

투자보고서




2023.12.01 부터 2024.02.29 까지

(제 8 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.15

회 사 명 :	주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이 성 균 			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로511, 4층 (삼성동, 골든타워)			
	(전화번호)	02-787-0105		
	(홈페이지)	https://www.koramcolifeinfra.com		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-787-0105	성명	이정주 
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-787-0105	성명	이정주 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 코람코라이프인프라위탁관리 (상장일자: 2020.08.31) 부동산투자회사
2) 설립일	2019.12.10
3) 소재지	서울특별시 강남구 삼성로511, 4층 (삼성동, 골든타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.02.29 (단위: 원)
자산총계	1,247,242,718,208
부채총계	799,642,694,840
자본총계	447,600,023,368
자본금	44,267,237,000
5) 자산관리회사	(주)코람코자산신탁
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주), 교보자산신탁(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속기간: 영속 해산: 회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다. 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 (2) 신용평가결과 평가기관 : 한국기업평가(주) 평가등급 : A- 평가일 : 2023년 4월 25일

2. 회사의 연혁

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

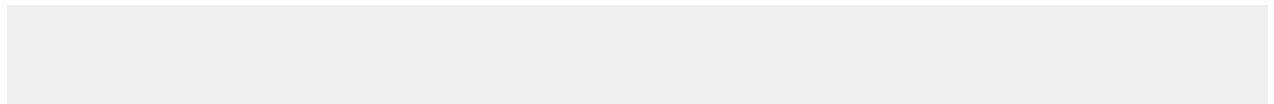
- 2019.12.10 회사 발기설립(설립자본금 3억원)
- 2019.12.20 자산관리위탁계약 체결(주코람코자산신탁)
- 2019.12.20 일반사무위탁계약 체결(주국민은행)
- 2019.12.20 자산보관위탁계약 체결(NH투자증권주)
- 2020.03.27 대표주관회사 계약 체결(NH투자증권주)
- 2020.04.01 국토교통부 영업인가
- 2020.04.27 자산관리위탁계약 변경 체결(주코람코자산신탁)
- 2020.04.27 일반사무위탁계약 변경체결(주국민은행)
- 2020.05.13 국토교통부 변경인가
- 2020.05.25 (현금 및 증권) 자산보관위탁계약 체결(NH투자증권주)
- 2020.05.25 (부동산) 자산보관위탁계약 체결(교보자산신탁주)
- 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(NH투자증권주)
- 2020.08.12 유상증자(증자 후 자본금: 348.1억원)
- 2020.08.31 한국거래소 유가증권시장 상장
- 2022.02.21 국토교통부 변경인가
- 2022.03.14 광고 희망주유소 매입 완료
- 2022.03.31 SK네트웍스 죽전 물류센터 매입 완료
- 2022.04.27 유상증자(증자 후 자본금 442.7억원)
- 2022.04.28 남창라 물류센터 매입 완료
- 2022.05.23 유형자산 양도결정(금사셀프 외 19개 주유소)
- 2022.11.30 화정2호셀프 주유소 및 반송대로 주유소 매각 완료
- 2023.03.16 거북셀프 주유소 매각 완료
- 2023.03.31 명일셀프 주유소 매각 완료
- 2023.05.31 서원 주유소 매각 완료
- 2023.10.18 지분증권취득
 법인명 : (주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사
 우선주 : 115,000주 / 취득금액 : 230억원
- 2023.12.22 목련주유소 매각 완료
- 2024.02.06 제1차 전환사채 발행(110억원)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

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

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.02.29 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	69,620,000	5,000	500	
기명식	보통주	18,914,474	6,250	500	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행 조건 등을 기재)

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식수 : 보통주 88,534,474주
의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음
전환사채 : 전환가액 4,947원 (발행가액 110억원)

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 (제3차배 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%
2022.04. 27	유상증자	보통주	18,914,474	6,250	500	9,457,237,000	44,267,237,000	27.17%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

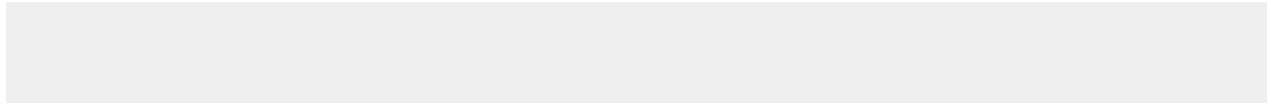
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.02.29 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
*케이비 증권 주식회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	12,713,4 20		594,350	12,119,0 70	장내 매도
							(14.36%)		(0.67%)	(13.69%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

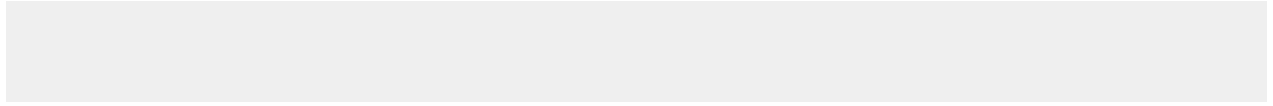
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.02.29 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.02.29 현재】

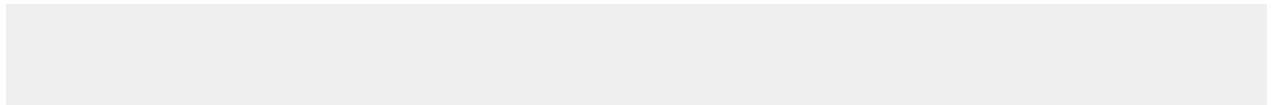
구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.01%	12,119,070	13.69%	
주요주주	0	0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	9,274	89.18%	12,945,390	14.62%	
소액주주 -법인	1,124	10.81%	63,470,014	71.69%	
합계	10,399	100.00%	88,534,474	100.00%	

* 주주명부 폐쇄가 불가하여 2023.11.30.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	24년 2월	24년 1월	23년 12월	비고
최고가(일자)	5,040(08)	5,220(02)	5,340(1314)	
최저가(일자)	4,850(16)	4,925(30)	5,040(20)	
월간 거래량	1,040,420	1,098,425	1,155,285	
일평균 거래량	54,759	49,928	60,804	

※ 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 7기	제 6기	제 5기	제 4기
당기순이익	10,740,823,332	13,700,708,129	11,548,987,502	12,958,406,101
상법상 이익배당한도	-6,313,387,012	681,033,302	2,546,159,853	6,681,302,786
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-6,313,387,012	681,033,302	2,546,159,853	6,681,302,786
당기감가상각비 등	21,172,415,306	17,054,210,344	13,019,674,827	9,002,827,649
배당가능이익	14,859,028,294	17,735,243,646	15,565,834,680	15,684,130,435
배당금	보통주	14,859,028,294	17,735,243,646	15,684,130,435
	종류주			

주당 배당금	보통주	168	200	175	177
	종류주				
배당수익율		3.21%	3.83%	3.37%	3.88%
연환산배당율		6.41%	7.69%	6.71%	7.79%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적

