



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.

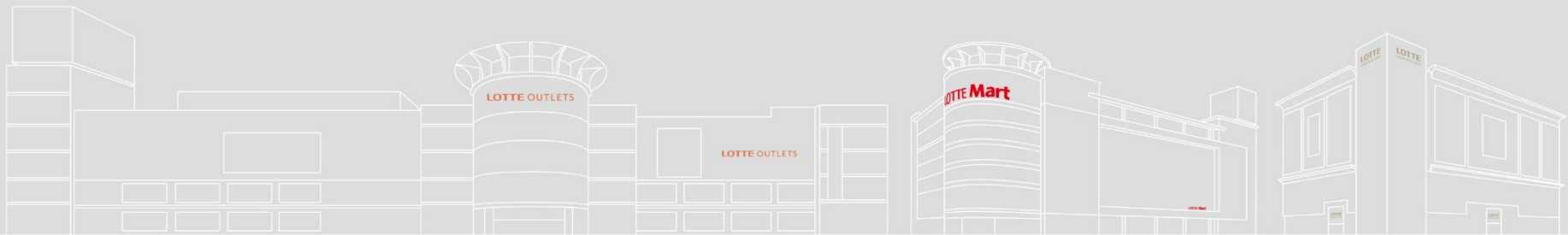
Contents



Chapter 1. 롯데리츠 현황 및 실적

Chapter 2. 롯데리츠 강점

Chapter 3. 롯데리츠 사업전략



국내 최대 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 대표 리츠로 성장

자산규모



2.3조

자산개수



15개

배당수익률¹⁾ ('21년말)



6.5%

공실률



0%

LTV²⁾



48.1%

평균 조달금리(액면)



2.07%

신용등급 (담보부사채)

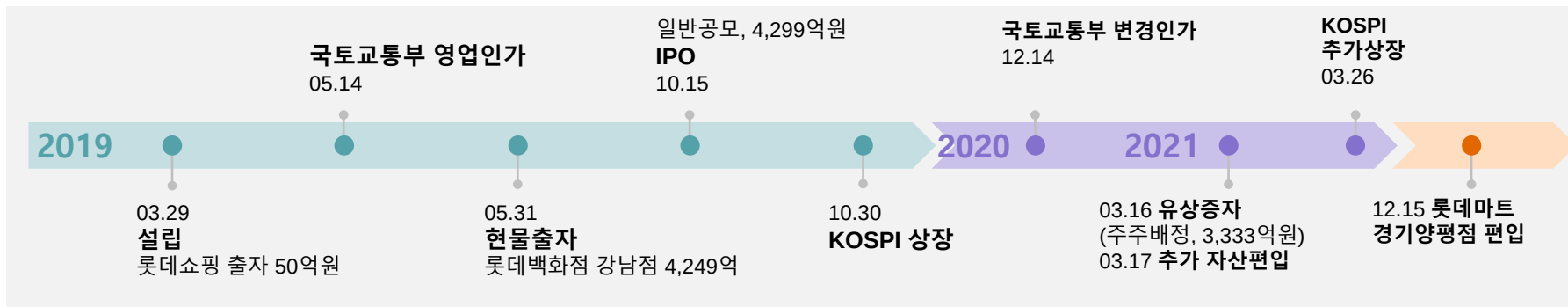


AA-
(stable)

INDEX

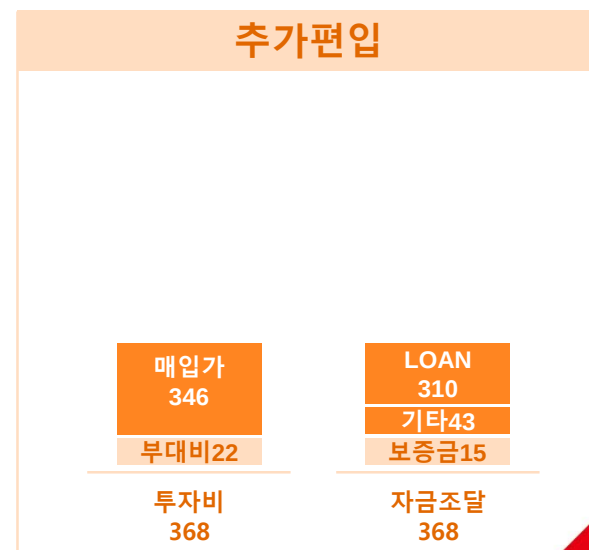
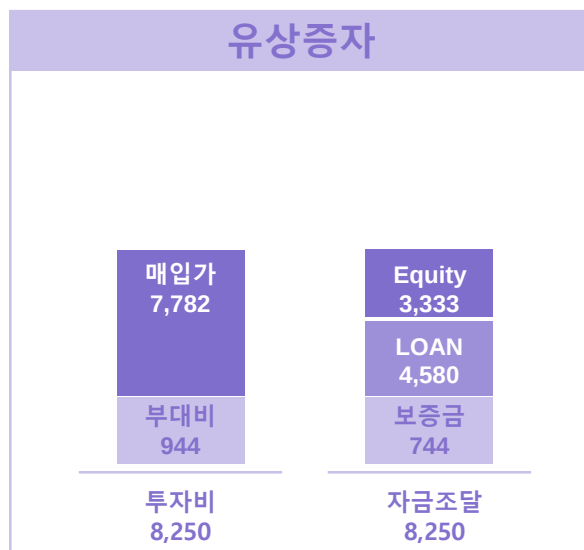
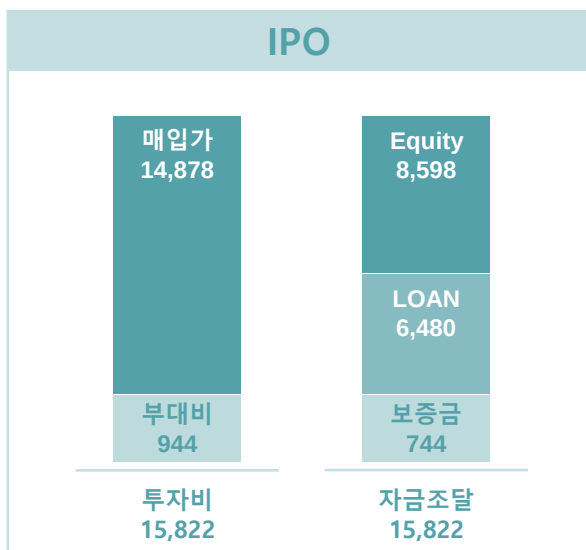
FTSE All Cap
MSCI Small Cap 등

