

INVESTOR RELATIONS

2026.04.01

[2026년 4월 삼성증권 Corporate Day]



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



2.9조

자산개수




17개

시가총액




1.4조

배당수익률¹⁾




5.8%

공실률



0%

LTV²⁾



45.5%

**신용등급
(담보부사채)**



**AA-
(stable)**

INDEX

FTSE EPRA Nareit
FTSE All Cap
MSCI EM Markets 등

주석 : 1) 시가배당률 기준, '26년 예상 주당배당금(배당가이던스 기준) 271원 ÷ '26년 3월 30일 종가 4,695원
2) 자산의 담보감정가 기준, '26년 3월 30일 기준 담보부부채 15,790억원 ÷ 담보감정가액 34,727억원

* 상기 모든 수치는 '26년 3월 30일 기준임

Contents

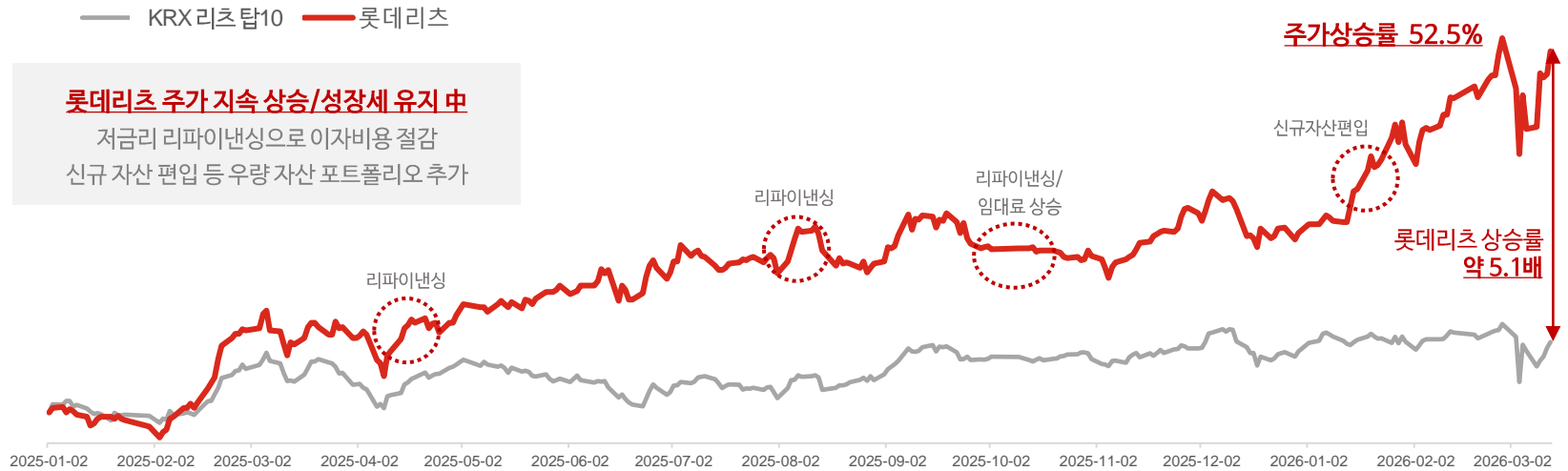


1. 주가동향 분석
2. 포트폴리오 현황
3. 투자 전략
4. 운용 전략
5. 배당 가이드스



- 이자비용 절감 및 비리테일 신규 우량 자산 편입 등으로 **장기적 배당 안정성을 확보하며 시장의 신뢰를 회복, 롯데리츠의 주가 상승을 견인하고 있음**
- 특히, 자산규모 증가로 인해 **기관투자자금(ETF 등)이 지속 유입되면서 기관투자자 지분 큰 폭 확대** ('23년 18.4% → '25년 28.5%)

롯데리츠 주가 추이



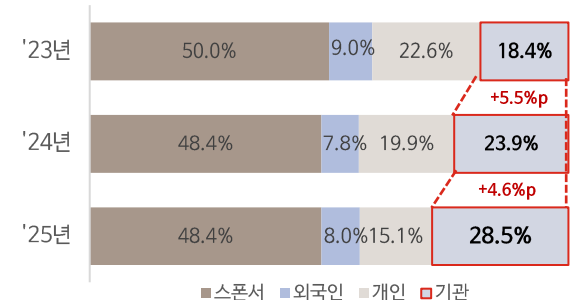
롯데리츠 주가 지속 상승/성장세 유지 중

저금리 리파이낸싱으로 이자비용 절감
신규 자산 편입 등 우량 자산 포트폴리오 추가

[주요 운용 성과]

