯데백화점 안산점, 롯데마트 계양점, 롯데마트 경기양평점
- Tr.E : 롯데프리미엄아울렛 이천점, 롯데마트 춘천점
- Tr.F : 롯데마트울 김포물류센터
- L7강남 : 임차인 면적별 가중평균 기준

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 현황<sup>1)</sup>



### 임대료 조건<sup>2)</sup>

|             |    | IPO                                     | 1차 유상증자                          |                | 2차 유상증자                                 |
|-------------|----|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------|-----------------------------------------|
| 자산구분        |    | Tr. A, B, C<br>(리테일)                    | Tr. D, E<br>(리테일)                | Tr.F<br>(물류센터) | L7강남 중 호텔 부분<br>(오피스, 리테일임대차계약제외)       |
| 초년<br>도     | 고정 | 매매대금의<br>5.0% <sup>3)</sup>             | 매매대금의<br>3.8%                    | 매매대금의<br>4.5%  | 73억원/년                                  |
| 임차<br>조건    | 변동 | -                                       | 전년도 매출액<br>의 0.45% <sup>4)</sup> | -              | 39억원/년<br>(직전 6개월 객실매출액 20%)            |
| 임대료<br>인상조건 |    | 매년 1.5%                                 | 고정 : 매년 전년도 CPI                  |                | 고정 : 3년마다 5%<br>(조건 : 임대료 3년평균) 첫해 임대료) |
| 관리비         |    | Triple Net<br>(유지비용, 보험료, 제세공과금 임차인 부담) |                                  |                | 수광비 등 실비 임차인 부담<br>(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

#### ② 우수한 조달 능력



낮은 LTV 수준 유지로 재무 안정성 확보

**LTV 49.5%** → **LTV 41.2%**  
최초매입가 기준 (자산가치 2.3조)      담보감정가<sup>1)</sup> 기준 (평가액 3.2조)

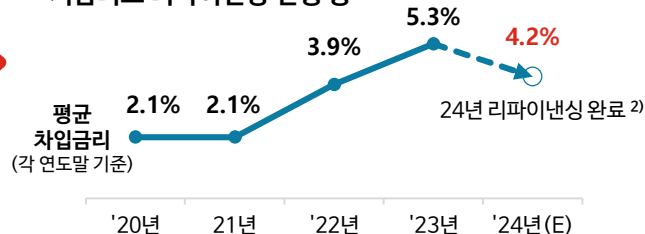


우수한 신용등급 유지

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

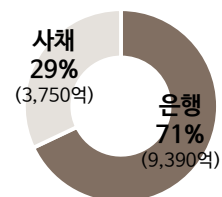


저금리로 리파이낸싱 진행 중

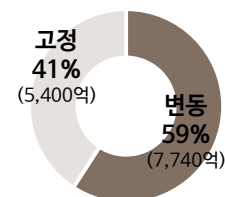


#### ② 안정적 재무 구조

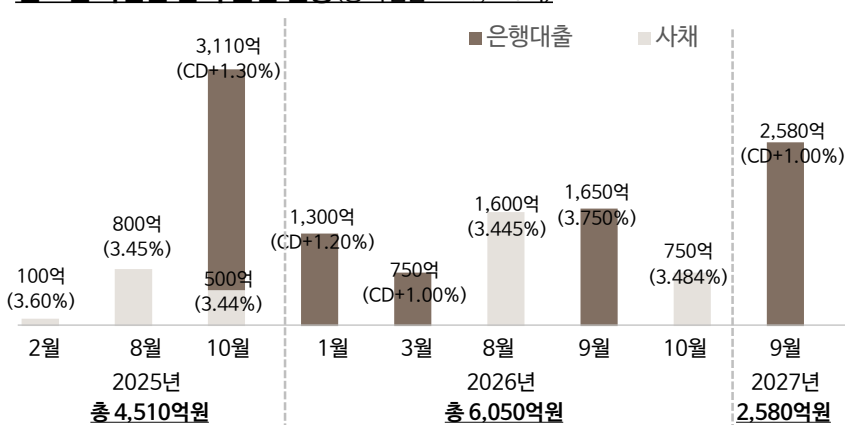
회사채 · 은행대출 비중



고정금리 · 변동금리 비중



연도별 차입금 만기 분산 현황 (총 차입금 1조 3,140억)

