

코람코라이프인프라리츠 (357120.KS)

가야만 하는 길

복합 개발, 오피스 투자로 임대료 개선 중이나 시장에서 소화되지 못하고 있는 주유소 매물과 자금 조달 부담 관련 리스크는 여전. 리파이낸싱 리스크는 제한적이지만 특별배당에 대한 기대감은 낮출 필요 있음

Jr. Analyst 이은상
02)2229-6841, eunsang.lee@nhqv.com

투자 성과 나타나기 시작했지만 자금 조달 부담은 상존

투자의견 Hold, 목표주가 5,700원 유지. 임대매출 다각화 노력에도 시장에서 소화되지 못하고 있는 주유소 매물과 향후 개발사업 진행에 따른 자금 조달 부담을 감안해 기존 투자의견과 목표주가를 유지. 현 주가 기준 12MF 배당수익률은 7%

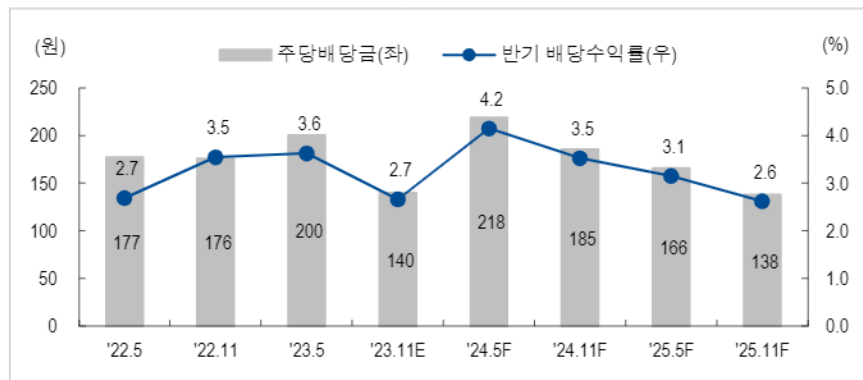
동사는 보유하고 있던 주유소 중 입지가 우수한 곳은 복합 개발을, 수익성이 부족한 곳은 매각을 진행. 이 중 전기차 충전소(3Q23, 이하 임대 개시 시점), F&B DT 매장(2Q24E), 라스트 마일 물류센터(2Q24E)로 복합 개발한 주유소 임대 매출을 올해 하반기 인식 시작. 최근 오피스 우선주 투자를 통해 연 수익률 6.5%의 배당수익도 확보

하지만 지방 비중이 높은 주유소 자산은 여전히 리스크. 작년 매각 입찰을 실시한 주유소 12개 중 6개는 아직 시장에서 소화되지 못함. 계획 중인 개발 사업 추진 위해 추가 부채 조달이 필요한 상황으로 자금 조달 부담 남아 있음

리파이낸싱 리스크는 제한적이지만 특별배당 기대감은 낮출 필요

2Q25 6,950억원 차입금 만기 도래해 재조달 리스크는 타 종목 대비 제한적. '24년 5월에는 목련, 독립문 주유소 매각 차익이 반영되어 주당 218원의 배당 지급 가능할 전망. 다만 이후 특별배당에 대한 기대감은 낮출 필요 있음

코람코라이프인프라리츠 예상 주당배당금 및 배당수익률



자료: 코람코라이프인프라리츠, NH투자증권 리서치본부 전망

※ESG Index/Event는 3페이지 참조

Hold (유지)

목표주가	5,700원 (유지)		
현재가 (23/10/27)	5,360원		
업종	리츠		
KOSPI / KOSDAQ	2,302.81/748.49		
시가총액(보통주)	470.1십억원		
발행주식수(보통주)	88.5백만주		
52주 최고가('23/09/15)	5,660원		
최저가('22/10/31)	4,430원		
평균거래대금(60일)	391.65백만원		
배당수익률(2023E)	6.3%		
외국인지분율	1.51%		
주요주주			
KB증권	14.79%		
HD현대오일뱅크	9.04%		
추가상승률	3개월	6개월	12개월
절대수익률 (%)	-4.8	4.1	20.1
상대수익률 (%p)	6.5	11.6	17.9