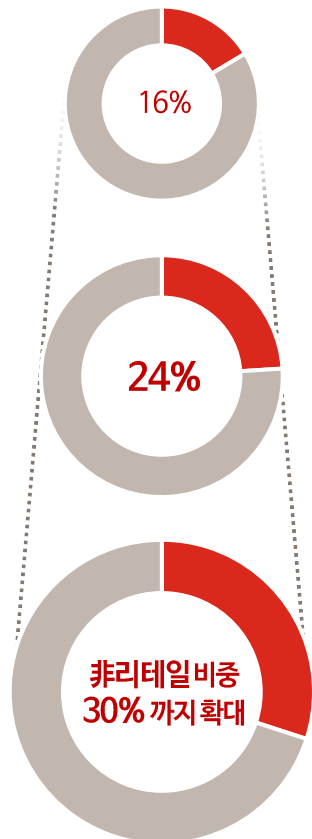
시점	'25년 4월	'25년 8월	'25년 10월	'25년 10월	'26년 1월
내용	조기 리파이낸싱 (3,200억원)	리파이낸싱 (800억원)	조기 리파이낸싱 (1,800억원)	임대료 상승 (보유자산 8개)	신규 자산 편입 (L7홍대호텔)
세부내용	금리 ↓60bp	금리 ↓57bp	금리 ↓35bp	임대료 +1.50%	AUM +2,650억

[주주 구성 현황]



- 편입 자산 포트폴리오를 지속 확장하며 **임대수익원 다변화, 운영 및 매출 안정성 도모** (중장기 목표: 비리테일 비중 30% 수준)
- 최초 상장한 2019년 이후 편입자산 가치 총 5,741억원 (19.8%) 증가하며, 우수 입지의 우량 자산 편입을 통해 자산가치 상승 지속 견인

AUM 변동 및 비리테일 비중



2024년말

AUM 2.6조원

L7호텔 강남타워 편입



2026년 초

AUM 2.9조원

롯데호텔 L7홍대 편입



2030년 이후

AUM 4.5조원

중장기 목표

자산군 별 가치 변동 현황

자산구분	비중	매입가	담보감정가	변동률
백화점	43.3%	1조 3천억	1조 6천억	+28.7%
마트	12.7%	3.7천억	4.5천억	+24.0%
아울렛	9.5%	2.8천억	3.3천억	+19.4%
마트&아울렛	10.7%	3.1천억	3.8천억	+21.5%
물류센터	3.3%	0.9천억	1천억	+6.4%
호텔 (오피스 포함)	20.5%	6.0천억	6.0천억	-1)
총계	100%	2조 9천억	3조 5천억	+19.8%

[보유 자산 가치 변동]

- 보유 자산 총 담보 가치 5,741억원 증가 (+19.8%)
- 서울, 수도권 소재 우수 입지 다수 (보유 자산의 73% 차지)
- 보유 자산 가치 추가 상승 여력 존재
 - L7강남 최신 담보 가치 미반영 ('24년 편입 이후 공시지가 상승률 9.3%²⁾)

주석: 1) L7강남 및 L7홍대 호텔의 경우 최초 매입가 기준
2) '26년도 공시지가 확정고시 전으로 다소 변동될 수 있음

- 롯데리츠는 스폰서 포함 그룹 계열사 간 지속적인 협업을 통해 그룹 내 다양한 우량 부동산을 기반으로 하여 외적 성장세 유지 가능
- 보유 자산의 대형화 및 우량 신용등급 유지 (담보부사채 기준 AA-)를 통해 안정적으로 자산을 운용하고 배당 안정성에 기여

신용등급 평가요소 및 향후 투자 전략

- 롯데리츠 신용등급 부여 시의 평가사항을 토대로 향후 투자 전략 수립

평가항목	고려사항	롯데리츠 현황 및 계획
총자산규모	· AUM 높을수록 유리 (최대기준: 4조원 이상)	(현황) AUM 2.9조원 (계획) 우량 자산 편입, AUM 지속 확대
입지위험	· 수요, 공급 전망 등	(현황) 서울 수도권 소재 자산 72% (계획) 우수입지 자산 지속 확대
자산경쟁력	· 규모, 용도, 연식 등	(현황) 연면적 1만평 이상 82% 상업지역 소재 다수 (자산활용성 높음) (계획) 자산 활용 가치 극대화, 경쟁력 제고
현금흐름 안정성	· 임대차 조건, 공실 등	(현재) 우량 임차인 통한 안정적 현금흐름 (계획) 우량 임차인 확보 지속

[향후 투자 전략]



