



(주)코람코에너지플러스 REIT

Investor Presentation

October, 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

✓ 주유소리츠에서 토지플랫폼리츠로 전환 가속화

- 주유소 자산 용도전환 추진 중이며, 4개 자산은 타용도로 전환공사 후 재임대 개시
- 미래비즈니스를 접목한 모빌리티-리테일로 전환 추진 중 (전기차 충전, 가전, F&B, 세차)

✓ 주유소 매각으로 보유자산 포트폴리오 재편 계속

- 21년 주유소 19개 매각완료, 22년 주유소 3개 매매계약 체결 후 매각 진행 중
- 매각대금은 보유자산 용도전환에 재투자하여 임대수익 증대 추진

✓ 장기 고정금리 차입부채로 25년까지 금리상승 이슈 없음

- 차입금 7,173억원은 가중평균조달금리 고정 3.07%로 조달 중
- 보유자산 토지가 기준 CAGR 5.9% 상승 시 LTV 50% 수준의 리파이낸싱 가능

Keyword
FY2022 하반기



전국자산 개수

171 개

주유소 복합화

자산당 임차 1.68개

*총 임차Unit 수 : 288개



향후 5개년 평균DPS¹⁾

162 원

22개 주유소 매각

매입가 대비 129%

1) '22년 4월 공시된 증권신고서 5기-14기 기준



대출만기

2025 년

2025년 LTV*

56% -> 50%

* 171개 자산 매입시점 담보감정평가 기준 CAGR 5.9% 반영

1. 리츠현황

주유소리츠에서 토지플랫폼리츠로 전환 가속화

- 169개 주유소와 2개 물류센터, 총 171개 자산을 운용중인 다물(多物) 리츠로서 AUM 1.3조원 수준임
- IPO이후 19개 자산 매각, 3개 자산 매입, 6개 자산 용도전환 추진 중

회사 개요

*2022년 9월 기준

기업명 :	(주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사
자산관리회사 :	(주)코람코자산신탁
결산월 :	5월 / 11월 (연 2회, 8월 / 2월 배당금 지급)
발행주식총수 :	보통주: 88,534,474주
자산개수 :	주유소 169개 + 물류시설 2개
신용등급 :	A- (한국기업평가)
시가총액 :	4,228억원 ('22년 9월말 종가 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. 31.	광고주유소, 죽전 수도권물류센터 편입
2022. 04. 28.	남청라 스마트로지스틱스 물류센터 편입 완료
2022. 10. 06.	주유소 3개 추가 매매계약 체결 후 매각 추진 중

자산 포트폴리오

Acquisition

[인천] 남청라 물류

[경기] 광고 주유소

[경기] 죽전 물류

Value Add

[서울] 흑석셀프 → Drive-Thru
[경기] 경수대로 → 가전 판매시설

[경기] 제이 → 가전 판매시설

[충남] 아산셀프 → 가전 판매시설

[부산] 동래 → 가전 판매시설

[부산] 부경 → Drive-Thru +세차장

부동산
(PROPERTIES)

Grid 171개

운용자산
(AUM)

1.3조원

신용등급
(CREDIT)

A- (한국기업평가)

임차인
(TENANT)

