

아난티 025980

실적으로 증명한 브랜드 파워

브랜드 파워를 입증한 실적 서프라이즈

2Q23 연결기준 매출액 4,929억원(+766.5% YoY), 영업이익 1,844억원(+3,483.6% YoY)를 달성했다. 양호한 분양 흐름에 힘입어 빌라쥬 드 아난티 개발을 위한 PF 대출 전액을 조기 상환한 데 이어 잔금 100% 납입을 완료한 분양건에 대한 매출 반영으로 시장 기대치를 크게 상회하는 실적을 달성했다. 빌라쥬 드 아난티 잔여 물량에 대한 분양은 7월부터 진행 중으로 연내 100% 분양이 예상된다. 23년은 분양면에서 도 운영면에서도 실적 기대감이 높아지는 해이다.

고객군의 다변화로 성장이 기대되는 운영 실적

리모델링 후 6월 다시 오픈한 아난티 옛 강남과 7월 18일에 오픈한 빌라쥬 드 아난티 운영 실적이 본격적으로 반영될 3분기에는 운영면에서도 호실적이 전망된다. 최근 공공기관 등 법인 고객을 중심으로 직원 복지를 위한 하이엔드 회원권에 대한 수요가 증가한 점도 동시에 긍정적으로 작용할 전망이다. 고객사의 다변화는 아난티 옛 강남의 해외 고객 비중에서도 찾아볼 수 있다. 오픈 초기 미미했던 해외 방문객 비중은 현재 약 30%까지 상승한 것으로 파악된다. 최근 K-뷰티와 K-pop 등 높아진 한국 문화에 대한 관심으로 장기 체류 고객이 증가하고 있는 것으로 파악된다. 6년 5개월 만에 개방된 중국 단체 관광객에 대한 수혜도 기대해 볼 만한 대목이다.

투자의견 '매수', 목표주가 15,500원으로 상향

투자의견 '매수'를 유지하고 목표주가를 15,500원으로 상향한다. 목표주가는 실적 추정치 상향과 호분양에 따른 밸류에이션 프리미엄에 기인한다. 최악을 지나고 있는 분양과 건설 경기 속에도 아난티는 브랜드 가치를 입증했다. 양호한 분양실적에 기반해 플랫폼은 지속적으로 확대될 예정이며 이 과정에서 운영 체력도 더욱 견고해질 전망이다기에 유사 기업들 대비 밸류에이션 프리미엄은 타당하다는 판단이다. 지속될 플랫폼 확장으로 운영 체력도 더욱더 강화될 전망이다. 운영 노하우에 기반한 신사업이 가시화되는 시점에는 추가적인 밸류에이션 리레이팅도 가능하다고 판단된다.

Financial Data

(십억원)	2020	2021	2022	2023F	2024F
매출액	114	220	325	1,093	519
영업이익	-32	60	115	368	153
영업이익률(%)	-27.8	27.2	35.4	33.7	29.4
세전이익	-50	23	58	363	147
지배주주지분순이익	-39	19	31	164	100
EPS(원)	-462	221	359	1,902	1,162
증감률(%)	적지	흑전	62.2	429.7	-38.9
ROE(%)	-11.0	5.2	7.0	27.9	13.9
PER (배)	-17.5	47.7	18.6	4.4	7.3
PBR (배)	2.0	2.4	1.1	1.1	0.9
EV/EBITDA (배)	-78.5	13.8	6.9	2.2	5.4

자료: 아난티, DS투자증권 리서치센터, KIFRS 연결기준

조대형 미드스몰캡·비상장
02-709-2654
dh.cho@ds-sec.co.kr

2023.08.11

매수(유지)

목표주가(상향)	15,500원
현재주가(08/10)	8,430원
상승여력	83.9%

Stock Data

KOSDAQ	911.3pt
시가총액(보통주)	739십억원
발행주식수	87,630천주
액면가	100원
자본금	9십억원
60일 평균거래량	1,197천주
60일 평균거래대금	8,852백만원
외국인 지분율	2.9%
52주 최고가	8,580원
52주 최저가	5,010원
주요주주	
중앙디앤엘(외 5인)	31.2%
Rogers, JR, James Beeland(외 1인)	0.0%

