

코람코라이프인프라유타관리부동산투자회사 (KOSPI 357120)

신규 편입자산 투자 설명자료

[투자대상: 아늑호텔 서울홍대점 취득] 추진의 건

July. 2024

코람코자산신탁 준법감시인 심사필 제24-0009호
(2024.07.18~2027.07.17)

This report is solely for the use of client personnel. No part of it may 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 금지 됨을 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, 누적 발행가액 @5,267원* 기준 연 6.3%)
- 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.

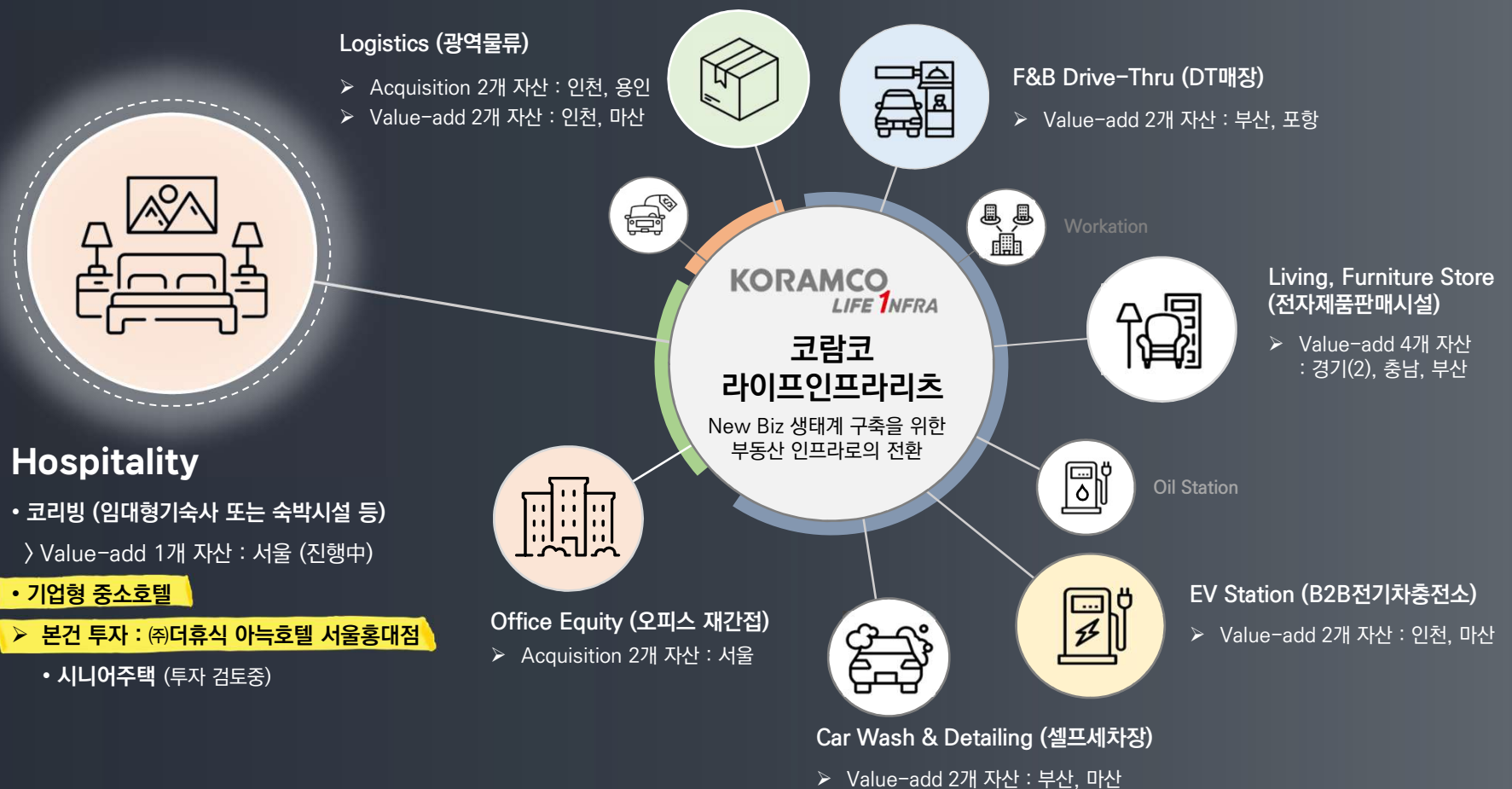
본 자료는 주식의 모집 또는 매출, 매매 및 청약을 위한 권유를 구성하지 아니하며 문서의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다. 주식 매입과 관련된 모든 투자 결정은 오직 기업공개를 위해 금융감독원에 제출한 증권신고서 또는 (예비)투자설명서를 통해 제공 및 별도의 공시되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것 입니다.

*최초 IPO 공모가(5,000원) 및 1차 유상증자 발행가(6,250원)의 가중평균 주가

KLI 'VISION2030'의 투자섹터 확대 후 첫번째 호스피탈리티 중소형 자산의 실물 투자 추진

- KLI의 투자가이드에 충족되는 Value-add 투자섹터의 실물투자자, 새로운 가능성을 선제적으로 확보하기 위해 실행하는 투자 건임.
- 투자대상 자산은 홍대입구역 초역세권 입지에 2성급 관광호텔으로서 우수한 Op. Co(운영업체)의 운용 중 기업형 중소호텔 자산의 High-yield 상품임.

VISION2030

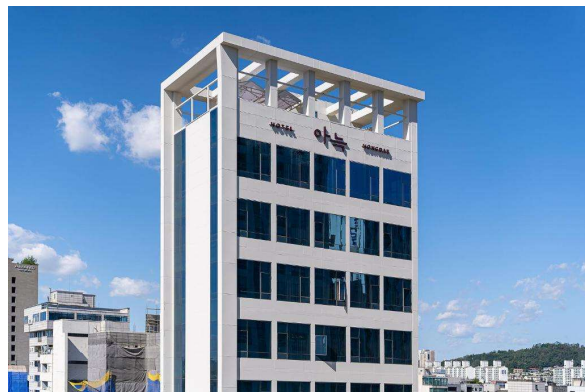


서울 내 홍대상권의 기업형 중소형호텔인 아늑호텔 서울홍대점의 실물 투자 건임.

- 임대차계약 예정인 (주)더휴식은 매입 전 '22년 9월 운영 개시 후 안정화 기간을 거쳐 현재 2성급 중소형 관광호텔임에도 불구하고, 3~4성급 호텔 RevPar 실적 보유
- 본건 리츠의 향후 Hospitality(코리빙, 시니어등) 섹터의 Op.Co.역할 수행 및 추가자산 편입 등 협업 기대

아늑호텔 서울홍대점

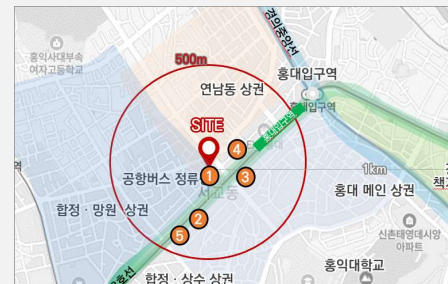
소재지	서울시 마포구 서교동 351-29
지역/지구	근린상업지역
주용도	관광숙박시설(관광호텔)
건축규모	B3 / 9F
대지면적	221.1㎡ (66.9평)
연면적	1,255.7㎡ (379.8평)
준공일	2013년 11월
객실수	39실



투자 하이라이트

홍대입구역 도보 5분거리 입지의
인근 시세 대비 경쟁력있는
가격으로 호텔 투자기회

홍대입구역 인근 중소호텔*



구분	객실당 가격	대지당 가격
본건: ① 아늑호텔	2.8억원/실	1.6억원/평
② 메리골드호텔	5.9억원/실	1.8억원/평
③ 머큐어엠버서더	9.0억원/실	5.1억원/평
④ 위더스빌딩	-	2.3억원/평
⑤ 비금빌딩	-	2.0억원/평

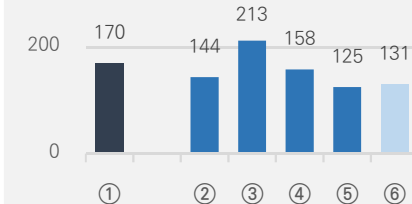
※ 출처: KPMG 시장실사보고서('24.06)

High-yield투자상품

매출연동임대료 기준,
CoC 9.5% 기대

'23년도 인근지역 Rev. Par 추정 현황

- '23기준 영업실적 분석 시 인근 3,4성급 관광호텔과 유사한 수준의 Rev.Par 실적을 가지고 있음.



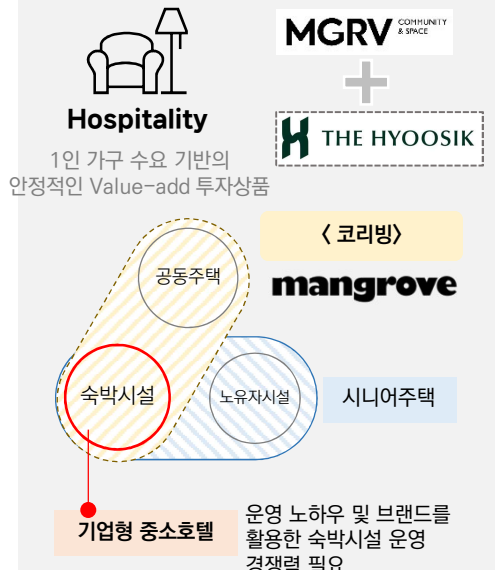
구분	성급	Rev.Par
본건: ① 아늑호텔	2성급	166천원
② 머큐어엠버서더		144천원
③ 라이즈오토그래프		213천원
④ L7홍대	4성급	158천원
⑤ 아만티호텔		125천원
⑥ 홀리데이인 홍대	3성급	131천원

※ 출처: KPMG 시장실사보고서('24.06)

본건 리츠 Op.co. 파트너십

호스피탈리티 섹터의
IT솔루션 기반 전문운영사

Op.co. 와의 파트너십



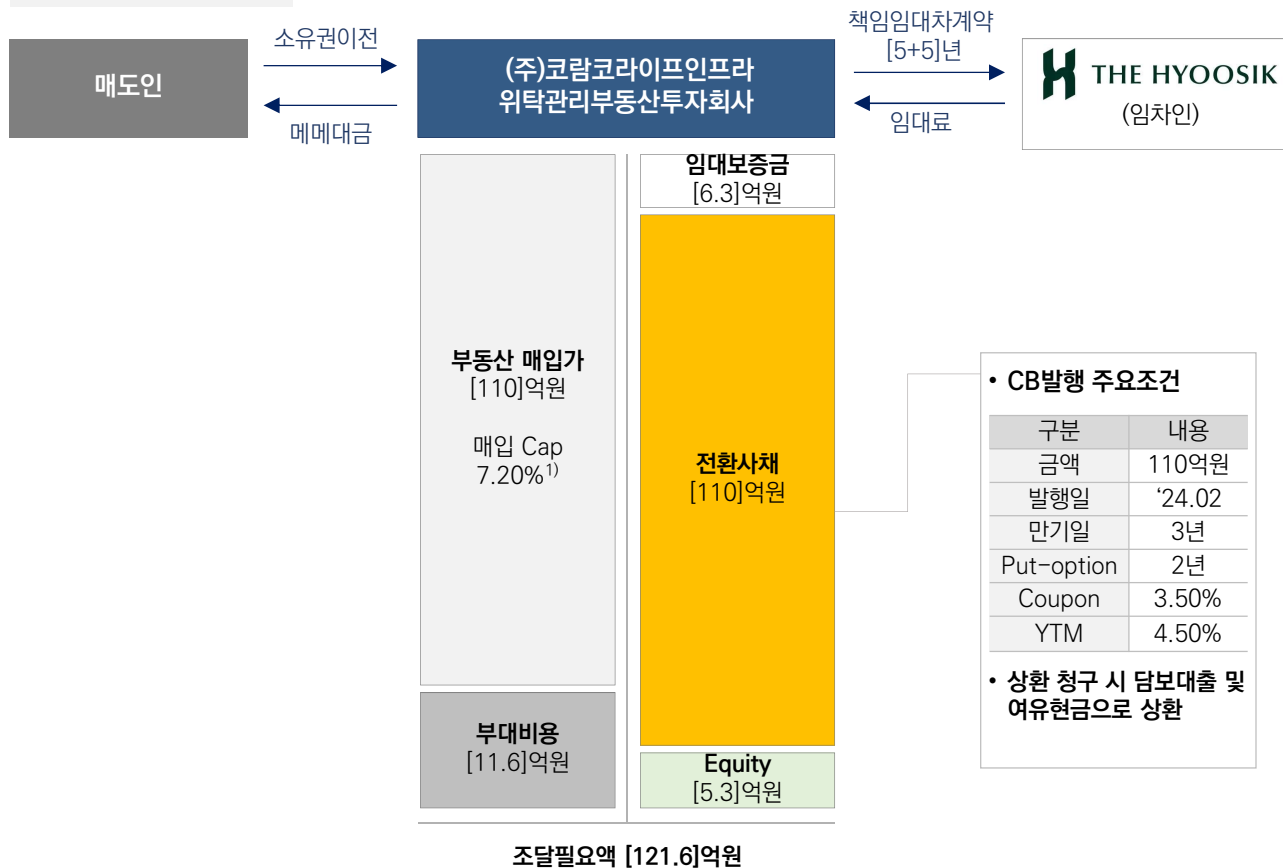
*상기 내용은 공시된 투자설명서 등의 자료 기준으로 작성되어 실제와 다를 수 있음.

*과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다. (출처: 당사 내부자료)

본건 신규자산 편입으로 재무개선 효과 및 신규섹터 확장으로서 당 리츠의 주주가치 상승을 견인 목표

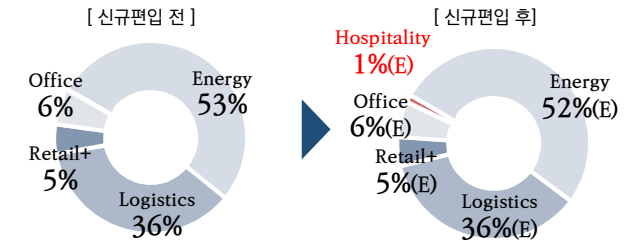
- 본 투자는 '24년 현재 국내 위탁운영 사업장 수 1위의 중 소형 호텔 운영업체를 통해 안정화된 자산을 매입하는 건으로 책임임대차구조를 바탕으로 운용할 계획임.
- 본건 투자는 CoC 9.5%(C.G제외, 5년 평균)의 높은 수익성이 예상되는 자산임.

신규자산편입 투자구조

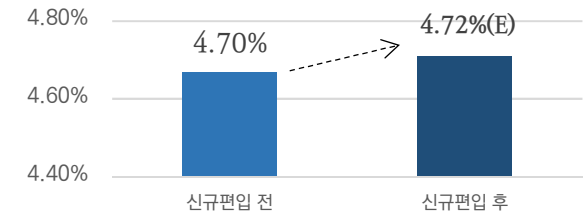


재무개선효과*

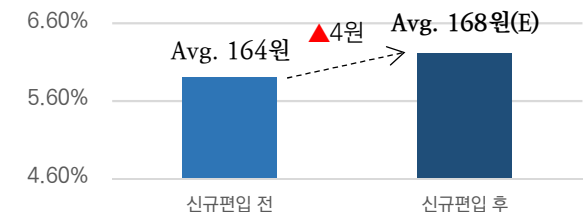
- **임대매출의 다각화** ('24.12.01 기준)



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



- **DPS상승 개선효과** (*향후 5개년, 9기~18기 추정DPS 평균)



1) 매입 Cap : 매출연동임대료 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)

해외 주요 Hospitality 리츠의 경우 중소형 호텔을 포트폴리오로 편입하여 중,소규모 여유 자금의 투자처로 활용하고 있음

- Small-Cap 이하의 중소형 자산 편입을 통한 자산구성 내 위험 배분 효과 및 수익률 제고 효과 달성, 숙박시설 운영 노하우 습득 및 O&M 규모의 경제화
- J-REITs 내 Hospitality섹터 시가총액 구성비 7% 수준이며, S-REITs 내 Hospitality 섹터 자산 구성비 13% 수준임.

일본_Invincible Investment Corporation 사례

- ▶ 일본 대표 Hospitality REITs 5개 중 하나로, 2006년 상장
- ▶ 편입자산 : **숙박시설 92개 (15,776객실)**, 레지던스 41개 (2,478객실), 리테일 1개

시가총액*	AUM*	배당수익률*	주가*
3조 2,805 억원	4조 9,374 억원	5.17%	610,200 원

(*) 2024.05.30 종가 기준, 1JPY=9 KRW 적용, AUM은 23년 말 취득가액 기준

[자산 Portfolio]



- ▶ 숙박시설 중 **Limited Service 호텔 44.2%**, Full Service 호텔 29.1%, 리조트 26.7%에 투자
- ▶ 성급보다 **자산의 입지**에 중점을 둔 투자 전략을 바탕으로 도쿄 23구 내 자산 중심 편입
- ▶ 숙박시설 자산 92개 중 **100객실 이하 자산 총 21개 (1,493객실)**, 해외자산 2개 (케이만 제도)

1) 출처: Japan REIT, Invincible Investment Corporation, KPMG 시장실사보고서('24.06)

싱가포르_CDL Hospitality Trusts 사례

- ▶ 싱가포르 대표적 Hospitality REITs 5개 중 하나, 2006년 상장 (가장 오래된 Hospitality 상장 REITs)
- ▶ 편입자산 : **호텔 18개 (5,173객실)**, 리테일 1개 (7,187㎡)

시가총액*	AUM*	배당수익률*	주가*
1조 2,892억 원	3조 3,766억 원	5.6%	1,008 원

(*) 1S\$= 1,023 KRW 적용, 시가총액 및 AUM은 24년 3월 기준, 2024.05.31 종가 기준

[호텔 Portfolio]



- ▶ 대부분 편입 자산은 브랜드 호텔이나, 일부지역(일본) : **100실 내의 중소형 호텔 자산 2개 편입 운영**
- ▶ 중소형 호텔 자산이 가장 큰 폭의 운영실적 개선 기록
- ▶ 23년 1분기 대비 24년 1분기 RevPAR YoY 일본 +33%

출처: KPMG 시장실사보고서('24.06)



This report is solely for the use of client personnel. No part of it may circulated, quoted, or reproduced for distribution outside the client or organization without prior written approval from KORAMCO LIFEINFRA REIT