LOTTE REIT

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

LOTTE REIT

Chapter 1. 롯데리츠 개요

Chapter 2. 롯데리츠 현황

Chapter 3. 롯데리츠 전략

국내 초대형 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 대표 리츠

자산규모

2.3조

자산개수

15개

시가총액 ('23.12.28)

7,666억

배당수익률[1] ('23년)

6.5%

공실률

0%

LTV[2]

41%

신용등급 (담보부사채)

AA-
(stable)

INDEX

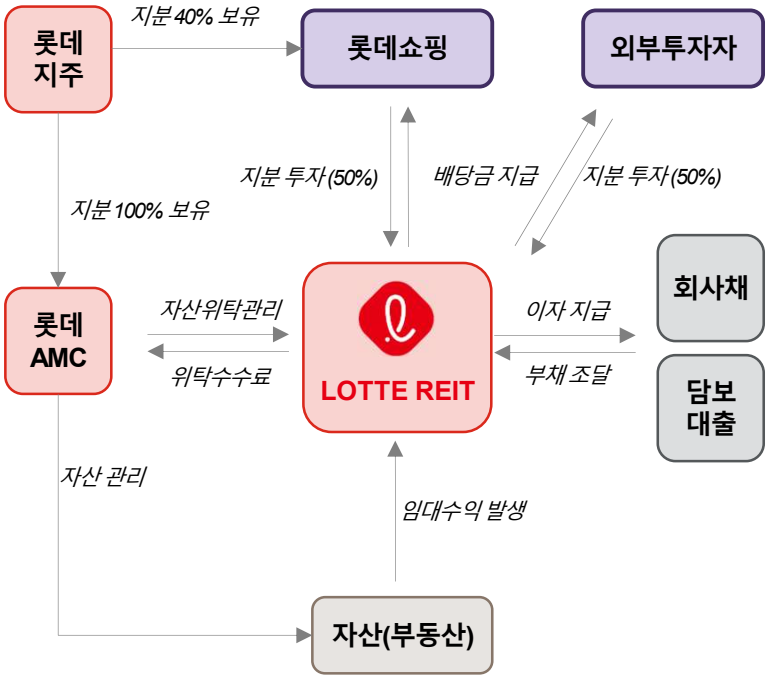
FTSE EPRA Nareit
FTSE All Cap
MSCI Small Cap 등

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)

2 투자구조

- 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



롯데쇼핑/롯데글로벌로지스 책임 임대차 계약 (Triple Net 조건)

트렌치 A	트렌치 B	트렌치 C
트렌치 D	트렌치 E	트렌치 F

투자비 및 재원조달 구조

(24.3월 기준, 억원)

총 투자비		재원 조달	
자산가액	23,006	Equity	11,931
		담보 대출	7,740
		담보부사채	3,650
취득 부대비용	1,434	보증금	1,096
		기타	23
계	**24,440**	**계**	**24,440**

