



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.

# Contents

---



Chapter 1. 롯데리츠 현황 및 구조

Chapter 2. 롯데리츠 운용실적

Chapter 3. 롯데리츠 성장전략



## 국내 최대 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 대표 리츠로 성장

자산규모



2.3조

자산개수



14개

배당수익률<sup>1</sup> ('20년말)



6.5%

공실률



0%

LTV<sup>2</sup>



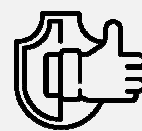
48.8%

평균 조달금리(액면)



2.05%

신용등급 (담보부사채)



AA-  
(stable)

INDEX

FTSE All Cap  
MSCI Small Cap  
S&P Global REIT 등

주 1. '201~'21월 배당수익에 대한 Equity 배당수익률임. ('20년 배당금총액 556억 / Equity 8,599억)

주 2. 임대보증금 제외 기준

## 지속적인 성장

**국내 최대 상장리츠**  
: AUM 2.3조원 규모의 국내 최대  
상장리츠

**안정적인 Deal Pipeline**  
: 약 8.7조원 규모의 ROFO 확보  
: 롯데그룹 보유자산에 대한  
매입가능성 보유

## 자산운용 안정성

**Master Lease**  
: 우수한 신용도의 롯데쇼핑,  
롯데글로벌로지스의 책임임대차

**Triple Net 구조**  
: 제세공과금, 보험료,  
유지관리비용 임차인 부담

## 전략적 재원조달

**국내상장리츠 최초 회사채 발행**  
: 신용등급 AA-(stable)  
\*담보부사채 기준

**금리 경쟁력 확보**  
: 채권발행, 담보대출 등 다양한  
재원조달로 평균 차입금리(액면)  
2.05% 수준

## 배당안정성

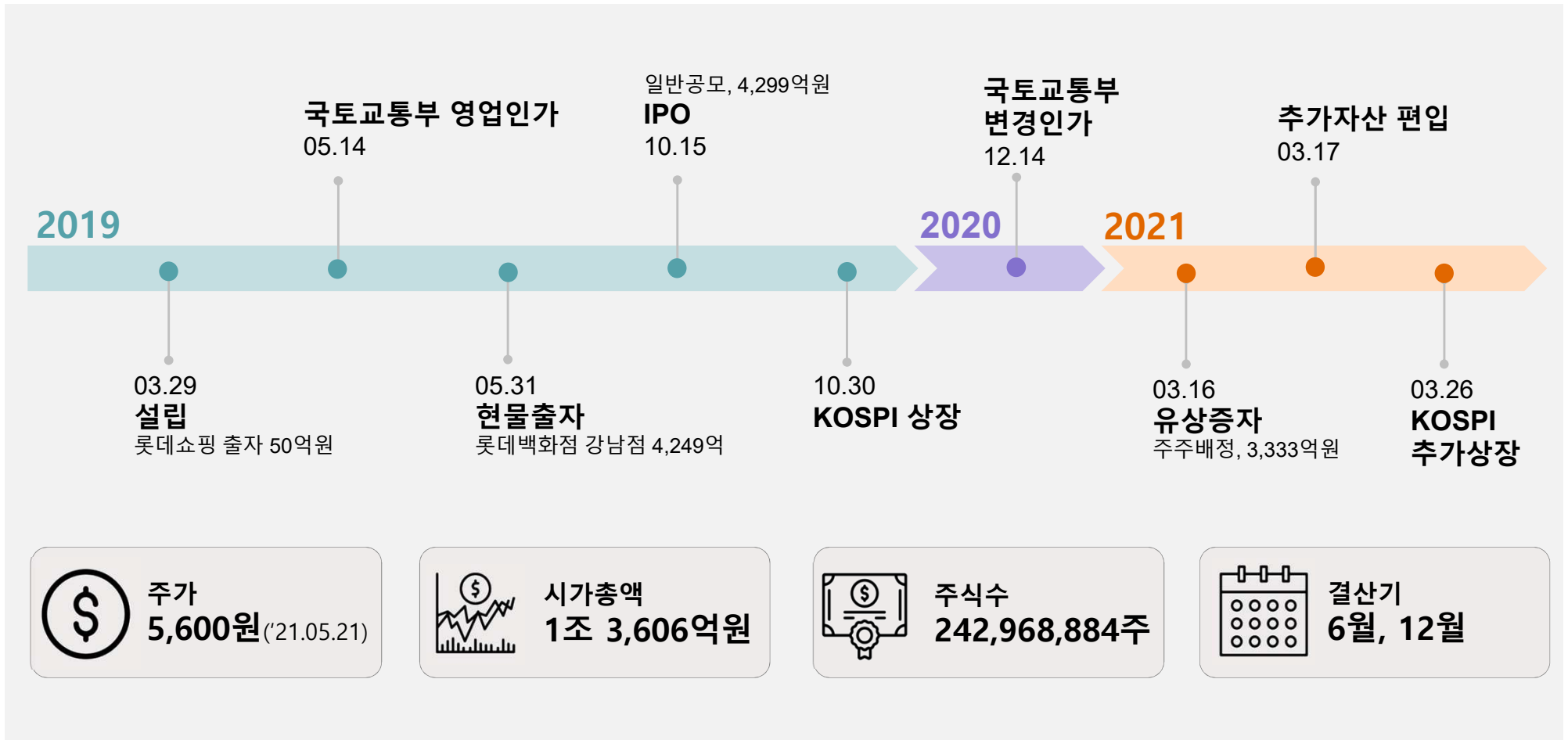
**견고한 배당 안정성**  
: 연 6% 이상의 배당금 지급  
: 임대료 상승률 적용, 신규자산  
투자로 임대수입의 지속적 증가