	22/11	23/11E	24/11F	25/11F
영업수익	61.2	65.8	67.9	64.9
증감률	-6.2	7.5	3.1	-4.4
영업이익	43.8	45.1	48.7	45.7
증감률	-11.7	3.0	8.0	-6.2
영업이익률	71.6	68.6	71.8	70.5
(지배지분)순이익	24.5	22.1	26.1	19.2
증감률	-17.0	-9.7	17.9	-26.5
P/FFO	17.1	18.9	16.2	17.5
P/NAV	0.9	1.0	1.0	1.1
기어링	63.7	63.3	65.7	66.7
순차입금	681.1	656.1	658.7	661.2

단위: 십억원, %, 원, 배
주: EPS, PER, PBR, ROE는 지배지분 기준
자료: NH투자증권 리서치본부 전망

Summary

코람코라이프인프라리츠는 2020년 8월 31일 국내 증시에 12번째로 상장한 리츠. 현대오일뱅크 주유소, 물류센터 등을 기초자산으로 하고 있으며 현대오일뱅크, SK네트웍스, 컬리, 쿠팡 등이 장기 책임 임대 중. 2021년부터 수익성이 부족한 지역의 주유소를 매각 중으로 제3기 사업연도부터 특별배당을 지급 중. 보유하고 있는 주유소 자산에 리테일, 물류를 접목한 Value-add 전략과 오피스, 레지던스 등 신규 섹터를 발굴하는 Core 투자전략을 구사 중

Share price drivers/Earnings Momentum

- 장기 책임 임대차 계약에 기반한 안정적인 수익 구조
- Value-add 전략을 통한 임대수익 제고

Downside Risk

- 조달금리 상승으로 인한 이자 비용 부담 심화
- 주유소의 매각 연기

Company	PER		PBR		ROE	
	2023E	2024F	2023E	2024F	2023E	2024F
코람코라이프 인프라리츠	19.7	20.5	1.0	1.0	5.2	5.1
SK리츠	41.8	38.3	1.0	0.8	2.7	2.1
Getty Realty	22.1	20.5	1.4	1.4	6.3	7.0
Waypoint REIT	13.1	12.8	0.7	0.7	5.6	5.6
Japan Metropolitan	21.3	22.1	1.1	1.1	5.1	4.9

자료: FactSet, NH투자증권 리서치본부

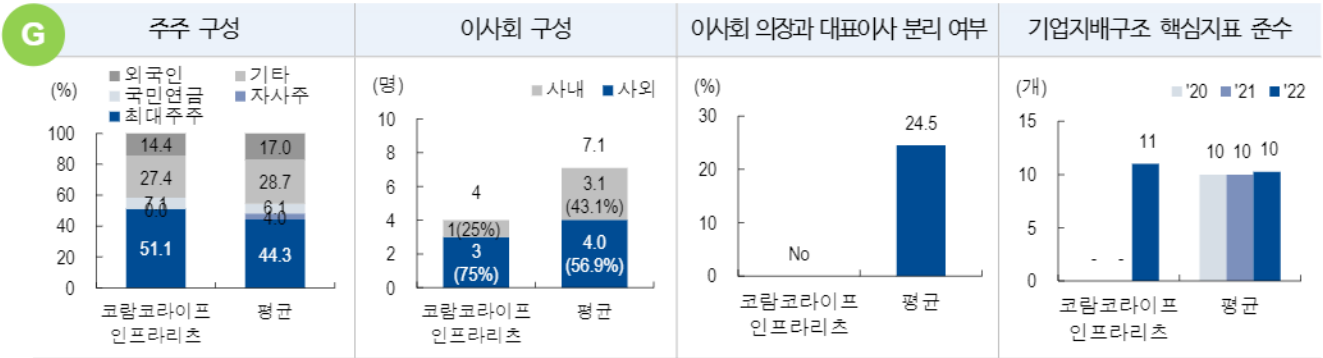
Valuations	21/11	22/11	23/11E	24/11F	25/11F
P/FFO	27.8	17.1	18.9	16.2	17.5
P/NAV	1.2	0.9	1.0	1.0	1.1
ROE	8.2	5.3	4.9	5.8	4.4
ROIC	3.4	2.1	1.9	2.3	1.7

