



롯데리츠

기업가치 제고 계획('25년 이행현황)

2025.11



Disclaimer

- 본 자료는 롯데위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “회사”)의 기업가치 제고 공시와 관련하여 투자자들에 대한 정보를 제공하기 위한 목적으로 회사에 의하여 작성된 것입니다. 본 자료에 기재된 정보에 대해서 별도의 독립적인 외부 평가 혹은 확인 과정을 거치지 아니하였습니다. 본 자료에 포함된 정보나 의견의 공정성, 정확성 또는 완결성과 관련해서는 회사는 어떠한 진술 및/또는 보장도 제공하지 아니합니다.
- 본 자료에 포함된 정보는 본 자료 제공일 현재를 기준으로 작성된 것이며, 본 자료 제공 당시의 상황에 따라 해석되어야 합니다. 본 자료에 제시 또는 포함된 정보는 별도의 통지 없이 변경될 수 있으며, 그러한 변경이 있다고 하더라도 본 자료가 자료 제공 이후의 중대한 변화를 반영하도록 수정 또는 보완되지 아니할 수 있습니다.
- 회사 및 계열회사, 그 임직원 및 자문사 등 회사와 관련된 어떠한 자도 고의 또는 과실 여부를 불문하고 회사의 주주 또는 투자자 등이 본 자료 및/또는 그 기재 내용을 이용함으로 인하여 발생하거나 기타 본 자료와 관련하여 발생하는 어떠한 손해에 대해서도 민, 형사상 및 행정상의 책임을 일체 부담하지 아니합니다. 향후 경영 환경 및 중장기 계획의 변화로 인하여 실제 미래 실적은 본 자료에 기재되거나 암시된 내용과 차이가 있을 수 있음을 양지하시기 바랍니다.
- 본 자료에 기재된 영업실적과 재무정보는 달리 명시하지 않는 한 K-IFRS에 따른 재무제표 기준 자료입니다.
- 본 자료는 장래에 관한 회사의 예측을 반영하는 정보를 포함할 수 있는 바, 이러한 예측 정보는 회사가 통제할 수 없는 미래에 관한 가정들에 근거한 것으로서 관련 예측 정보에 의하여 예정된 바와 중대하게 다른 결과가 초래될 위험 및 불확실성이 있습니다. 회사는 예측 정보와 관련하여 본 자료 제공 이후에 발생하는 결과 및 새로운 변경사항을 반영하도록 수정 또는 보완할 의무를 부담하지 아니합니다.
- 본 자료의 정보 중 일부는 외부자료에 근거하여 작성된 것으로 회사는 외부자료에 대한 독립적인 확인 과정을 거치지 아니하였습니다. 따라서 회사는 외부자료의 정확성 또는 완결성과 관련하여 어떠한 진술 및/또는 보장도 제공하지 아니하며, 그러한 외부자료는 위험 및 불확실성을 내포하고 있고, 다양한 요소에 따라 변동될 수 있습니다.
- 본 자료는 회사가 발행하는 증권의 모집 또는 매매를 위한 권유를 구성하지 아니하며, 자료의 어떠한 내용도 관련 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없습니다.



CONTENTS

1 SUMMARY

2 핵심 목표 별 이행 현황

1) AUM

2) 매출액

3) 리스크 관리

3 주주소통

4 지배구조 핵심 지표(개선현황)



1. SUMMARY

(1) 2024년 제시 핵심 목표 지표 (2024년 11월 공시 내용 中)

핵심 목표 지표

재무지표

‘30년 AUM 4.5조원 달성

- 非 리테일 부문 투자 확대를 통한 포트폴리오 다각화 추진
- 그룹사 Pipeline 강화를 통한 그룹사 内 우량자산 개발 및 취득
- 핵심권역 소재 외부자산 투자로 자산 운용의 유연성 확보

