



(주)코람코에너지플러스 REIT

Investor Presentation

May, 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.

- ✓ 전국 187개 보유 자산, 자산규모 1조 1,274억
- ✓ 2020. 08. 31. 유가증권시장 상장

기업개요

기업명	(주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사
자산관리회사	(주)코람코자산신탁
주요임차인	현대오일뱅크, SK네트웍스
투자자산	전국 187개 주유소 토지, 건물, 구축물 등
존속기간	상장을 통한 영속형 리츠
배당 결산일	매 6개월(5월말, 11월말)
주요연혁	2019.12.10 : 회사 발기설립 2019.12.20 : 자산관리위탁계약 체결 (코람코자산신탁) 2020.04.01 : 국토교통부 영업인가 2020.06.01 : 187개 주유소 취득 2020.08.31 : KOSPI 상장 2021.02.24 : 1기 정기주주총회 2021.03.04 : 1기 배당금 지급완료

자산분석

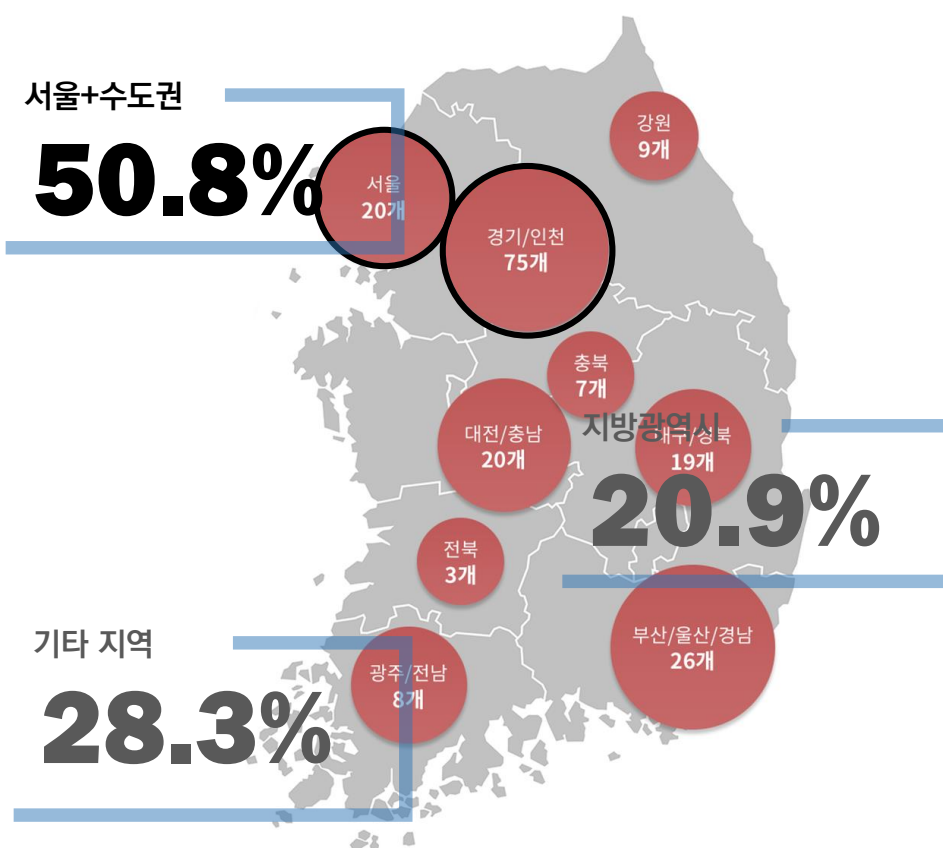
*2020년 12월말 기준

주유소 수	대지면적(평)	공시지가	토지(감정가)	건물(감정가)	합계 (토지+건물)
187개	95,778평	6,536억원	10,347억원	927억원	11,274억원

