

투 자 보 고 서

2020.06.01 부터 2020.08.31 까지

(제 1 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.10.15

회 사 명 :	주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	주식회사 코람코자산신탁 			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 삼성로511, 4층(삼성동, 골든타워)			
	(전화번호)	02-787-0073		
	(홈페이지)	www.koramco.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(전화번호)	02-787-0073	성명	이정주 
공시책임자 :	(회사)	코람코자산신탁	(직책)	차장
	(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) 2020.08.31 (단위: 원)
총자산	1,031,684,684,241
자본금	34,810,000,000
부채	683,637,603,742
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(자본금 3억원, 보통주식 600,000주)
- 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 (보통주: 48,300,000주)
- 2020.06.01 부동산 취득(187개 주유소 취득)
- 2020.06.23 유상감자 (설립자본금 3억원)
- 2020.06.24 주식총액인수계약 체결(NH투자증권(주))
- 2020.08.12 유상증자(보통주: 69,620,000주)
- 2020.08.31 한국거래소 유가증권시장 상장

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
(주)코람코자산신탁	110111-2359837	2001 설립 및 건설교통부 인가 2009 금융투자업(신탁업) 인가	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

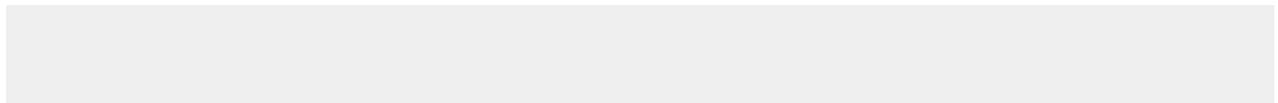


(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이성균	1959.01.21	코람코자산신탁	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

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2020.08.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	48,300,000	5,000	500	유상증자
기명식	보통주	21,320,000	5,000	500	유상증자



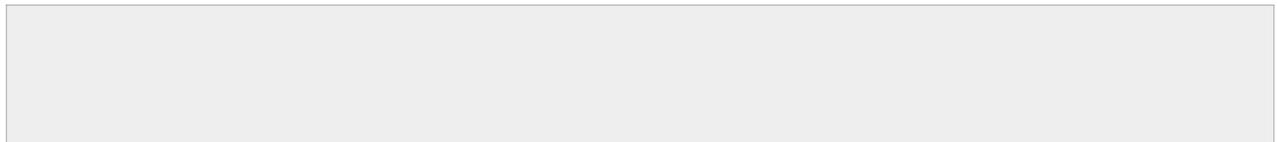
(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

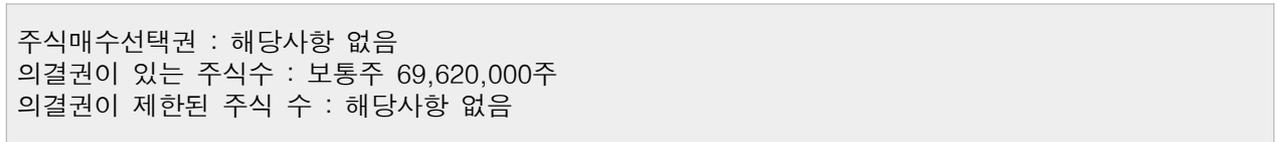


(3) 현물출자 현황



(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

2020.08.31: 한국거래소 유가증권시장 상장

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.08.31 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	**
							(17.59%)			(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

** 2020.08.12 유상증자(공모상장)로 지분율 감소

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.08.31 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%	유상증자



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.08.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.03%	8,600,000	12.35%	
주요주주	1	0.03%	8,000,000	11.49%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	2,891	99.93%	53,020,000	76.16%	
합계	2,893	100.00%	69,620,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	2020년 8월	2020년 7월	2020년 6월	비고
최고가(일자)	4,735(08.31)	-	-	
최저가(일자)	4,735(08.31)	-	-	
월간 거래량	2,881,153	-	-	
일평균 거래량	2,881,153	-	-	

※ 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 -기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익				
상법상 배당가능이익				
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금				
주당배당금				
배당수익율	-	-	-	-
연환산배당율	-	-	-	-

※ 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 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	241,752	99.98	1,016,747	98.55	98.55
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금			14,179	1.37	1.37
기타 자산	48	0.02	758	0.07	0.07
총계	241,800	100.00	1,031,685	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

