



코람코자산신탁

서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 4층
TEL 02-787-0000 | FAX 02-787-0111
www.koramco.com

코람코자산운용

서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 2층
TEL 02-787-0101 | FAX 02-787-0144
www.koramcofund.com

KORAMCO
Annual Report 2024

코람코자산신탁 준법감시인 심사필 제24-0003호
(2024.05.30~2027.05.29)



KORAMCO
ANNUAL REPORT 2024



Intro	02
Financial Highlights	04
Organization	06
Governance	08

Our Business 10

REITs 12

투자 전략	14
리츠 주요자산	15
상장리츠	26

REF 30

국내사업	32
해외사업	38
증권부문	42

부동산신탁 44

코람코의 경쟁력	46
정비사업 성공사례	48
부동산신탁 서비스	52

ESG 54

2023 ESG HIGHLIGHTS	56
About our greatest commitment	57
ESG 경영체계	58
Global partnership	59
Sustainable Impact	60
ESG 주요자산	62

투자유의사항

- * 투자자는 신탁계약에 대하여 부동산신탁회사로부터 충분한 설명을 받을 권리가 있으며, 투자전 상품설명서 및 약관을 반드시 읽어보시기 바랍니다.
- * 신탁계약은 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다.
- * 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

올바른 성과 코람코

오직 어두운 밤에만

빛나는 별을

찾을 수 있습니다

Martin Luther King, Jr.

그 어떤 상황에서도,
우리가 아닌,
고객을 위해.

아시는 바와 같이,
전 세계를 강타한 급격한 금리인상과 부동산 경기악화는
우리가 속한 부동산금융 생태계를 큰 위기로 몰아넣었습니다.

그 때문에 일부 펀드는 기한이익을 상실하기도 했고,
몇몇 회사는 경영난을 겪기도 했지요.
뿐만 아니라 준공을 약속하거나 선매입을 약속하고도
지켜지지 않는 상황도 심심치 않게 알려지고 있습니다.
모두 자신의 이익을 보호하기 위한 행동이지요.

그러나 코람코는 다릅니다.
고객과의 약속을 지키기 위해 기꺼이 손해를 감수했습니다.
신뢰는 우리의 본질이니깐요.

부동산시장의 위기로 더 없이 어두운 시기,
코람코는 고객을 위해 더욱 밝은 빛이 되겠습니다.

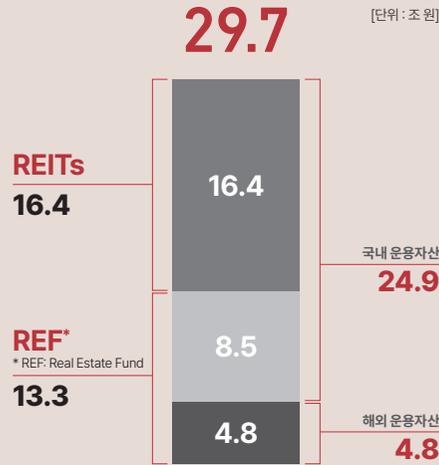


숫자.
가장 확실한 증명.

총 운용자산

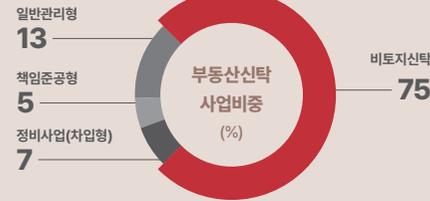
* 출처: 당사 내부자료, 2023년 12월 말 기준
[단위: 조 원]

29.7 조 원



부동산신탁 누적수탁고

* 출처: 당사 내부자료, '23년 12월 말 기준



8.9 조 원

총 자산

[단위: 억 원]

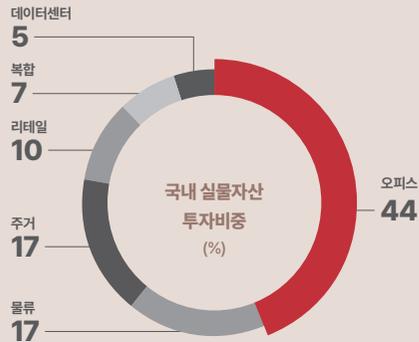
* 출처: '23년 12월 말 연결기준 감사보고서



6,681 억 원

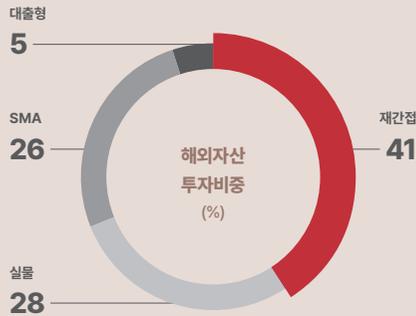
국내 운용자산

24.9 조 원



해외 운용자산

4.8 조 원



자기자본

[단위: 억 원]

* 출처: 각 부동산신탁사 '23년 12월 말 기준 연결 감사보고서



4,838 억 원

기업신용등급

('23. 12월 말 기준, 한국신용평가)

코람코자산신탁의 기업신용도는 나이스신용평가 기업신용등급 A(Stable)로, 국내 부동산신탁사 중 최상위 수준입니다. 특히 4,838억 원의 자기자본*은 부동산신탁업계 평균 자기자본*을 약 645억 원 이상 상회하는 높은 수준입니다.

코람코의 자산과 자기자본은 지속적인 증가세에 있으며 이러한 재무건전성은 시장 리스크에 흔들리지 않는 든든한 경영의 뿌리가 되고 있습니다.

부채비율

* 출처: 당사 내부자료, '23년 12월 말 기준 별도 재무제표

안정적 A 36%

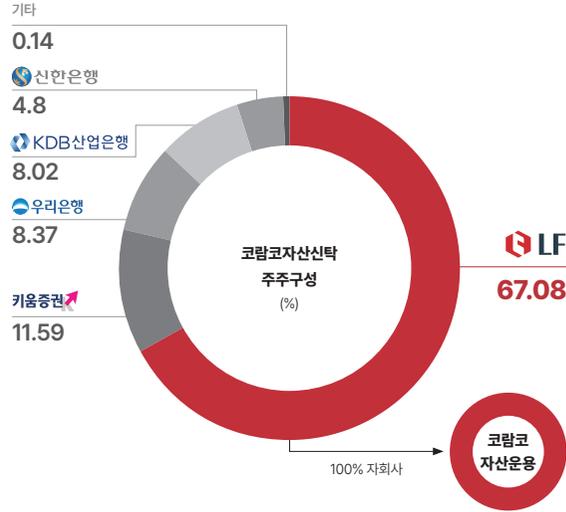
* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

튼튼한 지원.
건전한 견제.
투명한 의결

코람코는 대주주 LF와 함께 키움증권, 우리은행, KDB산업은행, 신한은행 등 국내 초대형 금융사가 주주로 함께하고 있습니다. 흔들림 없는 경영안정성과 건전한 견제, 투명한 의결로 경영은 더욱 선진화 되고 있습니다.

* 출처 : '23년 말 연결기준 감사보고서



트렌디한 변화.
LF와 함께.

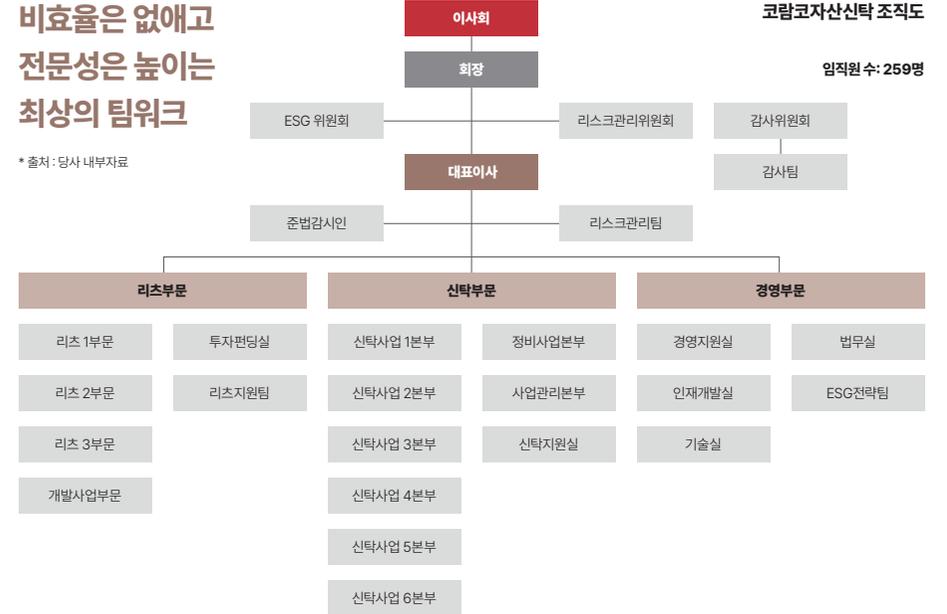
LF는 1974년 설립된 LG그룹 산하 패션부문인 '반도패션'이 모태입니다. 널리 알려진 닥스, 헤지스, 질스투어트뉴욕 등 프리미엄 브랜드를 보유한 '미래 생활문화기업'이지요. LF의 DNA를 이식받은 코람코는 빠르게 변화하고 있습니다. 유니크하고 트렌디하게. 금융의 본질을 지키며.



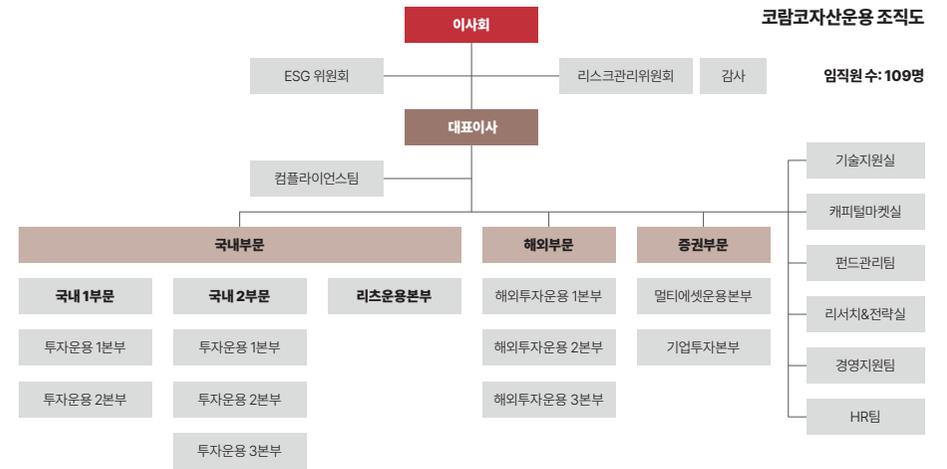
DAKS
HAZZYS
JILLSTUART
NEW YORK

비효율은 없애고
전문성은 높이는
최상의 팀워크

* 출처 : 당사 내부자료



* 코람코자산신탁과 코람코자산운용은 통합조직으로 ESG위원회(위원장: 회장)를 설립하여 운영하고 있습니다.



**흔들림 없는 원칙.
철저하게, 더욱 깨끗하게.**

코람코 경영진은 우리업계의 상징과도 같은 인물입니다. 부동산금융에 요구되는 전문성은 기본. 고객의 수익을 위해 투자의 원칙을 철저히 지킵니다. **깨끗한 경영, 투명한 지배구조.** 이 모든 것은 결국, **고객을 위해.**



**“지속가능한 지구를 위해 노력합니다.
쉽지 않더라도, 주저 없이”**

우리는 단순히 코람코라는 회사를 성장시키기 위해 노력하지 않습니다. 가깝게는 고객과 협력사 등 이해관계자, 나아가 지역사회는 물론 우리나라 그리고 우리가 살아가야 할 지구의 지속가능성을 높이는 것을 궁극적 목표로 삼고 있습니다.

