

# 코람코라이프인프라리츠 (357120 KS Equity)

## : Value-add와 자산 매각으로 25년 대비 중

KORAMCO LIFE INFRA	자산규모	연간배당액 (주기)	기초자산	상장시기
	약 1.3조원	345원 (반기 5월, 11월)	주유소/물류	2020년 8월

### [리츠 개요]

- 코람코라이프인프라리츠는 전국 187개 주유소를 기초자산으로 하여 2020년 8월 상장하였으며 현재 주유소 자산 일부를 매각하고 신규 자산 (물류센터 외)을 편입하여 1.3조 원 수준의 자산을 운용 중
- 주유소는 현대오일뱅크와의 장기 임차계약을 통해 안정적인 임대 매출을 확보, 주유소 부지의 특성을 활용하여 주유소 외 임차인과의 임대계약, 토지 가치를 활용한 매각, 개발을 통한 부가가치 창출을 성장 전략으로 활용

### [투자 포인트 및 최근 이슈]

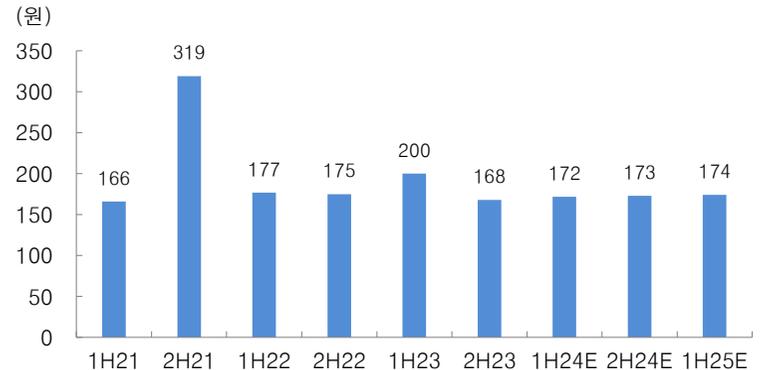
- 현대오일뱅크라는 안정적인 테넌트와의 장기계약을 통해서 매출 안정성 확보(공모 시점 기준 매출의 83%가 현대오일뱅크). 유동성 높은 자산 포트폴리오 보유(평균 자산 가격 : 60억 원 수준)하여, 자산 트레이딩으로 포트폴리오 변화 및 자산 규모 확대가 가능
- 물류/오피스 등 신규 편입을 통하여 포트폴리오 다각화
- 24년 보유 중인 주유소 중 9곳 매각 및 전환사채 발행을 통해 특별 배당 및 신사업 추진 활용 예정 공시. 2월 신사업인 코리빙 개발 및 운영을 위해 MGRV와 업무협약 체결

### 주가 및 배당수익률



자료: Quantwise, 대신증권 Research Center

### 주당 배당금 및 향후 예상치



주 : 21년도 하반기와 22년 상반기 자산 매각에 따른 특별 배당 포함  
자료 : 코람코라이프인프라리츠, 대신증권 Research Center

# 코람코라이프인프라리츠 구조 및 특성

- 코람코라이프인프라리츠는 코람코자산신탁이 AMC를 맡고 있으며, 160여 개의 주유소를 자산으로 보유 및 운용
- 주요 임차인은 현대오일뱅크(주유소)와 SK네트웍스(정비소)이며 맥도날드, 버거킹, 다이소와 같은 부가적인 임차인을 두고 있음
- 보유 자산 매각을 2회 수행하면서, 특별배당을 시현하였으며 향후에도 보유 자산 매각 및 신규 자산 매입을 하는 액티브 한 토지 운용을 할 것으로 기대

## 코람코라이프인프라리츠 구조



자료 : 코람코라이프인프라리츠, 대신증권 Research Center

# 보유 자산 현황

- 187개 주유소를 기초자산으로 하여 2020년 8월 상장하였으며 현재 자산 일부를 매각해 160여 개 주유소 자산을 보유 중
- 올해 9곳을 추가 매각하여 자산 포트폴리오 조정 예정이며, 향후 비 수도권 자산을 매각하고, 수도권 자산 중심으로 보유/개발/운용 계획
- 물류센터 2개(도심물류자산(죽전)과 남청라 스마트로지스틱스 물류센터)를 각각 22년 3월, 4월에 매입
- 자산 규모는 IPO 당시 1.0조 원 수준에서 23년 9월 기준 1.3조 원으로 약 21% 상승
- 삼성전자/LG전자의 대형 가전매장, 맥도날드/폴바셋/버거킹 등 대형 F&B 브랜드의 DT 매장 등도 보유
- 23년 말 오피스 자산인 마제스타시티 타워1를 편입하여 포트폴리오 다각화

## 보유 자산 현황

### 물류자산



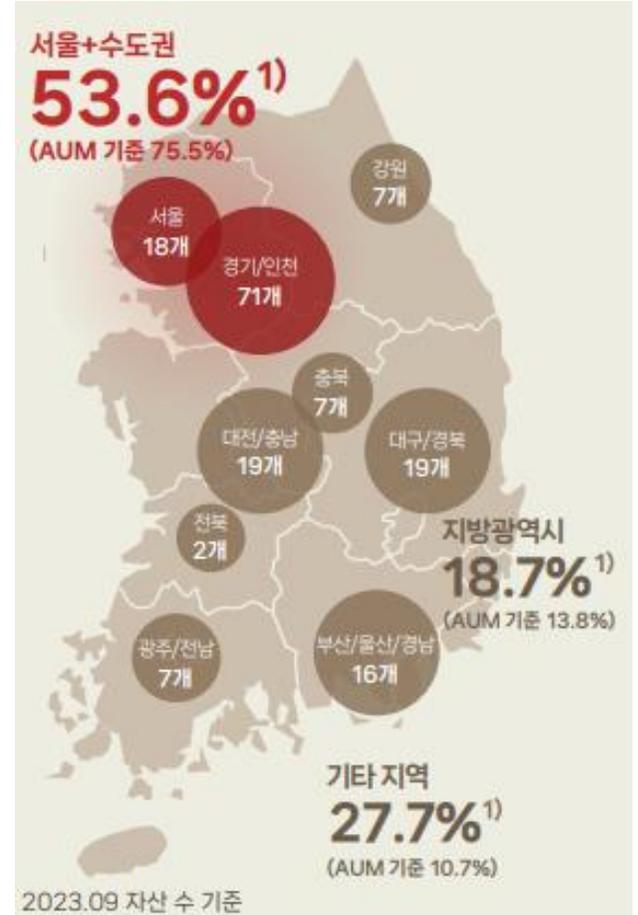
### 주유소자산



### 용도전환 자산



### 오피스자산



자료 : 코람코라이프인프라리츠, 대신증권 Research Center

# 최근 이슈 및 운용 계획

## [총 24개 주유소 매각 완료, 자산 추가 매각 예정]

- 23년도 기준 24개 자산을 매각완료 하였으며, 24년 9개의 주유소 자산 추가 매각 공시
- 그동안 수도권 3개소의 주유소 매입하여, 수도권 보유자산 비중이 62.6%에서 75.5%로 증가(IPO 대비, 자산가격 기준)

## [2024년 2월 전환사채 110억 발행]

- 코람코라이프인프라리츠는 지난 2월 전환사채 110억 원 발행. 3년 만기로 만기일은 2027년 2월이며, 표면 이자율은 3.5%, 만기 이자율은 4.5% 수준

## [2025년 1분기 말까지 리파이낸싱 없어]

- 코람코라이프인프라리츠의 부채 7천억 원 중 가장 빠른 만기 도래는 2025년 3월이며, 부채 전체가 2025년 상반기 리파이낸싱 예정
- 금리 상승으로 인한 비용 상승은 현재까지는 우려 수준이라 판단되며, 자산 매각과 임대료 상승으로 4.63% 수준의 금리까지는 소화할 것으로 기대

## 2024년 9개의 주유소 자산 추가 매각 예정

매각실적 지표

구분	자산수	장부가(A)	감정가*	매각가(B)	비교(B/A)
'21년(FY2-3)	17	1,024억원	1,130억원	1,227억원	
'22년(FY4-5)	4	227억원	250억원	254억원	
'23년(FY6-7)	3	275억원	304억원	326억원	
'24년(FY8(E))	1	81억원	90억원	100억원	
합계	25	1,607억원	1,774억원	1,907억원	119%

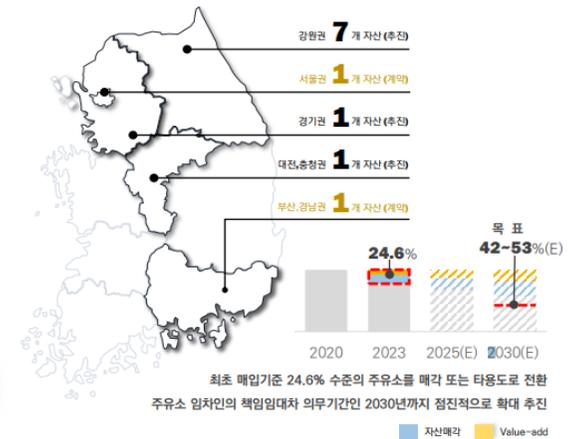
\* 감정가: 중앙감정 시세감정, 2020.05.기준

NAV 산출

구분	자산	부채	NAV	P/NAV <sup>2)</sup>
추정가치 <sup>1)</sup>	1조 4,316억원	7,894억원	6,423억원	0.7배

