

코람코라이프인프라리츠 IR 및 미래 전략 보고서

VISION 2030

October, 2023

코람코자산신탁 준법감시인 심사필 제2023-0008호
(2023. 10. 20 ~ 2026. 10. 19)

KORAMCO LIFEINFRA REIT 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 LifeInfra REIT Co., Ltd.



Disclaimer

본 자료는 기업설명회(IR)와 관련하여 기관투자자들과 일반투자자들을 대상으로 정보를 제공하기 위한 목적으로 (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')에 의해 작성되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려드립니다. 본 자료 활용에 대한 제한 사항 위반은 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'에 대한 위반에 해당될 수 있음을 유념해 주시기 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(☞)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 금융감독원과 리츠정보시스템을 통해 제공되는 정보를 바탕으로 내려져야 할 것입니다.

Contents

01 KLI의 과거

- 코람코라이프인프라리츠 설립 (구, 코람코에너지플러스)
- 비전 2025 선포

02 KLI의 현재

- 비전 2025 초과 달성 및 조기 실현

03 KLI의 미래

- 성장가속화를 위한 새로운 비전 제시

04 Vision 2030

- Strategy 1. 투자섹터 확대
- Strategy 2. 투자전략 다변화
- Strategy 3. 투자기법 고도화

☰	목차
↻	돌아가기
<	이전 페이지
>	다음 페이지

본 자료는 자료 내 관련 페이지로의 이동 등의 기능이 포함된 인터랙티브 PDF로 발간되었습니다.

KNI의 과거

코람코라이프인프라리츠 설립 (구, 코람코에너지플러스)

- 코람코라이프인프라리츠는 SK네트웍스의 주유소 관련 사업을 코람코자산신탁이 인수하여 설립한 **아시아 최초의 주유소 기반 리츠**였습니다.
- 코람코자산신탁은 **전국에 산재한 187곳의 주유소** 부지를 지역과 규모, 개발가능성 등의 기준으로 등급과 가치를 매겨 최적의 운영전략을 수립해 2020년 8월 코스피에 상장시켰습니다.

한국경제

www.hankyung.com

2019.11.01

코람코·오일뱅크, 1.3兆 '통큰 베팅' ...SK 주유소 품었다 🔗

SK네트웍스가 운영하고 있는 직영 주유소 310여 곳이 코람코자산신탁과 현대 오일뱅크 컨소시엄에 넘어가게 되면서 국내 주유소업계의 순위가 뒤바뀔 전망이다. 1조2000억~1조3000억원에 이르는 인수 비용은 기본적으로 코람코자산신탁이 낼 예정이다.

(중략)

상업용 건물이나 할인점, 물류센터 위주로 투자해온 코람코자산신탁에도 주유소까지 투자 대상을 확대할 수 있는 기회는 대단히 매력적이었다.



서울경제

www.sedaily.com

2020.07.06

공모물량 72% 기관이 싹쓸이... 국내 첫 주유소 리츠 흥행몰이 조짐 🔗

국내 첫 주유소 리츠(REITs)가 흥행 조짐을 보이고 있다. 기관투자자를 대상으로 한 사전 투자에서 전체 공모물량의 72%가 마감됐다. 업무용 오피스나 상업시설 리츠와 달리 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)에도 6%에 이르는 추가 수익 기대감까지 반영된 결과라는 분석이다.

6일 투자은행(IB) 업계에 따르면 코람코자산신탁의 '코람코에너지플러스' 리츠는 기관투자자들을 대상으로 한 상장 전 투자유치(프리 IPO)에서 2,500억원을 확보했다. 지난 4월 출자확약서(LOC)를 냈던 기관들에 더해 100억원가량의 주문도 추가로 들어왔다.



KLI의 과거

코람코라이프인프라리츠 설립 (구, 코람코에너지플러스)

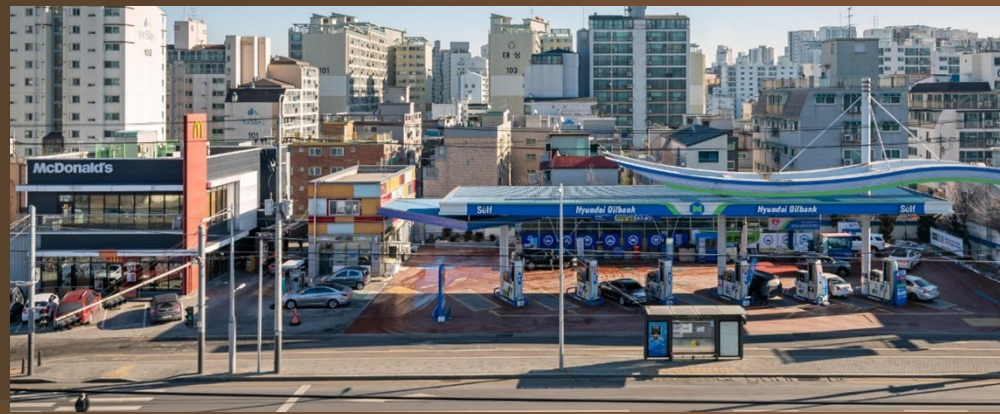
- 전국 187개 보유 주유소 자산으로 2020년 8월 유가증권시장 상장하고
리츠 성장의 토대 마련 및 다양한 비즈니스와 결합으로 리츠의 안정적인 수익창출 구조를 정착시켰습니다.



