

(주)코람코라이프인프라 REIT

Investor Presentation

October, 2023

코람코자산신탁 준법감시인 심사필 제2023-0007호
(2023.10.17~2026.10.16)



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.

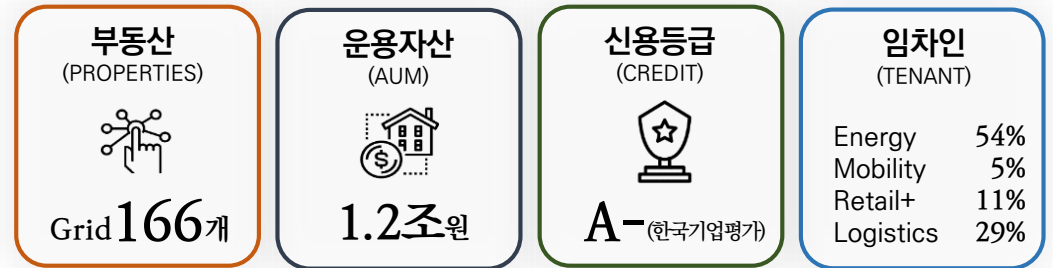
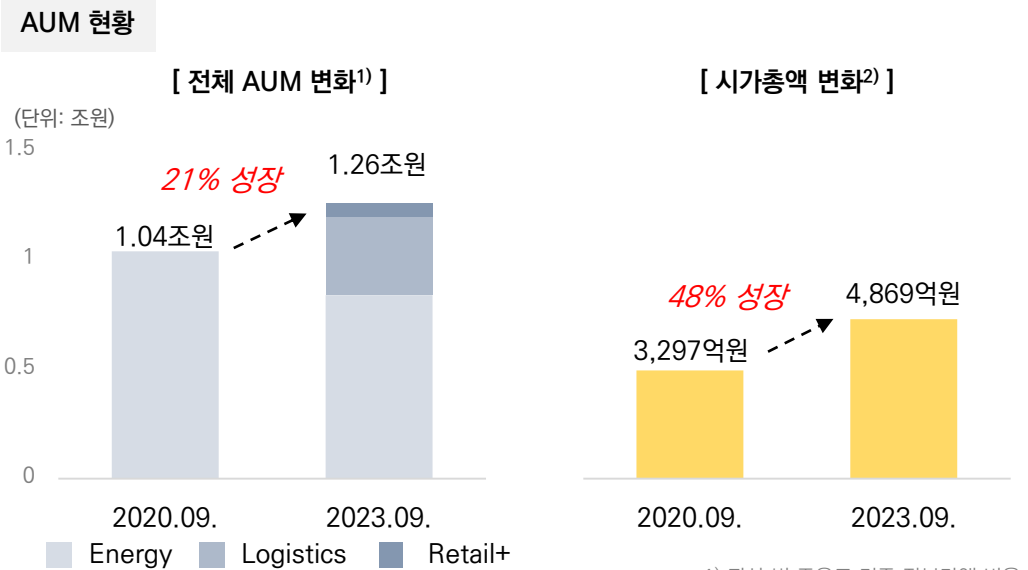
본 자료는 주식의 모집 또는 매출, 매매 및 청약을 위한 권유를 구성하지 아니하며 문서의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다. 주식 매입과 관련된 모든 투자 결정은 오직 기업공개를 위해 금융감독원에 제출한 증권신고서 또는 (예비)투자설명서를 통해 제공 및 별도의 공시되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것 입니다.

선순환 투자구조(운용-매각-매입-개발)와 Value-add 및 Core 투자스타일의 성장형 복합리츠

- 전국 166개 자산에 투자한 다물(多物)리츠로서 운용자산규모(AUM) 1.2조원 수준임
- IPO 이후 AUM은 21% 상승, 시가총액은 48% 증가한 성장형리츠임

회사 개요	
*2023년 9월말 기준	
기업명 :	(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사
자산관리회사 :	(주)코람코자산신탁
결산월 :	5월 / 11월 (연 2회, 8월 / 2월 배당금 지급)
발행주식총수 :	보통주 88,534,474주
자산개수 :	주유소 164 + 물류시설 2개
신용등급 :	A- (한국기업평가/ '23년 4월 평가 기준)
시가총액 :	4,869억원 ('23년 9월말 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. 05. 31.	주유소 5개 매각
2023. 09. 20.	변경 상장 (이전명: 코람코에너지플러스리츠)