## 투명한 자산운용

**특수관계자 거래의 공정성 확보**  
: 감평협회 선정 복수 감정평가 중  
낮은 금액으로 매입가 산정  
: 주주총회시 특별관계자 의결권 제한

**법인이사 제도 도입**

주요연혁



롯데리츠 사업 및 지분구조



# 5

## 보유 부동산 현황

- AUM(매입가 기준) 2.3조원 규모의 총 14개 롯데그룹 자산을 운용 중임

|     | 롯데백화점 6개      |               |            |            |               |              | 롯데물류센터 1개  |
|-----|---------------|---------------|------------|------------|---------------|--------------|------------|
| 점포명 | 강남점           | 창원점           | 구리점        | 중동점        | 광주점           | 안산점          | 김포센터       |
| 소재지 | 서울특별시 강남구 대치동 | 경남 창원시 성산구    | 경기 구리시 인창동 | 경기 부천시 중동  | 광주광역시 동구 대인동  | 경기 안산시 단원구   | 경기 김포시 고촌읍 |
| 매입가 | 4,249억        | 2,468억        | 1,773억     | 1,717억     | 1,344억        | 986억         | 955억       |
| 연면적 | 67,462㎡       | 140,977㎡      | 79,271㎡    | 93,419㎡    | 93,019㎡       | 54,887㎡      | 30,870㎡    |
|     | 롯데마트 4개       |               |            |            | 롯데프리미엄 아울렛 1개 | 롯데아울렛&마트 2개  |            |
| 점포명 | 의왕점           | 계양점           | 춘천점        | 김해장유점      | 이천점           | 대구올하점        | (서)청주점     |
| 소재지 | 경기 의왕시 내손동    | 인천광역시 계양구 계산동 | 강원 춘천시 온의동 | 경남 김해시 대청동 | 경기 이천시 호법면    | 대구광역시 동구 올하동 | 충북 청주시 흥덕구 |
| 매입가 | 1,376억        | 761억          | 610억       | 575억       | 2,753억        | 1,702억       | 1,392억     |
| 연면적 | 36,879㎡       | 58,119㎡       | 40,570㎡    | 38,838㎡    | 184,308㎡      | 100,773㎡     | 81,561㎡    |



## 6

## 임대차 현황

- 운용자산 100% Triple-net 구조의 책임임대차 계약을 체결하였으며, 총 6개의 Tranche로 구성됨.

