



새로운 가치를 창조하는 부동산 투자의 미래
함께가는 투자파트너, LOTTE REIT

유의 사항

본 자료의 재무정보는 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에 따라 작성된 잠정 영업실적에 기초하여 작성되었습니다.

본 자료는 외부감사인의 검토가 완료되지 않은 상태에서 투자자 여러분의 편의를 위하여 작성된 것으로, 그 내용 중 일부는 향후 검토 과정에서 변경될 수 있습니다.

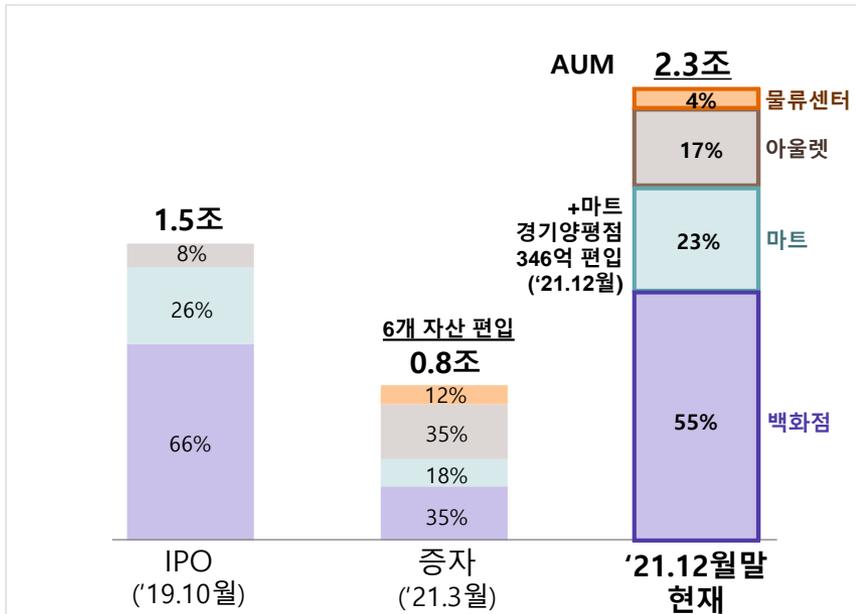
회사는 본 자료에 서술된 재무실적 및 영업성과의 정확성과 완벽성에 대해 암묵적으로든 또는 명시적으로든 보장하지 않으며, 본 자료에 서술된 내용은 과거 또는 미래에 대한 약속이나 진술로 간주될 수 없습니다.

본 자료는 투자자들의 투자 결과에 대하여 어떠한 법적인 목적으로 사용되어서는 안되며, 회사는 본 자료에서 제공되는 정보에 의거하여 발생하는 투자 결과에 대해 어떠한 책임이나 손해 또는 피해에 대한 보상 책임을 지지 않음을 알려드립니다.

본 자료는 작성일 현재 시점의 정보에 기초하여 작성된 것이며, 회사는 향후 변경되는 새로운 정보나 미래의 사건에 대해 공개적으로 현행화할 책임이 없습니다.



자산 구성



투자비 및 자금조달

(단위:억원)

| 구분 | | IPO (19.10월) | 증자 (21.3월) | 추가 (21.12월) | 계 |
|------|--------|-----------------|---------------|----------------|--------|
| 투자비 | 매입가격 | 14,878 | 7,782 | 346 | 23,006 |
| | 부대비 | 944 | 468 | 22 | 1,435 |
| | 계 | 15,822 | 8,250 | 368 | 24,441 |
| 자금조달 | Equity | 8,598 | 3,333 | | 11,932 |
| | 회사채 | 1,700 | | 310 | 2,010 |
| | 담보차입 | 4,780 | 4,580 | | 9,360 |
| | 보증금 | 744 | 337 | 15 | 1,096 |
| | 기타 | | | 43 | 43 |
| | 계 | 15,822 | 8,250 | 368 | 24,441 |



6기 편입 자산 – 롯데마트 경기양평점

자산 개요

| | |
|------|--------------------|
| 구분 | 롯데마트 경기양평점 |
| 주소 | 경기도 양평군 양평읍 남북로 76 |
| 연면적 | 9,977.31㎡ |
| 대지면적 | 6,473.00㎡ |
| 규모 | 지하 2층 / 지상 2층 |