자료: NH투자증권 리서치본부

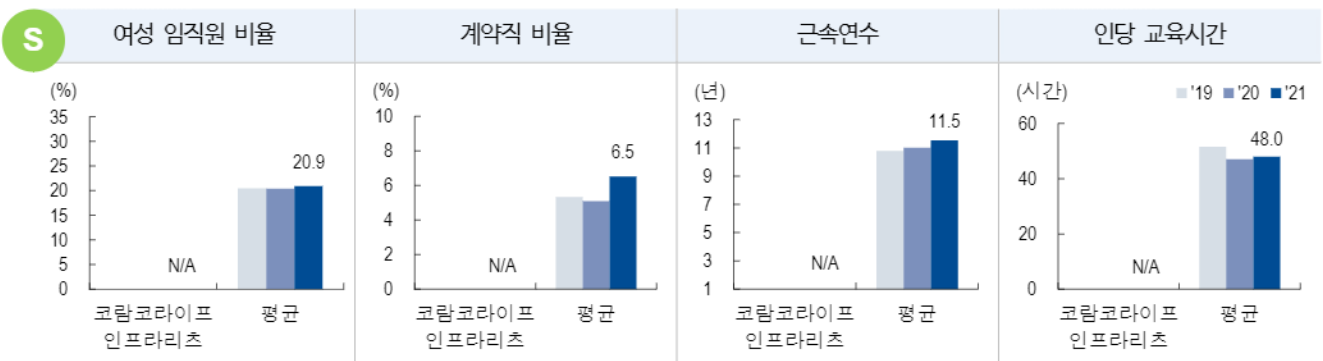
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
매출액	-	-	-	-	-	-	24.5	65.2	61.2
영업이익	-	-	-	-	-	-	19.1	49.6	43.8
영업이익률(%)	-	-	-	-	-	-	77.8	76.1	71.6
세전이익	-	-	-	-	-	-	7.2	29.5	24.5
순이익	-	-	-	-	-	-	7.2	29.5	24.5
EBITDA	-	-	-	-	-	-	21.1	53.9	50.5
CAPEX	-	-	-	-	-	-	90	-10	205
Free Cash Flow	-	-	-	-	-	-	95.3	6.0	45.1
EPS(원)	-	-	-	-	-	-	103	424	277
BPS(원)	-	-	-	-	-	-	5,066	5,192	5,253
DPS(원)	-	-	-	-	-	-	132	486	353
순차입금	-	-	-	-	-	-	562.7	464.7	681.1
ROE(%)	-	-	-	-	-	-	2.0	8.2	5.3
배당성향(%)	-	-	-	-	-	-	128	114	128
배당수익률(%)	-	-	-	-	-	-	2.8	7.7	7.1
순차입금 비율(%)	-	-	-	-	-	-	160	129	146

자료: 코람코라이프인프라리츠, NH투자증권 리서치본부

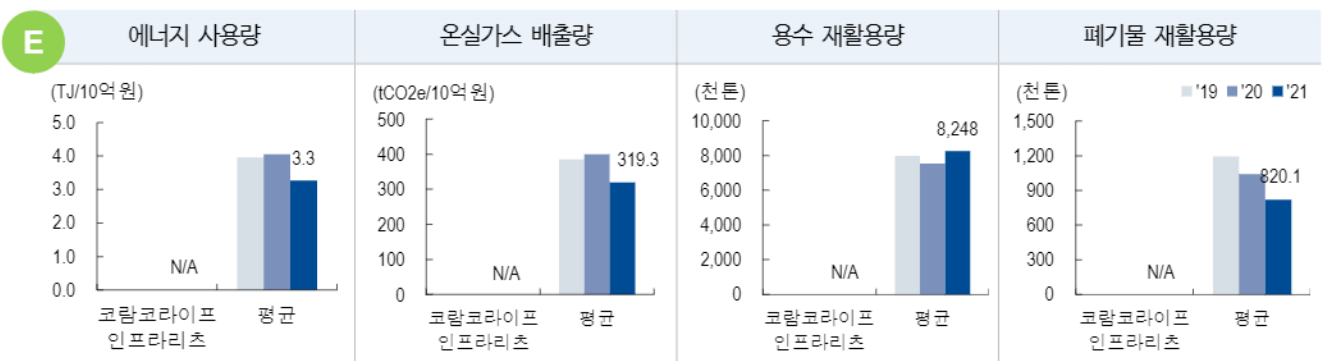
ESG Index & Event



주1: 평균은 2023년 기업지배구조보고서 의무공시 자산총액 2조원 이상 비금융 208개사 대상
 주2: 기업지배구조 핵심지표는 기업지배구조보고서에서 공시하는 주주, 이사회, 감사기구 관련 15개 핵심지표의 준수 현황
 자료: 코람코라이프인프라리츠, 전자공시시스템, NH투자증권 리서치본부