된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

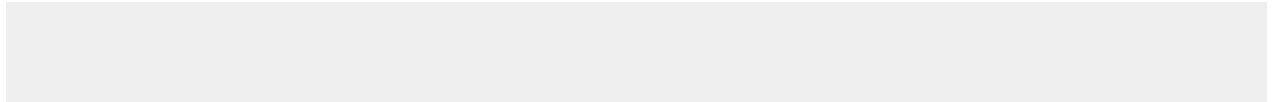
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 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	1,204,139	95.55	1,199,748	96.19	96.19
부동산개발사업					
부동산관련 증권	23,000	1.83	23,000	1.84	1.84
현금	18,922	1.50	22,535	1.81	1.81
기타 자산	14,096	1.12	1,960	0.16	0.16
총계	1,260,157	100.00	1,247,243	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

- * 부동산은 5부.1의 유동자산(재고자산)인 매각예정 비유동자산과 비유동자산인 투자부동산(건물, 토지, 감가상각누계액)으로 구분됨
- * 부동산 항목 내에는 건설중인자산이 포함되어 있음

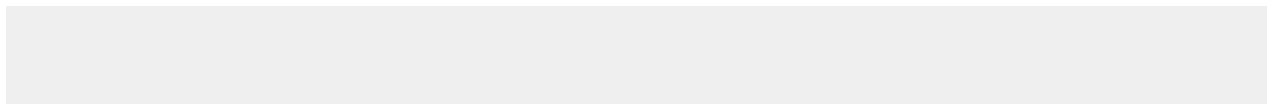
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	고속셀프 주유소 외 162개 주유소	리테일	서울시 강동구 둔촌 동 600-1 외 162개 주유소	2020- 06-01	2020- 06-01	차입금 : 493,255백만 원 임대보증금 : 78,537백만 원 채권최고액 : 836,516백만 원
2	죽전 물 류센터	물류	경기도 용인시 수지 구 죽전동 1351번 지	1993- 03-09	2022- 03-31	차입금 : 12,000백만원 임대보증금 : 563백만원 채권최고액 : 14,400백만원
3	남청라 물류센 터	물류	인천광역시 서구 원 창동 394-20 일원	2022- 03-14	2022- 04-28	차입금 : 190,000백만 원 임대보증금 : 9,637백만원 채권최고액 : 228,000백만 원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

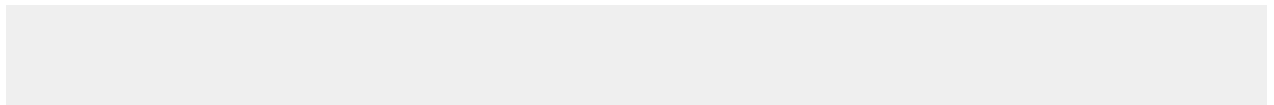
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	고속셀프주 유소 외 주 162개 주 유소	791,794	72,917	746	6,837			13,725		858,569
3	죽전 물류 센터	19,491	1,652		65			288		20,920
4	남청라 물 류센터	121,072	206,760	-928	-1,465			7,866		317,573

- * 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

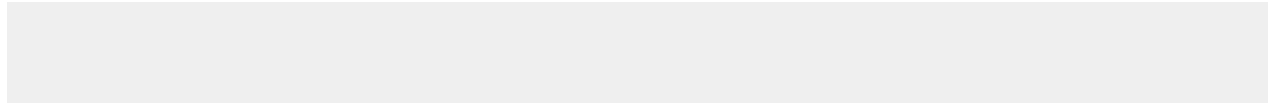
부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	고속셀프주유소 외 163개 주유소	98,179.90	93,579.71	95.31%	48
2	죽전 물류센터	5,889.39	5,889.39	100.00%	1
3	남청라 물류센터	139,972.51	139,972.51	100.00%	1



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

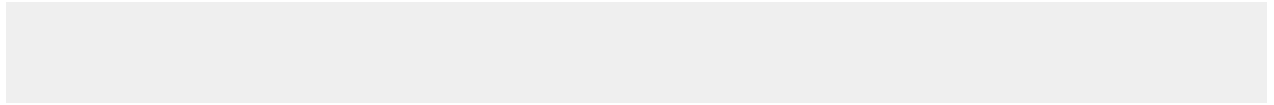
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	(주)코크렘제66호 위탁관리부동산투 자회사	23,000	23,000	1.84%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

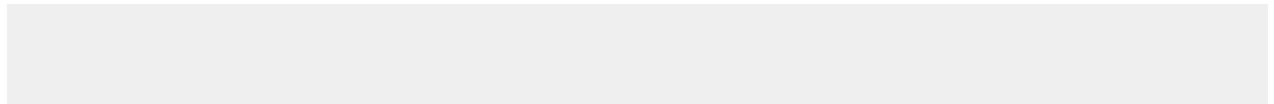
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	중소기업은행	변동	4,414	4,269	
보통예금	우리은행	변동	7,452	2,168	
보통예금	신한은행	변동	56	98	
정기예금	한국산업은행	3.85	7,000		
정기예금	경남은행	3.91		11,000	
정기예금	신한은행	3.89		5,000	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	291	291	
	미수금	633	633	
	미수수익	52	52	
	선급금	47	47	
	선급비용	187	187	
	선급제세공과금	658	658	
	미수법인세환급액	92	92	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 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	4,414	4,269
보통예금	우리은행	변동	7,452	2,168
보통예금	신한은행	변동	56	98
정기예금	한국산업은행	3.85	7,000	
정기예금	경남은행	3.91		11,000
정기예금	신한은행	3.89		5,000

4. 기타 자산 변경내역

- 매출채권 : 전기 2,486백만원 -> 당분기 291백만원
- 미수금 : 전기 1,510백만원 -> 당분기 633백만원
- 미수수익 : 전기 95백만원 -> 당분기 52백만원
- 선급금 : 전기 47백만원 -> 당분기 47백만원
- 선급비용 : 전기 476백만원 -> 당분기 187백만원
- 선급제세공과금 : 전기 1,315백만원 -> 당분기 658백만원

- 미수법인세환급액 : 전기 131백만원 -> 당분기 92백만원
- 매각예정자산 : 전기 8,036백만원 -> 당분기 0원

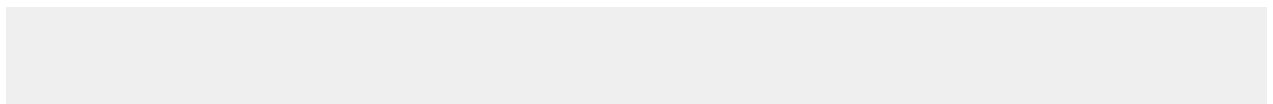
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	14,516,849,088	83.41%	임대료 및 임대보증금 현할차
	분양수익 (처분수익)			
	기타수익	2,594,823,501	14.91%	관리수익 및 매각차익 외
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	142,232,123	0.82%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		150,259,475	0.86%	
총 수 익		17,404,164,187	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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 162개 주유소	9,354,895,230	64.44%	
2	죽전 물류센터	285,870,000	1.97%	
3	남청라 물류센터	4,876,083,858	33.59%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

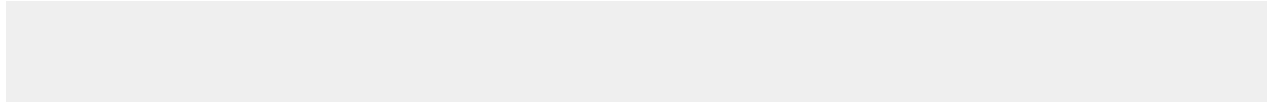
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

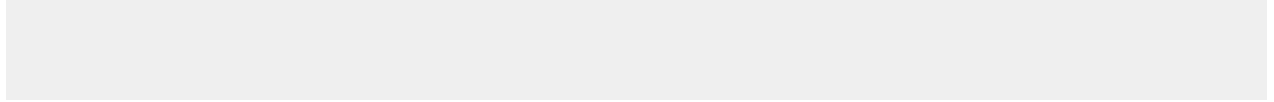
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

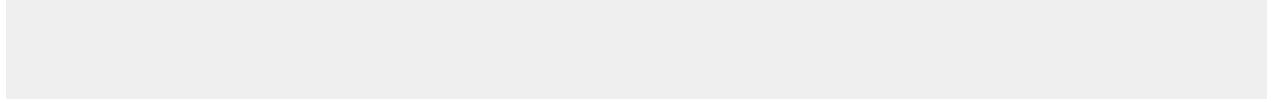
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	중소기업은행	변동	111,684,254	41,985,147	
보통예금	우리은행	변동	26,796,317	19,288,376	
보통예금	신한은행	변동	0	1,320,519	
정기예금	한국산업은행	3.85	5,168,493	64,236,986	
정기예금	경남은행	3.91		10,605,205	
정기예금	신한은행	3.89		4,795,890	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

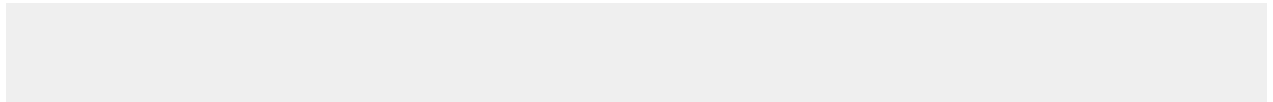


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	1,971,108,549	17.07%	
	기타비용	3,065,730,187	26.54%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용	418,442,609	3.62%	영일대주유소 철거
기타		6,095,039,406	52.77%	이자비용, 사무 수탁수수료
총비용		11,550,320,751	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	고속셀프주유소 외 162개 주유소 외 2개 물류센터	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	6,300,000	6,300,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	979,476,977	979,476,977			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	378,384,000	378,384,000			
자산보관수수료	10,749,994	10,749,994			
일반사무 위탁수수료	43,750,000				43,750,000
기타지급수수료	189,431,833	189,431,833			
유형자산 감가상각비	1,971,108,549	1,971,108,549			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	750,542,632	750,542,632			
광고선전비					
보험료	289,101,917	289,101,917			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	6,990,000	6,990,000			
청소비					
수도광열비	449,355,799	449,355,799			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	5,397,035	5,397,035			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 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	
	개발보수		개발자산 별로 총 개발비용의 5%	
	기본보수(운용)		최초 매입 대상 자산의 소유권이전일로부터 사업연도 말 현재 자산총계의 연 0.223% (부가가치세 별도) 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	700,612,749
	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	
	기본보수(매각)		-	
	성과보수(매각)		각 매각 자산별로 매각차익의 15% (부가가치세 별도) 매각 자산 별로 매각 자산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내에 지급	278,864,228
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 13,000,000원 / 반기 6,500,000원 (부가가치세 별도) 결산 주주총회 이후 7일 이내에 지급	3,249,994
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수	(주)에스원	PM: 매월 48,000,000원 (부가가치세 별도) FM: 매월 2,000,000원 (부가가치세 별도)	378,384,000
합 계				1,412,360,971

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 8기 1분기	제 7기 2분기	제 7기 1분기	제 6기 2분기
당해회사수익률	2.55	4.70	2.87	6.01

※ 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
영일대셀프 주 유소 근린생활시설 신축공사	경북 포항시 두호동 1087-2	543.6000	2024.06.20	21.00%	2,379	1,631	748	설계용역
괴정저일셀프 주 유소 근린생활시설 신축공사	부산 사하구 괴정동 273-3	964.2000	2024.07.01	37.00%	2,500	1,872	628	설계용역

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

개발규모는 연면적 기준임.

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

사업개요

- 개발사업명 : 영일대셀프 주유소 근린생활시설 신축공사
- 위치 : 경북 포항시 두호동 1087-2
- 대지면적 : 1,257.4㎡
- 건설예정규모 : 지상2층, 연면적 543.6㎡
- 사업예상기간 : 7개월(2023.12~2024.06)
- 사업예상금액 : 총 2,379백만원(토지비 미포함)
- 비고 : 철거 및 신축

2) 부동산개발사업명(2)

사업개요

- 개발사업명 : 괴정제일셀프 주유소 근린생활시설 신축공사
- 위치 : 부산 사하구 괴정동 273-3
- 대지면적 : 746.0㎡
- 건설예정규모 : 지하1층/지상2층, 연면적 964.2㎡
- 사업예상기간 : 9개월(2023.10~2024.07)
- 사업예상금액 : 총 2,500백만원(토지비 미포함)
- 비고 : 철거 및 신축

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

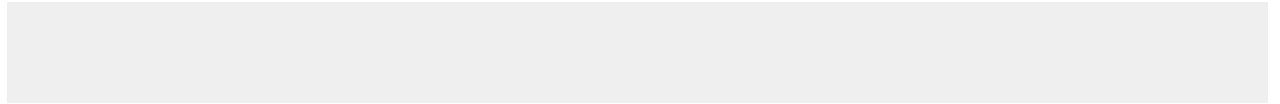
당기 제 8 기 1 분기 기준일 2024.02.29 현재
 전기 제 7 기 기말 기준일 2023.11.30 현재

회사명: 주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기 1 분기)		제 7 (전기) 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		24,494,692,917		33,018,404,918
1) 현금및현금성자산	22,534,714,153		11,922,076,549	
2) 단기금융상품			7,000,000,000	
3) 매출채권	290,577,368		2,486,408,621	
5) 미수수익	52,326,480		94,849,160	
7) 기타미수금	632,831,803		1,509,758,331	
8) 선급금	47,000,000		47,000,000	
9) 선급비용	845,143,333		1,791,491,806	
10) 부가세대급금			0	
11) 선급법인세	92,099,780		131,073,830	
14) 재고자산	0		0	
17) 매각예정 비유동자산			8,035,746,621	
2. 비유동자산		1,222,748,025,291		1,227,138,562,458
4) 유가증권	23,000,000,000		23,000,000,000	
매도가능금융자산	23,000,000,000		23,000,000,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	1,199,748,025,291		1,204,138,562,458	
토지	932,174,972,599		933,103,400,105	
건물	286,766,127,636		288,608,809,175	
감가상각누계액(투자부동산-건물)	-21,878,757,397		-19,987,164,834	
건설중인자산	2,685,682,453		2,413,518,012	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		1,247,242,718,208		1,260,156,967,376
1. 유동부채		10,015,153,509		19,741,628,800
4) 기타선수금	389,988,342		9,119,056,153	
5) 선수수익	2,520,846,624		2,520,474,624	
6) 미지급금	677,030,655		1,102,712,261	
7) 미지급비용	5,525,864,982		6,306,184,739	
8) 예수금	4,117,918		4,117,918	
9) 부가세예수금	804,204,988		665,983,105	
15) 유동보증금	93,100,000		23,100,000	
2. 비유동부채		789,627,541,331		784,173,773,024
3) 장기차입금	694,764,157,540		699,596,011,415	
4) 비유동사채	10,594,436,443			
5) 비유동보증금	71,836,067,461		71,450,827,069	
9) 기타비유동부채	12,432,879,887		13,126,934,540	
부 채 총 계		799,642,694,840		803,915,401,824

