



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.

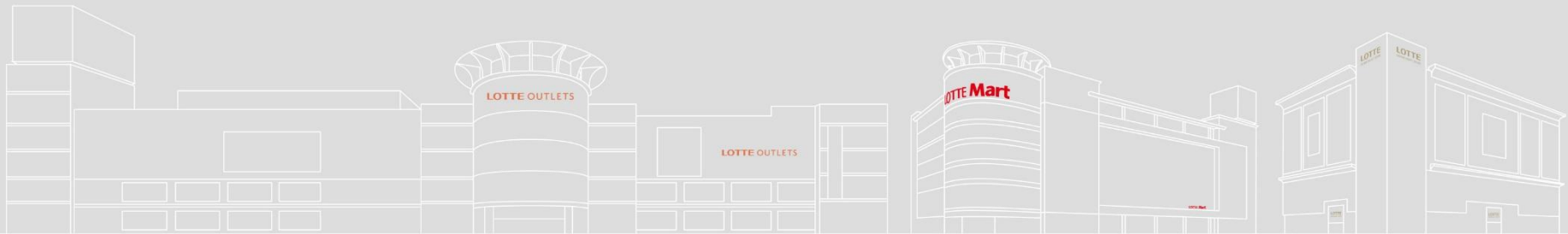
본 자료 열람 및 발표회 참석은 상기 제한 사항에 대한 동의로 간주됩니다.

Contents



Chapter 1. 롯데리츠 현황 및 실적

Chapter 2. 롯데리츠 사업전략



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

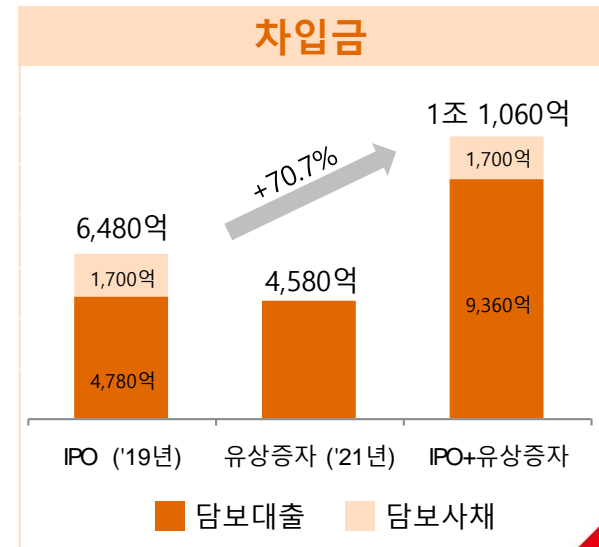
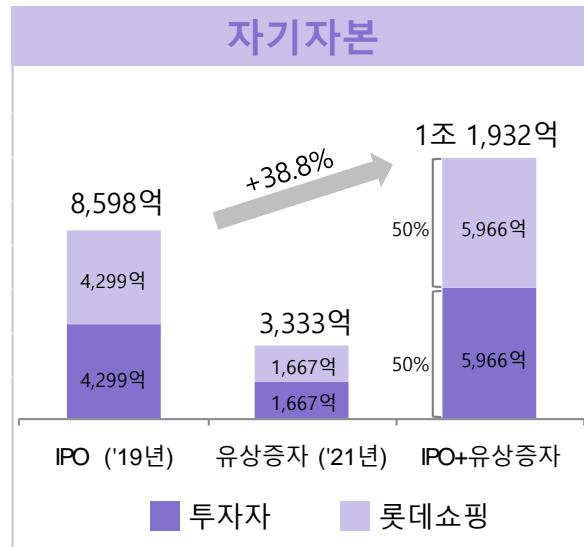
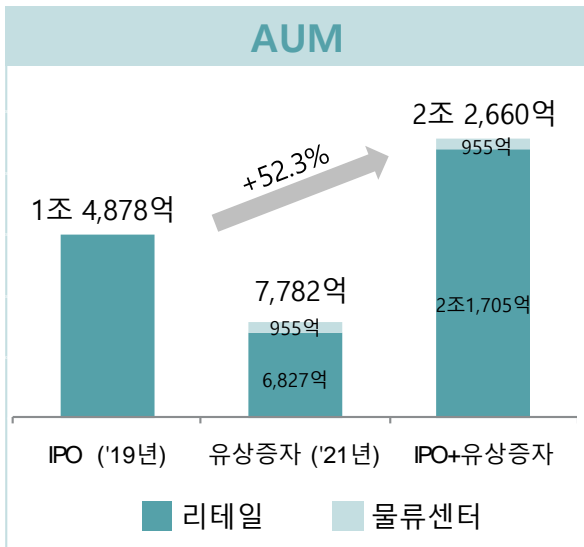
2

