

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이성균 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동 골든타워)

(전화번호) 02-787-0000

작 성 책 임 자 : (직책) ㈜코람코자산전략(자산관리회사)

과 장 문 민 식 (인)

(전화번호) 02-787-0052

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

구분/ 주유소명	소재지	면적(m ²)	용도지역	지목	도로조건	토지형상	지세	공시지가 (원/m ²)	비고
고양시 덕양구/ 화정2호셀프	화정동 695-1	658	1종일반 주거	주유소	광대한면	삼각형	평지	3,260,000	
부산 해운대구/ 반송대로셀프	반송동 15-9	1,168	2종일반 주거	주유소	광대세각	사다리	평지	1,953,000	
	반송동 15-99	11	2종일반 주거	대	광대세각	사다리	평지	1,659,000	
	반송동 15-100	11	2종일반 주거	대	광대세각	부정형	평지	1,592,000	

2) 건물의 현황

구분/주유소명		구조	용도	면적(m ²)	규모	사용승인일	비고
고양시 덕양구/ 화정2호셀프	가	조적도	건물(주유소)	98.76	지상 1층	1995.03.09	
	나	철골조	캐노피	98.44	지상 1층		
부산 해운대구/ 반송대로셀프 (A동)	가	일반철골구조	제2종근린생활시설 (수리점)	133.86	지상 1층	2008.11.12	
	나	일반철골구조	제1종근린생활시설 (수리점)	50.82	지상 1층		
	다	일반철골구조	주유소(화장실)	16.50	지상 1층		
부산 해운대구/ 반송대로셀프 (B동)	가	일반철골구조	주유소(캐노피)	141.12	지상 1층	2008.11.12	
부산 해운대구/ 반송대로셀프 (C동)	가	일반철골구조	자동차관련시설 (세차장)	52.34	지상 1층	2008.11.12	
	나	일반철골구조	주유소 (직원휴게실)	36.60	지상 2층		

2. 거래가격 및 거래비용

구분		금액	비고
거래 금액	화정2호셀프	36.2억	
	반송대로셀프	42.2억	
거래비용	부동산 조세	-	
	중개수수료	-	
	기타 비용 주1)	0.3억	
	거래비용 소계	0.3억	
합 계		78.7억	

주1) 거래비용 추가 발생 가능

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

1) 소유사항

순 위	소유/권리자	권리금액	비 고
1	교보자산신탁	-	수탁자

2) 권리사항

주유소명	주소	권리자	비 고
-			

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부 부채 분석 등

1) 임대차 현황

주유소 명	임차인명	면적(m ²)	비고
화정2호셀프	현대오일뱅크(주)	197.2	
반송대로셀프	현대오일뱅크(주)	270.6	
반송대로셀프	에스케이네트웍스(주)	160.7	

2) 담보부 부채 현황

차입처	이자율(%)	약정액	제4기 기말	비고
한국산업은행	2.7	192,200,000	167,874,891	만기일시 상환 (2025-06-01)
교보생명보험(주)일반계정	2.9	155,000,000	135,404,111	
교보생명보험(주)특별계정	2.9	43,900,000	38,349,939	
새마을금고중앙회	2.7	198,900,000	173,701,635	만기일시 상환 (2025-03-31)
신한은행	3.8	14,400,000	12,000,000	
한국산업은행	3.2	114,000,000	95,000,000	만기일시 상환 (2025-04-28)
교보생명보험(주)일반계정	3.5	84,000,000	70,000,000	
교보생명보험(주)특별계정	3.5	30,000,000	25,000,000	
우리은행	4.4	23,398,800	19,499,000	부가세환급조기상환 (2022-07-28)
소계		968,198,800	736,829,576	
(-)현재가치할인차금			(3,126,492)	
차감계			733,703,084	

※ 장기차입금과 관련하여 당사의 보험금 수령권 및 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 부동산담보 신탁계약에 따른 우선수익권을 제공하고 있음

<재무상태표>

제 4(당)기 2022년 05월 31일 현재

제 3(전)기 2021년 11월 30일 현재

(단위 : 원)

