

22년 하반기 K-REITs Corporate day

에리츠 코크렙

이리츠는 **안정적**이되 **도전**을 잊지 않는 리츠가 되고자 합니다

자산구성

수도권에 위치한
대규모 상업시설

임대차

이랜드리테일
책임 임차

잔여임대차기간

13년

배당률

8.4%

2022년 6월말 결산/공모가 5,000원 기준

대출

고정금리 3.01%

자산운용사

코람코자산신탁

Point 1.

이랜드리테일 책임 임차

- ✓ 잔여임대차기간 : 평균 13년
- ✓ 임대료 상승률 : 물가인상률 반영 (Max 2.5%)

Point 2.

고정 대출 이자율, 높은 운영 배당률

- ✓ 대출 이자율 3년간 고정 (2024.05월까지 평균 이자율 3.01% 적용)
- ✓ 2022년 06월말 기준 배당률 8.4% 실현 *공모가5,000원 기준

Point 3.

성장 잠재력 보유

- ✓ 우수한 입지(수도권 주요 권역)로서 개발가능성 보유
- ✓ 낮은 대출 비율(47%)로 타인 자금 조달 용이

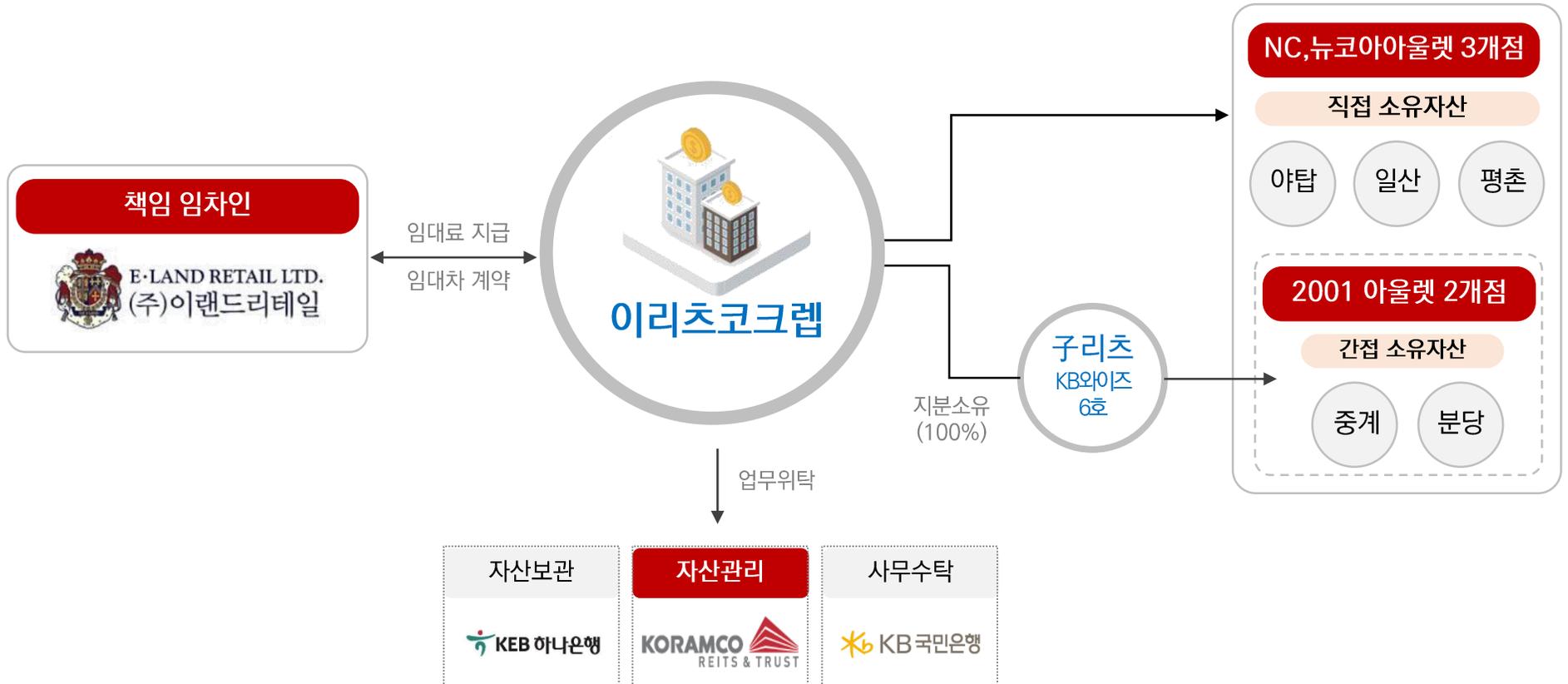
Point 4.

