



새로운 가치를 창조하는 부동산 투자의 미래
함께가는 투자파트너, LOTTE REIT

Disclaimer

본 자료는 롯데리츠 주식회사(이하 “롯데리츠”)의 특정 추가 부동산 자산의 취득(이하 “추가 자산편입”)과 관련한 정보제공만을 목적으로 작성되었습니다(단, 추가 자산편입은 2020년 12월중 개최 예정인 롯데리츠 주주총회에서의 승인을 전제로 함).

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 01. 자산편입 목적

Chapter 02. 롯데리츠 개요

Chapter 03. 주요 투자 하이라이트





글로벌 초대형 리츠로 도약



자산규모 확대

- 롯데쇼핑의 우량 리테일 부동산 추가 편입 추진
- 자산규모 확대를 통한 임대수익 안정성 강화
- 지속적인 우량 부동산 추가 편입을 통한 자산 가치 상승 가능성 제고



포트폴리오 다각화

- 언택트 시대에 맞춰 투자자 선호 부동산인 물류센터 편입 추진
- 리츠 보유자산의 포트폴리오 효과를 통한 변동성 리스크 최소화
- 리테일 연계 물류센터 편입을 통해 리츠와 앵커 테넌트 롯데쇼핑 사이 시너지 증대



주주가치 극대화

- 자산규모 및 임대수익 확대를 통한 배당수익 안정성 강화
- 글로벌 대형 리츠 지수 편입을 통한 수급확대 효과 기대
- 보유자산의 가치상승을 통한 P/NAV 상승 기대



Chapter 02 롯데리츠 개요

1. 자산현황 및 책임임대차 구조
2. 자산 포트폴리오 구성현황

1

자산 현황 및 책임임대차 구조



Chapter 02. 롯데리츠 개요

- 롯데쇼핑 소유 리테일 자산 중 수익 창출력, 유동인구, 입지 등이 우수한 점포의 선별적 편입 추진
- 김포 고촌 물류단지내에 위치한 첨단 자동화 물류센터 편입 추진

(단위: 억원)

	Tranche D			Tranche E		Tranche F
투자대상						
	롯데백화점 중동점	롯데백화점 안산점	롯데마트 계양점	롯데프리미엄아울렛 이천점	롯데마트 춘천점	롯데마트물 김포 물류센터
매매대금	1,717	986	761	2,753	610	955
자산가치 비중		44.5%		43.2%		12.3%
임대차 기간		7년		11년		15년
임대료 ¹		151		143		43
책임임대차계약 주요조건	■ 임대보증금 : 1년치 임대료 ■ 초년도 임대료: — Tranche D & E: 고정임대료 259억 + 매출연동 임대료 [직전년도 매출액²의 0.45%] (cap rate: 4.5%) — Tranche F: 고정임대료 43억 (cap rate: 4.7%) ■ 고정 임대료 상승 : 직전 년도 CPI 상승률 반영 ■ 관리비 : Triple-net 구조에 따라 임차인이 부담(관리비용, 제세공과금, 보험료)					
연면적(3.3㎡)	28,259	16,603 ³	17,581	55,718	12,272	9,338
준공연도	1996년 10월	1992년 10월 ⁴ / 2018년 11월 ⁵	1998년 7월	2015년 10월	2011년 8월	2015년 12월
2019년 EBITDA	157	164	77	286	89	N.A.

출처: 회사 자료

주석: 1. 2021E 기준, Tranche D & E 자산 매출 연동 임대료의 경우, 대상 자산에 대한 실사결과에 기초하여, 2020년 1~9월 각 자산별 매출액을 기준으로 환산한 2020년 연 매출액을 반영하여 2021년 예상 임대료를 산정함;

2. 직매입, 특정매입 및 임대 을 계약의 경우 총 매출액, 임대 갑 계약의 경우 임대료; 3. 본관 및 신관 연면적 합산 기준; 4. 본관 준공연도; 5. 신관 준공연도

2

자산 포트폴리오 구성현황



Chapter 02. 롯데리츠 개요

- 6개의 본건 편입 대상 자산 중 5개가 수도권에 위치하고 있으며, 전체 포트폴리오 자산가치 기준 64.3%에 해당하는 자산이 수도권에 위치
- 전체 포트폴리오 자산의 임대차 계약기간 Tranche 구분을 통해 일시적 만기 도래 리스크 최소화

14개 점포

자산규모: 2조 2,660억원

본건 편입 대상
리테일 자산

본건 편입 대상
물류 자산

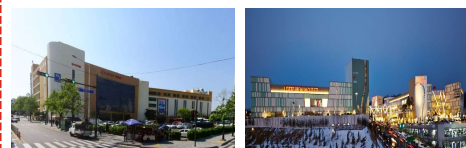
기존 포트폴리오 자산

본건 편입
자산규모: 7,782억원

현재기준
자산규모: 14,878억원



① 롯데백화점 중동점 ② 롯데백화점 안산점



③ 롯데마트 계양점 ④ 롯데프리미엄 아울렛 이천점



⑤ 롯데마트 춘천점 ⑥ 롯데마트몰 김포 물류센터



⑦ 롯데백화점 창원점 ⑧ 롯데마트 의왕점 ⑨ 롯데마트 장유점



⑩ 롯데백화점 구리점 ⑪ 롯데마트 서청주점 & 롯데아울렛 청주점 ⑫ 롯데마트 & 롯데아울렛 율하점



⑬ 롯데백화점 강남점 ⑭ 롯데백화점 광주점



수도권 자산

(단위: 억원)

