COMPANY UPDATE

2026. 4. 2

리서치센터 리포트
바로가기

코람코라이프인프라리츠 (357120)

Corporate day: 현대차리츠 투자로 배당 재원 증대

- 코람코자산신탁이 AMC인 현대차리츠에 1,200억원 출자, 배당수익률 7%
- 2026년 주유소 8개 매각 지속, 4개는 용도전환으로 가치 상승 꾀할 것
- 현대차리츠 등 신규 투자로 배당 재원은 기존 대비 연 14% 증가

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

▶ 종목 정보

BUY

목표주가	5,800원	28.9%
현재주가	4,500원	
시가총액	4,380.1억원	
Shares (float)	97,335,354주 (74.9%)	
52주 최저/최고	4,260원/4,660원	
60일-평균거래대금	5.7억원	

▶ 수익률

	1M	6M	12M
코람코라이프인프라리츠 (%)	-1.9	1.5	2.0
Kospi 지수 대비 (%pts)	11.9	-36.0	-53.0

▶ 주요 전망치 변화

(원)	New	Old	Diff
투자의견	BUY	BUY	
목표주가	5,800	5,800	0.0%
2026E EPS	204	204	0.0%
2027E EPS	243	243	0.0%

▶ 컨센서스

No of estimates	1
Target price	6,100
Recommendation	4.0

※ 추천점수: 4 이상 → BUY, 3 → HOLD, 2 이하 → SELL

WHAT'S THE STORY?

External growth: 현대차리츠에 1,200억원 투자, 스폰서인 현대차가 전량 임차

- **현대차리츠:** AUM 5,200억원으로 현대차의 모빌리티 거점 등 11개 자산을 편입해 설립. 1종 종류주는 코람코라이프, 2종 종류주 700억원 한투증권, 보통주 700억원은 현대차가 출자. 유상증자 없이 전단채와 주유소 매각 원본으로 투자하며 편입 후 LTV는 47%(공정가 기준)로 안정적. 현대차는 국내 최고의 크레딧(AAA)으로 임차인 안정성이 코람코라이프인프라에 긍정적. 현대차리츠는 子리츠로 편입되는데 ~~母子~~리츠 구조의 중복 운용보수를 제거하기로 결정, 주당 3원의 DPS 상승효과. 주주가치 제고 목적
- **주유소 매각으로 특별배당:** 2026년 목표는 12개 매각, 4개 용도전환. 현재 계약 완료된 매각 자산은 2개로 11월 59억원의 처분이익(주당 60원)배당 예상. 2026년 배당은 전년 대비 10.7% 증가, 배당수익률 8.0%에 육박

Internal growth: 2025년부터 1~2성급 호텔을 3~4성급으로 업그레이드하는 Mid-scale 밸류애드 전략 활용 중. 재동 주유소를 호텔로 전환 개발 중이며 2025년 매입한 3개 호텔 중 2개는 메리어트 계열로 리브랜딩 후 실적 및 가치 상승

- **금리영향 해소:** 2025년 리파이낸싱으로 인한 배당컷을 막기 위해 주유소 매각과 감가상각비 유보 등으로 DPS 327원을 유지 중. 가중평균 금리는 2027년부터 하락 예상

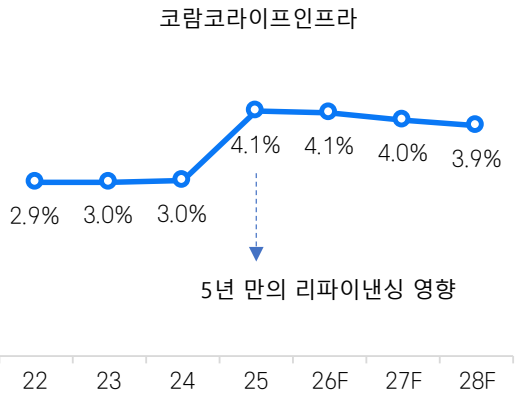
배당 재원 14% 증가: 신규 투자로 배당수익률은 최소 0.54%p 상승 전망. 영업수익 11.4%, 배당 재원 14.4% 증가 전망. 현대차리츠의 배당수익률은 7%인데다, 매입자금은 유상증자 없이 전단채로 조달함에 따라 3%대 추가 투자수익률 확보. 이로써 2027년부터 자본전입 해소한 순수 운영수익으로 배당 지급 가능. 주유소 전환개발에서 입증했듯 현대차리츠에서도 이 전략의 적용으로 장기 배당 upside 예상

