



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



Chapter 1. Investment Highlights

Chapter 2. Business Strategy

Chapter 3. New Portfolio Acquisition



국내 초대형 규모의 AUM, 시가총액을 갖춘 대표 리츠

자산규모



2.3조

자산개수



15개

시가총액 ('24.06.18)



8,018억

배당수익률¹⁾ ('24년 추정)



6.1%

공실률



0%

LTV²⁾



41%

신용등급 (담보부사채)



AA-
(stable)

INDEX

FTSE EPRA Nareit

FTSE All Cap

MSCI Small Cap 등

주석 : 1) 배당수익률 6.1% = 제11기 사업계획('24.01.01~'24.06.30) 추정 배당금 총액 ÷ '24.06.18 종가 기준 시가총액 x 2 = 추정 배당금 총액 246억 ÷ 시가총액 8,018억 x 2

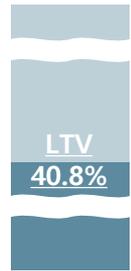
2) LTV 41% = 총 차입금 ÷ IPO 및 추가편입자산의 담보감정가액 기준 = 총 차입금 1조 1,390억 ÷ 담보감정 자산가액 2조 7,903억)

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

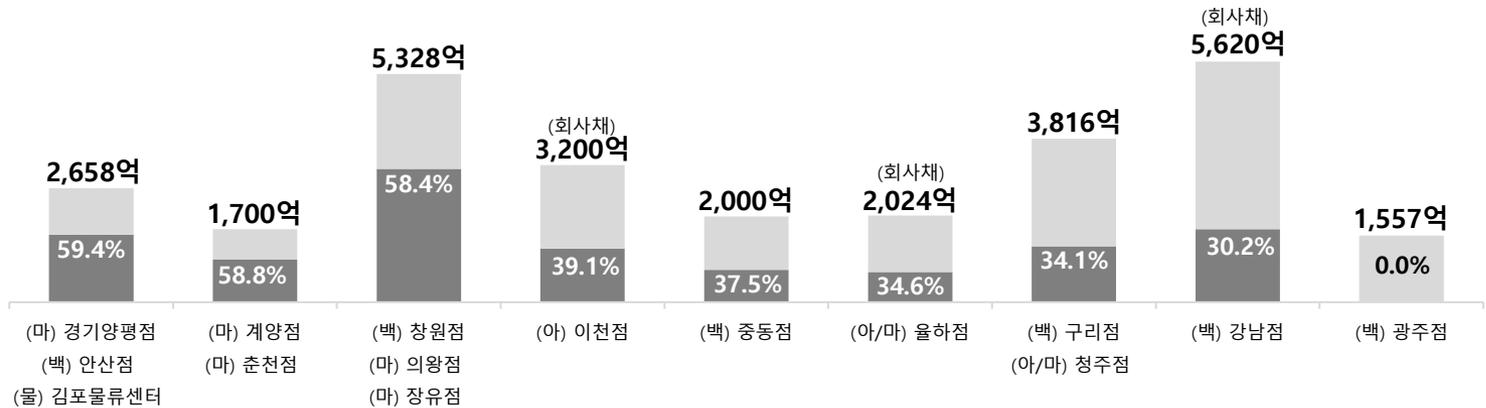
자산별 담보 현황

※ LTV : 공정가치(담보감정가) 기준

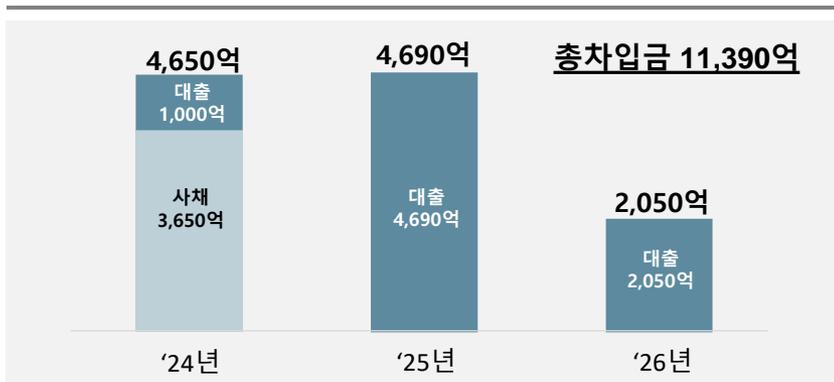
2조 7,903억



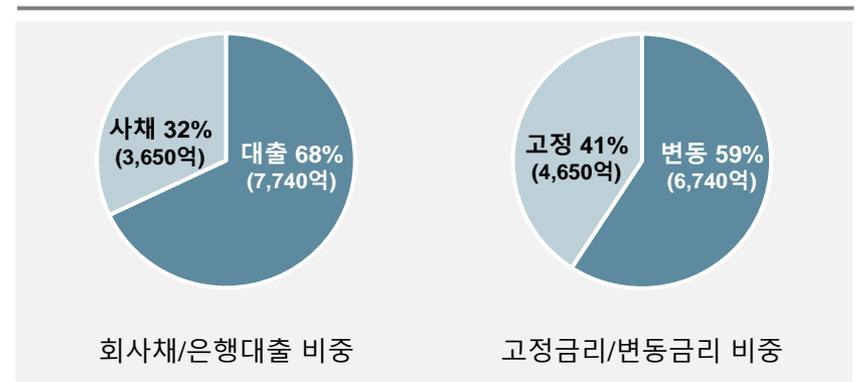
전체



차입금 만기



차입금 구성



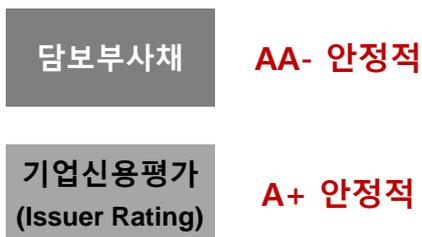
3

우수한 조달능력

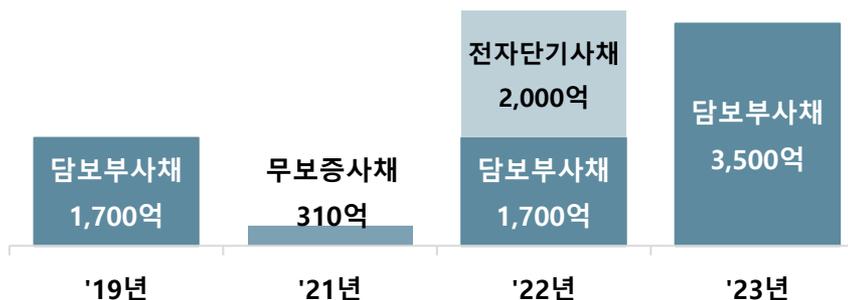


- 우수 신용등급에 기반한 회사채 발행 및 대출기관 확대 등 **조달채널 다각화로 차입 리스크 최소화**
- '24년 금리 하락 전망에 따라 **기존 고금리 차입금의 저금리 리파이낸싱에 주력**하여 이자비용 절감 및 배당금 회복에 집중