대규모 우량 자산



서울 수도권 입지



우량 임차인 확보
(책임임대차계약)



장기 활용가치 보유
(개발가능성 높음)

- 물류센터는 '24년 이후 공급이 크게 둔화되며 공실률 감소, **향후 수급 안정화 기대로 투자 회복기 진입 중** (안정적 임차운영 & 우량 자산 위주)
- 롯데리츠는 **그룹사 등 우량 임차인을 통해 안정적 운영이 가능한 물류센터를 적극 선별 및 편입**하여 투자 우위를 확보하고 향후 자산가치 상승 극대화

물류 시장 동향 및 향후 전망

신규 공급	'25년 이후 공급량 제한되며 수급 불균형 지속 ('22년 최대 공급량 6조원 대비 18% 감소)
임차 수요	상대적 수요 우위로 공실률 감소세 진입 (수도권 평균 공실률 '24년 23% → '25년 17%로 하락)
투자 환경	자산가치 상승 기대로 우량 자산 위주 투자 유입 증가 (KKR 인천 청라 물류센터, GIC 인천 항동 물류센터 투자)

✓ **점진적 수급 균형으로 물류 시장 안정화 추세**

('28년 공실률 10% 전망)

✓ **물류센터 투자 활성화 및 우량 자산 선점 경쟁 심화**

('25년 물류센터 해외투자자 비중 68%)

롯데리츠 물류센터 투자 포인트

롯데글로벌로지스

그룹 전반의 물류 네트워크 담당으로 물류센터 운영 및 배송의 중추 역할

롯데물산

우수한 입지의 차세대 스마트 물류센터 개발 사업 추진

롯데웰푸드

제과 및 식품 유통을 위한 저온/상온 물류 네트워크의 핵심 화주

롯데그룹 밸류체인 (개발·운영·화주) 기반의



계열사간 전략적 협업을 통한

물류 자산 포트폴리오 확장

- 국내 관광수요 회복하며 호텔 운영 실적 고성장 진입, '30년까지 **공급 제한에 따른 실적 우상향 지속 예상**
- 롯데리츠는 L7강남 및 홍대에 이어, **서울 핵심상권 내 안정적 운영실적을 보유한 호텔을 지속 편입**하며 포트폴리오 다변화 및 임대수익 안정성 강화

① 호텔 시장 동향 및 향후 전망

신규 공급	급증하는 관광 수요 대비 신규 호텔 공급 둔화 지속
임차 수요	K-콘텐츠 영향으로 외국인 관광객 급증 ('25년 방향 외국인 1.9천만명, 전년대비+16% ¹⁾)
투자 환경	서울 핵심상권 위주 기관투자자 거래 급증 ※ 서울센터빌딩, K파이낸스타워등 오피스 → 호텔컨버전 사례 증가

✓ **증가하는 관광수요로 서울 호텔 투자 지속 확대 예상**
(~'29년 방향 외국인 2.3천만명 전망²⁾)

✓ **공급 부족 지속으로 우량자산 선점 경쟁 심화**
(~'29년 서울 3성급 이상 신규 공급 호텔 776실³⁾ 불과)

② 롯데리츠 호텔 투자 포인트



서울 핵심상권 호텔 자산 편입 및



안정적 임대구조를 통해
브랜드 프리미엄에 기반한

장기적·안정적 수익 구조 확보

- 포트폴리오 다각화를 통한 임대 수익 안정화 목적, 시장 환경에 부합하는 신규 투자 섹터 지속 발굴 (非리테일 자산 중 기보유자산 외)

추가 검토 대상 자산¹⁾

데이터센터



“AI 산업 핵심 인프라로 강력한 성장 모멘텀 보유”

성장성 대비 높은 진입장벽

대규모 정책 및 민간 자본 투입
(국민성장펀드 AI인프라금융약 50조원 조성)

그룹 내 전문 운영사(롯데이노베이트)와 시너지 창출
“신성장 산업 투자로 높은 수익률 제고”

시니어 하우스



“안정적 주거 인프라로 경기 변동성 방어 가능”

