



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 증권, 채권, 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.

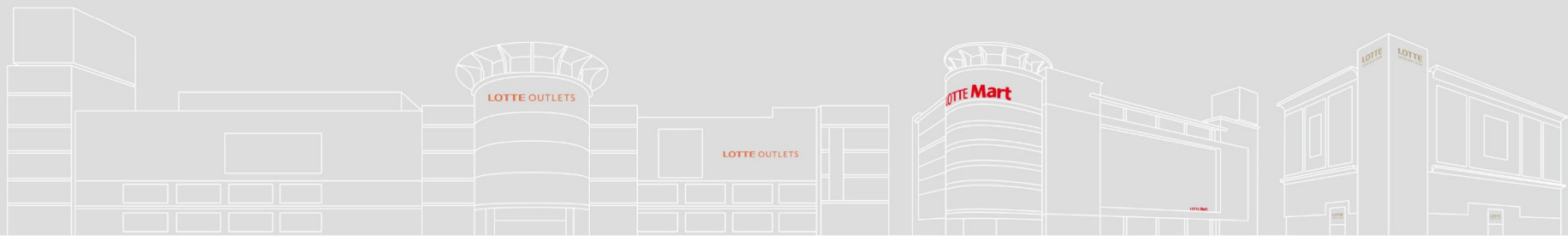
Contents



Chapter 1. 현황 및 실적

Chapter 2. 사업전략

Chapter 3. 추가 자산 편입



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

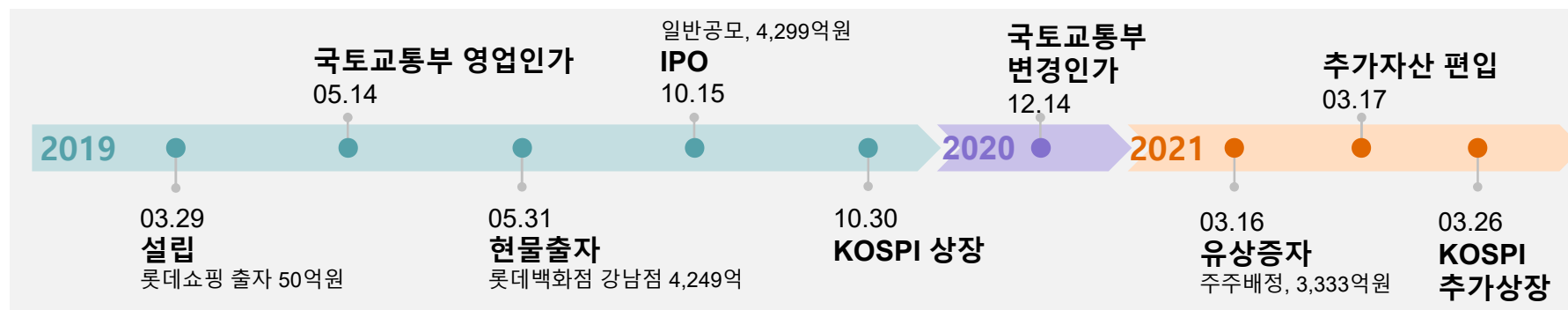
주석: 1. '201~12월 배당수익에 대한 Equity 배당수익률임. ('20년 배당금총액 556억 / Equity 8,599억); 2. 임대보증금 제외 기준

2

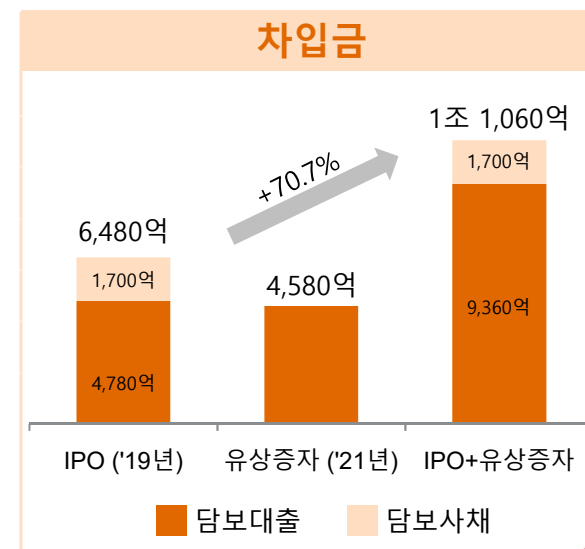
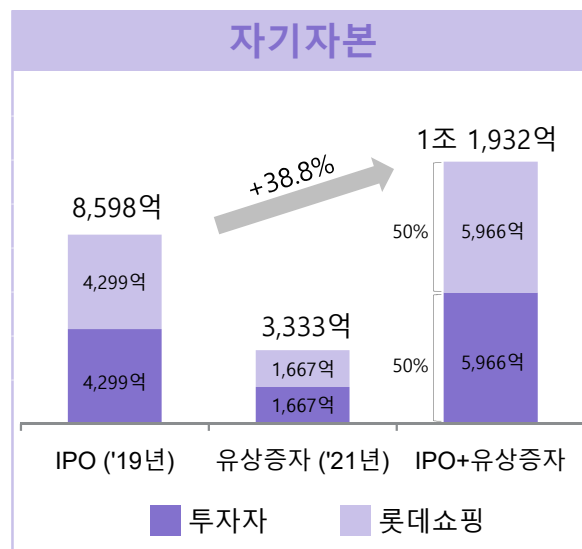
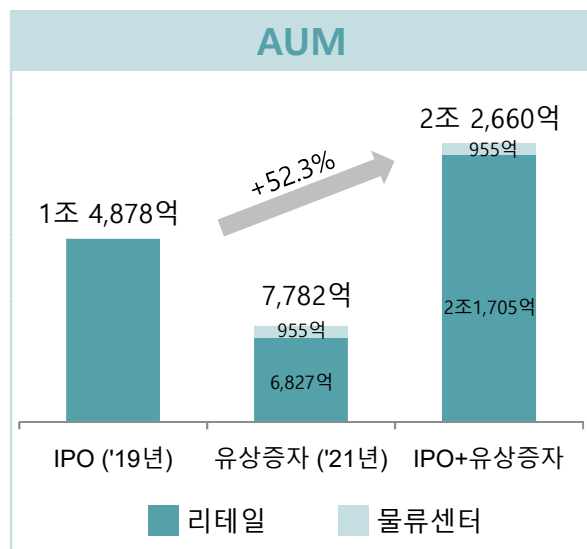
연혁 및 투자개요



