

(주)코람코라이프인프라 REIT

Investor Presentation

April, 2024

코람코자산신탁 준법감시인 심사필 제24-0001호
(2024.04.08~2027.04.07)



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

Disclaimer

본 자료는 기업설명회(IR)와 관련하여 기관투자자들과 일반투자자를 대상으로 실시되는 PRESENTATION 에서 정보 제공을 목적으로 (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사 (이하 ‘회사’)에 의해 작성 되었으며 본 자료의 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.

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 : 목표배당률 연 6.3% 초과 배당가능이익의 10%
- 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.

Overview

✓ 꾸준한 배당가이드 이상의 배당실적과 주가상승여력 보유

- 안정적인 임대수익과 지속적인 특별배당으로 7회계기간 평균 DPS 191원, 연환산 7.6%¹⁾의 배당실적
- 고금리 시장환경 변경 전²⁾ 평균주가 6,430원 대비 27% 및 P/NAV 대비 43% 수준의 주가 상승여력 보유

✓ 주유소 매각으로 차익실현 및 타용도전환으로 수익개선

- Value add 및 신규투자로 투자 포트폴리오를 다각화 중이며 비주유소 임대매출은 52%로 개선됨
- 10개 주유소를 타용도로 전환하여 임대차 개선(임대수익, WALE 등) 성과는 '24년부터 실적반영 예정

✓ 유연한 투자운용전략 전개로 '25년 리파이낸싱 대응

- 리츠 자금조달 환경 개선에 따라 CB 및 유상증자 등으로 안정적인 투자구조의 High yield 투자상품 발굴
- 지속적인 자산 매각으로 현금 확보 및 Cash flow 개선을 위한 Core투자전략(우선주 투자) 추진

1) 공모가(5,000원) 기준, (*출처: 당사 내부자료)

2) 고금리 시장환경 변경 전 기간: '21.05.~'22.05. (*출처: 한국거래소)

Keyword
2024 상반기FY1~FY7 평균 주당 배당금¹⁾
 191원P/NAV²⁾
0.7배
*2024.03월말 종가기준포트폴리오 리밸런싱
 비주유소 17% → 52%10개* 주유소 자산가치 상승
Cap rate 4.5% → 5.4%
*Value-add 후 AUM기준 873억원

Main 투자전략

Value-add투자

*`24년 신규투자
Target 내부수익률: 10% 이상

Sub 투자전략

Core투자

*`24년 신규투자
Target 내부수익률: 6% 이상

1) 공모가(5,000원) 기준, (*출처: 당사 내부자료, 사업보고서)

2) NAV : 공시지가반영 시가평가* - 총차입성부채, P : 2024년 3월말 시가총액 기준

*공시지가반영 시가평가 : 시세감정가 기준으로 토지는 공시지가 반영, 건물은 감가상각 반영, 2023년 기준

* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

* 출처 : 당사 내부자료

코람코라이프인프라리츠는 자본 재할용 가속화로 Value up을 추구하는 상장리츠입니다

- 운용자산규모(AUM)는 1.2조원 수준으로 165개 자산을 직접소유 투자하고 있으며, 1개 자산의 우선주에 재간접 투자하고 있음
- 상장(IPO) 시점 주유소를 주요 임대매출로 시작하여 3년간 투자 포트폴리오 리밸런싱을 통하여 임대매출을 다각화하고 있음

회사개요

기업명	(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사
자산관리회사	(주)코람코자산신탁
결산월	5월 / 11월 (연 2회, 8월 / 2월 배당금 지급)
발행주식총수	보통주 88,534,474주

주요연혁

2019. 12	회사설립
2020. 06	주유소 187개 취득
2020. 08	KOSPI 상장
2022. 02	주유소 19개 매각
2022. 03	주유소 1개, 물류센터 1개 매입
2022. 04	유상증자 완료
2022. 04	물류센터 1개 매입
2023. 05	주유소 5개 매각
2023. 09	변경상장 (코람코에너지플러스리츠 → 코람코라이프인프라리츠)
2023. 10	오피스 우선주 투자
2023. 12	주유소 1개 매각
2024. 02	전환사채(CB) 완료

