



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.

국내 최대 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 대표 리츠로 성장

자산규모



2.3조

자산개수



15개

배당수익률¹⁾ ('22년 6월말)



6.6%

공실률



0%

LTV²⁾



42%

신용등급 (담보부사채)



AA-
(stable)

INDEX

FTSE EPRA Nareit

FTSE All Cap

MSCI Small Cap 등

주석 : 1) '22.1~6월 배당수익에 대한 연환산 Equity 배당수익률임 (배당수익률 6.6% = '22.1~6월 배당금총액 397억 / Equity 1조 1,932억 x 2)

2) LTV 기준은 IPO 및 추가편입자산 담보감정가 기준임 (LTV 42% = 부채 11,080억(무보증사채 310억 제외) ÷ 담보감정 자산가액 26,341억(임대보증금 제외))

2

FTSE EPRA Nareit Index 편입 성공



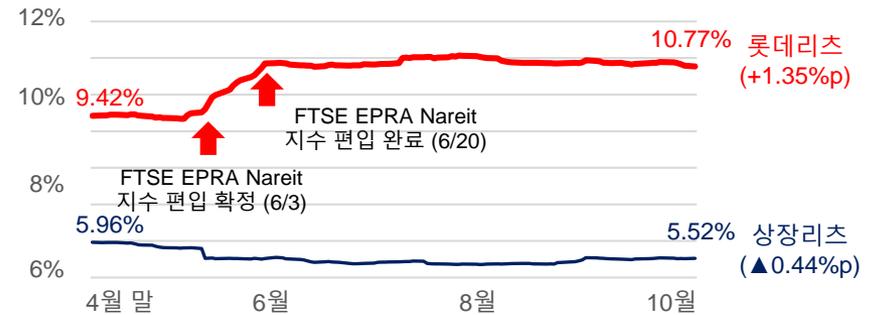
- 롯데리츠는 지난 6월 **글로벌 리츠 투자 대표 벤치마크인 'FTSE EPRA Nareit Index'** 편입 성공
- 2019년 상장 이후 다양한 글로벌 리츠 인덱스에 지속 편입 중으로 안정적인 리테일 리츠에 대한 글로벌 수요 확인

FTSE EPRA Nareit Developed Asia Index 개요

구분	내용
편입국가	아시아 선진국 6개국 (한국, 호주, 홍콩, 일본, 뉴질랜드, 싱가포르)
편입종목수	133개
시가총액	약 507조원
종목당 평균 시가총액	약 3.8조원
배당수익률	4.15%

Index 편입 전후 외국인 지분을 추이

4월 말 기준 **9.42%** 대비 → 10월 17일 현재 **10.77%**, **+1.35%p** 상승



Global Index 편입 현황

편입시기	인덱스
'20년	<ul style="list-style-type: none"> • FTSE Developed ex US All Cap Net Tax (US RIC) Index • Bloomberg Asia Real Estate Investment Trust Index • FTSE Developed Asia Pacific All Cap Net Tax (US RIC) Index • MSCI EM IMI (VRS Taxes) Net Return USD Index • FTSE Developed Asia Pacific All Cap Net Tax TR • MSCI ACWI Value Small USD Index
'21년	<ul style="list-style-type: none"> • Solactive Emerging Markets Large Cap USD Index NTR • MSCI EM Emerging Markets IMI Value USD
'22년	<ul style="list-style-type: none"> • FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index • FTSE EPRA Nareit Developed Asia • EPRA NAREIT Asia Total Return Index USD • FTSE EPRA Nareit Developed Rental Index UnHedged in AUD Net



출처 : FTSE Russell Factsheet 8월 말 기준

- 롯데리츠는 시총규모, 일평균거래량, 유동주식수 등 Index 편입 기준 충족
- 패시브 자금의 유입으로 중장기적 리츠 거래량과 주가에 긍정적 영향 기대

