COMPANY UPDATE

2026. 4. 1.

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

리서치센터 리포트
바로가기

롯데리츠 (330590)

Corporate day 후기: 호텔 편입으로 배당 증대, 성장형 리츠로

- L7 홍대 편입으로 호텔 자산 2개로 증가, L7 강남은 상반기 임대료 10% 인상
- 구리 백화점 주차장 매각으로 스폰서 자산의 매각 첫 사례, 포트폴리오 효율화
- 외부 자산 편입, 밸류애드, 성장형 자산(호텔 등) 확대로 성장형 리츠로 전환

▶ 종목 정보

BUY

목표주가	5,500원	18.9%
현재주가	4,625원	
시가총액	1.3조원	
Shares (float)	288,968,884주 (51.6%)	
52주 최저/최고	3,305원/4,850원	
60일-평균거래대금	16.0억원	

▶ 수익률

	1M	6M	12M
롯데리츠 (%)	-4.6	18.7	32.9
Kospi 지수 대비 (%pts)	17.9	-19.5	-34.7

▶ 주요 전망치 변화

(원)	New	Old	Diff
투자의견	BUY	BUY	
목표주가	5,500	4,600	19.6%
2026E EPS	133	133	0.0%
2027E EPS	164	164	0.0%

▶ 컨센서스

No of estimates	3
Target price	5,667
Recommendation	4.0

※ 추천점수: 4 이상 → BUY, 3 → HOLD, 2 이하 → SELL

WHAT'S THE STORY?

External growth: 1월 L7 홍대 편입 완료, AUM 2.9조원으로 증가 및 다각화 이룸

- **호텔 자산 2개:** 포트폴리오에서 리테일 비중 76%로 축소, 호텔 21%, 물류센터 3%
- **향후 편입 검토:** 물류센터, 개발사업, 주거용 및 데이터센터 등 신성장 섹터 자산 편입 검토. 물류센터는 시황 저점이라는 판단에 계열사가 임차하는 안정적 자산 위주로 고려. 롯데물산과 시너지를 통해 프로젝트 리츠 활용을 적극 고려
- **비핵심 자산 매각:** 최근 구리백화점 주차장 매각 완료. 매각 차익이 40억원에 불과하고 임대 수익 감소 효과도 있어 전사 배당 영향은 미미하나, 스폰서 비핵심 자산 매각의 첫 사례임에 의미. 향후 포트폴리오 효율화 지속 가능

Internal growth: L7 강남은 실적 개선으로 2026년 상반기 임대료 10% 인상 확정

- **4성급 호텔의 성장성**: 2024년 편입한 L7 강남의 OCC와 ADR은 매입 당시 계획치를 초과 달성. 홍대의 OCC는 2025년 87%에서 2026년 90%로 전망. 현재 국내 호텔업 호황의 중심은 홍대/강남/마포 등 3~4성급이며 롯데리츠의 편입 자산은 이에 부합. L7 홍대는 유상증자 없이 차입으로 매입함에 따라 DPS 상승 효과 예상
- **유연한 차입금 관리**: 2025년 조기 리파이낸싱으로 가파른 금리 하락을 누림(2023년 대비 평균 금리 180bp하락). 올해는 최근 금리 상승을 고려해 전단채 등 유동적으로 차입 구조를 관리할 계획이며 전년과 유사한 수준에서 가중 평균 금리가 관리될 전망

성장형 리츠로: 2023년을 저점으로 배당 상승세. 2025년 11.6% 증가에 이어 2026년 12.9%로 상승 폭 확대 전망. 외부 자산 편출입, 밸류애드 활용, 호텔 비중 확대 등 전략적 변화가 배당 성장을 견인할 것. 그간 적용했던 감평가 대비 리테일 업황 부진 할인 15%를 非리테일 자산에는 제거함에 따라 목표주가를 5,500원으로 19.6% 상향

SUMMARY FINANCIAL DATA

	2025	2026E	2027E	2028E
영업수익 (십억원)	141	144	146	148
영업이익 (십억원)	92	95	101	103
순이익 (십억원)	28	38	47	58
EPS (adj) (원)	99	133	164	202
EPS (adj) growth (%)	51.6	35.2	22.9	23.6
EBITDA margin (%)	92.6	93.3	95.7	96.3
ROE (%)	2.5	3.5	4.4	5.6
P/E (adj) (배)	40.2	34.7	28.3	22.9
P/B (배)	1.0	1.2	1.3	1.3
P/FFO (배)	17.0	17.3	15.5	13.7
배당수익률 (%)	6.1	5.9	6.3	6.5

