Issue Comment

롯데리츠 (330590)

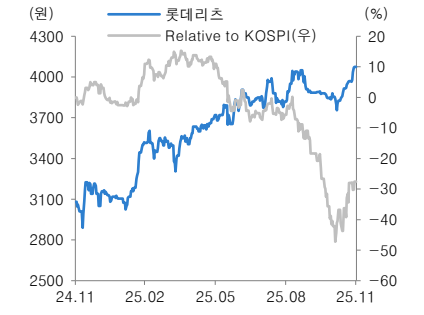
2026년 첫 편입 자산은 L7 홍대

이혜진
hyejin1.lee@daishin.com

투자의견	BUY 매수, 유지
6개월 목표주가	4,900 유지
현재주가 (25.12.01)	4,050 리츠

KOSPI	3,920.37
시가총액	11,703.24억원
시가총액비중	0.036%
자본금(보통주)	1,444.84억원
52주 최고/최저	4,080원 / 2,880원
120일 평균거래대금	15.86억원
외국인지분율	7.93%
주요주주	롯데쇼핑 외 1인 48.41% 미래에셋자산운용 10.30%

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	5.7	6.7	9.5	32.3
상대수익률	10.6	-13.4	-24.7	-17.2



- 투자의견 BUY, 목표주가 4,900원 유지. 2026년 예상 배당수익률은 6.71%
- L7호텔 홍대 신규 편입 예정. 매입가 2,650억 원, 호텔롯데가 마스터리스
- 리테일 편중 포폴 개선 및 그룹 우량 자산 편입으로 복합 리츠로의 성장 도모

투자의견 BUY, 목표주가 4,900원 유지

투자의견 BUY, 목표주가 4,900원 유지. 목표주가는 DDM(배당할인모형)으로 산출. 26년 예상 DPS는 271원, 27년은 292원이며, 26E 배당수익률은 6.71%

신규 자산 편입 예정: 롯데호텔 L7 홍대

서울 마포구 소재 롯데호텔 L7 홍대 매입 예정. 2018년 오픈한 지하 5층~지상 20층 규모의 4성급 호텔로, 객실 수는 총 340실. 호텔(4층~20층) 및 리테일(지하 1층~3층)로 구성되어 있으며, 현재 임대율은 100%. 25년 1월~9월 ADR은 약 23.8만 원(24년 23.5만 원), 평균 OCC 87.7%(24년 86%) 수준으로, 인근 유사 호텔 실적(ADR 22.7만 원, OCC 84.1%)을 상회하는 견조한 운영 실적 기록. 홍대 상권의 입지적/문화적 강점 및 한류 열풍에 따른 국내 관광수요 증가로, 향후에도 지속적인 ADR 및 OCC 상승 예상

리츠 편입 이후 호텔롯데가 전체 면적에 대해 마스터리스 할 예정으로 향후에도 안정적인 임대수익 확보 가능. 임대기간은 2026년 1월부터 2030년까지 총 5년. 임대료는 고정임대료(2년마다 3% 인상)와 객실 매출액에 따른 변동임대료(전반기 객실 매출의 12.0%)로 구성되어, 향후 관광수요 상승에 따른 임대수익 상승 기대 가능. 초년차 연 임대료는 약 138억 원 수준

자산 매입가는 2,650억 원이며, 매입 Cap Rate는 5.1%, 객실당 가격은 약 6.6억 원 수준. 최근 국내 호텔 시장의 긍정적 전망에 따른 높은 수요 및 제한된 공급으로 Cap Rate는 하락 추세(-0.5%p, YoY). 유상증자 없이 차입만으로 자금 조달 예정이며, 예상 재원 조달 구조는 담보대출 1,590억 원+단기사채 1,079억 원+보증금 138억 원(초년차 임대료 약 1년분). 거래 종결일은 2026년 1월 21일 예정

롯데리츠 성장 전략: 非리테일 자산 및 리츠 전체 포트폴리오 확장

리테일 편중 포트폴리오 개선 및 그룹 내 우량 자산 우선 편입하며 스폰서를 기반으로 한 복합 리츠로의 성장 도모. 이번 L7호텔 홍대 추가 편입으로 非 리테일 자산 비중은 기존 16.4%에서 24.0%로 확대