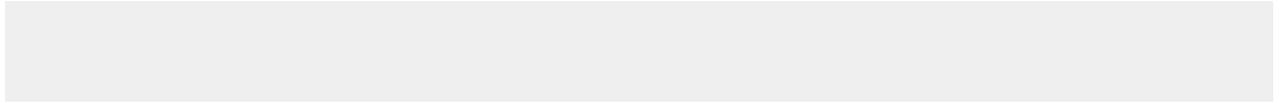
* 전분기: 설립할 때 납입된 주금, 신주발행으로 조성한 자금은 부동산으로 표시함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	고속셀프주유 소 외 186개 주유소	서울시 강동구 둔촌 동 600-1 외 186개 주유소	2020-06- 01	2020-06- 01	차입금 : 589,910백만 원 채권최고액 : 836,516백만 원

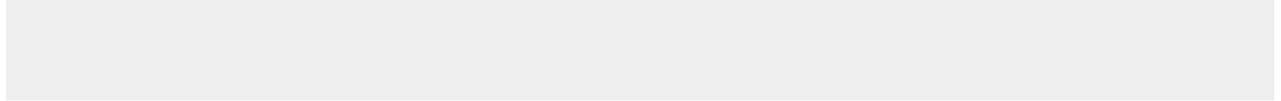
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



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 186개 주 유소	927,428	90,073					754		1,016,747



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	고속셀프주유소 외 186개 주유소	120,441.52	115,524.49	95.92%	62

- * 현대오일뱅크: 1개 계약에 187개 임대차
- * 에스케이네트웍스: 1개 계약에 78개 임대차
- * 매출연동: 20개
- * 고정임대: 18개
- * 기타임대(중계기등): 22개

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

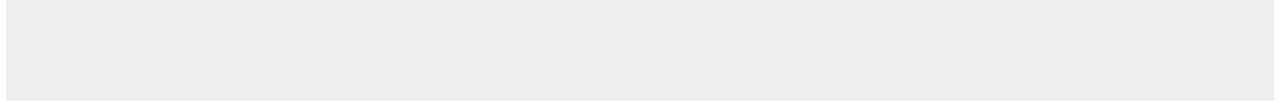
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
별단예금	중소기업은행	변동	241,500	14,179	
보통예금	중소기업은행	변동	252		



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	444	444	선납보험료
	미수금	25	25	환급예정분 (부가세불공제분)
	미수수익	10	10	미수이자수익
	선급금	10	10	SK네트웍스 대납금액
	선급비용	269	269	선납보험료 및 선납세금과공과

선급법인세 463,670원은 1백만원 미만으로 제외

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	외 186개 주 유소			962,879	53,812	

※ 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
별단예금	중소기업은행	변동	241,500	14,179
보통예금	중소기업은행	변동	252	

4. 기타 자산 변경내역

매출채권: (전분기) 0원 → (당분기) 443,951,787원
 미수금: (전분기) 0원 → (당분기) 24,980,572원
 미수수익: (전분기) 224,383원 → (당분기) 9,800,980원
 선급금: (전분기) 0원 → (당분기) 9,800,980원
 선급비용: (전분기) 47,620,055원 → (당분기) 268,685,762원
 선급법인세: (전분기) 0원 → (당분기) 463,670원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	11,437,538,513	94.26%	임대료 및 관리수익
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	681,555,122	5.62%	보증금 현재가치평가수익
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	12,586,838	0.10%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		2,798,748	0.02%	잡이익
총 수익		12,134,479,221	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

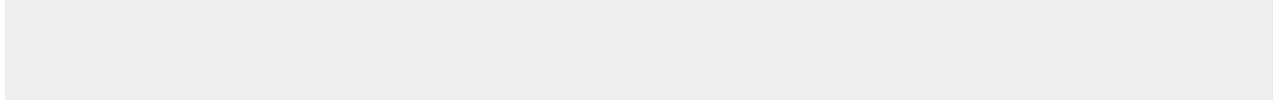


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	고속셀프주유소 외 186개 주유소	11,437,538,513	100.00%	



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 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

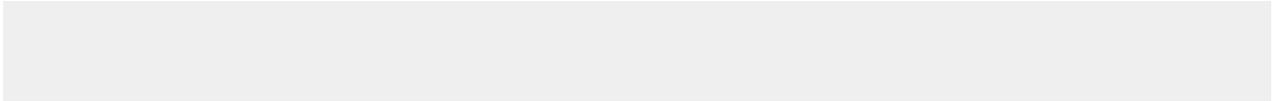
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

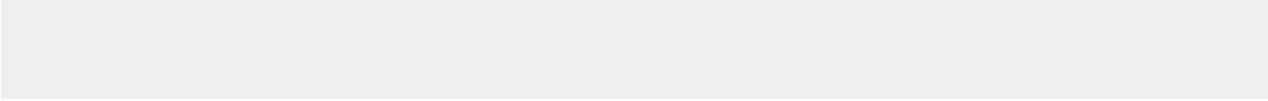
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
별단예금	중소기업은행	변동	224,383	12,586,838	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