Tranche	자산	잔여 임대기간 ¹	인수가액
D	① ② ③	7 년	3,464
A	⑦ ⑧ ⑨	8 년	4,419
B	⑩ ⑪ ⑫	9 년	4,866
C	⑬ ⑭	10 년	5,593
E	④ ⑤	11 년	3,363
F	⑥	15 년	955

출처: 회사 자료
주식: 1. 2021년 3월 기준



Chapter 03

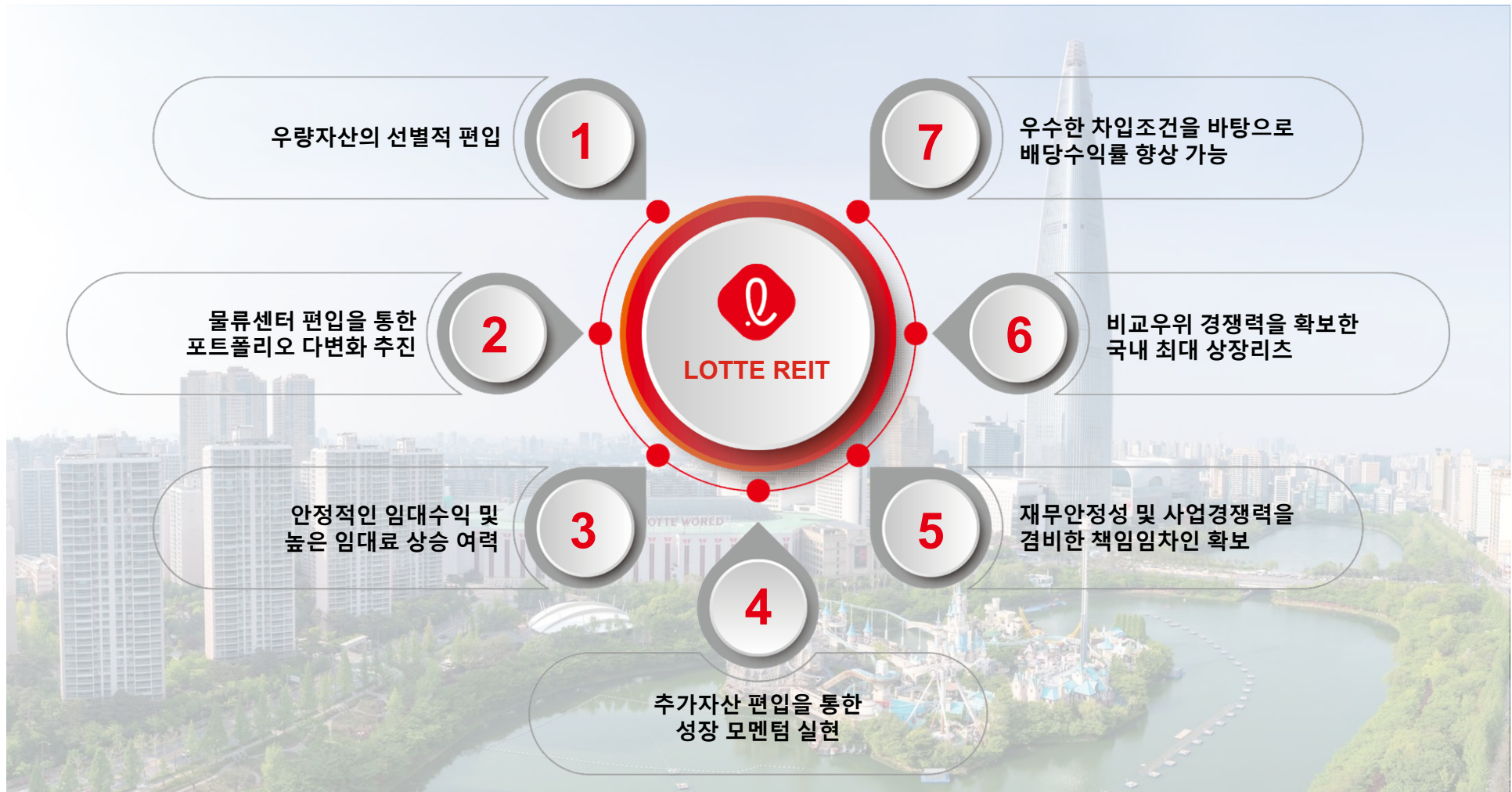
주요 투자 하이라이트



롯데리츠 주요 투자 하이라이트

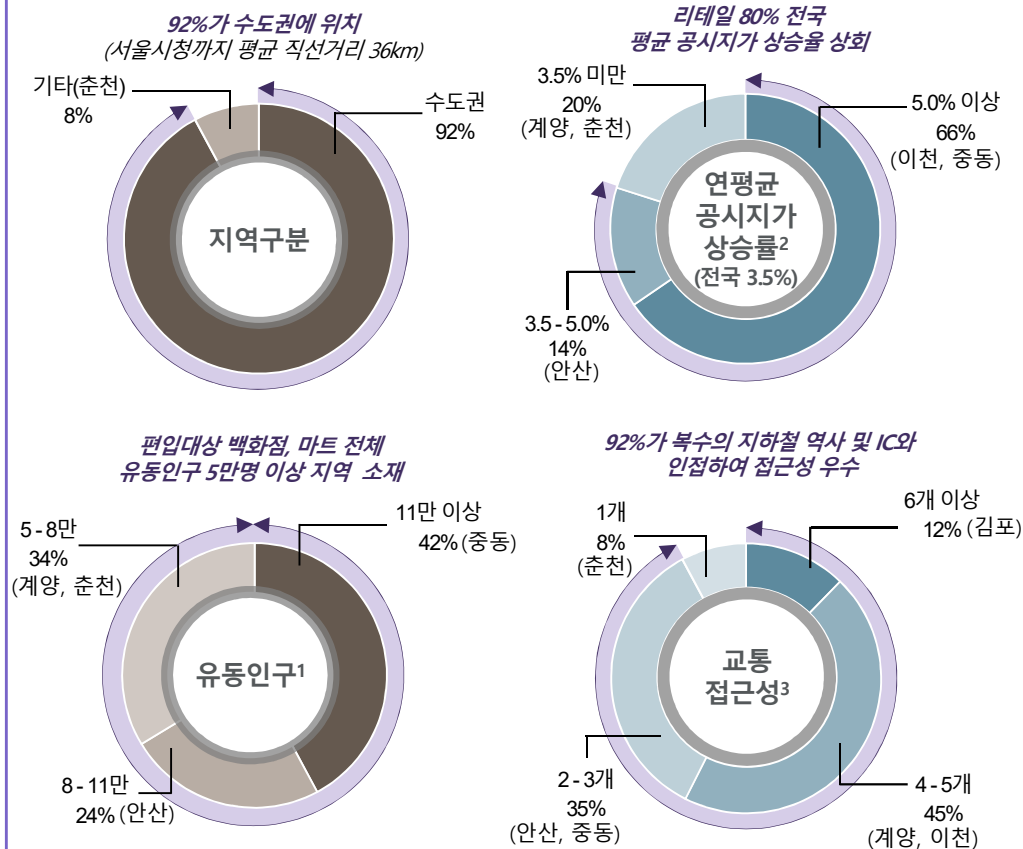


Chapter 03. 주요 투자 하이라이트



