

영 업 현 황

(제 18 기)

사업연도 2017 년 1 월 1 일부터
2017 년 9 월 30 일까지

* 본 자료는 고객 여러분의 편의를 위하여 자본시장법에 의한
영업보고서(신탁업 위주 정보)와 부동산투자회사법 감독규정에 의한
영업보고서(자산관리업 위주 정보)의 내용을 포괄하여 이해하기 쉽게
정리한 것입니다.

2017년 9월 30일

회 사 명 : (주)코람코자산신탁

본점소재지 : 서울시 강남구 삼성로 511 골든타워 4층

(대표전화) 02-787-0000

(홈페이지) www.koramco.co.kr

작성담당자 : (직책) 전무 (성명) 강승일

(전화번호) 02-787-0105

(이메일) seung1@koramco.co.kr

< 목 차 >

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요 -----	1
가. 회사의 일반현황	
나. 회사가 영위하는 목적사업	
2. 회사의 연혁 -----	2
가. 설립경과 및 설립 이후의 변동사항	
나. 상호의 변경	
3. 자본금 변동 -----	4
4. 주식의 총수 등 -----	4
5. 의결권 현황 -----	4
6. 배당에 관한 사항 -----	4

II. 사업의 내용

1. 영업 실적 요약 -----	5
2. 영업 종류별 현황 -----	5
가. 신탁 업무	
나. 자산관리 업무	
3. 영업용순자본비율 -----	13

III. 재무정보 등에 관한 사항

1. 재무상태표 -----	14
2. 포괄손익계산서 -----	15

IV. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항 -----	16
가. 이사회에 관한 내용	
나. 이사회에 관한 현황	
다. 이사회에 관한 주요활동내역	
2. 감사제도에 관한 사항 -----	19
3. 계열회사 등의 현황 -----	19
가. 계열회사의 현황	
나. 타법인 출자현황	

V. 주주에 관한 사항 -----	22
--------------------	----

VI. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 조직기구 현황 -----	23
2. 인력 현황 -----	23
3. 자산운용전문인력 현황 -----	24

VII. 내부통제정책 및 위험관리정책 등에 관한 사항

1. 내부통제정책 -----	25
가. 내부통제체제 구축현황	
나. 내부통제기준 마련	
다. 내부통제 위반시 조치	
2. 위험관리정책 -----	26
가. 위험관리조직 및 정책	
나. 위험관리지침	

VIII. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 중요한 소송사건 -----	30
2. 제재현황 -----	30

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

가. 회사의 일반현황

구 분		내 용
상 호		(주)코람코자산신탁
대표자		정용선, 김종수
본점주소		서울시 강남구 삼성로 511 골든타워 4층
설립일		2001. 10. 24
결산월		12월
자본금		11,022,815,000원
주당 액면가(원단위)		5천원
발행주식수	보통주	2,204,563주
	우선주	-
홈페이지주소		www.koramco.co.kr
대표전화번호		02-787-0000
상장여부, 상장일		비상장
영위업무의 근거법률		자본시장법, 부동산투자회사법 등
중소기업여부		부
계열회사의 총수		1개
주요 계열회사 명칭 및 상장여부		(주)코람코자산운용, 비상장
신용평가결과		2017.06.30 NICE신용평가 기업어음신용평가 A2 2017.06.30 NICE신용평가 기업신용평가 A/stable

나. 회사가 영위하는 목적사업

- 1) 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”이라 한다)에 의한 다음 각 목의 업무
 - 가) 동산의 신탁
 - 나) 부동산의 신탁
 - 다) 지상권, 전세권, 부동산임차권, 부동산소유권 이전등기청구권, 그 밖의 부동산 관련 권리의 신탁
 - 라) 부동산의 신탁과 관련된 다음의 업무
 - (1) 토지신탁을 수행하기 위한 부동산개발업 및 주택건설업
 - (2) 건축물·주택·시설물의 유지·관리업
 - (3) 부동산의 임대업, 매매업 및 판매업
 - (4) 기타 부동산 개발 및 관리와 관련된 일체의 업무
- 마) 신탁업에 부수하는 다음의 업무
 - (1) 대리사무
 - (2) 부동산건설팅
 - (3) 부동산 매매 및 대차의 중개
 - (4) 유언의 집행 및 상속재산 정리

- (5) 도시 및 주거환경 정비법에 의한 정비사업 전문관리업무
- (6) 도시 및 주거환경 정비법에 의한 정비사업의 공공관리 위탁관리업무
- 2) 부동산의 최유효이용 및 개발 등에 관한 지도·자문(부동산컨설팅) 및 상담
- 3) 부동산 정보자료의 수집, 조사연구와 발간 및 판매
- 4) 부동산거래 정보사업
- 5) 부동산투자회사법 제2조의 규정에 의거 위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사로부터 그 자산의 투자, 운용업무를 위탁받아 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 운영하는 자산관리회사의 업무
 - 가) 부동산의 취득·관리·개발 및 처분
 - 나) 부동산의 개발
 - 다) 부동산의 임대차
 - 라) 유가증권의 매매
 - 마) 금융기관에의 예치
 - 바) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- 6) 법인세법 제51조의2 제1항 제9호에 해당하는 법인의 자산관리 및 운용업무
- 7) 다른 법인으로부터 위탁받은 부동산의 취득·관리 및 처분과 관련된 업무
- 8) 부동산투자회사법시행령 제19조 제3항의 규정에 의한 사무수탁회사의 업무

2. 회사의 연혁

가. 설립경과 및 설립 이후의 변동사항

- 2001.10.24 (주)코람코 설립
- 2001.11.17 자산관리회사 인가 - 건설교통부
- 2002.02.26 자본금 증자 (70억원 → 85.5억원)
- 2003.01.13 본점 이전 (한화증권빌딩 25층)
- 2003.11.18 본점 이전 (한화증권빌딩 8층)
- 2006.02.24 자본금 증자 (85.5억원 → 100억원)
- 2006.03.06 본점 이전 (한솔빌딩 14층)
- 2006.03.24 신탁업 인가 - 금융감독위원회
상호변경 [(주)코람코 → (주)코람코자산신탁]
- 2006.05.19 사내이사 이규성, 사외이사 정건용, 사외이사 강희복, 사외이사 강신섭,
사외이사 김형태 취임
- 2007.06.25 대표이사 강신철(경영 및 리츠부문), 대표이사 김진호(신탁부문) 취임
- 2009.02.04 금융투자업 인가(신탁업 재인가) - 금융위원회
- 2009.02.27 대표이사 문창모(경영총괄), 대표이사 서길석(리츠부문),
대표이사 정준호(신탁부문), 사외이사 남궁훈, 사외이사 유지창 취임
- 2009.03.06 주소 변경 (한솔빌딩 → 캐피탈타워)
- 2010.01.20 자회사 (주)코람코자산운용 설립
- 2010.02.26 사내이사 이규성, 사외이사 강신섭, 사외이사 김형태 선임

2010.03.03 자회사 (주)코람코자산운용 금융투자업 인가(집합투자업) - 금융위원회

2011.02.25 대표이사 정준호, 사내이사 문창모, 사내이사 서길석,
사외이사 남궁훈, 사외이사 유지창 취임

2012.02.24 대표이사 이우철, 사외이사 류철호, 사외이사 한정기,
사외이사 양인석 취임

2013.02.27 사외이사 유지창 취임

2013.05.21 대표이사 정용선 취임

2013.09.02 본점 이전 (골든타워 19층)

2014.02.28 대표이사 이우철, 사외이사 류철호, 사외이사 한정기,
사외이사 양인석 취임

2015.02.27 대표이사 정용선, 사외이사 이순우 취임

2016.02.26 자본금 증가(주식배당, 100억원 → 105억원)

2016.02.28 대표이사 김정태, 사외이사 류철호, 사외이사 한정기,
사외이사 양인석, 사외이사 이인형 취임

2016.06.20 본점 이전 (골든타워 4층)

2017.02.28 자본금 증가(주식배당, 105억원 → 110억원)
사내이사 이규성, 대표이사 김종수, 사외이사 김홍수,
사외이사 오종한 취임

2017.06.23. 사외이사 정택환 취임

나. 상호의 변경

변경일자 : 2006. 3. 24

변경전 상호 : 주식회사 코람코

변경후 상호 : 주식회사 코람코자산신탁

변경사유 : 신탁업 진출

다. 합병, 영업 양수도, 주식의 포괄적 교환·이전, 분할에 관한 사항

(가) 회사 분할 승인

- 주주총회 분할 승인일 : 2017. 8. 29
- 분할 대상 : 리츠사업부문
- 분할 목적 : 리츠사업 전문성과 효율성 제고
- 분할 방법 : 단순 물적 분할
- 분할 예정일* : 2017. 4분기 中
- 분할 존속회사 : 주식회사 코람코자산신탁
- 분할 설립회사 : 주식회사 코람코리츠

* 관계 법령 또는 본 회사의 사정 및 관계기관의 협의에 의하여 조정될 수 있음

라. 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

(가) 사업 목적의 변경

- 사업목적 삭제 : 리츠부문 분할로 인한 부동산투자회사법 관련 업무 및 국토교통부장관에게 승인 받은 업무
- 사업목적 추가 : 금융위원회 인가대상 신탁사업 및 자본시장법에 의한 각호의 업무에 부수되는 업무 규정 보완

3. 자본금 변동

(단위 : 주, 원)

주식발행(감소) 일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				비고
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행(감소)가액	
2002. 2. 26	증자	보통주	310,000	5,000	5,000	
2006. 2. 24	증자	보통주	290,000	5,000	7,500	
2016. 2. 26	주식배당	보통주	99,787	5,000	5,000	
2017. 2. 28	주식배당	보통주	104,776	5,000	5,000	

4. 주식의 총수

(단위 : 주)

주식의 종류	발행가능 총주식	발행주식수	유통주식수	비고
보통주	5,600,000	2,204,563	2,200,309	비상장

5. 의결권 현황

(단위 : 주)

구 분		주식수	비고
발행주식총수	보통주	2,204,563	
	우선주	0	
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수	보통주	4,254	자기주식
	우선주	0	
의결권을 행사할 수 있는 주식수	보통주	2,200,309	
	우선주	0	

6. 배당에 관한 사항 : 해당사항 없음

II. 사업의 내용

1. 영업 실적 요약

(단위 : 백만원)

부문	항목	실적
리츠	리츠설립(억원)	5,848
	매출액	12,341
신탁	계약고	42,865
	현금수납	44,254
	매출액	48,273
전사	영업수익*	60,614
	영업비용	26,601
	영업이익	34,013
	세전순이익	46,235

* 영업수익은 이자/배당수익 포함

2. 영업 종류별 현황

가. 신탁 업무

(1) 재무제표

(가) 재무상태표(부동산신탁사 신탁계정)

(단위 : 원)

계정과목	금액
I. 자산	8,979,456,387,275
1. 유동자산	3,733,530,871,099
1) 당좌자산	1,402,589,952,889
가. 현금및현금성자산	424,925,383,406
나. 단기투자자산	26,004,760,400
다. 매출채권	-
(대손충당금)	-
라. 선급비용	-
(대손충당금)	-
마. 단기대여금	-
(대손충당금)	-
바. 미수금	-
(대손충당금)	-
사. 분양미수금	168,945,996,702
(대손충당금)	-
아. 미수수익	-
(대손충당금)	-

계정과목	금액
자. 선급금	47,019,369,720
(대손충당금)	-
차. 기타의 유동자산	735,694,442,661
2) 재고자산	2,330,940,918,210
가. 신탁부동산	2,330,940,918,210
1] 완성토지	782,002,057,622
2] 완성건물	300,241,972,659
3] 미완성토지	-
4] 미완성건물	1,248,696,887,929
3) 임대주택자산	-
가. 임대주택채권	-
2. 비유동자산	5,245,925,516,176
1) 투자자산	14,773,947,463
가. 장기투자증권	-
나. 지분법적용투자주식	-
다. 장기성매출채권	-
(현재가치할인차금)	-
(대손충당금)	-
라. 보증금	8,201,333,275
마. 기타의 투자자산	6,572,614,188
2) 유형자산	5,231,151,568,713
가. 관리부동산	123,160,943,133
나. 처분부동산	618,498,999,289
다. 담보부동산	4,357,996,352,761
라. 분양관리부동산	128,309,227,803
마. 기타의 신탁부동산	-
바. 공기구비품	3,186,045,727
(감가상각누계액)	-
사. 기타의 유형자산	-
(감가상각누계액)	-
자산총계	8,979,456,387,275
II. 부채와 자본	8,979,456,387,275
1. 유동부채	2,080,138,709,343
1) 미지급공사비	289,076,512,403
2) 단기차입금	143,626,000,000
가. 단기고유계정차	143,626,000,000
나. 금융기관차입금	-
(국민주택기금차입금)	-
다. 기타차입금	-
3) 미지급금	3,670,320,764
4) 선수금	-
5) 분양선수금	1,253,531,730,582
6) 신탁사업예수금	315,929,083,725
가. 금전신탁자금	-
나. 기타예수금	315,929,083,725
7) 미지급비용	690,664,454
8) 미지급제세	200,137,600
9) 미지급신탁보수	1,640,000,000
10) 선수수익	-

계정과목	금액
11) 기타의 유동부채	71,774,259,815
2. 비유동부채	273,831,910,710
1) 장기차입금	147,474,414,000
가. 장기고유계정차	147,474,414,000
나. 금융기관차입금	-
(국민주택기금차입금)	-
다. 기타차입금	-
2) 임대보증금	126,357,496,710
3) 기타의비유동부채	-
부채총계	2,353,970,620,053
3. 신탁원본	6,530,839,547,467
1) 차입형토지신탁원본	557,907,982,191
2) 관리형토지신탁원본	744,966,042,290
3) 갑종관리신탁원본	-
4) 을종관리신탁원본	123,160,943,133
5) 처분신탁원본	618,498,999,289
6) 담보신탁원본	4,357,996,352,761
7) 분양관리신탁원본	128,309,227,803
8) 기타의 신탁원본	-
4. 신탁잉여금(결손금)	127,551,917,719
1) 차기이월신탁잉여금(결손금)	127,551,917,719
(당기신탁순이익(순손실))	112,245,400,381
5. 신탁원본조정	-32,905,697,964
1) 선급신탁이익	-32,905,697,964
2) 기타의 신탁원본조정	-
자본총계	6,625,485,767,222
부채와 자본총계	8,979,456,387,275

(나) 손익계산서(부동산신탁사 신탁계정)

(단위 : 원)

계정과목	금액
I. 매출액 (신탁업무수익)	898,613,148,843
1. 토지신탁분양수익	898,613,148,843
2. 토지신탁임대수익	-
3. 관리신탁임대수익	-
4. 처분신탁처분수익	-
5. 기타업무수익	-
II. 매출원가	684,816,598,851
1. 토지신탁매출원가	684,816,598,851
가. 기초완성건물(토지)재고액	191,920,599,426
나. 당기건설원가	793,137,972,084
(소 계)	985,058,571,510
다. 기말완성건물재고액	300,241,972,659
2. 처분신탁매출원가	-
가. 기초처분부동산재고액	-
나. 당기계상액	-
(소 계)	-

계정과목	금액
다. 기말처분부동산재고액	-
3. 기타매출원가	-
Ⅲ. 매출총이익	213,796,549,992
Ⅳ. 판매비와 관리비	78,029,586,927
1. 급여	-
2. 복리후생비	-
3. 임차료	-
4. 세금과공제	18,271,930,011
5. 감가상각비	-
6. 수선비	-
7. 보험료	225,861,470
8. 용역비	2,895,613,083
9. 업무추진비	-
10. 광고선전비	15,547,601,667
11. 등기소송비	629,029,372
12. 지급수수료	246,300,492
13. 대손상각	-
14. 분양수수료	40,041,250,832
15. 신탁보수	172,000,000
가. 차입형토지신탁보수	100,000,000
나. 관리형토지신탁보수	50,000,000
다. 관리신탁보수	-
라. 처분신탁보수	-
마. 담보신탁보수	22,000,000
바. 분양관리신탁보수	-
사. 기타업무보수	-
V. 영업이익(손실)	135,766,963,065
Ⅵ. 영업외수익	807,546,011
1. 이자수익	720,773,153
2. 수입위약배상금	56,000,000
3. 대손충당금환입	-
4. 수도광열비등수입	-
5. 잡이익	-
6. 기타의 영업외수익	30,772,858
Ⅶ. 영업외 비용	24,329,108,695
1. 이자비용	22,712,337,645
2. 지급위약배상금	159,760,346
3. 중도해지수수료	-
4. 매출할인	-
5. 잡손실	-
6. 기타의 영업외비용	1,457,010,704
Ⅷ. 법인세비용차감전순이익	112,245,400,381
Ⅸ. 법인세비용	-
X. 당기신탁순이익(순손실)	112,245,400,381

(2) 신탁별 수탁현황

(단위 : 천, 원)

구분			전기말(A)		신규(B)		종료(C)		당기말 (D=A+B-C)	
			건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
금전 신탁	불특정금전신탁		-	-	-	-	-	-	-	-
	특정 금전 신탁	수시입출금	-	-	-	-	-	-	-	-
		자문형	-	-	-	-	-	-	-	-
		자사주	-	-	-	-	-	-	-	-
		채권형	-	-	-	-	-	-	-	-
		주식형(자문형, 자사주제외)	-	-	-	-	-	-	-	-
		주가연계신탁	-	-	-	-	-	-	-	-
		정기예금형	-	-	-	-	-	-	-	-
		퇴직연금	확정급여형	-	-	-	-	-	-	-
			확정기여형	-	-	-	-	-	-	-
			IRA형	-	-	-	-	-	-	-
			소계	-	-	-	-	-	-	-
		기타	-	-	-	-	-	-	-	-
재산 신탁	증권		-	-	-	-	-	-	-	-
	금전채권		-	-	-	-	-	-	-	-
	동산		-	-	-	-	-	-	-	-
	부동산 신탁	토지 신탁	차입형	72	548,172,073,191	2	9,735,909,000	-	74	557,907,982,191
			관리형	17	730,055,978,290	1	14,910,064,000	-	18	744,966,042,290
			소계	89	1,278,228,051,481	3	24,645,973,000	-	92	1,302,874,024,481
		관리 신탁	갑종	-	-	-	-	-	-	-
			을종	7	108,280,146,623	1	20,311,763,518	1	7	123,160,943,133
			소계	7	108,280,146,623	1	20,311,763,518	1	7	123,160,943,133
		처분신탁		29	618,498,999,289	-	-	-	29	618,498,999,289
		담보신탁		198	4,393,837,514,744	9	46,241,529,031	3	204	4,357,996,352,761
		분양관리신탁		10	128,309,227,803	-	-	-	10	128,309,227,803
		부동산신탁계		333	6,527,153,939,940	13	91,199,265,549	4	342	6,530,839,547,467
		부동산관련권리		-	-	-	-	-	-	-
		무체재산권		-	-	-	-	-	-	-
		재산신탁소계		333	6,527,153,939,940	13	91,199,265,549	4	342	6,530,839,547,467
	종합재산신탁		-	-	-	-	-	-	-	-
	기타		-	-	-	-	-	-	-	-
	합계		333	6,527,153,939,940	13	91,199,265,549	4	87,513,658,022	342	6,530,839,547,467

나. 자산관리 업무

(1) 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지여부	비고
(주)이리츠 코크랩 기업구조조정 부동산투자회사	2005.07.26	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩NPS제1호 위탁관리부동산투자회사	2006.09.22	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩 NPS 제2호 기업구조조정 부동산투자회사	2006.12.27	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩청진제18호 위탁관리부동산투자회사	2011.11.14	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩청진제19호 위탁관리부동산투자회사	2011.11.14	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩광고 위탁관리부동산투자회사	2013.02.19	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩양재 위탁관리부동산투자회사	2013.04.03	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩파인에비뉴 위탁관리부동산투자회사	2013.07.29	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩서면 위탁관리부동산투자회사	2014.01.28	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩더프라임 위탁관리부동산투자회사	2014.02.14	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩하우징제1호 위탁관리부동산투자회사	2014.12.29	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)동탄2대우코크랩 뉴스테이기업형임대 위탁관리 부동산투자회사	2015.07.22	건설기간까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩케이스퀘어 위탁관리부동산투자회사	2015.08.24	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩제30호 위탁관리부동산투자회사	2015.09.17	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩제31호 위탁관리부동산투자회사	2016.01.15	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)지에스코크랩뉴스테이	2016.03.08	펀드의	자산관리	해당사항 없음	

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지여부	비고
위탁관리부동산투자회사		청산시까지			
(주)코람코가치부가형리테 일 제1호위탁관리모 부동산투자회사	2016.07.20	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치부가형리테 일 제1호위탁관리자 부동산투자회사	2016.07.20	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치부가형리테 일 제2호위탁관리자 부동산투자회사	2016.09.05	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩제36호 위탁관리부동산투자회사	2016.08.10	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)서한코크랩뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	2017.11.30	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩제38호 위탁관리부동산투자회사	2017.01.31	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치부가형리테 일 제3호위탁관리자 부동산투자회사	2017.03.22	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩제40호 기업구조조정부동산투자 회사	2017.03.28	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크랩제41호 위탁관리부동산투자회사	2017.07.27	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	

(2) 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황 (2017. 1. 1~ 2017. 9. 30)

(단위 : 억원)

위탁회사	수탁자산규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
(주)이리츠 코크렙 기업구조조정 부동산투자회사	2,285	2,781		5,066	자산재평가 반영 등
(주)코크렙NPS제1호 위탁관리부동산투자회사	6,261	42		6,303	현금성자산 증가 등
(주)코크렙 NPS 제2호 기업구조조정 부동산투자회사	5,831		33	5,798	배당금 지급 등
(주)코크렙청진제18호 위탁관리부동산투자회사	6,704	91		6,795	현금성자산 증가에 따른 여유자금 운용 확대 등
(주)코크렙청진제19호 위탁관리부동산투자회사	5,508	85		5,593	현금성자산 증가에 따른 여유자금 운용 확대 등
(주)코크렙광고 위탁관리부동산투자회사	1,845		23	1,822	배당금 지급 등
(주)코크렙양재 위탁관리부동산투자회사	2,688		30	2,658	배당금 지급 등
(주)코크렙파인에비뉴 위탁관리부동산투자회사	5,093			5,093	
(주)코크렙서면 위탁관리부동산투자회사	953		5	948	배당금 지급 등
(주)코크렙더프라임 위탁관리부동산투자회사	1,348		15	1,333	배당금 지급 등
(주)코크렙하우징제1호 위탁관리부동산투자회사	142			142	
(주)동탄2대우코크렙 뉴스테이기업형임대위탁관 리 부동산투자회사	2,359	192		2,551	건설중인 자산 증가 등
(주)코크렙케이스퀘어 위탁관리부동산투자회사	665	74		739	리모델링공사에 따른자산증가등
(주)코크렙제30호 위탁관리부동산투자회사	4,363		46	4,317	배당금 지급 등
(주)코크렙제31호 위탁관리부동산투자회사	2,258	2		2,260	현금성자산 증가 등
(주)지에스코크렙뉴스테이위 탁관리부동산투자회사	1,898	449		2,347	건설중인 자산 증가 등
(주)코람코가치부가형리테일 제1호위탁관리모 부동산투자회사	583	229		812	유상증자, 배당금수익 증가 등
(주)코람코가치부가형리테일 제1호위탁관리자 부동산투자회사	826	18		844	리모델링을 통한 자산 증가 등

(주)코람코가치부가형리테일 제2호위탁관리자 부동산투자회사	521	4		525	임대수익 증가 등
(주)코크렙제36호 위탁관리부동산투자회사	3,282	12		3,294	임대수익 증가 등
(주)서한코크렙뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	3			3	
(주)코크렙제38호 위탁관리부동산투자회사	2,378		16	2,362	배당금 지급 등
(주)코람코가치부가형리테일 제3호위탁관리자 부동산투자회사	54	562		616	소유권 이전 등
(주)코크렙제40호 기업구조조정부동산투자회 사	395	1		396	자본적 지출 등
(주)코크렙제41호 위탁관리부동산투자회사		2,367		2,387	자산 취득
총 계	58,243	6,909	168	65,004	

* 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 영업용순자본비율

(단위 : 원, %, %p)

구분	전기말(①)	당기말(②)	증감(②-①)	
			금액	비율
1. 영업용순자본(=A-B+C)	137,203,451,556	138,688,687,374	1,485,235,818	1.1%
B/S상 순재산액(A)	195,728,234,236	199,769,904,558	4,041,670,322	2.1%
차감항목계(B)	75,362,725,336	77,387,710,190	2,024,984,854	2.7%
가. 유형자산	2,527,101,307	2,463,386,276	-63,715,031	-2.5%
나. 선급금, 선급법인세, 이연법인세자산 및 선급비용	14,257,113,598	14,291,529,997	34,416,399	0.2%
라. 잔존만기 3개월 초과 대출채권				
마. 특수관계인 채권 등	11,654,364,000	11,829,992,000	175,628,000	1.5%
바. 자회사의 결손액				
사. 채무보증금액				
아. 사모투자전문회사의 결손액				
자. 신탁계정대여금 금액의 100분의 16	36,427,626,240	38,587,754,240	2,160,128,000	5.9%
차. 상환우선주 자본금 및 자본잉여금				
카. 임차보증금 및 전세권 금액	1,295,768,018	1,295,768,018	-	0.0%
타. 자산평가손실				
파. 기타	9,200,752,173	8,919,279,659	-281,472,514	-3.1%
가산항목계(C)	16,837,942,656	16,306,493,006	-531,449,650	-3.2%
가. 정상,요주의 대손충당금 등	16,837,942,656	16,306,493,006	-531,449,650	-3.2%
나. 후순위차입금				
다. 금융리스부채				
라. 자산평가이익				
마. 기타				

2. 총위험액(=D+E+F)	26,691,510,886	26,299,614,842	-391,896,044	-1.5%
시장위험액(D)	17,210,319,769	17,886,756,534	676,436,765	3.9%
가. 주식위험액	17,210,319,769	17,886,756,534	676,436,765	3.9%
나. 금리위험액				
다. 외환위험액				
라. 집합투자증권등위험액				
마. 일반상품위험액				
바. 옵션위험액				
신용위험액(E)	3,493,107,393	2,225,586,280	-1,267,521,113	-36.3%
운영위험액(F=max(가, 나)+다+라)	5,988,083,724	6,187,272,028	199,188,304	3.3%
가. 법정자본금의 10%	1,102,281,500	1,102,281,500	0	0.0%
나. 영업별 영업이익의 합계	5,988,083,724	6,187,272,028	199,188,304	3.3%
다. 위험관리등급에 따른 가감				
라. 집합투자재산위험액				
3. 영업용순자본비율(=(1/2)×100)	514	527	13	2.5%
4. 잉여자본(1-2)	110,511,940,670	112,389,072,532	1,877,131,862	1.7%

III. 재무정보 등에 관한 사항

1. 재무상태표

(단위 : 원)

계정과목	금액
자산총계	388,065,889,055
I. 현금 및 예치금	10,012,800,092
II. 증권	88,461,731,092
III. 파생상품자산	-
IV. 대출채권	253,950,058,467
V. 유형자산	2,364,160,567
VI. CMA운용자산(종금계정)	-
VII. 리스자산(종금계정)	-
VIII. 기타자산	33,277,138,837
부채총계	180,882,708,486
I. 예수부채	-
II. 차입부채	118,000,000,000
III. 파생상품부채	-
IV. 기타부채	62,882,708,486
V. 요구불상환지분	-
자본총계	207,183,180,569
I. 자본금	11,022,815,000

II. 자본잉여금	702,663,200
III. 자본조정	-102,096,000
IV. 기타포괄손익누계액	268,072,312
V. 이익잉여금	195,291,726,057
(당기순이익)	(33,689,668,210)

2. 포괄손익계산서

(단위 : 원)

계정과목	금액
I. 영업수익	76,618,922,245
1. 수수료수익	60,647,864,595
2. 증권평가 및 처분이익	17,189,468
3. 파생상품 관련 이익	-
4. 이자수익	11,308,302,073
5. 대출채권 관련 이익	-
6. 외환거래이익	-
7. 기타의 영업수익	4,645,566,109
8. 기타당기손익인식금융상품 관련 이익	-
II. 영업비용	31,871,041,610
1. 수수료비용	-
2. 증권평가 및 처분손실	-
3. 파생상품 관련 손실	-
4. 이자비용	2,426,301,394
5. 대출채권 관련 손실	6,510,263,601
6. 외환거래손실	-
7. 판매비와관리비	21,841,817,366
8. 기타의 영업비용	1,092,659,249
9. 기타당기손익인식금융상품 관련 손실	-
III. 영업이익(손실)	44,747,880,635
IV. 영업외수익	1,174,372
V. 영업외비용	251,083,073
VI. 법인세비용차감전계속사업손익	44,497,971,934
VII. 계속사업손익 법인세비용	10,808,303,724
VIII. 계속사업이익(손실)	33,689,668,210
IX. 중단사업손익	-
X. 당기순이익(손실)	33,689,668,210

X I .기타포괄손익	41,488,158
X II. 총포괄이익(손실)	33,731,156,368

IV. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사의 권한 내용

1. 회사의 예산의 승인
2. 배당결의안의 주주총회의 제출
3. 회사의 내부통제기준의 제정, 변경
4. 회사의 업무 중 중요하다고 판단하여 별도로 이사회가 정하는 사항
5. 상법 또는 정관에서 이사회의 결의를 얻도록 정하고 있는 사항들

나. 이사의 현황

성 명	주요경력	대주주 또는 주요주주와의 이해관계	비 고
이규성	1963 서울대 경제학과 1988 재무부 장관 1998 재정경제부 장관 2003 코람코자산신탁 회장 2014 코람코자산신탁 발전협의회장	주요주주	이사회의장, 협의회장
정용선	1981 고려대 법학 1982 증권감독원 재무관리국 1993 재무부 금융실명제 실시단 2006 금융감독원 부원장보 2008 법무법인(유) 화우 고문	해당사항 없음	사장, 대표이사
김종수	1985 서울대 국제경제학과 1986 한국개발연구원(KDI) 연구원 1993 중앙일보 경제부, 국제부 기자 2004 중앙일보 논설위원(경제담당) 2015 포커스뉴스 편집국장	해당사항 없음	사장, 대표이사
한정기	1973 서울대 경영학 1991 미국밴더빌트대학교 대학원 2002 국세심판원장(1급) 2003 한국증권전산 대표이사 2005 코스콤 대표이사	해당사항 없음	감사위원장, 사외이사

성명	주요경력	대주주 또는 주요주주와의 이해관계	비고
김홍수	1982 서울대 경제학 1988 미국 브라운대학교대학원 박사 2003 국토연구원 민간투자지원센터 소장 2008 한국건설산업연구원 원장	해당사항 없음	감사위원, 사외이사
오종환	1987 서울대학교 법학 1991 법무법인 세종 변호사 1992 서울대학교 대학원 법학석사 1995 미국 워싱턴대학교 법학석사 2006 사법연수원 외래교수 2016 금융위원회 법률자문위원	해당사항 없음	감사위원, 사외이사
정택환	1972 서울대 경영학 1988 파리제 1대학교 대학원 경제학 석사 2002 통계청 통계기획국 국장 2006 재정경제부 정책기획관 2007 국방부 기획조정실장 2011 한화생명보험 상근감사위원	해당사항 없음	사외이사

다. 이사회 의 주요활동내역

회차	개최일자	의안내용	가결여부	비고
1차	2017.01.13	1. 인천광역시 동구 송림5 도시환경정비사업 분양형토지신탁 대여 승인의 건 2. 인천광역시 연수구 송도동 복합시설 분양형토지신탁 대여 승인의 건 3. 취업규칙 및 관련규정 개정의 건 4. 직제규정 개정의 건	가결	
2차	2017.02.10	1. 2017년도 업무계획 및 예산안 승인의 건 2. 성과급 지급금액 승인의 건 3. 배당지급 승인의 건 4. 직제규정 개정의 건 5. 제17기 정기주주총회 소집 및 부의안건 승인의 건 6. 제17기 영업보고서 승인의 건 7. 자금 차입 승인의 건 8. 경북 안동시 용상동 공동주택 분양형 토지 신탁 대여승인의 건	가결 재심의 가결 가결 재심의 재심의 가결 가결	
1차임시	2017.02.13	1. 성과급 지급금액 승인의 건 2. 제17기 정기주주총회 소집 및 부의안건 승인의 건 3. 제17기 영업보고서 승인의 건	가결	

회 차	개최일자	의안내용	가결여부	비고
2차임시	2017.02.28	1. 이사회 의장 선임의 건 2. 선임사외이사 선임의 건 3. 대표이사 선임 및 업무분장 승인의 건 4. 보수위원 선임의 건 5. 직제규정 개정의 건	가결	
3차	2017.03.10	1. 경기도 시흥시 월곶동 도시형생활주택 분양형토지신탁 대여 승인의 건 2. 진주혁신도시 지식산업센터 분양형토지신탁 대여 승인의 건 3. 광주광역시 서구 매월동 복합시설 분양형토지신탁 대여 승인의 건 4. 이사 보수 결정의 건 5. 리스크관리규정 개정의 건	가결	
3차임시	2017.03.28	1. 리츠 설립을 통한 대우조선해양 당산사옥 매입을 위한 MG신용정보와의 부담부 약정체결 승인의 건 2. 진주혁신도시 지식산업센터 분양형토지신탁 대여 승인의 건	가결	
4차	2017.04.14	1. 리스크관리 체계 개선 및 이사회규정 개정건의 건 2. 재무관리 주요업무집행책임자 선임의 건 3. 위험관리책임자 선임의 건	재심의 가결 가결	
4차임시	2017.04.27	1. 대구광역시 달서구 죽전동 근린생활시설 및 업무시설 분양형토지신탁 대여 승인의 건 2. 자금 차입 승인의 건	가결	
5차	2017.05.11	1. 리스크관리 체계 개선 및 이사회규정 개정건의 건 2. 준법감시인 선임의 건	가결	
5차임시	2017.06.02	1. 사외이사후보추천위원 선임의 건	가결	
6차	2017.06.09	1. 2017년 임시주주총회 소집 및 부의안건 승인의 건 2. 자금 차입 승인의 건	가결	
7차	2017.07.07	1. 복리후생규정 개정의 건	가결	
8차	2017.08.11	1. 마제스타시티 타워2 매입을 위한 부담부 약정 체결 승인의 건 2. 분할계획서 승인의 건 3. 2017년 제2차 임시주주총회 소집 및 부의안건 승인의 건	가결	
9차	2017.09.08	1. 감사위원회규정 개정의 건	가결	

2. 감사제도에 관한 사항

- 설치 및 구성방법 : 감사 기능을 위하여 감사위원회가 설치되어 있고, 주주총회에서 선임된 3인 이상의 이사(사외이사가 전체 위원의 3분의 2)로 구성
- 목적 : 회사의 회계와 업무의 감사를 수행함으로써 회사 업무의 적법성 및 효율성을 증대시키고 주주의 재산을 보호
- 권한과 책임 : 영업에 대한 보고 요구 및 재산상태의 조사, 부의사항의 의결

3. 계열회사 등의 현황

가. 계열회사의 현황

기업집단 대표회사	기업집단 소속회사	투자지분율	상장여부	비 고
(주)코람코자산신탁	(주)코람코자산운용	100%	비상장	2010. 1. 20 설립

나. 타법인 출자현황

(단위 : 주, %, 원)

구 분	상 장 여 부	계 정 과 목	법인명 또는 종목명	기초잔액			증감내역		기말잔액			적 요		배당금 수 익	비 고
				수량	지 분 율	장 부 가 액	수량	장 부 가 액	수량	지 분 율	장 부 가 액	취득 (처분) 일자	원 인		
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘 제14호위탁관리부동산투자회사	169,978	4	1,439,808,277	-169,978	-1,439,808,277	0		0	20170209	처분		
국내	비상장	매도 가능 증권	관교에스디투자주식회사	120,000	1	1,100,000,000			120,000	1	1,100,000,000	20070706		93,359,037	
국내	비상장	매도 가능 증권	대구세천PFV	25,000	5				25,000	5	0	20091217			
국내	비상장	매도 가능 증권	서관교PFV	25,000	5				25,000	5	0	20090826			
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘지스퀘어	104,000	10	502,000,000	-104,000	-502,000,000	0		0	20170228	처분		
국내	비상장	관계 회사 투자 지분	(주)코람코자산운용	2,000,000	100	10,000,000,000			2,000,000	100	10,000,000,000	20100119			
국내	비상장	매도 가능 증권	엠시티 PFV	25,000	5				25,000	5	0	20110321	취득		
국내	비상장	매도 가능 증권	코람코퍼스트부동산사모투자신탁제6호	500,000,000	6	520,800,000		2,985,000	500,000,000	6	523,785,000	20110907	취득	53,551	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘벽은호텔	72,727	5	1,999,992,500			72,727	5	1,999,992,500	20121203	취득	493,166,173	

구분	상장여부	계정과목	법인명 또는 종목명	기초잔액			증감내역		기말잔액			적요		배당금 수익	비고
				수량	지분율	장부가액	수량	장부가액	수량	지분율	장부가액	취득 (처분) 일자	원인		
		증권													
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘청진18호 위탁관리부동산투 자회사	14,727	1	6,481,024,548			14,727	1	6,481,024,548	20121228	취득	215,775,178	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘청진19호 위탁관리부동산투 자회사	14,501	1	5,283,671,690			14,501	1	5,283,671,690	20121228	취득	197,682,827	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘광고개발 전문위탁관리부동 산투자회사	50,000	3	1,000,000,000			50,000	3	1,000,000,000	20130213	취득	120,902,426	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘양재위탁 관리부동산투자회 사	125,000	9	10,000,000,000			125,000	9	10,000,000,000	20130327	취득	1,316,916,296	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘파인에비 뉴위탁관리부동산 투자회사	80,000	5	10,000,000,000			80,000	5	10,000,000,000	20130829	취득	629,132,270	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘더프라임 위탁관리부동산투 자회사	25,000	2	1,000,000,000			25,000	2	1,000,000,000	20140127	취득	69,903,584	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘하우징위 탁관리부동산투자 회사	100,000	9	500,000,000			100,000	9	500,000,000	20150127	취득	15,000,000	
국내	비상장	매도 가능 증권	마곡PFV	50,000	5	250,000,000			50,000	5	250,000,000	20140627	취득	500,000	
국내	비상장	매도 가능 증권	코람코퍼스텝부동 산사모투자신탁제 22호	1,000,000,000	17	1,011,340,000	-1,000,000,000	-1,011,340,000	0		0	20170404	처분	32,408,027	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘제30호 위탁관리부동산투 자회사	100,000	3	5,000,000,000			100,000	3	5,000,000,000	20150914	취득	349,742,393	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘제31호 위탁관리부동산투 자회사	200,000	5	5,000,000,000			200,000	5	5,000,000,000	20151021	취득	146,643,453	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)지에스코크렘뉴 스테이위탁관리부 동산투자회사	350,000	5	3,500,000,000			350,000	5	3,500,000,000	20160113	취득		
국내	비상장	매도 가능 증권	코람코수익형부동 산투자신탁제1호	1,000,000,000	10	1,042,960,000	-37,090,000	-37,090,000	1,000,000,000	10	1,005,870,000	20160229	취득	75,130,000	
국내	비상장	매도 가능 증권	코람코전문투자형 사모부동산투자신탁 제34호	2,000,000,000	95	2,109,340,000	-36,060,000	-36,060,000	2,000,000,000	95	2,073,280,000	20160322	취득	139,721,281	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘제33호 위탁관리부동산투 자회사	100,000	100	500,000,000	-100,000	-500,000,000	0		0	20170125	처분		
국내	비상장	매도 가능 증권	코람코가치부가형 리테일위탁관리 모부동산투자회사	102,917	8	4,062,008,000	15,834	2,366,496,000	118,751	8	6,428,504,000	20160720	취득	140,699,472	

구분	상장여부	계정과목	법인명 또는 종목명	기초잔액			증감내역		기말잔액			적요		배당금 수익	비고
				수량	지분율	장부가액	수량	장부가액	수량	지분율	장부가액	취득 (처분) 일자	원인		
국내	비상장	매도 가능 증권	하나티마크랜드 종류형부동산투자 신탁1호	5,000,00 0,000	7	5,075,050,0 00		19,200,00 0	5,000,00 0,000	7	5,094,250,000	20160726	취득	228,831,737	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘제36호 위탁관리부동산투 자회사	60,000	4	6,000,000,0 00			60,000	4	6,000,000,000	20160805	취득	258,398,404	
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘제38호기 업구조조정부동산 투자회사	60,000	100	300,000,000	-60,000	-300,000,0 00			0	20170308	처분		
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)서한코크렘뉴스 테이 위탁관리 부동산투자회사	60,000	100	300,000,000			60,000	100	300,000,000	20161208	취득		
국내	비상장	매도 가능 증권	코람코수익형부동 산투자신탁제2호	4,000,00 0,000	10	4,031,002,5 06		109,408,7 54	4,000,00 0,000	10	4,140,411,260	20161006	취득	106,600,000	
국내	비상장	매도 가능 증권	코람코가치부가형 리테일자4호	0	0	0	60,000	300,000,0 00	60,000	100	300,000,000	20170519	취득		
국내	비상장	매도 가능 증권	(주)코크렘제41호 위탁관리부동산투 자회사	0	0	0	62,500	312,500,0 00	62,500	100	312,500,000	20170727	취득		
국내	비상장	매도 가능 증권	코람코전문투자형 사모수익형부동산 투자신탁제6호	0	0	0	952,380, 952	967,038,0 94	952,380, 952	5	967,038,094	20170830	취득		
국내	비상장	매도 가능 증권	코람코PPFA사모 부동산투자유한회 사	0	0	0	200,000, 000	201,404,0 00	200,000, 000	0	201,404,000	20170719	취득		
합계				13,504,0 33,850	0	88,008,997, 521	152,085, 308	452,733,5 71	13,656,1 19,158	0	88,461,731,092			4,630,566,1 09	

V. 주주에 관한 사항

(단위 : 주, %)

성 명	관계	주식의 종 류	소유주식수 및 지분율						주주 구분
			기초		증감		기말		
			주식수	지분율	증가	감소	주식수	지분율	
우리은행	본인	보통주	256,174	12.2	12,808	0	268,982	12.2	최대주주
산업은행		보통주	245,613	11.7	12,280	0	257,893	11.7	주요주주
한화증권		보통주	208,771	9.9	10,438	0	219,209	9.9	기타 5%이상 소유주주
코리안리 재보험(주)		보통주	203,245	9.7	10,162	0	213,407	9.7	기타 5%이상 소유주주
신한은행		보통주	147,000	7.0	7,350	0	154,350	7.0	기타 5%이상 소유주주
(주)인팩지씨 에프		보통주	105,461	5.0	5,273	0	110,734	5.0	기타 5%이상 소유주주
이규성		보통주	119,320	5	384	0	119,704	5.4	주요주주
기타		보통주	860,668	39	0	384	860,284	39.0	소액주주

VI. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 조직기구 현황

(단위 : 개, 명)

구 분	부서수(점포수)	인원수
본부부서	35	173
국내지점	0	0
국내영업소	0	0
해외지점	0	0
해외사무소	0	0
해외현지법인	0	0

2. 인력현황

(단위 : 명)

구 분		국 내	해 외		합계
			국내파견	현지채용	
비등기 임원		9	0	0	9
등기이사	경영이사	3	0	0	3
	사외이사	4	0	0	4
감사		0	0	0	0
직원	정규직원	136	0	0	136
	계약직원	11	0	0	11
	전담투자상담사	0	0	0	0
기타		10	0	0	10
계		173	0	0	173

3. 자산운용전문인력 현황(국토교통부 등록)

직위	성명	주요경력 및 자격
자문위원	이성환	코람코자산신탁(주)
상무	윤장호	코람코자산신탁(주)
	이상헌	하나AIM AMC
부장	김병진	한국부동산신탁
	최승호	코람코자산신탁(주)
	김철규	세빌스코리아에셋매니지먼트
	장성권	코람코자산신탁(주)
	조창우	한국자산신탁
	김영성	코람코자산신탁(주)
	이주용	제이알투자운용(주)
차장	이재민	안진회계법인
	조장희	코람코자산신탁(주)
	조주형	삼일회계법인
	김희준	롯데자산개발
	김성집	두산중공업
	김한얼	삼성에스원
	신형식	코리아신탁(주)
과장	진주	코람코자산신탁(주)
	구희민	코람코자산신탁(주)
	황장수	신영에셋
	이윤정	코람코자산신탁(주)
대리	진영경	코람코자산신탁(주)
계	22명	

VII. 내부통제정책 및 위험관리정책 등에 관한 사항

1. 내부통제정책

가. 내부통제체제 구축현황

1) 주요 내부통제 구축 현황

- 자본시장법 및 금융투자업규정을 반영하여 주요 사항을 내부통제기준에 추가
 - 언론기관 등에 대한 업무 관련 정보의 제공 절차나 기준에 관한 사항
 - 투자자 신용정보의 관리·보호에 관한 사항
 - 자금세탁행위의 효율적 방지체제 구축·운영에 관한 사항
 - 투자자가 제기한 각종 민원 및 투자자와 금융투자업자 사이에 발생한 분쟁의 처리기준 및 절차에 관한 사항
- 내부통제조직 구성 및 역할 분담
 - 이사회 : 효율적인 내부통제를 위한 내부통제체제의 구축 및 운영에 관한 기본방침 수립
 - 대표이사 : 내부통제체제의 구축 및 운영에 필요한 제반 사항을 지원하고 적절한 내부통제정책을 수립
 - 준법감시인 : 내부통제제도의 운영실태에 대한 모니터링 및 이와 관련한 문제점과 미비사항에 대한 개선, 시정요구 등 내부통제체제를 총괄
 - 각부문 부사장 : 부문별 소관업무에 대한 내부통제 통할
 - 임직원 : 관계법규 및 내부통제 기준 등 준수
- 내부통제 운영 원칙
 - 업무의 기능적 분리, 책임의 명확화, 회계자료의 적정성 및 신뢰성 확보, 적절한 내부견제 및 상호대사
 - 각종 사고 예방을 위한 대책의 수립 및 이에 대한 지속적인 모니터링
 - 신상품 등 새로운 업무를 개발 또는 취급하는 경우 법규준수 및 내부통제의 적정성여부에 대한 사전 검토
 - 관계법규 등이 변경될 경우 관련내용을 신속하고 적절하게 내규에 반영

2) 감사의 기능과 역할

- 감사제도 : 현재 당사는 감사위원회를 설치하여 감사제도를 운영하고 있음
- 감사의 기능 : 회사의 업무상 부정이나 오류의 예방 및 적발을 위하여 사전 및 사후적으로 업무내용에 대해 검토하고 개선권고 등을 수행
- 감사의 역할 : 감사활동을 통하여 회사업무의 적법성 및 효율성 증대에 기여

3) 내부감사부서 감사 방침

- 주요 업무에 대한 일반감사 및 일상감사를 통하여 부정과 오류의 사전 예방 및 미비점에 대하여 개선 권고
- 일반감사 : 연도별 감사계획에 따라 일반감사를 수행하여 미비점에 대하여 개선 권고

- 일상감사 : 사전, 사후 일상감사를 통하여 중요 업무처리에 대한 예방통제를 수행

나. 내부통제기준 마련

1) 내부통제기준

- 자본시장법, 시행령, 금융투자업 규정 및 부동산신탁업협회 표준안 반영
- 자금세탁방지제도, 투자자 신용정보의 관리, 보호, 민원 및 분쟁의 처리 관련 내용 신설
- 주요내용 : 내부통제의 정의, 조직, 준법감사인제도, 위탁자산 및 신탁업무 행위, 관리준칙, 이해상충방지 내용 등 반영

2) 내부통제기준시행세칙

- 내부통제기준에서 정한 사항의 구체화
- 주요내용 : 가. 내부통제 지원조직, 언론기관 등 정보제공, 민원처리절차, 비밀정보 관리 등 내용 반영

다. 내부통제 위반시 조치

- 대표이사와 감사위원회에 보고하며, 해당 임직원에 대해서는 인사규정 등 관련 규정에 따라 처벌

2. 위험관리정책

가. 위험관리조직 및 정책

1) 이사회 : 리스크관리 관련 최고 의사결정기관

가) 구성 : 7명

- 의장 : 회장
- 위원 : 대표이사 사장 2, 사외이사 4명

나) 리스크관리 관련 부의사항

- 경영전략에 부합하는 위험관리 기본방침 수립
- 회사가 부담 가능한 위험수준 결정
- 적정 투자한도 또는 손실허용한도 승인
- 리스크관리규정의 제정 및 개정

2) 리스크관리위원회 : 이사회에서 수립한 리스크관리 전략의 수행을 감독하고 그 결과를 이사회에 보고

가) 구성 : 6

- 의장 : 경영부문 사장
- 위원 : 부사장 1명, 본부장 3명, 위험관리책임자 1명

나) 심의 및 보고사항

- 리스크관리규정의 제정 및 개정
- 회사의 리스크관리 현황
- 부담가능한 리스크 수준 관리현황
- 투자한도 또는 손실허용한도 관리현황
- 리스크관리시스템의 주요 변경 또는 개선사항
- 자기자본비율, 영업용순자본비율 관리현황
- 기타 위원장이 리스크관리에 필요하다고 판단하는 사항

