

INVESTOR RELATIONS

2026.10.14

[2026년 10월 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



1.2조

배당수익률¹⁾



6.6%

공실률



0%

LTV²⁾



43.9%

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 9월 30일 종가 4,100원

2) 자산의 담보감정가 기준, '26년 9월 30일 기준 총 차입금 15,680억원 ÷ 담보감정가액 35,729억원

Contents



1. 주가동향 분석
2. 2026년 운용 성과
3. 2027년 투자/운용전략

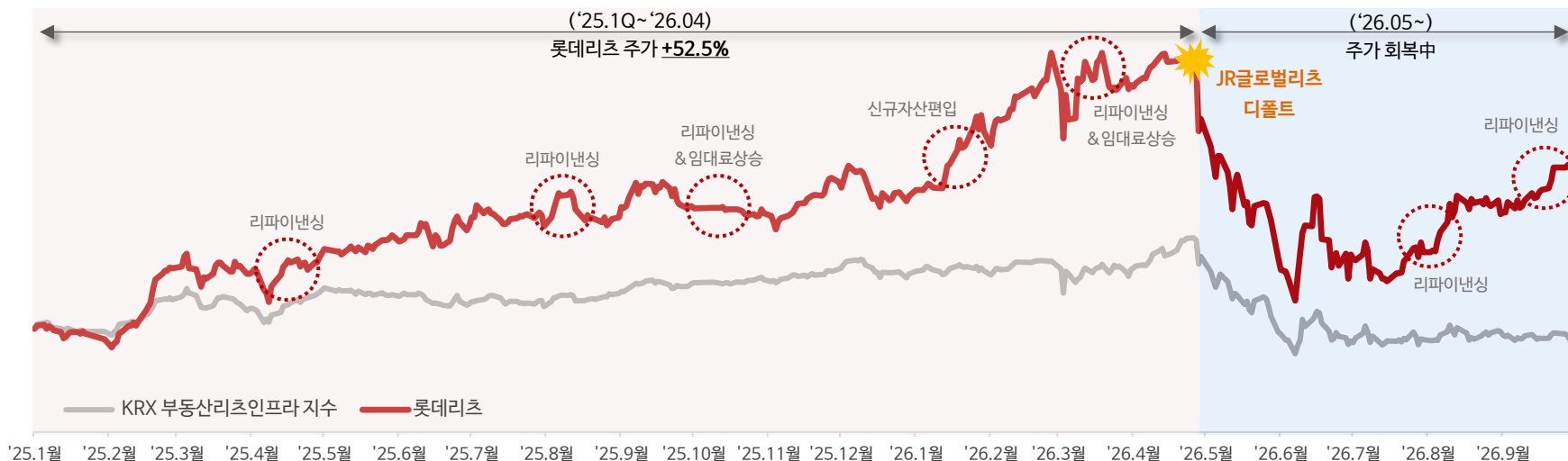
Appendix

- 투자구조, 포트폴리오 현황, 차입현황, 운용자산 현황, 요약 재무제표

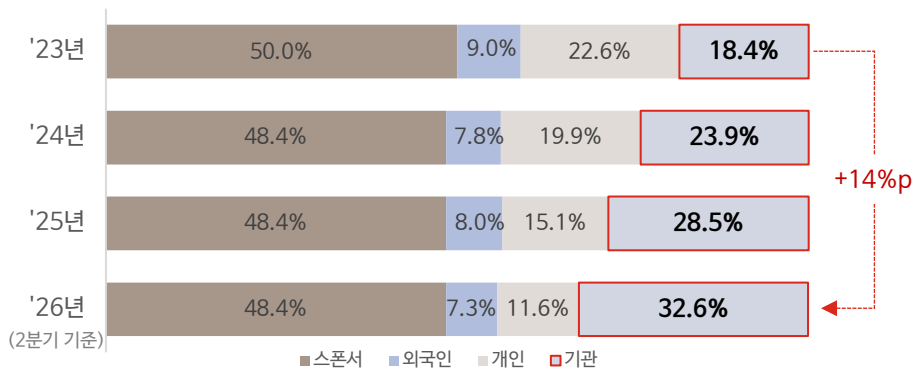


- 非리테일 우량 자산의 신규 편입 및 이자비용 최소화 등을 통해 장기적 배당 안정성 확보
- 특히 자산규모 확대에 따라 기관투자자 자금이 지속 유입되며 기관 지분율 대폭 상승 ('23년 18.4% → '26년 2Q 기준 32.6%)