- 소재지, 유동인구, 공시지가 상승률 및 교통접근성 등 부동산 입지 경쟁력을 확보한 리테일 및 물류 부동산
- 입지 경쟁력을 확보하여 편입 후 안정적인 자산가치 상승이 기대되는 부동산으로 구성

주요 지표



인근 개발현황



출처: 회사 자료, 공시 자료, 한국신용평가, NICE신용평가

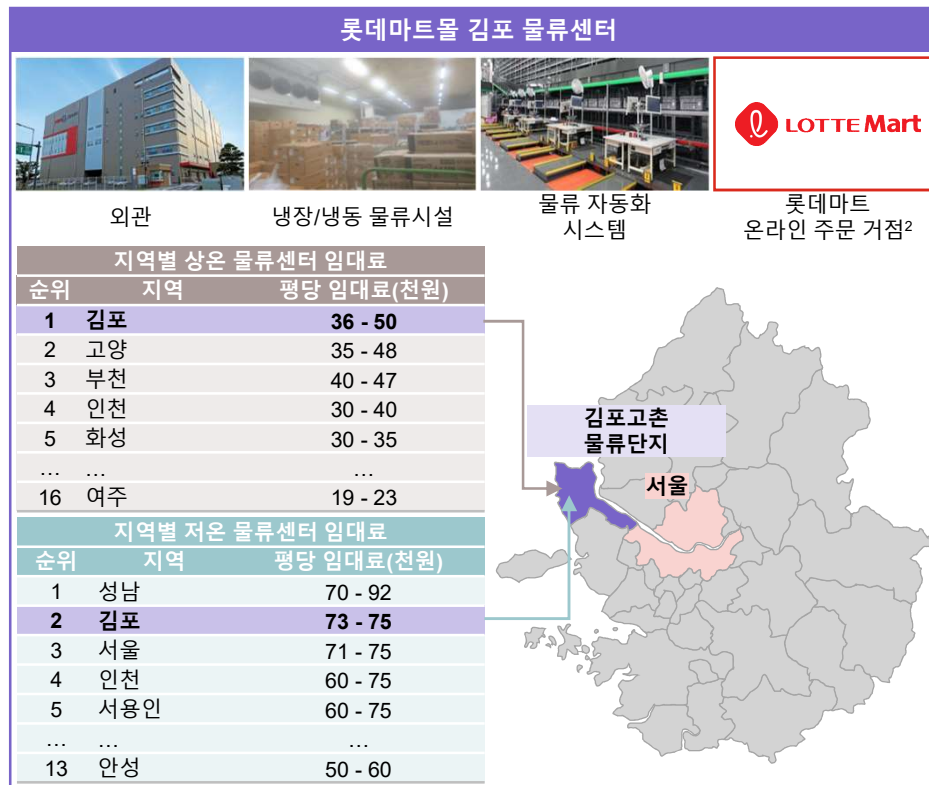
주석: 1. 프리미엄 아울렛 및 물류센터의 경우 유동인구와 밀접한 연관이 없어 백화점, 마트의 유동인구만 분석; 2. 최근 5년(2016~2020년) 공시지가 기준, 김포 물류센터 제외;