주요연혁



투자 개요



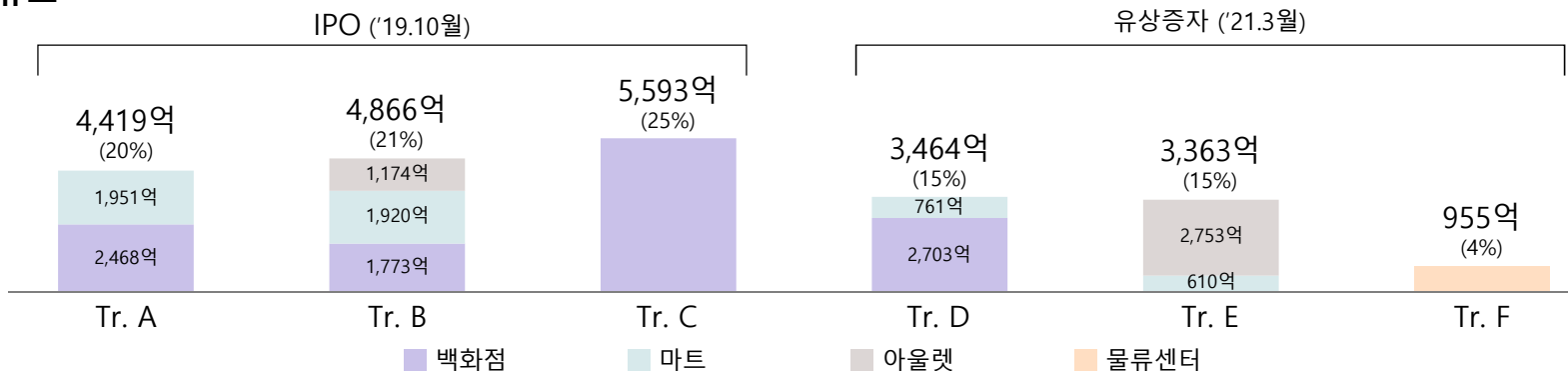
3

임대차 현황

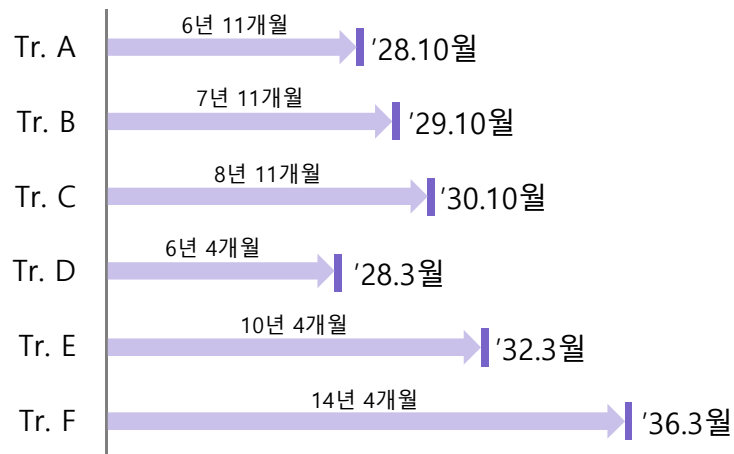


- 운용자산 100% Triple-net 구조의 책임임대차 계약을 체결하였으며, 총 6개의 Tranche로 구성됨.