Energy 54.9%
Mobility 4.7%
Retail+ 9.8%
Logistics 30.6%

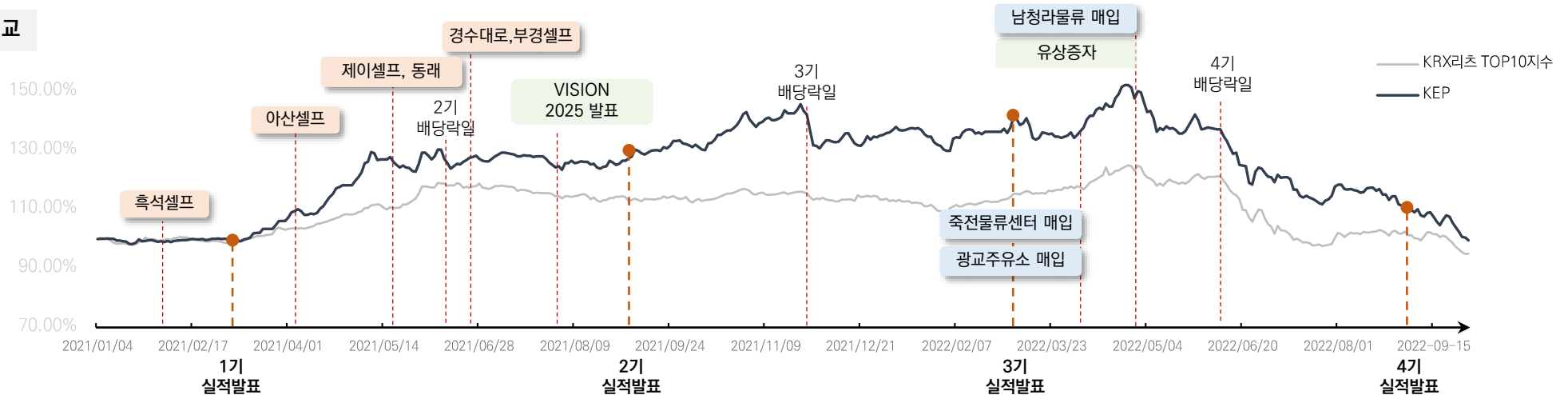
*2022년 6월 기준

1. 리츠현황

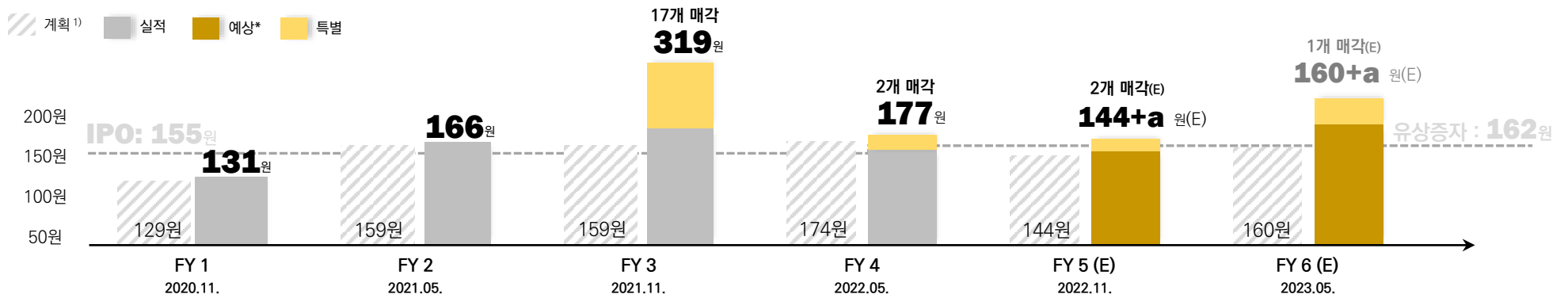
IPO이후 초과 배당실적, 국내상장리츠 평균을 상회하는 주가 추이

- 안정적인 임대수익과 매각차익의 특별배당으로 주가는 KRX리츠 TOP10 지수를 지속적으로 상회
- 2개 자산(화정2호셀프, 반송대로셀프)은 2022. 11월 내 매각 예정으로 FY 5 결산 기준 특별배당 예정