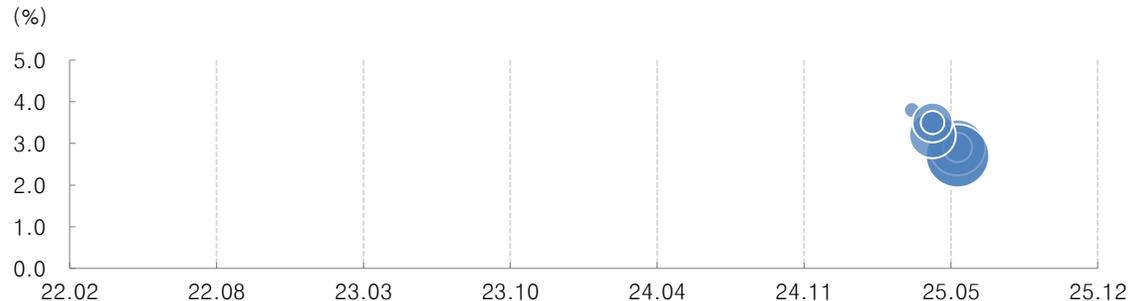
추정가치 = 매입장부의 116% < 119% (매각실적 지표)

24년도 매각예정 및 추진현황



자료 : 코람코라이프인프라리츠, 대신증권 Research Center

## 부채 만기 및 규모



자료 : 코람코라이프인프라리츠, 대신증권 Research Center

## [신규 자산 편입] 마제스타시티타워1

투자 대상은 코어이나 컨셉은 일드 투자에 가깝다는 판단

### [GBD 권역 프라임 오피스 우선주 투자]

- 코람코라이프인프라리츠는 23년 10월 GBD 권역에 위치한 마제스타시티타워1 우선주 투자. 해당 빌딩을 매입하는 '코크럽66호 리츠' 우선주에 230억 원을 투자하였으며, 약 7년간 6.5% 수준의 배당 및 향후 매각 차익 수취 예정
- 주요 임차인은 크래프톤(48.5%), 넥센게임즈(12.5%), GC녹십자(16.5%), 올림푸스(7.4%) 등
- 매입 Cap Rate는 4.3%로 당시 GBD권역 오피스 Cap Rate인 3.9%를 상회. 해당 자산의 편입으로 임대 매출의 다각화 및 NOI 상승 효과 기대

### 마제스타시티 타워1



자료 : 코람코라이프인프라리츠, 대신증권 Research Center

### 자산 개요

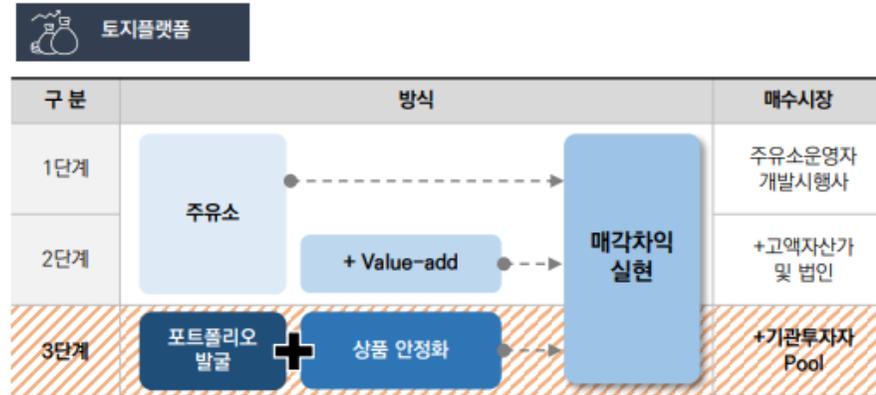
자산	마제스타시티타워1
소재지	서초구 서초대로 38길 12
대지면적	15,957㎡
연면적	46,580㎡
준공년도	2017년
층	지하 7층 ~ 지상 17층
매입금액	5,200억 원(평당 약 3,690만 원)
Cap Rate	4.3%
주요 임차인	크래프톤, 넥센게임즈, GC녹십자, 올림푸스 등
투자금액	우선주 230억 원

자료 : 코람코라이프인프라리츠, 대신증권 Research Center

# 투자전략 : 1) 투자섹터 확대, 2) 투자전략 다변화, 3) 투자기법 고도화

오피스, 레지던스, 물류, 주유소(리테일) 섹터에서 밸류어드와 코어를 모두 하는 전략

## 코람코라이프인프라리츠 투자 전략



**오피스**

코람코 오피스 IRR실적! **14.4%**

- 국내 오피스리츠 시장 점유율 1위 자산관리회사인 코람코를 활용 투자발굴
- **오피스 우선주** 등 재간접 투자기법 확대

**레지던스**

**KORAMCO LIFE 1NFRA**  
**MGRV** COMPANYITY & SPACE

- MGRV 업무협약 체결 및 코리빙 개발 추진
- 코리빙, 시니어하우징 등 Living & Stay 수요기반의 **Hospitality** 투자섹터로 확대를 위한 전문위탁 파트너(Op. Co.) 발굴 중