

영 업 현 황

(제 19 기)

사업연도 2018 년 1 월 1 일부터
2018 년 6 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.

2018년 6월 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 -----	15
2. 포괄손익계산서 -----	16

IV. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항 -----	17
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 -----	31
2. 제재현황 -----	31

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

가. 회사의 일반현황

구 분		내 용
상 호		(주)코람코자산신탁
대표자		윤용로, 정용선
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		2018.06.28 NICE신용평가 기업어음신용평가 A2 2018.06.28 NICE신용평가 기업신용평가 A/negative

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

2018.02.27. 대표이사 윤용로, 사외이사 최동수 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

: 해당사항 없음

라. 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

: 해당사항 없음

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)	4,907
	매출액	5,222
신탁	계약고	38,668
	현금수납	28,443
	매출액	31,901
전사	영업수익*	54,774
	영업비용	20,267
	영업이익	34,506
	세전순이익	34,398

* 영업수익은 이자/배당수익 포함

2. 영업 종류별 현황

가. 신탁 업무

(1) 재무제표

(가) 재무상태표(부동산신탁사 신탁계정)

(단위 : 원)

계정과목	금액
I. 자산	9,208,348,578,674
1. 유동자산	4,076,497,916,044
1) 당좌자산	1,558,475,827,034
가. 현금및현금성자산	354,685,827,557
나. 단기투자자산	6,504,760,400
다. 매출채권	-
(대손충당금)	-
라. 선급비용	-
(대손충당금)	-
마. 단기대여금	-
(대손충당금)	-
바. 미수금	-
(대손충당금)	-
사. 분양미수금	185,860,810,961
(대손충당금)	-
아. 미수수익	-
(대손충당금)	-

계정과목	금액
자. 선급금	24,306,436,044
(대손충당금)	-
차. 기타의 유동자산	987,117,992,072
2) 재고자산	2,518,022,089,010
가. 신탁부동산	2,518,022,089,010
1] 완성토지	915,424,011,439
2] 완성건물	430,088,944,204
3] 미완성토지	-
4] 미완성건물	1,172,509,133,367
3) 임대주택자산	-
가. 임대주택채권	-
2. 비유동자산	5,131,850,662,630
1) 투자자산	15,049,609,888
가. 장기투자증권	-
나. 지분법적용투자주식	-
다. 장기성매출채권	-
(현재가치할인차금)	-
(대손충당금)	-
라. 보증금	8,476,995,700
마. 기타의 투자자산	6,572,614,188
2) 유형자산	5,116,801,052,742
가. 관리부동산	101,386,060,950
나. 처분부동산	607,248,828,817
다. 담보부동산	4,296,901,167,238
라. 분양관리부동산	106,646,436,736
마. 기타의 신탁부동산	-
바. 공기구비품	4,618,559,001
(감가상각누계액)	-
사. 기타의 유형자산	-
(감가상각누계액)	-
자산총계	9,208,348,578,674
II. 부채와 자본	9,208,348,578,674
1. 유동부채	1,972,268,495,223
1) 미지급공사비	259,015,190,070
2) 단기차입금	177,499,166,970
가. 단기고유계정차	127,112,966,970
나. 금융기관차입금	-
(국민주택기금차입금)	-
다. 기타차입금	50,386,200,000
3) 미지급금	3,911,033,541
4) 선수금	-
5) 분양선수금	931,444,194,074
6) 신탁사업예수금	513,510,636,726
가. 금전신탁자금	-
나. 기타예수금	513,510,636,726
7) 미지급비용	4,092,791,005
8) 미지급제세	200,137,600
9) 미지급신탁보수	3,820,000,000
10) 선수수익	-

계정과목	금액
11) 기타의 유동부채	78,775,345,237
2. 비유동부채	346,336,617,966
1) 장기차입금	172,875,394,046
가. 장기고유계정차	172,875,394,046
나. 금융기관차입금	-
(국민주택기금차입금)	-
다. 기타차입금	-
2) 임대보증금	173,461,223,920
3) 기타의비유동부채	-
부채총계	2,318,605,113,189
3. 신탁원본	6,838,174,666,503
1) 차입형토지신탁원본	655,646,982,823
2) 관리형토지신탁원본	1,070,345,189,939
3) 갑종관리신탁원본	-
4) 을종관리신탁원본	101,386,060,950
5) 처분신탁원본	607,248,828,817
6) 담보신탁원본	4,296,901,167,238
7) 분양관리신탁원본	106,646,436,736
8) 기타의 신탁원본	-
4. 신탁잉여금(결손금)	168,410,703,556
1) 차기이월신탁잉여금(결손금)	168,410,703,556
(당기신탁순이익(순손실))	69,943,457,235
5. 신탁원본조정	-116,841,904,574
1) 선급신탁이익	-116,841,904,574
2) 기타의 신탁원본조정	-
자본총계	6,889,743,465,485
부채와 자본총계	9,208,348,578,674