연혁 및 투자개요

주요 연혁



투자 개요

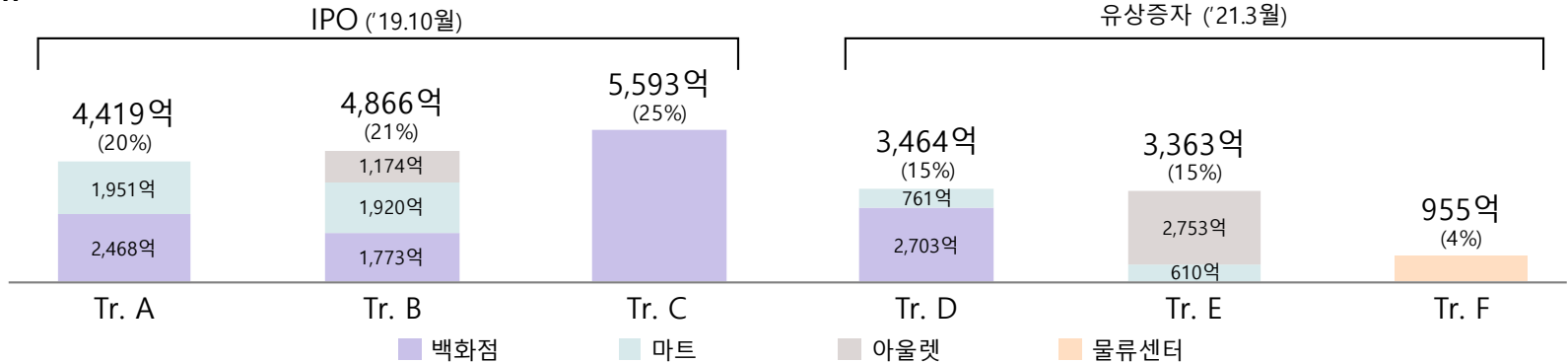


3

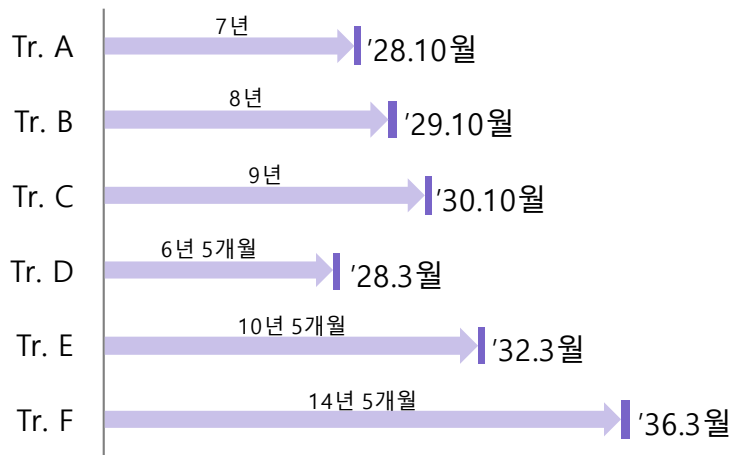
임대차 현황

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

④ 자산규모



④ 임대차 만기¹⁾



④ 임대료 조건

	IPO	유상증자	
자산타입	리테일 (Tr. A, B, C)	리테일 (Tr. D, E)	물류센터 (Tr. F)
초년도 임차조건	매매대금의 5% ²⁾	<ul style="list-style-type: none"> 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)		

