

코람코라이프인프라유타관리부동산투자회사 (KOSPI 357120)

신규 편입자산 투자 설명자료

[투자대상: 분당 라포르테블랑서현 제2주차장] 추진의 건

December. 2024

코람코자산신탁 준법감시인 심사필 제24-0017호
(2024.12.23~2027.12.22)

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 투자자의 이해를 돕기 위하여 배포되는 자료로서 정보 제공을 목적으로 (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사 (이하 '회사')에 의해 작성 되었으며 본 자료의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려드립니다. 본 자료는 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 본 자료 배포일 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.

회사 주식은 부동산 경기 변화 등에 따라 수익이 변동될 수 있으며, 특히 부동산 가격 하락 시 손실이 크게 확대될 수 있습니다. 또한 회사 주식은 운영결과에 따라 배당금이 변동될 수 있으며, 경우에 따라 배당금 지급이 중단될 수 있습니다. 이에 회사에 대한 주식 투자는 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. 본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.(과실 및 기타의 경우 포함)

회사가 자산관리회사(주)코람코자산신탁)에 지급하는 보수 및 수수료의 주요 내용은 아래와 같습니다.

- 매입수수료 : 부동산 매입가액의 0.5%
- 운용기본보수 : 사업연도말 총자산가액의 0.223%
- 운용성과수수료 : 목표수익률 연 6.3% 초과 배당가능이익의 10% (*목표수익률: 해당 사업연도까지 발행한 총 주식의 발행가액 대비 사업연도 말의 배당가능이익의 비율을 의미)
- 개발수수료 : 부동산개발사업의 총 사업비의 5%
- 매각성과수수료 : 부동산 매각차익의 15%

회사 주식은 '예금자보호법' 적용대상이 아니며, 예금보험공사가 보호하지 않습니다. 또한, 본 자료의 주체는 회사이고, 본 자료에 대한 저작권 및 법적 책임은 회사에 있으며 본 자료와 관련하여 회사는 '금융소비자보호에 관한 법률' 제22조의 광고 관련 준수사항을 준수합니다.

본 자료는 주식의 모집 또는 매출, 매매 및 청약에 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 기업공개에 위해 금융감독원에 제출한 증권신고서 또는 (예비)투자설명서를 통해 제공 및 별도의 공시되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것 입니다.

VISION 2030 투자섹터 확대전략 발표 후 모빌리티분야의 첫번째 주차타워 편입 추진

- 성장하는 주차장 섹터로의 확대를 통한 운용 시너지효과 확보

KORAMCO
LIFE 1NFRA

코람코
라이프인프라리츠

New Biz 생태계 구축을 위한
부동산 인프라로의 전환

Mobility



Oil Station

[주유소]

- 전국 149개



Car Wash & Repair

[차량 경정비, 세차]

- 전국 65개



F&B Drive-Thru

[D/T(용도전환)]

- 흑석셀프
- 영일대
- 괴정제일
- 부경셀프



Parking Infra

[주차전용건축물]

- 라포르테블랑서현 제2주차장 매입 (본건 프로젝트)

Living



Logistics

[물류센터]

- 남청라 물류센터
- 죽전 물류센터



Last-Mile

[도심형물류(용도전환)]

- 인천셀프
- 마산현대



Furniture Store

[가전판매시설(용도전환)]

- 제이셀프
- 아산셀프
- 동래
- 경수대로



Hospitality

[코리빙 & 호텔]

- 재동 MGRV 코리빙
- 아늑호텔 흥대점

Work



Office

[오피스(재간접)]

- 마제스타시티 타워1 우선주
- DF타워 우선주

분당 서현역 300m내 입지한 신축급 주차전용건축물을 경쟁력있는 가격으로 매입 후 안정적 상품으로 운영 예정.

- 공시지가의 약 53.8% 수준의 경쟁력 있는 가격으로 수도권 주요 입지의 안정적 현금흐름의 자산을 투자기회 적기 확보한 건임.
- 본건 신규자산 투자는 외부자금 조달 없이 진행하는 바, 전체 리츠 배당수익률³⁾ 9bp(주당배당금 2.3원) 상승 효과 기대하고 있음.

