

# 영 업 보 고 서

2023년 10월 01일부터

2023년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산운용

## < 목 차 >

### I. 회사 개황

1. 회사의 연혁
2. 영업의 개요
3. 자본금 변동사항
4. 임원 현황
5. 자산운용전문인력현황
6. 영업소 현황
7. 재무상태표
8. 손익계산서

### II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황
  - 가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황
  - 나. 부동산투자회사법 제22조의3제3항에 의하여 겸영하고 있는 업무
2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황
3. 업무수탁 수수료체계

### III. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조
  - 가. 원천별 수입금액
  - 나. 부문별 수입금액 명세
    - 1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익
    - 2) 기타 수익
2. 영업비용 등 지출에 관한 사항
3. 고유자산의 유가증권 보유현황
4. 차입에 관한 사항
  - 가. 차입내역
  - 나. 차입처 등

# 영업보고서 (제 15 기 4 분기)

주식회사 코람코자산운용

2023년 10월 01일부터  
2023년 12월 31일까지

## I. 회사 개황

### 1. 회사의 연혁

- 2010.01.20 회사 설립
- 2010.03.03 금융위원회 금융투자업 인가
- 2010.03.08 법인명의 변경 (코람코 → 코람코자산운용)
- 2011.07.01 부수업무 및 경영업무 신고 (부동산)
- 2013.05.23 회계기간의 변경  
(매년 4월 1일부터 다음 해 3월 31일 → 매년 1월 1일부터 12월 31일)
- 2013.09.02 본사이전 (역삼동 → 삼성동)
- 2013.11.13 금융위원회 집합투자업(특별자산집합투자기구) 인가
- 2014.03.03 대표이사의 사임 및 선임 (사임: 김영덕, 선임: 박래익)
- 2014.07.16 부수업무 및 경영업무 신고 (특별자산)
- 2014.09.16 외국환업무 취급기관 등록 (기획재정부)
- 2015.05.29 대표이사의 사임 및 선임 (사임: 박래익, 선임: 이현승)

### 2. 영업의 개요

- ① 회사는 다음 사업을 영위함을 목적으로 한다. 다만, 금융위원회로부터 인가 또는 등록을 받은 업무단위에 한한다.
1. 집합투자업
  2. 투자매매업
  3. 투자중개업
  4. 투자자문업
  5. 투자일임업
  6. 기타 위 각호에 부수되는 일체의 업무
- ② 회사는 제1항의 업무 외에 다음 각호의 금융업무를 경영할 수 있다.
1. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”이라 한다) 또는 금융관련법령에서 인가·허가 또는 등록 등을 얻어서 영위하는 다음 각목의 금융업무
    - 가. 보험업법에 따른 보험대리점의 업무 또는 보험중개사의 업무
    - 나. 자본시장법에 따른 일반사무관리회사의 업무
    - 다. 외국환거래법에 따른 외국환업무 및 외국환중개업무

### 3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2010.01.20	보통주	10,000	10,000	회사설립

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

#### 4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
박형석	대표이사	2023.03.31	2025.03.31	- 코람코자산운용 (2013 ~ 현재)	상근	해당
김태원	사내이사	2023.05.31	2025.03.31	- 코람코자산운용 (2016 ~ 현재)	상근	해당
차정하	사외이사	2022.03.31	2024.03.30	- EU Chamber of Commerce, - Co-Chair (Finance, Banking and Insurance) of the Korea-UK Business Council	비상근	비해당
김정연	사외이사	2022.03.31	2024.03.30	- 외교부 (국제협력정책관, 제1차관실) - 기업자문위원 (삼성생명, 삼성생명, 삼성생명)	비상근	비해당
송경순	사외이사	2023.03.31	2025.03.31	- KECG 대표전문가 - KECG설립 및 대표	비상근	비해당
김열홍	감사	2023.03.31	2026.03.31	- HMC네트웍스 부대표 - 하나은행 지점장	비상근	비해당