주: 평균은 2022년 기업지배구조보고서 의무공시 비금융 191개사 중 지속가능경영보고서 공시한 111개사 대상
 자료: 코람코라이프인프라리츠, NH투자증권 리서치본부



주: 평균은 2022년 기업지배구조보고서 의무공시 비금융 191개사 중 지속가능경영보고서 공시한 111개사 대상
 자료: 코람코라이프인프라리츠, NH투자증권 리서치본부

ESG Event		
E	2022.1	- 자산운용 위탁사인 코람코자산신탁이 미국 친환경 건축물 인증 LEED v4.1에서 최고 등급 획득
S	-	- N/A
G	2020.8	- 코스피 상장
	2023.8	- 사명을 코람코에너지리츠에서 코람코라이프인프라리츠로 변경

자료: 코람코라이프인프라리츠, NH투자증권 리서치본부

**투자의견 Hold, 목표
주가 5,700원 유지**

투자의견 Hold와 목표주가 5,700원을 유지한다. 임대매출 다각화 노력에도 시장에서 소
화되지 못하고 있는 주유소 매물과 향후 개발사업 진행에 따른 자금 조달 부담을 감안해
기존 투자의견과 목표주가를 유지한다. 현 주가 기준 12MF 배당수익률은 7%이다.

표1. 코람코라이프인프라리츠 밸류에이션 테이블

(단위: 십억원, 원, 배, %)

	2023/11E	2024/5F	2024/11F	2025/5F	2025/11F	2026/5F	2026/11F	2027/5F	2027/11F
1) 영업수익	30,134	36,203	33,667	32,436	32,437	32,585	32,833	32,983	33,004
2) 영업비용	10,435	9,383	9,772	9,383	9,772	9,383	9,772	9,383	9,772
3) 영업이익(= 1)-2)	19,699	26,820	23,895	23,053	22,665	23,202	23,061	23,600	23,232
4) EBITDA	23,653	30,660	27,735	26,893	26,505	27,043	26,901	27,441	27,073
5) 영업외손익	-11,271	-11,316	-11,320	-12,225	-14,318	-13,027	-13,103	-13,027	-13,103
(금융비용)	-12,030	-12,074	-12,074	-12,979	-15,072	-13,781	-13,856	-13,781	-13,856
그 외	759	758	754	754	754	754	754	754	754
6) 배당가능이익(= 4)+5)	12,381	19,345	16,416	14,669	12,187	14,016	13,798	14,413	13,970
7) 주식수	89	89	89	89	89	89	89	89	89
8) 주당배당금	140	218	185	166	138	158	156	163	158
주당배당금 현가 합계	1,227								
영구 가치 현가	4,305								
목표주가	5,700								
상승여력	6%								
예상 총 수익률	13%								
현재주가	5,360								

주1: 무위험이자율 3.5%, 시장위험프리미엄 7.0%, 베타 0.55 적용 (COE 7.4%), 영구성장을 2.0% 적용
 주2: 팬데믹 이전 3년('17~'19) 간 미국 산업용 리츠와 셀프 스토리지 리츠 베타의 평균을 목표 베타로 사용
 자료: 코람코라이프인프라리츠, NH투자증권 리서치본부 전망

표2. 코람코라이프인프라리츠 실적 전망 (IFRS 연결)

(단위: 십억원, 원, 배, %)

		22/11	23/11E	24/11F	25/11F
영업수익	- 수정 후	61.2	65.8	69.9	64.9
	- 수정 전		70.5	64.0	64.1
	- 변동률		-6.7	9.1	1.2
영업이익	- 수정 후	43.8	45.1	50.7	45.7
	- 수정 전		52.8	46.7	46.7
	- 변동률		-14.5	8.7	-2.2
영업이익률(수정 후)		71.6	22.1	28.1	19.2
EBITDA		50.5	53.1	58.4	53.4
(지배지분)순이익	- 수정 후	24.5	22.1	28.1	19.2
	- 수정 전		28.6	22.4	19.2
	- 변동률		-22.7	25.1	0.1
P/FFO		17.1	18.9	16.2	17.5
P/NAV		0.9	1.0	1.0	1.1
기어링		63.7	63.3	65.7	66.8
ROE		5.3	4.9	6.2	4.4

자료: 코람코라이프인프라리츠, NH투자증권 리서치본부 전망

**주유소 복합 개발
관련 임대 매출:
연간 19억원 수준**

동사는 보유하고 있는 주유소 중 입지가 우수한 곳은 복합 개발을, 수익성이 부족한 곳은 매각을 진행해왔다. 최근 복합 개발이 마무리되어 올해 하반기부터 일부 주유소의 임대 매출을 인식하고 있다.