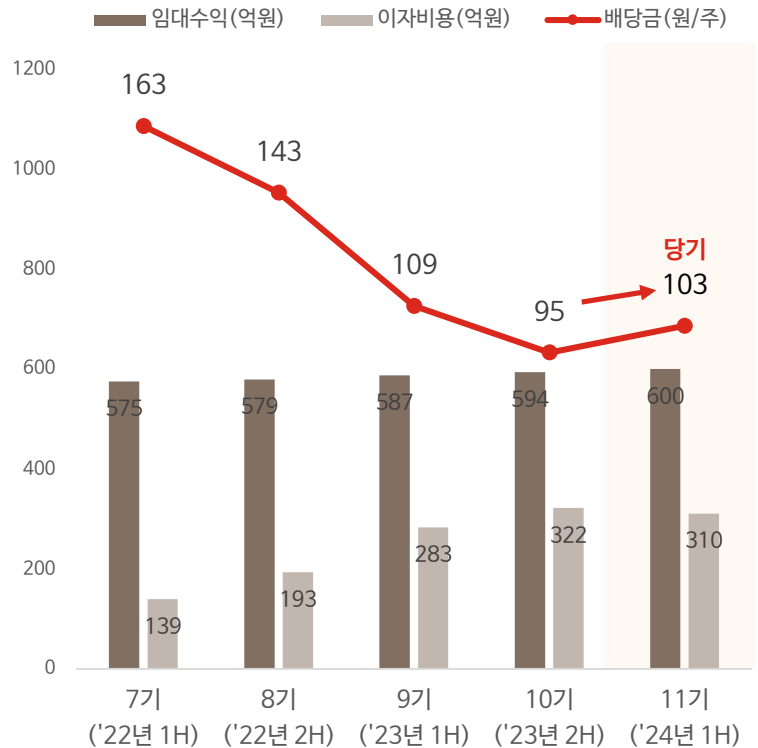
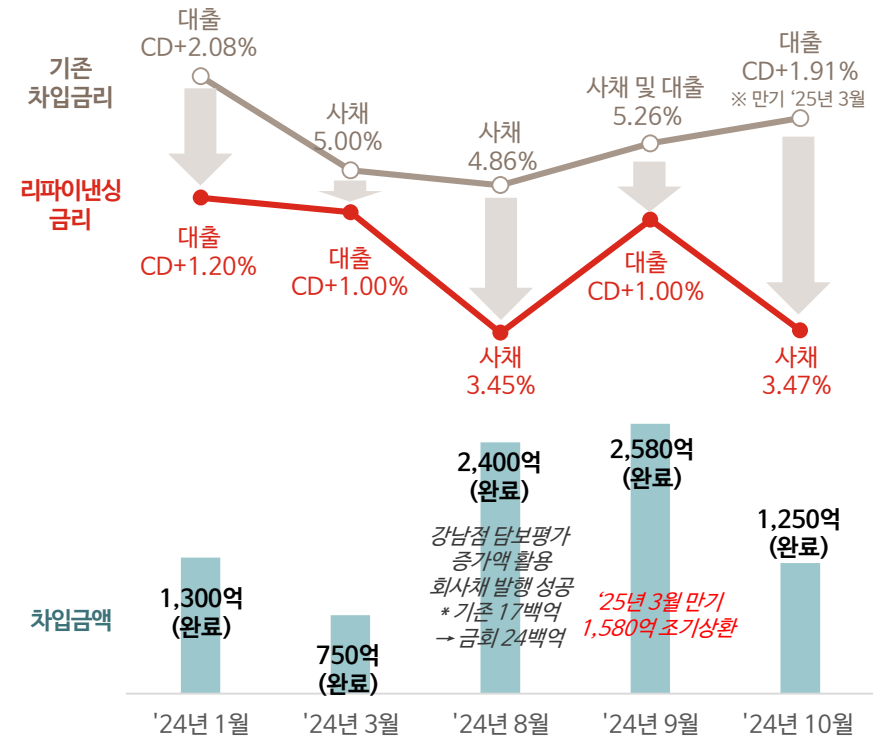