과 목	제 4 (당) 기		제 3 (전) 기	
자 산				
I.유동자산		89,109,901,485		77,306,522,552
현금및현금성자산	39,156,716,195		64,604,421,664	
매출채권및기타채권	1,018,099,466		986,053,674	
기타유동자산	22,366,777,404		1,142,249,643	
당기법인세자산	30,707,670		18,692,760	
매각예정자산	26,537,600,750		10,555,104,811	
II.비유동자산		1,226,360,019,303		910,211,233,126
투자부동산	1,226,360,019,303		910,211,233,126	
자산총계		1,315,469,920,788		987,517,755,678
부 채				
I.유동부채		43,498,097,439		15,936,784,831
단기차입금	19,499,000,000		-	
기타지급채무	6,753,129,428		8,780,601,840	
기타유동부채	16,118,718,011		7,156,182,991	
단기임대보증금	1,127,250,000		-	
II.비유동부채		802,743,345,689		610,139,906,888
장기차입금	714,204,083,131		529,308,337,575	
임대보증금	70,346,415,405		62,443,416,376	
장기선수수익	18,192,847,153		18,388,152,937	
부채총계		846,241,443,128		626,076,691,719
자 본				
I.자본금		44,267,237,000		34,810,000,000
II.기타불입자본		418,279,937,874		310,709,965,873
III.이익잉여금		6,681,302,786		15,921,098,086
자본총계		469,228,477,660		361,441,063,959
부채및자본총계		1,315,469,920,788		987,517,755,678

<손익계산서>

제 4(당) 기 2021년 12월 01일부터 2022년 05월 31일까지

제 3(전) 기 2021년 06월 01일부터 2021년 11월 30일까지

(단위 : 원)

과 목	제 4 (당) 기		제 3 (전) 기	
I.영업수익		26,811,084,482		40,987,464,527
II.영업비용		6,597,362,441		10,317,263,428
III.영업이익		20,213,722,041		30,670,201,099
IV.금융수익		191,569,837		128,448,875
이자수익	191,569,837		128,448,875	
V.금융비용		9,552,100,239		9,284,869,738
이자비용	9,552,100,239		9,284,869,738	
VI.기타수익		2,105,214,462		9,076,320
잡이익	2,105,214,462		9,076,320	
VII.기타비용		-		1,273,695,198
투자부동산손상차손	-		1,272,523,055	
잡손실	-		1,172,143	
VIII.법인세비용차감전순이익		12,958,406,101		20,249,161,358
IX.법인세비용		-		-
X.당기순이익		12,958,406,101		20,249,161,358
XI.기타포괄손익		-		-
XII.총포괄손익		12,958,406,101		20,249,161,358
XIII.주당손익				
기본주당손익		177		291

첨부. 자산목록 현황

순번	주유소명	주소	면적	매각진행
1	고속셀프	서울 강동구 둔촌동 600-1	399.91평	
2	명일셀프	서울 강동구 명일동 305-51	200.26평	
3	강서제일셀프	서울 강서구 화곡동 20-1	344.88평	
4	장호셀프	서울 광진구 자양동 677-5	408.19평	
5	대명셀프	서울 광진구 화양동 302-13	392.95평	
6	금천제일	서울 금천구 독산동 900-4	158.90평	
7	하계	서울 노원구 하계동 243-3	324.28평	
8	흑석동셀프	서울 동작구 흑석동 9-46	344.85평	
9	마포제일	서울 마포구 창전동 13-5,6	443.47평	처분 완료
10	아리랑	서울 성북구 정릉동 113-61	257.13평	
11	북악셀프	서울 성북구 정릉동 428	440.14평	
12	서원	서울 송파구 가락동 146-6	212.05평	
13	올림픽셀프	서울 송파구 오금동 4	497.19평	
14	양천	서울 양천구 목동 123	552.67평	
15	남부순환셀프	서울 양천구 신월동 525-1	698.59평	
16	영등포제일셀프	서울 영등포구 대림동 667-9	229.05평	
17	강변현대	서울 용산구 청암동 168-22	474.99평	
18	한남동	서울 용산구 한남동 726-370	309.16평	
19	재동	서울 종로구 경운동 96-18	165.74평	
20	독립문	서울 서대문구 홍제동 103-9	271.04평	
21	능곡역	경기 고양시 덕양구 토당동 866-3	300.08평	처분 완료
22	화정2호셀프	경기 고양시 덕양구 화정동 695-1	199.05평	매매계약체결(신규)
23	장항IC셀프	경기 고양시 일산동구 장항동 541	491.26평	
24	탄현셀프	경기 고양시 일산서구 덕이동 260-3	274.07평	
25	새광주셀프	경기 광주시 쌍령동 113-8	436.21평	
26	토평1호셀프	경기 구리시 토평동 989	449.21평	
27	김포셀프	경기 김포시 북변동 800	485.63평	
28	강변셀프	경기 남양주시 삼패동 604	409.89평	
29	상동셀프	경기 부천시 원미구 상동 499-6	330.63평	
30	중동대로셀프	경기 부천시 원미구 약대동 192-3	605.00평	
31	부천	경기 부천시 원미구 중동 3-374	399.00평	처분 완료
32	서현셀프	경기 성남시 분당구 분당동 130	302.53평	
33	수내동	경기 성남시 분당구 수내동 86	650.56평	
34	이매동셀프	경기 성남시 분당구 이매동90-2	471.30평	
35	남문	경기 성남시 수정구 태평동 6537	99.34평	
36	영통제일셀프	경기 수원시 영통구 매탄동 540-5	376.92평	
37	영통현대셀프	경기 수원시 영통구 원천동 328-6	366.93평	처분 완료
38	송죽현대셀프	경기 수원시 장안구 송죽동 200-5	459.50평	
39	경수대로	경기 수원시 장안구 영화동 104-28	1,448.67평	
40	북수원셀프	경기 수원시 장안구 울전동 114-3	616.50평	
41	천천현대셀프	경기 수원시 장안구 천천동 521	426.10평	
42	군자셀프	경기시흥시거모동1770-12	243.57평	
43	목감	경기 시흥시 목감동 202-7	1,736.05평	
44	안산공원셀프	경기 안산시 고잔동 779-1	599.80평	

