

K-REITs Corporate Day 2022 상반기

---

# 에리츠 코크렙

## 1<sup>st</sup> Retail listed REITs Sponsored by (주)이랜드리테일

지난 20년 동안 국내 민간 리츠시장 점유율 1위를 수성하고 있는 코람코의 상장 리츠('21 M/S 24%)

스폰서십에 의한  
딜파이프라인 보유 리츠

- 현재) 이랜드의 보유 점포 중 매출 순위 3, 6, 8, 9, 13위 자산
- 향후) 이랜드 유동화 자산(물류센터, 리테일 등) 대상으로 자산 추가 확보 가능성 우위

장기 임차안정성 확보

- 이랜드의 장기 책임임대차 계약(~'32년)을 통한 리츠 운용 및 배당의 안정성 확보
- CPI 연동형 임대료 인상구조로 금리 상승시 일정부분 방어를 통해 배당 안정성 확보

국내 Top-tier 수준의  
자산관리 역량

- '21년말 기준 코람코의 운용 중인 리츠 투자자산 14.3조원
- 독립된 자산운용팀 및 운용역을 통해 수많은 운용 경험 및 트랙 실적

성장 전략 실행을 위한  
재무 및 개발 역량 풍부

- 핵심 권역 및 상권에 입지한 자산들로 향후 개발 잠재력 및 Value-up 가능성 풍부
- 43%의 매우 낮은 LTV로 유상증자 없이도 추가 자산 편입 등의 전략 수행 용이

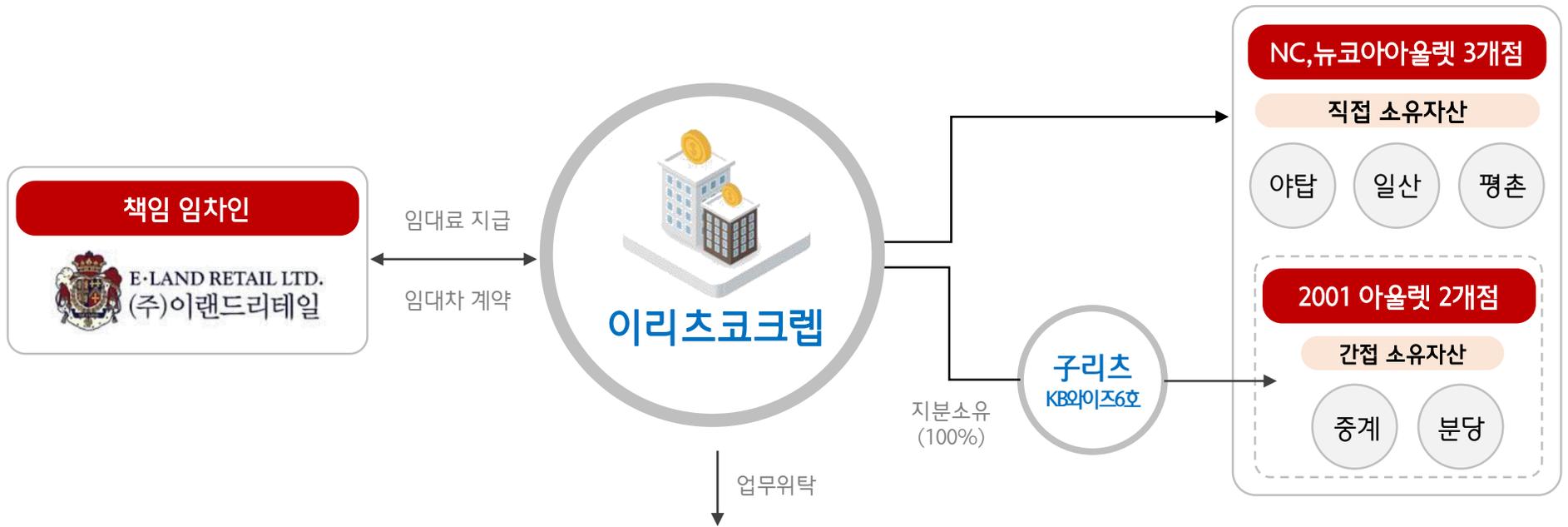
## 스폰서인 (주)이랜드리테일의 유동화 자산에 투자한 기업구조조정리츠

2005년 리츠 설립, 2018년 KOSPI 에 상장 직후 자리츠 편입을 통해 총자산 7천억원 규모로 확대했습니다.  
 시가총액 기준 약 3,946억원 규모 (22.3월말 기준)