이랜드와 코람코의 역량 활용

- ✓ 20여년의 리츠 운용 경험을 보유한 코람코자산신탁이 운용
- ✓ 이랜드그룹의 Deal Pipeline뿐만 아니라 코람코의 시장 영향력 활용

※코람코자산신탁 : '21년말 기준 리츠 시장점유율 24% (리츠 40건, PFV 20건, 투자자산총액 14.3조원)

이리츠코크렙은 이랜드 상업시설 5개점을 직·간접적으로 보유한 부동산투자회사입니다.



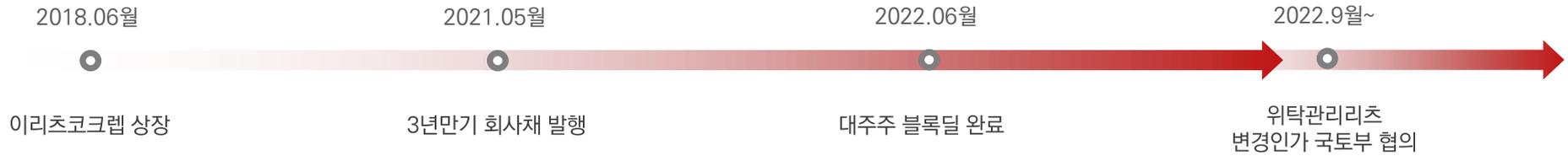
보유자산은 수도권 주요 입지에 위치한 상업시설로, 매출이 우수한 점포들입니다.



보유자산	① NC백화점 야탑점	② 뉴코아 아울렛 일산점	③ 뉴코아 아울렛 평촌점	④ 2001 아울렛 중계점	⑤ 2001 아울렛 분당점
전경					
위치	경기도 성남시 분당구 야탑동	경기도 고양시 일산동구 마두동	경기도 안양시 동안구 호계동	서울특별시 노원구 중계동	경기도 성남시 분당구 구미동
용도지역	중심상업지역	일반상업지역	중심상업지역	일반상업지역	중심상업지역
매출순위*	3위	8위	6위	13위	9위
'21 감정평가액	2,421억원	1,613억원	2,031억원	1,331억원	1,611억원
자산가치 상승율 [취득가 대비]	▲24%	▲16%	▲20%	▲21%	▲28%

*21년 매출액 기준(이랜드 전국 45개 점포)

신용평가 등급을 유지하고 있으며, 대주주 지분율을 낮췄습니다.



회사채 신용평가

A -
stable

대주주 지분율

47.95%
'22년 9월말 현재

* 특별관계자 보유지분(0.05%) 제외

구분	평가일	평가등급	평가기관
기업신용평가	21.01.29	BBB+,안정적	한국기업평가
제1회 회사채 (담보부사채)	21.04.02	A-,안정적	한국기업평가
	21.04.02	A-,안정적	NICE신용평가
제1회 회사채 정기평가	22.06.21	A-,안정적	NICE신용평가
	22.06.24	A-,안정적	한국기업평가



2021.06월



2022.09월

이랜드리테일이 책임임차하고 있어 7% 이상의 배당 실현이 가능합니다.

안정적인 장기 책임임차 구조

임차인 (주)이랜드리테일 신용등급 BBB+	잔여임대차기간 평균 13년 직접보유 3개점 : ~2032.08 (10년) 간접보유 2개점 : ~2038.06 (16년)	임대차계약 구조 Triple-Net 부동산관련 비용 일체 임차인이 부담	임대료 상승률 CPI 연동 최대 2.5% 직접보유 3개점 : 최대 2.5% (매 9월) 간접보유 2개점 : 최대 1.5% (매 8월)
---	---	--	---