|             | IPO                                 |                                  |                  | 유상증자   |                     |               |
|-------------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------|--|---------------------|---------------|
|             | Tr. A                               | Tr. B                            | Tr. C            | Tr. D  | Tr. E               | Tr. F         |
| 자산구성        | [백화점] 창원<br>[마트] 의왕, 장유             | [백화점] 구리<br>[마트&아울렛]<br>청주, 대구울하 | [백화점] 강남, 광주     | [백화점] 중동, 안산<br>[마트] 계양                        | [아울렛] 이천<br>[마트] 춘천 | [물류센터] 김포     |
| 편입시기        | '19년 10월                            |                                  |                  | '21년 3월  |                     |               |
| 자산규모        | 4,419억원<br>(20%)                    | 4,866억원<br>(21%)                 | 5,593억원<br>(25%) | 3,464억원<br>(15%)                               | 3,363억원<br>(15%)    | 955억원<br>(4%) |
| 임대차<br>만기   | '28.10월                             | '29.10월                          | '30.10월          | '28.3월   | '32.3월              | '36.3월        |
| 임차인         | 롯데쇼핑                                |                                  |                  |  |                     | 롯데글로벌로지스      |
| 초년도<br>임차조건 | 매매대금의 5% <sup>1</sup>               |                                  |                  | 고정 임대료 : 매매대금의 3.8%<br>변동 임대료 : 전년도 매출액의 0.45% |                     | 매매대금의 4.5%    |
| 임대료<br>인상조건 | 전년도 임대료 1.5%                        |                                  |                  | 전년도 CPI<br>(Tr. D&E 고정임대료)                     |                     |               |
| 관리비         | Triple net (제세공과금, 보험료, 재산세 임차인 부담) |                                  |                  |  |                     |               |