롯데리츠 주가 추이



롯데리츠 주주 구성 현황



국내 자산운용사·증권사 등 기관투자자들의 롯데리츠 보유비중 상승세

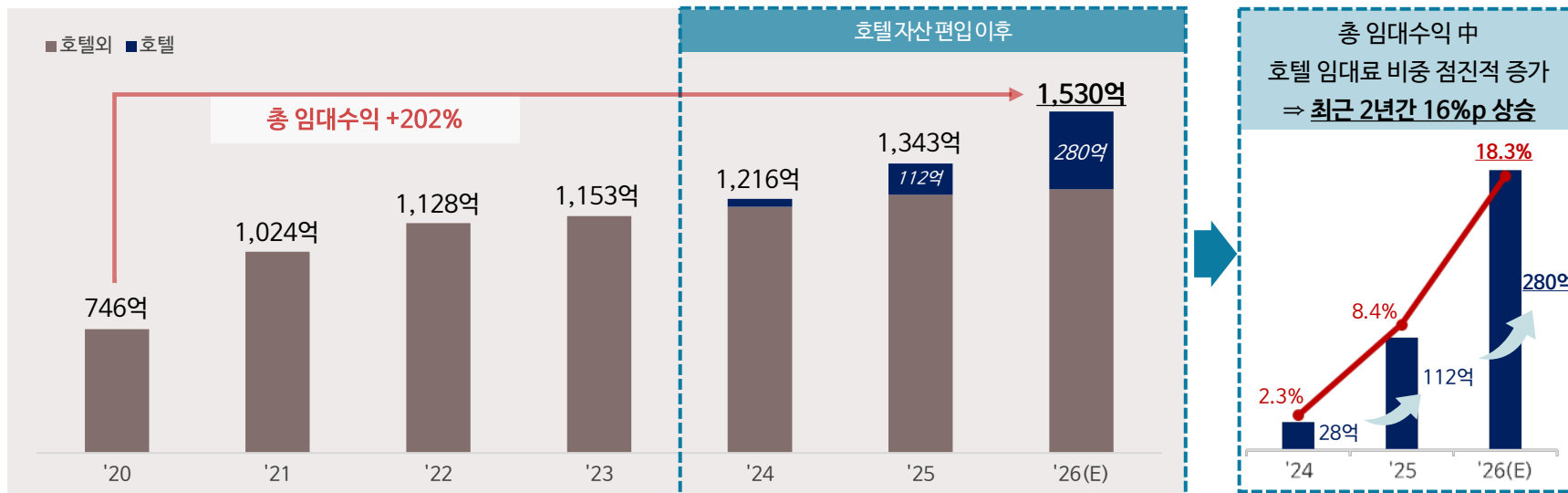
- ✓ 매년말 기준 약 4~5%p, 매분기 기준 2%p 내외 지속 상승
- ✓ 국내 top-tier급 시가총액·거래규모, 글로벌지수 편입, 안정적 운용 등 기관 수요 지속 유인

- '24년 하반기 이후 호텔, 오피스(우선주) 등 **非리테일** 자산 편입에 따라 **非리테일 자산 포트폴리오 비중 16.4% → 24.0% 확대**
- 임대 수익원 다변화로 총 임대수익 중 호텔 비중 확대에 따라, **영업수익(매출) 성장성 향상 기대** ('26년 연말 기준 호텔 임대료 비중 18.3% 예상)

포트폴리오 변동 내역

시 점	IPO (‘19.10)	1차 유증 (‘21.03)	2차 유증 (‘24.11)	추가편입 (‘26.01)
추가편입자산	리테일 8개	리테일 6개, 물류센터 1개	호텔(오피스 복합) 1개 오피스(우선주) 1개	호텔 1개
AUM	1.5조	2.3조	2.6조	2.9조
非 리테일 자산 비중	0%	4.2%	16.4%	24.0%

연간 임대수익 변동 내역



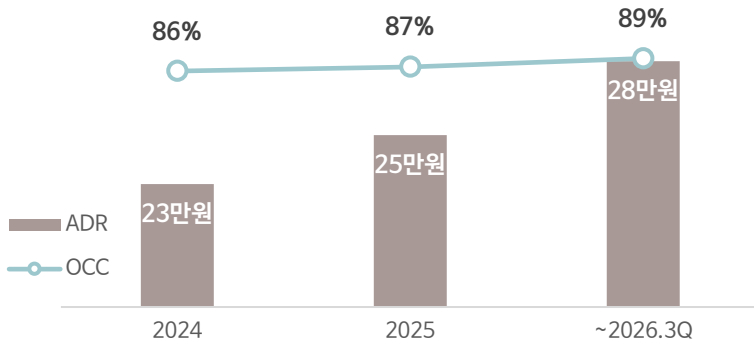
- '26년 1월 2,650억원 규모의 **롯데호텔 L7홍대 신규 편입 완료** ('24년 L7강남타워에 이은 추가 호텔 자산 편입)
- K-콘텐츠 인기로 관광수요의 급증에 따라 호텔 편입 자산 모두 **우수한 운영실적 기록 및 지속적인 성장세 유지**

L7 홍대 개요 ('26년 1월 편입)

