

영 업 보 고 서

2023년 01월 01일부터

2023년 03월 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 1 분기)

주식회사 코람코자산운용

2023년 01월 01일부터
2023년 03월 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)
사내이사의 선임 (박형석)
2015.08.13 금융위원회 투자자문업 인가
2015.10.26 금융위원회 전문사모집합투자업 인가
2016.03.18 부수업무 신고 (부동산)
2016.06.13 본사이전 (삼성동 골든타워 15층 → 골든타워 2층)
2016.10.26 부수업무신고 (특별자산)
2016.12.30 대표이사의 사임 및 선임 (사임: 이현승, 선임: 박형석)
2018.03.30 사내이사 및 대표이사 선임(전응철)
2019.03.29 감사(비상근) 선임 (차순영)
2019.05.31 부동산개발업 등록(국토교통부)
2021.01.29 기타비상무이사 선임 (홍은기)
2021.01.31 대표이사의 사임 (전응철)
2022.03.31 기타비상무이사의 사임 (홍은기)
2022.09.14 리츠AMC 인가 취득 (국토교통부)
2022.12.01 투자일임업 등록 (금융위원회)
2023.03.31 감사(비상근) 사임 (차순영)
2023.03.31 감사(비상근) 선임 (김열홍)

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
- 라. 전자금융거래법에 따른 전자자금이체업무
- 마. 근로자퇴직급여 보장법에 따른 퇴직연금사업자의 업무
- 바. 담보부사채신탁법에 따른 담보부사채에 관한 신탁업무
- 사. 산업발전법에 따른 기업구조조정전문회사의 업무
- 아. 중소기업창업 지원법에 따른 중소기업창업투자회사의 업무
- 자. 여신전문금융업법에 따른 신기술사업금융업

2. 자본시장법 또는 금융관련법령에서 정하고 있는 금융업무로서 해당 법령에서 회사가 영위할 수 있도록 한 업무

3. 국가 또는 공공단체 업무의 대리
4. 투자자를 위하여 그 투자자가 위탁한 투자자예탁금으로 수행하는 자금이체업무
5. 자산유동화에 관한 법률에 따른 자산관리자의 업무와 유동화전문회사업무의 수탁업무
6. 투자자계좌에 속한 증권·금전 등에 대한 제3자 담보권의 관리업무
7. 상법에 따른 사채모집의 수탁업무
8. 대출의 중개·주선 또는 대리업무
9. 부동산투자회사법에서 규정한 자산관리회사로서의 업무
10. 부동산투자회사법 및 부동산개발업법에 의해 허용되는 사업

③ 회사는 자본시장법의 규정에 의하여 금융투자업에 부수하는 업무로서 금융위원회에 신고한 업무를 영위할 수 있다.

④ 회사는 본조 제1항 내지 제3항의 업무 외에 관계법령이 허용하는 범위 내에서 관계부처로부터의 적절한 인가·허가 등의 절차를 거쳐 다른 사업을 영위할 수 있다.

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	2021.05.25	2023.03.31	- 코람코자산운용 (2013 ~ 현재)	상근	해당
차정하	사외이사	2022.03.31	2024.03.30	- EU Chamber of Commerce, Co-Chair, Green Working Group. - Korea Green Building	비상근	비해당
김정연	사외이사	2022.03.31	2024.03.30	- 외교통상부(북미2과, 중동과, 제1차관실) - 김앤장 법률사무소 변호사	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	- 2013.12 ~ 현재 / 코람코자산운용 - 자산운용전문인력 - 투자자산운용사
부장	윤혁민	- 2019.11 ~ 현재 / 코람코자산운용 - 2011.12 ~ 2019.10. / 부국증권 - 자산운용전문인력
차장	권현미	- 2015.08 ~ 현재 / 코람코자산운용 - 자산운용전문인력 - 투자자산운용사
과장	정대현	- 2016.09. ~ 2019.11. / 교보리얼코 - 2019.11 ~ 2020.04. / 어니스트파트너스 - 2020.07. ~ 2020.09. / 피나클자산관리
과장	조재형	- 2018.01. ~ 2020.11. / 서울투자운용 - 2020.11. ~ 2021.12. / 현대자산운용 - 2021.12 ~ 현재 / 코람코자산운용
계	5 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)	100

7. 재무상태표

당기 제 15 기 1 분기 20 23 년 3 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	1 분기	제 14 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		18,844,130,657		35,936,556,182
현금및현금성자산	66,793,342		124,556,182	
기타예치금	18,777,337,315		35,812,000,000	
2. 유가증권		22,287,906,084		21,563,565,544
당기손익인식금융자산	22,287,906,084		21,563,565,544	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		1,324,761,222		766,235,671
대여금	1,324,761,222		766,235,671	
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		1,859,430,213		1,366,536,215
토지				
건물				
기타	1,859,430,213		1,366,536,215	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		12,854,632,747		11,863,385,632
매출채권				
미수금	1,385,584,185		1,852,212,541	
미수수익	3,903,486,570		3,846,919,194	
선급금	167,610,680		110,747,680	
선급비용	58,663,728		77,809,020	
보증금	2,330,567,300		1,777,639,696	
파생상품자산				
무형자산	3,069,198,833		2,258,536,050	
이연법인세자산	1,939,521,451		1,939,521,451	
매각예정자산				
기타				
자 산 총 계		57,170,860,923		71,496,279,244
II. 부 채				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		7,616,756,455		12,850,831,740
매입채무				
미지급금	133,887,065		0	
미지급비용	5,358,326,505		7,775,837,282	
선수수익				
선수금	16,454		0	
예수금	273,850,145		861,019,494	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무				
충당부채	413,939,946		213,894,273	
당기법인세부채	745,084,646		3,071,548,712	
기타	691,651,694		928,531,979	