‘30년 매출 2,200억원 달성

- 신규자산 편입 활동 재개를 통한 임대수익 증대 도모
- 보유자산 Value-add 활동 강화

재무·운영 리스크 관리

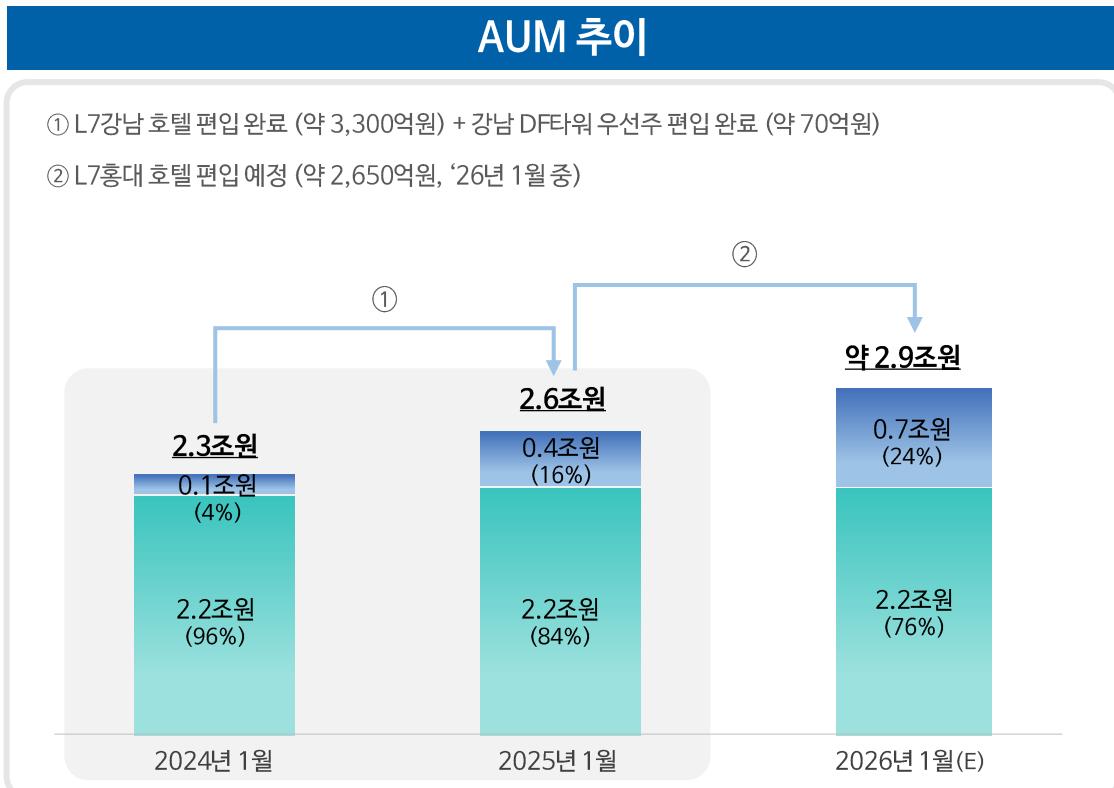
- 적정 LTV 수준 유지
- 높은 신용등급 유지 관리
- 조달 채널 다각화
- 기존 차입금 저리 대환 추진
- 차입만기 분산 관리

리테일 리츠에서 다각화된 스폰서 리츠로,
고수익 우량자산 편입을 통한 중장기 주주환원 극대화

1. 핵심 목표 별 이행 현황

(1) AUM

- L7강남 편입 이후 신규자산 투자 대비 자산 운용의 안정화 및 내실 확보에 주력
- 그룹사 간 심도 있는 협의를 통해 내년 초 중 신규 우량 자산 편입하여 AUM 증대 도모 계획