회사개요 (설립당시)



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 2020.04.01 국토교통부 영업인가 2020.06.01 187개 주유소 취득 2020.08.31 KOSPI 상장



KLI의 과거

비전 2025 선포

- 코람코라이프인프라리츠는 주유소 리츠의 한계를 넘어 토지플랫폼 리츠로 거듭나기 위한 **성장전략 VISION 2025**를 발표하였습니다.
- VISION 2025는 부동산으로서의 **주유소 부지를 적극적으로 밸류어드하여 리츠의 수익성 제고를 위한 미래전략**이었습니다.



VISION 2025 주요 내용



핵심 주유소
선별운영 및
구조조정 자산 매각



서울 및 수도권
위주 지역
포트폴리오 재편

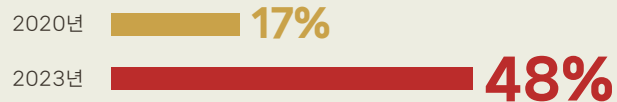


수익성 제고를
위한 신규 자산
편입

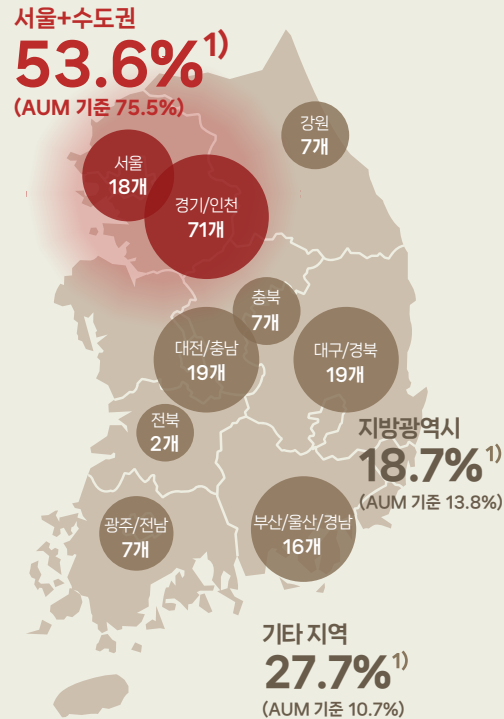


비주유소 임대매출 비중*

(2023.09 기준)