부 채 총 계		7,616,756,455		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)		39,701,528,468		48,792,871,504
자 본 총 계		49,554,104,468		58,645,447,504
부 채 및 자 본 총 계		57,170,860,923		71,496,279,244

8. 손익계산서

당기 제 15 기 1 분기
전기 제 14 기 1 분기

20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 3 월 31 일
20 22 년 1 월 1 일 ~ 20 22 년 3 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
I. 영업수익	4,817,640,800	4,817,640,800	9,134,876,148	9,134,876,148
1. 수수료수익	4,407,547,342	4,407,547,342	8,068,119,553	8,068,119,553
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	0	0	0	0
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익				
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타	4,407,547,342	4,407,547,342	8,068,119,553	8,068,119,553
2. 유가증권관련이익	28,529,542	28,529,542	295,831,796	295,831,796
3. 파생상품관련이익	0		0	
4. 대출채권관련이익	0		0	
5. 이자수익	302,680,534	302,680,534	68,509,809	68,509,809
6. 배당금수익	0		0	
7. 기타의 영업수익	78,883,382	78,883,382	702,414,990	702,414,990
II. 영업비용	4,500,792,858	4,500,792,858	4,376,045,405	4,376,045,405
1. 이자비용	8,735,597	8,735,597	11,143,334	11,143,334
차입금				
사채				
기타	8,735,597	8,735,597	11,143,334	11,143,334
2. 유가증권관련손실	93,155,162	93,155,162	196,944,177	196,944,177
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	4,398,902,099	4,398,902,099	4,167,957,894	4,167,957,894
급여	2,580,220,395	2,580,220,395	2,814,778,261	2,814,778,261
퇴직급여	155,124,841	155,124,841	133,722,727	133,722,727
복리후생비	289,248,472	289,248,472	217,502,224	217,502,224
임차료	225,385,742	225,385,742	24,947,556	24,947,556
지급수수료	184,163,226	184,163,226	235,459,196	235,459,196
접대비	240,849,160	240,849,160	191,694,226	191,694,226
감가상각비	342,898,510	342,898,510	277,900,478	277,900,478
세금과공과	123,672,676	123,672,676	74,717,918	74,717,918
기타	257,339,077	257,339,077	197,235,308	197,235,308
6. 기타영업비용				
III. 영업이익	316,847,942	316,847,942	4,758,830,743	4,758,830,743
IV. 영업외수익	912,460,470	912,460,470	2,999,944	2,999,944
이자수익				
배당금수익				
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추심이익				
총당부채환입				
기타	912,460,470	912,460,470	2,999,944	2,999,944

V. 영업외비용	50,707,379	50,707,379	508,866,240	508,866,240
이자비용				
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)	15,824,916	15,824,916	0	0
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금				
총당부채전입				
기타	34,882,463	34,882,463	508,866,240	508,866,240
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,178,601,033	1,178,601,033	4,252,964,447	4,252,964,447
VII. 법인세비용(수익)	269,944,069	269,944,069	991,687,520	991,687,520
VIII. 당기순이익(손실)	908,656,964	908,656,964	3,261,276,927	3,261,276,927
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	908,656,964	908,656,964	3,261,276,927	3,261,276,927
X I. 주당이익	454	454	1,631	1,631

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
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)			
기타수익	5,730	100.00%	
총수익	5,730	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비고
해당사항 없음			
수수료 계			

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
수수료수익	4,407	76.91%	
이자수익	303	5.29%	
기타의 영업수익	79	1.38%	
증권평가및처분이익	29	0.51%	
영업외수익	912	15.92%	
수익 계	5,730	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자비용	9	0.19%	
증권평가및처분손실	93	2.05%	
판매비와관리비	4,399	96.64%	
영업외비용	51	1.12%	
비용 계	4,552	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		
편드온라인코리아	200	0.1%		
마곡마이스피에프브이(주) 보통주	50	1.0%		
코람코경산물류 PFV	430	16.6%		
케이로지스필드이천마장 PFV	700	14.0%		
가산데이터센터 PFV	4,000	2.8%		
케이스퀘어 세종물류 PFV	1,000	11.1%		
인천북항 PFV	1,000	10.0%		
케이로지스필드고양물류센터 PFV	900	10.0%		
케이로지스필드부산범방 PFV	1,000	18.2%		
하나대체투자그랜드강서PFV	755	15.1%		
하나대체투자용산PFV	1,950	19.5%		
코람코시화데이터센터PFV	400	4.7%		
US Value Add 1호 수익증권	34	1.0%		
코람코NPL전문사모1호	213	1.0%		
PPFA 수익증권	100	0.2%		
유럽코어 제2-3호	279	1.3%		
72호 지분증권	100	1.5%		
86호(유) 지분증권	100	1.5%		
82호 수익증권	500	2.0%		
US Debt 7호 수익증권	218	0.3%		
유럽코어4호	370	0.5%		
다움6호	100	0.9%		
코람코109호	50	0.6%		
코람코110호	50	0.3%		
전문사모115호	840	1.0%		
고덕강일파크(유)	300	6.3%		
전문사모126호	500	0.9%		
전문사모129호	300	7.3%		
전문사모130호	580	1.2%		
전문사모131호	140	1.0%		
135호 지분증권	100	0.2%		
밸류그로스 1호 지분증권	3,724	2.3%		
일반사모139호	100	0.6%		

일반사모143호	2,002	9.1%		
멀티블라인드33호	300	7.7%		
145호 지분증권	100	2.9%		
146호 지분증권	100	0.1%		
합 계	23,584	-	-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
해당사항 없음					
차입금 총계					

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
해당사항 없음					
차입금 총계	-		-	-	