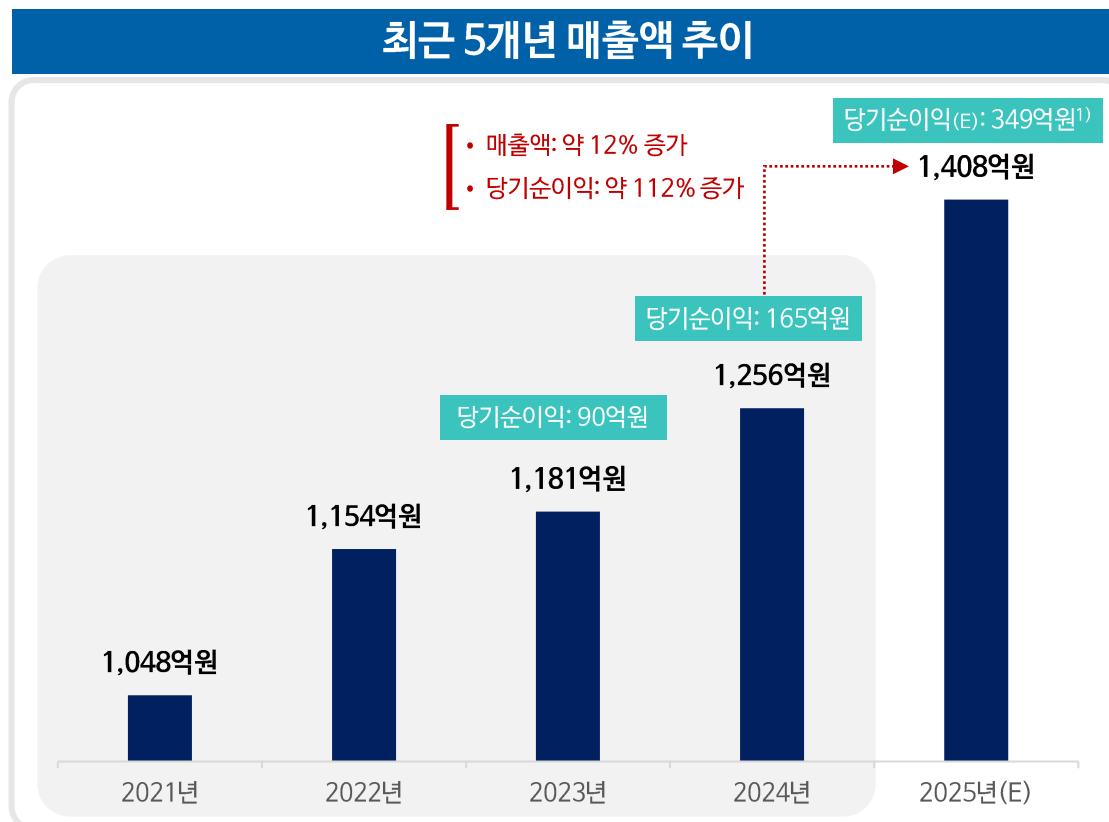
세부 실행전략 별 이행현황	
실행전략	이행현황
非리테일 투자 확대 포트폴리오 다각화	<ul style="list-style-type: none"> '26년 1월 중 非리테일 자산 1건 추가 편입 계획 <ul style="list-style-type: none"> - L7홍대(호텔) 편입 관련 이사회 및 주주총회 결의 이후
그룹사 Pipeline 강화	<ul style="list-style-type: none"> 호텔롯데 <ul style="list-style-type: none"> - L7강남 편입 이후 자산 추가 편입 관련 논의 활발 - L7홍대(편입계획) 외 다양한 Deal Pipeline 공동 검토
핵심권역 외부자산 투자	<ul style="list-style-type: none"> 롯데물산 <ul style="list-style-type: none"> - 프로젝트 리츠 등 활용한 개발 사업 추진 검토 - 리츠 보유자산 재개발, 물산 개발자산 매입, 신규 개발사업 참여 등 다양한 개발 사업 참여 논의 활발 • 롯데그룹 스폰서 리츠로서 그룹사 Deal Pipeline 강화 주력 • 자산 운용 유연성 측면 수도권 핵심권역 소재 우량 자산 중 시장 선호 자산에 대한 투자 검토 지속 중



