



# 이리츠코크렙 기업구조조정부동산투자회사

2024.11. Investor Relation

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

## 수익성

### 1) 누적 공모가 배당률 **7.22%**

- ✓ 37기('24.06) : **7.46% 달성 (주당 186원)**
- ✓ 38기('24.12) : **7.00% 예정 (주당 175원)**

(\* 결산기 누적 공모가 배당률 기준)

## 안정성

### 1) 이랜드리테일 **장기 책임임차**

- ✓ 잔여 임대차기간: **평균 10년**
- ✓ 임대료 상승률 : **CPI 반영** (Max 2.5%)
- ✓ 공실률 : **0%**

### 2) 핵심점포 위주 자산구성

- ✓ 이랜드그룹 내 상위 매출 점포로 구성

## 성장성

### 1) 우수한 입지

- ✓ 보유자산 전체 **서울 및 1기 신도시** 위치

### 2) 추가 자본조달 여력 보유

- ✓ **낮은 대출비율(41%)**로 추가 자본조달 가능
- ✓ 타리츠 평균 LTV 60% 감안 시,  
추가 약 1,300억원 타인자본 조달가능

## Point 1.

### 이랜드리테일 책임 임차

- ✓ 잔여임대차기간 : 평균 10년
- ✓ 임대료 상승률 : 물가인상률 반영 (Max 2.5%)

## Point 2.

### 금리인하에 따른 배당상승 여력 보유

- ✓ 대출 이자율 3년간 변동 (2027.05월까지 이자율 CD+1.7% 적용)
- ✓ 금리 10bp인하 당 예상 배당률 14bp 상승 \*공모가 5,000원 기준

