〈 Strictly Confidential 〉

KORAMCO REITS & TRUST

리츠투자부문-상장리츠본부-상장리츠팀 | 신규투자의 건

현대자동차 실물자산 유동화 프로젝트

투자심의위원회 심의자료

1. 현대자동차 유동화프로젝트 (코크렙제72호위탁관리부동산투자회사)
2. 코람코라이프인프라리츠 지분투자의 건

Listed REITs Team | Listed REITs Department | REITs Investment Division | KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd.

Mar. 2026

This report is solely for the use of client personnel. No part of it may circulated, quoted, or reproduced for distribution outside the client or organization without prior written approval from KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd.

KORAMCO REITS & TRUST

Contents

- 투자심의위원회 심의 개요
- 투자심의위원회 심의 안건
  안건 Ⅰ. 매매계약서 체결의 건
  안건 Ⅱ. 임대차계약 체결의 건
  안건 Ⅲ. 주주간계약서 체결의 건

[별첨1.] 코크렙제72호리츠 물건 설명자료
[별첨2.] KLI리츠 지분증권(종류주식) 투자관련 설명자료

투자심의위원회 개요 〉심의안건 및 추진일정

경과 및 향후 사업일정

본 투자심의위원회 개최

1. 매매계약 체결의 건
2. 책임임대차계약 체결의 건
3. 주주간 계약 체결의 건

〈 독점적 우선협상만료 예정일: `26.6.16. (*체결일로부터 6개월 〉

코크렙제72호리츠

〈 6주 소요 〉

12. 12.	12. 17.	1월 28일	3월 12일	3월 19,20일	3월 26일	4월 8일	4월 15일	4월 28일	5월 7일
예비투자심의 개최 • 사업협약서 체결 • 제반 실사기관 선정의 건	사업협약서 체결 실사 착수	실사완료	**증권사 LOC발급** •제2종우선주 투자 •제1종우선주 총액인수 •대출 총액인수	• 영업인가 접수 • 공정위 질의회신 (현대차)	**투자심의위원회 개최**	- 영업인가 완료	• **SPA계약 체결** • **임대차계약 체결** (임대차확약공문 포함)	• **대출약정 체결** • **주주간계약 체결**	**거래종결** 매도인 잔금 지급 (D-day)

코람코라이프인프라리츠

3월 27일	4월 1일	4월 28일	5월 6일
• 투자의향서 제출 (KLI → K72호리츠)	**이사회 개최** • 지분투자 승인	**이사회 개최** • 전단채발행 및 인수계약 • 주주간계약 체결	**거래종결** 발행 및 납입

1) 사업일정은 협의에 따라 변동될 수 있음.

투자심의위원회 개요 〉심의안건 및 추진일정

예비투자심의위원회 변경사항 및 펀딩 현황

예비투자심의위원회 대비 변경사항

구분			예비투자심의 (‘25.12.10.)	본투자심의 (‘26.03.26.)	비고
매매대금		-9.0억원	5,239.0억원	**5,230.0억원**	감정평가 완료에 따른 매매대금 확정
담보대출		-10.0억원	3,150.0억원	**3,140.0억원**	LTV 60%(매입가 기준)으로 조정
Equity	제1종우선주	+1.0억원	1,192.0억원	1,193.0억원	지분율 확정(50.13%)
	제2종우선주	-1.8억원	477.0억원	475.2억원	
	보통주	-2.3억원	714.0억원	711.7억원	
Equity 합계		-3.1억원	2,383.0억원	**2,379.9억원**	

펀딩 현황

구분		투자자	금액	예비투심 시 (‘25.12.10.)	본투자심의 (‘26.03.26.)	비고
우선주	1종	㈜코람코라이프인프라리츠	1,193.0억원	-	(금번 투자심의)	한국투자증권㈜ 조건부 총액인수 확약
	2종	한국투자증권㈜	475.2억원	LOI 발급완료	LOC발급완료	
보통주		현대자동차㈜	711.7억원	-	-	
Equity 합계			**2,379.9억원**			
선순위 담보대출		[TBD]	3,140.0억원	LOI 발급완료	LOC발급완료	한국투자증권㈜ 조건부 총액인수 확약
Loan 합계			**3,140.0억원**			

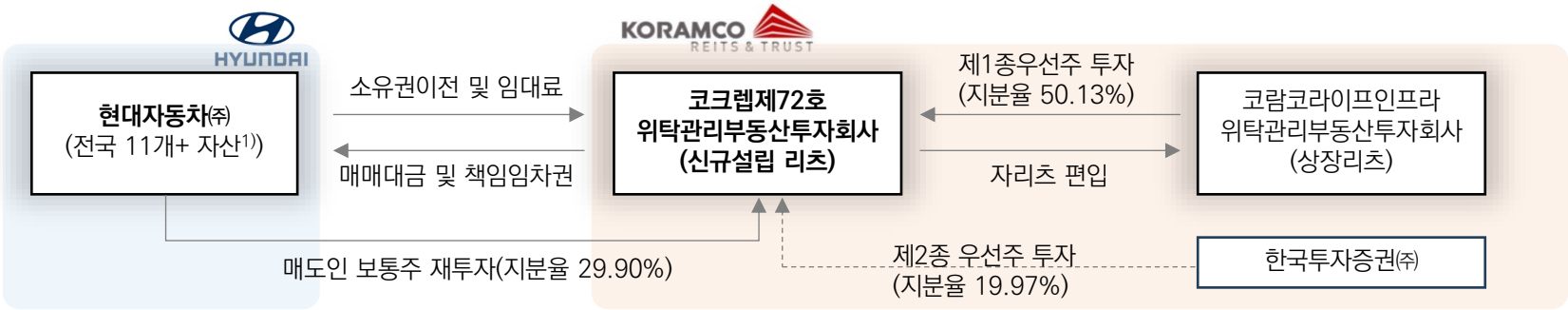
투자심의위원회 개요 〉심의안건 및 추진일정

✓ 본건은 고양시 일산서구 킨텍스 소재 현대모터스튜디오 고양을 비롯한 전국 11개 현대자동차 소유 부동산에 대하여 Sales&Leaseback 구조의 거래를 위하여 매도인인 현대자동차㈜와 매매계약 및 책임임대차계약을 체결하며, 매도인은 해당 리츠에 재투자할 예정임.

심의안건

구분	안건명	주요내용
안건 Ⅰ	매매계약 체결의 건 (매도인: 현대자동차㈜)	• **매매금액 5,230억원** (계약금 0%, 잔금 100%, 영업인가 조건부) • 거래목적물: 본건 부동산 : **전국소재 11개 현대자동차 보유 실물자산** (토지 및 건축물에 한함.)
안건 Ⅱ	책임임대차계약 체결의 건 (임차인: 현대자동차㈜)	• 임대차 주요조건 (**보증금: 240억원, 월임대료 : 24.7억원, 임대차기간: 5~20년 예정**) • 임대차목적물 A타입 자산 2곳에 한하여 임차인은 우선매수권 보유 • 소유와 관련 세금을 제외한 제세공과금, 보험료, 유지보수비용 임차인 부담
안건 Ⅲ	주주간계약 체결의 건	• **코람코라이프인프라리츠 제1종 우선주**(지분율 50.13%) 투자 예정 • 매도인의 보통주 재투자(29.90%) 및 한국투자증권 제2종 우선주 투자(19.97%) 참여 예정

거래관련 주요 Key-Point



1) 실물자산 11개와 부동산개발사업을 위한 신갈출고센터의 경우 건축인허가 완료 조건으로 매매계약 및 소유권이전 예정

투자심의위원회 개요 〉안건 1. 매매계약 체결의 건

매매계약서 주요 내용 (1/4)

구분	주요내용
계약당사자	• 매도인: 현대자동차 주식회사 • 매수인: 코크렙제72호위탁관리부동산투자회사
매매목적물	• 현대모터스튜디오고양 외 10개 자산 (총 11개 자산)의 토지, 건물 및 부속설비 등(단, 매도인의 영업관련 자산은 제외)
매매대금 및 매매조건	• 매매대금 : **총 5,230억원** (단, 건물분 부가가치세: 210억원 별도) • 거래종결일 매매대금 100% 일시납 (단, 건물분 부가가치세는 별도) • 매수인은 매매목적물을 거래 종결일(아래에서 정의됨)의 현상대로 (as-is basis) 매수함.
거래일정	• 계약체결 : 2026년 4월 [15]일, **거래종결 : 2026년 5월 7일**

구분	자산명	소재지	주용도	토지면적	연면적	토지분	건물분	합계
1	현대모터스튜디오고양	경기도 고양시 일산서구 대화동 2601	자동차관련	5,058평	19,323평	1,174억원	1,647억원	**2,821억원**
2	양산중고차센터	경남 양산시 하북면 순지리 2 등	자동차관련	7,276평	3,048평	165억원	308억원	**474억원**
3	성내판매사옥	서울시 강동구 성내동 192-3	업무	298평	1,501평	477억원	33억원	**510억원**
4	인천판매사옥	인천시 미추홀구 숭의동 433-1	업무	171평	570평	33억원	7억원	**40억원**
5	삼산판매사옥	인천시 부평구 삼산동 273-3	전시	749평	406평	105억원	10억원	**115억원**
6	북부하이테크센터	서울시 도봉구 방학동 708-2	자동차관련	1,717평	3,855평	471억원	18억원	**489억원**
7	부산하이테크센터	부산시 연제구 거제1동 1470-2등	자동차관련	1,811평	2,385평	508억원	11억원	**519억원**
8	북부판매사옥	서울시 강북구 미아동 322-3	업무	164평	347평	86억원	4억원	**90억원**
9	강릉판매사옥	강릉시 옥천동 159	업무	514평	1,211평	41억원	17억원	**58억원**
10	진주중부판매사옥	진주시 중안동 15-9, 15-10	업무	149평	503평	16억원	6억원	**22억원**
11	충주판매사옥	충주시 봉방동 408-1	업무	1,098평	2,087평	51억원	41억원	**92억원**
소계				**19,005평**	**35,236평**	3,127억원	2,103억원	**5,230억원**

※ 세부 일정은 변동 될 수 있음.

투자심의위원회 개요 〉안건 1. 매매계약 체결의 건

매매계약서 주요 내용 (2/4)

구분	주요내용
(공통) 거래종결 의무 부담 (주요)선행조건	• 제6조 제1항 및 제2항에 의한 매도인 또는 매수인의 진술 및 보장이 본 계약 체결일 및 거래종결일 현재 중요한 점에서 사실과 일치하며 정확할 것. (다만, 본 계약에서 특정 일시에만 적용되는 것으로 명확하게 명시된 진술 및 보장은 그 해당 일시 현재 중요한 점에서 사실과 일치하며 정확할 것) • 매도인 또는 매수인이 본 계약에 의하여 거래종결일 전까지 이행하여야 할 것으로 규정된 의무들을 중요한 점에서 모두 이행하였을 것 • 본건 거래에 대한 **공정거래위원회의 기업결합신고 (무조건부) 승인**(공정거래위원회로부터 기업결합신고 대상이 아니라는 이유로 신고가 반려된 경우를 포함함)을 포함하여, 매도인 또는 매수인이 본 계약을 체결 및 이행하는 데 필요한 정부승인을 모두 득하고 유효할 것. • 본건 거래를 금지하거나 중대하게 제한하는 가처분 기타 소송이 제기되었거나 그러한 법원 기타 정부당국의 판결, 결정 기타 정부명령이 없을 것 • 제7조에 따라 **본건 책임임대차계약이 체결**되어 유효하게 존속하고 있을 것
매도인의 거래종결 의무 부담 (주요)선행조건	• 매도인이 기존 임차인들 전원으로부터 **전대차전환동의서**를 각 징구하여 매수인에게 교부하였을 것. (단, 제2조 제3항에 따라 미전환기존임차인이 있는 자산에 관하여 매수인이 별도로 처리방안을 결정한 경우에는 그러하지 아니함)
매도인의 확약사항	• (i) 본건 경계침범과 관련하여, 매도인은 본건 경계침범으로 인하여 매수인에게 발생하는 일체의 청구, 책임, 손해로부터 매수인을 전적으로 면책시켜야 하고, 매수인에게 손해가 발생한 경우 일체의 손해를 즉시 배상하여야 하며, (ii) 매수인이 대주단의 요구 등 합리적인 사유로 요청하는 경우, 매도인은 매수인의 요청일로부터 [3]영업일 이내에 본건 경계침범에 따른 제반 문제에 대해 매도인이 모든 책임을 부담하고 매수인을 면책한다는 취지의 별도 확약서를 제공하여야 한다. • 매도인은 (i) 거래종결일까지 별지 1-4. **공부상 불일치/오류 내역**에 기재된 **시정사항을 이행 확약** • 매도인은 거래종결일 이후, 매수인이 매매목적물 중 양산시 하북면 순지리 6 토지(지목: 임야)에 대한 산지전용허가나 산지전용협의 등 인허가 절차를 거쳐 지목변경(잡종지 등)을 추진할 경우, 이에 필요한 제반 절차에 적극 협조하여야 한다.
제세공과금	• 매매목적물과 관련하여 발생하는 일체의 비용 및 제세공과금(과밀부담금 등 기타 조세 및 부담금, 전기요금, 가스요금, 수도요금, 전화요금, 인터넷사용료 등 매매목적물에 관한 유틸리티 서비스 사용대금 일체를 포함하되 이에 국한하지 아니하며, 종류 및 성질을 불문함)은 **매도인(임차인)지위로써 부담.** (매수인이 매매목적물의 소유권을 취득함으로써 발생하는 취득세, 등기수수료 기타 취득부대비용 및 건물분 부가가치세는 제외)
소유관련 세금	• 매매목적물의 소유로 인하여 발생하는 세금(토지분/건물분 재산세, 종합부동산세 및 이에 부수되는 세금)은 관련법령에 따른 과세기준일 당시 납부의무자가 부담한다. ***; 2026년 6월 1일 전 소유권이전 예정으로 매수인 부담 예정***

※ 세부 일정은 변동 될 수 있음.

투자심의위원회 개요 〉안건 1. 매매계약 체결의 건

매매계약서 주요 내용 (3/4)

구분	주요내용
정산(수입)	• 거래종결일 직전일까지의 기간에 대해 발생하는 수입은 매도인에게 귀속, 거래종결일(당일 포함)부터의 기간에 대해 발생하는 수입은 매수인에게 귀속된다. 명확히 하기 위하여, 거래종결일로부터 매수인은 본건 책임임대차계약에 따른 임대인으로서 임대료 등을 수입으로 수취하고, 매도인은 거래종결일로부터 전대인으로서 신규 전대차계약에 따른 전대료 등을 수입으로 수취한다.
미전환 기존임차인	• 거래종결일까지 전대차전환동의서가 제출되지 아니한 미전환기존임차인이 있는 경우, 매수인은 제2조 제3항에 따라 매매목적물 제외 여부를 결정할 수 있으며, 매도인은 **제8조 제2항 제12호**에 따른 의무를 이행하여야 한다. 다만, 전대차전환동의서 미확보가 매도인이 합리적인 노력을 다하였음에도 불구하고 기존 임차인의 거절 등 매도인의 통제 범위를 벗어난 사유로 인한 경우에 한하여, 그 미확보 자체는 매도인의 귀책사유로 간주되지 아니한다. • **제8조 제2항 제12호.** 매도인은 거래종결일 이후에도, 전대차전환동의서를 제출하지 아니한 기존 임차인 또는 전대차전환동의서의 효력이 「상가건물 임대차보호법」 위반 등 여하한 사유로 부정됨(정부당국의 유권해석, 법원의 판결을 포함하되 이에 한정하지 않음)에 따라 매수인에 대하여 직접 임대차계약상 권리·의무를 주장하는 기존 임차인들이 있는 경우, 매도인은 그로 인하여 매수인이 부담하게 되는 **일체의 청구, 책임으로부터 매수인을 면책하여야 하며**, 이와 관련하여 매수인에 발생하는 일체의 손해를 배상하여야 한다. 다만, 미전환기존임차인에 대한 전대차전환동의서가 유효하게 제출되었더라도 본건 책임임대차계약에 따라 임대인이 실질적으로 부담하였을 책임, 청구, 손해에 대해서는 그러하지 아니하고, 매도인은 본건 책임임대차계약에 따른 일체의 의무를 이행하여야 한다.
공부상 불일치/오류내역	• 매도인은 (i) **거래종결일**까지 별지 1-4. **공부상 불일치/오류 내역에 기재된 시정사항을 이행**하고, 이러한 시정사항이 반영된 대장 및 등기부등본을 매수인에게 제출하거나, (ii) 매수인이 동의하는 경우, 거래종결일에 위 시정을 위해 매수인이 요구하는 필요한 서류를 매수인에게 제출하여야 한다.
경계침범 치유 유보금	• 본건 부동산과 관련하여 거래종결일 현재 치유되지 아니한 **본건 경계침범, 원상복구 의무가 미이행된 불법행위**, 기타 매도인의 진술 및 보장 위반사항의 치유비용 등 손해배상액 일체를 담보하기 위하여, 매도인은 거래종결일에 매매대금을 지급받음과 동시에 **금오십억원(₩5,000,000,000)(이하 "본건 유보금")을 매수인이 지정하는 금융기관의 에스크로 계좌(이하 "본건 에스크로 계좌")에 예치**한다. 다만, 본건 유보금의 지급방식은 당사자들이 별도 합의하는 바에 따라 달리 정할 수 있다. 명확히 하면, 매도인의 본 계약상 손해배상책임의 범위가 본건 유보금 상당액으로 제한되는 것으로 해석되지 아니하며, 매수인의 손해액이 본건 유보금을 초과하는 경우 매도인은 그 초과분에 대하여도 손해배상 책임을 부담한다. • 매수인은 본건 에스크로 계좌에 예치된 자금을 본건 경계침범의 치유 및 관련 분쟁 해결 비용의 용도로 사용할 수 있으며, 매도인은 필요한 협조를 다하여야 한다. • 본건 유보금의 인출 및 잔액 반환에 관한 세부 사항(인출 절차, 예치 기간 등)은 당사자들이 별도로 체결하는 에스크로 계약서에서 정하는 바에 따르기로 한다.

투자심의위원회 개요 〉안건 1. 매매계약 체결의 건

매매계약서 주요 내용 (4/4)

구분	주요내용
농지전용 및 매매예약[1]	• 당사자들은 매도인이 본 계약의 거래종결 후 24개월 이내에 매도인의 비용과 책임으로 양산시 하북면 순지리 6-1, 6-9, 7, 8-1 및 8-2(이하 "양산 농지") 5필지에 대하여 농지전용허가 및/또는 농지전용협의 등 관련 법령에 따른 필요 절차를 모두 거쳐 이를 잡종지 등 매수인이 관련 법령에 따라 적법하게 취득할 수 있는 **지목으로 변경(이하 "지목변경 절차")하는 것을 전제로 양산 농지에 대한 매매예약을 합의**한다. • 매도인은 양산 농지의 지목변경 절차가 완료된 날로부터 [3]영업일 이내에 매수인에게 서면 통지 • 매수인은 전항의 통지를 받은 날로부터 [30]일 이내(이하 "예약완결권 행사기간")에 매도인에게 서면으로 예약완결권을 행사할 수 있다. 매수인이 예약완결의 의사표시를 담은 서면을 매도인에게 발송한 때에 양산 농지에 관한 매매계약은 본 조 제4항에서 정한 조건으로 성립된 것으로 본다. • 매수인의 예약완결권 행사에 따라 체결될 양산 농지에 대한 부동산매매계약의 주요 조건은 다음과 같고(이하 "양산 농지 매매계약 주요조건"), 당사자들은 예약완결권 행사 후 [5]영업일 이내(이하 "체결기한")에 (i) 매수인이 만족하는 양식과 내용의 등기용 매매계약서를 양산 농지 매매계약 주요조건을 기준으로 반영하여 체결하기로 하고, (ii) 이에 따라 임대차목적물 추가, 임대료 증액 등을 반영하기 위한 본건 책임임대차계약서의 변경계약을 체결하기로 한다. 다만, 위 (i)에 따른 양산 농지에 대한 등기용 매매계약서는, 당사자 간의 별도 합의에 따라, 거래종결일에 별첨 4 양식 및 내용을 기준으로 작성되는 등기용 매매계약서를 별도로 작성하여 미리 양 당사자들이 날인해둘 수 있으며, 이 경우 매매대금 등 세부내용은 체결기한 내에 당사자들 간에 합의된 바에 따라 보충하여 등기절차 이행. 구분 / 매매대금 / 거래종결일 / 대금지급 방식 양산시 하북면 순지리 6-1 답 양산시 하북면 순지리 6-9 답 양산시 하북면 순지리 7 답 양산시 하북면 순지리 8-1 답 양산시 하북면 순지리 8-2 답 매매대금: 당사자들이 합의하여 진행하는 감정평가에 따른 감정평가금액 거래종결일: 예약완결권 행사 후 7영업일이 되는 날 대금지급 방식: 매매대금 거래종결일 일시지급 (*기타 거래조건은 양산 농지에 적용가능한 범위 내에서 본 계약의 매매 조건을 준용함.) • 매도인은 매수인의 예약완결권 행사기간 및 체결기한 동안 매수인의 사전 서면동의 없이 양산 농지를 제3자에게 매도, 임대, 담보 제공하거나 기타 일체의 처분 행위를 하여서는 아니 된다.

1) 양산인증중고차센터 필지현황은 Appendix 참고.

투자심의위원회 개요 〉안건 2. 책임임대차계약 체결의 건

책임임대차계약서 주요 내용 (1/3)

구분	주요내용
계약당사자	• 임대인: 코크렙제72호위탁관리부동산투자회사 • 임차인: 현대자동차 주식회사
임대차목적물	• 현대모터스튜디오고양 外 10개 자산 (총 11개 자산)의 토지, 건물 및 부속설비 등
임대차 주요조건	• 보증금 : **총 24,000,000,000원** (단, 거래종결 시 해당 금원에 대하여 매매대금 지급 시 상계 예정) • 월임대료 : **총 2,473,700,000원** (*1차년도 기준) • 최초 임대차기간: 5년 (최대 20년)

구분	자산명	소재지	주용도	토지면적	연면적	임대차기간	보증금(원)	월임대료(원)
1	현대모터스튜디오고양	경기도 고양시 일산서구 대화동 2601	자동차관련	5,058평	19,323평	5+15년	14,002,800,000	1,443,500,000
2	양산중고차센터	경남 양산시 하북면 순지리 2 등	자동차관련	7,276평	3,048평	5+15년	2,224,700,000	229,300,000
3	성내판매사옥	서울시 강동구 성내동 192-3	업무	298평	1,501평	5+5년	2,230,100,000	229,900,000
4	인천판매사옥	인천시 미추홀구 숭의동 433-1	업무	171평	570평	5+5년	179,000,000	18,400,000
5	삼산판매사옥	인천시 부평구 삼산동 273-3	전시	749평	406평	5+5년	504,300,000	51,900,000
6	북부하이테크센터	서울시 도봉구 방학동 708-2	자동차관련	1,717평	3,855평	5+5년	1,861,200,000	191,800,000
7	부산하이테크센터	부산시 연제구 거제1동 1470-2등	자동차관련	1,811평	2,385평	5+5년	1,883,600,000	194,100,000
8	북부판매사옥	서울시 강북구 미아동 322-3	업무	164평	347평	5년	391,700,000	40,300,000
9	강릉판매사옥	강릉시 옥천동 159	업무	514평	1,211평	5년	229,400,000	23,600,000
10	진주중부판매사옥	진주시 중안동 15-9, 15-10	업무	149평	503평	5년	92,300,000	9,500,000
11	충주판매사옥	충주시 봉방동 408-1	업무	1,098평	2,087평	5년	400,900,000	41,400,000
소계				**19,005평**	**35,236평**		**24,000,000,000**	**2,473,700,000**

• 1-7번 기재 임대차목적물에 대하여는 임차인이 최초 임대차기간 만료일로부터 6개월 전까지 임대차목적물의 전부 또는 일부에 대한 임대차기간 연장 의사를 서면 통지 경우, 해당 임대차목적물의 임대차기간은 **최초 임대차기간 만료일로부터 5년이 되는 날까지로 연장**된다.

구분	주요내용
연인상률	• 매년 2.5%

1) 임차인과 합의된 임대차연장 확약공문 서식 Appendix 참고.

