



(주)코람코에너지플러스 REIT

Investor Presentation

October, 2021

REITs Business Division 2

KORAMCO REITs Management and Trust Co. Ltd.

This report is solely for the use of client personnel. No part of it may be circulated, quoted, or reproduced for distribution outside the client or organization without prior written approval from KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd.

Disclaimer

본 자료는 기업설명회(IR)와 관련하여 기관투자자들과 일반투자자를 대상으로 실시되는 PRESENTATION 에서 정보 제공을 목적으로 (주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사 (이하 '회사')에 의해 작성 되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려드립니다. 본 PRESENTATION에의 참석은 위와 같은 제한 사항의 준수에 대한 동의로 간주 될 것이며, 제한 사항에 대한 위반은 관련 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 에 대한 위반에 해당될 수 있음을 유념해주시기 바랍니다.

본 자료에 포함된 '예측정보'는 개별 확인 절차를 거치지 않은 정보들입니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 사항으로 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 '예상','전망','계획','기대','(E)'등과 같은 단어를 포함합니다. 위 '예측정보'는 향후 경영환경의 변화등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 불확실성을 내포하고 있는 바, 이러한 불확실성으로 인하여 실제 미래실적은 '예측정보'에 기재되거나 암시된 내용과 중대한 차이가 발생할 수 있습니다.

또한, 향후 전망은 PRESENTATION 실시일 현재를 기준으로 작성된 것이며 현재 시장상황과 회사의 경영방향 등을 고려한 것으로 미래 시장환경의 변화와 전략수정 등에 따라 변경될 수 있으며, 별도의 고지 없이 변경 될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.(과실 및 기타의 경우 포함)

본 문서는 주식의 모집 또는 매출, 매매 및 청약을 위한 권유를 구성하지 아니하며 문서의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다. 주식 매입과 관련된 모든 투자 결정은 오직 기업공개를 위해 금융감독원에 제출한 증권신고서 또는 (예비)투자설명서를 통해 제공 및 별도의 공시되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것 입니다.

1. 코람코에너지리츠 개요(Overview)

- ✓ 최초 전국 187개 주유소를 기초자산으로 2020. 08. 31. KOSPI에 상장하였으며,
현재 자산 일부 매각 후 171개 보유자산에 투자 운용 중이며, AUM은 1조 261억원 수준임 ('20 5월 감정평가 기준)

[기본정보]

*2021년 9월 30일 기준

기업명 :	(주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사
자산관리회사 :	(주)코람코자산신탁
임차인 :	현대오일뱅크(책임임차), SK네트웍스, 맥도날드, 버거킹 등
결산월 :	5월 / 11월 (연2회, 8월 / 2월 배당금 지급)
설립일 :	2019. 12. 10.
자산 취득일 :	2020. 06. 01
상장일 :	2020. 08. 31.
발행주식총수 :	69,620,000주

[시세현황]

*2021년 9월 30일 기준

현재주가 :	6,350원
52주최고/ 최저 :	6,440원 / 4,700원
시가총액 :	4,421억원

* 토지감정가 : 2020년 5월 31일 기준, 중앙 감정평가법인 진행

* 건물감정가 : 구축물 및 주유탱크 포함

투자자산 포트폴리오

*2021년 9월 30일 기준
AUM : Asset Under Management

2. 투자하이라이트

✓ ‘안정성 · 수익성 · 성장성’을 바탕으로 ‘지속성장형(영속형) 리츠’의 구현을 계획하고 있습니다.

포트폴리오 요약

*2021년 9월 30일 기준

자산개수	171 개
대지면적 (평)	87,320 평
운용자산규모 (AUM) ¹⁾	1조 261 억원
‘21년 공시지가 가중평균상승률 ²⁾	8.90 % (과거10년 평균 : 4.05%)
책임임대차기간 (HDO ³⁾)	2020. 06 ~ 2030. 05
책임임차인신용등급 (HDO)	AA-
연간임대수익	460 억원
임대매출 비중	고정 90.1%, 매출연동 9.9%

1) 2020.05.31. 감정평가 기준

2) '20년 공시지가 대비 171개 개별자산의 가중평균

3) HDO : 현대오일뱅크

재무정보 요약 (최근 사업1개년도 기준, '20.6월 ~ '21년 5월)

담보부대출비율 (LTV) ¹⁾	매매가 기준 : 61.3%
	감정평가기준 ²⁾ : 52.3%
차입종인 평균조달금리(ALL-in)	고정 2.90%
영업수익	487 억원
순영업이익 (NOI)	455 억원
당기순이익	165 억원
배당가능이익	208 억원
주당 배당금 (DPS)	298 원 (사업계획 287원)
배당 수익률 ³⁾	5.96 % (사업계획 5.74%)

1) 187개 매입가 기준

2) 2020.05.31. 감정평가 기준

3) 공모가 (5,000원) 기준, 연환산 배당수익률

투자포인트

CHECK 1.



안정성과 수익성이 혼합된 장기 임대수입

- ☐ 우량 신용의 주요 임차인과 장기임대차 계약(10년)
- Net Lease (재산세 임대인 부담)
- ☐ 매출연동 임차인의 성장가능
- Drive-Thru, Delivery 산업 성장

CHECK 2.