출처 : 회사자료  
주 1. Tr. A ~ C 각 자산의 초년차 임대료 가중평균

# Contents

---



Chapter 1. 롯데리츠 현황 및 구조

Chapter 2. 롯데리츠 운용실적

Chapter 3. 롯데리츠 성장전략

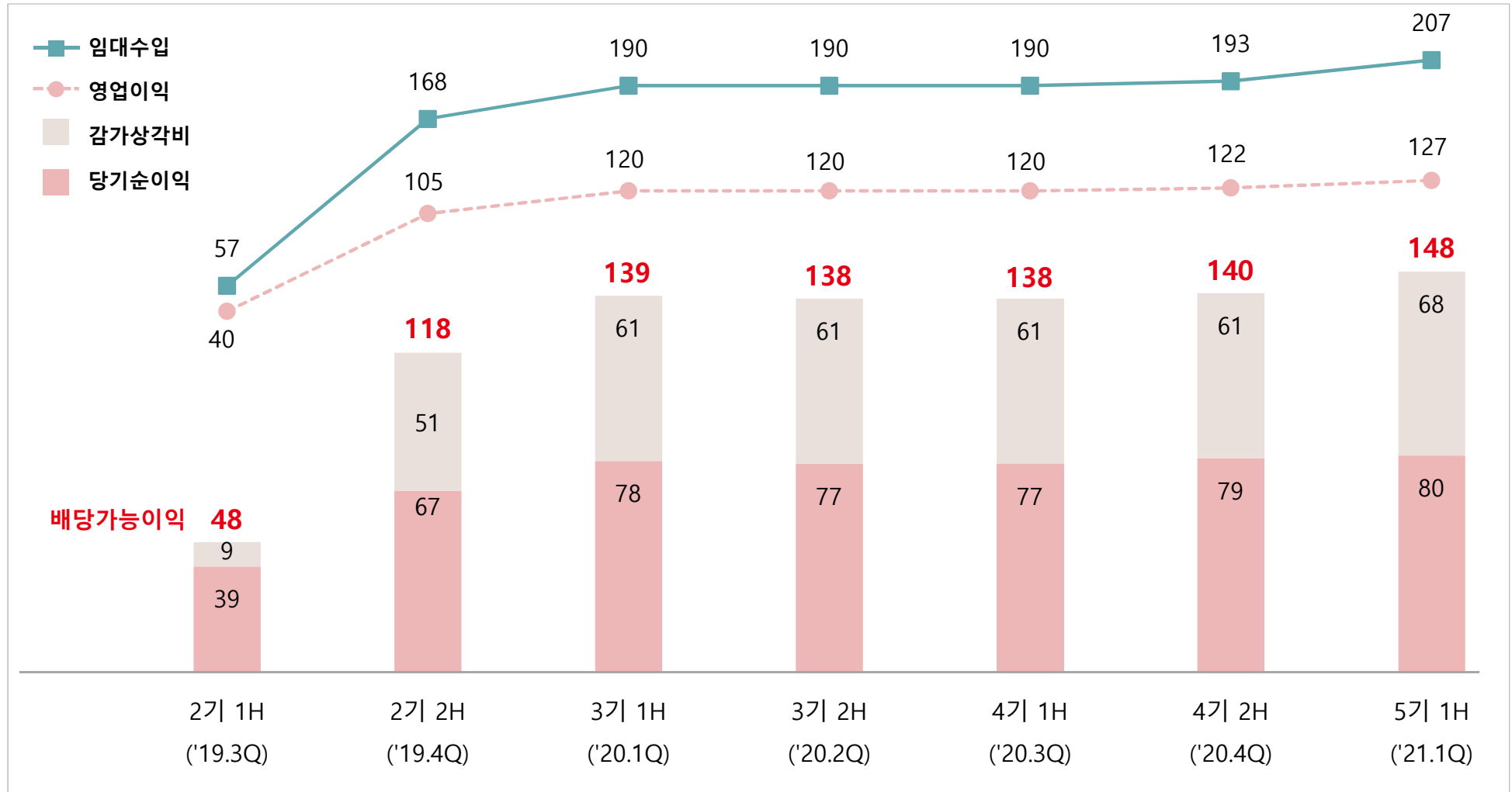


# 1

## 운영실적

- 추가자산 편입 및 안정적인 임대료 수취를 통해 운영실적은 견고하게 상승 중

(단위:억원)