SUMMARY FINANCIAL DATA

	2025	2026E	2027E	2028E
영업수익 (십억원)	73	77	81	84
영업이익 (십억원)	50	51	54	57
순이익 (십억원)	19	20	24	28
EPS (adj) (원)	195	204	243	287
EPS (adj) growth (%)	-50.9	4.8	19.4	17.8
EBITDA margin (%)	78.9	182.0	76.5	77.4
ROE (%)	3.9	4.4	5.7	6.9
P/E (adj) (배)	22.8	22.1	18.5	15.7
P/B (배)	0.9	1.0	1.1	1.1
P/FFO (배)	15.9	4.0	13.8	12.2
배당수익률 (%)	7.4	8.0	7.3	7.0

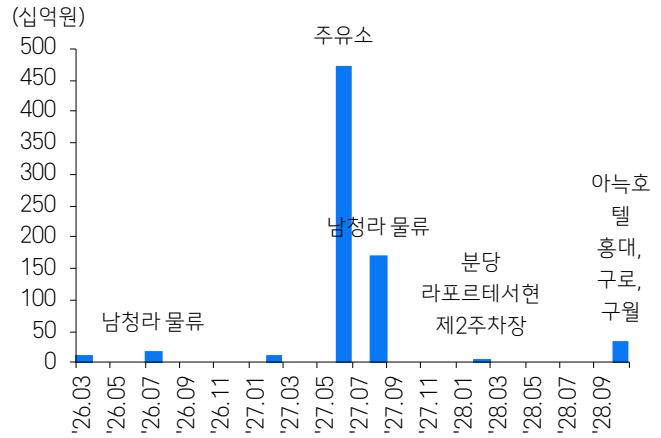
자료: 코람코라이프인프라리츠, 삼성증권 추정

가중평균 금리 추이



자료: 코람코라이프인프라리츠, 삼성증권

만기별 차입금 분포



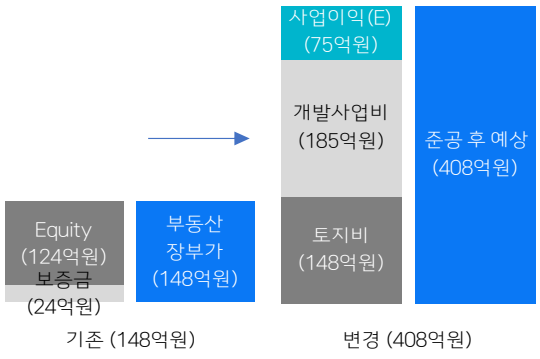
자료: 코람코라이프인프라리츠, 삼성증권

밸류에이션

(십억원)	취득가	감평가	비고
주유소 142개	736	1,090	감정가 20% 할인
물류센터 4개	359	380	남청라, 죽전, 라스트마일 2개, 감정가 20% 할인
리테일 7개	60	97	가전판매 4개, DT 3개, 감정가 20% 할인
오피스(재간접) 2개	61	65	마제스타시티타워1 우선주, DF 타워 우선주
중소형 호텔 3개	58	55	아늑호텔 홍대/구로/구월
주차타워 1개	11	11	분당라포르테 서현 2주차장
현대차리츠	120	120	2026년 신규 취득
소계	1,405	1,818	
차입금	845	845	한도대출 71억원, 전환사채 110억원, 회사채 200억원, 전단채 1,200억원 포함(현대차리츠 매입 자금)
보증금	85	85	
NAV	475	888	
목표주가 (원)		5,800	

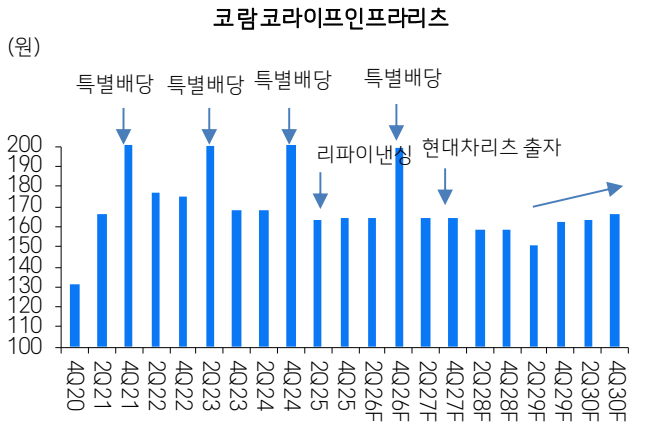
자료: 코람코라이프인프라리츠, 삼성증권

재동 주유소 용도전환 개발 사례 (예시)