자산규모



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

주석: 1. '21년11월 기준 각 Tranche별 잔여임차기간; 2. Tr. A ~ C 각 자산의 초년도 임차료 가중평균

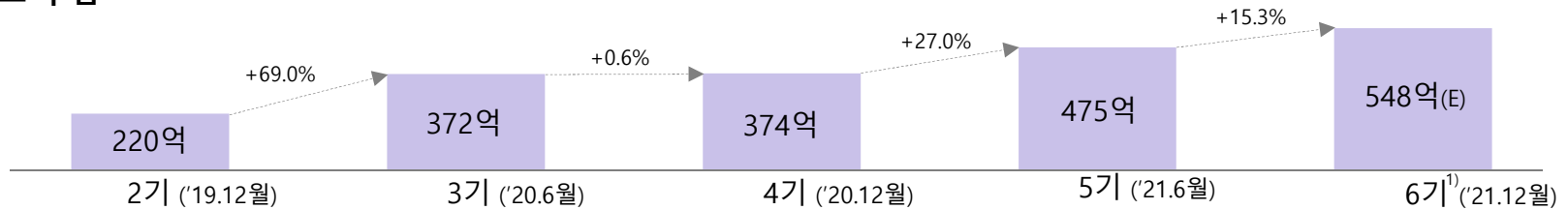
4

운영실적

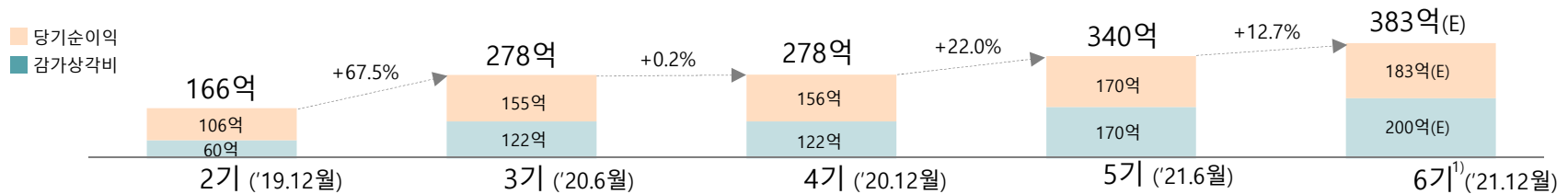


- 3기 이후 6% 이상의 배당을 유지하며, 견고한 배당 안정성을 확보함

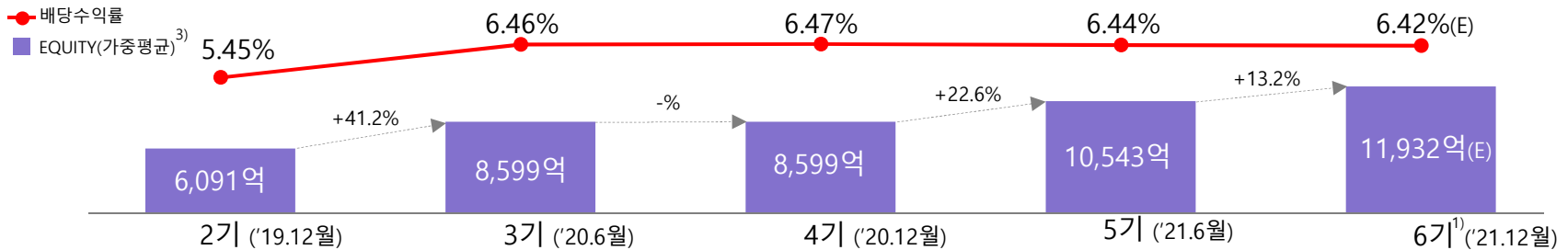
임대료 수입



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

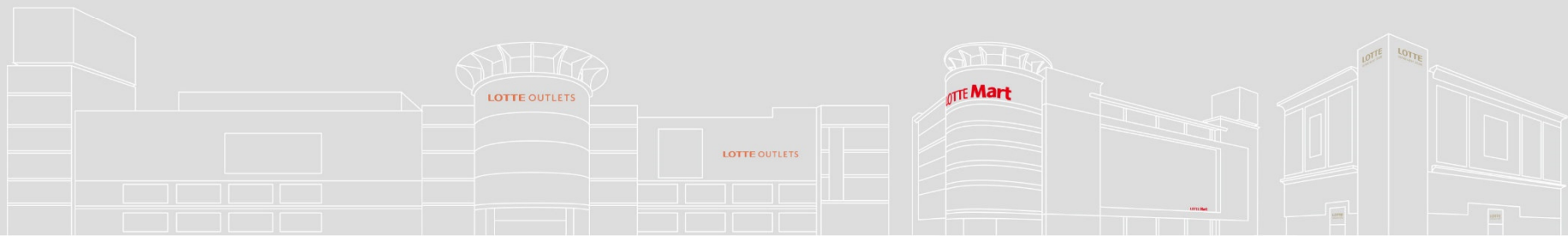
Contents



Chapter 1. 현황 및 실적

Chapter 2. 사업전략

Chapter 3. 추가 자산 편입



1

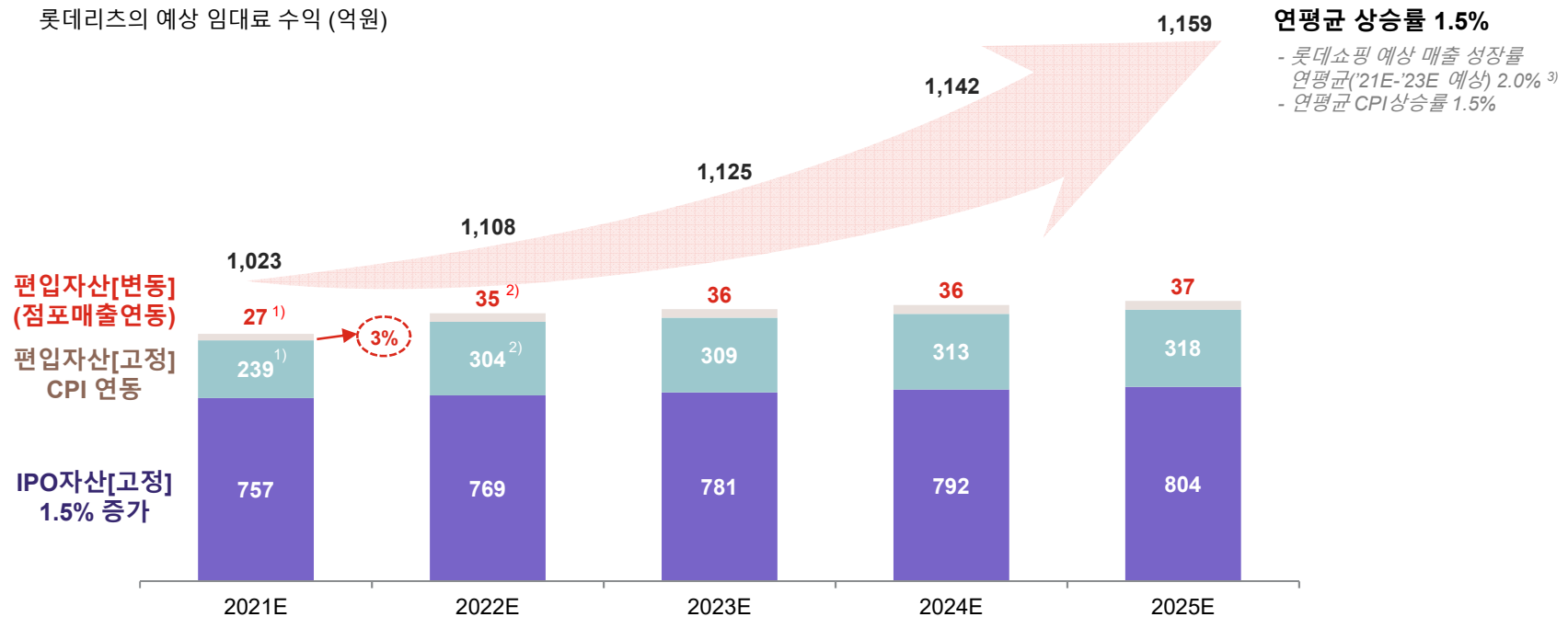
안정적인 임대수익 및 추가 상승 여력 확보



- 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 산정 해 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

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

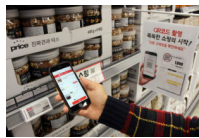
3. 증권사 컨센서스(2021년 08월 19일 조회 기준, 유진투자증권, 삼성증권, 이베스트투자증권, DB금융투자, NH투자증권, 유안타증권, 하이투자증권, 교보증권, KB증권, 현대차증권, KTB투자증권, 대신증권, 키움증권, IBK투자증권)

- 롯데쇼핑은 언택트 소비의 급증에 따른 이커머스 중심의 온라인 시장 배송 경쟁력 강화를 위해 롯데마트의 물류 거점화 점포(스마트 스토어, 세미다크 스토어) 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

롯데마트 스마트스토어¹⁾



전자가격표(ESL)
상품정보, 프로모션



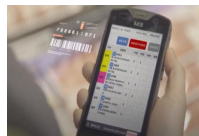
효율적인
배송시스템 구축



롯데마트GO앱의
스마트결제 도입

매장 영업 및 매장 후방 패킹 설비를 구축한 온·오프라인 통합 점포

롯데마트 세미다크스토어²⁾



온라인 주문 접수



온라인을 통해
주문된 상품 피킹

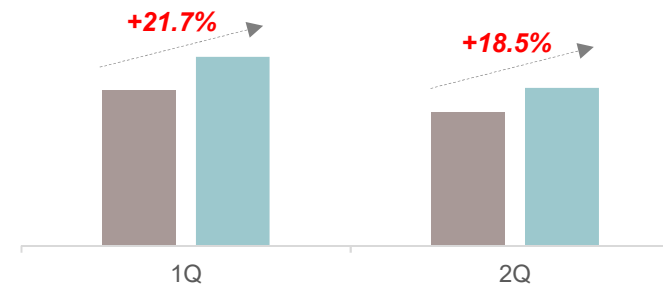


주문별 상품 패킹
(스캔&표시기)