	내 용
회사명	주식회사 이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사
설립일	2005년 7월 26일
자본금	316.7억원 / 배당결산 : 매년 6월 및 12월말
주요 주주	이랜드리테일, KDB생명 등
총자산	약 6,995억원(연결기준) 약 5,764억원(별도) ; 2021년 12월말 기준
투자 부동산	NC백화점 야탑점(분당), 뉴코아아울렛 일산점, 평촌점 ; 실물자산 보유 2001 아울렛 분당점, 중계점 ; 자리츠 지분을 통한 간접보유
주요 연혁	2005. 7 : 회사 설립 및 영업인가 2012. 7 : 인천점 매각(644억원) 및 1차 재유동화 완료 2016. 7 : 2차 재유동화 완료 (자본금 237.6억원) 2018. 6 : 유가증권시장(KOSPI) 상장 (791억원 공모 완료) 2018. 8 : 리파이낸싱(장기차입 2,850억원) 완료 2018. 8 : 자리츠(KB와이즈스타제6호) 편입 / 2001아울렛 중계점, 분당점 2021. 5 : 리파이낸싱 (회사채 1,150억원 + 장기차입 1,650억원) 2021. 5 : 자리츠(KB와이즈스타제6호) 리파이낸싱(장기차입 1,500억원)

## 모자(母子) 리츠 구조로 기초 자산 3개점과 편입 자산 2개점을 소유 중

향후 추가되는 자산은 모리츠 직접 편입 또는 추가 자리츠 설립을 통한 편입 모두 가능합니다.



※ 신용평가 결과

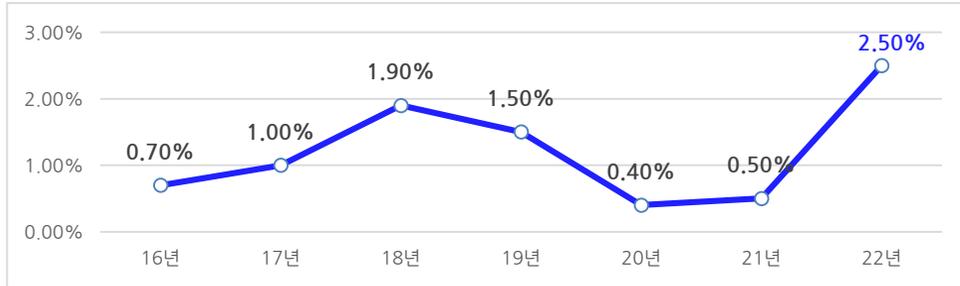
구분	담보부사채 신용평가	기업신용평가
평가업체	NICE신용평가 한국기업평가	한국기업평가
평가등급	A-, 안정적	BBB+, 안정적
평가기준일	2021.04.02	2021.01.29

자산보관	자산관리	사무수탁

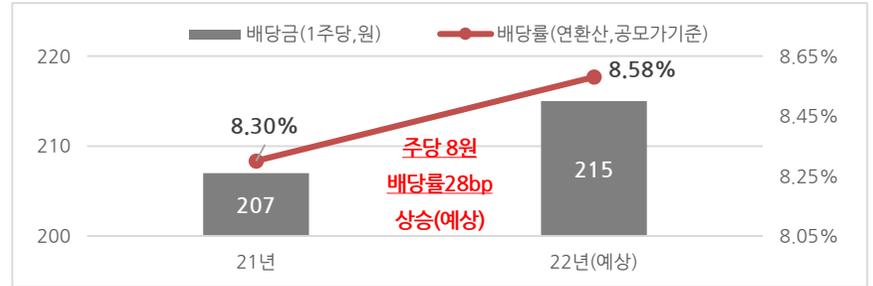
## 모든 자산의 임대료는 매년 CPI에 연동 인상되고 있습니다.

잔여 임대차 기간은 각각 10년, 16년이며 Triple Net 구조입니다.

