

영 업 보 고 서

2023년 07월 01일부터

2023년 09월 30일까지

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 3 분기)

주식회사 코람코자산운용

2023년 07월 01일부터
2023년 09월 30일까지

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

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
부사장	박형석	<ul style="list-style-type: none"> - 2013.12 ~ 현재 / 코람코자산운용 - 자산운용전문인력 - 투자자산운용사
이사	정태웅	<ul style="list-style-type: none"> - 2016.02 ~ 2019.01 / 삼성생명보험 - 2019.01 ~ 2021.03 / 이지스자산운용 - 2023.04 ~ 현재 / 코람코자산운용 - 자산운용전문인력 - 투자자산운용사
부장	윤혁민	<ul style="list-style-type: none"> - 2019.11 ~ 현재 / 코람코자산운용 - 2011.12 ~ 2019.10. / 부국증권 - 자산운용전문인력 - 투자자산운용사
과장	정대현	<ul style="list-style-type: none"> - 2016.09. ~ 2019.11. / 교보리얼코 - 2019.11 ~ 2020.04. / 어니스트파트너스 - 2020.07. ~ 2020.09. / 피나클자산관리 - 2020.10. ~ 현재 / 코람코자산운용 - 자산운용전문인력 - 투자자산운용사
과장	조재형	<ul style="list-style-type: none"> - 2018.01. ~ 2020.11. / 서울투자운용 - 2020.11. ~ 2021.12. / 현대자산운용 - 2021.12 ~ 현재 / 코람코자산운용 - 자산운용전문인력
대리	임영곤	<ul style="list-style-type: none"> - 2019.12. ~ 2021.01. / 엠디엠플러스 - 2023.02 ~ 2023.04 / 헤리티지자산운용 - 2023.05 ~ 현재 / 코람코자산운용 - 자산운용전문인력 - 투자자산운용사
계	6 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)	104

7. 재무상태표

당기 제 15 기 3 분기 20 23 년 9 월 30 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	3 분기	제 14 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		11,969,285,580		35,936,556,182
현금및현금성자산	214,285,580		124,556,182	
기타예치금	11,755,000,000		35,812,000,000	
2. 유가증권		25,988,034,597		21,563,565,544
당기손익인식금융자산	25,988,034,597		21,563,565,544	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		2,015,801,248		766,235,671
대여금	2,015,801,248		766,235,671	
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		1,294,208,568		1,366,536,215
토지				
건물				
기타	1,294,208,568		1,366,536,215	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		13,594,189,027		11,863,385,632
매출채권				
미수금	1,716,991,531		1,852,212,541	
미수수익	4,005,629,591		3,846,919,194	
선급금	733,848,790		110,747,680	
선급비용	172,242,261		77,809,020	
보증금	2,536,908,000		1,777,639,696	
파생상품자산				
무형자산	3,498,871,842		2,258,536,050	
이연법인세자산	929,697,012		1,939,521,451	
매각예정자산				
기타				
자 산 총 계		54,861,519,020		71,496,279,244
II. 부 채				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		4,836,216,034		12,850,831,740
매입채무				
미지급금	426,531,564			
미지급비용	3,675,869,048		7,775,837,282	
선수수익				
선수금	16,454		0	
예수금	337,038,032		861,019,494	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무				
충당부채			213,894,273	
당기법인세부채	0		3,071,548,712	
기타	396,760,936		928,531,979	

부 채 총 계		4,836,216,034		12,850,831,740
Ⅲ. 자본				
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)		40,172,726,986		48,792,871,504
자 본 총 계		50,025,302,986		58,645,447,504
부 채 및 자 본 총 계		54,861,519,020		71,496,279,244

8. 손익계산서

당기 제 15 기 3 분기
전기 제 14 기 3 분기

20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 9 월 30 일
20 22 년 1 월 1 일 ~ 20 22 년 9 월 30 일

회사명: 주식회사 코람코자산운용

(단위: 원)