지수 비교



주당배당금 추이



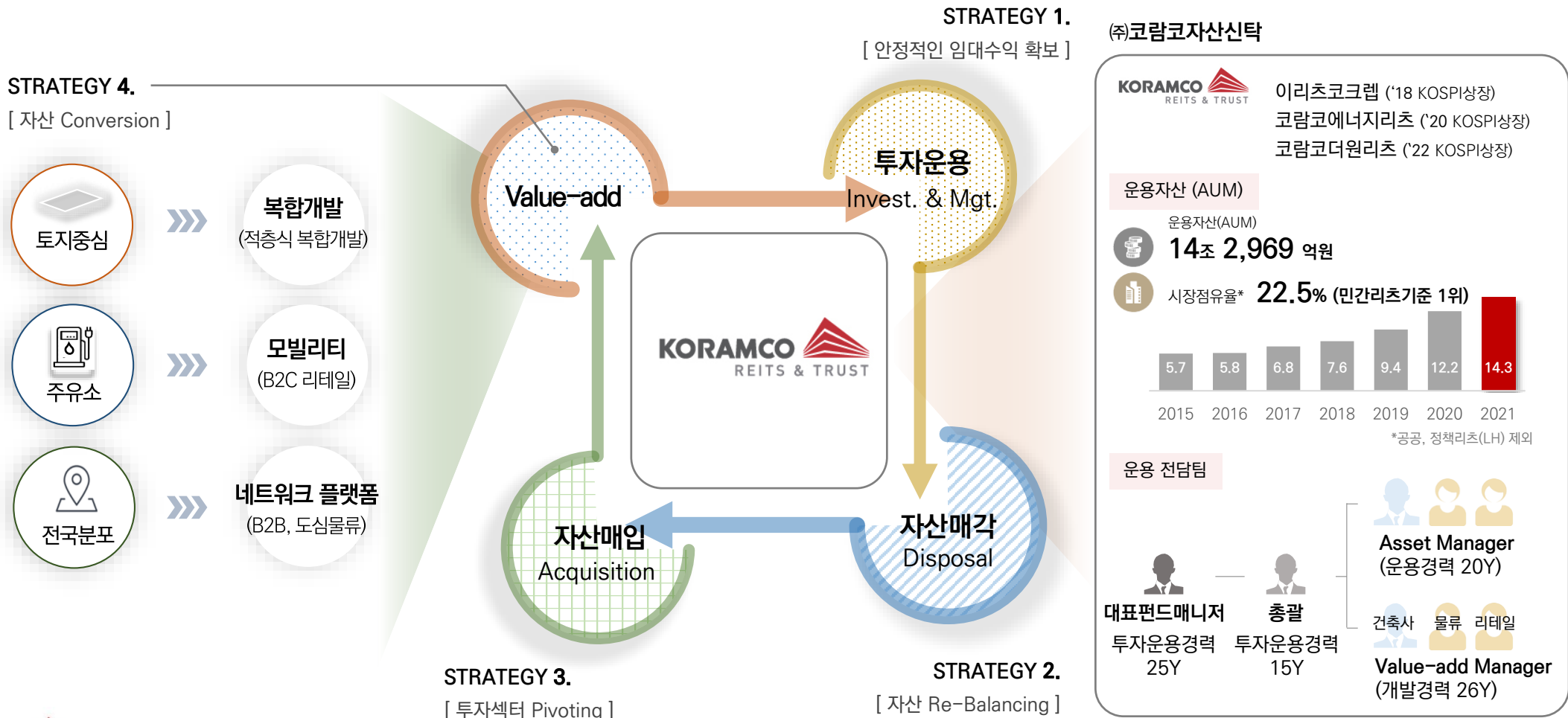
* 상기 주당배당금, 수익율, 가격상승 등 예측정보는 향후 경영환경의 변화, 외부감사 등에 따라영향을 받으므로, 실제 미래실적은 본 자료에 기재되거나 암시된 내용과 차이가 발생할 수 있습니다.

- 1) IPO시 증권신고서 상 10개년 평균 DPS
- 2) 유상증자 시 증권신고서 상 5개년 평균 DPS

상장리츠 전문인력을 보유한 민간리츠 1위 AMC가 운용하는 Value-add 리츠

- 20여년간 민간리츠시장 1위 트랙 레코드와 노하우의 AMC가 보유자산 매각-매입-Value-add의 선순환 투자운용
- 전국 주요입지의 토지에 미래 비즈니스 파트너와 용도전환으로 임대수익의 다각화와 리츠의 내재가치 제고

운용전략



주유소 매각으로 보유자산 포트폴리오 재편 계속

- 외형성장 (IPO AUM 1조원 → 현재 AUM 1.3조원) 시 수도권 중심의 자산 재편으로 자산가치 상승여력 확보
- 기존 非핵심 자산의 매각을 통해 신규자산 매입 및 기존자산 Value-add의 재원으로 활용 예정