※ 임대료 인상률(CPI연동)



※ 임대료 인상분 반영시 예상 배당률



	NC백화점 야탑점	뉴코아 아울렛 일산점	뉴코아 아울렛 평촌점	2001 아울렛 중계점	2001 아울렛 분당점
위치	경기도 성남시 분당구 야탑동	경기도 고양시 일산동구 마두동	경기도 안양시 동안구 호계동	서울특별시 노원구 중계동	경기도 성남시 분당구 구미동
용도지역	중심상업지역	일반상업지역	중심상업지역	일반상업지역	중심상업지역
개점일	1995년	1996년	1998년	2004년	2004년
임대조건	임대차잔여기간 : 10년, ~2032.8 / 보증금: 94억 / 임대료: 약 연 285억원(2021.9~) / 관리비: Triple Net			임대차잔여기간 : 16년, ~2038.6 / 보증금: 116억 / 임대료 : 연 135억원 / 관리비: Triple Net	
(담보)감정가 (2021.3)	2,421억원	1,613억원	2,031억원	1,331억원	1,611억원

## 국내 아울렛 매출규모 1위, 점포 수 1위의 라이프스타일 유통그룹

NC백화점, 2001아울렛, 뉴코아아울렛 등 전국 45개의 매장에서 국내외 브랜드 200여개를 유통 중 입니다.

### 회사 개요

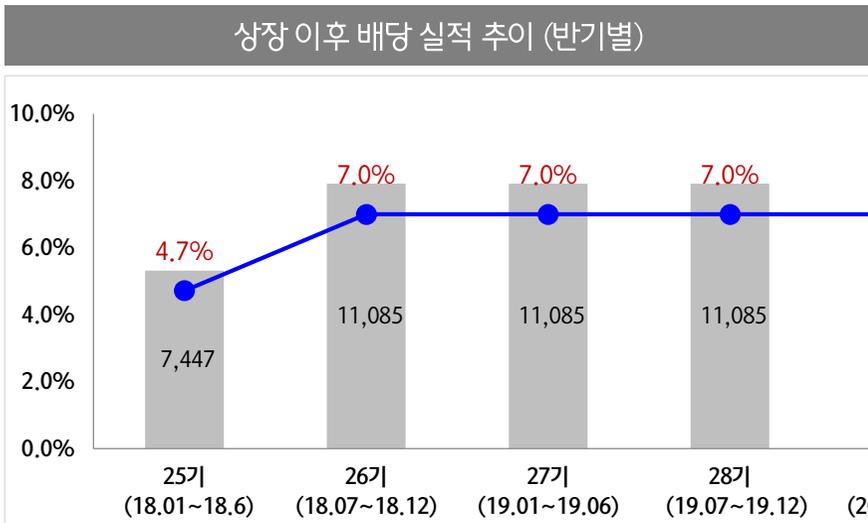
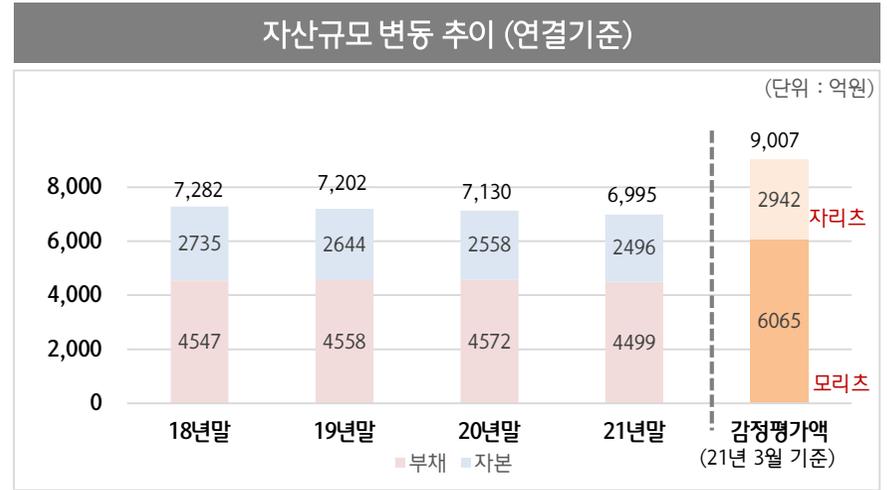
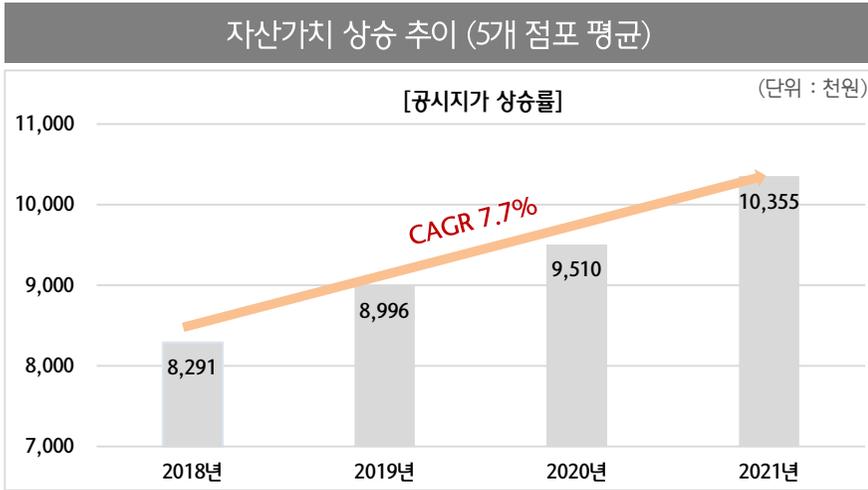
	내용
업체명	(주)이랜드리테일
주소	서울시 서초구 잠원로 51
설립일	1978.12.22
업종	백화점 (패션아울렛,잡화,생필품 등)
기업형태	외감, 중견기업
종업원수	3,802(2019.12.31 기준)
주요주주	(주)이랜드월드, (주)이랜드리테일 등
기업평가등급	BBB+