주석: 1) 담보감정가는 탁상감정가 기준이며, 향후 정식 감정평가시 변동될 수 있음

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%)

## 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)

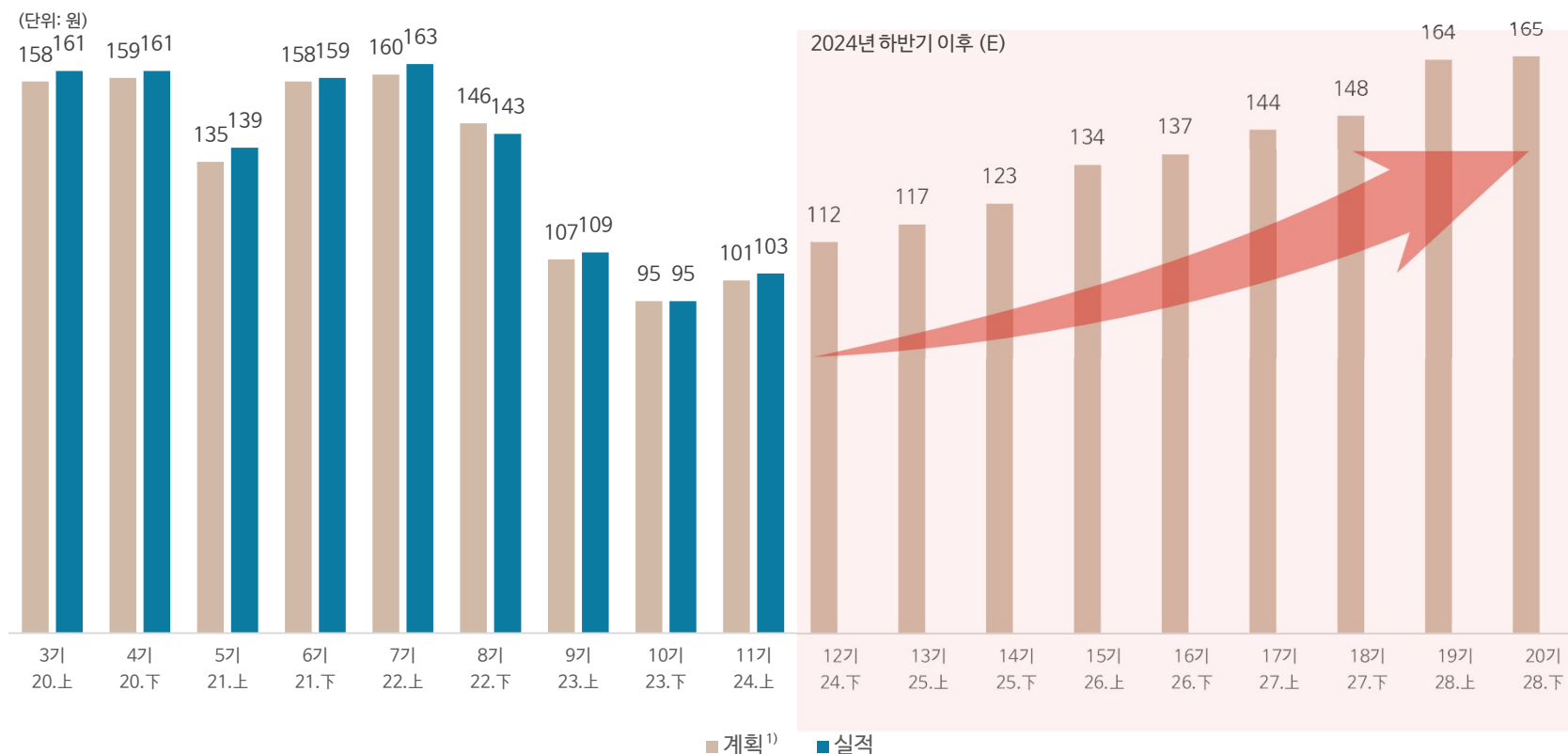
운영 실적 추이<sup>1)</sup>2024년 우수한 리파이낸싱 실적<sup>2)</sup>