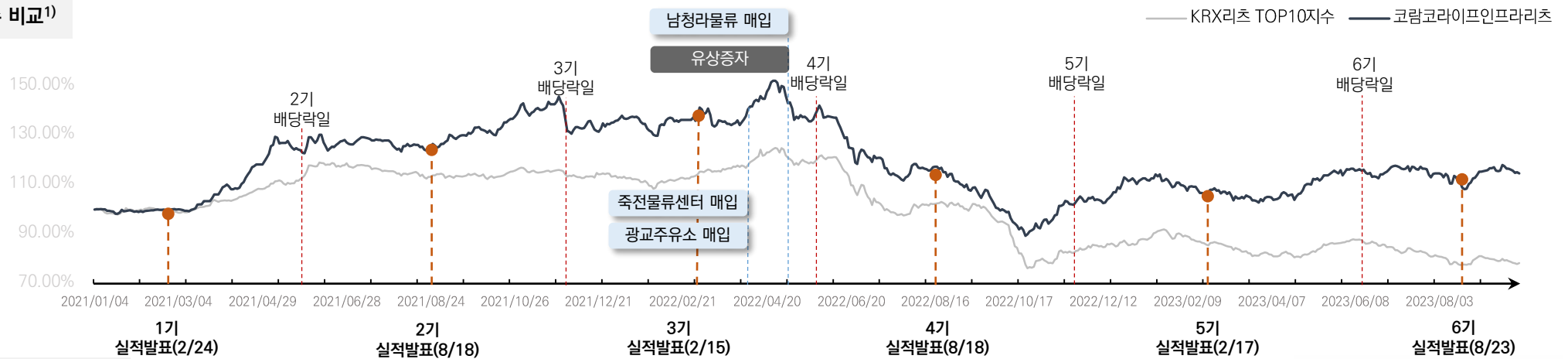
AUM : Asset Under Management

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

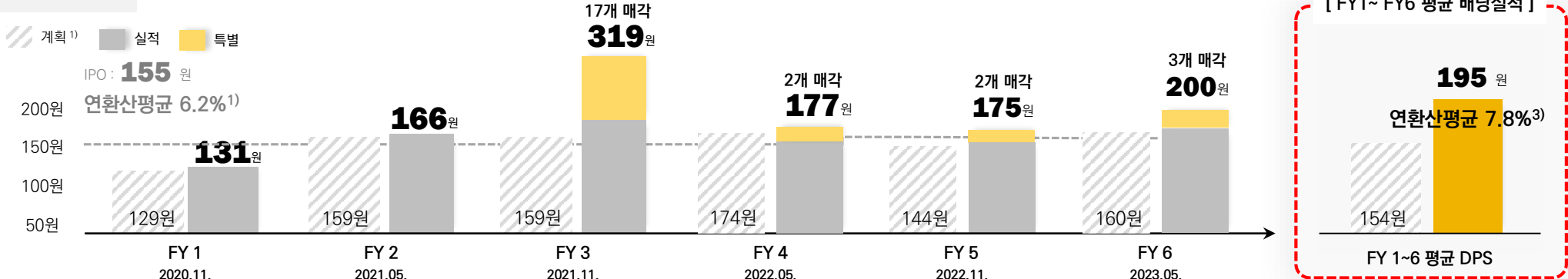
안정적인 임대수익과 매각차익의 배당으로 주주가치 제고

- 리밸런싱전략을 통한 Value-add 및 자산매각으로 수도권 중심의 보유자산 재배치 진행 중
- IPO시 제시하였던 배당가이드 6%대를 초과하는 7.8% 실적 달성

지수 비교¹⁾



주당배당금 추이²⁾



1) 2021년 1월 4일 KRX리츠 TOP지수(1,000), KLI(4,795원) 100%기준 변동성 추이 (출처: 한국거래소 및 당사 내부자료)
 2) 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다. (출처: 당사 내부자료)
 3) 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.

