



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 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 개요

Chapter 2. 롯데리츠 현황

Chapter 3. 롯데리츠 전략



## 국내 초대형 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 대표 리츠

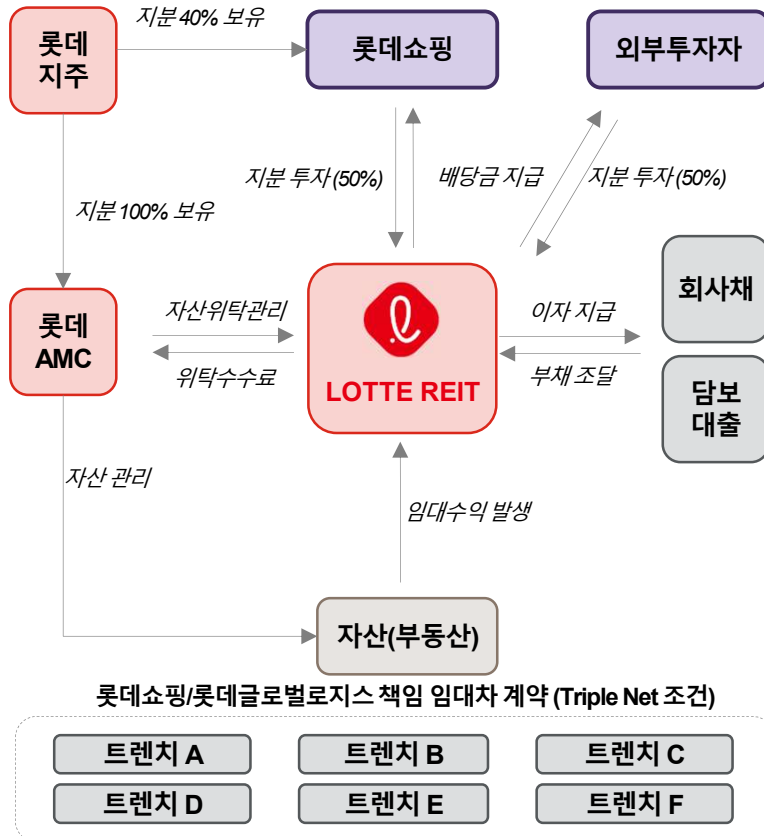


주석 : 1) '23년 배당수익에 대한 '23.12.28 종가 기준 시가 배당수익률 6.5% = ('23년 배당금총액 498억) / 시가총액 7,666억

2) LTV기준은 총 차입금 ÷ IPO 및 추가편입자산의 담보감정가액 기준 (LTV 41% = 총 차입금 1조 1,390억 ÷ 담보감정 자산가액 2조 7,803억)

- 롯데리츠는 대한민국 최고의 유통 스폰서 및 2.3조원의 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	( 24.3월 기준, 억원)
자산가액	Equity	11,931
	담보 대출	7,740
	담보부사채	3,650
취득 부대비용	보증금	1,096
	기타	23
<b>계</b>	<b>계</b>	<b>24,440</b>