영업실적 및 주요 투자지표 (단위: 십억원, 원, 배, %)

	2023A	2024A	2025F	2026F	2027F
영업수익	118	126	142	160	162
영업이익	71	80	92	105	107
EBITDA	112	118	132	149	151
당기순이익	9	16	38	40	43
배당가능이익	50	55	78	85	88
주당 FFO	205	222	269	294	304
P/FFO	15.16	13.90	15.04	13.74	13.32
P/NAV	0.55	0.45	0.67	0.70	0.71
DPS	205	215	240	271	292
배당수익률	6.60	6.98	5.93	6.71	7.22

자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center

그림 1. 신규 편입 예정 자산: 롯데호텔 L7 홍대

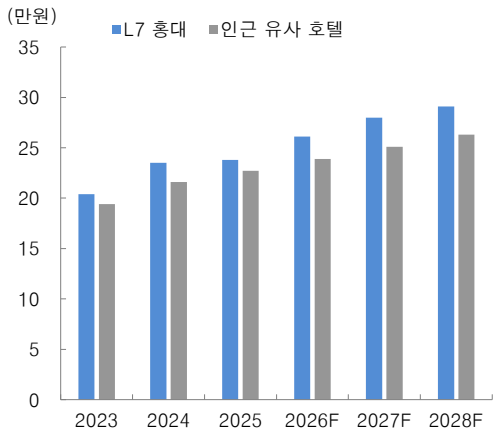
순위	상권	기준점	유동인구수*
1	강남	강남역	362,741명
2	홍대	홍대입구역	262,969명
3	명동	명동예술극장	225,153명
4	도산공원	도산공원	185,502명
5	성수	성수역	165,867명

*KB부동산(2025.07) 기준점 반경 500m 내 유동인구 수

자산	롯데호텔 L7 홍대
소재지	서울시 마포구 동교동 160-5
규모	B5 ~ 20F (호텔 4~20F, 리테일 지하 1~지상 3F)
대지면적	688.8평
연면적	8,425.30평
호텔 오픈년월	2018년 1월
등급/객실수	4성급 / 340실
임차인	호텔롯데
임대율	100%
ADR	23.8만 원
OCC	87.7%

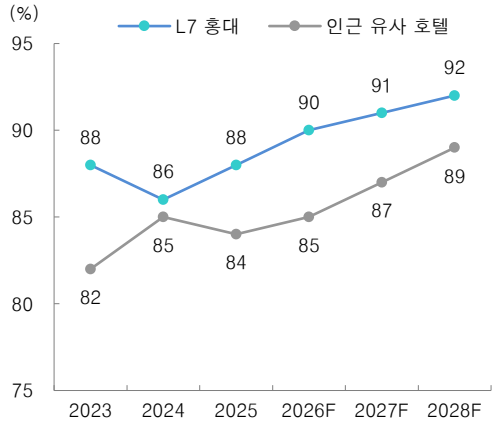
자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center

그림 2. L7 홍대 및 인근 유사 호텔 ADR 비교



자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center

그림 3. L7 홍대 및 인근 유사 호텔 OCC 비교



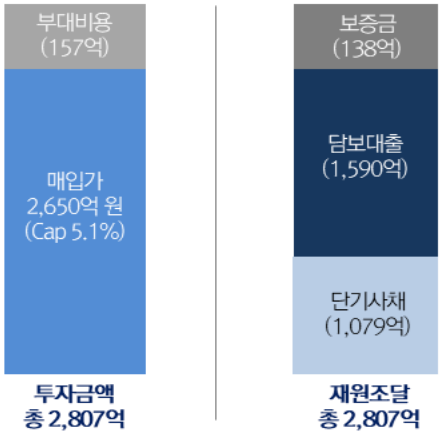
자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center