현황 사진



임대차 조건

| | |
|---------|--|
| 보증금 | • 12개월 분 임대료 |
| 임대료 | • 고정임대료(매매대금 3.8%) + 변동임대료(전년도 매출액의 0.5%) |
| 임대료 상승률 | • 고정임대료 : 직전년도 CPI • 변동임대료 : 직전년도 매출 연동 |
| 관리비 | • Triple Net (임차인 100% 부담) |

재원조달

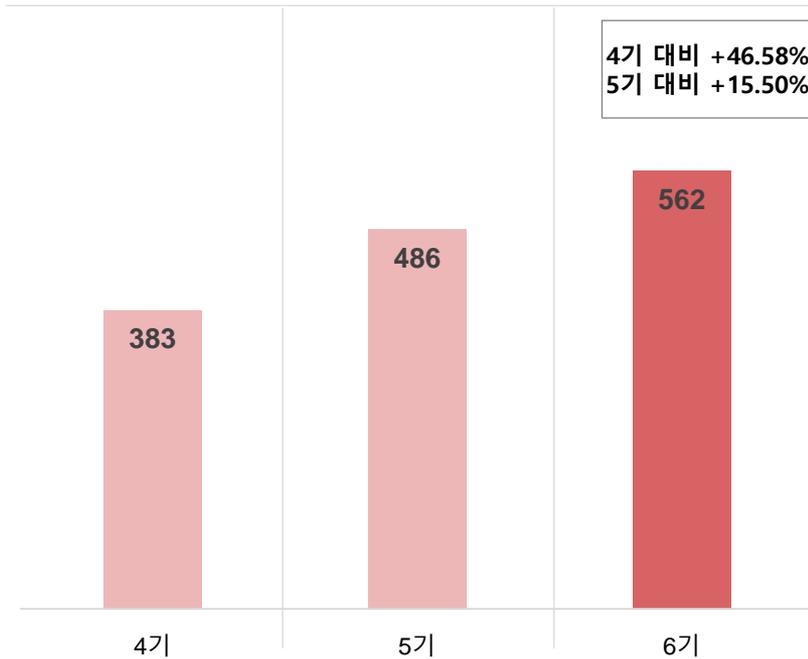
| 총 투자금 | | 자금조달 | |
|-------|-------|--------------|-------|
| 자산매입가 | 346억원 | 무보증사채 | 310억원 |
| | | 보증금 | 15억원 |
| 부대비 | 21억원 | 롯데리츠 여유자금 | 43억원 |
| 계 | 368억원 | 계 | 368억원 |

※ 2021.12.15일 자산 편입 완료



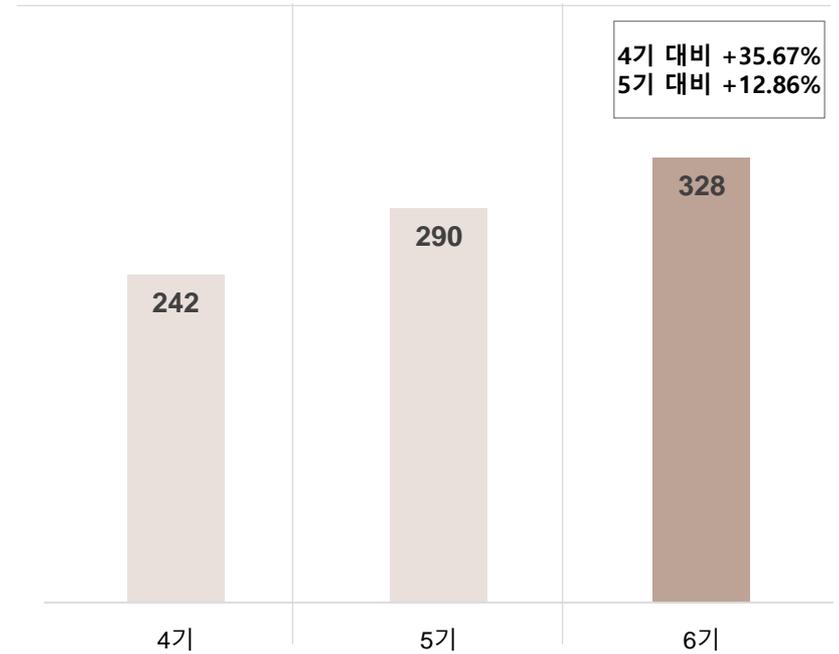
영업수익

(단위:억원)



영업이익

(단위:억원)

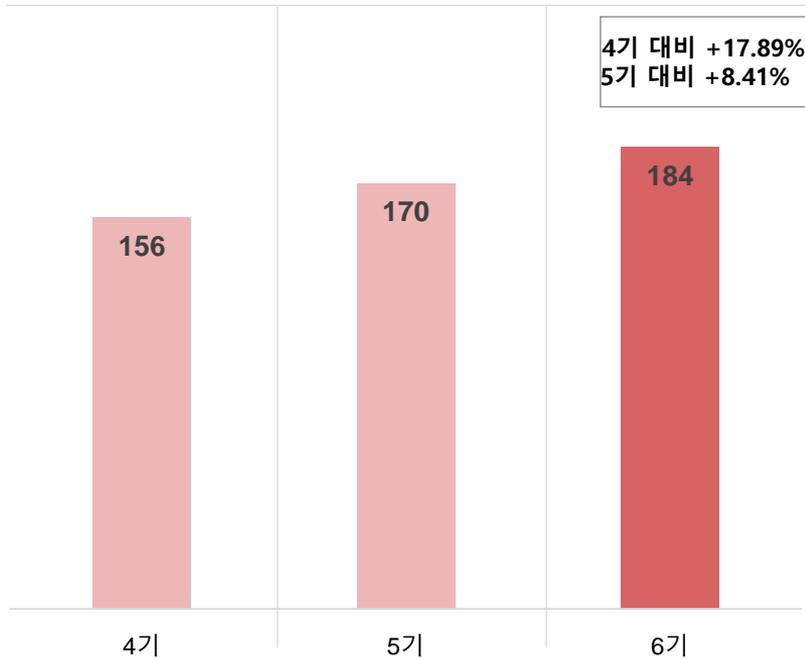


- 전기(5기) : '21.3.17일 6개 자산 편입에 따른 3.5개월분 임대료 반영(98억)
- 당기(6기) : 전기 편입 6개 자산 임대료 6개월분 반영(168억) 및 '21.12.15일 편입 경기양평점 임대료 반영(0.7억)



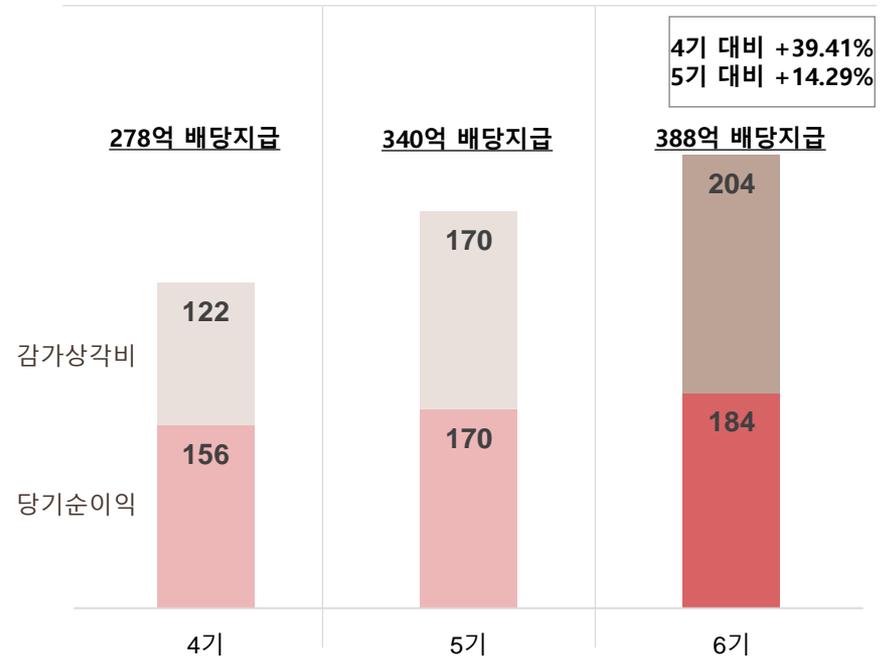
당기순이익

(단위:억원)



배당가능이익

(단위:억원)



- 전기(5기) : '21.3.16일 증자 고려한 투자기간 가중평균 Equity 1조543억 대비 배당금 340억 수익률 6.44%
- 당기(6기) : Equity 1조1,932억 대비 배당금 388억 수익률 6.51%



[Appendix] 재무상태표

(단위:억원)

| 구분 | | 6기말 (‘21.12월말) | 5기말 (‘21.6월말) | 증감률 | |
|----|-------|-------------------|------------------|-------------|---------------|
| | | | | 증감액 | 증감률 |
| 자산 | 유동자산 | 554 | 588 | -34 | -5.81% |
| | 비유동자산 | 23,485 | 23,323 | 161 | 0.69% |
| | | 24,039 | 23,912 | 127 | 0.53% |
| 부채 | 유동부채 | 6,576 | 173 | 6,403 | 3,699.28% |
| | 비유동부채 | 5,932 | 12,052 | -6,120 | -50.78% |
| | | 12,508 | 12,226 | 283 | 2.31% |
| 자본 | 자본금 | 1,215 | 1,215 | 0 | 0.00% |
| | 자본잉여금 | 10,609 | 10,609 | 0 | 0.00% |
| | 이익잉여금 | -293 | -138 | -156 | |
| | | 11,531 | 11,686 | -156 | -1.33% |



[Appendix] 손익계산서

(단위:억원)

| 구분 | 6기 (‘21.7~12월) | 5기 (‘21.1~6월) | | | 4기 (‘20.7~12월) | | |
|--------|-------------------|------------------|-----|--------|-------------------|-----|--------|
| | | | 증감액 | 증감률 | | 증감액 | 증감률 |
| 영업수익 | 562 | 486 | 75 | 15.50% | 383 | 179 | 46.58% |
| 영업비용 | 234 | 196 | 38 | 19.40% | 142 | 92 | 65.17% |
| 감가상각비 | 204 | 170 | 34 | 20.16% | 122 | 82 | 66.90% |
| 기타판관비 | 30 | 26 | 4 | 14.48% | 20 | 11 | 54.35% |
| 영업이익 | 328 | 290 | 37 | 12.86% | 242 | 86 | 35.67% |
| 영업외수익 | 2 | 1 | 1 | 79.95% | 1 | 1 | 57.22% |
| 영업외비용 | 145 | 122 | 24 | 19.65% | 87 | 59 | 68.04% |
| 당기순이익 | 184 | 170 | 14 | 8.41% | 156 | 28 | 17.89% |
| 배당가능이익 | 388 | 340 | 49 | 14.29% | 278 | 110 | 39.41% |

※ 배당가능이익=감가상각비+당기순이익



[Appendix] 운용자산 현황

| | 롯데백화점 6 | | | | | | 롯데물류센터 1 | |
|---------|---|---|--|--|---|---|---|---|
| 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 | |
| 규모(GFA) | 67,462m ² | 140,977m ² | 79,271m ² | 93,419m ² | 93,019m ² | 54,887m ² | 30,870m ² | |
| 준공연도 | '86.4월(본관) '00.6월(별관) '91.12월(문화센터1) '16.12월(문화센터2) | '02.2월(본관) '00.6월(영플라자) | '98.3월 | '96.10월 | '98.9월 | '92.10월(본관) '18.11월(신관) | '15.12월 | |
| | 롯데프리미엄 아울렛 1 | 롯데아울렛&마트 2 | | | 롯데마트 5 | | | |
| 점포명 | 이천점  | 대구올하점  | (서)청주점  | 의왕점  | 계양점  | 춘천점  | 김해장유점  | 경기양평점  |
| 소재지 | 경기 이천시 호법면 | 대구광역시 동구 올하동 | 충북 청주시 흥덕구 | 경기 의왕시 내손동 | 인천광역시 계양구 계산동 | 강원 춘천시 온의동 | 경남 김해시 대청동 | 경기도 양평군 양평읍 |
| 규모(GFA) | 184,308m ² | 100,773m ² | 81,561m ² | 36,879m ² | 58,119m ² | 40,570m ² | 38,838m ² | 9,977.31m ² |
| 준공연도 | '15.10월 | '10.12월 | '14.2월 | '02.7월 | '98.7월 | '11.8월 | '04.7월 | '18.01월 |



LOTTE REIT

감사합니다