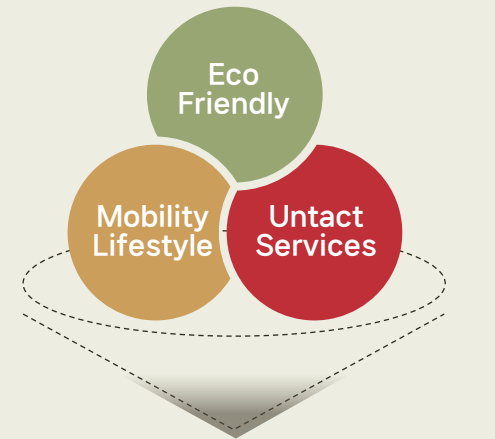


지역별 보유자산



1) 2023.09 자산 수 기준

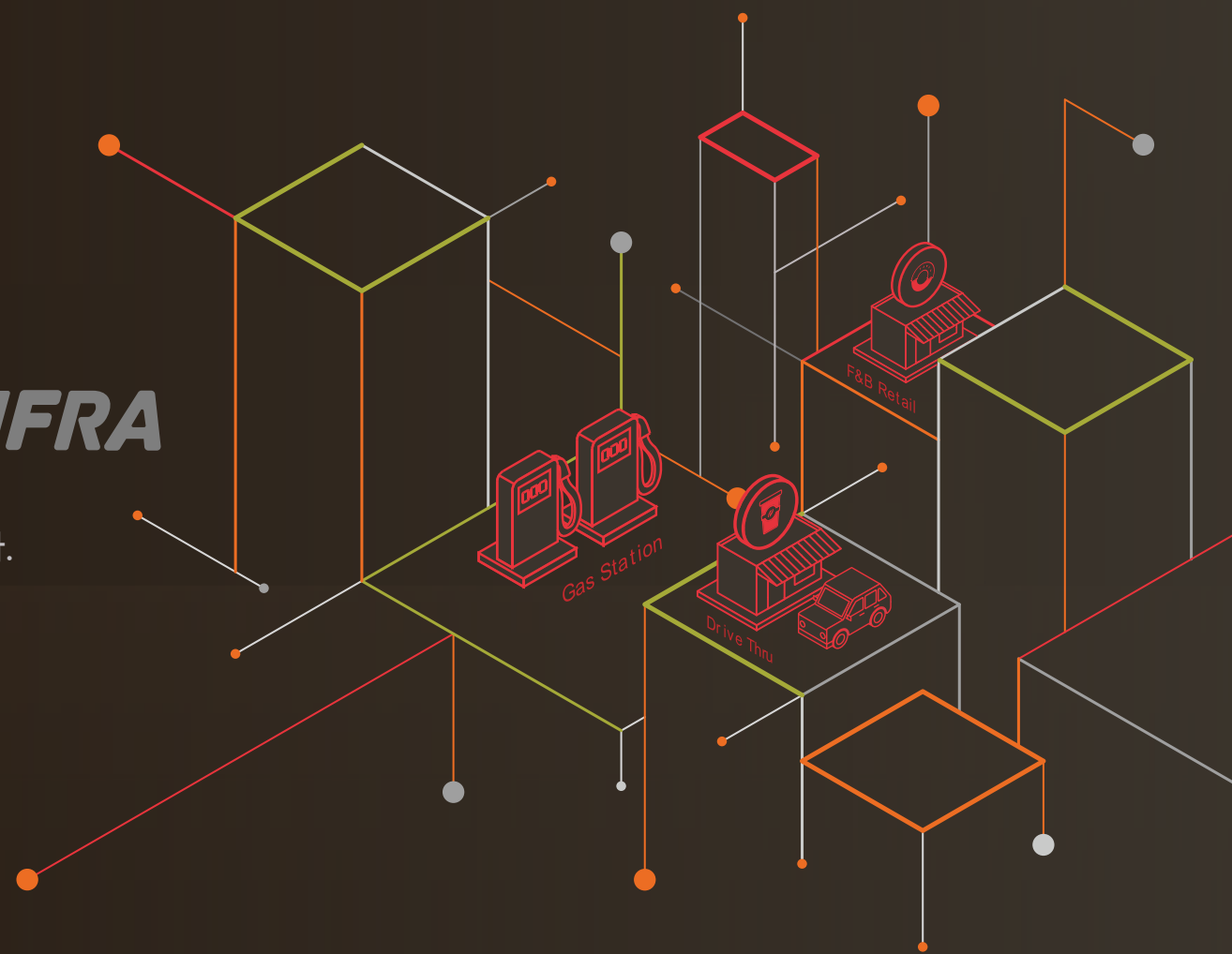
Value-add 포트폴리오



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

KORAMCO LIFE 1NFRA

코람코라이프인프라리츠의 현재와 미래를 소개합니다.



KLI의 현재

비전 2025 초과 달성 및 조기 실현

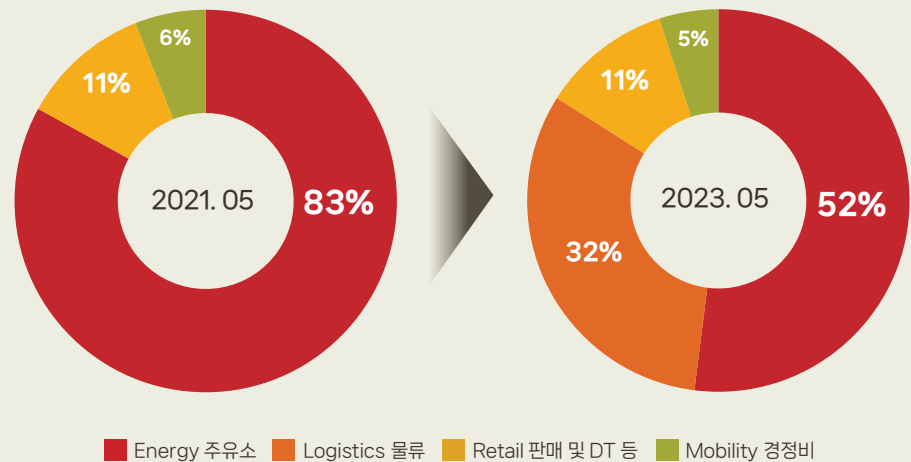
- 2023년 9월 현재, 코람코라이프인프라리츠는 VISION 2025를 기반으로 **적극적인 밸류어드 전략을 추진해** 과거 주유소 리츠에서 환골탈태한 **생활밀착형 인프라리츠**로 거듭났습니다.