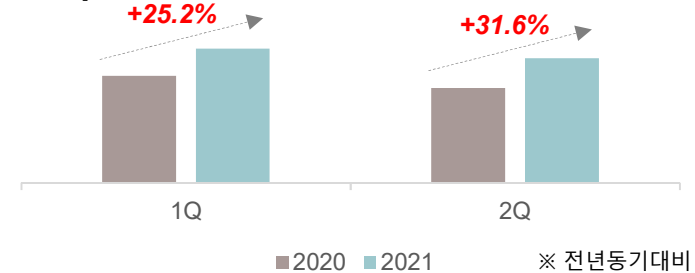
물류 거점화 점포 주요 실적 사례

롯데마트 의왕점 세미다크스토어²⁾

[총매출]



[주문건수]



출처: 회사 자료

주석 1. 스마트스토어: 주문 상품 선택, 분류, 포장까지 모든 작업을 자동으로 매장 천장에 달린 레일이 움직이며 수행하는 형태

2. 세미다크스토어: 완전 자동화된 스마트스토어와는 달리 배송 전 단계인 패킹에 주안점을 두고 매장 영업과 동시에 후방에 핵심 자동화설비를 구축한 형태. 온라인 주문 처리를 위해 자동화 장비를 일부 갖춘 오프라인 점포

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 임대수익 상승 분과 회사채 추가 발행으로 배당 수익률 유지 가능

금리 인상 시에도 안정적 배당 가능

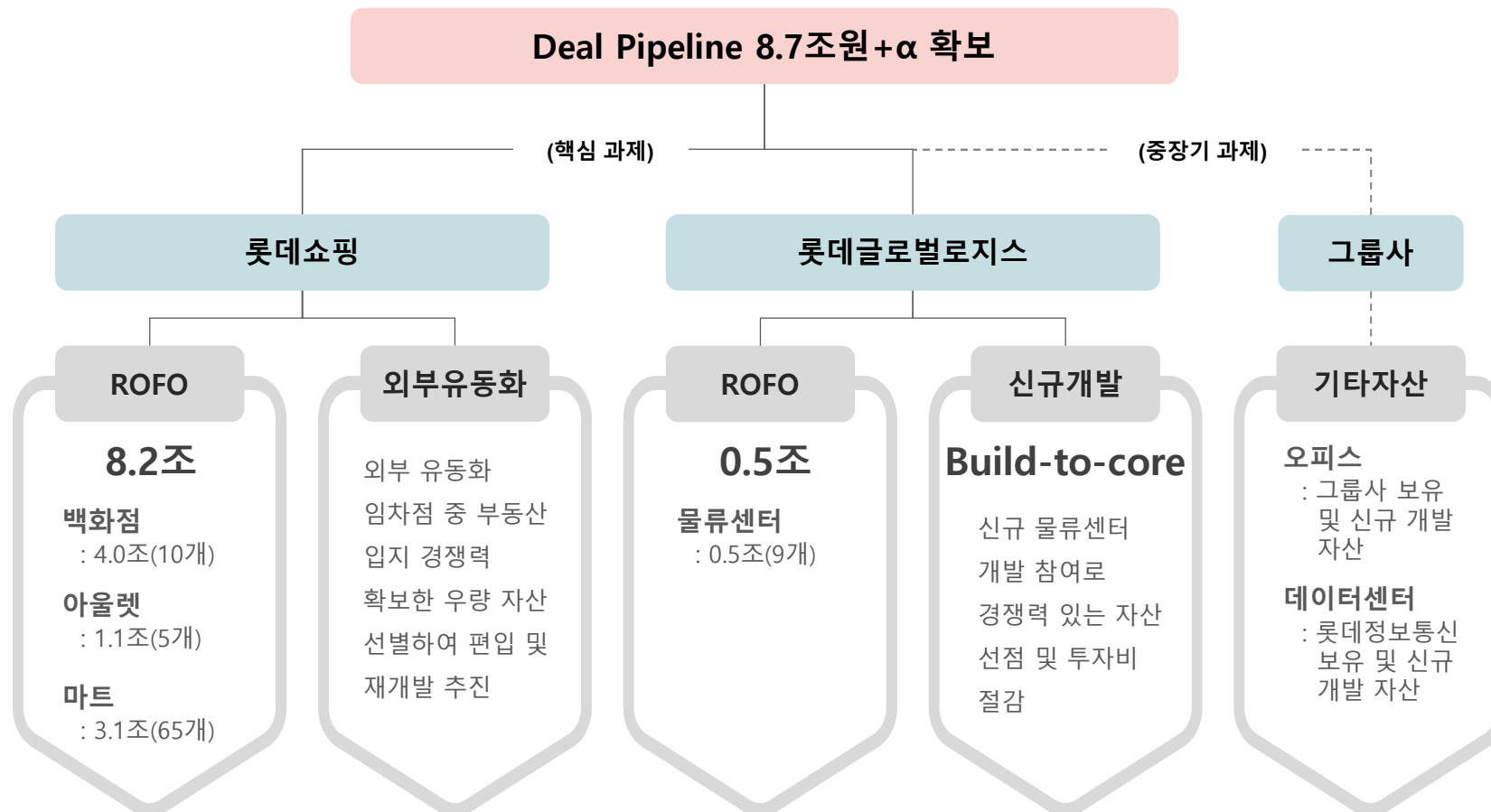
'22년 금리 인상 시 영향 추정 및 대응 방안

(금액 : 억원)

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



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

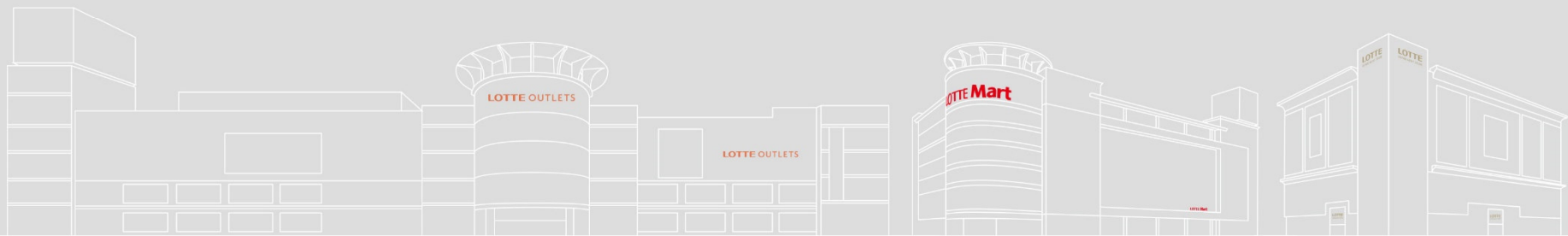
Contents



Chapter 1. 현황 및 실적

Chapter 2. 사업전략

Chapter 3. 추가 자산 편입





편입 대상 자산 POOL 확대의 신호탄

- ROFO¹⁾를 통해 기확보된 그룹사 소유 8.7조(롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스)에 더하여 편입 대상 자산 외연 확대
- 외부 소유 자산 중 영업실적이 양호하고 부동산 가치 상승 가능성 있는 입지에 위치한 자산을 선별하여 편입
- 마스터리스 및 Triple Net 조건의 안정적 임대차 구조는 유지