투자심의위원회 개요 〉안건 2. 책임임대차계약 체결의 건

책임임대차계약서 주요 내용 (2/3)

구분		주요내용
제세공과금 등		• 임차인은 임대차목적물에 대하여 발생하거나 임대차목적물과 관련한 **모든 제세공과금을 부담**한다. 단, 본 항에서의 제세공과금에서는 **임대차목적물의 소유와 관련 세금 제외**(재산세, 종합부동산세 및 이에 부수하여 부과되는 세금을 의미함)
보험료		• **임차인**은 임대인 및 임차인이 가입하는 **모든 보험에 대한 보험료를 부담**한다. (임대인 명의 부과 보험료는 관리비로 청구 및 납부)
공공요금		• **임차인**은 임대차목적물에 대한 **모든 공공요금을 부담**. (임대인 명의 공공요금 포함)
유지 및 수선	임대인	• 임대차목적물의 구조적인 부분(주요 기둥, 보, 내력벽, 기초 등)에 대한 대수선 의무 부담.
	임차인	• 상기 내용외 임대차목적물의 관리, 유지, 수선 등 모든 책임 임차인 부담. • 임대차목적물에 관한 유지, 관리, 안전, 수선에 필요한 수익적 지출과 임차인의 필요 또는 요청에 의해 발생하는 자본적 지출에 대한 의무 부담 • 전차인으로부터의 임대차목적물에 관한 수리 요청을 포함함.
	CAPEX 한도	• 임차인의 요청에 따라 자본적 지출에 한하여 임대인은 임대차기간 동안 **일백억원(10,000,000,000원)을 한도**로 지급 • **연간 일십억원(1,000,000,000원) 한도**이며, 해당 한도는 취득세 등 제반 부대비용 및 조세 포함함. • 단, 임대차목적물의 구조적인 부분(주요 기둥, 보, 내력벽, 기초 등)에 대한 대수선 비용은 제외
전대		• 임대인은 임차인이 자신의 책임과 비용으로 각 임대차목적물별 전대차보증금 총액이 각 임대차목적물별 **임대차보증금 총액의 80% 상당액**을 초과하지 않는 범위 내에서 임대차목적물을 자유롭게 제3자에게 전대할 수 있다는 점에 동의한다.
토양오염 정화비용 부담		• 임차인은 임차인의 책임과 비용으로 명도기일로부터 [6]개월 전까지, 토양오염조사기관을 통해 임대인이 지정하는 임대차목적물에 대하여 정밀(수시)검사 등 관련 법령상 필요한 토양오염검사를 시행하고, 그 검사결과서를 임대인에게 교부하여야 한다. • 임차인은 임차인의 책임과 비용으로, 임대차목적물 중 토양오염 조사 결과 법적기준치를 초과하여 지하수법 등 관련 법령에 따라 지하수 오염조사를 실시하여야 하는 경우 이를 관련 법령에 따라 실시하고 그 검사(조사)결과서를 임대인에게 교부하여야 한다. • 임차인은 토양오염 조사 결과에 따라 토양환경보전법을 포함한 관련 법령상 토양오염 정화작업이 필요한 경우 임차인의 책임과 비용으로 토양오염 정화작업을 시행하여 명도기일 전까지 이를 완료하여야 한다.

투자심의위원회 개요 〉안건 2. 책임임대차계약 체결의 건

책임임대차계약서 주요 내용 (3/3)

구분	주요내용
임차인의 우선매수권	• 임대차목적물 목록 순번 1, 2 기재 자산의 전부 또는 일부를 제3자에게 매각하고자 하는 경우, 본 조에서 정한 절차에 따라 제3자와 동일한 조건으로 우선매수권 대상자산을 우선적으로 매수할 수 있는 권리를 임차인에게 부여 • 우선매수권 행사 절차는 다음과 같음. **1) 감정평가법인 등의 선정** : 임대인 및 임차인 10영업일 이내 각자 1곳 선정 및 통지 **2) 감정평가법인 등의 감정평가** : 양 당사자 별 감정평가법인의 시세평가금액 산출, 입찰일 이후 10영업일 이내 결과 상대방 당사자에게 통지 **3) 공개입찰** : 임대인은 매각추진통지일로부터 2개월 이내 공개입찰 공고 실시(이하 “공고일“)하고, 공고일로부터 2개월 이내의 날(이하 “입찰일”)을 입찰일로 정한다. **4) 우선협상대상자 선정 및 가격 통지** : 입찰일로부터 10영업일 이내에 우선협상대상자 선정 후 입찰가액과 함께 임차인에게 통지 **5) 임차인의 우선매수권 행사 결정 및 행사가액** : 임차인은 우선협상대상자 통지를 받은 날로부터 2개월 이내 우선매수권 행사가액으로 매각예정자산을 매수할지 여부를 결정하여 임대인에게 서면으로 통지하여야 한다. • 임차인이 매수 결정을 통지한 경우, 매수결정 통지일로부터 [2]개월 이내에 매매계약을 체결하고 거래를 종결하여야 한다. • 임차인이 (i) 우선매수권 결정기한 내에 매각예정자산의 매수를 포기한다고 통지하거나, 우선매수권 결정기한 내에 매수 의사를 통지하지 아니한 경우, (ii) 임차인이 매수 결정을 하였으나 임대인의 귀책사유가 없는 사유로 거래종결이 되지 않는 경우, 매각예정자산에 대한 임차인의 우선매수권은 즉시 소멸하며 임대인은 우선협상대상자를 포함한 제3자에게 자유롭게 매각할 수 있다. 명확히 하면 임차인의 우선매수권이 소멸한 경우 여하한 사유로도 부활하지 않는다.

투자심의위원회 개요 〉안건 3. 주주간계약 체결의 건

주주간계약서 주요 내용 (1/1)

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td>대상회사</td><td>• 주식회사 코크렙제72호위탁관리부동산투자회사</td></tr>
<tr><td>주주 당사자</td><td>• 제1종우선주 : ㈜코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사
• 제2종우선주 : 한국투자증권 주식회사
• 보통주 : 현대자동차 주식회사</td></tr>
<tr><td>주주 당사자 별
출자금액 및 지분율</td><td>• 총 출자금액: 237,990,000,000원
<table>
<tr><th>구분</th><th>주주</th><th>발행가액(액면가)</th><th>인수주식수</th><th>출자금액</th><th>의결권</th><th>지분율</th></tr>
<tr><td>제1종 종류주식</td><td>㈜코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사</td><td>5,000원(500원)</td><td>23,860,000주</td><td>119,300,000,000원</td><td>있음</td><td>50.128%</td></tr>
<tr><td>제2종 종류주식</td><td>한국투자증권</td><td>5,000원(500원)</td><td>9,504,000주</td><td>47,520,000,000원</td><td>있음</td><td>19.967%</td></tr>
<tr><td>보통주식</td><td>현대자동차 주식회사</td><td>5,000원(500원)</td><td>14,234,000주</td><td>71,170,000,000원</td><td>있음</td><td>29.905%</td></tr>
<tr><td colspan="3">소계</td><td>47,598,000주</td><td>237,990,000,000원</td><td></td><td>100.000%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>납입예정일</td><td>• 매매계약의 거래종결일 전 1영업일 이전의 날로서 대상회사의 이사회가 정한 주금납입일</td></tr>
<tr><td>양도금지</td><td>• 다른 주주 당사자들 전원의 서면 동의가 없는 한, 주주 당사자들은 자신이 보유한 대상회사 주식의 전부 또는 일부를 제3자에게 양도하거나 담보로 제공 금지
(단, 불가피한 사유[1)]의 경우 양도예정일 15 영업일 전까지 다른 당사자들에게 서면 통지)</td></tr>
<tr><td>이사회 구성</td><td>• 대상회사의 이사회는 3인으로 구성하며, 그 중 2인은 코람코라이프인프라리츠가, 1인은 현대자동차가 각 지명하기로 함.</td></tr>
<tr><td>자산관리회사의 선임</td><td>• 당사자들은 주식회사 코람코자산신탁(이하 “코람코자산신탁”)을 대상회사의 부동산투자회사법상 자산관리회사(이하 "AMC")로 선임하기로 함.</td></tr>
<tr><td>우선매수권</td><td>• 당사자들은 대상회사가 별첨 1 본건 부동산 목록 순번 1, 2 기재 자산의 전부 또는 일부를 제3자에게 매각하고자 하는 경우, 제3자에게 매도하기 전에 동일한 조건으로 우선적으로 매수할 수 있는 권리를 주주 당사자 중 현대자동차에게 부여하기로 한다. 이에 관한 구체적인 사항은 책임임대차계약의 정함에 따름.</td></tr>
</table>

1) 불가피한 사유: 법령의 개정, 금융감독당국 등 관련 행정기관의 법적 구속력이 있는 처분·명령 또는 지시에 따라 해당 주식의 처분이 강제되는 경우에 한함.

투자심의위원회 개요 〉참고. 관계사 총액인수 및 투자확약서

제1,2종 우선주 및 담보대출 참여확약서

제2종우선주 투자확약 및 담보대출 총액인수 확약서 (한국투자증권)

26. 3. 13. 오후 2:40 인쇄

true friend 한국투자 증권

우) 07321 서울특별시 영등포구 의사당대로 88 (여의도동)
전 화 : 02-3276-6454 / FAX : 02-3276-6695 / 문의 안내 : 프로젝트금융1부 조동완[사원]

문서번호 한국투자증권-2026-1999
발신일자 2026-03-13
수 신 주식회사 코람코자산신탁
참 조 현대자동차(주)
제 목 [현대자동차 실물자산 유동화 프로젝트] 투자확약서(LOC) 제출의 건

1. 귀사의 무궁한 발전과 일익 번창하심을 기원합니다.

2. 당사는 현대자동차에서 보유하는 고양시 일산서구 대화동 2601번지 등 11개 자산(이하 "대상자산")의 매입을 위하여 귀사가 부동산투자회사법에 따라 설립한 ㈜코크랩제72호위탁관리부동산투자회사에 대해 다음의 조건이 모두 충족되는 것을 전제로 투자확약서를 제출합니다.

- 다 음 -

구 분	내 용
대상 자산	1) 현대모터스튜디오 고양(고양시 일산서구 대화동 2601) 2) 양산인증중고차센터(경남 양산시 하북면 순지리 2) 3) 부산서비스센터(부산시 연제구 거제1동 1470-2) 4) 복부서비스센터(서울시 도봉구 방학동 708-2) 5) 삼산판매사옥(인천 부평구 삼산동 273-3) 6) 충주판매사옥(충주시 봉방동 408-1) 7) 진주중부판매사옥(진주 중안동 15-9) 8) 강릉판매사옥(강릉시 옥천동 159) 9) 인천판매사옥(인천시 미추홀구 숭의동 433-1) 10) 부부판매사옥(서울시 강북구 미아동 332-3) 11) 성내판매사옥(서울시 강동구 성내동 192-3)
인수 및 투자개요	구분 / TR / 확약 규모 / 금리/배당 / 비고 담보대출 / 선순위 / [3,140]억원 / All in [4.83]% / 총액인수(셀다운) 우선주 / 제1종 / [1,193]억원 / 7.00%/차익배당 21% / 총액인수(셀다운) 우선주 / 제2종 / [475.2]억원 / 7.50%/차익배당 9% / 투자(보유) * 당사의 인수 및 투자는 당사가 지급보증하는 SPC 또는 당사가 지정하는 제3자를 통한 인수 및 투자를 포함함
인출선행조건	1) 당사와 합의된 내용의 독점적인 금융자문계약 및 담보대출계약 체결이 완료될 것 2) 본 건 리츠가 부동산투자회사법에 따라 적법하게 설립되고, 영업인가 또는 등록을 완료하였을 것 3) 본 건 리츠가 매도인과 대상 부동산에 대한 부동산매매계약을 체결하고, 계약의 해제사유가 발생하지 아니할 것 4) 매매계약 거래완결을 위한 매도인 및 매수인(본 건 리츠)의 내부수권절차는 각 선행조건이 충족되었을 것 5) 현대자동차의 보통주식 [711.7]억원에 대한 투자승인을 완료할 것 6) 코람코라이프인프라의 제1종 우선주 [1,193]억원에 대한 투자승인을 완료할 것 7) 본 건 거래 구조 및 조건에 대한 중대한 변경이 없을 것
기타사항	1) 본 확약서의 유효기간은 발급일로부터 [3]개월입니다 2) 귀사는 본 확약서를 관계법령에 따라 강제되지 아니하는 한, 본 사업관련 용도 외의 목적으로 활용해서는 아니됨 3) 본 확약서는 원본만이 상기 수신인에게 한하여 유효기간 내 효력이 있음

끝.

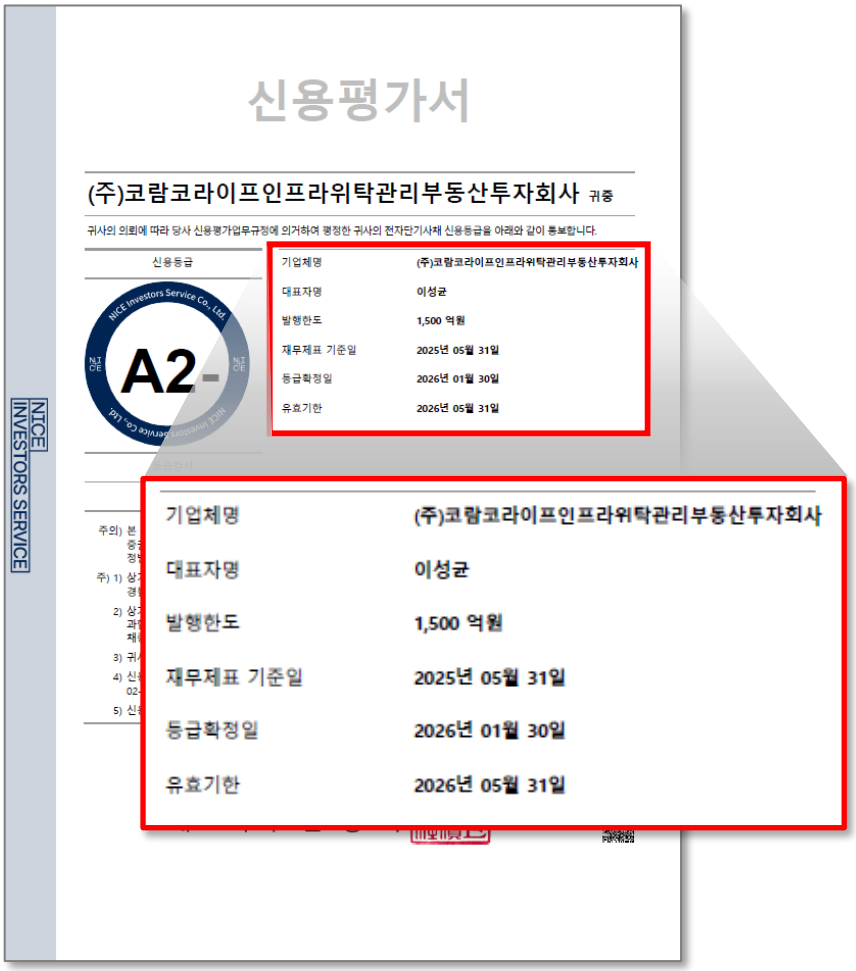
https://kiss.koreainvestment.com/myoffice/ezApproval/printer/ezApproval_Print_nowater.aspx?PAGETYPE=POPUP 1/2

구분	트랜치	확약금액	한국투자증권 확약서 주요내용
담보대출	선순위	3,140.0억원	• **총액인수(셀다운) 확약**
우선주	제1종	1,193.0억원	• **총액인수(셀다운) 확약**
	제2종	475.2억원	• **투자 및 보유 확약**
합계			

투자심의위원회 개요 〉참고. 총액인수 및 투자확약서

코람코라이프인프라리츠 조달관련 서류

전단채 신용평가서 (코람코라이프인프라리츠)



신용평가서

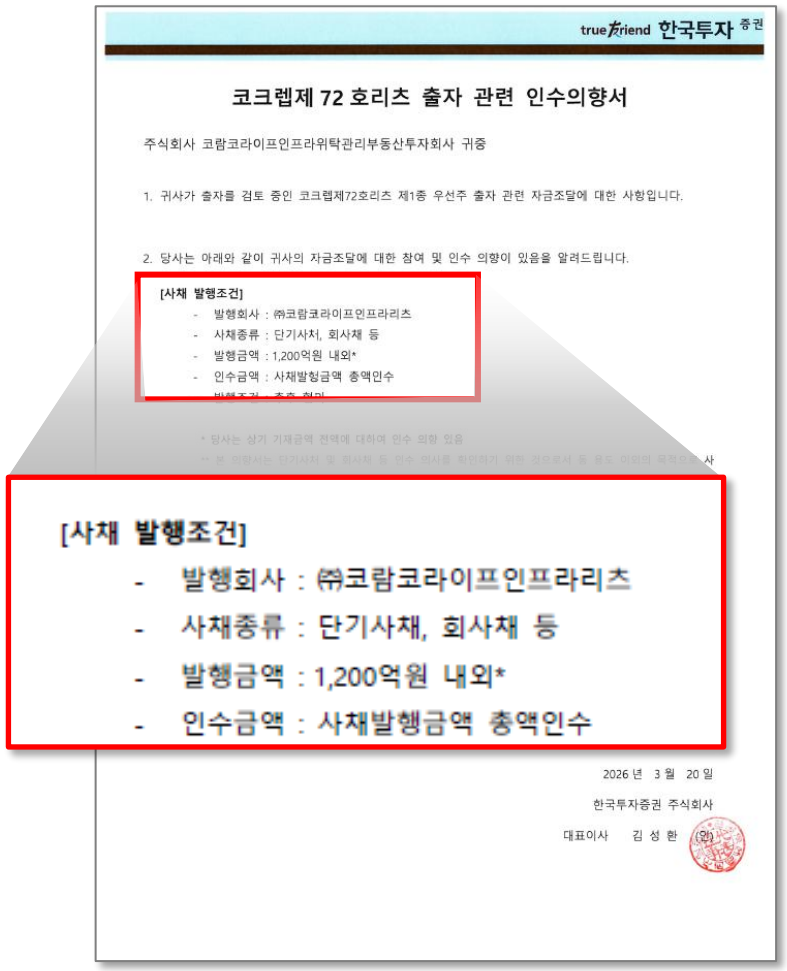
(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사 귀중

귀사의 의뢰에 따라 당사 신용평가업무규정에 의거하여 평정한 귀사의 전자단기사채 신용등급을 아래와 같이 통보합니다.

신용등급 A2-

기업체명	(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사
대표자명	이성균
발행한도	1,500 억원
재무제표 기준일	2025년 05월 31일
등급확정일	2026년 01월 30일
유효기한	2026년 05월 31일

전단채 인수의향서 (한국투자증권)



true friend 한국투자증권

코크렙제 72 호리츠 출자 관련 인수의향서

주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사 귀중

1. 귀사가 출자를 검토 중인 코크렙제72호리츠 제1종 우선주 출자 관련 자금조달에 대한 사항입니다.

2. 당사는 아래와 같이 귀사의 자금조달에 대한 참여 및 인수 의향이 있음을 알려드립니다.

[사채 발행조건]
- 발행회사 : ㈜코람코라이프인프라리츠
- 사채종류 : 단기사채, 회사채 등
- 발행금액 : 1,200억원 내외*
- 인수금액 : 사채발행금액 총액인수

2026 년 3 월 20 일

한국투자증권 주식회사

대표이사 김 성 환 (인)

투자심의위원회 개요 〉참고. 당사 예상수익

당사 예상수익

구 분		금 액	비고
코크렙제72호 리츠 운용수익	매입보수	26.2억원	• 매입금액 5,230억원[1)]의 **0.5%**
	운용보수	118.1억원	• 5,759.9억원 (AUM의 **0.223%/연**) x 운용기간 약 10년 (*C자산 중도매각 반영)
	매각기본보수	34.6억원	• T. Cap.Rate 4.93%, 사업기간 10년 가정 • 매각금액의 **0.5%** (단, 임차인의 우선매수권 행사 시 0.3%)
	고정보수(소계)	**178.9억원**	
	매각성과보수	175.9억원	• T. Cap.Rate 4.93%, 사업기간 10년 가정 • 매각기본보수 차감 후 이익(매각금액-매입장부금액-매각기본보수)의 **15%** (*단, 임차인의 우선매수권 행사 시 제외)
	합계	**354.8억원**	

구 분		금 액	비고
코람코라이프인프라 리츠 운용수익	매입보수	5.9억원	• 우선주 투자금액 1,193억원[1)]의 0.5%
	운용보수[2)]	-	
	합계	**5.9억원**	

총 합계	360.7억원	

1) 취득부대비용을 제외한 매입 금액
2) 감사팀 검토의견에 따라 모리츠 주주의 이익을 극대화할 선관주의 의무로써 모리츠의 출자금액만큼의 운용보수는 청구하지 않는 것으로 계획
(KL리츠 투자자 입장에서 당사가 모자리츠 운용보수를 수취하게 되는 경우 실질수익률 저하될 수 있음.)

[별첨 1.]

〈 Strictly Confidential 〉

KORAMCO LIFE 1NFRA

㈜코람코자산신탁

현대자동차 실물자산 유동화프로젝트 [코크렙제72호위탁관리부동산투자회사]

Information Memorandum

KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd.

Mar. 2026

This report is solely for the use of client personnel. No part of it may circulated, quoted, or reproduced for distribution outside the client or organization without prior written approval from KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd.

KORAMCO REITS & TRUST

Contents

Investment Highlight
Ⅰ. 사업개요
Ⅱ. 투자계획
Ⅲ. 운영 및 Value-add Plan
Ⅳ. 리스크 요인 분석 및 관리방안
Appendix.

1) 코람코라이프인프라리츠 전국 주유소 매각 및 Value add 경험으로 보다 나은 투자상품 구조화

- ✓ 전국단위 부동산 포트폴리오 유동화 및 운용 실적 바탕으로 현대차그룹의 전국자산 첫번째 유동화 프로젝트
- ✓ 투자자별 시장 Risk&Return에 부합한 트랜치 구성 및 매도인(현대차)의 재투자(Equity의 30%)로 사업의 안정성 강화

2) 안정적 운영배당과 향후 개발가치 Upside-Potential 을 모두 갖춘 투자

- ✓ AAA 신용등급의 Sales&Leaseback 구조로 장기임대차(WALE 16.4년)에 따른 배당의 안정성 확보 **"베타 투자전략"**
- ✓ 평균 토지면적 1,866평인 본 건 투자자산의 개발 잠재가치 실현으로 추가 특별배당 수익 확보 **"알파 투자전략"**

3) 지속가능한 유동화 플랫폼 구축을 통한 향후 사업 확장성 확보

1단계 본 건 유동화 : `26년 5월

실물 11개·개발1개 유동화	현대자동차 보유자산 중
5,760억원 투자	**약 3.2% 유동화**

〈2단계 착수: `27년 상반기 예정〉

실물 [10]개 유동화	현대차그룹 보유자산 중
약 6,000억원 투자	**약 4.4 % 유동화(누적)**

① 코람코자산신탁의 전국단위 부동산 포트폴리오 유동화 경험

✓코람코라이프인프라리츠에서 검증된 운영 실적을 토대로 설계한 코람코의 차별화한 투자 상품임.

코람코라이프인프라리츠

코람코라이프인프라리츠 (전국소재 187개 주유소)		**코크렙제72호리츠** (전국소재 11개 현대차 자산)
• 9,700억원 (**매입 Cap.Rate: 4.8%,** 단일트랜치구조)	**매입가격**	• 5,230억원 (**매입 Cap.Rate: 5.30%, ***1종우선주 기준 **7.00%**)
• 매도인: SK네트웍스 (**AA-, 매도인 보통주 재투자** /지분율[1]:7.5%) • 임차인: HD현대오일뱅크 (**AA-, 보통주 투자 참여** /지분율[1]: 16.6%)	**거래당사자**	• 매도인 및 임차인: 현대자동차 (**AAA, 매도인 보통주 재투자: 29.9%**)
• 수도권비중[2] **63%**, 자산 별 평균 대지면적 : **512평** • 위험물 저장 및 처리시설, 부속시설(Drive-Thru, 경정비 등)	**자산성격**	• 수도권비중[2] **78%**, 자산 별 평균 대지면적 : **1,866평** • 전시시설, 자동차관련시설, 업무시설 등
• 책임임대차계약기간: **WALE 10년 (임대료의 89%)** (HD현대오일뱅크, SK네트웍스)	**책임임대차구조**	• 책임임대차계약기간: **WALE 16.4년 (임대료의 100%)** (현대자동차)
• 지방자산 영업실적 저조자산중심 매각 (지방주유소 30개 매각, 장부가대비 **131%** 매각성과) • 입지 별 적정 용도전환 전략 수립 및 실행 (10개 자산 용도전환 실적 : Cap.rate 4.5% → **5.4%**)	**운용실적 및 전략**	• 매입 시 자산선별을 통하여 자산 별 매각 및 용도전환 계획 수립 • 최소 5년 임대차기간에 따라 용도전환 기간 확보 (임차인의 **중도해지** 또는 **매각요청권 없음**)

1) 최초 상장 시 주식수(69,620,000주) 기준 지분율 표기
2) 최초 매입 시 감정평가액 기준 (코크렙제72호리츠의 경우, 매도인과 매수인 지정 감정평가법인 2개사의 평균 감정평가액 기준/ 공정거래법·법인세법)

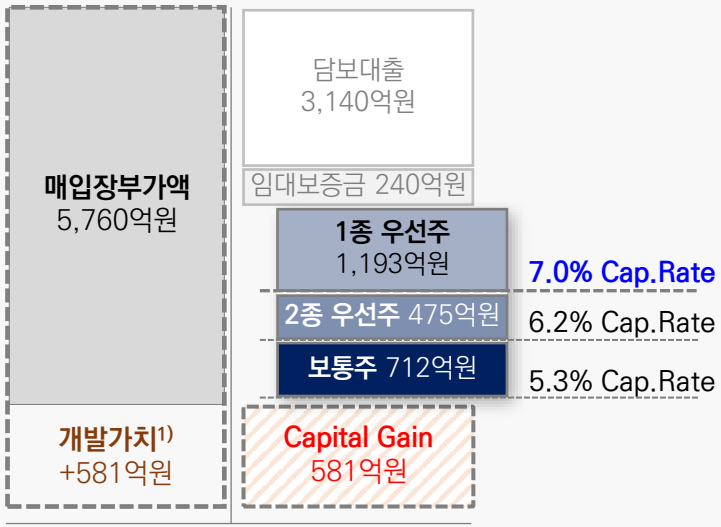
Strictly Private & Confidential

② 안정적 운영배당과 향후 개발가치 Upside Potential을 모두 갖춘 투자

✓ 본 건은 안정적 배당 수익률 및 자산가치 초과이익 모두 달성 가능한 장기 투자 상품임

투자전략

	IPO 투자전략		자리츠 투자전략
〈베타전략〉 안정 Yield 추구	**우량임차인 책임임대차** • Cap.Rate: **4.8%** • 임차인 신용도: **AA** (HD현대오일뱅크 **83%**) • 책임임대차 **10년**	VS	**우량임차인 책임임대차** • Cap.Rate: **5.3%** • 임차인 신용도: **AAA** (현대자동차 **100%**) • 책임임대차 **16.4년**
〈알파전략〉 초과 이익추구	**토지개발 잠재가치** • 수도권 **63%** • 평균 대지면적 **512평** • 잔여용적률 **237%**	VS	**토지개발 잠재가치** • 수도권 **78%** • 평균 대지면적 **1,866평** • 잔여용적률 **364%**
	수익률 실적 목표: 6.2% → 5개년 실적: **7.7%**	VS	**전체 Equity수익률** 목표: 6.21% → 타겟IRR: **8.89%** (*신갈포함 시 10.25%)