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%)

- 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



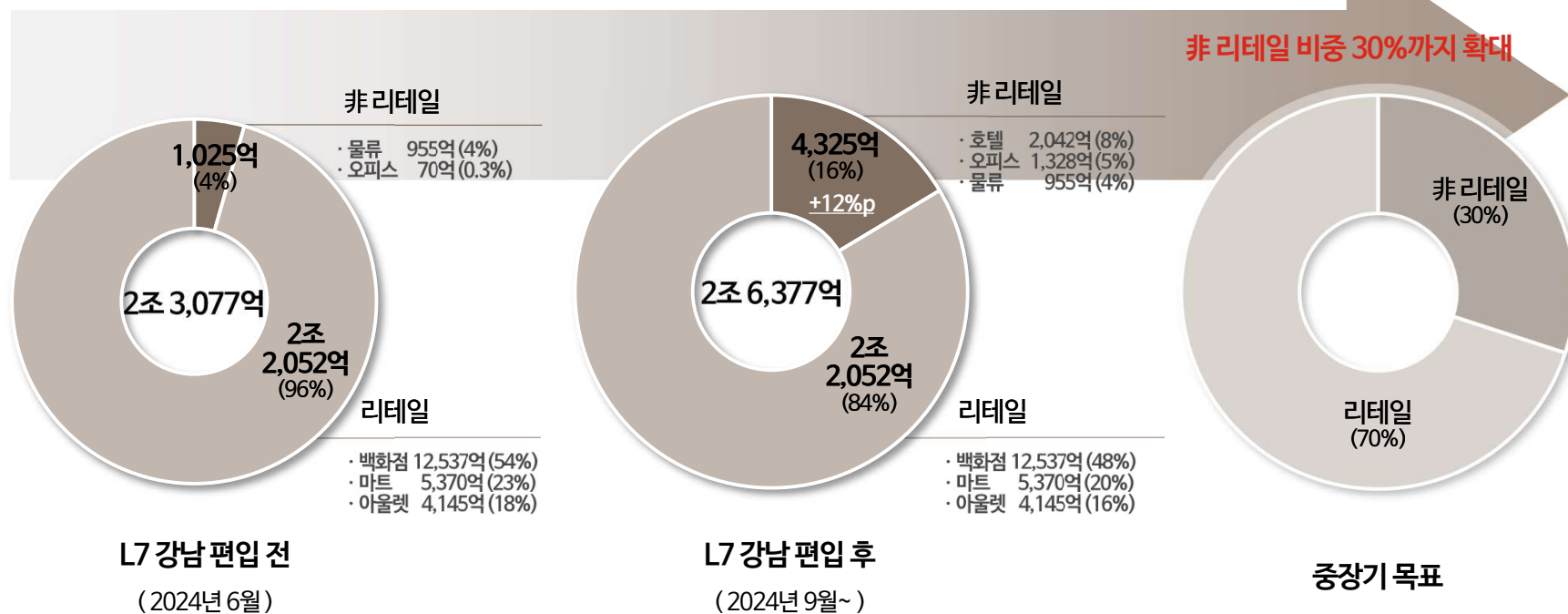
- L7 강남타워 편입을 통하여 리테일에 편중되었던 포트폴리오 개선 및 투자 섹터 확대(호텔, 오피스 추가)
- 향후 중장기적으로 호텔, 오피스 등 비리테일 섹터에 대한 투자 확대를 통하여 점진적인 포트폴리오 개선 및 다각화 추진