주요 연혁



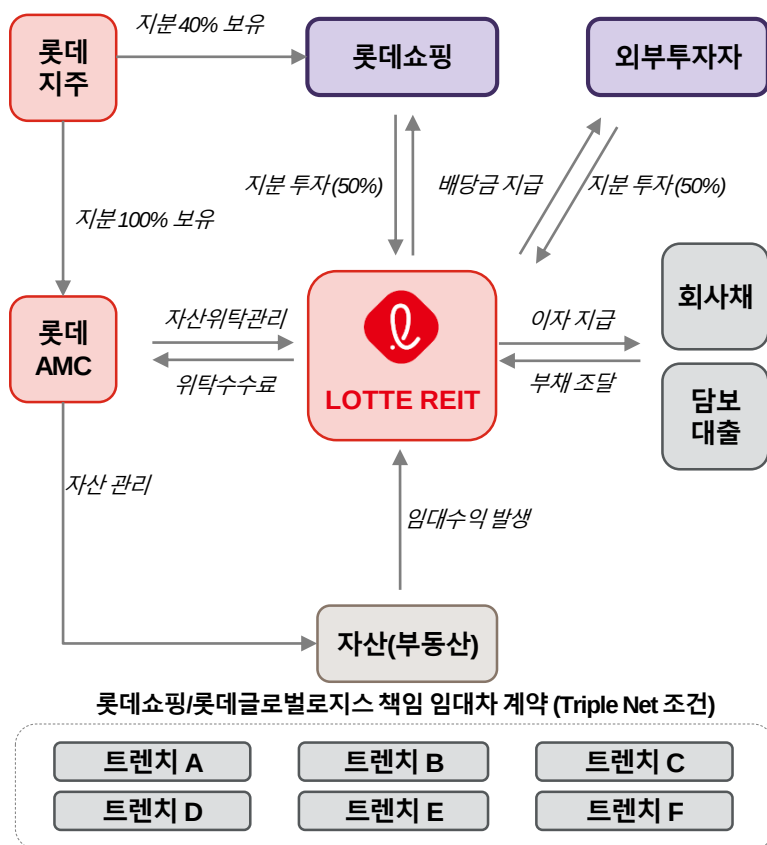
투자 현황

(단위: 억원)



- 롯데리츠는 대한민국 최고의 유통 스폰서 및 2.4조원의 운용자산규모를 보유한 국내 최대 상장 리츠
- 최대주주인 롯데쇼핑이 지분 50%를 소유하고, 롯데쇼핑과 롯데글로벌로지스가 운영하는 자산으로부터 임대료를 수취하여 장기적 / 안정적 배당 수익 제공

롯데리츠 사업 및 지분 구조



투자비 및 재원조달 구조

(단위: 억원)

총 투자비		재원 조달	
자산가액	23,006	Equity	11,931
		담보 회사채	1,700
		무보증 회사채	310
		담보 대출	9,360
취득 부대비용	1,434	보증금	1,096
		기타	43
계	24,440	계	24,440

4

자산 포트폴리오

- 전체 포트폴리오 자산가치 기준 65%에 해당하는 자산이 수도권에 위치
- 임대차 계약기간 Tranche 구분을 통해 일시적 만기 도래 리스크 최소화