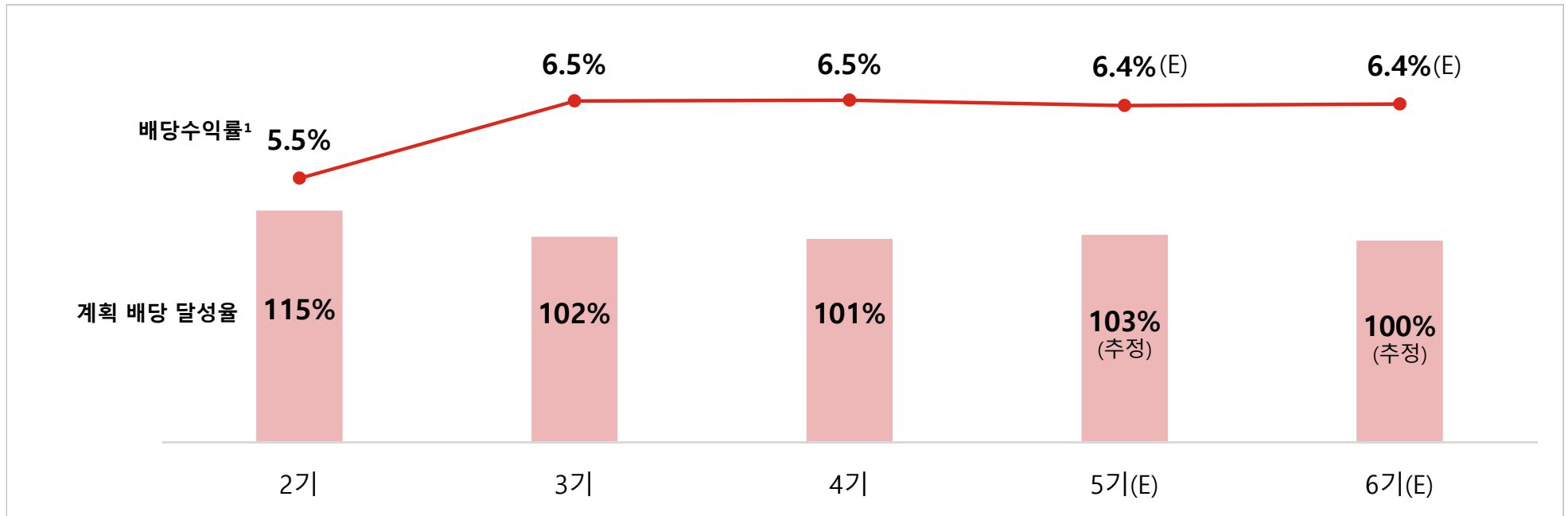


출처 : 롯데리츠 정기보고서 기준. 단 19년 3분기 및 4분기의 경우 리츠정보시스템 내 롯데리츠 투자보고서 기준

# 2

## 배당실적 및 추정

- IPO 이후 6% 이상의 배당을 유지하며, 견고한 배당 안정성을 확보함



(단위 : 억원)

|                               |                  | 2기 실적('19.12월) | 3기 실적('20.6월) | 4기 실적('20.12월) | 5기 추정('21.6월) | 6기 추정('21.12월) |
|-------------------------------|------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| 배당금                           | 계획 <sup>2</sup>  | 144            | 273           | 275            | 328           | 383            |
|                               | 실적 <sup>3</sup>  | 166            | 278           | 278            | 337(E)        | 383(E)         |
|                               | 달성율 <sup>4</sup> | 115%           | 102%          | 101%           | 103%(E)       | 100%(E)        |
| Equity <sup>5</sup><br>[가중평균] |                  | 6,091          | 8,599         | 8,599          | 10,543        | 11,932         |

주 1. 배당수익률은 연환산배당수익률을 의미하며, 회계기간 중 주식수 변동을 감안한 Equity를 기준으로 배당금총액 / Equity로 계산함

주 2. 제2기는 IPO시 증권신고서, 제3~제6기는 각 주주총회에서 승인 받은 사업계획 상의 배당금총액

주 3. 제5기 실적은 제5기 전기 결산 및 제5기 사업계획을 바탕으로 추정된 수치이며, 제6기 실적은 사업계획 기준으로 추정된 것으로 실제 운용결과는 제5기 및 제6기 결산 후 확정될 예정이고 그 결과는 달라질 수 있음