안정적인 임대수익이 기대되는 경기양평점

- 양평은 인구 12만으로 최근 10년 경기도 평균 인구성장률의 1.6배²⁾
- 다수의 고속도로 개통 예정으로 서울/수도권 접근성 개선 진행중
- 경기양평점은 대형 판매시설이 밀집된 신흥상권에 위치한 지역내 유일한 대형마트
- '18년 오픈 이후 지속적으로 매출 증가중이며, 배후 주거세대 증가로 향후 실적 신장 기대 점포



전략적 재원조달로 주주이익 극대화

- 롯데리츠 보유자금 활용 및 회사채 발행으로 주주의 증자 없이 자산을 매입 및 운용하여 투자자 배당가능 금액 증가
- 롯데리츠의 우수한 신용(AA-, 담보부 사채 기준)을 바탕으로 한 회사채 발행으로 경쟁력 있는 금리 차입 추진

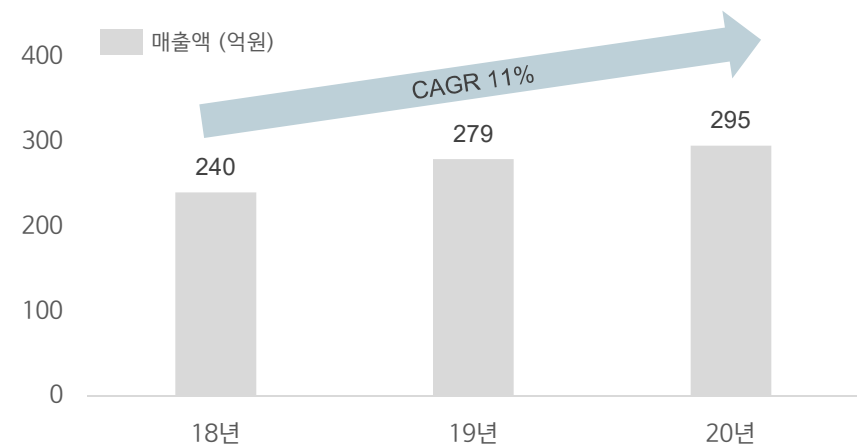
① 건물 개요(건축물대장 기준)

구분	롯데마트 경기양평점
주소	경기도 양평군 양평읍 남북로 76
지역·지구	도시지역, 자연녹지지역, 자연보전권역
대지면적	6,473.00㎡
연면적	9,977.31㎡
규모	지하 2층 / 지상 2층
용적률	36.43% (법정 100%)
건폐율	19.41% (법정 20%)
주용도	대규모점포(대형마트)
주차대수	143대(옥외자주식)
주구조	철근콘크리트조
준공년월	2018년 1월

① 현황 사진

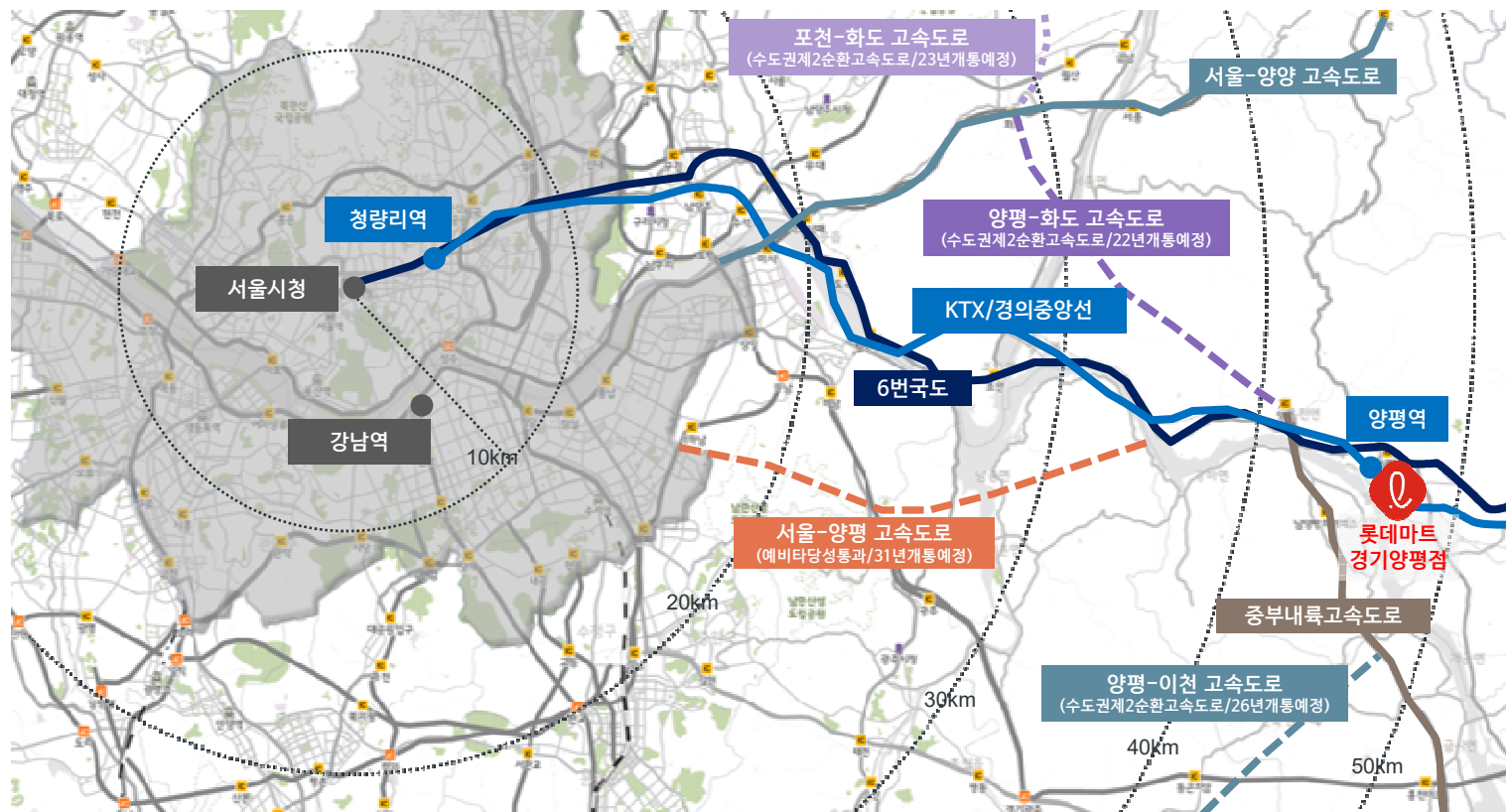


① 점포 매출



- 롯데마트 경기양평점은 서울시청 기준 약 47km(차량 75분 내외), 강남역 기준 약 42km(차량 70분 내외) 거리에 위치
- 청량리역에서 양평역까지 **KTX 이용시 약 25분**, 경의중앙선 이용 시 약 69분이 소요됨
- **수도권제2순환고속도로** 및 **서울양평고속도로** 등 서울/수도권 접근성이 개선되는 교통망 개통 예정