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

* 건물감정가 : 구축물 및 주유탱크 포함

보유자산 현황

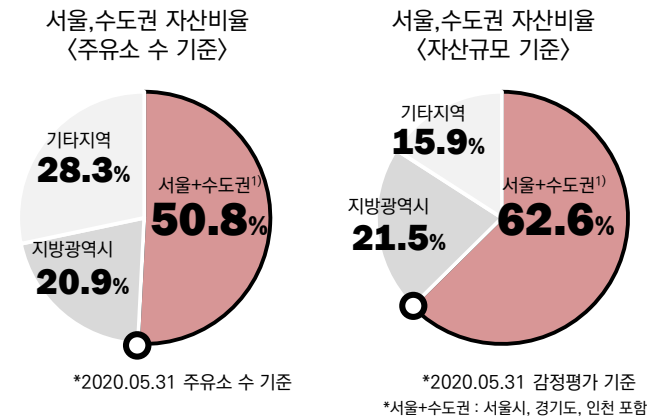
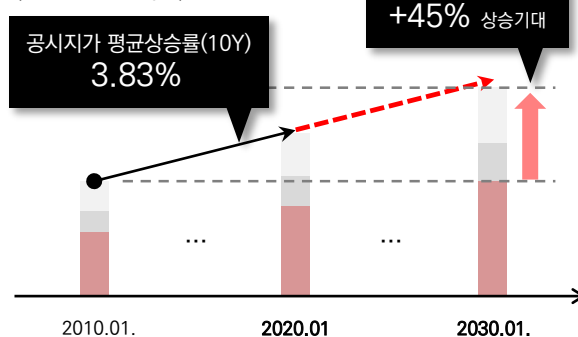


*2020년 12월말 기준

- ✓ 자산의 입지적 장점에 따른 자산가치 상승의 기대감
- ✓ 우량 임차인 현대오일뱅크의 장기 임대차 계약으로 안정성 확보
- ✓ 민간 리츠업계 최다, 최대 운용실적의 코람코자산신탁의 운용능력

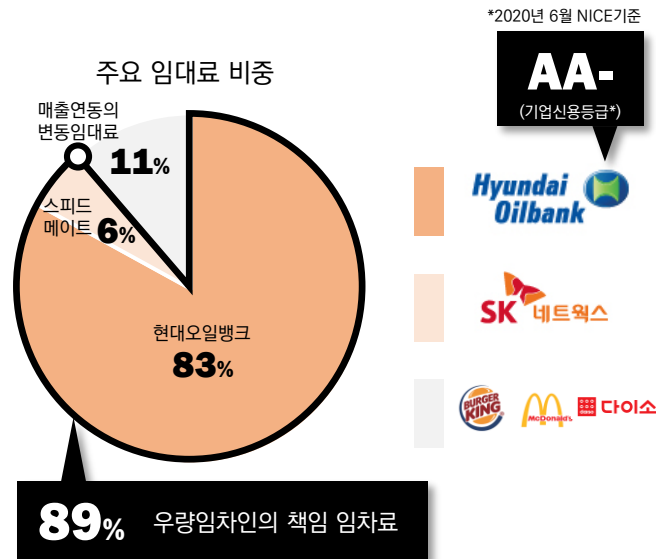
1. 포트폴리오 입지적 장점

전국 187개 기초자산 활용

전체 자산의 공시지가 상승률
<*2020. 01 기준>

2. 우량 임차인의 안정적 임대료

우량한 신용도의 주요 임차인들과의 임대차 계약



	임차인	입점 수	임대차기간
주요소	현대오일뱅크	187개	10년
차량정비소	스피드메이트	78개	10년
QSR	버거킹, 맥도날드	20개	
기타 임대차	다이소등	41개	

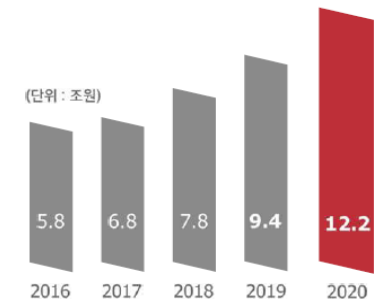
3. 자산운용의 역량

국내 최고 AMC가 자산관리를 수행

자산관리회사 별 운용리츠 현황

<*2020년 기준>

	운용리츠 (개)	수탁규모 (백만원)	수탁규모 비율(%)
LH공사	41	19,941,867	31.50%
코람코자산신탁	39	10,356,701	16.36%
D사	29	6,178,764	9.76%
K사	22		5.87%
J사	10	3,041,125	4.80%