인천셀프, 마산현대 주유소(인천 미추홀구, 창원시 마산회원구 소재)에는 **전기차 충전 인프라 시설**을 구축해 LS이링크와 임차 계약을 체결했다(임대기간 '23.07~'38.07, 월 임대료 5,155만원). 목감 주유소(경기 시흥시 소재)는 **라스트 마일 물류센터**로 개발해 쿠팡로지스틱스서비스와 임차 계약을 체결했고(임대기간 '24.02~'34.02, 월 임대료 8,900만원) 영일대셀프 주유소(포항시 두호동 소재)는 **F&B DT 매장**으로 개발해 풀바셋 운영사인 엠즈씨드와 임차 계약을 체결했다(임대기간 '24.07~'34.06, 매출 변동임대료 수취 예정). 관련 임대 매출은 '24년부터 온기로 반영되며 연간 19억원 수준의 임대 수익 증가 효과가 나타날 것으로 예상된다.

**오피스 우선주 투자
관련 배당 수익:
연간 15억원 수준**

최근 **오피스 우선주 투자**를 실시하며 배당 여력을 추가로 상승시키기도 했다. 투자 대상은 마제스타시티타워1으로 동사가 투자한 우선주의 연 수익률은 6.5%이다. 투자 금액은 230억원이며 **주유소 매각 원본을 활용해 조달할 계획으로 자금 조달 부담은 최소화**했다. 연 배당수익은 15억원 수준이며 '24년부터 온기로 반영되기 시작한다. 복합 개발 관련 임대 매출, 오피스 우선주 배당 수익이 온기로 반영되며 '24년 투자부동산 처분이익을 제외한 영업수익은 631억원(+4%y-y)을 기록할 것으로 예상된다.

그림1. 주유소 복합 개발 파이프라인



자료: 코람코라이프인프라리츠, NH투자증권 리서치본부

시장에서 소화되지 않고 있는 주유소 매물

상장 당시 보유하고 있던 주유소의 약 20%는 매각을 하거나 타 용도로 전환을 완료했다. 하지만 여전히 지방 비중이 높은 주유소 자산은 리스크이다. '23년 9월 자산 수 기준으로 주유소 자산의 19%는 지방광역시, 28%는 기타 지방에 소재하고 있다.

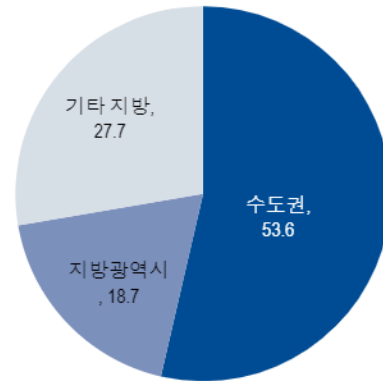
'22년 7월 매각 입찰을 실시한 주유소 12개 중 6개는 아직 시장에서 소화되지 못한 상황으로, 과거 입찰 당시 매각되지 못한 주유소 2개를 포함해 총 8개의 주유소가 시장에 매물로 남아 있다. 부동산 처분 이익은 '21년 180억원, '22년 56억원 발생했고 '23년은 52억원, '24년은 목련, 독립문 주유소 처분 이익 48억원을 포함해 약 60억원이 발생할 것으로 예상된다. 자금 조달 시장 상황이 개선되기 전까지는 과거 수준의 특별배당을 기대하기는 어려울 것으로 보인다.

그림2. 주유소 매각 및 용도전환 계획: '30년까지 확대 추진



자료: 코람코라이프인프라리츠, NH투자증권 리서치본부

그림3. 주유소 포트폴리오 현황



주: 단위는 %
자료: 코람코라이프인프라리츠, NH투자증권 리서치본부

표3. 매각대상 자산 리스트: 8개의 주유소가 매물로 남아 있음

주유소명	위치	대지면적(평)	처분가액(백만원)	처분(예정)일
명일셀프	서울 강동구	200.3	11,012	2023-03-31
서원	서울 송파구	212.1	13,500	2023-05-31
화정2호셀프	경기 고양시	199.0	3,621	2022-11-30
군자셀프	경기 시흥시	243.6	-	-
목련	경기 안양시	501.5	9,950	2023-12-22
개나리셀프	강원 춘천시	448.8	-	-
평원현대	강원 원주시	360.2	-	-
신철원	강원 철원군	545.1	-	-
공단지일	대구 달서구	647.2	-	-
포항제일	경북 포항시	576.9	-	-
낙동로	부산 사상구	563.8	-	-
반송대로셀프	부산 해운대구	360.0	4,215	2022-11-30
김해대로셀프	경남 김해시	303.2	-	-
거북셀프	경남 통영시	752.5	-	23년상반기