1. 자본금		44,267,237,000		44,267,237,000
1) 보통주자본금	44,267,237,000		44,267,237,000	
2. 자본잉여금		418,287,715,564		418,287,715,564
1) 주식발행초과금	418,287,715,564		418,287,715,564	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		363,642,674		0
5) 기타	363,642,674			
5. 이익잉여금(결손금)		-15,318,571,870		-6,313,387,012
자 본 총 계		447,600,023,368		456,241,565,552
부 채 및 자 본 총 계		1,247,242,718,208		1,260,156,967,376



II. 손익계산서

당기 제 8기 1 분기 시작일 2023.12.01 종료일 2024.02.29
 전기 제 7기 1 분기 시작일 2023.06.01 종료일 2023.08.31

회사명: 주식회사 코람코리아프인프라위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	17,111,672,589	17,111,672,589	14,917,178,484	14,917,178,484
2) 임대료수익	14,516,849,088	14,516,849,088	14,470,999,721	14,470,999,721
3) 관리비수익	669,003,616	669,003,616	434,925,216	434,925,216
7) 기타영업수익	1,925,819,885	1,925,819,885	11,253,547	11,253,547
II. 영업비용	5,080,588,736	5,080,588,736	5,734,514,790	5,734,514,790
2) 급여	6,300,000	6,300,000	6,300,000	6,300,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	979,476,977	979,476,977	706,896,973	706,896,973
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	378,384,000	378,384,000	474,195,640	474,195,640
8) 자산보관수수료	10,749,994	10,749,994	10,758,235	10,758,235
9) 일반사무위탁수수료	43,750,000	43,750,000	43,750,000	43,750,000
10) 기타지급수수료	189,431,833	189,431,833	115,786,848	115,786,848
11) 유형자산감가상각비	1,971,108,549	1,971,108,549	2,022,874,757	2,022,874,757
14) 세금과공과	750,542,632	750,542,632	1,246,628,970	1,246,628,970
16) 보험료	289,101,917	289,101,917	291,778,617	291,778,617
21) 수선유지비	6,990,000	6,990,000	8,190,000	8,190,000
23) 수도광열비	449,355,799	449,355,799	180,932,588	180,932,588
29) 기타영업비용	5,397,035	5,397,035	626,422,162	626,422,162
III. 영업이익	12,031,083,853	12,031,083,853	9,182,663,694	9,182,663,694
IV. 영업외수익	292,491,598	292,491,598	396,335,501	396,335,501
1) 이자수익	142,232,123	142,232,123	234,887,509	234,887,509
10) 기타영업외수익	150,259,475	150,259,475	161,447,992	161,447,992
V. 영업외비용	6,469,732,015	6,469,732,015	6,296,442,169	6,296,442,169
1) 이자비용	6,051,289,406	6,051,289,406	6,026,183,016	6,026,183,016
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)	418,442,609	418,442,609		
10) 기타영업외비용			270,259,153	270,259,153
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	5,853,843,436	5,853,843,436	3,282,557,026	3,282,557,026
VIII. 당기순이익(손실)	5,853,843,436	5,853,843,436	3,282,557,026	3,282,557,026
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	5,853,843,436	5,853,843,436	3,282,557,026	3,282,557,026
X I. 주당이익	66	66	37	37

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)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

1. 소유권이전등기 청구의 소(서울서부지방법원 2021가합34506)

1) 소송 당사자

- 원고 : 홍제3구역주택재건축정비사업조합

- 피고1 : 교보자산신탁주

피고2 : (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사

2) 소송 청구 취지

: 도시 및 주거환경정비법에 의거하여 서울시 서대문구 홍제동 103-9, 103-10(독립문주유소)에 대하여 소유권이전등기를 이행하고 해당 부동산의 인도를 청구(매도청구)한다는 취지임

2. 임대차보증금 등 청구의 소(서울중앙지방법원 2022가합547769)

1) 소송 당사자

- 원고 : (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사

- 피고 : (주)컬리넥스트마일

2) 소송 청구 취지

: 피고는 임대차계약에 따라서 임대차보증금 및 임대료를 원고에게 지급하라는 취지임

3) 소송 결과

: 원고 승소(2023. 12. 07), 2심 항소 진행중

3. 효력 정지 가처분신청(서울중앙지방법원 2023카합132)

1) 소송 당사자

- 채권자 : (주)삼일디앤씨

- 채무자 : (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사, 에이치디현대오일뱅크(주)

2) 소송 청구 취지

: 2022년 5월 20일에 체결된 부동산매매계약서 제2호 및 채권자와 채무자들간에 2023년 5월 18일에 체결된 부동산매매계약 관련 합의서 제1조 1항 단서, 동조 제2항과 제3항 및 제3조 제1항과 제2항의 각 조항의 효

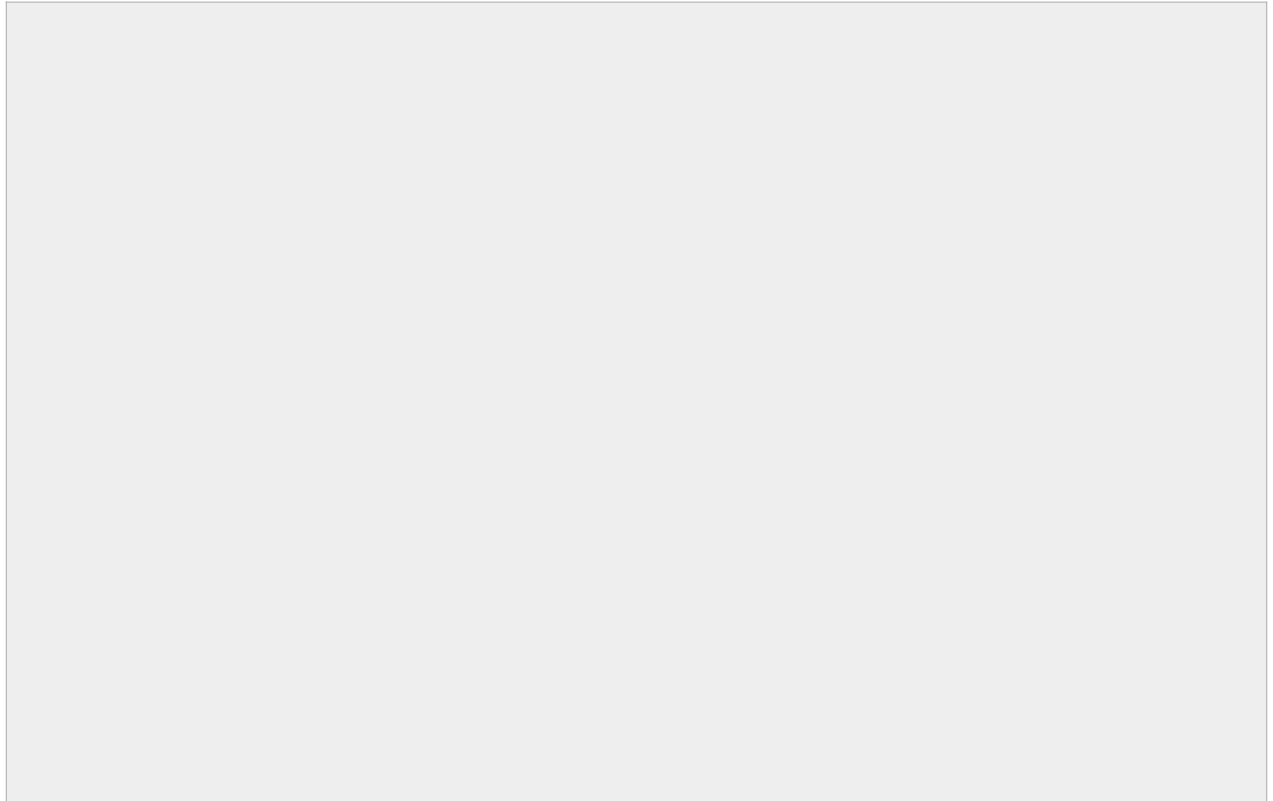
력 정지

3) 소송 결과

: 1심 기각(2023. 11. 10), 2심 항소하였으나 취하함(2024. 01. 04)