자료: 코람코라이프인프라리츠, 삼성증권

DPS 추이



자료: 코람코라이프인프라리츠, 삼성증권

포괄손익계산서

11월 30일 기준 (십억원)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
영업수익	**83**	**73**	**77**	**81**	**84**
매출원가	0	0	0	0	0
매출총이익	**83**	**73**	**77**	**81**	**84**
(매출총이익률, %)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
판매 및 일반관리비	23	24	26	27	27
영업이익	**59**	**50**	**51**	**54**	**57**
(영업이익률, %)	71.5	67.6	66.2	66.5	67.8
영업외손익	**-23**	**-31**	**-31**	**-30**	**-29**
금융수익	1	0	0	0	0
금융비용	25	30	30	29	28
지분법손익	0	0	0	0	0
기타	0	-1	-1	-1	-1
세전이익	**36**	**19**	**20**	**24**	**28**
법인세	0	0	0	0	0
(법인세율, %)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
계속사업이익	36	19	20	24	28
중단사업이익	0	0	0	0	0
순이익	**36**	**19**	**20**	**24**	**28**
(순이익률, %)	43.2	25.8	25.8	29.4	33.3
지배주주순이익	36	19	20	24	28
비지배주주순이익	0	0	0	0	0
EBITDA	67	58	140	62	65
(EBITDA 이익률, %)	81.4	78.9	182.0	76.5	77.4
EPS (지배주주)	396	195	204	243	287
EPS (연결기준)	396	195	204	243	287
수정 EPS (원)*	396	195	204	243	287

재무상태표

11월 30일 기준 (십억원)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
유동자산	**38**	**62**	**57**	**51**	**51**
현금 및 현금등가물	34	35	14	20	25
매출채권	1	1	1	1	1
재고자산	0	0	0	0	0
기타	3	27	42	30	25
비유동자산	**1,241**	**1,226**	**1,329**	**1,307**	**1,283**
투자자산	65	65	175	175	175
유형자산	0	0	0	0	0
무형자산	0	0	0	0	0
기타	1,177	1,161	1,154	1,132	1,108
자산총계	**1,279**	**1,288**	**1,386**	**1,358**	**1,334**
유동부채	**684**	**58**	**22**	**22**	**23**
매입채무	0	0	0	0	0
단기차입금	0	1	0	0	0
기타 유동부채	684	57	22	22	23
비유동부채	**94**	**749**	**944**	**928**	**907**
사채 및 장기차입금	11	668	864	844	824
기타 비유동부채	83	81	80	84	83
부채총계	**778**	**808**	**966**	**950**	**930**
지배주주지분	**502**	**480**	**419**	**408**	**404**
자본금	49	49	0	0	0
자본잉여금	453	449	448	448	448
이익잉여금	-0	-17	-29	-40	-44
기타	-0	0	-0	-0	-0
비지배주주지분	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
자본총계	**502**	**480**	**419**	**408**	**404**
순부채	649	677	859	833	808

현금흐름표

11월 30일 기준 (십억원)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
영업활동에서의 현금흐름	**28**	**21**	**78**	**3**	**8**
당기순이익	36	19	20	24	28
현금유출입이없는 비용 및 수익	58	59	89	8	8
유형자산 감가상각비	8	8	89	8	8
무형자산 상각비	0	0	0	0	0
기타	50	51	0	0	0
영업활동 자산부채 변동	2	-3	-0	0	0
투자활동에서의 현금흐름	**2**	**-6**	**-270**	**49**	**43**
유형자산 증감	4	1	-103	22	24
장단기금융자산의 증감	7	0	0	0	0
기타	-10	-6	-167	27	19
재무활동에서의 현금흐름	**-8**	**-14**	**170**	**-49**	**-46**
차입금의 증가(감소)	-17	29	196	-20	-20
자본금의 증가(감소)	39	-5	0	0	0
배당금	-30	-40	-32	-35	-32
기타	-1	2	6	6	6
현금증감	22	1	-21	6	5
기초현금	12	34	35	14	20
기말현금	34	35	14	20	25
Gross cash flow	**94**	**78**	**109**	**32**	**36**
Free cash flow	**33**	**22**	**78**	**3**	**8**