## 5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
부사장	박형석	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2013.12 ~ 현재 / 코람코자산운용</li> <li>- 자산운용전문인력</li> <li>- 투자자산운용사</li> </ul>
이사	정태웅	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2016.02 ~ 2019.01 / 삼성생명보험</li> <li>- 2019.01 ~ 2021.03 / 이지스자산운용</li> <li>- 2023.04 ~ 현재 / 코람코자산운용</li> <li>- 자산운용전문인력</li> <li>- 투자자산운용사</li> </ul>
부장	윤혁민	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2019.11 ~ 현재 / 코람코자산운용</li> <li>- 2011.12 ~ 2019.10. / 부국증권</li> <li>- 자산운용전문인력</li> <li>- 투자자산운용사</li> </ul>
과장	정대현	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2016.09. ~ 2019.11. / 교보리얼코</li> <li>- 2019.11 ~ 2020.04. / 어니스트파트너스</li> <li>- 2020.07. ~ 2020.09. / 피나클자산관리</li> <li>- 2020.10. ~ 현재 / 코람코자산운용</li> <li>- 자산운용전문인력</li> <li>- 투자자산운용사</li> </ul>
과장	조재형	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2018.01. ~ 2020.11. / 서울투자운용</li> <li>- 2020.11. ~ 2021.12. / 현대자산운용</li> <li>- 2021.12 ~ 현재 / 코람코자산운용</li> <li>- 자산운용전문인력</li> </ul>
대리	임영곤	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2019.12. ~ 2021.01. / 엠디엠플러스</li> <li>- 2023.02 ~ 2023.04 / 헤리티지자산운용</li> <li>- 2023.05 ~ 현재 / 코람코자산운용</li> <li>- 자산운용전문인력</li> <li>- 투자자산운용사</li> </ul>
부장	김경식	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2018.12 ~ 2020.03 / 컬리어스인터내셔널코리아</li> <li>- 2020.04 ~ 2023.03 / 이지스자산운용</li> <li>- 2023.04 ~ 현재 / 코람코자산운용</li> <li>- 자산운용전문인력</li> <li>- 투자자산운용사</li> </ul>
대리	김성훈	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2019.01 ~ 2021.10 / 현대자동차</li> <li>- 2021.11 ~ 2023.05 / D&amp;D 인베스트먼트</li> <li>- 2023.05 ~ 현재 / 코람코자산운용</li> <li>- 자산운용전문인력</li> <li>- 투자자산운용사</li> </ul>

계	8 명	
---	-----	--

## 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
코람코자산운용	2010.01.20	서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 2층 ( Tel : 02-787-0179 ) ( Fax : 02-787-0146 )	109

## 7. 재무상태표

당기 제 15 기 기말                      20 23 년 12 월 31 일      현재  
 전기 제 14 기 기말                      20 22 년 12 월 31 일      현재

회사명: 주식회사 코람코자산운용

(단위: 원)

과 목	제 15 (당)기	기말	제 14 (전)기	기말
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
1. 현금및예치금		11,633,372,015		35,936,556,182
현금및현금성자산	79,372,015		124,556,182	
기타예치금	11,554,000,000		35,812,000,000	
2. 유가증권		27,808,423,746		21,563,565,544
당기손익인식금융자산	27,808,423,746		21,563,565,544	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		2,191,155,304		766,235,671
대여금	2,191,155,304		766,235,671	
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		10,635,765,728		1,366,536,215
토지				
건물				
기타	10,635,765,728		1,366,536,215	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		12,086,607,177		11,863,385,632
매출채권				
미수금	1,652,728,841		1,852,212,541	
미수수익	3,686,642,434		3,846,919,194	
선급금	142,782,370		110,747,680	
선급비용	114,149,203		77,809,020	
보증금	2,536,908,000		1,777,639,696	
파생상품자산				
무형자산	3,459,781,956		2,258,536,050	
이연법인세자산	493,614,373		1,939,521,451	
매각예정자산				
기타				
<b>자 산 총 계</b>		64,355,323,970		71,496,279,244
<b>II. 부 채</b>				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		13,133,713,993		12,850,831,740
매입채무				
미지급금	0			
미지급비용	2,793,628,995		7,775,837,282	
선수수익				
선수금	16,454		0	
예수금	303,909,700		861,019,494	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무				
충당부채	337,095,865		213,894,273	
당기법인세부채	173,682,478		3,071,548,712	
기타	9,525,380,501		928,531,979	