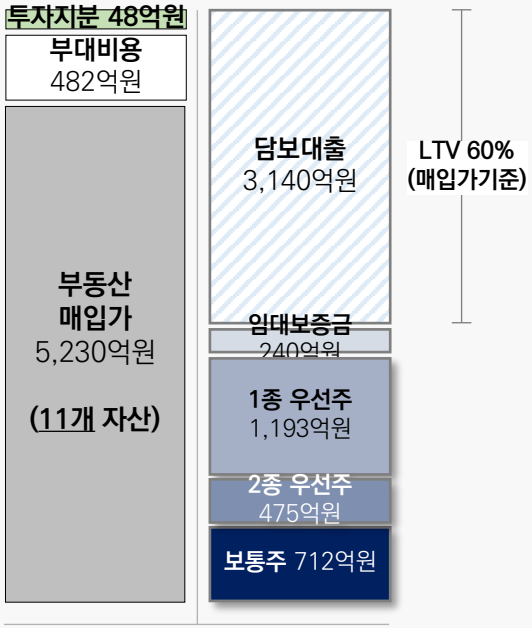


1) 본 건 시장·재무실사보고서 상 개발가능자산(북부·부산하이테크센터)의 개발사업 시 토지의 가치상승 평가액 반영(북부:210억원,부산:371억원)

② 코크렙제72호리츠 수익률

✓트랜치 구조화 및 매도인의 보통주 재투자에 따른 안정적 배당수익률 제고

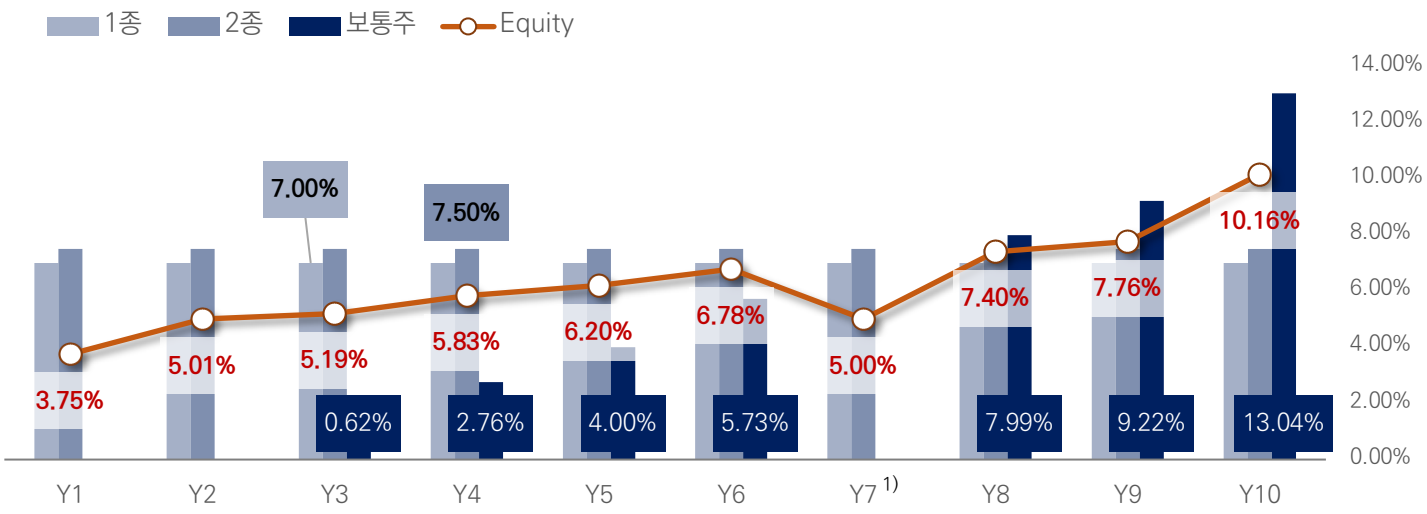
코크렙72호 투자구조도



총 투자비 5,760억원

구분	지분율	약정수익률	매각차익배분
제1종우선주	50.13%	7.00%	21%
제2종우선주	19.97%	7.50%	9%
보통주	29.90%	-	70%

배당수익률(매각제외)



보통주 및 종류주 수익률

구 분	1종 우선주	2종 우선주	보통주	Equity 전체
연평균 CoC (매각차익 제외)	7.00%	7.50%	4.27%	6.21%
Equity IRR (매각차익 포함)2)	8.32%	8.89%	9.62%	8.89%
Equity IRR (매각차익 포함) 신갈포함 시	9.04%	9.66%	12.06%	10.25%

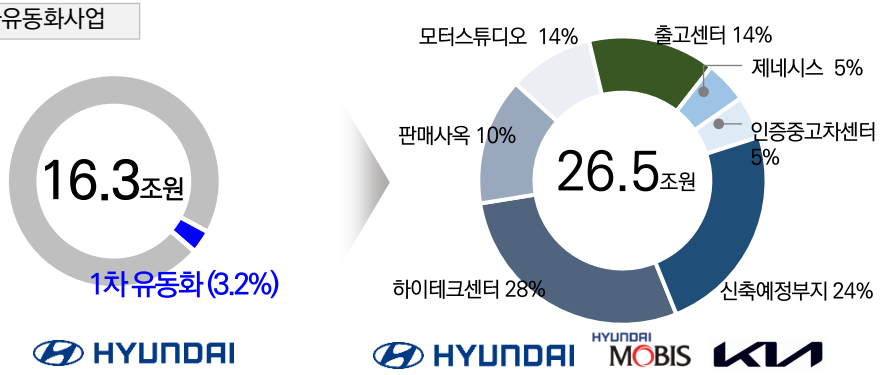
1) Y7: 보수적 가정(신갈자산 개발실패 가정)에 따른 손상차손 발생
2) 매각가정 : 매입금액 기준 물가상승률(2%) 반영, 상세내역은 45페이지 참고

Strictly Private & Confidential

③ KLI리츠와 현대차의 지속가능한 유동화 플랫폼 구축을 통한 향후 사업확장성 확보

✓본 건을 통해 향후 현대차와의 확장가능한 유동화 플랫폼을 구성 지속적 편입 계획

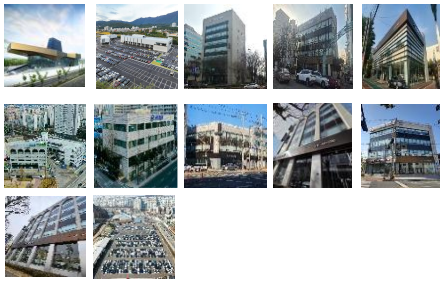
현대차유동화사업



[1단계 사업]

KORAMCO REITS & TRUST

실물 (11개) & 개발(1개)
판매사옥 (7)
하이테크센터 (2)
출고센터 등 (1+1)
고객경험센터 (1)



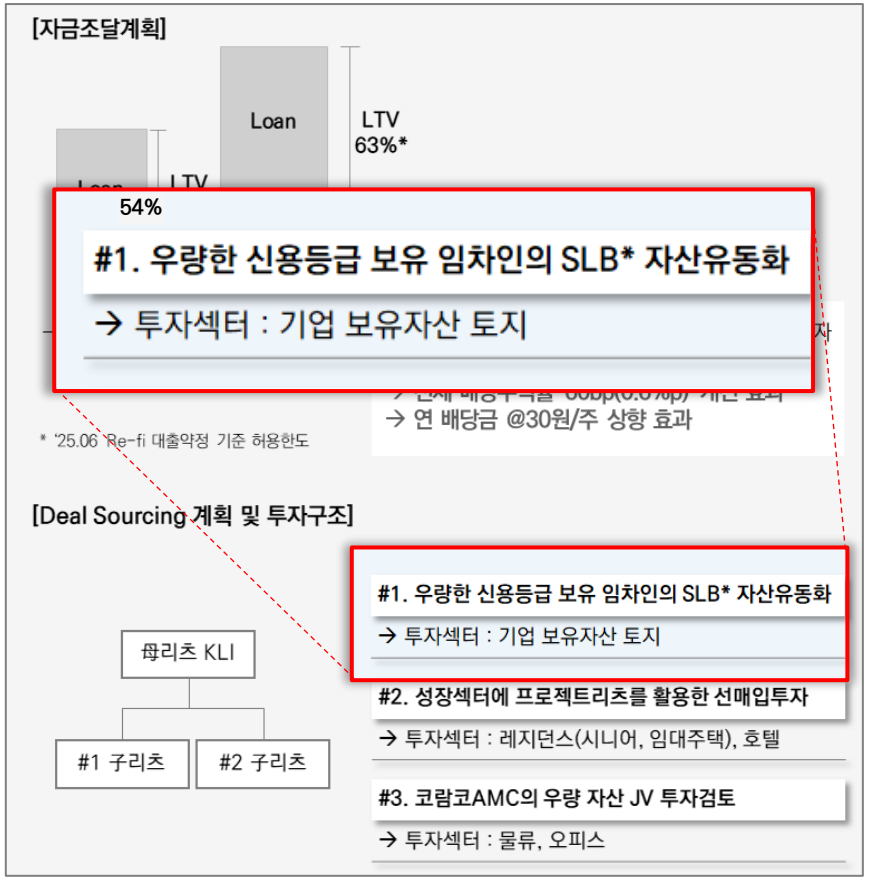
[2단계 사업 예정]

[N+1단계 사업 예정]

… … …

코람코라이프인프라리츠

〈 '25년 10월, 삼성증권 Corp-day IR자료, 7페이지 발췌 〉



Contents

Investment Highlight

Ⅰ. 사업개요

- 프로젝트 배경
- Sales&Leaseback구조
- 투자자산 개요
- 유동화 추진구조

Ⅱ. 투자계획

Ⅲ. 운영 및 Value-add Plan

Ⅳ. 리스크 요인 분석 및 관리방안

Appendix

I. 사업개요 〉1. 프로젝트배경

✓ 현대자동차는 대규모 투자재원 확보 및 영업활동 필수거점 유지를 위해 유동화를 추진하고자 함

- 현대자동차의 각 Value-chain 전반에 걸친 전국 주요자산을 선별하여 유동화 프로젝트에 착수하였으며 차후 유동화 대상자산을 확대할 계획임

[현대자동차 유동화 추진 배경]

유동화 추진 배경	대규모 투자재원 확보	영업활동 필수거점 유지
	자동차 산업 재편에 따른 대규모 투자자금 확보 필요 (재무구조 개선)	자동차 산업 특성으로 인한 오프라인 영업거점 유지 필수 (자산 통제권 유지)
Sale & Lease back	Sales(유동화)	Leaseback (임대차계약)
	유동화를 통해 단기간에 대규모 투자금 확보	장기 임대차계약을 통한 오프라인 거점 안정적인 운영

→ Sale & Leaseback 구조를 통해
현대자동차는 투자재원 확보 및 영업활동 필수거점 유지 동시에 달성

[현대자동차 그룹 Value-Chain]

Value-Chain	Sector	Main Activities
R&D	Research&Development **연구소**	상품 연구 기능
생산	Manufacturing **공장**	상품 생산 기능
		본 유동화 대상: 11개+ 자산[1]
마케팅	Marketing&Experience **고객경험센터(1)**	브랜드 경험 및 고객 체험 프로그램을 제공하는 공간
판매	Market Sales **판매사옥(7)**	차량 전시, 상담, 계약을 진행하는 대고객 영업접점
인도	Logistics **출고센터(-)**	고객이 구매한 차량을 최종 인도하는 거점
수리	Customer Service **하이테크센터(2)**	고난이도 정비 진행하는 직영 서비스센터(1급 정비소)
중고차	Certified Pre-Owned **인증중고차센터(1)**	매입한 중고차 정밀 진단 및 *상품화하는* 거점

HYUNDAI KIA HYUNDAI MOBIS

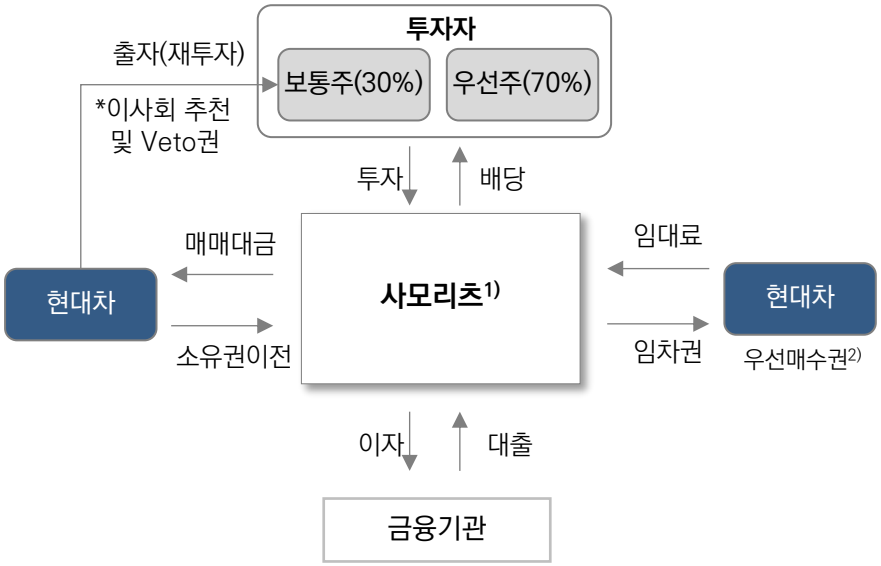
1) 실물자산 11개와 부동산개발사업을 위한 신갈출고센터의 경우 건축인허가 완료 조건으로 매매계약 및 소유권이전 예정

I. 사업개요 〉2. Sales&Leaseback 구조

✓ 당사는 현대차의 추진 목적과 관련 규제의 준수를 고려하여 사모리츠를 통한 자산유동화 프로젝트를 제안

- 재무구조 개선 및 자산에 대한 통제권 확보를 고려한 Sale-Leaseback 구조로 진행 예정이며 관련 법령 규제의 준수여부를 면밀히 검토함

Sales-Leaseback 제안 구조



→ 현대차의 **재무구조 개선** 및 자산에 대한 제한된 **자산 통제권 확보**

✓ **재무구조 개선 :** True-Sale 요건 충족 · 세무상 리스크 방지

✓ **자산 통제권 확보 :** 계열사 편입 배제 · Veto권 · 우선매수권

'TRS 거래' 문제없다더니…뒤늦게 CJ 제재한 공정위

PRS 10조…대기업 '숨은 부채' 논란

[대기업 자산유동화 Sales-Leaseback Checklist]

bkl 법무법인(유한)태평양 · Deloitte. · 경일감정평가법인

국제회계기준(IFRS) · 법인세법 · 공정거래법 · 부동산 투자회사법

구분		체크리스트	기준	본 구조
재무구조 개선	Book-Off* (부채비율 최소화 ·연결편입 배제)	임대차기간	자산 내용년수의 75% 미만	→반영 완료
		거래가격	공정가치 30% 이내	→반영 완료 (2개 감정평가)
		매각차익 배분	매도인의 가격변동위험에 대한 노출 제한	→반영 완료 (C.G 배분 70%)
		지배력 유무	피투자회사에 대한 지배력	→반영 완료
	세무상 리스크*	매각금액의 적정성	공정가치 대비 5%, 3억원 이내	→반영 완료 (2개 감정평가)
		임대료의 적정성		
Control 통제력	계열사 편입 배제*	지배력 유무(정량적)	지분율 30% 이하	→반영 완료
		지배력 유무(정성적)	이사회 단독 결정권 불가	→반영 완료 이사추천,Veto권
	자산에 대한 통제	임차인의 이용권한	자산 통제권	→반영 완료 우선매수권

*본 건 구조에 대한 회계법인 및 법무법인의 검토를 완료하였으며 각 Check-List별 검토 의견서 수령 완료

1) 사모리츠 : 당 사 제안 시 공모예외기관의 50% 초과 투자 유치를 통하여 사모리츠로 제안함.
2) 우선매수권 : 현대차의 경우 장기보유 자산(A타입 자산)에 한하여 우선매수권 보유

I. 사업개요 〉2. Sales&Leaseback 구조

✓ 현대차 장기 마스터리스 기반의 저비용·저리스크 운용, Upside는 선택적으로 공유

- 임대인은 장기 고정임대료 중심으로 제한적인 비용 부담만 하며, 임차인은 Capex·수선유지비 등 자산 관련 비용과 리스크를 일괄 부담하는 구조

마스터리스 기반 운용구조

소유주 및 임대인 지위 ㈜코크렙제72호리츠		임차인 및 전대인 지위 현대자동차㈜
• AAA 신용등급 임차인의 책임임대차로 안정적인 임대료 확보 • 재산세·종부세 등 **기본적인 보유세만 부담**	**비용부담**	• 사용 여부와 상관없이 임대료·관리비를 계속 부담 • 보험료·수도광열비·수선유지비 등 **대부분의 비용을 직접 부담**
• **Capex 투자**만 정해진 한도 내 부담 **(연간 10억, 100억 한도)** **(*건물의 하자에 따른 주요 구조부 대수선 제외)**	**유지보수**	• 건물·설비의 일상적인 유지관리와 각종 법규 준수 **비용을 직접 부담** (추가 비용 임대인에게 요구 불가)
• 책임임대 방식으로 현금흐름 하방 보호 • 환경 문제, 전차인 이슈 등 **대부분의 위험을 임차인에 전가**	**리스크**	• 운영이 잘 안 되거나 공실이 생겨도 임대료 부담은 그대로 유지 • 환경·안전 문제나 기존 임차인 관련 이슈 등 **구조적인 리스크 부담**

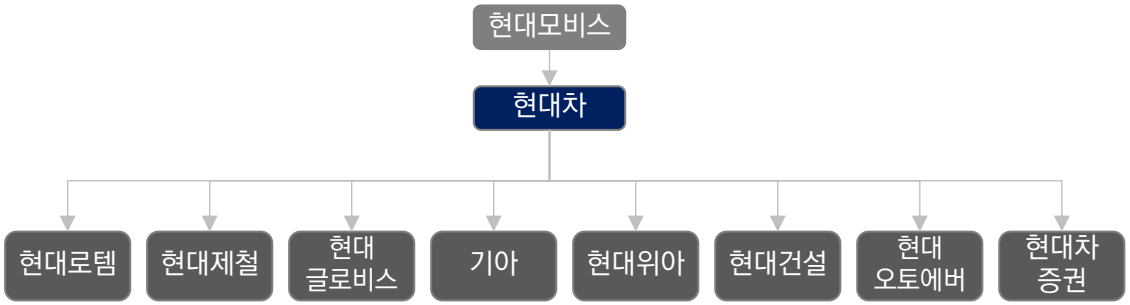
➔ 리츠는 안정적인 현금흐름 위에서 Upside 잠재력 보유, 운영/비용 리스크는 현대차가 부담하는 구조

✓ 본 건 부동산은 현대차가 직접 소유하고 있으며 책임임대차계약을 통한 Sales&Leaseback 구조로 전환 예정

- 기존 임차인은 모두 전대차 구조로 전환 예정이며, 대상자산의 전 면적에 대해서 현대자동차㈜가 장기 책임임대차계약 체결 예정

임대차 개요

[임차인 개요*]



구분	내용	비고
임차인	현대자동차	
산업/업종	자동차 및 부품 제조업	
계열사	74개 (비 금융68개, 금융6개)	
신용등급	**AAA(국내)**	**국내 최고 등급**
직원 수	72,757명(국내)	
총 자산(연결)	약 339조원	2024년 말 기준
자기자본(연결)	약 120조원	
매출액(연결)	약 175조원	
영업이익(연결)	약 14.2조원	

[임대차 구조]

*출처: 금융감독원 전자정보 공시시스템

✓ 본 유동화 1단계 대상은 현대차 보유 12개 자산이며, 실물 리츠에 11개 자산 · 프로젝트 리츠에 1개 자산 편입 예정

- 실물리츠 자산들은 현대차의 이용기간 및 개발가능성 기준 3개 타입으로 분류하여 최대 20년 임대차 계약 체결 및 운영할 예정

투자자산 개요

실물리츠 (11개)

Type A **장기임대** | Type B **중기임대** | Type C **단기임대**

자산수 (매입가 비중)	2개 (63%)	5개 (32%)	4개 (5%)	합계/평균
기준	현대차 사업계획 상 장기이용이 필요한 자산	주요입지의 개발가능성이 높은 자산	현대차의 권역별 통폐합 예정, 단기적 이용 자산	11개
대상	현대모터스튜디오고양(경기) 양산중고차센터(양산)	성내 판매사옥(서울) 북부하이테크센터(서울) 인천판매사옥(인천) 삼산판매사옥(인천) 부산하이테크센터(부산)	북부판매사옥(서울) 강릉판매사옥(강원) 진주중부판매사옥(경남) 충주판매사옥(충주)	
임대기간 (WALE)	5년+15년(의무연장[1])	5년+5년(의무연장[1])	5년	**약 16.4년**
매입금액	3,295억원	1,673억원	262억원	**5,230억원**
평균 대지면적	6,921평	952평	481평	**1,866평**
대지평당가	2,671만원/평	3,525만원/평	1,361만원/평	**2,752만원/평**
용적률 (법정용적률)	75.3% (428.1%)	147.7% (396.0%)	173.9% (894.4%)	**103.4% (467.3%)**

프로젝트리츠 (1개)

프로젝트리츠 우선사업대상지[2]_신갈출고센터

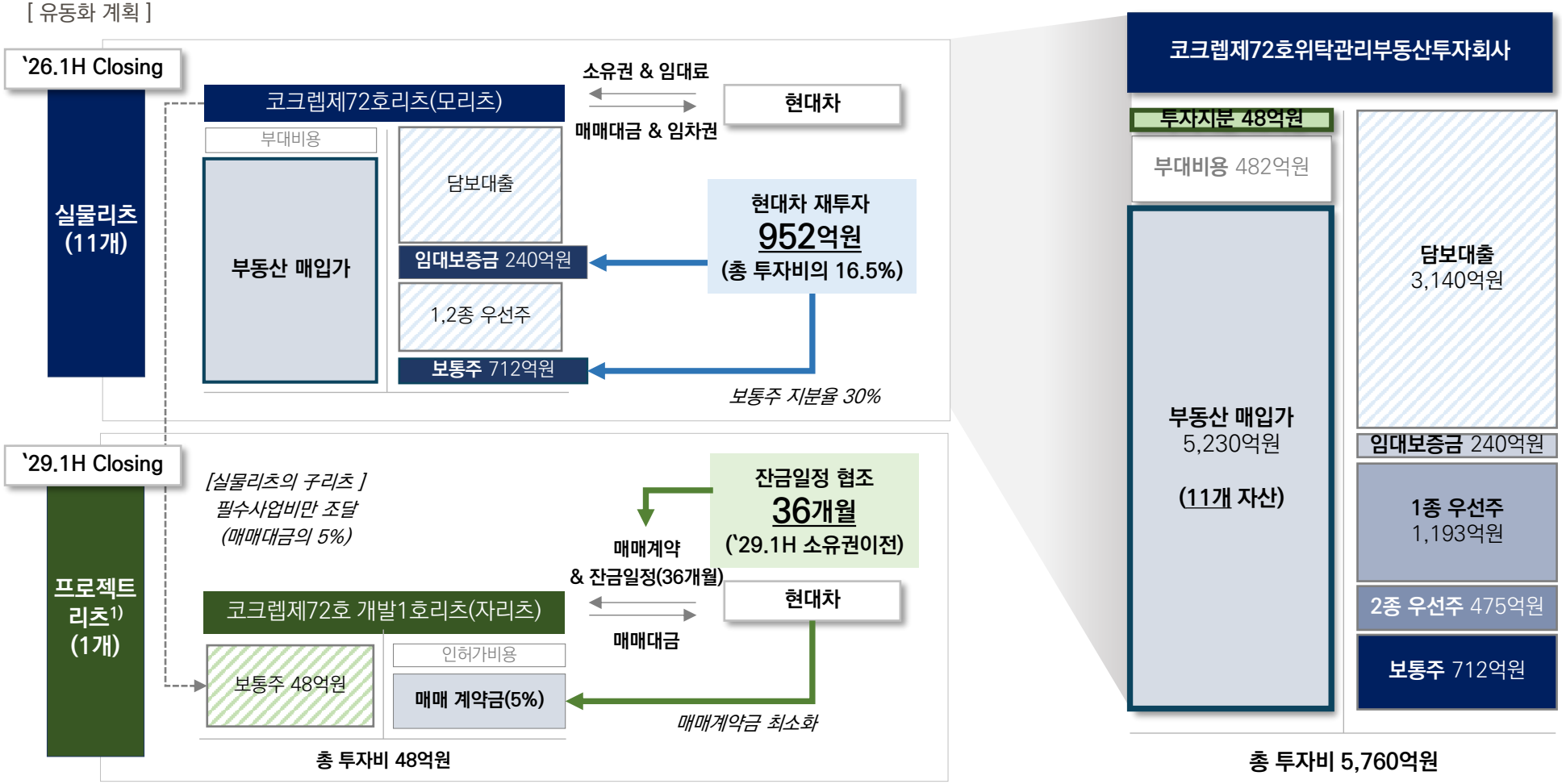
소재지	경기 용인시 상하동 318-1
용도지역	자연녹지지역
대지면적	10,230평
연면적	933평
건폐율/용적률	7.9%/ 9.1%
주용도	자동차관련시설
규모	지상1층
주차대수	-
사용승인일	1989.11.