매각실적

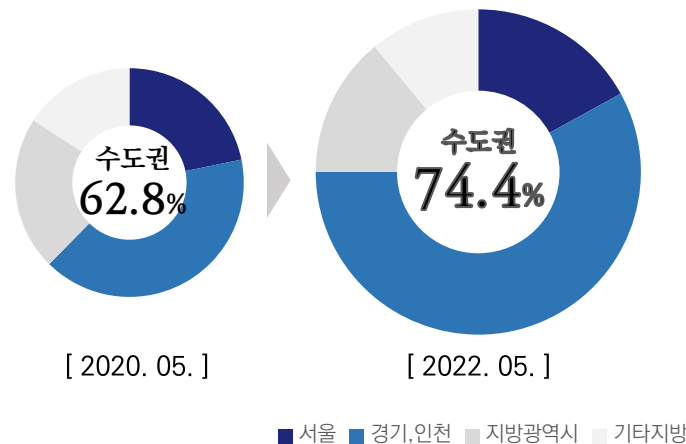
보유자산 Re-balancing

2021. 12.	17개 자산 매각
2022. 02.	매각차익 특별배당 (FY 3 결산 기준)
2022. 02.	2개 자산 매각
2022. 03.	2개 수도권 자산 편입
2022. 04.	1개 수도권 자산 편입
2022. 08.	매각차익 특별배당 (FY 4 결산 기준)
2022. 11.	2개 자산 매각 예정
2023. 02.(E)	매각차익 특별배당 (FY 5 결산 기준)
2023. 08.(E)	매각차익 특별배당 (FY 6 결산 기준)

수도권자산 보유비중 11%p 상승

최초 주유소 자산 187개 중
지방자산 중심의 19개 주유소 매각완료 및 수도권자산 3개 매입

지역별 AUM비중

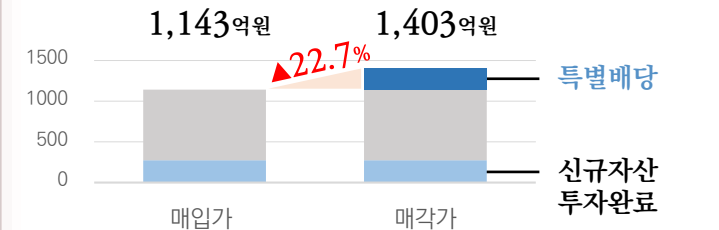


*토지 및 건물 감정평가 기준

매각대금 특별배당 및 재투자

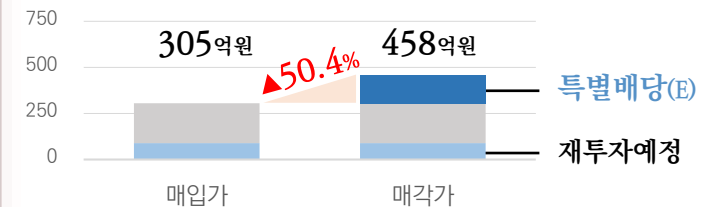
매매계약 체결 기준, 총 22개 매각
(매입가 대비 129% 수준)

매각완료 기준



*소유권이전 완료, 19개 자산 개준

매각진행 기준



*22년 10월까지 매매계약 체결 3개 자산 기준

불확실성 시대, 보유자산 Value-add를 통한 내실 강화 집중

- '22년 1Q 매각 보유현금 및 유상증자로 신규자산 편입 후 이익창출력 및 재무지표 개선
- 거시경제 불확실성과 금리이슈로 미소진 자금 및 추가 매각 보유현금 재투자 → 임대수익 향상 추구