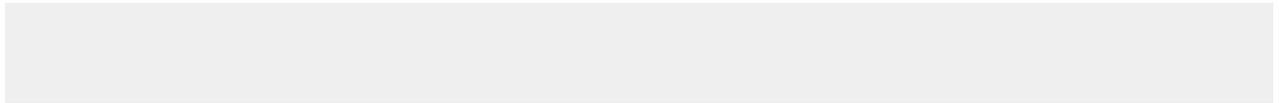


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	754,210,917	7.90%	
	기타비용	1,652,785,200	17.31%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		7,140,588,461	74.79%	이자비용 및 사무수탁수수료
총비용		9,547,584,578	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	고속셀프주유소 외 186개 주유소	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	6,300,000	6,300,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	579,891,588	579,891,588			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	150,000,000	150,000,000			
자산보관수수료	9,999,999	9,999,999			
일반사무 위탁수수료	20,470,428				20,470,428
기타지급수수료	128,717,840	128,717,840			
유형자산 감가상각비	754,210,917	754,210,917			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	747,479,581	747,479,581			
광고선전비					
보험료	12,002,859	12,002,859			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	3,842,273	3,842,273			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	14,551,060	14,551,060			

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	579,891,588
	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	
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	20,470,428
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	2,499,999
시설관리회사	위탁보수	(주)에스원	PM: 매월 48,000,000원 (부가가치세 별도) FM: 매월 2,000,000원 (부가가치세 별도)	150,000,000
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사				

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 1기 3분기	제 1기 2분기	제 1기 1분기	제 - 기 - 분기
당해회사수익률	1.96	-0.10	0.00	

※ 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

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 1 기 3 분기 기준일 2020.08.31 현재
 전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: 주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당기) 3 분기		제 - (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		14,937,206,015		0
1) 현금및현금성자산	14,179,353,891			
3) 매출채권	443,951,787			
5) 미수수익	9,800,353			
7) 기타미수금	24,980,572			
8) 선급금	9,969,980			
9) 선급비용	268,685,762			
11) 선급법인세	463,670			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		1,016,747,478,226		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	1,016,747,478,226		0	
토지	927,428,356,854			
건물	90,073,332,289			
감가상각누계액(유형자산-건물)	-754,210,917			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		1,031,684,684,241		0
1. 유동부채		7,776,916,294		0
4) 기타선수금	2,407,127,377			
5) 선수수익	2,725,936,510			
6) 미지급금	225,713,015			
7) 미지급비용	1,302,136,346			
8) 예수금	4,514,640			
9) 부가세예수금	734,630,196			
15) 유동보증금	376,858,210			
2. 비유동부채		675,860,687,448		0
3) 장기차입금	585,997,602,399			
5) 비유동보증금	66,052,106,242			
9) 기타비유동부채	23,810,978,807			
부 채 총 계		683,637,603,742		0
1. 자본금		34,810,000,000		0
1) 보통주자본금	34,810,000,000			
2. 자본잉여금		310,709,965,873		0
1) 주식발행초과금	310,709,965,873			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0

5. 이익잉여금(결손금)		2,527,114,626		
자 본 총 계		348,047,080,499		0
부 채 및 자 본 총 계		1,031,684,684,241		0



II. 손익계산서

당기 제 1 기 3 분기 시작일 2019.12.10 종료일 2020.08.31
 전기 제 - 기 3 분기 시작일 종료일

회사명: 주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당기)		제 - (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	12,119,093,635	12,119,093,635	0	0
2) 임대료수익	11,435,556,846	11,435,556,846		
3) 관리비수익	1,981,667	1,981,667		
7) 기타영업수익	681,555,122	681,555,122		
II. 영업비용	2,427,466,545	2,487,470,945	0	0
2) 급여	6,300,000	6,300,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	579,891,588	579,891,588		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	150,000,000	150,000,000		
8) 자산보관수수료	9,999,999	9,999,999		
9) 일반사무위탁수수료	20,470,428	20,470,428		
10) 기타지급수수료	128,717,840	188,717,840		
11) 유형자산감가상각비	754,210,917	754,210,917		
14) 세금과공과	747,479,581	747,479,581		
16) 보험료	12,002,859	12,002,859		
21) 수선유지비	3,842,273	3,842,273		
29) 기타영업비용	14,551,060	14,555,460		
III. 영업이익	9,691,627,090	9,631,622,690	0	0
IV. 영업외수익	15,385,586	15,609,969	0	0
1) 이자수익	12,586,838	12,811,221		
10) 기타영업외수익	2,798,748	2,798,748		
V. 영업외비용	7,120,118,033	7,120,118,033	0	0
1) 이자비용	7,120,118,033	7,120,118,033		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	2,586,894,643	2,527,114,626	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	2,586,894,643	2,527,114,626	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	2,586,894,643	2,527,114,626	0	0
X I. 주당이익	49	132		

