



(주)코람코에너지플러스 REIT

Investor Presentation

April, 2022

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.

Overview

✓ 국내 상장리츠 15개社 중 Total Return 1위 성과의 성장형 리츠

- 2021년 기준 주가성과 및 배당성과에서 전체 상장 리츠 中 1위를 한 수익성과 성장성을 갖춘 리츠
- 보유 자산의 지속적인 연평균 지가 상승을 통해 순자산가치 (NAV)증가로 주가상승 견인 기대

✓ 우량한 신용도의 책임임차인이 장기 임차하는 안정적인 기초자산

- 주유소의 경우 현대오일뱅크에서 2030년 5월까지 책임임차하여 리츠 운용기간 내 안정적인 현금흐름 예상
- 팬데믹 (COVID-19)이후 소비패턴에 부합할 수 있는 매출연동형 임대매출의 확대에 추가 수익 기회 확보
- 유상증자 이후 수도권 자산 비율 74.6% (감정가 기준)에 달하는 등 핵심 입지에 위치한 기초자산 보유

✓ 토지플랫폼의 성장잠재력이 뛰어난 리츠

- 170개에 달하는 자산을 보유하고 있으며, 도심대로변 입지의 토지 비중이 높아 직접 개발 또는 매각을 통한 시세 차익 실현 등 주주이익 극대화 제고
- 기존 자산과의 네트워크 효과를 구축할 수 있는 신규자산을 편입하는 토지플랫폼리츠로서 외형적으로나 질적으로 성장할 가능성 높을 것으로 기대

Keyword
FY2022



‘21년 배당수익률
10.1 %

‘21년 주가상승률
35.1 %

* ‘20년말 종가기준



현대오일뱅크 잔여임대차기간
8.2 년 (신용도 AA-)

‘22. 1Q 매출연동수익 증가
6.2 % yoy

*전체 임대매출 대비 매출연동 비중 9%



‘21-‘22 공시지가 상승률 1)
8.2 %

토지가치 비율 2)
91.2 %

1) 170개 자산 2022년 공시지가 열람가격 기준
2) 170개 매입장부가 기준

FY 1
Complex Asset 16 of 170

송죽현대셀프주유소

Energy +
Retail



1. 리츠현황

- ✓ 우량임차인의 장기임대차계약이 되어 있는 169개 주유소와 1개 도심물류 운용 중으로 AUM 1조원 수준임.
- ✓ 안정적 임대수익 구조에 다양한 비즈니스를 결합하여 안정성, 수익성, 성장성을 갖춘 대형리츠로 성장 중인 상장리츠

회사 개요

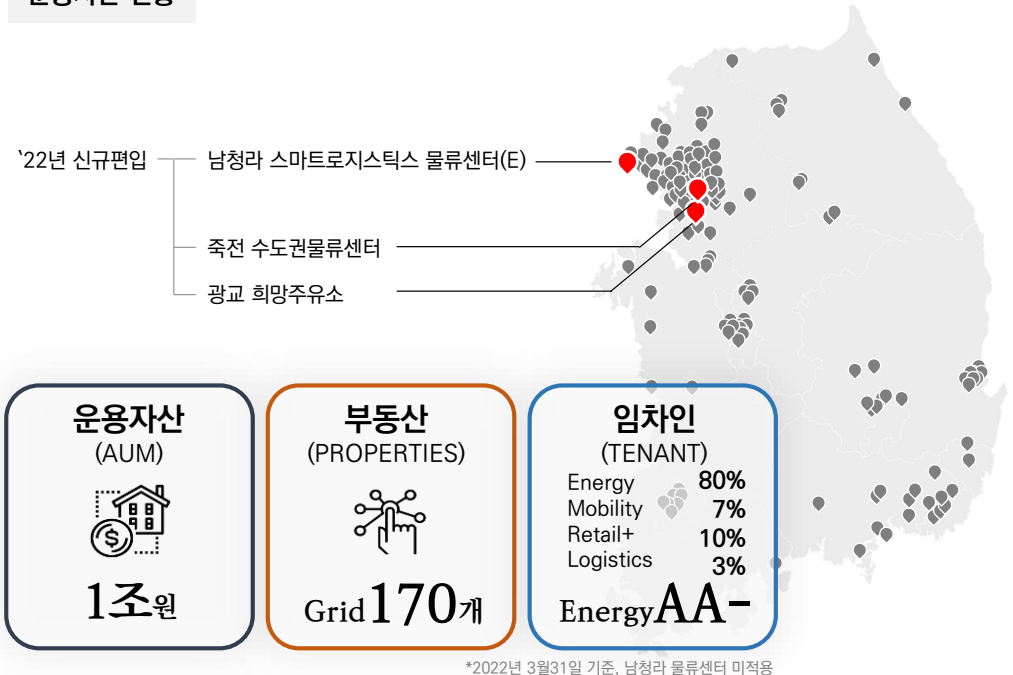
*2022년 3월 31일 기준

기업명 :	(주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사
자산관리회사 :	(주)코람코자산신탁
결산월 :	5월 / 11월 (연2회, 8월 / 2월 배당금 지급)
발행주식총수 :	보통주: 69,620,000주 (신주예정: 18,914,474주)
자산개수 :	170개 (주유소, 물류시설) + 1개 (물류시설) 추가 편입 예정
대지면적 :	88,765평
시가총액 :	4,546억원 ('22년 3월말 기준)

주요 연혁

2019. 12. 10.	회사설립
2020. 06. 01.	주유소 187개 취득
2020. 08. 31.	KOSPI 상장
2022. 02. 25.	주유소 19개 누적 매각
2022. 02. 28.	신주발행(유상증자) 결정
2022. 03. 14.	광고주유소 편입
2022. 03. 31.	죽전 수도권물류센터 편입
2022. 04. 28.	남청라 스마트로지스틱스 물류센터 편입 (예정)
2022. 05. 09.	신주 KOSPI 추가 상장 (예정)