	구 분	내 용
	소재지	서울시마포구동교동 160-5 (홍대입구역도보 1분)
	연면적	8,425평
	규 모	B5 / 20F (객실수: 340실)
	매입금액	2,650억원
	연간임대료 (초년차)	138억원 (고정: 약 106억원, 변동: 약 32억원)
	책임임차인	호텔롯데 (계약기간: 약 5년)

운영실적¹⁾

- 홍대입구역 입지적/문화적 강점으로 **우수한 운영 실적 지속 유지**
- 관광수요 증가-공급 부족(인근 신규 호텔) 고려 시, **실적 지속 성장 가능**

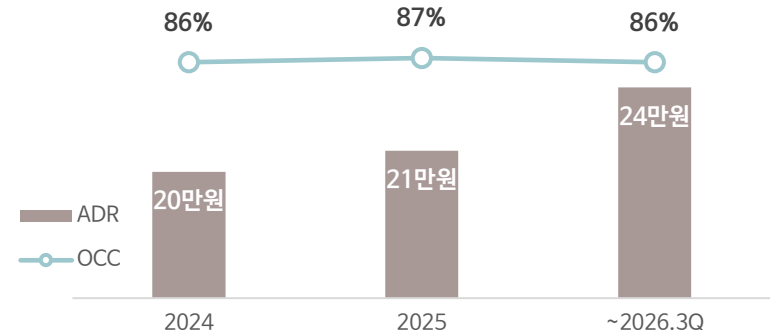


L7 강남 개요 ('24년 9월 편입)

	구 분	내 용
	소재지	서울시강남구테헤란로 415 (선릉역도보 3분)
	연면적	10,159평
	규 모	B6 / 27F (객실수: 333실)
	매입금액	3,300억원
	연간임대료 (호텔, 초년차)	112억원 (고정: 약 73억원, 변동: 약 39억원)
	주요임차인	호텔롯데 (계약기간: 약 7년)

운영실적¹⁾

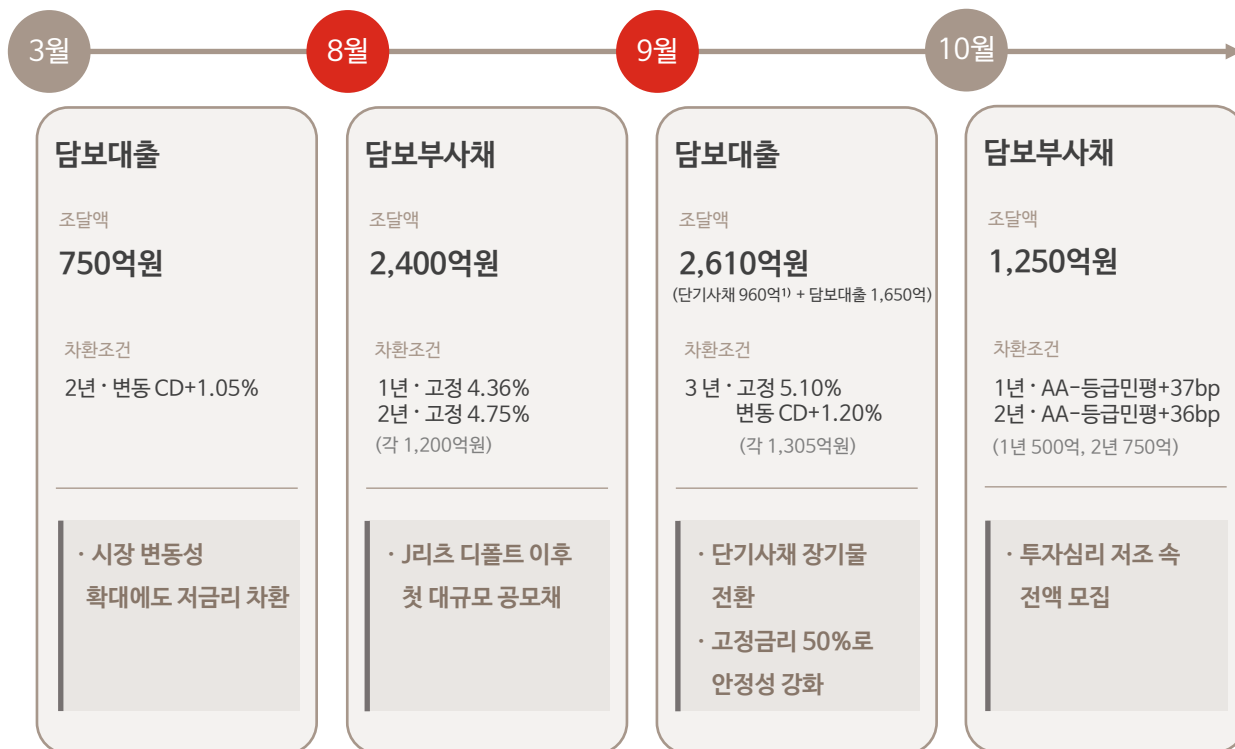
- '26.1.1 일부 변동임대료(실적연동) **27.6% 인상** 및 **총임대료 9.5% 인상 완료**
- 기존 GBD권역 비즈니스 수요 + 최근 급증한 관광수요 ⇒ 향후 추가 상승 기대