(나) 손익계산서(부동산신탁사 신탁계정)

(단위 : 원)

계정과목	금액
I. 매출액 (신탁업무수익)	648,686,768,099
1. 토지신탁분양수익	648,686,768,099
2. 토지신탁임대수익	-
3. 관리신탁임대수익	-
4. 처분신탁처분수익	-
5. 기타업무수익	-
II. 매출원가	490,091,447,215
1. 토지신탁매출원가	490,091,447,215
가. 기초완성건물(토지)재고액	373,077,544,259
나. 당기건설원가	547,102,847,160
(소 계)	920,180,391,419
다. 기말완성건물재고액	430,088,944,204
2. 처분신탁매출원가	-
가. 기초처분부동산재고액	-
나. 당기계상액	-
(소 계)	-

계정과목	금액
다. 기말처분부동산재고액	-
3. 기타매출원가	-
Ⅲ. 매출총이익	158,595,320,884
Ⅳ. 판매비와 관리비	70,505,329,808
1. 급여	-
2. 복리후생비	-
3. 임차료	-
4. 세금과공제	19,847,682,389
5. 감가상각비	-
6. 수선비	-
7. 보험료	9,622,000
8. 용역비	2,168,302,038
9. 업무추진비	-
10. 광고선전비	18,159,965,178
11. 등기소송비	478,221,113
12. 지급수수료	461,245,300
13. 대손상각	-
14. 분양수수료	29,311,791,790
15. 신탁보수	68,500,000
가. 차입형토지신탁보수	55,000,000
나. 관리형토지신탁보수	10,500,000
다. 관리신탁보수	-
라. 처분신탁보수	-
마. 담보신탁보수	-
바. 분양관리신탁보수	-
사. 기타업무보수	3,000,000
Ⅴ. 영업이익(손실)	88,089,991,076
Ⅵ. 영업외수익	6,479,661,283
1. 이자수익	432,159,385
2. 수입위약배상금	590,182,901
3. 대손충당금환입	-
4. 수도광열비등수입	-
5. 잡이익	-
6. 기타의 영업외수익	5,457,318,997
Ⅶ. 영업외 비용	24,594,195,124
1. 이자비용	21,129,876,764
2. 지급위약배상금	3,049,259,000
3. 중도해지수수료	-
4. 매출할인	-
5. 잡손실	-
6. 기타의 영업외비용	415,059,360
Ⅷ. 법인세비용차감전순이익	69,975,457,235
Ⅸ. 법인세비용	-
X. 당기신탁순이익(순손실)	69,975,457,235

(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	82	627,010,026,956	2	39,113,855,867	1	10,476,900,000	83	655,646,982,823
			관리형	26	1,057,151,022,939	1	13,194,167,000	-	-	27	1,070,345,189,939
			소계	108	1,684,161,049,895	3	52,308,022,867	1	10,476,900,000	110	1,725,992,172,762
		관리 신탁	갑종	-	-	-	-	-	-	-	-
			을종	5	101,386,060,950	-	-	-	-	5	101,386,060,950
			소계	5	101,386,060,950	-	-	-	-	5	101,386,060,950
		처분신탁		27	607,248,828,817	-	-	-	-	27	607,248,828,817
		담보신탁		186	4,290,377,875,432	2	10,128,076,637	1	3,604,784,831	187	4,296,901,167,238
		분양관리신탁		7	106,646,436,736	-	-	-	-	7	106,646,436,736
		부동산신탁계		333	6,789,820,251,830	5	62,436,099,504	2	14,081,684,831	336	6,838,174,666,503
	부동산관련권리		-	-	-	-	-	-	-	-	
	무체재산권		-	-	-	-	-	-	-	-	
재산신탁소계		333	6,789,820,251,830	5	62,436,099,504	2	14,081,684,831	336	6,838,174,666,503		

구분	전기말(A)		신규(B)		종료(C)		당기말 (D=A+B-C)	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
종합재산신탁	-	-	-	-	-	-	-	-
기타	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	333	6,789,820,251,830	5	62,436,099,504	2	14,081,684,831	336	6,838,174,666,503

나. 자산관리 업무

(1) 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지여부	비고
(주)이리츠코크렙기업구조 조정부동산투자회사	2005.07.26	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙NPS제1호 위탁관리부동산투자회사	2006.09.22	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙NPS제2호기업 구조조정부동산투자회사	2006.12.27	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙청진제18호 위탁관리부동산투자회사	2011.11.14	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙청진제19호 위탁관리부동산투자회사	2011.11.14	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙광고 위탁관리부동산투자회사	2013.02.19	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙양재 위탁관리부동산투자회사	2013.04.03	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙파인에비뉴 위탁관리부동산투자회사	2013.07.29	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙서면 위탁관리부동산투자회사	2014.01.28	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙더프라임 위탁관리부동산투자회사	2014.02.14	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙하우징제1호 위탁관리부동산투자회사	2014.12.12	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)동탄2대우코크렙뉴스 테이기업형임대위탁관리	2015.07.23	건설기간까지	자산관리	해당사항없음	

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지여부	비고
부동산투자회사					
(주)코크렙케이스퀘어 위탁관리부동산투자회사	2015.08.24	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙제30호 위탁관리부동산투자회사	2015.09.17	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙제31호 위탁관리부동산투자회사	2016.01.15	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)지에스코크렙뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	2016.03.08	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코람코가치부가형리테 일제1호위탁관리모부동산 투자회사	2016.07.20	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코람코가치부가형리테 일제1호위탁관리자부동산 투자회사	2016.07.20	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코람코가치부가형리테 일제2호위탁관리자부동산 투자회사	2016.09.05	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙제36호 위탁관리부동산투자회사	2016.08.10	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)서한코크렙뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	2017.12.16	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙제38호 위탁관리부동산투자회사	2017.01.31	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코람코가치부가형리테 일제3호위탁관리자부동산 투자회사	2017.03.15	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙제40호 기업구조조정부동산투자 회사	2017.03.28	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코크렙제41호 위탁관리부동산투자회사	2017.07.27	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	
(주)코람코가치부가형리테 일제4호위탁관리자부동산 투자회사	2017.06.09	펀드의청산시 까지	자산관리	해당사항없음	

(2) 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황 (2018. 3. 1~ 2018. 6. 30)

(단위 : 억원)

위탁회사	수탁자산규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
(주)이리츠코크렙 기업구조조정부동산투자회사	5,041	798	-	5,839	공모자금 유입 등
(주)코크렙NPS제1호 위탁관리부동산투자회사	6,308	-	74	6,234	배당금 지급 등
(주)코크렙NPS제2호 기업구조조정부동산투자회사	5,763	-	83	5,680	배당금 지급 등
(주)코크렙청진제18호 위탁관리부동산투자회사	6,761	-	128	6,633	배당금 지급 등
(주)코크렙청진제19호 위탁관리부동산투자회사	5,565	-	117	5,448	배당금 지급 등
(주)코크렙광고 위탁관리부동산투자회사	1,810	19	-	1,829	임대수익 증가 등
(주)코크렙양재 위탁관리부동산투자회사	2,649	21	-	2,670	임대수익 증가 등
(주)코크렙과인에비뉴 위탁관리부동산투자회사	5,056	-	39	5,017	배당금 지급 등
(주)코크렙서면 위탁관리부동산투자회사	948	5	-	953	임대수익 증가 등
(주)코크렙더프라임 위탁관리부동산투자회사	1,333	8	-	1,341	임대수익 증가 등
(주)코크렙하우징제1호 위탁관리부동산투자회사	141	-	-	141	
(주)동탄2대우코크렙 뉴스테이기업형임대위탁관리 부동산투자회사	3,733	311	-	4,044	임대보증금 증가 등
(주)코크렙케이스퀘어 위탁관리부동산투자회사	742	-	4	738	배당금 지급 등
(주)코크렙제30호 위탁관리부동산투자회사	4,333	26	-	4,359	임대수익 증가 등
(주)코크렙제31호 위탁관리부동산투자회사	2,264	-	21	2,243	배당금 지급 등
(주)지에스코크렙뉴스테이위탁 관리부동산투자회사	3,101	614	-	3,715	임대보증금 증가 등
(주)코람코가치부가형리테일 제1호위탁관리모 부동산투자회사	1,082	26	-	1,108	자리츠 배당수익 증가 등
(주)코람코가치부가형리테일 제1호위탁관리자 부동산투자회사	848	-	-	848	
(주)코람코가치부가형리테일 제2호위탁관리자 부동산투자회사	523	-	5	518	배당금 지급 등