운용자산 현황



주요임차인

Energy (Filling Station)	Plus #1 (Mobility & Retail)	Plus #2 (Logistics)
Hyundai Oilbank	SK 네트웍스, DUNKIN'	coupang, Kurly, Nextmile
	BURGER KING, McDonald's, Baskin Robbins	

AUM : Asset Under Management

1. 리츠현황

- ✓ '21년 주가 35.1% 상승 (vs 국내상장리츠 평균 12.3% 상승), 배당합산수익 45.2%로 Total Return 1위 실적 달성
- ✓ 안정적인 배당수익과 자산 매각 시 매각차익 실현과 신규자산 편입을 통한 DPS(주당배당금) 증대로 지속적인 주가 상승 견인 추구

주가 추이



리츠 별 성과 추이

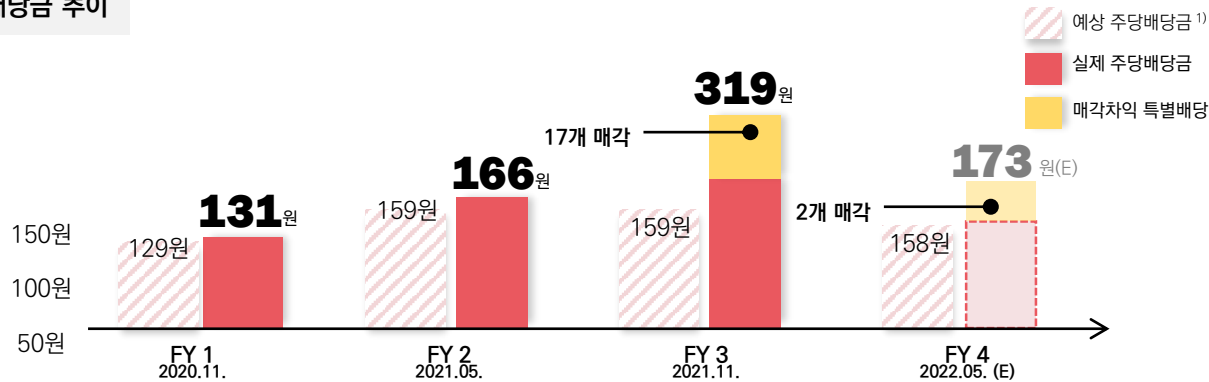
구분	2020년			2021년		
	주가 성과	배당 성과	합산 성과	주가 성과	배당 성과	합산 성과
코람코에너지리츠	-3.9	2.6	-1.3	35.1	10.1	45.2
K리츠	-0.2	0.0	-0.2	26.9	5.3	32.2
V리츠	-5.3	1.2	-4.1	24.2	6.4	30.6
S리츠				23.2	2.4	25.6
P리츠	-30.0	4.0	-25.9	12.1	5.7	17.8
E리츠	-20.4	5.1	-15.3	10.2	6.9	17.1
A리츠	-5.9	4.0	-1.9	11.7	4.8	16.5
L리츠	-13.2	5.4	-7.8	6.5	5.7	12.2
R리츠	-1.5	2.6	1.1	6.0	5.3	11.3
G리츠				11.0	0.0	11.0
J리츠	3.2	3.1	6.3	3.3	7.4	10.7
D리츠				8.0	1.6	9.6
M리츠	-4.9	2.6	-2.3	3.0	5.8	8.8
N리츠				3.8	1.6	3.8
T리츠				0.0	1.8	1.8
평균성과 (자기관리리츠제외)	-8.2	3.1	-5.1	12.3	4.7	16.9

주 : 수익률은 전해 연말 종가 기준으로 산정하였으며, 상장한 해에는 공모가 대비로 산정

자료출처 : 대신증권 Research Center

* 코람코에너지리츠 '20.12.말 종가 4,805원 기준

주당배당금 추이



* 상기 주당배당금, 수익률, 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

FY 2

Value-add

Level 1. As-is Re-Tenanting

흑석셀프주유소

Energy +
Retail



2. 리츠운용전략

- ✓ 민간리츠 시장 점유율 1위 및 상장리츠 최다 운용 AMC (자산관리회사)의 역량으로 Value-add형 성장리츠 가속화 추진
- ✓ Value-add를 위한 3가지 운용전략 (1.리밸런싱, 2.피벗팅, 3.컨버전) 수행으로 주주가치 제고

자산관리회사

운용전략

(주)코람코자산신탁



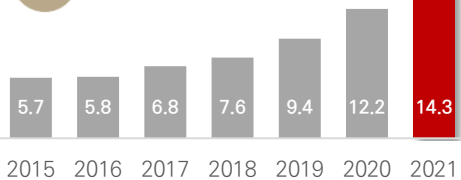
상장리츠

2018 이리츠코크렙 KOSPI상장
2020 코람코에너지리츠 KOSPI상장
2022 코람코더원리츠 KOSPI상장

• 운용자산 (AUM)

운용자산(AUM)
14조 2,969 억원

시장점유율* 22.5%



*공공, 정책리츠(LH) 제외

STRATEGY 1 .

자산 Re-balancing

- 매각처분이익에 대한 특별배당

FY 3 (2021.11.)

연환산 12.86%
(사업계획 : 6.36%)
*공모가 5000원 기준



- 수도권중심 자산 재편성

'21. 12. 17개 자산 매각
'21. 02. 2개 자산 매각
'22. 03. 2개 수도권자산 편입
'22. 04. 1개 수도권자산 편입

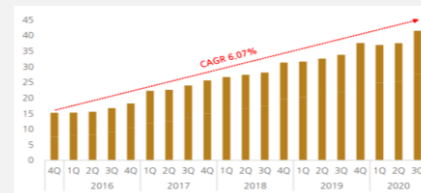


STRATEGY 2 .