자료: 코람코라이프인프라리츠, NH투자증권 리서치본부 전망

**투자섹터 확대 계획:
장기적인 관점에서
접근 필요**

동사는 재동 주유소(서울시 종로구 소재)에 코리빙(Co-living) 자산을 '26년 오픈하는 것을 목표로 개발을 진행하고 있다. 코리빙은 공동 주거형태의 주방과 라운지 등을 공유하는 주거시설로 임대형 기숙사 또는 숙박시설로 활용될 계획이다. 우선협상대상자로 멩그로브를 선정 후 협의를 진행 중에 있다. 현재 재동 주유소의 용적률은 48%이며 향후 개발을 통해 4배 이상 개선이 가능하다.

기존 주유소의 용도 전환, 주거시설 개발 등 계획 중인 투자 섹터 확대를 위해 지속적인 CAPEX(설비투자) 지출이 필요한 상황이다. 주유소 매각이 지연되고 있는 만큼 주유소 매각 원본(원금)의 적극적인 활용에 제한이 있는 상황으로, 계획 중인 개발 사업 추진을 위해서는 부채 조달이 필요하다. 투자 진행 속도에는 제약이 있을 것으로 전망되는 바 장기적인 관점에서 접근할 것을 추천한다.

그림4. 투자 섹터 다변화 계획



자료: 코람코라이프인프라리츠, NH투자증권 리서치본부

Appendix

리츠	<ul style="list-style-type: none"> - 다수의 투자자에게 자금을 모집한 뒤 부동산에 투자/운영해 발생하는 임대수익, 매각 차익, 개발 수익 등을 투자자에게 배당하는 부동산 간접투자 상품 - 상장 리츠는 주식시장에서 거래되기 때문에 부동산에 직접 투자하는 것보다 현금화가 쉬운 것이 장점
AUM	- Asset Under Management, 운용 자산
AMC	- Asset Management Company, 자산 관리 및 업무위탁사
리파이낸싱	<ul style="list-style-type: none"> - Refinancing, 조달한 자금을 상환하기 위해 다시 자금을 조달하는 일 - 재조달금리가 기존 조달금리보다 낮아지면 리파이낸싱을 통해 대출이자 부담을 줄일 수 있음
전자단기사채	- Short-Term Bond, 만기 1년 미만의 단기 자금을 종이 가 아닌 '전자' 방식으로 발행 및 유통되는 금융상품으로 줄여서 '전단채'라고도 함. 단기 자금 조달 위해 발행했던 기업어음(CP)을 대체해 기존 기업어음 거래의 부작용을 해소하고 단기 금융시장을 활성화시키기 위해 2013년 1월 도입
WALE	- Weighted Average Least to Expiry, 가중평균 잔여임대기간
연면적	<ul style="list-style-type: none"> - GFA(Gross Floor Area), 바닥면적의 합 - 용적률을 산정할 때는 지하층 면적, 지상층의 주차장, 피난안전구역면적, 대피공간의 면적은 제외
대지면적	- 대지의 수평 투영면적
용적률	- 건축물 총면적의 대지면적에 대한 백분율. 지역의 개발 밀도를 가능하는 척도로 활용
순흡수면적	<ul style="list-style-type: none"> - 일정 기간 동안 시장에 새로 들어온 면적에서 퇴거한 면적을 뺀 것 - 순흡수면적이 양(+)이면, 시장에 들어온 면적이 나간 면적보다 큼
실질임대료	- 지불 임대료에 임대보증금 등 기회 비용 및 일시금 미상각에 대한 운용이익을 합한 금액으로 건물이나 토지에 임차인이 임대인에게 실제로 지불해야 하는 금액
Cap Rate	<ul style="list-style-type: none"> - Capitalization Rate, 자본환원율. NOI(순영업이익)/Value(부동산 매입가)*100(%) - 특정 연도의 순영업이익을 매수한 부동산 가격으로 나누어 산정하기 때문에 화폐의 시간가치를 고려하지 않음. 이를 보완하기 위해 도입된 개념이 NPV, IRR
NOI	<ul style="list-style-type: none"> - Net Operating Income, 순영업이익 (영업수익-영업비용) - 공실 면적을 제외한 임대 면적으로부터 나오는 유효 총수입에서 관리비용 등을 공제한 후의 순영업이익
FFO	- Funds From Operation, 당기순이익+감가상각비-일회성요인(부동산 매각)
NAV	- Net Asset Value, 자산가치-부채가치+감정평가액 증감분
기어링	<ul style="list-style-type: none"> - Gearing, 총자산 대비 총부채의 비율 - 리츠는 자기자본의 2배 이내로 자금 차입이 가능. 단, 주총 특별 결의 시 10배 이내까지 자금 차입 가능
LTV	- Loan to Value, 담보대출비율. 담보가치 대비 대출금액 비율
CBD, GBD, YBD	- Central/Gangnam/Yeouido Business District. 서울 도심/강남/여의도 업무 지구
캐시 트랩	- Cash Trap, 현금 유보 의무. 자산의 감정평가 금액이 하락해 LTV가 기준치를 초과하는 경우, 대주단이 대출금 상환을 위해 해당 재원을 유보하도록 하는 것
논리코스	<ul style="list-style-type: none"> - Non-Recourse, 비소구금융. 구상권 범위를 담보물로 한정하기 때문에 담보물 이외에는 채무가 면제되는 용자 - 부동산 개발 PF에서 대출기관은 비소구금융으로 대출하면서 리스크를 일부 부담하는 대신 금리를 더 높게 책정하거나 수익의 일부를 성공보수로 받음