### 2021년 영업 실적

순위	지점명	매출액	영업이익률	비고
1	강남점	2,174억원	1.9%	-
2	강서점	2,069억원	3.2%	-
3	야탑점	1,733억원	6.5%	모리츠 (이리츠코크립)
6	평촌점	1,379억원	5.9%	
8	일산점	1,112억원	7.0%	모리츠
9	분당점	1,105억원	4.8%	자리츠 (와이즈6호)
13	중계점	942억원	5.4%	자리츠
(전국 45개 점포)				

(단위 : 백만원)

## 자산가치와 배당실적 모두 안정적으로 상승 추이에 있습니다.



## 리파이낸싱, 블록딜(이랜드), 배당 등에 의한 주가 변동

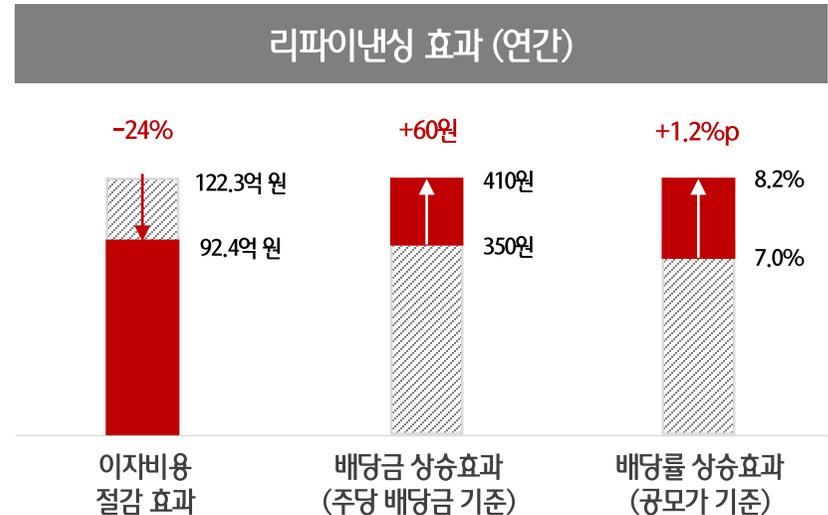
최근 6개월 시가 배당률은 평균 6.81%를 기록하였습니다.



## 회사채 발행을 통해 연 이자비용을 약 24% 절감

금리 인상에 대비, 조기에 회사채 발행과 담보부대출을 통해 낮은 금리로 리파이낸싱을 실행하였습니다.