투자섹터 Pivoting

- 성장사업(e-commerce) 섹터로의 투자부동산의 재배치

< 온라인 매출액 161조원 (+19%) >



【 분기별 온라인 쇼핑물 거래액 추이 (단위:조원) 】

- 새로운 임차인의 안정적인 수익 확보

coupang Kurly Nextmile

- NOI 26.5% 증가

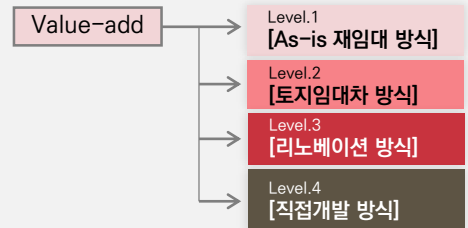
- 추가 임대수익
매년 1.5% 상승



STRATEGY 3 .

임대차 Conversion

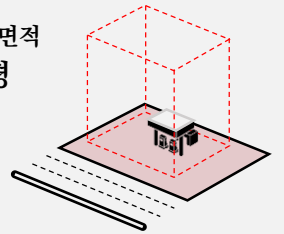
- 자산 별 Value-add Level



- 추가 임대가능면적¹⁾

지상 개발가능면적
211,270 평

잔여 환산용적률
238 %



1) 170개 자산 기준

FY 2

Value-add

Level 2. Land Lease

LG전자 베스트샵

아산셀프주유소	`22.01. 오픈
동래주유소	`22.05. 준공 예정
제이셀프주유소	`22.05. 준공 예정

Retail

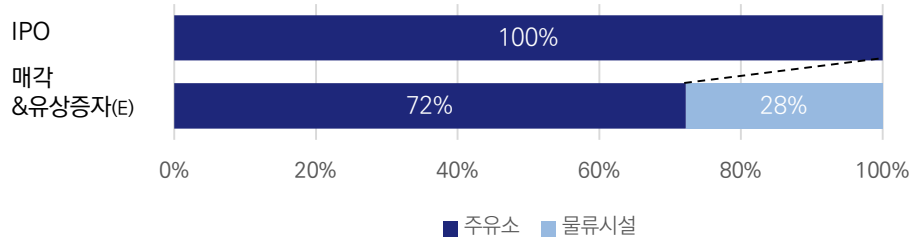


3. 유상증자 및 자산 포트폴리오

- ✓ IPO이후, 지속성장형 리츠 구현을 위한 투자부동산 매각 및 매입과 매출연동 및 임대료 상승계약을 통한 임대 포트폴리오 다변화로 인플레이션 헷지 추구
- ✓ 성장산업인 이커머스 물류분야로 부동산 투자 포트폴리오를 다각화하여 외형성장과 더불어 질적성장 도모

