

COMPANY  
UPDATE

2026. 9. 28.

대체투자팀

이경자 팀장

kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate

jumi14.hong@samsung.com

종목 정보

HOLD

목표주가 4,700원 9.6%

현재주가 4,290원

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| 시가총액           | 4,175.7억원           |
| Shares (float) | 97,335,354주 (72.1%) |
| 52주 최저/최고      | 3,795원/4,920원       |
| 60일-평균거래대금     | 2.7억원               |

수익률

|                    | 1M   | 6M    | 12M   |
|--------------------|------|-------|-------|
| 코람코라이프인프라리츠 (%)    | -0.3 | -6.9  | -2.1  |
| Kospi 지수 대비 (%pts) | -2.7 | -29.0 | -51.8 |

주요 전망치 변화

| (원)       | New   | Old   | Diff  |
|-----------|-------|-------|-------|
| 투자의견      | HOLD  | BUY   |       |
| 목표주가      | 4,700 | 5,800 | 19.0% |
| 2026E EPS | 204   | 204   | 0.0%  |
| 2027E EPS | 240   | 240   | 0.0%  |

컨센서스

|                 |       |
|-----------------|-------|
| No of estimates | 1     |
| Target price    | 5,800 |
| Recommendation  | 4.0   |

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



리서치센터 리포트  
바로가기

코람코라이프인프라리츠 (357120)

전환사채 희석 반영해 목표가 하향

- 340억원의 전환사채 발행 공시. 주식 수의 5.8%, YTM 5.96%
- LF의 안양 물류센터 매입 계획 공시, 장기적으로 800억원대까지 매입 증가 계획
- 전환가가 낮아 전량 전환 가능성이 높음. 주식 수 증가를 반영해 목표가 하향

WHAT'S THE STORY?

**전환사채 발행, 총 주식 수의 5.8%:** 340억원의 전환사채 발행 공시. 쿠폰 4.0%, YTM 5.96%으로 CB 발행 사례 중에서는 높은 금리. 최근 금리 상승 영향이 반영됨

**안양 물류센터 매입 계획:** 동시에 LF로부터 안양 물류센터 매입 계획 공시. 일차적으로 150~300억원의 지분을 매입해 장기적으로 800억원까지 확대 계획. 매도자인 LF가 모회사인 만큼 이해 상충을 피하기 위해 공개 입찰을 진행했다고 밝힘. 안양물류센터의 예상 배당수익률은 7.5%. 전환사채 발행으로 3.5%p의 수익률을 추구

**주유소 매각 지속:** 주유소 매각으로 보유 중인 주유소는 상반기 142개에서 9월 기준 131개로 감소. 10개의 추가 매각을 진행 중이나, 차익은 과거만큼 크지 않을 전망. 향후 매각 속도도 다소 둔화될 것으로 예상

**올해 특별 배당 41원:** 2025년 리파이낸싱으로 인한 배당 컷을 막기 위해 주유소 매각으로 DPS는 327원 이상 유지 중. 2026년 10개 매각으로 40억원의 차익 예상, 주당 41원이 특별 배당으로 추정. 매각과 신규 자산 편입으로 향후 DPS도 최소 327원 예상

**전환사채 전량 주식 전환 가정:** 기존 220억원의 전환사채는 모두 상환될 것으로 예상(전환가 4,925원)되나, 이번 전환사채는 전환가가 4,092원이므로 전량 전환될 가능성이 높음. 즉 유상증자와 동일한 효과. 증가한 주식 수를 반영하고 매각에 따른 주유소 AUM 감소를 반영함. 동시에 해당 자금의 물류센터 매입자금으로 AUM 증가도 반영. 최종적으로 산출된 적정 주가는 4,700원. 현 주가 대비 상승 여력이 12%에 불과해 BUY 의견에서 HOLD로 하향함. 주가 상승을 위해서는 1)자산 편입 기준의 명확화, 2)자산 처분을 통한 매각 차익 환원보다 경상적인 운영 배당의 성장성이 입증되어야 할 것으로 판단함