<b>부 채 총 계</b>		13,133,713,993		12,850,831,740
<b>Ⅲ. 자본</b>				
1. 자본금		10,000,000,000		10,000,000,000
보통주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
주식발행초과금				
기타				
3. 자본조정		(147,424,000)		(147,424,000)
주식할인발행차금	(147,424,000)		(147,424,000)	
기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
유가증권평가손익				
기타				
5. 이익잉여금(결손금)		41,369,033,977		48,792,871,504
<b>자 본 총 계</b>		51,221,609,977		58,645,447,504
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		64,355,323,970		71,496,279,244

## 8. 손익계산서

당기 제 15 기 0 기말  
전기 제 14 기 0 기말

20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 12 월 31 일  
20 22 년 1 월 1 일 ~ 20 22 년 12 월 31 일

회사명: 주식회사 코람코자산운용

(단위: 원)

과 목	제 15 (당)기		제 14 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	6,150,297,361	22,716,661,318	11,598,969,666	43,716,489,400
1. 수수료수익	4,785,501,836	20,463,060,732	9,174,778,108	39,035,308,651
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	0	0	0	0
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익				
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타	4,785,501,836	20,463,060,732	9,174,778,108	39,035,308,651
2. 유가증권관련이익	991,948,173	1,115,842,891	(175,759,298)	647,970,456
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익	115,765,224	690,755,892	235,291,143	630,394,493
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익	257,082,128	447,001,803	2,364,659,713	3,402,815,800
<b>II. 영업비용</b>	4,325,383,251	19,790,410,810	6,010,545,760	20,407,249,413
1. 이자비용	141,210,858	168,864,889	8,669,890	44,876,244
차입금				
사채				
기타	141,210,858	168,864,889	8,669,890	44,876,244
2. 유가증권관련손실	125,857,071	414,242,721	1,425,562,947	1,652,347,124
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	4,047,866,757	19,196,854,635	4,111,250,860	18,244,963,982
급여	1,583,173,608	9,854,292,064	2,316,676,529	12,025,096,039
퇴직급여	184,795,717	823,824,877	180,020,155	691,179,180
복리후생비	459,173,342	1,513,861,237	337,369,458	1,092,938,544
임차료	2,316,166	852,842,633	3,719,404	36,430,627
지급수수료	428,867,160	1,614,966,496	430,116,409	1,109,691,287
접대비	231,845,693	935,269,140	226,196,463	883,717,444
감가상각비	626,839,039	1,679,327,258	307,314,531	1,187,832,418
세금과공과	125,609,161	545,321,214	62,681,544	322,523,969
기타	405,246,871	1,377,149,716	247,156,367	895,554,474
6. 기타영업비용	10,448,565	10,448,565	465,062,063	465,062,063
<b>III. 영업이익</b>	1,824,914,110	2,926,250,508	5,588,423,906	23,309,239,987
<b>IV. 영업외수익</b>	283,860	1,340,954,097	604,289	8,347,507
이자수익				
배당금수익				
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추심이익				
총당부채환입	0	423,309,968	604,289	
기타	283,860	917,644,129		8,347,507

<b>V. 영업외비용</b>	19,125,862	71,452,576	620,802,642	1,149,100,198
이자비용				
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)	6,992,307	22,817,223		
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금	10,620,000	10,620,000		
총당부채전입				
기타	1,513,555	38,015,353	620,802,642	1,149,100,198
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	1,806,072,108	4,195,752,029	4,968,225,553	22,168,487,296
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>	609,765,117	1,619,589,556	1,120,708,578	5,077,419,337
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	1,196,306,991	2,576,162,473	3,847,516,975	17,091,067,959
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	1,196,306,991	2,576,162,473	3,847,516,975	17,091,067,959
<b>X I. 주당이익</b>	598	1,288	(425)	8,546