* 2022년 06월 21일 기준

3

연혁 및 투자개요

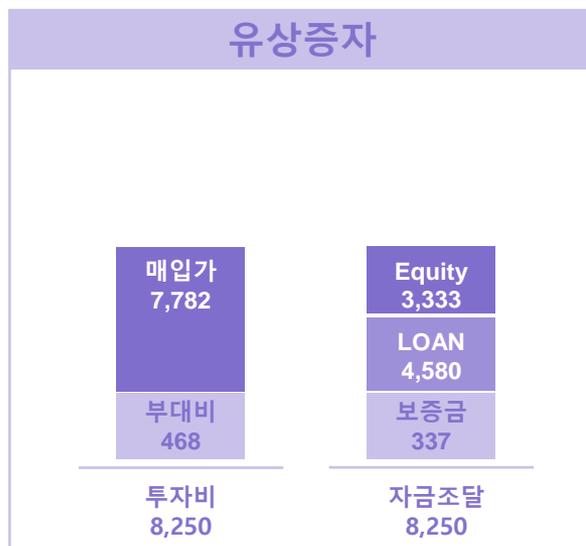
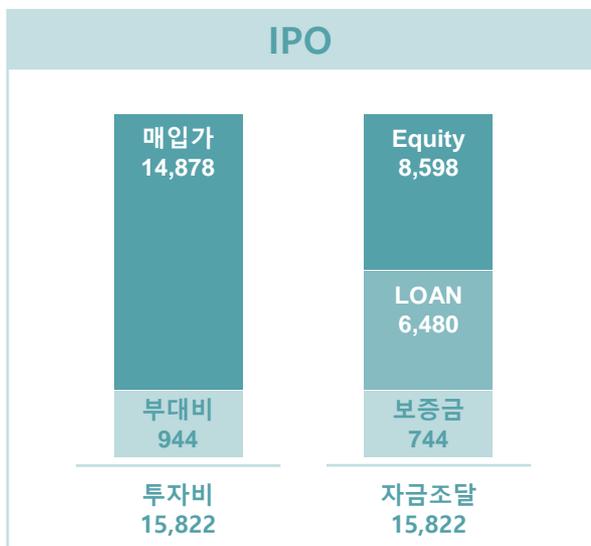


주요연혁



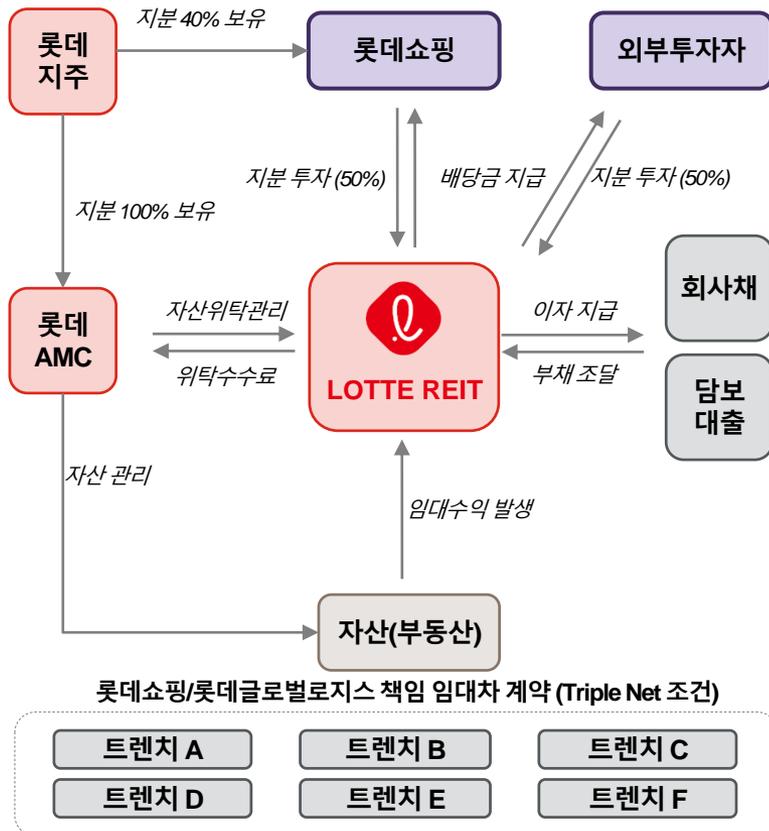
투자현황

(단위 억원)