민간 리츠업계
1위누적 운용자산(AUM)
12조 1,896억원업계1
시장점유율(AUM 기준)
24.6% (공공리츠 제외)

*재무상태 또는 영업실적은 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

- ✓ 안정성을 기반으로 수익을 극대화
- ✓ 가능성이 풍부한 기초 자산을 발판으로 영속형 리츠로의 성장을 계획

2020. 08. 상장 시 전략과제

안정성

◎ 전략과제 : 안정성을 기반으로 리츠 성장의 토대 마련

- 우량한 신용도의 주요 임차인과 장기임대차 계약(10년)을 통해 안정적인 임대료 확보
- 운용기간 중 발생 가능한 주요 리스크에 대한 헷지 방안을 임대차계약서 상 반영
- 연환산 6%대(*공모가 5,000원 기준)의 안정적인 배당 외에도 기타 추가 수익 및 자산 매각 등을 통해 추가 배당 가능

수익성

◎ 전략과제 : 다양한 비즈니스와 결합으로 리츠 수익성 극대화

- QSR 등 기타수익 부분의 비중 확대 등 Mobility Retail Platform 구축으로 수익 다각화를 통한 배당 상승 여력 확대

성장성

◎ 전략과제 : 용도전환과 개발가능성이 풍부한 기초 자산을 발판으로 영속형 리츠로 성장

- 우수한 입지에 위치한 주유소의 상업용/ 주거용 부동산으로의 개발 가능성 존재
- 자산 매각/신규 편입으로 수도권 지역 자산의 비중 확대 등 기초자산 구성의 전략적 재편을 통해 리츠의 가치 상승 추구

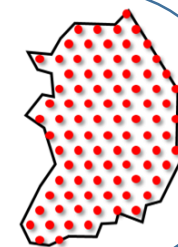
주요 공시사항



안정성

◎ 전략과제 : 안정성을 기반으로 리츠 성장의 토대 마련

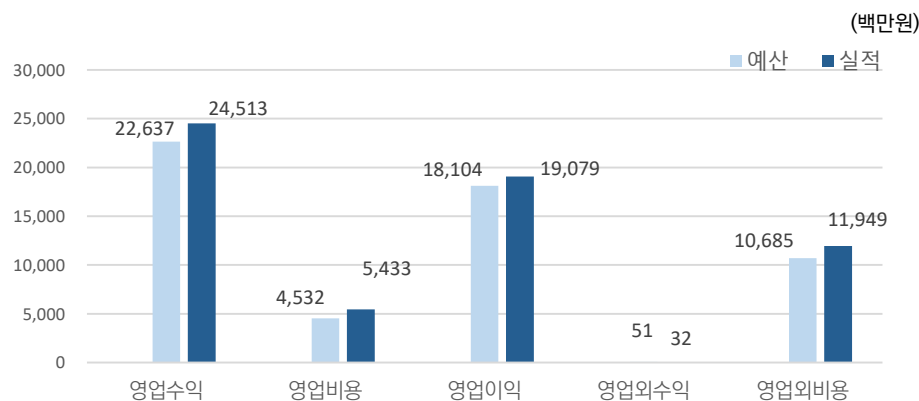
- ☑️ 우량한 신용도의 주요 임차인과 장기임대차 계약(10년)을 통해 안정적인 임대료 확보
- ☑️ 운용기간 중 발생 가능한 주요 리스크에 대한 헷지 방안을 임대차계약서상 반영
- ☑️ 연환산 6%대(*공모가 5,000원 기준)의 안정적인 배당 외에도 기타 추가 수익 및 자산 매각 등을 통해 추가 배당 가능



1기 사업연도 운영 실적

코로나 확산으로 인한 언택트 서비스 활성화에 따른 DT등 매출연동형 임대료 상승요인

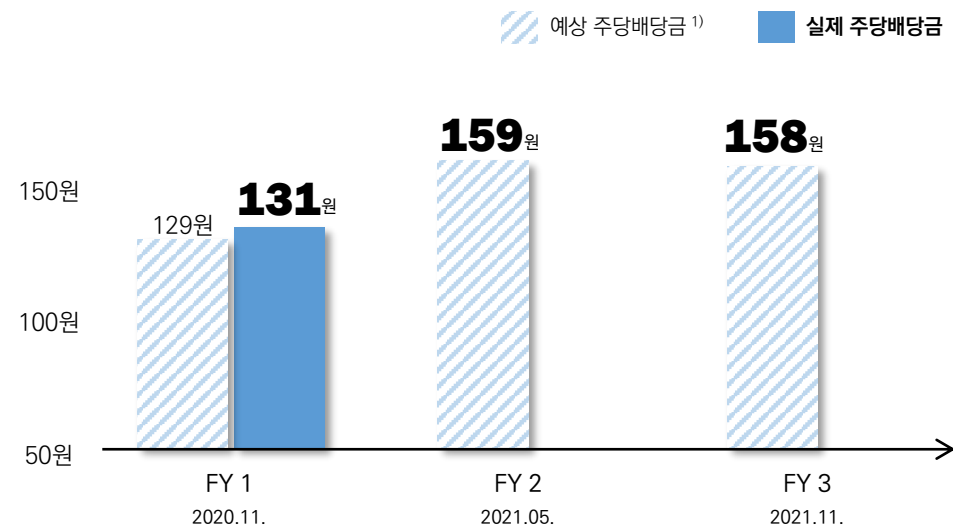
구분	1기(19.12~20.11)		증감률
	사업계획	실적	
배당가능이익	8,981	9,172	▲ 2.13%



주당 배당금 추이

FY 1. 목표 배당금 초과달성 (20'.11. 결산)

FY 2. 및 FY 3. 목표 배당금은 각각 159원과 158원입니다.(21'. 5월과 21'.11월 결산)



1) IPO 시 사업계획상의 주당 배당금.

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

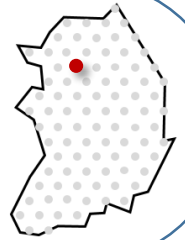
✓ FY 1 사업계획을 상회하는 배당 실적 달성

✓ 안정적인 운영 및 주유소 리스크 헷지 - 책임임차인 비용의 토양오염 정화 조치 中 (*20년 8개소 완료, 21년 15개소 추진)

수익성

◎ 전략과제 : 다양한 비즈니스와 결합으로 리츠 수익성 극대화

☑ QSR 등 기타수익 부분의 비중 확대 등 Mobility Retail Platform 구축으로 수익 다각화를 통한 배당 상승 여력 확대



용도전환-1. 주유소 + 리테일 복합방식

2021. 01.
SPC 계열 BR코리아의 국내 1호 Drive Thru & Delivery Retail Biz Model 구현
흑석동셀프주유소 내 부속건물의 매출연동 임대차계약 (21' 3Q 오픈 예정)

비알코리아(주)



*이해를 위한 참고이미지입니다.

지주회사	(주)SPC삼립
대표브랜드	던킨도너츠, 베스킨라빈스
주주현황	SPC그룹 및 Baskin-robbins Int. LLC 합작투자회사
매출액	6,523억 (2020.12.31기준)

해당 주유소 입지정보

해당 주유소	흑석동셀프
주소	서울특별시 동작구 흑석동
대지면적	1,140㎡ (약 345평)
입지정보 및 공시지가 변화추이	
입지특성	1km 내 흑석재정비촉진지구 위치 최근 10년 내 6개 아파트단지 준공 및 준공 예정 (총 5,870세대 규모)

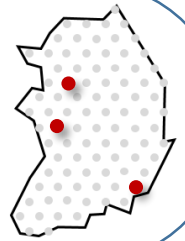
✓ Covid-19 이후 비즈니스 트렌드를 반영한 딜리버리 및 DT사업 확대

✓ 대상 주유소 모색 및 선정 후 매출연동 임대차 계약 체결

수익성

◎ 전략과제 : 다양한 비즈니스와 결합으로 리츠 수익성 극대화

☑ QSR 등 기타수익 부분의 비중 확대 등 Mobility Retail Platform 구축으로 수익 다각화를 통한 배당 상승 여력 확대



용도전환-2. 토지임대차 방식

2021. 03.

토지임대차 방식의 Non-Fuel 리테일 부동산으로 용도전환

- 3개 주유소 멸실 후 LG전자 베스트샵 입점

→ 추가 주유소 확대 예정

LG 하이프라자



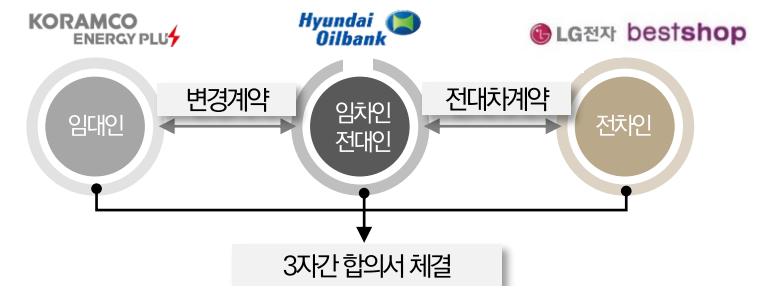
*이해를 위한 참고이미지입니다.

지주회사	LG전자(주)
신용등급	기업어음 A2+ (NICE신용평가, 2020.12월)
주주현황	LG전자(주) 100.0%
매출액	28.28조 (2019.12.31기준)

해당 주유소 입지정보

해당 주유소	아산셀프	제이셀프	동래
주소	충청남도 아산시	경기도 안산시	부산 동래구
대지면적	3,248㎡ (982평)	1,329㎡ (402평)	1,353㎡ (409평)
공시지가 변화추이	+9.86% (‘17-’20년 연평균 상승률) 	+4.85% (‘11-’20년 연평균 상승률) 	+8.61% (‘11-’20년 연평균 상승률)

계약구조



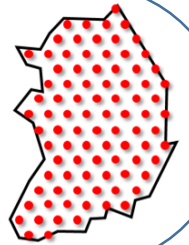
✓ LG전자의 100% 자회사 (주)하이프라자와의 2030년까지 장기계약 체결로 안정적인 토지임대료 확보

✓ 연평균 4~9% 지가상승률 등 장기적 추가 가치상승 기대되는 자산들의 용도전환

성장성

◎ 전략과제 : 용도전환과 개발가능성이 풍부한 기초 자산을 발판으로 영속형 리츠로 성장

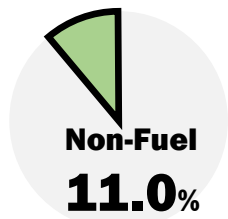
- ☑️ 우수한 입지에 위치한 주유소의 상업용/ 주거용 부동산으로의 개발 가능성 존재
- ☐ 자산 매각/신규 편입으로 수도권 지역 자산의 비중 확대 등 기초자산 구성의 전략적 재편을 통해 리츠의 가치 상승 추구



용도의 컨버전

기존 용도전환(Conversion)의 방식이 임차인의 변경과 토지의 임대방식을 통한 전환이었다면 향후 보다 적극적인 방식의 Value-add 방식을 계획 중입니다.

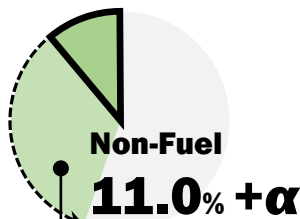
1. 기타수익의 부분 수정



Level.1
[As-is 재임대방식]

ex. (주)비알코리아, +a

2. 기타수익의 부분 확장



Level.2
[토지임대차방식]

ex. (주)하이프라자, +a

모빌리티리테일 플랫폼

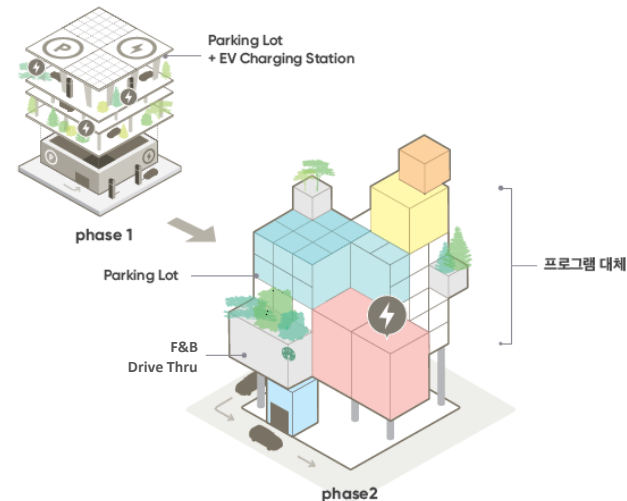
Level.3
[리노베이션방식]

Level.4
[직접개발방식]

모빌리티리테일 플랫폼 개발

2020. 05.

전국 187개 자산에 대한 활용 전략 수립을 위한 개발검토



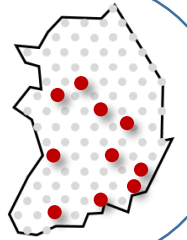
*이해를 위한 참고이미지입니다.

- ✓ 기타수익의 Value-add와 확대를 통해 토지 기반 리츠로 성장
- ✓ 주유소의 용도전환(Conversion)을 위한 개발 전문업체와의 협업 중

성장성

◎ 전략과제 : 용도전환과 개발가능성이 풍부한 기초 자산을 발판으로 영속형 리츠로 성장

- ☐ 우수한 입지에 위치한 주유소의 상업용/ 주거용 부동산으로의 개발 가능성 존재
- ☒ 자산 매각/신규 편입으로 수도권 지역 자산의 비중 확대 등 기초자산 구성의 전략적 재편을 통해 리츠의 가치 상승 추구



자산의 리밸런싱 (진행중)

- 2021. 05. (2021년 제5차 이사회) : 주유소 매매계약 체결 승인의 건 (서울, 수도권 5개/ 지방 10개)에 주목



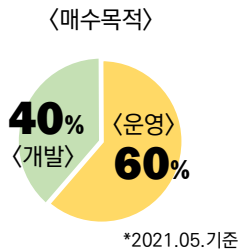
매각관련 진행상황

- 15개 자산에 대한 매매계약 체결 완료
- 2021년 내 매각대상 자산 추가 매각 계획

55.6%

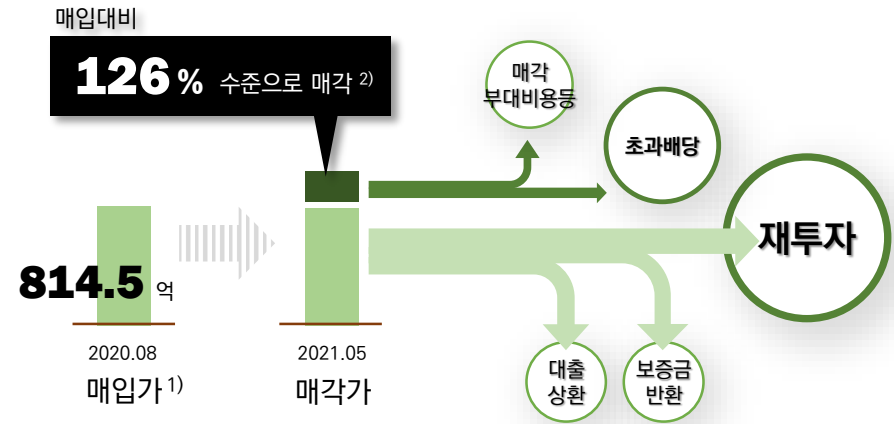


- 지역거점의 주유소형 자산 -> 대리점 주유업자 60% 참여
- 우수한 입지조건에 따른 개발형 자산 -> 개발업자 40% 참여



매매계약 체결 내용 (*2021.05.기준)

- 전체자산의 9.85% 매매계약 체결 (최근 사업연도 자산총액 기준)



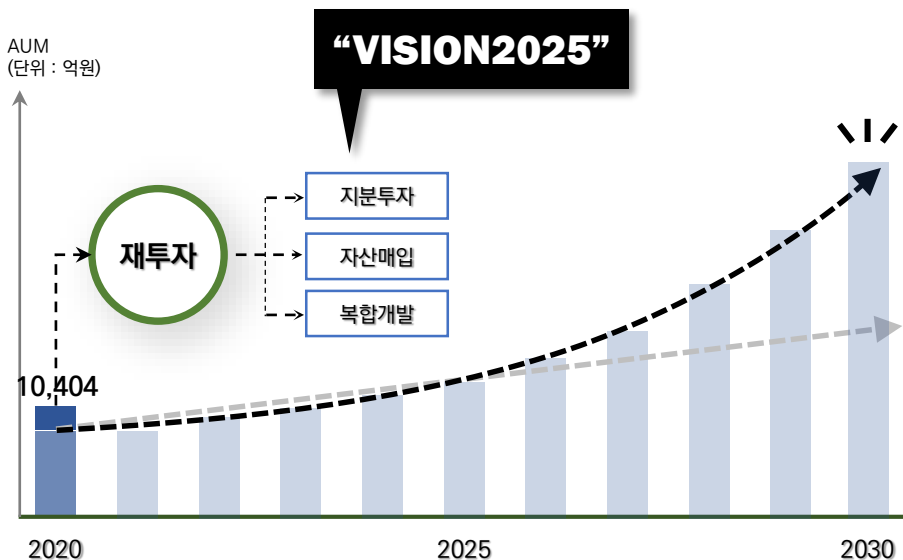
1) 증권신고서 상 대상 주유소별 매입가의 합계로써 취득부대비용 미반영 금액임.
2) 거래종결 전(소유권 이전)으로 최종 매각종결에 따라 변경 될 수 있음.

- ✓ 자산 매각으로 수도권 지역 자산의 비중 확대 성과, 추가 자산 매입 시 비중 추가 확대
- ✓ 매각 후 환원 자기자본의 재투자를 통한 자산가치 상승 가속화

- ✓ 코람코에너지플러스리츠의 중장기 전략 수립 중이며 미래 비즈니스를 준비합니다.
- ✓ 토지가치 상승여력의 유망 자산 편입과 목표수익률 상회하는 부동산 투자 계획

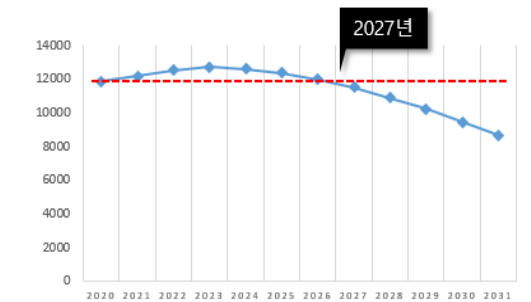
중장기 전략 수립

- VISION2025 수립 및 발표 예정



투자전략 -1. 모빌리티리테일 복합개발

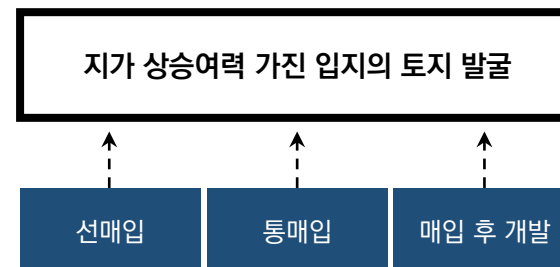
- 목표수익률 상회하는 부동산 투자계획



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

투자전략 -2. Non-Fuel 수익형 부동산 투자

- 토지가치 상승여력 가진 유망자산의 발굴 (수도권, 도심지, 개발호재등 고려)



Copyrights & Contact Information

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.