## II. 업무현황

### 1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
해당사항 없음					

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
집합투자업 (부동산)	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2010.03.03	
투자매매업 (인수업 제외)	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2010.03.03	
집합투자업 (특별자산)	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2013.11.13	
투자자문업	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2015.08.13	
전문사모집합투자업	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2015.10.26	
투자일임업	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2022.12.01	
부동산개발업	『부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률』	2019.06.05	
중개주선또는 대리업무 (부동산)	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2011.07.01	
중개주선또는 대리업무 (특별자산)	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2014.07.16	
특별자산과 관련된 제반자문 및 컨설팅업무	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2014.07.16	
부동산관련 SPC의 대리사무 및 자산관리업무	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2016.03.18	
특별자산사업(인프라) 에 대한 자문및 컨설팅업무	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2016.10.26	
조세특례제한법상 PFV의 자산관리 및 운용업무	『조세특례제한법』	2020.07.09	
부동산투자에대한 자금조달 관련 컨설팅 및 리서치업무	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2020.12.24	
상법상SPC의 자산관리 및 사무대리업무	『상법』	2021.07.05	
신디케이트드론 관련 대주의 대리금융기관 업무	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2021.12.28	



## 2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
해당사항 없음					

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

### 3. 업무수탁 수수료체계

구 분	부동산투자회사
해당사항 없음	

구 분	부동산투자회사
해당사항 없음	

### Ⅲ. 재무에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

##### 가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)			
기타수익	22,717	100.00%	
총수익	22,717	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비고
해당사항 없음			

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
수수료수익	20,463	90.08%	
이자수익	691	3.04%	
기타의 영업수익	447	1.97%	
증권평가 및 처분이익	1,116	4.91%	
영업외 수익			
수익 계	22,717	100.00%	

## 2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자비용	169	0.85%	
증권평가및처분손실	414	2.09%	
판매비와관리비	19,197	96.70%	
영업외비용	71	0.36%	
비용 계	19,851	100.00%	

### 3. 고유자산의 유가증권 보유현황

(단위 : 백만원, %)

당분기말 현재 보유하고 있는 유가증권 현황	구 분		당분기동안 거래내역	비 고
	취득 금액	주식의 경우 의결권 있는 주식의 보유비율		
펀드온라인코리아	200	0.1%		
마곡마이스피에프브이(주) 보통주	50	1.0%		
코람코경산물류 PFV	430	9.1%		
케이로지스필드이천마장 PFV	1,000	17.4%		
가산데이터센터 PFV	4,000	2.8%		
케이스퀘어 세종물류 PFV	1,000	11.1%		
케이로지스필드고양물류센터	900	15.0%		
케이로지스필드부산범방 PFV	1,000	18.2%		
케이스퀘어그랜드강서PFV	755	15.1%		
케이스퀘어용산PFV	1,950	19.5%		
코람코시화데이터센터PFV	400	2.4%		
케이스퀘어에코송파PFV	30	0.3%		
케이인더스트리PFV	100	0.6%		
US Value Add 1호 수익증권	34			
코람코NPL전문사모1호	213			
PPFA 수익증권	100			
유럽코어 제2-3호	279			
72호 지분증권	100			
86호(유) 지분증권	15			
82호 수익증권	500			
US Debt 7호 수익증권	222			
유럽코어4호	370			
다움6호	100			
전문사모115호	840			
고덕강일파크(유)	300			
전문사모126호	500			
전문사모129호	300			
전문사모130호	580			
전문사모131호	140			
전문사모135호	100			
밸류그로스 1호	4,907			
일반사모139호	100			
일반사모143호	2,002			
멀티블라인드33호	300			
145호 지분증권	100			
146호 지분증권	100			
Debt CW-SJ 1호	2,000			
국내개발 일반사모1호	68			

일반사모147호	900			
Debt core Strategy1호	955			
합 계	27,940	-	-	-



#### 4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
해당사항 없음					

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
해당사항 없음					