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 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 8 기 반기 2023년 12월 01일부터 2024년 02월 29일까지

제 7 기 반기 2023년 06월 01일부터 2023년 08월 31일까지

주식회사 코람코라이프인프라플러스위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사(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·개량 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	12,119,070	6,059,535	13.69
미래에셋자산운용(주)		13,861,084	6,930,542	15.66
현대오일뱅크(주)		8,000,000	4,000,000	9.04
(주)코람코자산신탁		5,086,726	2,543,363	5.75
기타		49,467,594	24,733,797	55.87
합계		88,534,474	44,267,237	100.00

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 주식사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2023년 11월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

(2) 중요한 회계정책

재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2023년 11월 30일로 종료되는 회계기간에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 당사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

당사는 2023년 12월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

① 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 및 국제회계기준 실무서 2 - '중요성에 대한 판단' (개정) - 회계정책 공시

중요한 회계정책을 정의하고 공시하도록 하며, 중요성 개념을 적용하는 방법에 대한 지침을 제공하기 위하여 국제회계기준 실무서 2 '회계정책 공시' 를 개정하였습니다. 동 개정사항은 회계정책의 공시에 대한 기업회계기준서 제1001호의 요구사항을 변경하며, '유의적인 회계정책' 이라는 모든 용어를 '중요한 회계정책 정보' 로 대체합니다. 기업회계기준서 제1001호 관련 문단도 중요하지 않는 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 회계정책 정보는 중요하지 않으며 공시될 필요가 없다는 점을 명확히 하기 위해 개정합니다. 회계정책 정보는 금액이 중요하지 않을지라도 관련되는 거

래, 그 밖의 사건 또는 상황의 성격 때문에 중요할 수 있습니다. 그러나 중요한 거래, 그 밖의 사건 또는 상황과 관련되는 모든 회계정책 정보가 그 자체로 중요한 것은 아닙니다. 또한 국제회계기준 실무서 2에서 기술한 '중요성 과정의 4단계'의 적용을 설명하고 적용하기 위한 지침과 사례가 개발되었습니다.

② 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정치의 변경과 오류' (개정) - 회계추정치의 정의

동 개정사항은 회계추정의 변경에 대한 정의를 회계추정치의 정의로 대체합니다. 새로운 정의에 따르면 회계추정치는 "측정불확실성의 영향을 받는 재무제표상 화폐금액"입니다

③ 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' (개정) - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 규정하였습니다.

④ 기업회계기준서 제1012호 '법인세' (개정) - 단일 거래에서 생기는 자산과 부채에 관련되는 이연법인세

동 개정사항은 최초인식 예외규정의 적용범위를 축소합니다. 동 개정사항에 따르면 동일한 금액으로 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 생기게 하는 거래에는 최초인식 예외규정을 적용하지 않습니다. 기업회계기준서 제1012호의 개정예 따라 관련된 이연법인세자산과 이연법인세부채를 인식해야 하며, 이연법인세자산의 인식은 기업회계기준서 제1012호의 회수가능성 요건을 따르게 됩니다.

⑤ 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' (제정)

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 현행 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체할 예정입니다. 보험당사는 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정합니다. 보험수익은 발생주의에 따라 매 회계연도별로 보험당사가 계약자에게 제공한 서비스를 반영

하여 수익을 인식합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자 요소는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시합니다.

⑥ 기업회계기준서 제1012호 '법인세' (개정) - 국제조세개혁 - 필라2 모범규칙

동 개정사항은 이 기준서 요구사항에 대한 예외 사항을 규정하고, 동 예외 사항의 적용 사실을 공시하도록 요구합니다. 동 개정 사항은 경제협력개발기구(OECD)가 발표한 필라2 모범규칙을 시행하기 위하여 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법(그 규칙에서 기술하는 적격소재국추가세를 시행하는 세법 포함, 이하 '필라2 법률' 이라 함)에서 생기는 법인세(이하 '필라2 법인세' 라고 함)에 적용됩니다. 필라2 법률 시행으로 생기는 필라2 법인세와 관련되는 이연법인세 자산·부채를 인식하지 않고 이에 대한 정보도 공시하지 않습니다.

2.2.2 당사가 적용하지 않은 제·개정 기준서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 당사가 조기 적용하지 아니한 제개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

① 기업회계기준서 제1001호 '채무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

부채는 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

② 기업회계기준서 제1116호 '리스' (개정) - 판매후리스에서 생기는 부채

동 개정사항은 판매후리스 거래의 후속측정에 대해 규정합니다. 판매후리스 사용권 자산 및 리스부채에도 일반적인 리스 후속측정 방식을 적용하되, 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권에 대해서는 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스부채를 인

식하고 '(수정)리스료' 를 산정합니다. 동 개정사항은 2024 년 1 월 1 일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

③ 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 가상자산

동 개정사항은 가상자산을 직접 보유하는 경우, 고객 대신 보유하는 경우, 발행하는 경우에 가상자산 보유·발행에 따른 당사의 회계정책, 재무제표에 미치는 영향 등 재무제표 이용자에게 중요한 정보를 공시하도록 규정하고 있습니다. 동 개정사항은 2024년 1 월 1 일 이후 최초로 시작하는 회계연도의 개시일 이후 소급적으로 적용되며 조기적용이 허용됩니다.

④ 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' 및 제1107호 '금융상품:공시' - 공급자금융약정

동 개정사항은 재무제표 이용자가 기업의 부채와 현금흐름에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 재무활동에서 생기는 부채의 변동에 공급자금융약정 정보를 구분하여 공시하고 공급자금융약정으로 발생하는 유동성 위험을 공시하도록 규정하고 있습니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하되 조기적용이 허용됩니다.

당사는 상기에 열거된 제·개정사항이 당사의 중간요약재무제표에 미치는 영향이 중요하지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

(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 2023년 11월 30일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표와 동일합니다.

3. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
종 류	당반기말	전기말	비고
보통예금	22,534,714	11,922,077	(*1)

(*1) 당반기말 및 전기말 현재 각각 5,368천원과 5,365천원에 대해서 질권이 설정되어 있습니다.

4. 매출채권및기타채권

당반기말과 전기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기말	전기말
매출채권	290,577	2,486,409
미수금	632,832	1,509,758
미수수익	52,327	94,849
합계	975,736	4,091,016

5. 기타유동자산

당반기말과 전기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기말	전기말
선급금	47,000	47,000
선급비용	845,143	1,791,492
합계	892,143	1,838,492

6. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당반기말		전기말	
	취득원가	공정가치	취득원가	공정가치
(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000

(2) 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 변동 내역

(당반기)

(단위: 천원)			
구분	기초	취득	기말
(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사	23,000,000	-	23,000,000

(전반기)

(단위: 천원)			
구분	기초	취득	기말
(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사	-	-	-

7. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 당반기말과 전기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(당반기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	932,174,973	-	932,174,973
건물	286,766,128	(21,878,758)	264,887,370
건설중인자산	2,685,682	-	2,685,682
합계	1,221,626,783	(21,878,758)	1,199,748,025

(전기말)

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	933,103,400	-	933,103,400
건물	288,608,809	(19,987,165)	268,621,644
건설중인자산	2,413,518	-	2,413,518
합계	1,224,125,727	(19,987,165)	1,204,138,562

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

(당반기)

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초금액	933,103,400	268,621,644	2,413,518	1,204,138,562
취득액	-	228,727	272,164	500,891
감가상각비	-	(1,971,109)	-	(1,971,109)
처분	-	(418,443)	-	(418,443)
취득세환급(*)	(928,427)	(1,573,449)	-	(2,501,876)
기말금액	932,174,973	264,887,370	2,685,682	1,199,748,025

(*)당사는 당기 중 남청라물류센터 취득세 중 2,501,876천원을 환급 받았습니다.

(전반기)

(단위: 천원)				
구 분	토지	건물	건설중인자산	합계
기초금액	914,769,033	272,070,857	675,253	1,187,515,143
취득액	732,950	342,892	506,030	1,581,872
감가상각비	-	(2,022,875)	-	(2,022,875)
처분	-	(270,259)	-	(270,259)
매각예정자산으로 대체	(7,852,693)	(183,053)	-	(8,035,746)
기말금액	907,649,290	269,937,562	1,181,283	1,178,768,135

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
영업수익(*1)	15,197,419	14,917,178
영업비용(*2)	4,263,926	4,494,860

(*1) 영업수익은 임대료수익, 관리수익 및 기타수익입니다.

(*2) 영업비용 중 부동산위탁관리비, 시설위탁관리비, 수선유지비, 수도광열비, 임대대행수수료, 감가상각비, 보험료, 세금과공과, 투자부동산처분손실입니다.

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

(단위: 천원)				
구 분	당반기말		전기말	
	장부가액	공정가치(*)	장부가액	공정가치(*)
토지	932,174,973	1,001,732,530	933,103,400	1,001,732,530
건물	264,887,370	288,695,201	268,621,644	289,205,800
합계	1,197,062,343	1,290,427,731	1,201,725,044	1,290,938,330

(*) 최초 편입된 주유소 등 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.

추가로 편입된 투자부동산(광고희망주유소, 죽전물류센터, 남청라 물류센터)의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 경일감정평가법인(평가기준일: 2021년 12월 07일), 나라감정평가법인(평가기준일 : 2022년 02월 28일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었으며, 당반기 중 유의적인 변동은 없습니다.

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 공시지가기준법으로 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), 쿠팡(주) 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당반기와 전반기 중 운용리스자산에서 발생한 감가상각비는 각각 1,971백만원 및 2,023백만원입니다.

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
1년 이내	55,401,295	55,328,219
1년 초과 5년 이내	195,117,225	200,758,124
5년 초과	46,738,460	55,382,773
합계(*)	297,256,980	311,469,116

(*) 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	802,976	865,007
기타 임대료수익	13,713,873	13,605,993
합계	14,516,849	14,471,000

(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)
- (당반기말)

(단위: 천원)				
구 분	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
투자부동산	-	-	1,290,427,731	1,290,427,731

(전기말)

(단위: 천원)				
구 분	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
투자부동산	-	-	1,290,938,330	1,290,938,330

(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 투입변수와의 관계
	당반기말	전기말				
투자부동산	1,290,427,731	1,290,938,330	3	공시지가기준법과 거래사례비교법 및 원가법(*1)	지가변동률, 제조달원가 등	(*2)

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

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

(9) 당반기말 현재 당사의 투자부동산은 보험에 가입하고 있으며, 그 현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
가입처	보험종류	부보금액	보험계약기간	관련자산
현대해상화재보험	재산종합보험	253,579,510	2023.06.01 ~ 2024.06.01	주유소
	가스사고배상책임보험	380,000		
	승강기사고배상책임보험	270,000		
	소 계	254,229,510		
KB손해보험	Commercial general liability	5,303,000		
DB손해보험	재산종합보험	247,423,466	2023.04.28 ~ 2024.04.28	남청라물류센터
	가스사고배상책임보험	380,000		
	승강기사고배상책임보험	180,000		
	재산종합보험	3,649,315	2023.03.31 ~ 2024.03.31	죽전물류센터
	영업배상책임보험	2,303,000		
	승강기사고배상책임보험	90,000		
	소 계	254,025,781		
합 계		513,558,291		

한편, 당반기말 현재 상기 부보금액 중 장기차입금과 관련하여 설정된 질권내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
설정권자	질권금액
한국산업은행 등(주유소)	726,000,000
신한은행(죽전 물류센터)	14,400,000
한국산업은행 등(남청라 물류센터)	228,000,000
합 계	968,400,000

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

1) 주유소

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	채권최고액	관련채무	채무금액
투자부동산에 대한 담보신탁계약에 따른 우선수익권	1순위	한국산업은행	230,640,000	장기차입금	158,509,980
		교보생명보험(주)	256,680,000	장기차입금	171,477,873
		새마을금고중앙회	238,680,000	장기차입금	164,050,690
	2순위	엘에스이링크(주)	2,050,320	임대보증금	1,230,000
합 계			728,050,320		495,268,543

2) 죽전 물류센터

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	채권최고액	관련채무	채무금액
투자부동산에 대한 담보신탁계약에 따른 우선수익권	1순위	신한은행	14,400,000	장기차입금	12,000,000
합 계			14,400,000		12,000,000

3) 남청라 물류센터

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	채권최고액	관련채무	채무금액
투자부동산에 대한 담보신탁계약에 따른 우선수익권	1순위	한국산업은행	114,000,000	장기차입금	95,000,000
		교보생명보험(주)	114,000,000		95,000,000
합 계			228,000,000		190,000,000

(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	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)	-	-
건물	부산광역시 연제구 거제동 1-1외 1필지	임차권	한국맥도날드(유)	-	-
토지 및 건물	인천광역시 서구 원창동 394-20 외 3필지	임차권	큐팡(주)	-	-
		근저당권		10,600,858	임대보증금

8. 기타지급채무

당반기말과 전기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기말	전기말
미지급금	677,031	1,102,712
미지급비용	5,525,865	6,306,185
합계	6,202,896	7,408,897

9. 기타유동부채

당반기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기말	전기말
선수금	389,988	9,119,056
선수수익	2,520,847	2,520,475
예수금	4,118	4,118
부가세예수금	804,205	665,983
합계	3,719,158	12,309,632

10. 차입금 및 전환사채

(1) 당반기말과 전기말 현재 차입금 및 전환사채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	차입처	이자율(%)	당반기말	전기말	만기일
장기차입금	한국산업은행	2.70	158,509,980	160,593,995	2025-06-01
	교보생명보험(일반계정)	2.90	128,016,147	129,661,847	
	교보생명보험(특별계정)	2.90	36,355,106	36,800,442	
	새마을금고중앙회	2.70	164,050,690	166,198,740	2025-03-31
	(주)신한은행	3.80	12,000,000	12,000,000	
	한국산업은행	3.20	95,000,000	95,000,000	2025-04-28
	교보생명보험(일반계정)	3.50	70,000,000	70,000,000	
	교보생명보험(특별계정)	3.50	25,000,000	25,000,000	
	교보생명보험(주)		7,106,620	5,892,852	2025-06-01
	소계		696,038,543	701,147,876	
	(-) 현재가치할인차금		(1,274,385)	(1,551,865)	
	차감계			694,764,158	699,596,011
전환사채	전환사채 액면금액	3.50	11,000,000	-	2027-02-06
	(+) 상환할증금		351,197	-	
	(-) 전환권 조정		(756,761)	-	
	소계		10,594,436	-	
합계			705,358,594	699,596,011	

(2) 당사는 장기차입금과 관련하여 주석7 및 주석17에서 설명하고 있는 바와 같이 당사의 보험금수령권 및 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권을 제공하고 있습니다.

(3) 전환사채 상세 내역

구분	상세 내역
전환사채 명칭	주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산 투자회사 제1회 무기명식 무보증 사모 전환사채
액면가액	11,000백만원
발행가액	11,000백만원
발행일	2024년 2월 6일
만기	2027년 2월 6일
액면이자율	3.5%
상환보장수익률	4.5%
행사가격	시가변동에 대한 행사가액 조정 없음
조기상환청구권	발행일로 부터 2년이 되는 날(2026년 2월 6일) 및 이후 매 3개월에 해당되는날에 사채권자에 조기상환 청구 가능함
전환조건	행사가능일을 발행일로부터 1년 후부터 만기 1개월전일까지 하되 (2025년 2월6일 부터 2027년 1월 6일까지), 주당 4,947원으로 전환 가능

전환권가치는 자본으로 계상하였으며, 발행가액에서 부채요소를 차감하여 산정하였습니다.

11. 임대보증금

(1) 당반기말과 전기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	당반기말		전기말	
	유동	비유동	유동	비유동
명목가액	93,100	87,912,796	23,100	88,207,833
(-) 현재가치할인차금	-	(16,076,729)	-	(16,757,006)
장부가액	93,100	71,836,067	23,100	71,450,827

한편, 임대보증금의 현재가치 평가와 관련하여 당반기말과 전기말 현재 인식하고 있는 장·단기선수수익은 각각 14,953,727천원 및 15,647,409천원입니다.

(2) 당사는 임대보증금과 관련하여 주석7 및 주석17에서 설명하고 있는 바와 같이 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권을 제공하고 있습니다.

12. 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	88,534,474주	88,534,474주
자본금	44,267,237,000	44,267,237,000

한편, 당반기 및 전반기 중 자본금 변동내역은 없습니다.

(2) 당반기말과 전기말 현재 기타불입자본의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
주식발행초과금	418,287,716	418,287,716
전환사채의 전환권	363,643	-
합계	418,651,359	418,287,716

(3) 당기 및 전기 중 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
기초	418,287,716	418,287,716
전환사채의 전환권 증가	363,643	-
기말	418,651,359	418,287,716

13. 영업손익, 금융손익 및 기타손익

(1) 당반기와 전반기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
임대료수익	14,516,849	14,471,000
관리수익	669,004	434,925
매각예정자산 처분이익	1,914,253	-
기타수익	11,567	11,253
합계	17,111,673	14,917,178

(2) 당반기와 전반기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
부동산위탁관리비	159,714	160,323
시설위탁관리비	218,670	218,670
수선유지비	6,990	8,190
수도광열비	449,356	180,933
임대대행수수료	-	95,203
임원보수	6,300	6,300
감가상각비	1,971,109	2,022,875
보험료	289,102	291,779
자산관리수수료	979,477	706,897
자산보관수수료	10,750	10,758
사무수탁수수료	43,750	43,750
지급수수료	189,432	115,787
세금과공과금	750,543	1,246,629
투자부동산처분손실	418,443	270,259
기타비용	5,395	626,421
합계	5,499,031	6,004,774

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

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

14. 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.

15. 주당이익

(1) 당반기와 전반기의 기본주당이익내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기	전반기
가. 보통주 반기순이익	5,848,572,859	3,282,557,026
나. 가중평균유통보통주식수	88,534,474주	88,534,474주
다. 기본주당이익(손실)(가÷나)	66	37

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

(3) 희석주당이익

희석주당이익은 모든 희석성 잠재적 보통주가 전환된다고 가정하여 조정한 가중평균 유통보통주식수를 적용하여 산정하고 있습니다. 당사의 희석성 잠재적보통주로는 전환사채가 있으며, 당반기 중 발행되었습니다. 당반기의 경우 잠재적보통주를 고려할 경우 반희석효과가 나타남에 따라 희석주당순이익을 산정하지 않았지만 잠재적으로 미래에 기본주당이익을 희석화할 수 있는 잠재적보통주의 내용은 다음과 같습니다

(단위: 주)		
구 분	당반기말	전기말
전환사채	586,436	-

16. 현금흐름표

(1) 현금및현금성자산은 재무상태표와 현금흐름표상의 금액이 일치하게 관리되고 있습니다.

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

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
토지 건물 취득의 미지급금	629,139	342,892
건설중인자산의 미지급금	140,253	137,730
매각예정자산 계정 대체	-	8,035,747
전환권대가	363,643	-
매각예정자산의 매각시 선수금	8,955,000	-
합계	10,088,035	8,516,369

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

(단위: 천원)				
구분		당반기		전반기
		장기차입금	전환사채	장기차입금
기초		699,596,011	-	693,384,906
현금흐름	차입	1,213,767	10,942,546	-
	상환	(6,323,100)	-	-
비현금	상각	277,480	15,533	257,956
	전환권대가 인식	-	(363,643)	-
기말		694,764,158	10,594,436	693,642,862

17. 우발채무 및 약정사항

(1) 책임임대차계약

당사와 체결한 주요 책임임대차 계약내역은 다음과 같습니다.

임대자산	책임 임차인	임대 종료일	총 계약기간
주유소	현대오일뱅크(주)	2030년 5월 31일	120개월
	에스케이네트웍스(주)	2030년 5월 31일	120개월
남청라 물류센터	쿠팡(주)	2027년 12월 19일	68개월
죽전 물류센터	(주)컬리빅스트마일	2027년 4월 30일	60개월

(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	· 당사의 최초매입 대상자산의 매입업무에 대한 대가 · 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급
	매입금액의 0.5%	· 당사의 최초매입 이후 추가 매입업무에 대한 대가 · 매입자산이 이전된 날로부터 7일 이내 지급
운용기본 수수료	해당사업연도말 현재 자산총계의 연 0.223%	· 자산운용업무 수행에 대한 기본 대가 · 매 결산기 주주총회일로부터 7일 이내 지급
부동산개발 수수료	부동산개발사업별로 발생한 총 사업비의 5%	· 당사의 부동산 개발에 관한 업무 수행의 대가 · 부동산 개발수수료 예상액을 예상기간(착공 부터 사용승인일까지)에 일할하여 매 결산기 주주총회일로부터 7일 이내 지급 · 사용승인일이 속한 사업연도에 대한 부동산 개발수수료 지급 시 부동산 개발수수료 예상액과 실제 금액과 차액을 정산
운용성과 수수료	배당가능이익이 목표수익률 연 6.3%를 초과달성하는 경우 초과분 배당가능이익의 10%	· 자산운용업무 수행에 따른 성과 초과달성에 대한 보상 · 매 결산기 주주총회일로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	부동산 매각차익의 15%	· 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)관련업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기마다 5백만원을 자산보관수수료로 지급하기로 약정하였습니다.

