

INVESTOR RELATIONS 2020

KORAMCO

Disclaimer

본 자료는 기업설명회(IR)와 관련하여 기관투자자들과 일반투자자를 대상으로 실시되는 PRESENTATION에서 정보 제공을 목적으로 (주)코람코에너지플러스리츠 (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 변화 등에 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 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것입니다.

1 코람코에너지플러스리츠

- 1. 사업 구조
- 2. REIT 개요
- 3. 핵심 주요 임차인 Anchor_ 현대오일뱅크



1. 사업 구조

KORAMCO

Chapter 01. 코람코에너지플러스리츠

Chapter 02. 코람코에너지플러스리츠 운용전략

전국 187개 주유소를 기초자산으로 우량한 신용도의 주요 임차인들과 장기임대차계약이 체결되어 있고
국내 최고 AMC가 자산관리를 수행하는 지속 성장 가능형 리츠

매입 자산 구성



전국 187개
주유소

| 리츠 매입 대상 |



토지



건물



건축물
(탱크, 배관)

| 현대오일뱅크 직접 매입 대상 |



주유 관련 기계장치, 차량 운반구, 기타 유형자산

KORAMCO
REITS & TRUST

자산관리 위탁 계약



소유권 이전

매매대금 납부

장기임대차계약

임대차 수입

지분 투자

배당



투자자



Hyundai
Oilbank



SK
네트웍스

주요 임차인

기타 임차인



다이소

2. 코람코에너지플러스리츠 개요

KORAMCO

Chapter 01. 코람코에너지플러스리츠

Chapter 02. 코람코에너지플러스리츠 운용전략

코람코에너지플러스리츠는 약 1조원 규모의 주유소 부지를 보유한 아시아 최초 주유소 상장리츠

KORAMCO ENERGY PLUS REIT

발행회사	(주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사
자산관리회사	(주)코람코자산신탁
주요 임차인	현대오일뱅크, SK네트웍스
투자자산	전국 187개 주유소의 토지, 건물, 구축물 등
존속기간	상장을 통한 영속형 리츠
예상수익률	연 환산 6.20% (주당 5,000원 기준, 매각차익 제외)
배당주기	매 6개월(5월말, 11월말)
자산보관회사	현금 : NH투자증권 부동산 : 교보자산신탁
사무수탁사	KB국민은행
상장 주식수	69,620,000주 (48,300,000주 Pre-IPO 로 모집, 발행가 5,000원)
상장일	2020년 8월 31일 상장 (코람코에너지리츠, 357120)

자산 분석

주유소수	187개
대지면적(평)	95,778평
공시지가	6,536억원
토지(감정가) ^{주1)}	10,347억원
건물(감정가) ^{주2)}	927억원
합계(토지+건물)	11,274억원

주1) 2020년 5월 31일 기준, 중앙 감정평가법인 진행

주2) 구축물 및 주유 탱크 포함

자산 운용

매입보수	50억원(단, 추가 매입 시는 매입금액의 0.5%)
운용기본보수	사업연도말 자산총계의 연 0.223%
운용성과보수	매기 연환산 배당률 6.3% 초과분의 10%
매각성과보수	매각차익의 15%(누적 매각차익 발생시)

* 상기 수치는 확정된 수치가 아니며, 시장상황 및 운용결과에 따라 변동될 수 있음

3. 핵심 주요 임차인 Anchor_ 현대오일뱅크

KORAMCO

Chapter 01. 코람코에너지플러스리츠

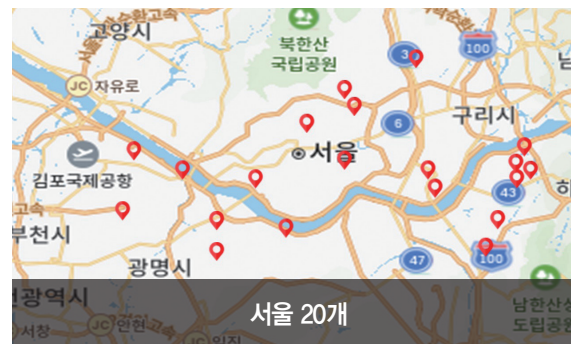
Chapter 02. 코람코에너지플러스리츠 운용전략

리츠를 통해 수도권 내 핵심 사업장 등을 확보하여 주유업계 순위를 재편한 우수한 신용등급의 기업

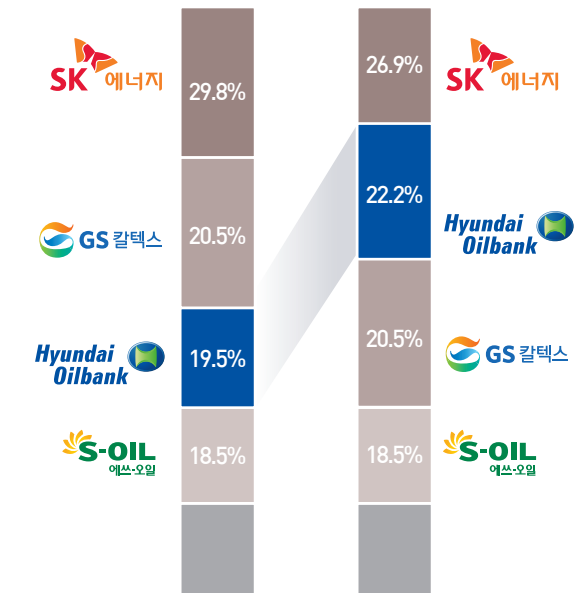
기업 개요

구분	내용
기업명	Hyundai Oilbank 현대오일뱅크(주)
설립일자	1964년 11월 19일
업종	원유 정제처리업
최대주주	현대중공업지주(주)
기업 평가 등급	
평가등급	AA- (2020년 6월 NICE 신용평가 기준)
등급설명	상거래를 위한 신용능력이 우량하며, 환경변화에 적절한 대처가 가능한 기업
주유소 현황	
주유소	2,240 개소
서울 내 주유소	80 개소 (3.6%)

수도권 내 핵심 사업장 확보



주유 업계 순위 2위 도약



출처 : Consumer Post, 오픈넷

출처 : KPMG Research, KISLINE-기업분석, DART 공시
오픈넷 2019년 12월 기준



수도권 소재 주유소 약 95개 증가



주유소 점유율 증가로 인한
업계 2위 도약

2 코람코에너지플러스리츠 운용전략

1. 운용전략 개요
2. 안정성 확보
 - 주요 임차인을 통한 안정적 임대료 확보
 - 리스크 헷지
 - 안정적 예상 배당 수익률 기대
3. 수익성 추구
 - Mobility Retail Platform 구축
4. 성장성 확대
 - 우수 입지에 기반 한 개발가치 기대
 - 기초자산 지역 구성의 전략적 재편



1. 운용전략 개요

KORAMCO

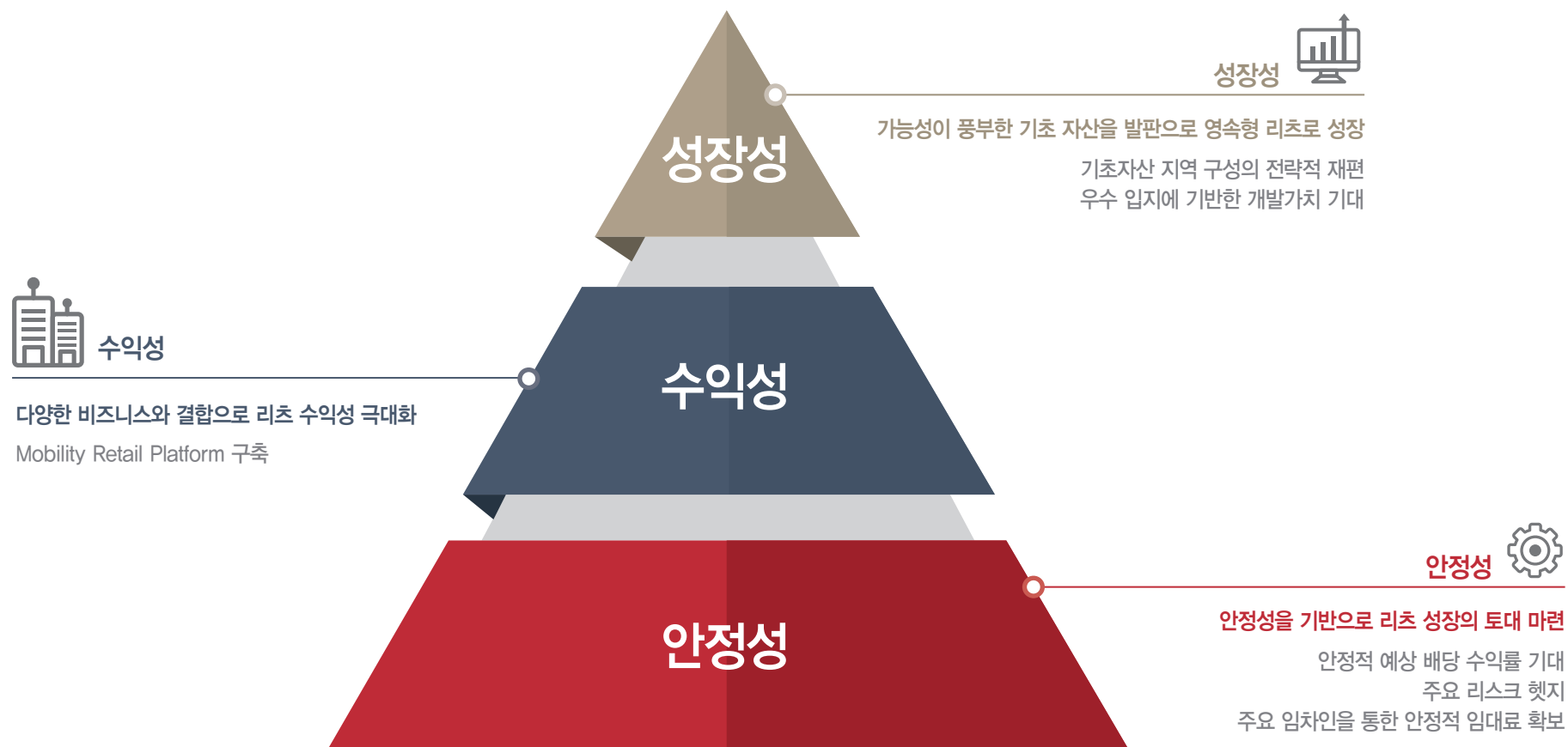
Investment Highlight

Chapter 01. 코람코에너지플러스리츠

Chapter 02. 코람코에너지플러스리츠 운용전략

Chapter 03. 국내 1위 리츠 전문 AMC의 신뢰성

Appendix



안정성 확보 2. 주요 임차인을 통한 안정적 임대료 확보

우량한 신용도의 주요 임차인과 장기임대차계약(10년)을 통해 안정적인 임대료 확보

주유소 내 주요 임차인

구분	입점 현황	임차인	내용	입점수	계약현황	연 임대료(백만원) ¹⁾			비고
						금액	상승률	임대료 비중	
주요 임차인	주유소		· 2020년 6월 NICE신용평가 기준 신용등급 AA- · 임차 10년 장기계약 체결 · 일부 주유소 내 세차 및 편의점 시설 운영 · 1회에 한하여 임대차 기간 5년 연장 가능	187개	신규 계약 (10년)	37,401	6년차 1.5% 상승(1회)	약 83%	확정 임대료 ¹⁾
	차량 정비소 (스피드메이트)		· 2020년 4월 NICE신용평가 기준 신용등급 AA- · 임차 10년 장기 계약 체결	78개	신규 계약 (10년)	2,965	6년차 이후 매년1.5%씩 상승	약 6%	
기타 임차인	QSR (Quick Service Restaurant)		· 글로벌 식음료 서비스 기업 입점 중 · 드라이브 스루 매출 상승 등 언택트 서비스 확대 예정	20개	계약승계 ²⁾	4,907 (추정)	5년 차, 10년차 각각 1.5% 상승 (가정)	약 11%	예상 임대료 ³⁾
	기타 임대차		· 유희부지의 효율적 사용을 통한 수익성 확보	41개					

1) 본 건 매입 시 신규로 체결한 임대차계약(현대오일뱅크, SK네트웍스)상 반영 된 확정 임대료

2) 기존 임대인(SK네트웍스)으로부터 승계받은 계약이며, 잔여임대차기간이 3~5년으로 일부 계약은 매출연동형 임대료 조건임

3) 기존 임대인의 제시 자료에 근거하여 당사가 예상한 추정치로 시장상황 및 실제 운용결과에 따라 변동될 수 있음

안정성 확보 2. 리스크 헷지

KORAMCO

Chapter 01. 코람코에너지플러스리츠

Chapter 02. 코람코에너지플러스리츠 운용전략

운용기간 중 발생 가능 한 주요 리스크에 대한 헷지 방안을 임대차계약서상 반영

토양오염 정화 비용 헷지

| 임대차 개시 |



| 현대오일뱅크 일체 부담(리츠 부담 분 외) |

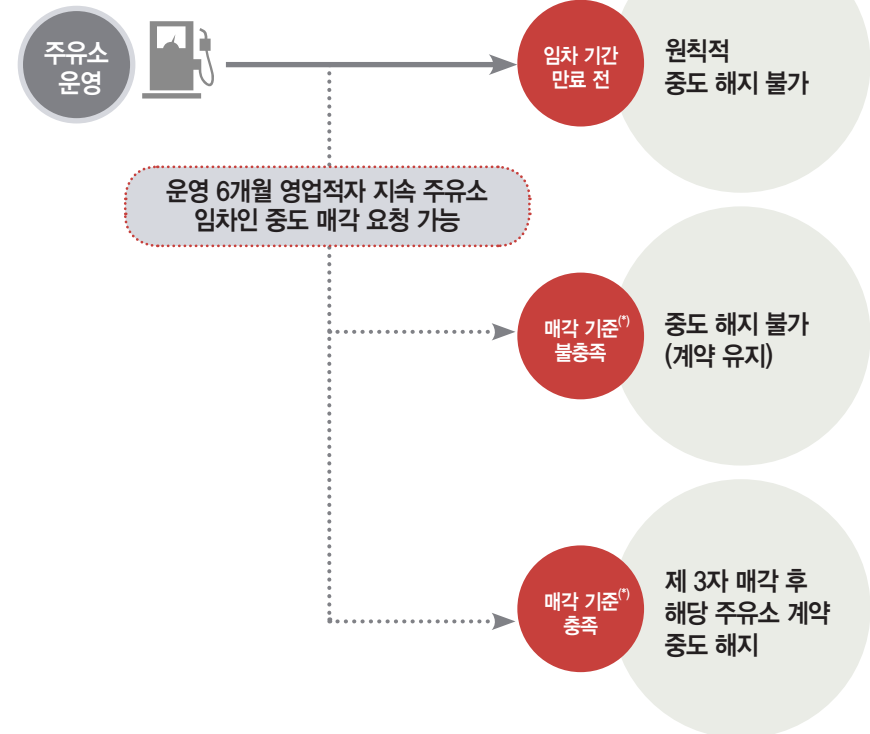


| 구조물로 인한 오염에 한해 일정 한도금액^(*) 이내에서 부담 |

토양오염정화비용 부담에 대한 한도를 설정하여 리스크 최소화
리츠 부담 한도금액 외에는 현대오일뱅크 전액부담

(*) Min [총 30억, 매각차익]

현대오일뱅크의 계약 중도 해지로 인한 리스크 헷지



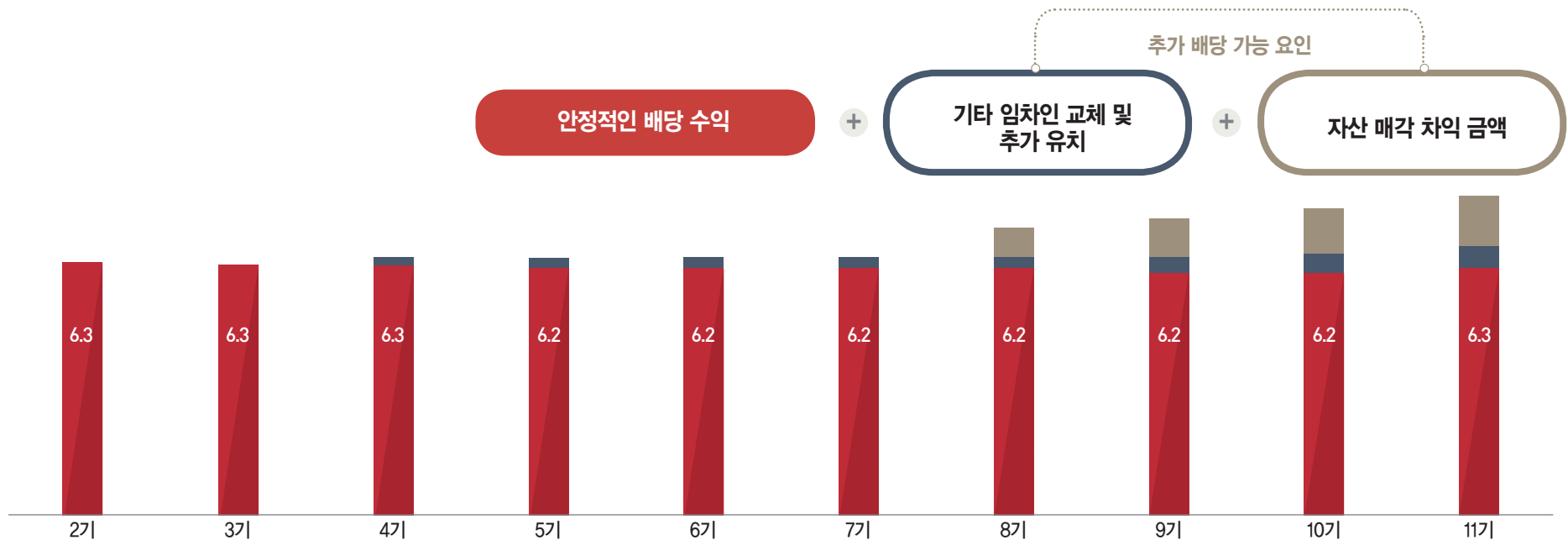
(*) 매각예상금액이 장부상 매입원가 및 매각 부대비용 이상이어야 함

안정성 확보

2. 안정적 예상 배당 수익률 기대

연 환산 6%대의 안정적인 배당 외에도 기타 추가 수익 및 자산 매각 등을 통해 추가 배당 가능

예상 배당 수익률¹⁾



(*) 투자자의 예상 수익률(매각차익 제외)은 변동 가능하며 공모 투자자의 예상 수익률(매각차익 제외)은 투자기간을 고려한 연환산 배당수익률임(감가상각비 초과 배당 고려)

수익성 추구

3. Mobility Retail Platform 구축

KORAMCO

Chapter 01. 코람코에너지플러스리츠

Chapter 02. 코람코에너지플러스리츠 운용전략

QSR 등 기타수익 부분의 비중 확대 등 Mobility Retail Platform 구축으로 수익 다각화를 통한
배당 상승 여력 확대

코로나 이후 시장현황



언택트 비즈니스
플랫폼
서비스의 증가

기존 QSR 20개 → 추가 운용 예정

기타 수익의 증대 → 리츠 수익에 직접적 영향

비즈니스 모델 계획 in "Mobility Retail Platform"

1. 우량 임차인 유치 확대로 기타수익의 수익성 향상

특징	QSR, 카페 사업자 사전 유치 패션업체 등 다양한 업종과 제휴 확대
임차인	 
사례	

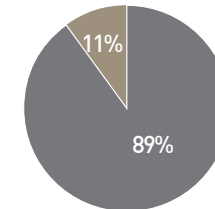
#2. 언택트 서비스 기반의 기타 임차인 다양화

특징	비대면 비즈니스 편의성에 기반한 지역물류와 협업 지방 물류 거점으로 이용하여 언택트 산업에 발맞춤
임차인	    
사례	

10년 후 수익 구조 계획

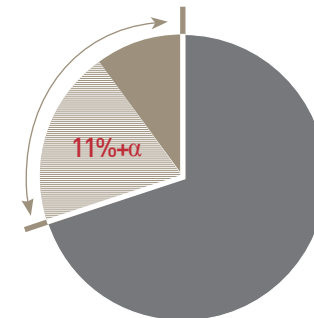
기타 수익
주유 등

| 현시점 |



임차인 개선 및 다양화로
"수익을 향상 및 안정적인 임대 운영"

| 10년 후 (안) |

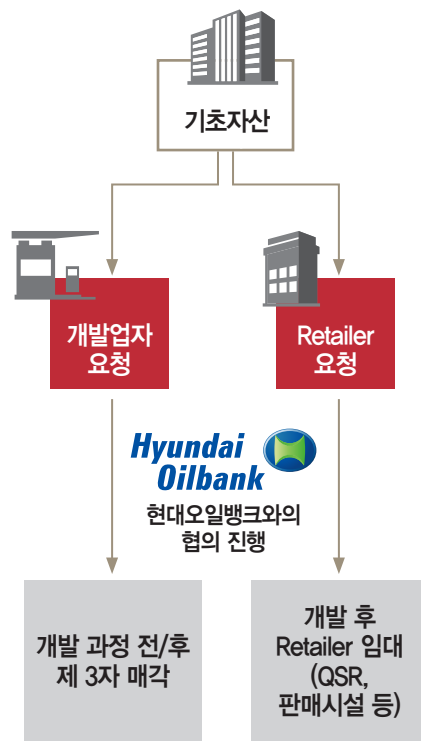


성장성 확대

4. 우수 입지에 기반 한 개발가치 기대

우수한 입지에 위치한 주유소의 상업용/주거용 부동산으로의 개발 가능성 존재

개발 대상의 Case 분석



주요 개발 사례(참고)



성장성 확대

4. 기초자산 지역 구성의 전략적 재편

자산 매각/신규 편입으로 수도권 지역 자산의 비중 확대 등 기초자산 구성의 전략적 재편을 통해
리츠의 가치 상승 추구

포트폴리오의 전략적 재편 및 확대(안)

KORAMCO
ENERGY PLUS수도권 외
주유소 매각수도권
주유소
신규 편입포트폴리오
가치 상승

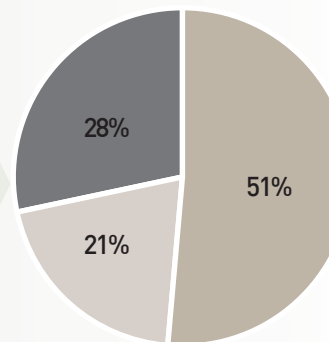
- 현대오일뱅크의 요청
- 자영^(*) 주유소 유동화
(전체 주유소 약 90%)

(*) 개인이 주유소 소유 및 운영
'19년 11월말 오피넷 자료 기준

- 자산편입으로 주유소 점유율 확대
- 지역 분포도 향상
- 전략적 재편으로 가치 상승

■ 수도권 지역 ■ 지방 광역시 지역 ■ 기타 지역

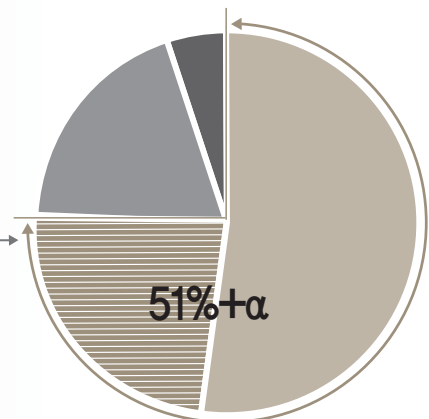
| 현시점 |



- 수도권 지역: 51%
- 지방광역시 지역: 21%
- 기타 지역: 28%

(*) 주유소 수 기준

| 10년 후 (안) |



- 수도권 지역: 51%+α

“수도권 중심 포트폴리오 재편”





서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 4층 (06158) | T 02-787-0000 | F 02-787-0120 | <https://www.koramco.co.kr>

이 종목의 더 많은 IR정보 [확인하기](#)

IR GO 주주와 기업을 연결하고 응원합니다.

이 종목의 더 많은 IR정보 [확인하기](#)

IR GO 주주와 기업을 연결하고 응원합니다.