



새로운 가치를 창조하는 부동산 투자의 미래  
함께가는 투자파트너, LOTTE REIT

# Contents

---



Chapter 1. 롯데리츠 개요

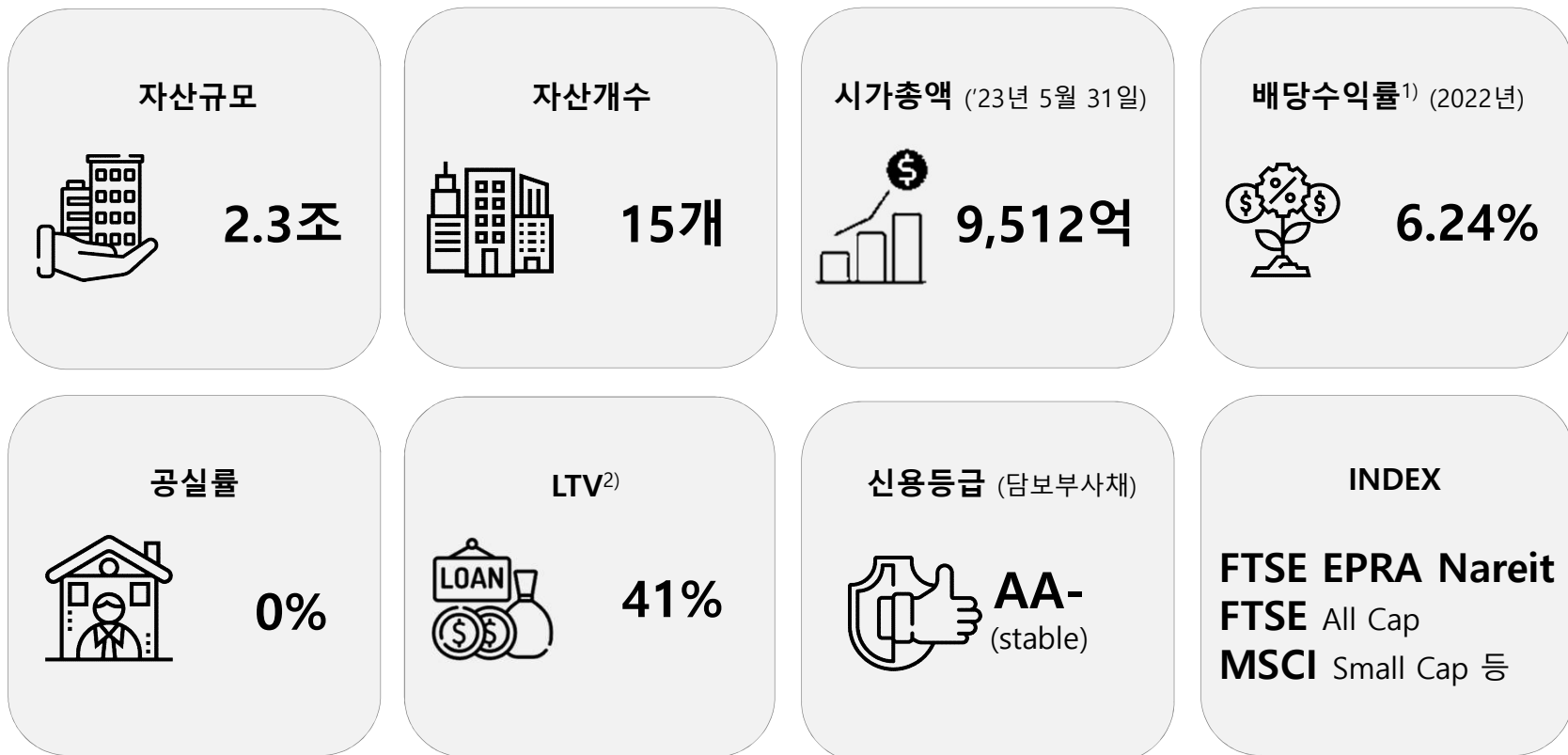
Chapter 2. 현황 및 운영 실적

Chapter 3. 롯데리츠 사업전략

Chapter 4. 롯데리츠 성장전략



## 국내 초대형 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 대표 리츠



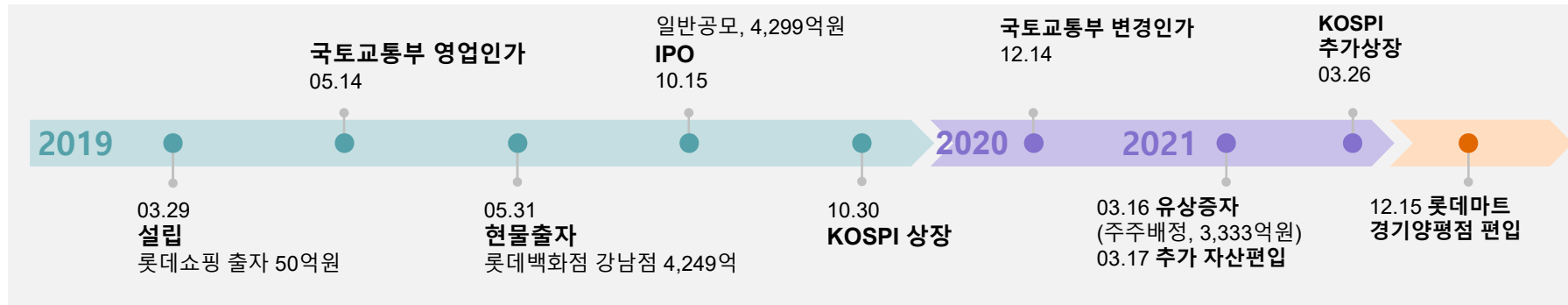
주석 : 1) '22.1~12월 배당수익에 대한 연간 Equity 배당수익률 (배당수익률 6.24% = '22.1~12월 배당금총액 745억 / Equity 1조 1,932억)

2) LTV기준은 총 차입금 ÷ IPO 및 추가편입자산의 담보감정가액 기준 (LTV 41% = 총 차입금 1조 1,390억 ÷ 담보감정 자산가액 2조 7,671억)