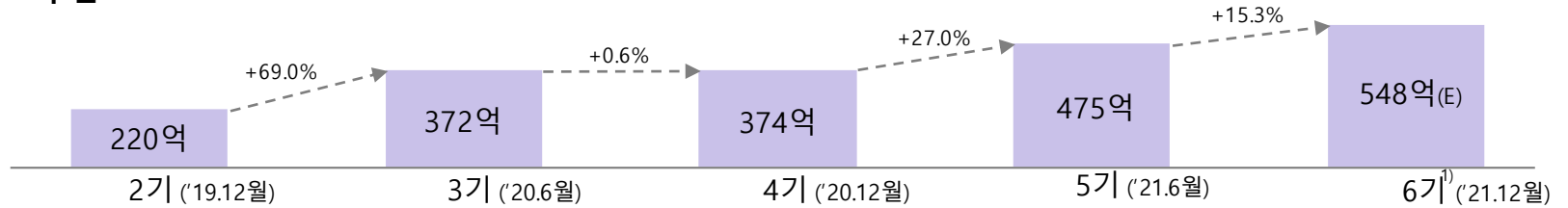
출처: 회사자료
 주석: 1. 21년10월 기준 각 Tranche별 잔여임차기간; 2. Tr. A ~ C 각 자산의 초년차 임차료 가중평균

4

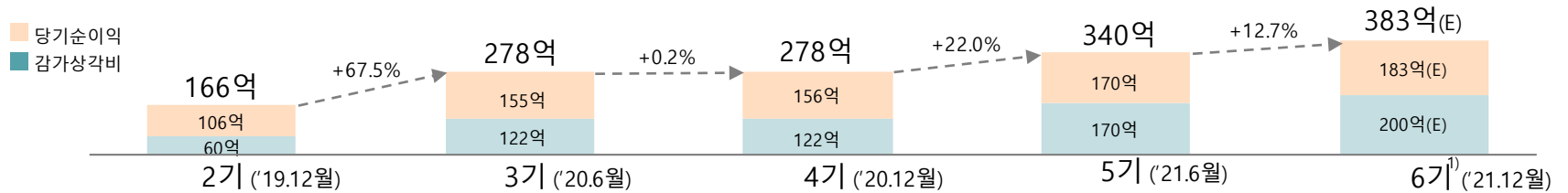
운영실적

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

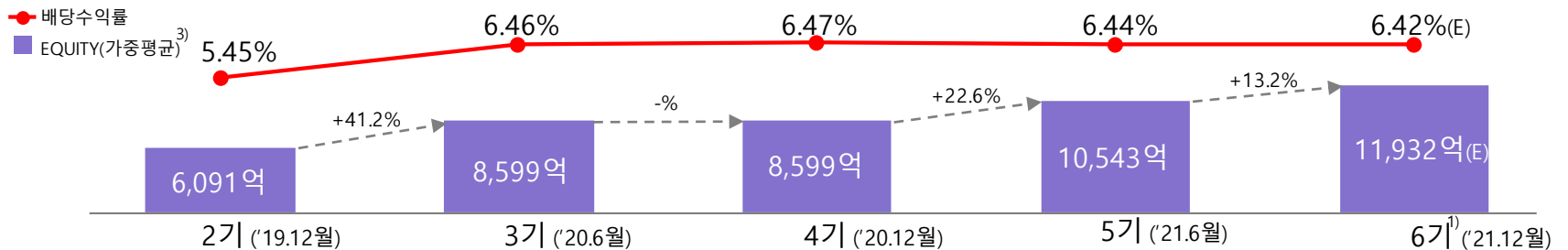
임대료 수입



배당금



배당수익률²⁾



주석: 1. 제6기 실적은 사업계획 기준으로 추정된 것으로 실제 운용결과는 제6기 결산 후 확정될 예정이고 그 결과는 달라질 수 있음;
 2. 배당수익률은 연환산배당수익률을 의미하며, 회계기간 중 주식수 변동을 감안한 Equity를 기준으로 배당금총액 / Equity로 계산함;
 3. 회계기간 중 증자 등의 사유로 Equity 총액이 변동된 경우 각 Equity별 기간 환산을 적용한 가중평균 Equity 기재