3. 백화점, 마트의 경우 반경 1.5km 내 지하철 역 개수, 아울렛, 물류센터는 반경 5km 내 IC 개수

- 김포 물류센터는 상온, 냉장, 냉동 복합 첨단 자동화 물류센터이며, 롯데쇼핑 온라인 사업의 거점 물류센터로 사용 중
- 국내 물류단지 중 우수한 교통접근성 및 높은 화주 선호도를 기반으로 최상위 수준의 임대료를 형성하고 있는 김포 고촌물류단지 내 위치

국내 최상위 수준의 매력적인 물류자산 인수

롯데마트물 김포 물류센터 개요¹



김포 고촌 물류단지의 우수성

- 우수한 교통 접근성을 바탕으로 국내 최상위 수준의 임대료 수준 및 화주 선호도를 자랑하는 김포 고촌 물류센터 내 위치
 - 1km (5분) 내 고속도로 진입 가능
 - 서울시와 5km (13분) 거리 위치



인근 주요 공항 및 항구로의 접근성

- 김포공항 6km (10 분) 거리 위치
- 인천공항 40km (30 분) 거리 위치



Triple-Net 임차구조

- 기존 물류센터 임차 구조와 차별화된 Triple Net 구조의 임대차 계약 체결



임대료 수익 및 자산가치 상승 가능성 보유

- 김포지역 소재 물류센터에 대한 높은 수요를 바탕으로 임대료수익 및 자산가치의 지속적 상승 전망
 - 김포지역 내 물류센터 추가 신축 가능 부지가 한정적으로 임대료 상승세가 지속될 것으로 전망

출처: CBRE, 회사 자료

주석: 1. 롯데글로벌로지스 소유; 2. 반경 20km 내 롯데마트 온라인 주문 거점

- 롯데글로벌로지스가 운영 또는 개발 중인 우량 물류센터에 대한 우선매수협상권 약정 체결 추진(Right Of First Offer)
- 물류센터 추가 편입을 위한 Deal Pipeline 확보에 따라 향후 추가 자산 편입시 포트폴리오 구성의 안정성 확대 가능