포트폴리오 현황

총 15개 자산, 2.3조원 규모

백화점, 54%

마트, 24%

아울렛, 17%

물류, 4%

IPO 포트폴리오 자산

IPO 편입
자산규모: 14,878억원



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 울산점



⑪ 롯데마트 계양점



⑫ 롯데프리미엄아울렛 이천점



⑦ 롯데백화점 강남점



⑧ 롯데백화점 광주점



⑬ 롯데마트 춘천점



⑭ 롯데마트몰 김포 물류센터

유상증자 자산

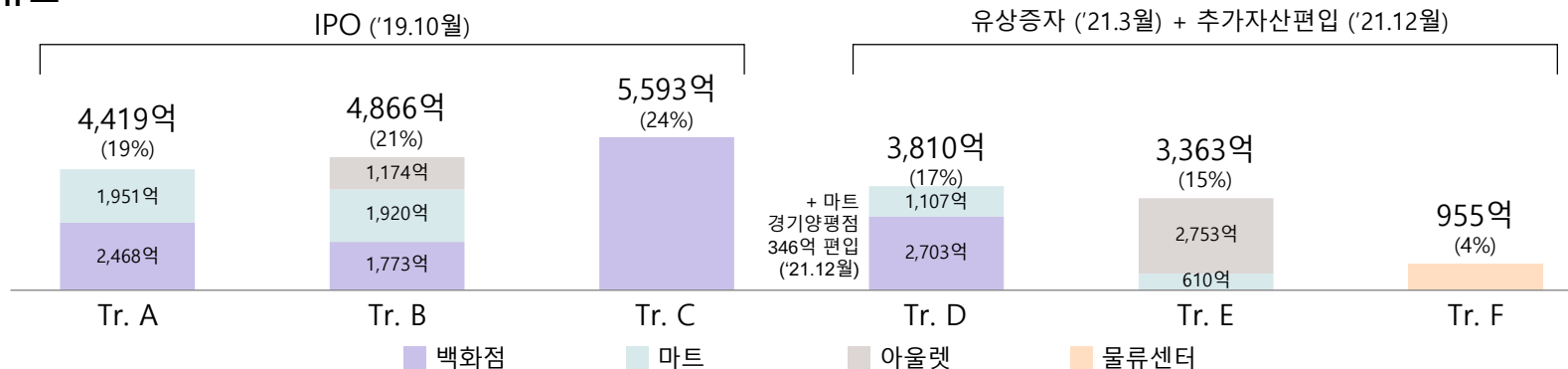
유상증자 편입
자산규모: 7,782억원



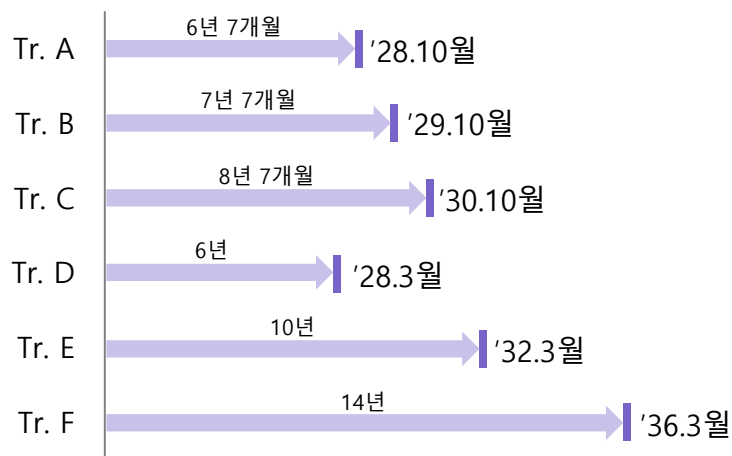
⑮ 롯데마트 경기양평점

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

② 자산규모



② 임대차 만기¹⁾



② 임대료 조건

	IPO	유상증자 + 추가자산편입	
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% *마트 경기양평점은 0.50%	매매대금의 4.5%
임대료 인상조건	매년 1.5%	매년 전년도 CPI (고정임대료)	
관리비	Triple net (재산세, 보험료, 수선유지비 임차인 부담)		

출처: 회사자료

주석: 1. '22년 03월 기준 각 Tranche별 잔여임차기간; 2. Tr. A ~ C 각 자산의 초년차 임차료 가중평균

- 자산규모 확대 및 임대료 인상 조건에 따라 임대료 총액이 안정적으로 상승 중
- Covid-19 여파에도 불구하고 약정된 임대료를 100% 수취 중이며, 2019년 상장 이후 지속적으로 6%대 배당 제공 중

손익계산서

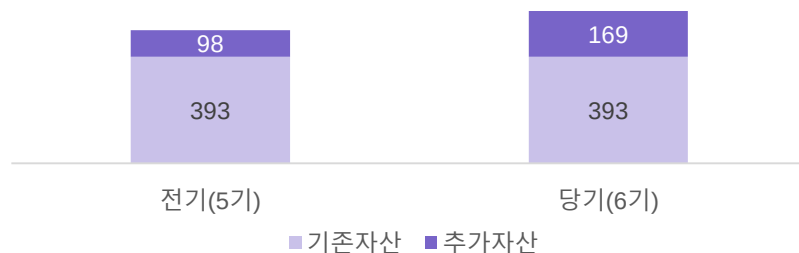
(단위 : 억원)

구분	6기 (‘21.7~12월)	5기 (‘21.1~6월)	증감률
영업수익	562	486	15.50%
영업비용	234	196	19.40%
감가상각비	204	170	20.16%
기타판관비	30	26	14.48%
영업이익	328	290	12.86%
영업외수익	2	1	79.95%
영업외비용	145	122	19.65%
당기순이익	184	170	8.41%
배당가능이익	388	340	14.29%

영업수익

3/17일 6개 자산 편입
→ 3.5개월 분 임대료 98억

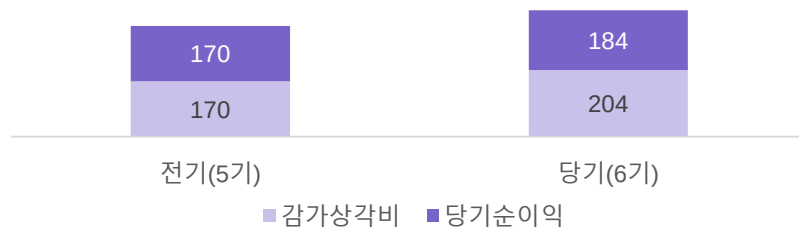
전기 편입 6개 자산 6개월분 168억 및
12/15일 편입 경기양평점 임대료 0.7억



