

클래스가 다른 부동산 간접투자

E리츠코크렘 CR-REITs

Investor Relations 2018





Disclaimer

본 자료는 제안된 IPO공모와 관련하여 기관투자자와 일반투자자들을 대상으로 실시되는 Presentation에 정보제공을 목적으로 (주)이리츠코크렘 기업구조조정부동산투자회사(이하 “회사”)에 의해 작성되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려 드리는 바입니다. 본 Presentation에의 참석은 위와 같은 제한 사항의 준수에 대한 동의로 간주될 것이며 제한 사항에 대한 위반은 관련 증권거래법률에 대한 위반에 해당 될 수 있음을 유념해주시기 바랍니다.

본 자료에 포함된 회사의 경영실적 및 재무성과와 관련된 모든 정보는 기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 본 자료에 포함된 “예측정보”는 별도 확인 절차를 거치지 않은 정보들입니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 사항으로 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 ‘예상’, ‘전망’, ‘계획’, ‘기대’, ‘(E)’ 등과 같은 단어를 포함합니다. 위 “예측정보”는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 불확실성을 내포하고 있는 바, 이러한 불확실성으로 인하여 실제 미래실적은 “예측정보”에 기재되거나 암시된 내용과 중대한 차이가 발생할 수 있습니다. 또한, 향후 전망은 Presentation 실시일 현재를 기준으로 작성된 것이며 현재 시장상황과 회사의 경영방향 등을 고려한 것으로 향후 시장환경의 변화와 전략수정 등에 따라 변경될 수 있으며, 별도의 고지 없이 변경될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 각 계열사, 자문역 또는 Representative들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다. (과실 및 기타의 경우 포함) 본 문서는 주식의 모집 또는 매매 및 청약에 위한 권유를 구성하지 아니하며 문서의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다. 주식 매입과 관련된 모든 투자 결정은 오직 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는 (예비)투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것입니다.



E·LAND RETAIL LTD.
(주)이랜드리테일

KORAMCO
REITS & TRUST



CONTENTS

1. Market Trend
 2. Investment Highlights
 3. Growth Strategy
- Appendix





E-LAND RETAIL LTD.
(주)이랜드리테일

KORAMCO
REITS & TRUST



01

Market Trend

01. 부동산 간접투자 방식, 리츠(REITs)
02. 글로벌 리츠 시장 현황
03. 국내 리츠 시장 전망



01 Market Trend 부동산 간접투자 방식, 리츠(REITs)

부동산 직접 투자 대비 수익성, 안정성, 환금성의 장점을 가진 부동산투자회사 REITs

리츠 REITs(Real Estate Investment Trusts)란?

- 다수의 투자자들로부터 모집된 자금을 오피스, 상업시설 등 대규모 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자/운용하고 그 수익을 배당하는 부동산간접투자기구 (근거법: 부동산투자회사법)