투자자산



투자자산

(INVESTMENT)

Grid166개

운용자산

(AUM)

1.2조원

신용등급

(CREDIT)

A- (한국기업평가)

임대매출*

(INCOME)

Energy	48%
Mobility	5%
Retail+	11%
Logistics	34%
Office	3%

*2024년 상반기 예상

* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

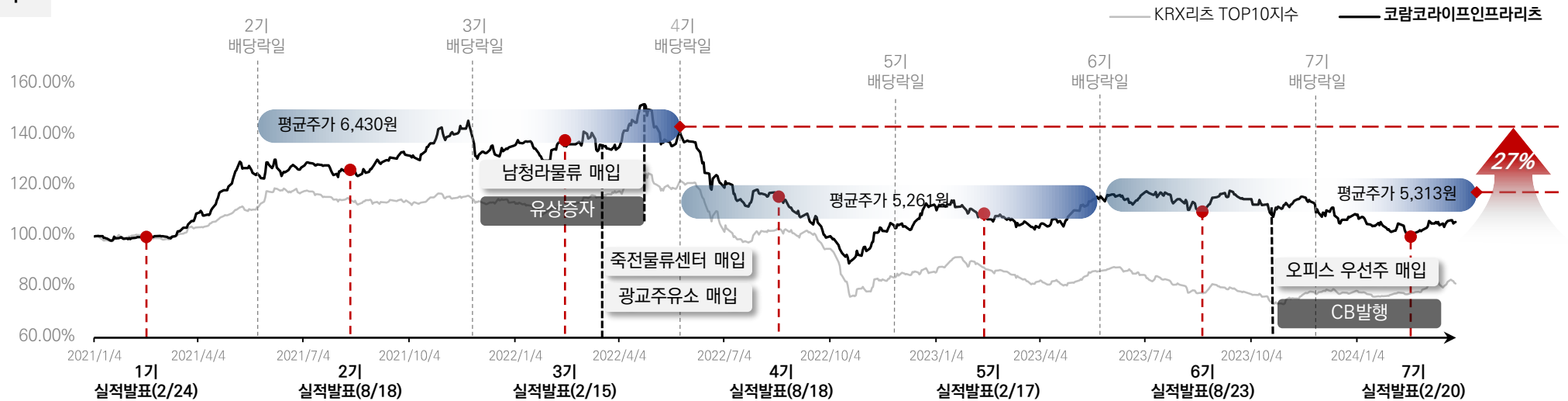
* 상기 주당배당금, 수익률, 가격상승 등 예측정보는 향후 경영환경의 변화, 외부감사 등에 따라 영향을 받으므로, 실제 미래실적은 본 자료에 기재되거나 암시된 내용과 차이가 발생할 수 있습니다.

* 출처 : 당사 내부자료

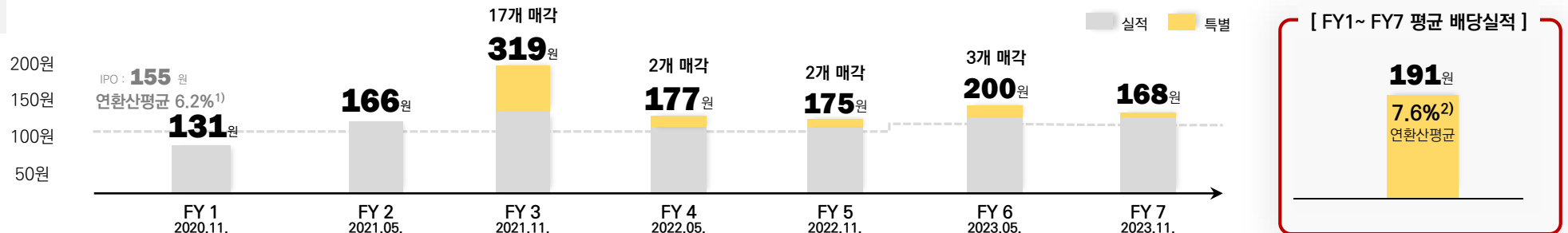
배당가이드 6.2%(공모가 5,000원 기준)를 초과하는 배당실적과 27% 이상의 주가상승 여력 보유