1) 의무연장 : 임대차계약 체결 즉시 추가임대차기간에 대한 확약 공문 징구 및 수령 예정
2) 향후 사업계획에 따라 변동될 수 있음

✓ 실물리츠(11개 자산)는 `26년 5월 거래종결 예정이며, 프로젝트리츠(1개 자산)은 인허가 완료시점인 `29년 거래종결 계획

- 실물리츠의 경우 현대자동차가 29.9%를 보통주로 재출자하여 우선주 투자 안정성 확보하였으며, 프로젝트 리츠는 인허가 소요기간 36개월 확보

[유동화 계획]



1) 현대차의 이전계획 확정 시 계약 및 인허가 실비 납입을 통해 자리츠 설립 예정, 현대차 이전 및 인허가 완료 시 설립인가(등록) 및 코크렙제72호 리츠 유상증자를 통한 잔금납입 예정(단, 사업계획에 따라 비히클은 변동될 수 있음.)

Contents

Investment Highlight

Ⅰ. 사업개요

Ⅱ. 투자계획

- 리츠개요
- 투자구조도
- 투자 Milestone
- 재원조달
- 운영가정
- 투자수익률
- 대출가정 및 DSCR
- Exit 가정

Ⅲ. 운영 및 Value-add Plan

Ⅳ. 리스크 요인 분석 및 관리방안

Appendix

I. 투자계획 〉1. 리츠개요

✓ 본건 투자 기간은 10년으로써 공모 예외기관의 50%이상 출자에 따라 사모리츠로 운용 예정

- 1종 우선주 CoC 7.00% IRR 8.32%, 2종 우선주 CoC 7.50% IRR 8.89% 보통주 CoC 4.27% IRR 9.62% 수익률 예상

리츠개요

구분	내용
리츠명	주식회사코크렙제72호위탁관리부동산투자회사
상품 유형	위탁관리부동산투자회사, 사모리츠
투자기간	**10년[1)]**
투자 부동산	현대자동차 직접 보유 전국 소재 11개 부동산 및 프로젝트리츠 지분투자
투자 금액	**5,760억원 (Equity : 2,380억원, 담보대출 : 3,140억원, 보증금 : 240억원)**
이익 배당	매 6개월 단위 배당

매입 보수 및 운용 수수료

구 분	매입 보수	자산관리 수수료	일반사무수탁 수수료	회계감사 등 수수료
수수료 조건	2,620백만원	1,284백만원	58백만원	110백만원
비고	매입가의 0.50%	총 자산가액의 연 0.223%	총 자산가액의 연 0.01%	총 자산가액의 연 0.02%

개발보수 및 매각보수

구 분	내 용	비고
개발보수	개발사업비의 5%	기존자산 AUM을 제외한 증가되는 개발사업비에만 해당
매각기본/ 성과보수	매각금액의 0.5% / 매각차익의 15%	매각차익 = 자산 매각가액 – 총 자산취득비용 – 매각비용

예상수익률

구 분	1종 우선주	2종 우선주	보통주	Equity 전체
연평균 CoC (매각차익 제외)	**7.00%**	**7.50%**	**4.27%**	**6.21%**
Equity IRR (매각차익 포함)[2)]	**8.32%**	**8.89%**	**9.62%**	**8.89%**
Equity IRR (매각차익 포함) 신갈포함 시	9.04%	9.66%	12.06%	10.25%

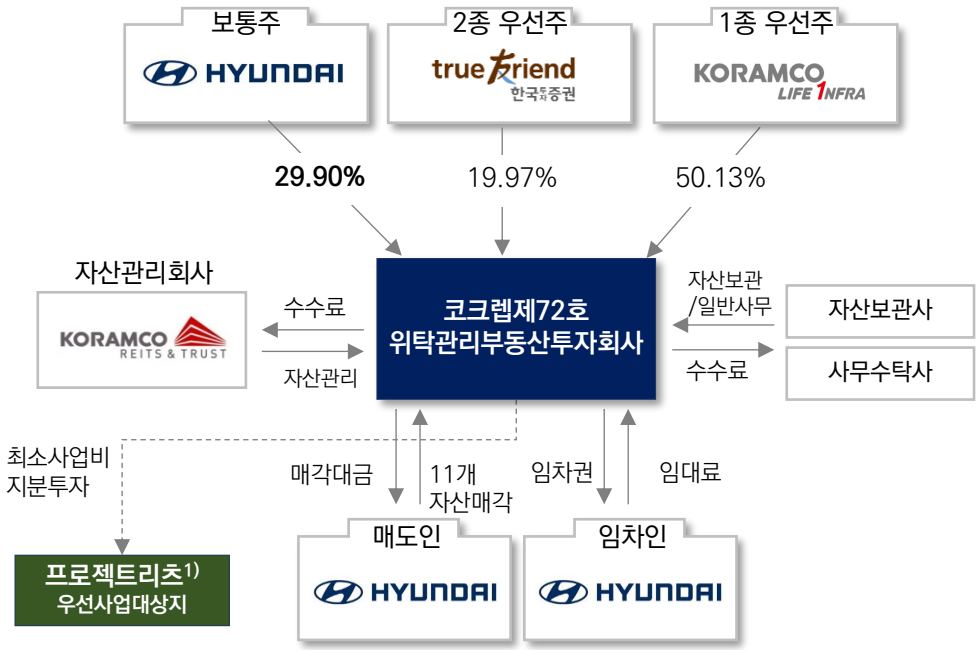
1) 해당 리츠의 영업인가 상 사업계획 기준으로 주주총회 보통결의에 따라 사업계획 연장될 수 있음, Equity IRR 수익률 120개월 운용 후 매각 가정
2) 매각가정 : 매입금액 기준 물가상승률(2%) 반영, 상세내역은 45페이지 참고

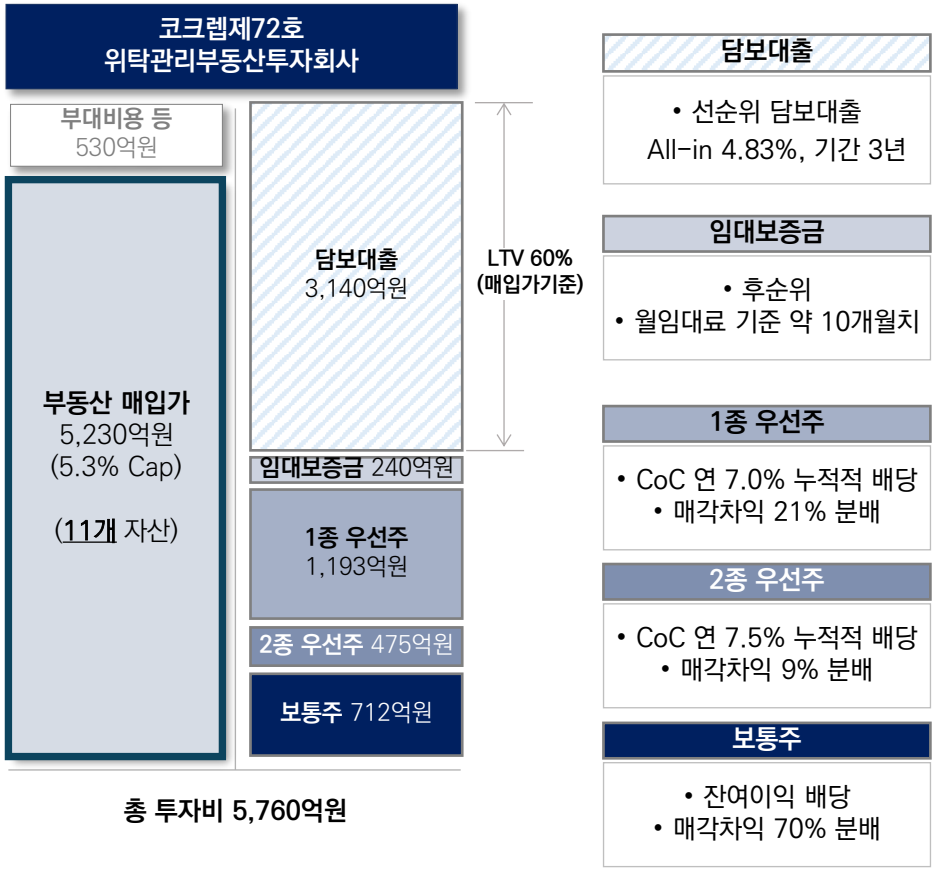
I. 투자계획 〉2. 투자구조

✓ 투자규모는 5,760억원으로 차입금 3,140억원, 보증금 240억원, Equity 2,380억원을 통해 조달할 계획

- 매입가는 공정거래 및 과세 이슈 예방을 위해 사전 2개 감정평가법인을 통하여 산출한 감정금액 평균 수준으로 매입

투자구조도





리츠 매입범위

구분	토지	건물	기계장치	구축물	기타
매입대상	O	O	X	X	X

1) 프로젝트리츠의 경우 우선사업대상지(신갈출고센터)의 인허가 완료 후 자리츠 형태로 개발사업 본격 착수 예정임.

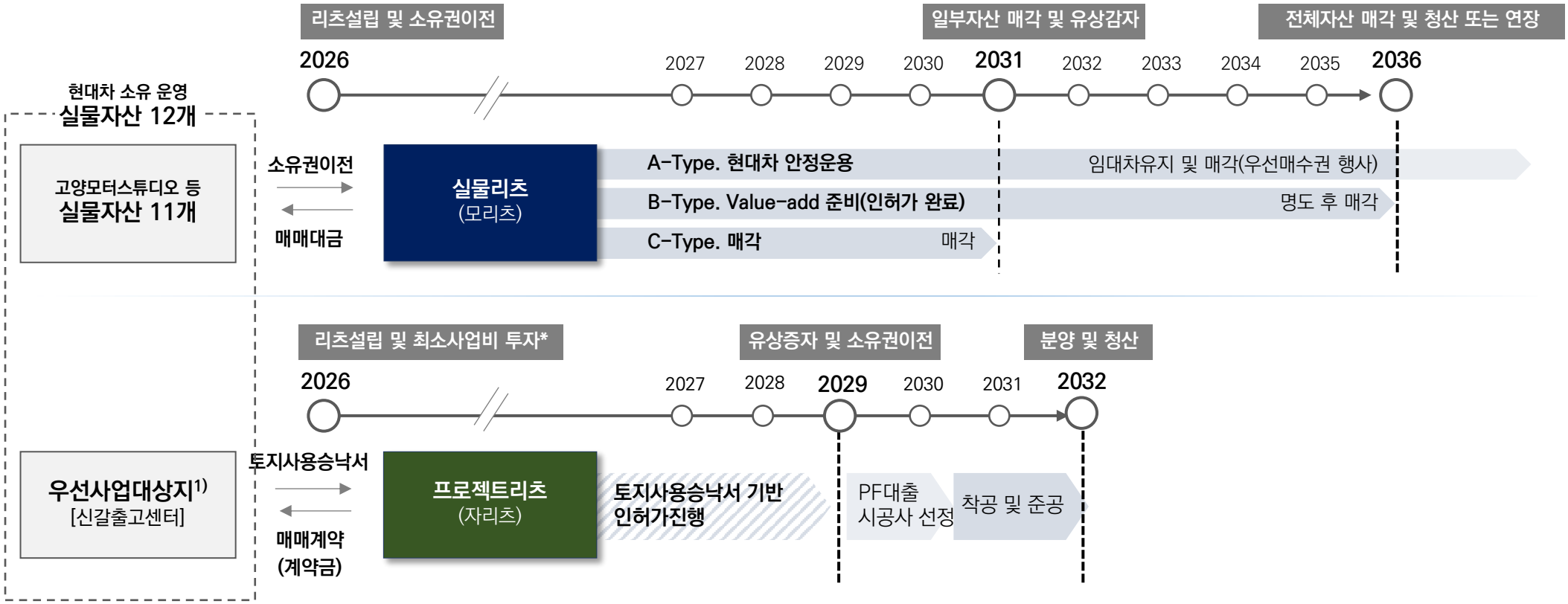
I. 투자계획 〉3. 투자 Milestone

✓ 11개 자산은 실물리츠로, 개발잠재성 높은 1개 자산은 프로젝트리츠로 총 2개 리츠 설립 후 운용 예정

- 실물리츠는 사업기간(10년) 중 5년차 시점 C타입 자산 매각으로 유상감자 및 특별배당 예정하며, 프로젝트리츠는 별도 현대차와 매매계약 체결 후 설립 운용 예정

사업계획

[리츠의 설립 및 청산]



*최소사업비 투자 : 인허가에 필요한 필수사업비에 대하여 실물리츠에서 先투자 진행, '29년 인허가 완료 전제로 소유권이전 시 유상증자 방식으로 실물리츠 투자자 투자 예정

1) 향후 사업계획에 따라 변동될 수 있음

I. 투자계획 〉4. 재원조달

✓ 본 사업의 총 투자비는 5,760억원이며 매도인의 재투자 및 보증금을 제외한 재원은 한국투자증권 LOC 승인완료 상태

- 약 100억원은 임대차계약에 따른 Capex재원으로 활용 예정이며, 프로젝트리츠(신갈출고센터 개발)에 대한 초기 사업비는 48억원 예상

재원조달(1/2)

[투자내역]

(단위: 백만원)

항목	금액	비중	비고
부동산매입	523,013	90.80%	
매입 부대비용	5,448	0.95%	실사수수료, 매입보수 등
취등록세 등	24,585	4.27%	매입세액공제 등
금융비용	7,166	1.24%	인수수수료 등
Capex재원	10,000	1.74%	Capex 재원 등
예비비	978	0.17%	투자 예비비
투자지분	4,800	0.83%	프로젝트리츠[1]
합계	**575,990**	**100.00%**	

[재원조달 구조]

(단위: 백만원)

구분	금 액	비 율	지분율
자기자본	237,990	41.32%	
1종 우선주	119,300	20.71%	50.13%
2종 우선주	47,520	8.25%	19.97%
보통주	71,170	12.36%	29.90%
타인자본	338,000	58.68%	
보증금	24,000	4.17%	
담보대출	314,000	54.51%	
합계	**575,990**	**100.00%**	

1·2종 우선주 인수 및 담보대출 관련 참여확약서

1·2종 우선주 모집관련 주요 Term sheet

구분		1종 우선주	2종 우선주
참여방식		**총액인수 및 투자확약**	
한도		1,193억원	475억원
투자기간		10년	10년
수익률	CoC	7.00%	7.50%
	IRR	8.32%	8.89%
기타사항		코람코라이프인프라리츠 투자승인 조건	한국투자증권 직접투자 예정

담보대출관련 주요 Term sheet

구분		내용
참여방식		총액인수
담보대출물량		3,140억원
대출기간		3년
금융비용	**금리**	**4.30%**
	수수료	**1.60%**
	All-in	**4.83%**
기타사항		11개 자산 담보 제공 만기 1년 전부터 중도상환수수료 면제

※ 유효기간 : 3개월('26.03.13~'26.06.12)

1) 신갈자산 개발사업을 위한 최소투자비(계약금 등 포함) 집행, 인허가완료 후 확정 예정(비히클은 변동될 수 있음.)

I. 투자계획 〉5. 운영가정

✓ 예상 임대료는 다음과 같으며 수도권에 소재한 장기이용자산의 임대료 비중이 높은 구성이며, WALE은 약 16.4년임

- 대부분의 자산이 10년을 초과하는 안정적 자산으로 구성되어 있으며, 높은 신용도(AAA)의 임차인으로부터 안정적 임대료 수취가 예상됨

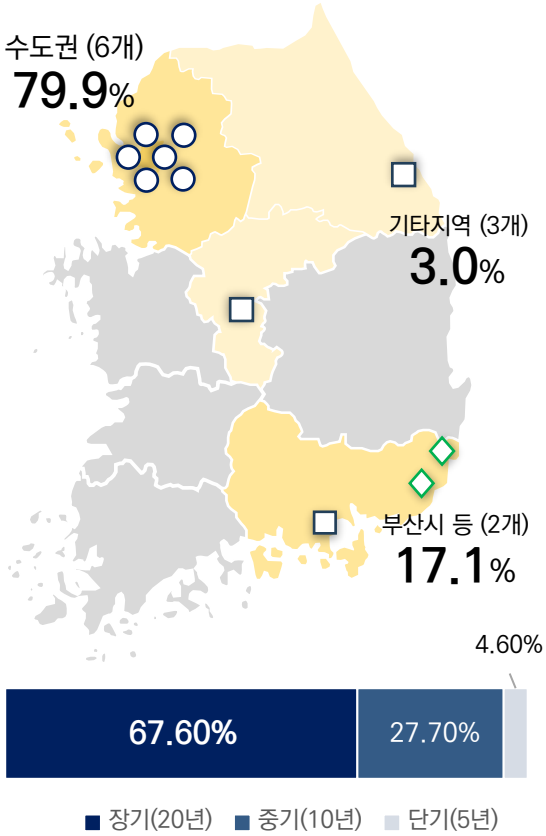
운영가정 (1/2. 임대수입)

[임대차계약조건]

(단위: 억원)

구분		소재지	임대차 기간	세부 임대조건						
				연임대료	전환율	수도권	광역시	기타	합계	연상승률
장기 (A)	현대모터스튜디오고양	경기도 고양시	5+15년 (확약)	173.2억원	6.1%	58.4%			**58.4%**	2.5%
	양산중고차센터	경남 양산시		27.5억원	5.8%		9.3%		**9.3%**	
중기 (B)	성내판매사옥	서울시 강동구	5+5년 (확약)	27.6억원	5.4%	9.3%			**9.3%**	
	인천판매사옥	인천시 미추홀구		2.2억원	5.6%	0.7%			**0.7%**	
	삼산판매사옥	인천시 부평구		6.2억원	5.4%	2.1%			**2.1%**	
	북부하이테크센터	서울시 도봉구		23.0억원	4.7%	7.8%			**7.8%**	
	부산하이테크센터	부산시 연제구		23.3억원	4.5%		7.8%		**7.8%**	
단기 (C)	북부판매사옥	서울시 강북구	5년	4.8억원	5.4%	1.6%			**1.6%**	
	강릉판매사옥	강원도 강릉시		2.8억원	4.9%			1.0%	**1.0%**	
	진주중부판매사옥	경남 진주시		1.1억원	5.1%			0.4%	**0.4%**	
	충주판매사옥	충북 충주시		5.0억원	5.4%			1.7%	**1.7%**	
합 계	**총 11개 자산**		**16.4년**	**296.8억원**	**5.7%**	**79.9%**	**17.1%**	**3.0%**	**100.0%**	**2.5%**

[임대료 구성 비중]



✓ 운영비용은 주로 PM수수료 및 제세공과금으로 구성되어 있으며, 그 외의 부담은 책임임차인 부담하는 구조

- FM수수료 및 수선유지비, 보험료는 임차인 부담이며 본 리츠는 별도의 관리비 수입 없이 책임임대차구조로 운영 예정

운영가정 (2/2. 운영비용)

[운영관련 비용]

(단위: 백만원)

구분	산정방식	금액	상승률
PM수수료 등	11개소 X 10,000천원/개소	110백만원/월	2.50%
FM수수료	(임차인 부담)	-	-
수선유지비		-	-
보험료		-	-
토지분재산세	각 자산별 지방세 및 조례 참고	56백만원/월	VAR.
종합부동산세		67백만원/월	VAR.
건물분재산세		31백만원/월	VAR.
간주임대료부가세	임대보증금 X 정기예금이자율	6백만원/월	-
합계		**271백만원/월**	

[리츠비용]

(단위: 백만원)

구분	산정방식	금액	상승률
자산관리수수료	AUM X 0.223%	107백만원/월	-
사무수탁 등	AUM X 0.01%	5백만원/월	-
외부감사 수수료	일식	5백만원/월	-
기타 예비비용 등	일식	4백만원/월	-
합계		**121백만원/월**	

Initial Net Operating Income

(단위: 백만원)

구분	금액	매출액 비율 %
운영수입	**29,684**	**100.0%**
임대수입	29,684	100.0%
운영지출	**3,252**	**11.0%**
PM수수료 등	1,320	4.4%
FM수수료	-	-
수선유지비	-	-
보험료	-	-
제세공과금	1,932	6.5%
순영업소득(NOI)	**26,432**	**89.0%**
임대보증금	24,000	
매입장부가	575,990	
NOI Yield[1)]	**4.79%**	**매입 장부가 기준**

1) NOI Yield: 매입장부가 기준으로 산정(NOI/(매입장부가-임대보증금), 매입금액(5,230억원)기준 Initial Cap. Rate : 5.30%

I. 투자계획 〉5. 운영가정

✓ 최초 사업계획기간 예상되는 순영업소득(NOI) 추이는 다음과 같으며 임대료 상승으로 인한 자산수익성 향상 예상

- 연 상승률 2.5%의 임대료 상승으로 본 프로젝트의 NOI Yield는 개시시점 4.79%에서 종료시점 5.81%로 10개년간 꾸준히 상승될 예정임

추정 NOI 및 NOI Yield

[사업계획 내 추정 NOI]

(단위: 백만원)

구분		1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	6년차	7년차	8년차	9년차	10년차
운영수입		**29,684**	**30,427**	**31,187**	**31,967**	**32,766**	**32,027**	**32,827**	**33,648**	**34,489**	**35,351**
	임대수입	29,684	30,427	31,187	31,967	32,766	32,027	32,827	33,648	34,489	35,351
	관리비수입	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	기타수입	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
운영지출		**3,252**	**3,326**	**3,402**	**3,481**	**3,563**	**2,989**	**3,061**	**3,135**	**3,213**	**3,293**
	PM수수료 등	1,320	1,353	1,387	1,421	1,457	950	974	998	1,023	1,049
	FM수수료	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	수선유지비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	보험료	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	토지분재산세	675	697	720	743	768	750	775	801	828	856
	종합부동산세	808	834	861	889	918	894	923	954	986	1,019
	건물분재산세	375	368	360	353	346	323	317	311	304	298
	기타제세공과금	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	간주임대료부가세	74	74	74	74	74	71	71	71	71	71
순영업소득(NOI)		**26,432**	**27,100**	**27,785**	**28,485**	**29,203**	**29,038**	**29,767**	**30,513**	**31,276**	**32,059**
NOI Yield(%)		4.79%	4.91%	5.03%	5.16%	5.29%	5.26%	5.39%	5.53%	5.67%	5.81%

I. 투자계획 〉6. 투자수익률

✓ 우선주 7.0%~7.5% 누적배당 先지급 후 잔여이익은 보통주에 운영배당 구조

- 자산 매각 시 주주간계약에 따라 매각차익 배당 후 투자원금은 1,2종 우선주 원본 先회수 후 보통주 회수 예정

[투자구조 및 조건]

Deal Closing 및 운용 개시

	보통주	2종 우선주	1종 우선주
2026 (Y-1)	HYUNDAI	true friend 한국투자증권	KORAMCO LIFE 1 INFRA
	보통주 투자 (711.7억원)	2종 우선주 투자 (475.2억원)	1종 우선주 투자 (1,193.0억원)
2027 (Y-2)			
2028 (Y-3)			
2029 (Y-4)	필요 시(인허가 완료) : 프로젝트리츠 유상증자(子리츠)		
2030 (Y-5)	C자산 매각	기중 매각자산에 대한 유상감자 및 특별배당[1]	
2031 (Y-6)			
2032 (Y-7)	프로젝트리츠(자리츠) 분양 및 매각 후 청산배당		
2035 (Y-10)	A,B자산 매각	리츠 청산 및 배당	

[운용배당 (일반 결산기)]

1종 우선주	연 7.0% 누적적 배당
2종 우선주	연 7.5% 누적적 배당
보통주	잔여 운영이익 배당

[자산매각에 따른 특별배당]

운영배당	직전 결산기까지 미배당된 우선주 누적 배당금액
매각차익 배당	매각차익에서 위 배당액 차감 후, 잔여금의 30%를 우선주에 지분율대로 안분 배당, 나머지 70%는 보통주에 배당
투자원금 회수 (1,2종 우선주 및 보통주)	제1종 우선주 발행가액
	제2종 우선주 발행가액
	보통주 발행가액

1) 사업기간 기중 매각자산에 대한 회수원본에 대해서는 각 출자비율(1종:50.13%, 2종: 19.97%, 보통주: 29.90%)에 비례하여 원본 상환, 매각차손 발생 시 주주 별 자본준비금 균등 감액을 통한 확정배당재원 확보

I. 투자계획 〉6. 투자수익률

✓ 우선주 투자자의 경우 누적적 확정배당을 확보하며 보통주 운영배당은 3년차 이후 발생하는 구조임

- 5년 차에 단기사용자산에 대한 매각손익이 반영 되어있으며, 사업기간(10년) 종료 후 청산하는 가정을 적용한 수치임

[1종 우선주 수익률[1]]

(단위:백만원,%)

구분	투자 잔액	운영 배당	C.G배분	Yield(%)
Y1	89,475	6,263	-	7.00%
Y2	119,300	8,351	-	7.00%
Y3	119,300	8,351	-	7.00%
Y4	119,300	8,351	-	7.00%
Y5	119,300	8,351	-	7.00%
Y6	113,400	8,041	-	7.09%
Y7	113,400	7,938	-	7.00%
Y8	113,400	7,938	-	7.00%
Y9	113,400	7,938	-	7.00%
Y10	113,400	9,923	20,125	26.50%
평균/합계	116,350	81,445	20,125	8.73%
CoC(C.G제외)	7.00%			
CoC(C.G포함)	8.73%			
IRR(C.G제외)	7.13%			
IRR(C.G포함)	8.32%			
E. Multiple	X 1.87			

[2종 우선주 수익률[1]]

(단위:백만원,%)

구분	투자 잔액	운영 배당	C.G배분	Yield(%)
Y1	35,640	2,673	-	7.5%
Y2	47,520	3,564	-	7.5%
Y3	47,520	3,564	-	7.5%
Y4	47,520	3,564	-	7.5%
Y5	47,520	3,564	-	7.5%
Y6	45,190	3,433	-	7.6%
Y7	45,190	3,389	-	7.5%
Y8	45,190	3,389	-	7.5%
Y9	45,190	3,389	-	7.5%
Y10	45,190	4,237	8,625	28.5%
평균/합계	46,355	34,766	8,625	9.4%
CoC(C.G제외)	7.50%			
CoC(C.G포함)	9.36%			
IRR(C.G제외)	7.64%			
IRR(C.G포함)	8.89%			
E. Multiple	X 1.94			

[보통주 수익률[1]]

(단위:백만원,%)

구분	투자 잔액	운영 배당	C.G배분	Yield(%)
Y1	53,378	-	-	0.0%
Y2	71,170	-	-	0.0%
Y3	71,170	442	-	0.6%
Y4	71,170	1,966	-	2.8%
Y5	71,170	2,845	-	4.0%
Y6	67,897	3,888	-	5.7%
Y7	67,897	-	-	0.0%
Y8	67,897	5,425	-	8.0%
Y9	67,897	6,257	-	9.2%
Y10	67,897	8,854	67,083	111.8%
평균/합계	69,533	29,677	67,083	13.9%
CoC(C.G제외)	4.27%			
CoC(C.G포함)	13.92%			
IRR(C.G제외)	3.94%			
IRR(C.G포함)	9.62%			
E. Multiple	X 2.39			

1) 매각가정 : 매입금액 기준 물가상승률(2%) 반영, 상세내역은 45페이지 참고 (우선사업대상지(신갈출고센터) 개발사업 수익률 미적용)

I. 투자계획 〉6. 투자수익률

✓ C타입 자산의 미매각에 따른 공실발생(4.6%) 시에도 1,2종 우선주 투자자는 안정적 배당수취가 가능할 것으로 예상됨

- 해당 자산의 임대차 종료 후 유사사례 수준 매각시에도 1·2종 우선주 투자자는 안전하게 원본 회수가 가능할 것으로 추정

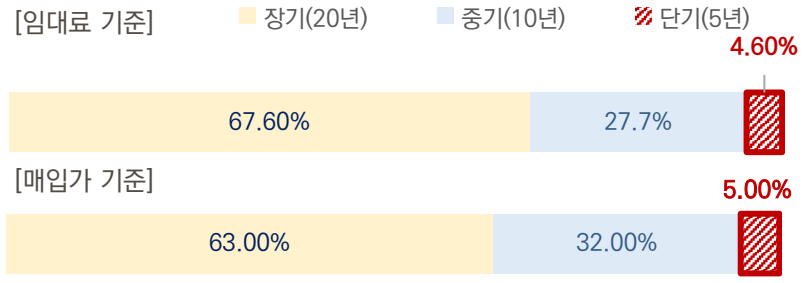
투자 민감도 분석

[공실 발생 시 (C타입 자산 전부 미매각 · 임대차 해제)]

(단위:백만원,%)

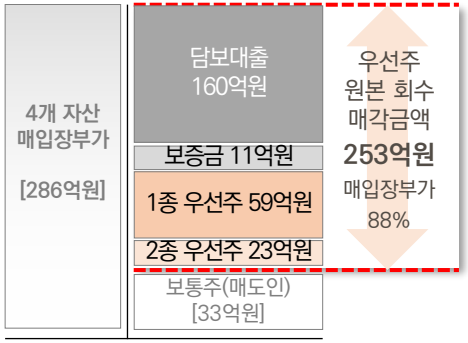
구분	Base (C타입 자산 임대차 만기 후 전부 매각 시)			임대차 미연장 시		
	1종 우선주	2종 우선주	보통주	1종 우선주	2종 우선주	보통주
Y1	7.00%	7.50%	-	7.00%	7.50%	-
Y2	7.00%	7.50%	-	7.00%	7.50%	-
Y3	7.00%	7.50%	0.62%	7.00%	7.50%	0.62%
Y4	7.00%	7.50%	2.76%	7.00%	7.50%	2.76%
Y5	7.00%	7.50%	4.00%	7.00%	7.50%	4.00%
Y6	7.09%	7.60%	5.73%	7.00%	7.50%	4.08%
Y7	7.00%	7.50%	-	7.00%	7.50%	-
Y8	7.00%	7.50%	7.99%	7.00%	7.50%	3.95%
Y9	7.00%	7.50%	9.22%	7.00%	7.50%	6.96%
Y10	26.50%	28.46%	111.84%	26.07%	28.01%	106.91%
평균/합계	8.73%	9.36%	13.92%	8.73%	9.36%	12.93%
CoC(C.G제외)	7.00%	7.50%	4.27%	7.00%	7.50%	3.25%
CoC(C.G포함)	8.73%	9.36%	13.92%	8.73%	9.36%	12.93%
IRR(C.G제외)	7.13%	7.64%	3.94%	7.13%	7.64%	3.07%
IRR(C.G포함)	8.32%	8.89%	9.62%	8.32%	8.90%	9.08%
E. Multiple	X 1.87	X 1.94	X 2.39	X 1.87	X 1.94	X 2.29

C타입(단기) 자산 구성 비중



C타입 자산 Exit Risk

※ 인근 유사 토지 매매사례 적용



구분	해당 권역	현 인근 시세
북부	서울 강북	97억원
강릉	강원 강릉	60억원
진주중부	경남 진주	18억원
충주	충북 충주	77억원
합계		**252억원**
시점보정[1]		112.8%
매각추정		283억원

→ 현재 매매사례 수준 매각 시(보수적) 우선주 원본 회수가능

1) 시점보정 : 인근 유사 토지 매매사례 시세 기준으로 CAGR 2%(물가상승률) 5년 적용

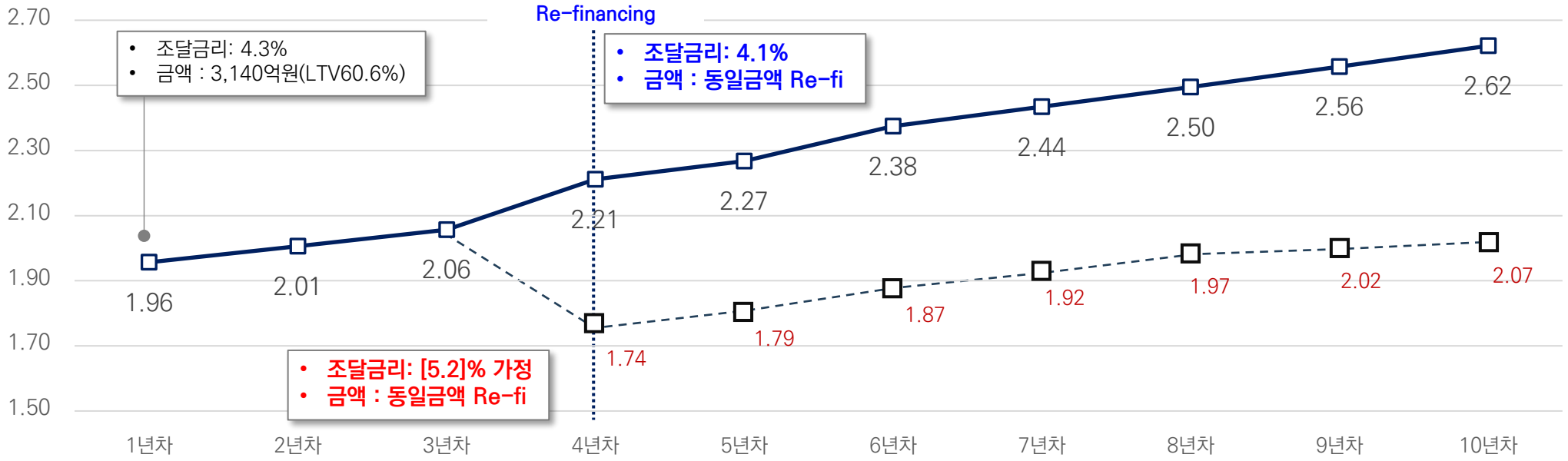
I. 투자계획 〉7. 대출가정 및 DSCR

✓ 본 건의 대출원리금지급여력(DSCR)은 향후 10개년간 2.0배를 상회하며 양호한 상환능력을 보이고 있음

- 조달금리 5.2%까지는 대출원리금 및 1,2종 우선주에 대한 확정배당을 모두 지급 가능할 것으로 판단됨

대출 원리금상환가능성 검토

[담보대출 DSCR (Debt Service Coverage Ratio)]



이자율		구분	Min	평균	1년차	2년차	3년차	**4년차**	5년차	6년차	7년차	8년차	9년차	10년차
조달금리	Re-fi금리													
4.3%	4.1%	DSCR	1.96	2.30	1.96	2.01	2.06	2.21	2.27	2.38	2.44	2.50	2.56	2.62
	5.2%	DSCR	1.74	1.94	1.96	2.01	2.06	1.74	1.79	1.87	1.92	1.97	2.02	2.07
		DSCR (1·2우선주 포함)	1.01	1.10	1.18	1.07	1.09	1.01	1.03	1.08	1.11	1.14	1.17	1.08

I. 투자계획 〉9. Exit 가정

✓ 각 타입 별 자산군의 특성에 따라 Exit전략을 수립하였음.

- 리츠 사업기간 내 최유효한 방식의 인허가를 사전 진행하여 매각 또는 직접 개발사업 추진 가능토록 준비 예정

Exit 가정 (1/2)

	자산특성	평균 토지면적	임대차기간	Exit전략
A타입 자산	특수자산 + 수도권입지	6,921평 (최소 : 5,058평)	5+15년	**Point 1. 현대차의 장기보유 Needs** ☐ 현대차의 장기보유 Needs에 따라 우선매수권 발동 ☐ 추가 임대차기간 확보에 따른 사업기간 연장
B타입 자산	범용자산 + 수도권입지	952평 (최소: 171평)	5+5년	**Point 2. 사업기간 內 개발 인허가 완료** ☐ 공동주택등 개발시행사에게 인허가 프리미엄으로 매각 ☐ 사업성 검토에 따라 별도 개발사업 추진 검토
C타입 자산	범용자산 + 지방입지	481평 (최소: 149평)	5년	**Point 3. 지방 주요입지 활용 리테일 유치** ☐ 임대차기간 내 신규임차인 유치 후 매각 ☐ 지방권역 진출 희망 잠재매수인 유치 후 매각*

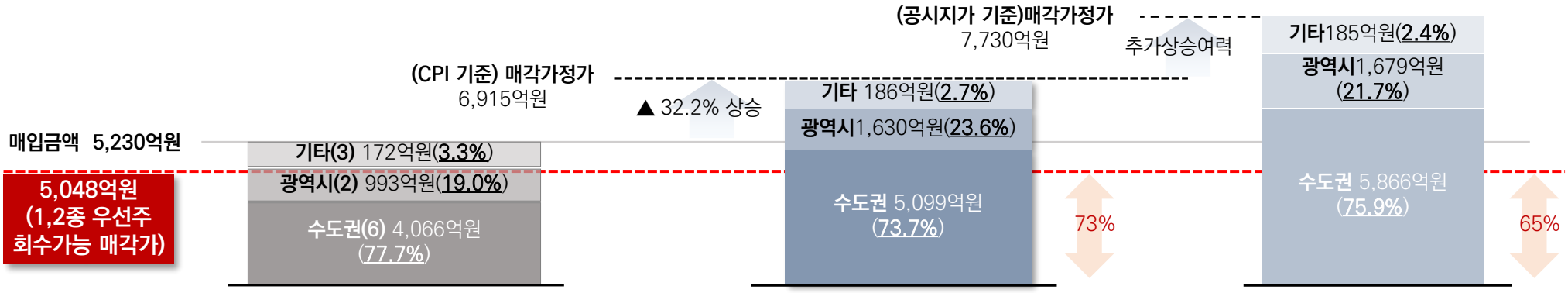
(*KL리츠 지방자산 매각실적 : 통영/거북셀프주유소(→스타벅스DT+다이소) 마산/해안셀프주유소(→ 폴바셋DT))

I. 투자계획 〉9. Exit 가정

✓ 자산 별 물가상승률 및 공시지가 상승률 반영하여 매각금액 추정, 보수적으로 약 6,915억원(Exit Cap.Rate 4.94%)가정

- 수도권자산 한정되어 매각 가정 시(5,099억원) 매입장부가액의 88%수준 도달 할 것으로 예상(*1,2종 우선주 원본 회수가능 매각가 5,048억원)

Exit 가정 (2/2)



[자산 별 매입금액]

구분		매입금액 (A)	인허가가치 (B)[1]	매각시점
장기(A)	현대모터스튜디오고양	2,821.3억원	-	2036-01
	양산중고차센터	473.6억원	-	
중기(B)	성내판매사옥	510.4억원	-	2036-01
	인천판매사옥	39.4억원	-	
	삼산판매사옥	115.0억원	-	
	북부하이테크센터	489.3억원	699.1억원	
	부산하이테크센터	519.1억원	890.3억원	
단기(C)	북부판매사옥	90.2억원	-	2031-01
	강릉판매사옥	57.7억원	-	
	진주중부판매사옥	22.5억원	-	
	충주판매사옥	91.7억원	-	
합 계	11개 자산	5,230.1억원		

➔

[1. 물가상승률 기준[2]] 보수적 상승률 적용

물가상승률 기준 매각가 산정 Max(A,B) x 상승률반영	
물가상승률	**추정금액(D)**
2.0%	3,371.8억원
2.0%	566.0억원
2.0%	610.0억원
2.0%	47.1억원
2.0%	137.4억원
2.0%	835.5억원
2.0%	1,064.0억원
2.0%	97.6억원
2.0%	62.4억원
2.0%	24.3억원
2.0%	99.3억원
2.0%	6,915.3억원

or

[2.개별 공시지가 상승률 기준[2]]

공시지가 기준 매각가 산정 Max(A,B) x 상승률반영		
최근 5년 평균	최근 10년 평균	추정금액(C)
4.0%	5.3%	3,998.4억원
0.9%	2.4%	513.7억원
3.3%	3.3%	684.7억원
2.8%	3.3%	50.7억원
2.4%	2.7%	142.6억원
2.7%	3.0%	888.3억원
3.0%	5.5%	1,165.0억원
2.9%	2.9%	101.2억원
3.6%	3.1%	66.5억원
-0.7%	1.2%	21.9억원
1.4%	2.5%	97.0억원
3.3%	4.5%	7,730.1억원

1) Value-Add 검토 시 타용도 개발사업 인허가 포함 시 토지가치
2) 물가상승률 기준 매각 시 Cap. Rate 4.94%, 개별 공시지가 상승률 기준 매각 시 Cap.Rate 4.40%

Contents

Investment Highlight

Ⅰ. 사업개요

Ⅱ. 투자계획

Ⅲ. 운영 및 Value-add Plan

- 마스터리스 관리방안
- 주요 의사결정
- Value add 및 개발계획

Ⅳ. 리스크 요인 분석 및 관리방안

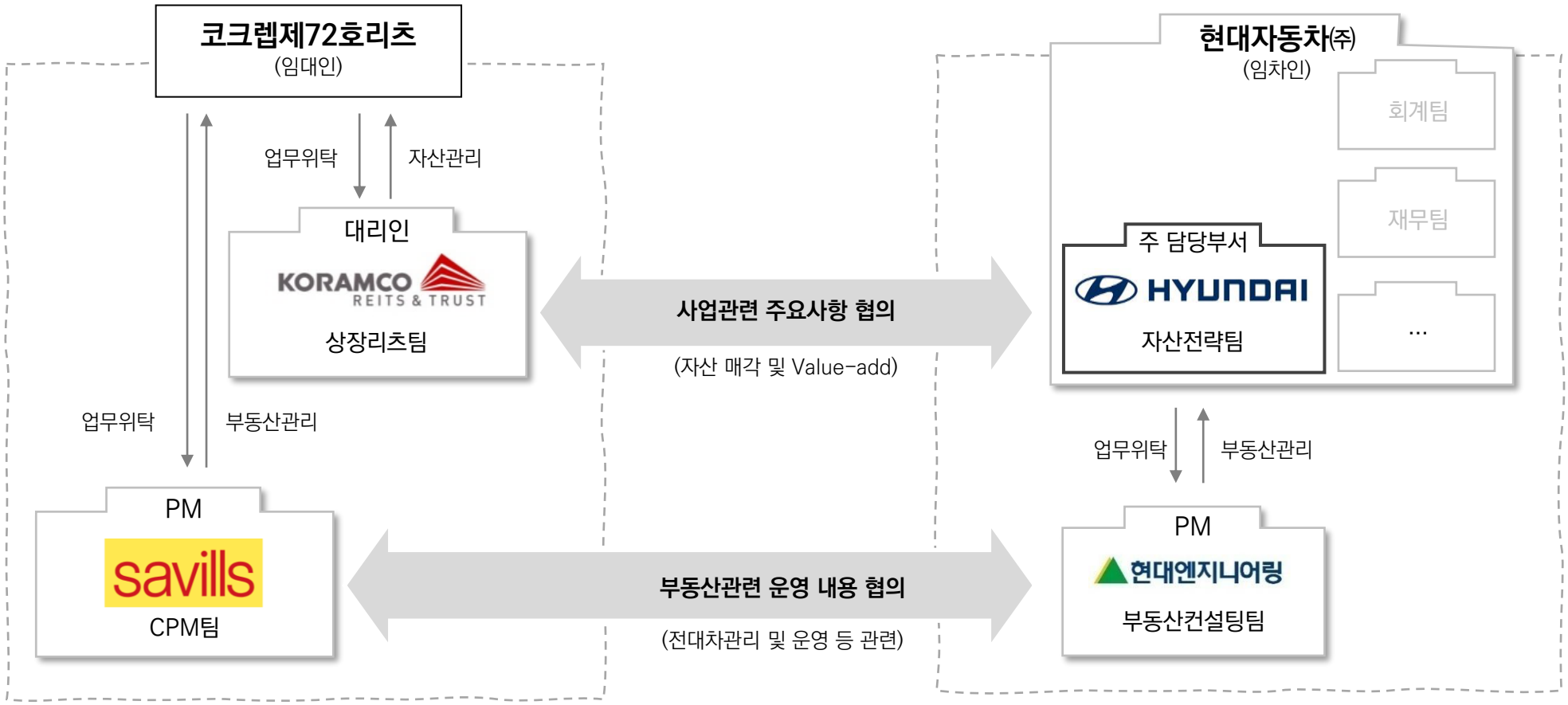
Appendix

III. 운영계획 〉1. 마스터리스 관리방안

✓ 현대자동차–코람코 간 협업 구조를 기반으로 계약·운영·PM을 아우르는 종합 자산운용 플랫폼 구축

- 운영 관련 논의사항을 양사 PM 조직에서 공동 관리함으로써 실행 속도와 운영 효율을 동시에 높임

마스터리스 기반 운용구조



III. 운영계획 〉2. 주요 의사결정

✓ 이사회는 보통주 투자자(현대차) 이사 1인 추천 포함하여 구성, 부동산의 취득 및 처분은 현대차 Veto권 부여 (*이사 전원동의 결의사항)

- 주주총회 관련 결의사항은 일반적인 사모리츠 내용으로 구성되었으나 주주총회 결의를 위해서는 1종 우선주 찬성 반드시 필요

리츠 수권절차에 따른 의사결정 구조

[이사회 구성]

코람코라이프인프라리츠 추천		보통주(현대차) 주주 추천		
이사 2인	+	이사 1인	=	총 이사 3인 감사 1인 선임 예정

[이사회 결의사항]

일반 사항	출석이사 과반수 찬성 → 보통주 주주 Veto 불가 1. 사업계획/재무제표 승인, 차입결정 2. 주주총회 소집 3. 대표이사 선임 등	
전원 동의 사항	출석이사 전원 찬성 → 보통주 주주 Veto 가능 1. 정관 변경 2. 부동산의 취득, 처분 3. 신주발행	

부동산 취득·처분 등
중요 안건만 보통주 주주(현대차) Veto 가능
(일반 경영사항은 보통주 주주 Veto 불가)

[주주 의결권 구성]

1종 우선주 50.13%	2종 우선주 19.97%	보통주 29.90%

[주주총회 결의사항]

보통 결의	주주 과반수 찬성 → 1종 우선주 단독 결의 가능 1. 사업계획/재무제표 승인, 차입계획 확정 2. 배당결정 3. 이사 및 감사 선임	
특별 결의	주주 2/3이상 찬성 → 1종 우선주+ 他주주 결의 가능 1. 자기자본 2배 이상 10배 미만의 차입계획 확정 2. 정관 변경 3. 경영진 해임	

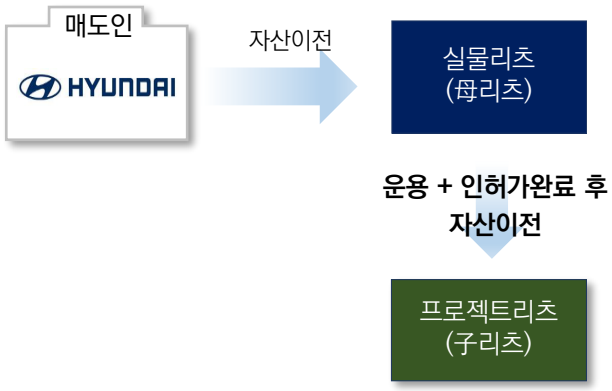
대규모 차입·정관 변경 등
중대한 사안은 2종 우선주 또는 보통주와 공동으로 결정 가능
(일반 경영·배당은 1종 우선주 단독 가능)

✓ 용도전환 시 실물리츠 수익률 향상을 위하여 모자구조로 투자 및 운용 예정

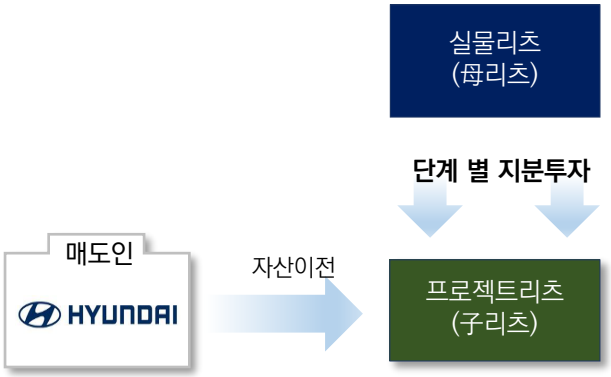
- 인허가리스크는 밸류애드 본격 착수 전 헷지 할 예정이며, 개발사업계획의 확정 후 母리츠(실물리츠)의 주주 별 균등비례 유상증자 방식으로 子리츠 투자

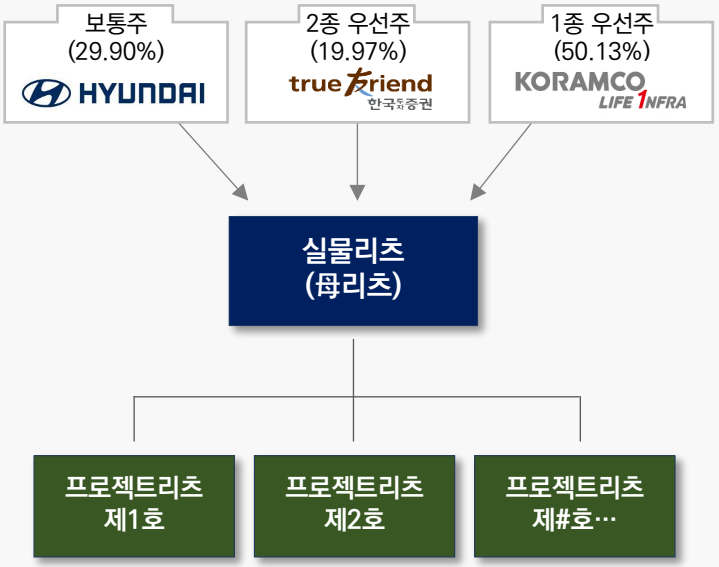
리츠의 Value-add 및 개발사업 구조화 방식

1. 보유자산의 V.A. / ex. 부산하이테크센터



2. 개발사업 추진 / ex. 신갈출고센터





구분	1. 보유자산의 Value-add	2. 개발사업 추진
자산이전	실물리츠 → 프로젝트리츠[2]	현대차 → 프로젝트리츠[2]
자리츠 투자방식	인허가완료 후 현물출자	단계 별 모리츠 지분투자 ① 인허가 단계: 최소사업비 투자 48억원 ② 인허가완료 시 : 모리츠 유상증자 및 투자 (499억원)
인허가업무 주체	실물리츠	프로젝트리츠
착공 및 준공	프로젝트리츠	프로젝트리츠

✓ 母리츠 투자자는 최초 투자금 납입 후 부동산개발사업 계획 확정 시 본인 지분율에 대하여 **균등비율 유상증자 참여의무 부여**

✓ 추가 부동산개발사업 추진 시 주주총회를 통하여 자산 선정 의결[1]

1) 부동산투자회사법 제12조에 따라 부동산개발사업계획의 확정 또는 변경 등은 주주총특별결의 사항으로 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수의 동의 필요
2) 사업계획 변경에 따라 비히클은 변동될 수 있음.

III. 운영계획 〉3. Value add 및 개발계획

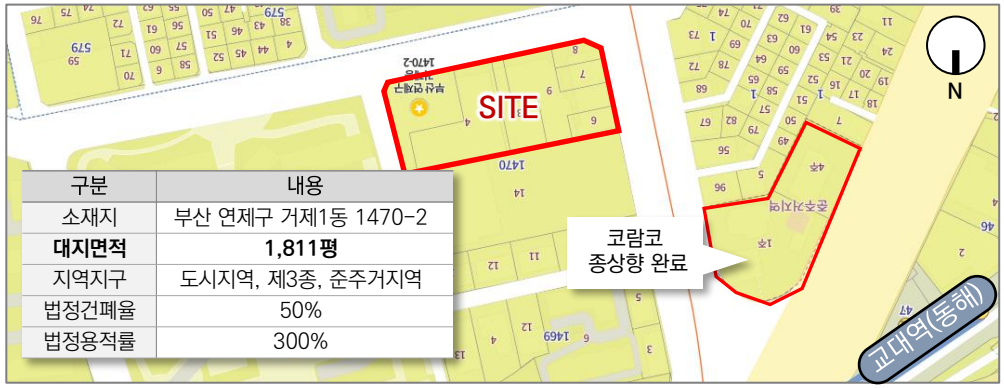
✓ 부산광역시 교대역 인근 부산하이테크센터를 제3종일반주거에서 준주거지역으로 종상향 추진

- 종상향으로 상향된 개발이익 제시하며 시장매각 추진 또는 직접 개발사업 추진 검토

1. 보유자산의 V.A.: 부산하이테크센터

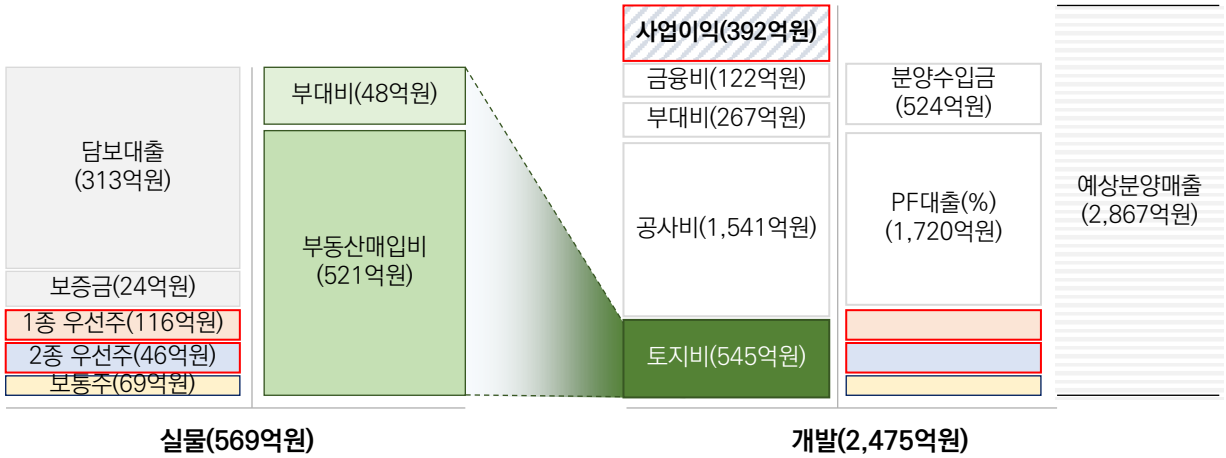
As-is

To-be*



구분	내용
소재지	부산 연제구 거제1동 1470-2
대지면적	**1,811평**
지역지구	도시지역, 제3종, 준주거지역
법정건폐율	50%
법정용적률	300%

구분	변경 전	**변경 후**
자산	부산 하이테크센터	공동주택
소재지	부산광역시 연제구 거제동 1470-2	
대지면적	1,811py	
V.A.방향	주거상품 개발 후 분양	
용도	자동차 관련시설	**공동주택**
연면적	2,385py	**17,978py**
건폐율/용적률	50%/119%	**59.2%/672%**
매입금액	521억원	
예상 사업이익	**392억원**	



*상기 이미지는 인근 사업지의 주상복합 개발사업의 조감도로써 이해를 돕기 위한 참고이미지 입니다.

IV. 리스크 요인분석 및 관리방안

주요 운용 위험 및 관리 방안

구 분		발생 가능한 리스크 및 관리 방안
운영	계약 ·소유권 이전 리스크	• 본 건 매매계약 체결 시 계약금을 지급하지 않으며, 클로징 시점 100% 잔금 형태로 지급할 예정임. • 매도인에 관한 계약 미이행 및 신용리스크에 대한 대비를 하여 매매계약서 상 일방 당사자의 사유에 따른 미이행 시 발생하는 손해배상에 대해서 합의함. • 신갈출고센터 부동산개발사업은 건축인허가 및 토지 확보를 위하여 매매계약에 따른 계약금(5%)등 최소 사업비 48억원에 대해서 예비비에 포함되어 펀딩하였으며, 건축인허가 불발 시 미착수 할 수 있음. 이에 따른 사업비 48억원은 원본 손실이 발생할 수 있는 부분에 대해서는 예상 수익률에 반영하였음.
	임차인 신용 리스크	• 본 건은 신용도 AAA의 현대자동차㈜의 책임임대차구조로 신용리스크가 낮음. • 그럼에도 책임임차인의 경영상태 악화로 인해 임대료를 지급하지 못할 경우 리츠 투자자들은 배당금 감소 및 원본 손실이 발생할 수 있는 부분에 대해서 본 자산의 월임대료의 약 10개월 치에 해당하는 임대료만큼 보증금으로 선취할 예정
	공실 리스크	• 임차인(현대자동차㈜)의 책임임대차 구조로 공실부분에 대해서 모두 임차인 책임임. • 일부자산(C타입 자산)의 경우 5년 임대차 만기종료 2년 전부터 매각을 추진할 계획이며, 그럼에도 미매각될 경우 해당 자산으로 인한 임대료는 미발생할 수 있음. • 해당 임대료 수준은 전체 임대료의 약 5%수준으로 배당가능이익에 영향을 적게 끼칠 예정.
	운영비용 증가 리스크	• 운영기간 중 공동 관리비, 보험료 등 모든 운영 비용은 책임임차인(현대자동차㈜)의 책임 및 부담으로 운영비용 증가 리스크는 낮음.
	조세리스크	• 운영 기간 중 정부 정책의 변화나 과세관청의 재량에 따라 예상치 못한 세금이 부과되어 추가 비용이 발생할 위험이 있는 부분에 대하여 임대차목적물의 소유와 관련한 세금을 제외한 일체 제세공과금은 임차인이 부담할 예정이며, 별도 재무실사를 통해 발생 가능한 제세공과금 세부 내역 등을 최대한 포함하여 포괄적으로 검토할 예정임. 그럼에도 예상치 못한 외부 변수에 의해 추가 비용이 발생 가능함.
	물리적 리스크	• 물리실사를 통하여 부동산의 물리적, 기술적 하자를 확인한 바, 매매계약 상 경계침범 등의 이슈 치유목적으로 유보금을 설정해두었음. • 또한, 책임임차인은 물리적하자 등에 대해서 유지,관리 책임을 부담함. 그럼에도 예상치 못한 외부 변수에 의해 추가 비용이 발생 가능한 점은 부동산관리회사(세빌스코리아)를 통하여 관리,감독할 예정임.
	경제적 리스크	• 운영과 관련한 자료의 불충분이나 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토 상 추정 오류의 위험에 대한 부분은 시장·재무실사를 통해 사전 검증 절차, 정기적 데이터 보고 검토 절차를 통해 검증하여 위험을 최소화할 예정임.

IV. 리스크 요인분석 및 관리방안

주요 운용 위험 및 관리 방안

구 분		발생 가능한 리스크 및 관리 방안
운영	금리변동 리스크	• 제반 경제 상황에 따라 운영 기간 중 금리 변동 가능성 내포 있는 리스크에 대하여 투자 시점 수취한 대출 주선 및 총액인수 확약서로 금번 투자 대상에 대한 금리 조건 확인하였으며, 리파이낸싱 시 담보대출 금리 가정 시점이 투자시점으로 부터 3년 후로 거시적 환경 상 내려갈 것으로 예상되나 보수적으로 20bp 인하 수치로 가정함.
	Exit리스크	• 전반적인 경기 흐름 및 부동산 시장의 변동에 따라 자산 가치가 변동될 수 있으며, 그로 인해 투자 손실 및 수익률 하락의 위험이 존재함. • 본 자산은 세일즈앤리스백구조로써 매도인인 현대자동차㈜와의 장기 책임임대차계약을 통하여 자산의 수익가치를 향상시켜 투자 손실의 위험을 최소화할 예정. • 순번 1,2번의 경우 책임임차인인 현대자동차㈜의 우선매수권 보유로 책임임차인 또는 제3자 매각을 추진할 예정.

구 분		발생 가능한 리스크
운영	예상수익 감소 및 원본 손실 리스크	• 본 자산 투자에 대한 수익률이나 원리금을 보장하거나 보호하지 않음. • 자산가치 하락 또는 임대수익하락, 비용 증가에 따라 예상 배당수익률이 하락, 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실이 발생할 수 있음. • 예상수익감소, 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 본 리츠의 자산관리회사, 자산보관회사, 사무수탁회사나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 않음.
기타	제도변경리스크	• 관계 법령, 정부의 조세 부동산 정책 등의 제도 변경에 따른 재산세 등 조세 증가 등으로 수익률에 영향을 받을 수 있음.
	정치, 경제리스크	• 본 건 투자대상의 가치는 정치,경제적 상황 등의 변경에 의해 영향을 받을 수 있음.
	불가항력 리스크	• 보험을 통하여 보장이 되지 않는 천재지변(지진, 홍수 등)으로 인해 피해를 입었을 경우, 자산의 가치를 감소시켜 수익에 영향을 미칠 수 있음.
	기타 리스크	• 작성 당시 파악된 위험요소를 최대한 반영 및 분석하였으나, 작성 시점에 통상 인지되지 않은 잠재된 위험요소가 있을 수 있음.

Contents

Investment Highlight
Ⅰ. 사업개요
Ⅱ. 투자계획
Ⅲ. 운영 및 Value-add Plan
Ⅳ. 리스크 요인 분석
Appendix
- 세부 투자자산 개요
- 양산중고차센터 자산 필지현황
- 책임임차인 임대차확약공문(안)

세부 자산개요 (A타입 자산) (1/4)

✓ A타입 자산은 현대차의 장기(20년) 임차 자산으로 매매가의 약 63%, 임대료의 약 67.6% 비중을 차지하고 있음

- 현대차의 고유 사업 영위에 필수적인 성격의 자산으로 향후 최적의 시설 운용을 통해 Capex지출 절감 목표

A타입 | B타입 | C타입

자산수	2개
기준	현대자동차의 사업계획 상 장기적 이용이 필요한 자산
대상 자산	경기 고양모터스튜디오 경남 양산중고차센터
임대차 기간	5년+15년(의무연장)

A1. 현대모터스튜디오 고양

소재지	경기 고양시 대화동 2601
용도지역	일반상업지역
대지면적	16,643.8㎡
연면적	63,878.43㎡
건폐율/용적률	55.4%/ 128.8%
주용도	자동차관련시설
규모	지하5층, 지상9층
사용승인	2016.12.

A2. 양산중고차센터

소재지	경남 양산시 하북면 순지리 2
용도지역	자연녹지지역
대지면적	24,052.9㎡
연면적	10,076.05㎡
건폐율/용적률	20% / 38%
주용도	자동차관련시설
규모	지하1층, 지상2층
사용승인	2023.09.

세부 자산개요 (B타입 자산) (2/4)

✓ B타입 자산은 현대차의 중기(10년) 임차 자산으로 매매가의 약 32%, 임대료의 약 27.7% 비중을 차지하고 있음

- 10년의 임대차 종료 후 Value-Add를 통해 리츠 수익에 대한 극대화 예정. 성내 판매사옥은 코리빙, 북부하이테크센터는 공동주택 검토 가능

A타입 | **B타입** | C타입

자산수	**5개**
기준	수도권 주요입지 내 위치 중기적 이용이 필요한 자산
대상 자산	**서울 성내 판매사옥** **인천 인천 판매사옥** 인천 삼산 판매사옥 서울 북부하이테크센터 부산 부산하이테크센터
임대차 기간	5년+5년(의무연장)

B1. 성내 판매사옥

소재지	서울 강동구 성내동 192-3
용도지역	**근린상업지역**
대지면적	**985.13㎡**
연면적	4,961.99㎡
건폐율/용적률	52% / 316%
주용도	업무시설
규모	지하3층, 지상7층
사용승인	1997.07.

B2. 인천 판매사옥

소재지	인천 미추홀구 숭의동 433-1
용도지역	**일반상업지역**
대지면적	**565.29㎡**
연면적	1,884.3㎡
건폐율/용적률	65% / 259%(1,000%)
주용도	업무시설
규모	지하1층, 지상4층
사용승인	1987.07.

세부 자산개요 (B타입 자산) (3/4)

✓ B타입 자산은 현대차의 중기(10년) 임차 자산으로 매매가의 약 32%, 임대료의 약 27.7% 비중을 차지하고 있음

- 10년의 임대차 종료 후 Value-Add를 통해 리츠 수익에 대한 극대화 예정. 삼산 판매사옥은 IDC, 북부하이테크센터는 공동주택 검토 가능

A타입 | **B타입** | C타입

자산수	**5개**
기준	수도권 주요입지 내 위치 중기적 이용이 필요한 자산
대상 자산	서울 성내 판매사옥 인천 인천 판매사옥 **인천 삼산 판매사옥** **서울 북부하이테크센터** **부산 부산하이테크센터**
임대차 기간	5년+5년(의무연장)

B3. 삼산 판매사옥

소재지	인천 부평구 삼산동 273-3
용도지역	**준공업지역**
대지면적	**2,476.03㎡**
연면적	1,342.15㎡
건폐율/용적률	26% / 53%(400%)
주용도	전시시설
규모	지상3층
사용승인	1994.04.

B4. 북부 하이테크센터

소재지	서울 도봉구 방학동 708-2
용도지역	**준공업지역**
대지면적	**5,676.04㎡**
연면적	12,743.82㎡
건폐율/용적률	55% / 179%
주용도	자동차관련시설
규모	지하1층, 지상5층
사용승인	1981.05.

B5. 부산 하이테크센터

소재지	부산 연제구 거제1동 1470-2
용도지역	**제3종일반주거지역**
대지면적	**5,986.79㎡**
연면적	7,884.3㎡
건폐율/용적률	50% / 119%
주용도	자동차관련시설
규모	지하1층, 지상3층
사용승인	1974.08.

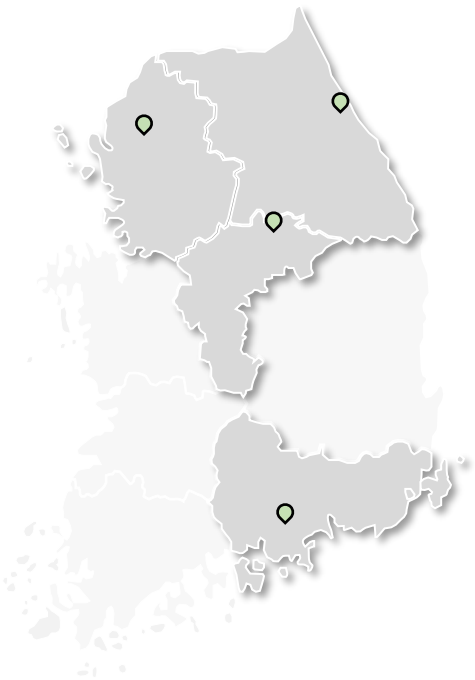
세부 자산개요 (C타입 자산) (4/4)

✓ C타입 자산은 현대차의 단기(5년) 임차 자산으로 매매가의 약 5%, 임대료의 약 4.6% 비중을 차지하고 있음

- 해당 자산은 지방의 주요 도심에 위치한 점을 활용하여 신규 리테일 임차인 유치 후 잠재적 매수인에게 Exit 예정

A타입 | B타입 | **C타입**

자산수	**4개**
기준	현대자동차 사업계획 상 단기적 이용이 필요한 자산
대상 자산	서울 북부판매사옥 강원 강릉 판매사옥 경남 진주중부판매사옥 충북 충주판매사옥
임대차 기간	5년



C1. 북부 판매사옥

소재지	서울 강북구 미아동 322-3
용도지역	**제3종일반주거지역**
대지면적	**542.15㎡**
연면적	1,147.11㎡
건폐율/용적률	50% / 149%
주용도	업무시설
규모	지하1층, 지상3층
사용승인	1985.10.

C2. 강릉 판매사옥

소재지	강릉 옥천동 159
용도지역	**일반상업지역**
대지면적	**1,669.18㎡**
연면적	4,003.31㎡
건폐율/용적률	39% / 196%
주용도	업무시설
규모	지하1층, 지상5층
사용승인	1989.04.

C3. 진주중부 판매사옥

소재지	진주 중안동 15-9 外
용도지역	**일반상업지역**
대지면적	**492.56㎡**
연면적	1,662.81㎡
건폐율/용적률	68% / 272%
주용도	업무시설
규모	지하1층, 지상4층
사용승인	1987.07.

C4. 충주 판매사옥

소재지	충주 봉방동 408-1
용도지역	**일반상업지역**
대지면적	**3,629.76㎡**
연면적	6,899.18㎡
건폐율/용적률	31% / 154%
주용도	업무시설
규모	지하1층, 지상5층
사용승인	1996.02.

Appendix. 〉2. 양산중고차센터 자산 필지현황

세부 자산개요 필지 현황

진행경과 및 향후 사업 예상일정

26년 5월	지목변경 완료 후 3영업일 이내	통지 후 30일 이내	행사 후 5영업일 이내
거래종결일	**매도인 서면통지** • 지목변경 완료 사실 통지	**매수인 예약완결권 행사** • 서면 행사 • 행사 시 매매계약 성립	**후속 계약 체결** • 등기용 매매계약 체결 • 책임임대차 변경계약 체결

지목변경 절차 진행 (24개월 이내)
(농지전용허가/협의 등 포함

양산중고차센터 필지 개요

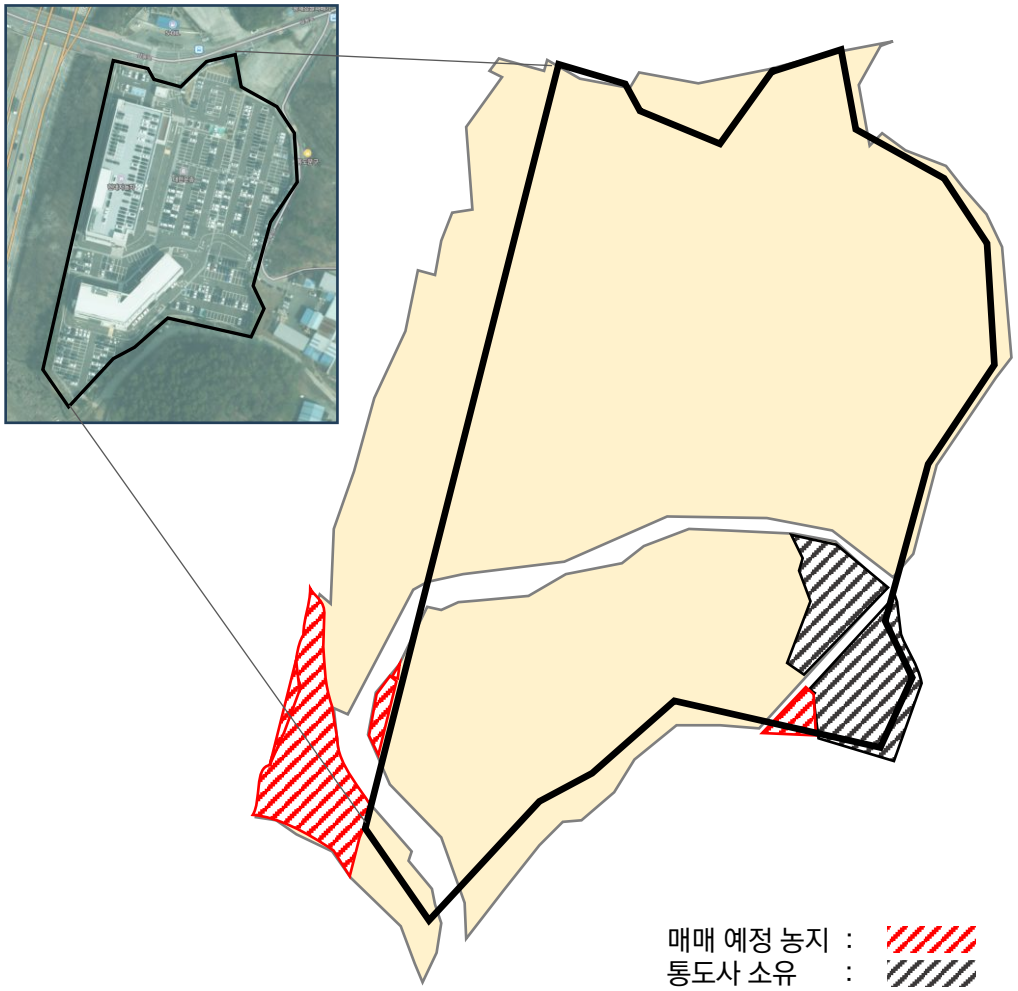
[현대자동차 소유 매매예약 필지]

구분 (면적)			비고
양산시 하북면 순지리 6-1	514㎡	답	거래종결 이후 24개월 이내 지목변경 완료 시 매매예정
양산시 하북면 순지리 6-9	18㎡	답	
양산시 하북면 순지리 7	97㎡	답	
양산시 하북면 순지리 8-1	110㎡	답	
양산시 하북면 순지리 8-2	1㎡	답	
합계	**740㎡**		**1.3억원 (*매매계약 시 재감평 예정)**

[현대자동차 임차 필지]

구분 (면적)		비고
양산시 하북면 순지리 9 (578㎡)	잡	통도사(종교단체) 소유 현대자동차 별도 사용계약 중
양산시 하북면 순지리 9-2 (862㎡)	잡	

양산중고차센터 현황도



Appendix. 〉3. 책임임차인 임대차확약공문

현대자동차 임대차연장 확약공문(안)

0000.00.00

비밀
Confidence

문서번호: [*]

수 신: 주식회사 코람코모빌리티위탁관리부동산투자회사(이하 "**임대인**")

참 조: 주식회사 코람코자산신탁

제 목: 현대자동차 유동화 자산 임대차 계약기간 연장 확약

1. 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 당사는 임대인이 소유하고 있는 별지1. 기재 임대차목적물(이하 "**임대차목적물**")에 대하여 아래와 같은 조건으로 최초 임대차기간 종료시 임대차기간 연장을 확약합니다.

- 아 래 -

구분	내용
임대차목적물	- 별지1. 기재 임대차목적물
임대차기간	- 최초 임대차기간: 5년 - 최초 임대차기간 종료시, 별지1. '연장 임대차기간'에 '의무'로 기재된 임대차목적물에 한하여, 동일 임차 조건으로 별지1. '연장 임대차기간' 기재에 따라 각 임대차목적물별 임대차기간을 연장할 것을 확약함
위약벌	- 당사 귀책사유로 인하여, 별지1. '연장 임대차기간'에 '의무'로 기재된 어느 임대차목적물의 임대차기간을 연장하지 않을 경우, 해당 임대차목적물의 연장 임대차기간(별지1. '연장 임대차기간' 기재와 같음) 동안의 임대료 및 관리비 합계 금액을 위약벌로 지급함. - 해당 기간 동안의 임대료는, 매년 임대차계약상 인상률을 적용하여 계산함. - 위 위약벌은 어떠한 경우에도 감면되지 아니하는 확정된 금액으로서, 임차인 역시 이의 없이 이에 동의함.
기타사항	- 본 공문에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 당사와 임대인 사이 체결된(될) 임대차계약에 따르고, 본 공문과 해당 임대차계약의 내용이 다를 경우 본 공문이 우선함. - 이외 기타 사항은 추후 별도 협의

현대자동차 주식회사

대표이사 무뇨스 비르셀로 호세 안토니오

현대자동차 137-938 서울특별시 서초구 헌릉로 12www.hyundai.com
담당 경영지원본부 자산전략팀 000 책임매니저 T +82 2 3464 0000
0000@hyuncai.com M +82 10 0000 0000

HYUNDAI

본 문서는 현대자동차·기아의 정보자산으로 관련 법령에 의해 보호받습니다.

0000.00.00

비밀
Confidence

별지 1.

본건 부동산 목록

순번	사업장명	주소	주용도	최초 임대차기간	연장 임대차기간
1	현대모터스튜디오 고양	경기도 고양시 일산서구 대화동 2601	자동차관련 시설	5년	15년(의무)
2	양산중고차센터	경남 양산시 하북면 순지리 2, 2-3, 2-6, 2-7, 2-10, 2-33, 2-34, 2-40, 2-48, 2-49, 2-50, 2-51, 2-52, 2-53, 6-1, 6-4, 6-9, 7, 8-1, 8-2, 8-4	자동차관련 시설	5년	15년(의무)
3	성내	서울시 강동구 성내동 192-3	업무시설	5년	5년(의무)
4	인천	인천시 미추홀구 숭의동 433-1	업무시설	5년	5년(의무)
5	삼산	인천시 부평구 삼산동 273-3	선시시설	5년	5년(의무)
6	북부서비스센터	서울시 도봉구 방학동 708-2	자동차관련 시설	5년	5년(의무)
7	부산서비스센터	부산시 연제구 거제1동 1470-2, 1470-3, 1470-4, 1470-6, 1470-7, 1470-8, 1470-9	자동차관련 시설	5년	5년(의무)
8	북부	서울시 강북구 미아동 322-3	업무시설	5년	5년(선택)
9	강릉	강릉시 옥천동 159	업무시설	5년	5년(선택)
10	진주중부	진주 중안동 15-9, 15-10	업무시설	5년	5년(선택)
11	충주	충주시 봉방동 408-1	업무시설	5년	5년(선택)

현대자동차 137-938 서울특별시 서초구 헌릉로 12www.hyundai.com
담당 경영지원본부 자산전략팀 000 책임매니저 T +82 2 3464 0000
0000@hyuncai.com M +82 10 0000 0000

HYUNDAI

본 문서는 현대자동차·기아의 정보자산으로 관련 법령에 의해 보호받습니다.