주석: 1) 임차인 제공 실적 자료 기준. '26년은 3분기까지의 실적 평균 기준

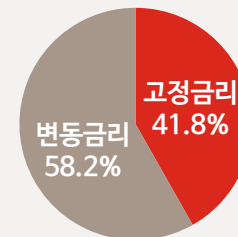
- '26년 만기도래 차입금 총 7,010억 (사채 4,610억 및 담보대출 2,400억) 안정적인 리파이낸싱 완료 (담보부사채 1,250억 10/16 발행 예정)
- 대내외 차입환경 악화 속에서 공모사채 발행 및 단기사채의 담보대출 장기물 전환으로 차입 안정성 및 장기차입비중 제고

Q '26년 리파이낸싱 현황



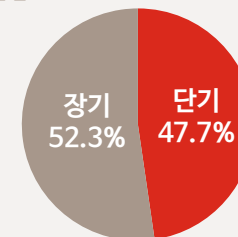
고정·변동 차입금 비율

'26.12월 말
(추정)



장기 차입금 비율

'26.12월 말
(추정)

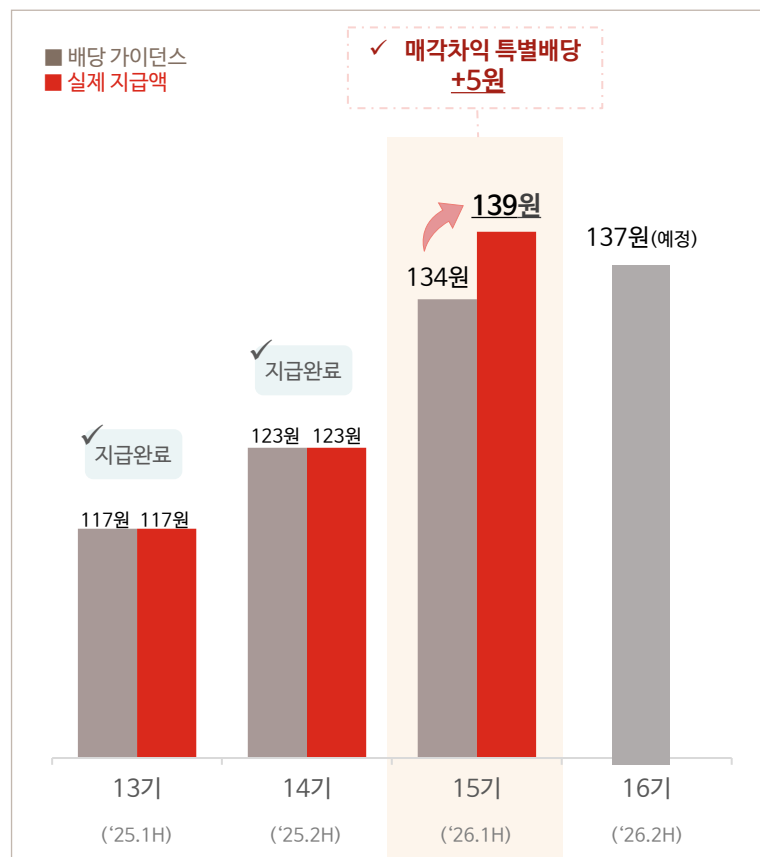


- 여유현금 활용을 통한 '26년 연간 배당 가이드스 준수 및 매각 역량 확보를 통한 **주주 신뢰 강화**
- 비영업용 자산의 매각을 통해 확보한 재원 활용, 기존 **차입금 일부 상환을 통한 이자비용 절감** 및 **추가 배당 지급으로 주주환원 극대화**

구리점 부설주차장 매각

구 분	취득가	매각가	매각차익 ¹⁾
금 액	90억원	130억원	35억원
매각재원 활용			
	 차입금 상환 110억원 ('26.07 상환 완료)	 특별배당 재원 15억원 ('26.10 지급 예정)	 기타 비용 5억원 (매각보수 등)

주당배당금 지급 실적 및 계획



주석 : 1) 매각 부대비용(감평수수료, 매각보수 등) 등 제외 후 영업수익으로 인식된 최종 금액

- 펀더멘털 개선이 투자 심리 지지, **물류센터 시장 정상화 과정 진입 및 우량 자산 위주의 선별적 거래 추세 확대**
- **그룹사 우량 임차인을 바탕으로 안정적 운영이 가능한 물류센터 적극 선별 및 편입**, 투자 우위 확보 및 향후 자산가치 상승 극대화

물류 시장 동향 및 향후 전망

공급 감소	수요 선별화	거래 대형화
✓ 전년대비 신규 공급 73% 감소 ✓ PF 경색·미착공 프로젝트 증가	✓ 자동화·통합화로 대형 자산 집중 ✓ 고스펙 자산 풀림, 자산간 양극화 심화	✓ NPL급감, 정상거래 비중 크게 회복 ✓ 우량자산 투자 유입 지속, '25년 해외 투자자 비중 74%



