

>>> 이리츠코크랩(088260): 업황이 나빠지면 개발하면 된다!

2월 수익률 -13.3%

이리츠코크랩은 롯데쇼핑의 부실자산 구조조정 언급과 함께 코로나 사태 확산으로 기초자산인 오프라인 리테일 점포에 대한 위기감이 반영되면서 2월 수익률은 -11.0%로 부진했다.

시가배당수익률 6.4%

이리츠코크랩 역시 리테일 리츠로 롯데쇼핑의 구조조정 이슈와 직접적인 관련은 없지만, 기초자산이 오프라인 리테일 점포로 업황에 대한 우려가 반영되고 있다. 다만, 이리츠코크랩의 기초자산은 이랜드리테일 보유 점포 중 상위권 점포이며, EBITDA 대비 임대료 수준도 양호한 것으로 파악된다. 임대차 계약이 Triple Net Lease로 되어 있어 비용 변동성도 낮다.

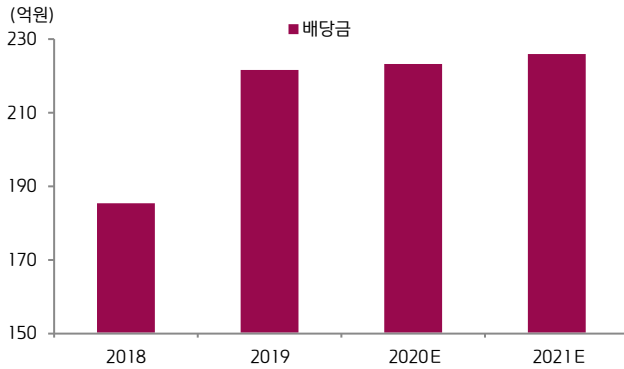
만약 최악의 경우를 가정해 임대료 지불 능력이 없다고 가정하면, 주상복합, 오피스텔 등으로 개발해도 된다. 기초자산 5개 모두 중심상업지역과 일반상업지역으로 다른 용도지역 대비 높은 용적률 적용이 가능해 개발사업으로서 가치가 있는 토지를 보유 중이다. 중심상업지역의 용적률은 400%~1,500%, 일반상업지역의 용적률은 300%~1,300%가 가능해 주상복합이나 오피스텔로 개발했을 경우 리테일 점포였을 때보다 기초자산의 부동산 가치는 더욱 올라가게 된다. 올해 예상 시가배당수익률은 6.4%로 시장 우려가 과도하게 반영되고 있다는 판단이다.

이리츠코크랩 투자자산 구성

| 구분 | 직접소유 | | | 간접소유 | |
|-----------|---|---|---|--|---|
| | NC백화점 아탑점 | 뉴코아 아울렛 일산점 | 뉴코아 아울렛 평촌점 | 2001 아울렛 중계점 | 2001 아울렛 분당점 |
| 사진 |  |  |  |  |  |
| 위치 | 경기도 성남시 분당구 아탑동 356외 | 경기도 고양시 일산동구 마두동 797외 | 경기도 안양시 동안구 호계동 1039-3 | 서울특별시 노원구 중계동 509번지 | 경기도 성남시 분당구 구미동 11-1 |
| 대지면적 | 8,046.8㎡ (2,434py) | 5,712.1㎡ (1,727py) | 5,745.9㎡ (1,738py) | 4,006.6㎡ (1,212.0 Py) | 4,588.4㎡ (1,388.0 Py) |
| 연면적 | 76,939.29㎡ (23,274py) | 60,147.96㎡ (18,194py) | 69,765.49㎡ (21,104py) | 31,709.1㎡ (9,592.0 Py) | 45,765.3㎡ (13,844.0 Py) |
| 용도지역/용도지구 | 중심상업지역/제1종지구단위계획구역 | 일반상업지역/지구단위계획구역 | 중심상업지역/지구단위계획구역 | 일반상업지역/제1종지구단위계획구역 | 중심상업지역/제1종지구단위계획구역 |
| 용도 | 판매시설, 운동시설, 제2종 근린생활 | 판매시설, 교육연구시설, 운동시설 | 판매 및 영업시설 | 판매시설, 일반상업지역, 1종지구단위계획구역 | 판매시설, 일반상업지역, 1종지구단위계획구역 |
| 개점일 | 1995년 | 1996년 | 1998년 | 2004년 | 2004년 |
| 건물규모 | 지하 7층/지상 8층 | 지하 7층/지상 10층 | 지하 7층/지상 12층 | 지하4층 / 지상8층 | 지하 7층 / 지상 8층 |
| 임대조건 | 임대차기간: 2016.9 ~ 2032.8(16년) / 보증금: 94억 / 임대료: 약 연 278억원(2018.9~) / 관리비: Triple Net | | | 임대차기간: 2018.7 ~ 2038.6(20년) / 보증금: 116억 / 임대료: 연 133억원 / 관리비: Triple Net | |

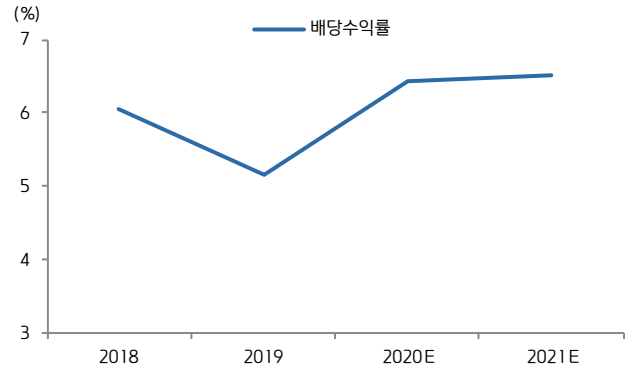
자료: 이리츠코크랩, 키움증권

이리츠코크렙 배당금 추이 및 전망



자료: 이리츠코크렙, 키움증권

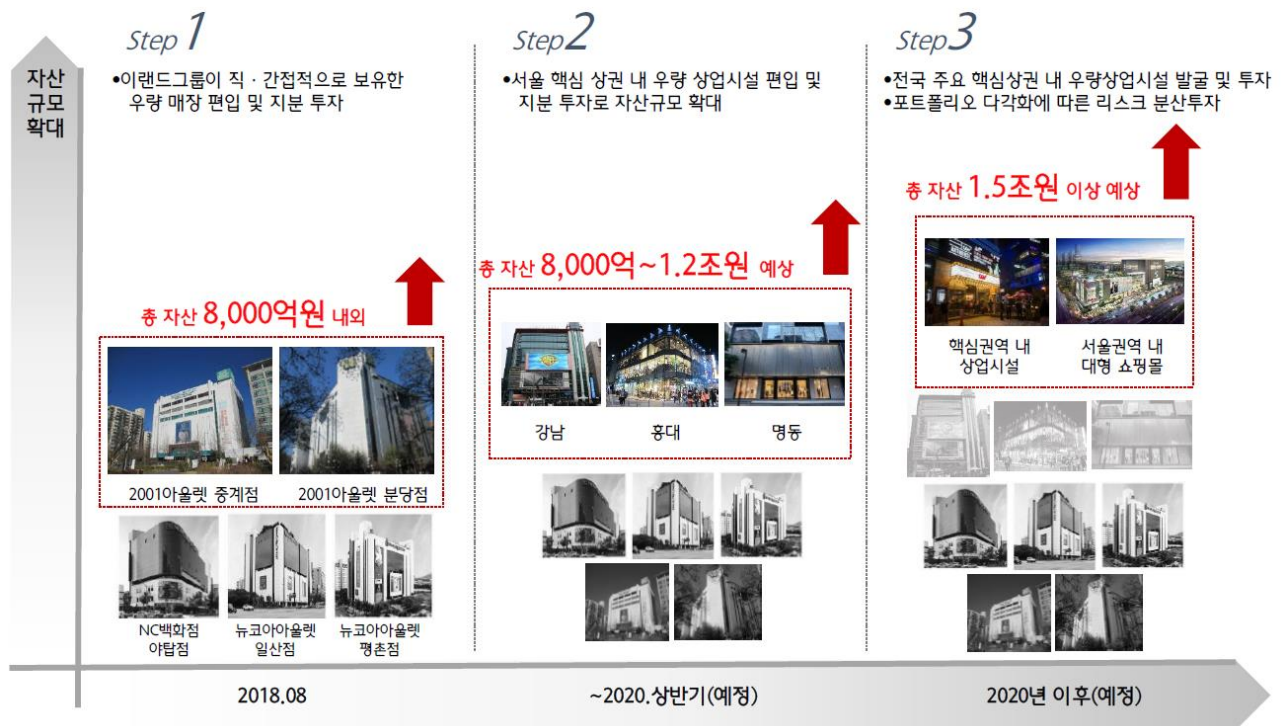
이리츠코크렙 배당수익률 추이 및 전망



자료: 이리츠코크렙, 키움증권

이리츠코크렙 지속 성장 가능한 리츠 구조 확보

대주주 이랜드의 핵심매장을 주축으로 한 Anchor 리츠로 성장 → 포트폴리오 다변화를 통한 분산투자 전략 병행



주: 상기 그림은 이해를 돕기 위한 그림일 뿐 회사의 투자예정자산과는 무관하며, 투자일정 또한 시장상황, 회사 내부 사정 등에 따라 변경될 수 있음
 자료: 이리츠코크렙, 키움증권