이를 위해 코람코는 에너지와 자원이용의 효율성을 높여 탄소중립을 추진하고 지역사회 일원으로서의 책임을 다하면서 더 나은 가치 창출을 위해 지배구조도 지속적으로 발전시키고 있습니다. 비록 쉽지 않은 길이라도 다음 세대를 위한 '코람코WAY'를 주저 없이 가겠습니다.

윤용로 회장 | 이사회 의장 **윤용로**

- | | |
|---------------------|----------------|
| 학력 | 경력 |
| - 한국외국어대학교 영어과 | - 금융감독위원회 부위원장 |
| - 미국 미네소타대학교 행정학 석사 | - 제22대 기업은행장 |
| | - 제24대 외환은행장 |

**“고객을 위해 지배구조의 투명성을 높이고
원칙에 입각한 바른 경영을 이어가겠습니다.”**

지난해 부동산시장은 지속된 고금리와 경기침체 등으로 인해 어느 때보다 험거운 시간을 보냈습니다. 그러나 코람코는 위기 속에서도 운용자산 증가와 경영시스템 고도화라는 소기의 성과를 거두며 성장을 지속하고 있습니다.

그러나 침체된 시장은 우리에게도 크고 작은 상처를 남겼습니다. 하지만 어떠한 상황에서도 고객이 맡겨주신 자산을 잘 관리하고 고객과의 약속을 지키는 것이 우리의 역할이기에, 앞으로도 고통을 인내하며 부동산금융회사로서의 원칙을 지키겠습니다. 코람코는 오직 고객만을 위해 투명한 지배구조와 철저한 원칙에 입각해 바른 경영을 이어가겠습니다.

정준호 사장 | 대표이사 **정준호**

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 학력 | 경력 |
| - 서울대학교 경제학과 | - 금융감독위원회 기획행정실 기획과 |
| - 서울대학교 행정대학원 행정학 석사 | - 우리금융지주 조사분석실 실장 |
| - 미국 미주리대학교 경제학 석/박사 | - 삼성카드 부사장 |



**“매크로 시장환경 및 산업 환경의 이해를 바탕으로
전 사이클에 걸친 최적의 투자 및 운용을 통해 고객의 투자목표를
실현해 드리겠습니다.”**

코람코자산운용 대표이사
박형석 부사장

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| 학력 | 경력 |
| - 고려대학교 건축공학과 | - Orion Partners Korea Inc. |
| - 고려대학교 대학원 건축공학 석사 | - 부동산 투자부문 대표 |
| - 미국 코넬대학교 부동산학 석사 | - CBRE Korea Asset Service 부문 부장 |
| | - 삼성물산 |



**“창사 이래 23년간 리츠시장 1위를 이어온 노하우에
창의적 전략을 더해 최적의 투자처를 제공하겠습니다.”**

리츠부문 대표
정승희 부사장

- | | |
|---------------------|------------------|
| 학력 | 경력 |
| - 고려대학교 유전공학과 | - (전) 한국리츠협회 부회장 |
| - 건국대학교 대학원 부동산학 석사 | - 삼성SRA자산운용 투자팀장 |
| | - 삼성자산운용 투자팀장 |
| | - 삼성생명 |



**“코람코의 목표는 수주가 아닌 준공입니다.
전문성과 신속성, 깐깐한 관리로
여러분의 성공에 가장 큰 힘이 되어 드리겠습니다.”**

신탁부문 대표
이충성 전무

- | | |
|---------------|-----------------|
| 학력 | 경력 |
| - 경희대학교 건축공학과 | - 국제자산신탁 신탁영업부장 |
| | - 성원건설 |

OUR BUSINESS

더에셋강남

코크랩43호

2018년

REITs

대한민국 최고의 리츠AMC

REF

원칙을 지킨 안정적 투자

부동산신탁

정비사업 5곳 준공

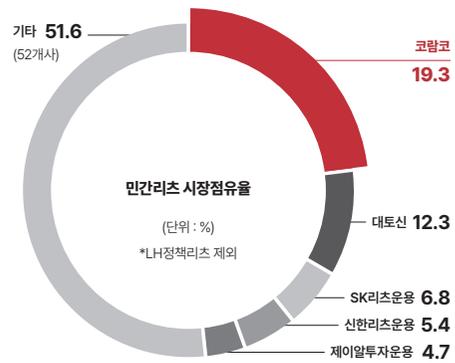
REITs

무려 23년간 1위*
압도적으로.

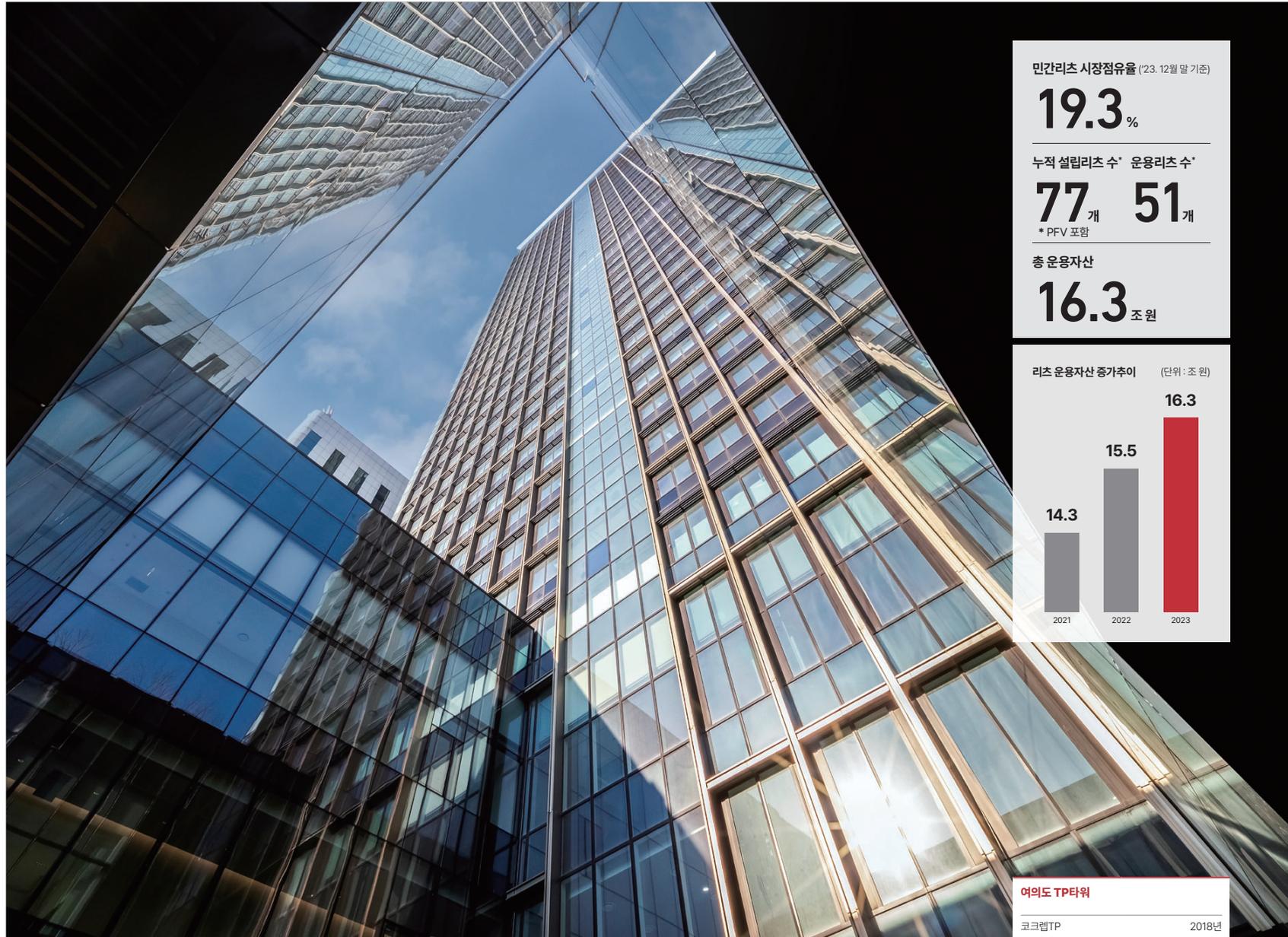
* 민간리츠 시장점유율

민간리츠 시장점유율 1위. 대한민국 리츠제도 도입 이래, 코람코는 단 한 번도 이 타이틀을 놓치지 않았습니다. 그와 함께 운용자산 규모도 꾸준히 성장하고 있지요. 견고하고 안정적으로.

코람코는 리츠를 통해 대한민국 핵심지에 위치한 랜드마크에 투자하고, 운영하고, 개발합니다.



* 출처: 국토교통부 리츠정보시스템, 당사 내부자료, '23년 12월 말 기준
* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.



민간리츠 시장점유율 ('23. 12월 말 기준)

19.3%

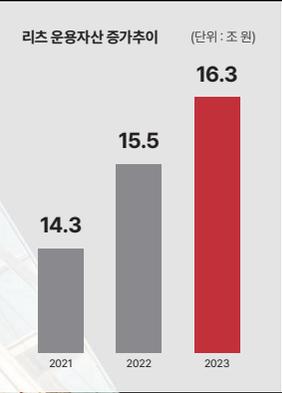
누적 설립리츠 수* 운용리츠 수*

77개 51개

* PFV 포함

총 운용자산

16.3조 원



여의도 TP타워	
코크랩TP	2018년

* 출처: 국토교통부 리츠정보시스템, 당사 내부자료
* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다

리츠 투자전략



- **투자섹터별 경쟁력 강화** 코람코는 국내 주요 업무지구 코어오피스를 기반으로 데이터 센터, 물류센터, 리테일, 주거 등 다양한 섹터로 투자를 확장하고 있습니다. 특히 데이터센터와 대토리츠 등 새로운 시장에서 투자기회를 포착하기 위해 섹터별 전문가로 구성된 전문팀을 신설하였습니다. 이를 통해 섹터별 투자 경쟁력을 높이고 고객에게 차별화된 서비스를 제공합니다.
- **투자자 다변화 및 전략적 투자자 확대** 상업용 부동산 투자시장 진입에 어려움이 있던 중소형 기관 및 각종 재단, 일반법인과 단위 협동조합 등을 위한 투자채널을 확대합니다. 단 순 투자목적에서 사육 및 사업장 확보를 위한 전략적 투자에 이르는 다양한 목적에 부합할 수 있도록 투자자 요구에 최적화된 커스터마이징 상품을 구성합니다.
- **성과로 입증된 블라인드 투자역량** 현재 4조 7,000억 규모('23년 12월 말 기준)의 블라인드펀드를 운용하고 있는 코람코는 고객을 대신해 투자기회를 선점하고 있습니다. 프로젝트 대비 높은 수익률을 기반으로 전략과 섹터를 세분화한 각기 다른 상품으로 특화된 블라인드펀드를 지속 출시해 갑니다.
- **인더스트리얼 섹터 투자확대** 신규 데이터센터 개발 물건과 장기 임차계약으로 공실리스크 적은 물류센터 등 인더스트리얼 섹터에 대한 투자도 지속합니다. 특히 데이터센터 개발사업은 지난해 가산 케이스캐어데이터센터 개발사업의 경험을 기반으로 사업 검토단계에서부터 IDC운영사와의 협업을 통해 사업 효율을 높일 계획입니다.