(주)코크렙제36호 위탁관리부동산투자회사	3,285	-	29	3,256	배당금 지급 등
(주)서한코크렙뉴스테이 위탁관리부동산투자회사	3	-	-	3	
(주)코크렙제38호 기업구조조정부동산투자회사	2,349	5	-	2,354	임대수익 증가 등
(주)코람코가치부가형리테일 제3호위탁관리자 부동산투자회사	650	13	-	663	건설중인 자산 증가 등
(주)코크렙제40호 기업구조조정부동산투자회사	394	5	-	399	임대수익 증가 등
(주)코크렙제41호 위탁관리부동산투자회사	2,272	1	-	2,273	임대수익 증가 등
(주)코람코가치부가형리테일 제4호위탁관리자 부동산투자회사	671	1	-	672	임대수익 증가 등
총계	67,625	1,853	500	68,978	

* 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)	168,575,445,925	173,810,677,325	5,235,231,400	3
B/S상 순재산액(A)	235,754,462,058	240,247,090,606	4,492,628,548	2
차감항목계(B)	87,944,245,917	89,238,791,961	1,294,546,044	1
가. 유형자산	2,026,928,523	1,964,510,273	-62,418,250	-3
나. 선급금, 선급법인세, 이연법인세자산 및 선급비용	16,512,906,193	15,710,344,490	-802,561,703	-5
라. 잔존만기 3개월 초과 대출채권	-	-	-	-
마. 특수관계인 채권 등	10,000,000,000	10,000,000,000	-	-
바. 자회사의 결손액	-	-	-	-
사. 채무보증금액	-	-	-	-
아. 사모투자전문회사의 결손액	-	-	-	-
자. 신탁계정대여금 금액의 100분의 16	46,809,419,683	47,998,137,763	1,188,718,080	3
차. 상환우선주 자본금 및 자본잉여금	-	-	-	-
카. 임차보증금 및 전세권 금액	1,332,615,669	1,332,615,669	-	-
타. 자산평가손실	-	-	-	-
파. 기타	11,262,375,849	12,233,183,766	970,807,917	9
가산항목계(C)	20,765,229,784	22,802,378,680	2,037,148,896	10
가. 정상,요주의 대손충당금 등	20,765,229,784	22,802,378,680	2,037,148,896	10
나. 후순위차입금	-	-	-	-
다. 금융리스부채	-	-	-	-
라. 자산평가이익	-	-	-	-
마. 기타	-	-	-	-

2. 총위험액(=D+E+F)	30,275,131,590	30,202,889,692	-72,241,898	0
시장위험액(D)	18,394,858,662	18,440,244,519	45,385,856	0
가. 주식위험액	14,192,371,942	14,211,331,942	18,960,000	0
나. 금리위험액	-	-	-	-
다. 외환위험액	-	-	-	-
라. 집합투자증권등위험액	4,202,486,720	4,228,912,577	26,425,856	1
마. 일반상품위험액	-	-	-	-
바. 옵션위험액	-	-	-	-
신용위험액(E)	3,356,169,714	3,236,573,161	-119,596,553	-4
운영위험액(F=max(가, 나)+다+라)	8,524,103,214	8,526,072,012	1,968,798	0
가. 법정자본금의 10%	1,000,000,000	1,000,000,000	0	0
나. 영업별 영업이익의 합계	8,524,103,214	8,526,072,012	1,968,798	0
다. 위험관리등급에 따른 가감	-	-	-	-
라. 집합투자재산위험액	-	-	-	-
3. 영업용순자본비율(=(1/2)×100)	557	575	0	3
4. 잉여자본(1-2)	138,300,314,335	143,607,787,633	5,307,473,298	4

Ⅲ. 재무정보 등에 관한 사항

1. 재무상태표

(단위 : 원)

계정과목	금액
자산총계	459,105,561,030
Ⅰ. 현금 및 예치금	31,960,966,624
Ⅱ. 증권	93,815,163,623
Ⅲ. 파생상품자산	-
Ⅳ. 대출채권	286,060,542,496
Ⅴ. 유형자산	1,964,510,273
Ⅵ. CMA운용자산(종금계정)	-
Ⅶ. 리스자산(종금계정)	-
Ⅷ. 기타자산	45,304,378,014
부채총계	218,858,470,424
Ⅰ. 예수부채	-
Ⅱ. 차입부채	152,931,091,467
Ⅲ. 파생상품부채	-
Ⅳ. 기타부채	65,927,378,957
Ⅴ. 요구불상환지분	-
자본총계	240,247,090,606
Ⅰ. 자본금	11,022,815,000
Ⅱ. 자본잉여금	702,663,200
Ⅲ. 자본조정	-102,096,000
Ⅳ. 기타포괄손익누계액	-
Ⅴ. 이익잉여금	228,623,708,406
(당기순이익)	27,305,394,087