Contents



Chapter 1. 롯데리츠 현황 및 실적

Chapter 2. 롯데리츠 사업전략



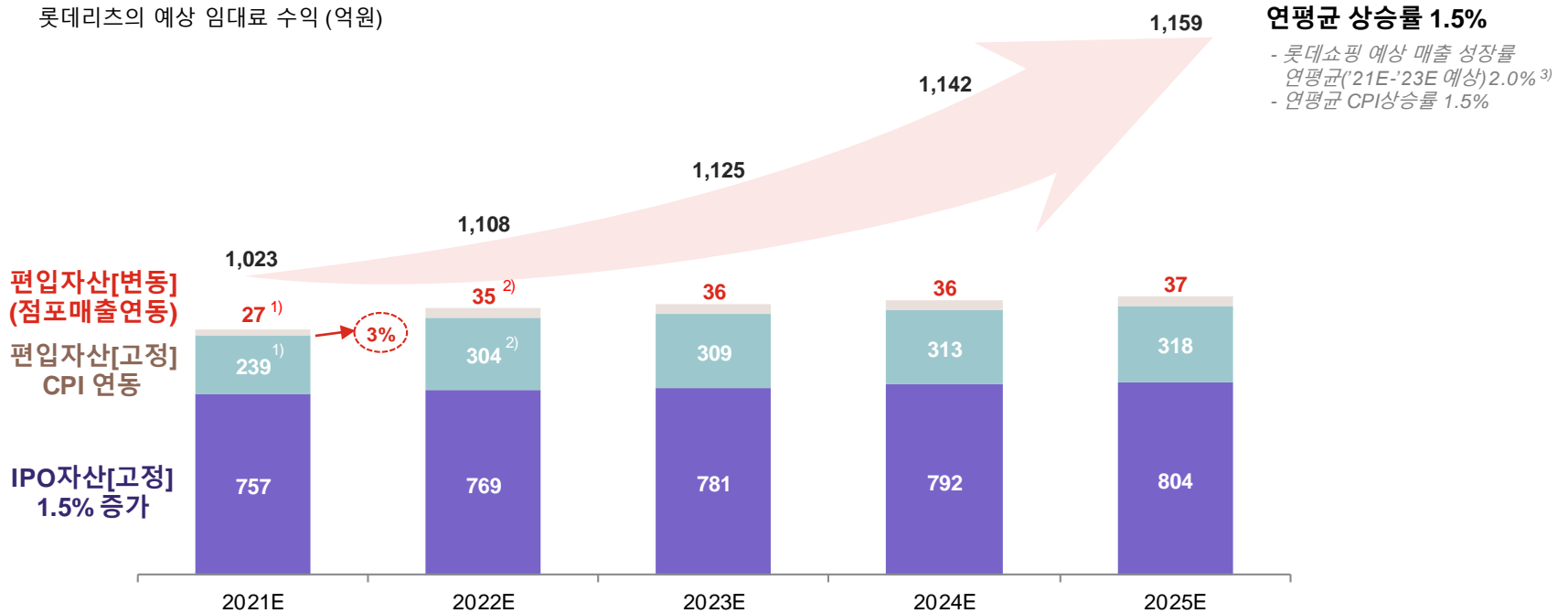
1

안정적인 임대수익 및 추가 상승 여력 확보

- 임대료 총액 중 97%가 고정임대료 및 안정적 상승 조건으로 지속 성장
- 매출 연동 변동임대료 구성은 3%로 임대수익 변동성 최소화
- COVID19의 영향으로 저점일 것으로 판단되는 20년 매출을 변동임대료의 기준 매출로 산정해 향후 매출 상승 시 임대수익 상승여력 확보
- 안정적 현금흐름 확보를 통해 추가 자산 편입 및 개발사업 추진 등 롯데리츠 성장의 견고한 기반 구축

안정적인 임대수익 창출 기대

롯데리츠의 예상 임대료 수익 (억원)



출처: 회사 자료, 공시 정보, Factset

주식: 1. 21.03.17 ~ 21.12.31분 반영; 2. 22.03.17부 인상 반영

3. 증권사 컨센서스(2021년 08월 19일 조회 기준, 유진투자증권, 삼성증권, 이베스트투자증권, DB금융투자, NH투자증권, 유안타증권, 하이투자증권, 교보증권, KB증권, 현대차증권, KTB투자증권, 대신증권, 키움증권, IBK투자증권)