# 2

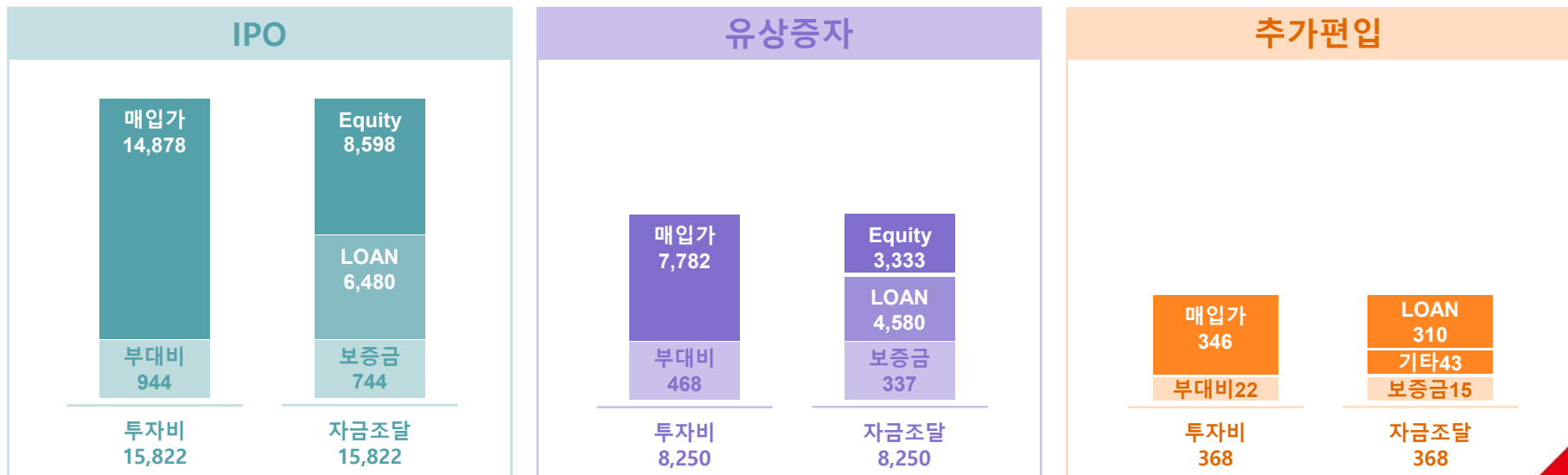
## 연혁 및 투자개요

### 주요연혁



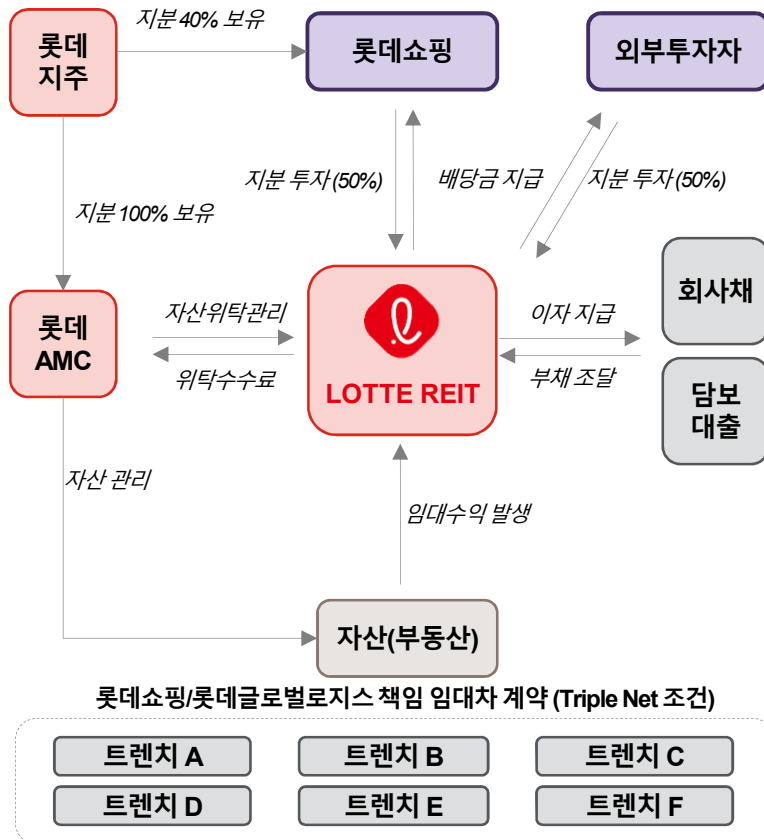
### 투자현황

(단위: 억원)



- 롯데리츠는 대한민국 최고의 유통 스폰서 및 2.4조원의 운용자산규모를 보유한 국내 초대형 규모 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 (AA-)	2,400
		무보증 회사채 (A+)	310
		담보 대출	8,680
		보증금	1,096
		기타	23
취득 부대비용	1,434		
<b>계</b>	<b>24,440</b>	<b>계</b>	<b>24,440</b>

# Contents

---



Chapter 1. 롯데리츠 개요

Chapter 2. **현황 및 운영 실적**

Chapter 3. 롯데리츠 사업전략

Chapter 4. 롯데리츠 성장전략



# 1

## 자산 포트폴리오



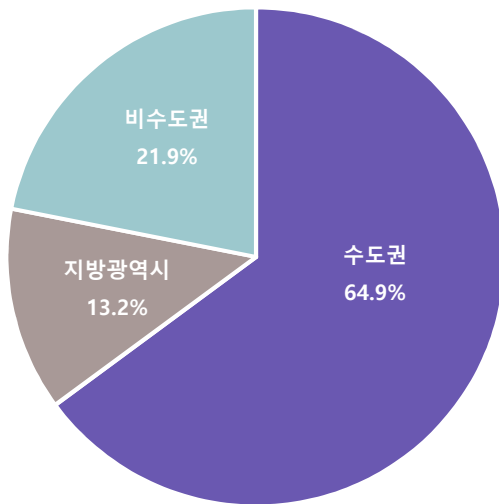
- 롯데리츠는 백화점, 아울렛, 대형마트 및 물류센터로 구성된 15개 부동산을 소유, 전체 자산가치 기준 96%가 리테일 자산으로 구성
- 보유 부동산 중 약 65%의 자산이 서울, 수도권에 입지하여 향후에 안정적, 지속적인 자산가치 상승 가능

### 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



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%		<b>소계</b>	<b>5,045</b>	<b>21.9%</b>	
	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%			<b>소계</b>	<b>3,046</b>	<b>13.2%</b>
	롯데마트몰 김포물류센터	955	4.2%	<b>합계</b>		<b>23,006</b>	<b>100%</b>	
	<b>소계</b>	<b>14,916</b>	<b>64.9%</b>					