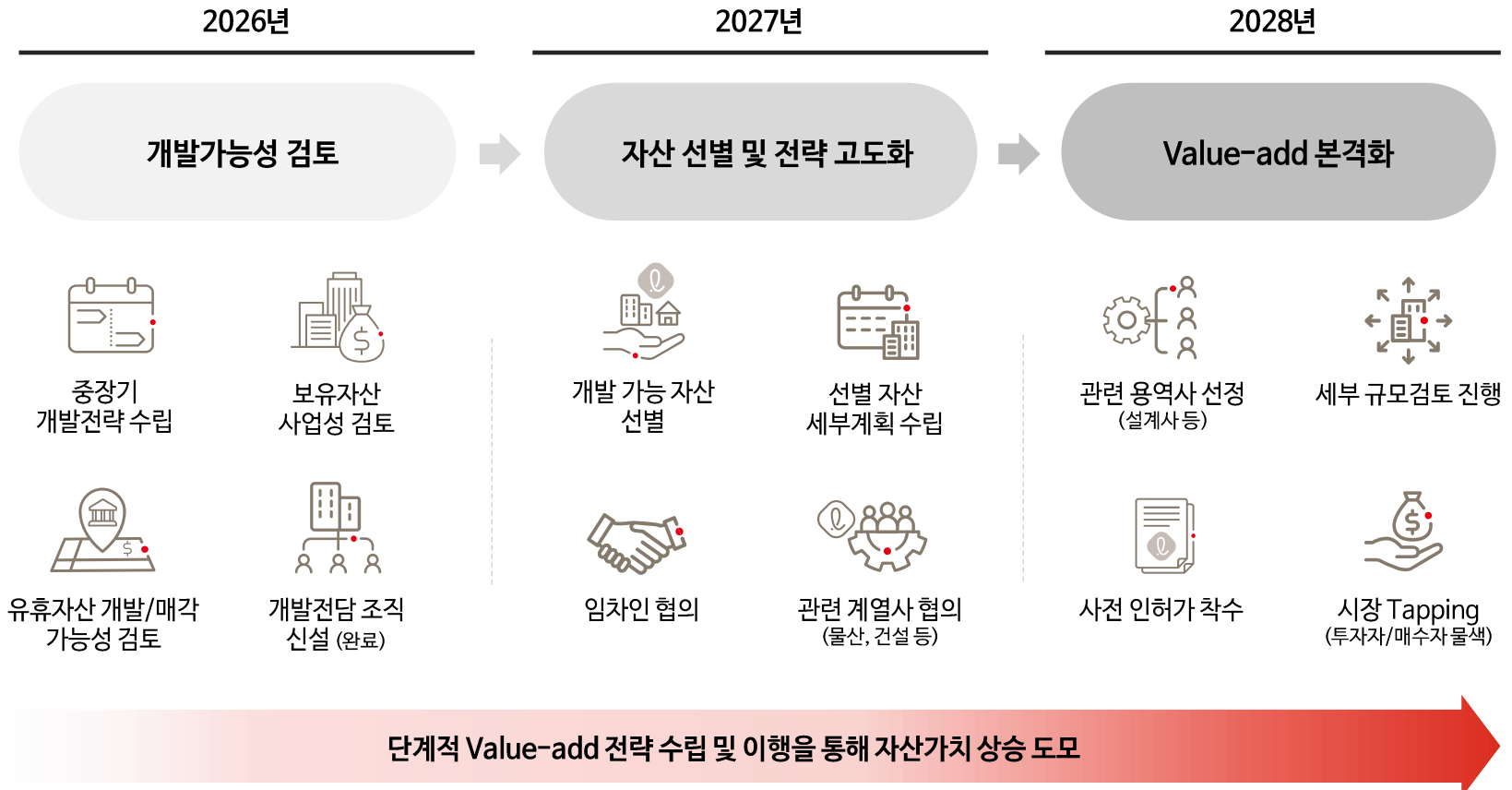
2025년 ‘초고령 사회’ 진입으로 임차수요 증가
(65세 이상 인구 비중 20% 이상)

정부 정책 활성화로 성장 동력 확보
(시니어 레지던스 활성화 방안, 실버스테이 임대주택 도입 등)

차별화된 호텔식 서비스(호텔롯데) 제공 가능
“높은 임차수요 확보로 안정적인 운영 기대”

- 롯데리츠 보유 리테일 자산의 임대차계약 만기 및 중장기적 개발 가능성을 고려한 전략적 Value-add 방안 검토 추진
- 각 자산 별 용도 변경 등 단계적 Value-add 전략을 통해 자산가치 상승을 도모하고 장기적 주주 가치 제고 목표

보유자산 Value-add 계획



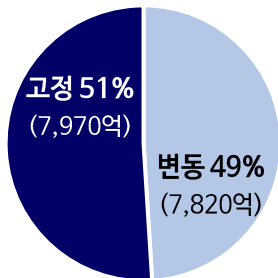
- 롯데리츠 총 차입금 1조 5,790억원 중 '26년 잔여기간내 6.370억원 (사채 4,720억, 대출 1,650억원) 만기 도래 예정임 ※ '26년 3월 담보대출 750억원 리파이낸싱 완료
- 금융시장 변동성에 유연하게 대응하기 위한 전략으로 차입만기 장기화, 담보대출 및 고정금리 비중 확대 등을 통한 재무안정성 지속 확보