45	신도시셀프	경기 안산시 상록구 월피동 445-5	334.78평	
46	제이셀프	경기 안산시 선부동 1076-16	402.02평	
47	동양	경기 안산시 단원구 신길동 1743	317.78평	
48	안산중앙	경기안산시와동852	266.90평	
49	반월셀프	경기안산시일동648	457.74평	
50	팔곡셀프	경기 안산시 팔곡이동 445-4	365.12평	
51	안성TG	경기안성시공도면진사리2-6	652.19평	
52	관양현대셀프	경기안양시동안구관양동1466-3	300.93평	
53	비산현대셀프	경기 안양시 동안구 비산동 576-13	1,441.59평	
54	호계현대셀프	경기 안양시 동안구 호계동 1006-7	261.97평	
55	석수현대셀프	경기 안양시 만안구 석수동 259-1	706.58평	
56	목련	경기 안양시 만안구 석수동 319-3	501.45평	
57	드림셀프	경기 양주시 광사동 659-3	426.77평	
58	오산셀프	경기 오산시 원동 513	427.43평	
59	동백스카이셀프	경기 용인시 기흥구 상하동 639-1	872.11평	
60	기흥현대셀프	경기 용인시 기흥구 구갈동 270-1	262.45평	
61	기흥TG셀프	경기용인시기흥읍농서동267-2	300.99평	
62	용인현대셀프	경기 용인시 남동 404-2	453.15평	
63	마평현대셀프	경기 용인시 마평동 533-7	397.49평	
64	백암	경기 용인시 백암면 근곡리 690-2	298.27평	
65	수지현대셀프	경기 용인시 수지구 상현동 373-3	309.16평	
66	성북현대	경기 용인시 성북동 54-6	327.91평	
67	죽전현대셀프	경기 용인시 수지구 죽전동 889	434.09평	
68	용인IC셀프	경기 용인시 유방동 245	527.86평	
69	둔전셀프	경기 용인시 포곡면 둔전리 52-1	394.46평	
70	민락셀프	경기 의정부시 용현동 2-1	427.43평	
71	이천제일셀프	경기이천시대월면사동리382-6	1,113.50평	
72	교하	경기 파주시 문발동 549-2	431.70평	
73	도일셀프	경기평택시도일동707-5	1,356.71평	처분 완료
74	서동대로	경기 평택시 오성면 죽리 10-1	376.92평	
75	송탄제일셀프	경기 평택시 장당동 477-2	354.83평	
76	포천대로셀프	경기 포천시 소흘읍 이동교리 338-30	544.80평	
77	동탄제일	경기 화성시 반월동 539-1	370.26평	
78	봉담IC셀프	경기 화성군 봉담읍 동화리 357-1	418.06평	
79	프리미엄셀프	경기 화성시 석우동 3-6	507.05평	
80	효행로셀프	경기 화성시 안녕동 39-1	125.54평	
81	향남현대	경기 화성군 향남면 제암리 286-4	614.38평	
82	유화셀프	인천 계양구 효성동 206-3	527.89평	
83	인천셀프	인천 남구 도화동 53-1	478.43평	
84	미추홀셀프	인천 남구 주안동 1468	321.26평	
85	공단2	인천 남동구 고잔동 673-10	1,099.80평	
86	공단1	인천 남동구 남촌동 624	998.89평	
87	만수동셀프	인천 남동구 만수동 884-5	594.05평	처분 완료
88	부평공단셀프	인천 부평구 갈산동 181-8	552.64평	
89	산곡셀프	인천 부평구 산곡동 411-16	390.80평	
90	서인천셀프	인천 서구 연희동 711-5	502.12평	