당기, 당분기 중에 유상증자가 발생하여 주당이익 계산 시 가중평균유통보통주식수로 일할계산하여 적용함

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 : 해당사항 없음

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(2020.04.10)
주요주주 현대오일뱅크(2020.05.31기준, 지분율 16.36%)와 책임임대차 계약 체결
(주유소 189개소, 계약체결일: 2020.04.02)

부동산투자회사법 제30조 단서규정에 의한 보고(2020.06.03)
주요주주 현대오일뱅크(2020.05.31기준, 지분율 16.36%)와 책임임대차 변경 계약 체결
(주유소 187개소, 계약체결일: 2020.05.28)

※ 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

2020년 8월 31일 현재

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2019년 12월 10일에 설립되었으며, 2020년 4월 1일자로 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.

분기말 현재 당사의 자본금에 대한 내역 및 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)	
코람코Pro-IPO REITs 전문투자형사모부동산투자신탁제9호	보통주식	8,600,000	4,300,000	12.35	
현대오일뱅크(주)		8,000,000	4,000,000	11.49	
교보생명보험(주)		6,000,000	3,000,000	8.62	
코람코공모상장예정리츠 전문투자형사모투자신탁제13호		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	
케이디비생명보험(주)		3,400,000	1,700,000	4.88	
중소기업은행		3,400,000	1,700,000	4.88	
교정공제회		1,600,000	800,000	2.30	
상진공영(주)		1,300,000	650,000	1.87	
(주)비엔케이투자증권		1,000,000	500,000	1.44	
(주)시티코어		800,000	400,000	1.15	
(주)에스원		600,000	300,000	0.86	
기타		21,320,000	10,660,000	30.62	
합계			69,620,000	34,810,000	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. 한편, 최초사업연도는 설립일인 2019년 12월 10일부터 2020년 11월 30일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사가 재무제표 작성에 적용한 작성기준 및 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 재무제표 작성기준

1) 회계기준의 적용

당사의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준에 기초한 당사의 회계 정책에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

2) 측정기준

재무제표는 금융상품 등 아래 회계정책에서 별도로 언급하고 있는 사항을 제외하고는 역사적 원가를 기준으로 작성되었습니다.

3) 추정과 판단

재무제표의 작성시 경영진은 회계정책의 적용이나 자산, 부채, 수익, 비용의 장부금액 및 우발부채의 금액에 영향을 미칠 수 있는 판단과 추정 및 가정을 하여야 합니다. 보고기간말 현재 이러한 추정치는 경영진의 최선의 판단 및 추정에 따라 이루어지고 있으며 추정치와 추정에 대한 가정은 지속적으로 검토되고 있으나 향후 경영환경의 변화에 따라 실제 결과와는 중요하게 다를 수도 있습니다.

회계정책을 적용하는 과정에서 추정에 관련된 공시와는 별도로 재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미칠 수 있는 경영진이 내린 판단 및 미래에 대한 가정과 보고기간말의 추정 불확실성과 관련하여 다음 회계연도에 자산과 부채의 장부금액에 대한 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있는 사항은 다음과 같습니다.

① 투자부동산

당사는 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다(주석 6 참조).

② 이연법인세

이연법인세 자산과 부채는 보고기간말까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율(및 세법)에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 추정하고 있으며 이연법인세자산의 장부금액은 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우 최선의 추정치로 인식하고 있습니다. 이러한 추정치는 미래의 실제 법인세부담과 다를 수 있습니다.

(2) 영업부문

당사는 기업회계기준서 제1108호 '영업부문'에 따른 보고부문이 단일부문으로 구성되어 있습니다.

(3) 현금및현금성자산

당사는 보유중인 현금, 요구불예금 및 취득일 현재 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고, 가치변동의 위험이 경미한 매우 유동적인 단기 투자자산을 현금및현금성 자산으로 분류하고 있습니다.

(4) 비파생금융자산

① 인식 및 최초 측정

매출채권 및 기타채권은 발행되는 시점에 최초로 인식됩니다. 다른 금융상품과 금융부채는 당사가 금융상품의 계약당사자가 되는 때에만 인식됩니다.

유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권 및 기타채권을 제외하고는, 최초 인식 시점에 금융자산이나 금융부채를 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산 또는 당기손익-공정가치 측정 금융부채가 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득이나 해당 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가감합니다. 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권 및 기타채권은 최초에 거래가격으로 측정합니다.

② 분류 및 후속측정

당사는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 상각후원가측정 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품, 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품, 당기손익-공정가치 측정 범주로 분류하고, 복합계약이 금융자산을 주계약으로 포함하는 경우에는 내재파생상품을 분리하지 않고 해당 복합계약 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

금융자산은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고, 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 상각후원가로 측정됩니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

채무상품은 다음 두 가지 조건을 모두 충족하고 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정되지 않은 경우 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 계약 조건에 따라 특정일에 이자와 원금 잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

단기매매를 위해 보유하는 것이 아닌 지분상품의 최초 인식 시에 당사는 그 투자지분의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 수 있는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 선택은 금융상품 별로 이루어집니다.

상기에서 설명한 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치로 측정하지 않는 모든 금융자산은 모든 파생 금융자산을 포함하여 당기손익-공정가치로 측정합니다. 당사는 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 요구사항을 충족하는 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우에는 최초 인식시점에 해당 금융자산을 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다. 다만, 이러한 지정은 취소할 수 없습니다.

다음 회계정책은 금융자산의 후속측정에 적용합니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 이자 혹은 배당금 수익을 포함한 순손익은 당기손익으로 인식합니다.
상각후원가 측정 금융 자산	이러한 자산은 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가는 손상차손에 의해 감소됩니다. 이자수익, 외화환산손익 및 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 제거에 따르는 손익도 당기손익으로 인식합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 유효이자율법을 사용하여 계산된 이자수익, 외화환산손익과 손상차손은 당기손익으로 인식합니다. 기타순손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 제거시에 기타포괄손익에 누적된 손익은 당기손익으로 재분류합니다.
기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품	이러한 자산은 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 배당금은 명확하게 투자원가의 회수를 나타내지 않는다면 당기손익으로 인식합니다. 다른 순손익은 기타포괄손익으로 인식하고 절대로 당기손익으로 재분류되지 않습니다.

③ 제거

당사는 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우, 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도하고 이전된 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 실질적으로 이전한 경우, 또는 당사가 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유 또는 이전하지 아니하고 금융자산을 통제하고 있지 않은 경우에 금융자산을 제거합니다.

당사가 재무상태표에 인식된 자산을 이전하는 거래를 하였지만, 이전되는 자산의 소유에 따른 대부분의 위험과 보상을 보유하고 있는 경우에는 이전된 자산을 제거하지 않습니다.

④ 상계

당사는 당사가 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 갖고 있고, 차액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시합니다.

(5) 금융자산의 손상

① 금융상품과 계약자산

당사는 다음 자산의 기대신용손실에 대해 손실충당금을 인식합니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품
- 기업회계기준서 제1115호에서 정의된 계약자산

당사는 12개월 기대신용손실로 측정되는 다음의 금융자산을 제외하고는 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다.

- 보고기간말에 신용위험이 낮다고 결정된 채무증권
- 최초 인식 이후 신용위험(즉, 금융자산의 기대존속기간동안에 걸쳐 발생할 채무불이행 위험)이 유의적으로 증가하지 않은 기타 채무증권과 은행예금

매출채권 및 기타채권과 계약자산에 대한 손실충당금은 항상 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 측정됩니다.

금융자산의 신용위험이 최초 인식 이후 유의적으로 증가했는지를 판단할 때와 기대신용손실을 추정할 때, 당사는 과도한 원가나 노력 없이 이용할 수 있고 합리적이고 뒷받침될 수 있는 정보를 고려합니다. 여기에는 미래지향적인 정보를 포함하여 당사의 과거 경험과 알려진 신용평가에 근거한 질적, 양적인 정보 및 분석이 포함됩니다.

당사는 금융자산의 신용위험은 연체일수가 30일을 초과하는 경우에 유의적으로 증가한다고 가정합니다.

당사는 다음과 같은 경우 금융자산에 채무불이행이 발생했다고 고려합니다.

- 채무자가 당사가 소구활동을 하지 않으며, 당사에게 신용의무를 완전하게 이행하지 않을 것 같은 경우
- 금융자산의 연체일수가 90일을 초과한 경우

전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실입니다.

12개월 기대신용손실은 보고기간 말 이후 12개월 이내(또는 금융상품의 기대 존속기간이 12개월 보다 적은 경우 더 짧은 기간)에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실을 나타내는 전체기간 기대신용손실의 일부입니다.

기대신용손실을 측정할 때 고려하는 가장 긴 기간은 당사가 신용위험에 노출되는 가장 계약기간입니다.

② 기대신용손실의 측정

기대신용손실은 신용손실의 확률가중추정치입니다. 신용손실은 모든 현금부족액(즉, 계약에 따라 지급받기로 한 모든 계약상 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 모든 계약상 현금흐름의 차이)의 현재가치로 측정됩니다. 기대신용손실은 해당 금융자산의 유효이자율로 할인됩니다.

③ 신용이 손상된 금융자산

매 보고기간말에, 당사는 상각후원가로 측정되는 금융자산과 기타포괄손익-공정가치로 측정되는 채무증권의 신용이 손상되었는지 평가합니다. 금융자산의 추정미래현금흐름에 악영향을 미치는 하나 이상의 사건이 발생한 경우에 해당 금융자산은 신용이 손상된 것입니다.