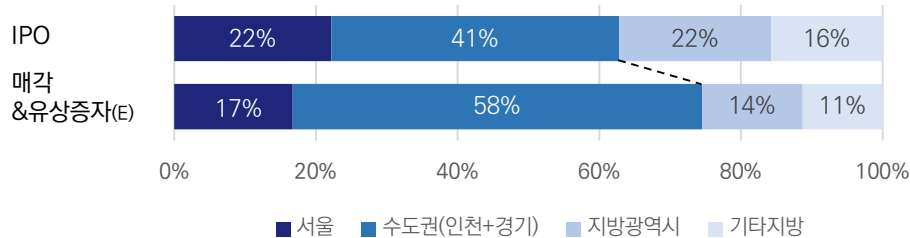
투자 부동산

*건축물의 용도 별 AUM 기준



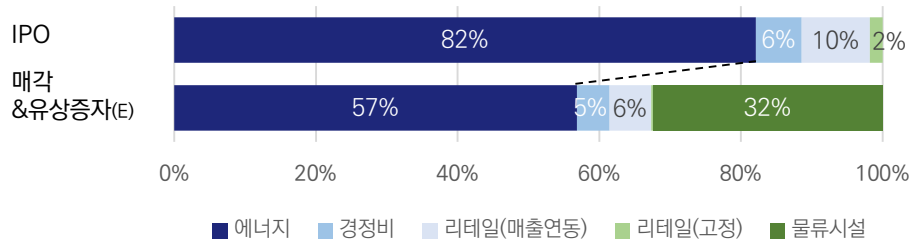
입지 분포

*토지 및 건물 감정평가 기준

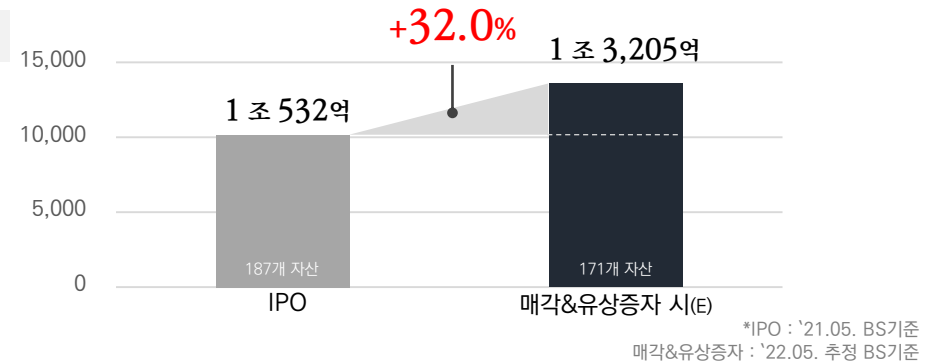


임대매출액

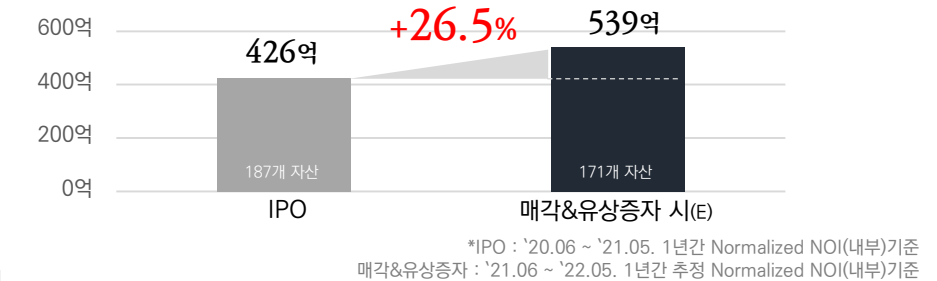
*임차인 별 임대료 기준



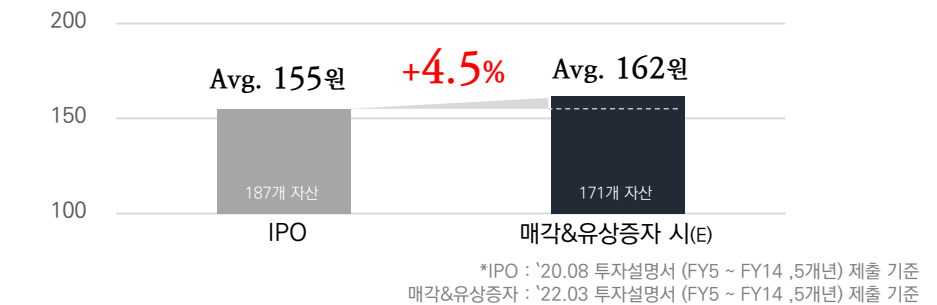
AUM



NOI

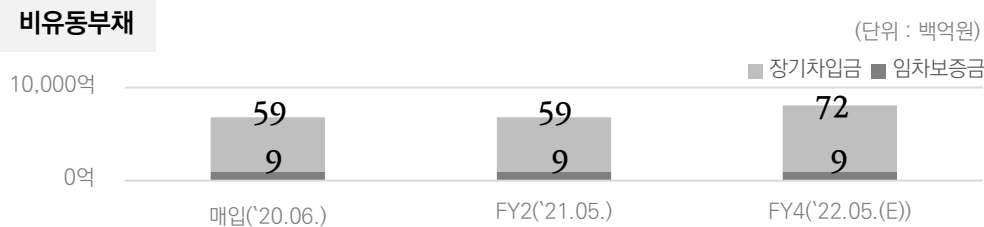
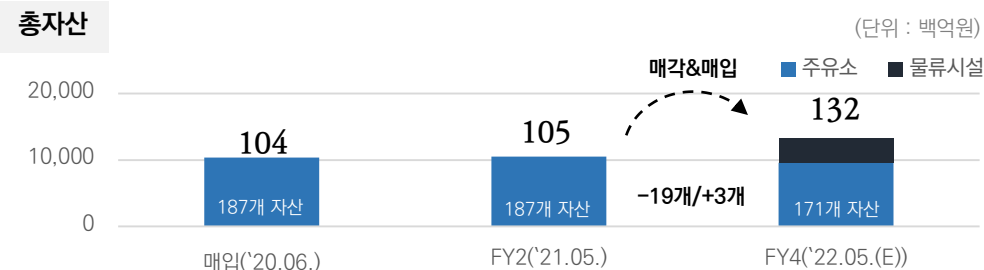


DPS



3. 유상증자 및 자산 포트폴리오

- ✓ 유상증자를 통한 수도권 중심의 신규 자산편입으로 지속적인 지가상승에 따른 순자산가치 증대와 주식유동성 증대 기대
- ✓ IPO시 2%대 장기 고정금리 및 금번 시중금리 대비 경쟁력 있는 고정금리 대출로 금리상승 리스크 축소 유지 (가중평균 조달금리 3.07%)

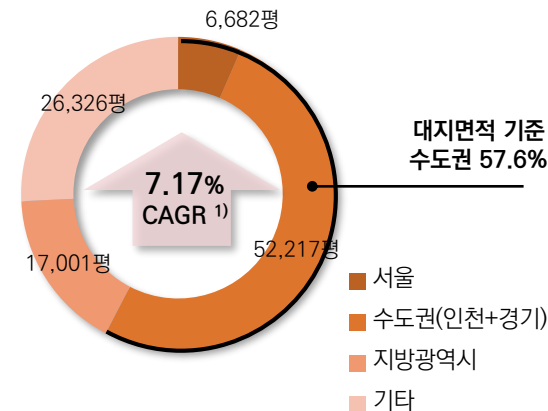


장기차입 현황

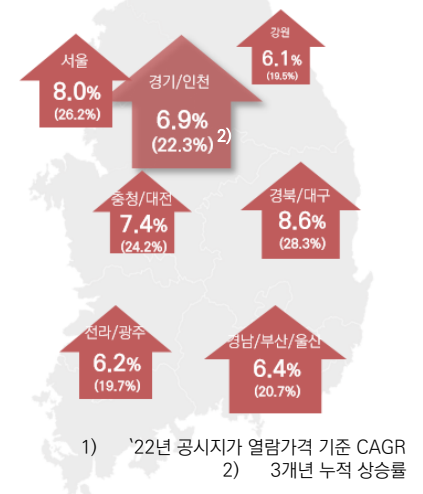
	구분	차입일	만기일	대출잔액	조달금리 (All-in)	LTV 1)
선순위 담보 대출	기 보유 부동산	20.06.01	25.06.01	5,153억원	2.9%	61%
	신규편입(죽전)	22.03.31	25.03.31	120억원	3.8%	60%
	〈예정〉신규편입(남청라)	22.04.28	25.04.28	1,900억원	3.5%	61%
	가중잔여만기 3.15년 (유상증자 완료 기준), 가중평균 조달금리 3.07%					