- 롯데리츠는 약 2.4조원, 15개의 부동산을 보유한 국내 최대규모의 상장 리츠
- Equity 중 50%는 롯데쇼핑, 잔여 지분은 외부투자자의 출자로 조달 했으며, 나머지 투자금은 차입금과 임차보증금으로 충당
- 보유 부동산의 전부를 롯데쇼핑 및 롯데글로벌로지스에게 임대하여 장기적 / 안정적 배당수익을 투자자에게 제공 가능

롯데리츠 사업 및 지분 구조



투자비 및 재원조달 구조

총 투자비		재원 조달	
		(단위: 억원)	
자산가액	23,006	Equity	11,931
		담보 회사채	1,700
		무보증 회사채	310
		전자단기 사채	2,000
		담보 대출	7,380
		보증금	1,096
취득 부대비용	1,434	기타	23
계	24,440	계	24,440

5

자산 포트폴리오

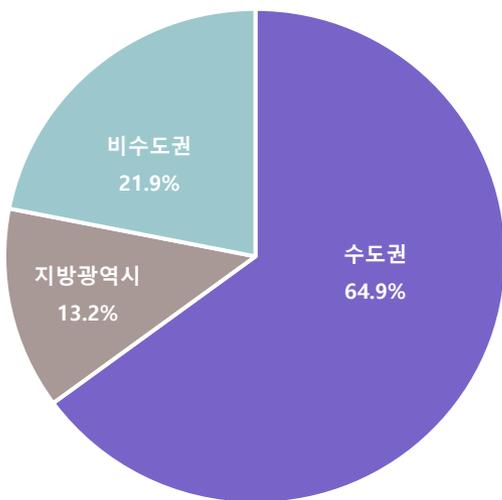
- 롯데리츠는 백화점, 아울렛, 대형마트 및 물류센터로 구성된 15개, 약 2.3조원 규모의 부동산을 소유
- 보유 부동산 중 약 65%의 자산의 서울, 수도권에 입지하여 향후에 안정적, 지속적인 자산가치 상승 가능

유형별 자산현황

총 15개 자산, AUM 2.3조원 규모

백화점, 54%, 1조 2,500억	마트, 24%, 5,600억	아울렛, 17%, 4,000억	물류, 4%, 950억
------------------------	--------------------	---------------------	-----------------

지역별 자산현황



■ 수도권 ■ 지방광역시 ■ 비수도권

구분	자산명	매입가액 (억원)	비율	구분	자산명	매입가액 (억원)	비율	
수도권	롯데백화점 강남점	4,249	18.5%	비수도권	롯데백화점 창원점	2,468	10.7%	
	롯데백화점 구리점	1,773	7.7%		롯데마트/아울렛 (서)청주점	1,392	6.0%	
	롯데백화점 안산점	986	4.3%			롯데마트 장유점	575	2.5%
	롯데백화점 중동점	1,717	7.5%			롯데마트 춘천점	610	2.7%
	롯데프리미엄 아울렛 이천점	2,753	12.0%			소계	5,045	21.9%
	롯데마트 계양점	761	3.3%		지방광역시	롯데백화점 광주점	1,344	5.8%
	롯데마트 의왕점	1,376	6.0%	롯데마트/아울렛 대구울하점		1,702	7.4%	
	롯데마트 경기양평점	346	1.5%			소계	3,046	13.2%
	롯데마트몰 김포물류센터	955	4.2%	소계		3,046	13.2%	
	소계	14,916	64.9%	합계	23,006	100%		