# Contents

---



Chapter 1. 롯데리츠 개요

Chapter 2. 롯데리츠 현황

Chapter 3. 롯데리츠 전략



# 1

## 자산 포트폴리오



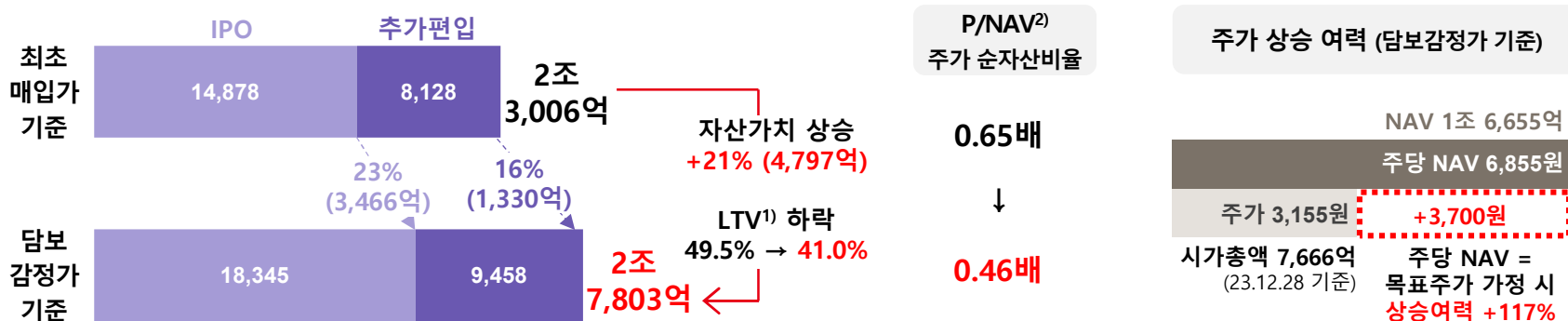
### ① 자산 현황

- 롯데리츠는 백화점, 아울렛, 대형마트 및 물류센터로 구성된 2.3조 규모의 15개 부동산을 소유, 총 자산가치의 96%가 리테일 자산으로 구성
- 보유 부동산 중 약 65%의 자산이 서울, 수도권에 입지하여 향후에 안정적, 지속적인 자산가치 상승 가능

백화점 54%	마트 24%	아울렛 17%	물류 4%	수도권 65%	비수도권 22%	지방광역시 13%
1조 2,500억	5,600억	4,000억	950억	1조 4,916억	5,045억	3,046억

### ① 자산 가치

- 자산재평가를 통해 롯데리츠의 낮은 LTV 수준을 활용하여 신용등급(담보부사채 AA-) 유지 및 추가 차입 여력 확보
- IPO 및 유상증자 시 편입자산의 담보감정가 기준 P/NAV는 최초매입가 대비 하락하고 주가 상승 여력은 증가하여 투자매력도 확대



※ 자산재평가는 담보감정가액 기준(담보평가 기준일: IPO 자산 - 강남점 22.6월, 광주/울하점 22.9월, 창원/의왕/장유점 23.8월, 구리/청주점 23.10월, 유상증자 편입자산 - 23.3월)

1) LTV 49.5% = IPO 8개 자산 및 추가편입자산의 최초매입가 기준, 부채 11,390억 원 ÷ 최초매입가액 23,006억 원

LTV 41.0% = IPO 8개 자산 및 추가편입자산의 담보감정가 기준, 부채 11,390억 원 ÷ 담보감정가액 27,803억 원

2) P/NAV 0.65 = 7,666억 원[23.12월말 시가총액] ÷ (24,440억 원[최초 자산가치, 부대비 포함] - 12,582억 원[23.12월말 부채])