신용등급



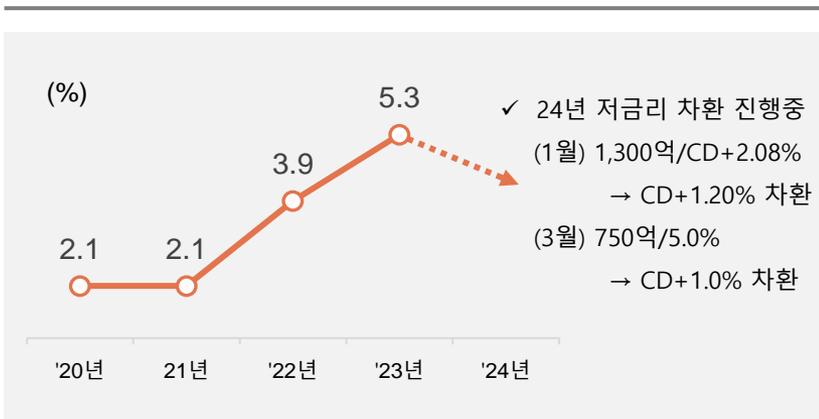
회사채 조달 실적



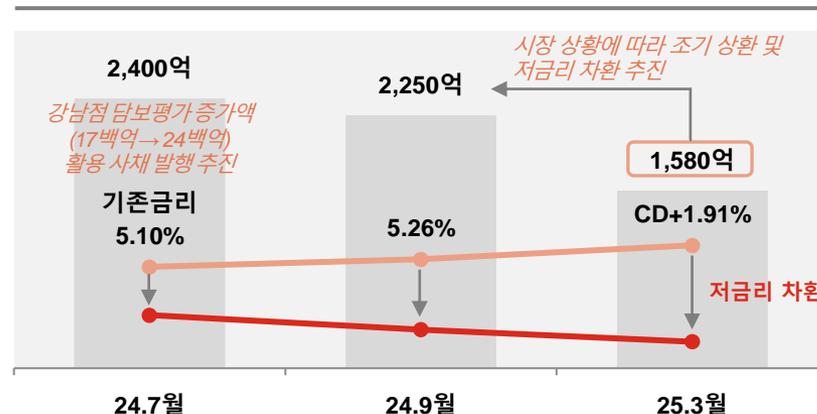
대출기관 수



차입금 가중평균금리



2024년 리파이낸싱 계획



- 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

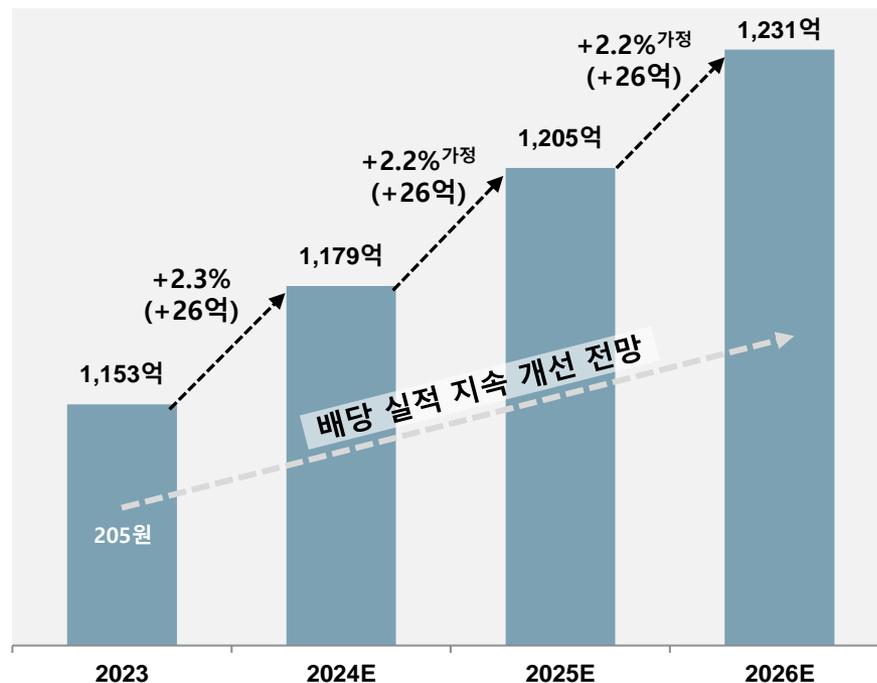
Triple Net 구조

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



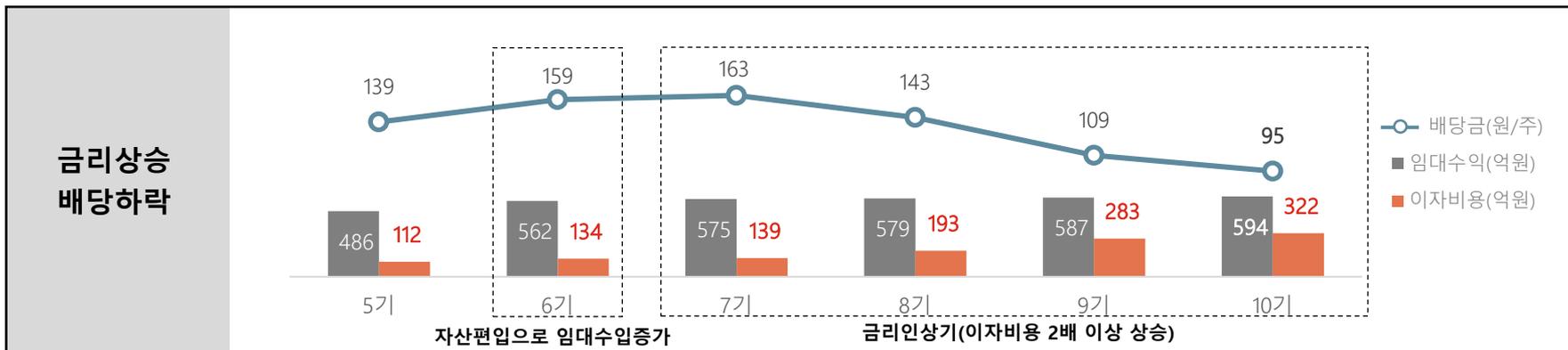
Chapter 1. Investment Highlights

Chapter 2. Business Strategy

Chapter 3. New Portfolio Acquisition



- 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 유지하되, 추가적인 성장 모멘텀의 확보를 위해 그룹 외부 성장성 자산에 대한 투자를 확대하여 상호보완적 포트폴리오를 구축하고자 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 재원 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