- 롯데쇼핑은 언택트 소비의 급증에 따른 이커머스 중심의 온라인 시장 배송 경쟁력 강화를 위해 롯데마트의 물류 거점화 점포(스마트스토어, 세미다크스토어) 확대를 통한 매출 상승 및 사업 성장 기대
- '21.1월 롯데마트 의왕점 세미다크스토어 도입 운영 중, '21.12월 롯데마트 춘천점 스마트스토어 도입 예정으로 온·오프라인 주문처리능력을 갖춘 배송 거점화 점포의 순차적 확대 운영을 통해 매출 상승 시 리테일 자산가치 상승과 안정적인 임대수익 창출 가능

롯데마트 IT 신기술을 접목한 온라인 배송 거점화

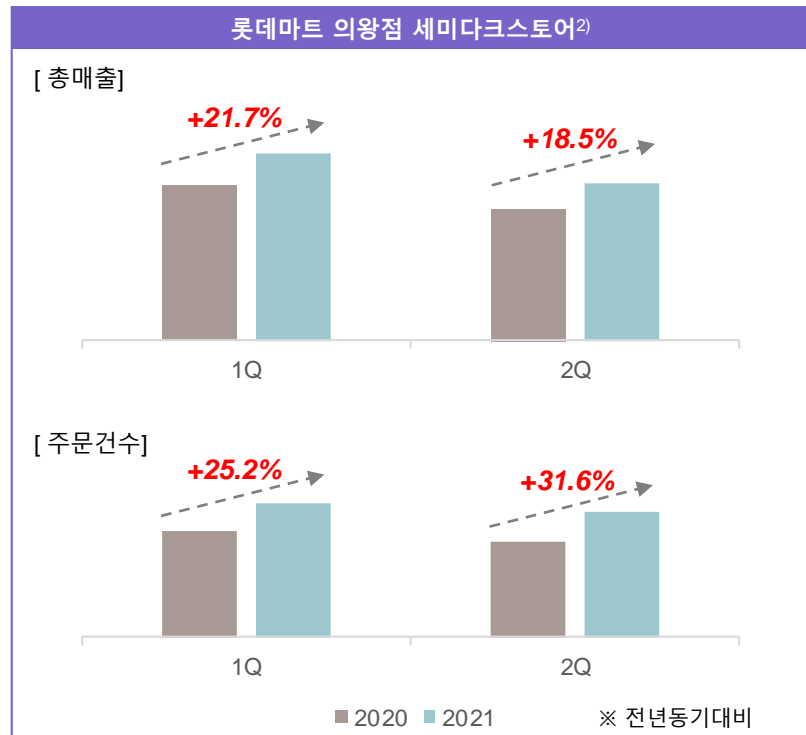
디지털 기술도입 고객 체험형 쇼핑



매장 영업 및 매장 후방 패키징 설비를 구축한 온·오프라인 통합 점포



물류 거점화 점포 주요 실적 사례



3

시장 변화에 대응한 자금 조달

- 낮은 LTV 수준 및 차입금 조달금리를 통해 타 상장리츠 대비 우수한 재무구조 유지
- 높은 신용등급(AA-1)을 바탕으로 1,700억 규모 회사채 발행 성공 경험 보유
- 금리 인상 시 임차수익 상승분과 회사채 추가 발행으로 배당 수익률 유지 가능

📌 금리 인상 시에도 안정적 배당 가능

'22년 금리 인상 시 영향 추정 및 대응 방안

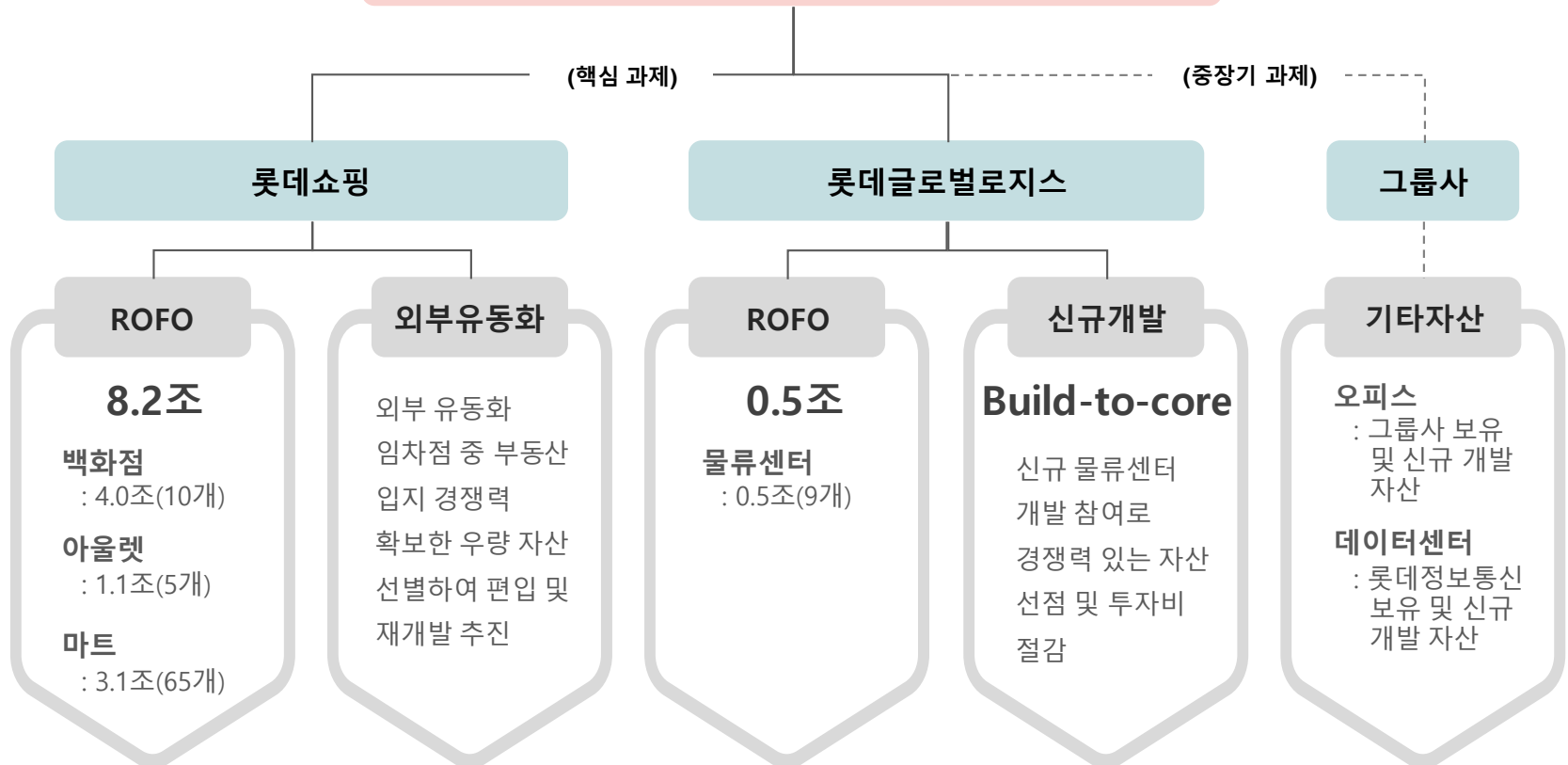
(금액 : 억원)

구분	현재 (6기 추정)	금리 +0.50%p 인상시	대응 방안	
			임대수익 상승 (+1.5%)	이자비용 절감 (회사채 추가 발행)
매출 (임대수익)	561		+8	
이자비용 (All-in Cost)	146	+4 (※ '22년 만기 회사채 1,700억)		▲ 8 (※ 2천억 회사채 발행 반영)
		+12 (※ '22년 만기 담보대출 4,780억)		
배당가능금액	382	▲ 16	+8	+8
배당수익률	6.4%	6.1% (▲ 0.3%p)	6.4%	

출처 : 회사자료
 ※ 담보대출 대비 회사채 금리 ▲0.93%p 반영(내부 실질 All-in Cost 반영)

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

Deal Pipeline Line 8.7조원 + α 확보



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



LOTTE REIT

Thank you

별첨

자산 포트폴리오 구성현황



- 전체 포트폴리오 자산가치 기준 64%에 해당하는 자산이 수도권에 위치
- 임대차 계약기간 Tranche 구분을 통해 일시적 만기 도래 리스크 최소화