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   | 240   | 264   |
| EPS (adj) growth (%) | -50.9 | 4.8   | 17.7  | 10.1  |
| 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  | 21.0  | 17.9  | 16.2  |
| P/B (배)              | 0.9   | 1.0   | 1.2   | 1.1   |
| P/FFO (배)            | 15.9  | 3.8   | 13.4  | 12.6  |
| 배당수익률 (%)            | 7.4   | 8.5   | 7.6   | 7.6   |

자료: 코람코라이프인프라리츠, 삼성증권 추정

밸류에이션

| 항목            | 금액(십억원) | 비고                                   |
|---------------|---------|--------------------------------------|
| 주유소 131개      | 695     | 장부가 기준(상반기 142개에서 자산 매각 반영해 131개)    |
| 물류센터 5개       | 389     | 장부가 기준, 안성 물류는 300억원 투자 가정           |
| 리테일 7개        | 66      | 장부가 기준                               |
| 오피스(재간접) 2개   | 75      | 장부가 10% 할증                           |
| 중소형 호텔        | 66      | 장부가 10% 할증                           |
| 현대차리츠 우선주/주차장 | 143     | 장부가 10% 할증                           |
| 차입금 및 보증금     | 941     | 임대보증금 840억원 반영, 기존 전환사채 220억원은 상환 가정 |
| NAV           | 494     |                                      |
| 주당 NAV (원)    | 4,700   | 신규 전환사채 전량 전환 가정, 희석 반영 (전환가 4,092원) |

자료: 코람코라이프인프라, 삼성증권

Samsung Securities

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   | 240   | 264   |
| EPS (연결기준)       | 396   | 195   | 204   | 240   | 264   |
| 수정 EPS (원)*      | 396   | 195   | 204   | 240   | 264   |

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   | -1    | 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   | -49   |
| 차입금의 증가(감소)      | -17  | 29   | 196   | -20   | -20   |
| 자본금의 증가(감소)      | 39   | -5   | 0     | 0     | 0     |
| 배당금              | -30  | -40  | -32   | -35   | -35   |
| 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     |

참고: \* 일회성 수익(비용) 제외  
\*\* 완전 회석, 일회성 수익(비용) 제외  
\*\*\* P/E, P/B는 지배주주 기준  
자료: 코람코라이프인프라리츠, 삼성증권 추정

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     | 0     | 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   | 401   |
| 자본금              | 49    | 49    | 0     | 0     | 0     |
| 자본잉여금            | 453   | 449   | 448   | 448   | 448   |
| 이익잉여금            | -0    | -17   | -29   | -40   | -47   |
| 기타               | -0    | 0     | -0    | 0     | -0    |
| 비지배주주지분          | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 자본총계             | 502   | 480   | 419   | 408   | 401   |
| 순부채              | 649   | 677   | 859   | 833   | 808   |

