국내 최대규모 상장리츠

# E리츠코크렙
# CR-REITs

Investor Relation 2019

E·LAND RETAIL LTD. (주)이랜드리테일

KORAMCO REITS & TRUST

jangvandamme

# 리츠(REITs) 소개

**회사형(지분증권)으로 운용되는 부동산간접투자기구로서 안정성, 환금성 측면에서 직접투자 대비 장점을 보유**

## 리츠 REITs(Real Estate Investment Trusts)란?

다수의 투자자들로부터 모집된 자금을 오피스, 상업시설 등 대규모 부동산 및 부동산관련 증권에 투자/운용하고 그 수익을 배당하는 부동산간접투자기구 (근거법: 부동산투자회사법)

### 리츠의 구조 및 특성

투자자 → 지분투자 → 부동산 투자회사 (주식회사) → 투자 → 투자자산 (부동산, 유가증권)

투자자 ← 배당 (배당가능이익의 90%이상) ← 부동산 투자회사

부동산 투자회사 ← 임대료, 개발이익, 이자 등 ← 투자자산

- **수익성**: 배당수익, 부동산 가치 상승분
- **안정성**: 책임임차, 위탁운용
- **환금성**: 한국거래소 상장 후 매매가능

## "직접 투자 방식 대비 장점을 가진 리츠 투자"

부동산 투자

소형/구분소유 부동산 → 직접 투자 방식

대형/우량 부동산 → 리츠 투자

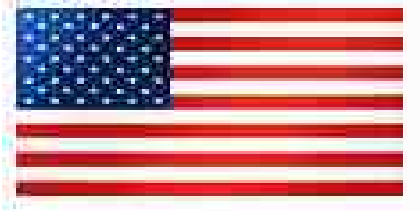
| 직접 투자 방식 | | 리츠 투자 |
|---|---|---|
| 규모의 목돈 필요 | 투자금액 | "소액 투자 가능" |
| 양도세, 보유세 등 각종 세금 부담 큼 | 세금 | "세금 부담 적음" |
| 비전문가인 개인이 직접 투자로 리스크 노출 | 투자 전문성 | "숙련된 전문가에 의한 자산 운용" |
| 현금화까지 오랜 시간 소요 | 유동성 | "원하는 시점에 현금화 가능" |



jangvandamme

# 국내 REITs 시장 전망 _해외 사례

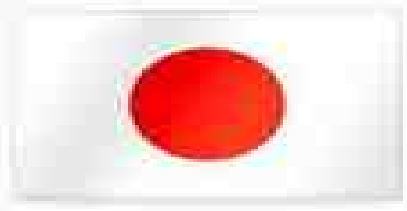
## 선진국은 각국마다의 부동산 자본시장환경에 맞는 차별화된 세제혜택 및 정부지원으로 상장리츠시장이 성장



### 자기관리리츠 및 업리츠 활성화

▷ 빠른 시장대응과 브랜드 가치 창출, 영속 기업 지향을 위해 1990년대 이후 자기관리리츠 급성장(합병의 용이성으로 리츠 대형화 및 개발산업 발달 기여)

▷ 리츠에 투자 부동산 출자 시, 출자자에게 양도소득세 이연 혜택을 제공하는 UP-REIT 로, 부동산 소유자에게 리츠 활용의 혜택을 인지시키며 리츠 자산규모 확대에 기여

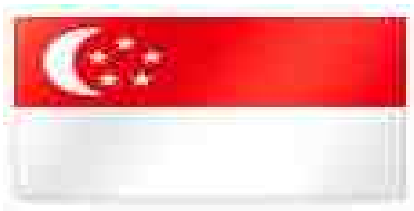


### 리츠에 기여한 전통 디벨로퍼들

▷ 리츠 도입 초기, 부동산을 가진 대기업 외 대형금융기관 다수가 보유부동산을 적극 유동화하여 대형 리츠 중심 성장에 일조

▷ 리츠 가격 안정을 위해 정부주도 J-REIT 매년 300~800억 매입 (공적 기관의 리츠 매입을 통해 리츠시장에 신뢰 신호 기능)