## Point 3.

### 성장 잠재력 보유

- ✓ 우수한 입지(수도권 주요 권역)로서 개발가능성 보유
- ✓ 낮은 대출 비율(41%)로 타인 자금 조달 용이

## Point 4.

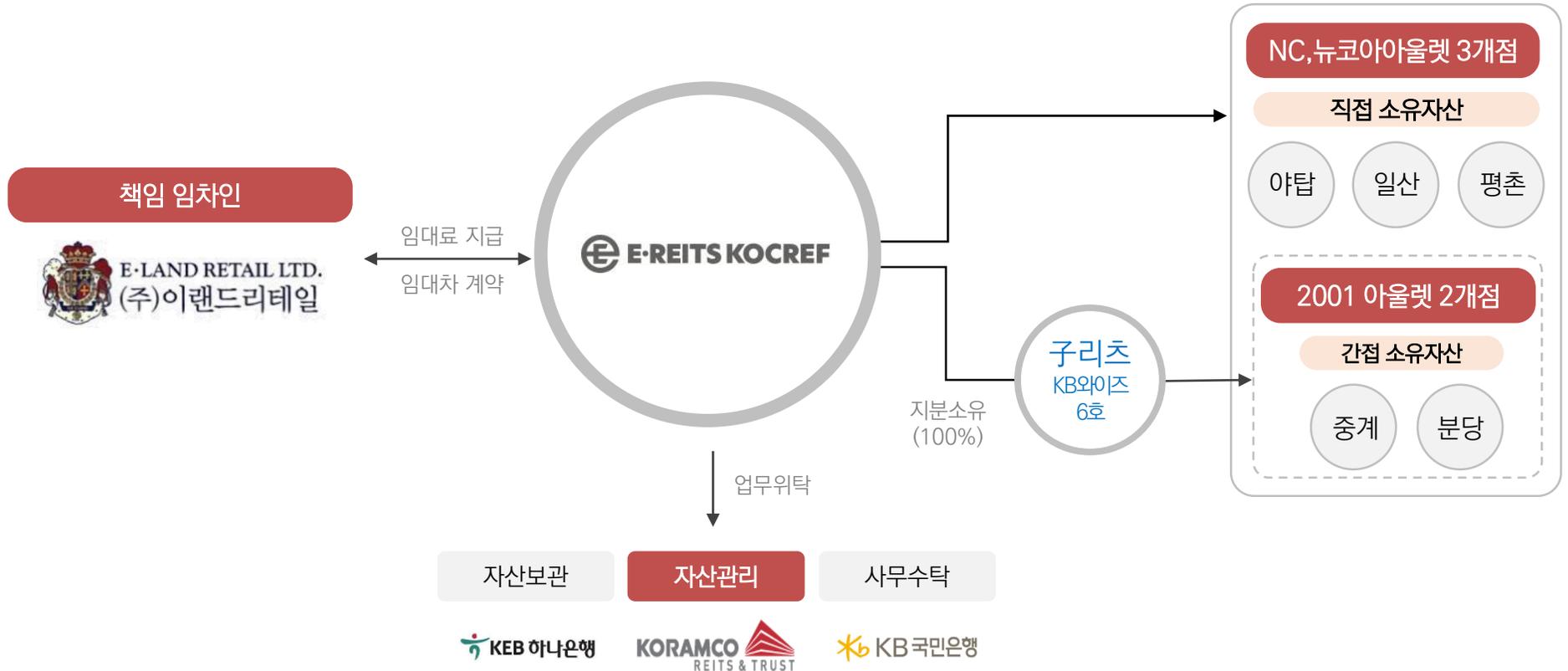
### 이랜드와 코람코의 역량 활용

- ✓ 23년간의 리츠 시장점유율 1위 및 운용 경험을 보유한 코람코자산신탁이 운용
- ✓ 이랜드그룹의 Deal Pipeline뿐만 아니라 코람코의 시장 영향력 활용

※코람코자산신탁 : '24년 기준 리츠 시장점유율 약 20%

# 회사 개요

이리츠코크렙은 이랜드 상업시설 5개점을 직·간접적으로 보유한 부동산투자회사입니다.



# 보유자산 개요

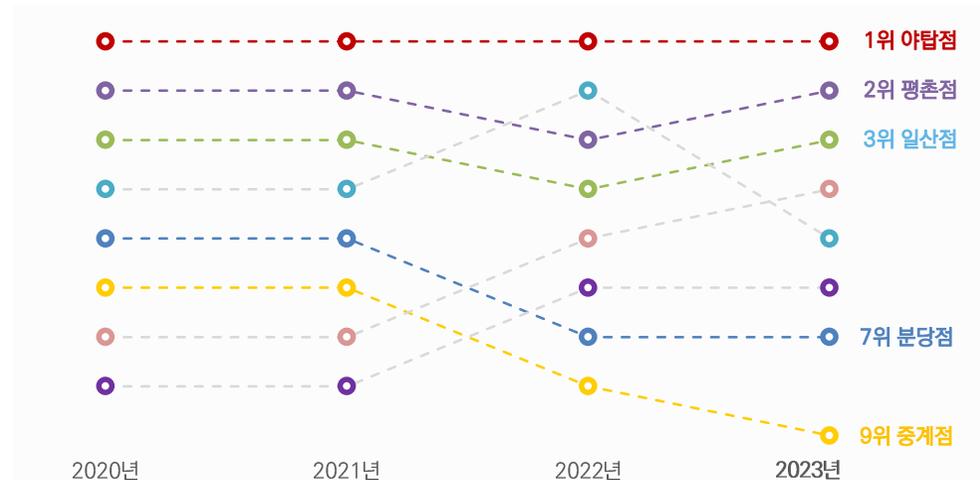
보유자산은 수도권 주요 입지에 위치한 상업시설로, 매출이 우수한 점포들입니다.

보유자산	직접 보유자산 (이리츠코크립 보유 부동산)			간접 보유자산 (KB와이즈스타제6호 보유 부동산)	
	① NC백화점 야탑점	③ 뉴코아 아울렛 평촌점	② 뉴코아 아울렛 일산점	④ 2001 아울렛 분당점	⑤ 2001 아울렛 중계점
전경					
위치	경기도 성남시 분당구 야탑동	경기도 안양시 동안구 호계동	경기도 고양시 일산동구 마두동	경기도 성남시 분당구 구미동	서울특별시 노원구 중계동
용도지역	중심상업지역	중심상업지역	일반상업지역	중심상업지역	일반상업지역
대지면적	8,046.8㎡ (2,434py)	5,745.9㎡ (1,738py)	5,712.1㎡ (1,727py)	4,588.4㎡ (1,388 Py)	4,006.6㎡ (1,212 Py)
연면적	76,939.29㎡ (23,274py)	69,765.49㎡ (21,104py)	60,147.96㎡ (18,194py)	46,036.3㎡ (13,926 Py)	31,580.2㎡ (9,553 Py)
잔여임차기간	8년 (~2032년 8월)			14년 (~2038년 6월)	

## 보유 부동산 위치



## 임차인 운영자산 내 영업이익 순위



이랜드리테일의 책임임차를 통해 운영기간 동안 평균 7.22%의 배당을 실현하였습니다.

## 안정적인 장기 책임임차 구조

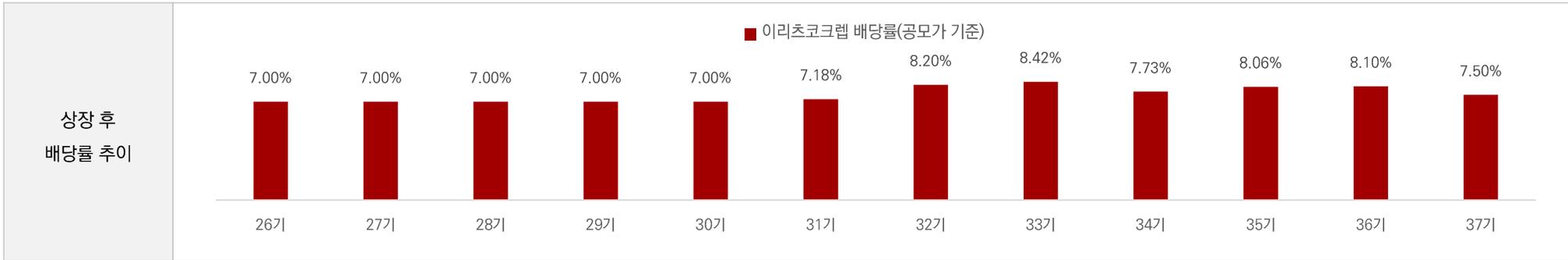
임차인  
(주)이랜드리테일  
신용등급 BBB+

잔여임대차기간  
평균 10년  
직접보유 3개점 : ~2032.08 (8년)  
간접보유 2개점 : ~2038.06 (14년)

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)

## 이리츠코크럽 배당 현황



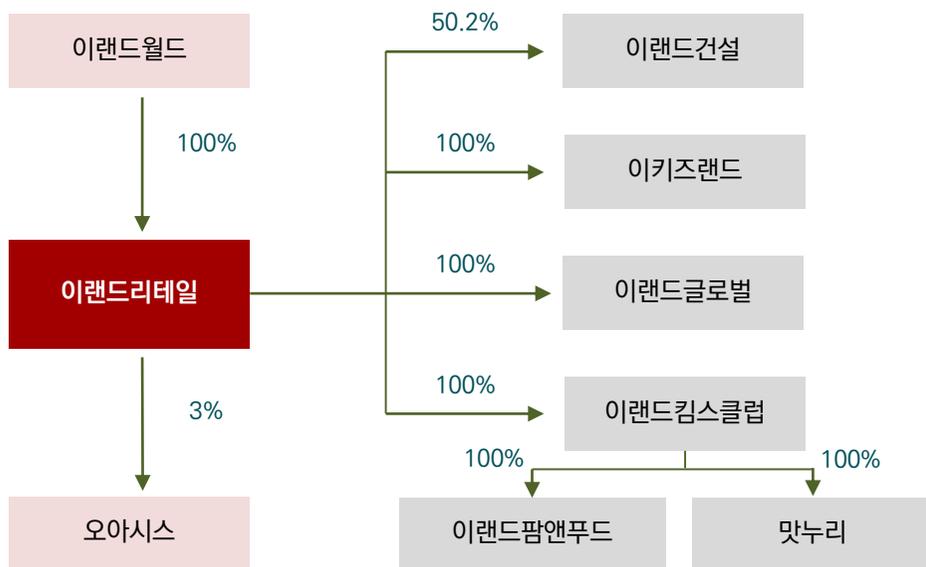
단위 : 백만원

구분	제26기	제27기	제28기	제29기	제30기	제31기	제32기	제33기	제34기	제35기	제36기	제37기
	2018.12	2019.06	2019.12	2020.06	2020.12	2021.06	2021.12	2022.06	2022.12	2023.06	2023.12	2024.06
영업수익	18,105	17,279	17,453	17,554	17,632	17,705	18,227	18,552	18,830	19,044	19,450	19,524
당기순이익	8,239	7,656	7,787	7,963	8,025	8,325	9,934	10,293	10,516	10,825	11,086	10,280
배당금	11,085	11,085	11,085	11,085	11,085	11,370	12,979	13,337	12,342	12,656	12,925	11,813
현금 유보액	-	-	-	-	-	-	-	-	1,216	1,221	1,226	1,553
DPS(원)	175	175	175	175	175	179	205	211	195	200	204	186

# 임대차 현황

## 책임임차인 개요

구분	내용
업체명	(주)이랜드리테일
주소	서울특별시 서초구 잠원로 51
설립일	1973년 12월 22일
종업원수	1,229명 (2022년 12월 기준)
주요주주	(주)이랜드월드 (100%)
기업평가등급	BBB+ (2024년 기준)