금융자산의 신용이 손상된 증거는 다음과 같은 관측 가능한 정보를 포함합니다.

- 발행자나 차입자의 유의적인 재무적 어려움
- 채무불이행이나 90일 이상 연체와 같은 계약 위반
- 차입자의 재무적 어려움에 관련된 경제적이나 계약상 이유로 당초 차입조건의 불가피한 완화
- 차입자의 파산가능성이 높아지거나 그 밖의 재무구조조정 가능성이 높아짐
- 재무적 어려움으로 인해 해당 금융자산에 대한 활성시장 소멸

④ 재무상대표 상 신용손실총당금의 표시

상각후원가로 측정하는 금융자산에 대한 손실총당금은 해당 자산의 장부금액에서 차감합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대해서는 해당 자산의 장부금액을 감소시키는 대신에 손실총당금을 기타포괄손익에 인식합니다.

⑤ 제각

금융자산의 계약상 현금흐름 전체 또는 일부의 회수에 대한 합리적인 기대가 없는 경우 해당 자산을 제거합니다. 당사는 유사자산의 회수에 대한 과거 경험에 근거하여 제각의 시기와 금액을 개별적으로 평가합니다. 당사는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 당사의 만기가 된 금액의 회수 절차에 따라 회수활동의 대상이 될 수 있습니다.

(6) 비금융자산의 손상

이연법인세자산 및 매각예정으로 분류되는 비유동자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(7) 금융부채

① 분류 및 측정

모든 금융부채는 다음을 제외하고는 후속적으로 상각후원가로 측정되도록 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융부채. 파생상품부채를 포함한 이러한 부채는 후속적으로 공정가치로 측정합니다.
- 금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적 관여 접근법이 적용되는 경우에 생기는 금융부채. 이러한 금융부채는 주석 2.(5) 금융자산의 내용을 적용하여 측정합니다.
- 금융보증계약. 최초 인식시 공정가치로 측정되며, 이후에 이러한 계약의 발행자는 해당 계약을 후속적으로 다음 중 큰 금액으로 측정합니다.
 - 기대신용손실에 따라 산정한 손실충당금
 - 최초 인식금액에서 기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액
- 시장이자율보다 낮은 이자율로 대출하기로 한 약정. 최초 인식 후에 이러한 약정의 발행자는 후속적으로 해당 약정을 다음 중 큰 금액으로 측정합니다.
 - 기대신용손실에 따라 산정한 손실충당금
 - 최초 인식금액에서 기준서 제1115호에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액
- 기준서 제1103호를 적용하는 사업결합에서 취득자가 인식하는 조건부 대가. 이러한 조건부 대가는 후속적으로 당기손익-공정가치로 측정합니다.

② 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

(8) 투자부동산

임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득 시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편, 일상적인 수선 및 유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수에 따라 20년 또는 50년을 적용하여 정액법으로 상각되고 있습니다.

(9) 차입원가

의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이르게 하는데 상당한 기간을 필요로 하는 자산의 취득, 건설 또는 생산과 직접 관련된 차입원가는 당해 자산 원가의 일부로 자본화하고 있으며, 기타 차입원가는 발생시 비용으로 계상하고 있습니다.

(10) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래와 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

당사가 자기지분상품을 재취득하는 경우에 이러한 지분상품은 자기주식의 과목으로 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 아니합니다. 당사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

(11) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(12) 리스

당사가 리스제공자인 경우 리스약정일에 리스자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류되고, 금융리스 이외의 모든리스는 운용리스로 분류됩니다. 운용리스로부터 발생하는 리스료수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식되고, 운용리스의 협상 및 계약단계에서 발생한 리스개설직접원가는 리스자산의 장부금액에 가산한 후 리스료 수익에 대응하여 리스기간동안 비용으로 인식됩니다.

3. 현금및현금성자산

분기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
종 류	금융기관	금 액	비고
보통예금	중소기업은행	14,179,354	사용제한없음

4. 매출채권및기타채권

분기말 현재 매출채권및기타채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	금 액
매출채권	443,952
미수금	24,981
미수수익	9,800
합계	478,733

5. 기타유동자산

분기말 현재 기타유동자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	금 액
선급금	9,970
선급비용	35,617
선급제세공과금	233,069
합계	278,656

6. 투자부동산

(1) 당사의 투자부동산은 원가모형으로 평가하고 있습니다.