주요 자산현황 (개발중인 자산 포함)



유형별 운용자산¹⁾

- 임대수익 구조의 다변화 및 균형적인 포트폴리오화 추진
- 주유소 자산을 도심물류, 리테일, EV 충전, 가전판매 등으로 전환하는 Value-add 전략을 적극적으로 추진



1) 임대매출 기준

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

KLI의 현재

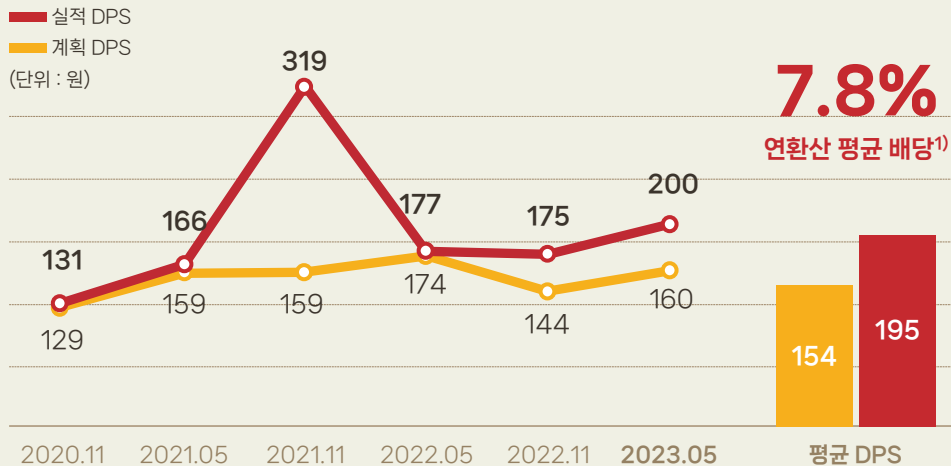
비전 2025 초과 달성 및 조기 실현

- 상장 당시 투자자에게 제시했던 6.2%의 목표배당률은 2023년 9월 현재, 연 환산 배당률 7.8%로 목표 수익을 크게 상회하고 있습니다. 이를 통해 **견조한 주가수준을 유지하며 국내 상장리츠 Top 3에 안착**했습니다.
- 또한 자산규모도 **상장 당시 대비 약 20% 늘어난 1.26조 원 규모**로 체질과 수익면에서 경쟁 리츠들을 압도하는 성과를 보이고 있습니다.



주당배당금 추이

- IPO 이후 초과 배당실적, 국내 상장리츠 평균을 상회하는 주가 추이
- 안정적인 임대수익과 매각차익의 배당으로 주주가치 제고
- 자산 매각을 통한 특별배당 실시

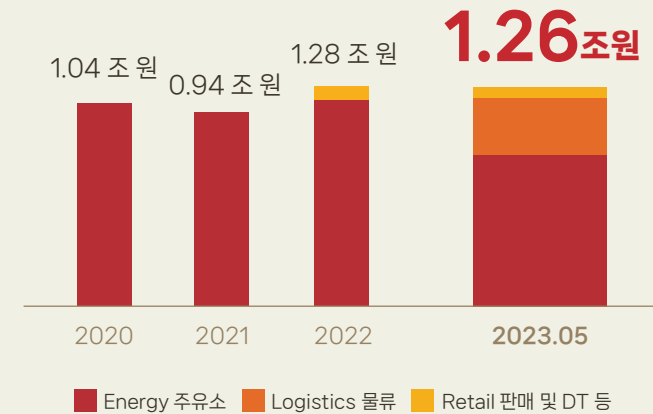


1) 공모가(5,000원)기준, 매각에 따른 특별배당 포함



운용자산 규모

- 보유자산 리밸런싱 전략으로 IPO시점대비 AUM 20% 성장
- 비 수도권 자산(주유소)을 매각하고, 수도권 자산 중심으로 포트폴리오 재편 (수도권 자산 비중 62.6% → 75.5% 확대)