1) LTV는 매매대금 기준으로 실제 인출금액 기준으로 산정

공시지가상승률 (과거 3Y)



〈전국 17개 개별자산 평균상승률〉

1) '22년 공시지가 열람가격 기준 CAGR
2) 3개년 누적 상승률

유상증자 후 NAV

	구분	매입가	매입시점 감정평가
자 산	기존 ('20년 2Q)	85	99
	신규 ('22년 1Q)	34	36
	합 계	119	136
부채 (차입금+보증금)		81	81
NAV		38	55

→

'20.05.시가감평가
+ 공시지가 3개년 CAGR
- 건물감가상각비 반영

“지가상승 반영” 보정가
116
36
152
81
71

2022.03.31. 종가 (6,530원) 기준, P/NAV : 0.81배

FY 4
Asset-add
Level 3. Acquisition

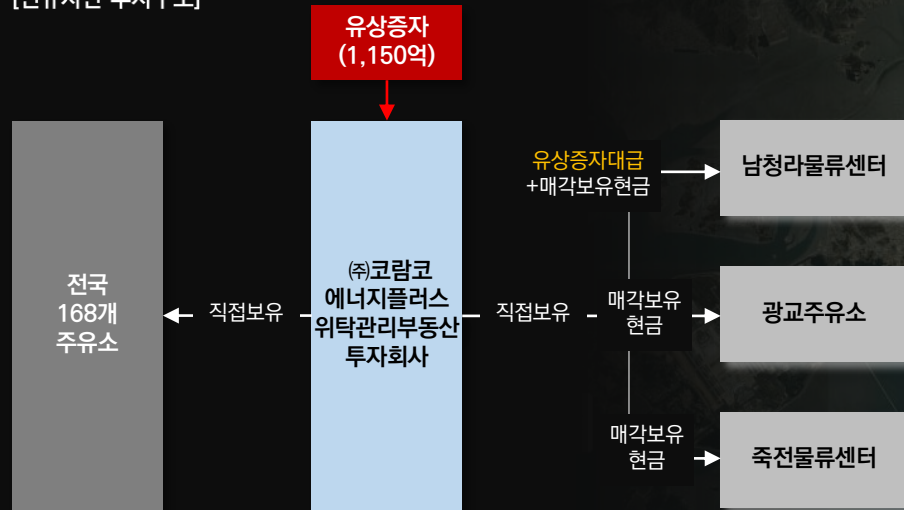
남청라스마트로지스틱스 물류센터

Energy +
Logistics

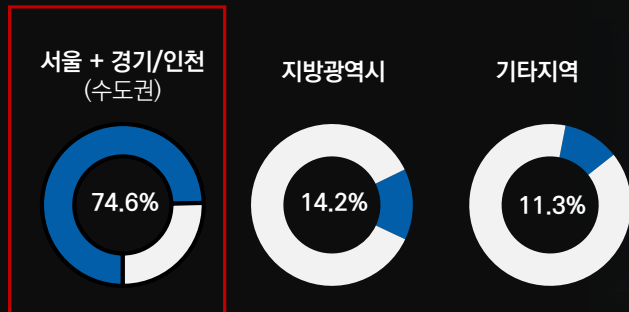


- ✓ 주주배정 후 실권주 일반공모 방식으로 약 1,150억원 유상증자 진행, 구주주 청약(4/18~4/19), 일반공모 청약(4/21~4/22) 예정
- ✓ 대형화의 광역물류 및 성장산업(E-commerce)의 도심물류 등 트렌드에 맞는 신규자산 매입으로 기존 보유자산과 네트워크 효과 기대

