



E리츠 코크렘

2023년 상반기 삼성증권 K-REITs Corporate Day

REITs Business Division 1

Koramco REITs Management and Trust Co. Ltd.

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

자산구성

수도권에 위치한
대규모 상업시설

임대차

이랜드리테일
책임 임차

잔여임대차기간

11년

배당률

7.7%

(유보금 포함시 8.56%)

2022년 12월말(제34기) 결산/공모가 5,000원 기준

대출

고정금리 3.01%

자산운용사

코람코자산신탁

Point 1.

이랜드리테일 책임 임차

- ✓ 잔여임대차기간 : 평균 11년
- ✓ 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 12월말 기준 배당률 7.7% 실현 *공모가 5,000원 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.

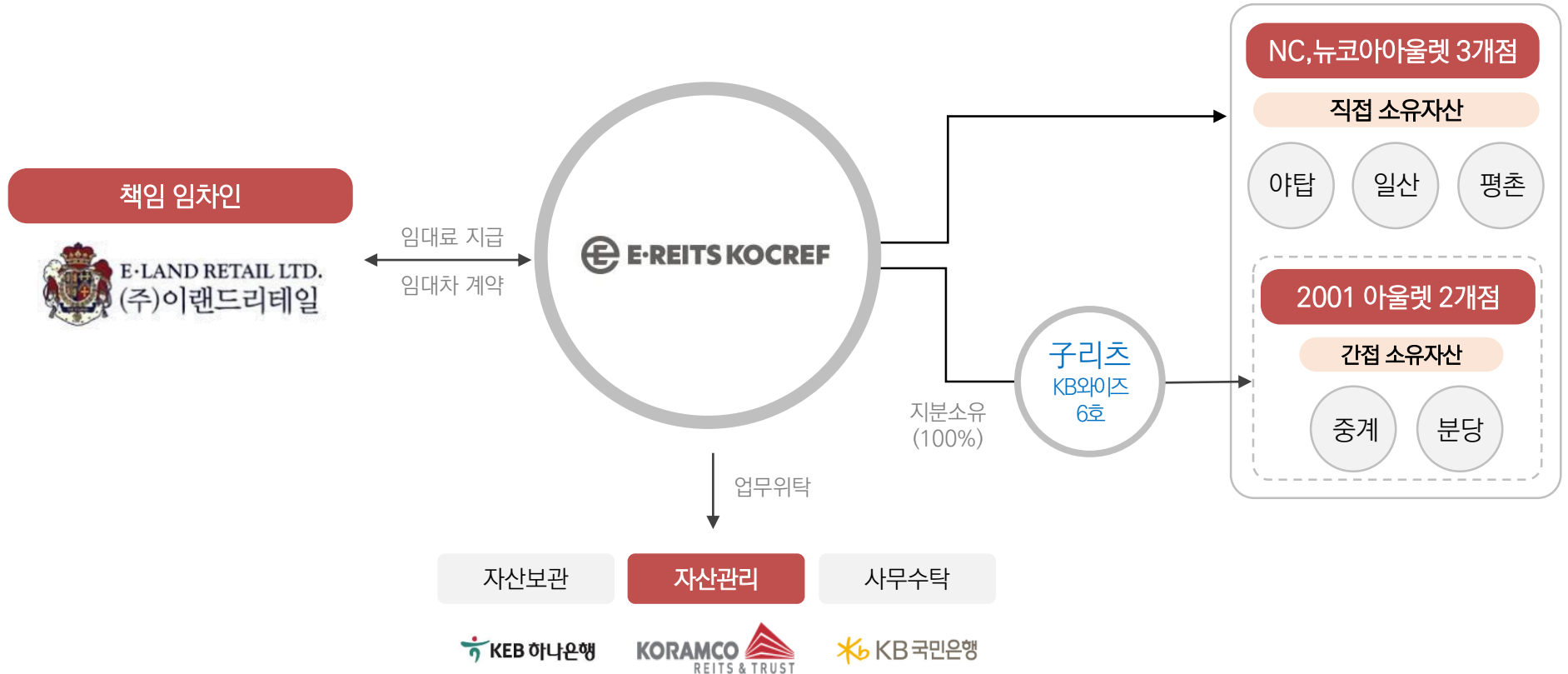
이랜드와 코람코의 역량 활용

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

※코람코자산신탁 : '21년말 기준 리츠 시장점유율 22.6%

회사 개요

이리츠코크레프는 이랜드 상업시설 5개점을 직·간접적으로 보유한 부동산투자회사입니다.