Acquisition & Value-add



'20.하반기 '21.상반기 '21.하반기 '22.상반기 '22.하반기 '23.상반기 '23.하반기 '24.상반기 '24. 하반기

매입 '22.04
남청라 스마트로지스틱스



AUM : 3,288억
매입 Cap. : 5.15%
GLA : 42,342 /3.3m²
임대운용

매입 '22.04
광교 주유소



AUM : 107억
매입 Cap. : 3.11%
GLA : 대지면적 732 /3.3m²
용도전환 추진 中

매입 '22.04
죽전 물류센터



AUM : 217억
매입 Cap. : 5.25%
GLA : 1,782 /3.3m²
임대운용

V.A. '23.12 (E)
목감



적층형 복합개발
주유소 → 전기차충전 &
리테일

V.A. '23.12 (E)
경수대로



토지임대차
주유소 → 가전판매시설

V.A. '22.12 (E)
부경셀프



선임대 BTS 개발
주유소 → Drive Thru
도심물류, 세차

소극적 용도전환의 성과실적을 바탕으로 적극적 용도전환 확대 시행

- 주유소 임차인(현대오일뱅크) 지위를 유지하고 임차인 Capex 비용으로 용도전환함에 따라 개발기간(철거~준공, 평균 10개월) 무수익 최소화
- 5개 (평균 850 /3.3m²) 부지의 자산가치는 25% 상승, 토지임대방식의 용도전환으로 비용절감과 임대수익 증가에 따른 NOI는 38% 상승

용도전환 성과

주유소명	현황 사진	내용
아산셀프		■ 소재지 : 충남 아산시 풍기동 474 ■ 대 지 : 준주거지역, 983 /3.3m² ■ 전차인 : LG하이프라자 (WALE: 7.6년) ■ 오픈일 : 2022.01.14
동래		■ 소재지 : 부산 동래구 온천동 504-7 ■ 대 지 : 준주거지역, 409 /3.3m² ■ 전차인 : LG하이프라자 (WALE: 7.6년) ■ 오픈일 : 2022.06.03
제이		■ 소재지 : 경기 안산 단원구 선부동 1076-16 ■ 대 지 : 일반상업지역, 402 /3.3m² ■ 전차인 : LG하이프라자 (WALE: 7.6년) ■ 오픈일 : 2022.05.13
경수대로		■ 소재지 : 경기 수원 장안구 영화동 104-28 ■ 대 지 : 제1종일반주거지역, 1,449 /3.3m² ■ 전차인 : 가전 판매업자 (WALE: 19.9년) ■ 오픈일 : 2023. 2분기(예정) *현재 공사 중
부경셀프		■ 소재지 : 부산 남구 대연동 574-2 ■ 대 지 : 제2종일반주거지역, 1,009 /3.3m² ■ 전차인 : Drive-Thru + 세차장 (WALE: 7.6년) ■ 오픈일 : 2022. 12(예정) *현재 공사 중

GLA

1.잔여 용적률 52% 추가 확보로 임대가능면적 증대

1,442 /3.3m²3,619 /3.3m²

* 5개 자산 합산 건축물의 연면적 기준

Asset
Value

2. 자산가치 25.2% 상승

매입가 기준 489억원

612억원*

*End user 수익 기준 자본환원하여 가치 산정
(자본환원율 : 용도전환 전 Cap. 5.4% 적용)

NOI

3. 운영이익 38.8% 상승

연 23.8억원*

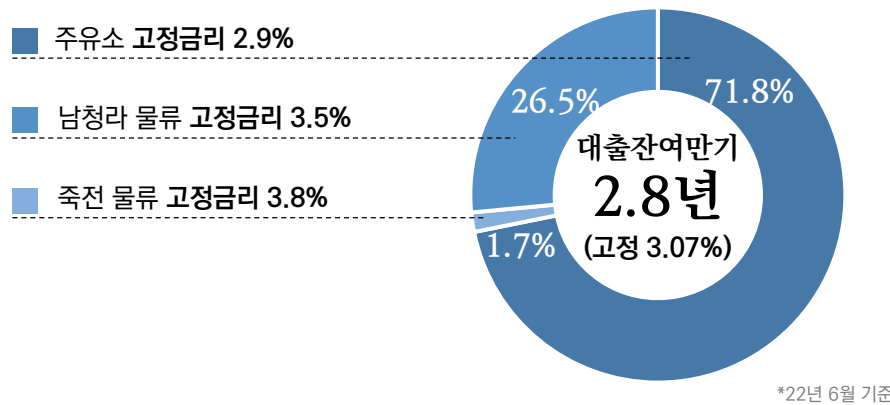
연 33.1억원

* 22.06월 기준, 전체 NOI의 4.0% 수준

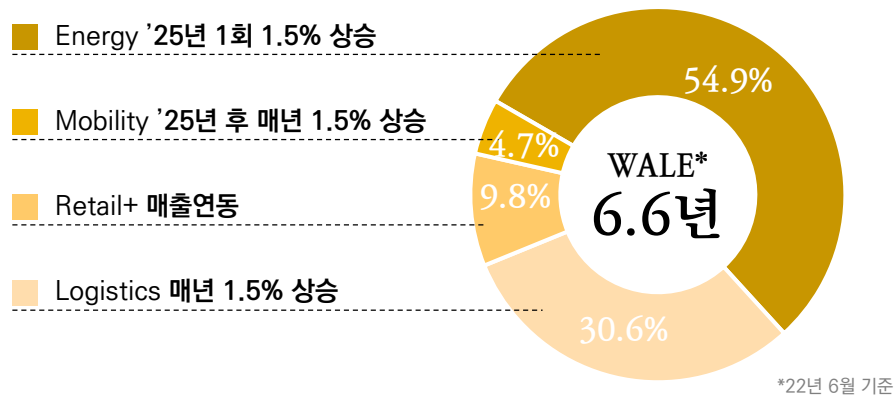
장기 고정금리 차입부채로 25년까지 금리상승 이슈 없음

- 금리인상 리스크에 대한 대응기간(2.8년) 확보로 중장기 대응전략 추진
- 담보감정 재평가로 대출금리 스프레드 최소화 대응 및 임대료 상승과 Value-add를 통한 임대수익 증대 추진