성장 가속화를 위한 새로운 비전 “VISION2030”을 제시

- 신성장동력 및 배당안정성을 확보하는 전략 제시, 향후 상장리츠 양적성장을 위한 발판을 마련하고자 함
- 투자섹터 확대, 투자전략 다변화, 투자기법 고도화를 통한 KLI 양적성장으로 자금조달 경쟁력을 강화하고자 함

VISION2020 → 2030



*Value-add 및 신규자산



불안정한 금융환경 장기화에 따라 시장환경에 부합한 투자전략 수립

- 고금리 장기화 등 불확실성 확대에 따라 리파이낸싱 리스크 반영으로 저평가된 주가가 지속되어 대응전략 필요
- 現 시장에 부합한 투자가이드 수립 등의 선제적 대응전략으로 Risk 헷지 및 성장동력 확보

주가분석¹⁾

MBC 뉴스

뉴스종 | 최선기사

연준 인사들, 국채 금리 급등에 '기준 금리 동결' 시사(종합)

송고시간 | 2023-10-10 09:38

한국경제

금융

한은 "파월 Fed 의장, 고금리 장기화 가능성 암시"

일도원 기자 슝

입력 2023.09.21 08:09 수정 2023.09.21 08:16

가

오늘의 주도



23년 투자가이드 수립

Fed 의 "Higher for Longer", 고금리 장기화 등 불확실성 확대

추정 NAV* = 6,345억원 (주당 7,167원)
P/NAV = 0.77배로 저평가

※ 추정 NAV: 매입장부가의 116% 수준 < 26개 자산 123% 수준 매각완료

주가상승 모멘텀 및 리파이낸싱 준비 등 선제적 대응 전략 필요

투자가이드 #1
배당가이드를 상회하는 High yield 추구

투자가이드 #2
안정적인 Cash Flow

투자가이드 #3
주주가치를 고려한 재원조달

Core투자섹터의 확대 및 재간접 투자기법 도입

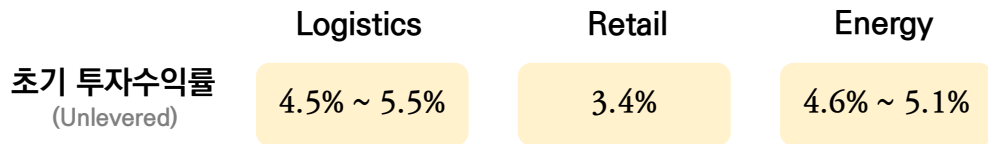
투자전략에 부합한 자산의 투자로 리밸런싱전략 및 Value-add전략 가속화 추구

1) 2022년 1월 3일 코스피지수(2,988.77), KRX리츠 TOP지수(1,137), KLI(6,424원) 100%기준 변동성 추이 (출처: 한국거래소, Investing.com 및 당사 내부자료)

주주가치를 고려한 투자전략 도입

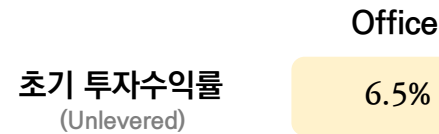
- 22년 하반기부터 지속된 고금리 지속으로 KLI 배당가이드 수준을 만족하는 실물 투자 어려움
- 투자가이드가 충족될 수 있는 Core투자섹터에 재간접 투자기법으로 구조화된 종류주 투자검토

Value-add 투자 검토



담보대출 시장조달금리(5.x%~6.x%)의 상승으로 현시점 역레버리지 투자이며, KLI배당가이드를 하회하는 투자수익률로 **투자전략에 미부합**

Core투자 검토



최유효 투자구조가 적용된 우선주 투자로 배당의 안정성과 KLI배당가이드를 상회하는 투자수익률로 **투자전략에 부합**

[마제스타시티타워1 투자개요]

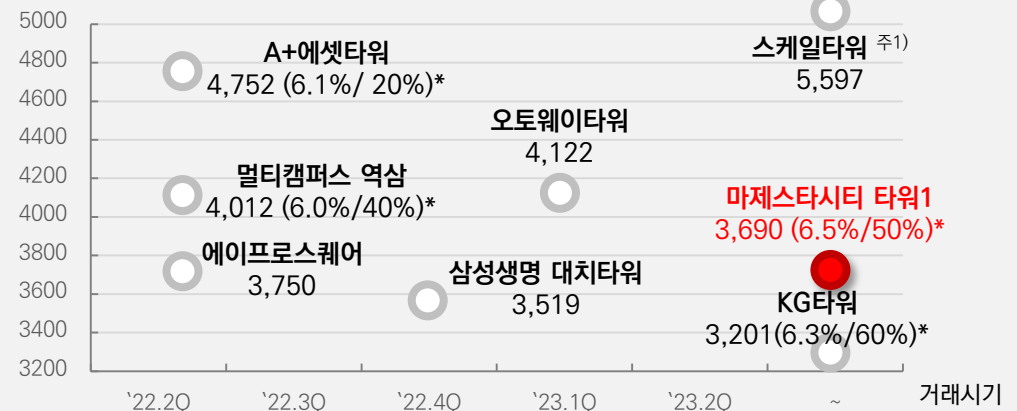
투자기간	7년
투자수익률	누적적 6.5%
매입Cap.rate	보통기준 4.28% (우선주기준 4.76% 효과)
Exit. Cap.rate	4.25%