① 차입금 만기 현황 ('26년 잔여기간 만기 도래)

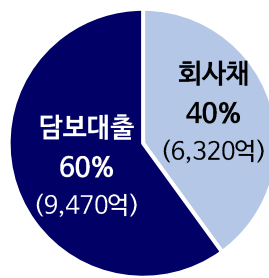
구분	금액(억원)	금리 ¹⁾	만기(예정)	담보자산
단기사채	1,070	3.95%	'26.04.21	L7 흥대
담보대출	1,650	3.75%	'26.09.30	L7 강남
담보부 사채	1,600	3.45%	'26.08.06	롯데백화점 강남점
	800	2.89%	'26.08.06	
	750	3.48%	'26.10.07	롯데아울렛 이천점
	500	3.10%	'26.10.02	
총계	6,370	-	-	-

① 차입금 구성 현황 및 리파이낸싱 전략

[고정/변동금리 비중]



[대출/회사채 비중]



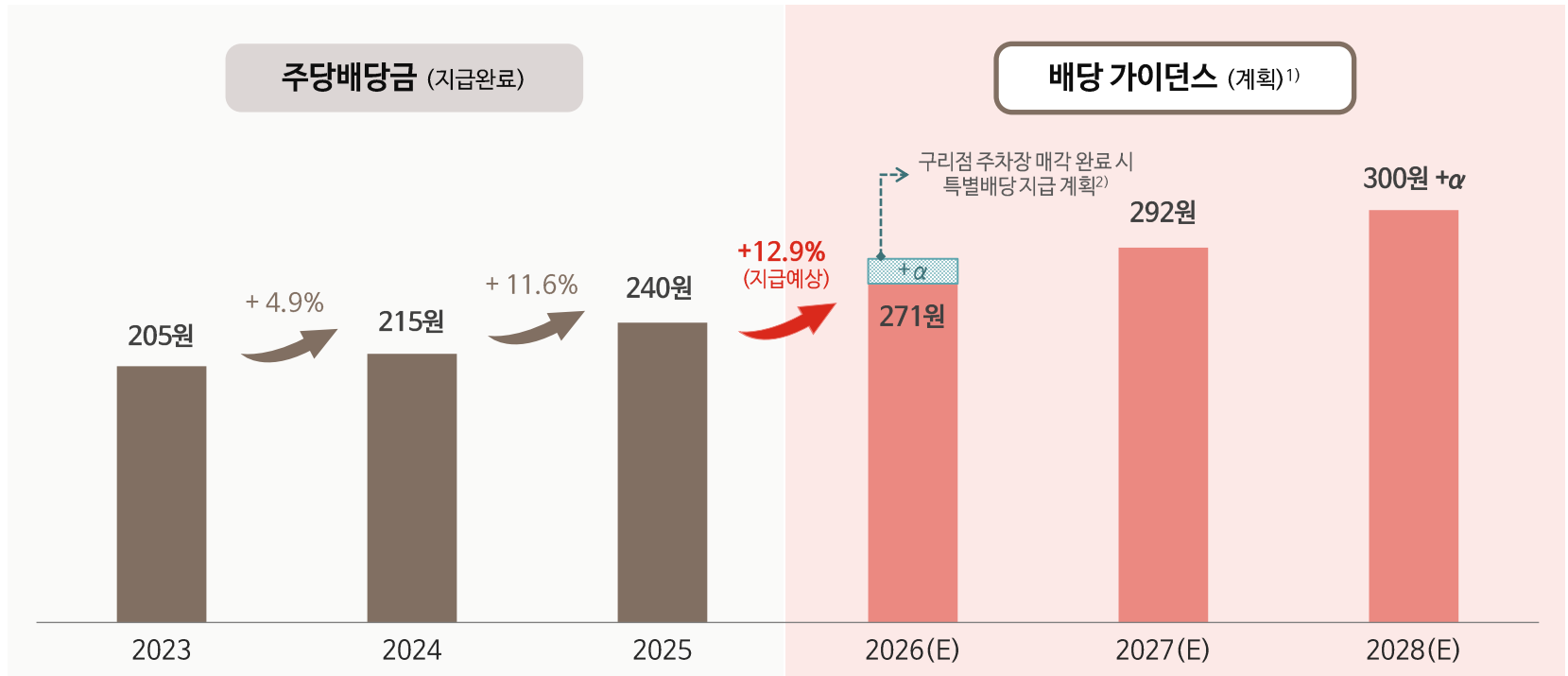
총 차입금 1조 5,790억

['26년 리파이낸싱 전략]