1. 핵심 목표 별 이행 현황

(2) 매출액

- 안정적 임차구조와 효율적 자산 운용 기반 매출 및 당기순이익의 지속적인 성장세 유지

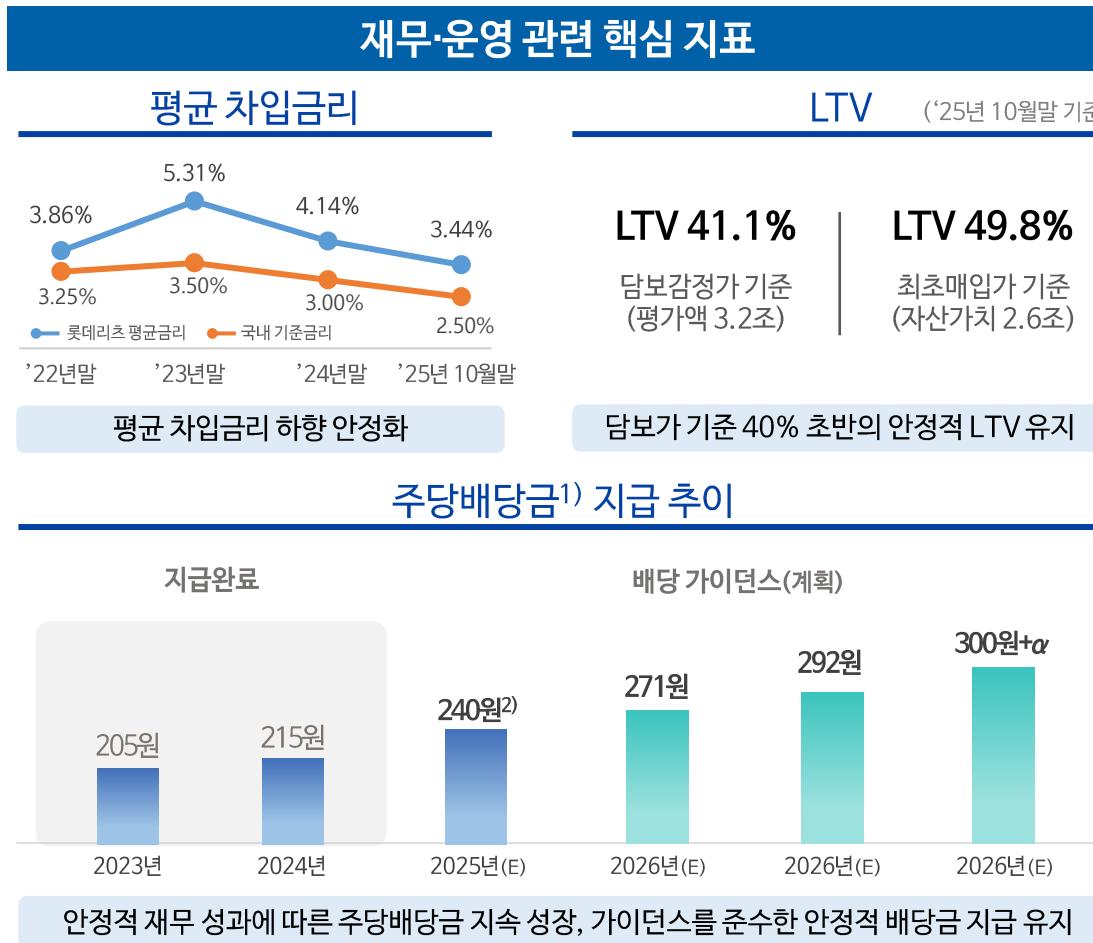


세부 실행전략 별 이행현황	
실행전략	이행현황
임대수익증대 도모	<ul style="list-style-type: none"> ‘25년 추정 매출액 12%, 당기순이익 112% 증가 <ul style="list-style-type: none"> - DFE타워 우선주 배당수익, L7 강남 임·관리비 수익 온기 반영 - 기존 보유자산 임대료 인상에 따른 매출 증가 - 저금리 대환 적극 추진에 따른 순이익 대폭 증대 ‘26년 L7홍대 편입 시 임대수익 추가 증대 기대 <ul style="list-style-type: none"> - ‘26년 1월 이후 L7홍대 임대료 수익 추가 반영 예상
보유자산 Value-add	<ul style="list-style-type: none"> L7 강남 환경개선 공사 완료 <ul style="list-style-type: none"> - 오피스 로비 LED 및 Signage 설치 등으로 건물 환경 개선 성공적인 신규임차·재계약으로 높은 임대수익 견인 <ul style="list-style-type: none"> - 목표 대비 높은 임·관리비 수취로 임대수익 물가상승률 상회 보유 노후자산의 중장기적 용도변경 및 재개발 검토 추진 등 <ul style="list-style-type: none"> - 선별적으로 규모설계 및 개발 가능성 검토 진행

주1) '25년 상반기(13기) 달성 매출액 699.5억원 및 당기순이익 165.5억원과 제13기 정기주주총회를 통해 승인된 '25년 하반기(14기) 사업계획 상 예상 매출액 708억원 및 당기순이익 183.3억원을 합산한 수치

1. 핵심 목표 별 이행 현황

(3) 리스크관리



세부 실행전략 별 이행현황

실행전략	이행현황								
적정 LTV 수준 유지	<ul style="list-style-type: none"> LTV 41.1% (담보가 기준) <ul style="list-style-type: none"> - LTV 50% 미만 수준 유지로 재무 안정성 확보 								