주요산업으로의 다용도 활용 가능한 부동산

- ☐ 미래 모빌리티산업 생태계 구축
- 전기충전소, 수소충전소, 주차장 등 인프라로 활용
- ☐ Q-커머스 플랫폼사업의 거점 공간 활용
- 온라인구매 및 배달시장의 경쟁 가속화

CHECK 3.



점진적인 투자 (매입/매각) 기회

- ☐ 16개 자산 매각
- 임대수입 외 매각차익의 특별 배당재원 확보
- ☐ 신규자산 매입 계획
- 자산규모의 확대와 추가 임대수익 확보

CHECK 4.



안정적인 자본구조

- ☐ 외부차입금의 만기는 25년으로 단기리파이낸싱 리스크 없음
- 조달금리 : 선순위담보대출 고정 2.90% (All-in)
CAPEX 한도대출 고정 3.50% (미인출 중)

✓ 상장리츠로서 운용전략의 실행 및 결과에 대한 지속적인 공시

- 상장 시 내포된 안정적 임대수익과 수익성을 바탕으로 자산의 성장성을 위한 점진적 용도전환 시행 중
- 적극적인 자산운용을 통한 자산리밸런싱 (일부자산 매각) 및 개발사업 계획 및 추진



4. 운용실적

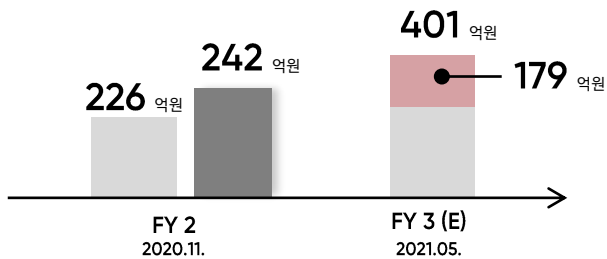
✓ 안정적인 수익을 기반으로 다양한 비즈니스와의 결합을 통한 리츠 수익성 극대화

- 우량한 신용등급의 주유소, 경쟁비 임차인의 고정 임대수익을 기반으로 QSR 등 다양한 Retail 비즈니스 구축을 통한 기타 수익 확대
- 임대수익 외에 자산 매각 시 매각차익 실현을 통한 추가 배당 기대

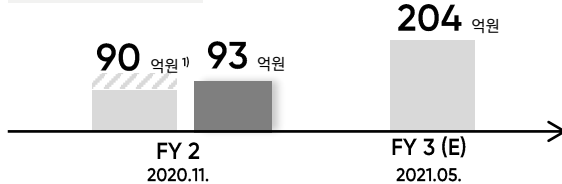
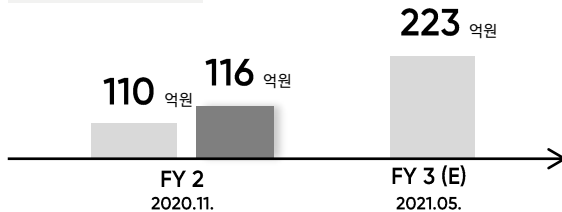


[재무실적 및 전망]

영업수익



당기순이익

배당가능이익¹⁾

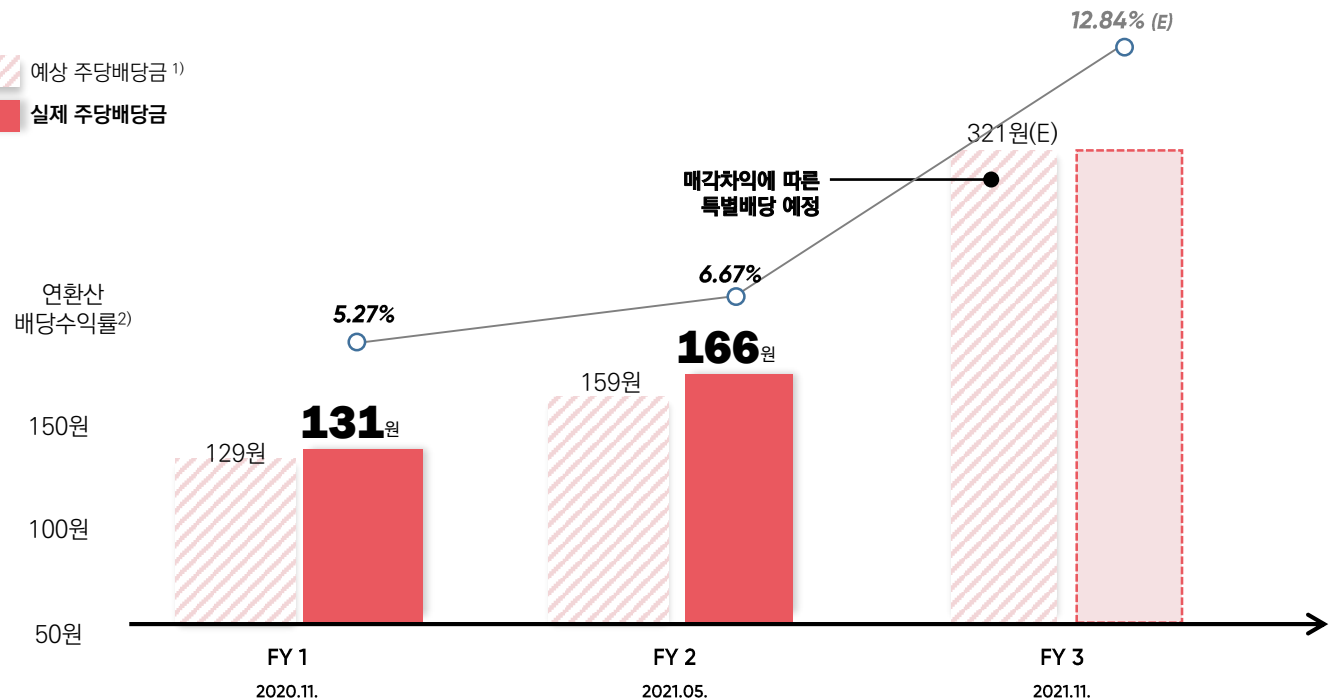
1) 외부감사 후 감가상각비 (유형자산의 내용연수 변경) 조정치 반영
2) 당기순이익 + 감가상각비