ROFO를 통한 추가 물류센터 편입 가능성



- ROFO 체결을 통해 주요 물류 자산 파이프라인 확보

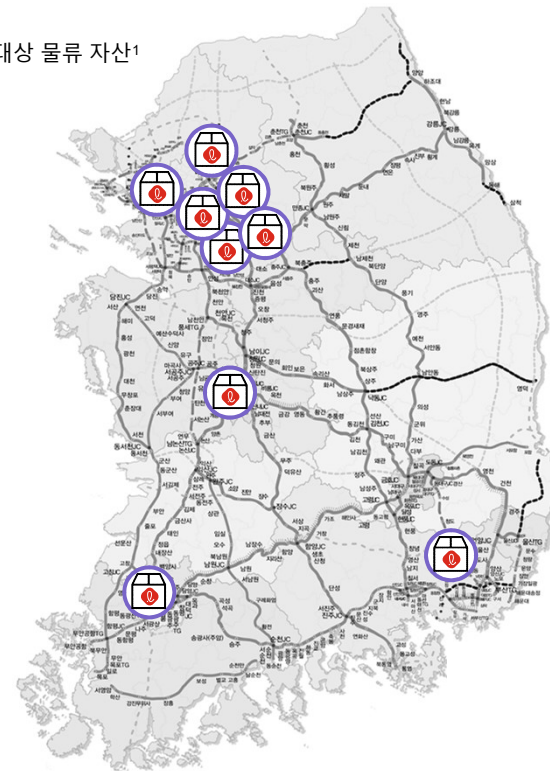
롯데글로벌로지스 주요 자산

보유 자산	건설 중인 자산
 북부터미널	 여주 의류 통합센터
 대전터미널	 양산 통합센터
 광주터미널	 오포 신선센터

전국 주요 대도시 핵심 물류 거점에 위치한 ROFO 대상 자산



ROFO 대상 물류 자산¹⁾



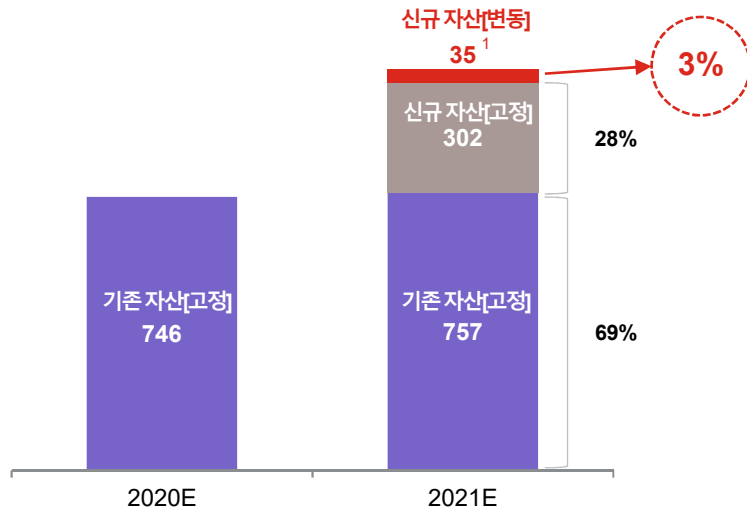
- 임대료 총액 중 3% 수준의 낮은 변동임대료 도입으로 임대수익 변동성 최소화
- 20년 예상 매출을 변동임대료의 기준 매출로 산정 해 향후 매출 상승 시 임대수익 상승여력 확보

안정적인 임대수익 창출 기대

롯데리츠의 예상 임대료 수익 (억원)

변동임대료 비중

- 전체 임대료 중 신규 투자자산의 매출 실적에 따라 결정되는 변동임대료의 영향은 제한적



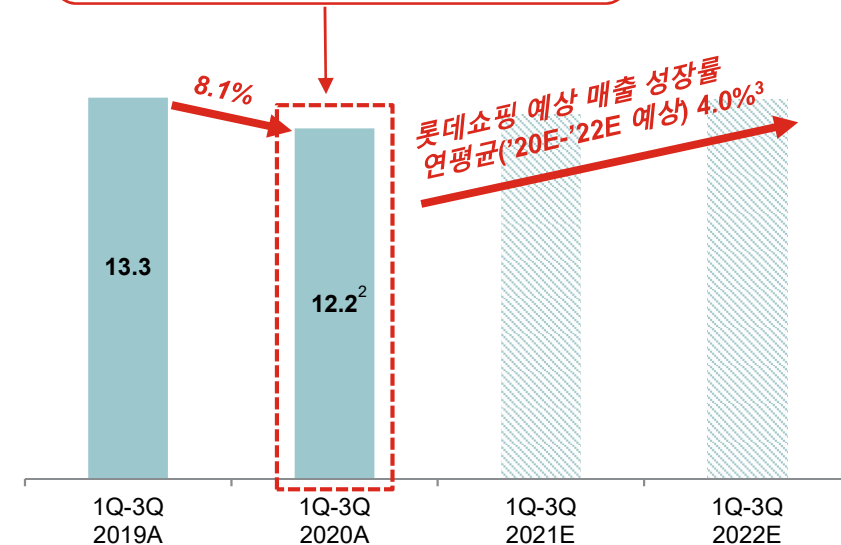
변동임대료 산정 시 매출액은 20년 1월~9월 매출 실적을 바탕으로 추정 하였고, 변동 임대료는 임대차 개시 전 임차인으로 부터 20년 매출 실적을 통지 받아 변경 될 수 있음

매출액 저점을 기점으로 변동 임대료율 0.45% 설정

롯데쇼핑 매출액 (조원, K-IFRS 연결기준 총매출액)

기준 매출

- COVID 19의 영향으로 저점일 것으로 판단되는 2020년 예상 매출을 기준 매출로 설정하여 향후 임대수익의 상승 가능성 보유



출처: 회사 자료, 공시 정보, Factset

주석: 1. Tranche D & E 자산의 실적결과에 기초하여, 2020년 1~9월 각 자산별 매출액을 기준으로 환산한 2020년 연 매출액을 반영하여 2021년 예상 변동 임대료를 산정함;

2. 실적발표 자료 기준으로 외부 감사인의 회계감사가 완료되지 않은 기준; 3. 증권사 컨센서스(2020년 09월 27일 조회 기준, 유진투자증권, 삼성증권, 이베스트투자증권, DB금융투자, NH투자증권, 유안타증권, 하이투자증권)

4

추가자산 편입을 통한 성장 모멘텀 실현

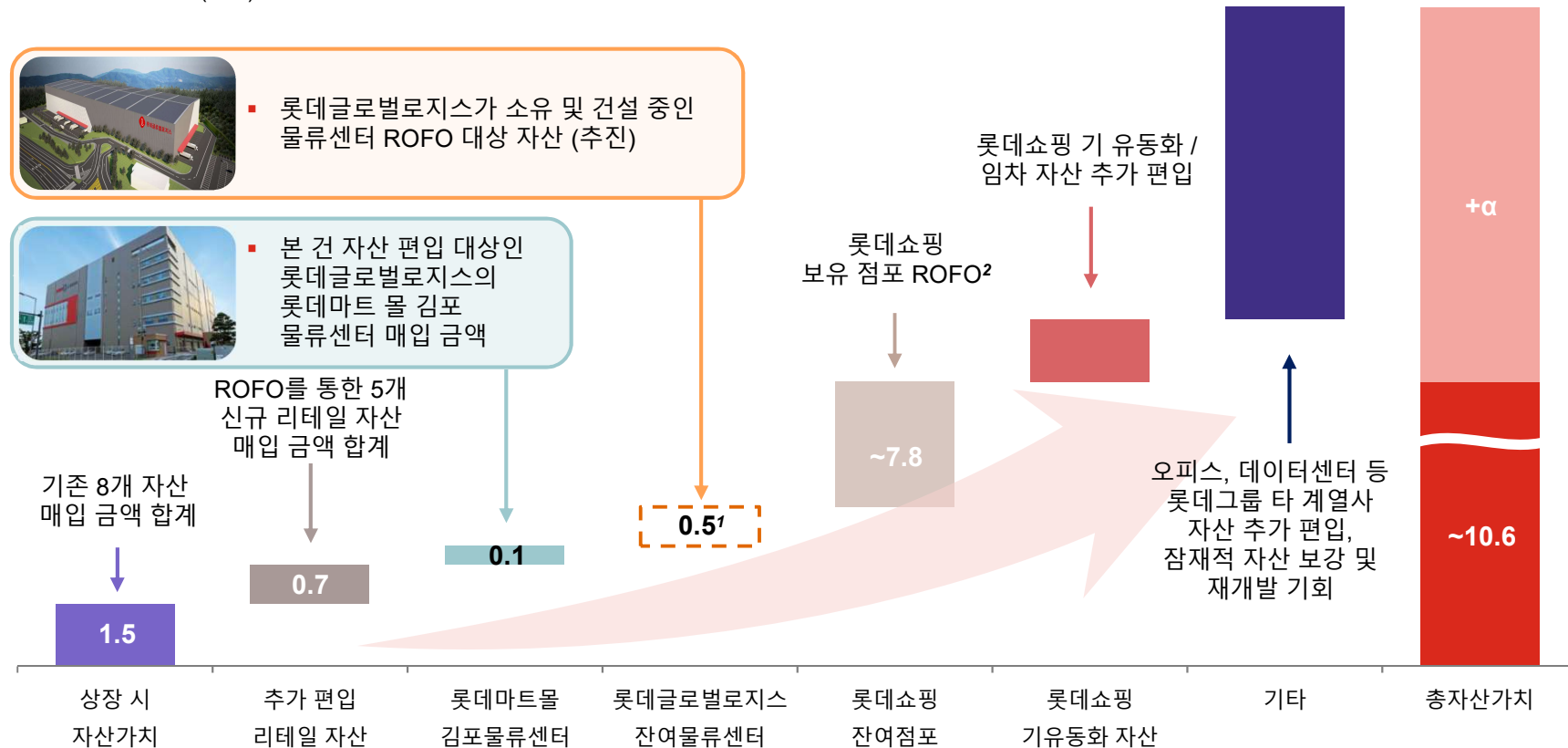


Chapter 03. 주요 투자 하이라이트

- 롯데쇼핑, 롯데GLS와 리테일 및 물류센터에 대한 ROFO 추진을 통해 장기적인 성장 모멘텀 확보
- 지속적인 추가자산 편입을 추구하여 국내 최대규모 자산을 보유한 초대형 글로벌 리츠로 도약

중장기 성장 로드맵

예상 자산 가치 (조원)



출처: 회사 자료

주석: 1. 롯데글로벌로지스가 소유 및 건설 중인 ROFO 대상 자산을 롯데리츠가 전량 매입하는 경우를 가정, 자산가치 산출기준(기보유 자산: '19년말 장부가 기준, 건설 중인 자산: 총투자비 기준)

2. 롯데쇼핑이 소유한 ROFO 대상 자산을 롯데리츠가 전량 매입하는 경우를 가정, 자산가치 산출기준('18년말 장부가 기준)