※ '23년도 주요 검토자산¹⁾

구분	물건명	소재지	연면적	매입 Cap.rate	Unlevered Initial CoC
Logistics	B물류센터	용인시	43백평	5.95%	5.58%
	T물류센터	천안시	45백평	5.73%	5.54%
	K물류센터	화성시	76백평	5.49%	5.22%
	D물류센터	이천시	122백평	5.83%	4.59%
	K물류센터	용인시	166백평	5.02%	4.47%
Retail	태평동 개발부지	성남시	19백평	5.70%	3.45%
Energy	**주유소	평택시	2백평	5.89%	5.14%
	**주유소	파주시	3백평	5.30%	4.61%

1) 출처: 당사 내부자료

평당 매입가(단위 : 만원, 출처: CBRE시장실사)



- 1) 지분율 50% Share Deal, 실사자료(제일감정평가법인) 준용
- 2) *평당 매입가(우선주 수익률/ 매각차익 배분)
- 3) *상기 내용은 공식된 투자설명서 등의 자료 기준으로 작성되어 실제와 다를 수 있음.

GBD(강남업무지구)권역 프라임오피스 우선주의 Core투자

- 풍부한 임차수요와 자산가치가 증대되는 자산의 투자로 안정적인 Cash flow 추가 확보 가능
- LEED 'PLATINUM' 등급을 획득한 자산의 투자로 ESG투자 성과

마제스타시티 타워1.

소재지	서울시 서초구 서초대로 38길 12
지역/지구	준주거지역
주용도	업무시설, 판매시설 등
건축규모	B7 / 17F
대지면적	5,434㎡ (1,644평)
연면적	46,581㎡ (14,091평) (마제스타시티 타워1. 부분)
준공일	2017년 6월
임차인	크라프트, 벅스, 올림푸스 등

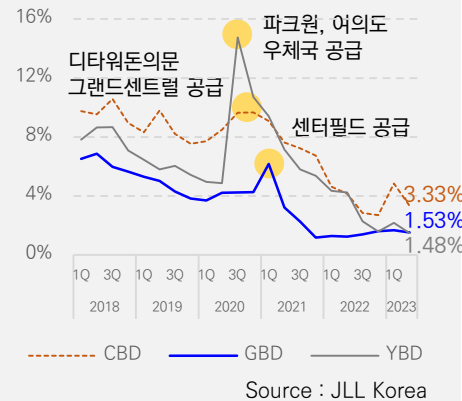


투자 하이라이트

IT기업 선호 입지에 따른
**풍부한 임대수요로
안정적인 Cash flow기대**

안정적으로 임대운용가능 자산

주요권역 별 공실률 추이 '18.1Q ~ '23.2Q 추이



- GBD권역은 공실률 1.5%로 10여년 만에 최저 수준을 보이고 있음.
- 임대차 Backup Plan 확보로 안정적인 임대운용 예상

주변 개발호재에 따른
**자산가치 증대 시 보통주
와 동일한 매각차익 기대**

서리풀 지구단위계획



사업명	서리풀 지구단위계획 구역
사업개요	친환경 첨단 비즈니스 허브조성 계획
대지위치	서초구 서초동 1005-9일원
대지면적	약 29,300평
공사기간	'24년 하반기 착공 예정
사업비	약 2조 8,000억원
주용도	업무시설, 판매시설 등

*출처: 서리풀 지구단위계획 변경 결정(안)

공사비 상승에 따른
**GBD권역 準신축자산으로
LEED 최고등급에 ESG투자**

공사비가 상승에 따른 공급우위 시장

- | | |
|----------|--|
| 토지 가격 상승 | <ul style="list-style-type: none"> • 제한된 토지 및 가격 경쟁 심화 • GBD권역 토지 평당 2~3억원 ↑ |
| 건설비 등 상승 | <ul style="list-style-type: none"> • 전세계적 원자재 가격 상승 추세 • 국내 인건비 등 상승 지속 |