추가추이 및 상대강도

(%)	절대수익률	상대수익률
1M	20.1	14.2
3M	29.5	19.7
6M	8.8	-9.2

주가차트

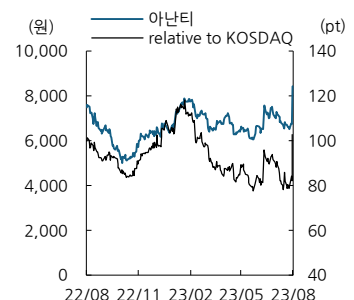
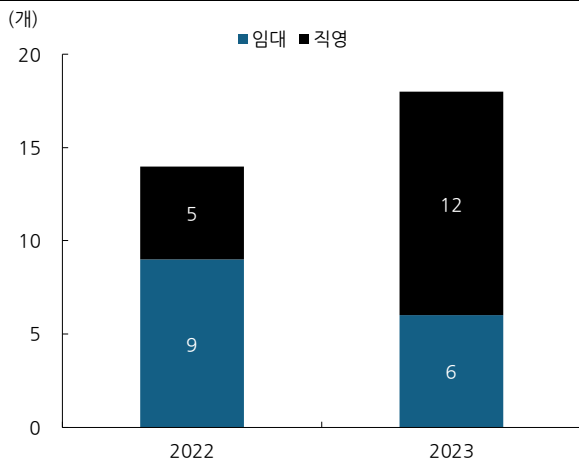


표1 아난티 실적 테이블

(십억원)	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23P	2021	2022	2023F	2024F
매출액	85.6	56.9	90.9	92.0	46.7	492.9	219.8	325.4	1,093.2	519.0
YoY	53.9%	1.2%	130.6%	34.2%	-45.4%	766.5%	92.7%	48.0%	236.8%	-52.5%
1. 분양	52.2	15.3	41.1	50.8	12.4	438.2	95.5	159.3	880.4	154.2
2. 운영	31.1	42.6	49.3	40.8	33.8	36.4	121.3	163.8	210.3	362.3
3. 기타	2.3	-1.0	0.5	0.5	0.5	18.3	3.0	2.3	2.5	2.5
영업이익	35.4	5.1	39.4	35.3	-4.5	184.4	59.7	115.2	368.4	152.6
YoY	64.3%	-68.7%	흑전	48.4%	적전	3,483.6%	흑전	93.0%	219.7%	-58.6%
영업이익률	41.4%	9.0%	43.3%	38.4%	-9.6%	37.4%	27.2%	35.4%	33.7%	29.4%
지배주주 순이익	28.7	-46.6	29.7	19.3	-23.1	99.4	18.9	31.0	164.4	100.4
YoY	95.1%	적지	흑전	-43.0%	적전	흑전	흑전	64.5%	429.6%	-38.9%
순이익률	33.5%	-82.0%	32.7%	21.0%	-49.5%	20.2%	8.6%	9.5%	15.0%	19.3%

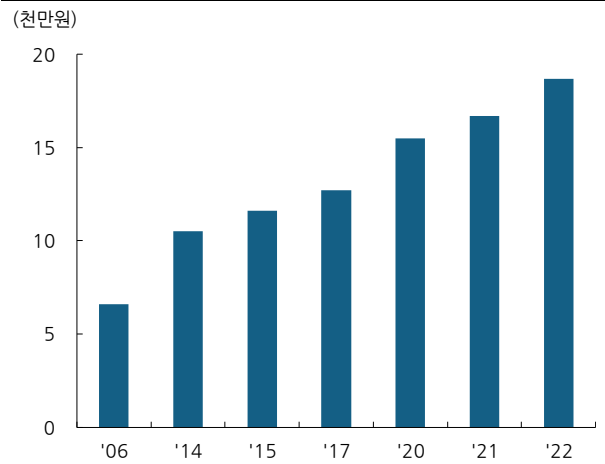
자료: 아난티, DS투자증권 리서치센터 추정

그림1 아난티 타운(코브) 내 직영매장 수 추이



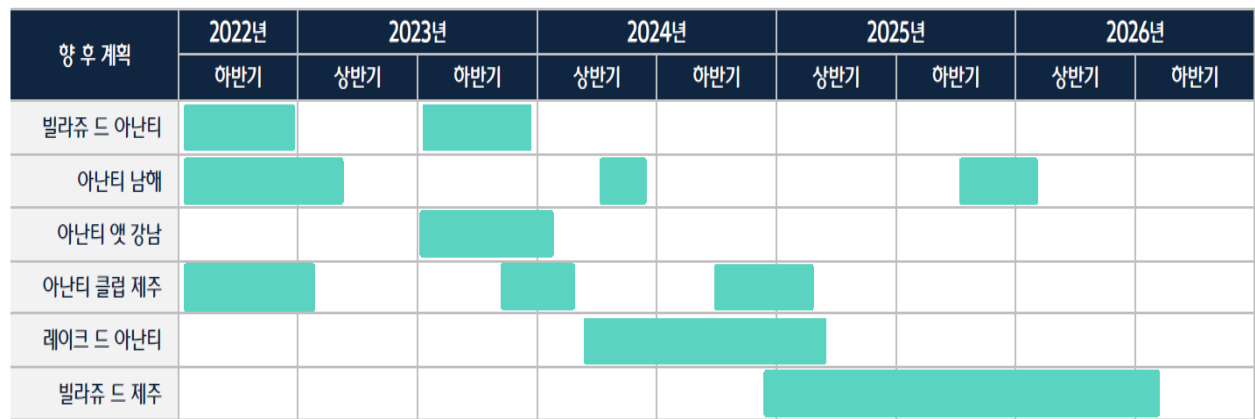
자료: 아난티, DS투자증권 리서치센터

그림2 분양가 추이



자료: 아난티, DS투자증권 리서치센터

그림3 지속적으로 확장될 아난티 세계관



자료: 아난티, DS투자증권 리서치센터

그림4 빌라쥬 드 아난티 전경(1) - 스프링 하우스



자료: 아난티, DS투자증권 리서치센터

그림5 빌라쥬 드 아난티 전경(2) - 아난티 타운



자료: 아난티, DS투자증권 리서치센터

그림6 빌라쥬 드 아난티 전경(3) - 매너하우스



자료: 아난티, DS투자증권 리서치센터

그림7 빌라쥬 드 아난티 전경(4) - 매너하우스 객실 내부



자료: 아난티, DS투자증권 리서치센터

그림8 빌라쥬 드 아난티 전경(5) - 매너하우스 내 Pool



자료: 아난티, DS투자증권 리서치센터

그림9 빌라쥬 드 아난티 전경(6) - 메인 레스토랑 Leblanc



자료: 아난티, DS투자증권 리서치센터

[아난티 025980]

재무상태표	(십억원)					손익계산서	(십억원)				
	2020	2021	2022	2023F	2024F		2020	2021	2022	2023F	2024F
유동자산	352	467	526	668	751	매출액	114	220	325	1,093	519
현금 및 현금성자산	207	266	178	417	330	매출원가	77	97	126	458	236
매출채권 및 기타채권	4	8	14	12	13	매출총이익	37	123	200	635	283
재고자산	120	178	316	222	391	판매비 및 관리비	69	64	84	267	131
기타	21	14	18	18	18	영업이익	-32	60	115	368	153
비유동자산	792	919	1,209	1,222	1,244	(EBITDA)	-11	78	139	396	182
관계기업투자등	6	13	12	41	41	금융손익	-14	-18	-25	-12	-11
유형자산	766	873	1,172	1,155	1,177	이자비용	16	19	29	15	15
무형자산	4	4	5	5	6	관계기업등 투자손익	0	1	0	0	1
자산총계	1,144	1,385	1,735	1,890	1,996	기타영업외손익	-4	-19	-31	7	5
유동부채	291	566	749	739	743	세전계속사업이익	-50	23	58	363	147
매입채무 및 기타채무	49	61	105	95	99	계속사업법인세비용	-5	7	24	89	34
단기금융부채	91	170	232	232	232	계속사업이익	-45	17	34	274	113
기타유동부채	151	336	413	413	413	중단사업이익	0	0	0	0	0
비유동부채	486	419	475	476	477	당기순이익	-45	17	34	274	113
장기금융부채	344	289	345	345	345	지배주주	-39	19	31	164	100
기타비유동부채	142	130	130	131	132	총포괄이익	-45	33	124	274	113
부채총계	777	985	1,224	1,215	1,220	매출총이익률 (%)	32.6	56.1	61.3	58.1	54.6
지배주주지분	341	378	507	671	772	영업이익률 (%)	-27.8	27.2	35.4	33.7	29.4
자본금	9	9	9	9	9	EBITDA마진률 (%)	-10.0	35.6	42.8	36.3	35.0
자본잉여금	244	245	256	256	256	당기순이익률 (%)	-39.3	7.6	10.4	25.1	21.9
이익잉여금	9	28	59	224	324	ROA (%)	-4.0	1.5	2.0	9.1	5.2
비지배주주지분(연결)	25	23	4	4	4	ROE (%)	-11.0	5.2	7.0	27.9	13.9
자본총계	367	401	511	675	775	ROIC (%)	-4.1	7.5	9.2	33.4	13.4

현금흐름표	(십억원)					주요투자지표	(원, 배)				
	2020	2021	2022	2023F	2024F		2020	2021	2022	2023F	2024F
영업활동 현금흐름	22	176	43	278	-37	투자지표 (x)					
당기순이익(손실)	-45	17	34	274	113	P/E	-17.5	47.7	18.6	4.4	7.3
비현금수익비용가감	33	62	107	-82	16	P/B	2.0	2.4	1.1	1.1	0.9
유형자산감가상각비	20	18	24	27	28	P/S	6.0	4.1	1.8	0.7	1.4
무형자산상각비	1	1	1	1	1	EV/EBITDA	-78.5	13.8	6.9	2.2	5.4
기타현금수익비용	13	43	83	-110	-14	P/CF	n/a	11.5	4.1	3.8	5.6
영업활동 자산부채변동	42	104	-69	87	-166	배당수익률 (%)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
매출채권 감소(증가)	0	-4	-5	2	-1	성장성 (%)					
재고자산 감소(증가)	-89	-52	-122	95	-170	매출액	-20.1	92.7	48.0	236.0	-52.5
매입채무 증가(감소)	-4	7	27	-10	4	영업이익	적전	흑전	92.9	219.7	-58.6
기타자산 부채변동	135	153	31	0	0	세전이익	적지	흑전	148.8	520.8	-59.5
당기순이익	-45	17	34	274	113	당기순이익	적지	흑전	103.7	706.2	-58.6
투자활동 현금	-60	-101	-297	-40	-51	EPS	적지	흑전	62.2	429.7	-38.9
유형자산처분(취득)	-68	-102	-272	-10	-50	안정성 (%)					
무형자산 감소(증가)	-1	-1	-2	-1	-1	부채비율	211.9	245.8	239.7	180.0	157.4
투자자산 감소(증가)	15	3	-18	-29	1	유동비율	121.0	82.5	70.2	90.4	101.1
기타투자활동	-7	-2	-4	0	0	순차입금/자기자본(x)	56.7	44.8	75.7	21.9	30.3
재무활동 현금	190	-15	140	0	0	영업이익/금융비용(x)	-2.0	3.1	4.0	24.4	10.1
차입금의 증가(감소)	177	-15	152	0	0	총차입금 (십억원)	435	458	577	577	577
자본의 증가(감소)	14	0	0	0	0	순차입금 (십억원)	208	180	386	148	235
배당금의 지급	0	0	0	0	0	주당지표(원)					
기타재무활동	0	-1	-12	0	0	EPS	-462	221	359	1,902	1,162
현금의 증가	152	60	-89	239	-87	BPS	4,009	4,429	5,866	7,768	8,929
기초현금	55	207	266	178	417	SPS	1,339	2,579	3,764	12,648	6,005
기말현금	207	266	178	417	330	CFPS	-133	921	1,636	2,220	1,502
NOPLAT	-23	42	67	278	118	DPS	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
FCF	-29	82	-224	239	-87						

자료: 아난티, DS투자증권 리서치센터 / 주: K-IFRS 연결기준

아난티 (025980) 투자이견 및 목표주가 변동추이

제시일자	투자이견	목표주가(원)	과리율(%)		(원)
			평균주가대비	최고(최저)주가대비	
2022-12-06	매수	10,000	-31.4	-15.7	
2023-03-02	담당자변경				
2023-03-02	매수	10,000	-32.2	-15.7	
2023-07-05	매수	10,000	-30.6	-15.7	
2023-07-13	매수	10,000	-31.3	-15.7	
2023-08-11	매수	15,500			

투자이견 및 적용기준 (향후 12개월간 주가 등락 기준)

기업	산업
매수 +10% 이상의 투자수익이 예상되는 경우	비중확대
중립 -10% ~ +10% 이내의 등락이 예상되는 경우	중립 업종별 투자이견은 해당업종 투자비중에 대한 의견
매도 -10% 이하의 주가하락이 예상되는 경우	비중축소

투자이견 비율

기준일 2023.06.30

매수	중립	매도
100.0%	0.0%	0.0%

Compliance Notice

본 자료에 기재된 내용들은 작성자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

본 자료는 고객의 증권투자를 돕기 위한 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 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 당사에 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 현재 당사에서 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.