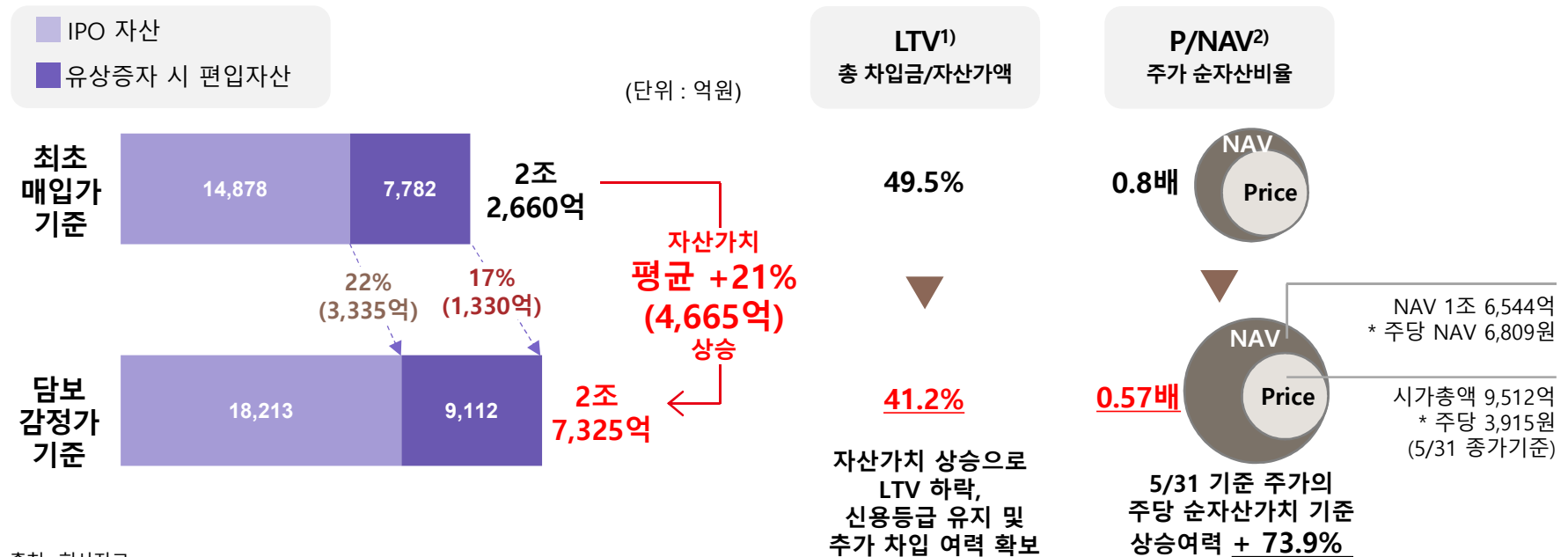
# 2

## 자산가치 상승

- 주요 자산(백화점, 프리미엄 아울렛, 마트)이 서울/수도권 및 지방광역시의 우수한 입지에 위치하여 보유 자산가치 지속 상승 중
- 자산재평가를 통해 롯데리츠의 낮은 LTV 수준을 활용하여 신용등급(담보부 AA-, 무보증 A+) 유지 및 추가 차입 여력 확보
- IPO 및 유상증자 시 편입자산의 담보감정가 기준 P/NAV는 최초매입가 대비 하락하여 롯데리츠의 투자매력도 확대

### IPO 및 유상증자 시 편입자산 가치 평균 +21% 상승

\* 서울, 수도권에 입지한 보유 자산가치 평균 +23%(3,400억) 상승



출처 : 회사자료

※ 자산재평가는 탁상감정가액 기준이며, 향후 정식 감정평가 시 변동될 수 있음

- IPO 자산 : 백화점 (강남점, 구리점, 광주점, 창원점), 아울렛/마트 (울하점, 청주점), 마트 (의왕점, 장유점), 감정평가 기준일 : 백화점 강남점 22.7월, 이외 자산 22.9월)

- 유상증자 시 편입자산 : 백화점(안산점, 중동점, 계양점, 춘천점), 아울렛(이천점), 김포몰류센터, 감정평가 기준일 : 23.2월)

주석 : 1) LTV 49.5% = IPO 8개 자산 및 추가편입자산의 최초매입가 기준, 총 차입금 11,390억 + 최초매입가액 23,006억

LTV 41.2% = IPO 8개 자산 및 추가편입자산 담보감정가 기준, 총 차입금 11,390억 + 담보감정 자산가액 27,671억

2) P/NAV 0.8 = 시가총액 9,512억(23.05.31 기준) ÷ [최초자산가치 24,440억(부대비 포함) - 부채 12,561(22.12월말 기준)],

P/NAV 0.57 = 시가총액 9,512억(23.05.31 기준) ÷ [최초자산가치 24,440억(부대비 포함) + 4,665억[담보감정 상승분] - 부채 12,561(22.12월말 기준)]



# 3

## 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	<b>· 고정임대료</b> : 매매대금의 3.8% <b>· 변동임대료</b> : 전년도 매출액의 0.45% (*마트 경기양평점 0.50%)	고정임대료 매년 전년도 CPI		
트렌치 E	아울렛 이천점 마트 춘천점	3,363	14.6%	2032년 3월				
트렌치 F	마트몰 김포물류센터	955	4.2%	2036년 3월	매매대금의 4.5%			
<b>계</b>		<b>23,006</b>	<b>100%</b>	<b>가중평균 임대기간 6년 8개월<sup>1)</sup></b>				

※ 트렌치 A ~ F 보증금 : 12개월분 임대료  
주석 : 1) 계약면적을 기준으로 잔존기간 가중평균 산출, 2023년 05월 기준

# 4

## 운영실적

- 롯데리츠는 상장 이후 추가자산 편입을 통한 임대료 증가 및 매년 임대료 인상 조건에 따라 영업수익 및 영업이익 모두 안정적으로 유지 중
- 2022년 하반기 6,500억원, 2023년 1분기 6,580억원 규모 리파이낸싱으로 인한 차입 비용 증가로 당기순이익 및 배당가능이익 감소
- 향후 금리 안정화 시 리파이낸싱 조건 개선 및 임대료의 안정적 상승에 따라 배당 회복 가능 전망

### 손익계산서

(단위 : 억원)

구분	'22.1Q	'23.1Q	증감률
영업수익	286	292	1.90%
영업비용	119	121	1.55%
감가상각비	103	103	0.00%
기타판관비	15	17	11.91%
영업이익	168	171	2.14%
영업외수익	2	4	132.30%
영업외비용	75	133	77.52%
반기순이익	94	42	-55.78%
배당가능이익	197	145	-26.59%

### 영업수익

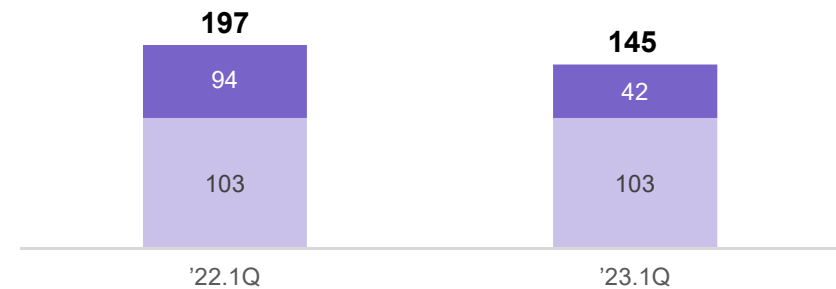
(단위 : 억원)

- '22.1Q 대비 영업수익 5.4억 증가 (1.9% ↑)  
= IPO 자산 임대료 인상분 2.9억 (1.5% ↑) + 추가편입자산 임대료 인상분 2.5억 (2.9% ↑)



### 배당가능이익

- '22.1Q 대비 반기순이익 55.78% 감소 (-52억)  
= 영업이익 증가분 4억 - 이자비용 증가분 56억



■ 감가상각비 ■ 당기순이익

# 5

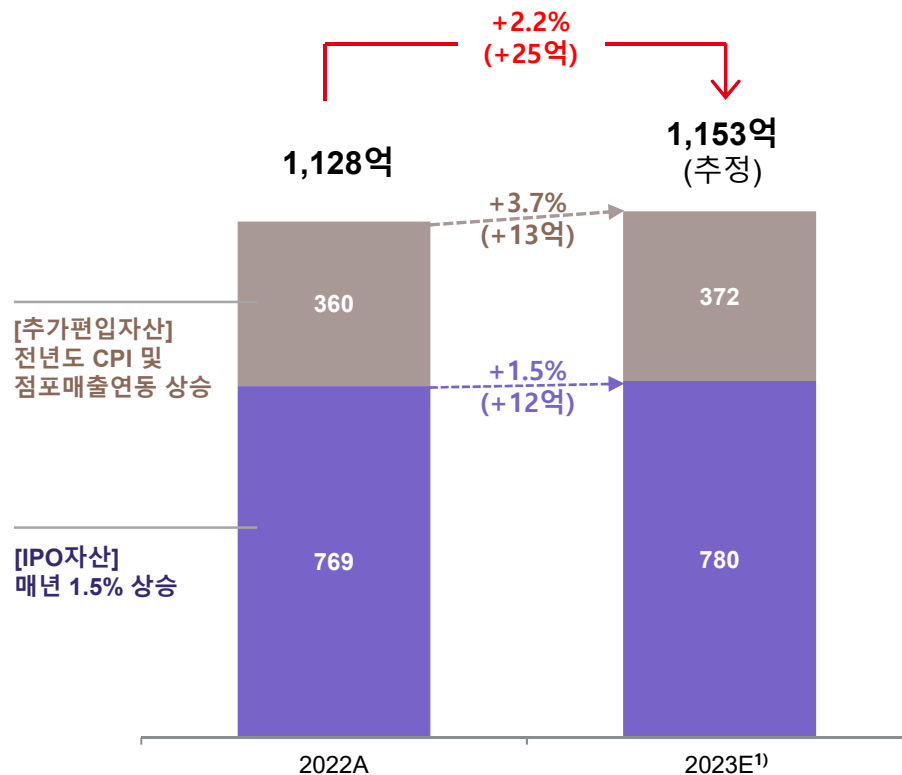
## 임대 수익 전망

- 우수한 신용도를 보유한 롯데쇼핑과 롯데글로벌로지스의 장기 책임 임대차로 안정적인 임대료 지급 여력 보유
- 시장 환경 변화에도 책임임대차 및 Triple Net 계약을 바탕으로 약정된 임대료를 100% 수취 중
- 임대료 총액이 고정임대료 및 변동임대료 조건을 통해 매년 안정적으로 상승

### ① 임대 수익 (추정)

\* 1월 1일~12월 31일 기준

(단위: 억원)



출처: 회사 자료, 공시 정보

주석: 1) 추가편입자산: 23.3월 17일 부 인상, 매출 및 CPI 연동, IPO 자산: 23.10월 16일 부 인상, 1.5% 인상 반영

#### Master Lease

공실률 0%

- 롯데리츠 보유 부동산 전체를 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스 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

임대료 인상 시점 기준 (매년 3월 및 10월 상승)  
**2023년 추정 연간 임대료는 2022년 대비 총 +2.3%(+26억) 증가 예상**

- \* IPO 자산 (23년 10월~)  
: 연 임대료 총액 +1.5%(+12억) 상승
- \* 추가편입자산 (23년 3월~)  
: 연 임대료 총액 +3.9%(+14억) 상승 (전년 CPI 5.1% + 매출 연동 상승)