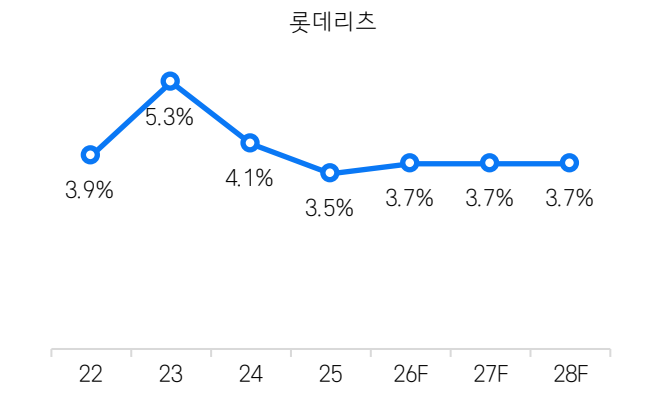
자료: 롯데리츠, 삼성증권 추정

밸류에이션

편입 시기		자산	매입액(십억원)	감평가(십억원)	매입 Cap rate	비고
IPO 자산	1	롯데백화점 강남점	425	610	4.73%	
	2	롯데백화점 창원점	247	287	4.87%	
	3	롯데마트 의왕점	138	179	4.83%	
	4	롯데마트 장유점	57	70	4.98%	
	5	롯데벡화점 구리점	177	225	4.59%	연 1.5% 인상률
	6	롯데마트/아울렛 (서)청주점	139	170	5.60%	
	7	롯데마트/아울렛 대구율하점	170	207	5.37%	
	8	롯데백화점 광주점	134	156	4.71%	
	9	롯데백화점 중동점	172	200	5.13%	
	10	롯데백화점 안산점	99	137	4.17%	
2022년	11	롯데마트 계양점	76	105	4.56%	
	12	롯데프리미엄아울렛 이천점	275	329	5.10%	
	13	롯데마트 춘천점	61	66	4.39%	CPI+매출 연동
	14	롯데마트몰 김포물류센터	96	102	5.12%	
	15	롯데마트 경기양평점	35	35	4.18%	
2024년	16	DF빌딩 우선주	7	7	3.70%	
	17	L7 강남	330	330	4.90%	고정 연 73억원, 변동 39억원
2026년	18	L7 홍대	265	265		고정 연 106억원, 변동 32억원
		합계	2,903	3,048		리테일 자산 할인율 15% 적용
		Cap rate	4.5%	4.4%		
		차입금		1,579		
		보증금		110		
		NAV		1,360		
		주당 NAV(원)		5,500		