- ① 차입만기 장기화
 - 해외정세 불안 등 금리 인상 대비 차입 만기 2 ~ 3년 추진
- ② 담보대출 및 고정금리 비중 확대
 - 금리 변동성이 높은 회사채 비중 축소 검토
 - 고정금리 확대를 통한 금리 변동 Risk 헷지 및 배당안정성 확보

- 롯데리츠는 '보유 자산의 임대료 상승'과 더불어, 지속적인 '저금리 리파이낸싱 추진' 및 '추가 자산 확충' 등을 통해 주당배당금 증가 추세를 보이고 있음

연도별 주당배당금 계획 및 실적 추이



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

주석: 1) 상기 주당배당금은 실제 배당지급일과는 무관하며, 연도별 결산기 기준으로 산정된 금액임
 *26년 이후 주당배당금은 확정여부 미정인 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
 2) 구리점 주차장 매각완료에 따른 추가 배당 지급 여부는 추후 이사회 및 주주총회를 통해 결정 예정임

Contents



APPENDIX

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





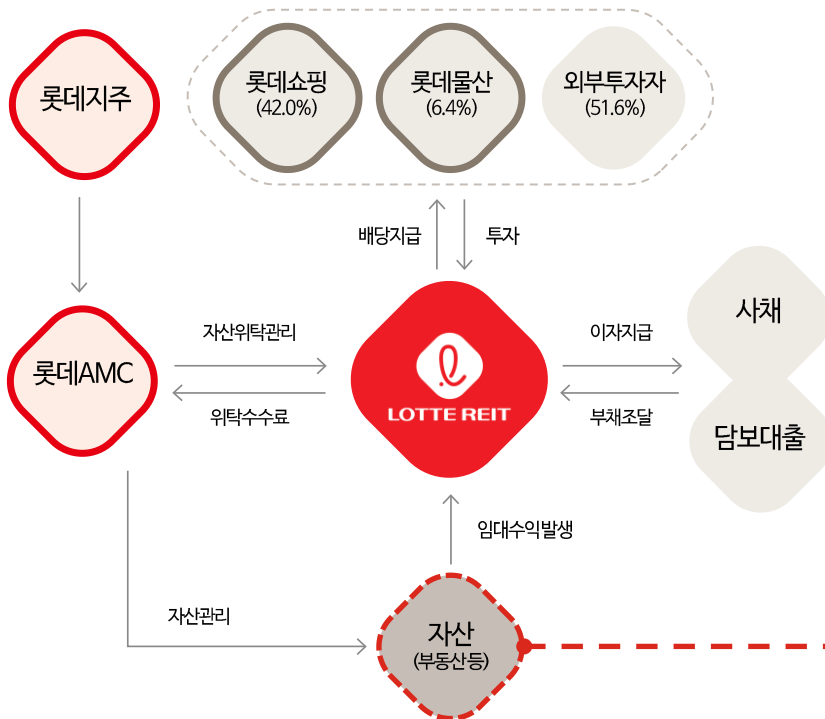
투자구조

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), 호텔롯데와의 장기임대차계약(L7 강남/홍대), 종류주 지분투자를 통해 안정적 배당수익을 투자자에게 제공

롯데리츠 투자구조



※ 보유자산구분

실물자산 ¹⁾			
트렌치 A	트렌치 B	트렌치 C	트렌치 D
롯데백화점창원점	롯데백화점구리점	롯데백화점강남점	롯데백화점중동점
롯데마트의왕점	롯데마트/아울렛 (서)청주점	롯데백화점광주점	롯데백화점안산점
롯데마트장유점	롯데마트/아울렛 대구울하점		롯데마트계양점
			롯데마트경기양평점
트렌치 E	트렌치 F	L7 강남	L7 홍대
롯데프리미엄아울렛 이천점	롯데마트몰 김포몰류센터		
롯데마트춘천점			
지분증권(3.5%)			
코람코더원강남1호리츠 종류주 (강남DF타워)			