2. 포괄손익계산서

(단위 : 원)

계정과목	금액
I. 영업수익	54,774,039,487
1. 수수료수익	37,122,771,192
2. 증권평가 및 처분이익	505,448,498
3. 파생상품 관련 이익	-
4. 이자수익	9,757,182,126
5. 대출채권 관련 이익	-
6. 외환거래이익	-
7. 기타의 영업수익	7,388,637,671
8. 기타당기손익인식금융상품 관련 이익	-
II. 영업비용	20,267,432,635
1. 수수료비용	-
2. 증권평가 및 처분손실	-
3. 파생상품 관련 손실	-
4. 이자비용	2,095,598,189
5. 대출채권 관련 손실	2,105,489,097
6. 외환거래손실	-
7. 판매비와관리비	15,966,345,349
8. 기타의 영업비용	100,000,000
9. 기타당기손익인식금융상품 관련 손실	-
III. 영업이익(손실)	34,506,606,852
IV. 영업외수익	13,585,668
V. 영업외비용	121,910,000
VI. 법인세비용차감전계속사업손익	34,398,282,520
VII. 계속사업손익 법인세비용	7,092,888,433
VIII. 계속사업이익(손실)	27,305,394,087
IX. 중단사업손익	-
X. 당기순이익(손실)	27,305,394,087
X I. 기타포괄손익	-
X II. 총포괄이익(손실)	27,305,394,087

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 이사의 결의를 얻도록 정하고 있는 사항들

나. 이사의 현황

성명	주요경력	대주주 또는 주요주주와의 이해관계	비고
이규성	1963 서울대 경제학과 1988 재무부 장관 1998 재정경제부 장관 2003 코람코자산신탁 회장 2014 코람코자산신탁 발전협의회장	주요주주	사내이사, 협의회장
윤용로	1981 한국외국어대학교 영어과 1987 미국 미네소타 대학원 석사 2003 금융감독위원회 감독정책 2국 국장 2005 증권선물위원회 상임위원 2007 제22대 기업은행 은행장 2012 제24대 외환은행 은행장	해당사항 없음	회장, 이사회위원장, 대표이사
정용선	1981 고려대 법학 1982 증권감독원 재무관리국 1993 재무부 금융실명제 실시단 2006 금융감독원 부원장보 2008 법무법인(유) 화우 고문	해당사항 없음	사장, 대표이사
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	감사위원장, 선임사외이사
김홍수	1982 서울대 경제학 1988 미국 브라운대학교대학원 박사 2003 국토연구원 민간투자지원센터 소장 2008 한국건설산업연구원 원장	해당사항 없음	감사위원, 사외이사

성명	주요경력	대주주 또는 주요주주와의 이해관계	비고
오중한	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
최동수	1978 연세대학교 불어불문과 1982 미국 클레어몬트 대학 MBA 2000 서울은행 여신그룹 부행장 2004 KB국민은행 여신그룹 부행장 2011 메리츠자산운용 사외이사 2013 한국의환은행 여신그룹 자문위원	해당사항 없음	사외이사

다. 이사회 의 주요활동내역

회차	개최일자	의안내용	가결여부	비고
1차	2018.01.12	1. 인천 논현동 비용상환청구권 매입확약서 제출 승인의 건 2. 사외이사후보추천위원 선임의 건	가결	
2차	2018.02.09	1. 2018년도 사업계획 및 예산안 승인의 건 2. 성과급 지급금액 승인의 건 3. 제18기 정기주주총회 소집 및 부의안건 승인의 건 4. 제18기 영업보고서 승인의 건	부결 가결 가결 가결	
1차임시	2018.02.27	1. 2018년도 사업계획 및 예산안 승인의 건 2. 이사회규정 개정의 건 3. 리스크관리위원회 위원 선임의 건 4. 이사회 의장 선임의 건 5. 선임사외이사 선임의 건 6. 대표이사 선임 및 업무분장 승인의 건 7. 보수위원회 위원 선임의 건	가결	
3차	2018.03.09	1. 이사 보수 결정의 건 2. 내부통제기준 개정의 건	부결 가결	
4차	2018.04.13	1. 이사 보수 결정의 건	가결	
5차	2018.05.14	1. 회사채 발행 승인의 건	가결	
6차	2018.06.07	1. 영업투자자산 유동화 실행계획 승인의 건 2. 경기 포천시 이동면 대중제골프장 분양형토지신탁 비용상환청구권 양도 등 승인의 건	부결 가결	
2차임시	2018.06.21	1. 위험관리책임자 선임의 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)