This report is solely for the use of client personnel. No part of it may be circulated, quoted, or reproduced for distribution outside the client or organization without prior written approval from KORAMCO

[별첨 2.]

〈 Strictly Confidential 〉

KORAMCO LIFE 1NFRA

코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사 | KOSPI 357120

코크렙제72호위탁관리부동산투자회사 지분(1종 종류주) 투자의 건

Information Memorandum

KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd.

Mar. 2026

This report is solely for the use of client personnel. No part of it may circulated, quoted, or reproduced for distribution outside the client or organization without prior written approval from KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd.

KORAMCO REITS & TRUST

Contents

Investment Highlight
Ⅰ. 투자계획

1) KLI 베타&알파 투자전략에 부합한 토지플랫폼 투자 건으로 배당증대를 통한 주주가치 제고 가능

- ✓ 우선주 배당수익률 〉 사채발행금리의 자본구조 아비트리지(Capital structure arbitrage) 투자 건으로 **배당률 +49bp 기대**
- ✓ 투자 4년 경과시점(2030년)부터 **배당수익률 6.3% 도달** 예상 ('27년 만기 시 전체 All in cost 4.11% → 3.98% 인하(Re-fi) 가정)

2) KLI의 스폰서 子리츠 발굴로 스폰서 상장리츠의 주가 성장세에 부합한 주가 부양 기대

- ✓ 본 건은 현대차의 첫 전국 보유자산 유동화로서 K72(子리츠)를 시작으로 **유동화 확대** 기대 (본 건은 16조원 中 3.2% 수준)
- ✓ SK, 한화, 롯데등의 스폰서 상장리츠의 **'26년 1Q 평균 주가상승률 16.1%**[1] vs KLI리츠 주가상승률 4.9%

3) 총 자산규모 및 현금흐름 등의 재무개선으로 신용등급 (A- → A0) 상향 추진 발판 마련

- ✓ 1단계+2단계 유동화 추진 시 약1.2조원 수준으로 KLI 총자산 규모가 1.3조원 수준에서 **2.5조원으로 상향** (신용평가 UP기준)
- ✓ 신용등급 개선 시 **자금조달 비용 약 31bp 절감**으로 배당증대 가능 (무보증회사채 1년물 기준 A- 4.287%, A0 3.997% 수준)

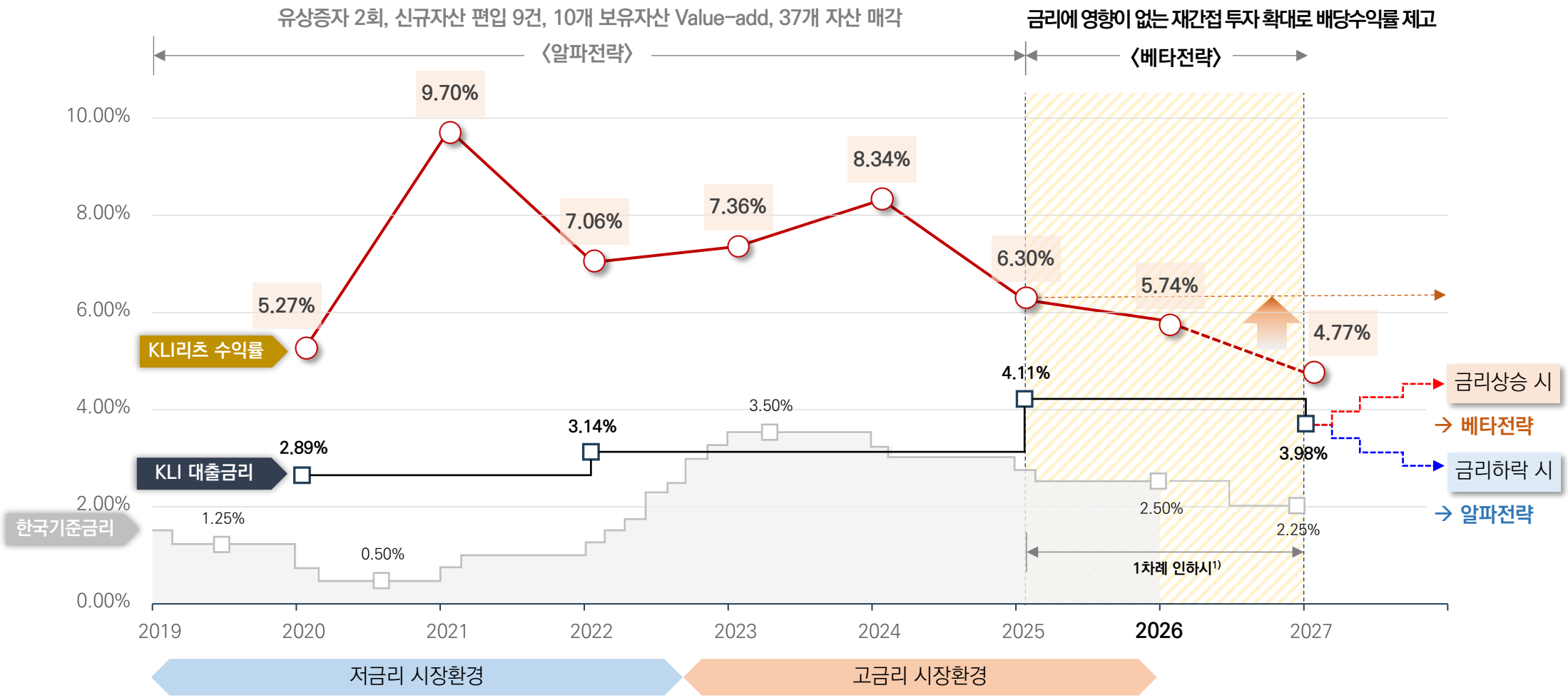
1) '26.01.02.~'26.03.23. 종가기준

Strictly Private & Confidential

① 코람코라이프인프라리츠 투자전략

✓ IPO 이후 Active한 운용전략으로 초과 배당실적 후 금리 상승기 장기화에 따른 베타전략 선회 추진

금리환경에 따른 투자 전략 대응



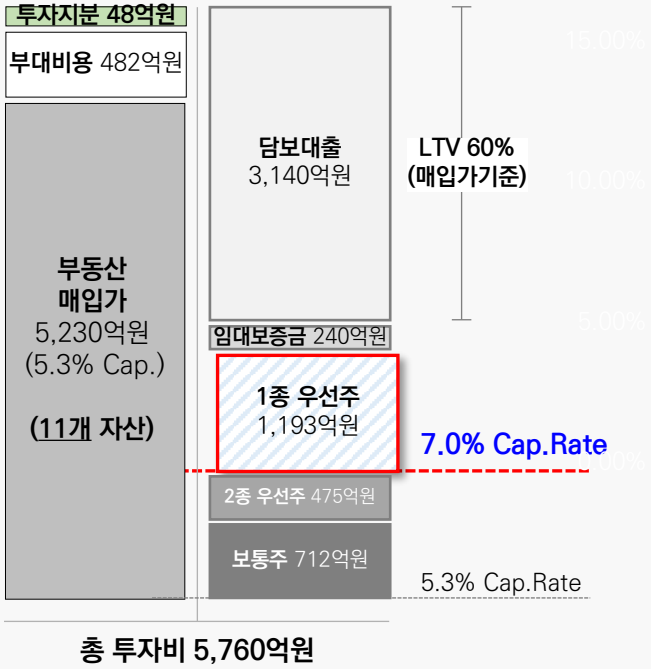
1) 현재 기준금리(2.50%) 대비 27년 말 내에 보수적으로 25bp 1회 인하할 것으로 가정

Strictly Private & Confidential

② 코크렙제72호리츠 1종우선주 투자구조

✓ 보통주(712억)와 2종 우선주(475억)보다 선순위의 1종 우선주 투자로 배당의 안정성 제고

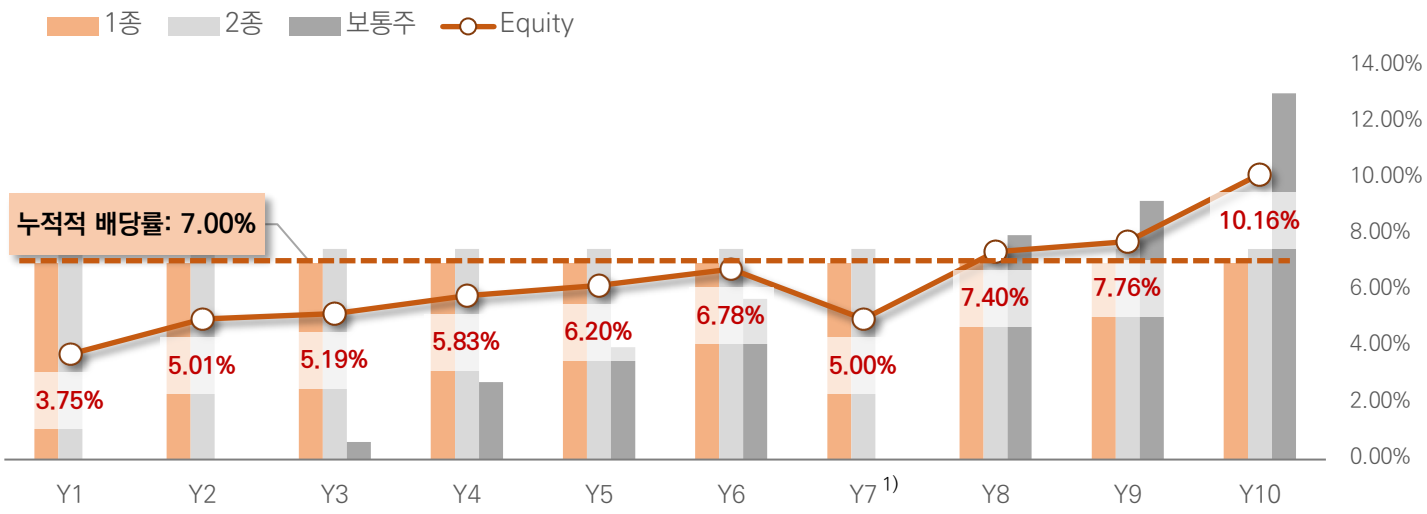
코크렙72호 투자구조도



총 투자비 5,760억원

구분	지분율	약정수익률	매각차익배분
제1종 우선주	**50.13%**	**7.00%**	**21%**
제2종 우선주	19.97%	7.50%	9%
보통주	29.90%	-	70%

배당수익률(매각제외)



보통주 및 종류주 수익률

구 분	1종 우선주	2종 우선주	보통주	Equity 전체
연평균 CoC (매각차익 제외)	**7.00%**	7.50%	4.27%	6.21%
Equity IRR (매각차익 포함)2)	**8.32%**	8.89%	9.62%	8.89%
Equity IRR (매각차익 포함) 신갈포함 시	**9.04%**	9.66%	12.06%	10.25%

1) Y7: 보수적 가정(신갈자산 개발실패 가정)에 따른 손상차손 발생
2) 매각가정 : 매입금액 기준 물가상승률(2%) 반영, 상세내역은 45페이지 참고

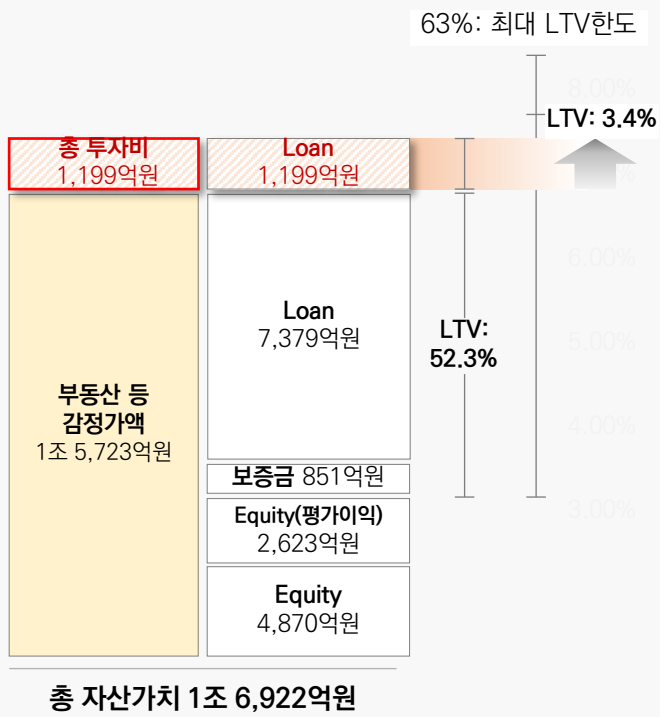
Strictly Private & Confidential

③ 코람코라이프인프라리츠 (舊리츠) 투자효과

✓ 지분 희석 없는 잔여LTV 활용 투자로써, 기존 대비 연간 31억원*의 추가 배당재원 확보 전망

(*배당수익률 +49bp효과)

잔여 LTV 활용

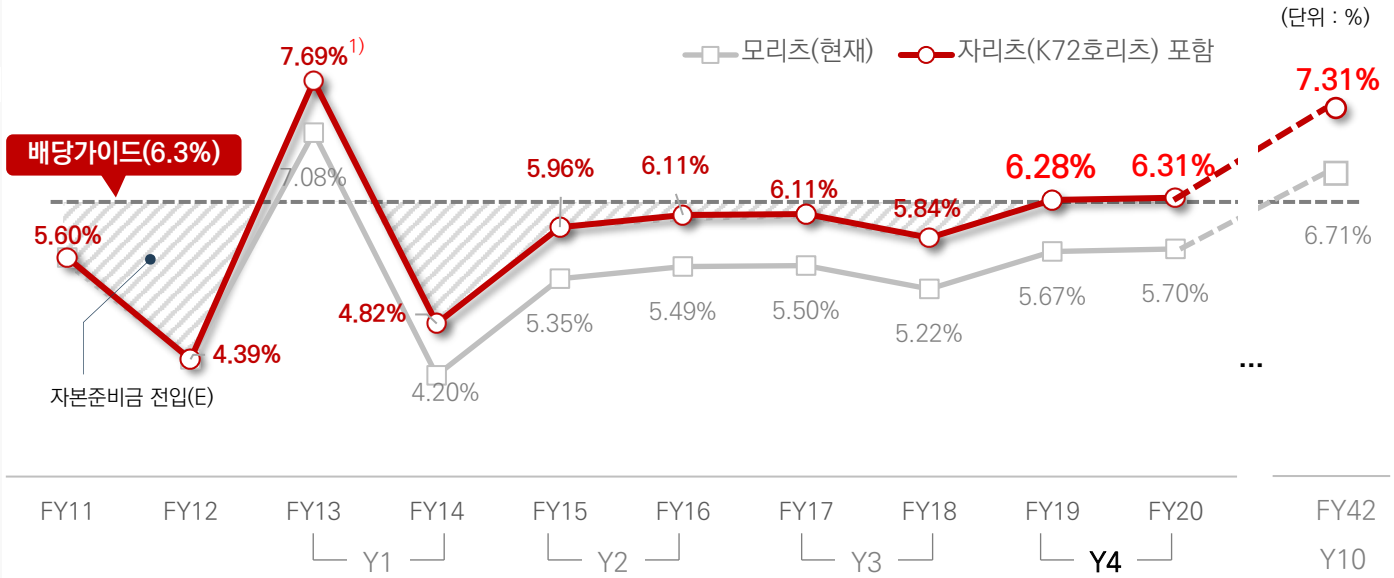


총 자산가치 1조 6,922억원

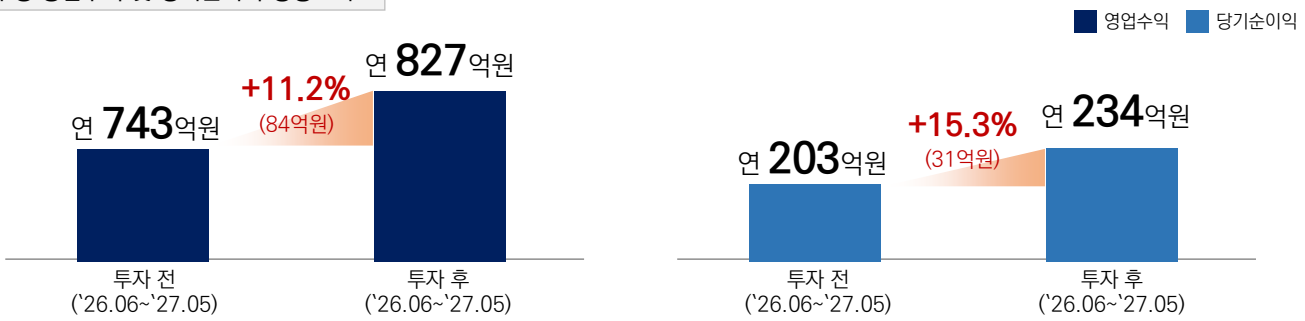
구분	감정가액	부채규모	LTV	5개년 배당수익율2)
현재	1조 5,723억원	8,230억원	52.3%	5.42%
본건투자	**1조 6,922억원**	**9,429억원**	**55.7%**	**5.91%**

※ 자본준비금 전입효과를 제외한 배당수익률

배당수익율 상향효과



추정 영업수익 및 당기순이익 상향효과



1) FY13: K72호리츠 배당시작 결산기 (양천 및 낙동로주유소 등 매각차익 반영)
2) 5년 평균 배당수익률 기준(FY13-FY22, '27년도 리파이낸싱(주유소,남청라) 이자 25bp 하향 조달 가정), 가중평균차입금리 4.11% → 3.98% 인하 예정

Strictly Private & Confidential

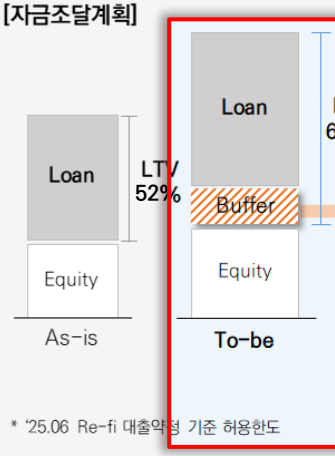
④ 母-子리츠를 활용한 주주가치 제고

✓향후 모자구조를 활용한 우량 투자자와의 협업으로 효율적 자본배치 및 리츠 규모확대 계획

코람코라이프인프라리츠

〈 '25년 10월, 삼성증권 Corp-day IR자료, 7페이지 발췌 〉

[자금조달계획]



"약 17%의 LTV 여력 보유로
약 2,540억원 추가 차입가능"

1,000억원 회사채·단기채 4% 조달 + 7% 수익률 투자
= 연간 30억원 수익 개선 가능

→ 전체 배당수익률 60bp(0.6%p) 개선 효과
→ 연 배당금 @30원/주 상향 효과

* '25.06 Re-fi 대출약정 기준 허용한도

[Deal Sourcing 계획 및 투자구조]

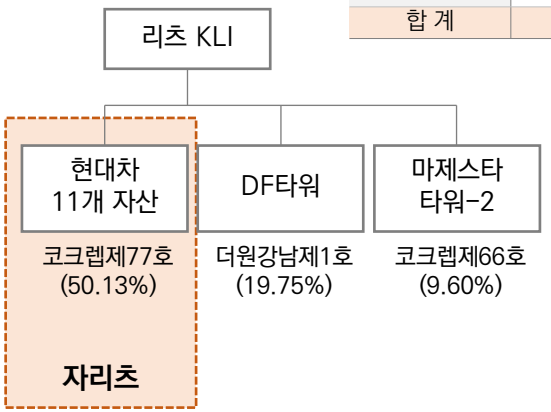
#1. 우량한 신용등급 보유 임차인의 SLB* 자산유동화
→ 투자섹터 : 기업 보유자산 토지

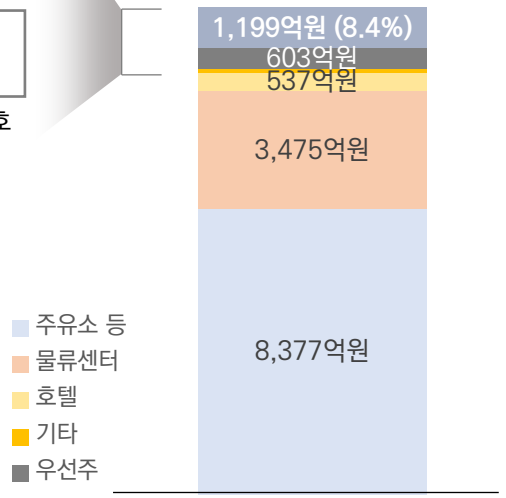
#2. 성장섹터에 프로젝트리츠를 활용한 선매입투자
→ 투자섹터 : 레지던스(시니어, 임대주택), 호텔

#3. 코람코AMC의 우량 자산 JV 투자검토
→ 투자섹터 : 물류, 오피스

재간접 투자전략

	방식	매입장부가	지분율	수익률	만기
코크렙제66호	우선주	259억원	9.60%	6.50%	'33.10.
더원강남	우선주	392억원	19.75%	6.34%	'27.10.
코크렙제72호	**우선주**	**1.199억원**	**50.13%**	**7.00%**	**'36.05.**
합 계		1,802억원			





[주주환원책 보수체계 조정]

50%+a 지분율 보유한 모자리츠 구조 시 (KLI실질수익률 향상목적)
→모리츠의 투자지분액 만큼의 운용보수 미수취 예정

I. 투자계획 〉1. 리츠개요

✓ 본건은 코람코라이프인프라리츠가 코크렙제72호리츠의 우선주 지분(50.13%)를 취득하여 자리츠로 편입하는 투자 건임.

• 본건 투자금액은 부대비용을 포함하여 약 1,199억원 규모이며, 투자수익율은 연평균 CoC는 7.00%(매각차익 제외) 수준이고 투자기간 120개월의 장기 투자임

리츠개요

구분	내용		
리츠명	주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사		
상품 유형	위탁관리부동산투자회사, 공모형, 영속형 리츠		
시가 총액	4,463억원 (총 주식수: 97,335,354주) *26년 2월말 종가 기준	자본 총계	4,805억원 (제11기 결산 기준)
본건 투자 금액	**1,199억원 (매입금액:1,193억원, 부대비용: 6억원)**		
이익 배당	매 6개월 단위 배당 (결산기: 5월, 11월)		
지분 보유기간	**'26년 5월 ~ '36년 5월 (10년[1])**		

매입 보수 및 운용 수수료

구 분	매입 보수	자산관리 수수료[2]	자산보관 수수료	일반사무수탁 수수료
수수료 조건[1]	597백만원	-	-	-
비고	매입가의 0.50%	총 자산가액의 연 0.223%	-	-

성과 보수

구 분	내 용	비고
운용 성과보수	목표수익률 초과 분의 10%	목표수익률: 연 6.3%
매각 성과보수	매각 차익의 15%	매각차익 = 자산 매각가액 – 총 자산취득비용 – 매각비용

예상수익률

구 분	연평균 CoC (매각차익 제외)	연평균 CoC (매각차익 포함)	Equity IRR
1종 우선주(72호)	7.00%	7.73%	8.32%
KLI 수익률(부대비용 포함)	**6.97%**	**7.69%**	**8.28%**

1) 해당 리츠의 영업인가 상 사업계획 기준으로 주주총회 보통결의에 따라 사업계획 연장될 수 있음, Equity IRR 수익률 120개월 운용 후 매각 가정
2) 감사팀 검토의견에 따라 모리츠 주주의 이익을 극대화할 선관주의 의무(KLI리츠 투자자 입장에서 당사가 모자리츠 운용보수를 수취하게 되는 경우 실질수익률 저하될 수 있음.)로써 모리츠의 출자금액만큼의 운용보수는 청구하지 않는 것으로 계획

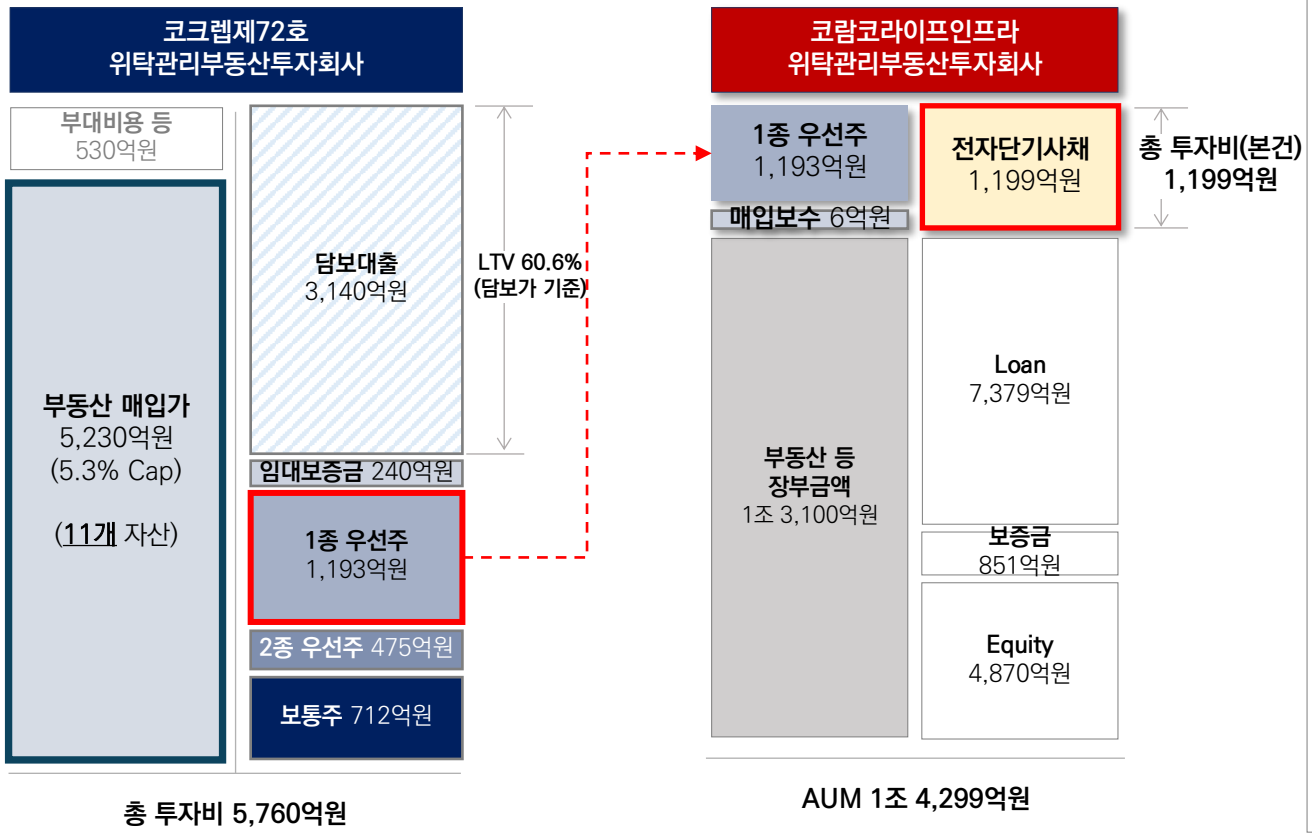
I. 투자계획 〉2. 투자개요

✓ 총 투자비는 부대비용을 포함한 1,199억원이며 전체 포트폴리오의 8.4% 수준으로 총 재간접투자는 12.6%로 확대됨

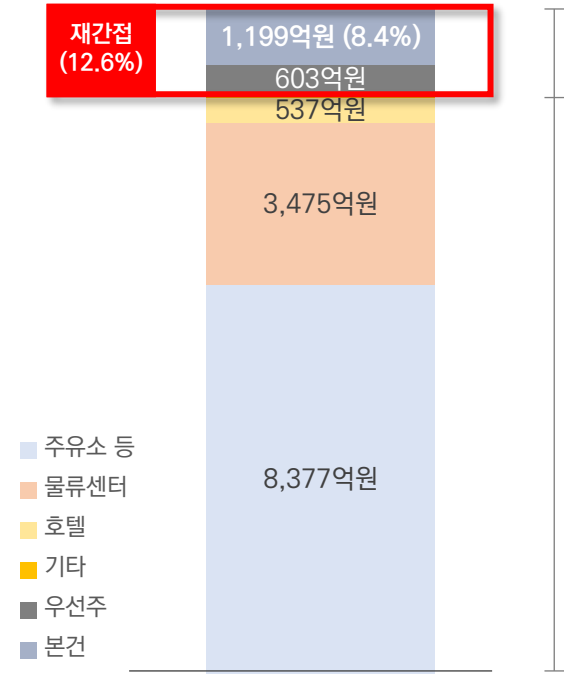
- 편입 전 대비 AUM이 약 9.2% 증가할 것으로 예상되며 별도 재무제표 기준 시 약 1.43조원의 규모가 예상됨 **(*연결 기준시 1조 8,860억원 추정)**

투자구조도

투자구조도



재간접	방식	매입장부가	지분율	수익률	만기
코크렙제66호	우선주	259억원	9.60%	6.50%	'33.10.
더원강남	우선주	392억원	19.75%	6.34%	'27.10.
코크렙제72호	**우선주**	**1.199억원**	**50.13%**	**7.00%**	**'36.05.**
합 계		1,802억원			



I. 투자계획 〉3. 재원조달 및 상환계획

✓ 한국투자증권 전단채 또는 회사채에 대한 총액인수로 단기사채 발행 시 금리는 약 4.15% 수준으로 예상됨.