자료: NH투자증권 리서치본부 정리

Statement of comprehensive income				
(십억원)	'22/11A	'23/11E	'24/11F	'25/11F
영업수익	61.2	65.8	69.9	64.9
증감률(%)	-6.2	7.5	6.2	-7.2
영업비용	17.4	20.7	19.2	19.2
영업이익	43.8	45.1	50.7	45.7
증감률(%)	-11.7	3.0	12.4	-9.9
OP마진(%)	71.6	68.6	72.6	70.5
EBITDA	50.5	53.1	58.4	53.4
영업외손익	-19.3	-23.0	-22.6	-26.5
금융수익(비용)	-21.5	-23.4	-23.3	-27.2
기타영업외손익	2.2	0.4	0.6	0.6
세전계속사업이익	24.5	22.1	28.1	19.2
법인세비용	0.0	0.0	0.0	0.0
당기순이익	24.5	22.1	28.1	19.2
증감률(%)	-17.0	-9.7	26.9	-31.7
Net마진(%)	40.1	33.6	40.2	29.6

Valuations/profitability/stability				
	'22/11A	'23/11E	'24/11F	'25/11F
P/FFO(배)	17.1	18.9	16.2	17.5
P/NAV(배)	0.9	1.0	1.0	1.1
자기자본이익률(ROE,%)	5.3	4.9	6.2	4.4
총자산이익률(ROA,%)	1.9	1.8	2.3	1.6
투하자본이익률(ROIC,%)	2.1	1.9	2.5	1.7
배당수익률(%)	7.1	6.3	7.5	5.7
배당성장률(%)	127.5	136.1	127.4	140.1
총현금배당금(십억원)	31.2	30.1	35.8	26.9
보통주주당배당금(원)	353	340	404	303
순부채(현금)/자기자본(%)	146.4	144.5	145.9	151.3
기여링(%)	63.7	63.3	65.7	66.8
이자발생부채	710.4	695.5	695.5	710.1
유동비율(%)	586.8	597.5	11.1	610.8
총발행주식수(백만)	88.5	88.5	88.5	88.5
액면가(원)	500	500	500	500
주가(원)	4,955	5,360	5,360	5,360
시가총액(십억원)	439	470	470	470