배당가능이익

3/16일 증자 고려한 투자기간
가중평균 Equity 1조543억 대비
배당금 340억, 수익률 6.44%

Equity 1조1,932억 대비
배당금 388억, 수익률 6.51%



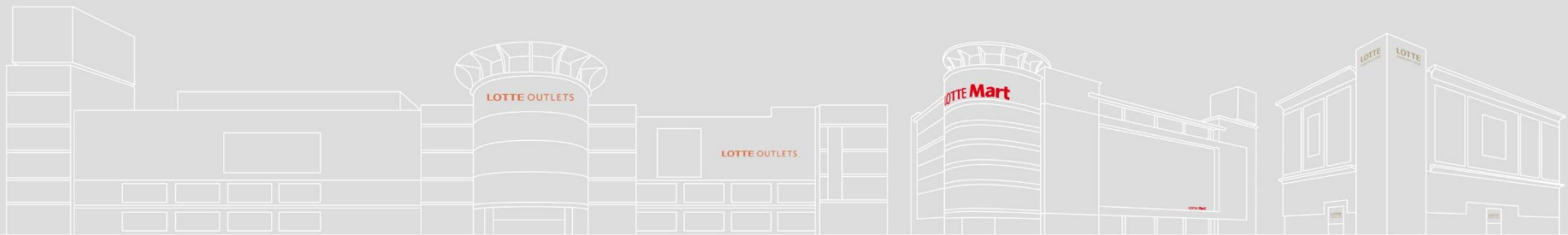
Contents



Chapter 1. 롯데리츠 현황 및 실적

Chapter 2. 롯데리츠 강점

Chapter 3. 롯데리츠 사업전략



1

신뢰도 높은 책임임차인 확보



- 롯데쇼핑은 롯데그룹의 핵심 계열사로서 국내 유통업을 선도하고 있으며, 롯데글로벌로지스는 국내외 네트워크를 기반으로 글로벌 원스탑 서비스를 제공하는 물류전문 회사
- 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스는 자체 사업 경쟁력 및 재무안정성을 기반으로 장기 안정적인 임대료 지급 여력 보유

① 재무 안정성과 사업 경쟁력 보유한 최대 리테일 업체

롯데쇼핑 리테일 포트폴리오 개요¹



신용 등급²
AA-



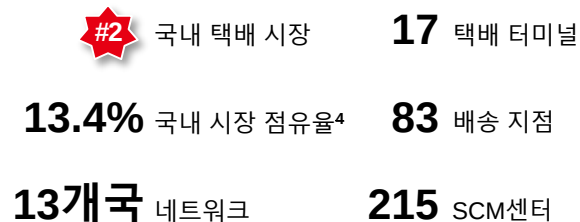
매출³
15.5조원



EBITDA³
1.4조원

② 탄탄한 재무구조를 갖춘 종합 물류 업체

롯데글로벌로지스 개요



신용 등급
A



매출²
3.3조원 (연결)



EBITDA²
1,849억원 (연결)

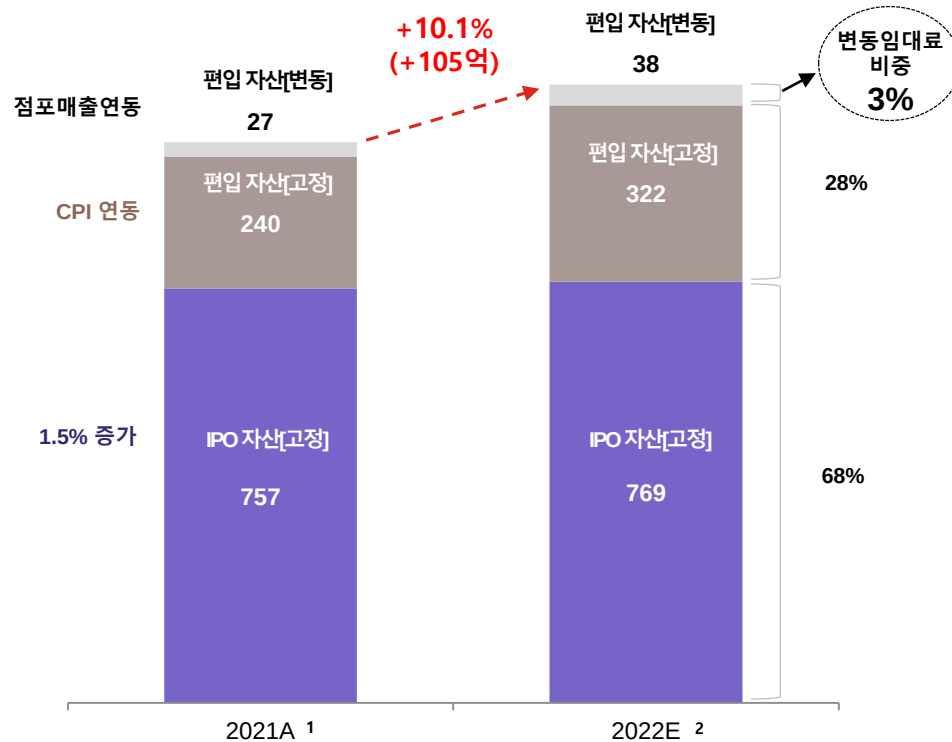
안정적인 임대료 지급 가능



- 장기 책임임대차 + Triple Net 계약을 통한 안정적 임대료 수익 창출
- 임대료 총액 중 97%가 고정임대료 및 안정적 상승 조건으로 성장하며, 매출연동 변동임대료 도입을 통해 임대 수익의 지속 성장