## 임대차계약 현황

구분	내용		
임대차기간	2016년 9월 1일 ~ 2032년 8월 31일 (16년)		
주요 조건	보증금	평촌점	3,200,402,560원
		일산점	2,730,111,098원
		야탑점	3,469,468,342원
		<b>합계</b>	<b>9,400,000,000원</b>
	월임대료	평촌점	837,048,658원
		일산점	719,840,673원
		야탑점	1,002,916,212원
		<b>합계</b>	<b>2,559,805,543원</b>
인상률	소비자물가지수 상승율(CPI) (매년 9월 기준 인상됨)		
임대차 목적물 시설 및 보수	통상적인 유지, 관리, 보수 및 안전 관리는 전적으로 임차인 부담		
제세공과금 및 관리비 등	본건 부동산의 정상적인 사용, 수익 및 유지, 관리에 필요한 통상적인 제비용 임차인 부담		

# 대출 현황

✓ '25.05 변동금리로 리파이낸싱을 완료하였으며, 낮은 LTV로 추가 타인자본 조달 여력을 보유하고 있습니다.

(\* 타 리츠평균 LTV 60% 적용 시, 약 1,300억 추가 조달 가능)

담보대출금리

**CD +1.70%**

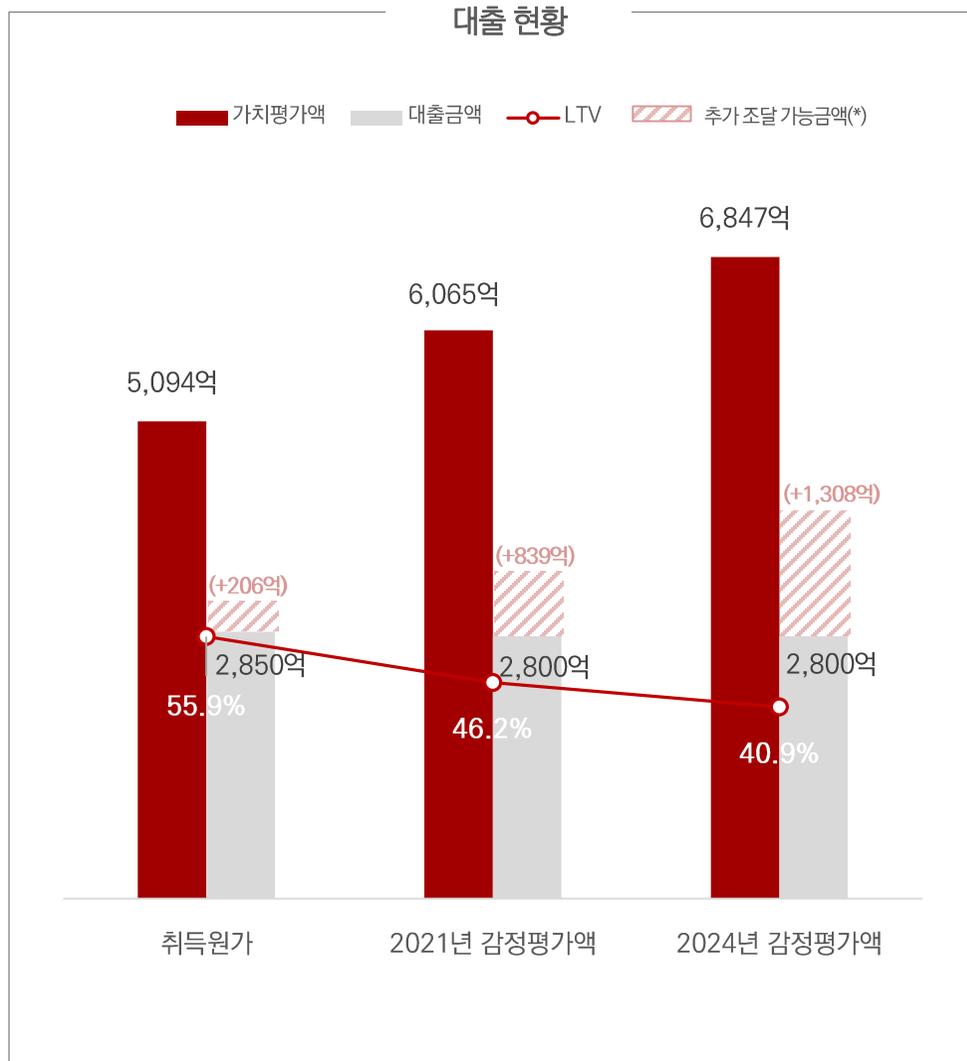
변동금리

LTV

**40.9%**

대출 주요조건	내 용	비 고
대출기관	우리은행 외 7개	8개 은행 참여
대출금액	2,800억	선순위 단일 Tranche
LTV	40.9%	담보감정평가액 6,847억 기준