# Contents

---



Chapter 1. 롯데리츠 개요

Chapter 2. 현황 및 운영 실적

**Chapter 3. 롯데리츠 사업전략**

Chapter 4. 롯데리츠 성장전략

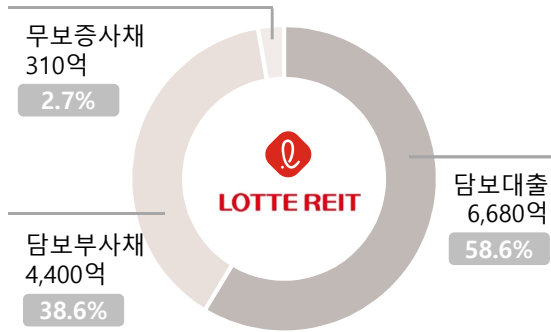


# 1

## 차입현황

- 롯데리츠는 올해 1월 및 3월에 각 2,000억<sup>1)</sup>, 4,580억<sup>2)</sup> 총 6,580억원을 우수한 신용을 바탕으로 안정적인 리파이낸싱 완료
- 2023년 하반기에 3,910억원 등 향후 만기 예정 차입금은 은행 대출, 회사채 등 다양한 조달 채널을 활용해 이자 비용 최소화 계획

### 차입구조



### 우수한 신용등급을 바탕으로 금리경쟁력 확보

**AA- 안정적**  
(담보부사채)

**A+ 안정적**  
(무보증사채)

### 차입만기 현황 (2023.05.31 기준)

(단위 : 억 원)

	2023년	2024년	2025년
1월		은행 1,300 <sup>1)</sup> (변동)	
3월		사채 750 <sup>2)</sup> (5.00%)	은행 1,580 <sup>2)</sup> (변동)
7월	사채 800 <sup>4)</sup> (4.58%)	사채 900 <sup>4)</sup> (4.67%) 사채 700 <sup>1)</sup> (4.69%)	
9월		은행 1,000 <sup>2)</sup> (5.33%) 사채 1,250 <sup>2)</sup> (5.20%)	
10월	은행 2,800 <sup>3)</sup> (변동)		
12월	사채 (무보증) 310 (2.90%)		
<b>총 11,390</b>	<b>3,910</b>	<b>5,900</b>	<b>1,580</b>

주석 : 1) 2023년 1월 기존 전자단기사채 2,000억 차환을 위해 담보대출(1,300억, 3개월 CD기준금리+연 2.08%)과 담보부사채(700억)로 나누어 자금 차입

2) 2023년 3월 기존 담보대출 4,580억 차환을 위해 담보대출(2,580억 : 1년물 1,000억(5.33%) 및 2년물 1,580억(CD(3개월) 기준금리+연 1.91%)과 담보부사채(2,000억 : 1년물 750억(5.00%) 및 1.5년물 1,250억(5.20%))로 나누어 자금 차입

3) 2022년 10월 기존 담보대출 4,780억 차환을 위해 담보대출(2,800억, 3개월 CD기준금리+연 1.22%)과 전자단기사채(2,000억, 2023년 1월 차환 완료)로 나누어 자금 차입