■ 사업계획 ■ 실제 ■ 매각차익

[주당 배당금 추이]

- FY 1. (2020.11. 결산), FY 2. (2021. 05. 결산) 사업계획 배당금 초과달성
- FY 3. (2021.11. 결산), 예상 배당금은 321원입니다.

■ 예상 주당배당금¹⁾
■ 실제 주당배당금



* 상기 주당 배당금, 수익율, 가격상승 등 예측정보는 향후 경영환경의 변화, 외부감사 등에 따라 영향을 받으므로, 실제 미래실적은 본 자료에 기재되거나 암시된 내용과 차이가 발생할 수 있습니다.

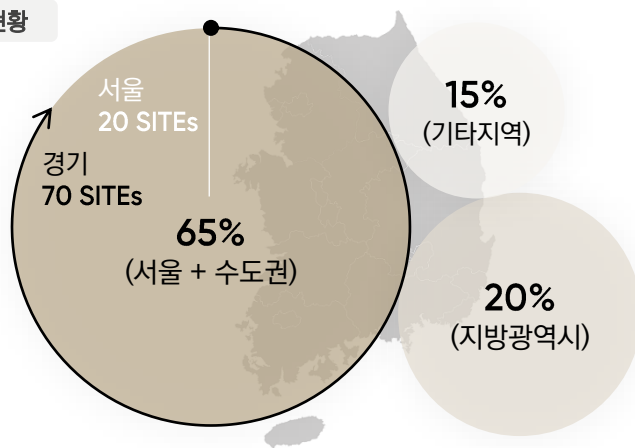
1) 제2기 정기주주총회 시 사업계획상 예상 주당배당금
2) 공모가 (5,000원) 기준

5. 포트폴리오 현황

✓ 수도권 중심 포트폴리오 재편 중, 매출연동형 임대매출 확대 목표

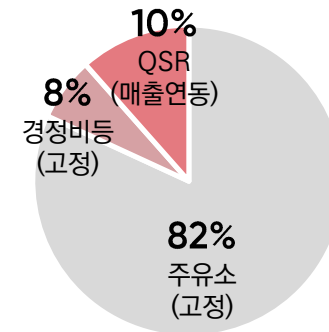
- 매각 및 매입을 통한 포트폴리오의 재편을 진행 중이며, 수도권 자산에 집중하여 점진적으로 자산가치 상승을 기대할 수 있음.
- 팬데믹(COVID-19) 이후 소비패턴의 변화에 부합하며 인플레이션에 대응 할 수 있는 **매출연동형 임대매출의 다각화**를 모색하고 확대해 나갈 예정임.

171개 자산 AUM 현황

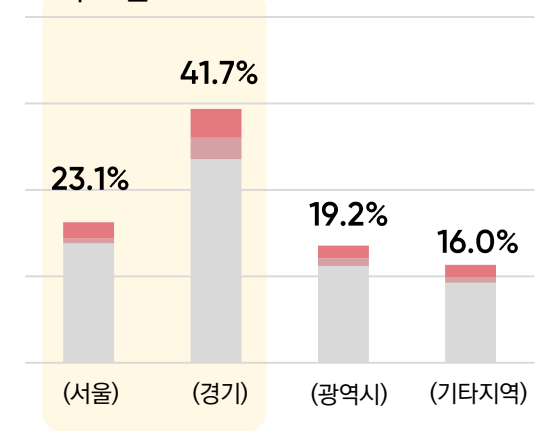


*2020.05.31. 감정평가 기준

임대매출 현황



" 수도권 64.8% "



지역별 자산분포 변화

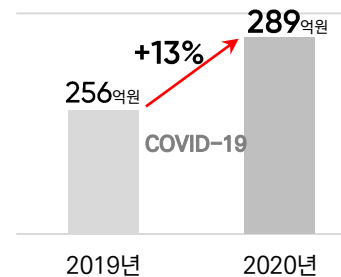
	상장 시		1차 매각(21.09.)		2차 매각(E)	
	자산수	비중	자산수	비중	자산수	비중
합계	187	100%	171	100%	170	100%
수도권	95	51%	90	48%	89	48%
서울	20	11%	20	11%	19	10%
경기	61	33%	57	30%	57	30%
인천	14	7%	13	7%	13	7%
광역시	39	21%	33	18%	33	18%
기타지방	53	28%	48	26%	48	26%