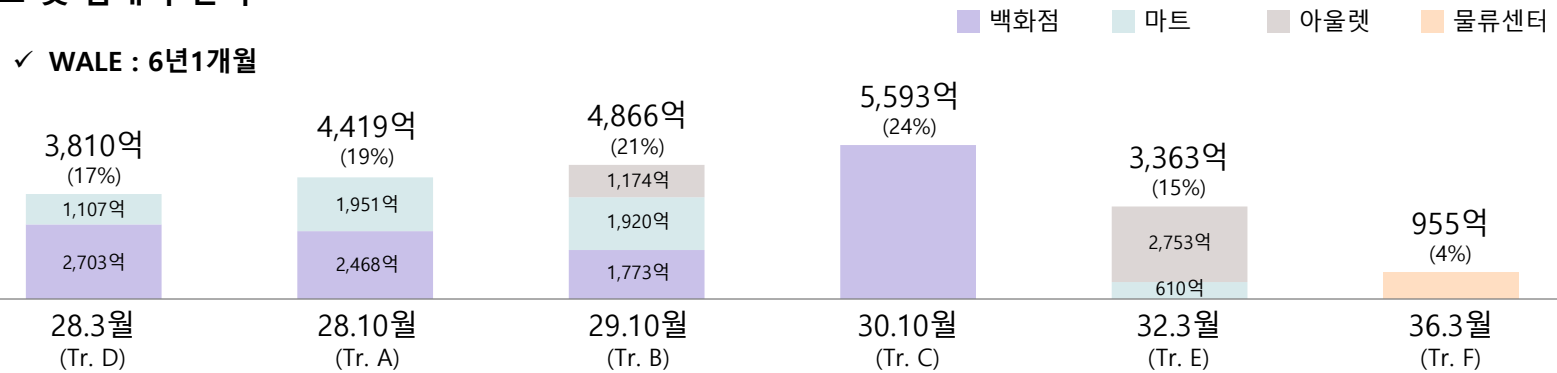
P/NAV 0.46 = 7,666억 원[23.12월말 시가총액] ÷ (24,440억 원[최초 자산가치, 부대비 포함] + 4,797억 원[담보감정 증가분] - 12,582억 원[23.12월말 부채])

## 2

### 임대차 현황

- 보유부동산 전체를 6개의 트런치로 구분하여 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스와 Triple-net 조건의 책임 임대차계약 체결
- 신용도 높은 임차인과 트리플넷 구조의 장기 임대차계약으로 **공실 및 비용 인상 Risk 없이 안정적인 임대수입 창출** 가능

#### Q 자산규모 및 임대차 만기



#### Q 임대차 조건

	'19년 IPO 자산	'21년 편입 자산	
자산타입	리테일 (Tr. A, B, C)	리테일 (Tr. D, E)	물류센터 (Tr. F)
초년도 임차조건	매매대금의 5%(초년차) + 매년 1.5% 상승	<ul style="list-style-type: none"> <li>고정 임대료 : 매매대금의 3.8% + 매년 CPI 상승</li> <li>변동 임대료 : 전년도 매출액의 0.45% (*마트 경기양평점 0.50%)</li> </ul>	매매대금의 4.5% + 매년 CPI 상승
관리비	Triple net (제세공과금, 보험료, 재산세 임차인 부담)		



- 2023년 1조490억원 리파이낸싱으로 인한 이자 비용 증가로 당기순이익 및 배당재원 감소
- 그룹사와의 견고한 마스터리스 계약을 기반으로 **임대 수익은 안정적으로 우상향 중**이며 향후 이자 비용 감소 시 조기에 배당 회복 전망

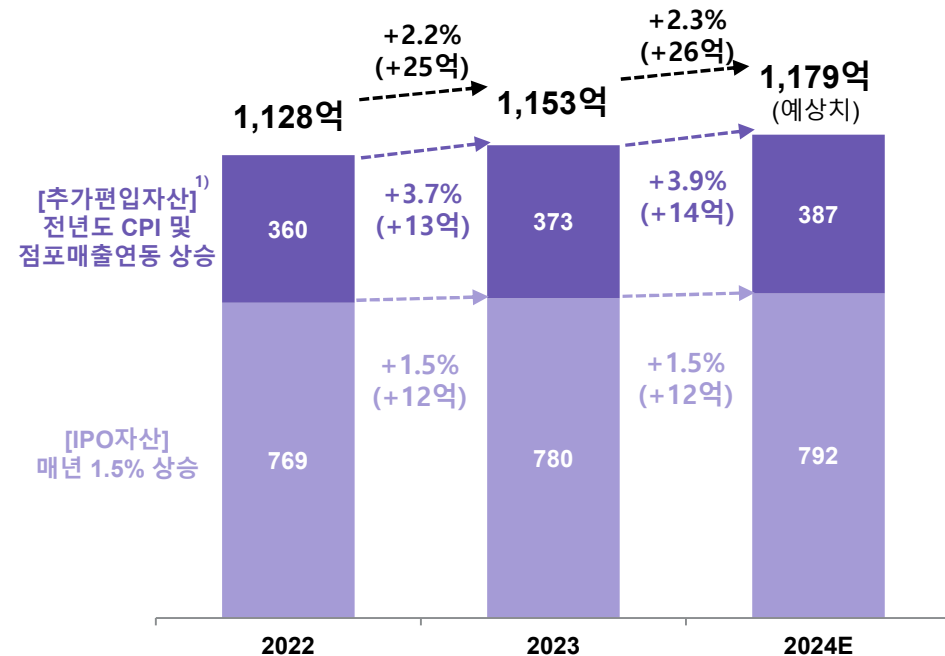
### 손익계산서

(단위 : 억원)

구분	'23.1H	'23.2H	증감률
영업수익	587	594	1.28%
영업비용	239	233	-2.58%
감가상각비	207	201	-2.93%
기타판관비	32	32	-0.35%
영업이익	348	361	3.94%
영업외수익	6	6	2.87%
영업외비용	295	336	13.80%
반기순이익	59	32	-45.82%
배당가능이익	265	232	-12.42%

### 임대 수익 전망

임대료 인상 시점 기준 (매년 3월, 10월 상승) 2024년 추정 연간 임대료, 전년 대비 총 2.3% (26억) 증가 예상



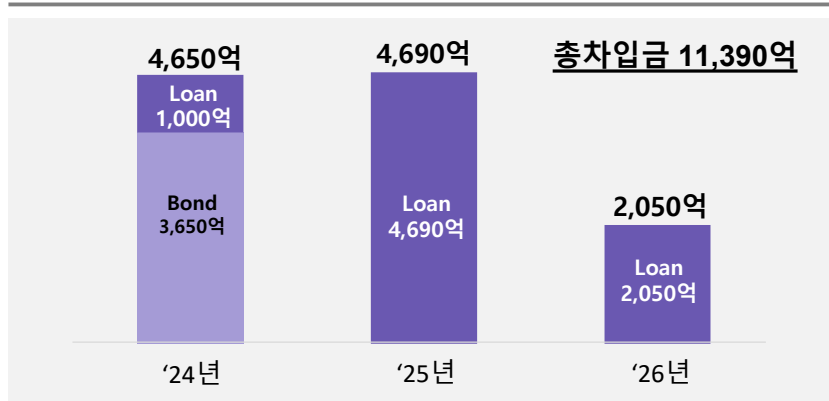
※ 1) 추가편입자산 : 24.3월 17일 부 인상 (매출 및 CPI 연동), IPO 자산 : 24.10월 16일 부 인상 (1.5% 인상) 반영

# 4

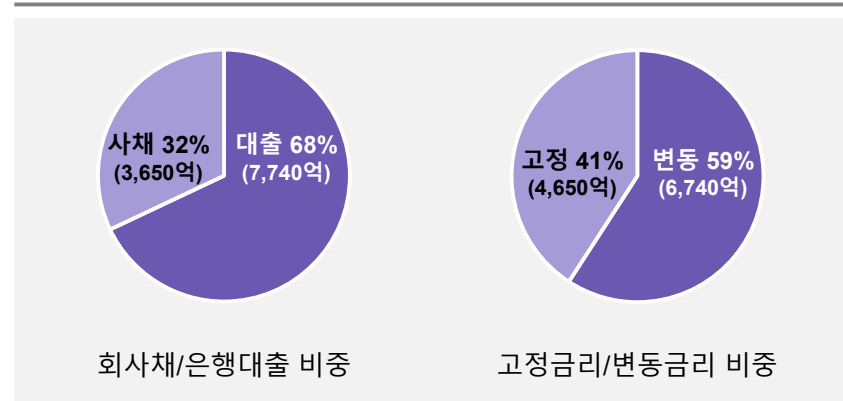
## 차입현황

- 2023년 집중되었던 **차입금 만기를 3년에 걸쳐 분산**하였으며, 회사채와 은행 **담보대출 및 고정/변동 금리 비중을 적정하게 배분**하여 관리중임
- 최근 3년 조달금리는 상승하였으나 **'24년 부터 저금리로 차환이 진행될 예정**이며, **낮은 LTV 수준을 유지하여 재무안정성을 확보**중임

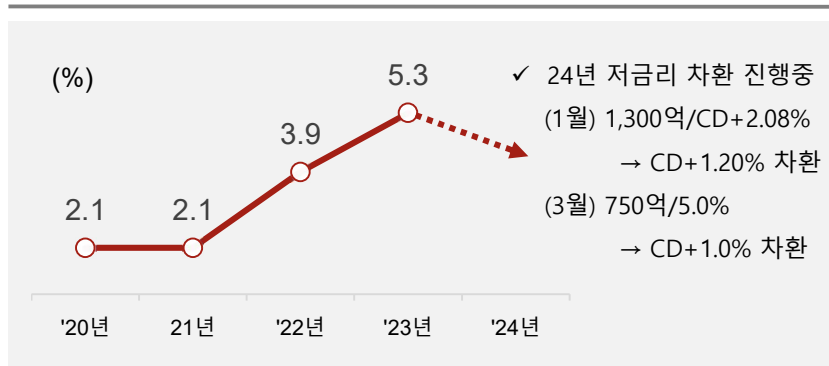
차입금 만기 (24.3월 현재)



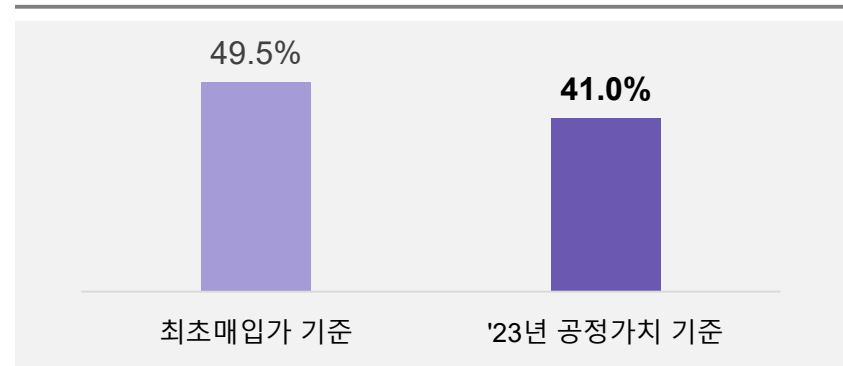
차입금 구성 (24.3월 현재)



차입금 가중평균금리



LTV 수준



# Contents

---



Chapter 1. 롯데리츠 개요

Chapter 2. 롯데리츠 현황

Chapter 3. 롯데리츠 전략



# 1

## 재무 전략



- 장기적인 재무전략을 통해 급변하는 시장상황에 유연하게 대응하고 안정적인 재무구조를 확보하고자 함

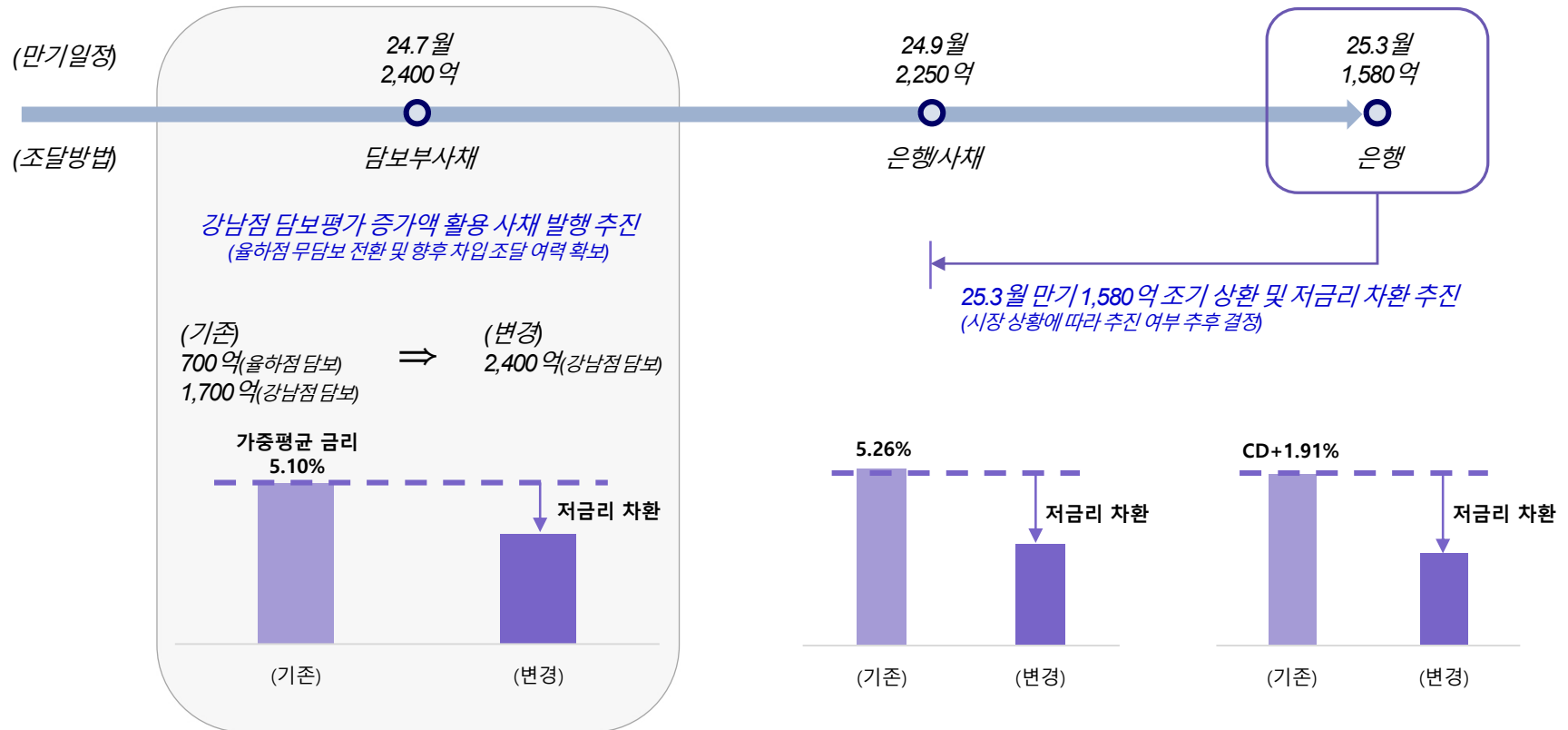
자금조달 채널 다각화	적정 LTV 관리	만기분산	변동/고정금리 Balance 관리																								
<p><b>차입금 비중</b></p> <table border="1"> <tr> <td>대출</td> <td>회사채</td> </tr> <tr> <td>68%</td> <td>32%</td> </tr> </table> <p><b>대출기관 수</b></p> <table border="1"> <tr> <td>IPO</td> <td>현재</td> </tr> <tr> <td>3개</td> <td>7개</td> </tr> </table>	대출	회사채	68%	32%	IPO	현재	3개	7개	<p><b>현재 LTV</b></p> <table border="1"> <tr> <td>매입가 기준</td> <td>공정가치 기준</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td>41%</td> </tr> </table>	매입가 기준	공정가치 기준	50%	41%	<p><b>장기차입비율</b></p> <table border="1"> <tr> <td>현재</td> <td>목표 (25년)</td> </tr> <tr> <td>45%</td> <td>70%</td> </tr> </table> <p><b>장기차입기간</b></p> <table border="1"> <tr> <td>현재</td> <td>목표</td> </tr> <tr> <td>3년</td> <td>4~5년</td> </tr> </table>	현재	목표 (25년)	45%	70%	현재	목표	3년	4~5년	<p><b>금리 비율</b></p> <table border="1"> <tr> <td>고정</td> <td>변동</td> </tr> <tr> <td>41%</td> <td>59%</td> </tr> </table> <p>▼</p> <p>변동금리 비중확대로 금리하락기 <b>이자비용 절감</b></p> <p>이후 금리안정기 시 고정금리 비중확대</p>	고정	변동	41%	59%
대출	회사채																										
68%	32%																										
IPO	현재																										
3개	7개																										
매입가 기준	공정가치 기준																										
50%	41%																										
현재	목표 (25년)																										
45%	70%																										
현재	목표																										
3년	4~5년																										
고정	변동																										
41%	59%																										
<p>대출기관 확대 및 전환사채, 무보증사채 등 조달채널 다각화로 조달 리스크 축소</p>	<p>LTV 40~50% 수준 유지를 통해 재무안정성 제고 및 향후 레버리지 활용</p>	<p>만기분산 및 장기 차입비율 점진적 확대로 차입 안정성 제고</p>	<p>시장변동성에 대비한 변동/고정금리 전략적 관리</p>																								

# 2

## 리파이낸싱 전략

- '24년 금리 하락 전망에 따라 기존 고금리 차입금의 저금리 리파이낸싱에 주력하여 이자비용 절감 및 배당금 회복에 집중
- '25년 이후 금리 안정화 시 단기물로 조달했던 차입금을 장기물로 전환하여 향후 장기 차입 비율을 70% 수준으로 점진적 확대 계획

### 2024년 리파이낸싱 계획



- 롯데그룹의 높은 신뢰도를 바탕으로 2019년 성공적인 IPO를 완수한 롯데리츠는 국내 상장리츠 시장의 본격적인 성장을 견인하였으며, 2021년 7천억 대의 추가 자산 편입과 성공적인 증자를 통해 시장의 신뢰를 재확인함
- **기존의 그룹사 Pipeline을 활용한 국내 대표 리테일 리츠로서의 정체성을 유지**하되, 추가적인 성장 모멘텀의 확보를 위해 **그룹 외부 성장성 자산에 대한 투자를 확대하여 상호보완적 포트폴리오를 구축**하고자 함

### 안정성 확보 그룹사 자산 투자 유지 + 성장성 기대 외부 자산 투자 보완

1	안정성 + 신뢰성	성장성 + 환금성
 롯데쇼핑(주)	○	2
 HOTEL LOTTE	○	
 롯데글로벌로지스	○	
물류센터		○
오피스		○
IDC/Infra		○