5

재무 안정성 및 사업경쟁력을 겸비한 책임임차인 확보

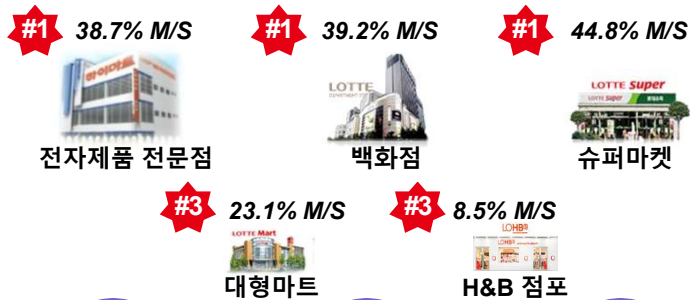


Chapter 03. 주요 투자 하이라이트

- 롯데쇼핑은 롯데그룹의 핵심 계열사로서 국내 유통업을 선도하고 있으며, 롯데글로벌로지스는 국내외 네트워크를 기반으로 글로벌 원스탑 서비스를 제공하는 물류전문 회사
- 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스는 자체 사업 경쟁력 및 재무안정성을 기반으로 장기 안정적인 임대료 지급 여력 보유

재무 안전성 및 사업경쟁력을 보유한 최대 리테일 업체

롯데쇼핑 리테일 포트폴리오 개요¹



신용 등급
AA



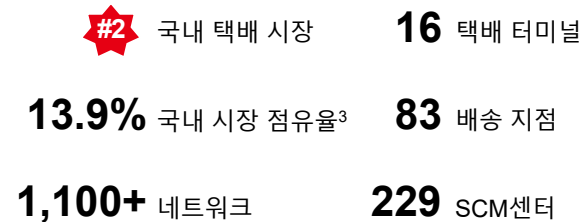
매출²
16.8조원



EBITDA²
1.6조원

탄탄한 재무구조를 갖춘 종합 물류 업체

롯데글로벌로지스 개요



신용 등급
A



매출²
2.8조원



EBITDA²
557억원

안정적인 임대료 지급 가능



출처: 회사 자료, 공시 자료, 한국통합물류협회
주석: 1. 시장점유율의 경우, 2019년 기준; 2. 2020년 6월 LTM 기준; 3. 2019년 12월 누계 물량 기준

6

비교우위 경쟁력을 확보한 국내 최대 상장리츠



Chapter 03. 주요 투자 하이라이트

- AUM, 시가총액, 주요 글로벌 인덱스 편입, 신용등급 등 주요지표 기준 국내 최대규모 상장리츠
- 성장전략의 지속적인 실현을 통해 국내 최대 상장리츠로서의 지위를 유지해 나갈 예정



자산	리테일	오피스	오피스	리테일	주유소	오피스	주거	리테일	오피스
AUM ¹ (억원)	22,660 ³	15,597	7,987	7,459	10,167	3,025	N.A. ⁷	2,931	885
시가총액 ² (억원)	9,286	8,744	3,752	3,674	3,446	1,199	1,049	1,007	839
자산 개수 ¹	8	1	3	5	187	1	1 ⁸	1	4
책임임차인	롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스	-	-	이랜드리테일	현대오일뱅크	-	-	GS리테일	-
직접 보유 여부	O	X	일부 직접 보유 ⁵	일부 직접 보유 ⁶	O	X	X	O	X
책임 임대차 계약	O	X	X	O	O	X	X	O	X
글로벌 인덱스 편입 여부	FTSE, MSCI, S&P	-	S&P	-	-	-	-	-	-
신용평가	AA- (안정적) ⁴	-	-	-	-	-	-	-	-
2020E 배당률 ²	5.92%	7.32%	4.52%	6.31%	6.40%	5.93%	5.11%	5.49%	5.25%

출처: 회사 자료, 공시 자료

주석: 1. 각 상장리츠 최근 정기보고서 기준; 2. 2020년 10월 30일 종가기준 시가배당률 예시; 3. 본건 자산 편입 후 기준; 4. 담보부사채 기준; 5. 3개 자산 중 1개 자산 직접 보유; 6. 5개 자산 중 3개 자산 직접 보유;

7. 2022년 준공 완료 예정; 8. 3,578세대

6

비교우위 경쟁력을 확보한 국내 최대 상장리츠 (계속)



Chapter 03. 주요 투자 하이라이트

- 글로벌 경쟁 리츠 대비 높은 시가배당 수익률 및 국고채 스프레드 실현
- 향후 지속적인 추가 자산 편입을 통해 글로벌 peer 수준의 대규모 상장 리츠로 성장 기대



국가	한국	싱가포르 ⁵	싱가포르 ⁵	홍콩 ⁶	일본 ⁷	호주 ⁸
AUM (억원)	22,660 ⁴	33,973	23,654	59,007	46,290	25,824
시가총액 ¹ (억원)	9,286	17,106	29,610	18,478	23,993	19,902
자산 개수	8	5	7	16	43	90
책임임대차 계약	O	X	X	X	O	X
2020E 배당률 ²	5.92%	4.78%	4.70%	6.81%	5.30%	5.34%
배당률 스프레드 ³	4.37%	3.98%	3.89%	6.11%	5.27%	4.51%

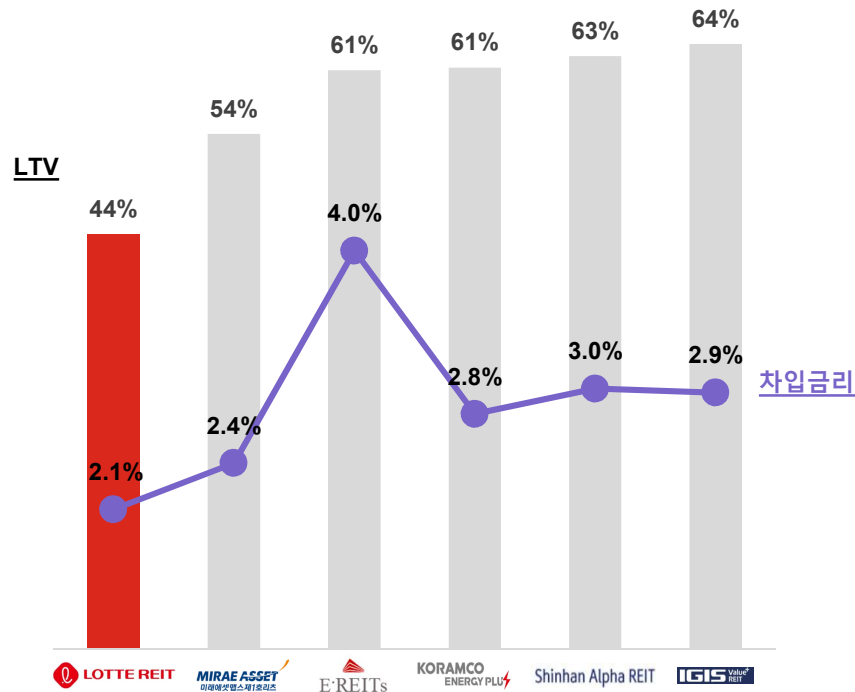
출처: 회사 자료, 공시 자료

주석: 1. 2020년 10월 30일 종가기준 시가배당율 예시; 2. 2020년 예상 주당 배당액 기준; 3. 2020E 배당률에서 해당 국가 국고채 10년물 수익률을 차감한 값; 4. 본건 자산 편입 후 기준; 5. SGD1.0 = KRW831.0 적용;
6. HKD1.0 = KRW146.3 적용; 7. JPY1.0 = KRW10.9 적용; 8. AUD1.0 = KRW796.8 적용

- 낮은 LTV 수준 및 차입금 조달금리를 통해 타 상장리츠 대비 우수한 재무구조 유지
- 높은 신용등급(AA-1)¹을 바탕으로 1,700억 규모 회사채 발행 성공 경험 보유
- 향후 담보대출을 회사채로 전환할 경우 금융비용절감을 통한 주주 배당 수익률 상승 기대

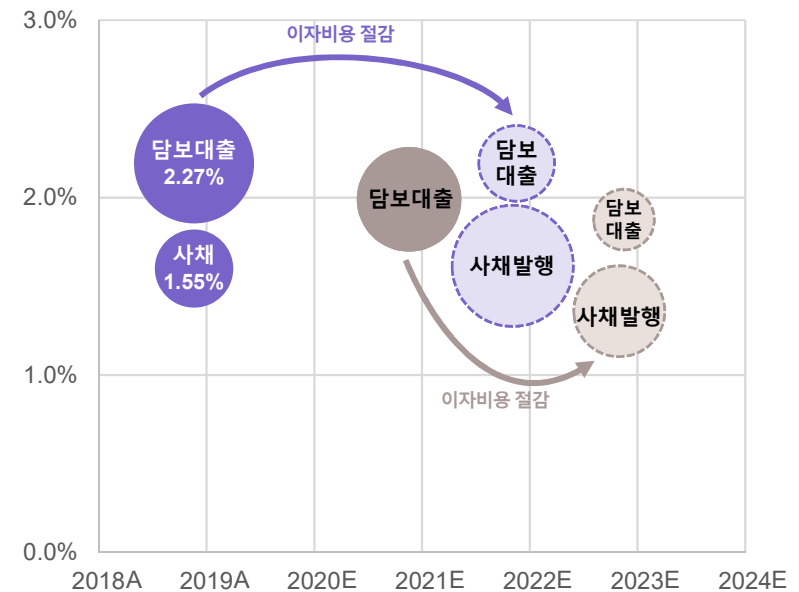
타 상장리츠 대비 낮은 차입금리² 및 LTV^{3,4}

국내 상장 리츠 금리 및 LTV 비교



우수한 신용등급을 바탕으로 향후 이자비용 절감 가능

차입금 현황 및 담보 대출, 공모사채 발행 계획



출처: 회사 자료, 공시 자료, 한국신용평가, NICE신용평가

주석: 1. 담보부 사채 기준; 2. 대출금리 기준, 후순위 차입 경우 선순위 및 후순위 대출 가중평균금리 기재; 3. 자산 투자 및 편입에 따라 다 회의 차입이 발생한 경우, 총 매입가액 대비 총 차입금의 비중으로 산출; 4. 임대보증금 제외 기준



LOTTE REIT

Thank you