안정적인 임대수익 창출 기대

롯데리츠의 예상 임대료 수익 (억원)



Master Lease

공실률
0%

- 롯데리츠 보유 부동산 전체를 우량 임차인이 임차
- 공실률 0% 유지로 임대수익 감소 리스크 헷지

Triple Net 구조

NNN

- 재산세, 보험료, 수선유지비 등 임차인 부담
- 보험료, 자재비 상승 등 외부 변수에도 리츠에 비용 전가 없이 안정적 운용

3

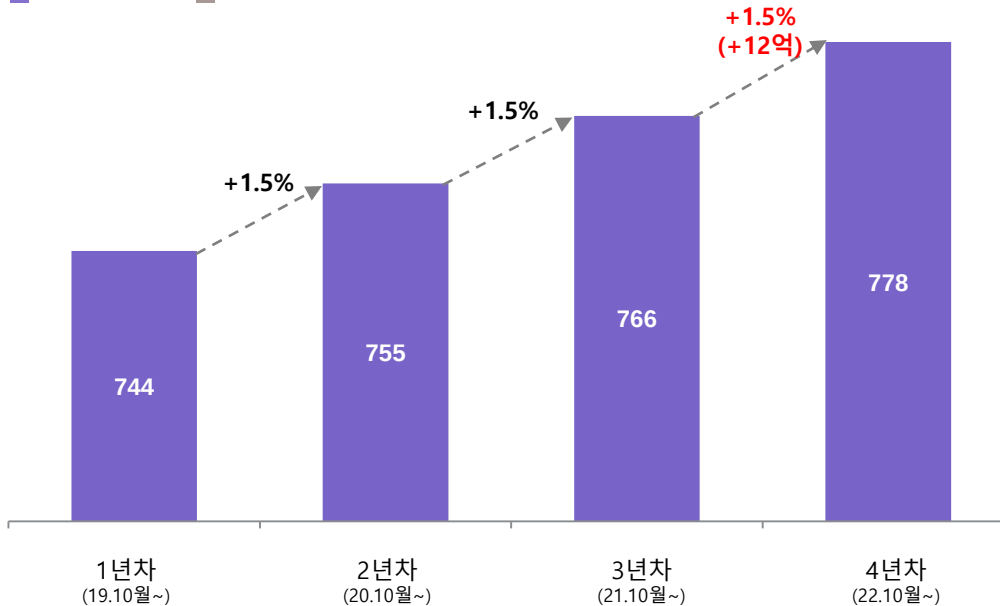
지속적인 임대료 상승 구조

- 전년 대비 1.5% 상승 및 CPI 상승 조건의 고정 임대료, 전년 매출액에 따른 변동 조건의 변동임대료 구성으로 견고한 흐름의 임대 수익 증가
- 매출액 및 물가상승률의 추가 상승이 있는 경우 임대료 수익의 추가 확대 가능성 확보

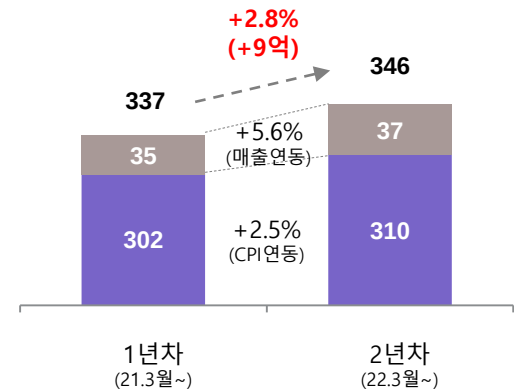
Tranche별 연간 임대수익 (억원)

전년대비 Tr. A~C 자산의 연간 임대료는 12억 증가(↑1.5%), Tr. D~F 자산의 연간 임대료는 9억 증가(↑2.8%)로 총 21억 증가(↑1.9%)

■ 고정임대료 ■ 변동임대료



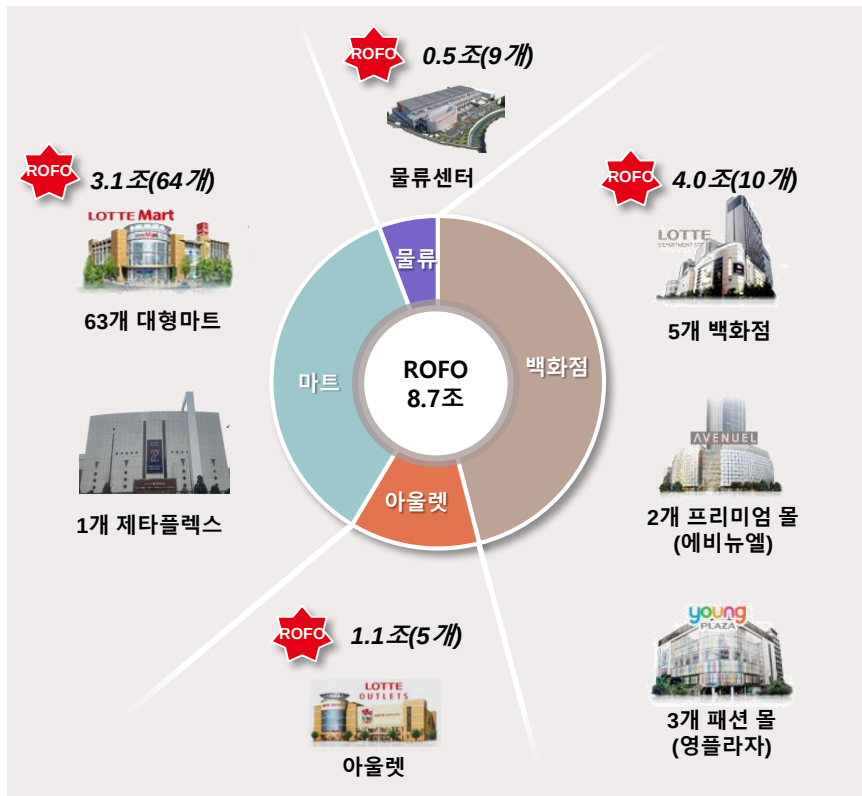
Tr. A ~ Tr. C
IPO 자산(매년 10월 임대료 인상)