- 주요 자산(백화점, 프리미엄 아울렛, 마트)이 서울/수도권 및 지방광역시의 우수한 입지에 위치하여 보유 자산가치 지속 상승 중
- 자산재평가 및 롯데리츠의 낮은 LTV 수준을 활용하여 신용등급(담보부 AA-, 무보증 A+) 유지 및 리파이낸싱 시 금리 경쟁력 확보

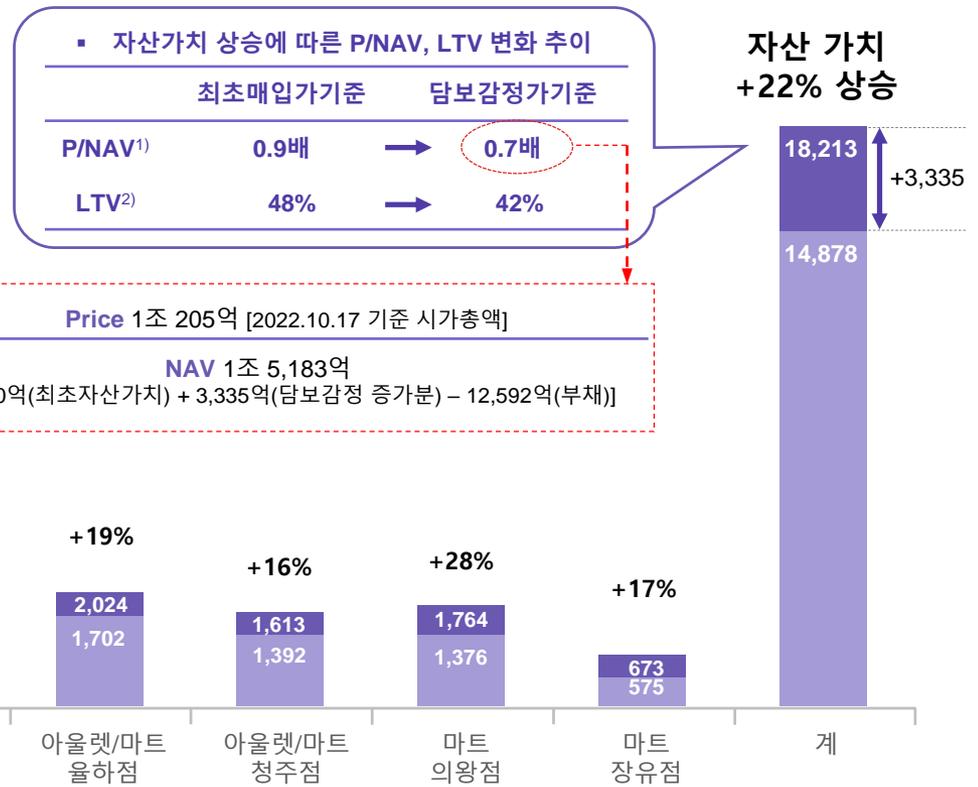
IPO시 편입 자산 가치 22% 상승 (담보감정가액 기준)

■ 최초매입가

■ 자산재평가차익

(자산재평가차익 = 담보감정가 - 최초매입가)

(단위 : 억원)



출처 : 회사자료

※ 자산재평가는 담보감정가액 기준임(감정평가 기준일 : 강남점 22.7월, 이외 자산 22.9월)

주석 : 1) P/NAV 0.9 = 10,205억[22.10.17 시가총액] ÷ (24,440억[최초 자산가치, 부대비 포함] - 12,592[22.6월말 부채]),
P/NAV 0.7 = 10,205억[22.10.17 시가총액] ÷ (24,440억[최초 자산가치, 부대비 포함] + 3,335억[담보감정 증가분] - 12,592[22.6월말 부채])