과 목	제 15 (당)기		제 14 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	4,257,721,322	16,566,363,957	9,708,980,098	32,117,519,734
1. 수수료수익	4,018,474,914	15,677,558,896	9,339,961,790	29,860,530,543
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	0		0	0
리츠자산매입수수료수익		-		
리츠운용수수료수익				
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타	4,018,474,914	15,677,558,896	9,339,961,790	29,860,530,543
2. 유가증권관련이익	55,916,194	123,894,718	19,322,631	823,729,754
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익	127,573,285	574,990,668	282,399,491	395,103,350
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익	55,756,929	189,919,675	67,296,186	1,038,156,087
II. 영업비용	5,188,779,422	15,465,027,559	5,185,921,209	14,396,703,653
1. 이자비용	8,192,166	27,654,031	12,238,723	36,206,354
차입금				
사채				
기타	8,192,166	27,654,031	12,238,723	36,206,354
2. 유가증권관련손실	90,247,978	288,385,650	26,215,412	226,784,177
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	5,090,339,278	15,148,987,878	5,147,467,074	14,133,713,122
급여	2,579,242,235	8,271,118,456	3,532,570,942	9,708,419,510
퇴직급여	244,204,749	639,029,160	183,153,524	511,159,025
복리후생비	402,310,039	1,054,687,895	286,526,858	755,569,086
임차료	310,301,998	850,526,467	2,834,414	32,711,223
지급수수료	514,576,091	1,186,099,336	245,415,459	679,574,878
접대비	257,206,962	703,423,447	246,420,465	657,520,981
감가상각비	410,312,857	1,214,392,427	317,267,839	912,480,476
세금과공과	104,408,411	419,712,053	125,191,966	259,842,425
기타	267,775,936	809,998,637	208,085,607	616,435,518
6. 기타영업비용				
III. 영업이익	(931,058,100)	1,101,336,398	4,523,058,889	17,720,816,081
IV. 영업외수익	427,493,402	1,340,670,237	30,261	7,743,218
이자수익				
배당금수익				
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추심이익				
총당부채환입	423,309,968	423,309,968		
기타	4,183,434	917,360,269	30,261	7,743,218

V. 영업외비용	1,459,835	52,326,714	801,777	528,297,556
이자비용				
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)		15,824,916		0
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금				
총당부채전입				
기타	1,459,835	36,501,798	801,777	528,297,556
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(505,024,533)	2,389,679,921	4,522,287,373	17,200,261,743
VII. 법인세비용(수익)	346,827,990	1,009,824,439	991,373,573	3,956,710,759
VIII. 당기순이익(손실)	(851,852,523)	1,379,855,482	3,530,913,800	13,243,550,984
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	(851,852,523)	1,379,855,482	3,530,913,800	13,243,550,984
X I. 주당이익	(425)	689	1,765	6,621

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 대해 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	16,566	100.00%	
총수익	16,566	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	15,678	94.63%	
이자수익	575	3.47%	
기타의 영업수익	190	1.15%	
증권평가 및 처분이익	124	0.75%	
영업외 수익			
수익 계	16,566	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자비용	28	0.18%	
증권평가및처분손실	288	1.86%	
판매비와관리비	15,149	97.63%	
영업외비용	52	0.34%	
비용 계	15,517	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	14.0%		
가산데이터센터 PFV	4,000	2.8%		
케이스퀘어 세종물류 PFV	1,000	11.1%		
케이로지스필드고양물류센터	900	15.0%		
케이로지스필드부산범방 PFV	1,000	18.2%		
하나대체투자그랜드강서PFV	755	15.1%		
하나대체투자용산PFV	1,950	19.5%		
코람코시화데이터센터PFV	400	2.4%		
케이스퀘어에코송파PFV	30	0.3%		
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			
다음6호	100			
코람코110호	50			
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	636			
Debt core Strategy1호	315			
합 계	26,986	-	-	-

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					