Tr. D ~ Tr. F
유상증자 자산(매년 3월 임대료 인상)
※경기양평점(15억) 제외

- 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 리테일 및 물류센터에 대한 ROFO 체결을 통해 장기적인 성장 모멘텀 확보
- 기유동화 외부 임차점 중 우량 자산을 선별하여 편입하고, 신규 오픈 자산의 편입 및 개발 단계 조기 투자를 통한 우량자산 선 확보 추진

ROFO를 통한 안정적 Deal Pipeline



외부 임차점 편입 및 신규 개발 자산

외부 임차점 편입

유동화 점포

우량 자산 선별하여 편입 및 재개발 추진

3.0조 내외

외부 소유 자산
롯데쇼핑 임차

롯데리츠 매입

AUM 증대

마스터리스
트리플넷

신규 개발 자산 편입

신규자산

신규 오픈 자산 편입 및 개발 자산 선 확보

신규 오픈 자산

백화점 동탄점(예시)
아울렛 타임빌라스(예시)

Built-to-core

물류센터 개발 참여
데이터센터 개발 참여

- 국내 리츠업계 최초 담보부 및 무보증 공모사채 신용등급 평정 및 담보부 및 무보증 공모사채 발행 성공적 완료
- 자산규모가 클수록 신용등급이 상승하며, 롯데리츠는 국내 최대 규모 리츠로서 우량한 신용등급을 바탕으로 이자율 경쟁력 확보

공모사채 발행을 통한 담보 대출금리 인하

국내 최대
규모 리츠

AUM 2.3조원 (포트폴리오 자산기준)

- 꾸준한 자산 편입을 통한 국내 초대형 리츠로 포트폴리오 안정성 강화

안정적인
LTV 관리

LTV 48.1% (리츠 업계 최저 수준)

- 타 리츠 대비 50% 이하 낮은 LTV 유지로 우수한 재무 건전성 확보

우량한
신용등급

AA-

담보부사채

A+

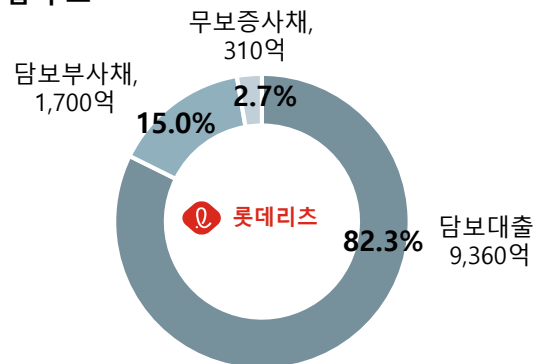
무보증사채

금융비용
절감

- 투자비 조달 및 리파이낸싱 시 금융비 절감
- 배당 계획의 차질 없는 실현

다양한 자금조달 채널 확보

롯데리츠 차입 구조



롯데리츠 차입금 만기 현황

만기년도	2022년	2023년	2024년	2025년
회사채	1,700억 (1.55%)	310억 (2.90%)	1,700억 (2년만기 가정)	310억 (2년만기 가정)
담보차입	4,780억 (2.27%)	4,580 (2.00%)	4,780억 (2년만기 가정)	4,580억 (2년만기 가정)

Contents



Chapter 1. 롯데리츠 현황 및 실적

Chapter 2. 롯데리츠 강점

Chapter 3. 롯데리츠 사업전략



1

글로벌 리츠 인덱스 편입 추진



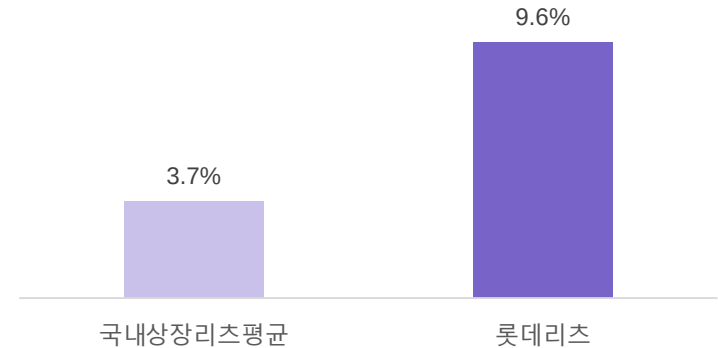
- 롯데리츠는 19년 상장 이후 다양한 글로벌 리츠 인덱스에 지속 편입 중
- 인덱스 편입 시 글로벌 벤치마크로 활용되며, 해당 인덱스를 추종하는 패시브 자금 유입으로 안정적인 수급 확대 효과 기대
- 글로벌 리츠 자금 시장에서 가장 높은 인지도를 가진 FTSE EPRA Nareit Global Index 편입은 롯데리츠의 성장 목표 중 하나임

롯데리츠 편입 주요 글로벌 인덱스 현황

편입시기	인덱스
'20년	· FTSE Developed ex US All Cap Net Tax (US RIC) · Bloomberg Asia Real Estate Investment Trust · FTSE Developed Asia Pacific All Cap Net Tax (US RIC) · MSCI EM IMI (VRS Taxes) Net Return USD · FTSE Developed Asia Pacific All Cap Net Tax TR · MSCI ACWI Value Small USD Index
'21년	· Solactive GBS Global Markets All Cap EUR Index NTR · Solactive Emerging Markets Large Cap USD Index NTR · MSCI EM Emerging Markets IMI Value USD

롯데리츠 외국인 지분율

* 21년 12월 말 기준



FTSE EPRA Nareit Global Index

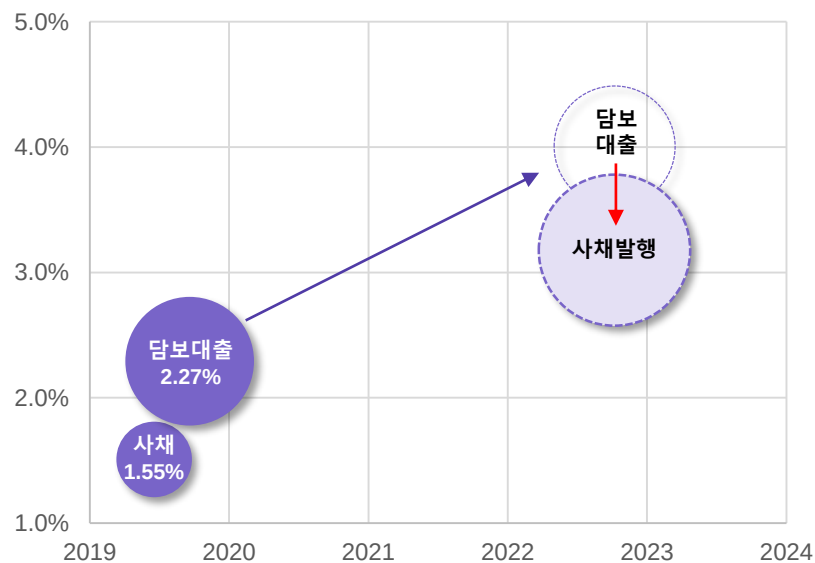
내부 검토 결과 롯데리츠는 편입 기준에 부합하고 있는 것으로 판단¹⁾되며, 영문 연간 사업보고서 발간 등을 통해 인덱스 편입이 완료될 수 있도록 추진 중

주요 요건	지수 편입 기본 규칙	롯데리츠	충족여부
유동비율	발행주식 대비 유동주식의 비율 $\geq 5\%$	50%	O
지수 내 시가총액 비중	지수 내 시가총액 비중 $\geq 0.10\%$	0.30%	O
유동성	유동주식의 월간 일 중위값 거래량 $\geq$ 발행주식총수의 0.05%	0.22%	O
EBITDA	직전 회계연도의 전제 EBITDA의 75% 이상이 부동산 활동에서 발생	100%	O
영문 연간 사업보고서	재무상태표, 손익계산서, Full notes & Management 설명 등	준비 중	-

주1) 롯데AMC 내부 자체 조사 결과이며, FTSE와 무관함

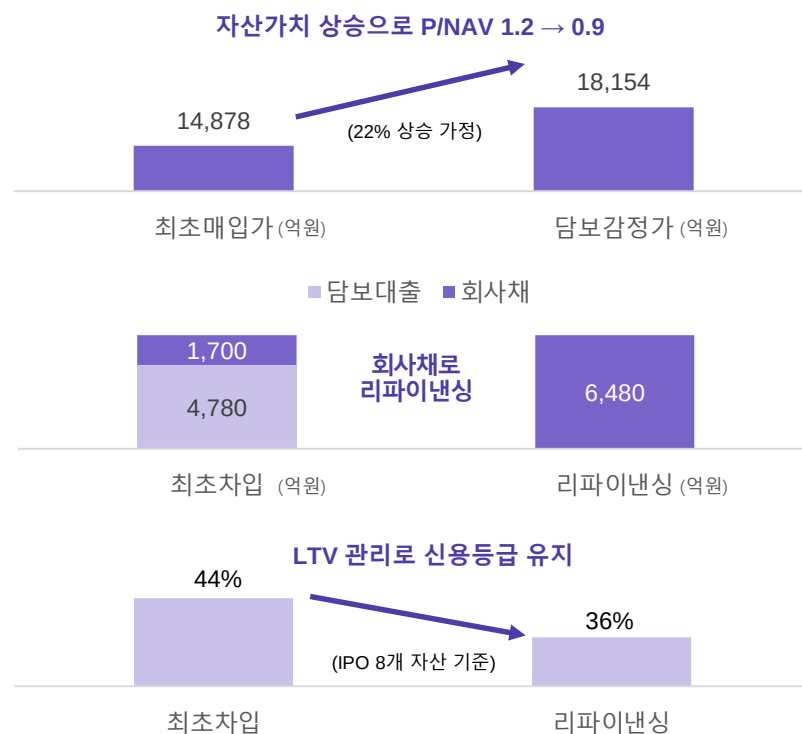
- 롯데리츠의 낮은 LTV 수준과 담보 미제공 자산을 활용한 자금조달 계획 수립
- 우량한 신용등급(담보부 AA-, 무보증 A+) 을 바탕으로 타사 대비 금리 경쟁력 확보
- 자산재평가 및 LTV 활용 신용등급 유지하고 담보대출의 회사채 발행을 통한 리파이낸싱

❶ 회사채 발행을 통한 이자비용 상승 최소화



차입종류	차입기간	금액(억원)	금리
담보부사채	19.07~22.07월	1,700	1.55%
담보대출	19.10~22.10월	4,780	2.27%

❷ IPO시 편입 자산 가치 22% 상승(탁상감정 기준)



출처 : 회사자료

※ 자산재평가는 탁상감정가액 기준이며, 향후 정식 감정평가 시 변동 될 수 있음 (대상 자산 : 강남점, 구리점, 광주점, 창원점, 율하점, 청주점, 의왕점, 장유점)

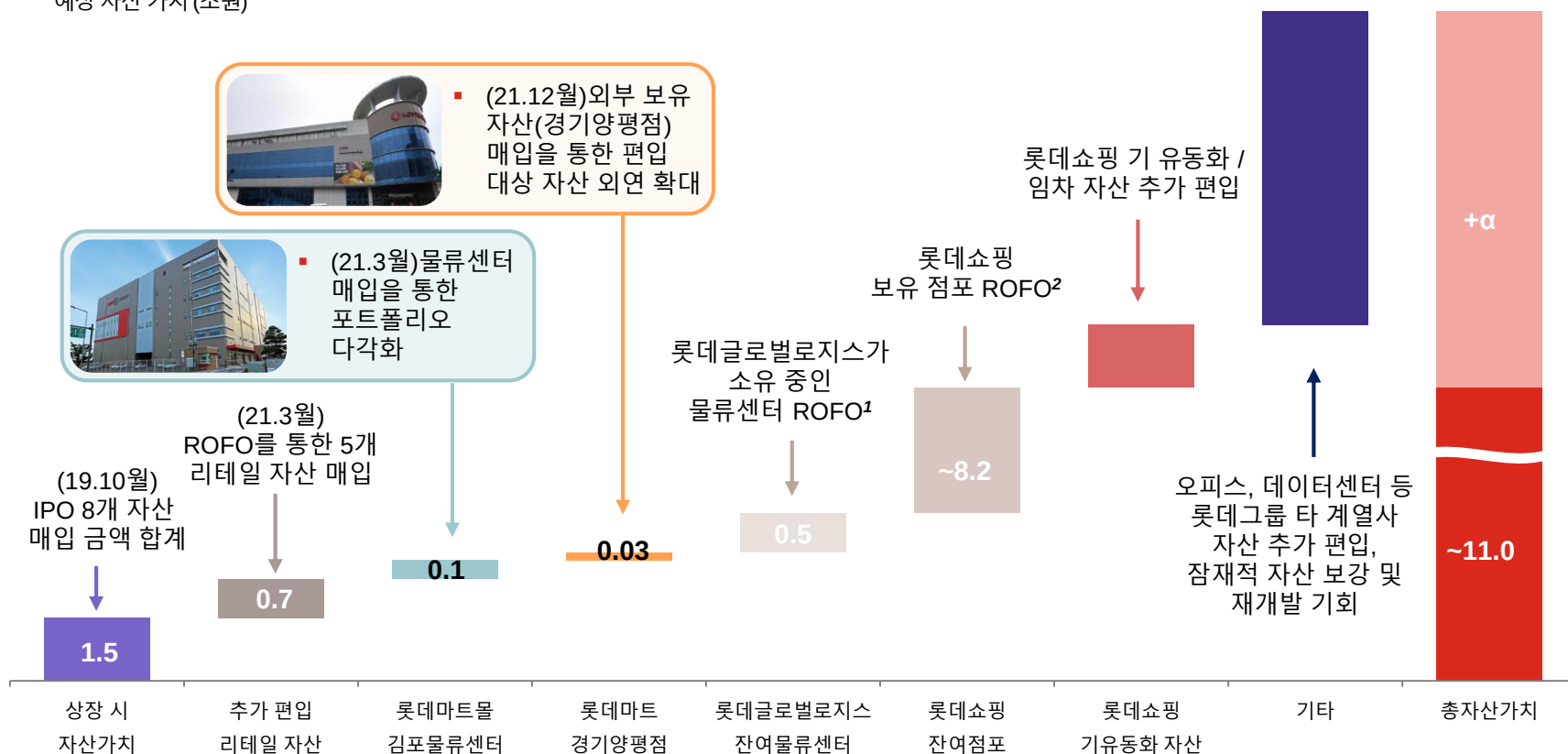
※ P/NAV 1.2 = 13,825억[22.3월말 시가총액] ÷ (24,440억[최초 자산가치, 부대비 포함] - 12,508억[21.12월말 부채])

P/NAV 0.9 = 13,825억[22.3월말 시가총액] ÷ (24,440억[최초 자산가치, 부대비 포함] + 3,276억[담보감정 증가분] - 12,508억[21.12월말 부채])

- 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 리테일 및 물류센터에 대한 ROFO 체결을 통해 장기적인 성장 모멘텀 확보
- 외부 보유 임차 자산 중 선별된 우량 자산을 편입하여 추가적인 성장 도모
- 지속적인 추가자산 편입을 추구하여 국내 최대규모 자산을 보유한 초대형 글로벌 리츠로 도약 추진

증장기 성장 로드맵

예상 자산 가치 (조원)



출처: 회사 자료

주석: 1. 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)

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



LOTTE REIT

감사합니다