*매매계약 확정에 따른 소유권이전 시점 기준

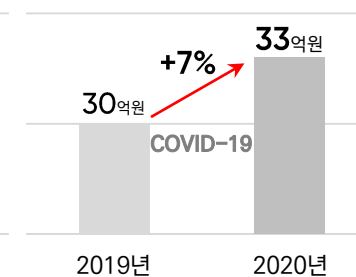
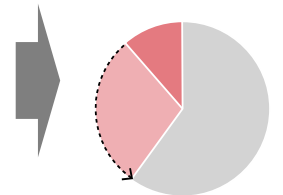
매출변화추이

- 팬데믹(COVID-19) 이후 Drive-Thru 및 Delivery 기반의 QSR 영향 분석

매출



임대수익

Non-Fuel
10% +α

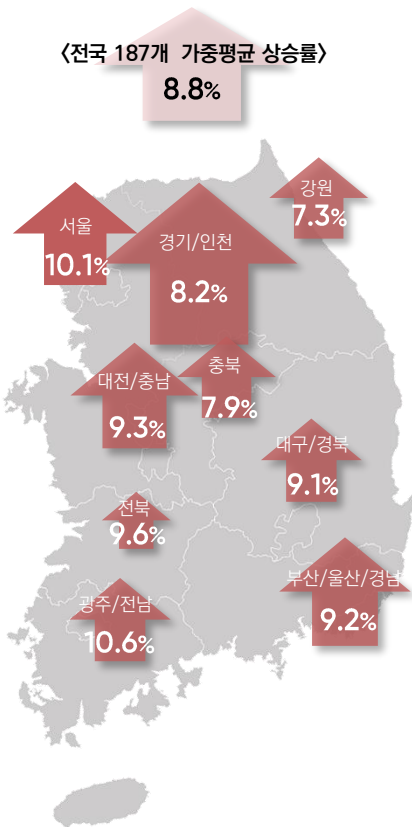
5. 포트폴리오 현황

✓ 자산취득 이후 지속적인 토지가치 상승에 따른 부채비율 감소효과와 순자산가치(NAV)증가 기대

- 최초 자산 취득 시 감정평가 기준에서 2021년 5월 공시(*국토교통부자료 참조)된 공시지가상승률을 반영하여 자산가치 추정

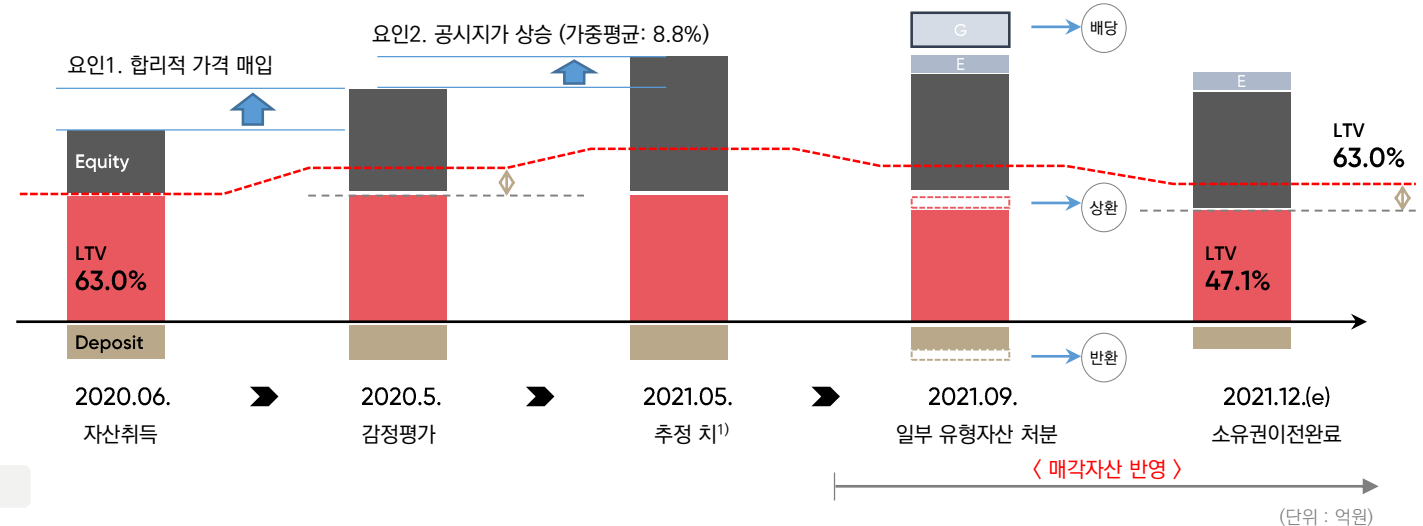
공시지가 상승률¹⁾

- 2020년 대비 2021년 공시지가 상승 기준



1) 187개 자산 기준, '21.05월 공시지가 상승률

자산상태 변화



자산가치 변화

자산가치	매입가	감정평가	추정 치 ²⁾		
시점	2020.06.	2020.05.	2021.05.	(현재) 2021.09.	2021.12.(E)
자산수	187개	187개	187개	171개	170개
Asset Value(a)	9,628	11,273	12,119	11,100	10,978
Loan(b)	5,899	5,899	5,899	5,244	5,169
LTV(b/a)	61.3%	52.3%	48.7%	47.2%	47.1%
Deposit	931	931	931	838	833