2) LTV 48% = IPO 8개 자산 및 추가편입자산의 최초매입가 기준, 부채 11,080억 ÷ 최초매입가액 23,006억
LTV 42% = IPO 8개 자산 및 추가편입자산 담보감정가 기준, 부채 11,080억 ÷ 담보감정 자산가액 26,341억

7

임대차 현황

- 보유부동산 전체를 6개의 트렌치로 구분하여 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 Triple-net 조건의 책임 임대차계약 체결
- 신용도 높은 임차인과 장기 책임 임대차계약 체결을 통해 공실 및 비용 인상 Risk 없이 안정적인 임대수입 창출 가능

구분	자산명	매입금액 (억원)	비중	임대차만기	임대료		관리비	책임 임차인
					초년차 임차조건	임대료 인상조건		
트렌치 A	백화점 창원점 마트 의왕점, 장유점	4,419	19.2%	2028년 10월	매매대금의 5%	매년 1.5%	Triple Net *재산세, 보험료, 수선유지비 임차인 부담	롯데 쇼핑
트렌치 B	백화점 구리점 마트/아울렛 (서)청주점, 대구울하점	4,867	21.2%	2029년 10월				
트렌치 C	백화점 강남점, 광주점	5,593	24.3%	2030년 10월				
트렌치 D	백화점 중동점, 안산점 마트 계양점, 경기양평점	3,810	16.6%	2028년 3월	· 고정임대료 : 매매대금의 3.8%	고정임대료 매년 전년도 CPI		
트렌치 E	아울렛 이천점 마트 춘천점	3,363	14.6%	2032년 3월	· 변동임대료 : 전년도 매출액의 0.45% (*마트 경기양평점 0.50%)			
트렌치 F	마트몰 김포물류센터	955	4.2%	2036년 3월	매매대금의 4.5%		롯데 글로벌 로지스	
계		23,006	100%	가중평균 임대기간 7년 3개월 ¹⁾				

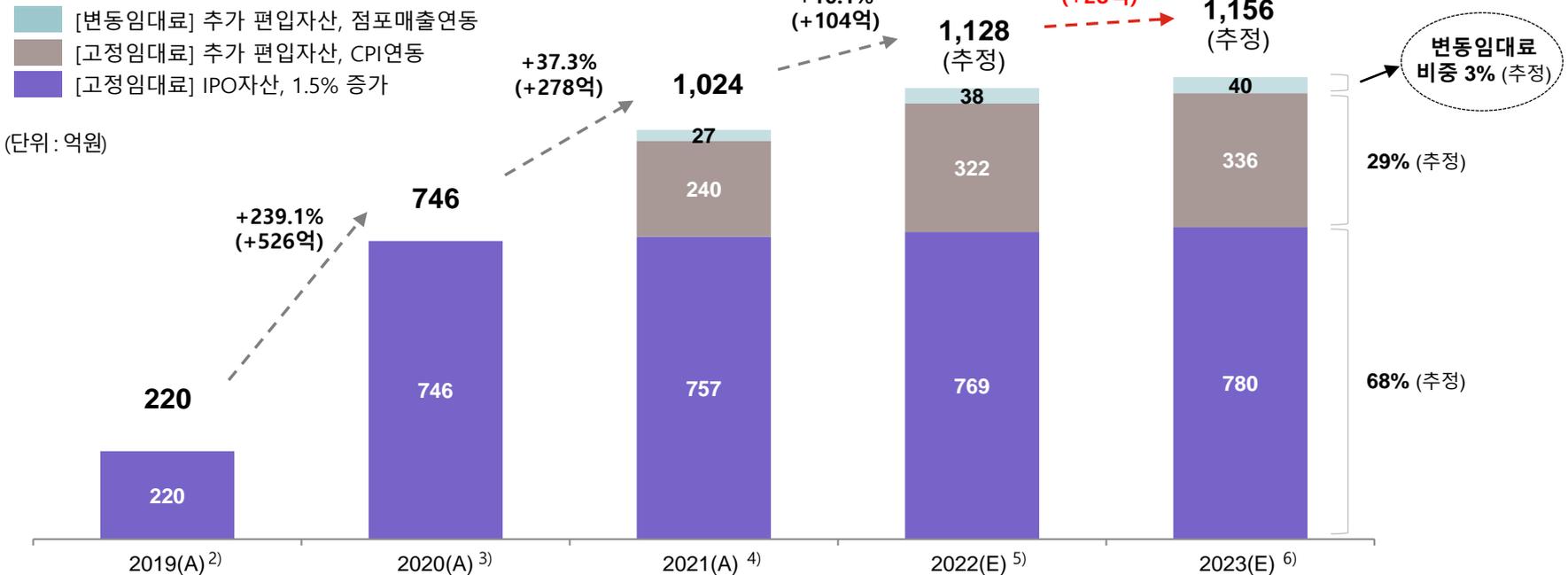
※ 트렌치 A ~ F 보증금 : 12개월분 임대료

주석 : 1) 계약면적을 기준으로 잔존기간 가중평균 산출, 2022년 10월 기준

- 임대료 총액 중 97%가 고정임대료로 변동성이 최소화된 구조, 장기 책임임대차 + Triple Net 계약으로 리츠에 비용 전가 없이 안정적 운용
- 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 임대 수익의 추가 확대 가능성 확보

롯데리츠의 연간 임대수익 추이

매출액 및 물가상승률 5% 가정 시¹⁾,
 금년대비 2023년 연간 임대료는 총 28억 증가 예상(↑2.5%)



출처: 회사 자료, 공시 정보

※ IPO자산 : Tr. A (창원점, 의왕점, 장유점), Tr. B (구리점, 청주점, 율하점), Tr. C (강남점, 광주점) ※ 추가 편입자산 : Tr. D (중동점, 안산점, 계양점, 경기 양평점), Tr. E (이천점, 춘천점), Tr. F(물류센터 김포점)

1) 매출액 5% 상승 가정(21년 Tr. D~E 자산의 매출 성장률 유사 수준) 및 물가상승률 5% 상승 가정(2022년 1월~8월 소비자물가지수 전년동월대비 상승률 평균)

2) 2기(2019.07.01~2019.12.31) 운용 실적 반영 3) IPO자산 임대료 2020.10.16부 인상 반영 4) 2021.03.17 편입 6개 자산의 임대료 2021.03.17 ~ 2021.12.31분 및 2021.12.15 편입 경기양평점 임대료 반영

5) 2021.03.17 편입 6개 자산 임대료의 2022.03.17부 인상 반영 6) 2021.12.15 편입한 마트 경기양평점 임대료 2023.03.17부 인상 반영 예정

- 롯데리츠는 상장 이후 7기(22년 6월말) 까지 영업수익 및 영업이익 모두 안정적으로 우 상향하는 실적을 시현 중
- 추가자산 편입을 통한 임대료 총액 증가 및 매년 임차료 인상에 따라 롯데리츠의 영업수익은 성장 하였고, 향후에도 안정적 성장 기대

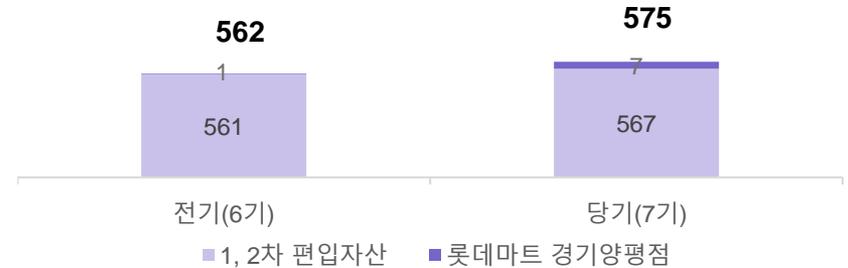
손익계산서

(단위 : 억원)