- ✓ **공급 과잉 해소에 따라 물류시장 정상화 국면 돌입**
(수도권 물류센터 공실률 '24년 21.9% → '25년 18.2%)
- ✓ **풍부한 매물 속 선별적 거래 → 코어 자산 집중화**
(건당 평균 거래금액 전년 대비 25% 증가)

롯데리츠 물류센터 투자 포인트

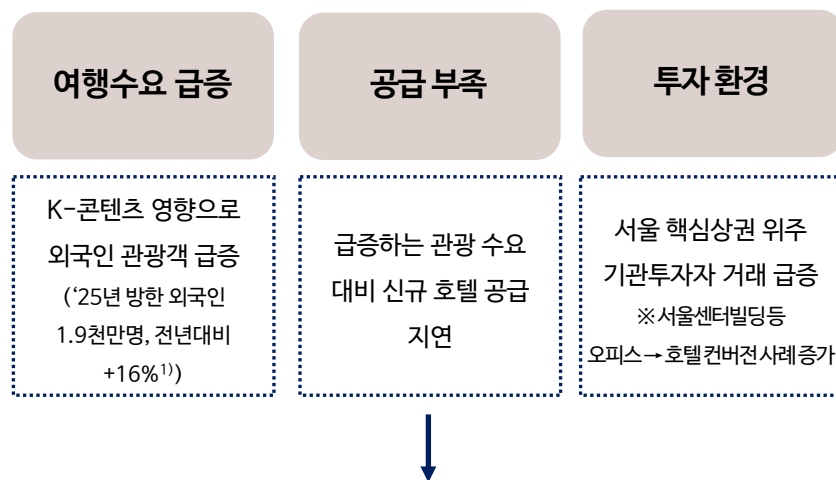
	수도권 거점 지역 우량자산 편입으로 포트폴리오 다각화
	우량 계열사와 책임임대차 계약을 통한 안정적 운영
	기존 보유자산 대비 높은 Cap.rate으로 수익성 제고

롯데그룹 계열사간 전략적 협업을 통한

포트폴리오 확장 및 수익성 제고

- 국내 관광수요 회복하며 호텔 운영 실적 고성장 진입, **공급 제한에 따른 실적 우상향 지속 예상**
- 롯데리츠는 L7강남 및 홍대에 이어 **서울 핵심상권 내 안정적 실적을 보유한 호텔 편입**으로 포트폴리오 다변화 및 임대수익 안정성 강화 예정

호텔 시장 동향 및 향후 전망



- ✓ **관광수요 증가로 서울 호텔 투자 지속 확대 예상**
(~’29년 방한 외국인 2.3천만명 전망²⁾)
- ✓ **공급 부족 지속으로 우량자산 선점 경쟁 심화**
(~’29년 서울 3성급 이상 신규 공급 776실³⁾ 불과)

롯데리츠 호텔 투자 포인트



서울 핵심상권 호텔 자산 편입 및
안정적 임대구조를 통해 브랜드 프리미엄에 기반한
장기적·안정적 수익 구조 확보

- 포트폴리오 다각화를 위해 非리테일 자산 집중 검토 및 시장 니즈에 부합하는 신규 섹터 지속 발굴 예정
- 리테일 시장 환경 변화에 선제적 대응을 위해 롯데리츠 보유 자산들에 대한 개발 가능성 사전 검토 및 단계적 Value-add 추진 중

시니어 하우징



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

- ✓ 2025년 ‘초고령 사회’ 진입으로 임차수요 증가
- ✓ 정부 정책 활성화로 성장 동력 확보

데이터센터



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

- ✓ AI 산업 핵심 인프라로 강력한 성장 모멘텀 보유
- ✓ 대규모 정책 및 민간 자본 투입

Value-add

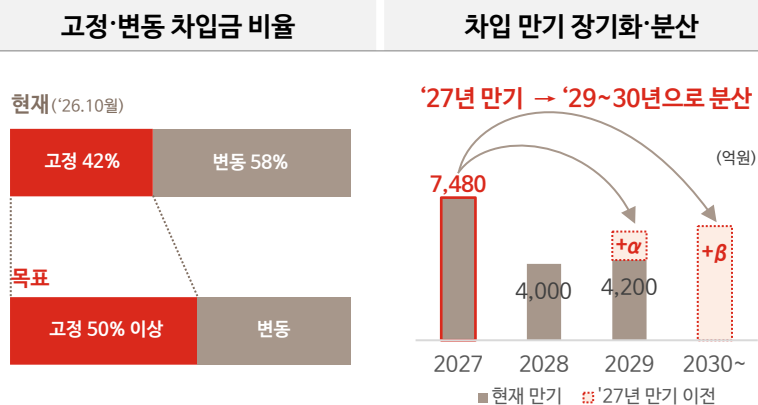


주요 자산 선별 및 Value-add 검토 고도화
“자산가치 제고 및 장기적 주주 환원”