신뢰도 높은 그룹사 통한 기초 자산 확보



롯데쇼핑

- 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)



롯데글로벌로지스

- 2위 국내 물류 점유율 (16%)
- A/안정적 회사채 신용등급

ROFO 자산 0.5조 원
물류센터 9개

그룹사 Pipeline의 확장

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

리테일/물류

호텔/물류/
데이터센터

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

2024년

Off-Market Deal

LTV 여유분
(10~20%)

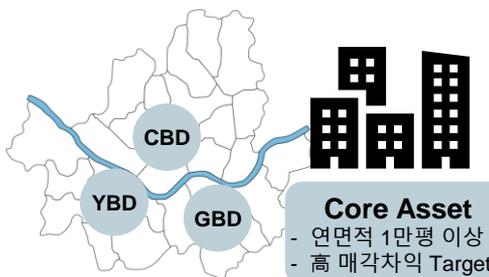


- 우선주투자**
 - 주요권역 소재 자산
 - 배당 6% 이상 Target
- Off-Market Deal**
 - Closing 능력 활용
 - 시장 Cap. rate 대비 높은 자산 Target

- 낮은 LTV 및 우수한 조달 능력 활용하여 적재적기 Deal 추진
- 신뢰도 높은 Deal Closing 능력 강조로 Off-Market Deal 협상력 확보
- 효과적인 시장진입 위해 우선주 지분 투자 활용(건당 1~2백억 내외)

2025년

Core Asset 투자



Core Asset
- 연면적 1만평 이상
- 高 매각차익 Target

- 우량 자산에 대한 장기 투자 목적으로 서울 주요권역 Core Asset 투자 추진
- 그룹사 사옥 임차 수요 활용 투자

2026년 이후

Opportunistic Deal

준공전 자산 선매입

- 계열사 개발자산 선매입 (물류센터, 데이터센터 등)
- 계열사 임차 수요 활용(오피스 등)

Value Add 자산

- 증축, 리모델링을 통한 수익률 개선
- 용도변경을 통한 Capital Gain 실현 (리테일 → 오피스, 호텔 등)

- Value Add를 통한 수익성 개선 가능 자산 투자 발굴
- 그룹사 IDC 투자를 통한 신성장 섹터 투자 역량을 확보한 후, 외부 IDC 투자로의 확대 추진

Contents



Chapter 1. Investment Highlights

Chapter 2. Business Strategy

Chapter 3. New Portfolio Acquisition



- 외부 상업용 부동산 시장 진입 및 운용 역량 강화를 위해 **보유현금을 활용하여 우선주 지분 투자를 추진하고자 함**
- 우선주 투자 가이드라인을 바탕으로 운용 안정성 및 수익성을 종합 고려하여 투자대상을 선정하였음

우선주 투자 가이드라인



투자대상

우선적 배당 종류주
(리츠, 부동산펀드)



자산 유형

서울 주요권역 우량오피스
(GBD, CBD, YBD의 Core Asset)



수익률 기준

평균 운영 배당수익률
6.0% 이상

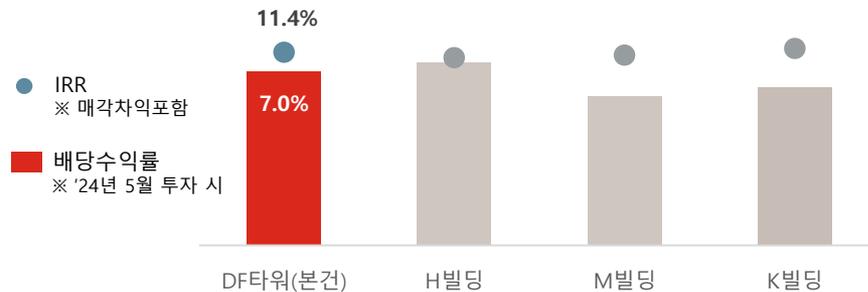


투자 규모

투자 건별
1~2백억 내외

금회 투자대상 선정 이유

- ✓ 롯데리츠의 **수익성 제고** 가능 자산
- ✓ 타 비교자산 대비 **단기간 투자를 통해 자금 조기 회수** 가능하며 **높은 보통주 비중으로 안정성** 보유



권역	GBD	CBD	GBD	CBD
연면적	9,050평	9,616평	14,091평	9,901평
투자기간	3년1개월 (27.5월)	4년4개월 (28.8월)	6년5개월 (30.9월)	7년 (31년)
보통주 비중	50%	19%	20%	43%

우수한 입지

- GBD권역 강남역 도보 1분 거리 위치
- 서울 주요권역 및 판교 등 교통접근성 우수
- 강남권역은 IT기업 등 다수의 선호권역으로 임차수요 활발
※ '23년 4분기 GBD 공실률 1.5%

임차안정성 확보

- 현재 및 최근 5년 임차율 100% 오피스
- 국내 최대 블록체인기업 두나무 추가임차 확약으로 향후 공실 Risk Hedge
※ 향후 두나무 사옥으로 활용예정

안정적 투자구조

- 두나무(임차인)의 보통주 전액투자로 하방안정성 확보 ※ 총 Equity의 50% 투자
- 현재 운용중인 리츠에 투자, 실 투자기간 3년¹⁾으로 빠른 회수 가능

낮은 Exit Risk

- 두나무(임차인) 및 코람코자산신탁(AMC) 우선매수권 보유
- 꾸준한 지가 상승으로 원본회수 용이 전망
※ 최근 10년 연평균 15% 상승
- GBD권역 오피스 평당가 상승 추세 및 향후 제한적 공급으로 가치 상승 전망

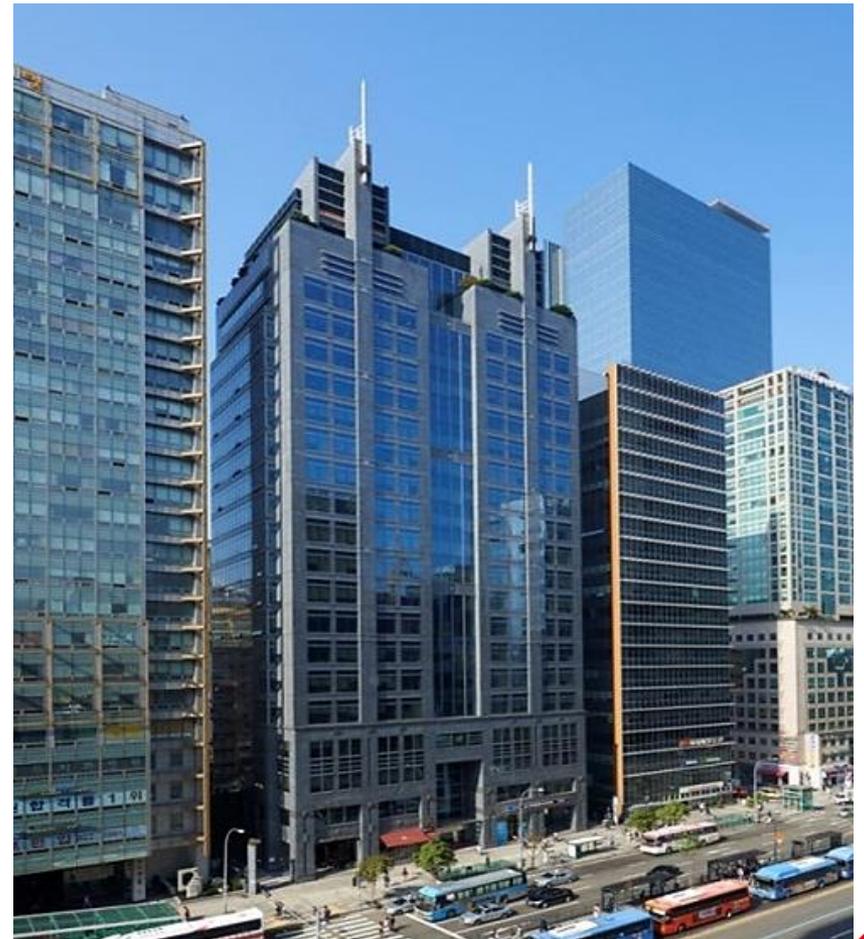
DF타워 종류주 투자

3

투자자산 개요

- 본 건 투자는 **코람코더원강남1호리츠 중류주**에 투자하며, 해당 리츠는 DF타워(구, A+에셋타워)를 소유하고 있음
- DF타워는 지하철 2호선, 신분당선 강남역 도보 1분 거리에 위치한 연면적 9,050평의 오피스임

구분	내용
건물명	DF타워 (구, A+에셋타워)
소재지	서울시 서초구 강남대로 369 (강남역 도보 1분)
지역/지구	일반상업지역, 서초로 지구단위계획구역
주용도	업무시설, 근린생활시설
대지면적	1,777㎡ (538평)
연면적	29,916㎡ (9,050평)
건폐율/용적률	55.9% / 1,076.2%
규모	B7 / 22F
전용률	46.7%
주차대수	247대 (자주식 204대)
승강기	6대 (승용 5대)
준공년월	1999년 5월 (2022년 리뉴얼)
감정평가액	4,515억 (2023년 8월 기준)



3

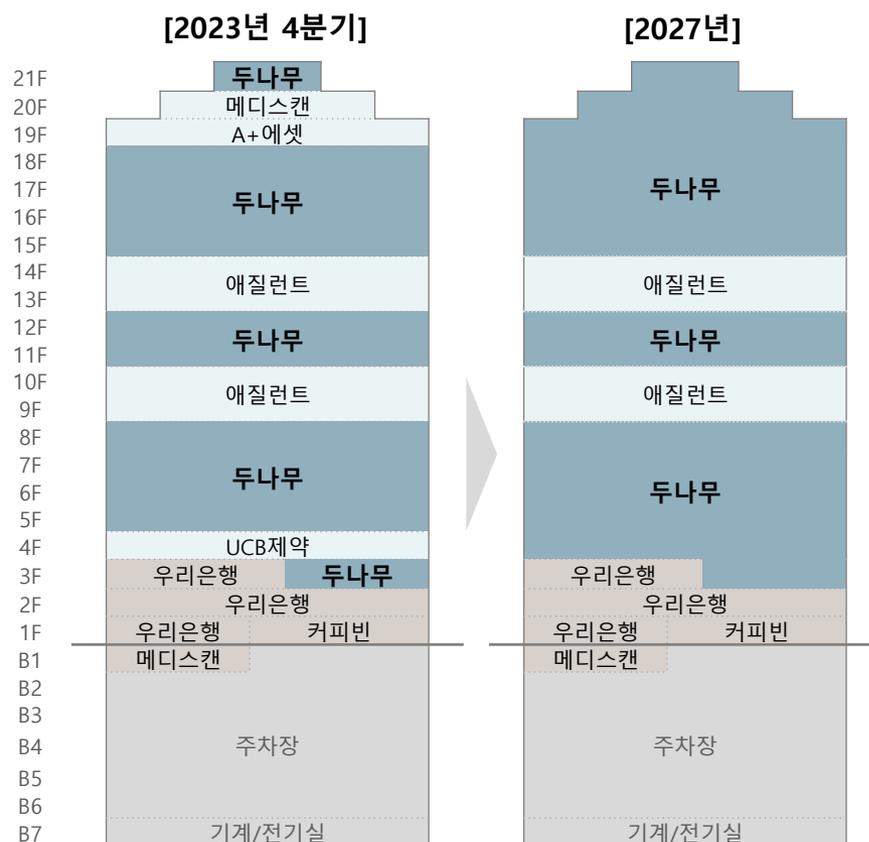
투자자산 개요_ 임차현황

- DF타워는 **2018년 이후 현재까지 공실률 0%**를 기록하고 있는 자산임
- **주요임차인이자 보통주 투자자인 두나무의 단계적 입주가 계획되어 있어 향후 높은 운영안정성을 확보하였음**

임차율 추이



향후 임차 시나리오



두나무 주요임차조건

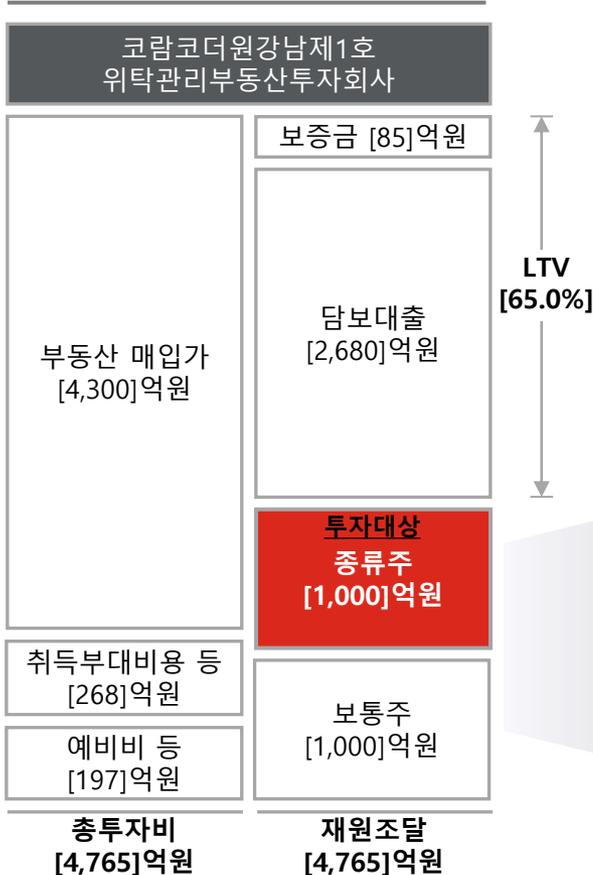
구분	주요내용
임차기간	10년 (22년~32년, 의무임차기간 5년)
임차조건	최초 임차조건에 연상승률 적용하여 계약체결
	· 2022년 최초 임차조건 (단위 : 천원/평)
	구분 보증금 월임대료 월관리비 Rent Free 연 상승률 내용 1,200 120 50 - 1.5%
	※ 연 상승률은 임대료, 관리비만 적용
우선매수권	보유 (시장입찰가 및 종류주 원본 회수가격 중 높은 값) ※ 코람코자산신탁 2순위 우선매수권 보유
추가임차 의무	공실 발생시 증평계약 체결 및 30일 내 임차 개시

4

투자자산 리츠 개요

- Equity 규모는 총 2,000억원(종류주, 보통주 각 1,000억원)으로 **증권사 종류주 보유분 중 70억원을 투자** 예정
- 운용기간 중 연 6.1% 누적적 우선 배당금 및 매각 시 매각차익의 20%를 수취하며 투자금 조기회수('27년 5월¹⁾, 3년)가 가능한 건임

투자 구조



리츠 개요

구분	내용			
리츠명	코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사			
투자대상	DF타워 (서울시 서초구 강남대로 369 소재)			
매입가	전체	4,300억 (평당 4,752만원, 매입 Cap. rate 2.8%)		
	종류주	3,300억 (평당 3,647만원, 매입 Cap. rate 3.7%)		
운영기간	'22년 6월 ~ '27년 5월 ¹⁾ (5년)			
Loan	선순위 대출 2,680억, 금리 All-in CD91물+1.55%, 대출기간 3년(만기 '25년 06월)			
Equity	주종	주주명	투자금액	주요조건
	종류주	A증권	395억	<ul style="list-style-type: none"> • 연 6.1% 누적적 우선배당 • 잔여 · 매각차익 20% 배당
		B증권	395억	
		코람코자산신탁	210억	
		소계	1,000억	
보통주	두나무	1,000억	<ul style="list-style-type: none"> • 연 2.4% 후순위 배당 • 잔여 · 매각차익 80% 배당 	
합계		2,000억		
매각 가정	<ul style="list-style-type: none"> • 시장 입찰 시 매각 Cap. rate 3.3% • 매각 시점 종류주 원금 보장 Cap. rate 4.9% 			

주석 : 1) 투자기간은 시장상황에 따라 향후 변동 가능함

4

투자자산 리츠 개요_종류주 투자 개요 및 특징



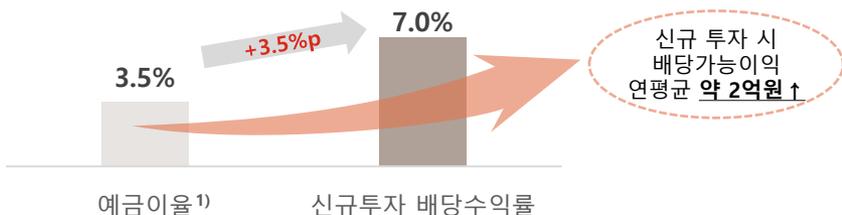
- '24년 5월 투자 시 해당 투자기간('24년 5월~'27년 5월, 예상)에 대한 **실질수익률 7%**
- 원본 상환의 우선순위 고려 시 보통주 대비 종류주 기준 할인 매입 효과 및 매각 시 종류주 배당·원본을 보장하여 투자 안정성 높음

종류주 투자 개요

구분	내용
투자 규모	70억 (증권사 보유분 Sell-Down)
투자 대상	코람코더원강남1호리츠 종류주 * 140만주, 지분율 3.5%
예상투자기간	'24년 5월~'27년 5월 (약 3년)
약정 수익률	연 6.1%
실질 수익률	연 7.0% ※ '24년 5월 투자 시 해당 회계기간에 대한 실질 수익률
IRR(예상)	11.4% (추정, 매각차익 포함)