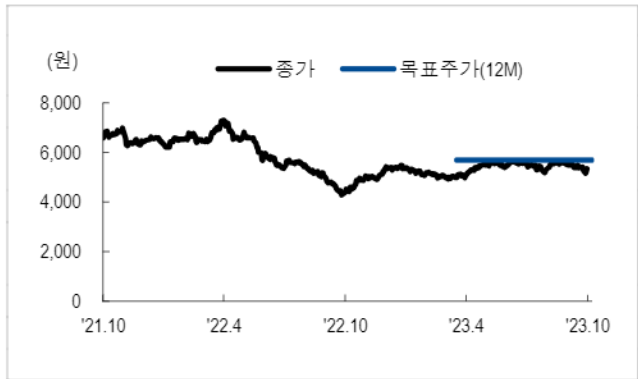
Statement of financial position				
(십억원)	'22/11A	'23/11E	'24/11F	'25/11F
현금및현금성자산	11.4	23.6	20.8	29.9
단기금융상품	18.0	15.8	17.6	17.0
유동자산	89.3	79.2	78.9	87.1
투자부동산	1,190	1,177	1,137	1,129
기타비유동자산	0.0	0.0	0.0	0.0
비유동자산	1,190	1,177	1,137	1,129
자산총계	1,280	1,256	1,215	1,216
단기차입금 및 사채	0.0	0.0	695.5	0.0
기타유동부채	15.2	13.3	14.8	14.3
유동부채	15.2	13.3	710.3	14.3
장기차입금 및 사채	710.4	695.5	0.0	710.1
기타비유동부채	80.8	88.8	86.7	88.5
비유동부채	610.1	799.3	782.2	88.5
부채총계	626.1	814.5	795.4	798.7
자본금	34.8	44.3	44.3	44.3
자본잉여금	310.7	418.3	418.3	418.3
이익잉여금	15.9	2.5	-8.6	-12.3
자본총계	361.4	465.1	453.9	450.3

Cash flow statement				
(십억원)	'22/11A	'23/11E	'24/11F	'25/11F
영업활동현금흐름	45.1	22.2	33.2	27.3
당기순이익	24.5	22.1	28.1	19.2
+유/무형자산상각비	6.7	8.0	7.7	7.7
+이자비용(수익)	21.5	23.4	23.3	27.2
+유형자산관련손실(이익)	-5.6	-5.2	-6.8	0.0
GrossCashFlow	37.7	45.7	49.7	51.5
-운전자본의증가(감소)	25.0	-3.4	3.3	-1.1
투자활동현금흐름	364.5	39.1	-4.3	-1.8
+투자자산의매각(취득)	-298.1	13.7	-1.9	0.6
FreeCashFlow	250.1	25.0	31.6	27.3
NetCashFlow	409.6	61.3	28.9	25.5
재무활동현금흐름	-22.8	-49.1	-31.7	-16.4
자기자본증가	103.7	-11.2	-3.6	-11.9
부채증감	-126.5	-37.9	-28.1	-4.5
현금의증가	-27.8	12.2	-2.8	9.1
기말현금및현금성자산	11.4	23.6	20.8	29.9
기말순부채(순현금)	681.1	656.1	657.0	663.2

투자의견 및 목표주가 변경내역

제시일자	투자의견	목표가	과리율 (%)	
			평균	최저/최고
2023.04.12	Hold	5,700원(12개월)	-	-

코람코라이프인프라리츠 (357120.KS)



종목 투자등급(Stock Ratings) 및 투자등급 분포 고지

- 투자등급(Ratings): 목표주가 제시일 현재가 기준으로 향후 12개월간 종목의 목표수익률에 따라
 - Buy: 15% 초과
 - Hold: -15% ~ 15%
 - Sell: -15% 미만

2. 당사의 한국 내 상장기업에 대한 투자의견 분포는 다음과 같습니다. (2023년 10월 27일 기준)

- 투자의견 분포

Buy	Hold	Sell
82.2%	17.8%	0.0%

- 당사의 개별 기업에 대한 투자의견은 변경되는 주기가 정해져 있지 않습니다. 당사는 투자의견 비율을 주간 단위로 집계하여 기재하고 있으니 참조하시기 바랍니다.

Compliance Notice

- 당사는 자료 작성일 현재 '코람코라이프인프라리츠'의 발행주식 등을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사와 배우자는 자료 작성일 현재 동 자료상에 언급된 기업들의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

고지 사항

본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치본부의 금융투자분석사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 최선을 다해 분석한 결과이나 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 투자자의 투자판단을 위해 작성된 것이며 어떠한 경우에도 주식 등 금융투자상품 투자의 결과에 대한 법적 책임소재를 판단하기 위한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 지적 재산권은 당사에 귀속되며 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.