표1. L7 홍대-호텔롯데 임대차 계약 주요 내용

구 분		내 용
임대차 기간		약 5 년('26 년 1 월 21 일~'30 년 12 월 31 일)
임대차 대상면적		호텔롯데의 전체면적 Master Lease – 호텔부분(4~20F): 호텔롯데 사용 – 리테일부분(B1~3F): 라인프렌즈스퀘어, 롯데 GRS 등 전대차(전환예정)
보증금		138 억 원
초년차 연 임대료		약 138 억 원
고정임대료	초년차 연 임대료	약 106 억 원
	인상률	2 년마다 3% (실적에 따른 조건부 인상)
변동임대료	초년차 연 임대료	약 32 억 원('27.01.01 첫 변동 이후, 매 6 개월 단위 변동)
	산정기준	전반기 객실매출의 12.0%

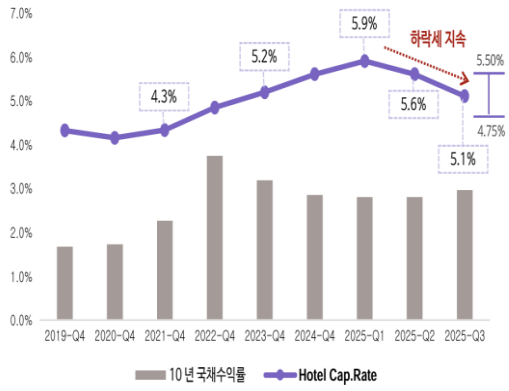
자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center

그림 4. L7 홍대 투자 및 재원조달 구조



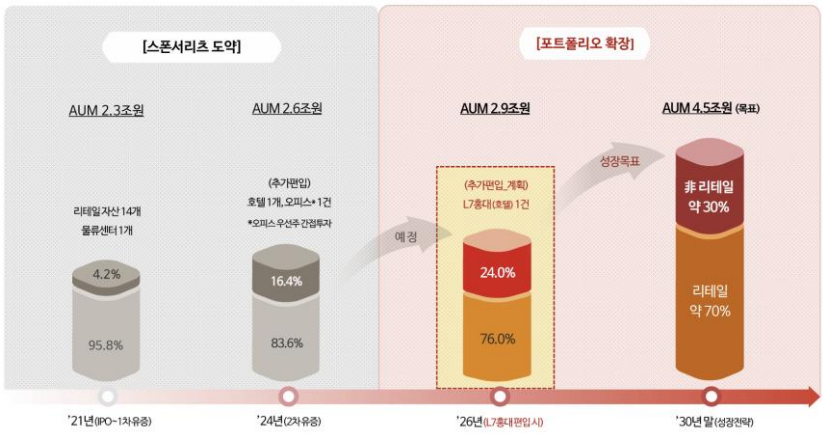
자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center

그림 5. 국내 호텔 Cap Rate 추이



자료: JLL, 롯데리츠, 대신증권 Research Center

그림 6. 롯데리츠 성장 전략: 非 리테일 자산 포트폴리오 확장



자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center

재무제표

손익계산서 (단위: 십억원)

	2023A	2024A	2025F	2026F	2027F
영업수익	118	126	142	160	162
영업비용	47	46	49	55	55
영업이익	71	80	92	105	107
영업이익률(%)	60.0	63.4	65.1	65.7	66.0
EBITDA	112	118	132	149	151
EBITDA Margin(%)	94.5	94.3	92.8	93.6	93.6
영업외수익	1	1	3	3	3
금융수익	1	1	1	1	1
기타수익	0	0	2	2	2
영업외비용	63	64	56	65	64
금융비용	63	64	56	65	64
기타비용	-	0	0	0	0
법인세비용차감전이익	9	16	38	40	43
법인세비용	-	-	-	-	-
당기순이익	9	16	38	40	43
주당이익(원)	37	65	133	140	149
FFO	50	55	78	85	88
배당가능이익	50	55	78	85	88

재무상태표 (단위: 십억원)

	2023A	2024A	2025F	2026F	2027F
유동자산	47	41	58	36	50
현금및현금성자산	8	13	12	12	20
비유동자산	2,266	2,583	2,535	2,862	2,817
투자부동산	2,266	2,575	2,527	2,854	2,809
자산총계	2,314	2,624	2,592	2,897	2,867
유동부채	685	471	620	569	636
차입금및사채	670	451	615	549	615
비유동부채	573	984	831	1,220	1,161
차입금및사채	469	863	709	1,075	1,009
임대보증금	92	111	114	127	127
부채총계	1,258	1,454	1,451	1,789	1,797
자본금	121	144	144	144	144
자본잉여금	1,061	1,180	1,180	1,180	1,180
이익잉여금	-127	-155	-182	-216	-254
자본총계	1,055	1,169	1,142	1,108	1,070
부채및자본총계	2,314	2,624	2,592	2,897	2,867

주요 성장 지표 (단위: % YoY)

	2023A	2024A	2025F	2026F	2027F
영업수익	2.3	6.4	12.8	12.6	1.2
영업이익	4.5	12.3	15.9	13.6	1.8
EBITDA	2.2	6.1	11.1	13.6	1.2
당기순이익	-72.7	82.0	133.5	5.4	6.6
FFO	-33.2	11.1	40.6	9.5	3.1
자산	-2.1	13.4	-1.2	11.8	-1.1
비유동자산	-1.8	14.0	-1.9	12.9	-1.6
자본	-4.7	10.8	-2.4	-3.0	-3.4

주요 투자 지표 (단위: 원, %, 배)

	2023A	2024A	2025F	2026F	2027F
DPS	205	215	240	271	292
배당수익률	6.60	6.98	5.93	6.71	7.22
EPS	37	66	133	140	149
BPS	4,344	4,582	3,951	3,834	3,702
주당 FFO	205	222	269	294	304
주당 배당가능이익	205	222	269	294	304
주당 NAV	5,625	6,785	6,005	5,750	5,723
PER	83.42	46.93	30.43	28.87	27.10
PBR	0.71	0.67	1.02	1.06	1.09
P/FFO	15.16	13.90	15.04	13.74	13.32
P/NAV	0.55	0.45	0.67	0.70	0.71
ROE	0.85	1.53	3.33	3.60	3.96
ROA	0.39	0.69	1.47	1.43	1.50

자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center

[Compliance Notice]

금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 동 자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다.

(담당자:이혜진)

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.

[투자의견 및 목표주가 변경 내용]

롯데리츠(330590) 투자의견 및 목표주가 변경 내용

제시일자	25.12.02	25.10.16	25.07.14	25.04.14	25.04.02
투자의견	Buy	Buy	Buy	Buy	Buy
목표주가	4,900	4,900	4,900	4,900	4,900
괴리율(평균,%)		(16.84)	(17.35)	(20.31)	(28.37)
괴리율(최대/최소,%)		(20.44)	(20.50)	(24.73)	(29.97)

제시일자	
투자의견	
목표주가	
괴리율(평균,%)	
괴리율(최대/최소,%)	

제시일자	
투자의견	
목표주가	
괴리율(평균,%)	
괴리율(최대/최소,%)	

제시일자	
투자의견	
목표주가	
괴리율(평균,%)	
괴리율(최대/최소,%)	

투자의견 비율공시 및 투자등급관련사항 (기준일자:20251128)

구분	Buy(매수)	Marketperform(중립)	Underperform(매
비율	88.3%	11.7%	0.0%

산업 투자의견

- Overweight(비중확대)
  : 향후 6개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 초과 상승 예상
- Neutral(중립)
  : 향후 6개월간 업종지수상승률이 시장수익률과 유사한 수준 예상
- Underweight(비중축소)
  : 향후 6개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 하회 예상

기업 투자의견

- Buy(매수)
  : 향후 6개월간 시장수익률 대비 10%p 이상 주가 상승 예상
- Marketperform(시장수익률)
  : 향후 6개월간 시장수익률 대비 -10%p~10%p 주가 변동 예상
- Underperform(시장수익률 하회)
  : 향후 6개월간 시장수익률 대비 10%p 이상 주가 하락 예상