- ✓ 리츠개발팀 신설하여 개발전략 수립 본격화
- ✓ 대지현황 및 개발가능성 검토 추진중

- 리파이낸싱은 **재무안정성 강화**를 최우선 목표로, **고정·변동금리 MIX 및 차입 만기 장기화**를 핵심 전략으로 추진
- 금리인상에 따른 이자비용 증가분은 **임대료 인상분과 보유 현금**을 활용하여 **배당안정성 유지**

재무안정성 중심 리파이낸싱

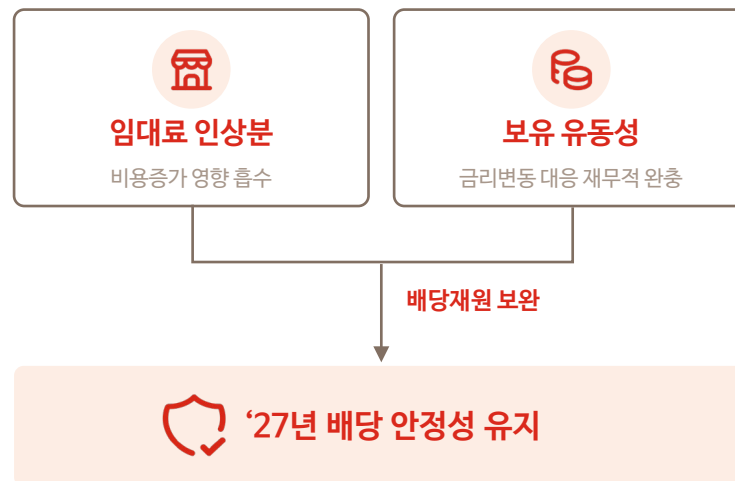


- ✓ 만기 장기화 : 만기 2~3년 이상 중심의 신규조달
- ✓ 만기 분산 : 연도별 만기 분산 배치로 특정 시점 차환 집중 방지
- ✓ 고정금리 확대 : 담보부사채·혼합형 대출로 고정 비중 단계적 확대
- ✓ 조달 채널 다각화 : 조달금리 경쟁력 제고를 위한 채널 다변화 검토