리츠 주요 자산

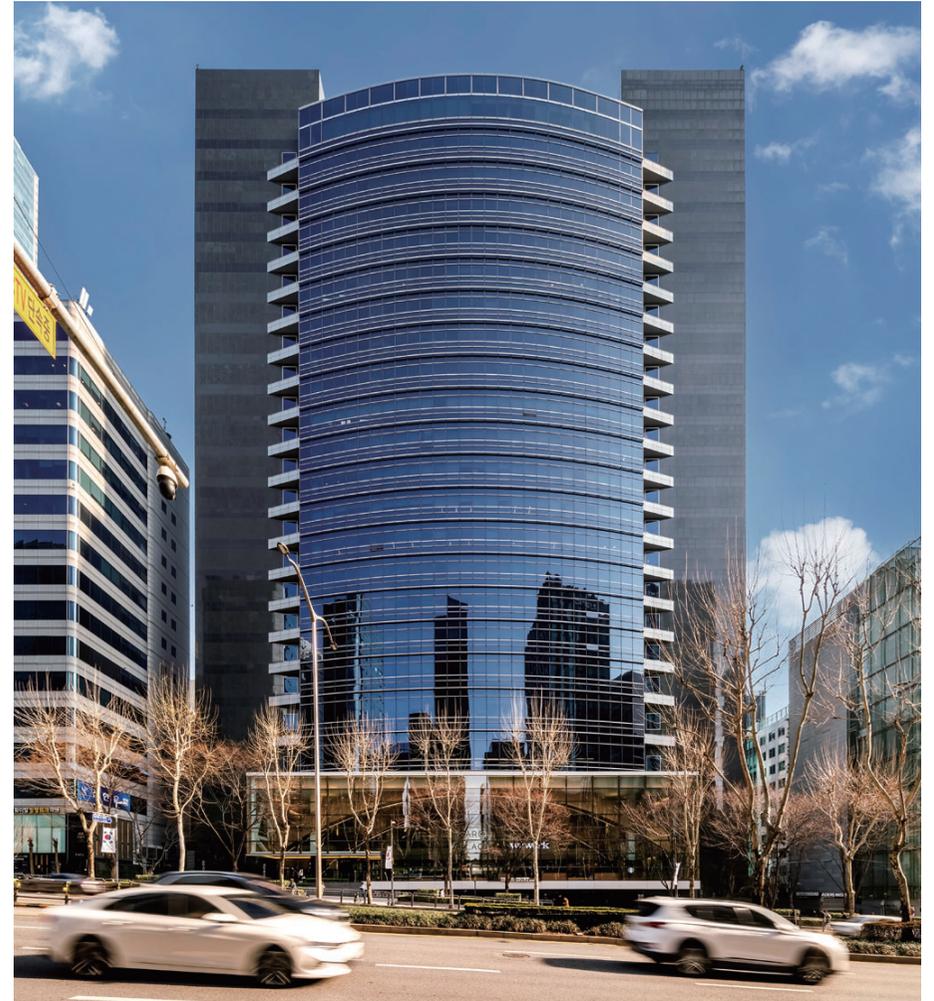
아크플레이스

트로피에셋 매입

* 출처 : 당사 내부자료

지하6층 ~ 지상24층의 강남업무중심지인 테헤란로를 대표하는 트로피에셋입니다. 글로벌 금리인상 여파로 위축되었던 부동산시장의 반등을 예고하는 2022년 이후 최대 규모 거래로 주목받았습니다. 5,000억 원 규모로 설정해 높은 블라인드펀드를 기반으로 협상력을 높였으며 다양한 우선주 투자자와의 연대를 통해 성공적으로 인수를 마무리했습니다.

리츠명	설립	자산
코람코가치투자 4-6호	2023. 10.	오피스 ¹ 서울특별시 강남구 역삼동



더 에셋 강남

트로피에셋 매입

* 출처 : 당사 내부자료

리츠명

코크렙 43호

설립

2018. 7.

자산

오피스¹ 서울 서초구 서초동

지하7층-지상32층의 트로피에셋으로 삼성그룹 서초타운을 이루는 3곳의 빌딩 중 핵심 빌딩입니다. 강남권역에서 매물로 출회되기 어려운 초대형 자산이라는 점과 이 지역 성장가능성, 삼성 계열사 분사라는 성장성 등을 감안해 매입당시 국내 오피스거래 사상 최고가인 평당 3,000만 원 대로 매입하였습니다. 코람코는 빌딩브랜드 변경과 임차인 다변화 등을 통해 NOC를 빠르게 개선시켰고 이를 통해 빌딩의 가치는 더욱 높아지고 있습니다. 그리고 2023년 말 현재, 인근 오피스 거래가가 이미 평당 5,000만 원에 육박하고 있어, 향후 본 자산 매각 시 국내 최고가 거래가 가능할 것으로 예상됩니다.



여의도 T타워

랜드마크 개발

세계 최고 친환경 건축물

창의적 투자구조 설계

* 출처: 당사 내부자료

지하6층 ~ 지상42층의 트로피에셋으로 세계 최고권위 ESG평가기구 GRESB에서 선정한 '국내 개발자산 최초의 ESG 100점(만점)자산이자 글로벌 최고등급 자산입니다. 저층부 상업시설과 상층부 오피스로 구성된 용적률 1,000% 짜리 빌딩으로 건물 최상부에는 학문을 의미하는 사각모를 형상화하여 앵커투자자인 사학연금재단을 상징화하였습니다. 특히 이 자산은 연기금 최초로 자사 회관을 리츠를 통해 재건축한 사업으로 이전에 없었던 새로운 투자구조를 마련해 연기금 자산가치 제고의 새로운 지평을 열었습니다.

리츠명	설립	준공	자산
코크렘 TP	2018. 6.	2024. 2	오피스 서울 영등포구 여의도동



마제스타시티 타워 1, 2

코어오피스 매입
관리 효율화

* 출처: 당사 내부자료

지하7층 ~ 지상17층 규모의 쌍둥이 빌딩으로 서초권역에서 희소한 신축급 오피스빌딩입니다. 지난 2017년 마제스타시티 타워2 매입을 통해 자산의 경쟁력을 확신한 코람코는, 2023년 타워1을 추가 매입하며 마제스타시티의 완전체를 품게 되었습니다. 이를 통해 과거 두 자산을 별도 운용하던 때 보다 더욱 높은 관리효율을 실현하게 되었으며 이는 고스란히 수익률 제고로 연결되고 있습니다. 또한 국내 대표적인 친환경 자산을 추가 확보하며 코람코 ESG 포트폴리오를 더 넓게 확장할 수 있게 되었습니다.

리츠명	설립	자산
코크렘 41호(타워2)	2017. 7.	오피스 서울 서초구 서초동
코크렘 66호(타워1)	2023. 7.	



강동 이스트센트럴타워

블라인드펀드 투자
지역 랜드마크

* 출처: 당사 내부자료



리츠명
코람코지속성장오피스 1-1호

설립
2021. 6.

자산
오피스 | 서울 강동구 천호동

지하6층 ~ 지상36층의 서울 동부권 최대 규모 오피스 빌딩으로 LEED Gold등급의 ESG 자산입니다. 코람코지속성장오피스 블라인드펀드 1호(모리츠)의 3개 자산 중 첫 번째 자산(자리츠)으로 삼성그룹 계열사가 절반이상 임차해 있는 우량 자산입니다. '23년 말 현재 공실률은 '0'수준이며 NOC가 지속적으로 높아지고 있는 서울 동부권 희소 오피스빌딩입니다.

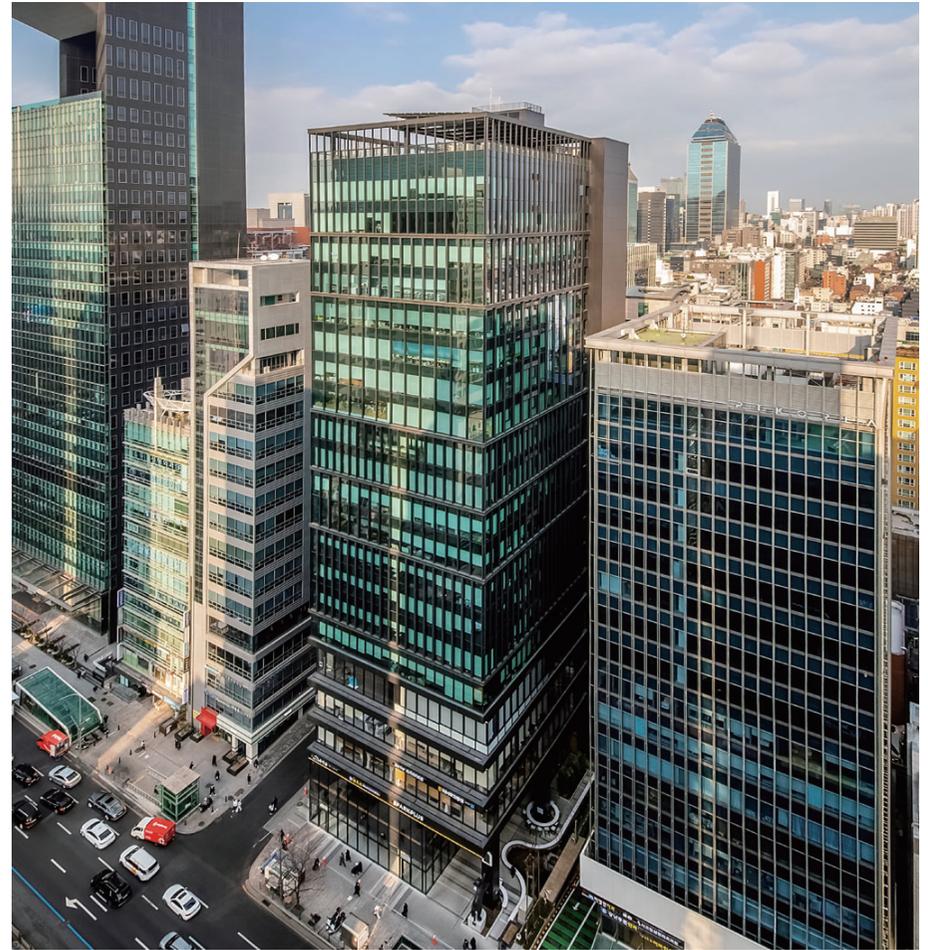
DF타워

안정된 임대차 및 투자구조

* 출처: 당사 내부자료

지하7층 ~ 지상22층으로 지어진 연면적 29,916㎡(9,050평) 규모의 프라임 오피스빌딩입니다. 지하철 2호선과 신분당선 환승역 강남역에 초인접한 GBD 핵심입지로 다양한 임차수요가 확보되어 있는 임대율 100%의 자산입니다. 현재 본 리츠의 SI로 참여한 두나무가 임차면적의 60%를 사용하고 있고, 향후 약 90%까지 임차면적을 확대할 계획입니다. 그만큼 공실리스크가 없습니다. 특히 추가 임대차 계약 시 NOC가 지속 상승되는 구조로 설계되어 리츠의 수익성도 함께 높아지는 구조입니다.

