



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

자산규모



2.3조

자산개수



15개

시가총액 ('23년 3월 30일)



8,929억

배당수익률¹⁾ (2022년)



6.24%

공실률



0%

LTV²⁾



41%

신용등급 (담보부사채)



AA-
(stable)

INDEX

FTSE EPRA Nareit
FTSE All Cap
MSCI Small Cap 등

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

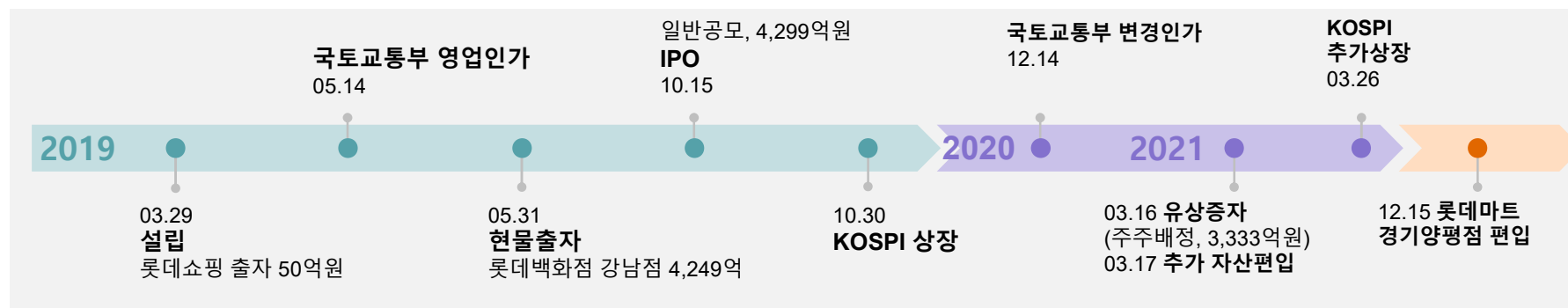
2) LTV기준은 총 차입금 ÷ IPO 및 추가편입자산의 담보감정가액 기준 (LTV 41% = 총 차입금 1조 1,390억 ÷ 담보감정 자산가액 2조 7,671억)

2

연혁 및 투자개요

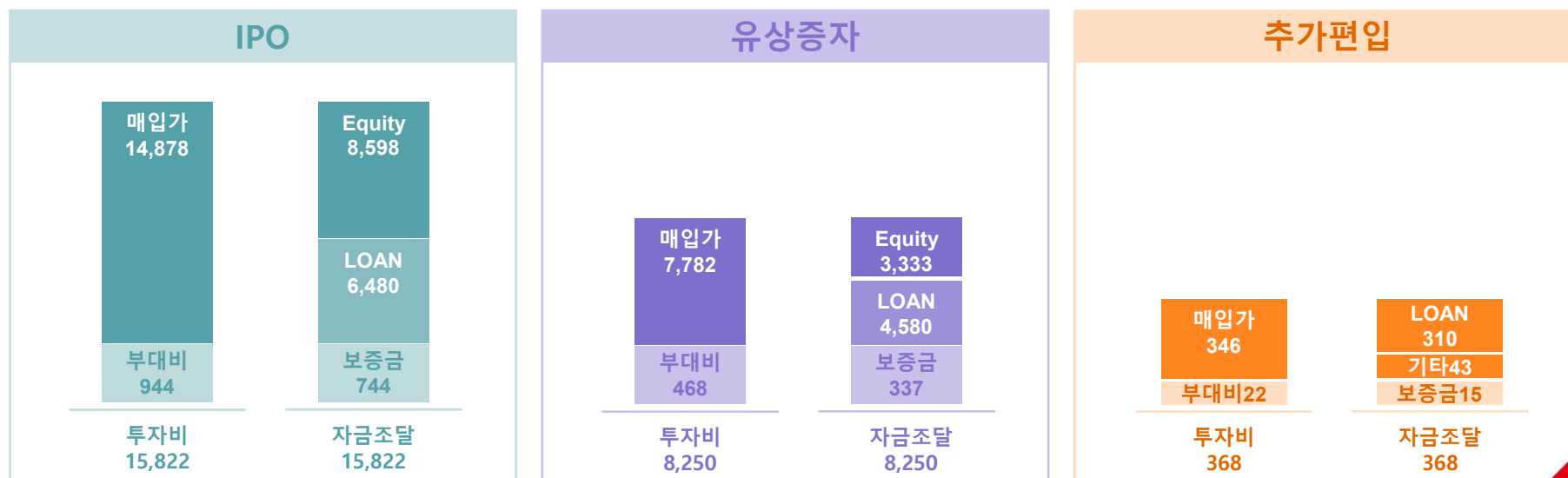


주요연혁



투자현황

(단위: 억원)



Contents



Chapter 1. 롯데리츠 개요

Chapter 2. **현황 및 운영 실적**

Chapter 3. 롯데리츠 사업전략

Chapter 4. 롯데리츠 성장전략



1

자산 포트폴리오



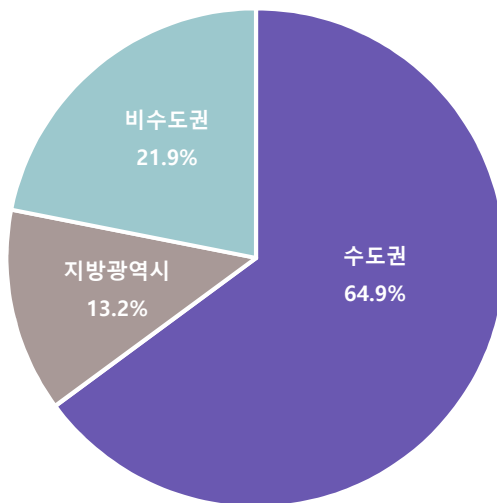
- 롯데리츠는 백화점, 아울렛, 대형마트 및 물류센터로 구성된 15개 부동산을 소유, 전체 자산가치 기준 96%가 리테일 자산으로 구성
- 보유 부동산 중 약 65%의 자산이 서울, 수도권에 입지하여 향후에 안정적, 지속적인 자산가치 상승 가능

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%		소계	5,045	21.9%	
	롯데마트 계양점	761	3.3%	지방 광역시	롯데백화점 광주점	1,344	5.8%	
	롯데마트 의왕점	1,376	6.0%		롯데마트/아울렛 대구율하점	1,702	7.4%	
	롯데마트 경기양평점	346	1.5%			소계	3,046	13.2%
	롯데마트몰 김포물류센터	955	4.2%					
	소계	14,916	64.9%					
합계					23,006	100%		

2

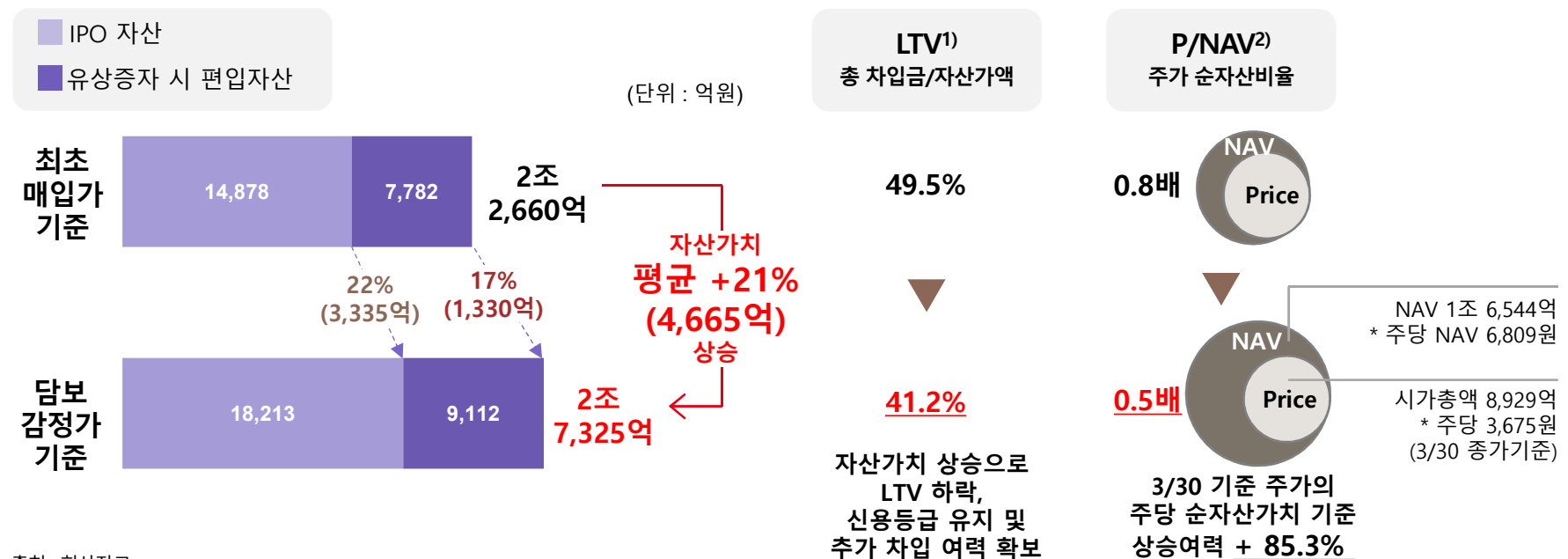
자산가치 상승



- 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

Q 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), 김포물류센터, 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 8,929억(23.03.30 기준) ÷ [최초자산가치 24,440억(부대비 포함) - 부채 12,561(22.12월말 기준)],

P/NAV 0.5 = 시가총액 8,929억(23.03.30 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	• 고정임대료 : 매매대금의 3.8% • 변동임대료 : 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%			
계		23,006	100%	가중평균 임대기간 6년 10개월 ¹⁾				

※ 트렌치 A ~ F 보증금 : 12개월분 임대료
주석 : 1) 계약면적을 기준으로 잔존기간 가중평균 산출, 2023년 03월 기준

- 롯데리츠는 상장 이후 추가자산 편입을 통한 임대료 증가 및 매년 임대료 인상 조건에 따라 영업수익 및 영업이익 모두 안정적으로 상승 중
- 2022년 하반기에 총 6,500억원 규모 리파이낸싱으로 인한 차입 비용이 증가로 7기 대비 8기의 당기순이익 및 배당가능이익 감소
- 향후 금리 안정화 시 리파이낸싱 조건 개선 및 임대료의 안정적 상승에 따라 배당 회복 가능 전망

② 손익계산서

(단위 : 억원)

구분	7기 (‘22.1~6월)	8기 (‘22.7~12월)	증감률
영업수익	575	579	0.77%
영업비용	237	238	0.34%
감가상각비	207	207	0.00%
기타판관비	31	31	2.62%
영업이익	337	341	1.07%
영업외수익	3	5	73.24%
영업외비용	150	205	36.61%
당기순이익	190	141	-25.82%
배당가능이익	397	348	-12.38%

② 영업수익

(단위 : 억원)

- 롯데리츠는 매년 2회 임대 수익 증가

※ IPO 자산 (22년 10월 인상) : 연 임대료 총액 +1.5% 상승

추가편입자산(22년 3월 인상) : 연 임대료 총액 +2.8% 상승

(21년 CPI +2.5% + 매출 연동 임대료 21년 대비 상승률 +5.6%)

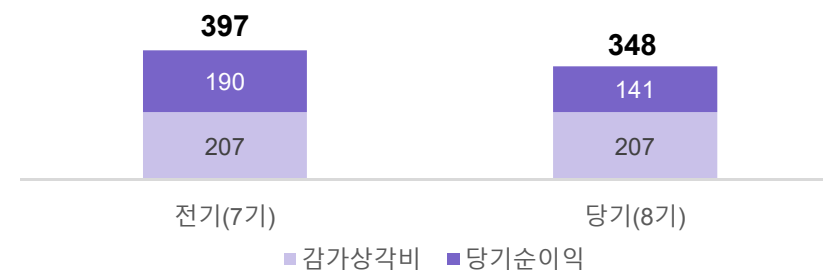


② 배당가능이익

- 7기 대비 당기순이익 25.82% 감소 (-49.1억)
: 영업이익 증가분 3.6억 - 이자비용 증가분 52.7억

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

Equity 1조1,932억 대비
배당금 348억, 수익률 5.83%



5

임대 수익 전망



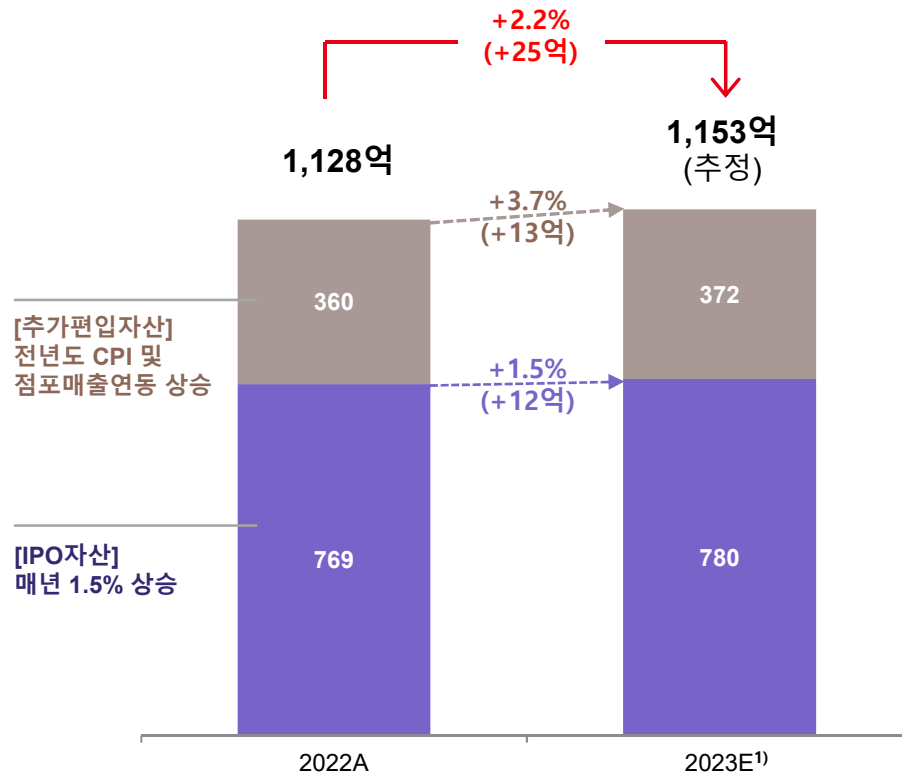
- 우수한 신용도를 보유한 롯데쇼핑과 롯데글로벌로지스의 장기 책임 임대차로 안정적인 임대료 지급 여력 보유
- 시장 환경 변화에도 책임임대차 및 Triple Net 계약을 바탕으로 약정된 임대료를 100% 수취 중
- 임대료 총액이 고정임대료 및 변동임대료 조건을 통해 매년 안정적으로 상승



임대 수익 (추정)

(단위: 억원)

* 1월 1일~12월 31일 기준



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



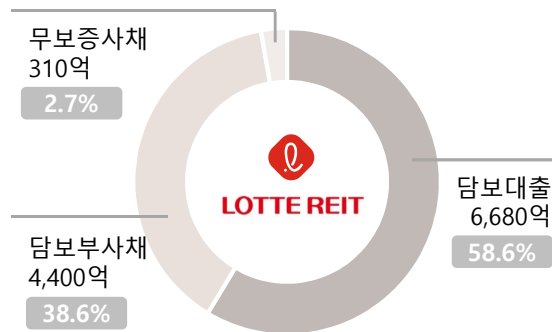
1

차입현황



- 롯데리츠는 올해 1월 및 3월에 각 2,000억¹⁾, 4,580억²⁾ 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 (2023.03.31 기준)

(단위 : 억원)

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

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

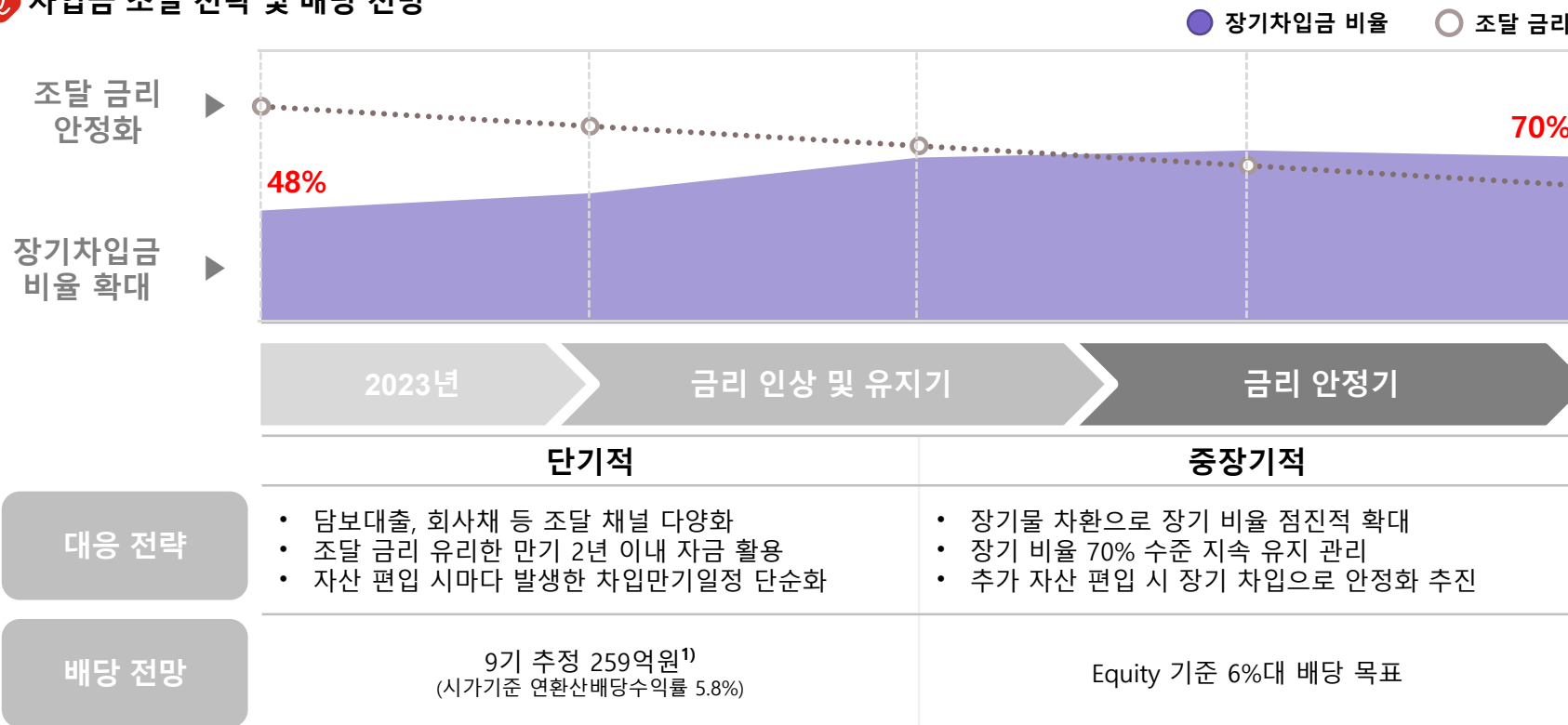
2

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



출처: 회사 자료

주석: 1) 제8기 정기주주총회(2023.03.10 개최)에서 승인 가결된 제9기(2023.01.01~06.30) 사업계획 기준

시가기준 연환산배당수익률 5.8% = 제9기 추정 배당가능이익 259억원(주당 배당금 106원) ÷ 3/30 기준 시가총액 8,929억원(주가 3,675원) × 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