넓은 기준층 면적 및 높은 천정고 보유



LEED 'PLATINUM' 등급 획득

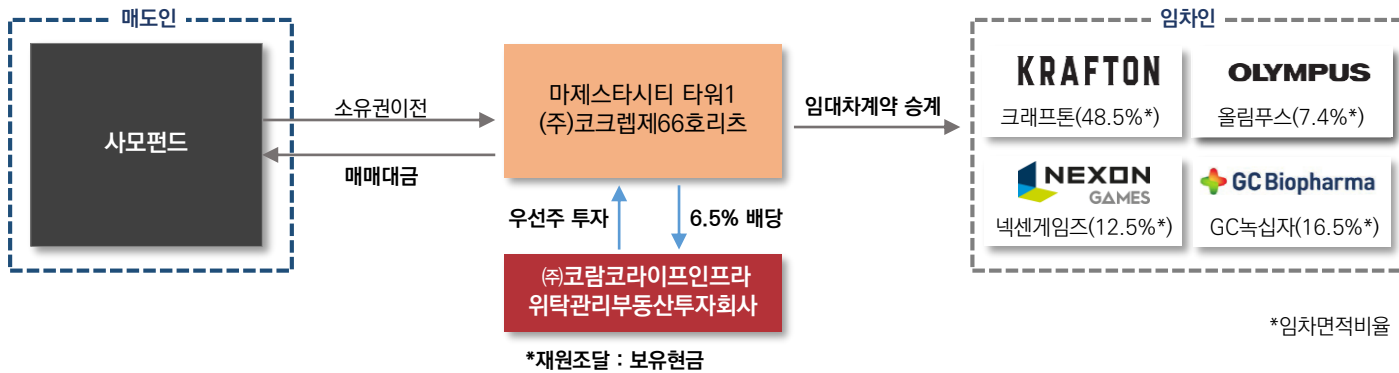
-GBD권역 내 41개 오피스 자산 중 본 물건 포함 5개 자산만 보유 함.



보유현금을 활용한 신규자산 편입으로 재무개선 효과 기대

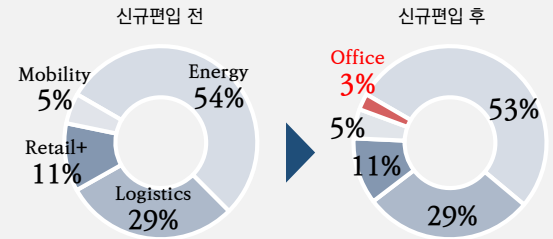
- GBD권역 Cap.rate을 상회하고 임대료 상승이 기대되는 신규자산 편입으로 본 리츠의 NAV 증대가 기대됨
- 본건 투자는 투자섹터의 다각화와 NOI상승 및 DPS상승 효과로 포트폴리오 운용전략에 기여함

신규자산 편입구도

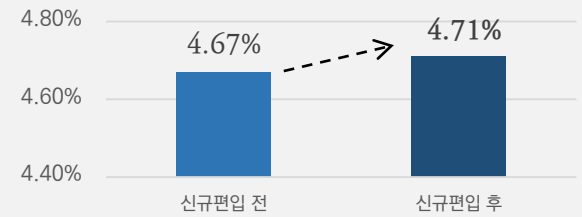


재무개선효과*

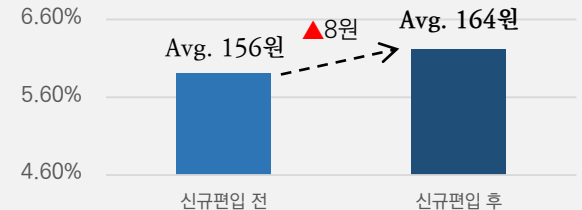
- 임대매출의 다각화 (*6기 임대수의 합계 기준)