보유자산 개요

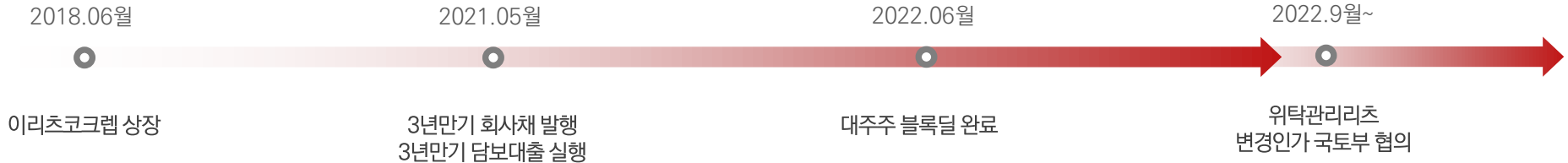
보유자산은 수도권 주요 입지에 위치한 상업시설로, 매출이 우수한 점포들입니다.



보유자산	① NC백화점 아탑점	② 뉴코아 아울렛 일산점	③ 뉴코아 아울렛 평촌점	④ 2001 아울렛 중계점	⑤ 2001 아울렛 분당점
전경					
위치	경기도 성남시 분당구 아탑동	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	14위	9위
'21 감정평가액	2,421억원	1,613억원	2,031억원	1,331억원	1,611억원
자산가치 상승율 [취득가 대비]	▲24%	▲16%	▲20%	▲21%	▲28%

*22년 매출액 기준(이랜드 전국 45개 점포)

A- 신용평가 등급 유지 및 대출 고정금리 3.01%를 적용중입니다.



회사채 신용평가

A-
stable

대주주 지분율

45.00%
'23년 3월말 현재

* 특별관계자 보유지분(0.05%) 제외

대출 현황

	대출 기간	대출 금액	대출 금리(고정)	비고
전체	3년	4,300억	3.01%	현재 예상 대출금리
모리츠 담보대출	2021년 05월 ~2024년 05월	1,650억	3.10%	6% 내외로 예상
자리츠 담보대출	2021년 05월 ~2024년 05월	1,500억	3.10%	
모리츠 회사채	2021년 05월 ~2024년 05월	1,150억	2.75%	

모리츠 대출 구성



자리츠 대출 구성



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

이랜드리테일의 책임임차를 통해 운영기간 동안 평균 7.40%의 배당을 실현하였습니다.

안정적인 장기 책임임차 구조

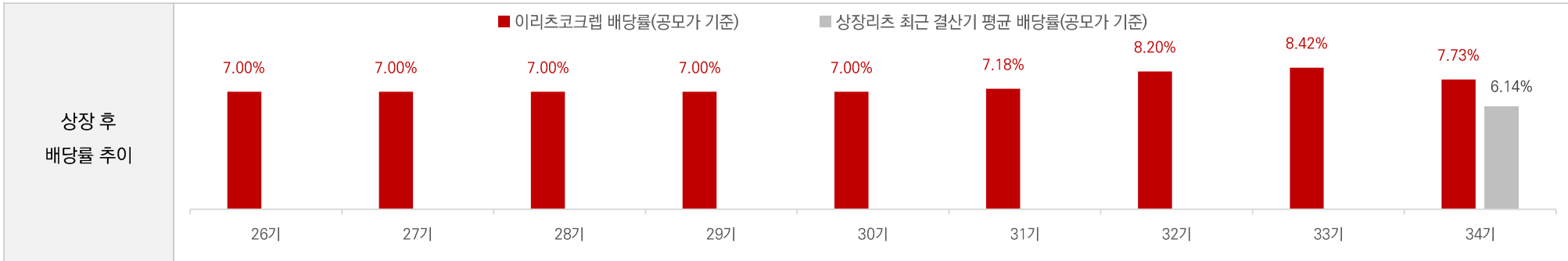
임차인
(주)이랜드리테일
신용등급 BBB+

잔여임대차기간
평균 11년
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)