(2) 분기말 현재 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	취득원가	감가상각누계액	합계
토지	927,428,357	-	927,428,357
건물	90,073,332	(754,211)	89,319,121
합계	1,017,501,689	(754,211)	1,016,747,478

(3) 설립일 이후 분기말까지 기간동안 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	토지	건물	합계
기초금액	-	-	-
취득액	927,428,357	90,073,332	1,017,501,689
감가상각비	-	(754,211)	(754,211)
기말금액	927,428,357	89,319,121	1,016,747,478

(4) 분기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	장부가액	공정가치(*)
토지	927,428,357	1,034,648,990
건물	89,319,121	92,728,226
합계	1,016,747,478	1,127,377,216

(*) 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 부동산평가법인인 (주)중앙감정평가법인이 수행한 평가(평가기준일: 2020년 5월 31일)에 근거하여 결정되었습니다.

공정가치측정에 사용된 가치평가기법은 토지에 대해서는 측정대상 토지와 인근한 토지의 표준지공시지가를 기초로 하여 결정하되, 공시지가 기준일과의 시점수정, 개별 요인 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, 사용 자재, 시공상태, 관리상태 등을 고려한 원가법을 주된 방법으로 공정가치를 측정하였습니다.

(5) 운용리스 제공 내역

당사는 보유 중인 투자부동산에 대해 현대오일뱅크(주) 및 에스케이네트웍스(주) 등과 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 설립일 이후 분기말까지 기간동안 운용리스자산에서 발생한감가상각비는 754백만원입니다.

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

(단위: 천원)	
구 분	금 액
1년 이내	41,023,346
1년 초과 5년 이내	163,387,197
5년 초과	193,780,477
합계(*)	398,191,020

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

(6) 투자부동산 공정가치 서열 체계

다음은 가치평가기법에 의한 공정가치로 측정되는 비금융자산에 대하여 분기말 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	-	-	1,127,377,216	1,127,377,216

(7) 가치평가기법

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

(단위: 천원)					
구 분	공정가치	수준	가치평가기법	관측가능하지 않은 투입변수	공정가치와 투입 변수와의 관계
투자부동산	1,127,377,216	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.

(8) 분기말 현재 당사의 건물은 현대해상화재보험(주)의 액 256,359,577천원의 패키지보험(연간 보험료는 150,480천원으로 그 중 임대인은 47,114천원 부담)에 가입되어 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 한국산업은행 등 선순위대주에 공동 1순위로 726,000백만원의 근질권, 단기차입금과 관련하여 중순위 대주인 엔에이치투자증권(주)에 2순위로 하여 124,200백만원의 근질권, 총 850,200백만원(한도: 부보금액)의 근질권이 설정되어 있습니다. 한편, 단기차입금은 분기말 현재 전액 상환하였으므로, 단기차입금 관련 근질권은 해지할 예정입니다. 이외에 당사는 승강기사고배상책임보험 및 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

(9) 분기말 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	192,170,000
		교보생명보험(주)	256,680,000	장기차입금	198,900,000
		새마을금고중앙회	238,680,000	장기차입금	198,840,000
	2순위	현대오일뱅크(주)	110,516,400	임대보증금	92,097,000
합 계			836,516,400		682,007,000

(10) 분기말 현재 투자부동산의 권리설정내역은 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)	-	-
건물	부산광역시 연제구 거제동 1-1외 1필지	임차권	한국맥도날드(유)	-	-

7. 기타지급채무

분기말 현재 기타지급채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	금 액
미지급금	225,713
미지급비용	1,302,136
합계	1,527,849

8. 기타유동부채

분기말 현재 기타유동부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	금 액
선수금	2,407,127
선수수익	2,725,937
예수금	4,515
부가세예수금	734,630
합계	5,872,209

9. 장기차입금

(1) 분기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	이자율(%)	약정액	분기말	만기일	상환방법
한국산업은행	2.7	192,200,000	192,170,000	2025-06-01	만기일시
교보생명보험(일반계정)	2.9	155,000,000	155,000,000		
교보생명보험(특별계정)	2.9	43,900,000	43,900,000		
새마을금고중앙회	2.7	198,900,000	198,840,000		
소계		590,000,000	589,910,000		
(-) 현재가치할인차금			(3,935,028)		
차감계			585,974,972		

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

10. 임대보증금

(1) 분기말 현재 임대보증금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	유동	비유동
명목가액	380,000	92,698,000
(-) 현재가치할인차금	(3,142)	(26,645,894)
장부가액	376,858	66,052,106

한편, 임대보증금의 현재가치 평가와 관련하여 분기말 현재 인식하고 있는 장·단기 선수수익은 26,536,915천원입니다.

(2) 당사는 임대보증금과 관련하여 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 부동산담보신탁계약에 따른 우선수익권을 제공하고 있습니다.

