



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



- 1. Overview
- 2. 연혁 및 투자개요
- 3. 임대차 현황
- 4. 운영실적
- 5. 성장전략







국내 최대 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 대표 리츠로 성장

자산규모



2.3조

자산개수



14개

배당수익률¹('20년말)



6.5%

공실률



0%

LTV²



48.8%

평균 조달금리(액면)



2.05%

신용등급 (담보부사채)



AA- (stable)

INDEX

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

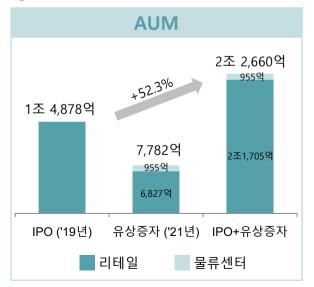
연혁 및 투자개요

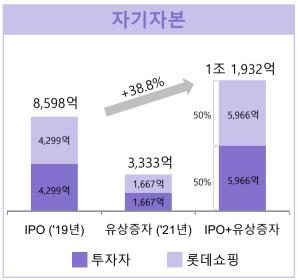


🕡 주요연혁



🕕 투자 개요







임대차 현황



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

● 자산규모



인 임대차 만기¹



🚺 임대료 조건

	IPO	유상증자			
자산타입	리테일 (Tr. A, B, C)	리테일 (Tr. D, E)	물류센터 (Tr. F)		
초년도 임차조건	매매대금의 5% ²	・고정 임대료 : 매매대금의 3.8% • 변동 임대료 : 전년도 매출액의 0.45%	매매대금의 4.5%		
임대료 인상조건	매년 1.5%	매년 전년도 CPI (고정임대료)			
관리비	Triple net (제세공과금, 보험료, 재산세 임차인 부담)				

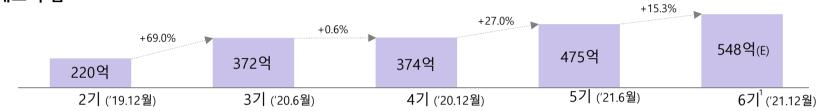
출처: 회사자료

운영실적



● 3기 이후 6% 이상의 배당을 유지하며, 견고한 배당 안정성을 확보함

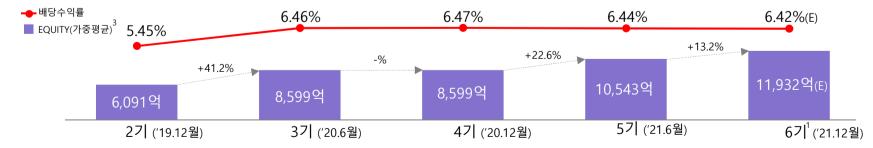
🕖 임대료 수입



🕕 배당금



● 배당수익률²



성장전략



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



출처: 회사 자료



Thank you

자산 포트폴리오 구성현황





- 전체 포트폴리오 자산가치 기준 64.3%에 해당하는 자산이 수도권에 위치 전체 포트폴리오 자산의 임대차 계약기간 Tranche 구분을 통해 일시적 만기 도래 리스크 최소화

자산규모: **2조 2,660억원** 14개 점포

IPO 포트폴리오 자산

유상증자 리테일 자산

유상증자 물류 자산

IPO 편입









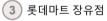


9 롯데백화점 중동점 (10) 롯데백화점 안산점

유상증자 편입 자산규모: 7,782억원



1 롯데백화점 창원점 2 롯데마트 의왕점





11 롯데마트 계양점



12 롯데프리미엄아울렛 이천점



4 롯데백화점 구리점 5



7 롯데백화점 강남점 8 롯데백화점 광주점





13 롯데마트 춘천점



롯데마트몰 김포 물류센터



(단위: 억원)

Tranche	자산	잔여 임대차기간 ¹	인수가액	
D	9 10 11	6 년	3,464	
Α	123	7 년	4,419	
В	4 5 6	8 년	4,866	
С	78	9 년	5,593	
Е	12 13	10 년	3,363	
F	14	14 년	955	



자산 현황 및 책임임대차 구조



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

(단위: 억원)	Tranche A			Tranche B			Tranche C	
투자대상		OUTE MART			The state of the s			
	롯데백화점 창원점	롯데마트 의왕점	롯데마트 장유점	롯데백화점 구리점	롯데마트 서청주 &아울렛 청주점	롯데마트&아울렛 율하점	롯데백화점 강남점	롯데백화점 광주점
매매대금	2,468	1,376	575	1,773	1,392	1,702	4,249	1,344
자산가치 비중	19.5%			21.5%			24.7%	
임대차 기간 (잔여기간¹)	9년(7년)			10년(8년)		11년(9년)		
임대료²	221			254		282		
책임임대차계약 주요조건	 임대 보증금: 1년치 임대료 임대료 상승: 연간 고정 임대료 상승률 1.5% 적용 관리비: Triple Net 구조에 따라 임차인이 부담(관리비용, 제세공과금, 보험료) 임대차 연장: 임차인이 계약만료일 기준 동등 이상의 조건으로 연장의사 서면통지 시, 자동연장 							
연면적(3.3㎡)	42,646	11,156	11,748	23,979	24,672	30,484	20,407	28,138
준공연도	2002년 02월	2002년 07월	2004년 07월	1998년 03월	2014년 02월	2010년 12월	1986년 04월	1998년 09월

출처: 회사 자료 주석: 1. 2021년 8월 말 기준; 2. 2021년 기준

자산 현황 및 책임임대차 구조





- AUM(매입가 기준) 2.3조원 규모의 총 14개 롯데그룹 자산을 운용 중임 유상증자를 통해 김포 고촌 물류단지내에 위치한 첨단 자동화 물류센터 편입

(단위: 억원)		Tranche D		Tranche E		Tranche F		
투자대상					TOTTE Ma			
	롯데백화점 중동점	롯데백화점 안산점	롯데마트 계양점	롯데프리미엄아울렛 이천점	롯데마트 춘천점	롯데마트몰 김포 물류센터		
매매대금	1,717	986	761	2,753	610	955		
자산가치 비중	15.3%			14.8%		4.2%		
임대차 기간 (잔여기간¹)	7년(6년)			11년(10년)		15년(14년)		
임대료²	151			143		43		
책임임대차계약 주요조건	 임대보증금: 1년치 임대료 초년도 임대료: Tranche D & E: 고정임대료 259억 + 매출연동 임대료 [직전년도 매출액³의 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 ⁴	17,581	55,718	12,272	9,338		
준공연도	1996년 10월	1992년 10월 ⁵ / 2018년 11월 ⁶	1998년 7월	2015년 10월	2011년 8월	2015년 12월		

출처: 회사 자료

[~] 수석: 1. 2021년 8월 말 기준; 2. 2021년 기준, Tranche D & E 자산 매출 연동 임대료의 경우, 2020년 연 매출액을 반영하여 2021년 임대료를 산정함; 3. 직매임, 특정매입 및 임대 을 계약의 경우 총 매출액, 임대 갑 계약의 경우 임대료; 4. 본관 및 신관 연면적 합산 기준; 5. 본관 준공연도; 6. 신관 준공연도