



# (주)코람코에너지플러스 REIT

## Investor Presentation

August, 2023

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.

## 1. 리츠현황

## 선순환 투자구조(운용-매각-매입-개발)의 Value-add형 상장 리츠

- 전국 166개 자산에 투자한 다물(多物)리츠로서 운용자산규모(AUM) 1.2조원 수준임
- IPO이후 24개 자산 매각, 3개 자산 매입, 10개 자산 용도전환 추진 중

## 회사 개요

\*2023년 5월 기준

|          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| 기업명 :    | (주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사         |
| 자산관리회사 : | (주)코람코자산신탁                      |
| 결산월 :    | 5월 / 11월 (연 2회, 8월 / 2월 배당금 지급) |
| 발행주식총수 : | 보통주 88,534,474주                 |
| 자산개수 :   | 주유소 164개 + 물류시설 2개              |
| 신용등급 :   | A- (한국기업평가, 23.04.25.)          |
| 시가총액 :   | 4,861억원 ('23년 7월말 종가 기준)        |

## 주요 연혁

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| 2019. 12. 10. | 회사설립                |
| 2020. 06. 01. | 주유소 187개 취득         |
| 2020. 08. 31. | KOSPI 상장            |
| 2022. 02. 25. | 주유소 19개 매각          |
| 2022. 02. 28. | 신주발행(유상증자) 결정       |
| 2022. 03. 31. | 주유소 1개, 물류센터 1개 매입  |
| 2022. 04. 28. | 물류센터 1개 매입          |
| 2023. 03. 31. | 주유소 4개 매각           |
| 2023. 05. 31. | 주유소 1개 매각           |
| 2023. 08. 23. | 사명 변경(코람코라이프인프라) 추진 |

## Value-add 현황

● 오픈 완료 ● 추진중

[인천] 인천 → 전기차충전소

[경기] 경수대로 → 가전 판매시설

[경남] 영일대 → Drive-Thru

[경남] 마산 → 전기차충전소

[부산] 괴정제일 → Drive-Thru

[서울] 흑석셀프 → Drive-Thru

[경기] 제이 → 가전 판매시설

[충남] 아산 → 가전 판매시설

[부산] 동래 → 가전 판매시설

[부산] 대연 → Drive-Thru +세차장

\*2023년 3월 기준

부동산  
(PROPERTIES)

Grid 166개

운용자산  
(AUM)

1.2조원

신용등급  
(CREDIT)

A- (한국기업평가)

임차인  
(TENANT)

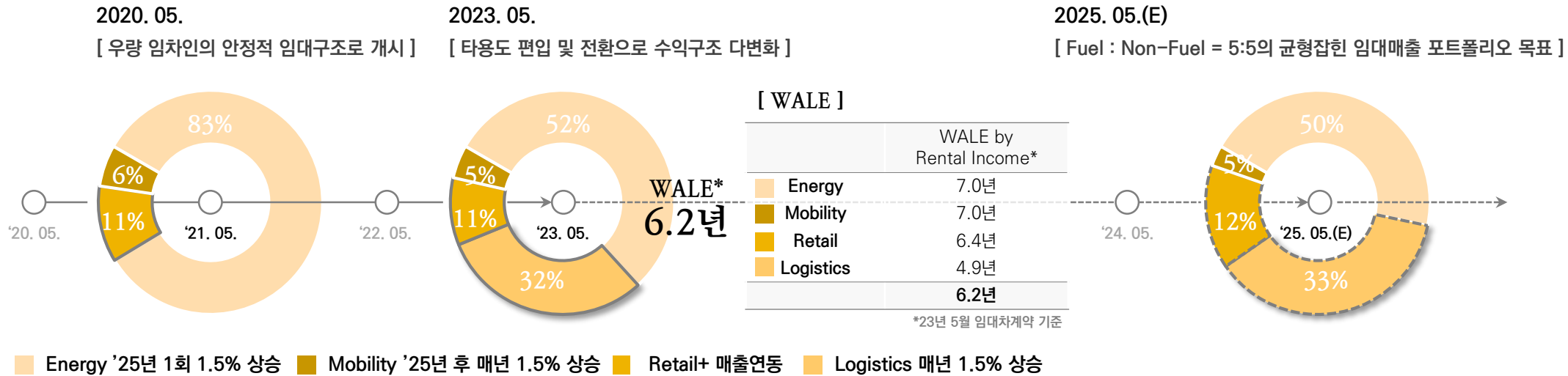
|           |     |
|-----------|-----|
| Energy    | 52% |
| Mobility  | 5%  |
| Retail+   | 11% |
| Logistics | 32% |

AUM : Asset Under Management

## 임대수익 구조의 다변화 및 균형적인 포트폴리오화 추진

- 주유소 임대매출에 편중되어 있는 임대수익구조에서 타용도의 신규자산의 편입과 용도전환으로 성장형 임대매출로의 다변화 추진
- 매각 후 보유 중인 투자대기자금과 메자닌 등의 신규 자금조달을 통한 투자활동으로 임대수익구조 개선 가속화

## 임대 매출 변화 추이



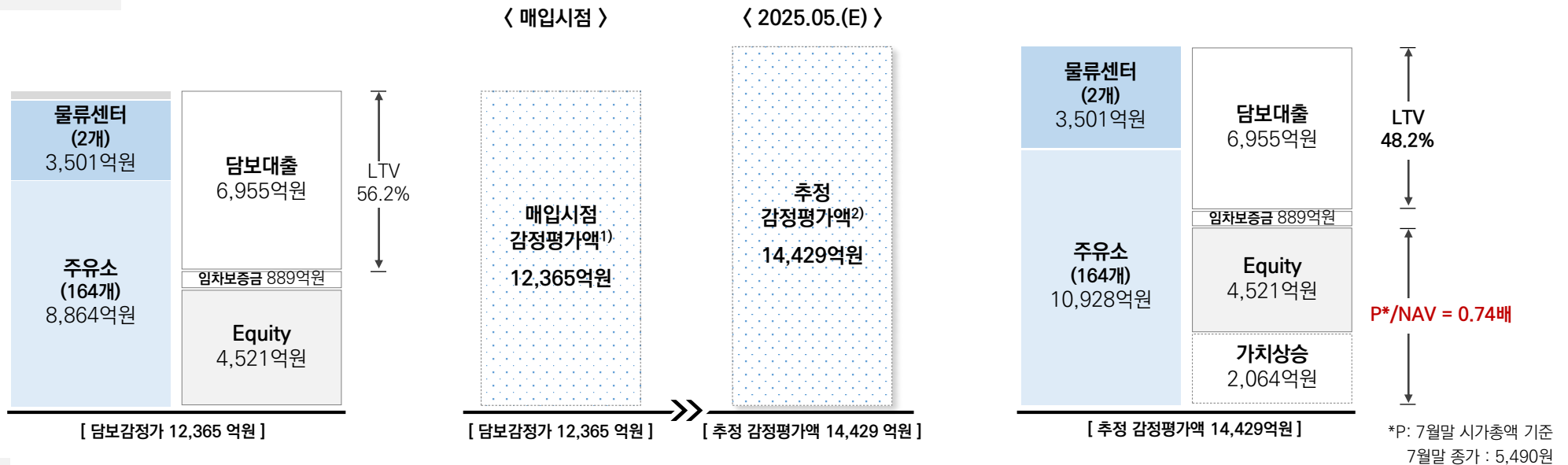
## 임대매출 다각화 실적



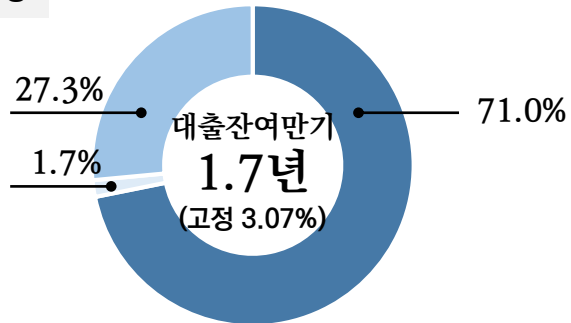
## 장기 고정금리 차입부채로 25년까지 금리상승 이슈 없음

- 금리인상 리스크에 대한 대응기간(1.7년) 확보로 중장기 대응전략 추진
- 담보감정 재평가로 대출금리 스프레드 최소화 대응 및 임대료 상승과 Value-add를 통한 임대수익 증대 추진

## 현재 및 예상 투자구조



## 대출구성



\*23년 5월 기준

| 구분    | 비율     | 차입금(천원)     | 만기일        | 이자율   |
|-------|--------|-------------|------------|-------|
| 주유소   | 71.0%  | 493,451,876 | 2025-06-01 | 2.77% |
| 남청라물류 | 27.3%  | 190,000,000 | 2025-04-28 | 3.35% |
| 죽전물류  | 1.7%   | 12,000,000  | 2025-03-31 | 3.80% |
| 합 계   | 100.0% | 695,451,876 |            | 3.07% |

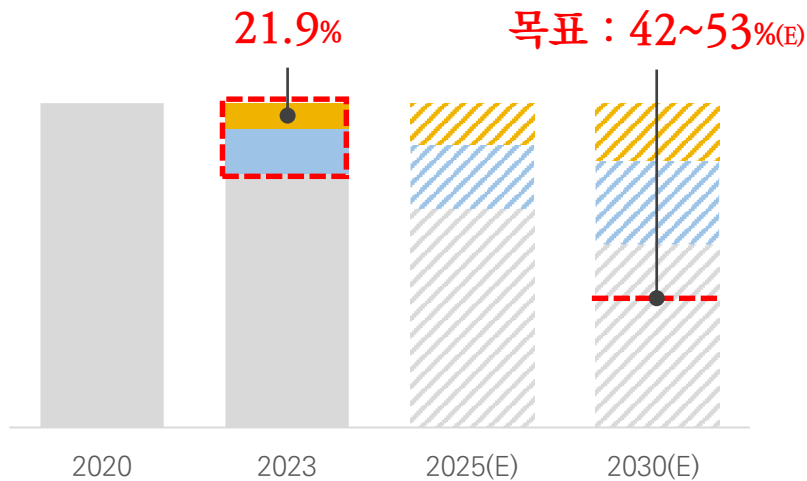
1) 감정평가일 : 주유소 (20년 5월), 남청라(22년 4월), 죽전(21년 12월), 광교(21년 12월)

2) 주유소 토지 : CAGR 4.61% 적용 (\*과거 10년치 평균, 건물 : 감가상각 적용)

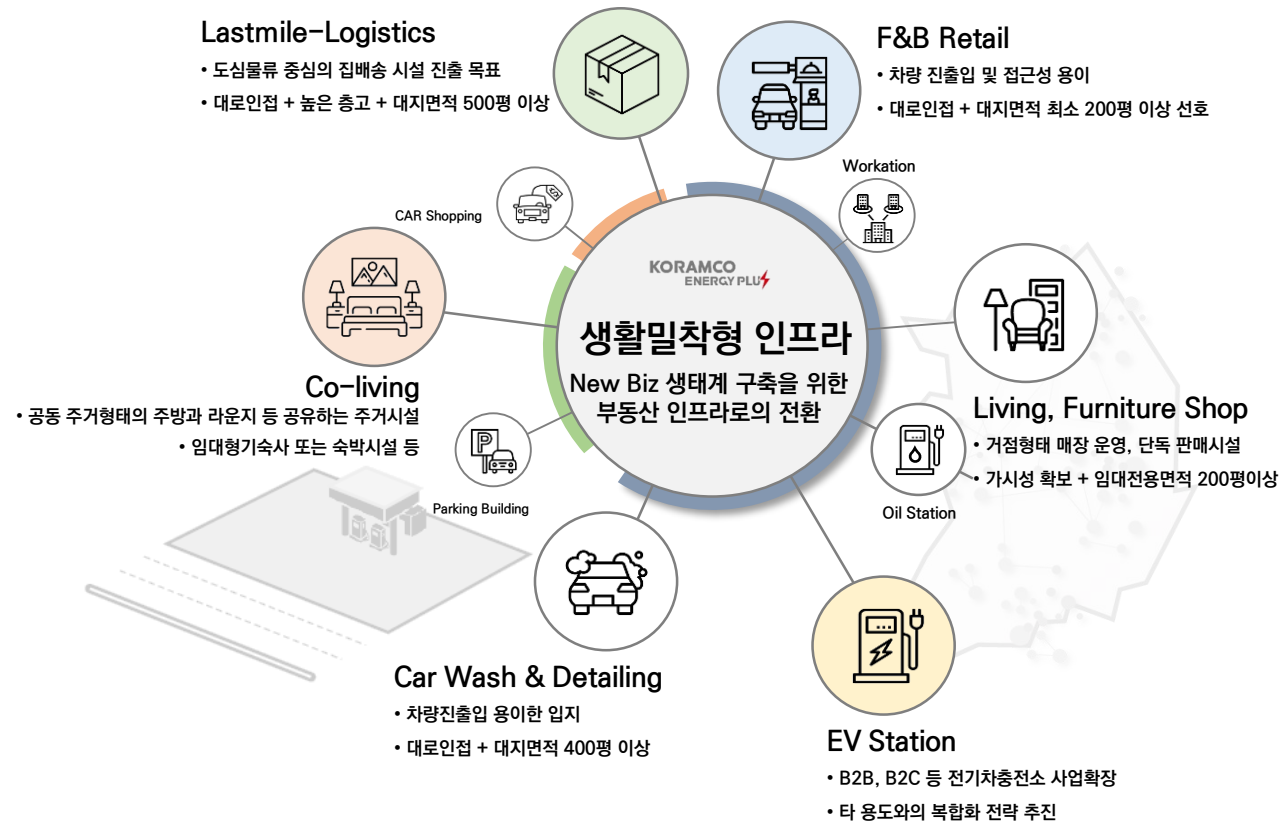
## 주유소리츠에서 생활밀착형 인프라리츠로 전환 추진

- 성장 산업기반의 파트너와 보유자산의 용도전환 및 공동투자를 통한 동반 성장 도모
- 전국 주요 입지의 토지에 New Biz 생태계 구축을 위한 생활밀착형 인프라 역할로의 영속형 리츠 추구

## Value-add 전략



최초 대비 21.9% 수준의 주유소를 매각 또는 타용도로 전환 완료  
책임임대차 의무기간인 2030년까지 점진적으로 확대 추진



## 신성장 산업으로의 적극적인 용도전환 및 개발

- 모빌리티 에너지 전환시기의 대응전략으로 B2B 중심 전기충전 인프라시설 운영업자와 장기임대차계약(15년) 체결로 주유소 용도전환 추진
- 소비트렌드에 부합한 드라이브스루 커피전문점 매장(폴바셋) 전환으로 보유자산 가치 극대화

### New Biz 시장 환경 및 보유자산 개발계획(E)



### EV Station

**인천** **마산**

- B2B 중심 전기차 충전 인프라 구축 목표
- 타 용도와의 복합화 전략



**서울 달리는 '배달·택배' 2025년엔 모두 전기차 된다**

HOME > 정책 > 국회

**대기관리권역법 등 5개 환경법안 국회 통과**

채택률 기자 | 승인 2023.03.02 14:50 | 댓글 0

**[단독] 내년 '택배 전기차' 빨리 받는다...법 유예도 검토**

백규은 기자 | 입력 2022.07.28.12:36 | 수정 2022.07.28.13:34

| 구분   | 인천셀프        | 마산현대        |
|------|-------------|-------------|
| 대지위치 | 인천광역시 미추홀구  | 창원시 마산회원구   |
| 대지면적 | 480평        | 905평        |
| 용도   | 근린생활시설외 1   | 근린생활시설외 1   |
| 방식   | 용도변경 및 증축   | 용도변경 및 증축   |
| 오픈예정 | '23. 3Q (E) | '23. 3Q (E) |
| 진행상황 | (임차인 공사중)   | (임차인 공사중)   |



### F&B Retail

**과정제일** **영일대**

- DT매장 중심의 점포 확장 트렌드
- 도로변 가시성 좋은 곳



주유소 터에 '승차구매점' 많이 들어서는 이유

주성희 기자 (near@domain.com) | 입력 2022-09-13 19:13 화 | 노출 2022-09-13 19:21 화 | 댓글 0

**'매장수'만 늘려선 '글썸'...커피·버거, 차별화 출점 전략 짚다**

생활 한 부분서 '목적지'로...스타벅스 '데스티네이션' 전략  
'수익성' 방점 노브랜더버거, 수도권 벗어나 지방 집중 출점  
비대면 트렌드 여전하니 맥도날드·폴바셋 DT 강화 속도

등록 2023-03-06 오후 4:21:54 | 수정 2023-03-06 오후 7:28:07 | 댓글 0

| 구분   | 과정제일        | 영일대셀프       |
|------|-------------|-------------|
| 대지위치 | 부산시 사하구     | 포항시 두호동     |
| 대지면적 | 226평        | 380평        |
| 용도   | 근린생활시설      | 근린생활시설      |
| 방식   | 철거 및 신축     | 철거 및 신축     |
| 오픈예정 | '24. 2Q (E) | '24. 2Q (E) |
| 진행상황 | 건축인허가 완료    | 건축인허가 완료    |





## 신성장 산업으로의 적극적인 용도전환 및 개발

- 미래성장산업의 도입전략으로 도심물류 업체와 장기임대차계약(10년) 체결로 주유소 용도전환 추진
- 주거트렌드에 부합한 코리빙사업 도입으로 보유자산 가치 극대화

### New Biz 시장 환경 및 보유자산 개발계획(E)



#### Lastmile-Logistics

목감

- 도심물류 중심의 집배송 시설 진출 목표
- 대로인접 + 높은 층고 + 대지면적 500평 이상

**coupang**  
logistics services

기업과산업 소비자·유통

**‘유통업계 대세’와 화해하는 제조사들,  
쿠팡으로 쏠림 현상 더 강해진다**

쿠팡이 흔든 유통 판도...뒤로 밀린 이마트·롯데와 '톱픽'된 현대백

**쿠팡·이마트, 하반기 유통 1위 경쟁 달아오른다**

| 구분   | 목감          |
|------|-------------|
| 대지위치 | 경기도 시흥시 목감동 |
| 대지면적 | 1,398평      |
| 용도   | 창고시설        |
| 방식   | 철거 및 신축     |
| 오픈예정 | '24. 2Q (E) |
| 진행상황 | 인허가 중       |



#### Co-living

재동

- 공동 주거형태의 주방과 라운지 등 공유하는 주거시설
- 임대형기숙사 또는 숙박시설 등

(\*우선협상대상자로 선정 후 협의중)

**MGRV** COMMUNITY & SPACE

HOME > Tbusiness > real estate > 이슈

[주거트렌드] 늘어나는 MZ 직장인...도심형 '코리빙하우스' 뜬다

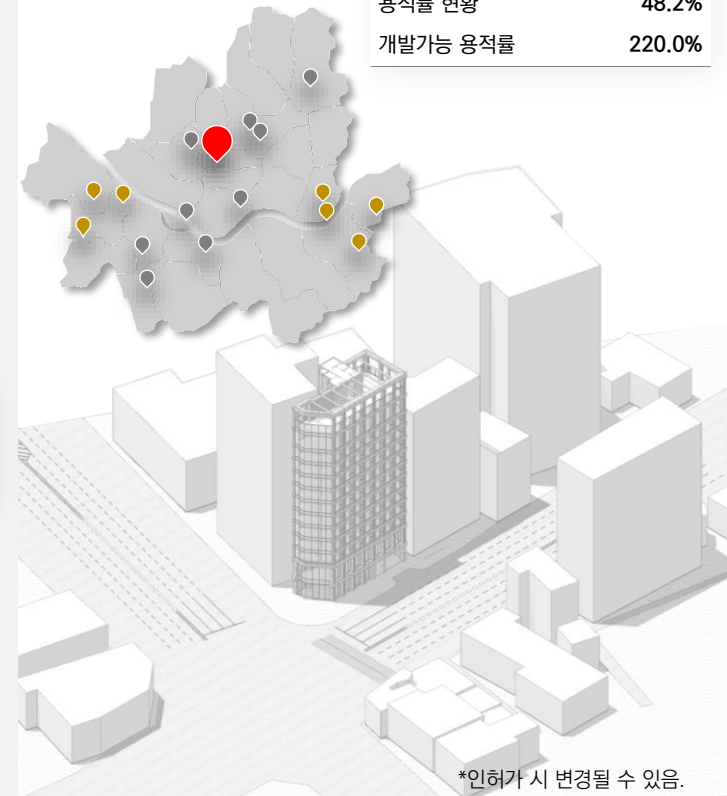
**고금리·전세사기에...전세 포비아 갈수록 심화**

서울 관광객 3천만 시대 연다...코로나 이전 수준으로 도약

**전셋값, 매매가의 절반까지 추락...거래 비중도 월세에 첫 역전 당해**

| 구분   | 재동           |
|------|--------------|
| 대지위치 | 서울시 종로구 경운동  |
| 대지면적 | 166평         |
| 용도   | 숙박시설, 근린생활시설 |
| 방식   | 철거 및 신축      |
| 오픈예정 | '26. 2Q (E)  |
| 진행상황 | 코리빙파트너사 협의 중 |

|           |          |
|-----------|----------|
| 서울소재 보유자산 | 17개 중 1개 |
| 총 대지면적    | 6,270평   |
| 용적률 현황    | 48.2%    |
| 개발가능 용적률  | 220.0%   |



\*인허가 시 변경될 수 있음.



# Copyrights & Contact Information

Investment Management Team 2 | Investment Management Department 2 | REITs Business Division 2 | KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd.

코람코자산신탁 | 리츠사업 2부문 | 투자운용 2본부 | 투자운용 2팀

---

This material has been prepared by KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd. ("KORAMCO").

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 are under no obligation to update or keep the current information contained herein. KORAMCO 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 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 are not improperly disclosed or otherwise inappropriately made available to any other client(s). Neither KORAMCO nor any of its affiliates, directors, employees or agents accept any liability for any loss or damage arising out of the use of all or any part of this material.

© 2023 KORAMCO. 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.