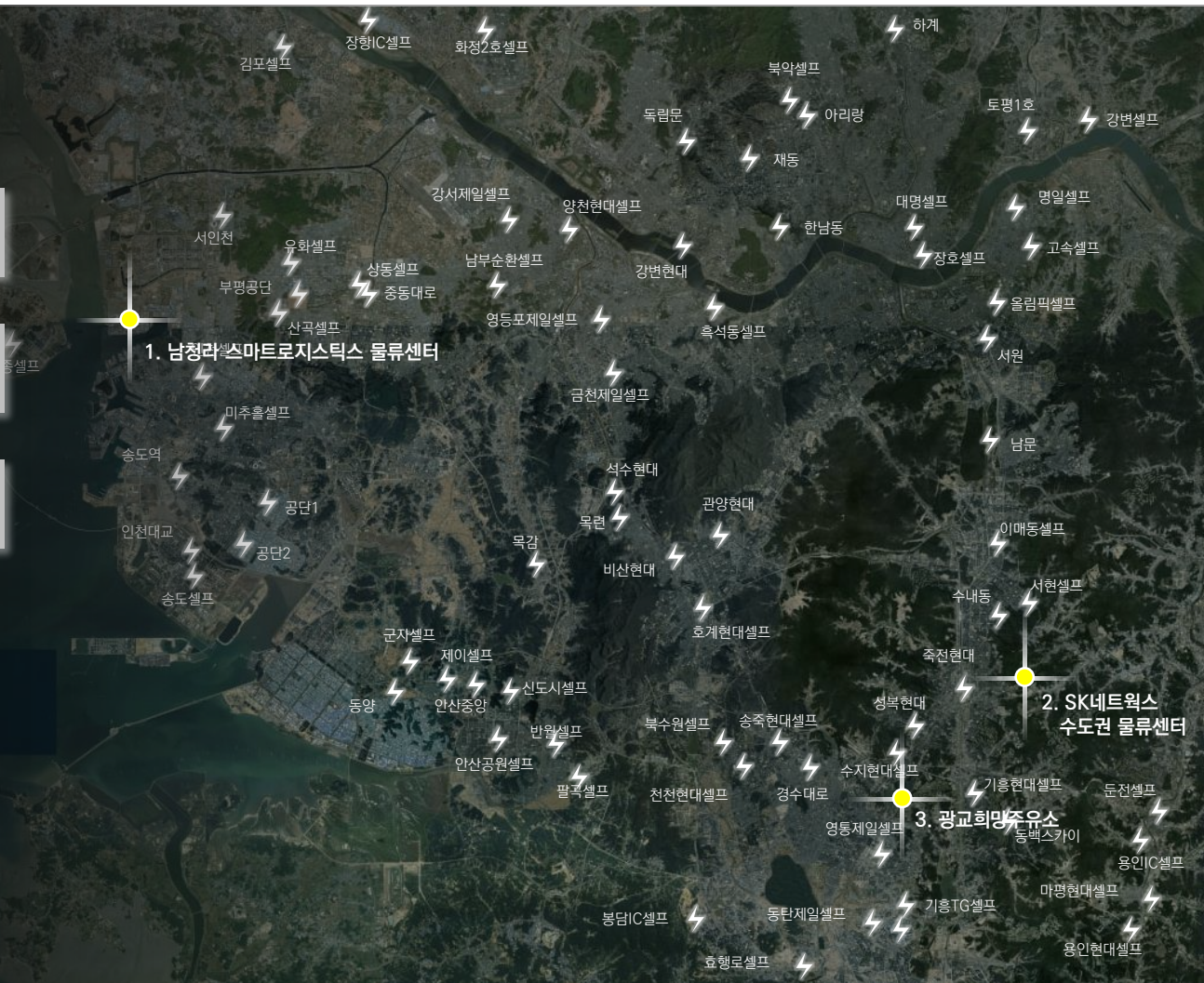
[신규자산 투자구도]



[권역 별 보유자산 비중]



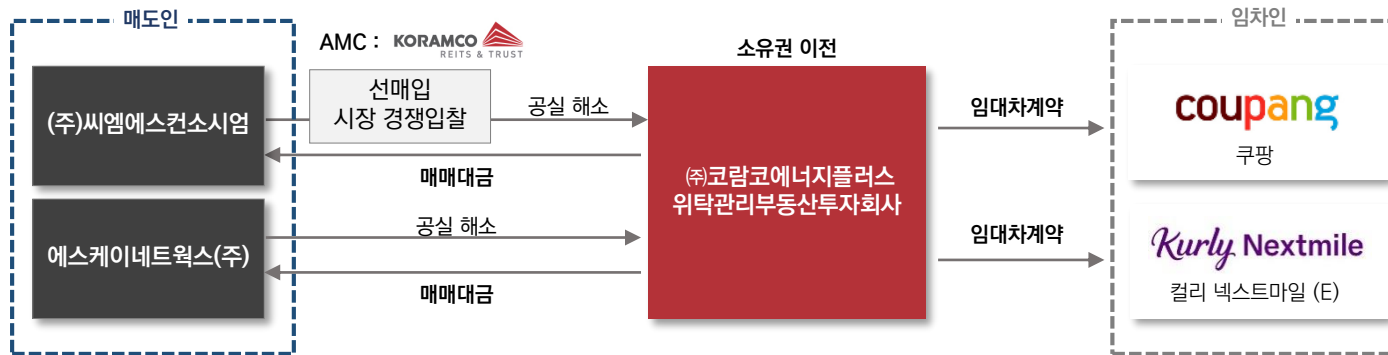
*171개 자산 감정평가 기준



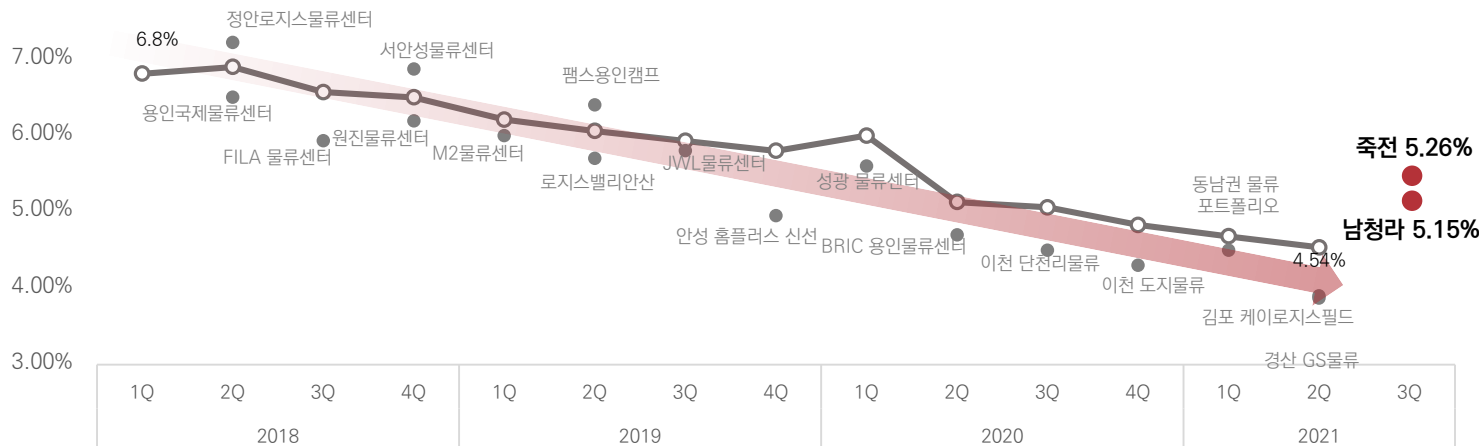
4. 신규자산 취득

- ✓ 우량 물건 선점 및 매입가 절감을 위한 선매입 및 공실 임대마케팅으로 수도권 물류센터 거래 추이 대비 경쟁력 있는 매입가격으로 편입 가능
- ✓ 금번 신규자산 편입으로 기존 자산과의 거점형 네트워크 시너지효과와 더불어 재무개선효과