Coupon 금리	CD금리 + 1.70% (변동금리)	1) '24.05 기표 CD: <u>5.27%</u> 2) '24.11 현재 CD: <u>5.13%</u> (* 기표시점 대비 ▽14bp)
대출기간	'24.05.07~'27.05.07 (3년)	최초 인출일로부터 2년 이후 중도상환수수료 면제

(\*)모리츠 기준



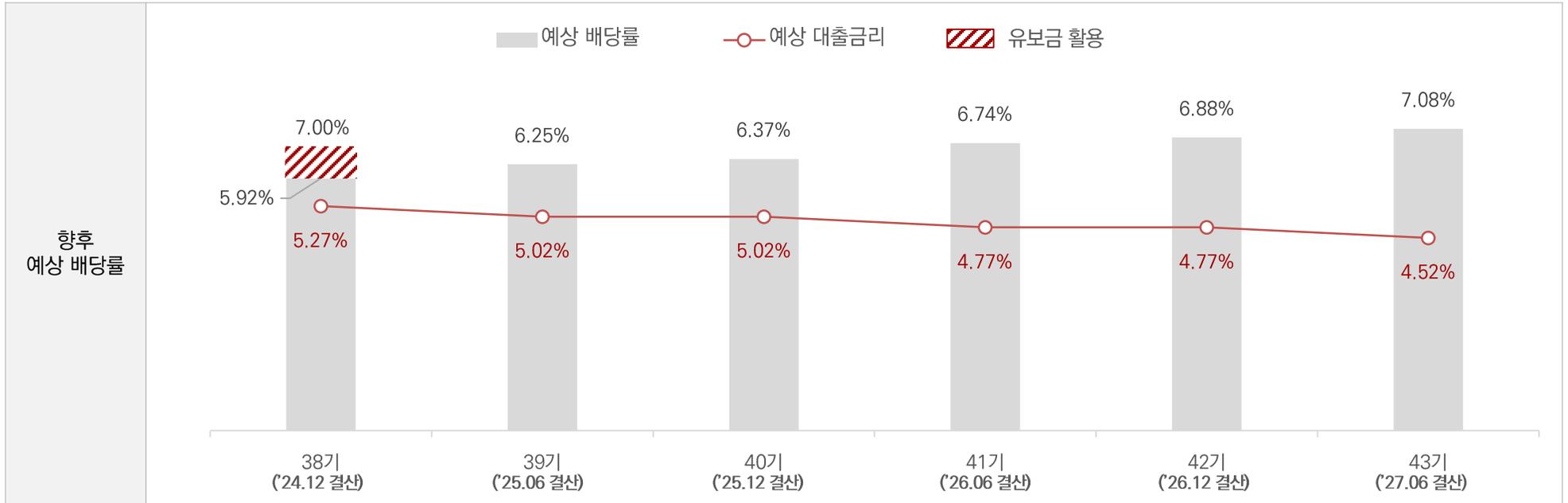
(\*)타 리츠 평균인 LTV 60% 적용 시, 추가조달 가능한대출금액

# 예상 배당

- ✓ 제 38기 ('24.12결산) 배당 시, 7.0% 배당을 위하여 유보 현금을 활용할 예정입니다.
- ✓ 변동금리 적용에 따라, 금리  $\nabla$ 10bp 변동 시, 배당률은 약  $\blacktriangle$ 14bp 예상됩니다.

## 향후 배당추정 (\*연간 25bp 금리 인하 가정)

(단위 : 백만원)



## 금리 민감도

구 분	대출금리 가정	평균 배당률(3개년)	비 고
리파이낸싱 시점 금리	5.27% 유지	6.37%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재('24.11) 가용현금 약 80억원 보유</li> <li>• '26년 5월 이후 리파이낸싱 가능 (상환수수료 면제 시점)</li> </ul>
연간 25bp인하	('24년) 5.27% → ('25년) 5.02% → ('26년) 4.77% → ('27년) 4.52%	6.72%	
연간 50bp인하	('24년) 5.27% → ('25년) 4.77% → ('26년) 4.27% → ('27년) 3.77%	7.06%	

감사합니다.

---