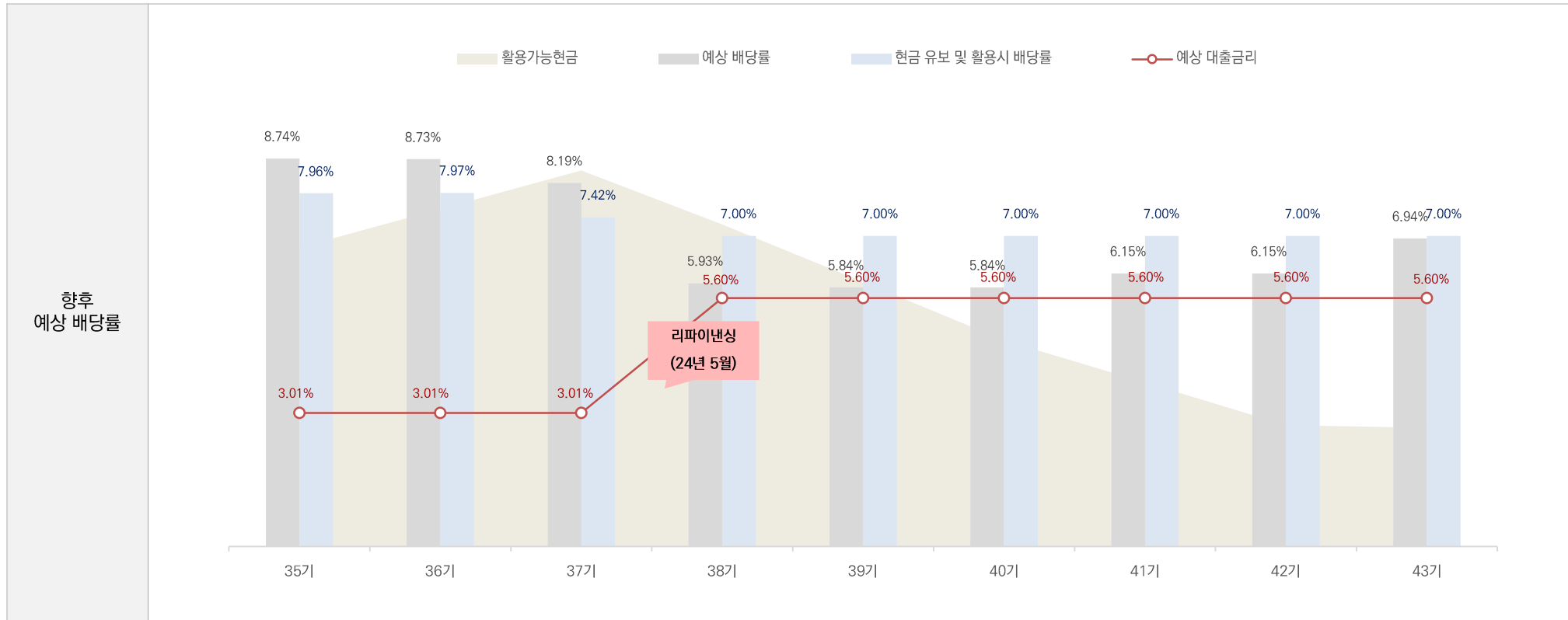
이리츠코크렘 배당 현황



단위 : 백만원

구분	제26기	제27기	제28기	제29기	제30기	제31기	제32기	제33기	제34기
	2018.12	2019.06	2019.12	2020.06	2020.12	2021.06	2021.12	2022.06	2022.12
영업수익	18,105	17,279	17,453	17,554	17,632	17,705	18,227	18,552	18,830
당기순이익	8,239	7,656	7,787	7,963	8,025	8,325	9,934	10,293	10,516
배당금	11,085	11,085	11,085	11,085	11,085	11,370	12,979	13,337	12,342
현금 유보액	-	-	-	-	-	-	-	-	1,216
DPS(원)	175	175	175	175	175	179	205	211	195

7.0% 이상의 배당률 유지를 위하여 유보한 현금을 활용할 것입니다.



구분	2023-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2024-12-31	2025-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2026-12-31	2027-06-30
	35기	36기	37기	38기	39기	40기	41기	42기	43기
활용 가능 현금	94억	106억	119억	102억	83억	65억	51억	38억	37억

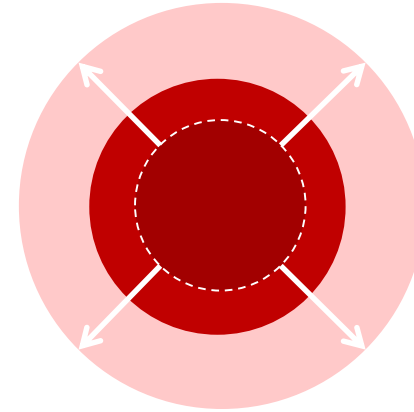
1) 2022년 하반기 이후 수치는 추정치이며, 내·외부 영업상황에 따라 실적은 변동될 수 있음
 2) 24년 이후 이리츠코크렙 임대료 인상률은 2.5%로 가정
 3) 24년 대출 만기 도래에 따른 모리츠와 자리츠 리파이낸싱 액면 금리는 5.60%로 가정

현시점에서는 시장상황을 주시하면서 내실을 다지며, 적기에 외형 확장을 통해 회사 가치를 향상시키겠습니다.



내실 다지기

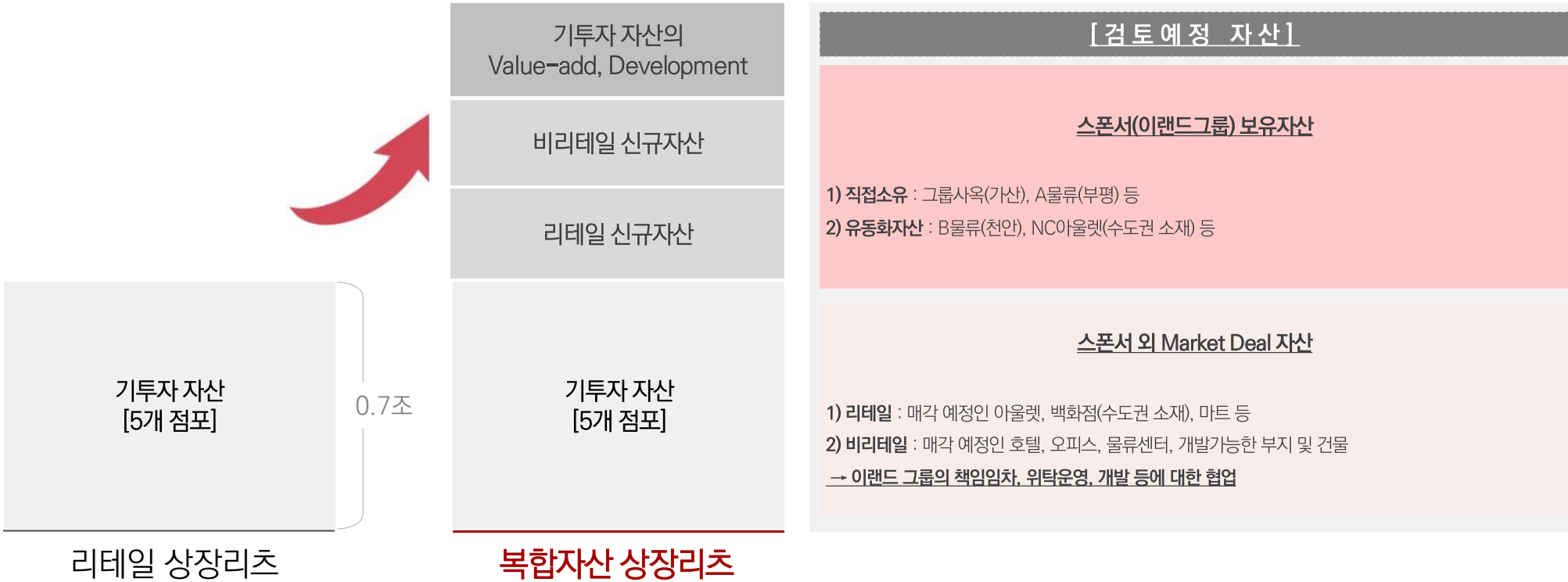
- 1 딜 파이프라인 구축
- 2 홈페이지 및 브랜드 리뉴얼(BI, CI 개발)
- 3 IR 활성화 · 주주소통 증대
- 4 불안정한 금융시장 대응방안 모색



외형 키우기

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

질적 성장을 동반한 양적 성장을 통해 복합자산 상장리츠로 발전해나가겠습니다.



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

감사합니다.