2) 토지: 2020.05.31. 감정평가 기준 × 전년대비 '21년 공시지가 상승률, 건물 및 구축물: 감가상각 적용

✓ 미래 주요산업군의 거점형 부동산으로 전환을 통한 기업가치 상승 추구

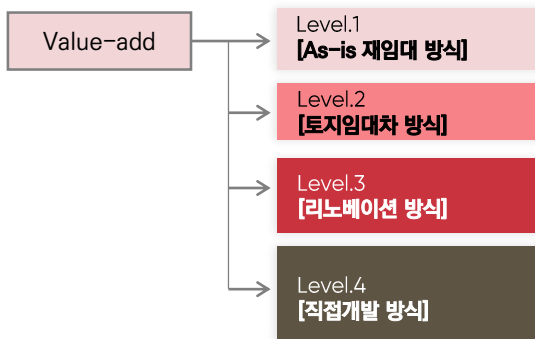
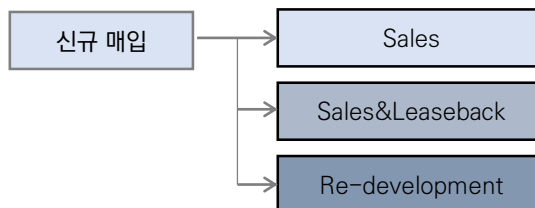
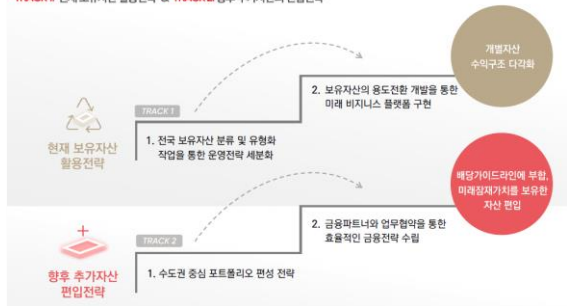
- 토지의 자산 플랫폼화를 위한 “비전 2025” 전략 수립
- 매각 재원을 활용한 신규자산 매입 및 개발 행위를 통한 추가 임대수의 확보

기존자산 Value-add 및 신규자산 매입전략

2021.07.01. 발표 및 공시



TRACK 1. 현재 보유자산 활용전략 & TRACK 2. 향후 추가자산의 편입전략

[illegible]

6. 운용전략 수립 및 실행

✓ 토지 자산가치의 상승 & 개발성장성 활용

- 현재 자산 별 용적률 활용도가 낮으며, 지하층 부재에 따른 개발 시 철거 및 해체의 시간 및 비용 절감으로 Value-add가 용이함
- 더불어, 도심 대로변 입지의 자가상승을 통한 AUM 상승으로 코람코에너지리츠 외형성장의 가속화 가능



개발 잠재율 분석

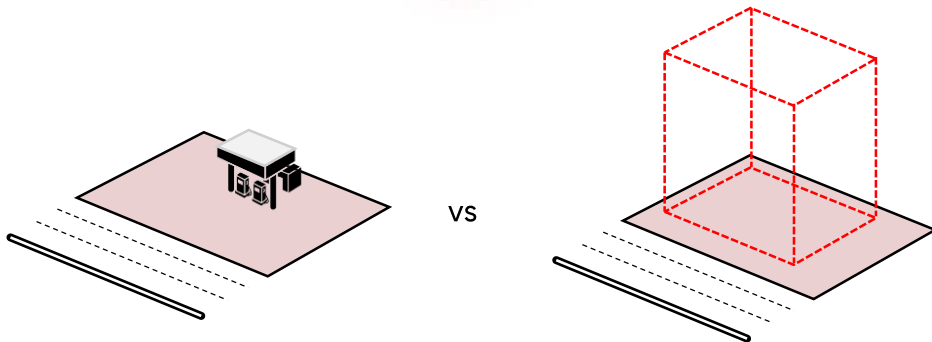
자산 별 현재 사용중인 임대면적은 잔여 용적률 개발 시 임대면적 추가 가능