종류주 투자 시 운용이율 변화

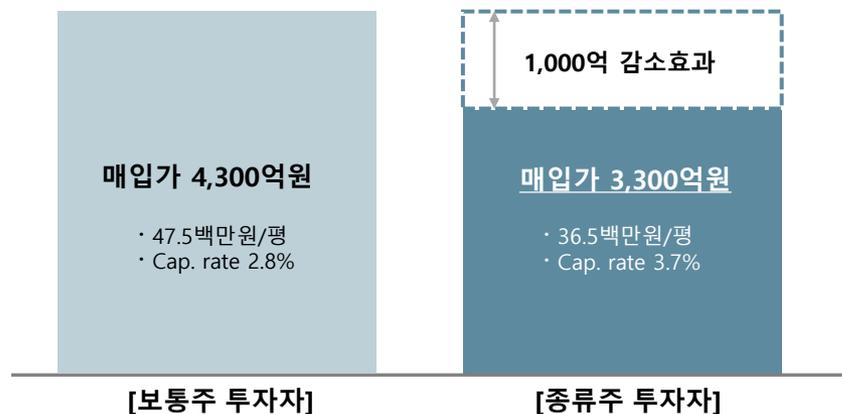
- ✓ 연 3~4%대 은행 예금금리 대비 종류주 투자 시 높은 수익률



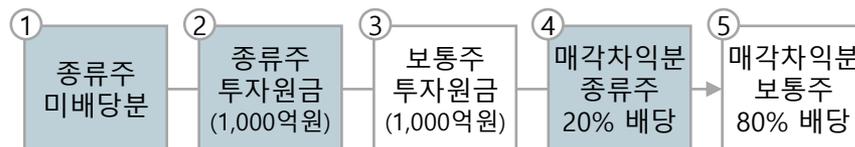
주석 : 1) 예금 이율은 시중은행 3월 예금금리 평균

투자 특징

- ✓ 종류주 투자자의 매입가격 감소 효과



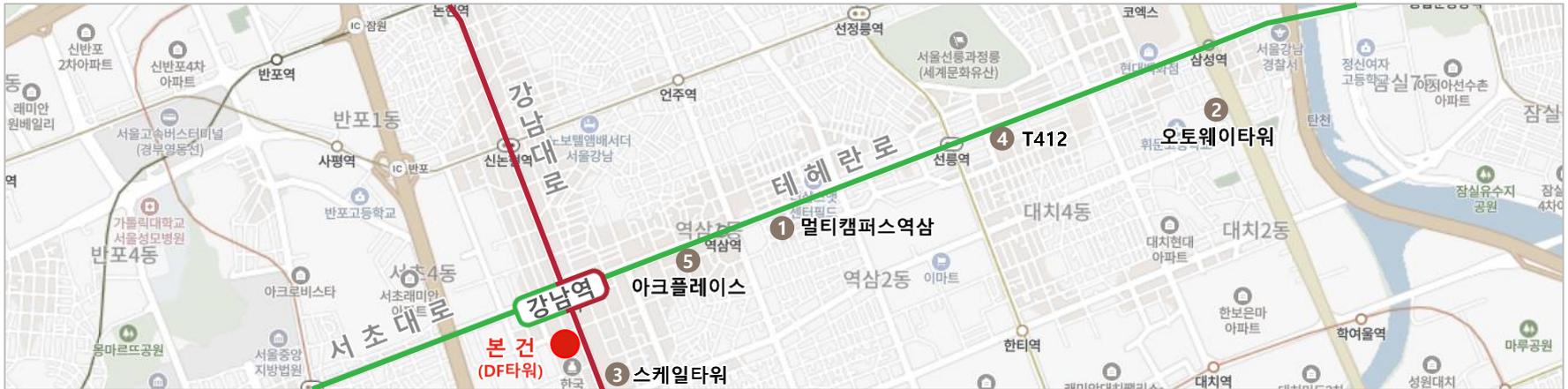
- ✓ 매각 시 종류주 배당 및 원본 회수를 우선적으로 보장



5

매매 및 임차사례_ 매매사례

- GBD권역 주요 거래의 평당 매매가는 약 40.1~54.0백만원 수준으로 **본 건 종류주 평당 36.5백만원 기준 경쟁력 있는 가격으로 우량자산 확보**
- GBD Cap. rate은 3% 미만까지 형성되었으나 최근 조정되어 '24년 거래 자산 Cap. rate은 4.0% 전후 수준 (DF타워 종류주 Cap. rate 3.7%로 유사 수준)

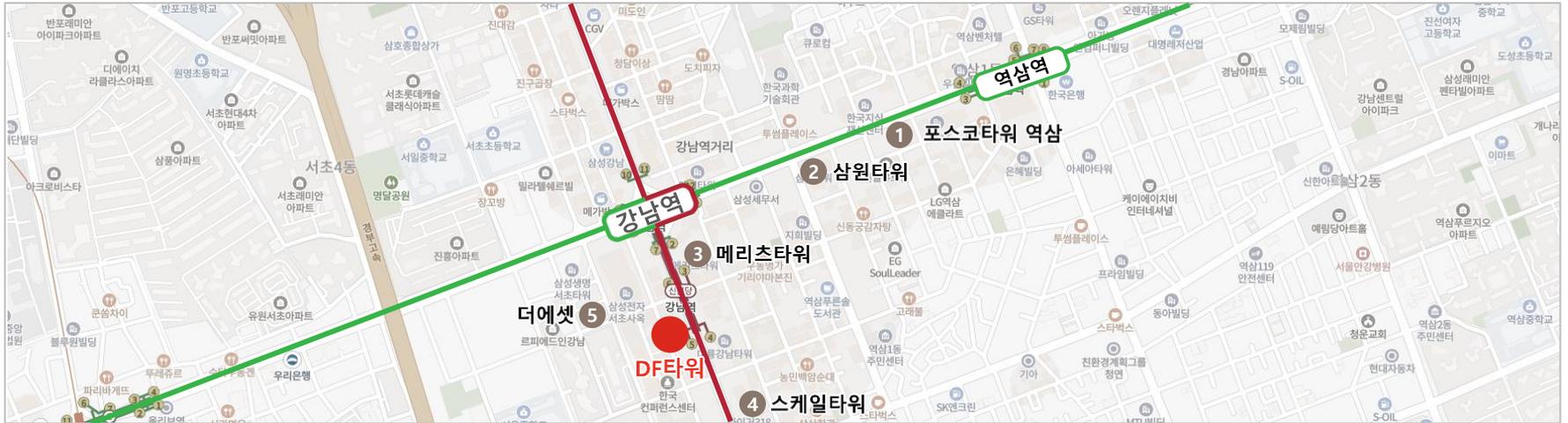


구분	DF타워(본건)	① 멀티캠퍼스 역삼	② 오토웨이하위	③ 스케일타워	④ T412	⑤ 아크플레이스
거래시기	'22년 2분기	'22년 2분기	'23년 1분기	'23년 2분기	'24년 1분기	'24년 2분기
연면적	9,050평	6,435평	14,436평	14,943평	7,983평	18,974평
거래가격	4,300억	2,582억	5,896억(50%)	8,069억(50%)	3,277억	7,917억
평당 거래가격	47.5백만 * 종류주 기준 36.5백만	40.1백만	41.2백만	54.0백만(추정)	41.0백만	41.7백만
Cap. rate	2.8% * 종류주 기준 3.7%	2.4%	2.5%	4.3%	3.7%	4.2%
준공연도	2022년	1997년	2014년	2023년	2019년	2018년
매도자	코크렘31호리츠	삼성SRA운용 펀드	교직원공제회	SK D&D	한화자산운용 펀드	미래에셋운용 펀드
매수자	코람코더원강남1리츠	위메이드(사옥)	넥슨(사옥)	현대차그룹(사옥)	알레르망(사옥)	코람코가치투자리츠

5

매매 및 임차사례_ 임차사례

- 인근 오피스는 평균 임대료는 견고한 수요를 바탕으로 NOC 42만원 수준으로 형성되어 있음
- 두나무가 향후 임차계획을 변경하는 경우에도 대체임차인 확보 및 임대수익 향상가능성 존재



(단위 : 원/평)

구분	DF타워(두나무)	① 포스코타워 역삼	② 삼원타워	③ 메리츠타워	④ 스케일타워	⑤ 더에셋
연면적	9,050평	13,069평	12,513평	17,374평	14,924평	24,538평
준공년도	1999년(2022년)	2003년	1985년(2015년)	2005년	2023년	2007년
전용률	46.7%	46.1%	56.9%	48.6%	54.2%	52.1%
보증금	1,200,000	1,250,000	1,750,000	1,545,000	2,000,000	1,700,000
임대료	123,627	125,000	175,000	154,500	200,000	170,000
관리비	51,511	50,000	41,000	51,500	50,000	51,000
NOC	381,238	386,498	387,182	431,729	470,172	432,070

출처 : JLL, CBRE / NOC : 전용면적 1평당 발생하는 총 임차비용(보증금, 임대료, 관리비)

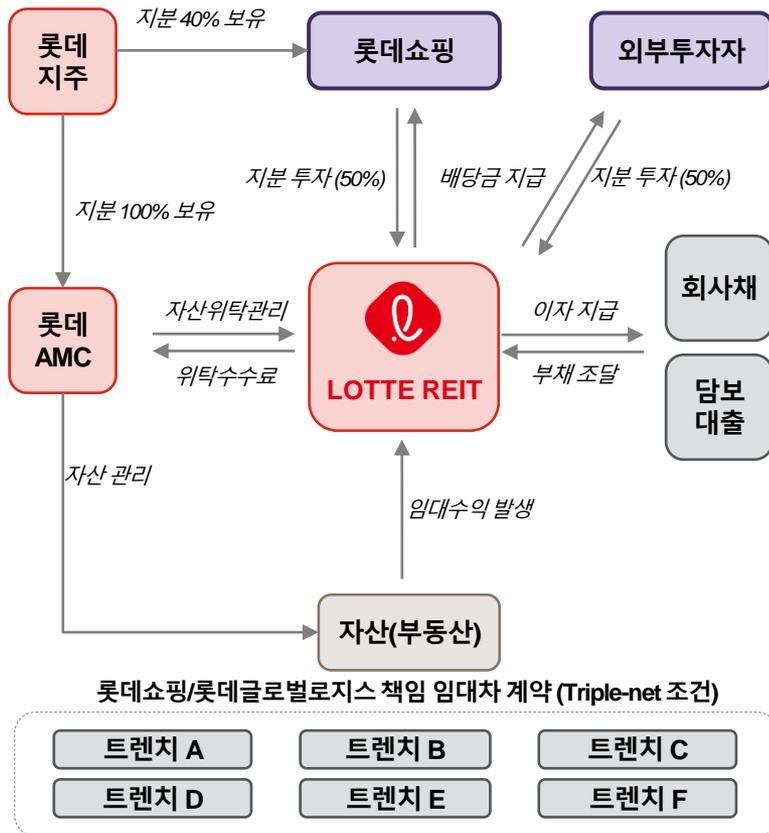
Appendix



[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	23,006 (부동산)	Equity	11,931
	70 (증권)	담보대출	7,740
취득 부대비용		1,434	담보부사채
			보증금
		기타	93
계	24,510	계	24,510



[Appendix] 운용자산 현황

	롯데백화점 6						롯데몰류센터 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 	대구올하점 	(서)청주점 	의왕점 	계양점 	춘천점 	김해장유점 	경기양평점 
소재지	경기 이천시 호법면	대구광역시 동구 올하동	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, 수선유지비임 차인 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	<ul style="list-style-type: none"> 고정임대료 : 매매대금의 3.8% 변동임대료 : 전년 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 5년 7개월 ¹⁾				

※ 트렌치 A ~ F 보증금 : 12개월분 임대료
주석 : 1) 계약면적을 기준으로 잔존기간 가중평균 산출, 2024년 6월 기준



[Appendix] 차입 현황 ('24.5월 기준)



(단위 : 백만원)

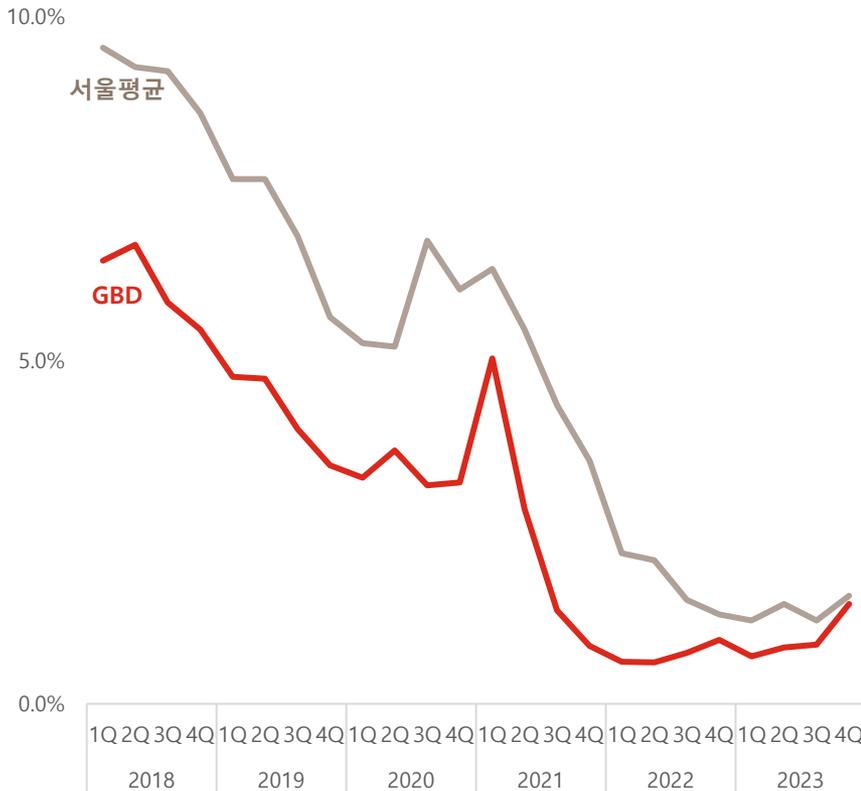
구분			원금	비중	차입시점	만기시점	금리
사채	4회	담보부(1.5y)	70,000	6.1%	2023-01-16	2024-07-16	5.69%
	3-3회	담보부(1y)	80,000	7.0%	2023-07-28	2024-07-28	5.09%
	3-2회	담보부(2y)	90,000	7.9%	2022-07-29	2024-07-29	4.67%
	5-2회	담보부(1.5y)	125,000	11.0%	2023-03-17	2024-09-17	5.20%
		소계	365,000	32.0%			5.14%
대출	5-1차	담보부(1.5y)	100,000	8.8%	2023-03-17	2024-09-17	5.33%
	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%			5.02%
계			1,139,000	100.0%			5.06%



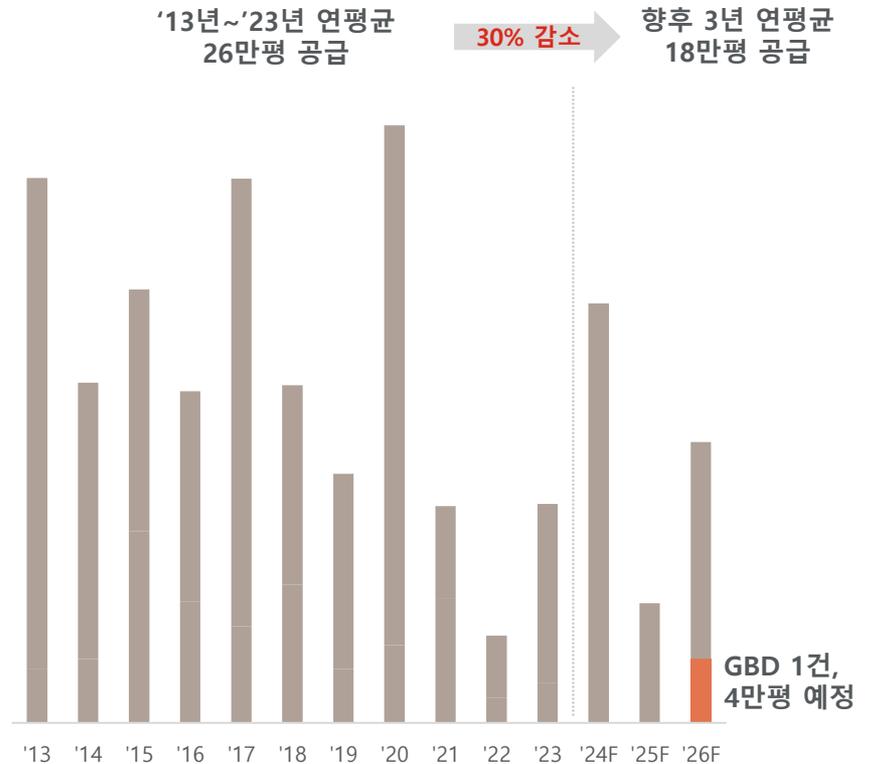
[Appendix] GBD 공실률 및 향후 신규공급

- GBD 권역은 높은 임차선호도를 바탕으로 서울 평균 대비 낮은 공실률을 지속적으로 기록하고 있으며, 최근 공실률은 1.5%임
- 향후 오피스 신규공급은 최근 10년 대비 약 30% 감소할 예정이며, 특히 GBD권역의 경우 1건만이 공급예정임
다만 고금리 및 건설비용 증가 등으로 공급 지연의 가능성이 높아 우량 오피스의 희소성은 더욱 높아질 것으로 전망됨

GBD 공실률 추이



연도별 오피스 신규공급



※ 출처 : 교보리얼코, 젠스타메이트



[Appendix] 투자자산 입지 및 토지분석

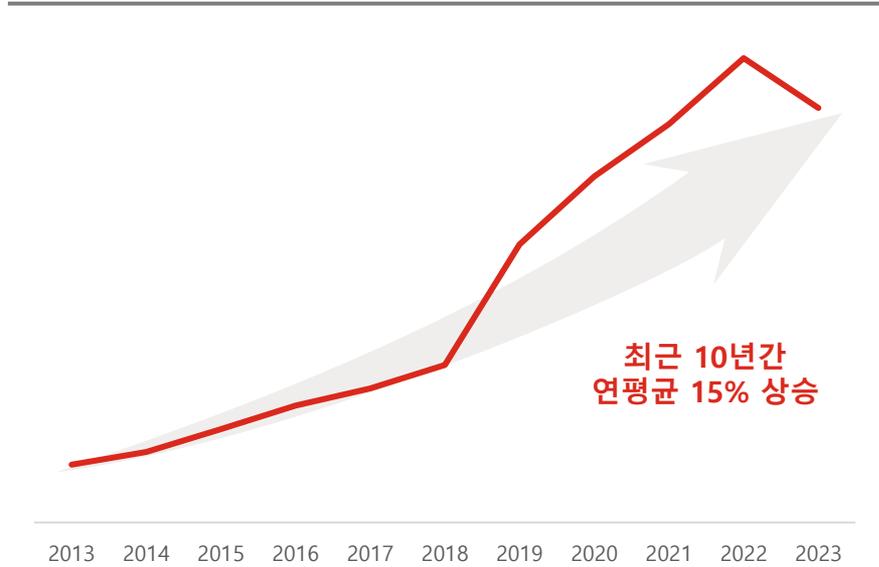


- DF타워는 강남역 5분 출구 도보 1분 위치로 서울 주요 업무지역 및 판교지역으로의 대중교통, 차량접근성이 우수함
- 공시지가는 최근 10년간 연평균 15% 상승하였으며 향후에도 지속적인 토지가치 상승이 예상됨

DF타워 입지



개별공시지가 추이



연도	2013	2014	2015	2016	2017	2018
금액	3,270	3,440	3,744	4,056	4,284	4,596
연도	2019	2020	2021	2022	2023	
금액	6,200	7,103	7,800	8,678	8,017	