라포르테블랑 서현 제2주차장

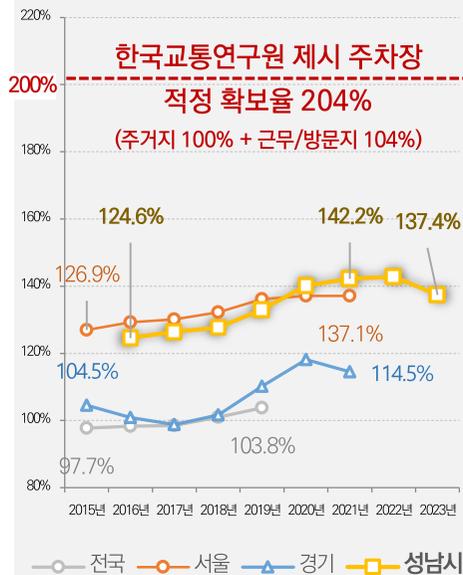
투자 하이라이트

소재지	경기도 성남시 분당구 서현동 275
지역/지구	중심상업지역, 지구단위계획구역(분당)
주용도	주차장전용건축물(구분소유)
건축규모	지상1층-지상8층
대지면적	4,746.9m ² 中 2,368.60m ² (49.9%)
연면적	34,640.1m ² 中 17,285.1m ² (49.9%)
준공일	1997.01('2023.02 리모델링)
주차대수	362대



BBD권역 내 적정 주차장 확보율 대비 부족한 주차장 공급시장에 진출 기회

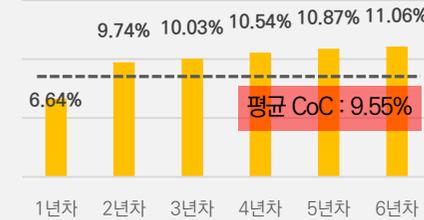
■ 국내 주차장 운영시장



유상증자 없는 여유현금으로 CoC 9.5%¹⁾ 의 High-Yield 상품 투자

■ 매입가격 및 예상 투자수익률¹⁾

구분	본건	유사사례대비 ²⁾
사용승인	2023(리모델링)	
거래가격	100억원	
전용면적	5,065평	
평당가(전용기준)	197만원/평	(84%수준)
주차면당 단가	2,762만원/면	(71%수준)



전체 수익률 효과 ³⁾	내용
DPS 상승효과	▲2.5원
배당수익률 인상	▲9bp

우수한 입지와 높은 Spec을 활용한 Op.co.와의 포트폴리오 시너지 효과

■ 주차전용 타워로서의 높은 경쟁력 보유



■ 주차전문운영사의 임차확약서 수령(2년차 이후)

- 외부주차 차량 유치에 최적화된 건축계획으로 우수한 임차인과의 협업 예정

아마노 코리아	• 운영주차장 : 전국 약 12,207개
	• 신용등급 : AA-

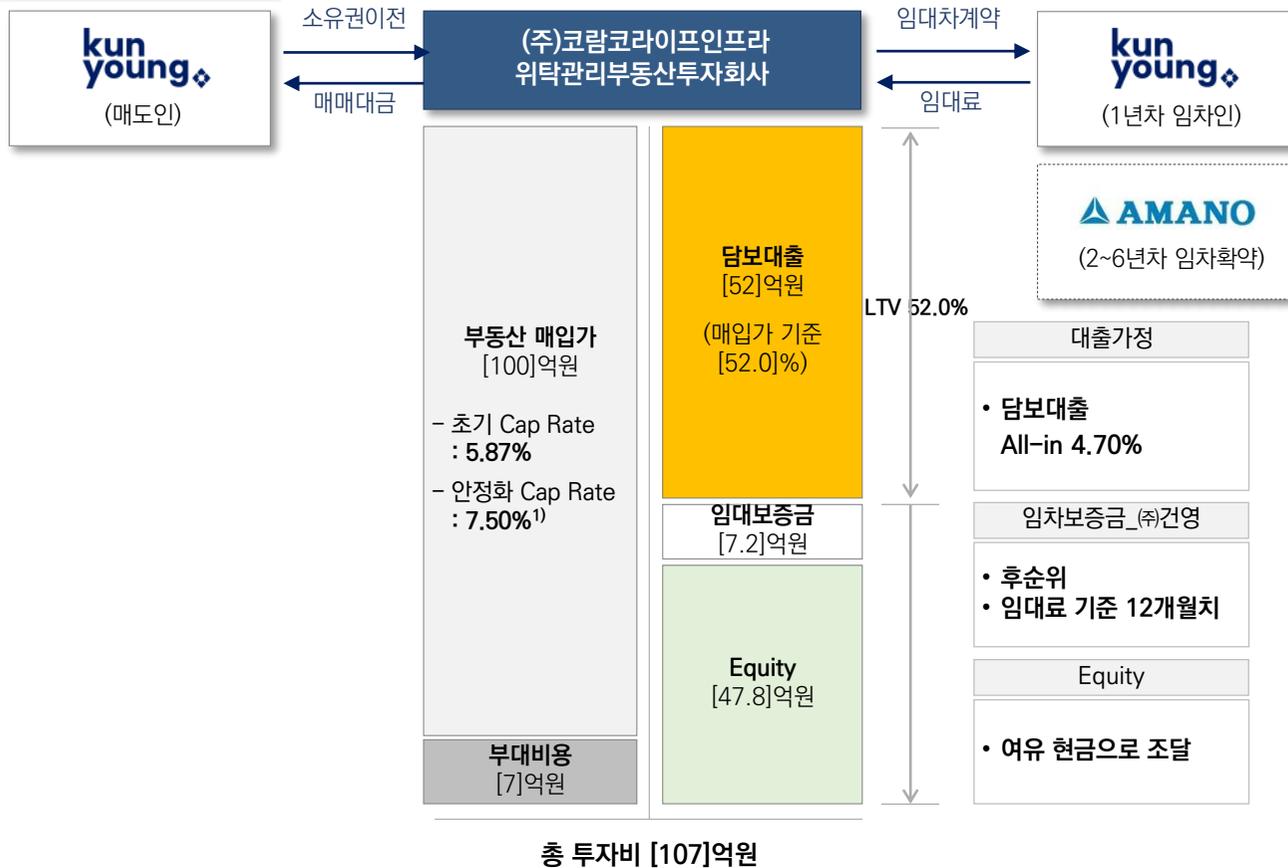
1) 담보대출(LTV 52%, 이자율 4.7% 가정) 실행 시 본건 자산의 예상수익률
 2) 서울, 수도권 소재 주차전용건축물 6곳 거래가격 평균, 출처 : KPMG 보고서
 3) '24.10. 유상증자 후 평균 발행가격 5,198원 기준