신규자산 편입구도



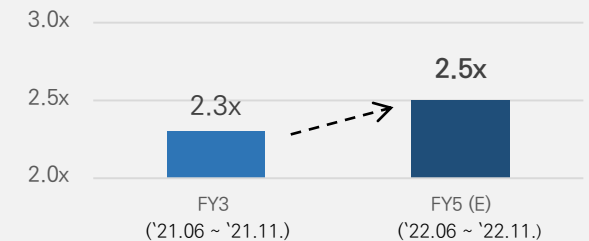
수도권 물류센터 Cap. Rate 추이



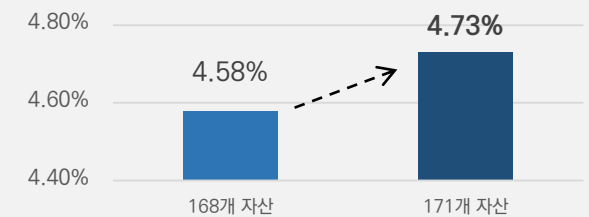
출처 : 메이트플러스, 체스터튼스, 당사 추정치

재무개선효과

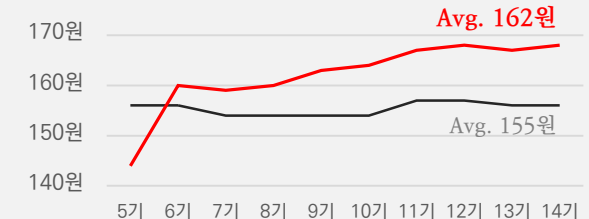
- Cash-flow 안정성 (EBITDA/ 장기차입 이자비용)



- NOI Yield 상승 [*Normalized NOI / (매매가격 - 임대보증금) 내부기준]



- DPS상승 개선효과





FY 4
Asset-add
Level 3. Acquisition

죽전수도권 물류센터

Energy +
Logistics

4. 신규자산 취득

- ✓ 대형화, 첨단화 추세에 맞는 대형 스마트물류센터의 스펙 보유와 광역교통망으로 서울,부천 등 주요도시 접근이 용이한 최적의 입지
- ✓ 단일 임차인(쿠팡)이 4.2만평 전부를 풀필먼트센터와 라스트마일 용도로 장기임차(5.6년)하여 물류 포트폴리오상 구심점 역할

남청라 스마트로지스틱스 물류센터

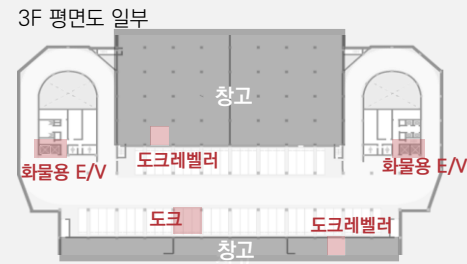
소재지	인천광역시 서구 원창동 394-20 일원
지역/지구	준공업지역, 제1종지구단위계획구역
주용도	창고시설
건축규모	B1 / 7F
대지면적	44,488㎡ (13,457평)
연면적	139,972㎡ (42,341평)
타입	상온(66%) · 저온(34%)
준공일	2022년 3월 14일
임차인	쿠팡 (Single Tenant)



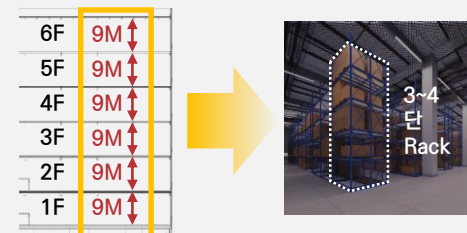
투자 하이라이트

최소성 높은 대규모 신축물류센터(4.2만평)