### 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

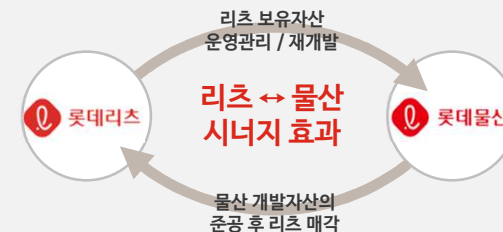
- ✓ 롯데월드타워 · 물 개발, 운영 및 부동산 자산관리
- ✓ 롯데그룹 내 부동산 디벨로퍼로서의 역할 수행

## · 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



#### 투자대상 선정 우선순위

- 수도권 소재 핵심권역 입지 자산 우선적 편입 검토

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

### 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)<br>'00.6(별관)<br>'91.12(문화센터1)<br>'16.12(문화센터2)                            | '02.2(본관)<br>'00.6(영플라자)                                                            | '98.3월                                                                               | '96.10월                                                                               | '98.9월                                                                                | '92.10월(본관)<br>'18.11월(신관)                                                            | '15.12월                                                                               | '15.10월                                                                               |
|          | 롯데아울렛&마트 2                                                                          |                                                                                     | 롯데마트 5                                                                               |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       | 복합<br>(호텔, 오피스 등)                                                                     |
|          | 대구울하점                                                                               | (서)청주점                                                                              | 의왕점                                                                                  | 계양점                                                                                   | 춘천점                                                                                   | 김해장유점                                                                                 | 경기양평점                                                                                 | L7 강남                                                                                 |
| 점포명      |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 소재지      | 대구광역시 동구 울하동                                                                        | 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<br>(억원) | 비중    | 임대차만기            | 임대료                                                                        |                     | 관리비                                            | 책임<br>임차인 |
|-------|------------------------------------|--------------|-------|------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------|-----------|
|       |                                    |              |       |                  | 초년차<br>임차조건                                                                | 임대료<br>인상조건         |                                                |           |
| 트렌치 A | 백화점 창원점<br>마트 의왕점, 장유점             | 4,419        | 19.2% | 2028년 10월        | 매매대금의<br>5%                                                                | 매년<br>1.5%          | Triple Net<br>*재산세,<br>보험료,<br>수선유지비<br>임차인 부담 | 롯데<br>쇼핑  |
| 트렌치 B | 백화점 구리점<br>마트/아울렛 (서)청주점,<br>대구울하점 | 4,867        | 21.2% | 2029년 10월        |                                                                            |                     |                                                |           |
| 트렌치 C | 백화점 강남점, 광주점                       | 5,593        | 24.3% | 2030년 10월        |                                                                            |                     |                                                |           |
| 트렌치 D | 백화점 중동점, 안산점<br>마트 계양점,<br>경기양평점   | 3,810        | 16.6% | 2028년 3월         | · 고정임대료<br>: 매매대금의 3.8%<br>· 변동임대료<br>: 전년 매출액의 0.45%<br>(*마트 경기양평점 0.50%) | 고정임대료<br>매년 전년도 CPI |                                                |           |
| 트렌치 E | 아울렛 이천점<br>마트 춘천점                  | 3,363        | 14.6% | 2032년 3월         |                                                                            |                     |                                                |           |
| 트렌치 F | 마트몰<br>김포물류센터                      | 955          | 4.2%  | 2036년 3월         | 매매대금의<br>4.5%                                                              |                     |                                                |           |
| 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        | 비중     | 차입시점       | 만기시점       | 금리         |
|----|------|---------|-----------|--------|------------|------------|------------|
| 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%      |



**LOTTE REIT**

감사합니다