



기업분석 | 건설/건자재

Analyst

김세련

02 3779 8634

sally.kim@ebestsec.co.kr

Buy (maintain)

목표주가	8,000 원
현재주가	6,120 원

컨센서스 대비

상회	부합	하회

Stock Data

KOSPI (5/14)	3,153.32 pt
시가총액	3,877 억원
발행주식수	63,342 천주
52 주 최고가/최저가	6,300 / 5,120 원
90 일 일평균거래대금	3.17 억원
외국인 지분율	0.3%
배당수익률(19.12E)	6.0%
BPS(19.12E)	4,280 원
KOSPI 대비 상대수익률	1개월 7.5%
	6개월 -21.1%
	12개월 -48.8%

주주구성	이랜드리테일 (외 8 인)	75.2%
	미래에셋자산운용 (외 1 인)	5.0%

Stock Price

이리츠코크렙 (088260)

밸류에이션 메리트 확대

리테일 업황 회복에 따른 점진적 주가 상승 기대

롯데리츠와 더불어 리테일/스폰서 리츠의 대표격인 이리츠코크렙 역시 코로나19로 인한 오프라인 매장 매출 감소 및 이에 따른 임차료 하락 리스크로 인해 주가 낙폭이 과대되었다. 그러나 다시금 언택트에서 컨택트로의 시장 전환 기대감이 커지면서 이리츠코크렙을 포함한 리테일 리츠를 둘러싼 대외 리스크가 점차 해소될 것으로 기대한다. 일반적으로 리테일 자산은 오피스 빌딩에 비해 경기변동에 민감하고, 용도 변경이 쉽지 않아 개발 이익을 얻기가 어려워 자산가치가 상대적으로 낮다. 그럼에도 불구하고 이리츠코크렙이 보유하고 있는 NC백화점 야탑점, 뉴코아 일산, 평촌점의 입지를 고려할 때는 장기적인 NAV의 상승 역시 기대해볼만 하다.

부각되는 밸류에이션 매력도

이리츠코크렙의 배당금을 기준으로 단순 DCF 밸류에이션을 해보면 9,000원까지도 업사이드가 산출된다. 이랜드리테일 디스카운트가 적용되는 종목이기 때문에, 높은 배당 기조에도 불구하고 주가 디스카운트가 반영되는 실정이다. 보수적 추정을 위해 이리츠코크렙의 밸류에이션은 NAV 기준으로 산출하고 있다. 다만 리파이낸싱을 통한 이자비용 절감과 더불어 이랜드리테일의 추가 자산 유동화에 따른 장기적인 이리츠코크렙의 성장성 및 안정적인 배당 기조에는 추정에 변함이 없다는 점을 고려할 필요가 있다. 현 주가 레벨에서는 Peer 리츠 대비 낙폭 과대에 따른 밸류에이션 메리트가 확대되는 구간이라는 판단이다.

Financial Data

(십억원)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
영업수익	41.8	42.3	43.6	45.1	46.6
영업이익	32	32.4	34.5	36	37
세전계속사업손익	13.1	13.6	15.3	16.8	18.0
순이익	13.1	13.6	15.3	16.8	18.0
EPS (원)	207.4	214.5	241.4	264.7	284.5
증감률 (%)	38.8	3.4	12.5	9.7	7.5
PER (x)	29.5	28.5	25.4	23.1	21.5
PBR (x)	1.5	1.5	1.4	1.3	1.3
배당수익률 (%)	5.7	5.7	6.0	6.4	6.7
ROE (%)	5.0	5.3	5.6	5.8	5.9
P/NAV (x)	0.97	0.96	0.94	0.91	0.90
P/FFO (x)	17.8	17.5	16.1	15.1	14.3
부채비율 (%)	172.4	178.7	172.0	165.2	158.6