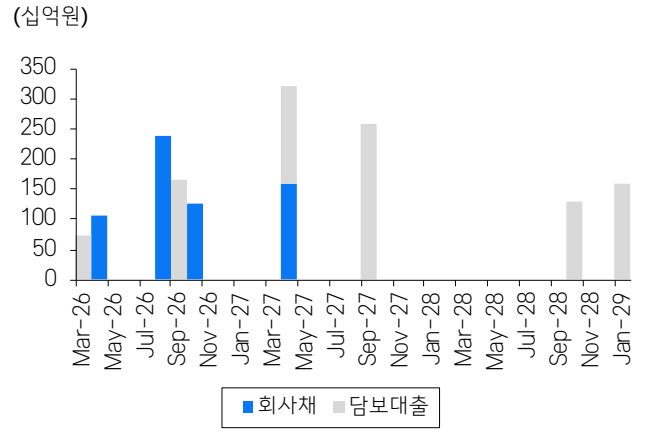
자료: 롯데리츠, 삼성증권

가중 평균 금리 추이



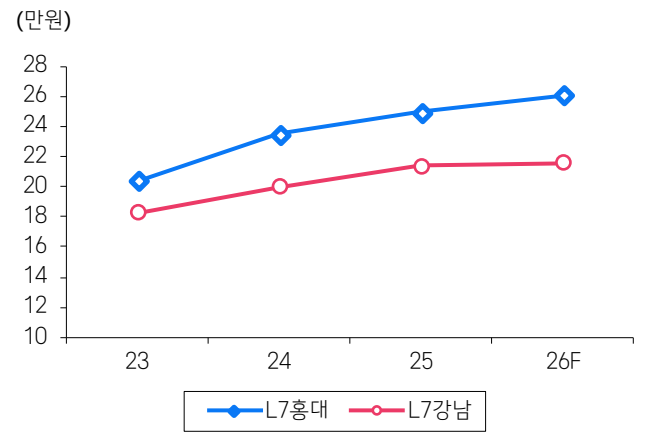
자료: 롯데리츠, 삼성증권

연도별 차입 만기 분포



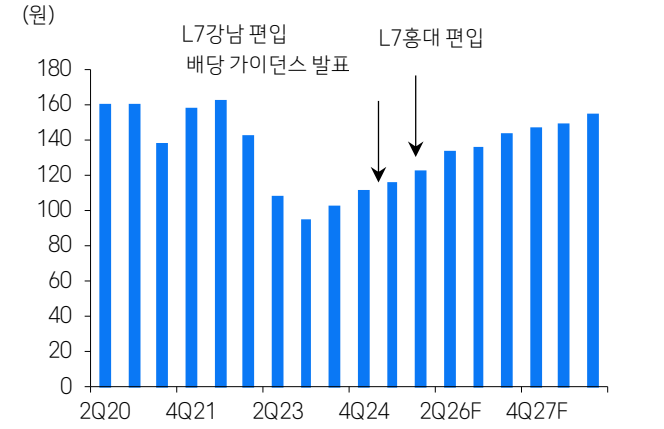
자료: 롯데리츠, 삼성증권

보유 호텔 ADR 추이



자료: 롯데리츠, 삼성증권

DPS 추이



자료: 롯데리츠, 삼성증권

포괄손익계산서

12월 31일 기준 (십억원)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
영업수익	**126**	**141**	**144**	**146**	**148**
매출원가	0	0	0	0	0
매출총이익	**126**	**141**	**144**	**146**	**148**
(매출총이익률, %)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
판매 및 일반관리비	46	49	48	45	44
영업이익	**80**	**92**	**95**	**101**	**103**
(영업이익률, %)	63.4	65.1	66.3	69.1	70.0
영업외손익	**-63**	**-63**	**-57**	**-54**	**-45**
금융수익	1	0	1	1	1
금융비용	64	63	58	54	46
지분법손익	0	0	0	0	0
기타	0	0	0	0	0
세전이익	**16**	**28**	**38**	**47**	**58**
법인세	0	0	0	0	0
(법인세율, %)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
계속사업이익	16	28	38	47	58
중단사업이익	0	0	0	0	0
순이익	**16**	**28**	**38**	**47**	**58**
(순이익률, %)	13.1	20.2	26.7	32.4	39.6
지배주주순이익	16	28	38	47	58
비지배주주순이익	0	0	0	0	0
EBITDA	118	130	134	140	142
(EBITDA 이익률, %)	94.3	92.6	93.3	95.7	96.3
EPS (지배주주)	65	99	133	164	202
EPS (연결기준)	65	99	133	164	202
수정 EPS (원)*	65	99	133	164	202

재무상태표

12월 31일 기준 (십억원)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
유동자산	**41**	**69**	**53**	**57**	**58**
현금 및 현금등가물	13	13	10	9	10
매출채권	11	32	20	25	25
재고자산	0	0	0	0	0
기타	16	24	23	23	23
비유동자산	**2,583**	**2,544**	**2,503**	**2,462**	**2,421**
투자자산	8	7	7	7	7
유형자산	0	0	0	0	0
무형자산	0	0	0	0	0
기타	2,575	2,537	2,496	2,455	2,414
자산총계	**2,624**	**2,613**	**2,556**	**2,519**	**2,479**
유동부채	**471**	**465**	**461**	**456**	**451**
매입채무	0	0	0	0	0
단기차입금	0	15	11	6	1
기타 유동부채	471	450	450	450	450
비유동부채	**984**	**1,020**	**1,007**	**1,012**	**1,005**
사채 및 장기차입금	857	865	871	880	889
기타 비유동부채	127	155	136	132	116
부채총계	**1,454**	**1,484**	**1,467**	**1,467**	**1,455**
지배주주지분	**1,169**	**1,129**	**1,089**	**1,052**	**1,023**
자본금	144	144	144	144	144
자본잉여금	1,180	1,180	1,180	1,180	1,180
이익잉여금	-155	-195	-235	-272	-301
기타	0	-0	0	0	0
비지배주주지분	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
자본총계	**1,169**	**1,129**	**1,089**	**1,052**	**1,023**
순부채	1,277	1,292	1,298	1,303	1,306

현금흐름표

12월 31일 기준 (십억원)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
영업활동에서의 현금흐름	**141**	**95**	**58**	**82**	**81**
당기순이익	16	28	38	47	58
현금유출이없는 비용 및 수익	107	39	39	39	39
유형자산 감가상각비	39	39	39	39	39
무형자산 상각비	0	0	0	0	0
기타	68	0	0	0	0
영업활동 자산부채 변동	26	28	-19	-4	-16
투자활동에서의 현금흐름	**-341**	**0**	**0**	**0**	**0**
유형자산 증감	0	0	0	0	0
장단기금융자산의 증감	12	0	0	0	0
기타	-353	0	0	0	0
재무활동에서의 현금흐름	**206**	**-71**	**-74**	**-79**	**-78**
차입금의 증가(감소)	171	23	2	4	4
자본금의 증가(감소)	142	0	0	0	0
배당금	-48	-69	-78	-84	-87
기타	-58	-24	3	2	4
현금증감	6	25	-15	4	3
기초현금	8	13	13	10	9
기말현금	13	13	10	9	10
Gross cash flow	**124**	**67**	**77**	**86**	**97**
Free cash flow	**141**	**95**	**58**	**82**	**81**