구분	상장여부	계정 과목	법인명 또는 종목명	기초잔액			증감내역		기말잔액			적 요		배당금 수 익	비 고
				수량	지 분 율	장부 가액	수량	장부 가액	수량	지 분 율	장부 가액	취득 (처분) 일자	원 인		
국 내	비 상 장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	관교에스디투자주식 회사	120,000	1	1,100,000,000	-	316,768,704	120,000	1	1,416,768,704	20070706		99,272,060	
국 내	비 상 장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	대구세천PFV	25,000	5	-	-	-	25,000	5	-	20091217		-	
국 내	비 상 장	관계회사 투자지분	(주)코람코자산운용	2,000,000	100	10,000,000,000	-	-	2,000,000	100	10,000,000,000	20100119		5,000,000,000	
국 내	비 상 장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	엠시티 PFV	25,000	5	-	-	-	25,000	5	-	20110321	취득	-	
국 내	비 상 장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	코람코퍼스트부동산 사모투자신탁제 6호	500,000,000	6	528,370,000	-	8,090,000	500,000,000	6	536,460,000	20110907	취득	-	
국 내	비 상 장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	(주)코크렘벽은호텔	72,727	5	1,999,992,500	-	580,875,848	72,727	5	2,580,868,348	20121203	취득	59,999,775	
국 내	비 상 장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	(주)코크렘청진18호 위탁관리부동산투 자회사	14,727	1	6,481,024,548	-	269,959,554	14,727	1	6,750,984,102	20121228	취득	216,650,216	

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	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	(주)코크렘청진19호 위탁관리부동산투 자회사	14,501	1	5,283,671, 690	-	451,960, 019	14,501	1	5,735,631,70 9	20121228	취득	197,131,2 09	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	(주)코크렘광고개발 전문위탁관리부동 산투자회사	50,000	3	1,000,000, 000	-	507,673, 788	50,000	3	1,507,673,78 8	20130213	취득	70,217,34 8	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	(주)코크렘양재위탁 관리부동산투자회 사	125,000	9	10,000,000, 000	-	542,013, 194	125,000	9	10,542,013,1 94	20130327	취득	335,096,9 03	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	(주)코크렘파인에비 뉴위탁관리부동산 투자회사	80,000	5	9,972,299, 414	-	-952,238, 095	80,000	5	9,020,061,31 9	20130829	취득	-	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	(주)코크렘더프라임 위탁관리부동산투 자회사	25,000	2	1,000,000, 000	-	110,538, 888	25,000	2	1,110,538,88 8	20140127	취득	35,287,67 1	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	(주)코크렘하우징위 탁관리부동산투자 회사	100,000	9	500,000,00 0	-	-	100,000	9	500,000,000	20150127	취득	15,000,00 0	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	마곡PFV	50,000	5	250,000,00 0	-50,000	-250,000, 000	-	-	-	20180615	청산	250,000	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	(주)코크렘제30호 위탁관리부동산투 자회사	100,000	3	5,000,000, 000	-	-143,539, 281	100,000	2.7	4,856,460,71 9	20150914	취득	172,911,7 60	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	(주)코크렘제31호 위탁관리부동산투 자회사	200,000	5	5,000,000, 000	-	-415,951, 039	200,000	5	4,584,048,96 1	20151021	취득	111,909,8 31	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	(주)지에스코크렘뉴 스테이위탁관리부 동산투자회사	350,000	5	3,500,000, 000	-	-649,253, 708	350,000	5	2,850,746,29 2	20160113	취득	-	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	코람코수익형부동 산투자신탁제1호	1,000,000,000	10	1,029,370, 000	-	73,240,000	1,000,000,000	10	1,102,610,000	20160229	취득	29,446,912	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	코람코전문투자형 사모부동산투자신탁 제34호	2,000,000,000	95	2,108,200, 000	-	-70,200,000	2,000,000,000	95	2,038,000,000	20160322	취득	140,020,500	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	코람코가치부가형 리테일제1호위탁 관리 모부동산투자회사	126,668	8	8,566,094, 000	-	256,642, 522	126,668	8	8,822,736,522	20160720	취득	89,742,059	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	하나티마크그랜드 종류형부동산투자 신탁1호	5,000,000,000	7	5,092,650, 000	-	17,900,000	5,000,000,000	7	5,110,550,000	20160726	취득	151,583,561	
국내	비상장	당기손익 인식-공정	(주)코크렘제36호 위탁관리부동산투	60,000	4	6,000,000, 000	-	-442,757, 993	60,000	4	5,557,242,007	20160805	취득	518,156,922	

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		
	장	가치측정 증권	자회사												
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	서한코크랩뉴스테이	60,000	100	300,000,000	-	-	60,000	100	300,000,000	20161208	취득	-	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	코람코수익형부동산투자신탁제2호	4,000,000,000	10	4,041,603,354	-	29,762,382	4,000,000,000	10	4,071,365,736	20161006	취득	106,820,000	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	코람코전문투자형사모수익형부동산투자신탁제6호	952,380,952	5	995,628,571	247,619,048	270,659,663	1,200,000,000	5	1,266,288,234	20170830	취득	33,809,532	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	코람코PPFA사모부동산투자유한회사	200,000,000	0	204,272,000	-	1,242,000	200,000,000	0	205,514,000	20170719	취득	5,331,412	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	코람코전문투자형72호	-	-	-	100,000,000	99,729,000	100,000,000	2	99,729,000	20180424	취득	-	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	코람코전문투자형73호	-	-	-	3,200,000,000	3,189,952,100	3,200,000,000	49	3,189,952,100	20180424	취득	-	
국내	비상장	당기손익 인식-공정 가치측정 증권	계룡코크랩제1호	-	-	-	11,784	58,920,000	11,784	100	58,920,000	20180621	취득	-	
합계				13,655,979,575	-	89,953,176,077	3,547,580,832	3,861,987,546	17,203,560,407	0	93,815,163,623	-	-	7,388,637,671	

V. 주주에 관한 사항

(단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율						주주 구분
			기초		증감		기말		
			주식수	지분율	증가	감소	주식수	지분율	
우리은행	본인	보통주	268,982	12.2	0	0	268,982	12.2	최대주주
산업은행		보통주	257,893	11.7	0	0	257,893	11.7	주요주주
키움증권		보통주	219,209	9.9	0	0	219,209	9.9	기타 5%이상 소유주주
코리안리 재보험(주)		보통주	213,407	9.7	0	0	213,407	9.7	기타 5%이상 소유주주
신한은행		보통주	154,350	7.0	0	0	154,350	7.0	기타 5%이상 소유주주
이규성		보통주	119,704	0.0	5,512	0	125,216	5.7	주요주주
(주)인팩지씨 에프		보통주	110,734	5.0	0	0	110,734	5.0	기타 5%이상 소유주주
기타		보통주	860,284	39.0	0	5,512	854,772	38.8	소액주주

VI. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 조직기구 현황

(단위 : 개, 명)

구 분	부서수(점포수)	인원수
본부부서	33	174
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		12	0	0	12
등기이사	경영이사	3	0	0	3
	사외이사	4	0	0	4
감사		0	0	0	0
직원	정규직원	138	0	0	138
	계약직원	10	0	0	10
	전담투자상담사	0	0	0	0
기타		7	0	0	7
계		174	0	0	174

3. 자산운용전문인력 현황(국토교통부 등록)

직위	성명	주요경력 및 자격
상무	윤장호	코람코자산신탁(주)
	이상헌	하나AIM AMC
부장	김병진	한국부동산신탁
	최승호	코람코자산신탁(주)
	김철규	세빌스코리아에셋매니지먼트
	장성권	코람코자산신탁(주)
	조창우	한국자산신탁
	이주용	제이알투자운용(주)
차장	이재민	안진회계법인
	조장희	코람코자산신탁(주)
	김희준	롯데자산개발
	김한얼	삼성에스원
	신형식	코리아신탁(주)
	이유열	태영건설
	송수영	시우피앤디
과장	황장수	신영에셋
	채지수	코람코자산신탁(주)
	구희민	코람코자산신탁(주)
	이윤정	코람코자산신탁(주)
대리	진영경	코람코자산신탁(주)
계약직	이종서	코람코자산신탁(주)
계	21명	

VII. 내부통제정책 및 위험관리정책 등에 관한 사항

1. 내부통제정책

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
 - 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 내부건제 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 금융투자협회 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 의사결정기구

가) 구성 : 7명

- o 의장 : 경영부문 대표이사
- o 위원 : 리츠부문대표 1명, 사내이사 2명, 사외이사 4명

나) 리스크관리 관련 부의사항

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

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

가) 구성 : 3명

- o 위원 : 사외이사 3명

나) 심의 및 보고사항

- o 리스크관리규정의 제정 및 개정
- o 회사의 리스크관리 현황
- o 부담가능한 리스크 수준 관리현황

- 투자한도 또는 손실허용한도 관리현황
- 리스크관리시스템의 주요 변경 또는 개선사항
- 자기자본비율, 영업용순자본비율 관리현황
- 기타 위원장이 리스크관리에 필요하다고 판단하는 사항

3) 리스크관리팀

가) 역할

- 리스크관리위원회에서 수립한 리스크관리계획에 따라 관리부서의 리스크관리 이행상황 점검
- 리스크관리팀장은 리스크관리위원회 의결사항에 대한 이행여부와 관리부서의 리스크 관리에 대한 걱정성 및 관리현황을 종합하여 리스크관리위원회에 보고

나) 관리부서

- 관리부서장은 리스크관리위원회에서 수립된 리스크관리계획을 관리부서 특성에 부합하도록 업무계획에 반영하여 운용
- 관리부서장은 리스크의 관리 및 이행상황을 정기적으로 주무부서 리스크관리팀에 통지

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

- 리스크는 수익 및 자기자본과 연계하여 균형 있게 관리
- 회사의 사업의 수행과 관련하여 발생할 수 있는 잠재적인 손실액에 대하여, 그 관리를 위한 정책과 조직, 절차 및 보고체계 확보
- 리스크는 유형별로 관리하고 더불어 전사적 차원에서 통합하여 관리
- 리스크 허용한도는 회사가 수용할 수 있는 위험수준으로서, 회사의 수익 창출능력과 자기자본을 감안하여 설정하고 적정하게 관리
- 리스크관리 조직과 보고체계는 영업부문으로부터 독립성 유지하고 견제와 균형 기능 유지
- 리스크 측정 및 보고는 통일된 지표 및 일관성 유지
- 특정부문에의 과도한 리스크 집중을 방지를 위해 적절히 분산

다) 관리방법

1) 관리부서

- 관리부서는 회사 경영활동과 관련하여 발생 가능한 각종 리스크의 소재를 파악, 분석

2) 리스크관리팀

- 영업부문, 사업별로 리스크를 인식하여 정기적으로 리스크 측정
- 시장변화에 따른 리스크 규모의 변동상황에 효과적으로 대응하기 위하여 리스크 부담액이 리스크 허용한도 대비 적정한 수준을 유지하도록 상시적으로 모니터링 하고 통제
- 한도초과 등 리스크가 급격히 증가하는 경우, 그 원인을 분석하고 리스크를 감소 시키기 위한 대책을 수립하여 정해진 절차에 따라 리스크관리위원회 및 경영진에 보고하고 그 결과에 따라 조치
- 리스크관리 지침에서 정하는 바에 따라 주기적으로 리스크관리 현황을 리스크관리위원회 및 경영진에 보고

3) 개별리스크 관리

- 재무리스크 관리는 회사의 재무활동으로 인하여 발생하는 회사의 손해 방지 목적
 - 경영관리팀, 신탁회계팀, 리츠지원팀 주관 관리
- 환경리스크 관리는 시장변화, 행정규제, 정책변화, 경쟁사 또는 경쟁상품 출현 등 시장에 직·간접적인 영향으로 회사에 발생하는 불이익 또는 손해를 최소화 목적
 - 조사분석실 주관 관리
- 운영리스크 관리는 업무처리과정에서 사고 및 부정으로 인하여 발생하는 회사의 손해를 최소화 목적
 - 감사팀, 경영기획팀, 신탁기획팀, 리츠기획팀 주관 관리
- 법률리스크 관리는 관련법규의 위반, 불법행위로 인하여 회사의 손해가 발생하지 않도록 하는데 목적
 - 경영기획팀, 신탁법무팀, 리츠지원팀
- 평판리스크 관리는 업무사고 등으로 회사의 신뢰도가 하락하는 위험을 통제하는데 목적
 - 경영기획팀, 신탁기획팀, 리츠기획팀 주관 관리
- 신탁사업리스크 관리는 토지신탁 등 사업수행에 있어 부동산가격, 분양, 임대, 시공 등과 관련하여 발생할 수 있는 회사의 손해를 최소화하는데 목적
 - 신탁사업팀 주관 관리

나. 위험관리지침

- 1) 리스크 : 회사의 경영활동 과정에서 발생하는 각종 불확실성이 자기자본 또는 수

익에 불리한 영향을 미칠 수 있는 잠재가능성

2) 리스크관리 : 리스크의 인식, 측정, 분석 및 보고 등 일련의 과정을 통해 리스크를 적정하게 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) 분양률리스크 : 부동산 시장의 경기침체 등으로 당초 사업성 판단 시 예상분양률과 실제분양률과의 괴리로 인하여 발생하는 손실위험

나) 공사리스크 : 시공사의 부도, 파산, 화의, 법정관리 또는 공사중단, 부실시공, 준공지연, 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
5	4,529,117,589	47	49,599,722,318	52	54,128,839,907

2. 제재현황

제재일자	원인	제재내용
-	-	-