리파이낸싱 세부 내용				
		금액 (억원)	금리	기존 금리
모리츠 (2.96%)	회사채 발행	1,150	2.75%	4.00%
	담보대출	1,650	3.10%	
자리츠 (3.10%)	담보대출	1,500	3.10%	3.90%

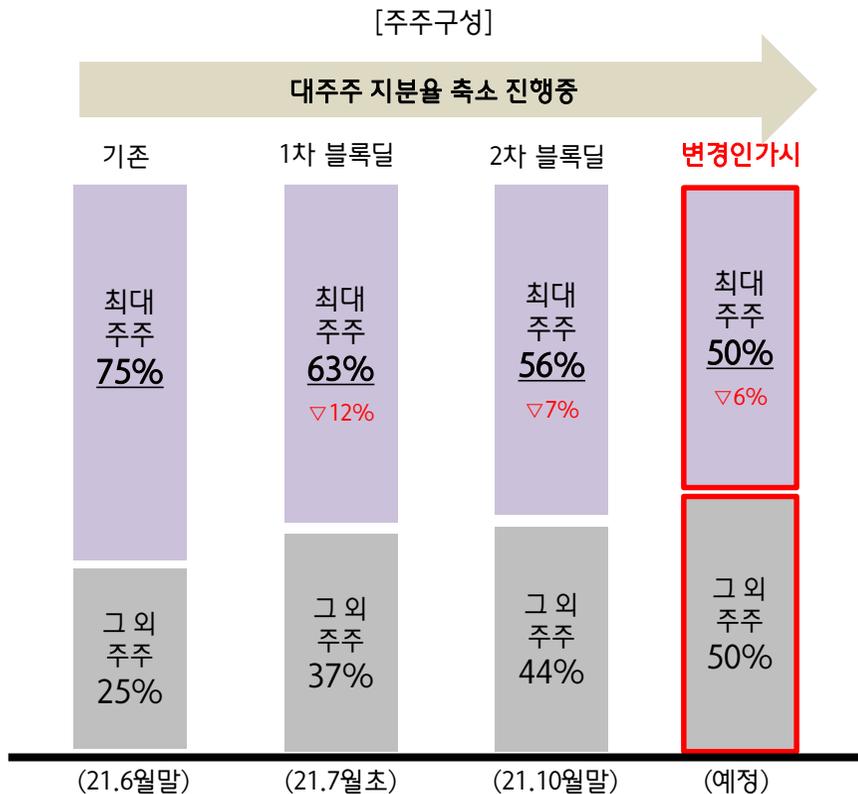




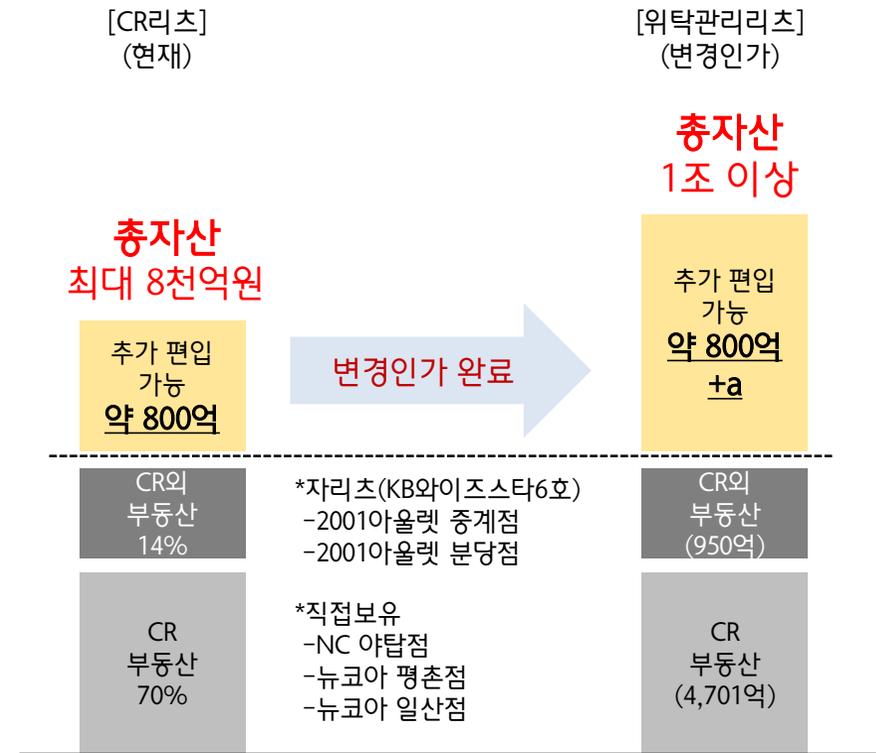
## 다양한 발전전략 구사를 위해 리츠의 형태를 전환할 계획

블록딜을 마무리하고 국토부 변경인가를 통해 위탁관리리츠로의 전환을 완료할 계획입니다.

### 대주주 지분 축소 → 리츠 변경 인가



### 자산편입 제약 해소



## 제32기 정기주주총회를 통해 변경인가 추진 안건 결의 완료

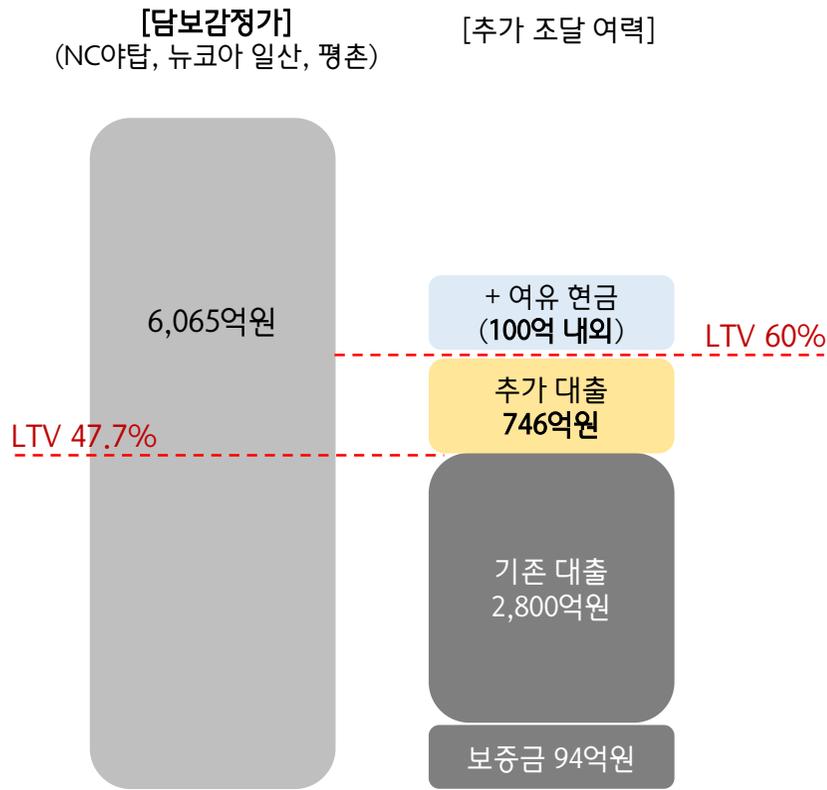
변경인가 관련 주주 동의를 득하였으며, 대주주 지분율 요건 충족하는 즉시 변경인가를 추진할 예정입니다.

일정	내용	비고
2022.03.23(수)	제32기 정기주주총회 개최 / 안건 결의 완료	제6호 의안. 변경인가 추진의 건
D-Day (2022년 상반기 목표)	대주주 보유지분 일부* 블록딜 추진	*전체주식수의 약 5.6%(시가기준 약 219억) (블록딜 이후 대주주 지분율 50%미만)
D+1개월	이사회 개최 / 국토부 변경인가 신청	국토부 변경인가 신청 안건(정관 변경 등)
D+3개월	국토부 변경인가 완료	CR리츠 → 위탁관리리츠
D+5개월	주주총회 개최	회사 정관 및 자산관리계약 등 변경 승인 안건
D+5개월 이후	변경인가 최종 완료 / 추가자산 편입	추가자산 편입에 대한 사전검토는 계속해서 진행중

## 재무 여력 및 자원조달 경쟁력을 바탕으로 자산편입을 가시화할 계획

이랜드 보유자산 및 코람코의 딜소싱 경쟁력과 연계하여 본격적인 자산편입을 검토할 계획입니다.

LTV 47.7%



다양한 자원조달 방안 ; 추가 자산편입시