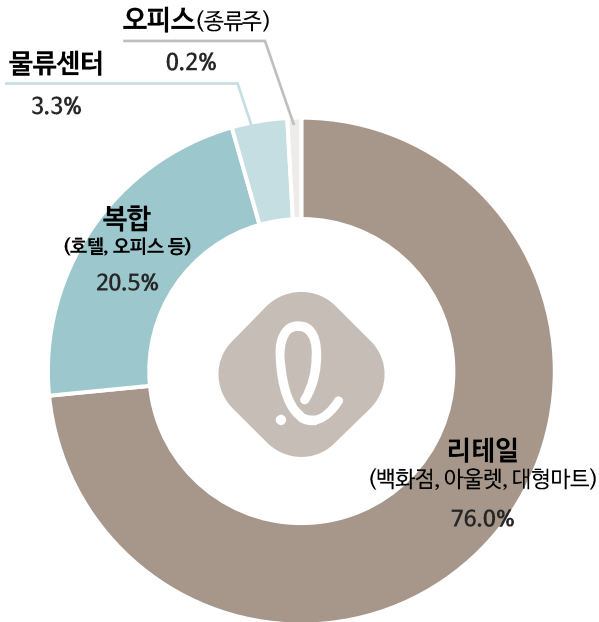
주석: 1) 보유 부동산의 자산 규모, 임대계약 조건 등에 따라 6개 트렌치로 구분하여 관리 (호텔 자산 별도)



APPENDIX

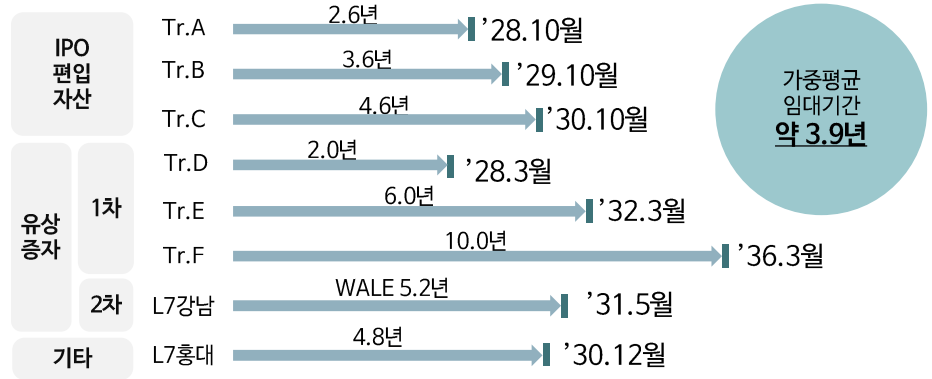
- 롯데리츠는 리테일, 물류센터, 호텔(오피스 복합 포함)으로 구성된 17개 실물 부동산과 오피스(지분증권) 투자를 통해 포트폴리오 다각화 추진 중
- 보유 부동산 중 리테일, 물류센터의 경우 임대차 계약기간별 6개의 Tranche로 구분하여 일시적 임대차 만기 도래 리스크 최소화

① 포트폴리오 구성



주석: 1) '26년 1월말 기준 계약면적에 따른 가중평균 잔여임차기간
L7강남의 경우 임차인 면적 별 가중평균 기준
2) 롯데그룹 내 계열사(롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스, 호텔롯데)와의 조건으로,
L7강남 오피스/리테일, 지분증권(강남 DF타워) 내용 미포함
3) Tr. A ~ Tr. C 각 자산의 초년도 임차료 가중평균
4) 마트 경기양평점 변동임대료의 경우 0.50%

② 임대차 만기 현황¹⁾



③ 임대차계약 주요 조건²⁾

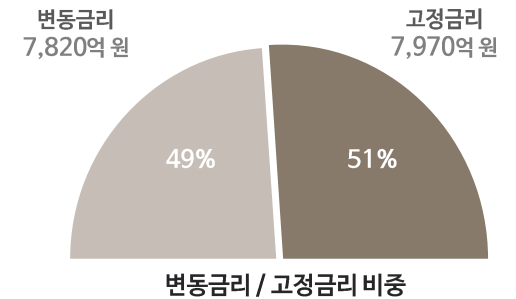
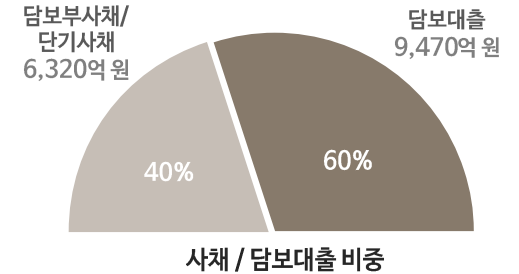
	IPO	1차유상증자	2차유상증자	기타편입
자산구분	Tr. A, B, C (리테일)	Tr. D, E (리테일)	Tr. F (물류센터)	L7강남중 호텔부분 (오피스리테일임대차계약제외) L7홍대 (호텔)
초년도 임차 조건	고정	매매대금의 5.0% ³⁾	매매대금의 3.8%	매매대금의 4.5%
	변동	-	전년도 매출액의 0.45% ⁴⁾	-
임대료 인상조건	매년 1.5%	고정:매년 전년도CPI	고정: 3년마다 5% (조건:초기3년치 임대료 초기 1개월 임대료x36)	고정: 2년마다 3% (조건:'26년 2월-'27년 12월분)'26년 2월 임대료x23)
관리비	Triple Net (유지비용, 보험료, 세공과공임차인부담)		수광비 등 실비 임차인 부담 (재산세 등 임대인 부담)	사용관련 비용 임차인 부담 (재산세 등 임대인 부담)