3) 리스크관리팀

- 위원회 의결사항에 대한 이행여부 점검
- 관리부서의 리스크관리에 대한 적정성 및 관리현황 모니터링
- 리스크관리상황에 대한 위원회 보고

4) 리스크관리위원회 활동

가) 정기회의 : 매달

나) 비정기회의 : 수시 리스크관리위원회 부의사항 발생시

5) 리스크관리 목표 등

가) 관리목표

- 주주를 위한 가치 창출과 회사의 자기자본 보호
- 회사의 전략사업 및 재무목표 달성 촉진
- 회사의 지속적이고 안정적인 성장 도모
- 적절한 신용등급의 유지 및 제고

나) 관리원칙

- 수익 및 자기자본과 연계하여 균형 있게 관리
- 리스크는 유형별로 관리하고 더불어 전사적 차원에서 통합하여 관리
- 허용한도는 회사가 수용할 수 있는 위험수준으로서, 회사의 수익 창출능력과 자기자본을 감안하여 설정하고 관리
- 리스크관리 조직과 보고체계는 영업부문으로부터 독립성 유지
- 리스크 측정 및 보고는 통일된 지표로 일관성 유지
- 특정부문에 리스크 집중을 방지를 위해 적절히 분산

다) 관리방법

(1) 리스크관리팀

- 리스크관리위원회에서 수립한 리스크관리계획에 따라 관리부서의 리스크관리 이행 상황 점검
- 리스크팀장은 리스크관리위원회 의결사항에 대한 이행여부와 관리부서의 리스크 관리에 대한 적정성 및 관리현황을 종합하여 리스크관리위원회에 보고

(2) 관리부서

- 관리부서장은 리스크관리위원회에서 수립된 리스크관리계획을 관리부서 특성에

- 부합하도록 업무계획에 반영하여 운용
- o 관리부서장은 리스크의 관리 및 이행상황을 정기적으로 주무부서에 통지

나. 위험관리지침

- 1) 리스크 : 회사의 경영활동 과정에서 발생하는 각종 불확실성이 자기자본 또는 수익에 불리한 영향을 미칠 수 있는 잠재가능성
- 2) 리스크관리 : 리스크의 인식, 측정, 분석 및 보고 등 일련의 과정을 통해 리스크를 적절하게 통제하는 활동
- 3) 재무리스크 : 신용, 금리, 유동성 및 가격리스크 등 계량적으로 측정, 관리 가능한 리스크
 - 가) 시장리스크 : 시장성이 있는 증권 등에서 주가, 이자, 환율 등 시장가격의 변동으로 인하여 회사가 입을 수 있는 잠재적인 손실액
 - 나) 신용리스크 : 거래상대방의 계약불이행 등으로 인하여 발생할 수 있는 잠재적 손실액으로서 예상손실(EL, Expected Loss), 미예상손실(UL, Unexpected Loss)을 말하며 국가별리스크(Country Risk)를 포함
 - 다) 금리리스크 : 시장금리의 불리한 변동으로 인하여 회사의 지급이자 부담이 증가하거나 이자수입이 감소하는 위험
 - 라) 유동성리스크 : 예상치 못한 자금의 수요·공급에 대응하지 못함에 따라 발생하는 위험을 말하며, 가격의 급격한 하락·시장불안·환경변화·매입처선정이 용이하지 않는 등 회사가 매각의사가 있음에도 불구하고 매각이 원활하지 못하는 상품유동성리스크를 포함
 - 마) 가격리스크 : 분양가, 임대료 등 부동산가격 등 보유하고 있는 유가증권의 가격 등 시장가격 변동으로 인하여 발생하게 되는 손실위험
- 4) 비재무리스크 : 재무리스크 외에 회사 경영과 관련하여 발생하는 환경, 운영, 법률 및 평판리스크 등 그 위험을 계량화하기 어려운 리스크
 - 가) 환경리스크 : 시장변화, 행정규제, 정책변화, 경쟁사 또는 경쟁상품 출현 등 시장에 직·간접적인 영향으로 회사에 발생하게 되는 손실위험
 - 나) 운영리스크 : 부적절하거나 잘못된 내부의 절차, 인력, 시스템의 관리부실 또는 외부의 사건으로 인하여 발생하는 손실위험
 - 다) 법률리스크 : 관련 법규 위배, 법률행위 흠결, 부적절한 법률행위, 기타 법률적 문제로 인해 발생하는 손실위험
 - 라) 평판리스크 : 경영부진, 금융사고, 사회적 물의 야기 등으로 고객, 주주 등 외부의 여론이 악화됨에 따라 발생하는 손실위험
- 5) 신탁사업리스크 : 부동산신탁의 고유한 사업과 관련된 업무를 수행함에 있어 해당 사업 또는 회사가 손해를 입게 될 위험

가) 분양물리스크 : 부동산 시장의 경기침체 등으로 당초 사업성 판단 시 예상분양
률과 실제분양률과의 괴리로 인하여 발생하는 손실위험

나) 공사리스크 : 시공사의 부도, 파산, 화의, 법정관리 또는 공사중단, 부실시공, 준공
지연, 안전사고, 공사민원, 공사비 증가 등으로 발생하는 손실위험

6) 관리방법

가) 시장리스크

- 관리부서는 시장리스크와 관련된 거래를 시장가격에 의해 일별 손익평가 실시
- 유가증권은 유통시장에서 형성된 시장가격으로 평가하고, 시장가격으로 평가할 수 없는 경우 주무부서장이 인정하는 공정가격에 의하여 평가
- 관리부서는 허용한도와 목표비율 이내로 시장리스크를 관리하기 위한 세부방안을 수립하여 시행
- 관리부서는 노출된 리스크와 한도를 비교·분석하여 대책을 수립

나) 신용리스크

- 최적 포트폴리오 유지를 위하여 거래상대방, 부문 등에 대하여 노출액 (Exposure)기준 한도를 설정하여 관리
- 관리부서는 허용한도 이내로 신용리스크 관리 세부방안을 수립하여 시행
- 관리부서는 노출된 리스크와 한도를 비교·분석하여 대책을 수립

다) 금리리스크

- 금리변화에 대한 리스크를 회피하기 위하여 금리갭을 적정한 수준내로 유지
- 1개월, 3개월, 6개월, 12개월의 누적갭 기준 한도를 설정하여 관리
- 금리에측을 바탕으로 6개월 이하는 적극적 갭관리를 통하여 이익극대화를 도모하고 12개월 이상은 갭을 최소화하여 금리리스크를 관리

라) 유동성리스크

- 유동성에 의한 리스크를 회피하기 위하여 유동성갭을 적정한 수준내로 유지
- 1개월, 3개월, 6개월, 12개월의 누적갭 기준 한도를 설정하여 관리

마) 가격리스크

- 관리부서는 관리대상 부동산을 주기적으로 감정평가액 또는 시장가격으로 평가함을 원칙으로 하며, 평가가 불가능한 경우 주무부서장이 인정하는 공정가격에 의하여 평가
- 관리부서는 허용한도와 목표비율 이내로 가격리스크를 관리하기 위한 세부방안을 수립하여 시행
- 관리부서는 노출된 리스크와 한도를 비교·분석하여 대책을 수립

VIII. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 중요한 소송사건

(단위 : 천, 원)

당사원고		당사피고		전체	
건수	금액	건수	금액	건수	금액
4	1,834,709,803	41	47,831,313,211	45	49,666,023,014

2. 제재현황

제재일자	원인	제재내용
-	-	-