

# 코람코라이프인프라리츠(357120.KS)

“Vision 2030, 성장하는 매력의 리츠”

## 매수(유지)

현재주가(11/28) **5,410원**  
 목표주가(12M, 하향) **6,600원**

### Summary

AMC 코람코자산운용  
 투자섹터 주유소, 물류센터  
 최대주주 코람코pre-ipo 신탁  
 보유자산 국내 주유소 169개, 물류센터 27개  
 결산주기 6개월(5월, 11월)  
 연속배당횟수 6회  
 AUM(십억원) 1,258

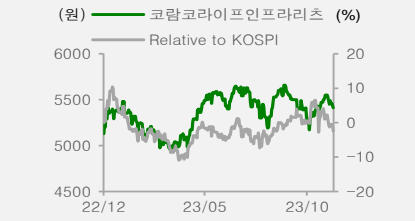
### Key Data

(기준일: 2023. 11. 28)  
 KOSPI(pt) 2,522  
 액면가(원) 500  
 시가총액(억원) 4,790  
 발행주식수(천주) 88,534  
 평균거래량(3M, 주) 39,073  
 평균거래대금(3M, 백만원) 214  
 52주 최고/최저 5,690 / 4,750  
 52주 일간Beta 0.5  
 배당수익률(23F, %) 4.5  
 외국인지분율(%) 1.5  
 주요주주 지분율(%)  
 코람코자산운용 14.8  
 미래에셋자산운용 14.8

### Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
질대수익률	0.9	0.2	-2.7	8.0
KOSPI대비상대수익률	-7.8	1.0	-1.3	3.1

### Company vs KOSPI composite



## 보유 자산

지역	보유 자산	자산규모(억원)
주유소	전국 164개	8,880
물류센터	SK네트웍스 축전 물류센터	200
	남청라 물류센터	3,100
간접투자	마제스타시티타워1 우선주	230
합계		12,410

참고 : 자산규모는 매입가격 기준  
 2022년 11월 현재 주유소 35개 자산 매각 진행 중

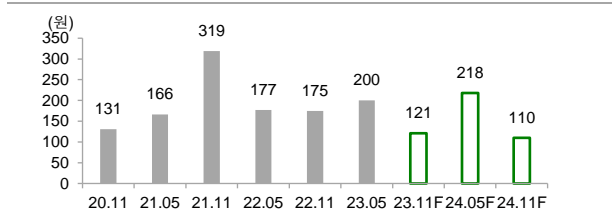
## 차입 현황

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
1,922	2.70%	2025.06	고정금리
1,550	2.90%	2025.06	고정금리
439	2.90%	2025.06	고정금리
1,988	2.70%	2025.06	고정금리
950	3.20%	2025.04	고정금리
950	3.50%	2025.04	고정금리
120	3.80%	2025.03	고정금리

## 주요 지표

구분	22.05	22.11	23.05	23.11F
배당수익률	5.38	7.10	7.26	4.48
P/FFO	18.6	14.1	13.8	22.3
P/NAV	0.44	0.34	0.39	0.39

## 주당 배당금 추이



## 요약 재무제표

(단위: 억원)

	21.11	22.05	22.11	23.05	23.11F
결산(연도: 월)					
영업수익	410	268	344	357	295
영업이익	307	202	236	254	185
당기순이익	202	130	115	137	67
배당총액	222	157	156	177	107
자산	9,875	13,155	12,796	12,576	12,354
부채	6,261	8,462	8,145	7,944	8,026
자본	3,614	4,692	4,651	4,632	4,700

자료 : 코람코라이프인프라리츠, 신영증권 리서치센터

## 주유소 개발 특별배당 2024년에도 기대할 수 있어

- 코람코라이프인프라리츠는 지난 2023년 5월 결산 당시, 주유소 매각 차익(거북셀프, 명일셀프, 서원 합산 52억원)을 토대로 특별배당금을 지급한 바 있음. 최근 목련주유소 매각계약이 체결되었고, 독립문 주유소 매각도 2024년 1월 예정되어 2024년 5월 결산에도 특별배당금이 지급될 것으로 기대됨(2024년 5월 결산 배당금 주당 218원 전망) 동사의 경우 차입금 만기가 2025년이기 때문에 2024년에 별다른 이자비용 상승 없이 매각 차익에 대한 차익을 누릴 수 있어 매력적임