▷ 확실한 스폰서를 바탕으로 한 계열리츠(captive REIT)구조 활성화(AMC지분 스폰서 소유)



### 정부 지원으로 고도의 발전 이룩

▷ 상장리츠에만 세제혜택을 제공하여 모든 리츠가 상장되어 있으며, 국가의 부동산 규모 대비 리츠 시장이 고도로 발달

▷ 국부펀드 또는 대형 개발업자 (Capltaland 등)가 앵커인 대형리츠가 리츠 성장 견인하며, 정부기관이 직접 출자한 부동산 투자 트러스트(GLREITs)로 리츠시장을 선도

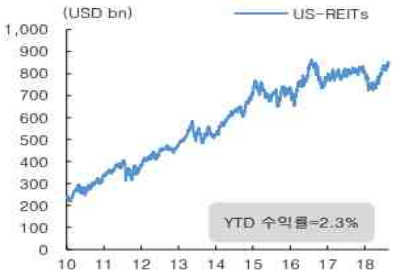
▷ 해외투자 활성화로 국부 창출

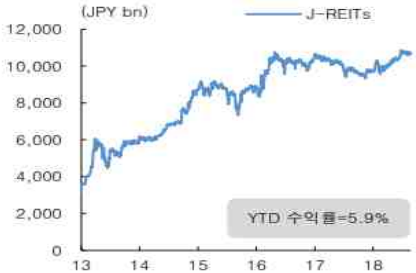
### 정부가 직접 앵커로 참여

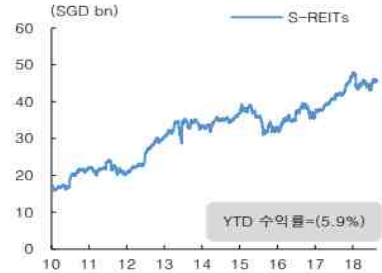
▷ 공공임대주택사업에 뿌리 두어 홍콩주택청이 관리하는 자산들 (주차장, 상업시설 등)을 유동화 하기 위해 홍콩증시에 IPO

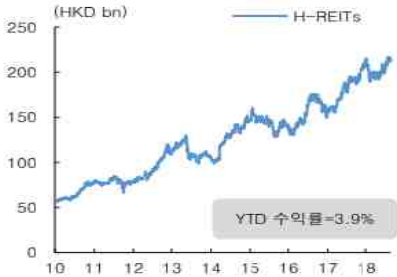
▷ 정부가 직접 'Link REIT'의 앵커로 참여하여 상장리츠를 출시하는 등, 정부 차원에서 리츠 육성을 위해 몸소 참여

▷ 상장리츠에 수익세 등을 면제 하여 모든 리츠가 상장되어 있으며, 중국 본토에 자금투입 및 수익 창출의 역할 수행




(데이터 출처: 한국 리츠 길라잡이(2018년8월)_한국투자증권, 글로벌 리츠 시장 분석(2018년 2월)_NH투자증권 리서치본부)



jangvandamme

# 국내 REITs 시장 전망 _ 공모 · 상장 리츠시장 확대

## 최근 저금리기조 및 대체투자시장에 대한 관심, 정부 정책 지원에 힘입어 상장리츠 시장은 점차 확대될 것으로 전망됨

### 공모 · 상장 리츠 시장 확대

**국토부 '공모 상장형 리츠 산업 활성화 방안'**

- 공모 상장형 리츠를 통해 기존 기관투자자 위주로 국한된 투자 기회를 일반 투자자에게 확대 제공
- 국토부 주관, 공모 리츠 규제 완화와 인센티브 제공
- 개인종합자산관리계좌(ISA) 편입되어 개인 투자자 세제혜택 검토

리츠정보시스템 활용
정보 공개로 투명성 강화

| 국토교통부 | 보 도 자 료 | | 금융위원회 |
|---|---|---|---|
| | 배포일시 | 2018. 12. 19.(수)<br>총 9매(본문 6, 참고 15) | |
| 담당부서 | 국토교통부 부동산산업과 | 담 당 자 | |
| | 금융위원회 자산운용과 | 담 당 자 | |
| 보 도 일 시 | 2018년 12월 21일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.<br>※ 통신·방송·인터넷은 12. 20.(목) 12:00 이후 보도 가능 | | |

**정부, "부동산투자회사 공모·상장 활성화 방안" 발표**

**상장규제 개선과 자산취득 지원 강화 … 개인 투자자 보호도 제고**

1. 상장규정 정비 [위탁관리리츠 상장예비심사 폐지, 우선주 상장 허용 등]
2. 주택도시기금 여유자금 대체투자 협력기관으로 자산관리회사 선정
3. 주택도시기금 여유자금 리츠 투자 확대
4. 특정 금전신탁, 펀드의 리츠 재투자 규제 완화
5. 모자리츠를 통한 공모·상장 활성화
6. 리츠 신용평가제도 도입
7. 리츠의 검사,감독체계 개선
8. 리츠의 대출자산 투자허용
9. 리츠의 자산보관관련 비용 개선

* 자료: 리츠정보시스템, 국토교통부 보도자료(부동산투자회사 공모,상장 활성화 방안_2018년 12월)



jangvandamme

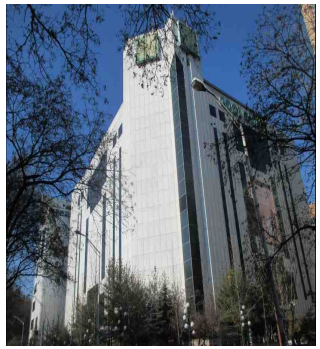
# 국내 최대규모 상장 REITs

**3년여의 준비기간을 거쳐 상장전환한 E리츠의 강점은 ①우량한 투자부동산, ②장기책임임대차구조, ③전문투자운용사로 요약됨**

jangvandamme

# 투자자산 구성

## 임차인 이랜드리테일의 책임임대차에 따른 고정임료 및 신규투자자산 배당수익 수취에 따른 안정성 확보

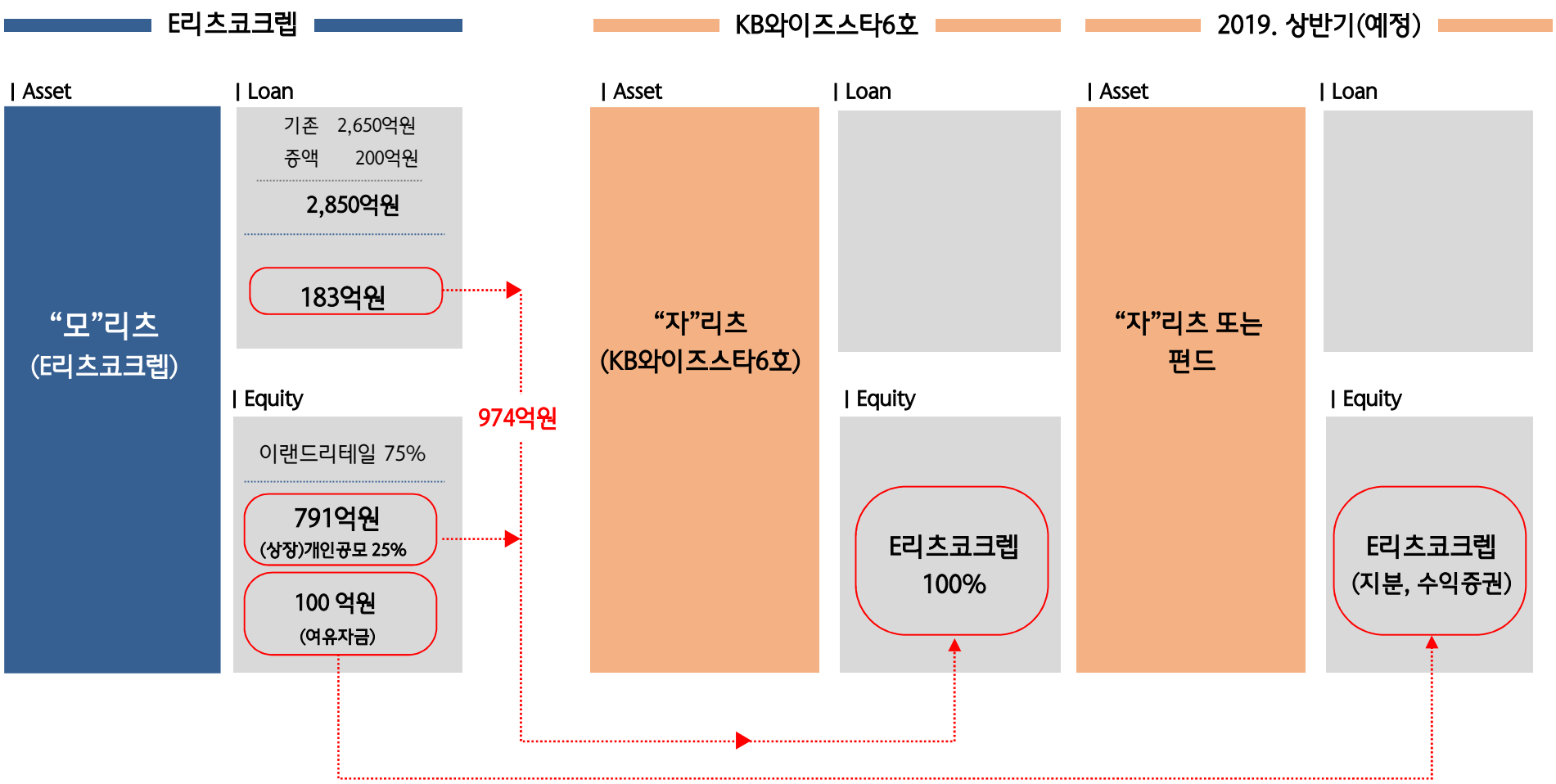
| 구분 | 직 접 소 유 | | | 간 접 소 유 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | NC백화점 야탑점 | 뉴코아 아울렛 일산점 | 뉴코아 아울렛 평촌점 | 2001 아울렛 중계점 | 2001 아울렛 분당점 |
| 사진 | | | | |  |
| 위치 | 경기도 성남시 분당구 야탑동 356외 | 경기도 고양시 일산동구 마두동 797외 | 경기도 안양시 동안구 호계동 1039-3 | 서울특별시 노원구 중계동 509번지 | 경기도 성남시 분당구 구미동 11-1 |
| 대지면적 | 8,046.8㎡ (2,434py) | 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 | |



jangvandamme

# 05 국내 대표 Retail REITs로 지속 성장

**상장 리츠 사상 역대 최대규모(시가총액 3,167억원)로 유가증권시장 상장 완료 – 2018.06.27.**
**공모자금 및 추가재원 조달을 통해 KB와이즈스타제6호 지분 투자(100%) 완료 – 2018.08.17.**






jangvandamme

# 상장 후 배당 실적

## 반기 결산(6월말, 12월말) 후 3개월 內 배당 지급 예정 – 배당예정: 3월말, 9월말

[E리츠코크렙 뉴코아 3개점 기준]

| 구 분 | 25기(2018.01.01~2018.06.30) |
|---|---|
| 배당기준일 | 2018.06.30 |
| **배당지급일** | **2018.09.28** |
| 당기순이익(A) | 4,402,740,732원 |
| 감가상각비(B) | 3,044,311,332원 |
| 배당금총액(A+B) | 7,447,052,064원 |
| 1주당 배당금 | **118원** |
| 연배당률(5,000원 기준) | **4.7%** |
| 보유기간(※)에 따른 연배당률 | **28.32%** |

※ 공모 이후 주권교부일(2018.06.20) 기준으로 보유기간을 1개월로 산정

[E리츠코크렙 뉴코아 3개점(직접소유) +2001아울렛 2개점(간접소유)]

| 구 분 | 26기(2018.07.01~2018.12.31) |
|---|---|
| 배당기준일 | 2018.12.31 |
| 배당(예상)지급일 | 2019.03.29 |
| 당기순이익(A) | 5,738,712,612원 |
| 감가상각비(B) | 3,044,311,332원 |
| 자본잉여금이입액(C) | 2,301,754,306원 |
| 배당금총액(A+B+C) | 11,084,778,250원 |
| 1주당 예상배당금 | **175원** |
| 연배당률(5,000원 기준) | **7.0%** |

※ 부동산투자회사법 제28조(배당) 3항에 의거, 해당 연도 감가상각비 범위 내에서 초과 배당 가능

[금융감독원 전자공시시스템]

### 부동산투자회사 금전배당 결정

| | | |
|---|---|---|
| 1. 배당금총액(원) | | 11,084,778,250 |
| 2. 1주당 배당금(원) | 보통주식 | 175 |
| | 종류주식 | - |
| - 기준가격 조정 대상 여부 | 보통주식 기준가격 | - |
| | 보통주식 가격제한폭 초과 | 미해당 |
| | 종류주식 기준가격 | - |
| | 종류주식 가격제한폭 초과 | 미해당 |
| 3. 시가배당률(%) | 보통주식 | 3.6 |
| | 종류주식 | - |
| 4. 배당기준일 | | 2018-12-31 |
| 5. 배당금지급 예정일 | | 정기주주총회일로부터 1개월 이내 |
| 6. 주주총회 예정일자 | | 2019-03-25 |
| 7. 이사회결의일(결정일) | | 2019-02-08 |
| - 사외이사 참석여부 | 참석(명) | - |
| | 불참(명) | - |
| - 감사(사외이사가 아닌 감사위원) 참석여부 | | 참석 |
| 8. 기타 투자판단과 관련한 중요사항 | | |

1.상기 "배당금총액" 및 "1주당 배당금"은 감사전 재무제표를 기준으로 이사회 결의로 승인되었으므로, 추후 외부감사인의 감사결과 및 정기주주총회 승인과정에서 변경될 수 있습니다.

2. 주당배당금은 소숫점이하가 존재하므로 실제 각주주의 배당금 계산을 위해서는 "(총배당금/63,341,590주)*보유주식수"로 산출해야 합니다.

3. 배당금 총액( 11,084,778,250 원)= 당기순이익(5,738,712,612원)+초과배당금(5,346,065,638원)

* 초과배당금 : 부동산투자회사법제28조, 상법 제462조 및 정관 제56조에 의거 초과배당 가능.

4. 상기 "시가배당률"은 주주명부 폐쇄일 2거래일 전부터 과거 1주일간(2018.12.20 ~ 2018.12.26) 의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균가격에 대한 주당배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.

| | |
|---|---|
| ※ 관련공시 | 2019-01-15 수시공시의무관련사항(공정공시) |

| 번호 | 공시대 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 유 | 이리츠코 | | | |
| 2 | 유 | 이리츠코 | | | |
| 3 | 유 | 이리츠코 | | | |
| 4 | 유 | 이리츠코 | | | |
| 5 | 유 | 이리츠코 | | | |
| 6 | 유 | 이리츠코 | | | |
| 7 | 유 | 이리츠코 | | | |
| 8 | 유 | 이리츠코 | | | |
| 9 | 유 | 이리츠코 | | | |
| 10 | 유 | 이리츠코 | | | |
| 11 | 유 | 이리츠코크렙 | 부동산투자회사금전배당결정 | 이리츠코크렙 | 2018.08.07 유 |
| 12 | 유 | 이리츠코크렙 | 임시주주총회결과 | 이리츠코크렙 | 2018.07.27 유 |
| 13 | 유 | 이리츠코크렙 | 주주총회소집공고 | 이리츠코크렙 | 2018.07.12 |
| 14 | 유 | 이리츠코크렙 | 주주총회소집결의 | 이리츠코크렙 | 2018.07.05 유 |
| 15 | 유 | 이리츠코크렙 | 부동산투자회사자금차입 | 이리츠코크렙 | 2018.07.03 유 |