- '24년 하반기 이후 국내 시장 금리 인하 기조가 지속됨에 따라, 유리한 대출 금리 확보를 위해 선제적 조기 리파이낸싱 및 저금리 차환 완료
- 차입금 만기를 분산시키고 회사채 · 담보대출의 비중 및 고정 · 변동금리의 비중을 유동적으로 관리하며 순이익 상승 효과 견인

차입금 만기 현황

구분	금액(억원)	금리 ¹⁾		만기(예정)
담보부 사채	1,600	3.45%	고정 금리	'26년 8월
	800	2.89%		'26년 8월
	750	3.48%		'26년 10월
	500	3.10%		'26년 10월
	1,600	3.26%		'27년 4월
단기사채	1,070	3.95%		'26년 4월
소 계	6,320	-	-	-
담보대출	2,580	CD+1.00%	변동 금리	'27년 9월
	1,600	CD+0.87%		'27년 4월
	750	CD+1.05%		'28년 3월
	1,300	CD+0.95%		'28년 10월
	1,590	CD+1.05%		'29년 1월
	1,650	3.75%		고정금리
소 계	9,470	-	-	-
총 계	15,790	-	-	-



주석 : 1) '26년 3월말 기준. 상기 표현된 금리는 모두 쿠폰(coupon) 기준 금리임



APPENDIX

● 롯데리츠는 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스 및 호텔롯데를 주요 임차인으로 하여 총 17개 자산을 안정적으로 운용 중에 있음 (강남 DFE타워 종류주 투자 별도)

구분	롯데백화점(6)						롯데아울렛&마트(2)	
	강남점	창원점	구리점	중동점	광주점	안산점	대구울하점	(서)청주점
점포명								
소재지	서울특별시 강남구 대치동	경상남도 창원시 성산구 상남동	경기도 구리시 인창동	경기도 부천시 중동	광주광역시 동구 대인동	경기도 안산시 단원구 고잔동	대구광역시 동구 울하동	충청북도 청주시 흥덕구 비하동
규모(GFA)	67,462㎡	140,977㎡	79,271㎡	93,419㎡	93,019㎡	54,887㎡	100,773㎡	81,561㎡
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)	'10.12월	'14.2월

구분	롯데마트(5)					롯데프리미엄 아울렛(1)	롯데물류센터(1)	호텔(2)	
	의왕점	계양점	춘천점	김해장유점	경기양평점	이천점	김포센터	L7 강남 (오피스 복합)	L7 홍대
점포명									
소재지	경기도 의왕시 내손동	인천광역시 계양구 계산동	강원도 춘천시 온의동	경상남도 김해시 대청동	경기도 양평군 양평읍	경기도 이천시 호법면	경기도 김포시 고촌읍	서울시 강남구 삼성동	서울시 마포구 동교동
규모(GFA)	36,879㎡	58,119㎡	40,570㎡	38,838㎡	9,977.31㎡	184,308㎡	30,870㎡	33,584㎡	27,852㎡
준공연도	'02.7월	'98.7월	'11.8월	'04.7월	'18.01월	'15.10월	'15.12월	'17년 11월	'17년 12월



재무상태표

(단위: 억원)

구분	14기 ('25년 하반기)	13기 ('25년 상반기)	12기 ('24년 하반기)
자산 총계	25,944	26,119	26,236
유동자산	584	578	409
비유동자산	25,360	25,542	25,827
부채 총계	14,549	14,583	14,542
유동부채	6,213	3,587	4,706
비유동부채	8,336	10,995	9,835
자본 총계	11,395	11,537	11,695

손익계산서

(단위: 억원)

구분	14기 ('25년 하반기)	13기 ('25년 상반기)	12기 ('24년 하반기)
영업수익	709	700	656
영업비용	246	247	236
감가상각비	194	196	196
기타판관비	52	51	40
영업이익	463	452	420
영업외수익	7	13	5
영업외비용	274	299	319
당기순이익	196	165	106



LOTTE REIT

Thank you