구분	6기 (‘21.7~12월)	7기(E) (‘22.1~6월)	증감률
영업수익	562	575	2.31%
영업비용	234	237	1.36%
감가상각비	204	207	1.28%
기타판관비	30	31	1.90%
영업이익	328	337	3.00%
영업외수익	2	3	67.84%
영업외비용	145	150	3.35%
당기순이익	184	190	3.38%
배당가능이익	388	397	2.27%

영업수익 (단위: 억원)

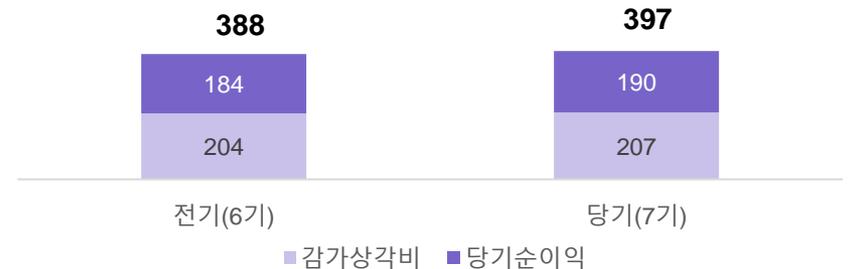
6기 대비 영업수익 증가액 (13억원)
 = 기존 자산 임대료 인상분 6억원
 (1차 편입 자산 3.3억원 + 2차 편입 자산 2.7억원)
 + 경기양평점 임대료 7억원 (‘21년 12월 15일 편입)



배당가능이익 (단위: 억원)

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

Equity 1조1,932억 대비
 배당금 397억, 수익률 6.65%



- 롯데리츠의 우수한 신용을 바탕으로 안정적인 리파이낸싱 가능
- 차입금 만기 도래 시 담보대출, 공모사채, 전자단기사채 발행 등 조달 구조 다양화를 통해 이자 비용 최소화
- 금리 안정 시 전자단기사채(매 3개월 만기 도래)의 회사채, 담보대출 등 장기 조달 전환 추진을 통해 시장 금리 변동에 유연한 대응

📌 차입현황 (2022.10.17 기준)

만기년도	금액	금리(액면)		만기
담보부 사채	800억 ¹⁾	4.58%	고정금리	2023.07월
	900억 ¹⁾	4.67%	고정금리	2024.07월
무보증 사채	310억	2.90%	고정금리	2023.12월
전자단기사채	2,000억 ²⁾	CD 기준금리(3개월) + 연 2.54% ³⁾		2023.01월
담보대출	4,580억	2.00%	고정금리	2023.03월
	2,800억 ²⁾	CD 기준금리(3개월) + 연 1.22% ⁴⁾		2023.10월
계	1조 1,390억			

📌 우량한 신용등급을 바탕으로 금리경쟁력 확보

AA- 안정적
(담보부사채)

A+ 안정적
(무보증사채)

A2+
(전자단기사채)

📌 시장 금리 변동에 대응한 유연한 전략 추진

기본 전략

장기조달

고정금리

대응 전략

단기 조달
(전단채 등)

변동 금리
(담보대출 등)