리츠명	설립	자산
코람코더원 강남1호	2022. 3.	오피스 서울 서초구 서초동



케이스퀘어 강남II

랜드마크 개발
블라인드펀드 투자

* 출처: 당사 내부자료

2022년 준공된 지하4층 ~ 지상20층의 강남역 초역세권 핵심 입지의 신축 우량 오피스로서 높은 전용율이 돋보입니다. 서울 주요 업무권역 및 판교권역과의 접근성이 높아 IT관련 업체를 임차수요가 높습니다. 그에 따라 임대료도 지속 상승 중인 자산입니다. 또한 전국 최대 상권인 강남역세권에 위치하여 오피스 용도뿐 아니라, 주변 유통인구 및 상권 확장도 함께 누릴 수 있어 우량 임차사 확보에 유리합니다. 향후 임차사 개편 시 추가 임대조건개선이 기대되는 자산입니다.

리츠명	설립	자산
코람코가부가 2-1호	2018. 7.	오피스 서울 강남구 역삼동

케이스퀘어 마곡 (CP 3-2블록)

블라인드펀드 투자
미래 핵심지 개발자산 선매입

* 출처 : 당사 내부자료



마곡 MICE 내 핵심지에 위치한 지하7층 ~ 지상12층, 총 4개 동 규모로 지어질 오피스 및 판매시설을 블라인드펀드 통해 선매입한 자산입니다. 마곡 MICE는 마곡도시개발사업지구 중심부의 특별계획구역으로 컨벤션, 업무 및 판매, 전시, 문화시설 등이 융합된 연면적 25만평 규모의 초대형 복합개발단지입니다. 마곡은 이미 LG전자와 코오롱, S-Oil 등 주요 앵커기업들이 입주하며 서울 서남권의 대표적인 업무지구로 떠오르고 있습니다. 케이스퀘어 마곡은 MICE 개발이 완료되는 2024년 하반기 준공예정으로 향후 본격적인 가치 상승이 예상됩니다.

리츠명	설립	자산
코람코가치투자 3-3호	2021. 2.	오피스, 판매시설 서울 강서구 마곡동



케이로지스 김포

물류 핵심지역 자산매입

리츠명
코람코가치투자 3-4호
설립
2021. 4.
자산
물류센터 경기도 김포시 고촌읍



남청라 스마트물류센터

장기 우량임차인 확보

리츠명
코람코라이프인프라리츠
설립
2019. 12.
자산
물류센터 인천시 서구 원창동

상장 리츠

차별화된 섹터와 전략, 원하는 상품을 선택해 언제든지 투자할 수 있습니다.



KORAMCO
LIFE INFRA



KORAMCO
THEONE1



E-REITS KOCREF

개성 뚜렷한 멀티캐스팅 3층사

코람코가 운영하는 3개 리츠는 각각 뚜렷한 캐릭터가 있습니다. 중소규모 자산을 적극적으로 운용하는 밸류에드 리츠 '코람코라이프인프라리츠', 코어 오피스를 더욱 안정적으로 운용하는 오피스 리츠의 정석 '코람코더원리츠', 소비자 및 가장 가까운 리테일자산 기반의 '이리츠코크렘'.

코람코라이프인프라리츠 밸류에드 사례

신월동 현대오일뱅크 셀프주유소



코람코 라이프인프라리츠

KORAMCO LIFE INFRA

보유자산

전국 160개 현대오일뱅크 주유소, 남창라 스마트로지스틱스 물류센터, SK 수도권물류센터, LG하이프라자 아산점 등

배당수익률(FY6-FY7)

연환산 7.36%

코람코라이프인프라리츠는 설립당시의 주유소 한정 임차구조를 개편하여 모빌리티와 리테일, 그리고 문화가 복합된 생활 인프라 리츠로 거듭나고 있습니다.

이를 위해 지방권 비주력 주유소를 매각하고, 주유소 부지를 대형 가전매장과 종합 세차타운 등으로 용도전환 했습니다. 이 과정에서 거둬들인 수익으로 투자자에게 특별배당을 지급했고 수도권 물류센터 2곳과 서초 마케스타시티 타워1 우선주 등에 추가 투자하는 등 미래 수익성 제고를 위한 다양한 운용전략을 구사하고 있습니다. 코람코라이프인프라리츠는 앞으로도 다양한 밸류에드와 코리빙, 중소형 호텔 등 이종업계의와 협력을 통한 능동적 운용으로 대한민국을 대표하는 성장형 리츠로 자리매김 하겠습니다.

* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

- 출처 당사 내부자료
- 배당수익률 공모가 기준



가전 매장 용도전환

안산 제이셀프주유소 → LG베스트샵 서안산점



신규 자산 편입

유상증자 통한 남창라 스마트로지스틱스 물류센터 신규 편입



신규 자산 편입

코어 오피스자산 서초마케스타시티 타워1 우선주 투자

코람코더원

KORAMCO THEONE1

보유자산
서울 여의도 하나증권빌딩

배당수익률(FY18-FY21기)
연환산 6.63%



하나증권빌딩

주소 서울특별시 영등포구 의사당대로 82	연면적 69,826.48㎡ (21,122.45평)
규모 지하 5층 ~ 지상 23층	용적률 580.48% (법정800%)
대지면적 7,570.00㎡ (2,289.93평)	주요임차인 하나금융그룹 주요 계열사 및 한국 3M, 인텔코리아 등 글로벌 기업



코람코더원리츠는 코람코자산신탁 최초의 영속형 코어 오피스 리츠로서 여의도 금융업무지구 핵심지에 위치한 하나증권빌딩을 기초 자산으로 보유하고 있습니다.

물가인상률과 연동된 임차계약을 통해 지속적으로 목표 수익을 높여갈 계획이며 안정적 배당을 최우선으로 공실 우려가 적은 코어자산 추가편입도 적극 추진할 계획입니다. 이와는 별도로 법정 용적률보다 낮게 건축된 하나증권빌딩의 남은 용적률에 대한 활용방안도 다양한 방법으로 검토할 예정입니다.

- * 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.
- * 출처 당사 내부자료
- * 배당수익률 공모가 기준

직접소유 3개점



뉴코아아웃렛
평촌점



NC백화점
아탑점



뉴코아아웃렛
일산점

간접소유 2개점



2001아울렛 중계점



2001아울렛 분당점

이리츠코크렙

E-REITS KOCREF

보유자산
이랜드리테일 매출액 최상위 5개 매장
(뉴코아아웃렛 평촌점/일산점, NC백화점 아탑점,
2001아울렛 중계점/분당점)

배당수익률(FY35-FY36기)
연환산 8.08%

서울 및 수도권 주요 상업지구에 위치한 이랜드리테일 매출액 최상위권 매장 5곳을 보유하고 있는 이리츠코크렙은, 지난 2020년 부터 이어온 대주주 지분 축소와 투자전략 다각화 노력에 힘입어 위탁관리리츠 전환조건을 모두 충족하였습니다. 국내 유일한 기업구조조정 상장리츠였던 이리츠코크렙은 위탁관리리츠 전환을 통해 기존 상업시설의 다양한 섹터의 자산을 편입하여 리테일 기반 복합자산 상장리츠로 재탄생할 것입니다.

공모가 기준 8.08%의 배당수익률로 23개 상장리츠 중 상위권 배당률을 기록하고 있는 이리츠코크렙은 지난 2021년 선제적 리파이낸싱을 통해 2024년 까지 평균 3.01% 고정 이율을 적용받고 있습니다.

- * 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.
- * 출처 당사 내부자료
- * 배당수익률 공모가 기준

REF

Real Estate Fund

위기 속에서도 지속되는 성장. 사고 없이, 든든히.

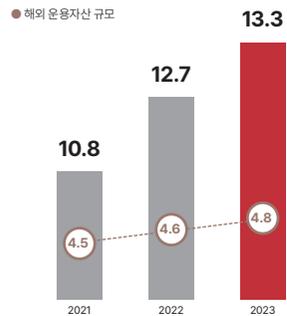
지난해 극심한 시장위축 속에서도 점진적 성장을 기록했습니다. 특히, 한 해 동안 약 6천억 원 규모의 블라인드 자금을 모으며 국내에서 가장 많은 블라인드펀드를 설정하기도 했지요.

또한 글로벌 네트워크를 바탕으로 국내 투자자를 해외로, 해외 투자자를 국내시장으로 연결시켜주는 투자플랫폼으로서 역할을 확대하고 있습니다.

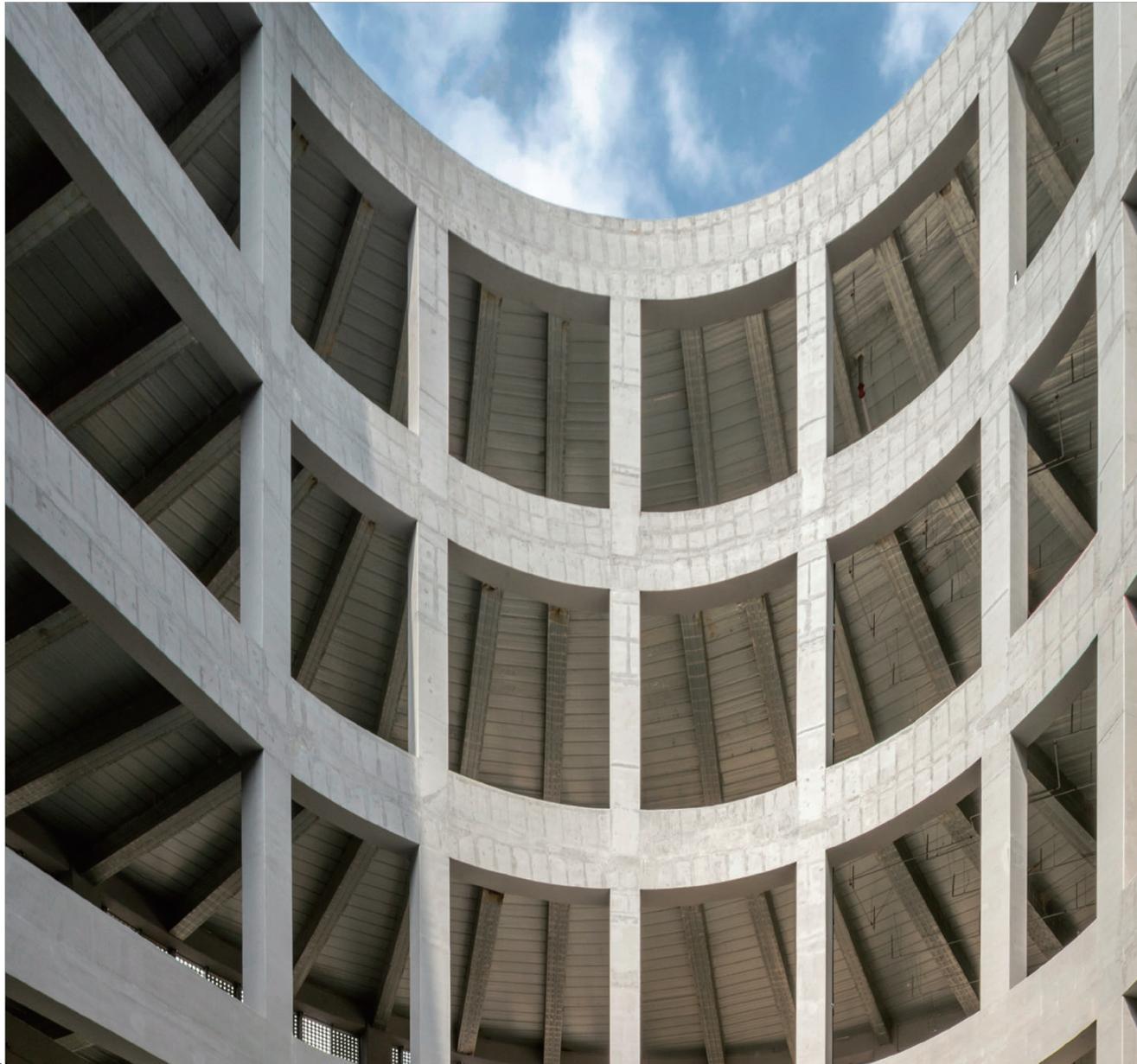
코람코는 고객의 목표실현을 위해 시장을 탓하지 않고 오직 성과로 증명하겠습니다.