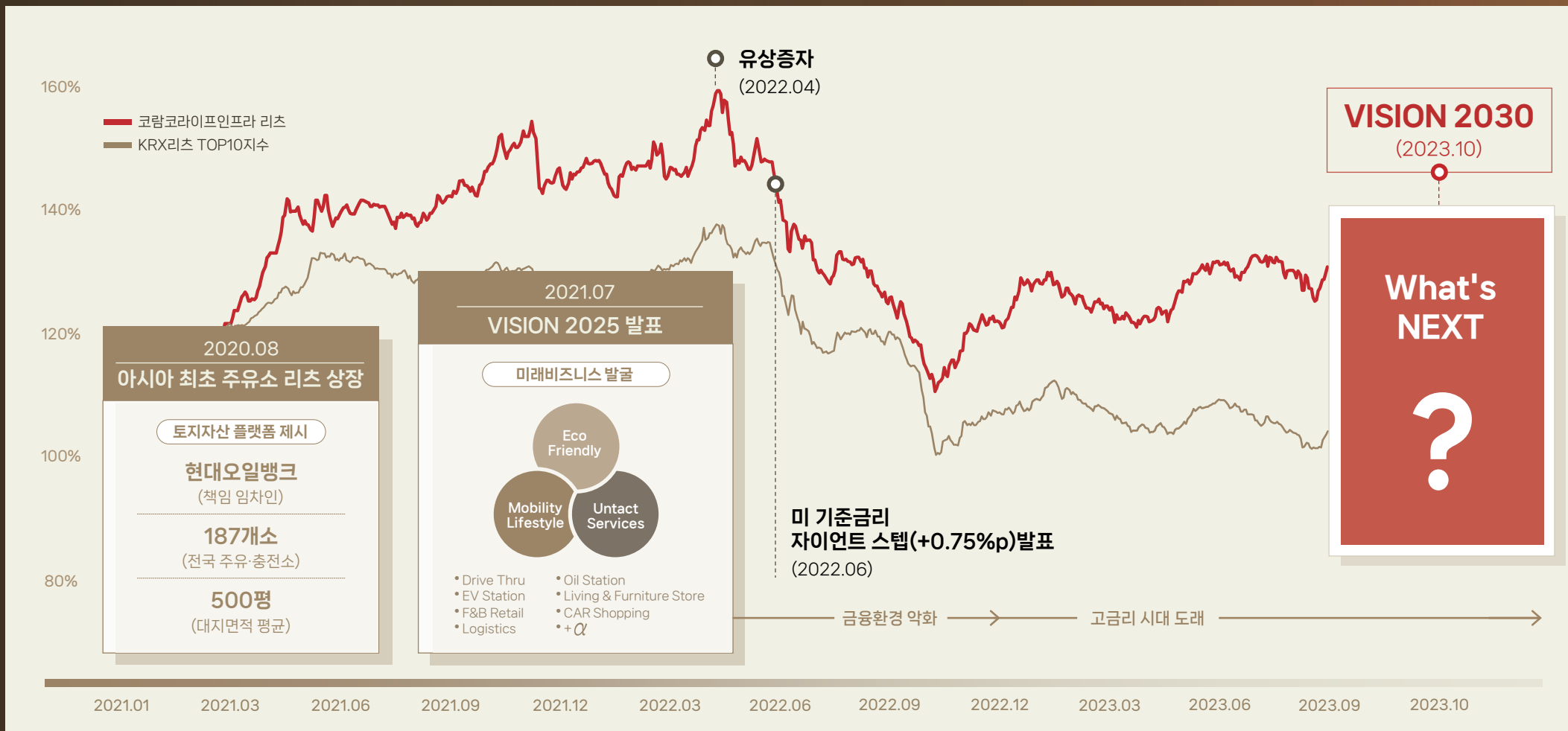


*출처: 당사 내부자료 (과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.)

KLI의 미래

성장 가속화를 위한 새로운 비전 제시

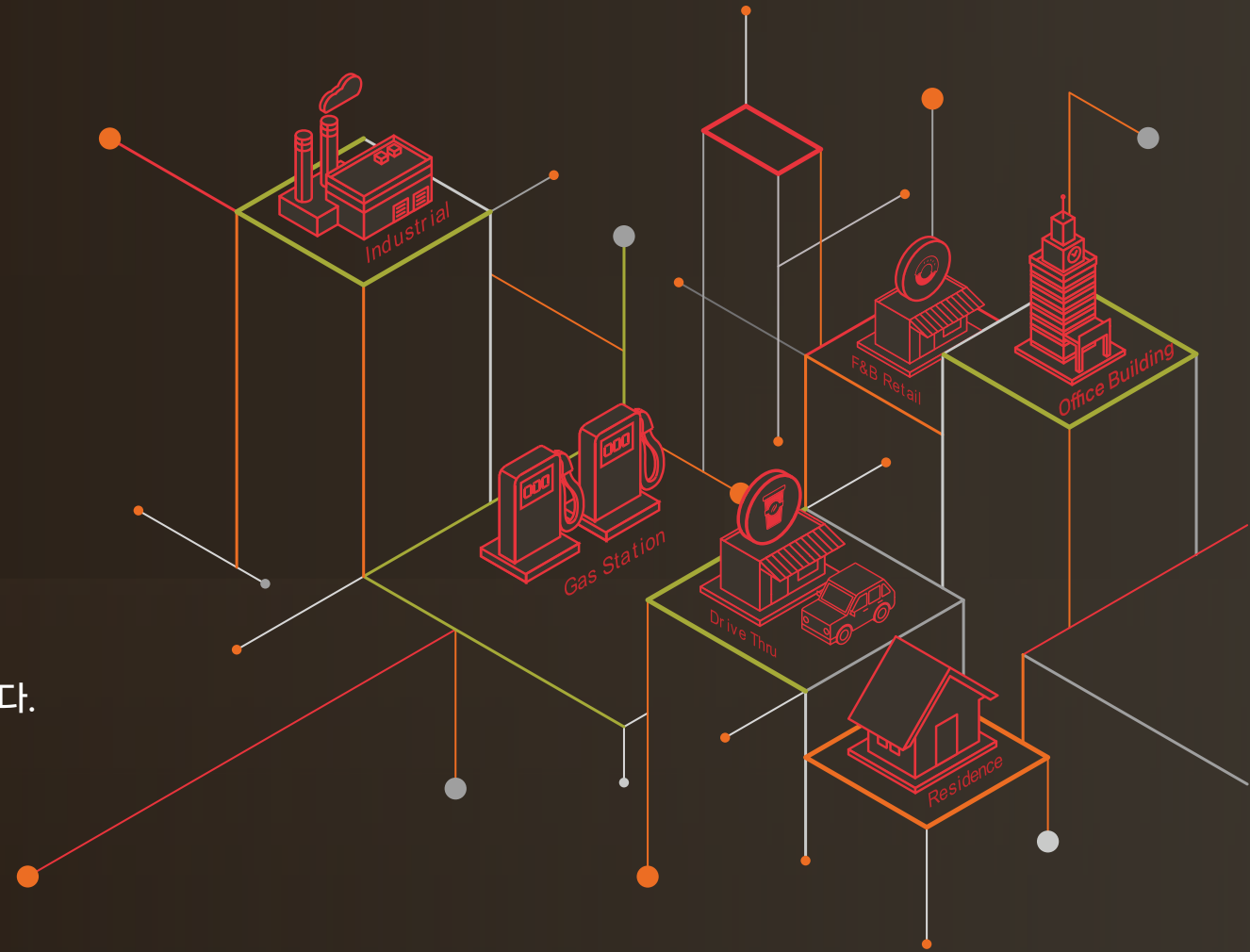
- 코람코라이프인프라리츠는 기존 성과에 안주하지 않고 운용전략을 더욱 정교화하고 **성장을 가속화하기 위한 새로운 비전을 제시**하고자 합니다.



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

VISION 2030

코람코라이프인프라리츠는 새로운 미래전략을 담은
2030 비전을 선포하며 더 높은 도약을 준비하겠습니다.




Strategy 1.

투자섹터 확대

- 코람코라이프인프라리츠는 **주유소 부지 개발과 물류센터 투자 등 성장성 높은 섹터에 대한 투자**를 추구해 왔으며 상장 이후 줄곧 일반 기업에 준하는 적극적인 리츠운용으로 **배당과 자산규모 면에서 지속적인 성장**을 이루어 내고 있습니다.
- 그리고 이제, 상향된 수익률을 지속적이고 안정적으로 배당하기 위한 방안으로 **오피스와 레지던스 등 코어 자산으로 투자섹터를 확장**하고자 합니다.

기존섹터

 Energy 지속 가능한 주유소 외 주유소 매각 또는 용도전환	+	 Logistics e모빌리티 물류센터 개발, 라스트마일 물류센터 개발	+	 Retail 가전전자판매매장 개발, Drive Thru F&B 개발
				

신규섹터

 Residence 1인 가구 수요가 풍부한 입지의 자산 개발 및 투자	+	 Office 핵심권역 우량기업 임차 자산의 직접/재간접 투자	+	 Industrial 기업 보유부동산 유동화, 4차산업 인프라시설 투자
				

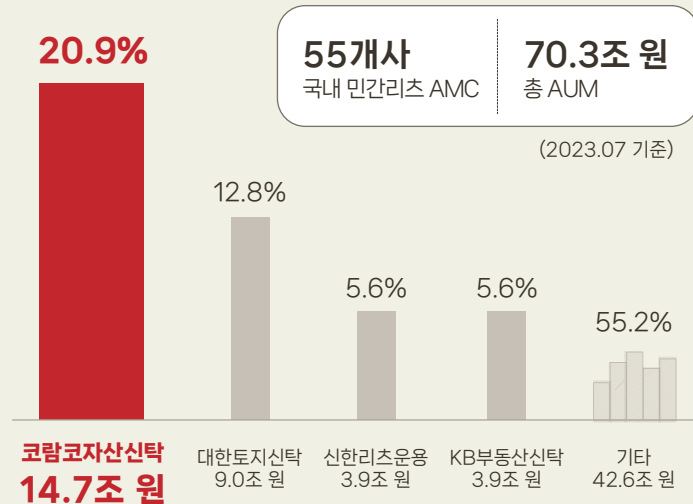
Strategy 1.

투자섹터 확대

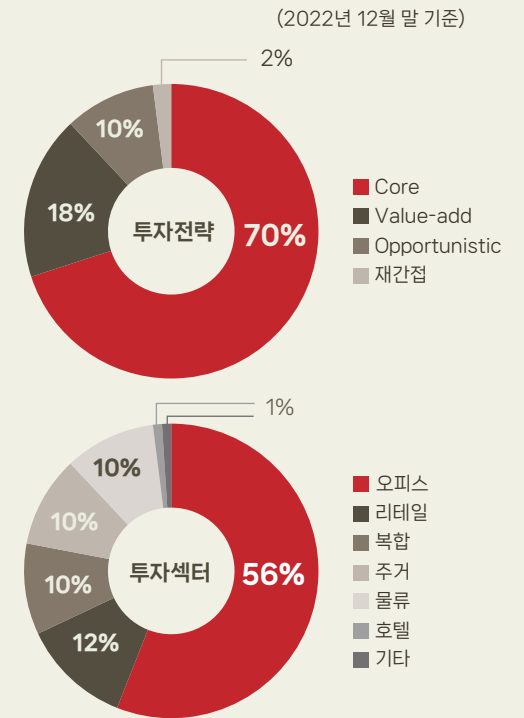
- 특히, **오피스 투자분야는 대한민국 민간 리츠시장 부동의 1위 운용사인 코람코자산신탁**이 가장 잘 알고 가장 잘 할수 있는 투자영역입니다. 지난 20여 년간 오피스분야에서 압도적 성과를 이루어낸 코람코자산신탁의 투자 DNA를 코람코라이프인프라리츠로 옮겨 심겠습니다.

코람코자산신탁 시장 점유율

코람코자산신탁의 강점인 코어 오피스 자산 투자전략 및 운용자산 포트폴리오 활용 예정



코람코자산신탁 운용자산현황



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

Strategy 1.

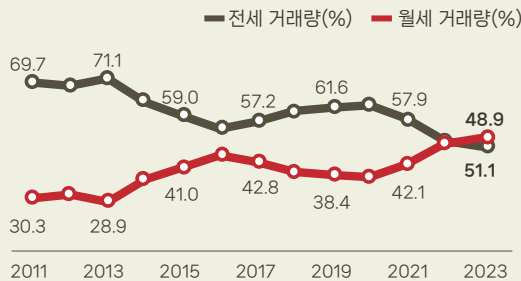
투자섹터 확대

- 또한 변화될 부동산시장에서의 새로운 가능성을 선제적으로 확보하기 위해 노후산업단지 개발 등 **인더스트리얼 섹터와** 1인 가구를 위한 코리빙·시니어하우징 등 **레지던스 분야로의 확대도 적극 검토**하겠습니다.

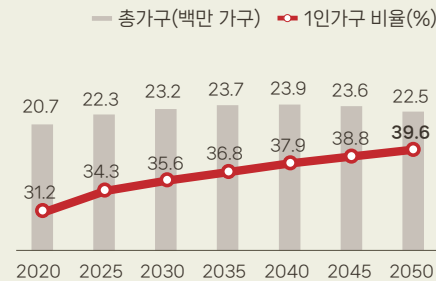
레지던스



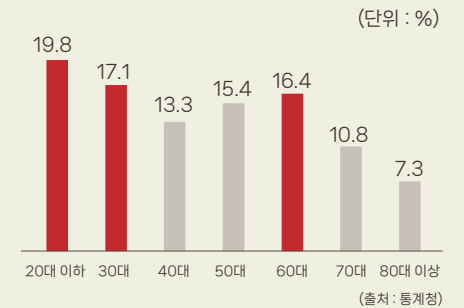
서울 주택전월세 거래량 (2011~2023년 1~6월)



총가구 / 1인가구 추계 (통계청)



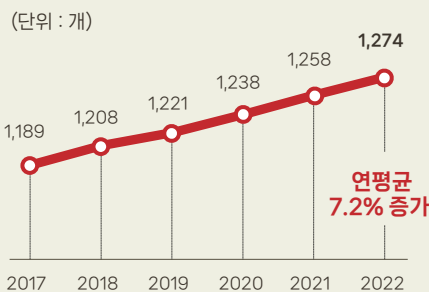
연령별 1인가구 비중 (2021년 기준)



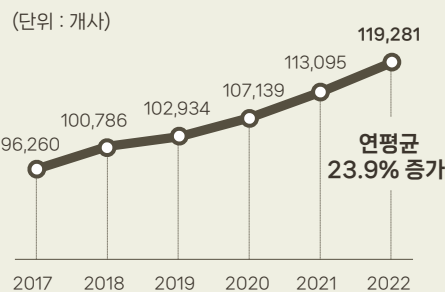
인더스트리얼



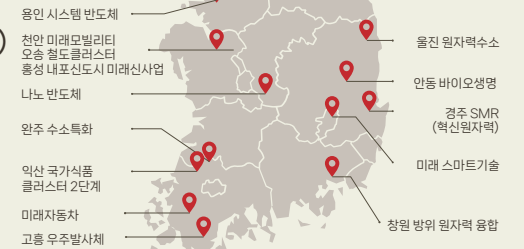
산업단지 단지수 변화



산업단지 입주업체 변화추이



국토교통부 첨단산업단지 조성 계획 (2023년)



(출처: 한국산업단지공단)

Strategy 2.

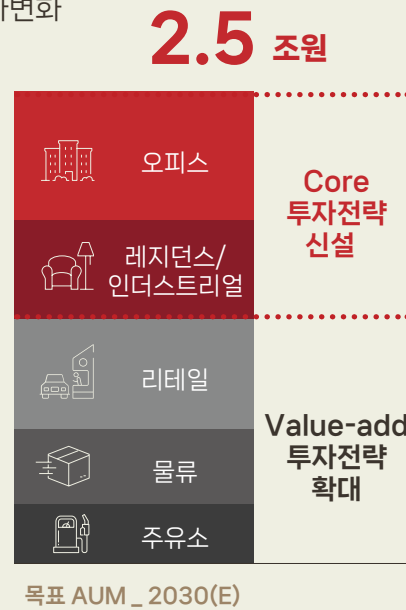
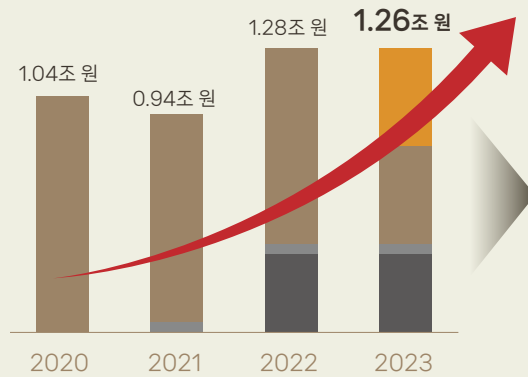
투자전략 다변화

- 투자대상 확대와 함께 투자전략도 다각화 합니다. 기존 성장성을 추구하던 밸류어드 전략에 코어 전략을 더해 수익의 안정성을 강화하고 자산규모의 지속적 성장을 도모하고자 합니다.

투자전략의 확대

주요 자산(주유소)의 전략적 배분과 투자전략 확대
오피스, 레지던스, 인더스트리얼 등 투자섹터 다변화

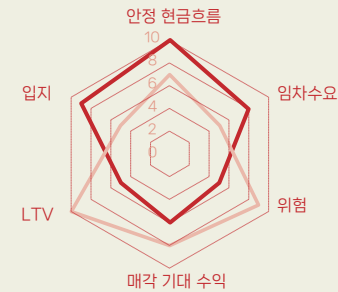
■ 물류 ■ 리테일 ■ 주유소-ST ■ 주유소-LT
■ 레지던스/인더스트리얼 ■ 오피스



1) 주유소-LT : Long-term보유 (안정매출 주유소)
2) 주유소-ST : 매각 또는 용도전환 (구조조정 주유소)

투자전략 및 효과

Core



투자전략
우수 임지의 우량 부동산 투자
B2B 장기임대차 구조
수요>공급 섹터 부동산 투자

투자효과
안정적인 현금흐름을 통한
Income gain

Value-add



투자전략
토지 효율 극대화로 수익 증대
미래비즈니스 자산으로 전환
용도전환 후 매각

투자효과
특별배당, 주가상승 등을 통한
Capital gain

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

Strategy 3.

투자기법 고도화

- 상장 후 현재까지 실물 부동산 투자를 지속해온 코람코라이프인프라리츠는 자산 확대를 통한 규모의 경제 달성을 위해 **부동산 재간접 투자 및 리츠 간 우호적 M&A 등 해외 선진 리츠들의 능동적 투자기법을 적극 도입**하겠습니다.
- 코람코자산신탁은 대한민국에 리츠제도를 도입시킨 선도 금융사로서 아직 국내 리츠시장에서는 시도되지 않았던 새로운 투자기법을 활용해 투자자에게는 수익을, 리츠 운용사들에게는 영감을 주는 **K-REITs Accelerator로 자리매김**하고자 합니다.



K-REITs Accelerator

기존 실물주의 투자에서 재간접투자로 확대, 리츠간 우호적 M&A 등을 통해 리츠의 대형화 및 경쟁력 확보



2030(E)

국내 최초 리츠제도 도입과 함께 설립

2001년
도입시기

1.0조 원 / 7.2조 원

상장리츠 내 코람코자산신탁 운용
상장리츠(3개) 시가총액
(2023년 8월말 기준)

*출처: 한국거래소 및 당사 내부자료

민간 리츠업계 독보적 1위

총 AUM 70.3조원
(2023.07 기준)

■ 코람코자산신탁	14.7조 원 (20.9%)
■ 대한토지신탁	9.0조 원 (12.8%)
■ KB부동산신탁	3.9조 원 (5.6%)
■ 기타	42.6조 원 (60.8%)

*출처: 한국리츠협회

운용 상장리츠 보유 1위
(상장리츠 23개 중 3개 리츠 운용 중)

1	신한알파리츠
2	KORAMCO LIFE 1 INFRA
3	한화리츠
4	삼성FN리츠
5	E-REITS KOCREF
6	KORAMCO THEONE1
7	SK리츠
8	이지스밸류리츠

2023.9.18 증가기준

*출처: 한국거래소

VISION 2030

신성장동력 및 배당안정성 확보

Strategy 1.

투자섹터 확대



Office



Residence



Industrial

Strategy 2.

투자전략 다변화



Value-add

+



Core

Strategy 3.

투자기법 고도화



리스간 우호적
M&A



재간접투자

실문자산
매입 투자

보유자산
용도전환
투자

2030(E)

상장리츠 양적 성장
(Quantity Growth)

자금조달 경쟁력 강화

유상증자 비율 감소



자기자본조달부담 감소

우량 신용등급 획득



타인자본조달비용 감소



@2023 KORAMCO LIFEINFRA REIT. All rights reserved

KORAMCO LIFEINFRA REIT specifically prohibit the redistribution of this material and accepts no liability whatsoever of the actions of third parties in this respect.