91	인천대교	인천 연수구 동춘동 913-4	846.40평	
92	송도셀프	인천 연수구 송도동 158-4	539.45평	
93	송도역	인천 연수구 옥련동 304-6	636.76평	
94	신공항	인천 중구 운서동 2797-1	524.05평	
95	영종셀프	인천 중구 중산동 1878-4	597.44평	
96	샘터	강원 강릉시 연곡면 방내리 187-18	1,250.84평	
97	삼천리	강원 속초시 조양동 1534-1	372.35평	
98	단계	강원 원주시 단계동 879-1	469.84평	처분 완료
99	평원현대	강원 원주시 평원동 184-3	360.19평	
100	신철원	강원 철원군 갈말읍 지포리 38-4	545.11평	
101	춘천제일	강원 춘천시 석사동 167	436.27평	
102	개나리셀프	강원 춘천시 석사동 818-6	448.76평	
103	장미셀프	강원 춘천시 퇴계동 623-2	253.80평	처분 완료
104	춘천	강원 춘천시 후평동 753-6	398.09평	
105	현대보령셀프	충남 보령시 내항동 374	235.95평	
106	잠흥셀프	충남 서산시 잠흥동 752-1	353.32평	
107	아산셀프	충남 아산시 풍기동 474	982.61평	
108	천안푸른	충남 천안시 봉명동 146-2	513.04평	
109	쌍용대로셀프	충남 천안시 봉명동 204-29	269.44평	
110	대양셀프	충남천안시서북구쌍용동394-10	728.12평	
111	옥암	충남홍성군홍성읍옥암리227	804.65평	
112	조양	충북제천시천남동30-3	1,478.02평	
113	제천대로셀프	충북 제천시 청전동 125-12	418.27평	
114	보라매	충북 청주시 상당 방서동 블록로트 24-1	242.30평	
115	수암골셀프	충북 청주시 상당 수동 448-1	321.13평	
116	동서셀프	충북 청주시 상당 지북동 206-3외 1	441.95평	
117	서원경	충북 청주시 흥덕구 봉명동 1614	551.73평	
118	교대셀프	충북 청주시 서원구 분평동 246-3	957.11평	
119	신탄진	대전대덕구덕암동49-8	662.84평	처분 완료
120	대덕	대전대덕구상서동442-2	676.09평	
121	4공단	대전 대덕구 신일동 1684	453.81평	
122	릭키셀프	대전대덕구오정동60-17	247.32평	
123	동원	대전동구삼정동95	330.94평	
124	홍도셀프	대전 동구 홍도동 11-24외 1	572.36평	
125	대전청사셀프	대전 서구 둔산동 1161,2	505.39평	
126	노은	대전 유성구 노은동 534-11	400.18평	
127	첨단	대전유성구신성동160-2	552.75평	
128	스마트셀프	대전 유성구 원촌동 49-3외1	316.11평	
129	세종관문셀프	대전 유성구 하기동 511-1	771.98평	
130	중앙로셀프	대전 중구 대흥동 522-1	857.44평	
131	중촌셀프	대전 중구 선화동 155-8	303.95평	
132	구봉산셀프	전남여수시여서동497-1	372.56평	
133	산북	전북 군산시 산북동 1055외 1	1,151.32평	
134	무궁화셀프	전북 익산시 모현동 1가 292	333.96평	처분 완료
135	이리	전북익산시팔봉동848-1	906.80평	
136	하남제일	광주 광산구 도천동 295-1	1,051.79평	

137	장덕셀프	광주 광산구 장덕동 85-3	308.25평	
138	백운셀프	광주 남구 주월동 398-11	365.12평	처분 완료
139	동천마을셀프	광주 북구 동림동 885-12	513.65평	
140	양산	광주 북구 양산동 610-17	315.81평	
141	빛고을로셀프	광주 북구 용두동 1043-1	479.77평	
142	베스트현대셀프	광주 서구 치평동 203-5	267.41평	
143	고현셀프	경남 거제시 신현읍 고현동 963-4	499.97평	
144	조선해양	경남 거제시 아주동 246-7	363.61평	
145	차사랑셀프	경남 김해시 내동 1144-4	466.88평	처분 완료
146	김해대로셀프	경남 김해시 삼계동 1492-1	303.17평	
147	장유대로셀프	경남 김해시 신문동 524-3	444.98평	
148	밀양현대	경남 밀양시 삼문동 358-110	452.84평	
149	양산대로	경남 양산시 상북면 소토리 563	559.63평	
150	진주셀프	경남 진주시 평거동 194-2	351.69평	
151	중리현대셀프	경남 창원시 내서읍 삼계리 240-4	534.22평	처분 완료
152	극동셀프	경남 창원시 석전동 270-32	629.93평	
153	녹원	경남 창원시 용원동 1237	312.12평	
154	해안셀프	경남 창원시 마산합포구 중앙동3가 4-261	294.00평	처분 완료
155	마산현대	경남 창원시 마산회원구 합성동 132-8	905.35평	
156	거북셀프	경남 통영시 북신동 663-8	752.50평	
157	진량현대	경북 경산시 진량읍 신상리 1083	484.00평	
158	새화랑	경북 경주시 동천동 936	723.16평	
159	하이웨이셀프	경북 구미시 오태동 163-5	438.02평	
160	가산IC셀프	경북 칠곡군 가산면 천평리 4	723.88평	
161	포항제일	경북 포항시 대신동 949-3	576.87평	
162	포항셀프	경북 포항시 대잠동 948-6	351.11평	
163	대잠셀프	경북 포항시 대잠동 98-59	512.44평	
164	영일대셀프	경북 포항시 두호동 1087-2	380.36평	
165	법원앞셀프	경북 포항시 북구 장성동 1370-8	512.16평	
166	열린	경북 포항시 연일읍 생지리 379-1	647.65평	
167	포항나루갈셀프	경북 포항시 우현동 142-20	295.24평	
168	인덕	경북 포항시 인덕동 85-2	565.68평	
169	대구제일셀프	대구 남구 대명동 332-9	562.08평	처분 완료
170	송현셀프	대구달서구성당동830-27	467.73평	
171	남대구IC셀프	대구 달서구 월성동 210	670.34평	
172	공단제일	대구 달서구 호산동 720-2	647.20평	
173	중앙셀프	대구 북구 복현동 375-9	551.58평	
174	경대셀프	대구 북구 침산동 13-49	441.65평	
175	범물셀프	대구 수성구 범물동 1275-7	360.07평	처분 완료
176	동광	울산 북구 화봉동 982-8	867.27평	처분 완료
177	대성	울산 울주군 청량면 상남리 624	785.29평	
178	함월셀프	울산 중구 성안동 826-13	362.58평	
179	금사셀프	부산 금정구 금사동 145-6	740.64평	처분 완료
180	부경셀프	부산 남구 대연동 574-2	975.26평	
181	우암로셀프	부산 남구 우암동 184-348	400.51평	
182	안락대로셀프	부산 동래구 안락동 437-3	544.77평	처분 완료

183	동래	부산 동래구 은천동 504-3	409.28평	
184	낙동로	부산 사상구 삼락동 409-1	563.80평	
185	괴정제일셀프	부산 사하구 괴정동 273-3	225.67평	
186	연산셀프	부산 연제구 거제동 1-1	1,215.26평	매매계약 체결
187	반송대로셀프	부산 해운대구 반송동 15-9	359.40평	매매계약체결(신규)
188	남청라 물류센터	인천 서구 원창동 394-20 외 3	42,336.08평	
189	죽전 물류센터	경기도 용인시 수지구 죽전동 1351	1,798.72평	
190	광교 희망주유소	경기도 수원시 영통구 하동 1030	732.47평	

* 면적: 주유소 자산(1~187, 190)은 대지면적, 그 외 자산(188, 189)은 건물 연면적 기준