기대의 크기만큼, 아니, 그 이상의 성과로.

부동산펀드 운용자산 증가추이 (단위: 조 원)



* 출처: 당사 내부자료
* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.



총 운용자산 (’23. 12월 말 기준)

13.3 조 원

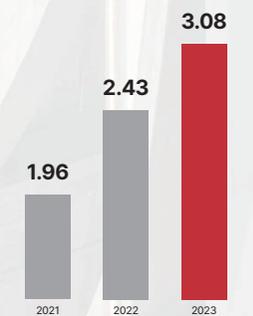
블라인드펀드

3.1 조 원

해외 운용자산

4.8 조 원

블라인드펀드 증가추이 (단위: 조 원)



JW 화성 물류센터

코람코전문투자형 126호

2021년

* 출처: 국토교통부 리츠정보시스템, 당사 내부자료
* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

국내사업 전략



북정역세권 복합개발프로젝트
북정역세권 개발 PFV 2024년

- 국내 최대 블라인드 상품 설정**
 코람코는 지난해 중형오피스, 대출형, 개발전략형, 산업단지개발 등 다양한 전략의 블라인드 펀드를 설정했습니다. 그간에 쌓아온 블라인드 투자역량을 신뢰해주시는 고객의 기대가 집중한 결과입니다. 코람코는 산업 사이클에 앞선 투자를 통해 어떠한 시장상황에서도 약속된 수치 이상의 수익을 제공하기 위해 노력합니다.
- 성장 섹터 선점으로 투자효율 제고**
 코람코는 현재의 시장이 아닌 미래 성장산업의 기반 부동산에 대한 선제 진입으로 투자의 효율을 높입니다. 현재 시공 중인 '케이스퀘어 데이터센터 가산'과 '안산 성곡 데이터센터' 등에 선제적으로 투자한 사례는 코람코의 선구안을 증명합니다. 특히 사업초기부터 IDC 운영사와의 협업을 통해 사업효율을 높였으며 자산별 섹터전문가를 내재화하여 투자의 전문성을 더욱 높이고 있습니다.
- 대규모 복합개발사업 참여**
 코람코는 IDC, 물류, 오피스, 주거시설 등 다양한 개발사업의 원활한 진행을 통해 개발역량을 증명해오고 있습니다. 이제 각 섹터별 개발역량을 모으고 규모를 확대해 대규모 복합개발사업으로 영역을 확대합니다.

REF 주요 자산

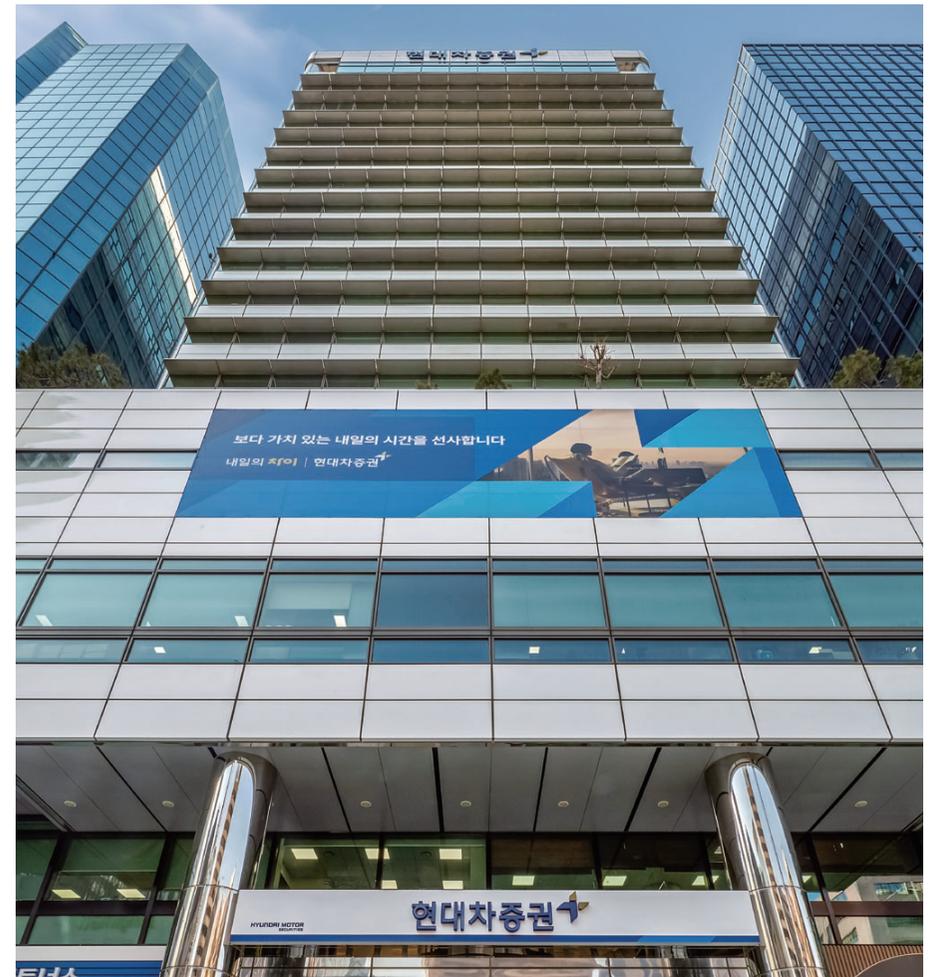
현대차증권빌딩

코어오피스 매입

* 출처 : 당사 내부자료

지하6층~지상20층 규모의 코어 오피스 자산입니다. 여의도 금융특구의 최종심에 위치한 자산으로 한 차례 리모델링을 거친 신축급 오피스입니다. 최근 더현대 서울, IFC 몰 등 다양한 쇼핑 및 문화시설이 확충되며 임차수요가 증가하고 있습니다. 또한 현대차증권, KB생명보험, 국민건강보험 등 우량 임차인이 장기 임차계약을 맺은 안정적 자산으로 지속적인 NOI 개선을 통해 수익률도 우상향 중인 자산입니다.

펀드명	설정	자산
코람코전문투자형 125호	2020.10.	오피스 ¹ 서울 영등포구 여의도



신송센터빌딩

코어오피스 매입

편드명

코람코전문사모부동산 42호

설정

2016. 10.

자산

오피스¹ 서울 영등포구 여의도동



GS서초타워

코어오피스 매입

편드명

코람코전문투자형 78호

설정

2018. 6.

자산

오피스¹ 서울시 서초구 서초동



호스트웨이 IDC

산업 사이클에 앞선 선제적 투자

* 출처 : 당사 내부자료

지상1층 ~ 지상5층, 연면적 4,396평, 수전용량 12.5MW 규모로 1ton/m²의 하중과 지진까지 견딜 수 있는 내진설계, 그리고 이중화 전력시스템까지 적용된 최첨단 데이터센터입니다. 특히 서울 및 판교업무지구와 인접하여 통신 및 교통인프라가 우수한 자산으로 코람코가 A.I산업의 성장에 앞서 지난 2020년 선제 투자한 자산입니다. 향후 전력공급 및 인허가 문제로 서울 수도권에 데이터센터가 추가 공급되기 어려워 호스트웨이 IDC의 자산가치는 지속적으로 상승할 것으로 기대됩니다.

편드명

코람코전문투자형 127호

설정

2020. 10.

자산

데이터센터¹

경기 성남시 분당구 야탑동



케이스퀘어 데이터센터 가산

미래 유망자산 선제개발

편드명

케이스퀘어데이터센터 PFV

설정

2021. 6.

자산

데이터센터 | 서울시 금천구 가산동



안산 시화 데이터센터

산업단지혁신

미래 유망자산 선제개발

편드명

코람코시화데이터센터 PFV

설정

2023. 1.

자산

데이터센터 | 안산시 단원구
시화국가산업단지 내



경산 물류센터

산업단지혁신

영남권 최대 물류센터 개발

편드명

코람코경산물류개발 PFV

설정

2020. 9.

자산

물류센터 | 경상북도 경산시 진량읍



이천 송온리 1호, 2호 물류센터

장기임차 확정된 안정적 투자

편드명

코람코일반사모 135호/145호 유한회사

설정

2022. 1.

자산

물류센터 | 경기도 이천시 부발읍



화성 JW 물류센터

재건축 통한 자산 가치 제고

편드명

코람코전문투자형 126호

설정

2021. 2.

자산

물류센터 | 경기도 화성시 안성동

해외사업 전략

철저한 원칙과 선제적 대응

전 세계적 금리급등 위기상황에서도 중위험 중수익이란 부동산대체투자 원칙을 지켜 단 한 건의 부실 상품없이 안정적 운용을 이어가고 있습니다. 관리범위 밖의 리스크 자산을 투자처로 정하지 않으며 만약의 상황에 대비해 해외 현지운용사와 끊임없는 소통합니다. 이를 통해 위험을 사전 인지하고 문제발생 이전 해결방안을 찾아 신속히 대응합니다.

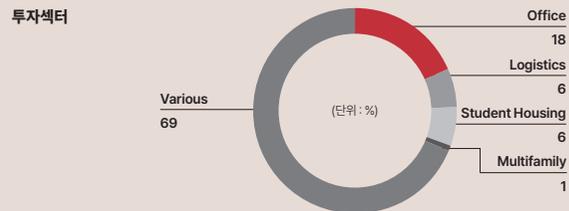
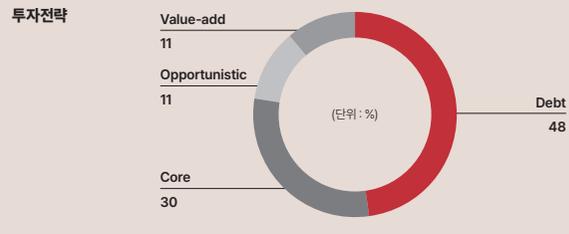
현지 파트너십 기반 우량펀드 발굴

투자대상 국가의 시장상황과 자산분석을 가장 잘 할 수 있는 곳은 현지에 있습니다. 코람코는 현지 운용사 네트워크를 기반으로 우량펀드를 발굴해 냅니다. 특히 리스크 분산을 위해 재간접 펀드와 대출형 상품에 주력합니다. 부동산대체투자의 원칙은 "높은 수익"이 아닌 "안정적 수익"이기에 코람코는 예측 가능한 운용에 최선을 다합니다.

해외 투자자를 위한 국내 투자 파트너 "캐피털마켓실"

미국과 유럽 상업용부동산시장을 대신할 대체투자처를 찾고 있는 해외 투자자를 위해 아시아태평양지역 및 국내 부동산시장의 투자기회를 발굴합니다. 아시아태평양지역 시장분석을 제공하고 국내 투자가능 자산을 면밀히 파악해 투자자의 요구에 최적화된 투자처를 제안합니다. 이를 통해 투자자에게는 투자기회를, 시장에는 유동성을 유입시키는데 기여합니다.

* 출처 : 당사 내부자료



프라하 Main Point Pankrac

실물자산 매입

* 출처 : 당사 내부자료

체코 프라하 최대 오피스 권역 중심부에 소재한 지하3층-지상10층 규모의 프라임 오피스 빌딩입니다. 세계 최고 권위의 친환경녹색건물인증제도인 LEED로부터 최고 등급 Platinum 인증을 받은 자산으로 최신 기술이 집약된 친환경 프라임 오피스 빌딩입니다. McKinsey&Co, Unipetrol 등 글로벌 우량 임차인들이 사용 중이며 자산 매입 이후 임대율 100%를 유지하며 안정적으로 운용 중인 해외 자산입니다.

리스트명	설정	자산
코람코유럽부동산 4호	2019. 6.	오피스 ¹ Praha 4-Kr, Czech Republic



오스트리아 IDZ 타워

실물자산 매입

펀드명

코람코유럽코어부동산 1호

설정

2016. 5.

자산

오피스 | 오스트리아 빈



암스테르담 The Atrium

실물자산 매입

펀드명

코람코유럽부동산 2-1호, 2-2호, 2-3호

설정

2017. 10.

자산

오피스 | 네덜란드 암스테르담



미국 학생기숙사 Villas on Rio

실물자산 매입

펀드명

코람코USCorestrategy

부동산 1-1호, 1-2호

설정

2021. 9.

자산

주거시설 | 미국 텍사스



독일 하노버 아마존 물류센터

실물자산 매입

펀드명

코람코유럽부동산 3-1호, 3-2호

설정

2018. 11.

자산

물류센터 | 독일 하노버

증권 부문 전략

안정성과 수익성의 하이브리드 "멀티에셋"

지난해에 이어 올해 우리 경제는 인플레이션 장기화와 고금리 유지가 예상됨에 따라 부동산 시장의 변동성도 당분간 계속될 것으로 예상됩니다. 그에 따라 기업들의 이익 규모 감소로 위험 자산 투자는 회피되는 반면, 인컴자산에 대한 선호도는 증가할 것으로 예측됩니다. 그런 이유로 시장 변동성 축소 시까지는 부동산과 전통자산 혼합형 멀티에셋을 활용한 방어적 투자가 유효할 것으로 판단됩니다.

코람코는 상장리츠에 투자하는 블라인드펀드를 국내에서 처음으로 출시한 운용사이자 국내에서 리츠를 가장 잘 아는 운용사입니다. 부동산과 전통자산의 황금비율을 찾아내 멀티에셋이란 새로운 시장을 개척했습니다. 멀티에셋이란 코람코의 주요 사업분야인 부동산투자자의 안정성과 전통자산 투자의 수익성을 더한 하이브리드 상품입니다. 코람코 증권부문은 국내 가장 앞선 멀티에셋 투자로 고객에게 중위험 중수익의 새로운 투자기회를 제공합니다.



투자 영역



상장 리츠 Pre-IPO



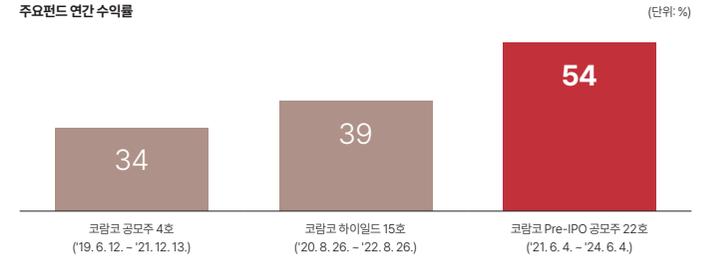
일반주식

채권 및 기타

* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

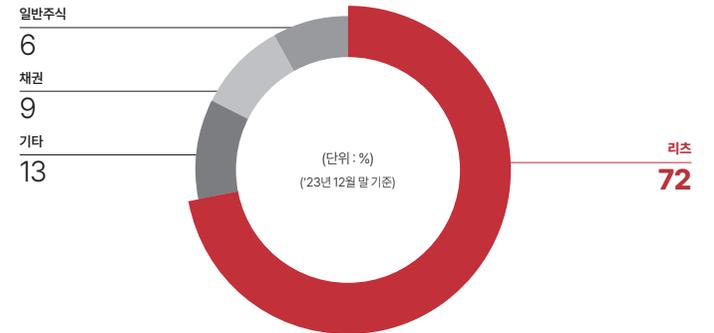
목표수익 초과달성 지속

코람코는 국내 민간 리츠 시장에서 23년간 시장점유율 1위를 수성하고 있는 만큼 방대한 데이터와 자체 리서치 프로세스를 구축해 놓았으며 이를 기반으로 고도화된 MP(Model Portfolio)를 구축해 놓았습니다. 또한 코람코는 글로벌 ETF 기반의 EMP 운용 역량을 보유하고 있으며 이를 통해 멀티에셋(상장 리츠+인컴 자산) 및 증권펀드(하이일드+코스타벤처) 등에서 목표수익률을 초과달성하는 성과를 이어오고 있습니다. 코람코는 앞으로도 매크로 환경변화에 선제적으로 대응할 수 있는 멀티에셋 기반 블라인드펀드를 지속 출시 하겠으며, 장기 투자에 최적화된 글로벌 리츠 펀드 출시를 통해 연금시장에도 진출할 계획입니다.



* 출처: 당사 내부자료
* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

증권부문 투자비중



부동산신탁

고객과의 약속
반드시 지킵니다.

시장은 변해도
약속은 변할 수 없습니다.

부동산 경기가 악화되자 시장에서 부동산신탁사에
거는 기대는 더욱 커져갑니다. 책임준공도 정비사업도.

코람코의 고민도 한결같습니다.
“어떻게 수주할 것인가”가 아닌,
“어떻게 준공할 것인가”.
고객의 목표는 사업 착수가 아닌 사업의 완성이니까요.

코람코는 국내 부동산신탁업계에서 월등한
준공률('24년 1월 말 기준)을 기록하고 있습니다.
참여하고 있는 16개 사업 중 벌써 5곳을
입주시켜드렸지요. 우리는 손해를 감수하고라도
책임준공 약속을 지킵니다.
이것이 부동산신탁의 근본이니까요.



'23년 신규 수주고

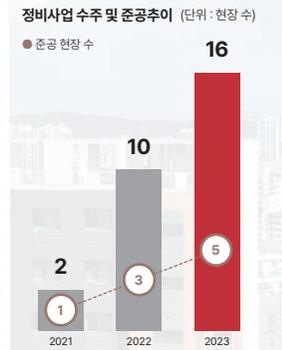
340 억 원

누적 수탁고

8.9 조 원

정비사업 준공률

31%



주안 e편한세상 에듀서밋
인천 우진아파트 재건축 2024년

* 출처: 당사 내부자료
* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

코람코의 경쟁력

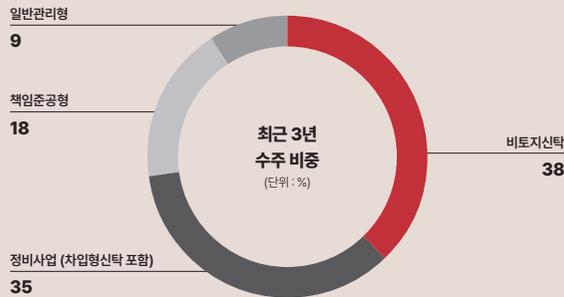
신탁방식 정비사업 선도

코람코자산신탁은 국내 최초로 신탁방식 정비사업을 성공시킨 회사입니다. 지난 2015년 국내 최초의 신탁방식 정비사업 '안양 호계 주택재건축사업'을 수주하여 사업대행자 지정 후 40개월 만에 '평촌 대성유니트'로 탈바꿈 시켰습니다.

연이어 수주한 서울 개화산역세권 도시환경정비사업과 인천 송림5구역 재개발, 그리고 아산 모종1구역 재개발, 인천 우진아파트 재건축 등도 빠르게 추진하여 5개 현장을 순차적으로 준공시키는 성과를 만들었습니다. 국내 정비사업 평균 소요기간이 약 14년 정도인 점을 감안할 때 사업 착수 8년 만에 5개 현장을 준공시킨 정비사업 노하우는 코람코자산신탁만의 경쟁력입니다.

국내 최고 수준 자기자본 및 신용등급 확보

코람코자산신탁은 고객의 사업을 흔들림 없이 관리하기 위해 자기자본 규모를 약 4,838억 원 수준으로 높였습니다. 이는 국내 부동산신탁사 평균 자기자본 약 4,193억 원 대비 645억 원 이상 상회하는 규모로 국내 최상위 수준의 자기자본입니다. 또한 튼튼한 재무구조와 철저한 리스크 관리를 통해 나이스신용평가에서 기업신용평가 A(안정적)등급과 기업어음 평가 A2 등급을 평가받으며 국내 부동산신탁업계 최상위권 신용도를 공인 받고 있습니다.



* 출처: 당사 내부자료, '23년 12월 말 기준 연결감사보고서
 * 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

朝鮮日報 2023. 11. 22

“신탁방식, 사업 투명해지고 속도 높아져 있어... 향후 정비업계 주도할 것”

최근 재건축 정비사업 단지에서 신탁방식 정비사업을 도입하는 사례가 늘고 있다. 민간이 추진하는 재건축 사업은 크게 조합, 신탁으로 나뉜다. 신탁 방식은 주택 소유주로 구성된 조합을 대신해 신탁사가 시공사 선정과 각종 인허가, 분양 등 모든 절차를 맡아 진행하는 방식이다. 땅집고가 최근 정비사업 분야에서 보폭을 넓히고 있는 코람코자산신탁 이충성 신탁부문 대표를 만나 신탁 사업방식의 장점과 전망에 대해 물었다. 코람코자산신탁은 지난해 부동산신탁업계 매출액 기준 1위를 기록했으며 신탁사 중 정비사업지에 진출해 준공 실적 사업장을 가장 많이 보유한 회사다.

서울경제 2023. 11. 8

‘10년 표류’ 도봉2구역, 코람코신탁 참여로 5년 만에 일반분양

신탁방식으로 추진 도봉2구역 주택재개발 정비사업이 '도봉 금호어울림 리버파크'로 다시 태어난다. 코람코자산신탁이 사업대행자로 정비사업을 이끈지 5년 만이다. 이 사업은 도봉구에서 13년 만에 분양하는 신축 아파트다. 그간 금융 조달과 인허가 문제, 시공사와의 협상 등 한계로 2017년 초까지 약 10년간 사업이 정체되었던 현장이다.

파이낸셜뉴스 2024. 1. 16

PF발 부동산시장 침체에도... 코람코, 신용등급 'A' 획득

코람코자산신탁(이하 코람코)이 나이스신용평가로부터 동종업계 최상위권 신용등급인 기업신용등급 'A(안정적)'과 기업어음 등급 'A2'를 획득했다. 16일 코람코에 따르면 이번 신용등급은 지난해 급격한 금리인상과 최근 태영건설 워크아웃의 여파로 건설 및 금융업계 전반의 기업신용도가 일제히 하락하고 있는 가운데 받아들인 의미 있는 성적표다. 이로써 코람코는 7년 연속 부동산신탁업계 최고수준 신용등급을 유지하게 됐다.

* 출처: 당사 내부자료

정비사업 성공사례



인천 우진아파트 재건축 →

주안 e편한세상 에듀서밋

건축 규모

386세대, 6개 동

사업대행자 고시

2017. 12

사용승인일

2024. 1



아산 모종1구역 재개발 →

모종 금호어울림 아이퍼스트

건축 규모

463세대, 4개 동

사업대행자 고시

2018. 07

사용승인일

2022. 02



서울 개화산역 도시환경정비 →

신마곡 벽산블루밍메트로

건축 규모

아파트 298세대, 오피스텔 143실, 6개 동

사업대행자 고시

2018.05

사용승인일

2020.11



인천 송림5구역 아파트재건축 →

인천 송림 파인앤유

건축 규모

232세대, 3개 동

사업대행자 고시

2017.03

사용승인일

2020.11



부동산신탁 서비스

우리는 고객을 위해
토지를 개발하고,
공정과 자금을 관리하고,
담보와 처분을 대신하고 있습니다.
처음부터 끝까지.
고객이 원하는 만큼.

차입형 토지신탁

부동산 개발 경험이나 자금이 부족하다면 코람코의 차입형 토지신탁 서비스를 이용하십시오. 토지소유자가 코람코에 토지를 위탁하면 우리의 자금과 개발노하우를 이용하여 여러분의 토지를 가장 효율적으로 개발할 수 있는 방안을 마련해 드립니다. 개발에 필요한 자금과 인허가, 공정 관리 등 제반사항 모두를 우리가 책임지지만, 수익은 토지소유자인 고객에게 돌려드립니다.

관리형 토지신탁

차입형 신탁처럼 토지소유자가 코람코에 토지를 위탁해 개발을 진행합니다. 다만, 토지대금과 사업비를 코람코 자체 자금이 아닌 PF 또는 시공사의 지급보증 등으로 조달하게 됩니다. 이 구조를 통해 위탁자는 사업효율성을 높일 수 있고 안정적인 개발과 분양사고 위험 등을 방지할 수 있습니다.

담보신탁

부동산 소유자가 금융기관을 우선수익자로 지정하고 소유부동산을 코람코에 신탁하기 한 후 금융기관으로부터 대출을 받을 수 있는 신탁서비스입니다. 근거당과 함께 검토할 수 있는 경제적이고 편리한 채권확보 선택지입니다.

관리신탁

갑종관리신탁과 을종관리신탁으로 나뉩니다. 갑종관리신탁은 부동산의 전반적인 관리를 목적으로 신탁하는 경우입니다. 그 예로 임대차관리 및 시설의 유지, 세무, 회계, 법률 등이 가능합니다. 신탁재산을 종합적으로 운영 및 관리하는 상품입니다. 한편 을종관리신탁은 신탁을 통해登記부상 소유권을 보전하기 위한 상품입니다.

처분신탁

고가의 대형 부동산, 또는 권리관계가 복잡해 처분에 어려움이 있거나 잔금 정산까지 장기간이 소요되어 소유권 관리에 주의를 요하는 부동산 등의 처분을 대신하는 신탁 서비스입니다.

부동산컨설팅

부동산의 입지와 특성, 가능성 등을 조사, 분석하여 대상 부동산의 최적 개발모델을 제시하고 자금조달, 사업시행 방안 등을 컨설팅해 드리는 서비스입니다.

부동산신탁 선도사례

라싸 G.C

소재지 —————
경기도 포천시 이동면
건축규모 —————
퍼블릭 27홀 골프장 및 클럽하우스



파주 메디인 병원

소재지 —————
경기 파주시 금촌동
건축규모 —————
B2~4F, 연면적 22,090m², 250병상



광주 쌍암동 오피스텔

소재지 —————
광주 광산구 쌍암동 694일원
건축규모 —————
B3~20F, 오피스텔 288실



ESG

프라하 Main Point Pankrac

코람코유럽부동산 4호

2019년

2023 ESG HIGHLIGHTS

About our greatest commitment

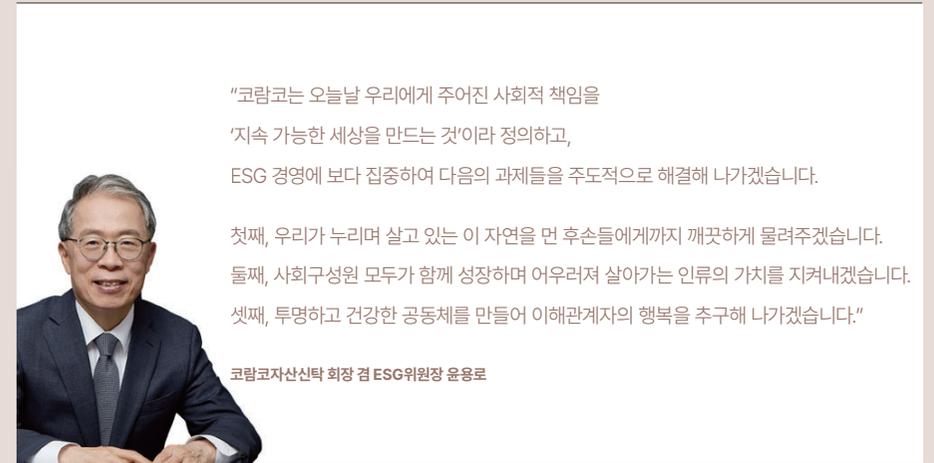
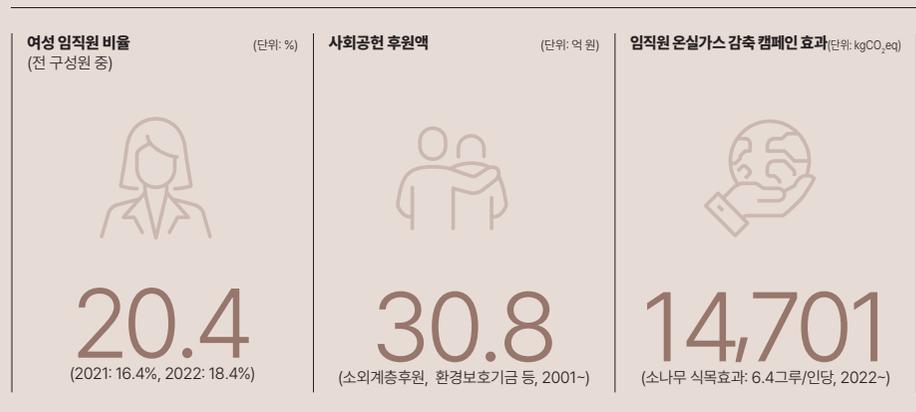
ESG 경영체계

Global partnership

Sustainable Impact

ESG 주요자산

* 출처: 당사 내부자료



“코람코는 오늘날 우리에게 주어진 사회적 책임을
‘지속 가능한 세상을 만드는 것’이라 정의하고,
ESG 경영에 보다 집중하여 다음의 과제들을 주도적으로 해결해 나가겠습니다.

첫째, 우리가 누리며 살고 있는 이 자연을 먼 후손들에게까지 깨끗하게 물려주겠습니다.
둘째, 사회구성원 모두가 함께 성장하며 어우러져 살아가는 인류의 가치를 지켜내겠습니다.
셋째, 투명하고 건강한 공동체를 만들어 이해관계자의 행복을 추구해 나가겠습니다.”

코람코자산신탁 회장 겸 ESG위원장 윤용로

**코람코에 의한
지속가능한 미래,
ESG를 향한
원^{One}팀 코람코가
만들어 갑니다.**

모든 코람코인은 투자자 등 이해관계자의 더 나은 가치 창출을 위해 의사결정 시 환경(E), 사회(S), 거버넌스(G) 세 가지 영역에서 다음 두 개의 질문에 주목하고 자문(自問)합니다.

“현재보다 미래를 위한 결정은 무엇인가?”
“더 나은 미래를 만들기 위한 최선의 방법은 무엇인가?”

종합부동산금융회사 코람코는 이 같은 자문을 통한 의사결정으로, 모든 구성원이 One Team이 되어 같은 방향으로 지속가능성을 바라보며 업무를 추진합니다. 이로 인한 영향력은 그 무엇보다 선하고 위대할 것입니다.

**코람코는
지속가능성이라는 목표를
위해 비즈니스의 원칙을
새롭게 정의하였습니다.**

우리는 넷 제로(Net Zero)를 향한 여정에 동행하여, 투자 및 수탁자산에 대한 온실가스 배출량을 전적으로 감축 관리해 나갑니다.



ESG Leadership

코람코는 ESG경영을 위한 책임 있는 역할 수행을 위해 'ESG 거버넌스'를 구축하였습니다. 코람코 ESG 거버넌스는 ESG위원회 및 그 하위 조직인 ESG 사무국과 ESG 실무추진단으로 구성되어 있습니다. ESG위원회는 회장을 위원장으로 하여, 사장, 사외이사, 부대표 등 코람코의 Top Management 로 구성되어 있습니다. 이는 이사회 수준의 ESG 최고 의결기구이며, ESG 경영 전략 및 정책 수립의 중추적인 역할을 맡고 있습니다. ESG위원회는 코람코가 환경(Environmental) 및 사회(Social)에 대한 책임과 역할을 다하고, 건전한 지배구조(Governance)를 확립하여 회사가 장기적으로 지속가능한 성장을 이룰 수 있도록 합니다.

ESG Executive Committee

 윤용로 코람코자산신탁 회장(위원장)	 정준호 코람코자산신탁 사장 대표이사	 김상엽 코람코자산신탁 사외이사
--	--	---

 차정하 코람코자산운용 사외이사	 박형석 코람코자산운용 대표이사	 정승희 코람코자산신탁 리츠부문 대표
---	---	--

 이중성 코람코자산신탁 신탁부문 대표	 김태원 코람코자산운용 국내부문 대표	 김열중 코람코자산신탁 경영지원실장
---	---	--

구분	2023년 위원회 안건
2023-1차	1. 글로벌 ESG 동향과 위험 및 기회 요소 2. 코람코 ESG 경영 정책 수립 및 이행 방안
2023-2차	1. GRESB 2023 평가 참여 결과 보고 2. 2023 ULI 컨퍼런스 결과 보고 및 시사점 논의 3. ESG Policy(ESG 규정) 수립

환경경영 시스템 (ISO14001)



코람코는 글로벌 표준에 부합한 보다 체계적인 환경경영을 위해, 엄격한 심사 절차를 통해 ISO14001(환경경영시스템 인증, 2022.12.)를 획득하고 이를 조직운영 체계에 내재화하였습니다. 이에 각 부서는 환경에 영향을 미치는 업무활동들을 상시 파악하고, 발생 시 정해진 규정 및 절차를 통해 즉시 시정조치가 가능한 프로세스가 운영되고 있습니다. ESG전략팀은 문서화된 매뉴얼, 절차서, 지침서 등을 통해 환경경영을 위해 필요한 자원을 구비하고 제공, 관리(프로세스 운영, 문서/기록 관리, 소통 시스템, 교육 등) 합니다.

ESG Initiative



2023 KORAMCO TCFD 보고서 (홈페이지 다운로드 가능)



코람코는 보다 고도화되고 미래지향적인 ESG 성과를 추구합니다. 이에 그 뜻을 함께할 이니셔티브로 TCFD (Task Force Climate-related Financial Disclosures : 기후관련 재무정보공개 테스크포스)를 선택하고, TCFD에서 제공하는 자율규범을 지지하며 실천할 것을 공식 선언하였습니다.(2023. 1.)

TCFD 권고안 기반 코람코 대응 방향

영역	공개 내용
지배구조	최고경영자 의지, 전문기구 및 부서 설치로 사업 전반 기후변화 이슈 논의
전략	기후변화 위험과 기회 파악(업계, 사업), 대응 위한 단기-중장기 전략 수립
리스크관리	자산별 기후변화 리스크 요인 분석 후 투자 및 운용 정책 이행 시 반영
목표-지표	2050년 넷 제로를 위한 연 단위 자산별 온실가스 배출량 감축 목표 설정

ESG Benchmark



코람코는 글로벌 수준에 부합하는 ESG 성과를 위해 2022년부터 세계 최고 권위 ESG 평가 GRESB*에 참여하고 있습니다. GRESB는 자산의 친환경성 뿐만 아니라 운용사의 ESG 정책, 사회 기여, 경영 투명성까지 정량화해 다각적으로 평가합니다. 또한 국가별, 자산별 평가대상을 세분화해 상대평가 방식으로 등급을 산정하게 되므로 전 세계 가장 공신력 높은 부동산 ESG 평가기준으로 인정받고 있습니다.

(*Global Real Estate Sustainability Benchmark, 글로벌 실물자산 지속가능성 벤치마크 / 최고등급: 5 Stars)

코람코 GRESB 평가 현황

자산	평가 영역	평가 결과	비고
마케스터시티타워2 (서초구)	Standing	5 Stars	2년 연속 5 Stars, 아시아섹터 리더, 국내1위
이스트센트럴타워 (강동구)	Standing	5 Stars	2023년 첫 참여
TPE타워 (영등포구)	Development	5 Stars	오피스 개발부문 국내1위, 아시아2위, 글로벌섹터 리더

ESG Partner



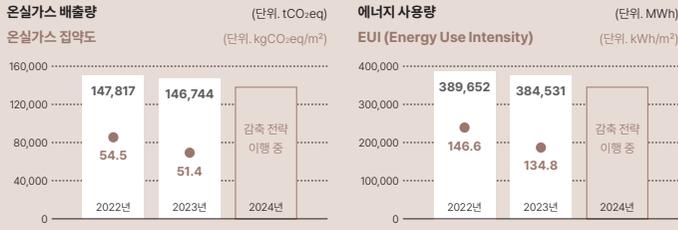
코람코는 선진 부동산 탈탄소화 전략 습득 및 당사 자산 적용 방안 연구를 위해, 세계도시부동산협회 ULI (Urban Land Institute) 및 ULI 산하 부동산 탈탄소화를 위한 측정벤치마킹지식공유 단체 'Greenprint' 에 가입하였습니다. (2023.9., 글로벌투자자·운용사 등 123개사 가입)

이에 코람코는 ULI 컨퍼런스(2023.10., Los Angeles, USA) 현장 참석 및 Greenprint 회원 간 상시 온라인 미팅 등을 통해 글로벌 투자자, 운용사, 부동산 ESG연구기관 등과 폭넓은 교류를 맺고 선진 정보를 습득하고 있습니다.

* 출처: 당사 내부자료

국내 실물 운용자산의 ESG 데이터 측정

2022년부터 코람코는 Scope1, Scope2 외 Scope3(리스 및 부동산펀드 실물 운용자산)의 온실가스배출량, 화석연료 및 신재생 에너지 사용량, 수자원 사용량, 폐기물 배출량 데이터를 측정, 모니터링하고 있습니다. 그 결과를 기반으로 AM/PM/FM의 유기적 협력을 통해 각 자산별 온실가스 감축 계획을 수립, 달성을 위한 노력을 지속하고 있습니다.



* 본 결과는 코람코자산신탁코람코자산운용의 국내 실물 운용자산 중 ESG 데이터를 측정 중인 운용자산(AUM 약 13.2조 원)을 대상으로 하였습니다.

운용자산 에너지효율화 (성과 제고 플랫폼) 운영

코람코 에너지효율화 성과 도출 프로세스



(성과 제고 플랫폼)
NET-ZERO INNOVATION CENTER

"코람코 운용전문가 전체가 모여 넷 제로를 향한 혁신적 아이디어 공유"

2001년 창립 이래 이어져 내려온 <모범 거버넌스> 강화

코람코의 가장 큰 강점은 '건전하고 안정적인 지배구조'입니다. 이는 지난 23년 동안 코람코가 투명하고 견고한 조직으로 성장해 올 수 있었던 핵심 공간이 되어 주었습니다. 코람코의 거버넌스는 독립적이고 전문화된 이사회의 책임 있는 의사결정을 전제로, 환경 및 사회의 지속가능성을 최우선 가치로 삼고 있습니다. 이는 곧 투자자 등 이해관계자의 이익에 부합한 최선의 결과를 가져올 수 있습니다.

코람코 거버넌스			
<p>지배구조</p> <p>코람코자산신탁은 과반 이상 지분보유 대주주 중심의 안정적 지배구조를 유지해 나가고 있습니다. 국책은행, 증권사 등 우량 금융기관으로 구성된 장기 투자 주주단을 바탕으로 신속하고 효율적인 주주 간 정보공유체계를 구축하고 있습니다.</p>	<p>이사회 구성</p> <p>코람코자산신탁의 이사회는 2019년 3월부터 이사회 의장과 CEO를 분리하고 독립적 의사결정 구조를 갖추어 이사회 운영의 가치를 구현하고 있습니다.</p>	<p>사외이사 선임 절차와 기준</p> <p>2006년 5월부터 금융 및 관련업계 전문가로 구성된 사외이사제의 선제적 도입으로, 전문적이고 합리적인 의사결정 체계를 구현하고 있습니다. 2009년 1월부터 사외이사 후보 추천위원회를 통해 이사 선임 프로세스의 공정성을 제고하고 있습니다.</p>	<p>이사회 내 위원회</p> <p>이사회는 이사회의 결의를 거쳐야 할 사항 중 법령 또는 정관에 정한 것을 제외하고는 이사회의 결의로써 이사회 내 위원회에 그 결정을 위임, 전문성 있는 논의와 의결이 가능하도록 하였습니다.</p>

기부를 통한 사회적 책임 이행, 코람코 <다함께행복펀드> 운영

코람코는 2023년 4월 (코람코 다함께행복펀드)라는 사회공헌 프로그램을 시작하였습니다. 임직원이 매월 급여의 일정액을 기부하고, 회사가 해당 기부액의 동일 금액을 출연하여 기부합니다. 이는 우리 주변의 저소득층 및 보호대상 아동들의 생계유지비, 중증치료비, 주거환경개선(겨우누리) 등의 지원을 위해 사용됩니다.



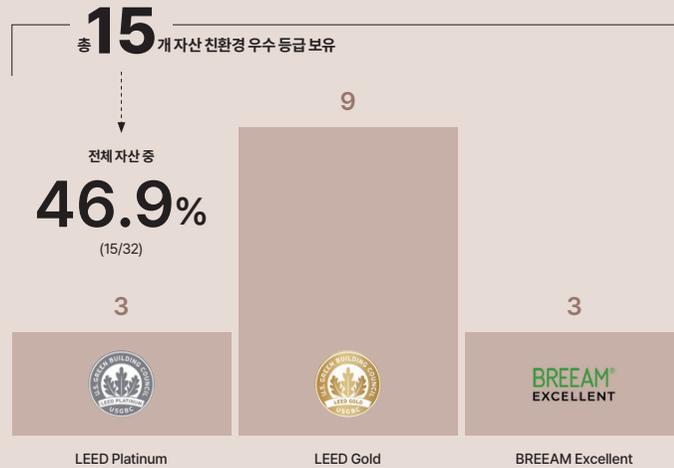
소외아동을 위한 코람코의 나눔 (2023.4.-2023.12.) 75,920,000원

우리 사회의 인적자원 가치 증대 기여, 코람코 <신입사원 채용> 실시

코람코는 매년 잠재력 있는 우수 젊은 인재의 조기 발굴 및 육성에 앞장서고 있습니다. 업계 최장기간(16년), 최대 인원(142명)의 신입사원을 배출하고 있으며, 채용된 신입사원들은 입문교육 프로그램, OJT 등 오랜 기간 축적된 노하우의 체계적 학습과정을 수료함으로써 업계 내 가장 우수한 부동산금융 인재로 성장해 나가게 됩니다.

코람코는 사내 ESG 규정에 근거하여 친환경(그린) 인증 자산을 확대하고 있습니다. 친환경 인증은, 건축물의 성능 및 표준화된 친환경 관리 체계, 그에 따른 운영 성과 등을 종합적으로 개선하고 공인 받는 과정입니다. 따라서 그린 인증을 통한 자산의 친환경화 노력은 탄소배출량 감축을 위한 매우 합리적인 전략이 될 수 있습니다. 또한 그린 인증 후의 건축물은 에너지 효율이 높고 투자자·임차인의 높은 선호로 자산가치 상승 효과를 기대할 수 있습니다. 이에 코람코는 자산의 그린 인증 획득을 적극 추진하고, 전 자산별 인증 현황을 체계적으로 관리해 나가므로써 인증 자산을 점진적으로 확대해 나가고 있습니다.

코람코 친환경 인증자산 현황(오피스)



LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)는 미국 그린빌딩위원회(U.S. Green Building Council)에서 시행 중인, 세계에서 가장 널리 사용되는 친환경 건물 인증 제도입니다. (점수에 따라 Platinum, Gold, Silver, Certification 등급 부여)



BREEAM(Building Research Institution Environmental Assessment Method)은 영국 건축연구소 BRE(Building Research Establishment)에서 시행 중인, 세계 최초의 친환경 건물 평가시스템입니다. (점수에 따라 outstanding, excellent, very good, good, pass 등급 부여)



LEED Platinum



마제스타시티 타워 1, 2



프라하 Main Point Pankrac (체코)



LEED Gold



더 에셋 강남



하나증권빌딩



IZD TOWER (오스트리아)



이스트센터타워



TP타워



그랑서울타워, 2



골든타워



퍼스트타워



BREEAM EXCELLENT



암스테르담 The Atrium 1, 2, 3 (네덜란드)



신뢰와 믿음, 그 너머

코람코는 수많은 최초의 발자취를 남기며
부동산금융시장의 혁신을 만들어 왔습니다.

지식과 신뢰로 새로운 가치를 창출해 온 23년,
코람코의 역사에는 숫자로 표현되는
성과 그 이상의 의미가 담겨 있습니다.

코람코는 앞으로도 고객 여러분이 보내주신
신뢰와 믿음을 바탕으로 최선을 넘어
최고의 부동산금융회사를 지향하겠습니다.



기업개요

회 사 명	코람코자산신탁	코람코자산운용
설 립 일	2001년 10월 24일	2010년 1월 20일
사업분야	부동산신탁 및 대리사무, 정비사업의 시행 및 정비 용역, 부동산집합투자업, 리츠설립 및 자산관리 등	전문사모집합투자업 및 투자자문, 특별자산 집합투자 등
자기자본	4,838 억 원('23년 12월 말 기준 연결 감사보고서)	
임 직 원	259명	109명
주 소	서울시 강남구 삼성로 511 골든타워 4층	서울시 강남구 삼성로 511 골든타워 2층
홈페이지	koramco.com	koramcofund.com

* 출처 : 당사 내부자료
* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.