4) 2022년 7월 롯데백화점 강남점을 담보로 1년물 800억(4.58%), 2년물 900억(4.665%) 담보부사채 발행

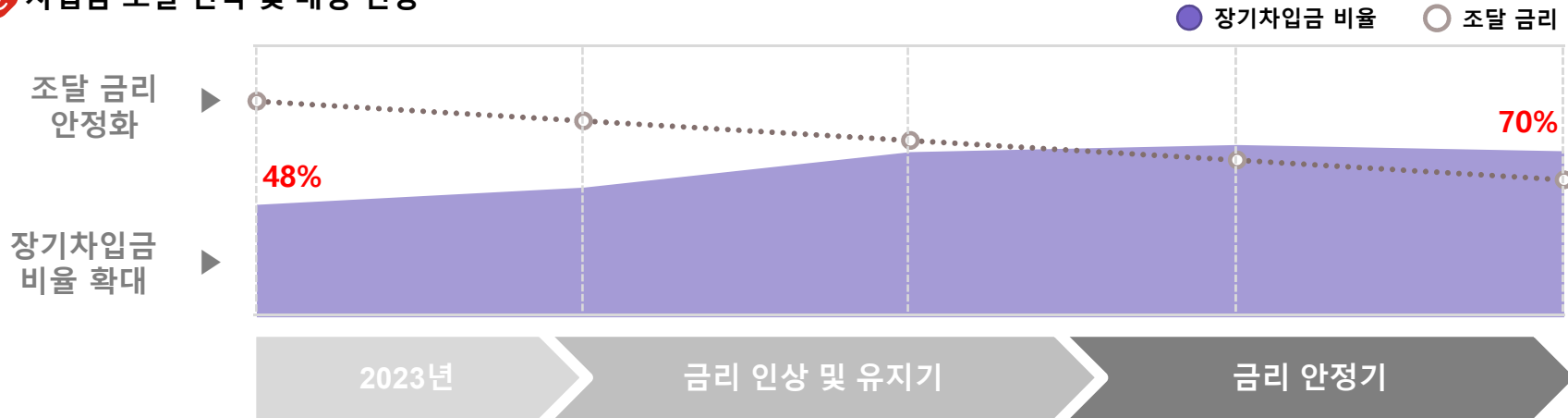
# 2

## 리파이낸싱 전략



- 금리 인상 및 유지기에 조달 안정성 위주 차입 방안(담보대출, 회사채 등)을 최우선으로 고려해 1년~2년물로 차환 예정
- 금리 안정화 시점 이후에 단기물로 조달했던 차입금을 장기물로 전환하여 향후 장기 차입 비율을 70% 수준으로 점진적 확대 계획
- 장기차입비중을 높이고 리파이낸싱 횟수를 통합하는 등 안정적인 리파이낸싱을 통한 배당 관리 및 주주가치 제고

### ① 차입금 조달 전략 및 배당 전망



	단기적	중장기적
<b>대응 전략</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 담보대출, 회사채 등 조달 채널 다양화</li> <li>• 조달 금리 유리한 만기 2년 이내 자금 활용</li> <li>• 자산 편입 시마다 발생한 차입만기일정 단순화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장기물 차환으로 장기 비율 점진적 확대</li> <li>• 장기 비율 70% 수준 지속 유지 관리</li> <li>• 추가 자산 편입 시 장기 차입으로 안정화 추진</li> </ul>
<b>배당 전망</b>	9기 추정 259억원 <sup>1)</sup> (시가기준 연환산배당수익률 5.4%)	Equity 기준 6%대 배당 목표

출처: 회사 자료

주석: 1) 제8기 정기주주총회(2023.03.10 개최)에서 승인 가결된 제9기(2023.01.01~06.30) 사업계획 기준  
 시가기준 연환산배당수익률 5.4% = 제9기 추정 배당가능이익 259억원 ÷ 5/31 기준 시가총액 9,512억원 × 2

※ 상기 내용은 향후 금리 등 시장 상황 및 리츠의 운용 등의 사유로 변동 가능하며, 시장 금리 및 경기 상황에 맞춰 조달방법과 규모 및 기간을 재수립하여 실행 예정임.