높은 신용등급 유지 관리	<ul style="list-style-type: none"> 담보부사채 AA- (안정적) <ul style="list-style-type: none"> - '19년 이후 현재까지 높은 신용등급 유지/관리 철저 								
자금 조달 채널 다각화	<ul style="list-style-type: none"> 담보대출 60%, 회사채 40% ('25년 10월말 기준) <ul style="list-style-type: none"> - 시장 환경에 맞춰 적정 수준의 조달 비율 유지 - '25년도 회사채 금리 이점에 따른 비율 상향('24년말 기준 28.5%) - 다수의 조달기관을 통해 투명하고 유연한 시장 조달 금리 확보 								
차입금 저리 대환 추진	<ul style="list-style-type: none"> 평균 차입금리 3.44% ('25년 10월말 기준) <ul style="list-style-type: none"> - '25년도 조기 대환 4.4천억원 포함, 총 5.8천억원 저금리 대환 완료 								
차입만기분산 관리	<ul style="list-style-type: none"> 장단기 차입금 적정 분산 및 만기 일정 단순화 <table border="1"> <thead> <tr> <th>만기년도</th> <th>'26년</th> <th>'27년</th> <th>'28년</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>차입금 (비중)</td> <td>6,050억원 (46%)</td> <td>5,780억원 (44%)</td> <td>1,300억원 (10%)</td> </tr> </tbody> </table>	만기년도	'26년	'27년	'28년	차입금 (비중)	6,050억원 (46%)	5,780억원 (44%)	1,300억원 (10%)
만기년도	'26년	'27년	'28년						
차입금 (비중)	6,050억원 (46%)	5,780억원 (44%)	1,300억원 (10%)						

주1) 상기 주당배당금은 실제 배당지급일과는 무관하며, 연도별 결산기 기준으로 산정된 금액임

주2) '25년 상반기(13기) 주당 배당금 117원 지급 완료. 배당 가이던스 상 '25년 하반기(14기) 예상 주당배당금 123원 지급 시 총 240원



2. 주주소통

- 활발한 IR 활동을 통해 회사의 중장기 전략 및 방향성에 대한 투명하고 적극적인 주주소통 유지

투자자 소통 강화 활동		IR진행 현황
	세부목표	이행현황
개인투자자	<ul style="list-style-type: none"> • 투자자 정보 접근성 제고 	<ul style="list-style-type: none"> • IR 관련 사전공시 및 홈페이지 게시 철저 • 연 2회 주주총회 및 전자투표 실시
기관투자자	<ul style="list-style-type: none"> • 정기/비정기적 IR 진행 	<ul style="list-style-type: none"> • 증권사 Corporate Day 행사 3회 참가 • 하반기 기관투자자 NDR 진행(2일간) • 한국리츠협회 상장리츠 간담회 2회 참가 • 주요/잠재적 투자자 개별 미팅 진행(수시)
외국인투자자	<ul style="list-style-type: none"> • 영문 Annual report 발간 • 투자자 소통 강화 • 주요 자산 탐방 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • Annual report 영문본 발간, 홈페이지 게시 완료 • 외국인 투자자 개별 미팅 진행(국내/수시) • 최근 편입 자산(L7강남) 탐방, 투자자 신뢰 제고
		<p>2024.11.28 ○ NH투자증권 Corporate Day 참가</p> <p>2025.04.16 ○ 삼성증권 K-REITs Corporate day 참가</p> <p>2025.04.23 ○ 한국리츠협회 주관 상장리츠 투자간담회 참가</p> <p>2025.10.14 ○ ~15 NH투자증권 주관 국내 NDR 진행</p> <p>2025.10.22 ○ 삼성증권 K-REITs/Infrastructure Funds Corporate Day 참가</p> <p>2025.11.27 ○ (예정) 한국리츠협회 주관 상장리츠 투자간담회 참가(예정)</p>

3. 지배구조 핵심지표(개선현황)

- 2024년 핵심지표 준수율 60.0%에서 2025년(E) 73.3%로 개선
- 투명한 지배구조 확립을 위하여 핵심지표 준수 노력 지속



지배구조 핵심지표 준수 현황 및 개선 계획 (FY25(E) 준수율 73.3%)

핵심지표	준수여부		비고
	FY24	FY25	
주주총회 4주 전에 소집공고 실시	X	X	결산 및 이사회 일정 감안하여 주주총회 15일 전 소집공고 실시(4주전 공고 현실적 어려움)
전자투표 실시	O	O	'20년 임시주주총회부터 실시
주주총회의 집중일 이외 개최	O	O	'25년 3월 정기주주총회 집중일 이외 개최
현금 배당관련 예측가능성 제공	X	O	'25년 3월 정기주주총회先 배당액 확정, 後 배당기준일 구조로 정관 개정
배당정책 및 배당실시 계획을 연 1회 이상 주주에게 통지	O	O	매 사업연도 배당가능이익 100% 배당 실시 및 홈페이지 게시
최고경영자승계정책 마련 및 운영	N/A	N/A	부동산투자회사법에 따른 법인이사제도 채택
위험관리 등 내부통제정책 마련 및 운영	O	O	자산관리회사(롯데에이엠씨)에 준법 감시인 선임, 내부통제기준 마련 및 운영

핵심지표	준수여부		비고
	FY24	FY25	
사외이사가 이사회 의장인지 여부	N/A	N/A	부동산투자회사법 및 정관에 따라 법인이사가 이사회 의장직 수행 중
집중투표제 채택	X	X	정관상 집중투표제 배제 규정
기업가치 훼손 또는 주주권익 침해에 책임이 있는 자의 임원 선임을 방지하기 위한 정책 수립 여부	O	O	'24년 12월 임원선임규정 정책 수립 (홈페이지 공고)
이사회 구성원 모두 단일성(性)이 아님	O	O	법인이사, 감독이사 모두 단일성이 아님
독립적인 내부감사부서 (내부감사업무 지원 조직)의 설치	O	O	감독이사 선임 및 관련 사무위탁
내부감사기구에 회계 또는 재무 전문가 존재 여부	O	O	감독이사 중 1인은 공인회계사 선임
내부감사기구가 분기별 1회 이상 경영진 참석 없이 외부감사인과 회의의 개최	X	O	'25.3분기 기준 분기별 1회 진행 중
경영 관련 중요정보에 내부감사기구가 접근할 수 있는 절차 마련 여부	O	O	정관에 따라 감독이사는 자료 제출을 요구할 권리가 있음



THANK YOU