Contents

LOTTE REIT

Chapter 1. 롯데리츠 개요

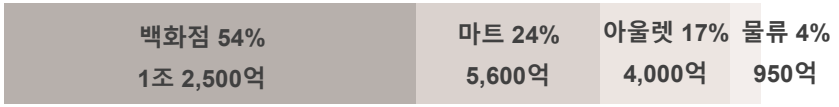
Chapter 2. 롯데리츠 현황

Chapter 3. 롯데리츠 전략

1 자산 포트폴리오

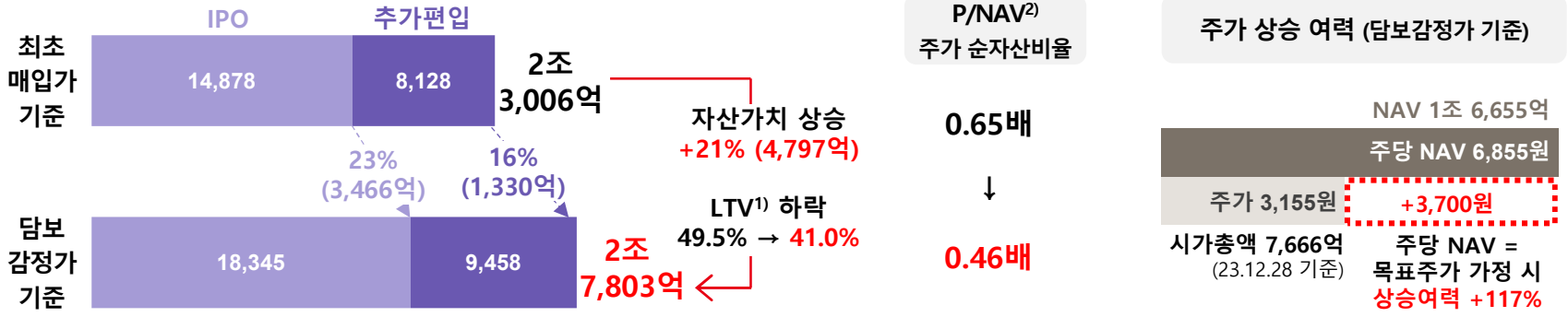
자산 현황

- 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 입지**하여 향후에 안정적, 지속적인 자산가치 상승 가능



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



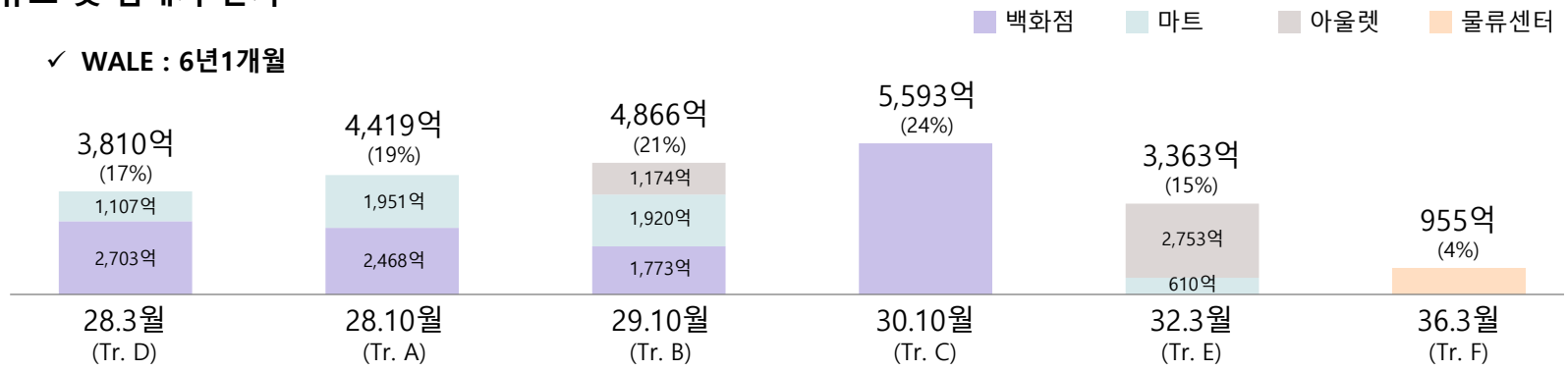
※ 자산재평가는 담보감정가액 기준(담보평가 기준일: IPO 자산 - 강남점 22.6월, 광주/율하점 22.9월, 창원/의왕/장유점 23.8월, 구리/청주점 23.10월, 유상증자 편입자산 - 23.3월)
1) LTV 49.5% = IPO 8개 자산 및 추가편입자산의 최초매입가 기준, 부채 11,390억 원 ÷ 최초매입가액 23,006억 원
LTV 41.0% = IPO 8개 자산 및 추가편입자산의 담보감정가 기준, 부채 11,390억 원 ÷ 담보감정가액 27,803억 원
2) P/NAV 0.65 = 7,666억 원[23.12월말 시가총액] ÷ (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] + 4,797 억 원[담보감정 증가분] -12,582 억 원[23.12월말 부채])

2 임대차 현황

- 보유부동산 전체를 6개의 트렌치로 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

자산규모 및 임대차 만기

✓ **WALE : 6년1개월**



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	• 고정 임대료 : 매매대금의 3.8% + 매년 CPI 상승 • 변동 임대료 : 전년도 매출액의 0.45% (*마트 경기양평점 0.50%)	매매대금의 4.5% + 매년 CPI 상승
관리비	Triple net (제세공과금, 보험료, 재산세 임차인 부담)		

3 운영실적

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

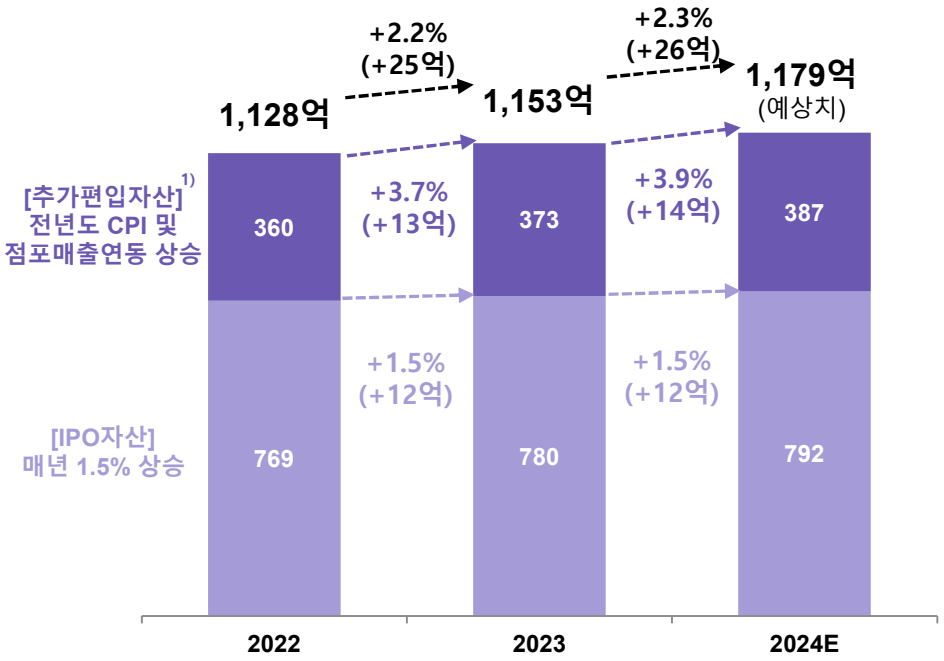
손익계산서

(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 <u>총 2.3% (26억) 증가 예상</u>**



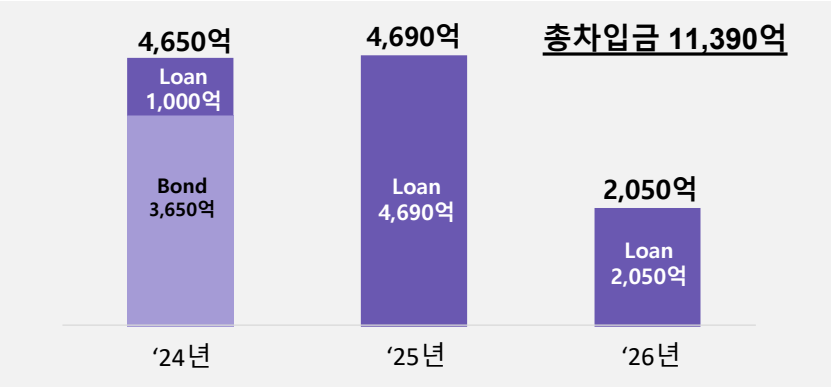
※ 1) 추가편입자산 : 24.3월 17일 부 인상 (매출 및 CPI 연동), IPO 자산 : 24.10월 16일 부 인상 (1.5% 인상) 반영

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

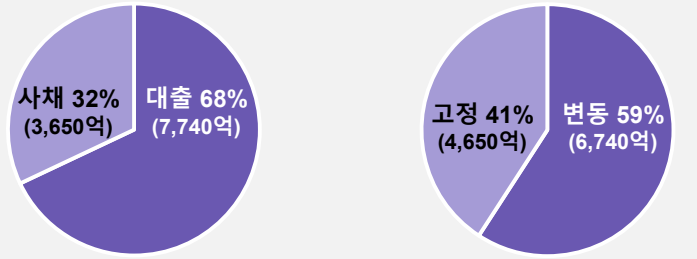
차입금 만기

(24.3월 현재)

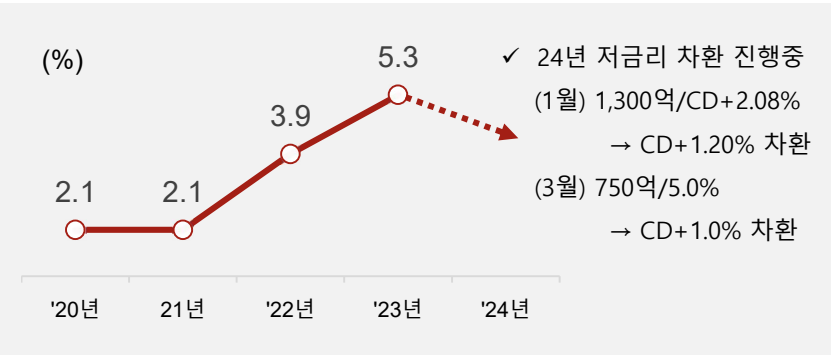


차입금 구성

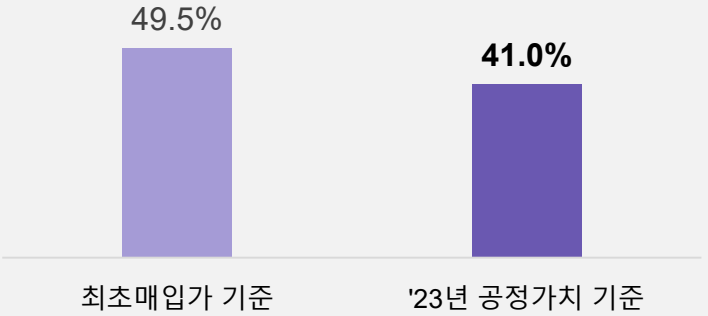
(24.3월 현재)



차입금 가중평균금리



LTV 수준



Contents

LOTTE REIT

Chapter 1. 롯데리츠 개요

Chapter 2. 롯데리츠 현황

Chapter 3. **롯데리츠 전략**

1 재무 전략

LOTTE REIT

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

자금조달 채널 다각화

차입금 비중

대출	회사채
68%	32%

대출기관 수

IPO	현재
3개	7개

대출기관 확대 및 전환사채, 무보증사채 등 조달채널 다각화로 조달 리스크 축소

적정 LTV 관리

현재 LTV

매입가 기준	공정가치 기준
50%	41%

LTV 40~50% 수준 유지를 통해 재무안정성 제고 및 향후 레버리지 활용

만기분산

장기차입비율

현재	목표 ('25년)
45%	70%

장기차입기간

현재	목표
3년	4~5년

만기분산 및 장기 차입비율 점진적 확대로 차입 안정성 제고

변동/고정금리 Balance 관리

금리 비율

고정	변동
41%	59%

변동금리 비중확대로 금리하락기 **이자비용 절감**

이후 금리안정기 시 **고정금리 비중확대**

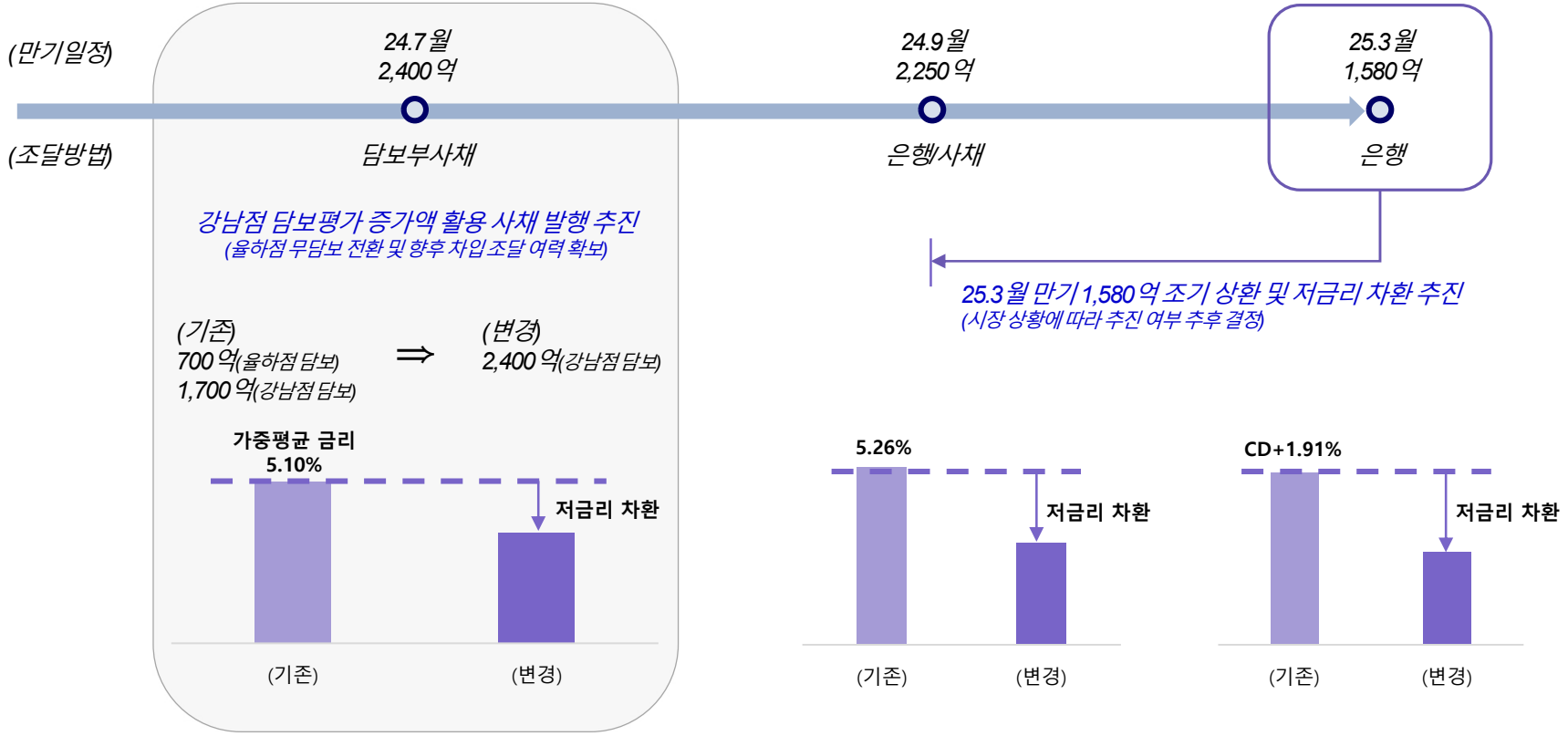
시장변동성에 대비한 변동/고정금리 전략적 관리

※ 2023년 3월말 기준

2 리파이낸싱 전략

- '24년 금리 하락 전망에 따라 **기존 고금리 차입금의 저금리 리파이낸싱에 주력**하여 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



3 포트폴리오 전략

- 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

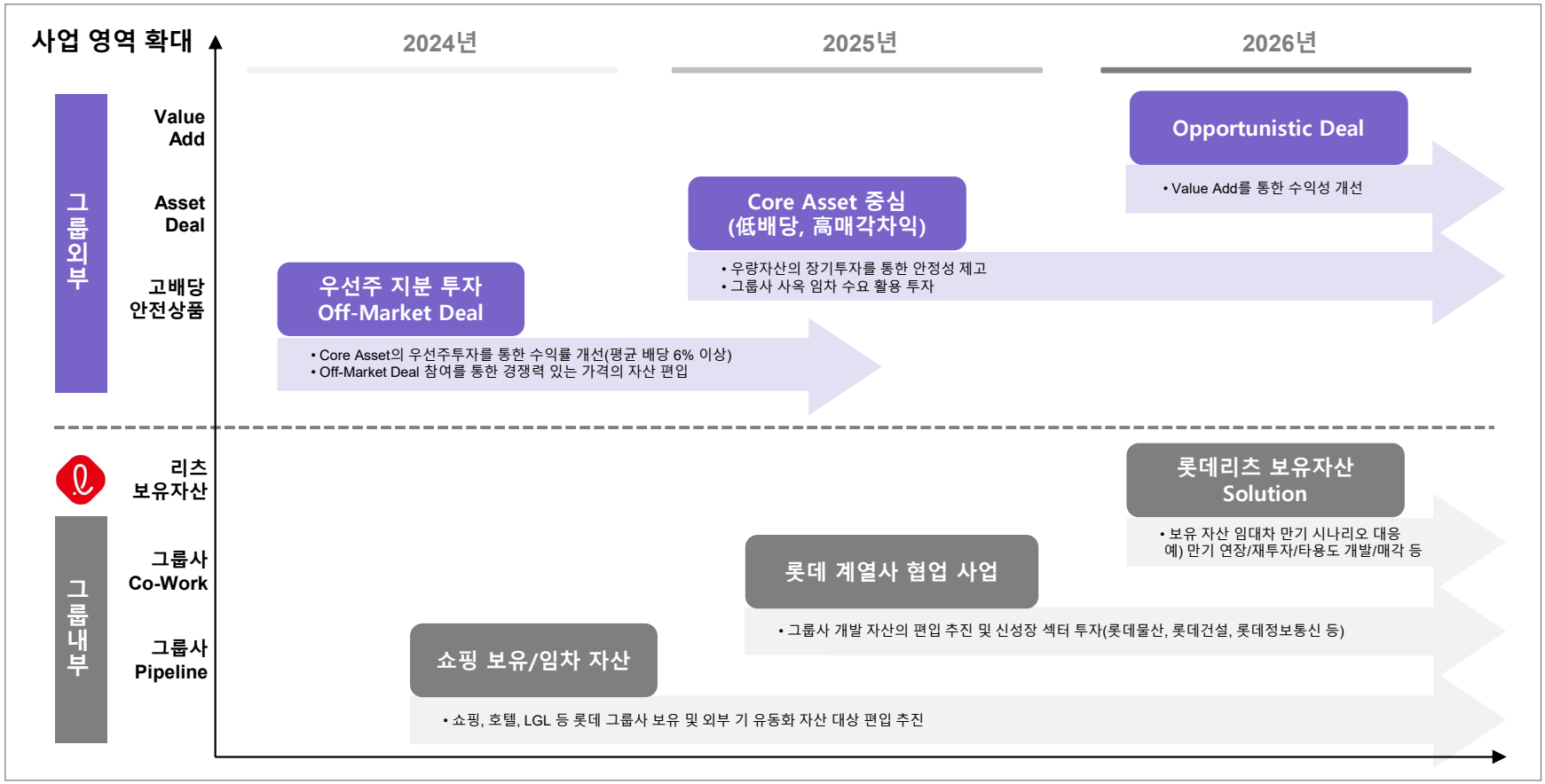
	안정성 + 신뢰성	성장성 + 환금성
롯데쇼핑(주)	○	
HOTEL LOTTE	○	
롯데글로벌로지스	○	
물류센터		○
오피스		○
IDC/Infra		○

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 재원 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