jangvandamme

# 지속 성장 가능한 리츠 구조 확보

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

자산 규모 확대

## Step 1

- 이랜드그룹이 직 · 간접적으로 보유한 우량 매장 편입 및 지분 투자

총 자산 8,000억원 내외

2001아울렛 중계점

2001아울렛 분당점

NC백화점 야탑점

뉴코아아울렛 일산점

뉴코아아울렛 평촌점

## Step 2

- 서울 핵심 상권 내 우량 상업시설 편입 및 지분 투자로 자산규모 확대

총 자산 8,000억~1.2조원 예상

강남

홍대

명동

## Step 3

- 전국 주요 핵심상권 내 우량상업시설 발굴 및 투자
- 포트폴리오 다각화에 따른 리스크 분산투자

총 자산 1.5조원 이상 예상

핵심권역 내 상업시설

서울권역 내 대형 쇼핑몰

2018.08 | ~2019.말(예정) | 2020년 이후(예정)

* 상기 그림은 이해를 돕기 위한 그림일 뿐 회사의 투자예정자산과는 무관하며 , 투자일정 또한 시장상황, 회사 내부 사정 등에 따라 변경될 수 있음



jangvandamme

# 객관적이고 투명한 투자 운용 결정 구조

## 관련법에 따른 상시 관리감독 체계 가동 및 객관적이고 투명한 투자의사결정 기구 운영

### 상장 리츠의 운용 및 인가 · 공시 체계

**인가 및 감독기관**

국토교통부 | KRX 한국거래소 | 금융감독원

**E리츠코크렙 기업구조조정 부동산투자회사**

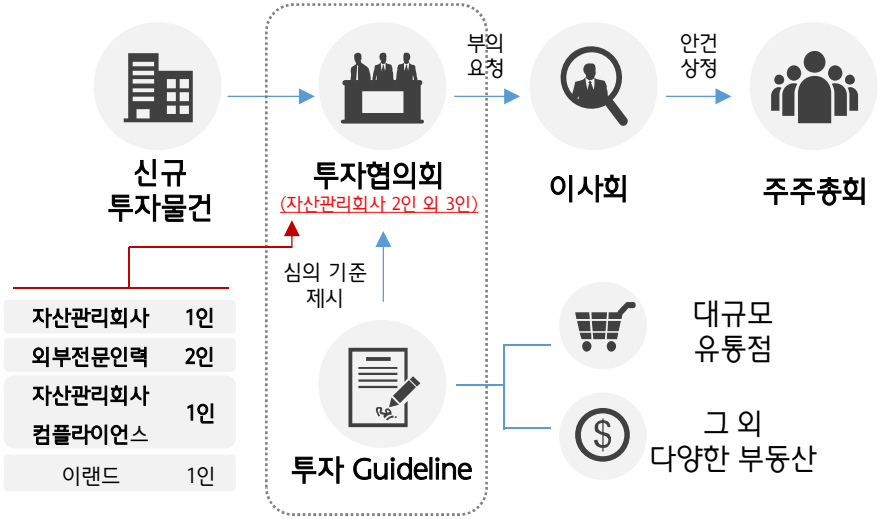
**소유 및 운용의 분리**

| 자산보관사 | 자산관리회사 | 사무수탁사 |
|---|---|---|
| 소유권보유 (신탁은행) | 투자/운용 | 회계처리 공시, 보고 |

**투자/운용 관련 법**

- 부동산투자회사법
- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률
- 주식회사의 외부감사에 관한 법률
- 유가증권시장 상장규정
- 그 외 상법, 회사법, 각종 세무관련 법제, 규정

### 투자 의사결정 Process




- 투자협회의 구성원 중 3인은 고정
  (자산관리회사, 자산관리회사 컴플라이언스, 이랜드)
- '투자가이드라인 개정' 투자협의회 참석인원의 2/3 찬성으로 결정
- '추가 신규물건 편입'은 투자협의회 참석인원 과반수 이상 찬성으로 결정
- 투자가이드라인은 매년 투자협의회에서 시장환경을 고려하여 조정

*부동산투자회사법 12조 1항, 정관에 의거



jangvandamme