재무비율 및 주당지표

12월 31일 기준	2024	2025	2026E	2027E	2028E
증감률 (%)					
영업수익	6.4	12.1	2.2	1.4	1.1
영업이익	12.3	15.1	4.2	5.7	2.5
순이익	82.0	73.0	35.2	22.9	23.6
수정 EPS**	78.0	51.6	35.2	22.9	23.6
주당지표					
EPS (지배주주)	65	99	133	164	202
EPS (연결기준)	65	99	133	164	202
수정 EPS**	65	99	133	164	202
BPS	4,124	3,906	3,768	3,640	3,542
DPS (보통주)	215	240	271	292	300
Valuations (배)					
P/E***	46.9	40.2	34.7	28.3	22.9
P/B***	0.7	1.0	1.2	1.3	1.3
P/FFO (배)	14.0	17.0	17.3	15.5	13.7
비율					
ROE (%)	1.5	2.5	3.5	4.4	5.6
ROA (%)	0.7	1.1	1.5	1.9	2.3
ROIC (%)	-1,076.8	808.8	367.3	448.5	413.8
배당성향 (%)	348.8	243.6	203.4	178.4	148.3
배당수익률 (보통주, %)	7.0	6.1	5.9	6.3	6.5
순부채비율 (%)	109.2	114.5	119.2	123.9	127.6
이자보상배율 (배)	1.2	1.4	1.7	1.9	2.3

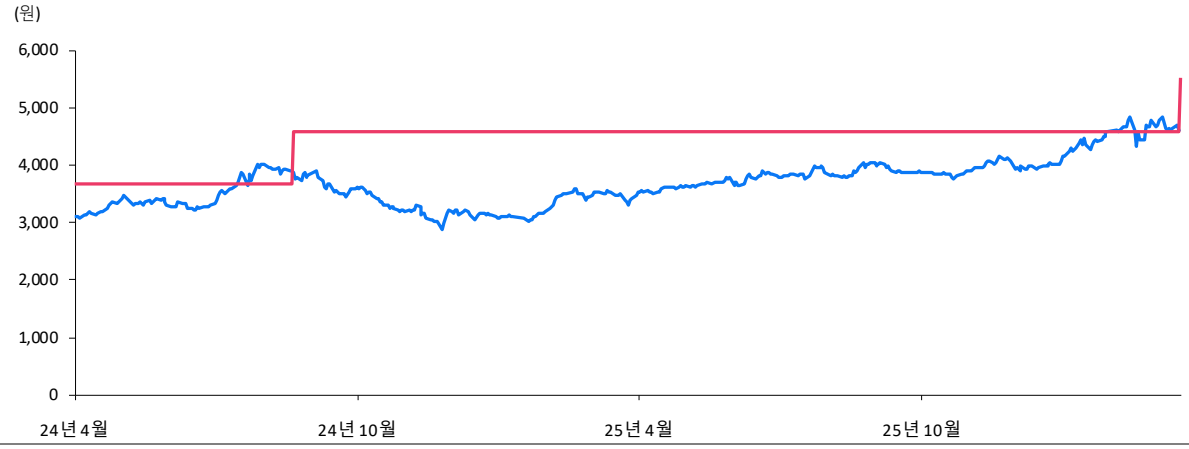
참고: * 일회성 수익(비용) 제외
** 완전 희석, 일회성 수익(비용) 제외
*** P/E, P/B는 지배주주 기준

자료: 롯데리츠, 삼성증권 추정

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 3월 31일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 3월 31일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

2년간 목표주가 변경 추이



최근 2년간 투자의견 및 목표주가 변경 (수정주가 기준)

일 자	2024/2/5	4/8	9/4	2026/4/1
투자의견	HOLD	HOLD	BUY	BUY
TP (원)	3,391	3,690	4,587	5,500
괴리율 (평균)	-4.81	-6.18	-18.31	
괴리율 (최대or최소)	-1.19	9.18	5.73	

투자기간 및 투자등급: 삼성증권은 기업 및 산업에 대한 투자등급을 아래와 같이 구분합니다.
*2023년 7월 27일부로 기업 투자 등급 기준 변경

기업

BUY (매수) 향후 12개월간 예상 절대수익률 15% 이상
그리고 업종 내 상대매력도가 평균 대비 높은 수준
HOLD (중립) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15%~ 15% 내외
SELL (매도) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15% 이하

산업

OVERWEIGHT(비중확대) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 상승 예상
NEUTRAL(중립) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률과 유사한 수준 (±5%) 예상
UNDERWEIGHT(비중축소) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 하락 예상

최근 1년간 조사분석자료의 투자등급 비율 2026.3.31. 기준
매수(85.2%)·중립(14.8%)·매도(0%)

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA