

투 자 보 고 서

2021.12.01 부터 2022.02.28 까지

(제 4 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2022.04.14

회 사 명 :	주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	주식회사 코람코자산신탁 		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로511, 4층(삼성동, 골든타워)		
	(전화번호)	02-787-0073	
	(홈페이지)	https://www.koramcoenergyplus.com	
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-787-0073	성명 이정주 
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-787-0073	성명 이정주 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 코람코에너지플러스위탁관리 (상장일자: 2020.08.31) 부동산투자회사
2) 설립일	2019.12.10
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로511, 4층(삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.02.28 (단위: 원)
총자산	948,727,998,443
자본금	34,810,000,000
부채	602,477,183,969
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주), 교보자산신탁(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속기간: 영속 해산: 회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주주총회의 해산결의 2. 합병 3. 파산 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결 5. 영업인가의 취소 6. 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 7. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2019.12.10 회사 발기설립(설립자본금 3억원)
- 2019.12.20 자산관리위탁계약 체결(주코람코자산신탁)
- 2019.12.20 일반사무위탁계약 체결(주국민은행)
- 2019.12.20 자산보관위탁계약 체결(NH투자증권(주))
- 2020.03.27 대표주관회사 계약 체결(NH투자증권(주))
- 2020.04.01 국토교통부 영업인가
- 2020.04.27 자산관리위탁계약 변경 체결(주코람코자산신탁)
- 2020.04.27 일반사무위탁계약 변경체결(주국민은행)
- 2020.05.13 국토교통부 변경인가
- 2020.05.25 (현금 및 증권) 자산보관위탁계약 체결(NH투자증권(주))
- 2020.05.25 (부동산) 자산보관위탁계약 체결(교보자산신탁(주))
- 2020.05.30 유상증자(증자 후 자본금: 244.5억원)
- 2020.06.01 부동산 취득(187개 주유소 취득)
- 2020.06.23 유상감자(감자 후 자본금: 241.5억원)
- 2020.06.24 주식총액인수계약 체결(NH투자증권(주))
- 2020.08.12 유상증자(증자 후 자본금: 348.1억원)
- 2020.08.31 한국거래소 유가증권시장 상장
- 2021.12.09 유형자산 양도결정(금사셀프 외 18개 주유소)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)코람코자산신 탁	110111-2359837	2001 설립 및 건설교통부 인가 2009 금융투자업(신탁업) 인가	결격사유 없 음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이성균	1959.01.21	코람코자산신탁	결격사 유 없음
기타비상무 이사	이세중	1977.05.25	법무법인(유) 광장	결격사 유 없음
기타비상무 이사	도병운	1974.12.11	법무법인(유) 세한	결격사 유 없음
감사	장선균	1978.01.08	삼목회계법인	결격사 유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2022.02.28 현재]

(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	69,620,000	5,000	500	유상증자

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식수 : 보통주 69,620,000주
의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2019.12. 10	설립 자본금	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.05. 30	유상증자 (제3자배 정)	보통주	48,300,000	5,000	500	24,150,000,000	24,450,000,000	8050.00%
2020.06. 23	유상감자	보통주	-600,000	500	500	-300,000,000	24,150,000,000	-1.23%
2020.08. 12	유상증자	보통주	21,320,000	5,000	500	10,660,000,000	34,810,000,000	44.14%

2020.05.30: 제3자 배정
2020.08.12: 일반공모

3) 자본금 변동예정 등

- 1) 모집방법: (구)주주 배정 후 실권주 일반공모
- 2) 발행 신주식의 종류와 수: 보통주식 18,914,474 주
- 3) 신주식의 액면가액: 1주당 금500원
- 4) 신주식의 발행(모집)가액: 1주당 금 6,250원(예정)
- 5) 신주식의 액면총액: 9,457,237,000원
- 6) 신주식의 발행총액: 115,000,001,920 원
- 7) 주금납입일(납입예정일): 2022.04.26(화)
- 8) 신주의 유통개시일(유증 신주 추가상장 예정): 2022.05.09(화)

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.02.28 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
*케이비 증권주 식회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	8,600,00 0			8,600,00 0	
							(12.35%)			(12.35%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

* 코람코Pre-IPO REITs 전문투자형사모부동산투자신탁제9호의 신탁업자

** 주주명부 폐쇄가 불가하여 2021.11.30.기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생할 수 있습니다.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.02.28 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	현대오일뱅크	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	8,000,000	11.49%	

* 주주명부 폐쇄가 불가하여 2021.11.30.기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시 시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생할 수 있습니다.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.02.28 현재】

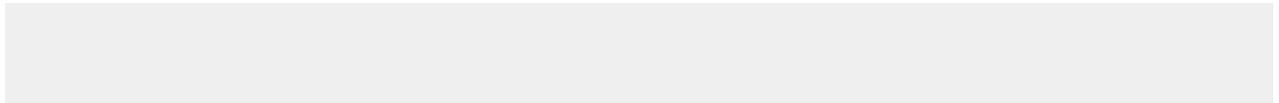
구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.02%	8,600,000	12.35%	
주요주주	1	0.02%	8,000,000	11.49%	
소액주주 -개인	5,462	94.47%	9,643,153	13.85%	
소액주주 -법인	318	5.50%	43,376,847	62.31%	
합계	5,782	100.00%	69,620,000	100.00%	

* 주주명부 폐쇄가 불가하여 2021.11.30.기준 주주명부 및 본 보고서 기준일 현재 금융감독원 전자공시 시스템 (www.dart.fss.or.kr)에 공시된 사항 등을 바탕으로 작성하였으며, 실제 주식 소유현황과 차이가 발생할 수 있습니다.