#### 1 스폰서 리츠 운영 안정성 유지

- 안정적 임대수익 확보
- 그룹사 우량 자산 지속 편입

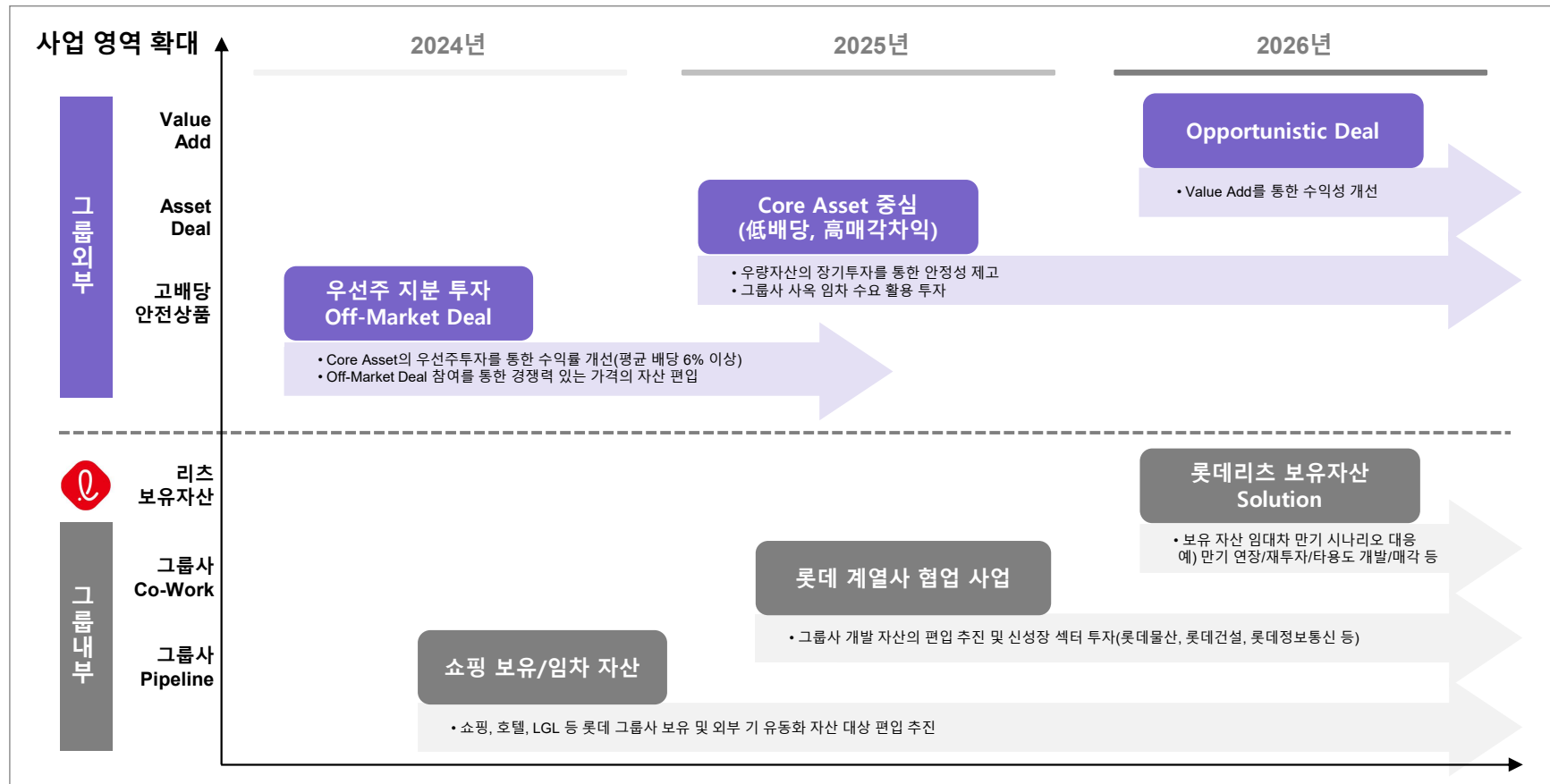
#### 2 환금성 높은 성장성 자산 확보

- 고배당 상품 투자로 배당 수익률 제고
- 매각 차익 실현으로 배당 자원 추가 확보
- 투자비 회수 및 재투자로 성장 모멘텀 유지
- 중장기 관점 IDC/인프라 섹터 투자 발굴

# 4

## 단계별 투자 전략

- 롯데리츠는 시장 상황을 면밀히 모니터링하여 환경 변화에 대응한 유동적인 투자를 진행할 예정임
- **신뢰도 높은 롯데 그룹 파이프라인을 활용한 기존 투자와 더불어, 상호보완적 포트폴리오 구축과 그룹 외부 상업용 부동산에 대한 투자를 시장 환경에 맞게 병행 추진**





**LOTTE REIT**

감사합니다