## Vision 2030 발표, 자산의 영역을 넓히고, 적극적 리츠 투자를 통해

- 사명을 과거 코람코에너지플러스리츠에서 코람코라이프인프라리츠로 변경하면서 Vision 2030 계획을 발표, 현재 주유소 및 물류센터 자산에서 영역을 확장하여 레지던스, 오피스, 인터스티리얼 자산을 적극적으로 편입할 것을 밝힘. 2023년 현재 AUM 1,26조원에서 2030년까지 2배인 2.5조원까지 성장한다는 계획임. 앞서 지난 8일 동사는 코리빙사업 우선협상자로 MGRV를 선정, 재동주유소 부지에 지하 2층~지상 12층, 연면적 약 3700㎡ 규모의 코리빙 하우스 개발에 돌입하였음. 또한 고금리 장기화 등 시장조달금리가 높은 상황에서 풀 레버리지 투자개발은 역 레버리지 투자 리스크가 높다고 판단, 당분간 적극적인 리츠간 M&A 및 지분투자를 통해 초기 투자비용을 낮추면서 안정적인 수익을 담보할 수 있는 투자기법을 활용할 것을 밝힘. 이와 함께 지난 10월 서울 서초구에 위치한 마제스타시티 타워1에 투자하는 코크랩제66호위탁관리부동산투자회사 우선주(9.6%)를 230억원에 매입하였음. 매입 이후 7년간 임대, 운영하며 우선주는 연 6.5%의 누적 운영배당 및 매각차익의 50%를 취득할 수 있음. 적극적인 자산 매각, 개발, 취득을 통해 Active Reits로서 차별화된 운용 능력을 보여주고 있음

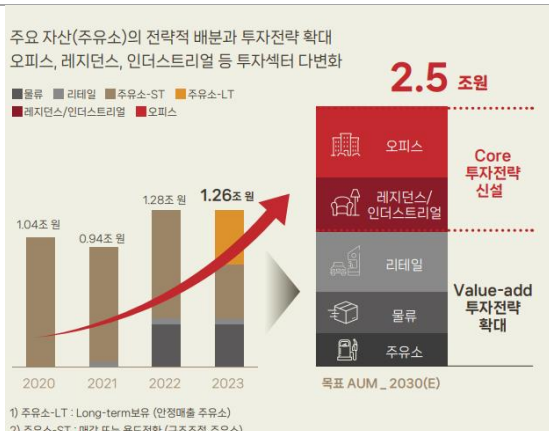
도표 1. 코람코라이프인프라리츠 Valuation

(단위: 원)

구분	내용	비고
12개월 Fwd 배당금	339	
배당성장률	1.8%	
요구수익률	7.05%	무위험 이자율 3.75% 리스크 프리미엄 3.30%(beta 0.6)
적정 매수가	6,573	

자료: 신영증권 리서치센터

도표 2. Vision 2023 발표



자료: 코람코라이프인프라리츠, 신영증권 리서치센터

도표 3. 재간접투자 활성화 계획



자료: 코람코라이프인프라리츠, 신영증권 리서치센터

## 코람코라이프인프라리츠(357120.KS) 추정 재무제표

### Income Statement

5월, 11월	2021.11	2022.05	2022.11	2023.05	2023.11F
영업수익	410	268	344	357	295
증가율(%)	69.2%	-34.6%	28.2%	3.8%	-17.2%
영업비용	103	66	108	103	110
증가율(%)	94.8%	-36.1%	63.8%	-5.1%	7.6%
영업이익	307	202	236	254	185
증가율(%)	62.0%	-34.1%	16.6%	7.8%	-27.1%
영업이익률(%)	74.8%	75.4%	68.6%	71.2%	62.7%
영업외손익	-92	-94	-131	-118	-118
법인세차감전계속사업이익	202	130	115	137	67
당기순이익	202	130	115	137	67
증가율(%)	118.0%	-36.0%	-10.9%	18.6%	-51.0%
순이익률(%)	49.4%	48.3%	33.6%	38.4%	22.7%
지배주주지분 당기순이익	202	130	115	137	67
증가율(%)	118.0%	-36.0%	-10.9%	18.6%	-51.0%
기타포괄이익	0	0	0	0	0
총포괄이익	0	0	0	0	0