구분	2019.12월	2020.12월	2021.12월	2022.12월(E) ¹⁾	2023.12월(E)	2024.12월(E)
영업수익	418억	423억	425억	431억	437억	441억
임대료 인상률	▲1.50%	▲0.40%	▲0.50%	▲2.50%	▲1.00% ²⁾	▲1.00%
EBITDA	405억	409억	412억	415억	423억	427억
EBITDA Margin	96.9%	96.7%	96.9%	96.3%	96.8%	96.8%
유보금 적립	-	-	-	15억	15억	-
DPS(원)	350	350	384	396 (유보금 포함시 420)	410 (유보금 포함시 434)	403
배당률 공모가 5,000원 기준	7.0%	7.0%	7.7%	7.9% (* 8.4%)	8.2% (* 8.7%)	8.0% ³⁾

1) 2022년 상반기 이후 수치는 추정치이며, 내·외부 영업상황에 따라 실적은 변동될 수 있음

2) 23년 이후 임대료 인상률 (1.00%)은 사업계획과 동일하게 추정

3) 24년 대출 만기 도래에 따른 리파이낸싱 금리는 4.00%로 가정

대출 현황

대출 만기시점(2024년 5월)까지 금리 인상에 따른 배당 하락 우려는 없습니다.

2021년 05월 대출 리파이낸싱

	대출 금액		대출 금리(고정)	
	전	후	전	후
전체	4,350억	4,300억	3.97%	3.01%
모리츠 담보대출	2,850억	1,650억	4.00%	3.10%
자리츠 담보대출	1,500억	1,500억	3.90%	3.10%
모리츠 회사채	-	1,150억	-	2.75%

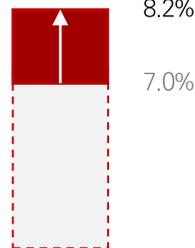
연간 이자비용
절감 효과
-24%



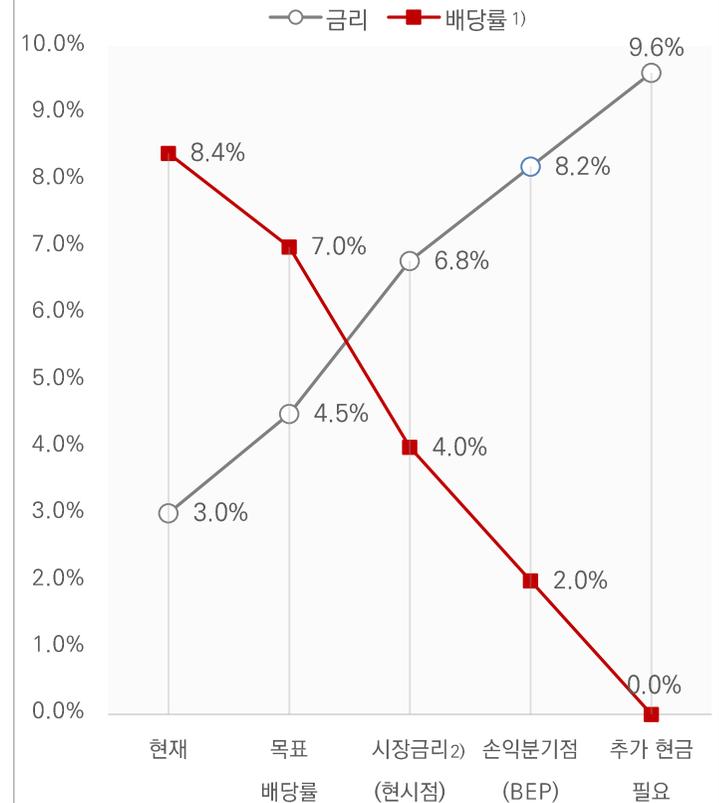
배당금 상승효과
(주당 배당금 기준)
+30원



배당률 상승효과
(공모가 기준)
+1.2%p



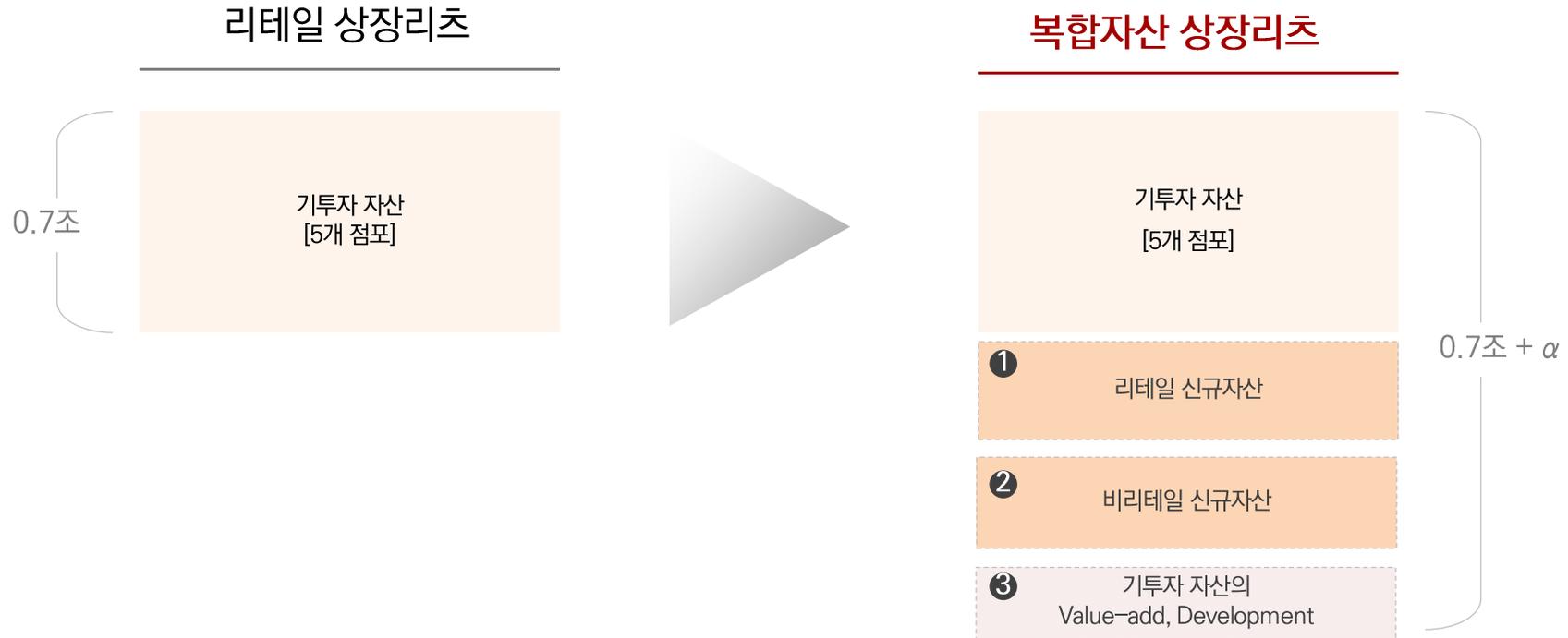
대출 금리 민감도 ('22 수입 기준)



1) 공모가 5,000원 기준

2) 은행채(AAA) 민평균리 spread +175bp 가정

이랜드그룹과 협업하여 리테일 상장리츠에서 복합자산 상장리츠로 도약하겠습니다.



기대 효과

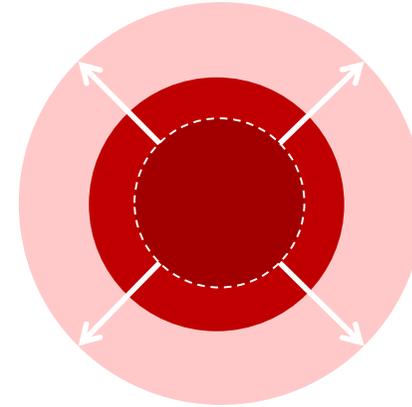
- 1 이랜드그룹과 시너지를 창출할 수 있는 리테일 자산 편입 → 수익성 · 안정성 강화
- 2 다양한 섹터의 자산을 편입 → 포트폴리오 다각화 및 No. 1 복합자산 상장리츠로서의 자리매김
- 3 기 투자자산의 타/복합용도 개발 → 이리츠코크럽의 자산가치 극대화

현시점에서 내실을 다지고자 하며, 향후 외형도 확장하여 회사의 가치를 향상시킬 것입니다.



내실 다지기

- 1 딜 파이프라인 구축
- 2 홈페이지 및 브랜드 리뉴얼(BI, CI 개발)
- 3 IR 활성화 · 주주소통 증대
- 4 신규편입자산 대상 확대 검토



외형 키우기

- 1 신규자산 편입
- 2 위탁관리리츠 변경
- 3 보유 자산의 개발, 용도전환
- 4 자금조달방식 다양화 · 고도화