- 전층 접안 및 화물 상하차 효율성 증대



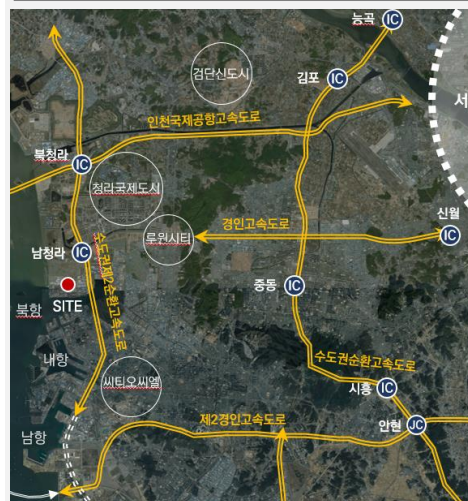
- 전층 9m의 높은 층고 확보



수도권 도심물류지원의 최상의 물류입지 조건

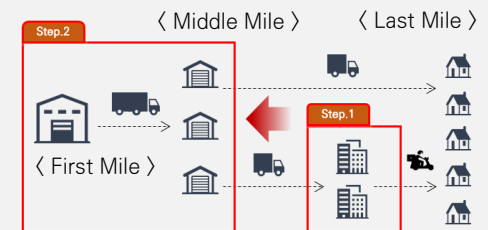
- 고속도로IC 접근성

구분	연결	이동거리	소요시간
서울(신월IC)	경인	22.7km	30분
부천(중동IC)	수도권순환	19.2km	30분

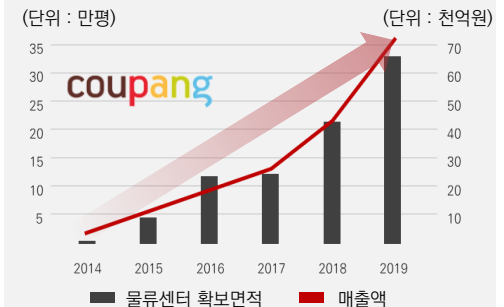


New economy임차인과 도심물류 Supply Chain 구축의 구심점

- FC & 라스트마일의 도심복합 물류센터



- 물류센터 면적 확보와 이커머스 매출 증가는 비례 추세



4. 신규자산 취득

- ✓ 퀵커머스, 신선식품등의 새벽배송시장의 성장으로 도심지 인근의 입지적 희소가치 상승과 함께 도심물류로서 자산가치 상승 기대
- ✓ 인근 지역 도시 성장에 따른 라스트마일 배송거점 수요증가와 동남권의 제한적 물류센터 공급으로 지속적인 임차수요 기대

죽전 수도권물류센터

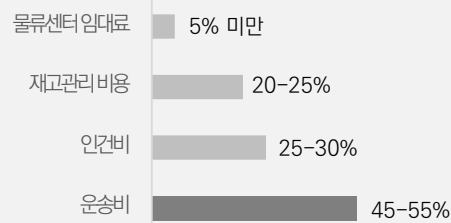
소재지	경기도 용인시 수지구 죽전로 228(죽전동)
지역/지구	준주거지역/지구단위계획구역
주용도	창고시설
건축규모	B1/3F(물류동), 1F(부속동)
대지면적	7,186㎡ (2,174평)
연면적	5,889㎡ (1,781평)
타입	상온(100%)
준공일	1993년 3월 (증축: 1997년 7월)
임차인	컬리 넥스트마일 (Single Tenant)



투자 하이라이트

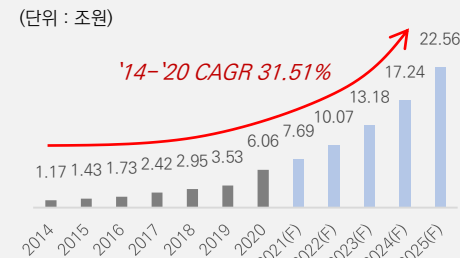
물류센터의 외곽화에 따른 도심 입지적 희소가치 상승

• Supply chain에서 비용 비중



*출처: 프로로지스, 삼성증권

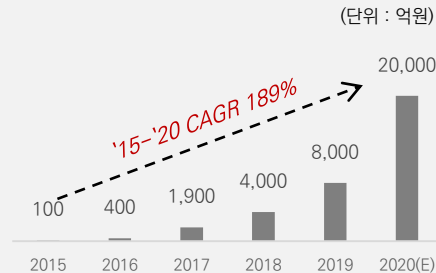
• 국내 온라인 신선식품 시장 성장 전망



*출처: CBRE 시장조사보고서, 통계청

소비자 인접지의 Micro-Hub 도심형 물류센터 필요성 증가

• 새벽배송 업체 시장 규모



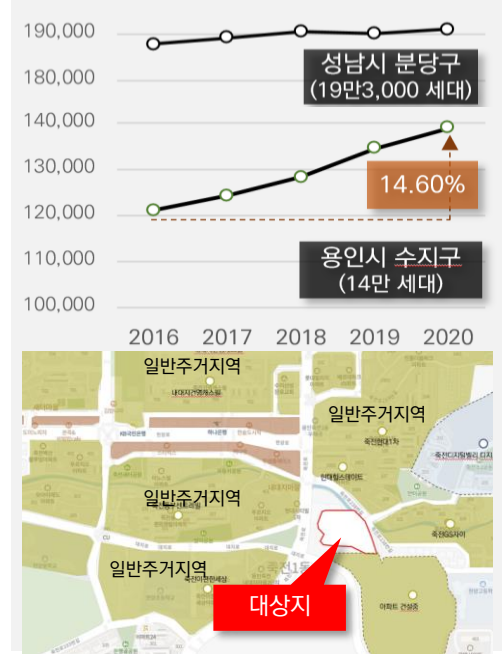
• 2020년 업체별 하루 평균 주문 건수



*출처: CBRE 시장조사보고서, 통계청

인근지역의 세대유입 성장에 따른 Last mile 배후 수요 풍부

• 주거밀집지역

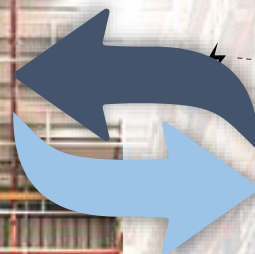




LOGISTICS

도심물류 전환 전략

- 자동화 솔루션 장착된 스마트 물류혁신
- 물류 Supply Chain 기능필요



NETWORK

네트워크 사업 전환 전략

- 입지적 장점을 활용한 토지 플랫폼 산업으로의 전환
- 미래비즈니스 점진적 도입

with



MOBILITY



ENERGY



RETAIL

Copyrights & Contact Information

Development Investment Team 3 | REITs Business Division 2 | KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd.

코람코자산신탁 | 리츠사업2본부 | 개발투자3팀

This material has been prepared by KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd. ("KORAMCO").

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 are under no obligation to update or keep the current information contained herein. KORAMCO 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 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 are not improperly disclosed or otherwise inappropriately made available to any other client(s). Neither KORAMCO nor any of its affiliates, directors, employees or agents accept any liability for any loss or damage arising out of the use of all or any part of this material.

© 2022 KORAMCO. 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.