광역교통 현황



2

입지 현황 (2) 인근지역 현황

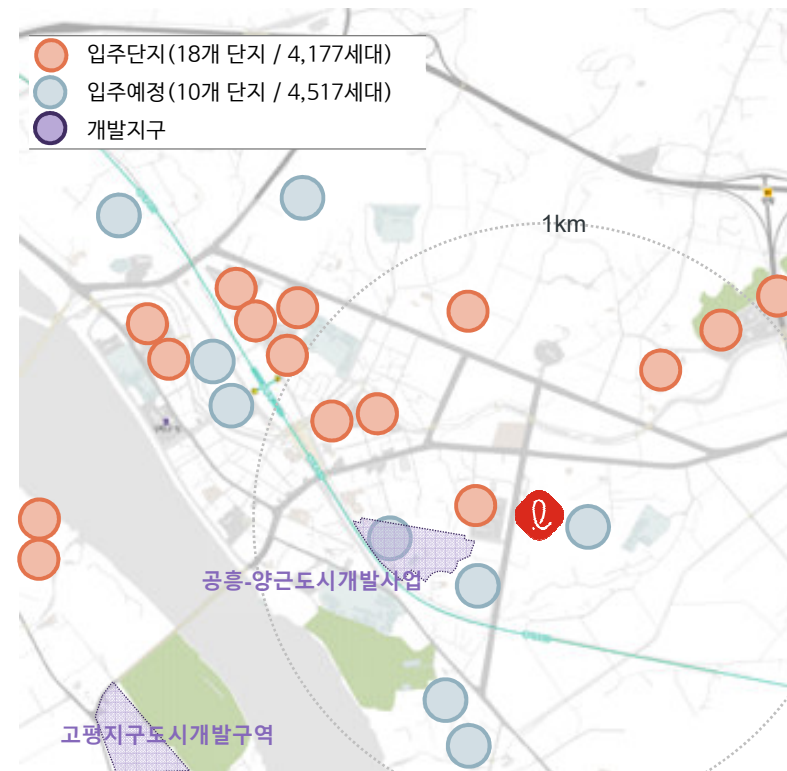


- 양평역을 중심 구상권에서 **대형 판매시설이 밀집한 당사업지 인근 방면으로 신상권이 확장**되고 있는 추이
- 반경 2km 내 4천여 세대 아파트 입주로 배후수요 풍부하며, 공흥-양근도시개발사업 등 향후 4천여세대 아파트 추가 입주시 수요 확장이 기대됨

주요시설 현황



주거단지 현황

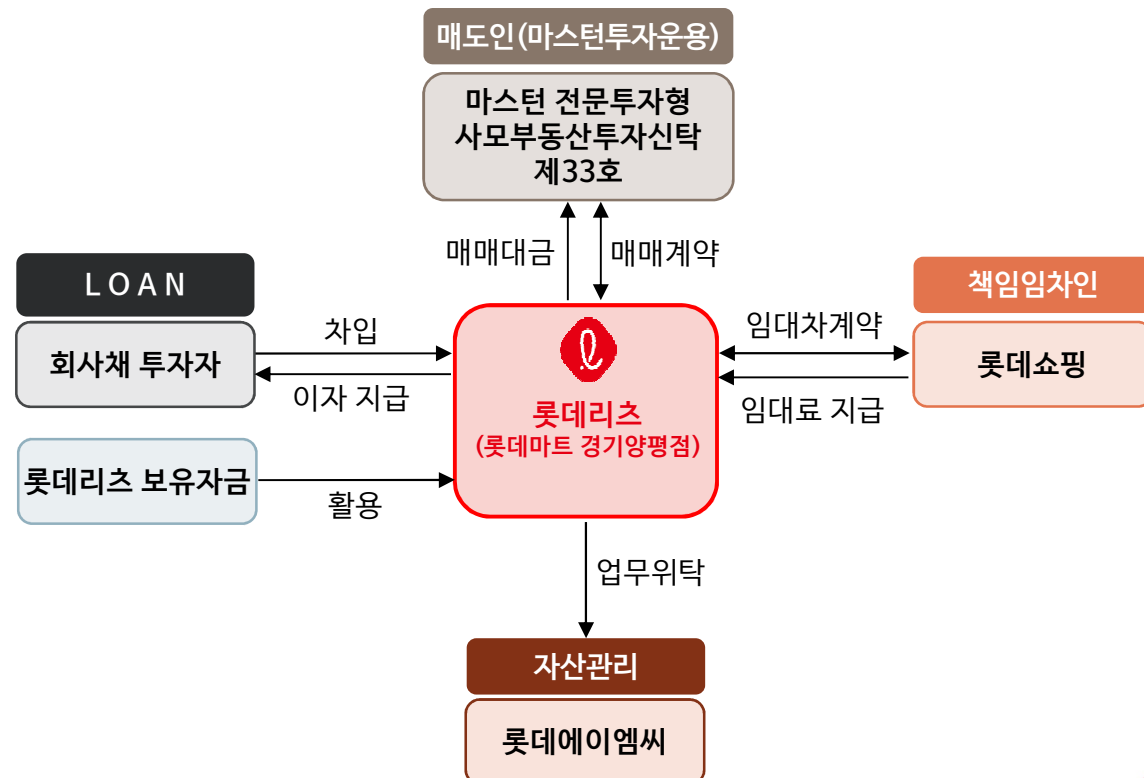


- 롯데리츠는 수도권 소재의 리테일 부동산(매도 : 마스턴전문투자형사모부동산투자신탁 제33호, 임차 : 롯데쇼핑)을 매입/운영하여 투자자에게 장기적이고 안정적인 배당수익을 추가 제공하고자 함
- 여유자금(강남점 취득세 환급분) 활용 및 우수한 신용을 바탕으로 회사채 발행을 통해 주주의 유상증자 없이 자산 편입 추진

신규 투자 재원조달 및 투자구조

총 투자금 (368억원)

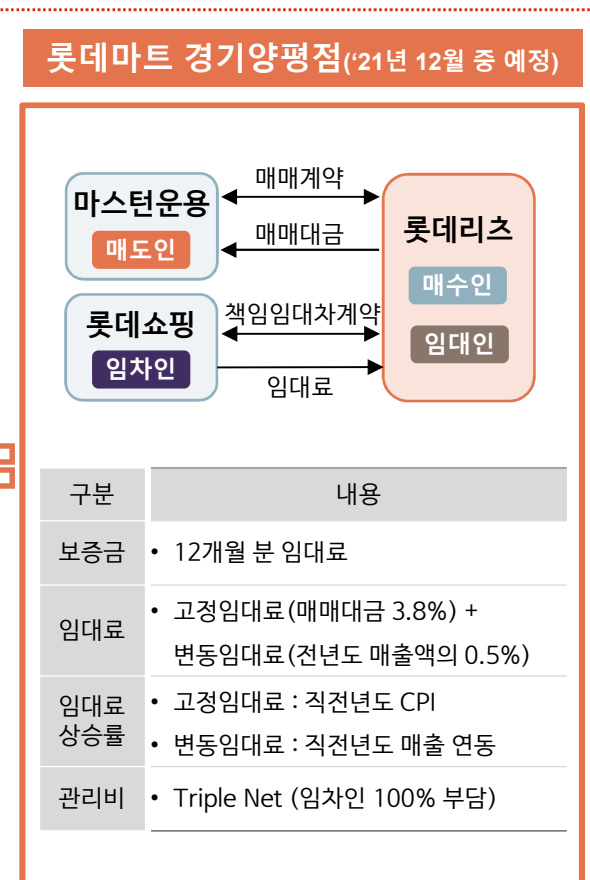
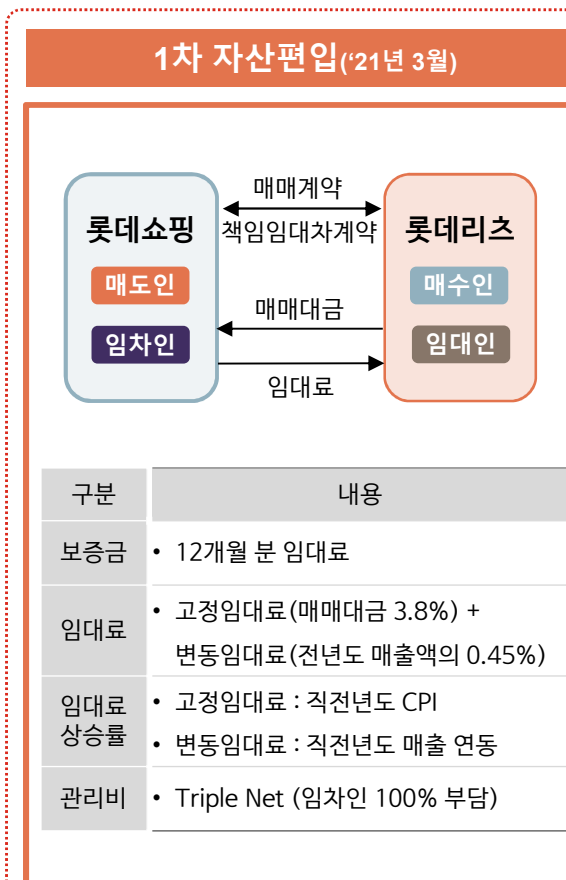
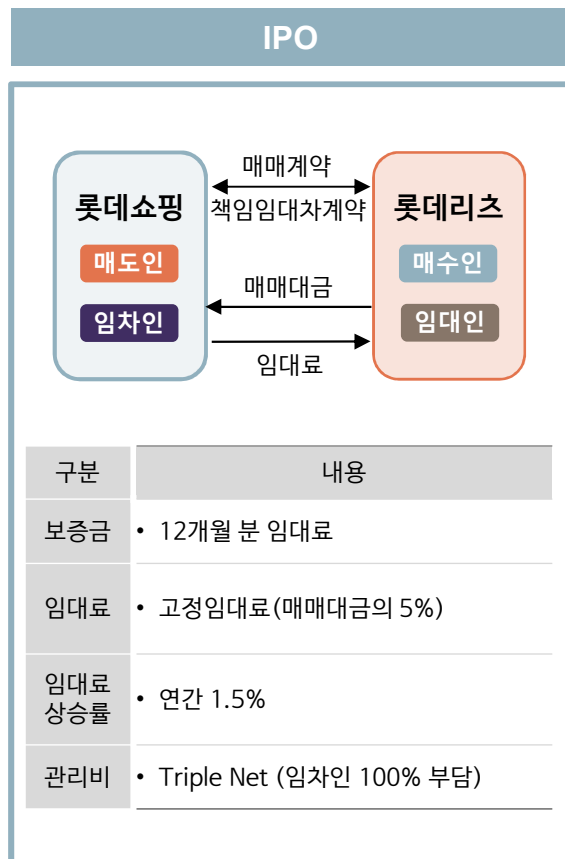
자금조달 (368억원)

자산매입가
(346억원)취득부대비용
(21억원)예비비
(0.5억원)회사채
(310억원)
* 무보증 사채보증금
(15억원)롯데리츠
여유자금
(43억원)

4

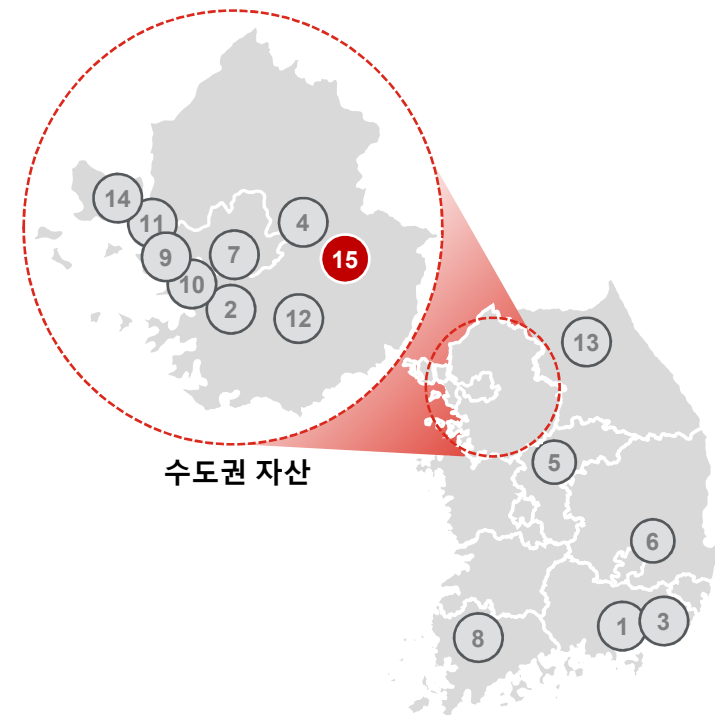
임대차 조건

- 롯데마트 경기양평점은 기존 1차 자산편입('21년 3월 편입, 6개 자산)과 **동일한 임대차조건**으로 롯데쇼핑과 책임임대차 계약 체결 예정



- 수도권 자산의 추가 편입으로, 전체 포트폴리오 자산가치 기준 **65%에 해당하는 자산이 수도권에 위치**

	Tranche A	Tranche B	Tranche C
(단위: 억원)			
투자대상	①롯데백화점 창원점 ②롯데마트 의왕점 ③롯데마트 장유점	④롯데백화점 구리점 ⑤롯데마트 서청주 & 아울렛 청주점 ⑥롯데마트&아울렛 율하점	⑦롯데백화점 강남점 ⑧롯데백화점 광주점
매매대금	4,419	4,867	5,593
자산가치 비중	19.2%	21.2%	24.3%
임대차 기간 (잔여기간 ¹⁾)	9년(6년11개월)	10년(7년11개월)	11년(8년11개월)
임대료 ²⁾	221	254	282
	Tranche D	Tranche E	Tranche F
(단위: 억원)			
투자대상	⑨롯데백화점 중동점 ⑩롯데백화점 안산점 ⑪롯데마트 계양점 ⑮롯데마트 경기양평점	⑫롯데프리미엄아울렛 이천점 ⑬롯데마트 춘천점	⑭롯데마트물김포 물류센터
매매대금	3,810	3,363	955
자산가치 비중	16.6%	14.6%	4.2%
임대차 기간 (잔여기간 ¹⁾)	7년(6년4개월)	11년(10년4개월)	15년(14년4개월)
임대료 ²⁾	165	143	43

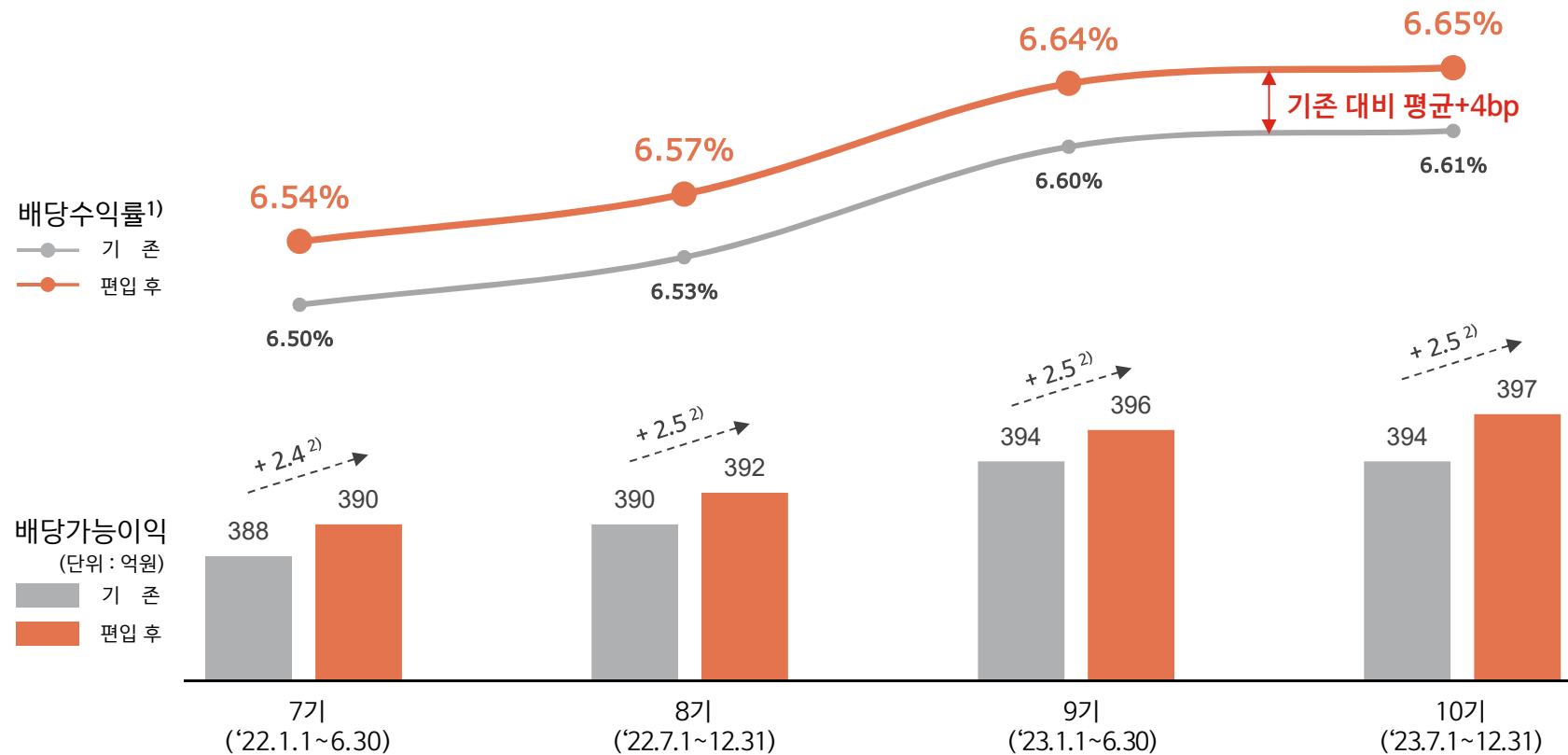


출처: 회사 자료
주식: 1. 2021년 11월 기준; 2. 2021년 기준 고정+변동임차료 합계

6

배당가능이익 추정

- 롯데리츠는 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스의 **Master Lease, Triple Net** 구조를 바탕으로 장기적, 안정적인 배당 유지
- 롯데마트 경기양평점 편입 후 향후 2년간 배당수익률 평균 **6% 이상의 안정적 배당수익률** 기대



주석: 1. Equity 총액 기준, 연환산 배당수익률; 2. 기존 대비 자산 편입으로 증가한 배당가능이익금을 나타냄

* 상기 배당과 관련된 내용은 확정분배율 및 확정배당가능이익이 아니며 현재 시점에서 참고용으로 제시된 것으로, 시장환경 변동, 금리변동 및 부동산 관련 세금 정책 변화 등에 따라 변경될 수 있음



LOTTE REIT

Thank you