(5) 부동산담보신탁계약

당사는 당사의 투자부동산에 대하여 교보자산신탁 주식회사와 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 신탁원본의 우선수익자는 주석7에서 설명하고 있습니다.

(6) 담보제공내역

당반기말 현재 투자부동산의 담보제공내역은 주석7에서 설명하고 있습니다.

(7) 금융기관 약정사항

당반기말 현재 금융기관 약정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	금융기관	한도액	실행액
차입약정	한국산업은행	287,200,000	253,509,980
	교보생명보험	308,900,000	266,477,872
	새마을금고중앙회	198,900,000	164,050,690
	(주)신한은행	12,000,000	12,000,000
합계		807,000,000	696,038,542

(8) 소송사건

당반기말 현재 계류중인 소송사건의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
당사	소송사건	상대방	소송가액	현황
피고	독립문 주유소 이전등기 청구 소송	홍제3구역주택재건축 정비사업조합	3,754,430	진행 중
원고	임대차보증금 등 청구 소송	(주)컬리넥스트마일	920,044	1심 전부 승소, 피고 항소 제기

당반기말 현재 소송사건의 최종결과는 예측할 수 없으며, 당사는 동 소송의 최종결과가 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않을 것으로 판단하고 있습니다.

(9) 당반기말 현재 당사는 (주)서울보증보험으로부터 개발행위허가 등에 대해 90,631천원의 지급 보증을 제공받고 있습니다.

18. 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	979,477	706,897

(3) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 자금 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	회사명	거래내용	당반기	전반기
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁	배당금 지급	853,722	1,018,974

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

(단위: 천원)				
구분	회사명	채권채무내용	당반기말	전기말
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁	미지급비용	700,613	1,425,443

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

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

19. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위 : 천원)						
구분	범주	내역	당기말		전기말	
			장부가액	공정가치	장부가액	공정가치
금융자산	당기손익-공정가치 측정금융자산	당기손익-공정가치 측정금융자산	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000
		상각후원가 측정 금융자산	현금및현금성자산	22,534,714	22,534,714	11,922,077
	매출채권및기타채권		975,736	975,736	4,091,016	4,091,016
	단기금융상품		-	-	7,000,000	7,000,000
	소계		23,510,450	23,510,450	23,013,093	23,013,093
합계			46,510,450	46,510,450	46,013,093	46,013,093
금융부채	상각후원가 측정 금융부채	기타지급채무	6,202,896	6,202,896	7,408,897	7,408,897
		장기차입금	694,764,158	694,764,158	699,596,011	699,596,011
		전환사채	10,594,436	10,594,436	-	-
		임대보증금	71,929,167	71,929,167	71,473,927	71,473,927
	합계		783,490,657	783,490,657	778,478,835	778,478,835

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	142,232	234,888
상각후원가로 측정하는 금융부채	이자비용	6,051,289	6,026,183

(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) 당반기말 현재 재무상태표에 공정가치로 측정되는 자산과 부채의 공정가치 서열체계별 공정가치 금액은 다음과 같습니다. 한편 당기말 및 전기말 현재 회사의 경영진은 재무상태표에 상각후원가로 측정되는 금융상품의 장부금액은 공정가치와 근사하다고 판단하고 있습니다.

(당반기말)

(단위: 천원)				
구분	금액	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산				
비상장주식	23,000,000	-	-	23,000,000

(전기말)

(단위: 천원)				
구분	금액	수준1	수준2	수준3
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산				
비상장주식	23,000,000	-	-	23,000,000

3) 공정가치로 측정되는 자산·부채 중 공정가치 서열체계 수준 3로 분류된 자산·부채의 가치평가방법과 투입변수는 다음과 같습니다.

(당반기말)

(단위: 천원)				
구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산				
비상장주식	부동산투자회사의 종류주	23,000,000	(*)	-

(*) 금융감독원 비상장주식에 대한 공정가치 평가 가이드라인에 의거하여 가치변동에 대한 명확한 증거가 없어 원가로 측정가능한 조건을 충족하며, 피투자기업의 설립 후 경과기간과 당사의 취득 후 경과기간을 고려하여 장부가액을 공정가치로 측정하였습니다.

(전기말)

(단위: 천원)				
구분	종류	금액	가치평가방법	투입변수
<자 산>				
당기손익-공정가치측정금융자산				
비상장주식	부동산투자회사의 종류주	23,000,000	(*)	-

(*) 금융감독원 비상장주식에 대한 공정가치 평가 가이드라인에 의거하여 가치변동에 대한 명확한 증거가 없어 원가로 측정가능한 조건을 충족하며, 피투자기업의 설립 후 경과기간과 당사의 취득 후 경과기간을 고려하여 장부가액을 공정가치로 측정하였습니다.

20. 위험관리

(1) 금융위험관리

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

1) 이자율 위험

이자율위험은 미래의 시장 이자율 변동에 따라 예금 또는 차입금 등에서 발생하는 이자수익 및 이자비용이 변동될 위험을 뜻합니다. 회사의 이자율 위험관리의 목표는 이자율변동으로 인한 불확실성과 순이자비용의 최소화를 추구함으로써 기업의 가치를 극대화하는데 있습니다.

보고기간말 현재 회사의 차입금은 전액 고정이자율 차입금으로 이자율위험에 노출되어 있지 않습니다.

2) 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	22,534,714	11,922,077
매출채권및기타채권	975,736	4,091,016
단기금융상품	-	7,000,000
합 계	23,510,450	23,013,093

3) 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	6,202,896	-	-	6,202,896
차입금(*1)	20,545,636	700,546,807	-	721,092,443
전환사채(*1)	385,000	12,096,937	-	12,481,937
임대보증금(*2)	93,100	10,382,196	77,530,600	88,005,896
합계	27,226,632	723,025,940	77,530,600	827,783,172

(*1) 향후 지급될 이자비용과 원금이 포함된 명목현금흐름입니다.

(*2) 현재가치로 할인하지 않은 명목현금흐름입니다.

(전기말)

(단위: 천원)				
구 분	1년이내	1년~5년	5년초과	합계
기타지급채무	7,408,897	-	-	7,408,897
차입금(*1)	20,678,060	710,844,871	-	731,522,931
임대보증금(*2)	23,100	9,945,233	78,262,600	88,230,933
합계	28,155,307	720,744,854	78,262,600	827,162,761

(*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	799,642,695	803,915,402
자본총계	447,600,023	456,241,566
부채비율	178.65%	176.20%

21. 매각예정자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 매각예정자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
토지	-	7,852,693
건물	-	183,054
합 계	-	8,035,747

(*1) 당사는 매각예정자산을 공정가치에서 매각부대원가를 차감한 순공정가치와 장부금액 중 작은 금액으로 측정하고 있습니다.

(*2) 당반기중 매각예정자산의 처분으로 인하여 처분이익 1,914,253천원을 인식하였습니다.