주) K-IFRS 회계기준 개정으로 기존의 기타영업수익/비용 항목은 제외됨

### Cashflow Statement

5월, 11월	2021.11	2022.05	2022.11	2023.05	2023.11F
영업활동으로인한현금흐름	-131	85	240	119	245
당기순이익	202	130	115	137	67
현금유출이없는비용및수익	125	123	173	163	178
유형자산감가상각비	19	27	40	40	40
영업활동관련자산부채변동	-187	-50	96	-7	21
투자활동으로인한현금흐름	1,091	-3,327	-124	493	-352
투자자산의 감소(증가)	-3	-3,450	72	323	-311
재무활동으로인한현금흐름	-696	2,987	-394	-332	-131
장기차입금의증가(감소)	-580	1,844	-43	-176	-23
사채의증가(감소)	0	0	0	0	0
배당금지급	-116	-222	-157	-156	-107
기타현금흐름					
현금의 증가	264	-254	-278	281	-238
기초현금	382	646	392	114	394
기말현금	646	392	114	394	157

### Balance Sheet

5월, 11월	2021.11	2022.05	2022.11	2023.05	2023.11F
유동자산	773	891	893	701	921
현금및현금성자산	646	392	114	394	157
비유동자산	9,102	12,264	11,903	11,875	12,105
투자자산	9,102	12,264	11,903	11,875	12,105
자산총계	9,875	13,155	12,796	12,576	13,026
유동부채	159	435	152	161	200
비유동부채	6,101	8,027	7,993	7,783	7,826
사채	0	0	0	0	0
장기차입금	5,320	7,173	7,131	6,955	6,955
부채총계	6,261	8,462	8,145	7,944	8,026
지배주주지분	0	0	0	0	0
자본금	348	443	443	443	443
자본잉여금	3,107	4,183	4,183	4,183	4,183
기타포괄이익누계액					
이익잉여금	275	289	182	162	74
자본총계	3,614	4,692	4,651	4,632	4,700

### Valuation Indicator

5월, 11월	2021.11	2022.05	2022.11	2023.05	2023.11F
Per Share (원)					
EPS	229	146	130	155	76
BPS	4,082	5,300	5,253	5,232	5,308
DPS	319	177	175	200	121
Multiples (배)					
PER	10.9	22.5	19.0	16.7	34.1
PBR	1.2	1.2	0.9	1.0	1.0

### Financial Ratio

5월, 11월	2021.11	2022.05	2022.11	2023.05	2023.11F
성장성(%)					
EPS(지배순이익) <sup>1</sup>	118.0%	-36.0%	-10.9%	18.6%	-51.0%
DPS증가율	92.2%	-44.5%	-1.1%	14.3%	-39.5%
안정성(%)					
부채비율	173%	180%	175%	171%	171%

## Compliance Notice

### ■ 투자등급

- 종목**
- 매수** : 향후 12개월 동안 추천일 종가대비 목표주가 10% 이상의 상승이 예상되는 경우
  - 중립** : 향후 12개월 동안 추천일 종가대비 ±10% 이내의 등락이 예상되는 경우
  - 매도** : 향후 12개월 동안 추천일 종가대비 목표주가 -10% 이하의 하락이 예상되는 경우

- 산업**
- 비중확대** : 향후 12개월 동안 분석대상 산업의 보유비중을 시장비중 대비 높게 가져갈 것을 추천
  - 중립** : 향후 12개월 동안 분석대상 산업의 보유비중을 시장비중과 같게 가져갈 것을 추천
  - 비중축소** : 향후 12개월 동안 분석대상 산업의 보유비중을 시장비중 대비 낮게 가져갈 것을 추천

- 본 자료는 당사 홈페이지에 게시된 자료로, 기관투자가 등 제 3 자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 본 자료 작성한 애널리스트는 발간일 현재 본인 및 배우자의 계좌로 동 주식을 보유하고 있지 않으며, 재산적 이해관계가 없습니다.
- 본 자료의 작성 담당자는 자료에 게재된 내용이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.
- 본 자료는 과거의 자료를 기초로 한 투자참고 자료로서 향후 주가 움직임은 과거의 패턴과 다를 수 있습니다.
- 본 자료의 과리율은 감자 등 주가에 영향을 미치는 사건을 반영하여 계산하였습니다.

본 자료에 수록된 내용은 당 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로 얻어진 것이나 정확성을 보장할 수 없으므로 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 소지에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

### [당사의 투자 의견 비율 고지]

당사의 투자 의견 비율			
기준일(20230930)	매수 : 86.26%	중립 : 12.98%	매도 : 0.76%

### [당사와의 이해관계 고지]

종목명	LP(유동성공급자)	시장조성자			1%이상보유	계열사 관계여부	채무이행보증	자사주신탁 계약
	ELW	주식	주식선물	주식옵션				
코람코라이프인프라리츠	-	-	-	-	-	-	-	-