주 4. 계획대비 실적의 비율. 실적 / 계획 으로 계산함

주 5. 회계기간 중 증자 등의 사유로 Equity 총액이 변동된 경우 각 Equity별 기간 환산을 적용한 가중평균 Equity 기재

# Contents

---

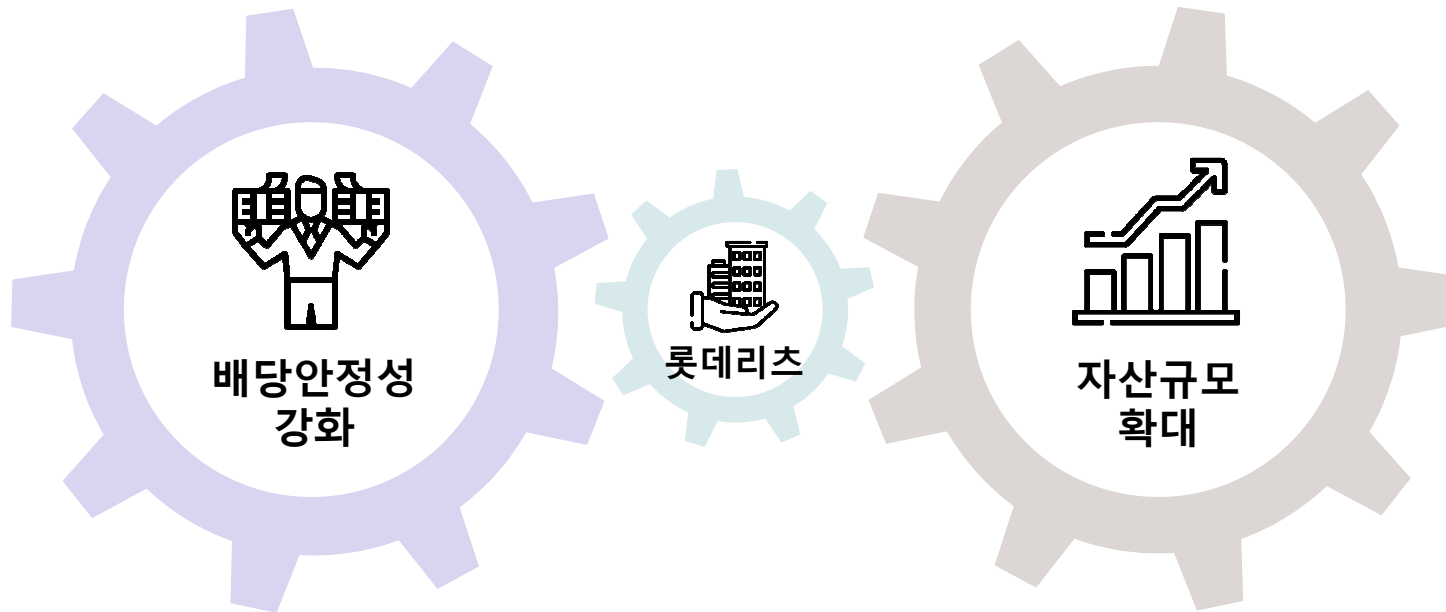


Chapter 1. 롯데리츠 현황 및 구조

Chapter 2. 롯데리츠 운용실적

Chapter 3. 롯데리츠 성장전략





### ① 추가자산 지속적 편입

- 리테일 및 물류자산에 대한 Pipeline 보유
- 대형화를 통한 글로벌 경쟁력 제고
- 포트폴리오 다각화를 통해 경기 변동성에 능동적 대응

### ② 안정적인 임대수익 확보

- 마스터리스, 트리플넷 조건 기반 현금흐름 변동 최소화
- 매년 물가상승률 이상의 임대료 상승 추구
- 변동임대료 도입에 따라 임차인 매출 확대에 따른 임대료 상승여력 확보

### ③ 금융비용 최소화

- 국내 리츠 최초 담보부 공모사채 신용등급(AA-) 및 공모사채 발행 성공
- Re-Financing 진행시 우수한 신용등급을 바탕으로 이자비용 최소화 추구

# 2

## 성장 모멘텀 실현

- 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 리테일 및 물류센터에 대한 ROFO 체결을 통해 장기적인 성장 모멘텀 확보

### 우수한 Deal Pipeline 확보

롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스  
보유자산 우선매수협상권

+

롯데쇼핑  
기유동화/임차자산

+

오피스, 데이터센터 등  
롯데그룹 보유자산

+

기타 롯데그룹  
신규개발 자산

|                     |                                     |                |
|---------------------|-------------------------------------|----------------|
| 롯데쇼핑<br>ROFO 자산     | 백화점                                 | 4.0조원<br>(10개) |
|                     | 아울렛                                 | 1.1조원<br>(5개)  |
|                     | 마트                                  | 3.1조원<br>(65개) |
| 롯데글로벌로지스<br>ROFO 자산 | 물류센터                                | 0.5조원<br>(9개)  |
| 기타<br>롯데그룹 자산       | · 기보유 자산(오피스, 데이터센터 등)<br>· 신규개발 자산 | + α            |