14개 점포

자산규모: 2조 2,660억원

IPO 포트폴리오 자산

유상증자 리테일 자산

유상증자 물류 자산

IPO 편입
자산규모: 14,878억원

유상증자 편입
자산규모: 7,782억원



1 롯데백화점 창원점



2 롯데마트 의왕점



3 롯데마트 장유점



9 롯데백화점 중동점



10 롯데백화점 안산점



4 롯데백화점 구리점



5 롯데마트 서청주점 & 롯데아울렛 청주점



6 롯데마트 & 롯데아울렛 울하점



11 롯데마트 계양점



12 롯데프리미엄아울렛 인천점



7 롯데백화점 강남점



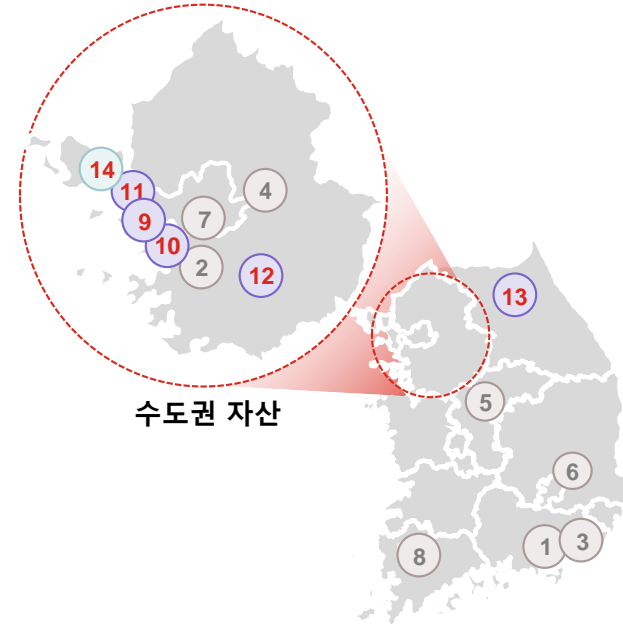
8 롯데백화점 광주점



13 롯데마트 춘천점



14 롯데마트물김포 물류센터











수도권 자산

(단위: 억원)

Tranche	자산	잔여 임대차기간 ¹	인수가액
D	9 10 11	6년5월	3,464
A	1 2 3	7년	4,419
B	4 5 6	8년	4,866
C	7 8	9년	5,593
E	12 13	10년5월	3,363
F	14	14년5월	955

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

(단위: 억원)

	Tranche A			Tranche B			Tranche C	
투자대상								
	롯데백화점 창원점	롯데마트 의왕점	롯데마트 장유점	롯데백화점 구리점	롯데마트 서청주 & 아울렛 청주점	롯데마트&아울렛 울하점	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 (잔여기간 ¹⁾)		9년(7년)			10년(8년)		11년(9년)	
임대료 ²		221			254		282	
책임임대차계약 주요조건	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 10월 기준; 2. 2021년 기준

- 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						
	롯데백화점 중동점	롯데백화점 안산점	롯데마트 계양점	롯데프리미엄아울렛 이천점	롯데마트 춘천점	롯데마트물 김포 물류센터
매매대금	1,717	986	761	2,753	610	955
자산가치 비중		15.3%		14.8%		4.2%
임대차 기간 (잔여기간 ¹)		7년(6년5월)		11년(10년6월)		15년(14년5월)
임대료 ²		151		143		43
책임임대차계약 주요조건	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임대보증금 : 1년치 임대료 ■ 초년도 임대료: <ul style="list-style-type: none"> - 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

주석: 1. 2021년 10월 기준; 2. 2021년 기준, Tranche D & E 자산 매출 연동 임대료의 경우, 2020년 연 매출액을 반영하여 2021년 임대료를 산정함.

3. 직매입, 특정매입 및 임대 을 계약의 경우 총 매출액, 임대갑 계약의 경우 임대료; 4. 본관 및 신관 연면적 합산 기준; 5. 본관 준공연도; 6. 신관 준공연도