재무비율 및 주당지표

11월 30일 기준	2024	2025	2026E	2027E	2028E
증감률 (%)					
영업수익	23.0	-11.1	4.7	5.0	4.0
영업이익	35.7	-15.9	2.4	5.6	6.0
순이익	45.8	-46.9	4.8	19.4	17.8
수정 EPS**	44.1	-50.9	4.8	19.4	17.8
주당지표					
EPS (지배주주)	396	195	204	243	287
EPS (연결기준)	396	195	204	243	287
수정 EPS**	396	195	204	243	287
BPS	5,177	4,936	4,309	4,190	4,149
DPS (보통주)	417	327	362	328	316
Valuations (배)					
P/E***	10.8	22.8	22.1	18.5	15.7
P/B***	0.8	0.9	1.0	1.1	1.1
P/FFO (배)	8.8	15.9	4.0	13.8	12.2
비율					
ROE (%)	7.4	3.9	4.4	5.7	6.9
ROA (%)	2.8	1.5	1.5	1.7	2.1
ROIC (%)	-905.6	1,845.8	237.7	223.8	379.5
배당성향 (%)	109.7	168.3	177.5	134.7	110.1
배당수익률 (보통주, %)	9.7	7.4	8.0	7.3	7.0
순부채비율 (%)	129.4	140.9	204.8	204.2	200.1
이자보상배율 (배)	2.4	1.6	1.7	1.9	2.0

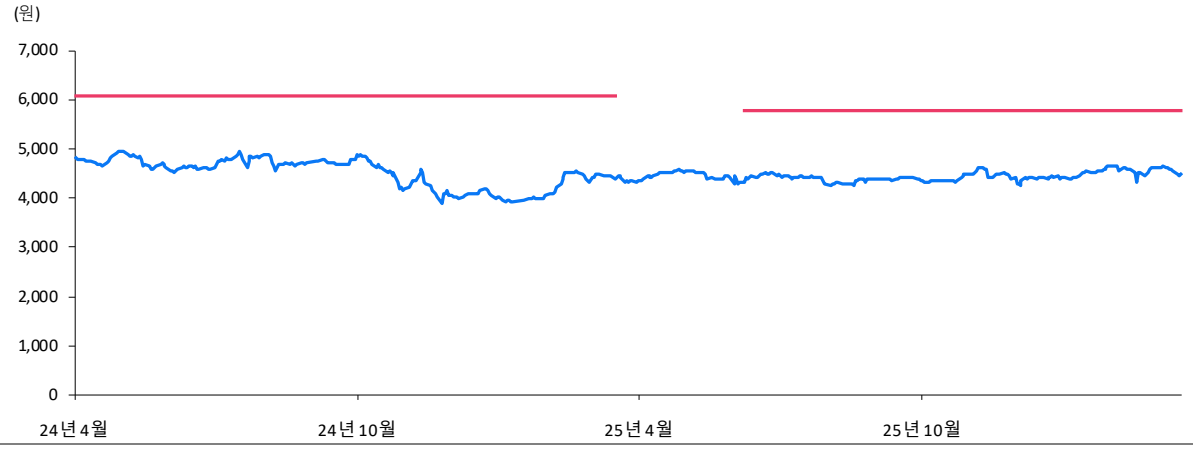
참고: * 일회성 수익(비용) 제외
** 완전 희석, 일회성 수익(비용) 제외
*** P/E, P/B는 지배주주기준

자료: 코람코라이프인프라리츠, 삼성증권 추정

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 4월 1일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 4월 1일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

2년간 목표주가 변경 추이



최근 2년간 투자의견 및 목표주가 변경 (수정주가 기준)

일 자	2024/2/5	9/4	6/23
투자의견	BUY	BUY	BUY
TP (원)	6087	6087	5800
괴리율 (평균)	-20.90	-28.41	-
괴리율 (최대or최소)	-16.39	-19.66	-

투자기간 및 투자등급: 삼성증권은 기업 및 산업에 대한 투자등급을 아래와 같이 구분합니다.
*2023년 7월 27일부로 기업 투자 등급 기준 변경

기업

BUY (매수) 향후 12개월간 예상 절대수익률 15% 이상
그리고 업종 내 상대매력도가 평균 대비 높은 수준
HOLD (중립) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15%~ 15% 내외
SELL (매도) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15% 이하

산업

OVERWEIGHT(비중확대) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 상승 예상
NEUTRAL(중립) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률과 유사한 수준 (±5%) 예상
UNDERWEIGHT(비중축소) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 하락 예상

최근 1년간 조사분석자료의 투자등급 비율 2026.03.31 기준
매수(85.2%)·중립(14.8%)·매도(0%)

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA