

영 업 보 고 서

2025년 04월 01일부터

2025년 06월 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 17 기 2 분기)

주식회사 코람코자산운용

2025년 04월 01일부터
2025년 06월 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)
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(전웅철)
- 2019.03.29 감사(비상근) 선임 (차순영)
- 2019.05.31 부동산개발업 등록(국토교통부)
- 2021.01.29 기타비상무이사 선임 (홍은기)
- 2021.01.31 대표이사의 사임 (전웅철)
- 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)
- 2023.05.19 기관전용사모펀드 GP등록 (금융감독원)
- 2023.05.31. 사내이사의 선임 (김태원)
- 2024.03.27. 사외이사 사임 (김정연)
- 2024.03.31. 사외이사의 선임 (차정하)
- 2025.03.28. 사외이사 사임 (차정하, 송경순)
- 2025.03.28. 사내이사의 선임 (박형석, 김태원, 윤장호)
- 2025.03.28. 사외이사의 선임 (이제선, 김윤경, 이윤남)
- 2025.04.22. 사외이사 사임(김윤경)

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 예약한 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)사 일	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	2025.03.28	2027.03.28	- 코람코자산운용 (2013 ~ 현재)	상근	해당
김태원	사내이사	2025.03.28	2027.03.28	- 코람코자산운용 (2016 ~ 현재)	상근	비해당
윤장호	사내이사	2025.03.28	2027.03.28	- 코람코자산운용 (2024~현재) - 코람코자산신탁 (2005 ~ 2024)	상근	비해당
이윤남	사외이사	2025.03.28	2027.03.28	- 법무법인 태평양 (2016 ~ 현재)	비상근	비해당
이제선	사외이사	2025.03.28	2027.03.28	- 연세대학교 도시공학과 교수 (2005 ~ 현재)	비상근	비해당
김열홍	감사	2023.03.31	2026.03.31	- 코람코자산신탁 (2023 ~ 현재) - HMC네트웍스 부대표 - 하나은행 지점장	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
대표이사	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
차장	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
차장	조재형	<ul style="list-style-type: none"> - 2018.01. ~ 2020.11. / 서울투자운용 - 2020.11. ~ 2021.12. / 현대자산운용 - 2021.12. ~ 현재 / 코람코자산운용 - 자산운용전문인력
차장	강수진	<ul style="list-style-type: none"> - 2014.01. ~ 2022.07. / 현대건설 - 2022.07. ~ 2025.01. / 코람코자산신탁 - 2025.01. ~ 현재 / 코람코자산운용 - 자산운용전문인력 - 투자자산운용사
차장	성정환	<ul style="list-style-type: none"> - 2014.06. ~ 2016.09 / PwC - 2016.10. ~ 2017.10. / JB자산운용 - 2017.10. ~ 2019.09. / 하나대체투자자산운용 - 2019.09. ~ 2025.03. / 미래에셋자산운용 - 2025.05. ~ 현재 / 코람코자산운용 - 자산운용전문인력 - 투자자산운용사
계	6 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
(주)코람코자산운용	2010.01.20	서울특별시 강남구 삼성로 511 아이콘삼성 2층 (Tel : 02-787-0179) (Fax : 02-787-0146)	135

7. 재무상태표

당기 제 17 기 2 분기 20 25 년 6 월 30 일 현재
 전기 제 16 기 기말 20 24 년 12 월 31 일 현재

회사명: 주식회사 코람코자산운용

(단위: 원)

과 목	제 17 (당)기 2 분기		제 16 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		6,530,953,721		5,774,577,173
현금및현금성자산	44,953,721		52,577,173	
기타예치금	6,486,000,000		5,722,000,000	
2. 유가증권		43,074,182,683		40,786,742,395
당기손익인식금융자산	43,074,182,683		40,786,742,395	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		3,262,676,005		2,885,198,213
대여금	3,262,676,005		2,885,198,213	
매입대출채권				
신락계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		8,429,734,213		8,942,835,200
토지				
건물				
기타	8,429,734,213		8,942,835,200	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		15,021,077,700		13,116,078,369
매출채권				
미수금	3,224,849,196		2,218,736,375	
미수수익	4,341,093,607		4,418,619,962	
선급금	676,525,549		695,436,529	
선급비용	330,496,715		167,234,926	
보증금	2,029,947,635		1,298,932,738	
파생상품자산				
무형자산	3,722,522,107		3,624,480,525	
이연법인세자산	695,642,891		692,637,314	
매각예정자산				
기타				
자 산 총 계		76,318,624,322		71,505,431,350
II. 부 채				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		12,950,727,689		12,916,181,090
매입채무				
미지급금	401,562,667			
미지급비용	2,037,559,864		3,078,770,067	
선수수익				

선수금				
예수금	1,428,384,036		304,213,030	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무				
총당부채				
당기법인세부채	1,212,159,134		1,183,607,956	
기타	7,871,061,988		8,349,590,037	
부 채 총 계		12,950,727,689		12,916,181,090
Ⅲ. 자 본				
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)		53,515,320,633		48,736,674,260
자 본 총 계		63,367,896,633		58,589,250,260
부 채 및 자 본 총 계		76,318,624,322		71,505,431,350

8. 손익계산서

당기 제 17 기 2 분기

20 25 년 1 월 1 일 ~ 20 25 년 6 월 30 일

전기 제 16 기 2 분기

20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 6 월 30 일

회사명: 주식회사 코람코자산운용

(단위: 원)

과 목	제 17 (당)기		제 16 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	14,342,650,964	19,515,702,026	15,519,249,494	20,245,701,465
1. 수수료수익	14,009,436,523	18,937,736,501	13,994,182,514	18,437,108,137
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	0	0	0	0
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익				
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타	14,009,436,523	18,937,736,501	13,994,182,514	18,437,108,137
2. 유가증권관련이익	188,170,879	321,061,472	1,336,614,954	1,474,557,516
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익	41,078,468	102,902,635	43,698,477	137,256,309
6. 배당금수익	103,965,094	154,001,418	144,753,549	196,779,503
7. 기타의 영업수익				
II. 영업비용	7,037,973,591	13,821,224,023	6,812,515,470	12,190,755,434
1. 이자비용	134,264,595	233,806,108	135,081,436	273,511,149
차입금	34,304,886	34,304,886	2,133,998	2,133,998
사채				
기타	99,959,709	199,501,222	132,947,438	271,377,151
2. 유가증권관련손실	77,013,875	149,229,295	15,248,264	194,633,645
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	6,826,695,121	13,438,188,620	6,662,185,770	11,722,610,640
급여	4,078,504,449	8,050,605,136	4,270,527,342	7,014,226,797
퇴직급여	296,518,273	549,618,387	251,423,415	478,189,924
복리후생비	343,829,358	783,268,773	316,842,616	707,189,295
임차료	10,274,733	36,522,327	12,183,190	20,004,423
지급수수료	463,760,256	908,957,195	325,476,124	656,667,314
접대비	321,077,503	627,025,851	232,421,986	495,185,701
감가상각비	688,621,301	1,355,080,834	638,761,970	1,286,411,961
세금과공과	148,466,552	222,786,269	165,620,670	267,180,156
기타	475,642,696	904,323,848	448,928,457	797,555,069
6. 기타영업비용				
III. 영업이익	7,304,677,373	5,694,478,003	8,706,734,024	8,054,946,031
IV. 영업외수익	9,510,910	153,517,902	459,603	622,420
이자수익				
배당금수익				
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				

임대료수익				
상각채권추심이익				
총당부채환입				
기타	9,510,910	153,517,902	459,603	622,420
V. 영업외비용	15,514,715	15,531,935	15,020,278	15,180,332
이자비용				
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금				
총당부채전입				
기타	15,514,715	15,531,935	15,020,278	15,180,332
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,298,673,568	5,832,463,970	8,692,173,349	8,040,388,119
VII. 법인세비용(수익)	1,043,940,920	1,053,817,597	1,580,688,904	1,580,688,904
VIII. 당기순이익(손실)	6,254,732,648	4,778,646,373	7,111,484,445	6,459,699,215
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	6,254,732,648	4,778,646,373	7,111,484,445	6,459,699,215
X I. 주당이익	3,127	2,389	3,555	3,229

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	
일반사모집합투자업	『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	
위탁을 받아 자산의 투자 운 용업무를 수행	『부동산투자회사법』	2022.09.14	
기관전용 사모집합투자기구 의 업무집행사원	『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』	2023.05.19	
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	

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)		0.00%	
기타수익	19,669	100.00%	
총수익	19,669	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	18,938	96.28%	
이자수익	103	0.52%	
증권평가 및 처분이익	321	1.63%	
배당금수익	154	0.78%	
기타의영업수익		0.00%	
영업외수익	154	0.78%	
수익 계	19,669	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자비용	234	1.69%	
증권평가 및 처분손실	149	1.08%	
판매비와관리비	13,438	97.12%	
기타영업비용	0	0.00%	
영업외비용	16	0.11%	
비용 계	13,837	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		
케이스퀘어용산피에프브이 주식회사	1,950	19.50%		
주식회사 케이로지스필드부 산범방	1,000	19.23%		
주식회사케이로지스필드이 천마장피에프브이	1,000	17.39%		
케이스퀘어그랜드강서피에 프브이 주식회사	755	15.10%		
주식회사 케이로지스필드고 양피에프브이	900	18.00%		
케이스퀘어세종물류피에프 브이 주식회사	1,000	11.76%		
코람코경산물류피에프브이 주식회사	430	9.05%		
송파비즈클러스터피에프브 이	1,500	3.50%		
케이스퀘어데이터센터피에 프브이 주식회사	4,000	0.00%		
코람코시화데이터센터피에 프브이 주식회사	400	2.28%		
마곡마이스피에프브이 주 식회사	50	1.33%		
케이인더스트리피에프브이 주식회사	100	0.66%		
주식회사 우리투자증권	200			
코람코159호일반사모부동산 투자회사	5,000			
코람코유럽코어일반사모부 동산투자신탁제2-4호	120			
코람코IPO인컴플러스일반사 모증권투자신탁제41호	100			
코람코일반사모부동산투자 신탁153호	500			
K-MSF일반사모부동산(자)투 자신탁 제1호	3,457			
JB일반사모부동산투자신탁 제67호	3,212			
코람코 Best Core Strategy 일반사모투자신탁 제1호	1,017			
코람코일반사모투자신탁 제 147호	900			
코람코국내개발일반사모부 동산투자신탁 제1호	514			

코람코Debt CW-SJ 일반사모 부동산투자신탁1호	431			
코람코제146호일반사모부동 산투자유한회사	69			
코람코제145호일반사모부동 산투자유한회사	100			
코람코멀티블라인드일반사 모투자신탁제33호	300			
코람코일반사모부동산투자 신탁제143호	2,002			
코람코제139호일반사모부동 산투자유한회사	131			
코람코벨류그로스일반사모 부동산투자신탁제1호	4,907			
코람코제135호일반사모부동 산투자유한회사	100			
코람코일반사모투자신탁제 131호	24			
코람코일반사모투자신탁제 130호	580			
코람코전문투자형사모부동 산투자신탁제129호	300			
코람코전문투자형사모부동 산투자신탁제126호	2,500			
코람코고덕강일파크사모부 동산투자유한회사	300			
코람코일반사모투자신탁제 115호	840			
코람코다움기업투자일반사 모투자신탁제6호	100			
코람코유럽코어일반사모부 동산투자신탁제4호	435			
코람코USDebtStrategy일반 사모부동산투자신탁제7호	228			
코람코일반사모부동산투자 신탁제82호	500			
코람코제72호전문투자형사 모부동산투자유한회사	100			
코람코유럽코어일반사모부 동산투자신탁제2-3호	294			
코람코PPFA사모부동산투자 유한회사	100			
코람코NPL일반사모부동산투 자신탁제1호(재간접형)	251			
코람코제165호일반사모부동 산투자회사	400			
코람코하이일드일반사모투 자신탁제45호	100			
코람코산업단지혁신일반사 모부동산투자신탁제1호	300			
합 계	43,496	-	-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
단기차입금	0	4,500	4,500	0	
차입금 총계	0	4,500	4,500	0	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
한국산업은행(한도)	2024.07.02	5,000	3.97%	만기상환	0
우리은행(한도)	2025.05.30	2,000	5.23%	만기상환	0
국민은행(한도)	2025.06.27	1,000	5.30%	만기상환	0
차입금 총계	-	8,000	-	-	0