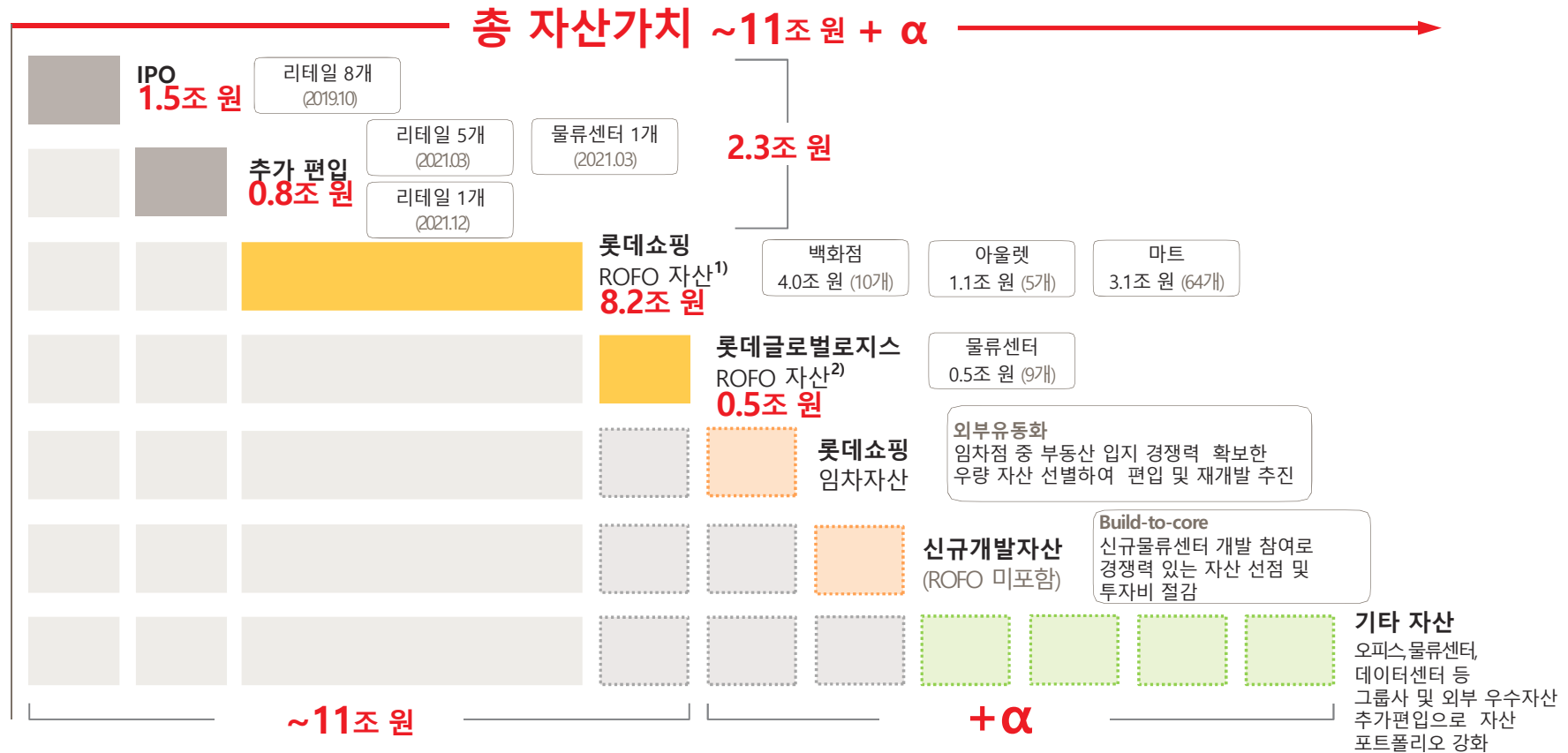
Chapter 2. 현황 및 운영 실적

Chapter 3. 롯데리츠 사업전략

Chapter 4. 롯데리츠 성장전략



- 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)

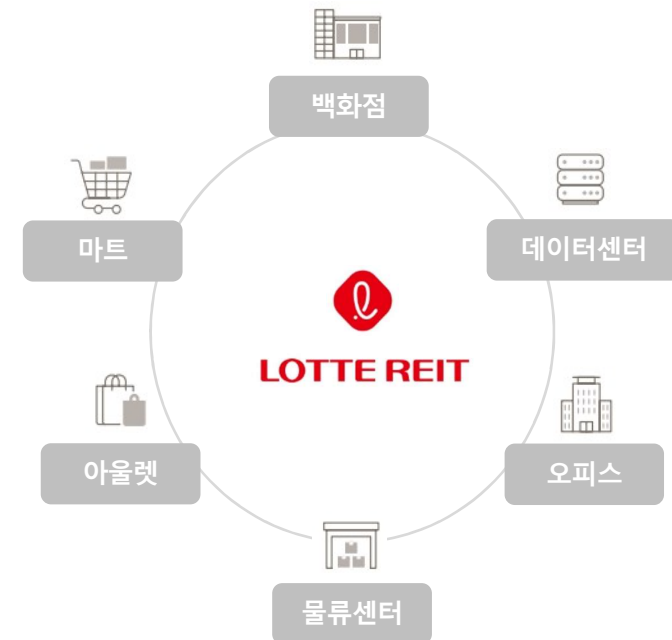
2) 롯데글로벌로지스가 소유/건설 중인 ROFO 대상 자산을 롯데리츠가 전량 매입하는 경우를 가정, 자산가치 산출 기준(기보유 자산: 2019년 말 장부가 기준, 건설 중인 자산: 총투자비 기준)

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

시장환경 변화에 유연한 투자 전략



포트폴리오 다각화로 양적, 질적 성장



출처: 회사 자료

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