리츠의 구조 및 특성

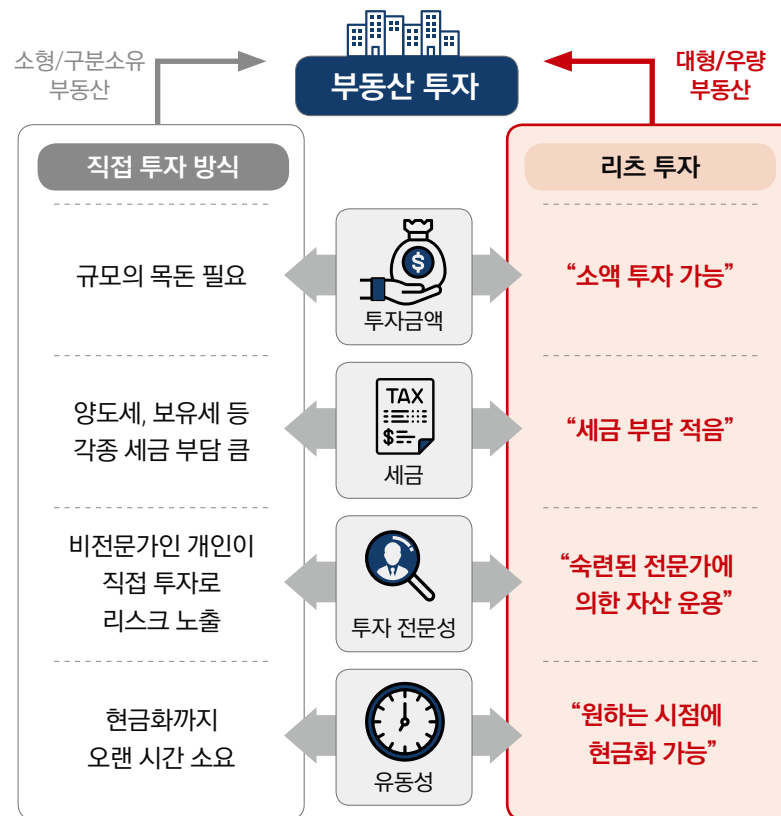


수익성
배당수익
부동산 가치 상승분

안정성
책임임차
위탁운용

환금성
한국거래소 상장 후
매매가능

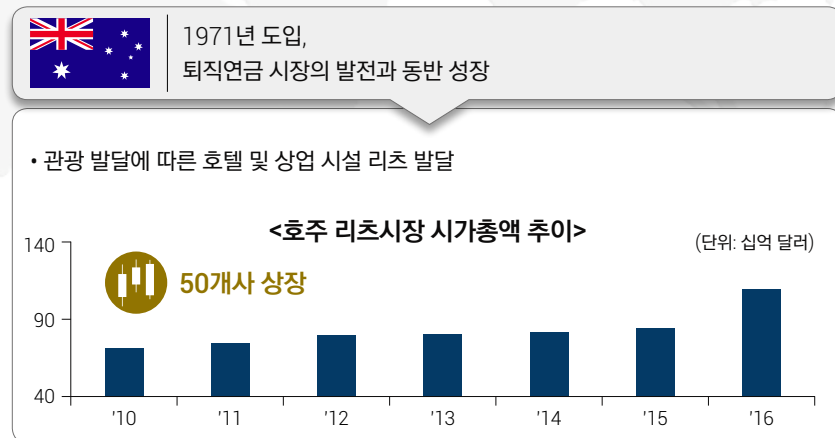
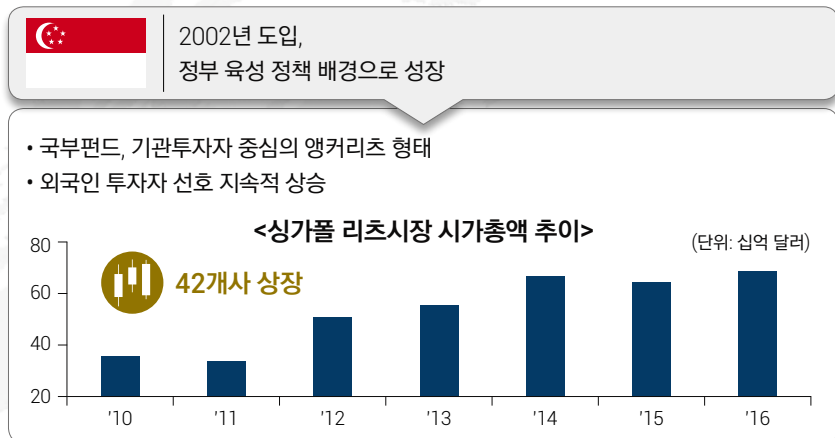
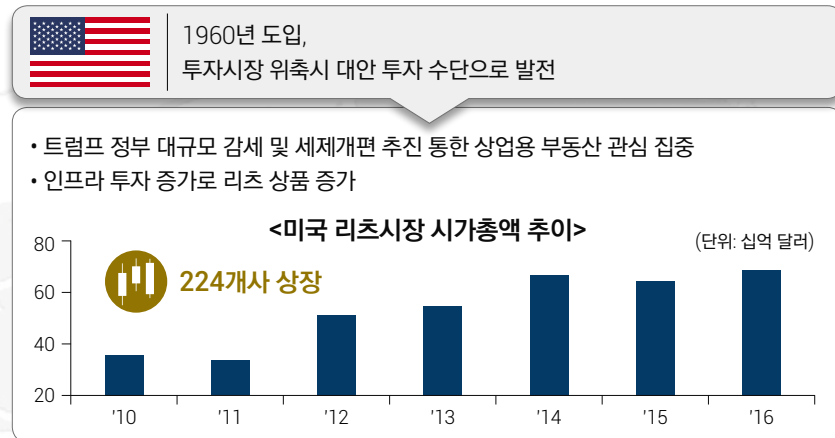
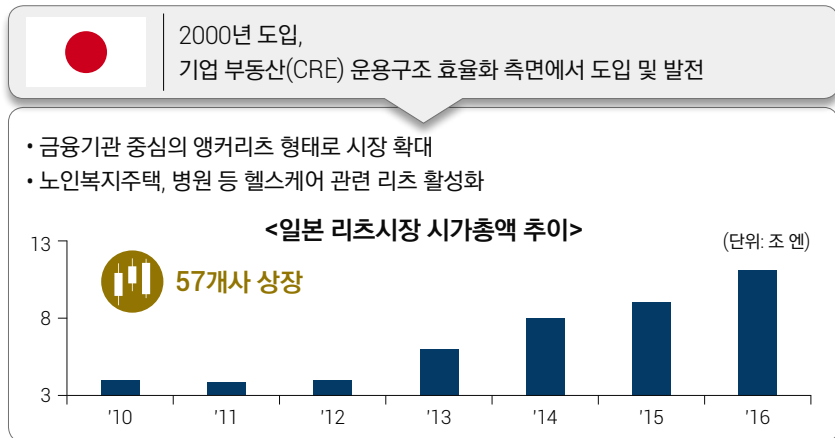
“직접 투자 방식 대비 장점을 가진 리츠 투자”





02 Market Trend 글로벌 리츠 시장 현황

글로벌 리츠 시장, 정부 및 대기업, 금융기관이 주도하는 대형 리츠를 중심으로 거대 상장 리츠 시장 형성

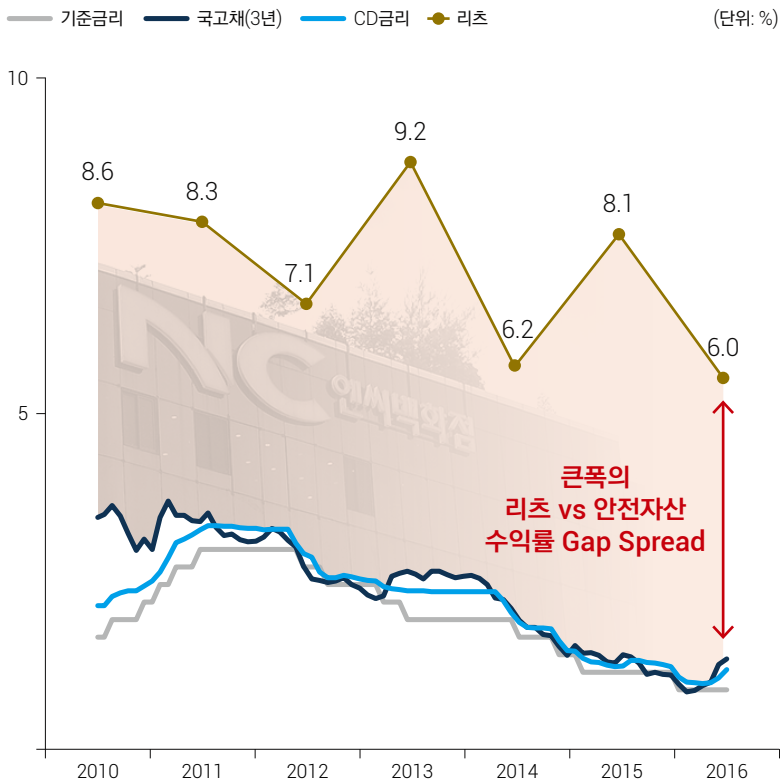


※ 자료: Bloomberg, DBS Bank, NH투자증권, 미래에셋대우



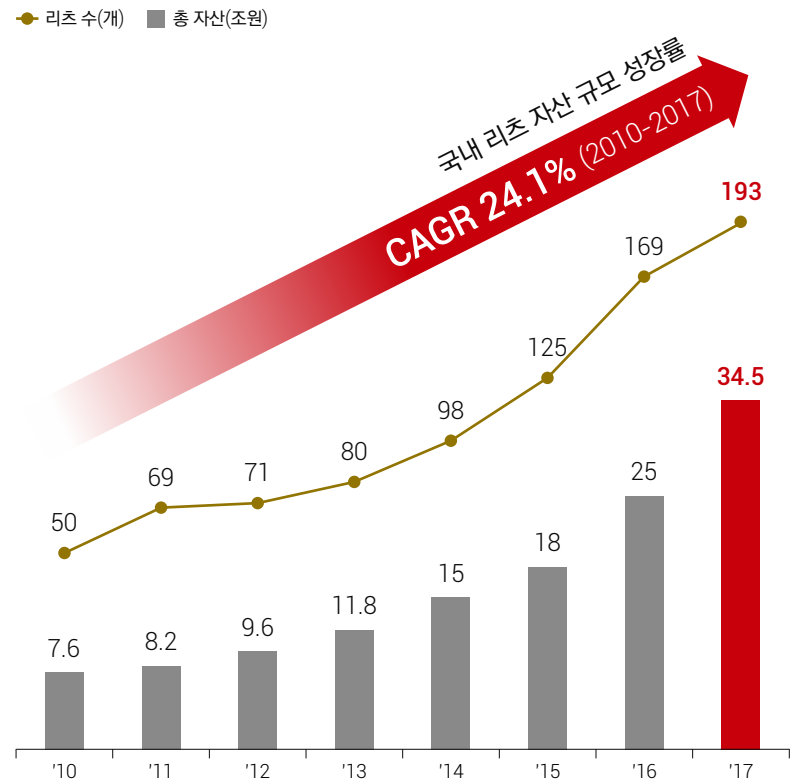
높은 안정성 및 투자수익률을 바탕으로 지속 성장하고 있는 국내 리츠 시장

안전자산 대비 높은 수익률을 보이는 리츠



* 자료: 한국은행, 국토교통부

국내 리츠 시장 규모 추이



* 자료: 리츠정보시스템



03 Market Trend 국내 리츠 시장 전망 _ ② 공모·상장 및 앵커 리츠의 확대

국내 리츠 시장, 최근 정부의 정책적 지원에 힘 입어 공모 상장형/앵커 리츠 중심으로 확대 전망

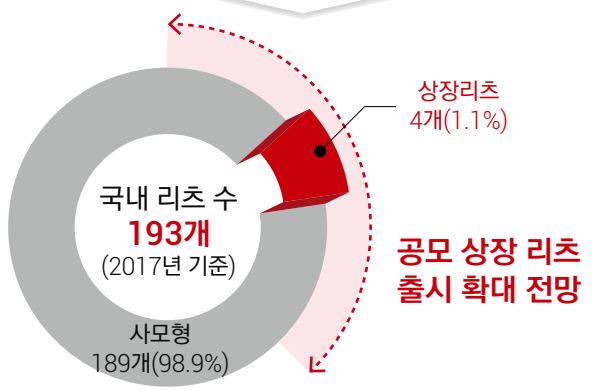
공모·상장형 리츠 시장 확대

국토부 '공모 상장형 리츠 산업 활성화 방안'

- 공모 상장형 리츠를 통해 기존 기관투자자 위주로 국한된 투자 기회를 일반 투자자에게 확대 제공
- 국토부 주관, 공모 리츠 규제 완화와 인센티브 제공
- 개인종합자산관리계좌(ISA) 편입되어 개인 투자자 세제혜택 가능



리츠정보시스템 활용
정보 공개로 투명성 강화



* 자료: 리츠정보시스템

앵커 리츠(Anchor REITs)의 정의

앵커 리츠(Anchor REITs)란?

대기업, 금융 기관, 연기금 등이 최대주주(Anchor)가 되어 리츠의 자금 조달 및 자산 운용을 지원하는 구조의 리츠

- 앵커(Anchor)의 참여로 높은 신뢰도 및 안정성 확보
- 개인투자자가 대주주인 리츠에 비해 발전 가능성이 높음
- 향후 앵커 리츠가 리츠 대중화에 핵심적인 역할을 할 것으로 전망

주요국 앵커 리츠(Anchor REITs) 사례

- 일본**
 - 대형은행이 대주주인 다수의 앵커 리츠
 - 노무라, 미쓰이스미토모 등 금융 그룹의 지속적인 상장형 앵커 리츠 확대 전망
- 싱가포르**
 - 국부펀드가 지원하는 CMT 등 다수의 앵커 리츠 상장
- 홍콩**
 - 홍콩주택청이 앵커가 된 리츠(Link-REITs) 설립
 - 개인투자자들의 활발한 앵커 리츠 청약

* 자료: 국토부, 한국투자증권



E-LAND RETAIL LTD.
(주)이랜드리테일

KORAMCO
REITS & TRUST

02

Investment Highlights

01. 국내 최초 선진국형 Anchor REITs
02. E리츠코크랩의 차별화된 경쟁력
03. 안정적인 대기업 Anchor 확보
04. 우량한 기초자산 보유
05. 이랜드리테일 핵심 매장 추가 편입



01 Investment Highlights

국내 최초 선진국형 Anchor REITs

E리츠코크렙은 대형 · 우량 부동산과 이랜드그룹의 영업력을 기반으로 하는 지속 성장형 상장 리츠





02 Investment Highlights E리츠코크렙의 차별화된 경쟁력

E리츠코크렙, 기존 상장 리츠와는 차별화된 경쟁 우위 요소 확보





03 Investment Highlights

안정적인 대기업 Anchor 확보 _ ① 차별화된 아울렛 운영

전국 유통망과 경쟁력 있는 자체 브랜드를 활용해 안정적인 시장 지배력 및 영업력 보유



Fashion
150개 패션브랜드



Food
24개 푸드브랜드



Retail
전국 50개 유통점포

경쟁력 있는 자체 브랜드



특화된 콘텐츠 기반 기존 백화점과는 다른 운영

아울렛

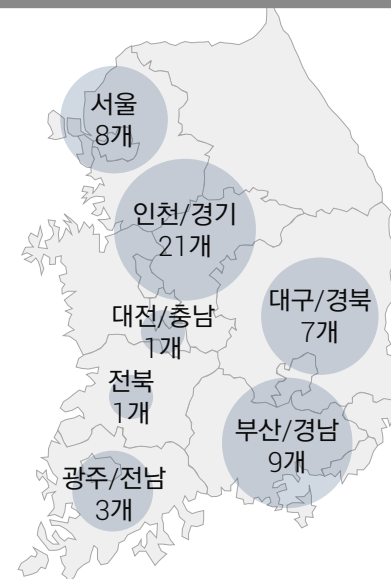
PB&SPA

하이퍼
마켓

병행
수입

온라인
몰

국내 아울렛 M/S 1위





03 Investment Highlights

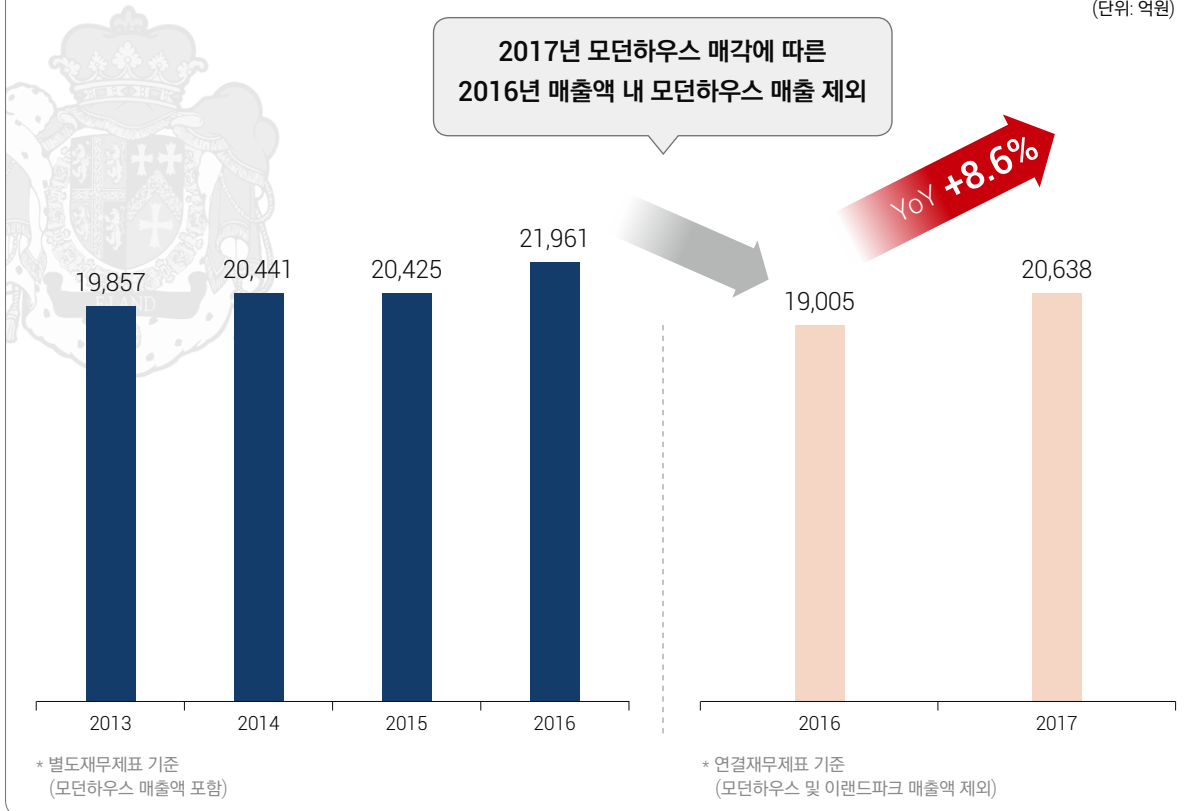
안정적인 대기업 Anchor 확보 _ ② 지속적인 외형 성장

이랜드리테일, 견고한 매출 성장세 기록

이랜드리테일 매출액 추이

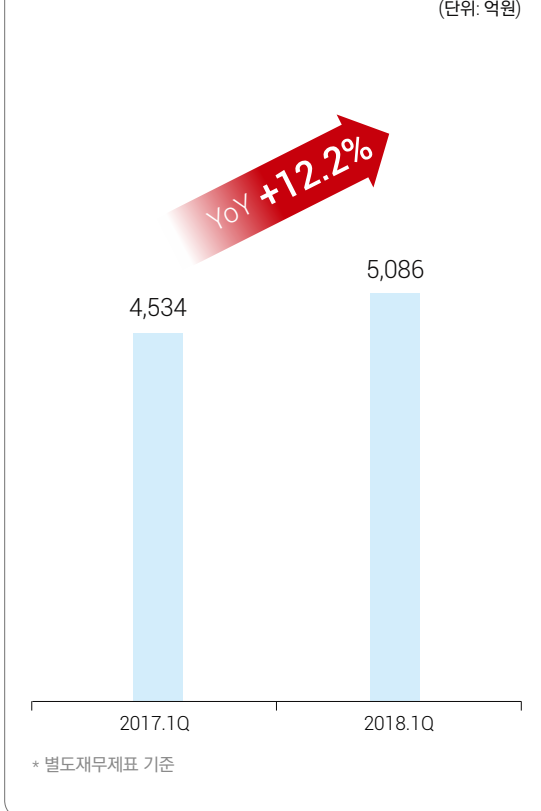
(단위: 억원)

2017년 모던하우스 매각에 따른
2016년 매출액 내 모던하우스 매출 제외



1분기 매출액 비교

(단위: 억원)



04 Investment Highlights

우량한 기초자산 보유 _ ① NC백화점 야탑점

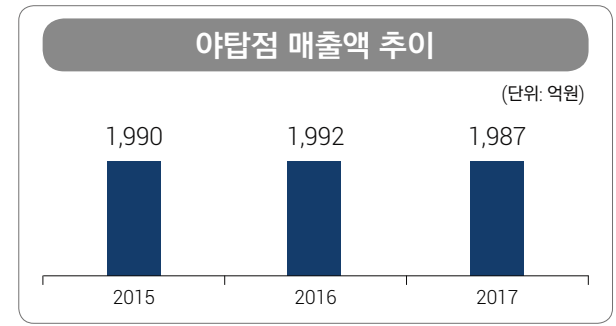


NC백화점 야탑점, 다수의 유동인구를 보유한 분당의 핵심 상권에 위치



구분	내용
위치	경기도 성남시 분당구 야탑동 356외
용도	판매시설, 운동시설, 제2종 근린생활
용도지역	중심상업지역
용도구역	제1종지구단위계획구역
매장면적	26,211.9㎡ (7,943py)
건물규모	지하7층/지상8층
(시가)감정가 (2017.07 기준)	2,282억원

- 야탑점 입지 및 상권 분석**
- 성남구시가지와 분당신도시를 연결하는 길목
 - 분당지역 내 행정과 교통의 중심지
 - 빠른 교통망을 통해 유동인구 비중 증가하며 상권 발달



인구수

반경 2Km 이내
약 5만세대 및
13만명 거주

승하차 인원

야탑역 승하차 인원
82,573명/일

유동인구

반경 2Km 이내
유동인구
731,670명

* 자료: 통계청, BizGIS.

04 Investment Highlights

우량한 기초자산 보유 _ ② 뉴코아아울렛 일산점

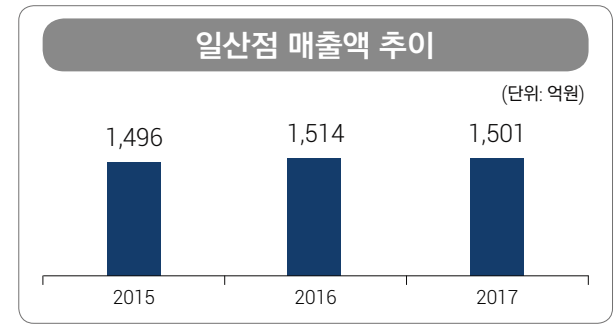


뉴코아아울렛 일산점, 고밀도 주거지역을 배경상권으로 한 일산의 Main 상권에 위치, 우수한 집객 여건 보유



구분	내용
위치	경기도 고양시 일산동구 마두동 797외
용도	판매시설, 교육연구시설, 운동시설
용도지역	일반상업지역
용도구역	지구단위계획구역
매장면적	24,987.6㎡ (7,572py)
건물규모	지하7층/지상10층
(시가)감정가 (2017.07 기준)	1,493억원

- ### 일산점 입지 및 상권 분석
- 일산동구의 상업중심지인 마두역 인근 위치
 - 마두역 상권 내 금융기관, 대규모 상가, 관공서, 업무시설 밀집
 - 서울 서북부 지역까지 연결되는 교통 노선으로 뛰어난 광역 접근성 확보



반경 2Km 이내
약 6만세대 및
16만명 거주

인구수

마두역 승하차 인원
16,876명/일

승하차 인원

반경 2Km 이내
유동인구
1,017,631명

유동인구

* 자료: 통계청, BizGIS.

04 Investment Highlights

우량한 기초자산 보유 _ ③ 뉴코아아울렛 평촌점



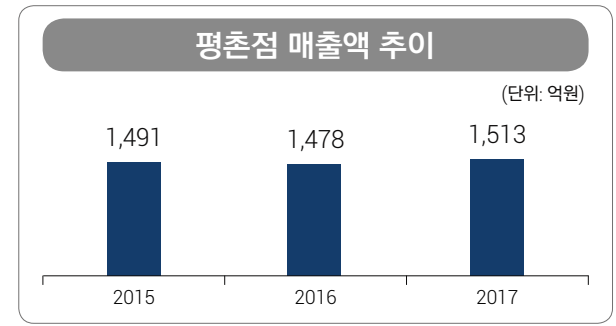
뉴코아아울렛 평촌점, 지하철 범계역 연계 기반 경기 남부 지역의 광범위한 지역을 배후 상권으로 확보



구분	내용
위치	경기도 안양시 동안구 호계동 1039-3
용도	판매 및 영업시설
용도지역	중심상업지역
용도구역	지구단위계획구역
매장면적	28,725.6㎡(8,705py)
건물규모	지하7층/지상12층
(시가)감정가 (2017.07 기준)	1,881억원

평촌점 입지 및 상권 분석

- 의왕, 수원 지역을 잇는 주요 도로 밀집 지역에 위치 및 경기 남부 각 지역 이동 용이
- 안양시청, 동안구청 등 주요 행정시설 밀집
- 대규모 점포/상점가가 복합된 전형적인 신도시형 상권



반경 2Km 이내
약 13만세대 및
35만명 거주

인구수

범계역 승하차 인원
59,264명/일

승하차 인원

반경 2Km 이내
유동인구
1,603,057명

유동인구

* 자료: 통계청, BizGIS.

05 Investment Highlights 이랜드리테일 핵심 매장 추가 편입 _ ① 2001아울렛 중계점



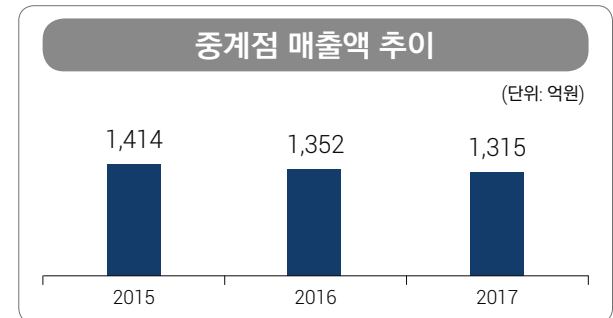
2001아울렛 중계점, 향후 중계지구 개발을 통해 유동인구 및 상권 개선 기대



구분	내용
위치	서울특별시 노원구 중계동 509번지
용도	판매시설
용도지역	일반상업지역
용도구역	제1종지구단위계획구역
매장면적	31,709.1㎡(9,592py)
건물규모	지하4층/지상8층
(시가)감정가 (2017.07 기준)	1,192억원

중계점 입지 및 상권 분석

- 노원구 중계동의 대표적인 상권에 위치
- 교통, 주거 등 풍부한 배후 환경 보유
- 중계택지개발예정지구 위치로 향후 고객 유입 및 상권 개발 기대



반경 1Km 이내
약 3만세대 거주

인구수

중계/하계역
승하차 인원
71,350명/일

승하차 인원

반경 1Km 이내
유동인구
30,678명

유동인구

* 자료: 부동산114, 소상공인 상권정보시스템



05 Investment Highlights 이랜드리테일 핵심 매장 추가 편입 _ ② 2001아울렛 분당점

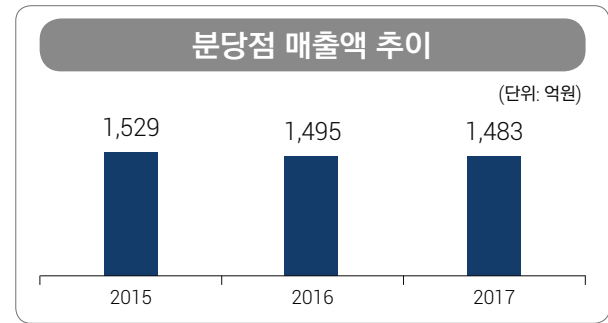
2001아울렛 분당점, 분당 Main 상권에 위치해 있으며 분당선 내 경쟁점 대비 압도적인 상권 확보



구분	내용
위치	경기도 성남시 분당구 구미동 11-1
용도	판매시설
용도지역	중심상업지역
용도구역	제1종지구단위계획구역
매장면적	45,765.3㎡(13,884py)
건물규모	지하4층/지상8층
(시가)감정가 (2017.07 기준)	1,422억원

분당점 입지 및 상권 분석

- 성남시 분당구 구미동의 중심상업지역에 위치
- 미금역 사거리의 메인 상권은 아파트, 오피스텔, 주택 밀집
- 분당선을 중심으로 전, 후 역사에는 백화점 및 쇼핑몰 부재로 경쟁점 대비 넓은 상권 보유



반경 1Km 이내
약 2만세대 거주

인구수

미금역 승하차 인원
42,615명/일

승하차 인원

반경 1Km 이내
유동인구 80,913명

유동인구

* 자료: 부동산114, 소상공인 상권정보시스템



E-LAND RETAIL LTD.
(주)이랜드리테일

KORAMCO
REITS & TRUST

03

Growth Strategy

01. 상장 이후 투자 운용 계획
02. 지속 성장 가능한 리츠 구조 확보
03. 객관적인 투자 운용 결정 구조
04. 신뢰도 높은 전문 자산관리회사의 운용
05. 상장 이후 예상 배당수익률

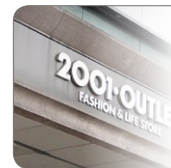
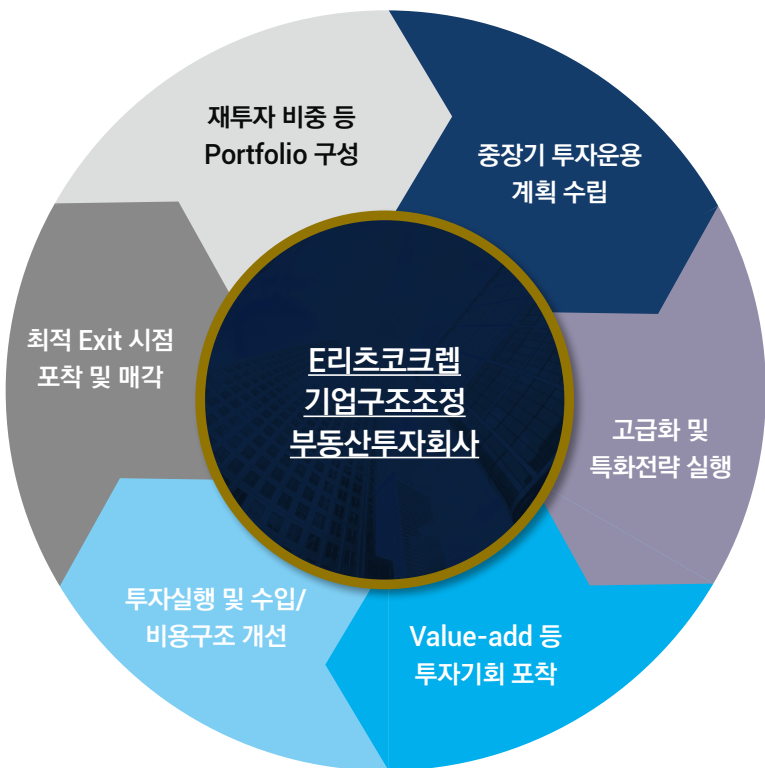


01 Growth Strategy

상장 이후 투자 운용 계획

배당수익률 제고 및 리스크 분산을 위해 시장의 우량 투자물건 발굴 및 지속 편입, 대형 상장 리츠로 성장 예정

다양한 물건 및 부동산 금융상품 투자 검토 진행



1 이랜드리테일 내 핵심 매장 추가 편입
- 상장 직후 2001중계점, 2001분당점 투자 진행



2 초우량 물건 투자
- 홍대, 명동, 강남 등 핵심상권 내 유명브랜드 입점 상업용 부동산 투자



3 NPL(Non Performing Loan)성 급매물 투자
- 비활성화 되어 있는 쇼핑몰 등을 이랜드그룹의 영업능력으로 활성화시켜 가치창출하는 투자



4 부동산 관련 메자닌 증권 투자
- 수익성과 안정성이 검증된 우선주 및 담보대출채권 투자



5 트렌드 투자
- 정부 및 지자체 인센티브, 정책지원 등을 활용하여 가치를 높이는 투자



02 Growth Strategy 지속 성장 가능한 리츠 구조 확보

기존 상장 리츠와는 다르게 지속적인 자산 편입을 통해 영속형 Anchor 리츠로 성장

자산 규모 확대

Step 1

- 이랜드그룹이 직·간접적으로 보유한 우량 매장 편입 및 지분 투자

총 자산 8,000억원 내외 ↑



2001아울렛 중계점

2001아울렛 분당점



NC백화점 야탑점

뉴코아아울렛 일산점

뉴코아아울렛 평촌점

2018.06

Step 2

- 서울 핵심 상권 내 우량 상업시설 편입 및 지분 투자로 자산규모 확대

총 자산 8,000억원~1.2조원 예상 ↑



강남

홍대

명동



~2019.말(예정)

Step 3

- 전국 주요 핵심상권 내 우량상업시설 발굴 및 투자
- 포트폴리오 다각화에 따른 리스크 분산투자

총 자산 1.5조원 이상 예상 ↑



핵심권역 내 상업시설

서울권역 내 대형 쇼핑몰



2020년 이후(예정)



관련법에 따른 상시 관리감독 체계 가동 및 객관적이고 투명한 투자의사결정 기구 운영

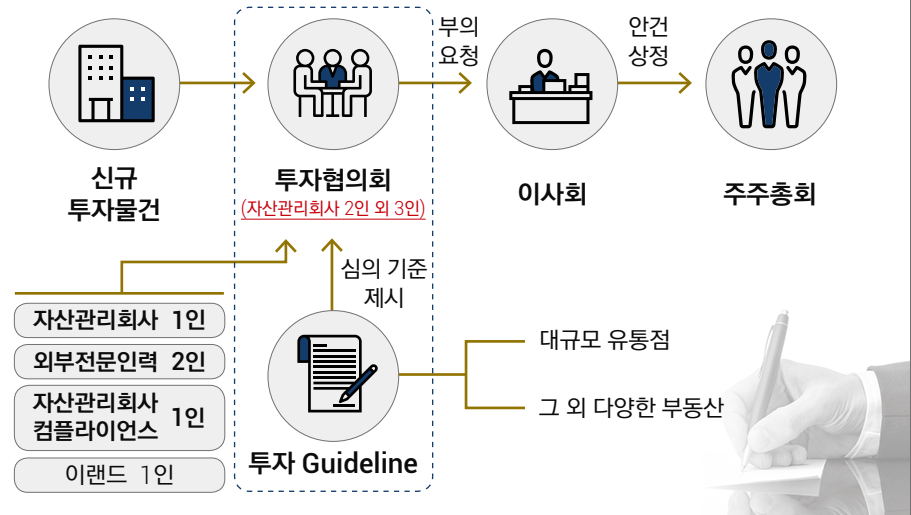
상장 리츠의 운용 및 인가·공시 체계



투자/운용 관련 법

- 부동산투자회사법
- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률
- 주식회사의 외부감사에 관한 법률
- 유가증권시장 상장규정
- 그 외 상법, 회사법, 각종 세무관련 법제, 규정

투자 의사결정 Process



- 투자협의회의 구성원 중 3인은 고정 (자산관리회사, 자산관리회사 컴플라이언스, 이랜드)
- '투자가이드라인 개정' 투자협의회 참석인원의 2/3 찬성으로 결정
- '추가 신규물건 편입'은 투자협의회 참석인원 과반수 이상 찬성으로 결정
- 투자가이드라인은 매년 투자협의회에서 시장환경을 고려하여 조정

*부동산투자회사법 12조 1항, 정관에 의거



04 Growth Strategy 신뢰도 높은 전문 자산관리회사의 운용(1)

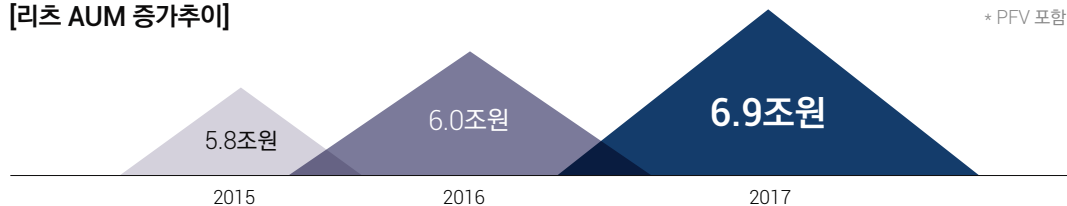
국내 Top-Tier 리츠 자산관리 회사인 코람코자산신탁의 운용으로 운용에 대한 안전성 제고



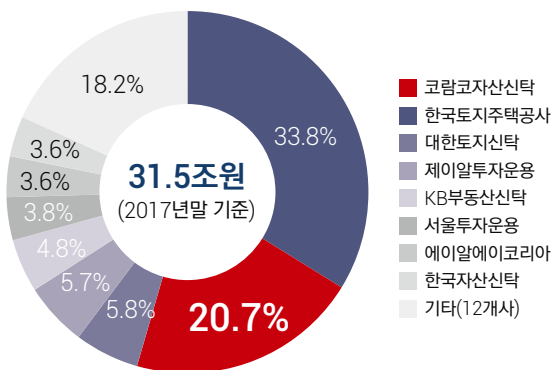
다양한 분야의 전문인력 및 전담운용역
보유한 **국내 No.1 리츠 운용 회사**

코람코 리츠부문의 지속적인 수탁고 상승

[리츠 AUM 증가추이]



수탁고 기준 업계 2위, 코람코자산신탁



* PFV 포함
* 자료: 리츠정보시스템

요약 재무상태표 및 2017년 주요 실적

[요약 재무상태표]

과목	2016	2017	증감률(%)
자산총계	312,180	409,054	31
부채총계	135,585	192,812	42
자본총계	176,595	216,242	22

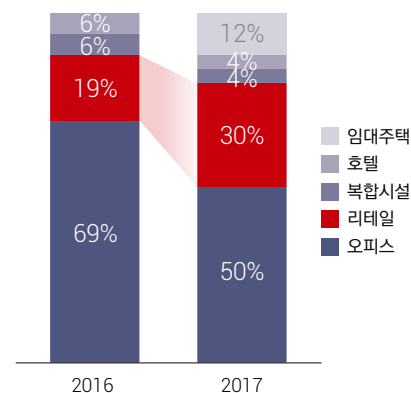
영업수익 | **1,074**억원

신규 리츠설립 | **5**건

총자산 | **4,091**억원

리츠부문 영업수익 | **154**억원

[리츠 상품별 비중 변화]





04 Growth Strategy **신뢰도 높은 전문 자산관리회사의 운용(2)**

코크렙 운용 현황

체계적인 자산관리시스템 + 부동산 밸류에드 노하우
→ 높은 목표수익률 운용중

코크렙명	설립연도	투자대상	설립규모	목표수익률*	운용현황	비고
코크렙 제6호(우선주)**	2005	뉴코아아울렛 4개점 (아탑, 일산, 평촌, 인천)	2,734	9.05%	24기 운용 중	운용 중
코크렙 NPS 제1호	2006	시그마타워, 서울시티타워, 골든타워 등	8,178	7.99%	23기 운용 중	운용 중
코크렙 NPS 제2호	2007	홍플러스 10개점 (가양, 시흥, 계산 등)	5,757	13.65%	22기 운용 중	운용 중
판교 SD-2 FFV	2007	판교 H스퀘어 N동, S동	3,400	10.63%	11기 운용 중	운용 중
코크렙 청진 제18호	2011	그랑서울타워1	7,361	7.88%	12기 운용 중	운용 중
코크렙 청진 제19호	2011	그랑서울타워2	6,022	9.86%	12기 운용 중	운용 중
코크렙 벚음호빌 PFV(우선주)	2012	서초 신라스테이	832	5.68%	9기 운용 중	운용 중
코크렙 광고	2013	수원 영통구 이의동 상업시설	4,276	9.22%	10기 운용 중	운용 중
코크렙 양재(우선주)	2013	강남 P타워	2,711	7.87%	9기 운용 중	운용 중
코크렙 파인에비뉴(우선주)	2013	파인에비뉴8동	5,126	6.97%	9기 운용 중	운용 중
코크렙 더프라임(우선주)	2014	원호 더프라임타워	1,335	9.18%	8기 운용 중	운용 중
코크렙 서면(우선주)	2014	부산 서면 D-City	940	6.95%	8기 운용 중	운용 중
코크렙 하우징 제1호(우선주)	2015	아모르파티	141	7.27%	6기 운용 중	운용 중
동탄2 대우 코크렙(우선주)	2015	동탄 2지구 공통주택	3,749	5.00%	3기 운용 중	운용 중
코크렙 제30호(우선주)	2015	하나금융투자빌딩	4,337	7.30%	4기 운용 중	운용 중
코크렙 제31호(우선주)	2016	에이플러스에셋타워	2,241	6.28%	4기 운용 중	운용 중
코크렙 케이스퀘어(우선주)	2016	현대카드 현대캐피탈 흥대사옥	756	7.90%	6기 운용 중	운용 중
지에스코크렙뉴스테이(우선주)	2016	동탄 2지구 레이크자이 더테라스	3,602	5.00%	2기 운용 중	운용 중
코람코 가치부가형리테일 제1호(모)	2016	코람코 가치부가형리테일 제1호(자)~제4호(자)	1,081	10.00%	3기 운용 중	운용 중
코람코 가치부가형리테일 제1호(자)	2016	케이스퀘어 신촌	839	10.53%	4기 운용 중	운용 중
코크렙 제36호 (제1종/제2종우선주)	2016	센터포인트 광화문빌딩	3,274	4.82% / 8.30%	1기 운용 중	운용 중
코람코 가치부가형리테일 제2호(자)	2016	케이스퀘어 중계	517	10.23%	3기 운용 중	운용 중
코크렙 제38호	2017	한국석유공사 사옥	2,380	4.90%	2기 운용 중	운용 중
코람코 가치부가형리테일 제3호(자)	2017	케이스퀘어 강남	855	13.89%	2기 운용 중	공사 중 (2019년 3월 준공 예정)
코크렙 제40호(우선주)	2017	MG신용정보사옥	392	6.45%	2기 운용 중	운용 중
코크렙 제41호(우선주)	2017	미제스타 시티 타워 II	2,221	8.46%	1기 운용 중	운용 중
코람코 가치부가형리테일 제4호(자)	2017	케이스퀘어 사당	664	10.01%	1기 운용 중	운용 중
코크렙 운용 합계			75,721	총 28개 코크렙 운용 중		

* 목표 수익률은 Equity IRR 수치임

** 우선주 수익률은 제1종 종주주식 기준임. 단, 코크렙6호의 경우 제2종 종주주식 기준임

코크렙 청산 현황

매각구조 다각적 분석 + 적극적인 임차인/투자자 유치
→ 매각가치 극대화

코크렙명	설립연도	투자대상	설립규모	목표수익률*	운용현황	비고
코크렙 제1호	2002	한화빌딩, 대아빌딩, 대한빌딩	2,336	10.06%	청산완료	연평균 배당률 43.5%, IRR 28.4%달성
코크렙 제2호	2002	명동타워, 트리스타워	1,116	10.39%	청산완료	연평균 배당률 12.1%, IRR 11.2%달성
코크렙 제3호	2003	한화증권빌딩, 아이빌힐타운	1,562	10.19%	청산완료	연평균 배당률 51.3%, IRR 31.1%달성
코크렙 제4호	2004	YT타워, 플래티넘타워	1,810	10.24%	청산완료	연평균 배당률 31.4%, IRR 23.0%달성
코크렙 제5호	2005	데이콤빌딩	1,063	8.71%	청산완료	연평균 배당률 42.5%, IRR 28.9%달성
코크렙 제7호	2005	DSME빌딩, 코오롱별관빌딩	1,360	8.00%	청산완료	연평균 배당률 10.7%, IRR 10.6%달성
코크렙 제8호	2006	G타워, 센트럴타워	1,224	8.57%	청산완료	연평균 배당률 7.6%, IRR 7.6%달성
코크렙 제11호	2007	STX남산타워	2,185	13.82%	청산완료	연평균 배당률 17.6%, IRR 14.4%달성
코크렙 아리프코리아 제1호	2007	Noon스퀘어	2,135	10.88%	청산완료	연평균 배당률 2.5%, IRR 2.2%달성
코크렙 제14호	2008	타임스퀘어 A동, B동	1,152	11.57%	청산완료	연평균 배당률 26.2%, IRR 17.7%달성
코크렙 제15호	2009	티마크 그랜드 호텔	1,868	14.14%	청산완료	연평균 배당률 7.3%, IRR 7.2%달성
코크렙 G스퀘어 PFV	2009	G스퀘어	5,320	9.28%	청산완료	Project IRR 8.59% 달성
코크렙 제17호	2010	NH농협캐피탈빌딩	635	15.03%	청산완료	연평균 배당률 24.0%, IRR 17.8%달성
코크렙 청산 합계			23,766	총 13개 코크렙 청산완료		

* 청산리츠(13개)의 원본손실 사례 없음

05 Growth Strategy

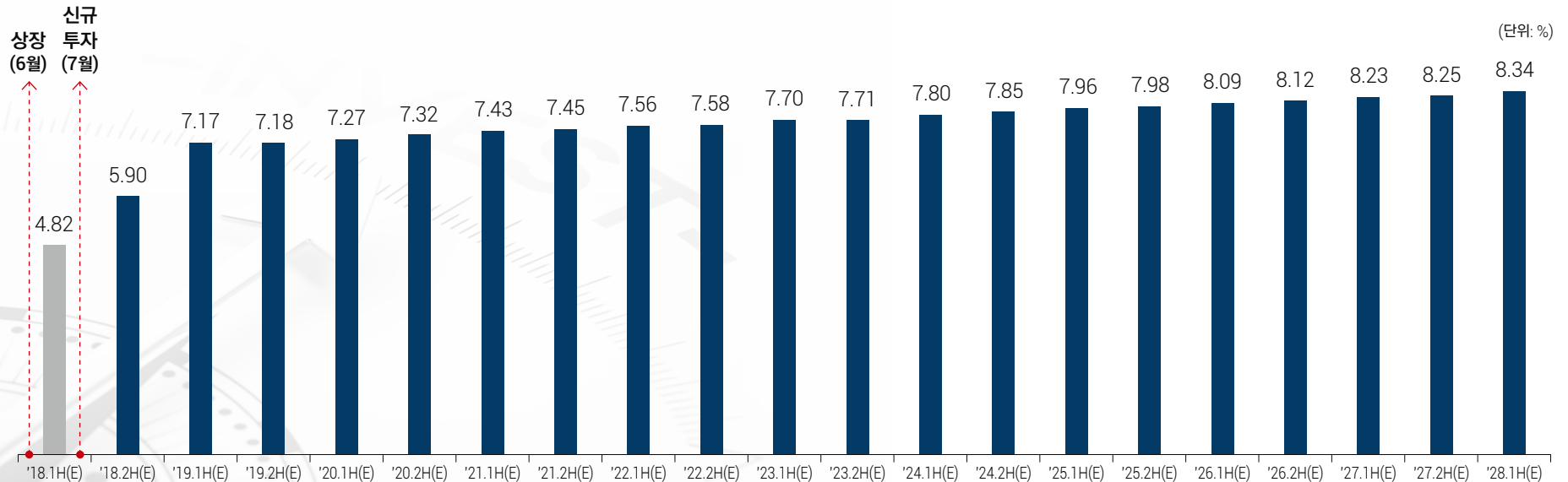
상장 이후 예상 배당수익률



지속적인 우량 자산 투자, 확대를 통한 점진적 배당수익률 상승 전략 추구

신규 투자 가정		
	내용	특징
투자시점	2018.07	<ul style="list-style-type: none"> - 핵심 상권 소재 상업시설 - 이랜드가 장기임차한 우량매장을 운영하는 펀드에 투자하는 구조

예상 배당 수익률		
상장 및 자산편입	5년	10년
기존 3개월 상장 + 신규 (1개월 내) 자산투자	7.26%	7.64%



* 2018.1H 배당률, 2018.01~2018.06 기간 내 배당이나 실질 보유기간은 1개월 미만임
 * 상장 이후 예상 배당수익률, Band 5,000원 기준 및 연환산 기준



E-LAND RETAIL LTD.
(주)이랜드리테일

KORAMCO
REITS & TRUST

04

Appendix

- 01. IPO Information
- 02. 회사 개요
- 03. 요약 재무제표



공모에 관한 사항

공모 주식수	15,821,470 주
배정 비율(예정)	기관투자자: 60% 일반투자자: 40%
공모 희망가액	4,800 ~ 5,200 원
공모 예정 금액	759 ~ 823 억원
공모예정 시가총액	3,041 ~ 3,295 억원
수요예측일	2018년 06월 07일 ~ 08일
청약예정일	2018년 06월 12일 ~ 15일
납입예정일	2018년 06월 19일
매매개시예정일	2018년 06월 27일 (예정)
대표주관회사	NH투자증권

주주에 관한 사항(공모 후)

주주명	주식수	지분율
(주)이랜드리테일	47,501,547	74.99%
기타주주	18,573	0.03%
공모주주	15,821,470	24.98%
합 계	63,341,590	100%

보호예수에 관한 사항

구 분	주식수	지분율	기 간
(주)이랜드리테일	47,501,547주	74.99%	상장일로부터 1년
합 계	47,501,547주	74.99%	

주1) 공모 후 기준 지분율임

주2) 본 건의 경우 유가증권시장 상장규정상 보호예수 의무는 없으나, 투자자 보호를 위해 자진 보호예수를 실시함

02 Appendix 회사 개요



회사 개요

법인명	(주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사
설립일	2005년 7월 26일
대표이사	진수경
자본금	237.6억
임직원수	0명 (명목회사, 비상근임원 5명)
주소	서울특별시 강남구 삼성로 511 (주)코람코자산신탁 내
사업영역	부동산 (임대)

사업 개요

설립근거	부동산투자회사법 제2조 제1호 다목
법인등록번호	110111-3275959
목적	부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 임대차, 매매 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 함
결산월	매년 6월, 12월
운영계획	부동산투자회사법 제49조3 제1항에 의한 공모부동산투자회사 및 자본시장법 제230조에 따른 환매금지형집합투자기구에 적용되는 제반 규정이 정한 방법으로 운용

주요 연혁

2005.07	회사설립 및 영업인가(뉴코아 4개점: 일산, 평촌, 야탑, 인천)
2012.07	인천점 매각(644억원)
2016.12	유가증권시장(KOSPI) 상장예비심사 신청
2017.12	유가증권시장(KOSPI) 상장예비심사 통과
2018.06	유가증권시장(KOSPI) 상장 예정

위탁회사 관련 사항

자산관리회사	(주)코람코자산신탁
사무수탁사	삼성KPMGAAS(주)
자산보관사	(주)하나은행
판매회사	NH투자증권(주), 신영증권(주), eBEST투자증권(주), KB증권(주)

03 Appendix 요약 재무제표



요약 재무상태표

(단위: 백만원)

구 분	2018.03	2017.12	2017.06	2016.06
유동자산	17,192	20,352	23,259	10,286
비유동자산	486,874	488,396	491,464	493,051
자산총계	504,065	508,748	514,722	503,337
유동부채	268,240	268,464	268,759	148,057
비유동부채	9,052	9,065	9,094	8,653
부채총계	277,291	277,529	277,853	156,711
자본금	23,760	23,760	23,760	71,280
기타불입자본	8,571	8,571	(52,271)	8,685
이익잉여금	194,443	198,888	265,381	266,662
자본총계	226,744	231,219	236,869	346,627

요약 손익계산서

(단위: 백만원)

구 분	2018.03	2017.12	2017.06	2016.06
영업수익	6,885	13,717	25,904	19,154
영업비용	1,739	3,462	7,270	6,791
영업이익	5,146	10,255	18,634	12,363
금융수익	5	9	67	130
금융비용	2,888	6,601	14,971	9,196
기타수익	-	-	6	-
기타비용	-	-	406	-
법인세차감전 순이익	2,263	3,664	3,330	3,297
법인세비용	-	-	-	-
당기순이익	2,263	3,664	3,330	3,297