



# LOTTE REIT IR

2020. 10月

# Contents

---



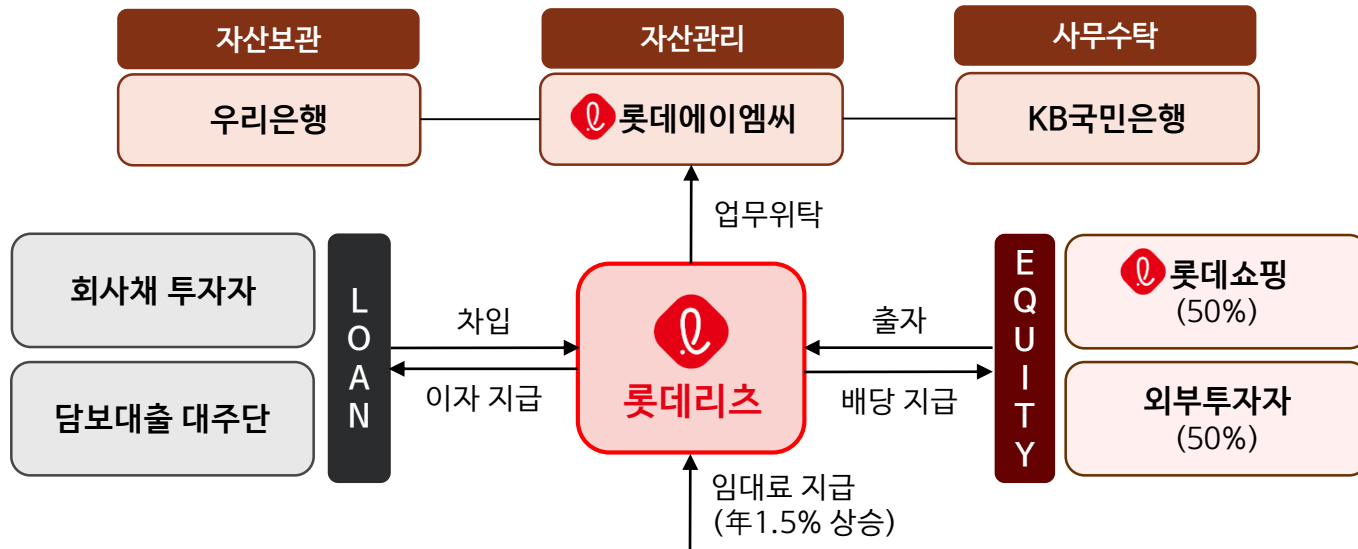
1. 롯데리츠 구조
2. 주요 임대 조건
3. 3기 재무실적
4. 배당 현황 및 추정
5. 글로벌 인덱스 편입
6. 우량 신용등급 유지



# 1.

## 롯데리츠 구조

- 롯데리츠는 최대주주인 롯데쇼핑의 부동산을 매입/운영하여 투자자에게 장기로 안정적인 배당수익을 제공함



**롯데백화점 4개점, 롯데아울렛 2개점, 롯데마트 4개점**  
**롯데쇼핑 장기 책임임대차 계약 운영** ※Triple-net 구조 : 세금, 보험료, 유지보수비 임차인 부담

Trench A) 임대기간 9년	Trench B) 임대기간 10년	Trench C) 임대기간 11년
백화점 1 (창원) 마트 2 (의왕, 장유)	백화점 1 (구리) 아울렛 2 (청주, 대구울하) 마트 2 (서청주, 대구울하)	백화점 2 (강남, 광주)

## 2.

## 주요 임대 조건

- 국내 최대의 유통업체인 롯데쇼핑(AA0)이 보유 부동산 전체에 대한 장기 책임임차 제공

구분	내용	비고
계약당사자	임대인: 롯데리츠 / 임차인: 롯데쇼핑	<b>점포별 계약이 아닌, 롯데쇼핑(주) 본사 일괄 계약임</b>
잔존만기	9.1년 (가중평균치)	Tranche별 '28/'29/'30년 10월 만기
비용부담	Triple-net 구조	<b>제세공과금, 보험료, 유지보수비 롯데쇼핑 부담</b>
우선매수협상권	롯데 백화점, 아울렛, 마트 자가점포 전체	<b>제3자 매각시 롯데리츠 우선협상 권리 보유</b>
계약해지 위약벌	<b>잔여기간 임대료 전액</b>	리츠 임대료 수취 재원 전액 확보
전대차계약	롯데쇼핑 100% 책임하에 운영	<b>공실 리스크 없음</b>

# 3.

## 3기 재무실적

- 약정 임대료 100% 차질없이 수취하며 예상 수준의 배당재원 확보 및 재무 건전성 유지 중

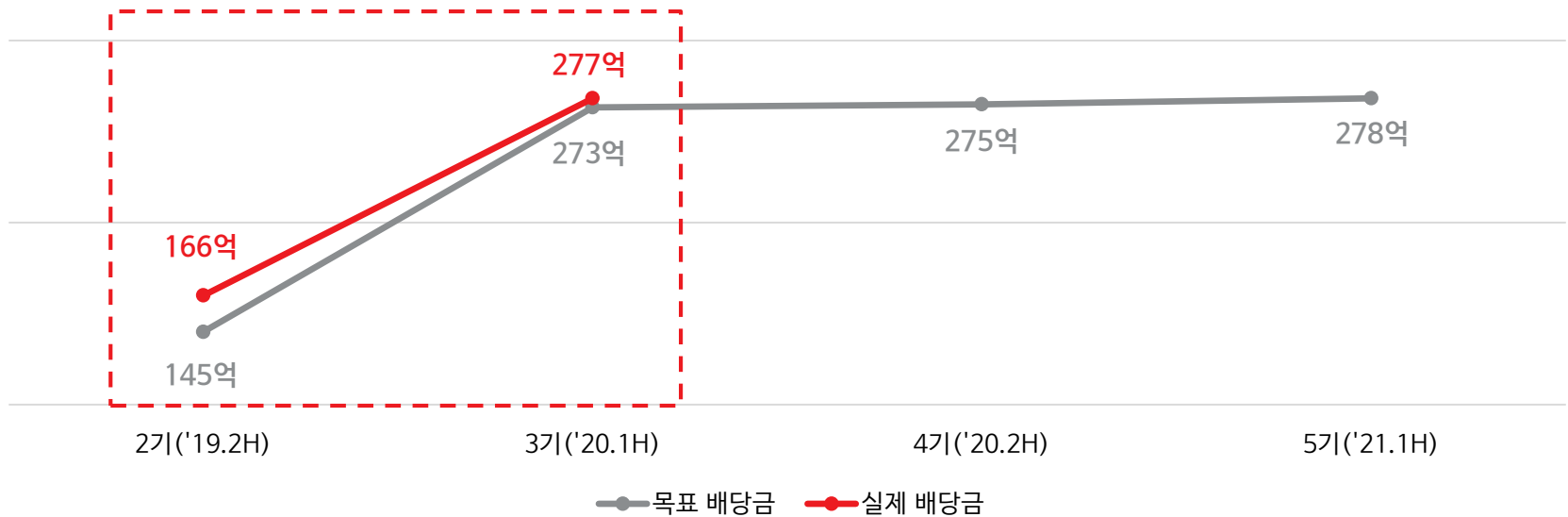
(단위:억원)

구분		3기 ('20.1.1~6.30)	2기 ('19.7.1~12.31)	1기 ('19.3.29~6.30)
P/L	매출액	381	225	20
	영업이익	239	145	15
	당기순이익	155	106	15
B/S	자산	15,846	15,838	4,568
	부채	7,234	7,216	256
	자본	8,612	8,623	4,312
주주구성		롯데쇼핑 50%, 외부투자자 50%		롯데쇼핑 100%
편입자산 / 취득일		롯데 백화점 4, 아울렛 2, 마트 4 / '19.10월		롯데 백화점 1 / '19.5월

# 4.

## 배당 현황 및 추정

- 상장 후, 공모시점 목표 배당금보다 높은 수준의 배당금 지급 중



- 상장 후, 주가에 따른 배당수익률 범위 4.8% ~ 7.2% 내 형성

4,475원 (최저가, '20.3.23)	5,000원 (공모가)	5,500원 (상장 후 평균가)	6,000원	6,500원	6,690원 (최고가, '19.11.8)
7.2%	6.4%	5.8%	5.4%	5.0%	4.8%

# 5.

## 글로벌 인덱스 편입

- 2Q : 국내 리츠 최초 MSCI Emerging Market Small Cap index, FTSE Global All Cap index 편입
- 3Q : S&P Global REIT index 등 글로벌 리츠 지수 편입