- ‘22년 상반기 금리인상 전(‘21.05.~’22.05.) 평균주가는 6,430원으로 ‘24년 하반기 금융시장 안정화와 자산 리밸런싱전략으로 주가상승이 기대됨
- FY3기부터 매년 매각차익 실현으로 특별배당 실적지속 진행 중이며, 자산매각 후 신규자산 편입으로 AUM은 1조원에서 1.2조원으로 성장 중

주가 추이¹⁾



DPS 추이²⁾



1) 2021년 1월 4일 KRX리츠 TOP지수(1,000) 및 KLI종가(4,795원) 100%기준 변동성 추이 (*출처: 한국거래소 및 당사 내부자료)

2) 공모가(5,000원 기준)

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

* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

수도권 중심의 보유자산 재편은 계속 진행되고 있으며, 2030년까지 주유소 ½ 자산 용도전환 또는 매각 추진 목표

- 토지플랫폼인 당 리츠의 추정가치는 1.4조원으로 119%수준의 매각차익 실현을 통해 가치상승분을 검증하고 있으며, 지속적인 지가상승으로 추가 가치상승 기대
- 매각이 결정된 2개 자산 외 신규로 9개 자산을 매각 추진 중이며, 매매계약이 체결되는 자산에 대하여는 '24년 하반기 Closing 목표 추진 중

매각실적 지표

구분	자산수	장부가(A)	감정가*	매각가(B)	비고(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%

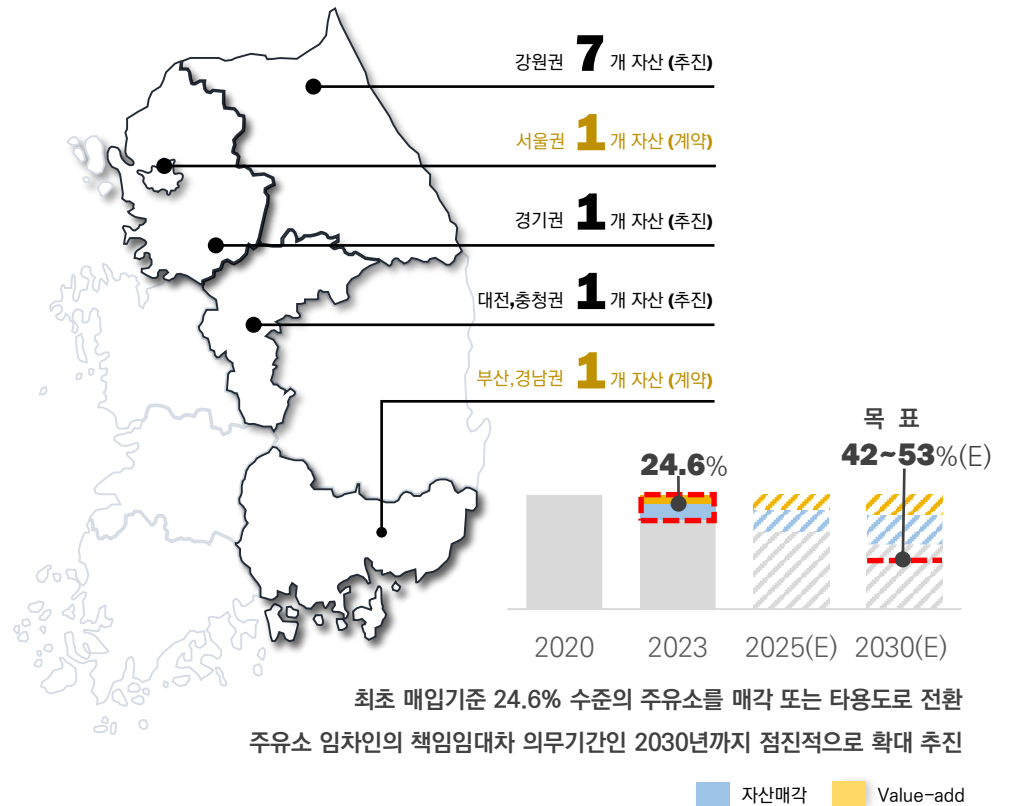
* 감정가: 중앙감정 시세감정, 2020.05.기준

NAV 산출

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

추정가치 = 매입장부가의 116% < 119% (매각실적 지표)

24년도 매각예정 및 추진현황



1) 추정가치 : 시세감정이 기준으로 토지는 공시지가 10년 평균상승률 반영, 건물은 감가상각 반영 / *시세감정가: 기존자산(중앙감정 시세감정, 2020.05.기준) + 신규자산(나라, 경일감정 2022.03.)

2) 2024.3월말 종가 기준 (*출처: 당사 내부자료)

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

* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

1조원(최초 매입기준) 주유소 자산의 16%는 매각차익을 실현하였고 9%(AUM 834억원, 매입기준)는 Value add로 자산가치 제고

- 주유소로서 경쟁력이 저하된 자산 10건에 대하여 Value add를 통하여 Cap rate을 기존 4.5%에서 5.4%로 개선
- 우량 신용등급의 신규 임차인(삼성전자판매, LG하이프라자 등)으로 임대차를 개선하여 임대수익 향상과 장기임대차기간 확보 (10건 자산 WALE : 9.47년)

Value-add 현황

수도권(서울, 경기)

4개 자산

흑석셀프주유소
→ 베스킨라빈스 흑석동점

제이셀프주유소
→ LG베스트샵 서안산본점

경수대로주유소
→ 삼성스토어 북수원점

인촌셀프주유소
→ LS-E-모바일캠프(예정)

충청권

1개 자산

아산셀프주유소
→ LG베스트샵 아산본점

● 전환완료
● 전환 진행중

경북권

1개 자산

영일대주유소
→ 풀바넷 영일대점(예정)

경남권

4개 자산

동래주유소
→ LG베스트샵 동래본점

부경셀프주유소
→ 풀바넷 대연점&세차장

마산현대주유소
→ LS-E-모바일캠프

과정제일주유소
→ 풀바넷 과정동점(예정)

수익률 검토¹⁾

구 분		As-is		To-be	
자산수	AUM	Cap. Rate	CoC*	Cap. Rate	CoC*
10개	873억원(E)	4.48%	6.78%	5.43%	8.66%

완료

전환완료: 7개 자산



[베스킨라빈스 흑석동]

LG베스트샵 서안산

삼성스토어 북수원



LG베스트샵 아산

LG베스트샵 동래

풀바넷 대연

LS-E-모바일캠프 마산

예정

전환 진행중: 3개 자산



LS-E-모바일캠프 인천

풀바넷 영일대

풀바넷 과정

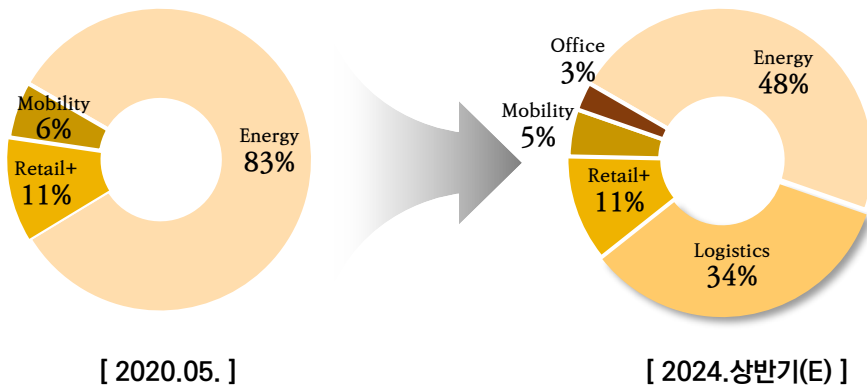
1) 2030년 5월까지의 수익률 추정, 대출금리 가정: 기존 담보대출금리 수준(3.0%) 기준으로 비교 검토 (*출처: 당사 내부자료)

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

당 리츠는 Value-add 및 신규자산 편입을 통하여 지속적인 포트폴리오 구성의 다각화를 도모하고 있음

- 현재 기준 임차인 구성 상 주유소 임대매출 비중은 83%에서 48%수준으로 감소하였으며 현시점 전체 가중평균잔여임대차만기는 약 5.3년임
- 안정적인 주유소 임대매출과 非주유소 임대매출 확대로 영업실적은 지속적으로 개선되는 추세이며 '24년도에도 신규투자 추진으로 해당 추세의 가속화를 목표

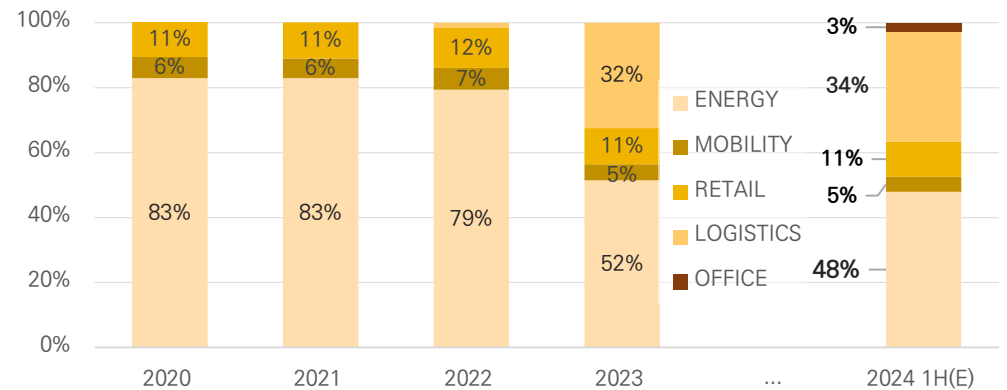
'24년도 예상 매출 구성



[2020.05.]

[2024.상반기(E)]

포트폴리오 구성 변화 추이



(단위: 백만원, %)

Energy '25년 1회 1.5% 상승 Mobility '25년 후 매년 1.5% 상승
Retail+ 매출연동 Logistics 매년 1.5% 상승 Office

대분류	임차인(피투자법인)	비율	WALE	비고
ENERGY	HD현대오일뱅크	48%	6.1년	
MOBILITY	SK네트웍스	5%	6.1년	
RETAIL	SPC, 버거킹, 맥도날드, 폴바셋 등	11%	6.6년	
LOGISTICS	쿠팡, 컬리	34%	3.6년	
OFFICE	크라프트 등(코크렙제66호)	3%	-	우선주 재간접
합 계		100%	5.3년	

구분	2020년 ¹⁾	2021년	2022년	2023년	CAGR(3년)
임대수입	22,825	43,826	42,133	57,590	14.6%
NOI	21,352	40,888	47,451	50,072	10.6%
FFO ²⁾	9,192	17,031	24,670	26,787	25.4%
주당 FFO	132원	245원	279원	303원	-
P/FFO	x18.1	x 25.8	x 17.8	x 17.6	-

1) 2020년 임대수입: 설립년도로써 6개월치 수치 반영 (*출처: 당사 내부자료)

2) FFO = 당기순이익 + 매각관련손익 + 감가상각비 + 손상/평가관련 손익

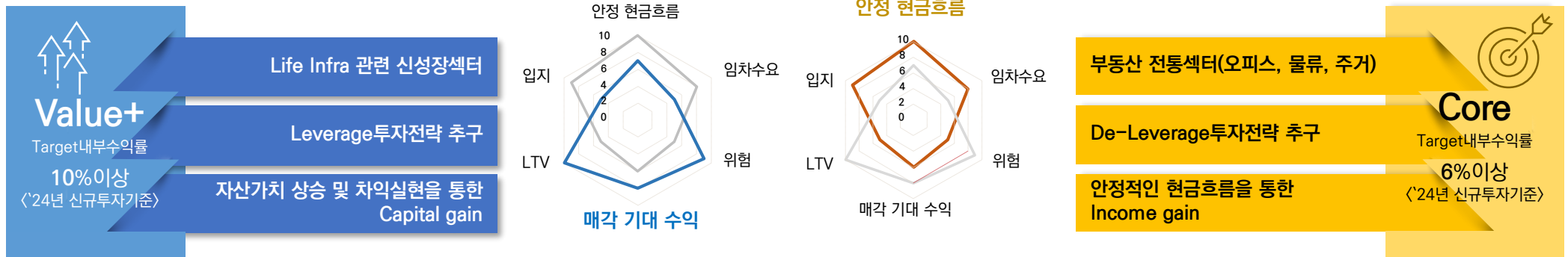
* 상기 주당배당금, 수익률, 가격상승 등 예측정보는 향후 경영환경의 변화, 외부감사 등에 따라 영향을 받으므로, 실제 미래실적은 본 자료에 기재되거나 암시된 내용과 차이가 발생할 수 있습니다.

* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

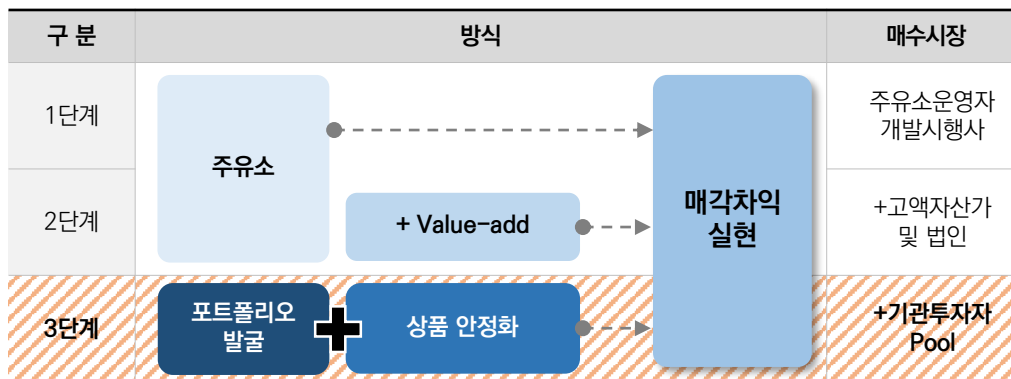
'24년 투자섹터 확대 및 투자기법 고도화로 Main 투자전략인 Value-add 투자 가속화 추진

- Value add 투자전략을 통한 자산가치 제고와 매각을 통한 가치실현으로 주가 상승 견인 도모
- 오피스 리츠시장 1위 AMC의 역량을 활용한 재간접 투자기법 확대 및 Living & Stay 운영파트너와 협업으로 신규투자 Pool확대와 배당 안정성 강화

투자전략



토지플랫폼



오피스



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

레지던스



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

1) (주)코람코자산신탁 최근 5년('18-'23) 국내부동산(15개 오피스 기준) 투자기구 IRR 실적, (*출처: 당사 내부자료)

당 리츠는 보유 자산에 대한 Active 운용·매각 전략, 신규 자산 편입을 통하여 향후 Re-financing에 대비

- '25년부터 주요임차인의 임대료 상승률 반영, 진행중인 Value Add 프로젝트 및 자산매각에 대한 성공적 추진으로 금리인상 분 Coverage 확대
- 매각자본 재활용과 CB 및 유상증자 등의 신규자금 조달로 High-Yield 상품의 신규자산 편입을 추진하여 Re-financing 사전 대응

수익증가 추정내역¹⁾

임대료 상승	Energy	'25년 1회 1.5%
	Mobility	'25년 후 매년 1.5%
	Retail	매출 연동에 따른 CPI지수 반영
	Logistics	매년 1.5%
Value-Add 및 신규 투자	자본재활용 및 CB재원 신규투자	연간 + 19.0억원
	연간 자산 매각계획	
특별배당	Book Value 500억원 수준 자산매각 (추정 매각차익: 매입장부가의 15% 가정)	
	*기존 매각성과 ³⁾ : 매입장부가대비 119%	

연간
▲14억원

연간
▲19억원

연간
▲75억원

차입현황

구 분		만 기	대출잔액	조달금리 (All-in)	LTV ²⁾
담보 대출	죽전	'25.3	120억원	3.80%	62.6%
	남청라	'25.4	1,900억원	3.50%	57.4%
	주유소	'25.6	4,869억원	2.90%	52.1%
CAPEX		'25.6	75억원	3.50%	-
전환사채(기발행)		'27.2	110억원	4.50%	-
가중평균 잔여만기: 1.33년			7,074억원	3.11%	55.0%

금리 상승 분 Coverage

현재 총 이자비용 (A) : 연간 220억원

▲ 상승여력 (B) : 연간 108억원 (대출잔액 기준 152bp 수준)

리파이낸싱 대응가능 이자비용(A+B): 328억원
(금리 4.63% 수준)

1) '25년 리파이낸싱 시점 기준 5개년 연평균 증가액 추정치 (*출처: 당사 내부자료)

2) LTV: 매입시점 감정평가액(담보참고) 기준 (*출처: 당사 내부자료)

3) 매각성과: 매각완료 25개 자산 기준 ('24.02기준) (*출처: 당사 내부자료)

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

* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

건고한 재무지표를 바탕으로 배당 안정성 유지 및 주주 환원 확대

- 전년('22년 11월말) 대비 시가총액('23년 11월말)은 다소 증가하였으며(YoY +7.2%) 향후 Re-Financing에 대비한 건고한 재무상태 유지 중
- 리츠 신용평가등급은 A-(한기평)로서 Stable 등급 유지 중이며, 이자지급능력지수도 2.1배로 안정적인 재무지표 보유

수익성 추이

(단위 : 억원)

구분	FY.7 2023.11.	FY.6 2023.05.	FY.5 2022.11.
영업수입 ¹⁾	302	289	307
임대(임대+관리비)수익	297	279	215
투자수익	-	-	-
기타수익	6	9	92
영업지출	123	103	99
부동산운영비용	57	36	38
일반운영비용	25	27	21
감가상각비	41	40	40
EBIT	179	186	208
EBITDA	220	226	248
NOI	247	254	270
Fixed Charge ²⁾	103	104	106
금융비용	103	104	106
자본화된 이자	-	-	-
매각차익	-	52	23
당기순이익	107	137	115
보통주배당	149	177	156
EBITDA/Fixed Charge ³⁾	2.1배	2.2배	2.7배

1) 영업수익에는 현재가치할인차금에 대한 임대료수익(보증금) 제외

2) Fixed Charge : 금융비용[현재가치할인차금에 대한 이자비용(차입금,보증금)제외] +자본화된 이자

3) EBITDA/Fixed Charge : 당기 EBITDA/[(전기 Fixed Charge + 당기 Fixed Charge)/2]

자산가치 분석

(단위 : 억원)

구분	FY.7 2023.11.	FY.6 2023.05.	FY.5 2022.11.
총자산	12,602	12,576	12,796
부동산투자자산	12,041	11,875	11,903
현금성자산	330	394	294
투자자산	230	-	-
총차입성부채	7,894	7,838	8,054
총차입금	7,011	6,955	7,131
단기차입부채	-	-	-
장기차입부채	7,011	6,955	7,131
사채	-	-	-
임대보증금	882	884	923
자본총계	4,562	4,632	4,651
시가평가 ¹⁾	13,345	13,205	13,509
공시지가반영 시가평가 ²⁾	14,316	14,184	15,167
NAV ³⁾	6,423	6,345	7,113
자산 수 ⁴⁾	166개	166개	169개
매입자산	1개	-	-
매각자산	1개	3개	2개
차입금/시가평가	52.6%	52.7%	52.8%
차입금/공시지가반영 시가평가	49.0%	49.1%	47.0%
P ⁵⁾ / NAV	0.73배	0.77배	0.62배

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

2) 공시지가반영 시가평가 : 시세감정가 기준으로 토지는 공시지가 반영, 건물은 감가상각 반영, 2023년 기준

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.

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



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