→ 추가 임대수익 확보 가능

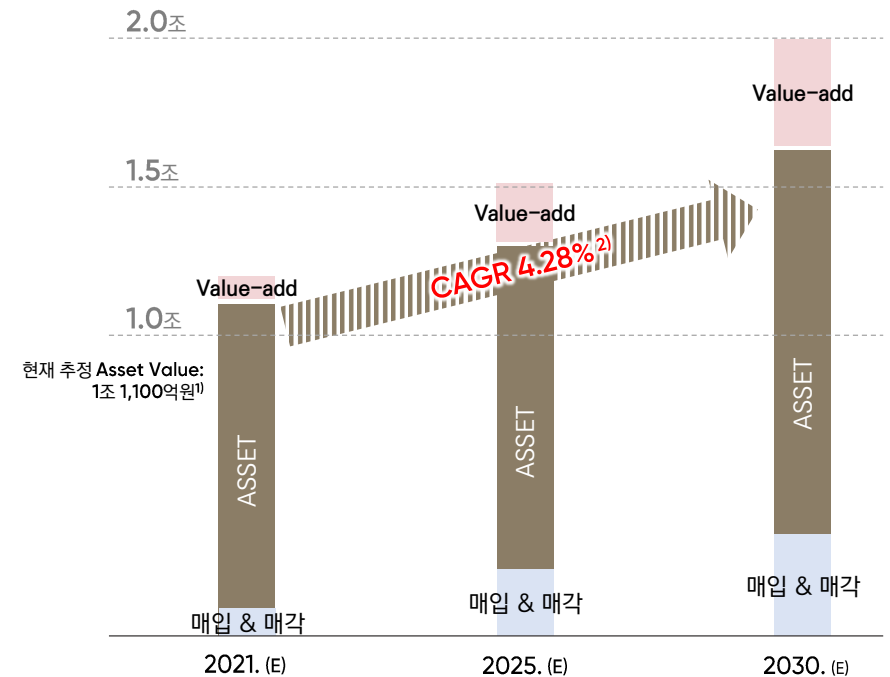
임대연면적 : 33,116평
(용적률환산 : 37.9%)

✓
x7.4배

임대가능연면적 : 245,102평
(용적률환산 : 280.7%)



대지면적 : 87,320평 (171개 보유자산 기준)



1) 토지 : 2020.05.31. 감정평가 기준 x 전년 대비 '21년 공시지가 상승률, 건물 및 구축물 : 감가상각 적용

2) 토지 : 과거 9년 공시지가 연평균상승률 적용, 건물 및 구축물 : 감가상각 적용

6. 운용전략 수립 및 실행

✓ 내연기관 차량의 감소와 전기차 보급속도 가속화에 따른 충전인프라 수요 증가

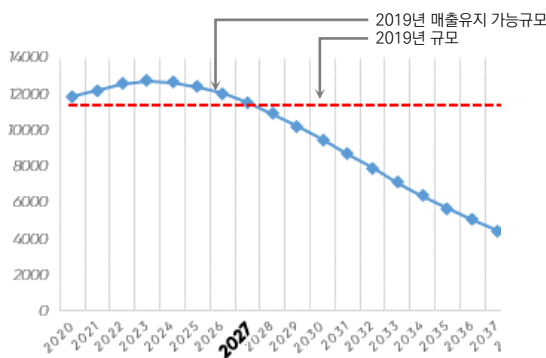
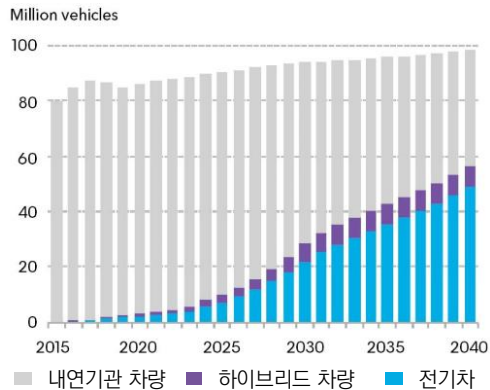
- 대로변 접도의 입지를 활용한 모빌리티 에너지 공급유통망 역할 수행 지속 가능
- 미래 비즈니스를 준비하려는 전기차 충전사업자들의 플랫폼 역할 수행



미래 비즈니스 계획 -1. 전기차 충전 (EV)

[전세계 차량형태 변화 추이]

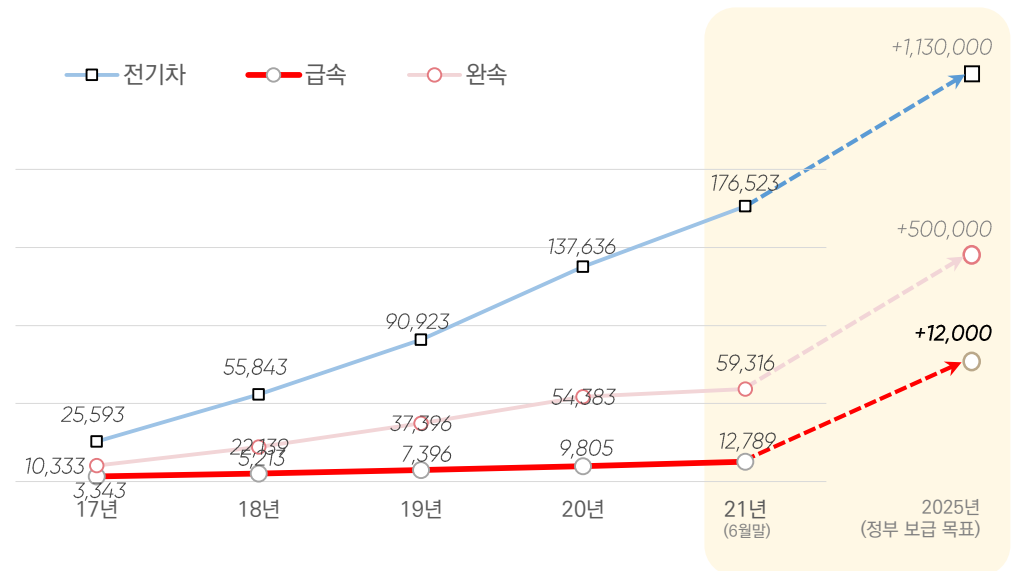
- 내연기관 차량의 쇠퇴가 전망되며, 석유에너지를 공급하는 주유소의 매출유지는 2027년부터 어려워질 것으로 예상됨.