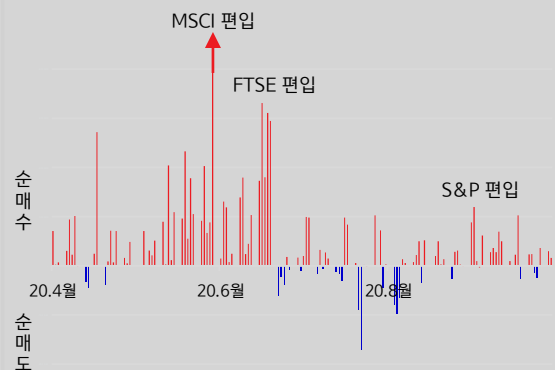
※ 시총규모, 일평균거래량, 유통주식수 등 글로벌 스탠다드 충족 → 현재 총 64개 글로벌 인덱스에 편입(Bloomberg)



- **글로벌 벤치마크로 활용**되며, 해당 인덱스를 추종하는 패시브 자금 유입으로 안정적인 수급 확대 효과

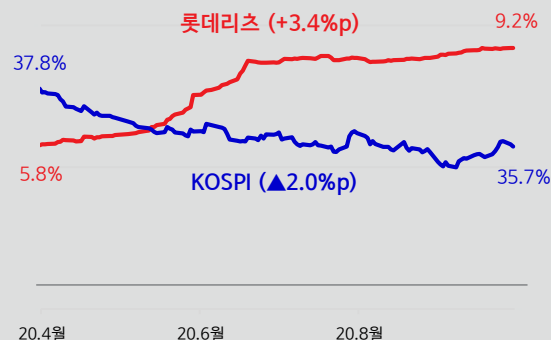
### 외국인 순매수 증대 ('20.2~3Q)

- 6개월간 약 610만주(336억원) 순매수



### 외국인 지분율 상승 ('20.2~3Q)

- 6개월간 5.8% → 9.2%, +3.4%p 상승



### 글로벌 대형 투자자 유입 ('20.6월말기준)

- 블랙록(Blackrock), 뱅가드(Vanguard), Morgan Stanley, UBS 등 글로벌 대형 투자사 운영 ETF 다수 유입
- 다이와 홍콩 주최 아시아 리츠 컨퍼런스 한국 리츠 최초 참여 → 안정적인 리테일 리츠로서 글로벌 수요 확인

# 6.

## 우량 신용등급 유지

- 국내 리츠 중 유일하게 AA- 신용등급 획득, 공모 담보부사채 발행에 성공하며 재무건전성 강화
- LTV 43.6%, 평균조달금리 2.08%의 초우량 재무구조 보유함
- 롯데리츠 재무구조의 강점

구 분	대출금액	액면금리	LTV	담보자산
담보사채	1,700억	1.55%	40%	백화점 강남점
담보대출	4,780억	2.27%	50%	마트 장유점 제외 잔여 자산

### 추가 레버리지 효과 가능

- 업계 통상 60%대 LTV 대비 현저히 낮은 수준
- 향후 추가 자산 편입시, 레버리지 효과 활용하여 투자자 수익률 제고 가능

### 저금리 조달창구 확보

- 기존 차입금 리파이낸싱 시 공모사채 활용하여 경쟁력 있는 조달금리 확보 가능 (담보사채, 담보대출 금리 갭 all-in 기준 약 100bp)

### 금융비용 절감 가능성

- 금융비용 절감으로 수익성 개선 여력 확보
- 주주 배당율 상승 가능성 제시

- 리츠 신용 평가: 사업 및 재무 영역의 리스크 중점 평가  
→ '20.6월 정기평가지 롯데리츠 AA-(안정적) 등급 유지됨

사업 안정성	자산 경쟁력	재무 안정성
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 임차인 신용도</li> <li>✓ Triple-net 구조</li> <li>✓ 책임임대차 계약</li> <li>✓ 고정 임대료 인상</li> <li>✓ 만기 리스크 분산</li> <li>.....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 자산 규모</li> <li>✓ 지역 분포</li> <li>✓ 토지 가치</li> <li>✓ 건물 개보수 시기</li> <li>✓ 매장 활용도</li> <li>.....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ LTV 수준</li> <li>✓ 차입금 의존도</li> <li>✓ 부채비율</li> <li>✓ 담보자산 가치</li> <li>✓ 고정비 충당능력</li> <li>.....</li> </ul>

\*) 출처 : 한국신용평가, NICE신용평가 공시 자료 (2020.6월)





**LOTTE REIT**

감사합니다