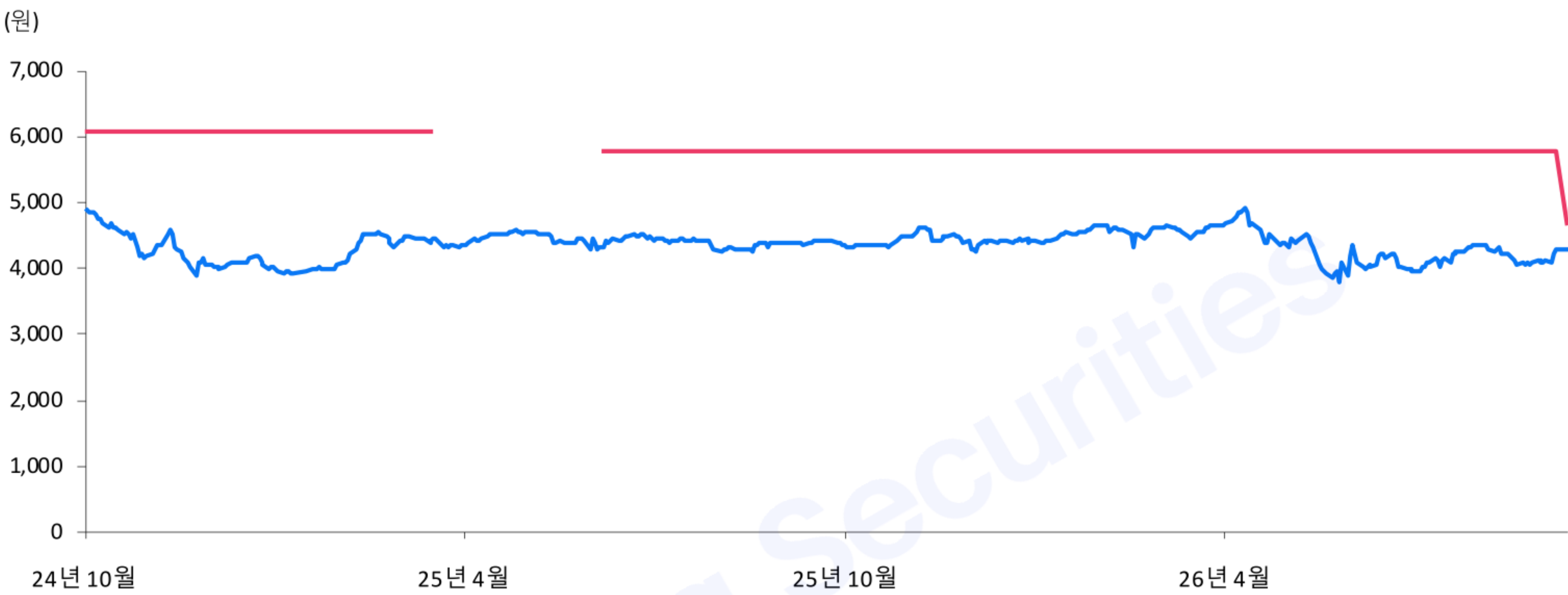
재무비율 및 주당지표

| 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   | 17.7  | 10.1  |
| 주당지표           |        |         |       |       |       |
| EPS (지배주주)     | 396    | 195     | 204   | 240   | 264   |
| EPS (연결기준)     | 396    | 195     | 204   | 240   | 264   |
| 수정 EPS**       | 396    | 195     | 204   | 240   | 264   |
| BPS            | 5,177  | 4,936   | 4,309 | 3,578 | 3,797 |
| DPS (보통주)      | 417    | 327     | 363   | 327   | 327   |
| Valuations (배) |        |         |       |       |       |
| P/E***         | 10.8   | 22.8    | 21.0  | 17.9  | 16.2  |
| P/B***         | 0.8    | 0.9     | 1.0   | 1.2   | 1.1   |
| P/FFO (배)      | 8.8    | 15.9    | 3.8   | 13.4  | 12.6  |
| 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   | 178.0 | 145.8 | 123.7 |
| 배당수익률 (보통주, %) | 9.7    | 7.4     | 8.5   | 7.6   | 7.6   |
| 순부채비율 (%)      | 129.4  | 140.9   | 204.8 | 204.3 | 201.4 |
| 이자보상배율 (배)     | 2.4    | 1.6     | 1.7   | 1.9   | 2.0   |

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 9월 23일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 9월 23일 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 당사에 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          | 2024/9/4 | 2025/6/23 | 2026/9/28 |
|--------------|----------|-----------|-----------|
| 투자의견         | BUY      | BUY       | HOLD      |
| TP (₩)       | 6,087    | 5,800     | 4,700     |
| 과리율 (평균)     | -28.41   | -24.51    |           |
| 과리율 (최대or최소) | -19.66   | -15.17    |           |

투자기간 및 투자등급: 삼성증권은 기업 및 산업에 대한 투자등급을 아래와 같이 구분합니다.

\*2023년 7월 27일부로 기업 투자 등급 기준 변경

| 기업                | 산업                                                      |
|-------------------|---------------------------------------------------------|
| BUY (매수)          | 향후 12개월간 예상 절대수익률 15% 이상<br>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                               |
| 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. 6. 30. 기준  
매수(85.5%)·중립(14.5%)·매도(0%)

Samsung Securities

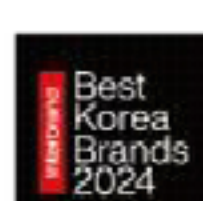
## 삼성증권

### 삼성증권주식회사

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