4) 주가변동사항

월별	2022년 2월	2022년 1월	2021년 12월	비고
최고가(일자)	6,590 (22.02.28)	6,620 (22.01.06)	6,520 (21.12.15)	
최저가(일자)	6,230 (22.02.03)	6,230 (22.01.28)	6,270 (21.12.02)	
월간 거래량	2,105,051	1,661,745	2,116,191	
일평균 거래량	116,947	83,087	96,191	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재



5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

정관 제54조(이익배당)

- ① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.
- ④ 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 1개월 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 500원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	20,249,161,358	9,288,380,162	7,162,190,378	
상법상 배당가능이익	15,921,098,086	7,278,017,408	7,162,190,378	
당기감가상각비 등	6,277,103,315	4,328,063,272	2,010,362,754	-
이익배당한도	22,198,201,401	11,606,080,680	9,172,553,132	-
배당금	22,198,201,401	11,606,080,680	9,172,553,132	
주당배당금	319	166	131	
배당수익율	6.42%	3.36%	5.31%	-
연환산배당율	12.81%	6.74%	5.43%	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	920,766	93.24	915,923	96.54	96.54
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	64,604	6.54	31,766	3.35	3.35
기타 자산	2,147	0.22	1,039	0.11	0.11
총계	987,518	100.00	948,728	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

* 전분기 부동산은 5부.1의 유동자산(재고자산)인 매각예정 비유동자산과 비유동자산인 투자부동산(건물, 토지, 감가상각누계액)으로 구분됨

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	고속셀프주유소 외 167개 주유소	서울시 강동구 둔촌동 600-1 외 167개 소재지	2020-06-01	2020-06-01	차입금 : 515,331백만원 임대보증금 : 81,766백만원 채권최고액 : 836,516백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 주유소 매각 시 차입금 일부를 상환함.

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	고속셀프주 유소 외 주 유소	819,400	77,706		2,336			6,694		892,748

- * 부동산은 5부.1의 유동자산(재고자산)인 매각예정 비유동자산과 비유동자산인 투자부동산(건물, 토지, 감가상각누계액, 건설중인 자산)으로 구분됨
- * 건설중인자산은 취득가액에서 제외함
- * 매각예정 비유동자산의 취득가액은 감가상각누계액이 차감된 금액임

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	고속셀프주유소 외 167개 주유소	104,304.42	99,704.34	95.59%	48

- * 현대오일뱅크: 1개 계약에 168개 임대차
- * 에스케이네트웍스: 1개 계약에 71개 임대차
- * 매출연동: 15개
- * 고정임대: 9개
- * 기타임대(중계기등): 22개

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	중소기업은행	변동	64,604	31,766	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	328	328	
	미수금	3	3	
	미수수익	101	101	
	선급비용	22	22	
	선급제세공과금	559	559	
	선급법인세	26	26	

* 선급금 121,703원 (백만원 미만으로 제외)

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	단계 주유소 외 2개 주유소	강원 원주시 단계동 879-1 외 2	2021.12.01 2022.02.25	30,880	-	취득가 : 27,648 보유기간 : 약 18개월 및 20개월

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	중소기업은행	변동	64,604	31,766

4. 기타 자산 변경내역

매출채권: 323,326,313원(전기) → 362,875,992원(당반기)
 미수금: 603,223,410원(전기) → 2,494,659원(당반기)
 미수수익: 59,503,951원(전기) → 59,430,524원(당반기)
 선급금: 186,515원(전기) → 141,867원(당반기)
 선급비용: 24,240,309원(전기) → 24,982,621원(당반기)
 선급제세공과금: 1,117,822,819원(전기) → 745,215,215원(당반기)
 선급법인세: 18,692,760원(전기) → 26,220,050원(당반기)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	10,290,374,277	72.14%	임대료 및 관리 수익
	분양수익 (처분수익)	3,277,531,010	22.98%	매각차익
	기타수익	539,681,645	3.78%	보증금 현재가치 평가수익, 중계 기수익 외
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	125,225,763	0.88%	
기타자산	기타자산관련수 익	-		
기타		31,999,503	0.22%	잡이익
총 수 익		14,264,812,198	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

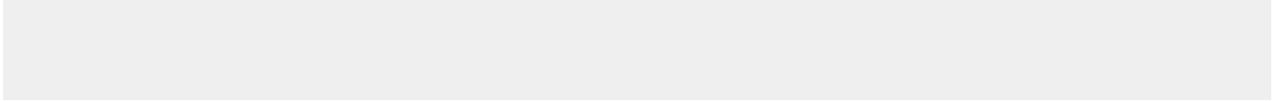


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	고속셀프주유소 외 167개 주유소	10,290,374,277	100.00%	임대료 및 관리 수익



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1 단계 주유소 외 2개 주유소	27,651,483,830	0	49,014,840	27,602,468,990	30,880,000,000	3,277,531,010	100.00%	

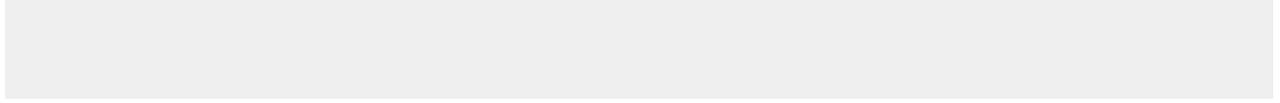
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

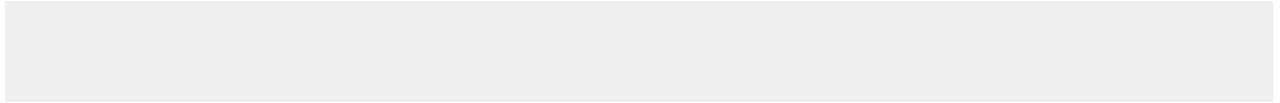
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	중소기업은행	변동	70,067,422	125,225,763	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	999,324,124	13.78%	
	기타비용	1,835,861,728	25.32%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,415,924,430	60.90%	이자비용, 사무 수탁수수료
총비용		7,251,110,282	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

* 이자비용(4,372,174,430원)은 차입금 및 보증금 현재가치할인차금 비용이 포함된 금액입니다.

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	고속셀프주유소 외 168개 주유소	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	6,300,000	6,300,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	975,503,065	975,503,065			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	136,932,812	136,932,812			
자산보관수수료	10,000,000	10,000,000			
일반사무 위탁수수료	43,750,000				43,750,000
기타지급수수료	47,143,739	47,143,739			
유형자산 감가상각비	999,324,124	999,324,124			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	632,770,957	632,770,957			
광고선전비					
보험료	11,986,966	11,986,966			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	600,000	600,000			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	14,624,189	14,624,189			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	(주)코람코자산신탁	최초 매입 시 50억원 (부가가치세 별도) 추가자산 매입 시 각 매입금액의 0.5% (부가가치세 별도) 매입자산이 소유권이전 및 매입대가가 지급된날로부터 7일 이내 지급	0
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		최초 매입 대상 자산의 소유권이전일로부터 사업연도 말 현재 자산총계의 연 0.223% (부가가치세 별도) 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	540,156,202
	성과보수(운용)		해당 사업연도의 배당가능이익이 목표수익률 연 6.3%를 달성하게 하는 배당가능이익을 초과달성한 경우 그 초과분 배당가능이익의 10% (부가가치세 별도) 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	11,191,819
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)		각 매각 자산별로 매각차익의 15% (부가가치세 별도) 매각 자산 별로 매각 자산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내에 지급	424,155,044
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	상장전 : 연간 80,000,000원 / 반기 40,000,000원 상장후 : 연간 175,000,000원 / 반기 87,500,000원 (부가가치세 별도) 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	43,750,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주) (현금 등 자산보관)	엔에이치투자증권(주): 연간 30,000,000원 / 반기 15,000,000원 (부가가치세 별도) 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	7,500,000
자산보관회사	위탁보수	교보자산신탁(주) (부동산 등 자산보관)	교보자산신탁(주): 연간 10,000,000원 / 반기 5,000,000원 (부가가치세 별도) 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	2,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	(주)에스원	PM: 매월 48,000,000원 (부가가치세 별도) FM: 매월 2,000,000원 (부가가치세 별도)	136,932,812
재산관리회사				

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기 1분기	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2기 2분기
당해회사수익률	8.37	12.06	21.95	5.45

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

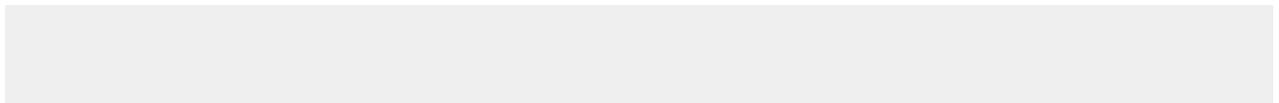
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

1) 목감 개발사업 개요(예정)

1. 개발사업명 : 목감 모빌리티리테일센터 신축공사
2. 위치 : 경기도 시흥시 목감동 202-22일대 (대지면적 5,118㎡)
3. 건설예정규모 : 지하1층, 지상4층, 연면적 12,741㎡
4. 사업예상기간 : 13개월 (2022년 7월 ~ 2023년 8월)

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 4 기 1 분기 기준일 2022.02.28 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2021.08.31 현재

회사명: 주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기 1 분기)		제 3 (전기) 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		32,805,258,832		77,306,522,552
1) 현금및현금성자산	31,766,248,609		64,604,421,664	
3) 매출채권	328,447,648		323,326,313	
5) 미수수익	101,061,407		59,503,951	
7) 기타미수금	2,494,659		603,223,410	
8) 선급금	121,703		186,515	
9) 선급비용	580,664,756		1,142,063,128	
11) 선급법인세	26,220,050		18,692,760	
14) 재고자산	0		0	
17) 매각예정 비유동자산			10,555,104,811	
2. 비유동자산		915,922,739,611		910,211,233,126
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	915,922,739,611		910,211,233,126	
토지	819,400,275,529		835,768,315,751	
건물	80,042,146,775		80,187,018,056	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-6,694,409,965		-5,744,100,681	
기타(건설중인자산)	23,174,727,272			
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		948,727,998,443		987,517,755,678
1. 유동부채		10,699,265,227		15,936,784,831
4) 기타선수금	2,540,683,607		4,042,170,315	
5) 선수수익	2,378,243,580		2,453,571,535	
6) 미지급금	687,113,010		2,400,259,099	
7) 미지급비용	4,593,958,029		6,380,342,741	
8) 예수금	4,117,918		4,514,640	
9) 부가세예수금	495,149,083		655,926,501	
2. 비유동부채		591,777,918,742		610,139,906,888
3) 장기차입금	512,900,697,673		529,308,337,575	
5) 비유동보증금	61,443,254,235		62,443,416,376	
9) 기타비유동부채	17,433,966,834		18,388,152,937	
부 채 총 계		602,477,183,969		626,076,691,719
1. 자본금		34,810,000,000		34,810,000,000
1) 보통주자본금	34,810,000,000		34,810,000,000	
2. 자본잉여금		310,704,215,873		310,709,965,873
1) 주식발행초과금	310,704,215,873		310,709,965,873	
3. 자본조정		0		0

4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		736,598,601		15,921,098,086
자 본 총 계		346,250,814,474		361,441,063,959
부 채 및 자 본 총 계		948,727,998,443		987,517,755,678



II. 손익계산서

당기 제 4기 1 분기 시작일 2021.12.01 종료일 2022.02.28
 전기 제 3기 1 분기 시작일 2021.06.01 종료일 2021.08.31

회사명: 주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기)		제 3 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	14,107,586,932	14,107,586,932	29,365,694,811	29,365,694,811
1) 분양수익	3,277,531,010	3,277,531,010	17,943,837,066	17,943,837,066
2) 임대료수익	10,813,152,502	10,813,152,502	11,301,915,750	11,301,915,750
3) 관리비수익	623,614	623,614	667,950	667,950
4) 부동산평가수익	0			
5) 배당금수익	0			
6) 금융리스이자수익	0			
7) 기타영업수익	16,279,806	16,279,806	119,274,045	119,274,045
II. 영업비용	2,878,935,852	2,878,935,852	6,898,410,418	6,898,410,418
1) 분양원가	0			
2) 급여	6,300,000	6,300,000	6,300,000	6,300,000
3) 상여	0			
4) 퇴직급여	0			
5) 복리후생비	0			
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	975,503,065	975,503,065	2,862,968,041	2,862,968,041
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	136,932,812	136,932,812	150,847,033	150,847,033
8) 자산보관수수료	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
9) 일반사무위탁수수료	43,750,000	43,750,000	43,750,000	43,750,000
10) 기타지급수수료	47,143,739	47,143,739	472,711,900	472,711,900
11) 유형자산감가상각비	999,324,124	999,324,124	968,378,537	968,378,537
12) 투자부동산감가상각비	0			
13) 무형자산감가상각비	0			
14) 세금과공과	632,770,957	632,770,957	1,062,469,114	1,062,469,114
15) 광고선전비	0			
16) 보험료	11,986,966	11,986,966	12,253,344	12,253,344
17) 임차료	0			
18) 교육훈련비	0			
19) 여비교통비	0			
20) 통신비	0			
21) 수선유지비	600,000	600,000	603,454	603,454
22) 청소비	0			
23) 수도광열비	0			
24) 대손상각비	0			
25) 접대비	0			
26) 판매촉진비	0			
27) 이자비용	0			
28) 금융리스이자비용	0			
29) 기타영업비용	14,624,189	14,624,189	1,308,128,995	1,308,128,995
III. 영업이익	11,228,651,080	11,228,651,080	22,467,284,393	22,467,284,393

IV. 영업외수익	157,225,266	157,225,266	67,456,261	67,456,261
1) 이자수익	125,225,763	125,225,763	58,381,453	58,381,453
10) 기타영업외수익	31,999,503	31,999,503	9,074,808	9,074,808
V. 영업외비용	4,372,174,430	4,372,174,430	4,961,344,318	4,961,344,318
1) 이자비용	4,372,174,430	4,372,174,430	4,961,344,318	4,961,344,318
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,013,701,916	7,013,701,916	17,573,396,336	17,573,396,336
VIII. 당기순이익(손실)	7,013,701,916	7,013,701,916	17,573,396,336	17,573,396,336
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	7,013,701,916	7,013,701,916	17,573,396,336	17,573,396,336
X I. 주당이익	101	101	252	252

*분양수익은 부동산 매각에 따른 매각차익입니다.

** 제3기 기타영업비용은 건물 및 구축물철거에 따른 손상차손(1,279,727,546원)이 포함되었습니다.

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

- 부동산투자회사법 제30조 단서규정에 의한 보고 (2022.02.15)

□ 관련 근거:

- 부동산투자회사법 제30조 제2항 3호

그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래

- 부동산투자회사법 시행령 제34조 제1항 1호

부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 [상법] 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

□ 보고 개요:

당사 운용 주유소 중 책임임대차계약에 따라 연간 CAPEX 한도 내에서 이루어진 공사에 대하여 책임임차인인 현대오일뱅크 주식회사(지분율 11.49%)에 공사관리업무를 위탁하기 위한 공사관리계약 체결 (2022.02.23 예정)을 보고함.

□ 계약 내용:

- 수탁회사명 : 현대오일뱅크 주식회사

- 계약기간 : 효력발생일(계약체결일)로부터 책임임대차계약 종료일까지

- 공사관리 대상 공사 : 책임임대차 주유소 중 연간 CAPEX 한도 내에서 이루어지는 공사로서, 당사 명의

인허가 및 공사도급계약 등 체결이 필요한 공사

- 위탁보수 : 시공사 선정관리 및 공사관리 업무 용역비 지급

가. 시공사 선정관리 업무 용역비: 공사비 구간별로 공사비의 0.20%~0.80%

나. 공사관리 업무 용역비: 공사비 구간별로 공사비의 1.00%~2.11%

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주식

제 4 기 반기 2021년 12월 01일부터 2022년 02월 28일까지

제 3 기 반기 2021년 06월 01일부터 2021년 08월 31일까지

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 12월 10일에 설립되었으며, 2020년 04월 01일자로 대한민국 국토교통부로부터 영업인가를 받았습니다. 당사의 목적은 부동산, 부동산의 개발사업, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권, 증권, 채권, 현금, 취득·관리·개발 및 처분, 관리, 임대차 및 전대차, 부동산투자회사법이 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부동산투자회사법이 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부동산투자회사법이 정한 방법에 따른 대출, 예치 등의 방법으로 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당반기말 현재 당사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
KB증권(코람코자산운용-신한은행)	보통주식	14,854,420	7,427,210	21.33
현대오일뱅크(주)		8,000,000	4,000,000	11.49
교보생명보험(주)		6,000,000	3,000,000	8.62
(주)코람코자산신탁		4,000,000	2,000,000	5.75
에스케이네트웍스(주)		3,600,000	1,800,000	5.17
기타		33,165,580	16,582,790	47.64
합계			69,620,000	34,810,000

당사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)이며, 사업연도는 매 6개월 단위(매년 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 익년 5월 31일에 종료)입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사가 재무제표 작성에 적용한 작성기준 및 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

당사의 반기재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다.

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2021년 11월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

(2) 중요한 회계정책

중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2021년 11월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

(3) 중요한 판단과 추정

중간재무제표를 작성함에 있어, 경영진은 회계정책 적용과 자산·부채 및 수익·비용에 영향을 미치는 판단, 추정 및 가정을 해야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치와 다를 수 있습니다.

중간재무제표 작성을 위해 당사 회계정책의 적용과 추정 불확실성의 주요 원천에 대해 경영진이 내린 중요한 판단은 2021년 11월 30일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표와 동일합니다.

3. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
종 류	금융기관	당반기말	전기말	비고
보통예금	중소기업은행	31,766,249	64,604,422	사용제한없음

4. 매출채권및기타채권

당반기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기말	전기말
매출채권	328,448	323,326
미수금	2,495	603,223
미수수익	101,061	59,504
합계	432,004	986,054

5. 기타유동자산

당반기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기말	전기말
선급금	122	187
선급비용	580,665	1,142,063
합계	580,787	1,142,250

6. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(당반기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	819,400,276	-	819,400,276
건물	80,042,147	(6,694,410)	73,347,737
건설중인자산	23,174,727	-	23,174,727
합계	922,617,150	(6,694,410)	915,922,740

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	835,768,316	-	835,768,316
건물	80,187,018	(5,744,101)	74,442,917
건설중인자산	-	-	-
합계	915,955,334	(5,744,101)	910,211,233

(3) 당반기와 전반기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당반기)

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초금액	835,768,316	74,442,917	-	910,211,233
취득액	-	580,350	23,174,727	23,755,077
감가상각비	-	(999,324)	-	(999,324)
처분	(16,368,040)	(676,206)	-	(17,044,246)
기말금액	819,400,276	73,347,737	23,174,727	915,922,740

(전반기)

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초금액	845,179,207	76,957,078	515,956	922,652,241
취득액	-	526,865	372,836	899,701
감가상각비	-	(968,379)	-	(968,379)
대체(*1)	(9,410,891)	(1,048,191)	-	(10,459,082)
손상차손(*2)	-	(1,279,728)	-	(1,279,728)
기말금액	835,768,316	74,187,646	888,792	910,844,754

(*1) 전반기 중 토지 및 건물의 일부가 매각예정자산으로 대체되었습니다.

(*2) 전반기 중 건물의 철거와 관련한 손실을 손상차손으로 인식하였습니다.

(4) 당반기와 전반기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
영업수익(*1)	14,107,587	29,365,695
영업비용(*2)	1,781,615	3,474,279

(*1) 영업수익은 임대료수익, 관리수익, 투자부동산처분이익 및 기타수익입니다.

(*2) 영업비용 중 부동산위탁관리비, 시설위탁관리비, 수선유지비, 임대대행수수료, 감가상각비, 보험료, 세금과공과 및 투자부동산손상차손입니다.

(5) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산(건설중인자산은 제외)의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당반기말		전기말	
	장부가액	공정가치(*)	장부가액	공정가치(*)
토지	819,400,276	892,551,133	835,768,316	910,380,408
건물	73,347,737	82,844,708	74,442,917	83,608,295
합계	892,748,013	975,395,841	910,211,233	993,988,703

(*) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 (주)중앙감정평가법인이 수행한 평가(평가기준일: 2020년 05월 31일)에 근거하여 결정되었습니다.

공정가치측정에 사용된 가치평가방법은 토지에 대해서는 측정대상 토지와 인근한 토지의 표준지공시지가를 기초로 하여 결정하되, 공시지가 기준일과의 시점수정, 개별요인 및 그밖의 요인에 대한 보정치를 반영하여 공정가치를 측정하는 공시지가기준

법으로 토지의 공정가치를 산정하되 측정대상 토지와 비슷한 거래사례를 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 공정가치를 산정하는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다. 한편, 건물에 대해서는 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 관리상태 등을 고려한 원가법을 주된 방법으로 공정가치를 측정하였습니다.

(6) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 현대오일뱅크(주) 및 에스케이네트웍스(주) 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당반기와 전반기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 999백만원 및 968백만원입니다.

한편, 당반기말과 전기말 현재 투자부동산에 대한 운용리스계약으로 당사가 받게 될 것으로 기대되는 리스료 수취계획은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
1년 이내	37,854,968	37,867,768
1년 초과 5년 이내	151,074,128	151,087,998
5년 초과	120,266,625	129,588,243
합계(*)	309,195,721	318,544,008

(*) 당반기말 현재 계약서상 잔존임대기간 기준이며, 임대기간의 연장 가능성을 고려하지 않았습니다. 상기 리스료는 임차인의 매출액에 따라 변동되는 리스료를 제외하였습니다.

또한, 당반기와 전반기에 운용리스와 관련하여 인식한 임대료수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
임차인의 매출액에 따라 변동되는 리스료	945,844	1,045,012
기타 임대료수익	9,867,309	10,256,904
합계	10,813,153	11,301,916

(7) 투자부동산 공정가치 서열 체계

다음은 가치평가기법에 의한 공정가치로 측정되는 비금융자산에 대하여 당반기말 현재 분석한 것입니다. 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

(단위: 천원)				
구 분	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
투자부동산	-	-	975,395,841	975,395,841

(8) 가치평가기법

당사는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 반복적인 공정가치측정치에 대하여 다음의 가치평가기법을 사용하고 있습니다.

(단위: 천원)					
구 분	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입 변수와의 관계
투자부동산	975,395,841	3	공시지가기준법과 거래사례비교법 및 원가법(*1)	지가변동률, 재조달원가 등	(*2)

(*1) 토지에 대해서는 공시지가기준법 및 거래사례비교법을, 건물에 대해서는 원가법으로 감정평가하였습니다.

(*2) 지가변동률이 상승할수록, 재조달원가가 높을수록 공정가치가 높아집니다.

(9) 당반기말 현재 당사의 건물은 현대해상화재보험(주)의 부보금액 248,861,926천원의 패키지보험에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 한국산업은행 등 선순위대주에 공동 1순위로 726,000백만원의 근질권이 설정되어 있습니다. 한편, 이외에 당사는 승강기사고배상책임보험 및 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

(10) 당반기말 현재 당사는 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사의 투자부동산에 대한 담보신탁계약에 따른 우선수익권을 다음과 같이 제공하고 있습니다.

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	채권최고액	관련채무	채무금액
투자부동산에 대한 담보신탁계약에 따른 우선수익권	1순위	한국산업은행	230,640,000	장기차입금	167,874,891
		교보생명보험(주)	256,680,000	장기차입금	173,754,050
		새마을금고중앙회	238,680,000	장기차입금	173,701,635
	2순위	현대오일뱅크(주)	110,516,400	임대보증금	82,940,000
합 계			836,516,400		598,270,576

(11) 당반기말 현재 투자부동산의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	지번	담보권	설정권자	채권최고액	관련채무
토지	서울특별시 양천구 목동 122-2	지상권	서울특별시	-	-
토지	서울특별시 용산구 한남동 726-370	지상권	서울특별시 도시철도공사	-	-
토지	경기도 시흥시 목감동 202-10외 7필지	지상권	한국가스공사	-	-
토지 및 건물	경기도 안산시 상록구 월피동 445-5	전세권	(주)아성다이소	100,000	임대보증금
건물	강원도 원주시 단계동 879-1외 3필지	임차권	한국맥도날드(유)	-	-
건물	서울특별시 양천구 신월동 525-1	임차권	한국맥도날드(유)	-	-
건물	경기도 안양시 동안구 비산동 576-13	임차권	한국맥도날드(유)	-	-
건물	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 394-10외 1필지	임차권	한국맥도날드(유)	-	-
건물	대전광역시 중구 대흥동 522-1	임차권	한국맥도날드(유)	-	-
건물	대구광역시 달서구 호산동 720-2	임차권	한국맥도날드(유)	-	-

7. 기타지급채무

당반기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기말	전기말
미지급금	687,113	2,400,259
미지급비용	4,593,958	6,380,343
합계	5,281,071	8,780,602

8. 기타유동부채

당반기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기말	전기말
선수금	2,540,684	4,042,170
선수수익	2,378,244	2,453,571
예수금	4,118	4,515
부가세예수금	495,149	655,927
합계	5,418,195	7,156,183

9. 장기차입금

(1) 당반기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	당반기말	전기말	만기일	상환방법
한국산업은행	2.7	167,874,891	173,290,228	2025-06-01	만기일시
교보생명보험주(일반계정)	2.9	135,404,111	139,772,000		
교보생명보험주(특별계정)	2.9	38,349,939	39,587,038		
새마을금고중앙회	2.7	173,701,635	179,304,933		
소계		515,330,576	531,954,199		
(-) 현재가치할인차금		(2,429,878)	(2,645,861)		
차감계		512,900,698	529,308,338		

(2) 당사는 장기차입금과 관련하여 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 보험금수령권 및 이자유보계좌에 대한 근질권을 담보로 제공하고 있으며, 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권을 제공하고 있습니다.

10. 임대보증금

(1) 당반기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	당반기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
명목가액	-	81,766,250	-	83,813,250
(-) 현재가치할인차금	-	(20,322,996)	-	(21,369,834)
장부가액	-	61,443,254	-	62,443,416

한편, 임대보증금의 현재가치 평가와 관련하여 당반기말과 전기말 현재 인식하고 있는 장·단기선수수익은 각각 19,812,210천원 및 20,841,725천원입니다.

(2) 당사는 임대보증금과 관련하여 주석6 및 주석16에서 설명하고 있는 바와 같이 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권을 제공하고 있습니다.

11. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당반기말과 전기말 현재 당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1주의 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	보통주	
	당반기말	전기말
발행할 주식의 총수	2,000,000,000주	2,000,000,000주
1주당 금액	500	500
발행한 주식수	69,620,000주	69,620,000주
자본금	34,810,000,000	34,810,000,000

(2) 당반기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
주식발행초과금	310,704,216	310,709,966

12. 영업손익, 금융손익 및 기타손익

(1) 당반기와 전반기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
임대료수익	10,813,153	11,301,916
관리수익	624	668
투자부동산처분이익	3,277,531	17,943,837
기타수익	16,279	119,274
합계	14,107,587	29,365,695

(2) 당반기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
부동산위탁관리비	130,868	144,000
시설위탁관리비	6,000	6,000
수선유지비	600	603
임대대행수수료	65	847
임원보수	6,300	6,300
감가상각비	999,324	968,379
보험료	11,987	12,253
자산관리수수료	975,503	2,862,968
자산보관수수료	10,000	10,000
사무수탁수수료	43,750	43,750
지급수수료	47,144	472,712
세금과공과금	632,771	1,062,469
기타비용	14,624	28,401
투자부동산손상차손	-	1,279,728
합계	2,878,936	6,898,410

(3) 당반기와 전반기의 금융수익 및 금융비용은 전액 이자수익 및 이자비용으로 구성되어 있습니다.

(4) 당반기와 전반기의 기타수익 및 기타비용은 전액 잡이익 및 잡손실로 구성되어 있습니다.

13. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

14. 주당손익

(1) 당반기와 전반기의 기본주당손익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기	전반기
가. 보통주 반기순이익	7,013,701,916	17,573,396,336
나. 가중평균유통보통주식수	69,620,000주	69,620,000주
다. 기본주당이익(손실)(가÷나)	101	252

(2) 당반기 및 전반기 중 유통보통주식수의 변동이 없으므로 가중평균유통보통주식수는 당반기말 주식수와 동일합니다.

(3) 희석주당손익

당반기 및 전반기에는 희석효과가 발생할 가능성이 있는 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익을 계산하지 않았습니다.

15. 현금흐름표

(1) 현금및현금성자산은 재무상태표와 현금흐름표상의 금액이 일치하게 관리되고 있습니다.

(2) 당반기와 전반기 중 현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
건물 취득의 미지급금	580,350	526,865
건설중인자산의 미지급금	-	372,836

(3) 당반기와 전반기 중 재무활동에서 생기는 부채의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	장기차입금	
	당반기	전반기
기초	529,308,338	586,580,008
차입	-	-
상각	215,983	501,936
상환	(16,623,623)	(57,339,227)
기말	512,900,698	529,742,717

16. 우발채무 및 약정사항

(1) 책임임대차계약

당사는 현대오일뱅크(주)와 책임임대차계약(임대기간 종료일: 2030년 5월 31일, 임대보증금: 81,393백만원)을 체결하였으며, 임대차개시일은 2020년 6월 1일입니다. 또한, 당사는 에스케이네트웍스(주)와 책임임대차계약(임대기간 종료일: 2030년 5월 31일, 임대보증금 없음)을 체결하였으며, 임대차개시일은 2020년 6월 1일입니다.

(2) 자산관리계약

당사는 (주)코람코자산신탁과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	50억원	<ul style="list-style-type: none"> 당사의 최초매입 대상자산의 매입업무에 대한 대가 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급
	매입금액의 0.5%	<ul style="list-style-type: none"> 당사의 최초매입 이후 추가 매입업무에 대한 대가 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급
운용기본수수료	해당사업연도말 현재 자산총계의 연 0.223%	<ul style="list-style-type: none"> 자산운용업무 수행에 대한 기본 대가 매 결산기 주주총회일로부터 7일 이내 지급
운용성과수수료	배당가능이익이 목표수익률 연 6.3%를 초과 달성하는 경우 초과분 배당가능이익의 10%	<ul style="list-style-type: none"> 자산운용업무 수행에 따른 성과 초과달성에 대한 보상 매 결산기 주주총회일로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익의 15%	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내 지급

(3) 일반사무관리계약

당사는 주식회사 국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무 및 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 당사의 주식이 유가증권시장에 상장된 날 직전일까지는 연간 80백만원을, 상장된 날부터는 연간 175백만원을 사무수탁수수료로 하여 지급하기로 약정하였습니다.

(4) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 15백만원을 자산보관수수료로 지급하기로 약정하였습니다.

또한, 당사는 교보자산신탁 주식회사와 부동산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 5백만원을 자산보관수수료로 지급하기로 약정하였습니다.

(5) 부동산담보신탁계약

당사는 당사의 투자부동산에 대하여 교보자산신탁 주식회사와 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 신탁원본의 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

(6) 담보제공내역

당반기말 현재 투자부동산의 담보제공내역은 주석6에서 설명하고 있습니다.

17. 특수관계자와의 거래

(1) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	회사명	거래내용	당반기	전반기
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁	자산관리수수료	975,503	2,862,968

(3) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	회사명	채권채무내용	당반기말	전기말
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁	미지급비용	551,348	2,212,089

(4) 당반기와 전반기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
임원보수	6,300	6,300

18. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 당반기말과 전기말 현재 당사의 범주별 금융상품 및 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구분	범주	과목	당반기말		전기말	
			장부가액	공정가치	장부가액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	31,766,249	31,766,249	64,604,422	64,604,422
		매출채권및기타채권	432,004	432,004	986,054	986,054
	합계		32,198,253	32,198,253	65,590,476	65,590,476
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	5,281,071	5,281,071	8,780,602	8,780,602
		장기차입금	512,900,698	512,900,698	529,308,338	529,308,338
		임대보증금	61,443,254	61,443,254	62,443,416	62,443,416
	합계		579,625,023	579,625,023	600,532,356	600,532,356

당사는 상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채의 장부금액은 공정가치와 유사하다고 판단하고 있습니다.

(2) 금융상품 범주별 손익

당반기와 전반기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	내역	당반기	전반기
상각후원가로 측정하는 금융자산	이자수익	125,226	58,381
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	4,372,174	4,961,344

(3) 공정가치 서열체계

1) 당사는 공정가치측정에 사용된 투입변수의 유의성을 반영하는 공정가치 서열체계에 따라 공정가치측정치를 분류하고 있으며, 공정가치 서열체계의 수준은 다음과 같습니다.

구분	투입변수의 유의성
수준 1	동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격
수준 2	직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 자산이나 부채에 대한 투입변수
수준 3	관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 자산이나 부채에 대한 투입변수

2) 당반기말과 전기말 현재 당사의 금융상품은 매출채권, 미수금, 미수수익, 미지급금, 미지급비용, 장기차입금 및 임대보증금으로 모두 장부가액을 공정가치의 합리적인 근사치로 추정하였으므로 공정가치 서열체계 공시에서 제외하였습니다.

19. 위험관리

(1) 금융위험관리

당사는 경영활동과 관련하여 신용위험, 유동성위험 및 시장위험 등 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 당사는 금융위험이 경영에 미칠 수 있는 불리한 효과를 최소화하기 위해 노력하고 있습니다.

1) 신용위험관리

당사는 채무불이행으로 인한 재무적 손실을 경감시키기 위하여 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고, 충분한 담보 또는 지급보증을 수취하고 있습니다. 당사는 신용위험노출 및 거래처의 신용등급을 주기적으로 검토하여 거래처의 여신한도 및 담보수준을 재조정하는 등 신용위험을 관리하고 있습니다.

당반기말과 전기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	31,766,249	64,604,422
매출채권및기타채권	432,004	986,054
합 계	32,198,253	65,590,476

2) 유동성위험관리

당사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있으며, 당반기말과 전기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석내용은 다음과 같습니다.

(당반기말)

(단위: 천원)				
구 분	1년이내	1년~5년	5년초과	합계
기타지급채무	5,281,071	-	-	5,281,071
장기차입금(*1)	10,702,159	547,418,801	-	558,120,960
임대보증금(*2)	-	273,250	81,493,000	81,766,250
합계	15,983,230	547,692,051	81,493,000	645,168,281

(*1) 향후 지급될 이자비용과 원금이 포함된 명목현금흐름입니다.

(*2) 현재가치로 할인하지 않은 명목현금흐름입니다.

(전기말)

(단위: 천원)				
구 분	1년이내	1년~5년	5년초과	합계
기타지급채무	8,780,602	-	-	8,780,602
장기차입금(*1)	11,051,194	568,778,069	-	579,829,263
임대보증금(*2)	22,000	251,250	83,540,000	83,813,250
합계	19,853,796	569,029,319	83,540,000	672,423,115

(*1) 향후 지급될 이자비용과 원금이 포함된 명목현금흐름입니다.

(*2) 현재가치로 할인하지 않은 명목현금흐름입니다.

(2) 자본위험관리

당사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조의 유지 또는 조정을 위하여 당사는 배당을 조정하거나, 주주에 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

당사의 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있으며, 당반기말과 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
부채총계	602,477,184	626,076,692
자본총계	346,250,814	361,441,064
부채비율	174.00%	173.22%

20. 매각예정자산

(1) 당반기말 현재 매각예정자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
토지	-	9,022,526
건물	-	1,532,579
합 계	-	10,555,105

21. 보고기간후사건

(1) 투자부동산 취득

당사는 2022년 2월중 이사회 결의를 통하여 수익 증대 목적으로 남청라 스마트로지 스틱스 물류센터를 양수하는 계약을 체결하였습니다. 투자부동산의 양수금액은 3,100억원이며, 취득예정일자는 2022년 4월 28일 입니다.

(2) 유상증자

당사는 2022년 2월 28일 이사회에서 2022년 4월 중 상기 투자부동산 취득 목적으로 보통주 18,914,474주를 유상증자 하는 것으로 결정하였습니다.