

롯데리츠

NR

330590 기업분석 |

목표주가	-	현재주가(11/13)	5,410원	Up/Downside	-
------	---	-------------	--------	-------------	---

2020. 11. 16

포트폴리오 다변화 측면에서 긍정적

▶ 추가자산편입에 따른 비대면간담회 실시

롯데리츠 추가자산 편입 공시: 롯데리츠는 12일 공시했던 유형자산 양수결정의 세부사항에 대한 비대면간담회를 실시했다. 롯데리츠는 롯데쇼핑이 보유한 6개 자산을 추가로 편입할 예정이고 편입자산 규모는 7,782억원이다. 6군데 자산 중 5곳이 수도권에 위치하고 있다. 추가 편입 이후 롯데리츠의 자산은 총 14개 점포, 22,260억원으로 증가하게 된다.

▶ Comment

상품 성격에는 큰 변화가 없을 전망: 새롭게 편입되는 자산들이 비교적 양호한 입지에 위치하고 있고, 롯데쇼핑이 책임임차인이라는 측면에서 상품 성격에는 큰 변화가 없을 것이다. 배당재원인 임대료가 고정임대료와 해당 점포의 매출액과 연동되는 임대료로 구성되기는 하지만 매출 연동 임대료 비율이 낮기 때문에 변동성이 크지는 않을 전망이다. 편입 이후 배당수익률도 6.3% 정도 수준일 것이기 때문에 기존 배당수익률과 큰 차이가 없다.

▶ Action

물류센터 편입은 긍정적 이슈: 이번 추가 자산 편입이 리츠의 안정성이나 수익성(배당수익률) 측면에서 큰 변화를 이끌어내는 것은 아니라고 판단된다. 따라서 추가에도 중립 이상의 이벤트라고 보기는 어렵다. 다만 부정적으로 볼 필요는 전혀 없고, 오히려 물류센터를 추가 자산에 편입함에 따라 향후 리테일에 국한되어있었던 자산 포트폴리오가 물류센터 등으로 확장될 수 있다는 것을 보여준 것은 긍정적이라고 판단된다. 롯데리츠가 롯데글로벌로지스와 잔여 물류센터와 공사 중인 물류센터의 우선매수협상권을 체결한 것도 향후 포트폴리오 다변화에 긍정적인 영향을 줄 전망이다.

Investment Fundamentals (IFRS개별)						Stock Data	
	(단위: 십억원 원 배 %)						
#VALUE!	2005	2006	2007	2008	2009	52주 최저/최고	4,475/6,640원
매출액	NA	NA	NA	NA	NA	KOSDAQ /KOSPI	839/2,494pt
(증가율)	NA	NA	NA	NA	NA	시가총액	9,304억원
영업이익	NA	NA	NA	NA	NA	60일-평균거래량	241,711
(증가율)	NA	NA	NA	NA	NA	외국인지분율	9.0%
순이익	NA	NA	NA	NA	NA	60일-외국인지분율변동추이	+0.2%p
EPS	NA	NA	NA	NA	NA	주요주주	롯데쇼핑 50.0%
PER (H/L)	NA / NA	NA / NA	NA / NA	NA / NA	NA / NA	(천원)	
PBR (H/L)	NA / NA	NA / NA	NA / NA	NA / NA	NA / NA		
EV/EBITDA (H/L)	NA / NA	NA / NA	NA / NA	NA / NA	NA / NA	주간상승률	1M 3M 12M
영업이익률	NA	NA	NA	NA	NA	절대기준	5.0 4.4 -17.6
ROE	NA	NA	NA	NA	NA	상대기준	1.9 2.6 -28.8

대차대조표

06월 결산(십억원)	2005	2006	2007	2008	2009
유동자산	NA	NA	NA	NA	NA
현금및현금성자산	NA	NA	NA	NA	NA
매출채권및기타채권	NA	NA	NA	NA	NA
재고자산	NA	NA	NA	NA	NA
비유동자산	NA	NA	NA	NA	NA
유형자산	NA	NA	NA	NA	NA
무형자산	NA	NA	NA	NA	NA
투자자산	NA	NA	NA	NA	NA
자산총계	NA	NA	NA	NA	NA
유동부채	NA	NA	NA	NA	NA
매입채무및기타채무	NA	NA	NA	NA	NA
단기차입금및단기차입	NA	NA	NA	NA	NA
유동성장기부채	NA	NA	NA	NA	NA
비유동부채	NA	NA	NA	NA	NA
사채및장기차입금	NA	NA	NA	NA	NA
부채총계	NA	NA	NA	NA	NA
자본금	NA	NA	NA	NA	NA
자본잉여금	NA	NA	NA	NA	NA
이익잉여금	NA	NA	NA	NA	NA
비지배주주지분	NA	NA	NA	NA	NA
자본총계	NA	NA	NA	NA	NA

손익계산서

06월 결산(십억원)	2005	2006	2007	2008	2009
매출액	NA	NA	NA	NA	NA
매출원가	NA	NA	NA	NA	NA
매출총이익	NA	NA	NA	NA	NA
판매비	NA	NA	NA	NA	NA
영업이익	NA	NA	NA	NA	NA
EBITDA	NA	NA	NA	NA	NA
영업외손익	-	-	-	-	-
금융손익	NA	NA	NA	NA	NA
투자손익	NA	NA	NA	NA	NA
기타영업외손익	NA	NA	NA	NA	NA
세전이익	NA	NA	NA	NA	NA
중단사업이익	NA	NA	NA	NA	NA
당기순이익	NA	NA	NA	NA	NA
지배주주지분순이익	NA	NA	NA	NA	NA
비지배주주지분순이익	NA	NA	NA	NA	NA
총포괄이익	NA	NA	NA	NA	NA
증감률(%YoY)	-	-	-	-	-
매출액	NA	NA	NA	NA	NA
영업이익	NA	NA	NA	NA	NA
EPS	NA	NA	NA	NA	NA

주: K-IFRS 회계기준 적용으로 기존의 기타영업수익/비용 항목은 제외됨

현금흐름표

06월 결산(십억원)	2005	2006	2007	2008	2009
영업활동현금흐름	NA	NA	NA	NA	NA
당기순이익	NA	NA	NA	NA	NA
현금유출이없는비용및수익	NA	NA	NA	NA	NA
유형및무형자산상각비	NA	NA	NA	NA	NA
영업관련자산부채변동	NA	NA	NA	NA	NA
매출채권및기타채권의감소	NA	NA	NA	NA	NA
재고자산의감소	NA	NA	NA	NA	NA
매입채무및기타채무의증가	NA	NA	NA	NA	NA
투자활동현금흐름	NA	NA	NA	NA	NA
CAPEX	NA	NA	NA	NA	NA
투자자산의순증	NA	NA	NA	NA	NA
재무활동현금흐름	NA	NA	NA	NA	NA
사채및차입금의 증가	NA	NA	NA	NA	NA
자본금및자본잉여금의증가	NA	NA	NA	NA	NA
배당금지급	NA	NA	NA	NA	NA
기타현금흐름	NA	NA	NA	NA	NA
현금의증가	NA	NA	NA	NA	NA
기초현금	NA	NA	NA	NA	NA
기말현금	NA	NA	NA	NA	NA

주요 투자지표

06월 결산(십억 원, 배)	2005	2006	2007	2008	2009
주당지표(원)					
EPS	NA	NA	NA	NA	NA
BPS	NA	NA	NA	NA	NA
DPS	NA	NA	NA	NA	NA
Multiple(배)					
P/E	NA	NA	NA	NA	NA
P/B	NA	NA	NA	NA	NA
EV/EBITDA	NA	NA	NA	NA	NA
수익성(%)					
영업이익률	NA	NA	NA	NA	NA
EBITDA마진	NA	NA	NA	NA	NA
순이익률	NA	NA	NA	NA	NA
ROE	NA	NA	NA	NA	NA
ROA	NA	NA	NA	NA	NA
ROC	NA	NA	NA	NA	NA
안정성및기타					
부채비율(%)	NA	NA	NA	NA	NA
이자보상배율(배)	NA	NA	NA	NA	NA
배당성향(배)	NA	NA	NA	NA	NA

자료: 롯데리츠, DB 금융투자 주: IFRS 개별기준

Compliance Notice

- 자료 발간일 현재 본 자료를 작성한 조사분석담당자와 그 배우자는 해당종목과 재산적 이해관계가 없습니다.
- 당사는 자료 발간일 현재 지난 1년간 위 조사분석자료에 언급된 종목들의 IPO 대표주관업무를 수행한 사실이 없습니다.
- 당사는 자료 발간일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 자료 발간일 현재 조사분석자료에 언급된 법인과 "독점규제 및 공정거래에 관한 법률" 제2조 제3호에 따른 계열회사의 관계에 있지 않습니다.
- 동 자료내용은 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.
- 이 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.
- 본 조사자료는 고객의 투자참고용으로 작성된 것이며, 당사의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 어떠한 경우에도 고객의 증권투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사자료는 당사의 허락없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.
- 발행주식수 변동 시 목표주가와 괴리율은 수정주가를 기준으로 산출하였습니다.

1년간 투자이견 비율 (2020-10-07 기준) - 매수(88.8%) 중립(11.2%) 매도(0.0%)

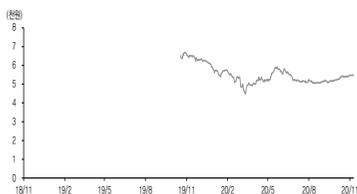
기업 투자이견은 향후 12개월간 당사 KOSPI 목표 대비 초과 상승을 기준으로

- Buy: 초과 상승률 10%p 이상
- Hold: 초과 상승률 -10~10%p
- Underperform: 초과 상승률 -10%p 미만

업종 투자이견은 향후 12개월간 당사 KOSPI 목표 대비 초과 상승을 기준으로

- Overweight: 초과 상승률 10%p 이상
- Neutral: 초과 상승률 -10~10%p
- Underweight: 초과 상승률 -10%p 미만

롯데리츠 현주가 및 목표주가 차트



최근 2년간 투자이견 및 목표주가 변경

일자	투자이견	목표주가	괴리율(%)		일자	투자이견	목표주가	괴리율(%)	
			평균	최고/최저				평균	최고/최저