



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. Investment Highlights

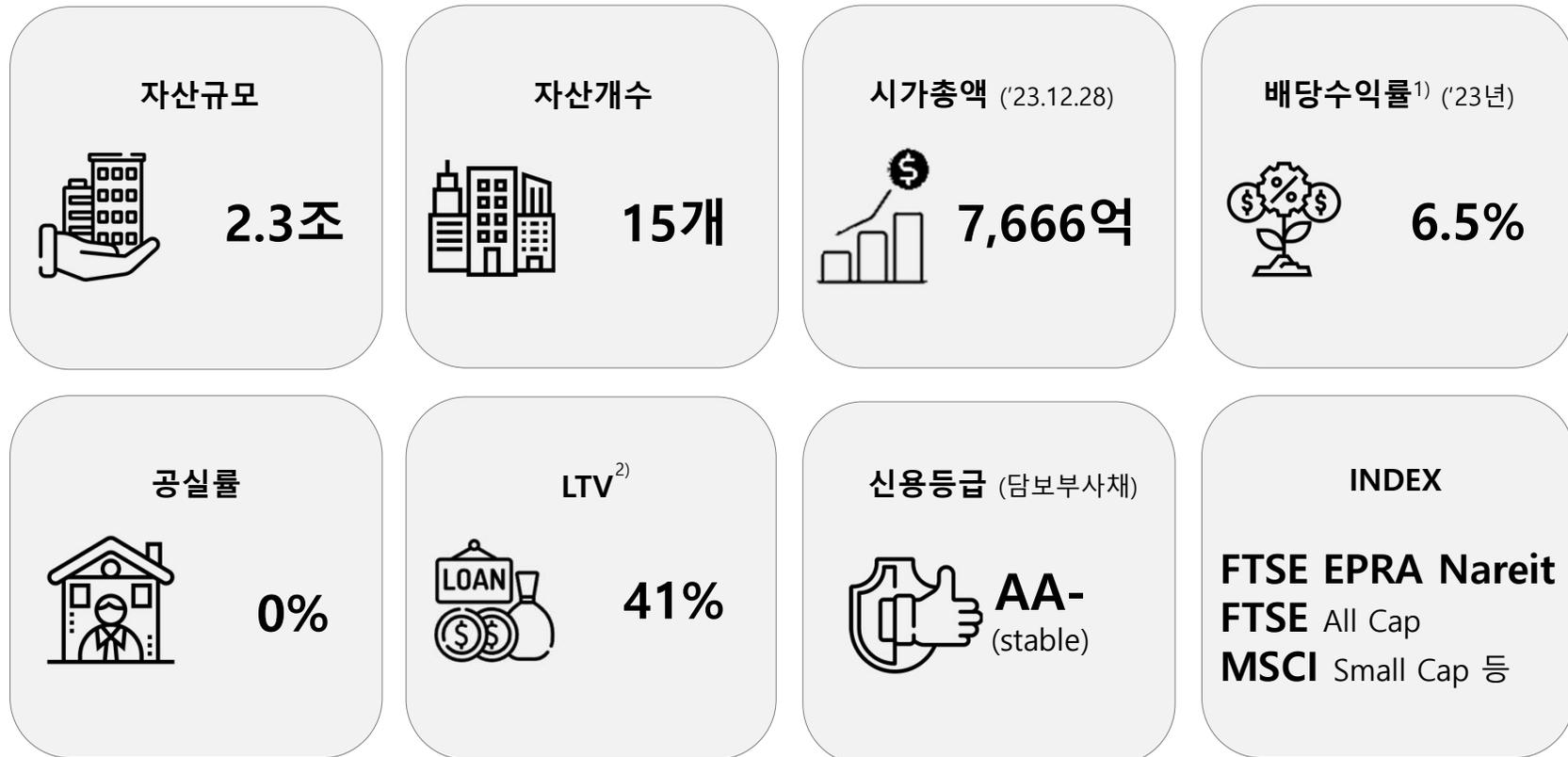
- 1) Overview
- 2) 안정적 재무 구조
- 3) 우수한 조달 능력
- 4) 우상향 임대 수익

Chapter 2. Business Strategy

- 1) 검토 배경
- 2) 포트폴리오 전략
- 3) 스폰서 Pipeline 강화
- 4) 외부 자산 투자



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)

2

안정적 재무구조



- 일시적 배당금 확보를 위한 오버펀딩 없이 안정적으로 현금흐름을 관리하고 있으며, 타사 대비 낮은 LTV 수준을 유지하여 재무안정성을 확보
- 2023년 집중되었던 차입금 만기를 3년에 걸쳐 분산하였으며, 회사채와 은행 담보대출 및 고정/변동 금리 비중을 적정하게 배분하여 관리 중

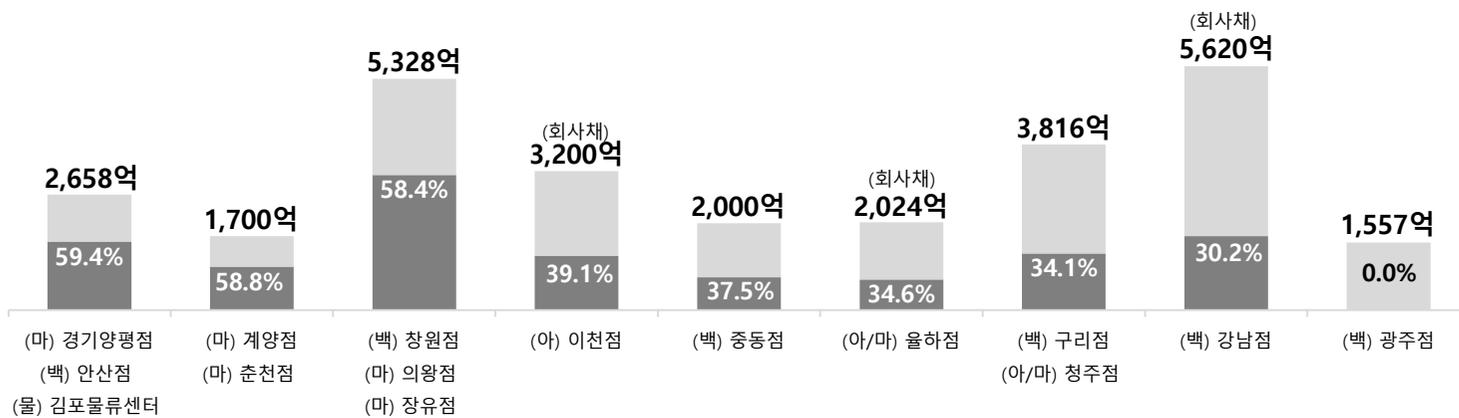
자산별 담보 현황

LTV : 공정가치(담보감정가) 기준

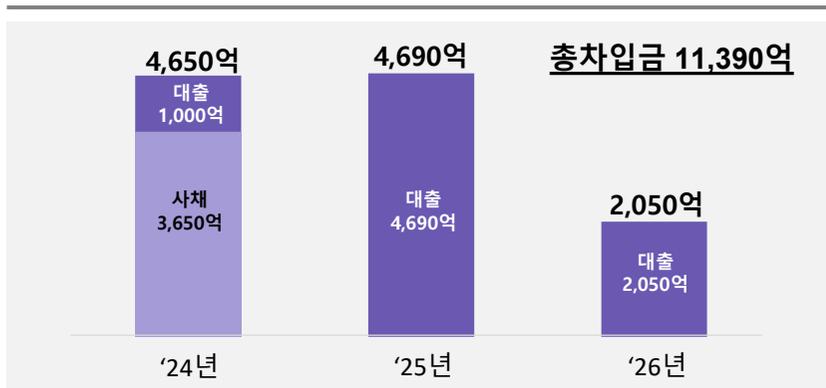
2조 7,903억



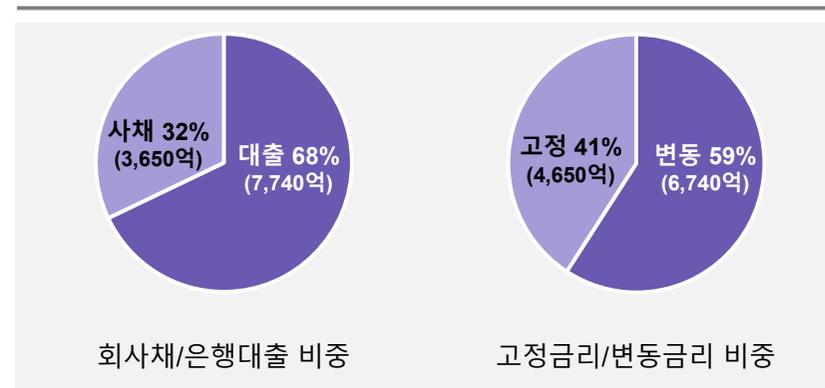
전체



차입금 만기



차입금 구성



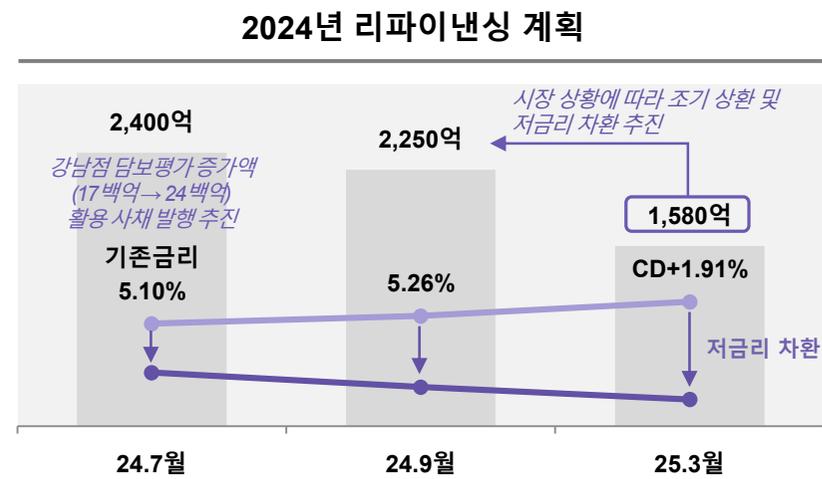
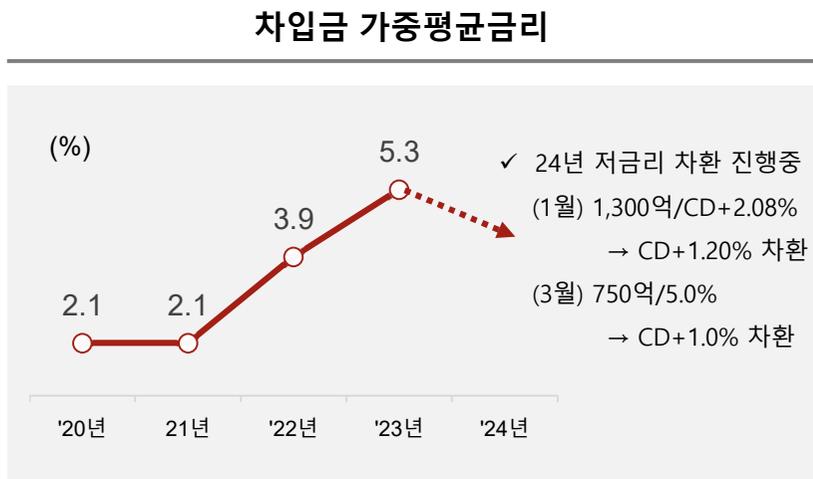
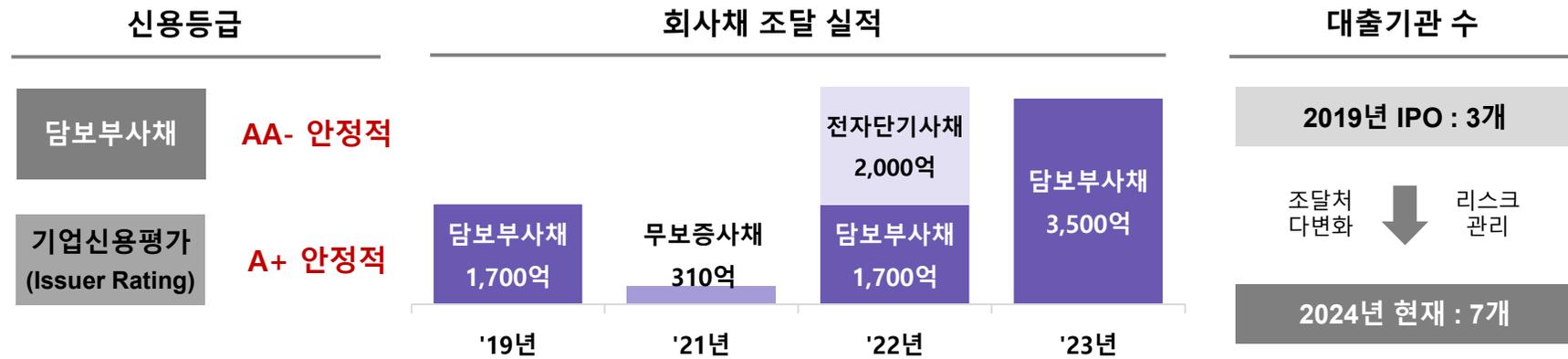
※ 2024년 3월말 기준

3

우수한 조달능력



- 우수 신용등급에 기반한 회사채 발행 및 대출기관 확대 등 **조달채널 다각화로 차입 리스크 최소화**
- '24년 금리 하락 전망에 따라 **기존 고금리 차입금의 저금리 리파이낸싱에 주력**하여 이자비용 절감 및 배당금 회복에 집중



4

우상향 임대수익

- 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**

Master Lease

공실률
0%

- 롯데리츠 보유 부동산 전체를 롯데쇼핑, 롯데글로벌로지스가 임차
- 공실률 0% 유지로 임대수익 감소 리스크 헷지

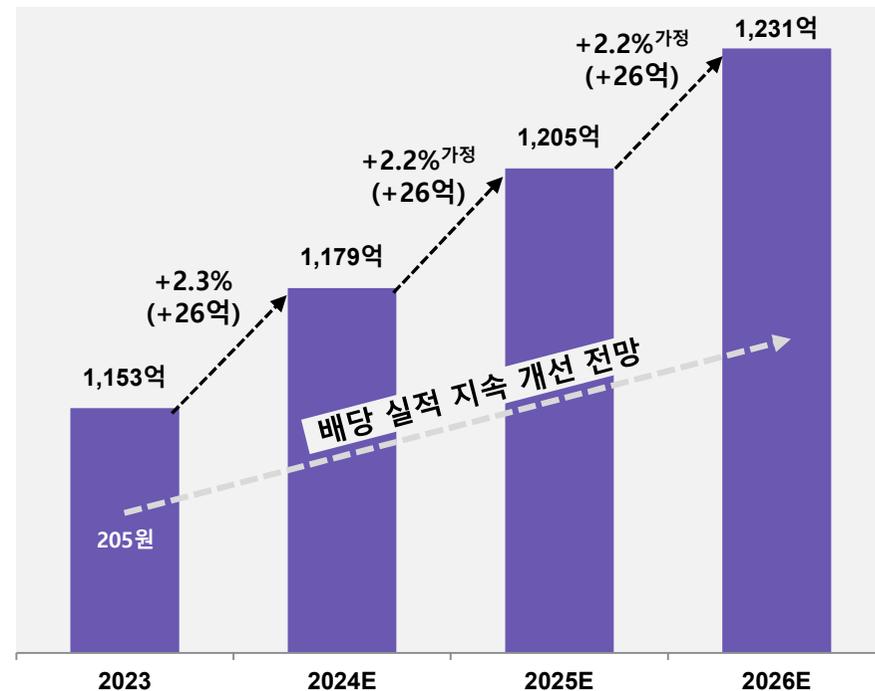
Triple Net 구조

NNN

- 재산세, 보험료, OPEX/CAPEX 등 임차인 부담
- 보험료, 인건비, 공사비 상승 등 외부 변수에도 리츠에 비용 전가 없이 안정적 운용

임대 수익 및 배당금 전망

금리 하락에 따른 이자비용 감소와 및 매년 임대료 인상으로(3월, 10월) **주당배당금은 매년 상승 전망**



Contents



Chapter 1. Investment Highlights

- 1) Overview
- 2) 안정적 재무 구조
- 3) 우수한 조달 능력
- 4) 우상향 임대 수익

Chapter 2. Business Strategy

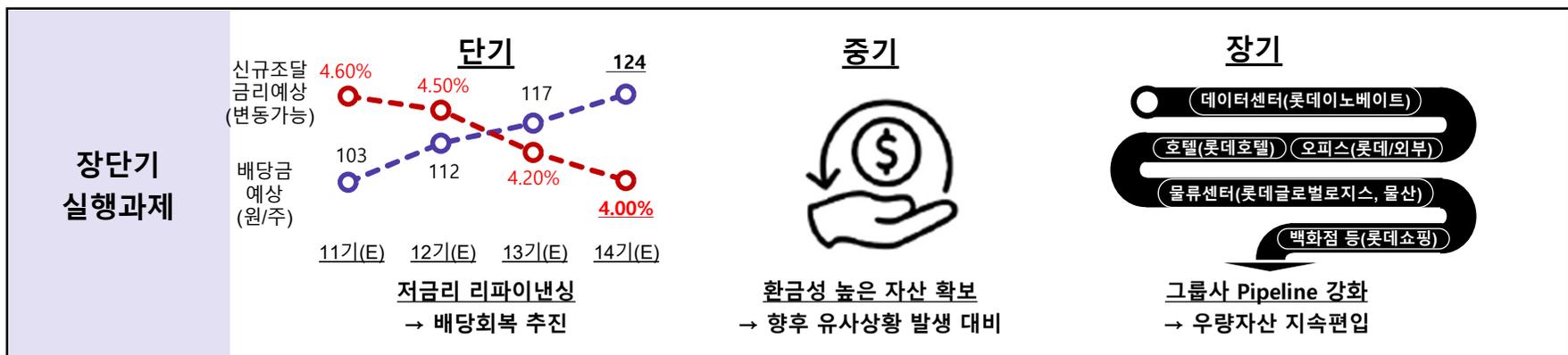
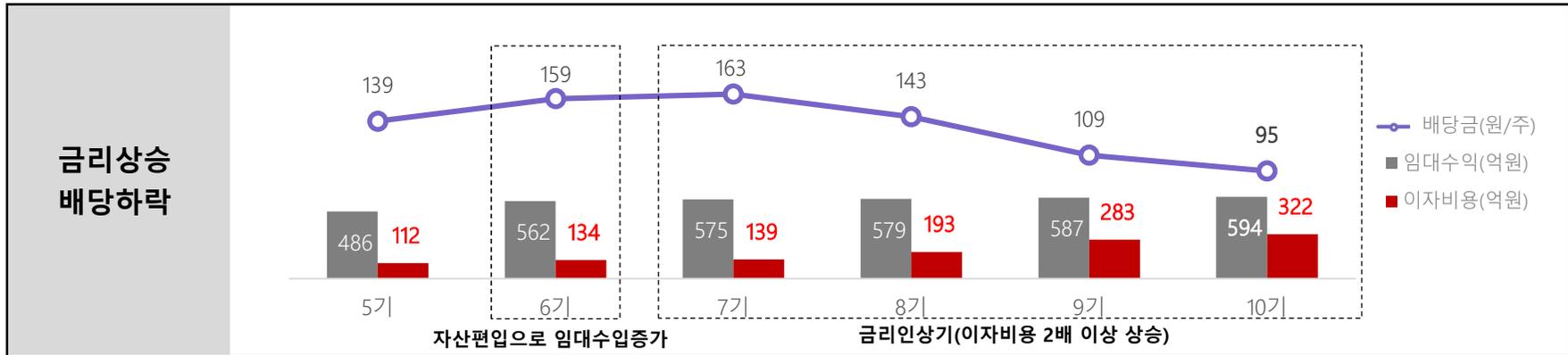
- 1) 검토 배경
- 2) 포트폴리오 전략
- 3) 스폰서 Pipeline 강화
- 4) 외부 자산 투자



1

검토 배경

- 임대를 통한 운영수익은 지속적으로 상승하였으나, 금리상승 등 대외적 환경변화로 배당금의 하락이 발생
- 향후 외부요인에 의한 배당금 하락을 보완할 수 있도록 투자전략을 재점검하고, 장기적인 관점에서 준비를 철저히 하겠음



※ 배당금 및 조달금리 예상은 당사 내부 가정(美FOMC 점도표 '24년 3회 인하, '25년 3회 인하 및 업계 금리전망 참조)으로, 시장상황에 따라 변동가능

- 롯데그룹의 높은 신뢰도를 바탕으로 2019년 성공적인 IPO를 완수한 롯데리츠는 국내 상장리츠 시장의 본격적인 성장을 견인하였으며, 2021년 약 8천억의 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

3

스폰서 Pipeline 강화



- 리테일 자산에 대한 편입을 지속 추진하여 국내 대표 리테일 리츠로서의 정체성 유지
- 롯데호텔, 롯데물산, 롯데이노베이트(구 롯데정보통신) 등 非리테일 그룹사 관련 자산에 대한 투자를 추진하여 그룹사 Pipeline의 확장 도모

기존 그룹사 Pipeline

- ✓ 쇼핑 1.5조 자산 기초로 성공적 IPO 완료
- ✓ 리테일 0.8조 추가 및 롯데글로벌로지스 물류센터 편입

그룹사 Pipeline의 확장

- ✓ 기존 리테일 자산 중 선별을 통한 우량 자산 지속 편입
- ✓ 롯데호텔, 롯데물산, 롯데이노베이트 등 투자대상 섹터 확대

신뢰도 높은 그룹사 통한 기초 자산 확보



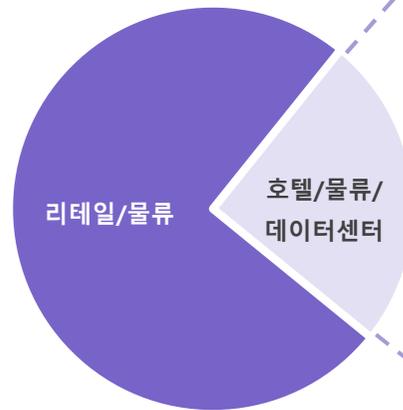
- 1위 국내 백화점 점유율 (31%)
- 3위 국내 대형마트 점유율 (16%)
- AA-/안정적 회사채 신용등급

ROFO 자산 8.2조 원
백화점 4.0조 (10개)
마트 3.1조 (64개)
아울렛 1.1조 (5개)



- 2위 국내 물류 점유율 (16%)
- A/안정적 회사채 신용등급

ROFO 자산 0.5조 원
물류센터 9개



롯데호텔
영업 실적 우수하고
투자 가치 높은 입지의
자산 선별 투자

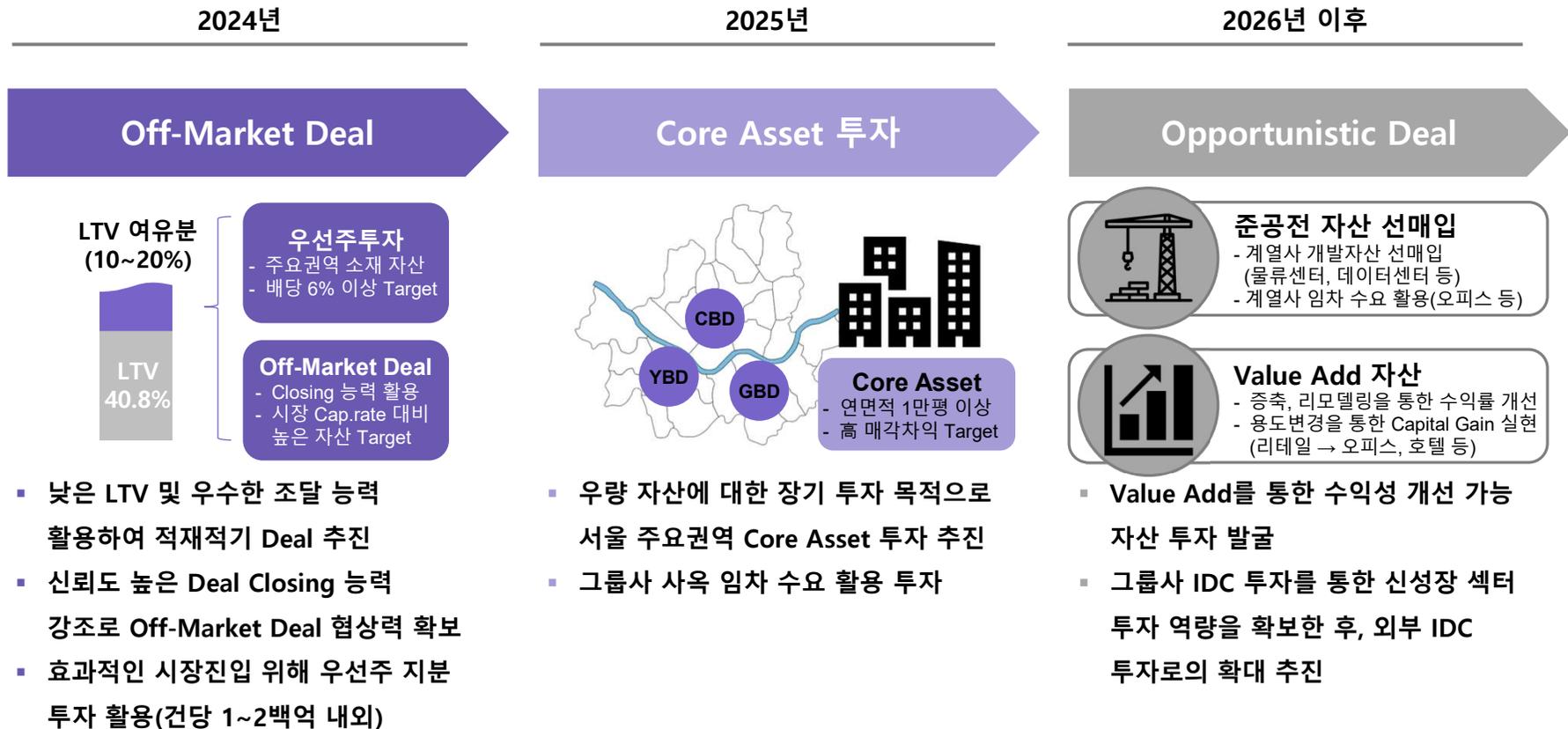
롯데물산
신규개발 자산 중
견고한 임차구조의
자산 편입

롯데이노베이트
미래 성장이 기대되고
안정적 운영이 보장된
IDC 선별 투자

4

외부 자산 투자

- **환금성 높은 자산 확보를 우선 과제로 추진**할 것이며, 이는 향후 유사상황에서 원활한 현금확보 및 배당금 보완의 역할을 맡게 될 것임
- 안정적 수익 실현을 위해 **Core Asset에 대한 투자도 병행**할 것이며, 장기적으로는 Value Add 가능한 **신성장 섹터에 대한 투자도 추진**할 것임



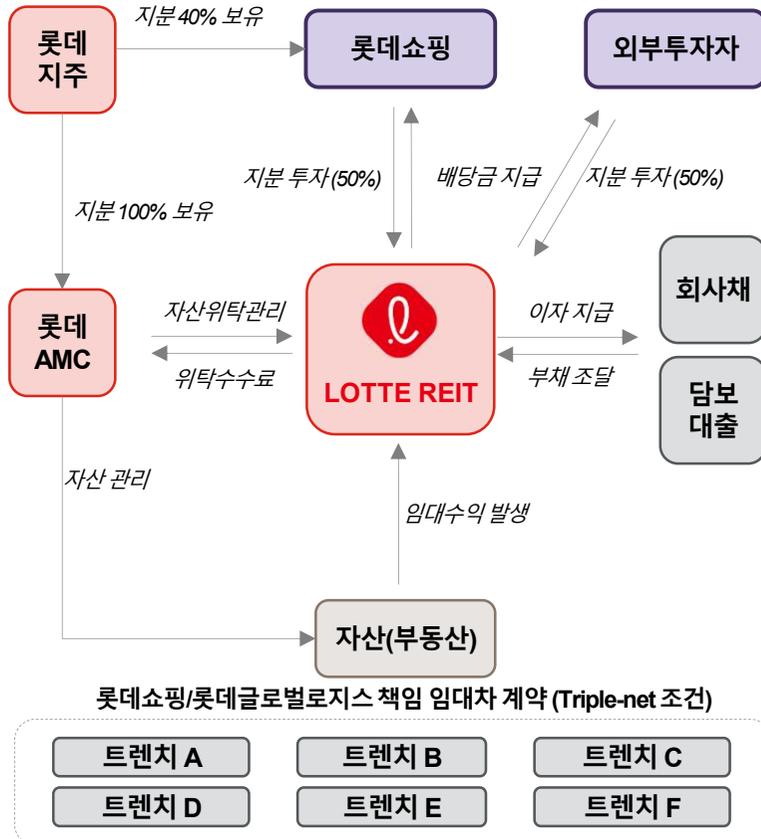
Appendix



[Appendix] 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



투자비 및 재원조달 구조

총 투자비	재원 조달	(단위: 억원)
자산가액	Equity	11,931
	담보대출	7,740
	담보부사채	3,650
취득 부대비용	보증금	1,096
	기타	23
계	계	24,440



[Appendix] 운용자산 현황



	롯데백화점 6						롯데물류센터 1	
점포명	강남점 	창원점 	구리점 	중동점 	광주점 	안산점 	김포센터 	
소재지	서울특별시 강남구 대치동	경남 창원시 성산구	경기 구리시 인창동	경기 부천시 중동	광주광역시 동구 대인동	경기 안산시 단원구	경기 김포시 고촌읍	
규모(GFA)	67,462m ²	140,977m ²	79,271m ²	93,419m ²	93,019m ²	54,887m ²	30,870m ²	
준공연도	'86.4월(본관) '00.6월(별관) '91.12월(문화센터1) '16.12월(문화센터2)	'02.2월(본관) '00.6월(영플라자)	'98.3월	'96.10월	'98.9월	'92.10월(본관) '18.11월(신관)	'15.12월	
	롯데프리미엄 아울렛 1	롯데아울렛&마트 2		롯데마트 5				
점포명	이천점 	대구울하점 	(서)청주점 	의왕점 	계양점 	춘천점 	김해장유점 	경기양평점 
소재지	경기 이천시 호법면	대구광역시 동구 울하동	충북 청주시 흥덕구	경기 의왕시 내손동	인천광역시 계양구 계산동	강원 춘천시 온의동	경남 김해시 대청동	경기도 양평군 양평읍
규모(GFA)	184,308m ²	100,773m ²	81,561m ²	36,879m ²	58,119m ²	40,570m ²	38,838m ²	9,977.31m ²
준공연도	'15.10월	'10.12월	'14.2월	'02.7월	'98.7월	'11.8월	'04.7월	'18.01월



[Appendix] 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 1개월¹⁾				

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



[Appendix] 차입 현황 ('24.3월 기준)



(단위 : 백만원)

	구분		원금	비중	차입시점	만기시점	금리
사채	4회	담보부(1.5y)	70,000	6.1%	2023-01-16	2024-07-16	5.687%
	3-3회	담보부(1y)	80,000	7.0%	2023-07-28	2024-07-28	5.087%
	3-2회	담보부(2y)	90,000	7.9%	2022-07-29	2024-07-29	4.665%
	5-2회	담보부(1.5y)	125,000	11.0%	2023-03-17	2024-09-17	5.200%
		소계	365,000	32.0%			5.137%
대출	5-1차	담보부(1.5y)	100,000	8.8%	2023-03-17	2024-09-17	5.330%
	5-2차	담보부(2y)	158,000	13.9%	2023-03-17	2025-03-17	[CD+1.91%]
	6차	담보부(2y)	311,000	27.3%	2023-10-17	2025-10-17	[CD+1.30%]
	7차	담보부(2y)	130,000	11.4%	2024-01-16	2026-01-16	[CD+1.20%]
	8차	담보부(2y)	75,000	6.6%	2024-03-18	2026-03-18	[CD+1.00%]
		소계	774,000	68.0%			5.12%
계			1,139,000	100.0%			5.12%