*상기 내용은 공시된 투자설명서 등의 자료 기준으로 작성되어 실제와 다를 수 있음.
 *과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다. (출처: 당사 내부자료)

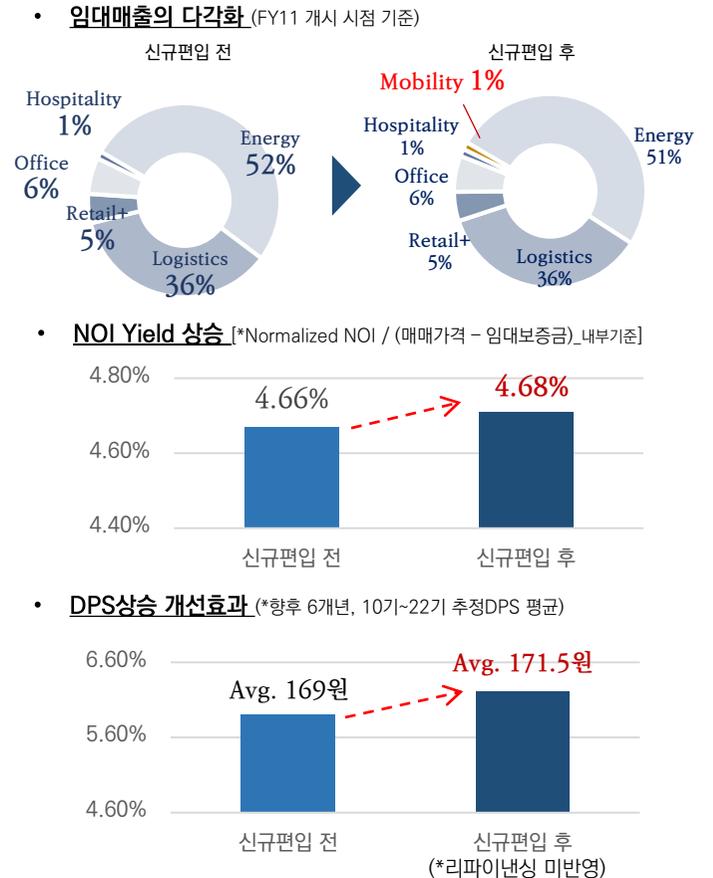
본건 거래는 매도인의 Sales&Leaseback방식으로 안정화 이후 주차전문 Op.Co. 참여를 통해 전문 운영계획임.

- 본건은 합리적 금리수준(4.7%)의 차입금을 조달하였으며, 추후 임차인 전환 시 여유현금을 활용하여 LTV 52%수준을 유지할 계획.
- 매입 후 1년간의 안정화 기간을 거쳐 신용등급 AA-의 전문 주차운영사와의 임대차계약을 통해 안정적 High-Yield 상품으로 전환시킬 계획임.

신규자산편입 투자구도



재무개선효과*



1) 매입 Cap : 안정화 이후 전문운영업체와의 2년차 임차확약서 조건 기준

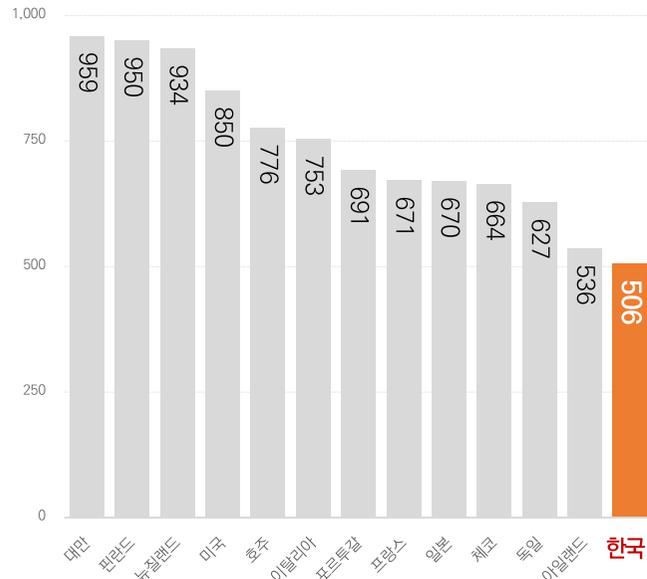
*상기 내용은 공시된 투자설명서 등의 자료 기준으로 작성되어 실제와 다를 수 있음. *과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다. (출처: 당사 내부자료)

한국의 차량 보급률은 인구 천명당 500대 수준으로 매년 연평균 2.7%씩 꾸준히 증가하는 추세임.

- 인접 국가인 일본, 대만은 물론 주요 자동차 생산국인 독일, 이탈리아, 미국 등과 비교해 봐도 매우 낮은 수준임.
- 대상 자산이 위치한 분당구의 차량 보급률은 2015년 천명당 363대 수준에서 2023년 414대 수준으로 증가하였음.

차량등록 추이 및 현황

(단위: 대/천명)

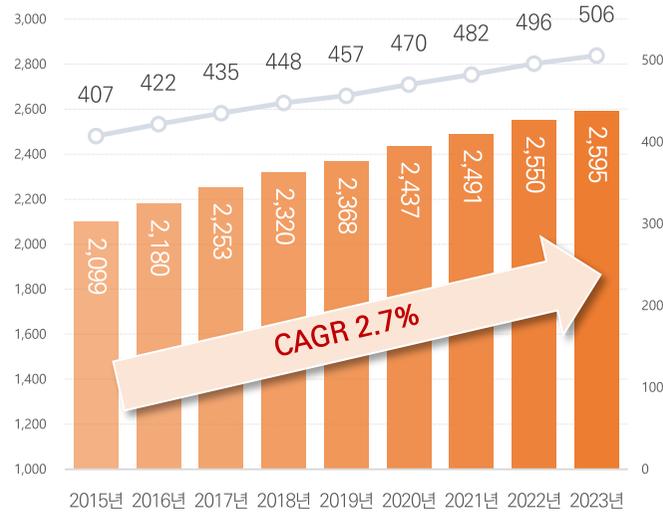


Source : Wikipedia, KPMG Analysis

[주요 국가별 인구 천명당 자동차 수]

한국은 전국 평균 인구 천명당 500대 수준의 차량이 공급되어 있는 국가로 독일 627대, 일본 670대, 이탈리아 753대, 미국 850대와 비교해 볼 때 아직 차량 보급률은 낮은 상황

차량등록대수(만 대) 인구천명당 자동차 수(대/천명)



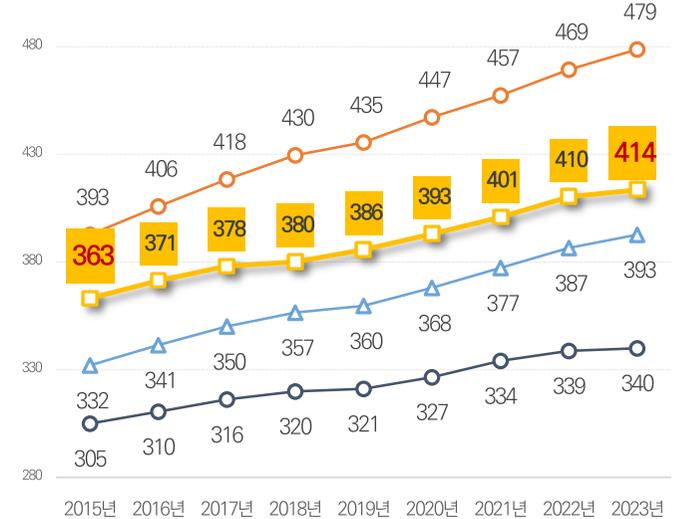
Source : 통계청, KPMG Analysis

[연도별 한국 차량 등록대수]

한국의 차량 등록대수는 2015년 약 2,100만대(천명 당 407대 수준)에서 2023년 약 2,600만대(천명 당 506대) 수준으로 증가하였음. 2015 ~ 2023 연평균 2.7%씩 꾸준히 증가하는 추세

(단위: 대/천명)

서울 경기 성남시 분당구



Source : 통계청, 성남시청, KPMG Analysis

[지역별 인구 천명당 자동차 수]

대상 자산이 위치한 분당구는 인구 천명당 2015년 363대에서 2023년 414대 수준까지 차량 보급률이 증가하였으며, 매년 보급률이 꾸준히 증가하는 추세를 보이고 있음.

*출처 : KPMG 보고서 및 Wikipedia, 통계청('2024.), 성남시청

Op.co.와의 파트너십을 활용한 small-cap시장 내 참여로 모빌리티 분야의 Parking infra섹터의 자산을 추가매입 추진 예정

- 해외 투자자의 경우 교통중심지에 위치한 주차시설에 대한 투자를 활발히 하고 있으며, 이미 여러 자산을 통합한 상품화가 진행되고 있음.
- 주차시설의 경우 거래규모가 100-200억원 수준으로 기관 및 개인 참여시장 사이의 경쟁이 비교적 둔화된 small-cap시장으로 형성되어 있음.

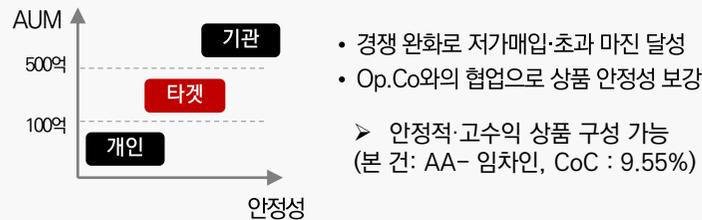
Step1. Mobility Value-chain 연결된 신규 섹터발굴 및 확장



Step2. Mobility 신규섹터의 Op. Co 와의 파트너십



Step3. Small-cap.시장 내에 우량자산에 대한 적시 투자기회 확보



Step4. 섹터별 자산의 상품구성으로 Package Exit 전략 추진

- 사업확장 니즈 SI, PE Bolt-on 투자자를 통한 Package 매각

유럽_ Primevest Capital Partners 해외사례¹⁾

- ▶ 네덜란드 투자회사로 유럽 주요도시의 주차시설을 바탕으로 전문펀드 5개 운영
- ▶ 5개 펀드의 AUM은 총 1조 5,447억원 수준임.



[운용 주차시설 펀드]

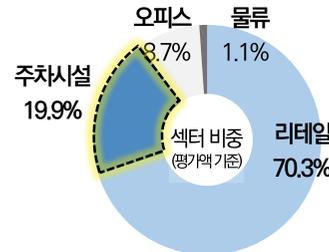
Private Dutch Parking Fund I	Private Dutch Parking Fund II	European Parking Fund II	European Parking Fund III	European Parking Fund IV
------------------------------	-------------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

홍콩_LINK REIT 사례¹⁾

- ▶ 홍콩증권거래소 상장리츠 중 가장 큰 시가총액 보유 (홍콩 리츠시가총액의 68% 차지)
- ▶ 리테일, 오피스, 물류 및 주차시설에 투자 (154개 자산)



[자산 Portfolio]



구분	Cheung On Estate Retail and Car Park	Sau Mau Ping (III) Estate Retail and CarPark	Lai On Estate Car Park
사진			
권역	창이, 홍콩	관탕, 홍콩	쌘싸이포, 홍콩
주차대수	484대	205대	181대

1) 출처: LINK REIT, HKEX(홍콩증권거래소), Primevest Capital Partners, KPMG 보고서



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 LIFEINFRA REIT