→ 금리 안정 시 장기 조달 및 고정금리 전환 추진

출처: 회사 자료

주석: 1) 2022년 7월 롯데백화점 강남점을 담보로 1년물 800억, 2년물 900억 담보부사채 발행

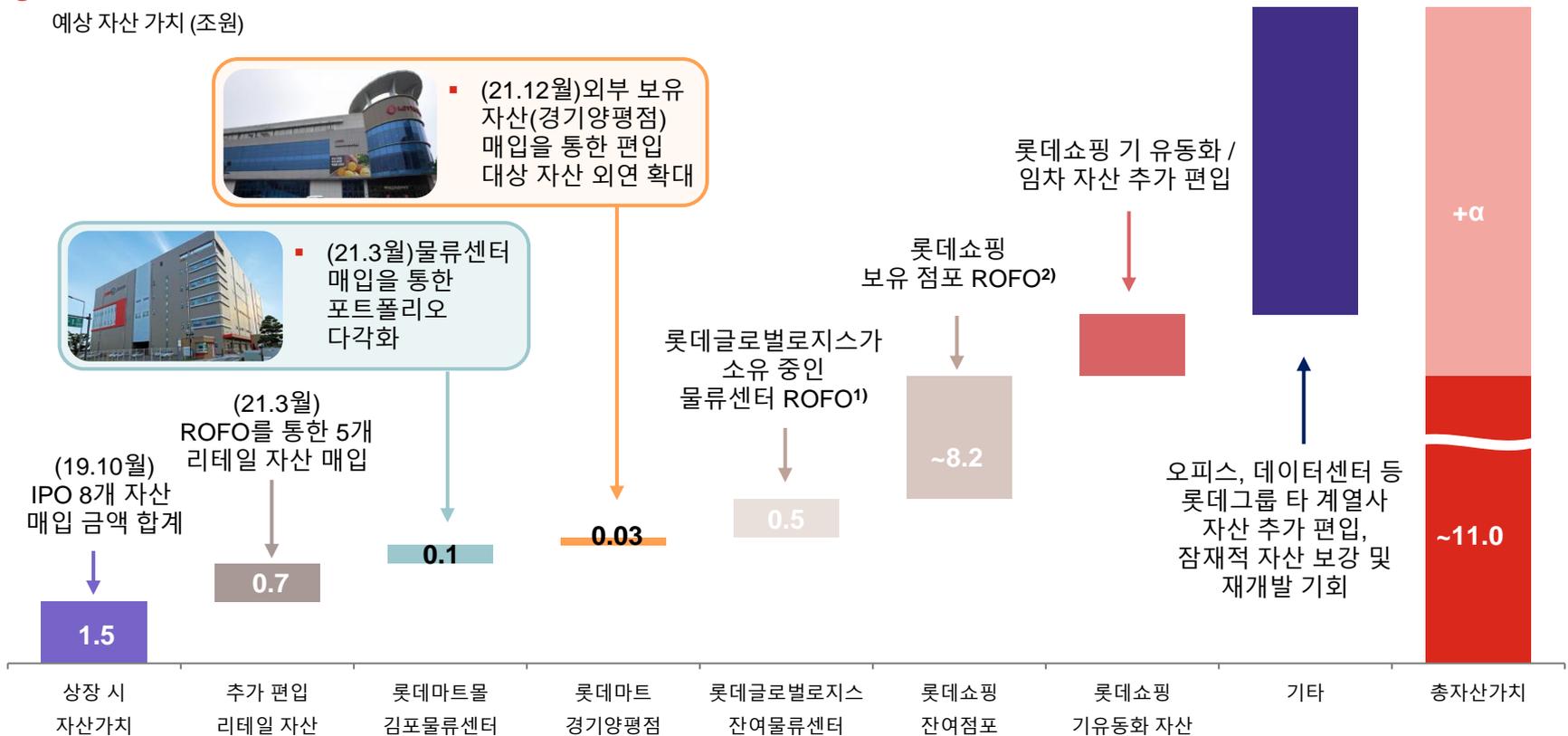
2) 2022년 10월 롯데백화점 창원점, 롯데마트 의왕점, 롯데마트 장유점을 담보로 전자단기사채 2,000억 및 담보대출 2,800억 자금 조달

3) [단기사채] 2022년 10월 14일 CD기준금리(3개월) 3.66% + 연 2.54% = 6.20% 4) [담보대출] 2022년 10월 14일 CD기준금리(3개월) 3.66% + 연 1.22% = 4.88% (액면)

- 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

중장기 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