배당 안정성 유지

임대료 인상분 및 보유현금 활용

배당 하방압력
금리상승에 따른 이자비용 증가



Contents



APPENDIX

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





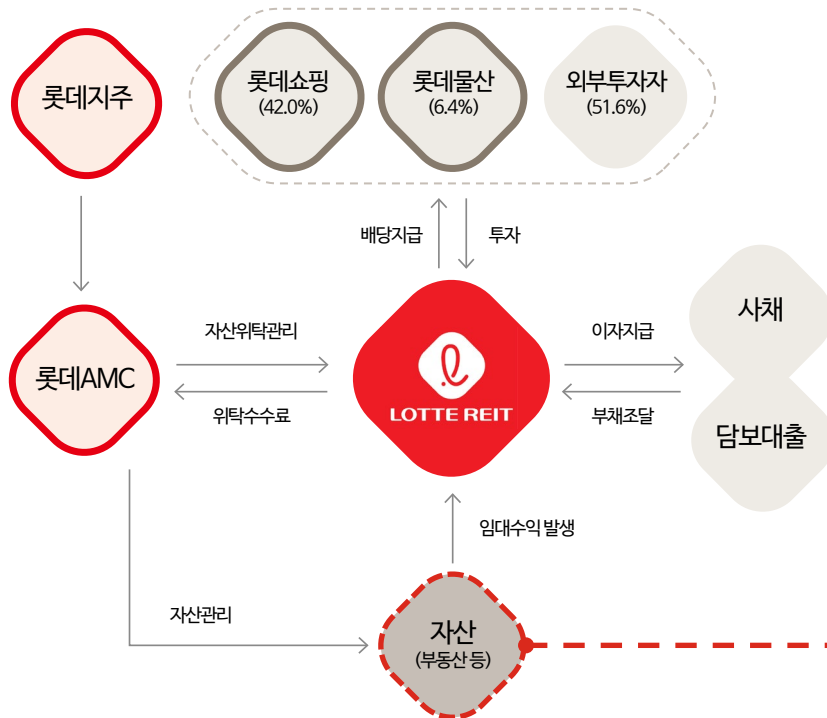
투자구조

APPENDIX

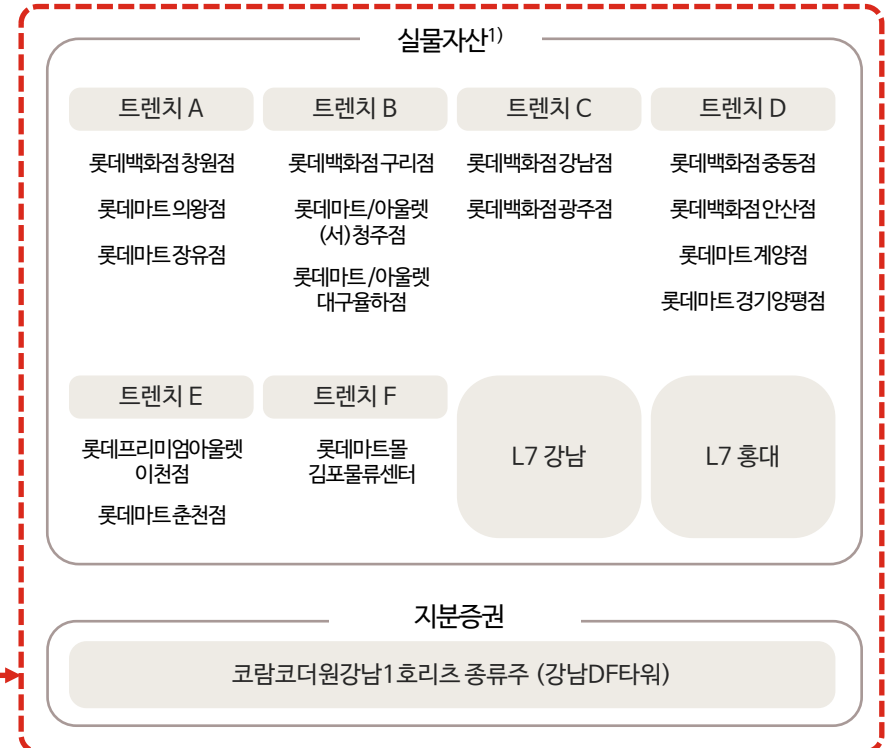


- 롯데리츠는 롯데그룹이 Equity의 48%를 투자(롯데쇼핑 42%, 롯데물산 6%), 잔여지분은 외부 출자로 조달, 나머지 투자금은 차입금과 임차보증금으로 충당
- 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스와 책임임대차 계약(트렌치 A~F), 롯데호텔과의 장기임대차계약(L7 강남/홍대), 종류주 지분투자으로 안정적 배당수익 제공

롯데리츠 투자구조



※ 보유 자산 구분



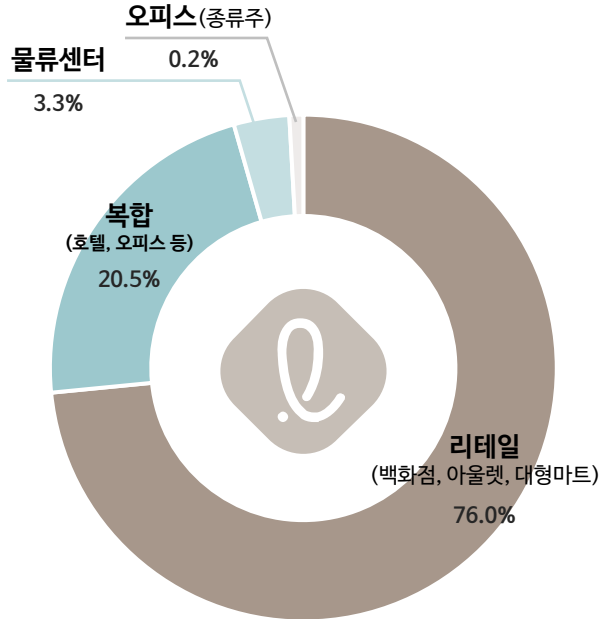
주석: 1) 보유 부동산의 자산 규모, 임대계약 조건 등에 따라 6개 트렌치로 구분하여 관리 (호텔 자산 별도)



APPENDIX

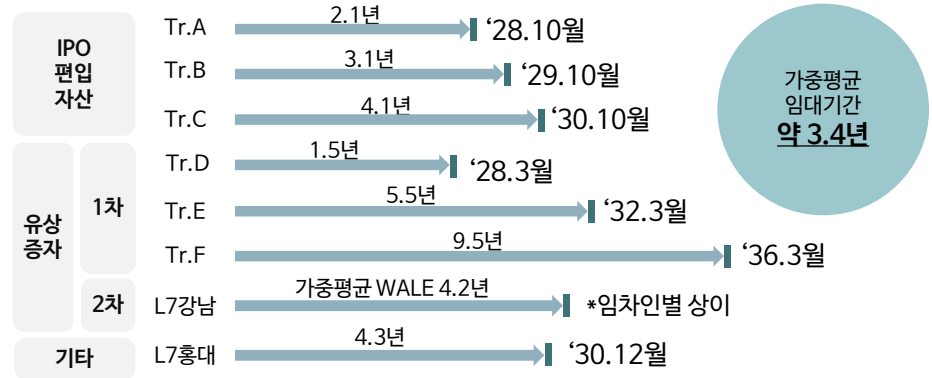
- 롯데리츠는 리테일, 물류센터, 호텔(오피스 복합 포함)으로 구성된 17개 실물 부동산과 오피스(지분증권) 투자를 통해 포트폴리오 다각화 추진 중
- 보유 부동산 중 리테일, 물류센터의 경우 임대차 계약기간별 6개의 Tranche로 구분하여 일시적 임대차 만기 도래 리스크 최소화

포트폴리오 구성



주석: 1) '26년 9월말 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%

임대차 만기 현황¹⁾



임대차계약 주요 조건²⁾

		IPO	1차 유상증자		2차 유상증자	기타 편입
자산구분		Tr. A, B, C (리테일)	Tr. D, E (리테일)	Tr. F (물류센터)	L7강남 중 호텔 부분 (오피스, 리테일 임대차 계약 제외)	L7홍대 (호텔)
초년도 임차 조건	고정	매매대금의 5.0% ³⁾	매매대금의 3.8%	매매대금의 4.5%	73억원/년	106억원/년
	변동	-	전년도 매출액 의 0.45% ⁴⁾	-	39억원/년 (직전 6개월 객실매출액 20%)	32억원/년 (직전 6개월 객실매출액 12%)
임대료 인상조건		매년 1.5%	고정: 매년 전년도 CPI		고정: 3년마다 5% (조건: 초기 3년치 임대료 × 초기 1개월 임대료×36)	고정: 2년마다 3% (조건: '26년 2월~'27년 12월분 × '26년 2월 임대료×23)
관리비		Triple Net (유지비용, 보험료, 세세공과금 임차인 부담)			수광비 등 실비 임차인 부담 (재산세 등 임대인 부담)	사용관련비용 임차인 부담 (재산세 등 임대인 부담)



차입 현황

APPENDIX



- 차입금 만기를 분산시키고 회사채 · 담보대출 비중 및 고정 · 변동금리 비중을 유동적으로 관리하며 순이익 상승 효과 견인
- 차입금 일부 상환, 적극적인 리파이낸싱 전략 등을 통하여 이자비용 절감을 위한 노력 지속

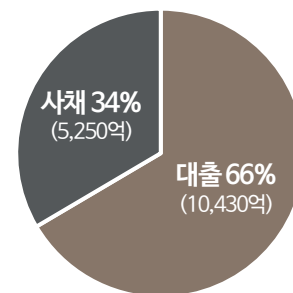
① 차입금 만기 현황('26년 10월 기준)

구분	금액(억원)	금리 ¹⁾		만기(예정)
담보부 사채	1,600	3.26%	고정 금리	'27년 4월
	1,200	4.36%		'27년 8월
	1,200	4.75%		'28년 8월
	500	AA-등급민평+37bp		'27년 10월
	750	AA-등급민평+36bp		'28년 10월
소 계	5,250	-	-	-
담보대출	1,600	CD+0.87%	변동 금리	'27년 4월
	2,580	CD+1.00%		'27년 9월
	750	CD+1.05%		'28년 3월
	1,300	CD+0.95%		'28년 10월
	1,590	CD+1.05%		'29년 1월
	2,610	CD+1.20%, 5.10%	변동+고정 혼합	'29년 9월
소 계	10,430	-	-	-
총 계	15,680	-	-	-

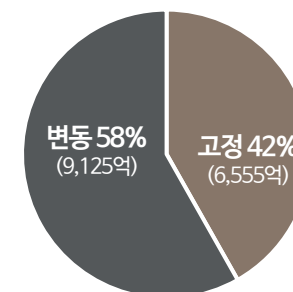
주석 : 1) '26년 10월 기준. 상기 표현된 금리는 모두 쿠폰(coupon) 기준 금리임

① 차입금 구성

총 차입금 1조 5,680억('26년 10월 기준)



회사채/담보대출 비중



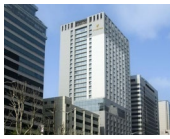
고정금리/변동금리 비중



APPENDIX

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

구 분	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

구 분	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	‘18.1월	‘15.10월	‘15.12월	‘17.11월	‘17.12월



재무상태표

(단위: 억원)

구 분	15기 (‘26년 상반기)	14기 (‘25년 하반기)	13기 (‘25년 상반기)
자산 총계	28,718	25,944	26,119
유동자산	754	584	578
비유동자산	27,964	25,360	25,542
부채 총계	17,441	14,549	14,583
유동부채	9,827	6,213	3,587
비유동부채	7,614	8,336	10,995
자본 총계	11,277	11,395	11,537

손익계산서

(단위: 억원)

구 분	15기 (‘26년 상반기)	14기 (‘25년 하반기)	13기 (‘25년 상반기)
영업수익	821	709	700
영업비용	265	246	247
감가상각비	201	194	196
기타판관비	64	52	51
영업이익	557	463	452
영업외수익	5	7	13
영업외비용	324	274	299
당기순이익	238	196	165



LOTTE REIT

Thank you