# Contents

---



Chapter 1. 롯데리츠 개요

Chapter 2. 현황 및 운영 실적

Chapter 3. 롯데리츠 사업전략

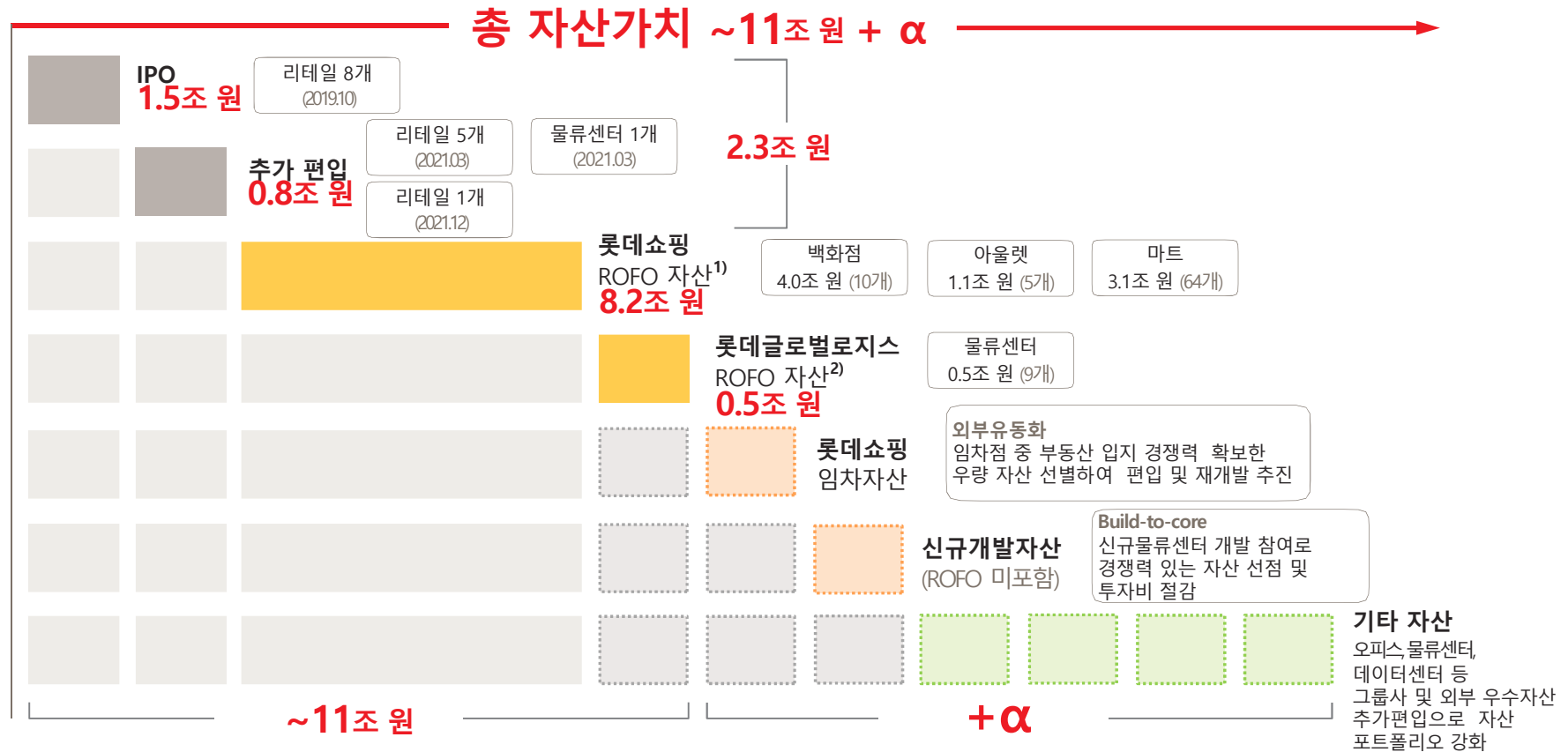
Chapter 4. 롯데리츠 성장전략



# 1

## 성장 로드맵

- 롯데리츠는 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스 자산에 대한 ROFO 체결을 통해 8.7조원 규모의 추가 성장 모멘텀 확보
- 외부 보유 중인 그룹사 임차 자산, 신규 개발자산 및 외부 우수 자산 편입 등으로 투자 다각화 도모
- 지속적인 자산 편입으로 총 자산 11조 이상의 국내 최대 및 초대형 글로벌 리츠로 도약



출처: 회사 자료

주석: 1) 롯데쇼핑이 소유한 ROFO 대상 자산을 롯데리츠가 전량 매입하는 경우를 가정, 자산가치 산출기준 (2018년 말 장부가 기준)

2) 롯데글로벌로지스가 소유/건설 중인 ROFO 대상 자산을 롯데리츠가 전량 매입하는 경우를 가정, 자산가치 산출 기준(기보유 자산: 2019년 말 장부가 기준, 건설 중인 자산: 총투자비 기준)

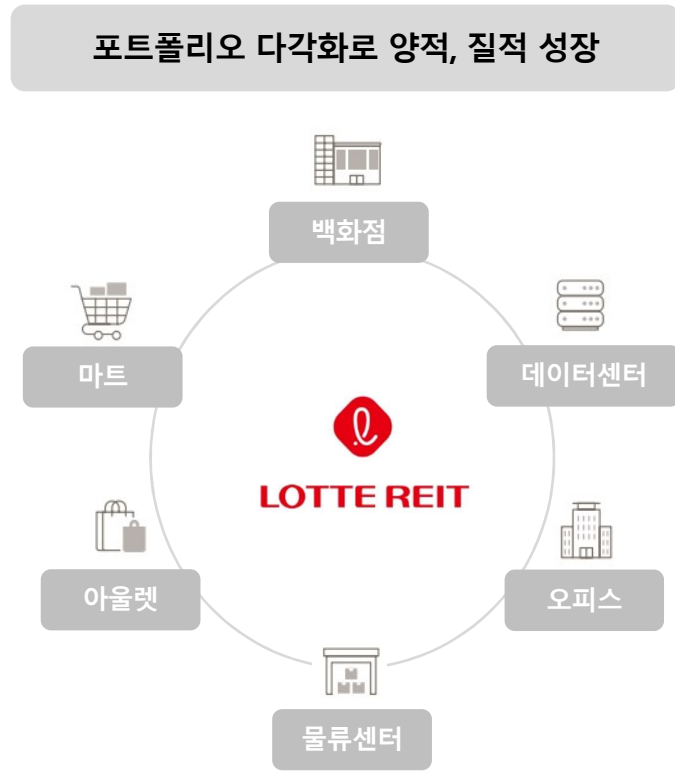


# 2

## 투자 전략

- 롯데리츠의 최고 수준 AUM<sub>(2.3조)</sub>와 재무건전성<sub>(부채비율 113%)</sub>을 바탕으로 금리 여건 등 시장 변화에 유연한 투자 전략을 통해 우량 자산 확보 계획
- 롯데그룹 내 Deal Pipeline<sub>(롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스 ROFO 자산)</sub> 활용은 물론 그룹사 외부의 우수 자산에도 투자를 병행해 포트폴리오 다각화

### 📍 시장환경 변화에 유연한 투자 전략



출처: 회사 자료  
주석: 1) ROFO 계약 체결 시점 자산 개수 및 장부가 기준 규모로부터 2021년 3월 편입 자산을 제외함



**LOTTE REIT**

감사합니다