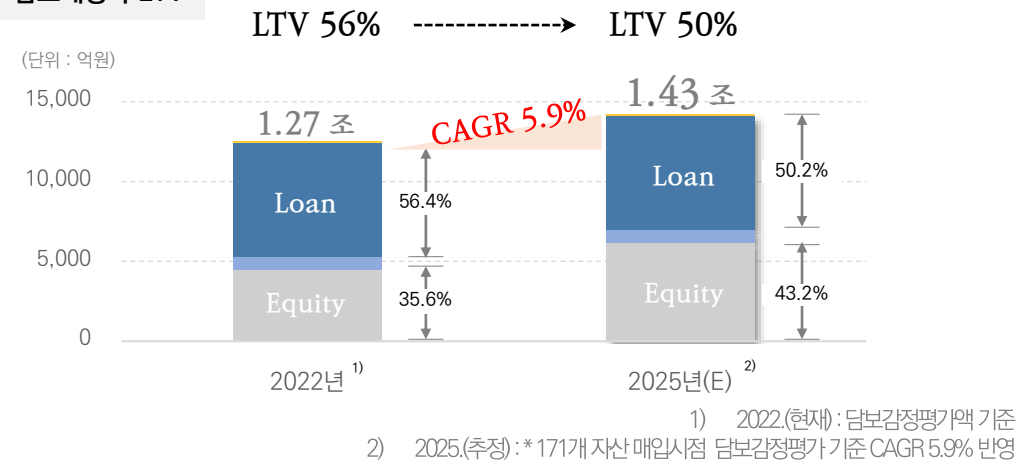
대출구성



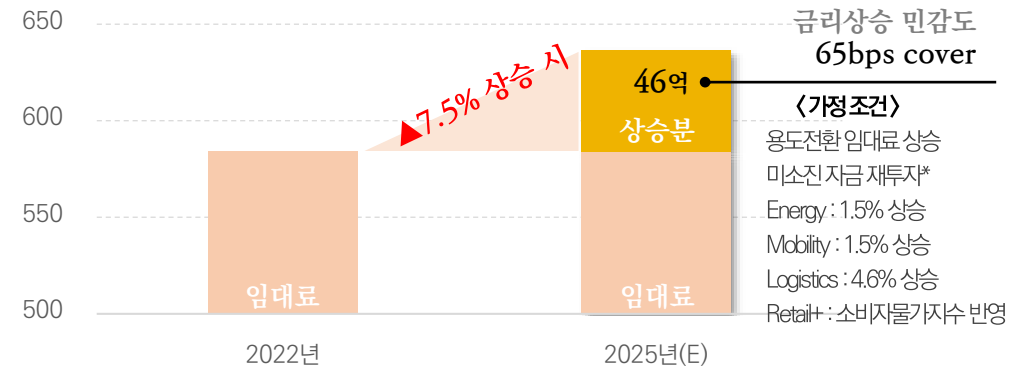
임대매출 구성



담보재평가 LTV



임대수익 상승 가정



* 상기 담보재평가LTV, 임대수익 상승 가정 등 예측정보는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으므로, 실제 미래실적은 본 자료에 기재되거나 암시된 내용과 차이가 발생할 수 있습니다.

* 2022.10. 기준 미소진 자금 재투자여력은 130억원 수준임

양호한 LTV와 안정적 임대차구조의 현금흐름으로 재무안정성 보유

- 최근 사업연도(FY 4) 기준 P/NAV는 0.8배로 저평가
- 63% LTV 유지 및 DSCR(이자지급력지수) 1.2~1.5 유지의 차입조건을 상회하는 안정적인 재무지표 달성

수익성 추이

(단위 : 억원)

구분	FY.4 2022.05.	FY.3 2021.11.	FY.2 2021.05.
영업수익	223	217	229
임대(임대+관리비)수익	206	211	227
영업비용	66	103	53
부동산운영비용	18	21	15
일반운영비용	21	62	15
감가상각비	27	19	23
영업이익	157	114	176
EBITDA	184	133	199
NOI	205	195	214
Fixed Charge ¹⁾	96	93	97
금융비용	93	93	97
자본화된 이자	-	-	-
매각차익	33	181	-
당기순이익	130	202	93
보통주배당	157	222	116
EBITDA/Fixed Charge ²⁾	2.3배	1.8배	2.4배

1) Fixed Charge : 금융비용+자본화된 이자

2) EBITDA/Fixed Charge : 당기 EBITDA/((전기 Fixed Charge + 당기 Fixed Charge)/2)

자산가치 분석

(단위 : 억원)

구분	FY.4 2022.05.	FY.3 2021.11.	FY.2 2021.05.
총자산	13,155	9,875	10,532
부동산투자자산	12,264	9,102	9,227
현금성자산	392	646	382
총차입성부채	8,092	6,131	6,829
총차입금	7,173	5,293	5,899
단기차입부채	-	-	-
장기차입부채	7,173	5,293	5,899
임대보증금	918	838	929
자본총계	4,692	3,614	3,528
시가평가 ¹⁾	13,480	10,261	11,274
공시지가반영 시가평가 ²⁾	15,146	10,670	11,727
NAV ³⁾	7,054	4,539	4,899
자산 수 ⁴⁾	171개	171개	187개
매입자산	3개	-	-
매각자산	3개	16개	-
차입금/시가평가	52.3%	51.6%	53.2%
차입금/공시지가반영 시가평가	47.4%	49.6%	50.3%
P ⁵⁾ / NAV	0.82배	0.97배	0.84배

1) 시가평가 : 기존자산(중앙감정 시세감정, 2020.05 기준) + 신규자산(나라, 경일감정 시세감정 2022.03.)

2) 공시지가반영 시가평가 : 시세감정이 기준으로 토지는 공시지가 반영, 건물은 감가상각 반영

3) NAV : 공시지가반영 시가평가 - 총차입성부채

4) 자산 수 : 소유권이전 완료 기준

5) P : 당기말 시가총액 기준

* 상기 본 자료에 기재된 정보는 투자자의 이해를 돕기 위한 자료로써 사업보고서 상 내용과 일부 상이할 수 있습니다.

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.