### Deal Pipeline 규모

**8.7조원 + α**

주1. ROFO 계약 체결 시점 자산 개수 및 장부가 기준 규모로부터 '21.3월 편입 자산을 제외함

# 3

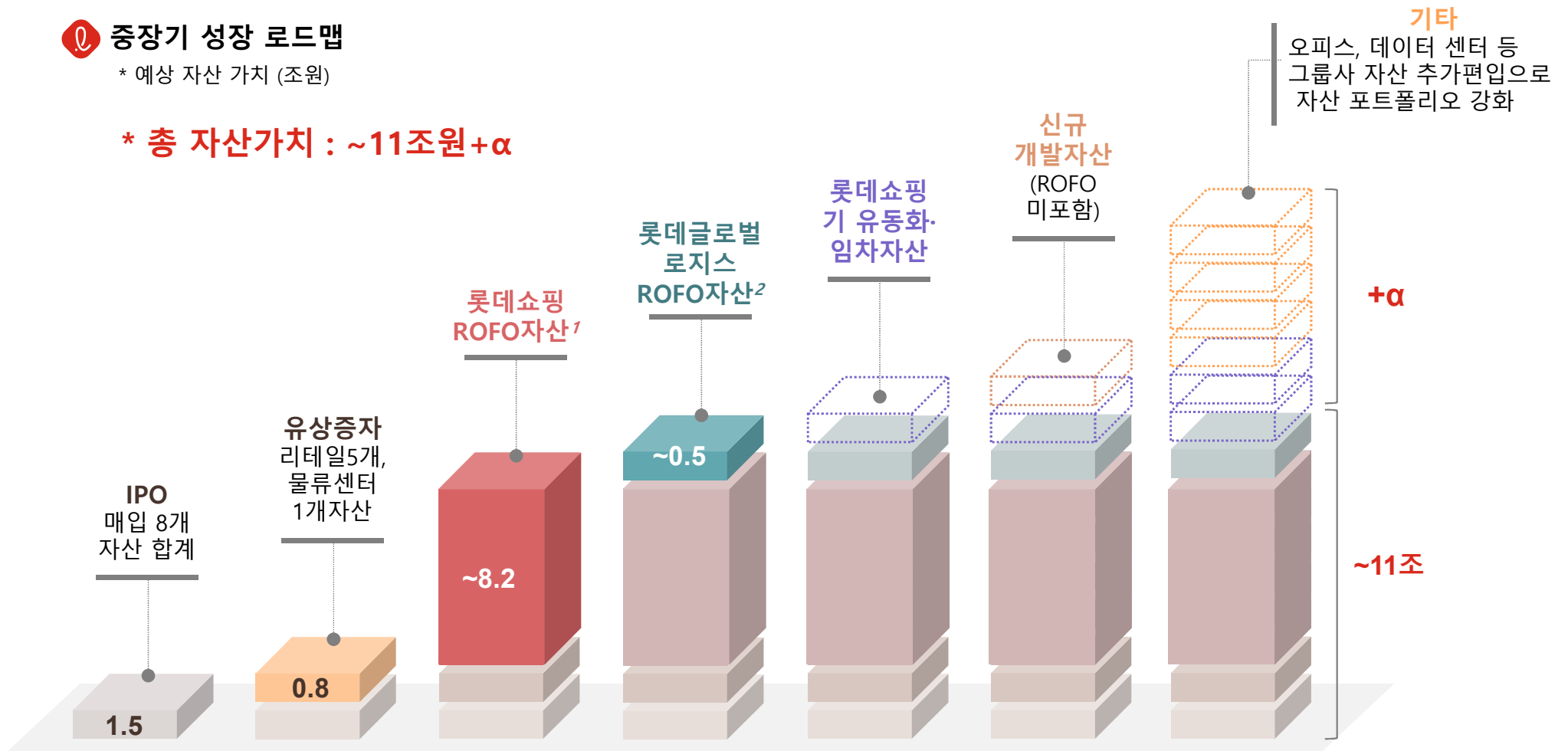
## 성장 모멘텀 실현 (계속)

- 지속적인 추가자산 편입을 추구하여 국내 최대규모 자산을 보유한 초대형 글로벌 리츠로 도약 추진

### 중장기 성장 로드맵

\* 예상 자산 가치 (조원)

**\* 총 자산가치 : ~11조원+α**



출처: 회사 자료

주 1. 롯데쇼핑이 소유한 ROFO 대상 자산을 롯데리츠가 전량 매입하는 경우를 가정, 자산가치 산출기준(18년말 장부가 기준)

주 2. 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)





**LOTTE REIT**

Thank you