주: IFRS 연결 기준

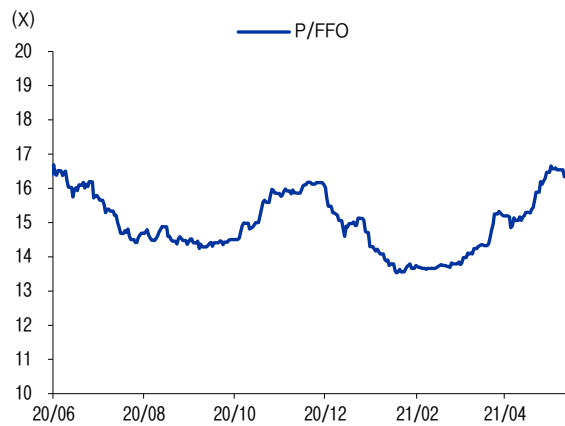
자료: 이리츠코크렙, 이베스트투자증권 리서치센터

표1 이리츠코크렙 실적 추이 및 전망

	2020	2021E	2022E	1H20	2H20	1H21E	2H21E	1H22E	2H22E
임대료수익	42.3	43.6	45.1	21.1	21.2	21.6	22.0	22.5	22.9
영업비용	9.9	9.2	9.1	4.9	5.0	4.7	4.5	4.5	4.6
감가상각비	8.5	8.7	8.9	4.3	4.3	4.3	4.4	4.4	4.4
비중 (%)	20.2	19.9	19.6	20.2	20.2	20.0	19.8	19.6	19.4
영업이익	32.4	34.5	36.0	16.2	16.2	16.9	17.6	18.0	18.4
OPM (%)	76.6	79.0	79.9	76.6	76.6	78.2	79.7	79.9	80.1
당기순이익	13.6	15.3	16.8	6.8	6.8	7.4	7.9	8.2	8.5
NI Margin (%)	32.1	35.0	37.2	32.1	32.2	34.1	36.0	36.6	37.2
# of shares (천 주)	63,342	63,342	63,342	63,342	63,342	63,342	63,342	63,342	63,342
EPS (원)	214.5	241.4	264.7	106.9	107.6	116.2	125.2	129.9	134.8
DPS (원)	350	369	392	175	175	180	189	194	199
배당성향 (%)	163.2	152.9	148.3	163.7	162.7	155.0	150.8	149.1	147.4

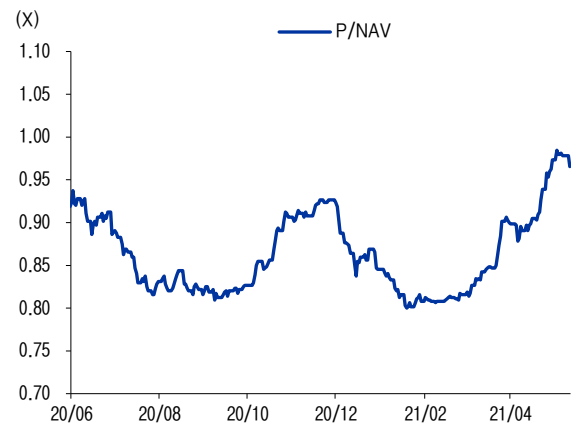
자료: 이베스트투자증권 리서치센터

그림1 이리츠코크렙 P/FFO 추이



자료: 이베스트투자증권 리서치센터

그림2 이리츠코크렙 P/NAV 추이



자료: 이베스트투자증권 리서치센터

이리츠코크렙 (008260)

재무상태표

(십억원)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
유동자산	22	24	48	74	101
현금 및 현금성자산	22	8	48	74	101
기타비금융자산	0	15	0	0	0
비유동자산	698	689	689	689	689
관계기업투자등	0	0	0	0	0
유형자산 및 투자부동	698	689	689	689	689
자산총계	720	713	737	763	791
유동부채	4	438	447	455	465
매입채무 및 기타채무	3	3	3	3	3
단기임대보증금 등	1	435	444	452	461
비유동부채	452	19	20	20	21
담보차입금	445	12	12	12	13
기타비유동부채	7	7	7	8	8
부채총계	456	457	466	476	485
자본금	32	32	32	32	32
자본잉여금	45	45	45	45	45
이익잉여금	188	180	195	212	230
자본총계	264	256	271	288	306

현금흐름표

(십억원)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
영업활동 현금흐름	10	12	12	12	12
당기순이익(손실)	13	14	15	3	0
비현금수익비용가감	14	14	14	14	14
감가상각비	4	4	9	9	9
기타수익비용가감	10	10	5	5	5
영업활동 자산부채변동	0	1	1	1	1
미수금감소(증가)	0	0	0	0	0
임대보증금의증가(감)	0	0	0	0	0
미지급금의증가(감소)	0	0	0	0	0
기타자산, 부채변동	0	1	1	1	1
투자활동 현금	0	-5	-5	-5	-5
투자부동산처분(취득)	0	0	0	0	0
관계기업투자처분(취득)	0	0	0	0	0
기타투자활동	0	-5	-5	-5	-5
재무활동 현금	-11	-11	-5	-5	-5
차입금의 증가(감소)	0	0	0	0	0
배당금의 지급	-11	-11	0	0	0
기타재무활동	0	0	-5	-5	-5
현금의 증가	-1	-4	2	2	2
기초현금	23	13	8	10	12
기말현금	22	8	10	12	15

자료: 이리츠코크렙, 이베스트투자증권 리서치센터

손익계산서

(십억원)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
영업수익	42	42	44	45	47
영업비용	10	10	9	9	9
영업이익	32	32	34	36	37
EBITDA	40	41	43	45	47
영업외수익	0	0	0	0	0
영업외비용	19	19	19	20	20
세전계속사업손익	13	14	15	17	18
법인세비용	0	0	0	0	0
당기순이익	13	14	15	17	18
영업이익률 (%)	76.3	76.6	79.0	79.9	80.1
EBITDA마진률 (%)	96.7	96.8	98.9	100.2	100.9
당기순이익률 (%)	31.4	32.1	35.0	37.2	38.7
ROA (%)	1.8	1.9	2.1	2.2	2.3
ROE (%)	5.0	5.3	5.6	5.8	5.9
ROIC (%)	11.9	4.7	4.8	4.8	4.8

주요 투자지표

	2019	2020	2021E	2022E	2023E
투자지표 (x)					
P/E	29.5	28.5	25.4	23.1	21.5
P/B	1.47	1.52	1.43	1.35	1.27
EV/EBITDA	20.2	9.4	8.3	7.4	6.5
P/NAV	0.97	0.96	0.94	0.91	0.90
P/FFO	17.8	17.5	16.1	15.1	14.3
배당수익률 (%)	5.7	5.7	6.0	6.4	6.7
성장성 (%)					
영업수익	34.6	1.1	3.2	3.3	3.3
순이익	38.8	3.4	12.5	9.7	7.5
안정성 (%)					
부채비율	172.4	178.7	172.0	165.2	158.6
유동비율	625.0	5.4	10.7	16.2	21.8
순차입금/자기자본(x)	1.7	0.1	0.1	0.1	0.1
총차입금 (십억원)	452	19	20	20	21
순차입금 (십억원)	430	-4	-28	-54	-81
주당지표(원)					
EPS	207	214	241	265	285
BPS	4,174	4,039	4,280	4,545	4,829
DPS	350	350	369	392	413

이리츠코크렙

목표주가 추이

(원)

10,000

8,000

6,000

4,000

2,000

0

19/05

19/11

20/05

20/11

주가

목표주가

투자 의견

변동내역

일시	투자 의견	목표 가격	과락율(%)		
			최고 대비	최저 대비	평균 대비
2019.11.19	변경	김세련			
2019.11.19	Buy	8400	-13.3	-29.4	
2020.05.18	변경	8000			

Compliance Notice

본 자료에 기재된 내용들은 작성자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다(작성자: 김세련)

본 자료는 고객의 증권투자를 돕기 위한 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치본부가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 참고자료로만 활용하시기 바라며 유가증권 투자 시 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 어떠한 경우에도 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형될 수 없습니다.

- 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재 당사의 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료의 추천종목에 해당하는 회사는 당사와 계열회사 관계에 있지 않습니다.

투자등급 및 적용 기준

구분	투자등급 guide line (투자기간 6~12개월)	투자등급	적용기준 (향후 12개월)	투자의견 비율	비고
(업종)	시가총액 대비 업종 비중 기준 투자등급 3단계	Overweight (비중확대) Neutral (중립) Underweight (비중축소)			
Company (기업)	절대수익률 기준 투자등급 3단계	Buy (매수) Hold (보유) Sell (매도)	+15% 이상 기대 -15% ~ +15% 기대 -15% 이하 기대	93.6% 6.4%	2018년 10월 25일부터 당사 투자등급 적용기준이 기존 ±20%에서 ±15%로 변경
		합계		100.0%	투자의견 비율은 2020. 4. 1 ~ 2021. 3. 31 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1년간 누적 기준, 분기별 갱신)