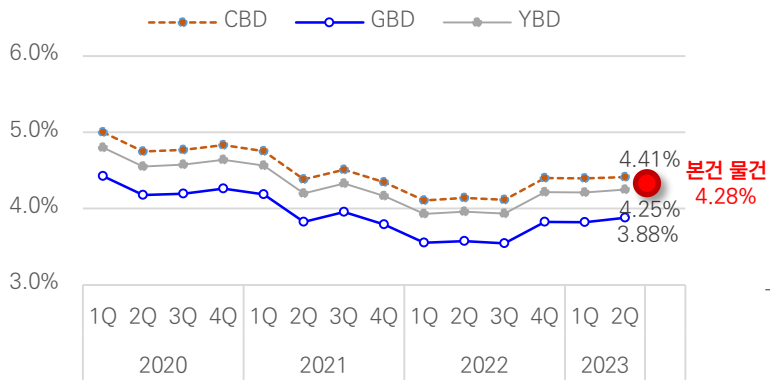
- NOI Yield 상승 [*Normalized NOI / (매매가격 - 임대보증금) - 내부기준]



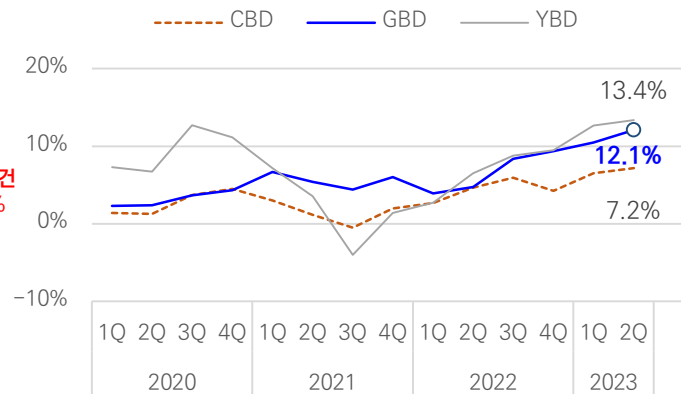
- DPS상승 개선효과 (*향후 3개년, 7기~12기 추정DPS 평균)



오피스 Cap. Rate 추이¹⁾



오피스 NOC 전년대비 상승률 추이¹⁾



1) 출처: 젠스타메이트 및 당사 내부자료

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

NAV대비 저평가된 주가 형성 중, 금리 안정화 시 주가 상승 기대

- 전년대비 시가총액 감소(YoY -16%)로 P/NAV는 하락하여, 매크로 안정화 시 주가 상승 여력 보유
- 건전한 재무지표 유지로 신규자금 조달 계획 수립 용이

수익성 추이

(단위 : 억원)

구분	FY.6	FY.5	FY.4
	2023.05.	2022.11.	2022.05.
영업수익¹⁾	289	307	223
임대(임대+관리비)수익	279	215	206
기타수익	9	92	17
영업비용	103	99	66
부동산운영비용	36	38	18
일반운영비용	27	21	21
감가상각비	40	40	27
영업이익	186	208	157
EBITDA	226	248	184
NOI	254	270	205
Fixed Charge ²⁾	104	106	80
금융비용	104	106	80
자본화된 이자	-	-	-
매각차익	52	23	33
당기순이익	137	115	130
보통주배당	177	156	157
EBITDA/Fixed Charge³⁾	2.2배	2.7배	2.4배

- 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.6	FY.5	FY.4
	2023.05.	2022.11.	2022.05.
총자산	12,576	12,796	13,155
부동산투자자산	11,875	11,903	12,264
현금성자산	394	294	392
총차입성부채	7,838	8,054	8,092
총차입금	6,955	7,131	7,173
단기차입부채	-	-	-
장기차입부채	6,955	7,131	7,173
임대보증금	884	923	918
자본총계	4,632	4,651	4,692
시가평가 ¹⁾	13,205	13,509	13,571
공시지가반영 시가평가 ²⁾	14,184	15,167	15,237
NAV ³⁾	6,345	7,113	7,145
자산 수 ⁴⁾	166개	169개	171개
매입자산	-	-	3개
매각자산	3개	2개	3개
차입금/시가평가	52.7%	52.8%	52.9%
차입금/공시지가반영 시가평가	49.1%	47.0%	47.1%
P⁵⁾ / NAV	0.77배	0.62배	0.82배

- 1) 시가평가 : 기존자산(중앙감정 시세감정, 2020.05 기준) + 신규자산(나라, 경일감정 시세감정 2022.03.)
- 2) 공시지가반영 시가평가 : 시세감정이 기준으로 토지는 공시지가 반영, 건물은 감가상각 반영, 2022년 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 자료로서 사업보고서 상 내용과 일부 상이할 수 있습니다.

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



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