11. 자본금 및 기타불입자본

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

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

(2) 설립일 이후 분기말까지 기간동안 자본금 및 기타불입자본의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	주식수	보통주자본금	주식발행초과금	계
설립자본금	600,000주	300,000	-	300,000
유상증자	48,300,000주	24,150,000	217,231,750	241,381,750
유상감자	(-)600,000주	(300,000)	-	(300,000)
유상증자	21,320,000주	10,660,000	93,478,216	104,138,216
기말	69,620,000주	34,810,000	310,709,966	345,519,966

12. 우발채무 및 약정사항

(1) 부동산매매계약

당사는 설립일 이후 분기말까지 기간동안 에스케이네트웍스(주)와 주유소 187개등을 매수하는 부동산매매계약을 체결(부동산매매대금: 962,879백만원)하였으며 2020년 6월 1일에 부동산매매계약이 거래 종료되었습니다.

(2) 책임임대차계약

당사는 설립일 이후 분기말까지 기간동안 현대오일뱅크(주)와 책임임대차계약(책임

임대차기간: 10년, 임대보증금: 92,097백만원)을 체결하였으며, 임대차개시일은 2020년 6월 1일입니다.

또한, 당사는 설립일 이후 분기말까지 기간동안 에스케이네트웍스(주)와 책임임대차 계약(임대기간: 10년, 임대보증금 없음)을 체결하였으며, 임대차개시일은 2020년 6월 1일입니다.

(3) 차입약정

당사는 설립일 이후 분기말까지 기간동안 부동산 매매대금과 관련하여 한국산업은행 등 대주들과 605,000백만원을 차입하는 선순위 차입약정(이자율: 2.7%~3.5%, 만기: 5년)을, 엔에이치투자증권(주)와 103,500백만원을 차입하는 중순위 차입약정(이자율: 5.7%, 만기: 3개월, 만기연장시 1년)을, 새마을금고중앙회와 8,900백만원을 차입하는 부가가치세 차입계약(이자율: 3.5%, 만기: 차입일로부터 6개월 또는 부가가치세가 환급된 날로부터 5 영업일이 되는 날)을 체결하였습니다.

한편, 엔에이치투자증권(주)의 중순위 차입금 및 새마을금고중앙회의 부가가치세 차입금은 설립일 이후 분기말까지 기간동안 전액 상환하였습니다.

(4) 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
운영기본수수료	해당사업연도말 현재 자산총계의 연 0.223%	· 자산운용업무 수행에 대한 기본 대가 · 매 결산기 주주총회일로부터 7일 이내 지급
운영성과수수료	배당가능이익이 목표수익률 연 6.3%를 초과 달성하는 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

(5) 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.

(6) 자산보관계약

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

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

(7) 부동산담보신탁계약

당사는 당사의 투자부동산에 대하여 교보자산신탁(주)와 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 신탁원본의 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

(8) 담보제공내역

분기말 현재 투자부동산의 담보제공내역은 주석6에서 설명하고 있습니다.

13. 특수관계자와의 거래

(1) 분기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자명
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁

(2) 설립일 이후 분기말까지 기간동안 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	회사명	거래내용	금 액
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁	지분취득	20,300,000
		지분매각(유상감자)	(300,000)

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

(단위 : 천원)			
구분	회사명	채권채무내용	금 액
기타특수관계자	(주)코람코자산신탁	미지급비용	579,892

14. 범주별 금융상품 및 공정가치

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

(단위 : 천원)				
구분	범주	과목	장부가액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	14,179,354	14,179,354
		매출채권및기타채권	478,733	478,733
		합계	14,658,087	14,658,087
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	기타지급채무	1,527,849	1,527,849
		장기차입금	585,997,602	585,997,602
		임대보증금	66,052,106	66,052,106
		합계	653,577,557	653,577,557

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

15. 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.

분기말 현재 금융상품 종류별 신용위험의 최대 노출금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구 분	금 액
현금및현금성자산	18,841,903
매출채권및기타채권	300,869
합 계	19,142,772

2) 유동성위험관리

당사는 미래의 현금흐름을 예측하여 단기 및 중장기 자금조달 계획을 수립하여 유동성위험을 관리하고 있으며, 분기말 현재 금융부채의 잔존계약 만기에 따른 만기분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	1년이내	1년~5년	5년초과	합계
기타지급채무	1,527,849	-	-	1,527,849
장기차입금(*1)	-	589,910,000	-	589,910,000
임대보증금(*2)	380,000	1,000	92,697,000	93,078,000
합계	1,907,849	589,911,000	92,697,000	684,515,849

(*1) 향후 지급될 이자비용과 원금이 포함된 현금흐름을 기초로 함.

(*2) 현재가치로 할인하지 않은 명목금액임.

(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, 분기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다

(단위: 천원)	
구 분	금 액
부채총계	683,637,604
자본총계	348,047,080
부채비율	196.42%