〈 2019년 영업실적 유지 가능 주유소 규모 〉

[국내 전기차 등록대수 및 충전기 현황]

- 전기차 보급 속도 대비 전기차 충전인프라 보급 속도 부족현상



출처 : BloombergNEF
출처 : E-mobility 성장에 따른 석유·전력·신재생에너지 산업 대응 전략 연구(석유) 에너지경제연구원

출처 : 환경부

6. 운용전략 수립 및 실행

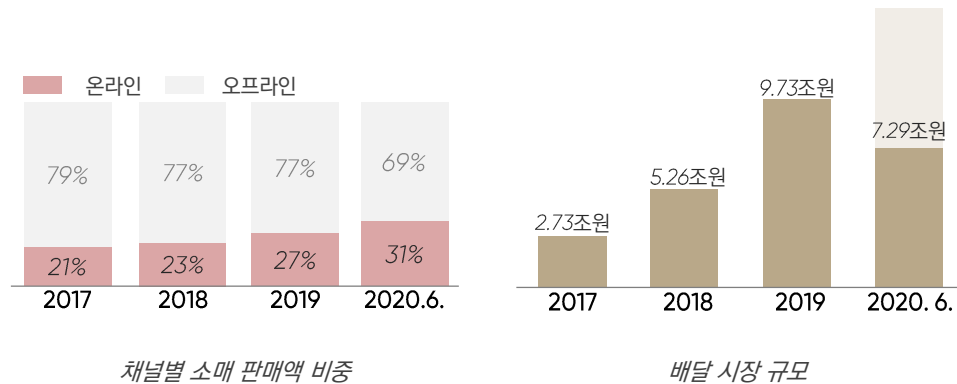
✓ 퀵커머스(Q-COMMERCE) 수요 확대에 따른 도심물류공간 필요

- 1시간 이내의 배달 시장 수요를 충족할 도심 내 공간에 대한 시장 수요 증가
- 도심거점 입지인 주유소를 도심물류 공간으로 컨버전시 최적활용가능



미래 비즈니스 계획 -2. 도심물류 (Q-COMMERCE)

- 온라인채널을 통한 소매판매액 증가와 배달시장 확대에 따른 퀵커머스 에 대한 수요 증가



주요 퀵커머스 서비스 업체 배송시간

출처 : KOSIS (통계청, 서비스업동향조사 & 온라인쇼핑동향조사)
출처 : 각 업체

	1세대 : 전통적 소비	2세대 : 이커머스	3세대 : 퀵커머스
시간	즉시	2-3일	1시간 이내
대상	모든제품	주요제품	소량, 즉시제품
수단	소비자	택배트럭	오토바이
출처	마켓	물류센터	근처가게 및 도심물류
타겟소비층	3-4인가구		1인가구
중요도	가격		시간

출처 : deliveryhero.com

6. 운용전략 수립 및 실행

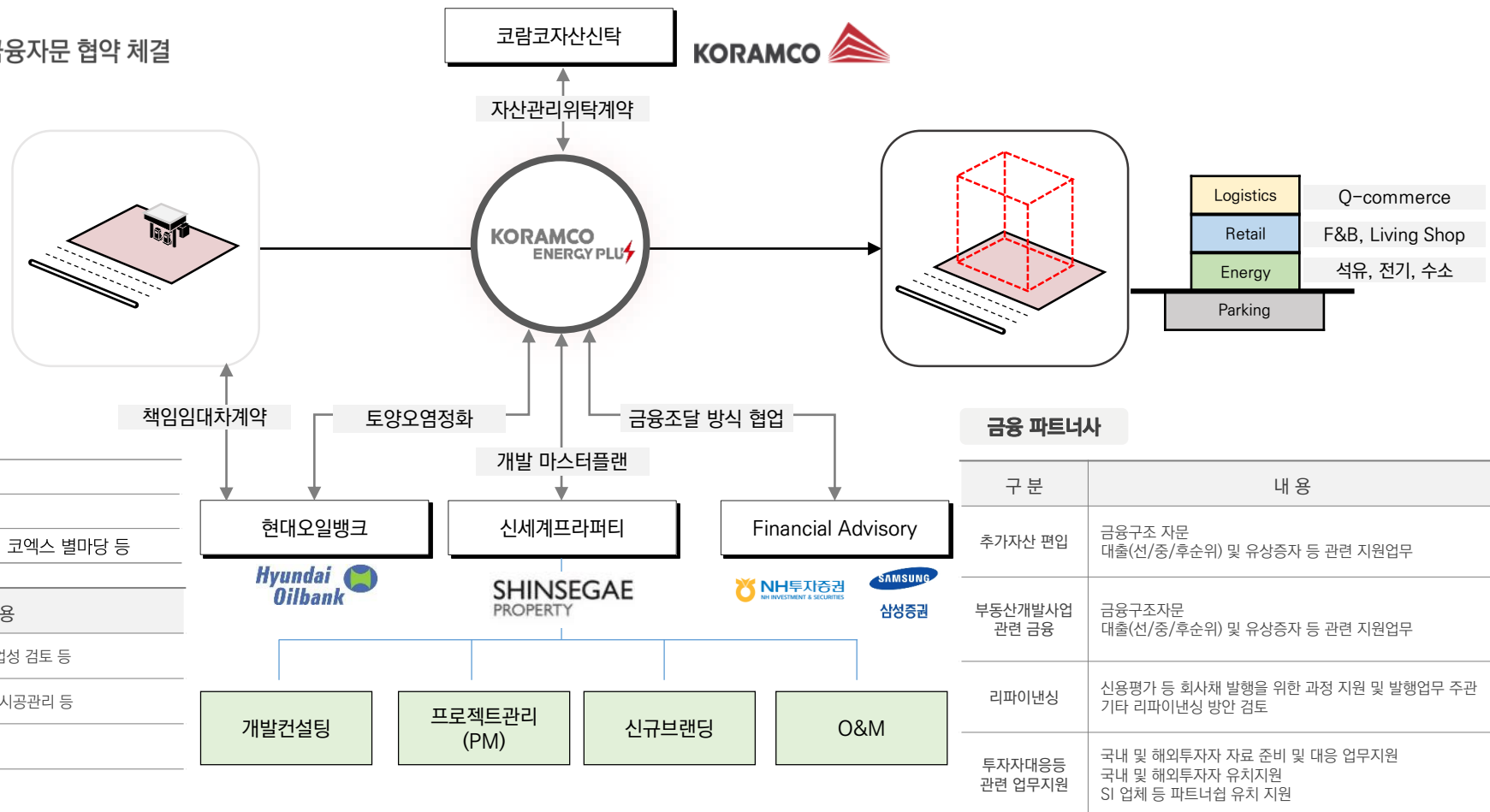
✓ 성장전략을 위한 중장기 전략 수행 파트너사 별 업무분장

- 전략적 협의체 구축 및 협업으로 사업의 전망성과 안정성을 가지고 미래사업을 주도
- 지속가능한 수익형 부동산 상품으로의 전환으로 기업가치 제고를 통한 투자자 이익 실현 도모



Role & Responsibility

2021.09. 공동사업 협약 및 금융자문 협약 체결



개발 파트너사

회사명	주식회사 신세계프라퍼티
지주회사	이마트(주)
주요실적	스타필드, 스타필드 시티, 코엑스 별마당 등

구분	내용
개발컨설팅	컨셉컨설팅, 마스터플랜, 사업성 검토 등
PM	MD기획 및 구성, 설계관리, 시공관리 등
신규브랜딩	신규 브랜드 기획
O&M	건물 운영 및 유지관리

금융 파트너사

구분	내용
추가자산 편입	금융구조 자문 대출(선/중/후순위) 및 유상증자 등 관련 지원업무
부동산개발사업 관련 금융	금융구조자문 대출(선/중/후순위) 및 유상증자 등 관련 지원업무
리파이낸싱	신용평가 등 회사채 발행을 위한 과정 지원 및 발행업무 주관 기타 리파이낸싱 방안 검토
투자자대응 등 관련 업무지원	국내 및 해외투자자 자료 준비 및 대응 업무지원 국내 및 해외투자자 유치지원 SI 업체 등 파트너쉽 유지 지원

Copyrights

This material has been prepared by KORAMCO REITs

This material is for distribution only under such circumstances as may be permitted by applicable law. It has no regard to the specific investment objectives, financial situation or particular needs of any recipient. It is published solely for informational purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell any securities or related financial instruments. No representation or warranty, either expressed or implied, is provided in relation to the accuracy, completeness or reliability of the information contained herein, nor is it intended to be a complete statement or summary of the securities, markets or developments referred to in the materials. It should not be regarded by recipients as a substitute for the exercise of their own judgment.

Any opinions expressed in this material are subject to change without notice and may differ or be contrary to opinions expressed by other business areas or groups of KORAMCO as a result of using different assumptions and criteria. KORAMCO is under no obligation to update or keep the current information contained herein. KORAMCO REITs may, from time to time, as principal or agent, have positions in, underwrite, buy or sell, make a market in or enter into derivatives transactions in relation to any financial instrument or other assets referred to in this material. KORAMCO REITs operate rules, policies and procedures, including the deployment of permanent and ad hoc arrangements/information barriers within or between business groups or within or between single business areas within business groups, directed to ensuring that individual directors and employees are not influenced by any conflicting interest or duty and that confidential and/or price sensitive information held by KORAMCO REITs is not improperly disclosed or otherwise inappropriately made available to any other client(s). Neither KORAMCO REITs nor any of its affiliates, directors, employees or agents accepts any liability for any loss or damage arising out of the use of all or any part of this material.

© 2021 KORAMCO REITs. All rights reserved. KORAMCO specifically prohibit the redistribution of this material and accepts no liability whatsoever for the actions of third parties in this respect.

REITs Business Division 2

KORAMCO REITs Management and Trust Co. Ltd.

© 2021 KORAMCO REIT. All rights reserved.

KORAMCO specifically prohibit the redistribution of this material and accepts no liability whatsoever for the actions of third parties in this respect.