- 4월 10일 금통위 기준금리 발표 후 전단채 인수계약 진행 예정(4/28) 이며, 금년도 상장 리츠 발행사례들을 참고 시 약 4.10% ~ 4.20% 수준으로 추정

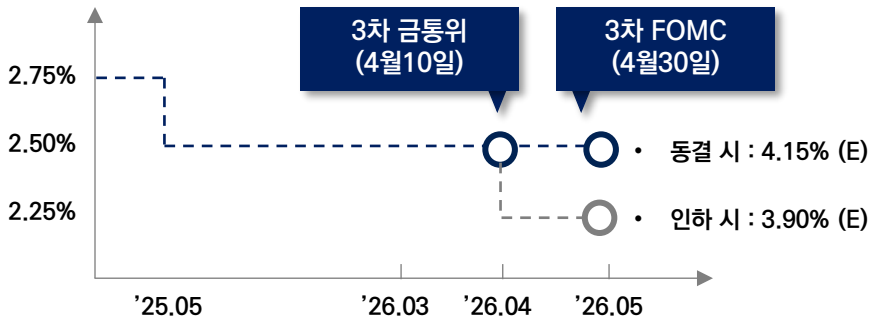
재원조달 및 상환계획(1/2)

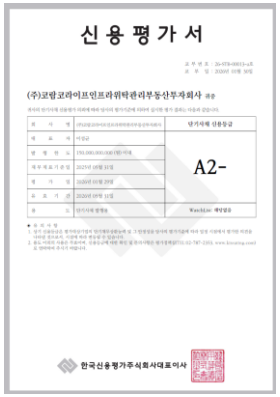
전단채(회사채) 조달금리 추정

차주	발행일	신용등급	조달기간	금액	금리	차입한도	CD금리	Spread
코람코라이프인프라	**'26.02.06**	**A2-**	**3개월물**	**100억원**	**4.10%**	**1,500억원**	**2.78%**	**132bp**
디앤디플랫폼	'26.02.27	A2-	3개월물	78억원	4.30%	1,000억원	2.81%	149bp
이지스밸류플러스	'26.02.26	A2-	3개월물	550억원	4.20%	1,200억원	2.81%	139bp
	'26.02.26	A2-	12개월물	400억원	4.60%	1,200억원	2.81%	179bp
한화리츠	'26.03.06	A2+	3개월물	200억원	3.46%	2,000억원	2.81%	65bp
	'26.03.06	A2+	3개월물	200억원	3.46%	2,000억원	2.81%	65bp
SK리츠	'26.03.10	A1	3개월물	1,000억원	3.26%	9,000억원	2.83%	43bp
본 건	'26.05.04	A2- A2-	3개월+∂ 12개월	1,193억원	4.15%(E) 4.55%(E)	1,500억원	2.83% 2.83%	132bp 172bp

* 발행할 전단채의 **조달기간(3개월~12개월)은 향후 금리 추이 전망 안정 시 결정 예정**이며 안정화 시 조기 차환예정

[기준금리 추이]

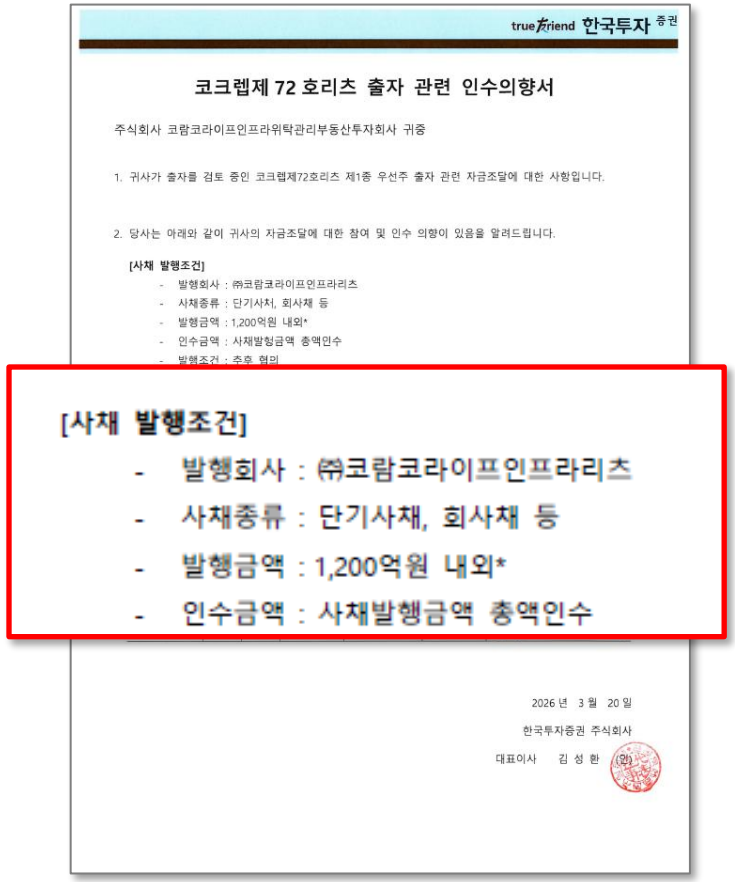



신 용 평 가 서

(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사 귀중

신 청 명	단기사채 신용등급
채 권 자	미정
발 행 한 도	150,000,000,000 (백)억원
예수부표기준일	2025년 05월 31일
청 구 일	2025년 05월 20일
유 효 기 간	2025년 05월 31일
용 도	단기사채 발행용
	A2-

한국신용평가주식회사대표이사


true friend 한국투자 증권

코크렙제 72 호리츠 출자 관련 인수의향서

주식회사 코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사 귀중

1. 귀사가 출자를 검토 중인 코크렙제72호리츠 제1종 우선주 출자 관련 자금조달에 대한 사항입니다.

2. 당사는 아래와 같이 귀사의 자금조달에 대한 참여 및 인수 의향이 있음을 알려드립니다.

[사채 발행조건]
- 발행회사 : ㈜코람코라이프인프라리츠
- 사채종류 : 단기사채, 회사채 등
- 발행금액 : 1,200억원 내외*
- 인수금액 : 사채발행금액 총액인수
- 발행조건 : 추후 협의

[사채 발행조건]
- 발행회사 : ㈜코람코라이프인프라리츠
- 사채종류 : 단기사채, 회사채 등
- 발행금액 : 1,200억원 내외*
- 인수금액 : 사채발행금액 총액인수

2026 년 3 월 20 일

한국투자증권 주식회사

대표이사 김 성 환 (인)

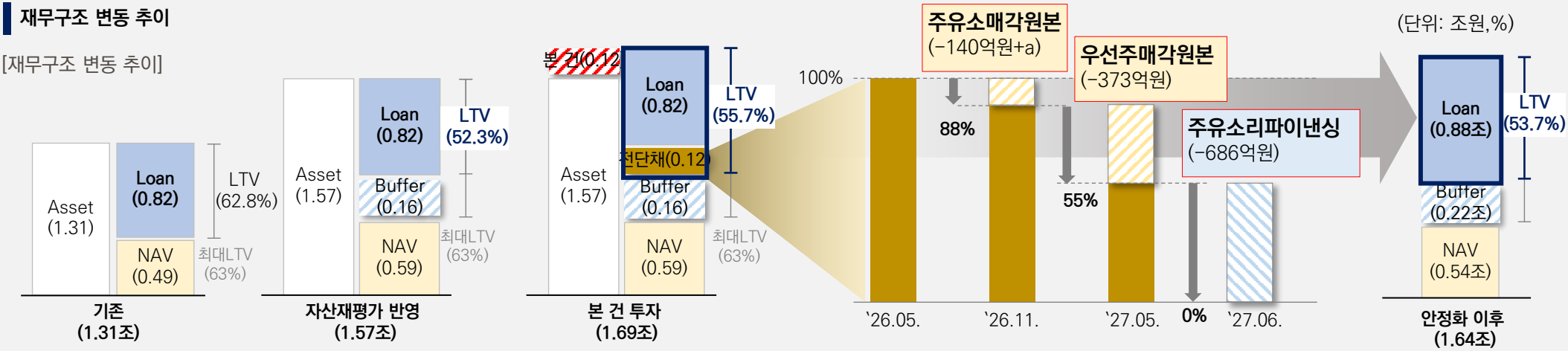
✓ KLI의 전단채 발행을 통해 투자 집행 후, 12개월 내 매각 회수원본 및 '27년 리파이낸싱 시 추가 차입으로 상환 예정

- '25년 자산재평가로 인하여 발생한 약 10%의 LTV 여유한도를 활용한 방법으로써 주식 수 변동없는(유상증자 없는) 상환 계획 수립

재원조달 및 상환계획(2/2)

재무구조 변동 추이

[재무구조 변동 추이]



[타 상장리츠 비교사례]

구분	신용등급	AUM	LTV	타인자본			단기채 상환기간	상환재원
				보증금	장기차입	단기차입(전단채)		
KLI(본건 투자시)	**A-**	**16,922억원**	**55.7%**	**5.0%**	**43.6%**	**7.1%**	**3~12M**	**현금·담보대출**
롯데리츠('25.12)	A+	25,944억원	55.6%	5.2%	23.3%	27.1%	2~5M	유상증자
한화리츠('26.01)	A+	15,399억원	55.1%	3.0%	49.5%	2.6%	6~7M	유상증자
SK리츠('25.12)	AA-	36,535억원	51.4%	1.8%	37.1%	12.5%	3~6M	유상증자·회사채

[단기채 상환계획]

구분	금액	구분		금액	상환일	상환기간
회사채(단기)	1,199억원('26.05)	Equity	주유소 매각원본[1]	140억원	'26.11	6개월
			우선주 매각원본[2]	373억원	'27.05	12개월
		Loan	리파이낸싱[3]	686억원	'27.06	12개월
합계	**1,199억원**		**합계**	**1,199억원**		**11.3개월**

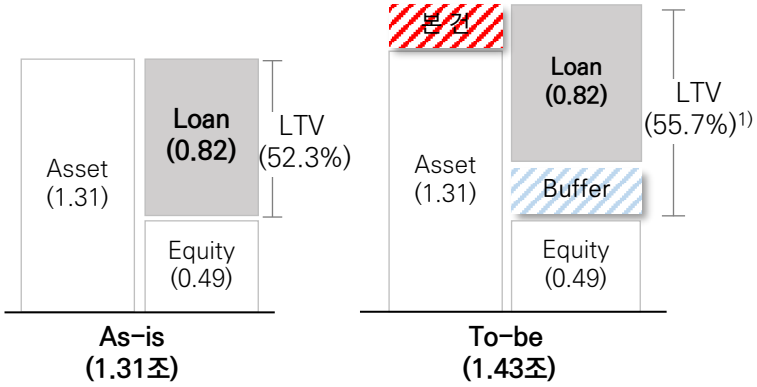
1) 26년도 매각예정자산(양천,낙동로 주유소 등)에 대한 회수예상 Equity 원본
2) DF타워 우선주에 대한 리츠 만기 시 회수가능 Equity 원본
3) '27년 5월 만기인 주유소 담보대출 대환시 허용LTV 한도(63%)내 추가조달(현재:46%)

I. 투자계획 〉4. 투자수익률

✓ 금 번 투자로 인해 투자수익률 및 조달금리의 차이 효과로 10개년 간 약 4.2% 수준의 Spread 마진이 예상됨

- 금번 투자로 인하여 배당수익률은 약 49bp 상승이 예상되며, 향후 신용등급 평정 시 재무 개선효과로 인하여 결과가 더욱 개선될 것으로 예상됨

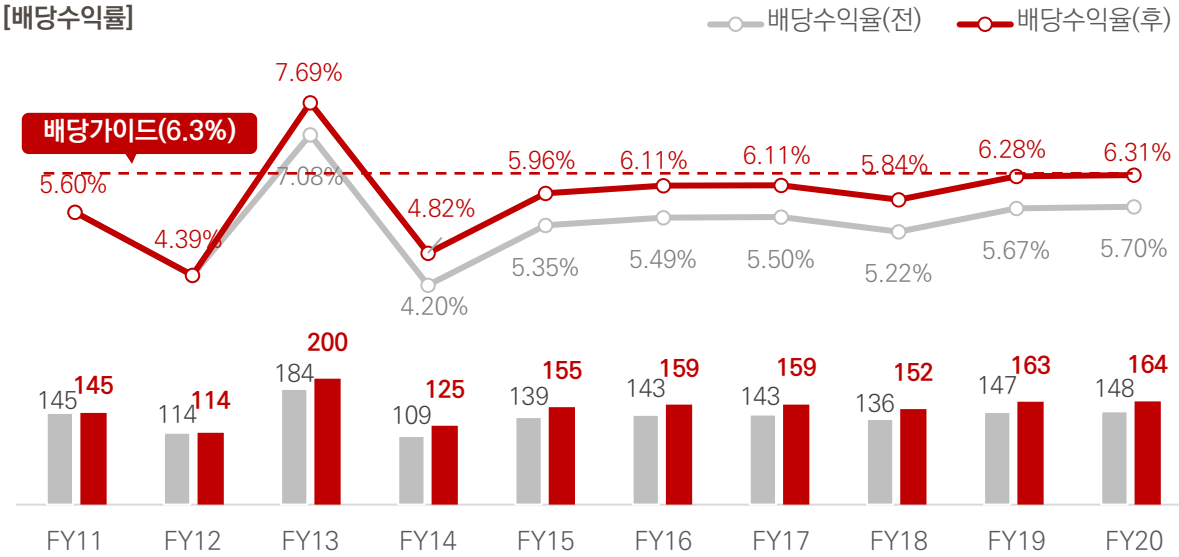
[본 건 투자효과]



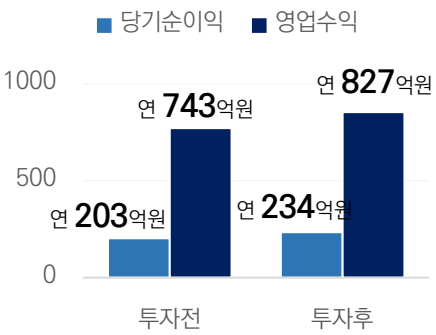
구분	신규투자	차입	Spread(%)
투자금액(조달금액)	119,300	(119,300)	-
수익률(조달금리)	8.32%	(4.15%)	▲ 4.17%
Y1	7.0%	(4.15%)	+ 2.85%
Y2	7.0%	(4.15%)	+ 2.85%
Y3	7.0%	(4.15%)	+ 2.85%
Y4	7.0%	(4.15%)	+ 2.85%
Y5	7.0%	(4.15%)	+ 2.85%
Y6	7.0%	(4.15%)	+ 2.85%
Y7	7.0%	(4.15%)	+ 2.85%
Y8	7.0%	(4.15%)	+ 2.85%
Y9	7.0%	(4.15%)	+ 2.85%
Y10	23.7%	(4.15%)	+ 19.55%

→ *투자수익률(8.32%) – 조달금리(4.15%)의 Spread Margin(4.17%)*
연 31억원 상당의 추가 배당재원 확보 가능 (약 49bp)

[배당수익률]



[영업수익 및 당기순이익]



[신용등급 평가표]

	구분	AA	A	현행	투자 후	효과
사업항목	총자산규모	≥2.5조원	≥1조원	1.3조	**1.9조**	**유리**
	현금흐름의 안정성	매우우수	우수	우수	**우수**	**유리**
	포트폴리오의 질	매우우수	우수	우수	**우수**	**유리**
재무항목	EBITDA/고정지출	≥4.0배	≥3.0배	2.3배	**2.1배**	동일
	차입금/EBITDA	< 4.5배	< 6.0배	11.4배	**11.8배**	동일
	수정부채비율	< 80%	< 150%	129.0%	**149.9%**	동일
	차입금/공정가액	< 50%	< 65%	47.0%	**50.7%**	동일
	유동성	매우우수	우수	우수	**우수**	**유리**

1) 現 대출약정 상 허용 최대 LTV는 63%(담보 감정가 기준)

I. 투자계획 〉5. 투자 및 재원조달 수권절차

✓ 본 건은 별도의 총자산의 30% 미만 투자 건으로 이사회 결의를 통해 진행 예정이며 별도의 변경인가는 필요하지 않음

- 본 건 수권절차 관련 법률의견 수령을 완료하였으며 4월 28일 이사회 결의를 통해 주주간계약 후 해당 투자에 관한 변경보고 예정임.

투자의사결정 수권절차

투자관련 수권절차 체크리스트

[증권 투자관련]

구분	의안 내용	진행상황
주주총회	총자산의 30% 초과하는 자산의 취득에 한함.	(해당사항없음)
이사회	지분증권 투자 승인의 건	4/1(E)
이사회	주주간계약 체결 승인의 건	4/28(E)
변경인가	'23년도 변경인가 내용에 따라 변경보고 예정	변경보고 예정

[사채발행 관련]

구분	내용	진행상황
주주총회	차입계획 및 사채발행계획 승인의 건(5,000억원 이내)	2/25, 승인완료
이사회	차입계획 및 사채발행계획 승인의 건(1,500억원 이내)	1/27, 승인완료
이사회	전단채 발행 및 인수계약 체결 승인의 건(1,199억원)	4/28(E)
변경인가	인가 시 사업계획에 따른 30%미만 변경 시 제외	X

KLI리츠 재원조달 및 투자일정[1)]

구분	재원조달 관련	투자 관련
1/27	[이사회] - 사채발행 한도 승인(1,500억원)	
1/31	**단기사채 신용평가 완료 (A2~26/5/31)** (한국신용평가, NICE신용평가)	
2/25	[제11기 주주총회] - 사채발행 한도 승인(5,000억원)	
3/13		**제1종 총액인수확약서(LOC) 수령** (한국투자증권 → 코람코자산신탁)
3/20	한국투자증권 전단채 인수의향서(LOI) 수령(한국투자증권 →KLI리츠)	
3/26	코람코자산신탁: 본 투자심의위원회 개최일	
4/1(예정)		[이사회] - 부동산관련 증권 투자 승인의 건
4/28(예정)	[이사회] - 전단채 발행 및 인수계약 체결	[이사회] - 주주간계약 체결
5/6(예정)	**발행대금(1,199억원) 납입**	**주금 납입(1,193억원)** **(KLI리츠 → K72호리츠)**

1) 사업일정은 협의에 따라 변동될 수 있음.

I. 투자계획 〉6. 이해상충 방지

✓ 母-子리츠 구조관련 이해상충 등 제한사항 여부에 대하여 감사팀의 사전 RISK 검토에 따라 KLI 운용보수 체계 재정립

• 모리츠 주주의 이익을 극대화할 선관주의 의무로써 모리츠의 출자금액만큼의 운용보수는 청구하지 않는 것으로 계획

이해상충 방지 및 정보교류 차단

이해상충 관련

구분	감사팀 검토의견
본 거래가 이해상충 우려가 있는 거래에 해당여부	KLI가 신규 자산(현대차 자산) 편입을 위하여 (가칭)코람코모빌리티리츠(자리츠)의 모리츠로서 주요 투자자(1종 우선주 50% 초과 지분)의 지위를 득하는 것은 KLI의 이익에 부합하는 것으로 보임. 다만, 보통주 투자자 및 제2종 우선주 투자자에 대한 이해상충 발생 가능성이 있을 것으로 판단되나, **이해상충 발생 가능성을 낮추어 상장리츠팀에서 본 건 딜을 취급할 수 있을 것으로 보임**
이해상충 우려에 따른 조치방법	현대차가 보통주 투자를 하는 이상 현대차와는 이해상충 이슈 제기 가능성이 낮을 것으로 판단되나, 주주간계약서 또는 투자합의상 **"KLI의 자산관리회사(코람코자산신탁)가 KLI와 현대차프로젝트 양측의 업무를 수행함에 따른 이해상충 가능성을 현대차(보통주 투자자)는 충분히 인지하고 있으며, 1종 우선주의 배당률 및 투자 조건에 동의한다."** 정도의 문구를 추가하여 이해상충에 대한 문제 제기의 여지를 차단하는 것을 권고함. 또한, 자산평가를 공정하게 하여 KLI의 주주를 보호하여야 함 제2종 우선주 투자자(증권사)에 대해서는 투자설명서(IM)에 AMC 지위 및 제1종 우선주 투자자(KLI)의 권리,조건 등*을 안내하고 MOU 등 체결 시 동의를 득할 것을 권고함. *본 프로젝트의 자산관리회사인 코람코자산신탁이 KLI의 자산관리업무를 동시에 위탁받아 수행하고 있으며, 1종 우선주 투자자인 "KLI"와 "2종 우선주 투자자 및 보통주 투자자"와 수익 관련 이해상충 발생 가능성이 있다는 사실

이중보수 관련

구분	내용
이중보수 이슈 관련	당사(AMC) 입장에서 우선주 투자자 금액 증가에 따른 운용보수가 증가함에 따라 자리츠 AUM을 증가하고자 하는 유인이 생기며, KLI 투자자 입장에서 당사가 **모리츠/자리츠로부터 모두 운용보수를 수취하게 되는 경우 실질수익률이 저하될 수 있음.** 당사는 모리츠 주주의 이익을 극대화 할 선관주의 의무가 있으며, 모자리츠 각각에게 운용보수를 수취하는 경우 결과적으로 모리츠 주주들의 배당 재원이 감소하게 됨. 당사 내부통제기준 제31조(회사의 행위준칙)는 "자산의 투자,운용과 관련하여 자기 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위"를 하여서는 안된다고 정하고 있으며, 동 기준 제48조(이해상충의 관리)는 이해상충이 발생할 가능성이 있다고 인정되는 경우에는 그 사실을 미리 해당 투자자에게 알려야 하며, 그 이해상충이 발생할 가능성을 투자자 보호에 문제가 없는 수준으로 낮춘 후 매매 또는 그 밖의 거래를 하여야 한다고 정하고 있음. 따라서, ① **모리츠가 운용보수를 산정할 때 자리츠 투자 해당분에서 자리츠 레벨 보수를 차감하여 보수를 산정하거나, ② 이중 보수 구조를 이사회 및 주주총회에서 명시적으로 고지하고 동의를 득하여야 할 것으로 판단됨.** 또한, 이중보수를 수취하고자 할 경우 각 자산관리위탁계약에 이중 보수 구조를 명확히 기재하여 이사회 및 주주총회의 승인을 득하여야 할 것으로 보임

This report is solely for the use of client personnel. No part of it may be circulated, quoted, or reproduced for distribution outside the client or organization without prior written approval from KORAMCO