

영 업 보 고 서

2024년 01월 01일부터

2024년 12월 31일까지

(주)코람코자산신탁

< 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 25 기 4 분기)

주요업무보고서

2024년 01월 01일부터
2024년 12월 31일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

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 - 금융위원회
상호변경 [(주)코람코 → (주)코람코자산신탁]
2009. 02. 04 금융투자업 인가(신탁업 재인가) - 금융위원회
2009. 03. 06 주소 변경(한솔빌딩 → 캐피탈타워)
2010. 01. 20 자회사 (주)코람코자산운용 설립
2013. 09. 02 본점 이전(골든타워 19층)
2016. 02. 26 자본금 증가(주식배당, 100억원 → 105억원)
2016. 06. 20 본점 이전(골든타워 4층)
2017. 02. 28 자본금 증가(주식배당, 105억원 → 110억원)
2020. 11. 21 자본금 증가(유상증자, 110억원 → 161억원)
2022. 01. 20 자기주식 소각(4,254주)

2. 영업의 개요

- 가. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”이라 한다)에 의한 다음 각
목의 업무
- (1) 동산의 신탁
 - (2) 부동산의 신탁
 - (3) 지상권, 전세권, 부동산임차권, 부동산소유권 이전등기청구권, 그 밖의 부동산 관
련 권리의 신탁
 - (4) 부동산 및 부동산관련 권리의 신탁과 관련된 다음의 업무
 - (가) 토지신탁을 수행하기 위한 부동산개발업 및 주택건설업
 - (나) 건축물·주택·시설물의 유지·관리업
 - (다) 부동산의 임대업, 매매업 및 판매업
 - (라) 신·재생에너지 설비 설치 및 신·재생에너지 발전사업
 - (마) 폐기물처리시설의 설치 및 운영업
 - (바) 관광진흥법에서 정한 관광숙박업
 - (사) 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에서 정한 골프장업
 - (아) 대지조성사업
 - (자) 기타 부동산 개발 및 관리와 관련된 일체의 업무
 - (5) 신탁업에 부수하는 다음의 업무
 - (가) 채무의 보증
 - (나) 부동산 매매 및 대차의 중개
 - (다) 재산에 관한 유언의 집행
 - (라) 재산의 취득, 관리, 처분 또는 대차에 관한 대리사무
 - (마) 재산의 정리 또는 청산에 관한 대리사무
 - (바) 채권추심에 관한 대리사무
 - (사) 채무이행에 관한 대리사무
 - (아) 보험에 관한 대리사무
 - (자) 기타 금융위원회에 신고한 부수업무
- 나. 부동산의 최유효 이용 및 개발 등에 관한 지도·자문(부동산컨설팅) 및 상담
- 다. 부동산 정보자료의 수집, 조사연구와 발간 및 판매
- 라. 부동산거래 정보사업

- 마. 부동산투자회사법에 의거 위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사로
부터 그 자산의 투자, 운용업무를 위탁받아 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 운영하는
자산관리회사의 업무
- (1) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
 - (2) 부동산의 개발
 - (3) 부동산의 임대차
 - (4) 유가증권의 매매
 - (5) 금융기관에의 예치
 - (6) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- 바. 법인세법 제51조의2 제1항 제9호에 해당하는 법인의 자산관리 및 운용 업무
- 사. 다른 법인으로 부터 위탁받은 부동산의 취득·관리 및 처분과 관련된 업무
- 아. 부동산투자회사법시행령 제19조 제3항의 규정에 의한 사무수탁회사의 업무
- 자. 담보부사채신탁업
- 차. 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 또는 국토해양부장관의 승
인을 받은 업무

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2002.02.26	보통주	1,550	8,550	
2006.02.24	보통주	1,450	10,000	신탁업 운영을 위한 최 소 자본금 확보
2016.02.26	보통주	499	10,499	주식배당
2017.02.28	보통주	524	11,023	주식배당
2020.11.21	보통주	5,070	16,093	주주배정 유상증자

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경 력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
윤용로	회장	2023.03.29	2026.03.29	외환은행 은행장	상근	비해당
정준호	대표이사	2022.03.30	2025.03.29	삼성카드 부사장	상근	비해당
조영현	이사	2023.03.29	2025.03.29	기업은행 부행장	비상근	비해당
김상엽	이사	2023.03.29	2025.03.29	한국토지공사 서울지역본부장	비상근	비해당
남중수	이사	2023.03.29	2025.03.29	KT 사장	비상근	비해당
오규식	이사	2023.03.29	2026.03.29	(주)LF 대표이사 부회장	비상근	비해당
김유일	이사	2024.03.29	2027.03.29	(주)LF네트웍스 대표이사	비상근	비해당
정승희	부사장	2024.01.01	2024.12.31	삼성SRA자산운용	상근	비해당
한성렬	전무	2024.01.01	2024.12.31	(주)LF 인재개발실장	상근	비해당
이혁준	전무	2024.01.01	2024.12.31	부영주택	상근	비해당
이충성	전무	2024.01.01	2024.12.31	코람코자산신탁	상근	비해당
김열홍	무집행 책임자	2024.01.01	2024.12.31	하나은행	상근	비해당
이상헌	전무	2024.01.01	2024.12.31	코람코자산신탁	상근	해당
김철규	전무	2024.01.01	2024.12.31	코람코자산신탁	상근	해당
이한창	상무	2024.01.01	2024.12.31	코람코자산신탁	상근	비해당
정희석	상무	2024.01.01	2024.12.31	SK D&D	상근	비해당
박건	상무	2024.01.01	2024.12.31	코람코자산신탁	상근	비해당
박경수	상무	2024.01.01	2024.12.31	코람코자산신탁	상근	비해당
장근용	상무	2024.01.01	2024.12.31	MDM자산운용	상근	비해당
용석남	상무	2024.01.01	2024.12.31	코람코자산신탁	상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
전무	이상헌	하나AIM AMC
전무	김철규	세빌스코리아에셋매니지먼트
상무	최승호	코람코자산신탁
상무	김용성	이지스자산운용
상무	이주용	제이알투자운용
이사	최현준	교보자산신탁
이사	조창우	한국자산신탁
이사	박종선	제이알투자운용
이사	이유열	태영건설
이사	이정주	메이트플러스
이사	김성제	코람코자산신탁
부장	한훈철	두산에너지빌리티/호반건설
부장	허상배	에스앤아이코퍼레이션
부장	이수용	젠스타
부장	나길웅	신한투자증권
부장	권진오	한영회계법인/코람코자산신탁
부장	김봉훈	(주)케이티에이엠씨/코람코자산신탁
부장	박경준	하이자산운용/코람코자산신탁
차장	박진석	에스앤아이코퍼레이션
차장	김태현	포스코오앤엠
차장	문민식	씨비알이코리아/메이트플러스
차장	박영빈	이지스자산운용
차장	이내웅	KB자산운용
차장	최준환	코람코자산신탁
차장	황준하	공무원연금공단, 코람코자산신탁
차장	서승환	한화자산운용, 코람코자산신탁
차장	오유정	BNK캐피탈, 코람코자산신탁
차장	김강선	디앤디인베스트먼트/코람코자산신탁
차장	최준호	퍼시픽투자운용, 생보부동산신탁
차장	서진우	씨비알이코리아
차장	강수진	현대건설/코람코자산신탁
차장	임영규	정림건축/코람코자산신탁
차장	김정렬	코람코자산신탁
과장	염진경	씨비알이코리아/코람코자산신탁
과장	김택상	인트루스자산운용
과장	최연태	코람코자산신탁
과장	홍정환	롯데건설
과장	전상현	코람코자산신탁
과장	이현경	코람코자산신탁
과장	이헌주	케이티에스테이트, 코람코자산신탁

과장	우주연	젠스타메이트, 코람코자산신탁
과장	강인준	삼우씨엠건축사사무소/코람코자산신탁
과장	문성환	메이트플러스/코람코자산신탁
과장	김영주	코람코자산신탁
대리	이웅석	코람코자산신탁
대리	강지아	에스앤아이코퍼레이션/코람코자산신탁
대리	김준	코람코자산신탁
대리	이종호	코람코자산신탁
대리	이준모	코람코자산신탁
대리	연찬흠	타이거대체투자운용
대리	김희영	코람코자산신탁
대리	조준형	코람코자산운용/코람코자산신탁
대리	김성훈	디앤디인베스트먼트/코람코자산운용/코람코자산신탁
대리	고서준	호반건설/코람코자산신탁
대리	임현진	키움이엔에스/코람코자산신탁
주임	정승원	코람코자산신탁
주임	김순수	코람코자산신탁
주임	나상원	코람코자산신탁
주임	정하윤	코람코자산신탁
계	59 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
(주)코람코자산신탁	2001.10.24	서울특별시 강남구 삼성로 511 아이콘 삼성 1층, 3층, 4층, 8층, 10층 (Tel : 02-787-0000) (Fax : 02-787-0111)	243

7. 재무상태표

당기 제 25 기 기말 20 24 년 12 월 31 일 현재
 전기 제 24 기 기말 20 23 년 12 월 31 일 현재

회사명: (주)코람코자산신탁

(단위: 원)

과 목	제 25 (당)기 기말	제 24 (전)기 기말
	금 액	금 액
I. 자 산		
1. 현금및예치금	122,554,943,178	65,572,655,813
현금및현금성자산	23,635,978,054	13,623,461,369
기타예치금	98,918,965,124	51,949,194,444
2. 유가증권	250,119,790,825	219,844,338,694
당기손익인식금융자산	236,161,235,425	203,314,823,274
매도가능금융자산		
만기보유금융자산		
관계기업투자	2,941,169,298	4,394,525,261
종속기업투자	11,017,386,102	12,134,990,159
기타		
3. 대출채권 등	173,572,131,107	217,296,070,932
대여금	27,093,472,004	29,659,593,954
매입대출채권		
신탁계정대	146,478,659,103	187,636,476,978
기타		
4. 재고자산		
5. 유형자산	17,930,721,686	23,150,226,565
토지		
건물		
기타	17,930,721,686	23,150,226,565
6. 투자부동산		
7. 기타자산	109,974,203,996	76,668,597,901
매출채권		
미수금	55,892,798,720	34,322,949,376
미수수익	6,912,561,010	8,905,960,647
선급금	769,417,634	549,602,134
선급비용	533,221,516	80,321,641
보증금	3,414,297,475	4,674,079,042
파생상품자산		
무형자산	8,407,149,025	9,537,254,857
이연법인세자산	17,204,401,213	18,598,430,204
매각예정자산		
기타	16,840,357,403	
자 산 총 계	674,151,790,792	602,531,889,905
II. 부 채		
1. 차입부채	126,250,000,000	93,000,000,000
차입금	126,250,000,000	93,000,000,000
사채		
2. 기타부채	72,194,907,727	67,364,963,028
매입채무		
미지급금	1,334,313,507	
미지급비용	21,518,729,182	9,512,702,306
선수수익		
선수금	11,728,956,529	11,979,757,258
예수금	2,593,157,987	3,464,026,776
파생상품부채		
임대보증금		
순확정급여채무		
총당부채	8,586,976,743	22,191,676,494
당기법인세부채	10,163,788,717	43,369,525
기타	16,268,985,062	20,173,430,669
부 채 총 계	198,444,907,727	160,364,963,028

Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		16,092,980,000		16,092,980,000
보통주자본금	16,092,980,000		16,092,980,000	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		61,514,260,410		61,514,260,410
주식발행초과금	61,514,260,410		61,514,260,410	
기타				
3. 자본조정		0		0
주식할인발행차금				
기타	0		0	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
유가증권평가손익				
기타				
5. 이익잉여금(결손금)		398,099,642,655		364,559,686,467
자 본 총 계		475,706,883,065		442,166,926,877
부 채 및 자 본 총 계		674,151,790,792		602,531,889,905

8. 손익계산서

당기 제 25 기 기말
전기 제 24 기 기말

20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 12 월 31 일
20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 12 월 31 일

회사명: (주)코람코자산신탁

(단위: 원)

과 목	제 25 (당)기		제 24 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	32,195,184,678	173,212,066,143	33,217,841,088	111,531,596,069
1. 수수료수익	16,629,729,172	141,326,000,339	20,568,834,173	75,852,952,589
신탁보수	8,083,791,802	16,901,974,062	6,217,175,977	18,916,488,464
대리업무보수	1,216,811,375	5,064,075,804	1,026,629,386	3,585,190,870
리츠자산관리보수	7,586,803,900	116,401,256,868	12,569,094,743	49,848,313,022
리츠자산매입수수료수익	186,637,500	6,355,010,340	5,074,117,671	7,938,909,830
리츠운용수수료수익	6,563,030,181	28,472,346,111	7,216,112,844	26,608,326,310
리츠자산매각수수료수익	837,136,219	81,573,900,417	278,864,228	15,301,076,882
리츠운용관련기타수익				
기타	(257,677,905)	2,958,693,605	755,934,067	3,502,960,233
2. 유가증권관련이익	11,841,974,209	13,295,879,526	8,350,901,696	9,642,560,776
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익	2,294,854,257	7,832,305,472	1,907,608,828	7,926,872,976
6. 배당금수익	1,428,627,040	10,757,880,806	1,613,704,882	17,332,418,219
7. 기타의 영업수익			776,791,509	776,791,509
II. 영업비용	39,997,886,927	124,503,367,605	29,209,227,044	108,771,267,128
1. 이자비용	1,847,703,178	7,370,758,506	1,486,799,540	4,018,448,438
차입금	1,125,398,789	4,845,432,878	1,198,037,835	2,776,969,840
사채	0	0	0	876,571,608
기타	722,304,389	2,525,325,628	288,761,705	364,906,990
2. 유가증권관련손실	19,296,007,919	21,582,376,083	8,169,754,947	8,272,906,562
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실	5,330,487,172	26,162,893,906	5,173,027,316	6,859,932,267
5. 판매비와관리비	14,272,171,095	67,661,008,553	14,179,114,809	51,237,290,913
급여	8,560,315,892	44,024,575,474	8,523,132,113	27,122,539,813
퇴직급여	534,929,863	2,296,017,854	509,739,720	2,274,989,680
복리후생비	1,031,310,435	3,570,898,651	1,019,163,991	3,870,825,710
임차료	14,642,416	69,242,481	19,091,731	522,230,930
지급수수료	795,911,616	3,053,164,108	870,874,550	3,868,252,133
접대비	710,959,157	3,153,105,654	757,856,803	3,196,874,720
감가상각비	1,329,434,577	5,370,929,546	1,347,812,469	4,206,950,344
세금과공과	111,183,907	1,043,408,767	(22,123,670)	1,129,095,391
기타	1,183,483,232	5,079,666,018	1,153,567,102	5,045,532,192
6. 기타영업비용	(748,482,437)	1,726,330,557	200,530,432	38,382,688,948
III. 영업이익	(7,802,702,249)	48,708,698,538	4,008,614,044	2,760,328,941
IV. 영업외수익	89,637,182	363,586,200	175,985,100	281,133,885
이자수익				
배당금수익				
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)	1,900,891	4,448,101		2,103,463
투자부동산관련이익(처분이익 등)	25,486,010	301,624,390	14,745,517	55,786,613
임대료수익				
상각채권추심이익				
충당부채환입				
기타	62,250,281	57,513,709	161,239,583	223,243,809

V. 영업외비용	1,332,177,887	1,347,686,602	431,542,359	588,362,114
이자비용				
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				
투자부동산관련손실(처분손실 등)	1,297,377,887	1,312,886,600	403,827,359	550,647,114
기부금	34,800,000	34,800,000	27,715,000	37,715,000
충당부채전입				
기타		2		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(9,045,242,954)	47,724,598,136	3,753,056,785	2,453,100,712
VII. 법인세비용(수익)	(1,621,033,924)	11,773,885,448	1,646,400,134	(675,842,252)
VIII. 당기순이익(손실)	(7,424,209,030)	35,950,712,688	2,106,656,651	3,128,942,964
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(7,424,209,030)	35,950,712,688	2,106,656,651	3,128,942,964
X I. 주당이익	(9,189)	11,184	2,600	973

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
(주)이리츠코크렙기업구 조조정부동산투자회사	2005. 07. 26	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙NPS제1호위탁 관리부동산투자회사	2006. 09. 21	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙청진제18호위 탁관리부동산투자회사	2011. 11. 14	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙청진제19호위 탁관리부동산투자회사	2011. 11. 14	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)동탄2대우코크렙뉴스 테이기업형임대위탁관리 부동산투자회사	2015. 07. 23	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코더원위탁관리 부동산투자회사	2015. 09. 17	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	구(주)코크렙 제30호
(주)지에스코크렙뉴스데 이위탁관리부동산투자회 사	2016. 03. 08	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제36호위탁관 리부동산투자회사	2016. 08. 10	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제38호위탁관 리부동산투자회사	2016. 12. 08	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제41호위탁관 리부동산투자회사	2017. 07. 27	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제43호위탁관 리부동산투자회사	2018. 08. 03	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙디피위탁관리 부동산투자회사	2018. 09. 04	설립일로부터 10년	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치부가형부 동산제2의1호위탁관리자 부동산투자회사	2018. 08. 03	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제47호위탁관 리부동산투자회사	2018. 12. 04	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치부가형부 동산제2의2호위탁관리자 부동산투자회사	2018. 12. 04	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제51호위탁관 리부동산투자회사	2019. 09. 10	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	

(주)계룡코크렙제1호위탁 관리부동산투자회사	2018. 11. 29	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)벨티코크렙용산제6호 위탁관리부동산투자회사	2019. 08. 30	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치부가형부 동산제2의3호위탁관리자 부동산투자회사	2019. 12. 17	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자부동 산제3의1호위탁관리자부 동산투자회사	2020. 09. 17	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코라이프인프라 위탁관리부동산투자회사	2019. 12. 20	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제52호위탁관 리부동산투자회사	2020. 07. 03	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)분당두산타워위탁관 리부동산투자회사	2020. 11. 10	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코주택도시기금 위탁관리부동산투자회사	2020. 08. 28	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자부동 산제3의2호위탁관리자부 동산투자회사	2021. 03. 11	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자부동 산제3의3호위탁관리자부 동산투자회사	2021. 04. 26	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자부동 산제3의4호위탁관리자부 동산투자회사	2021. 04. 22	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코지속성장오피 스제1의1호위탁관리자부 동산투자회사	2021. 06. 18	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치부가형부 동산제2호위탁관리모부동 산투자회사	2018. 08. 03	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자부동 산제3호위탁관리모부동산 투자회사	2020. 09. 17	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코지속성장오피 스제1호위탁관리모부동산 투자회사	2021. 06. 18	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙광교위탁관리 부동산투자회사	2013. 04. 25	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	해산완료 (2020. 07. 08)
(주)코크렙57호위탁관리 부동산투자회사	2021. 09. 01	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코평택브레인시 티대토제1호위탁관리부동 산투자회사	2021. 10. 29	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코지속성장오피 스제1의2호위탁관리자부 동산투자회사	2022. 01. 11	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자제4호 위탁관리모부동산투자회 사	2022. 04. 14	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자제4의 1호위탁관리자부동산투자 회사	2022. 04. 14	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코더원강남제1호 위탁관리부동산투자회사	2022. 04. 21	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자제4의 2호위탁관리자부동산투자 회사	2022. 09. 21	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자제4의 3호위탁관리자부동산투자 회사	2015. 08. 24	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	(구) ㈜코크 렙케이스퀘어
(주)코람코가치투자제4의 4호위탁관리자부동산투자 회사	2022. 09. 30	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)과천주암대토개발제 1호위탁관리부동산투자회 사	2023. 02. 16	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자제4의 5호위탁관리자부동산투자 회사	2023. 04. 06	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제66호위탁관 리부동산투자회사	2023. 07. 28	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자제4의 6호위탁관리자부동산투자 회사	2024. 02. 08	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	신규 리츠
(주)코람코오피스우선주 제1호위탁관리부동산투자 회사	2024. 08. 27	펀드의 청산시 까지	자산관리	해당사항 없음	신규 리츠

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
부동산신탁업	신탁업법	2006.04.01	2006.03.24 인가
법인세법 상 PFV의 자산관리 및 운용업무	법인세법	2007.08.21	
부동산의 취득, 관리, 처분 및 개발에 대한 자문업무	부동산투자회사법	2013.07.25	

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
(주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사	5,558	50	0	5,608	유동자산 증가
(주)코크렙NPS제1호위탁관리부동산투자회사	4,363	20	0	4,383	현금 및 현금성자산 증가
(주)코크렙청진제18호위탁관리부동산투자회사	6,291	62	0	6,353	현금 및 현금성자산 증가
(주)코크렙청진제19호위탁관리부동산투자회사	5,178	0	(125)	5,053	감가상각누계액 증가
(주)동탄2대우코크렙뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	3,464	0	(30)	3,434	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코더원위탁관리부동산투자회사	4,634	504	0	5,138	현금 및 현금성자산 증가
(주)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사	3,267	0	(12)	3,255	현금 및 현금성자산 감소
(주)코크렙제36호위탁관리부동산투자회사	4,342	0	(29)	4,313	감가상각누계액 증가
(주)코크렙제38호위탁관리부동산투자회사	2,431	24	0	2,455	현금 및 현금성자산 증가
(주)코크렙제41호위탁관리부동산투자회사	3,880	0	(31)	3,849	현금 및 현금성자산 감소
(주)코크렙제43호위탁관리부동산투자회사	6,582	0	(6,582)	-	청산기
(주)코크렙디피위탁관리부동산투자회사	5,287	0	(506)	4,781	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사	2,208	0	(19)	2,189	현금 및 현금성자산 감소
(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	1,081	0	(10)	1,071	감가상각누계액 증가

(주)코람코가치부가형부동산제2의2호위탁관리자부동산투자회사		436	0	436	청산기
(주)코크렙제51호위탁관리부동산투자회사	2,676	23	0	2,699	현금 및 현금성자산 증가
(주)계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사	2,071	0	(13)	2,058	감가상각누계액 증가
(주)엘티코크렙용산제6호위탁관리부동산투자회사	3,285	0	(11)	3,274	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사	3,025	1	0	3,026	현금 및 현금성자산 증가
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	2,447	0	(5)	2,442	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사	12,372	385	0	12,757	현금 및 현금성자산 증가
(주)코크렙제52호위탁관리부동산투자회사	3,443	15	0	3,458	현금 및 현금성자산 증가
(주)분당두산타워위탁관리부동산투자회사	6,499	0	(2)	6,497	감가상각누계액 증가
(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	3,221	0	(142)	3,079	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	6,596	0	(18)	6,578	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사	825	7,208	0	8,033	현금 및 현금성자산 증가
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사	1,665	0	0	1,666	감가상각누계액 증가
(주)코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사	5,750	0	(29)	5,721	감가상각누계액 증가
(주)코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사	1,591	22	0	1,613	유동자산 증가
(주)코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사	3,121	802	0	3,923	현금 및 현금성자산 증가
(주)코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사	2,032	28	0	2,060	현금 및 현금성자산 증가
(주)코크렙광교위탁관리부동산투자회사		-	-	-	
(주)코크렙57호위탁관리부동산투자회사	4,768	27	0	4,795	현금 및 현금성자산 증가
(주)코람코평택브레인시티대토제1호위탁관리부동산투자회사	271	2	0	273	현금 및 현금성자산 증가
(주)코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사	4,251	0	(8)	4,243	감가상각누계액 증가
(주)코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사	4,731	58	0	4,789	유동자산 증가
(주)코람코가치투자제4의1호위탁관리자부동산투자회사	1,421	0	(8)	1,413	유동자산 감소
(주)코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	4,634	504	0	5,138	현금 및 현금성자산 증가
(주)코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사	3,025	0	(12)	3,013	감가상각누계액 증가
(주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사	740	0	(8)	732	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치투자제4의4호위탁관리자부동산투자회사	1,155	0	(2)	1,153	현금 및 현금성자산 감소
(주)과천주암대토개발제1호위탁관리부동산투자회사	1,571	0	0	1,571	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치투자제4의5호위탁관리자부동산투자회사	949	0	(9)	940	현금 및 현금성자산 감소
(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사	5,825	0	(61)	5,764	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사	8,796	0	(54)	8,742	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코오피스우선주제1호위탁관리부동산투자회사	415	586	0	1,001	투자자산 증가
총 계	161,736	10,758	(7,725)	164,769	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	(주)이리츠 코크렙 기업구조조정부동산투자회사
매입수수료	자금조달수수료 - 기본수수료: 조달금액의 0.1% - 성과수수료: 조달금액의 0.1%
운용기본수수료	상장 전: 재유동화 조달금액(2,734억원)의 연 0.2% 상장 후: 기말순자산가액의 연 0.2% (단, 순자산가액 기준과 상관없이 최저기본수수료 6.0%) 운용자산이 매각되어 결산기말 순자산가액이 변경되는 경우 순자산가액 1,700억이상~2,200억미만: 연0.27% 순자산가액 1,300억이상~1,700억미만: 연0.28% 순자산가액 1,300억미만: 연0.29%
운용성과보수	
매각기본보수	매각금액에서 취득시 조달원가(매입금액, 부대비용, 중개수수료), 매각부대비용 및 세금을 제외한 금액의 10%
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코크렙NPS 제1호 위탁관리부동산투자회사
매입수수료	- 시그마타워: 매입금액의 1.0% - 서울시티타워: 매입금액의 0.4% - 골든타워: 매입금액의 0.7%
운용기본수수료	- 시그마타워: 매입금액의 0.6%(3기 이후) - 서울시티타워: 매입금액의 *0.1%(2~3년차), 4년차 이후 0.2% - 골든타워: 매입금액의*0.25% (2~5년차인 7~14기까지), 6년차 이후 0.5% (단, 시그마타워는 2기, 서울시티타워, 골든타워는 1년차까지 운용기본보수 없음)
운용성과보수	- 전체 자산의 목표배당율 달성이 100% 이상인 경우 : 개별자산 초과수익의 15% : 골든타워 초과수익의 10% - 100% 미만인 경우 : 95%이상 : 기본수수료*-(1,000-10X달성률)% : 95%미만 : 기본수수료*-(97.5-0.5X달성률)% - 목표주주수익률을 초과하고.(운용기본수수료 누적액+운용성과수수료 누적액)<(운용기본수수료 누적액)이면, 차액 정산
매각기본보수	없음
매각성과보수	- 시그마타워 : (처분대금-취득금액-매각자문수수료)x10.5% - 서울시티타워 : (처분대금-취득금액-매각자문수수료)x10% - 골든타워 : (처분대금-취득금액-매각자문수수료)x15% (단, 매입금액의 5% 한도) (동시매각자산의 경우 처분대금 합산하여 수수료 계산) *취득금액 : 매입금액+취득부대비용+자본적지출
기타수수료	

구 분	(주)코크렙청진 제18호 위탁관리부동산투자회사
매입수수료	매입가액의 0.2%
운용기본수수료	매입가액의 0.042%/년
운용성과보수	잉여수익의 15%
매각기본보수	없음
매각성과보수	기준금액의 10% *기준금액=처분대금-취득가격(취득/처분시 부대비용 포함) (단, NPS에 제시한 기준수익률 초과 이후부터 발생, 한도:500억)
기타수수료	

구 분	(주)코크렙청진 제19호 위탁관리부동산투자회사
매입수수료	매입가액의 0.2%
운용기본수수료	매입가액의 0.042%/년
운용성과보수	잉여수익의 15%
매각기본보수	없음
매각성과보수	기준금액의 10% *기준금액=처분대금-취득가격(취득/처분시 부대비용 포함) (단, NPS에 제시한 기준수익률 초과 이후부터 발생, 한도:500억)
기타수수료	

구 분	(주)동탄2대우코크렙뉴스테이기업형임대 위탁관리부동산투자회사
매입수수료	
운용기본수수료	개발·운영 기간 2억원/년(부가세 별도) 청산기간 1억원/년(부가세 별도)
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코람코더원위탁관리부동산투자회사
매입수수료	부동산 재평가액의 약0.72% (추가자산 편입시 보수 편입부동산 금액 기준 0.6%)
운용기본수수료	사업연도말 자산총계의 연 0.21%
운용성과보수	연 환산 배당률 6.5% 초과분의 10%(추가자산 편입 후부터 적용)
매각기본보수	매각가액의 1.0%
매각성과보수	매각차익의 10%
기타수수료	

구 분	(주)지에스코크랩뉴스테이위탁관리부동산투자회사
매입수수료	15억원 (부가세 별도)
운용기본수수료	3억원/년 (부가세 별도)
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	블록딜 성사시 10억, 상가 매각가격의 1%
기타수수료	

구 분	(주)코크랩제36호 위탁관리부동산투자회사
매입수수료	20억원 (부가세 별도)
운용기본수수료	5.2억원/년 (부가세 별도)
운용성과보수	
매각기본보수	매각가액의 0.5%
매각성과보수	매각차익의 20%
기타수수료	

구 분	(주)코크랩제38호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	18억원 (부가세 별도)
운용기본수수료	2.35억원/년 (부가세 별도)
운용성과보수	
매각기본보수	매각가액의 0.2%
매각성과보수	매각차익의 10%
기타수수료	

구 분	(주)코크렙제41호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	20억(부가세 별도)
운용기본수수료	3억원/년 (부가세 별도, 단 1,2기는 제공 X)
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	매각차익의 10%
기타수수료	

구 분	(주)코크렙제43호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	30억원 (부가세 별도)
운용기본수수료	10억원/년 (부가세 별도)
운용성과보수	(달성배당액-목표배당액)*20%(최종결산기 제외)
매각기본보수	
매각성과보수	매각차익의 20%(IFR 7% 이상 시)
기타수수료	

구 분	(주)코크렙티파워탁관리부동산투자회사
매입수수료	
운용기본수수료	- 건설기간 : 10억원/연 (부가세 별도) - 운영기간 : 9억원/연 (건물 준공 이후)
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	
운용기본수수료	- 1-3년차 : (주)코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사 투자기본계약에 따름 - 3년~ 청산시 : 출자금의 1.0%
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	13억원 (부가세 별도)
운용기본수수료	1.9억원/년 (부가세 별도)
운용성과보수	
매각기본보수	매각금액의 0.5%
매각성과보수	매각차익의 15%
기타수수료	특별수수료(부동산 매각거래에 준하여 기존 주주들이 투자금을 회수하기 위해 다양한 방식으로 거래를 진행하는 경우) : 매각기본/성과보수 규정 준용

구 분	(주)코람코가치부가형부동산제2의2호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	
운용기본수수료	- 1-3년차 : (주)코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사 투자기본계약에 따름 - 3년~ 청산시 : 출자금의 1.0%
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코크렙제51호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	25억원 (부가세 별도)
운용기본수수료	3억원/년 (부가세 별도) (단, 1,2기 운용보수 없음)
운용성과보수	
매각기본보수	매각금액의 0.25%
매각성과보수	매각차익의 10%
기타수수료	

구 분	(주)계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	-
운용기본수수료	2.3억원/년(부가세 별도)
운용성과보수	-
매각기본보수	-
매각성과보수	-
기타수수료	-

구 분	(주)엘티코크렘용산제6호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	-
운용기본수수료	1) 건설기간 중 수수료 : 총 2억원 (부가세 별도) 2) 운영기간 중 수수료 : 1억원/년 (부가세 별도)
운용성과보수	-
매각기본보수	-
매각성과보수	-
기타수수료	-

구 분	(주)코람코가치투자부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	
운용기본수수료	- 1-3년차 : (주)코람코가치투자부동산제2호위탁관리모부동산 투자회사 투자기본계약에 따름 - 3년~ 청산시 : 출자금의 1.0%
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	7억원 (부가세 별도)
운용기본수수료	- 1-3년차 : 출자약정총액의 연 1.0%에 해당하는 금액 - 3년~ 청산시 : 해당 보수기간의 연평균 투자잔액의 연 1.0%에 해당하는 금액을 일할 계산한 금액
운용성과보수	-
매각기본보수	-
매각성과보수	-
기타수수료	-

구 분	(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사
매입수수료	50억원(부가세 별도), 추가 매입 시 매입금액의 0.5%
운용기본수수료	자산총계의 0.223%
운용성과보수	목표수익률(6.3%)초과분의 10%
매각기본보수	-
매각성과보수	각 매각 자산별 매각차익의 15%
기타수수료	-

구 분	(주)코크렘제52호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	22억원(부가세 별도) -매매계약체결일부터 7월 이내에 매입수수료 6억원 -소유권이전등기 접수된날부터 7월 이내에 16억원
운용기본수수료	-매매계약체결일~소유권이전 전 : 운용수수료 연간 1억원 -소유권 이전 후 : 연간 4억원
운용성과보수	
매각기본보수	매각 금액의 0.3%
매각성과보수	매각차익의 10%
기타수수료	

구 분	(주)분당두산타워위탁관리부동산투자회사
매입수수료	30억원(부가세 별도)
운용기본수수료	소유권이전등기신청 접수된날부터 7일 이내 연간 8억원(부가세 별도)
운용성과보수	
매각기본보수	매각금액의 0.5% - 책임 임차인의 우선 매수권 미 실행 시 매각금액의 0.3% - 책임 임차인의 우선 매수권 실행 시
매각성과보수	매각차익의 10% - 책임 임차인의 우선 매수권 미 실행 시 매각성과보수 없음 - 책임 임차인의 우선 매수권 실행 시
기타수수료	

구 분	(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사
매입수수료	
운용기본수수료	- 부동산관련 증권 최초 취득날로부터 투자약정기간 종료일: 출 자약정총액의 연 0.4% - 투자약정기간 종료일 익일로부터 청산등기일 : 연평균 투자잔 액의 연 0.4%
운용성과보수	- IRR 6% 초과시 : 초과금액의 10% - IRR 7% 초과시 : 초과금액의 15%
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	23억원 (부가세 별도)
운용기본수수료	4기: 1.6억 5기~10기: 기별 7.4억 11기~:모리츠 투자금액 및 보통주 발행가액의 연 1.0%를 일할계 산한 금액
운용성과보수	-
매각기본보수	-
매각성과보수	-
기타수수료	-

구 분	(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	33.4억원 (부가세 별도)
운용기본수수료	1기: 연 19억 일할계산 금액 2기~12기: '9.5억 13기: 연 19억 일할계산 금액
운용성과보수	-
매각기본보수	-
매각성과보수	처분이익 배당금 중 종류주에 배당된 금액과 종류주의 투자원금 회수액의 합계액에서 종류주 투자자의 출자금액을 차감한 금액의 15% (부가세 별도)
기타수수료	-

구 분	(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	-
운용기본수수료	5기: 4.71백만원 6기~10기: 기별 2.15억 11기~: 모리츠 투자잔액의 연 1.0%를 일할 계산한 금액
운용성과보수	-
매각기본보수	-
매각성과보수	-
기타수수료	-

구 분	(주)코람코지속성장오피스제1호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	35억원(부가세 별도)
운용기본수수료	6.9억원/년 (부가세 별도)
운용성과보수	-
매각기본보수	-
매각성과보수	제1종 종류주식 및 보통주 매각차익의 10%
기타수수료	

구 분	(주)코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사
매입수수료	
운용기본수수료	
운용성과보수	- IRR 8% 초과시 : 초과금액의 15%
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사
매입수수료	-
운용기본수수료	-
운용성과보수	-
매각기본보수	IRR 8% 초과시 15%
매각성과보수	상동
기타수수료	-

구 분	(주)코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사
매입수수료	-
운용기본수수료	-
운용성과보수	1) IRR 8% 초과시, 초과 금액의 8%(IRR 9%에 도달할 때 까지) 2) 위 운용성과보수를 지급하고도 9%를 초과하는 경우, 초과 금액의 20%
매각기본보수	-
매각성과보수	-
기타수수료	

구 분	(주)코크렘광교 위탁관리부동산투자회사
매입수수료	23억원
운용기본수수료	상업시설 취득가액의 0.2%/년
운용성과보수	
매각기본보수	총 매각가의 0.5%
매각성과보수	
기타수수료	개발 자문 수수료 총 투자비의 0.3%/년(개발기간 중)

구 분	(주)코크렘57호 위탁관리부동산투자회사
매입수수료	32억원
운용기본수수료	5억원/년
운용성과보수	-
매각기본보수	0.005
매각성과보수	0.1
기타수수료	-

구 분	(주)코람코평택브레인시티대토제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	2억원
운용기본수수료	3.25억원/년
운용성과보수	-
매각기본보수	-
매각성과보수	-
기타수수료	-

구 분	(주)코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	26.88억원(부가세 별도)
운용기본수수료	4.87억원/년 (부가세 별도)
운용성과보수	-
매각기본보수	-
매각성과보수	제1층 및 제2층 종류주식 매각차익의 15%
기타수수료	-

구 분	(주)코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사
매입수수료	
운용기본수수료	
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	IRR 7.0% 초과분의 15% & 10% 초과분의 25%
기타수수료	

구 분	(주)코람코가치투자제4의1호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	- 선매입, 개발 : 투자대상자산 총 투자금액의 1% - 그 외의 경우 : 총 투자금액 금액의 0.7%
운용기본수수료	- 연평균 투자잔액의 0.9%
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	부동산 매입금액의 0.50%
운용기본수수료	- 연 550,000,000원
운용성과보수	
매각기본보수	- 매각금액의 0.30%
매각성과보수	- 매각차익의 10%
기타수수료	

구 분	(주)코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	- 선매입, 개발 : 투자대상자산 총 투자금액의 1% - 그 외의 경우 : 총 투자금액 금액의 0.7%
운용기본수수료	- 연평균 투자잔액의 0.9%
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사 (구) (주)코크렘퀘이스퀘어)
매입수수료	
운용기본수수료	연 407,700,000원 (사익 철백 칠십만원, 부가세 별도)
운용성과보수	45.83억원 (부가세 별도)
매각기본보수	
매각성과보수	매각성과보수 = 한투펀드 매각차익(=투자대상자산 처분이익 중 한투펀드 귀속분 - 26.704억) x 성과보수율 • 성과보수율 - 한투펀드 수익률 기준 IRR 7%초과 10%이하 분 : 15% - 한투펀드 수익률 기준 IRR 10% 초과 분 : 25% (부가세 별도)
기타수수료	

구 분	(주)코람코가치투자제4의4호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	투자대상자산 매입금액의 0.7% (부가세 별도)
운용기본수수료	해당 보수기간 연평균 투자잔액의 0.9% (부가세 별도)
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)과천주암대토개발제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	8억원 - 특례등록 완료일로부터 1개월 이내에 금 2억원, 용지매매계약 완료일로부터 1개월 이내에 금 6억원
운용기본수수료	- 특례등록일~PF 기표일 : 4억원/연 (단 기간 초과시 총 4억원 한도) - PF 기표일~사용승인일 : 6억원/연 (단, 기간 초과 시 18억 한도) - 사용승인일 이후 : 협의하여 결정
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코람코가치투자제4의5호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	투자대상자산에 대한 금원(부가세 불포함)의 0.7%
운용기본수수료	해당 보수기간의 연평균 투자잔액(부가세 불포함)의 0.9%에 해당하는 금액을 일할 계산한 금액을 최초 출자일로 투자대상자산을 처분하여 그 회수한 금액을 투자자들에게 분배 완료한 날까지의 기간동안 지급
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	5,255,830,000원 '갑'의 명의로 매입부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날로부터 7월 이내에 지급한다.
운용기본수수료	연간 1,126,000,000원
운용성과보수	
매각기본보수	부동산 매각금액의 0.3% 매각차익이 발생한 경우에 한하여 지급
매각성과보수	매각차익시 10%에 해당하는 금액
기타수수료	

구 분	(주)코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	투자대상자산 매입을 위한 위탁자의 총 투자금액의 0.7% 지급
운용기본수수료	해당 보수기간의 연평균 출자금 원금에 대해 연 0.45%로 일할 계산한 금액을 투자금 집행일로부터 투자회수금 분배일까지의 기간 동안 지급하는 것으로 하되, 매 사업연도 초일부터 말일까지의 기간에 대하여 일할 계산하여 지급한다.
운용성과보수	1. 제3종종류주식 및 보통주식 이익배당률이 해당 사업연도의 연평균 선수위대출 금리 이상/ 이상일 것으로 예상될때 2. 해당사업연도 기준 제3종종류주식 및 보통주식 이익배당률이 선수위 대출금리를 초과하는 비율에 연평균 출자금 원금을 곱한 금액을 일할 계산하여 추가로 지급
매각기본보수	투자금 집행일로부터 투자회수금 분배일까지의 기간 동안 연평균 출자금 원금에 대해 연 0.90%로 일할계산한 금액에서 운영기간 동안 운용기본보수 및 운용성과보수로 지급한 금액을 차감하여 지급함.
매각성과보수	1) 제1종 종류주식 : 15% 2) 제3종 종류주식 및 보통주식 : 85%
기타수수료	

구 분	(주)코람코오피스우선주제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	-
운용기본수수료	운용보수 -최초출자일로부터3년이되는날까지의: 출자약정금액의연0.3% -최초출자일로부터3년이되는날이후: 연평균투자잔액의연0.3%
운용성과보수	-성과보수계산일: 본건리츠의해산사유가발생하여청산절차를종료하는날의직전일또는제15조에따른출자약정총액의중액또는기타본건리츠의사업계획에중대한영향을미칠수있는사항에관한투자자협의회, 이사회의또는주주총회의결의가있는경우해당결의일 -성과보수계산일현금흐름이「투자자내부수익률10%를달성하는현금흐름」을초과하는경우, 그초과하는금액의15%
매각기본보수	-
매각성과보수	-
기타수수료	-

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	116,401	67.06%	
기타수익	57,175	32.94%	PFV 운용보수 등
총수익	173,576	100.00%	

0

나. 부문별 수입금액 명세

0

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
(주)코크렘엔피에스제1호위탁관리부동산투자회사	22,348	19.20%	
(주)이리츠코크렘기업구조조정부동산투자회사	976	0.84%	
(주)코크렘청진18호위탁관리부동산투자회사	478	0.41%	
(주)코크렘청진19호위탁관리부동산투자회사	234	0.20%	
(주)동탄2대우코크렘뉴스테이부동산투자회사	200	0.17%	
(주)코람코더원위탁관리부동산투자회사	1,083	0.93%	(구) ㈜코크렘 제30호
(주)지에스코크렘뉴스테이위탁관리부동산투자회사	300	0.26%	
(주)코크렘제36호위탁관리부동산투자회사	520	0.45%	
(주)코크렘제38호기업구조조정부동산투자회사	240	0.21%	
(주)코크렘제41호위탁관리부동산투자회사	567	0.49%	
(주)코크렘제43호위탁관리부동산투자회사	59,489	51.11%	
(주)코크렘티피위탁관리부동산투자회사	921	0.79%	
(주)코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사	700	0.60%	
(주)코크렘제47호위탁관리부동산투자회사	205	0.18%	
(주)코람코가치부가형부동산제2의2호위탁관리자부동산투자회사	166	0.14%	
(주)코크렘제51호위탁관리부동산투자회사	250	0.21%	
(주)계룡코크렘제1호위탁관리부동산투자회사	230	0.20%	
(주)엘티코크렘용산제6호위탁관리부동산투자회사	100	0.09%	
(주)코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사	685	0.59%	
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	1,001	0.86%	
(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사	4,958	4.26%	
(주)코크렘제52호위탁관리부동산투자회사	400	0.34%	
(주)분당두산타워위탁관리부동산투자회사	800	0.69%	
(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	1,319	1.13%	
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	1,481	1.27%	
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사	1,901	1.63%	
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사	430	0.37%	5기 이후 수수료 발생
(주)코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사	690	0.59%	
(주)코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사	-	-	모리츠
(주)코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사	-	-	모리츠
(주)코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사	-	-	모리츠
(주)코크렘광교위탁관리부동산투자회사	83	0.07%	해산원료 (2020.07.08)
(주)코크렘57호 위탁관리부동산투자회사	500	0.43%	
(주)코람코평택브레인시티대토제1호위탁관리부동산투자회사	325	0.28%	
(주)코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사	487	0.42%	
(주)코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사	-	-	
(주)코람코가치투자제4의1호위탁관리자부동산투자회사	504	0.43%	
(주)코람코더원강남제1호 위탁관리부동산투자회사	550	0.47%	
(주)코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사	1,242	1.07%	
(주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사	408	0.35%	(구) ㈜코크렘 케이스퀘어
(주)코람코가치투자제4의4호위탁관리자부동산투자회사	513	0.44%	
(주)과천주암대토개발제1호위탁관리부동산투자회사	216	0.19%	
(주)코람코가치투자제4의5호위탁관리자부동산투자회사	405	0.35%	
(주)코크렘제66호위탁관리부동산투자회사	1,127	0.97%	
(주)코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사	7,229	6.21%	
(주)코람코오피스우선주제1호위탁관리부동산투자회사	140	0.12%	
수수료 계	116,401	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 수수료수익	24,925	43.59%	PFV 운용보수 등
2. 유가증권관련이익	13,296	23.25%	
3. 이자수익	7,832	13.70%	
4. 배당금수익	10,758	18.82%	
5. 기타의 영업수익	0	0.00%	
6. 영업외수익	364	0.64%	브랜드사용료 정산따 른 (-)수익발생
수익 계	57,175	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용	7,371	5.86%	
2. 유가증권관련손실	21,582	17.15%	
3. 대출채권관련손실	26,163	20.79%	
4. 판매비와관리비	67,661	53.76%	
5. 기타영업비용	1,726	1.37%	
6. 영업외비용	1,348	1.07%	
비용 계	125,851	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		
(주)코크렙벽은호텔	2,000	0.00%		
(주)코크렙청진18호위탁관리부 동산투자회사	6,481	0.95%		
(주)코크렙청진19호위탁관리부 동산투자회사	5,284	0.94%		
(주)코람코더원위탁관리부동산 투자회사(구:㈜코크렙제30호)	5,000	2.48%		
(주)지애스코크렙뉴스테이위탁 관리부동산투자회사	3,500	4.85%		
하나티마크그랜드투자신탁1호	5,000	0.00%		
(주)코크렙제36호위탁관리부동 산투자회사	6,000	8.40%		
코람코전문투자형72호	100	0.00%		
(주)계룡코크렙제1호위탁관리부 동산투자회사	2,800	5.89%		
(주)코크렙티피위탁관리부동산 투자회사	6,844	3.12%		
코람코가치부가형부동산제2호위 탁관리모부동산투자회사	3,399	2.14%		
(주)코크렙제51호위탁관리부동 산투자회사	5,000	5.99%		
(주)코크렙제52호위탁관리부동 산투자회사	1,900	1.22%		
(주)코람코라이프인프라위탁관 리부동산투자회사	26,792	5.75%		
SKN 개발 PFV(반포)	1,247	4.46%		
코크렙안양 PFV	5,400	4.65%		
코람코가치투자부동산 3호위탁관리모부동산투자회사	5,177	1.33%		
주택도시기금	10,941	3.23%		
코람코전문투자형125호	5,250	0.00%		
코람코지속성장오피스제1호위탁 관리모부동산투자회사	2,989	1.47%		
코람코지속성장오피스제1의1호 위탁관리자부동산투자회사	7,500	4.87%		
코람코지속성장오피스제1의2호 위탁관리자부동산투자회사	5,000	4.63%		
(주)코크렙57호 위탁관리부동산 투자회사	5,000	3.36%		
KB와이즈스타제20호	1,700	0.00%		
퍼시픽제58호	86	0.00%		
(주)코람코가치투자제4호위탁관 리모부동산투자회사	24,744	1.64%		
(주)코람코더원강남제1호 위탁 관리부동산투자회사	21,000	10.50%		
빅트라이앵글PFV	700	14.00%		
빅트라이앵글 PFV 이익참가부 사모사채	4,149	0.00%		
(주)코크렙제66호위탁관리부동 산투자회사	30,000	12.50%		
(주)이리초코크렙제1호위탁관리 자부동산투자회사	300	0.00%		
코크렙제69호	300	0.00%		
코람코전문투자형93호	10	0.00%		
코람코전문투자형115호	10	0.00%		

고덕신도시PFV	250	0.00%		
경산4산업단지 복합물류센터 PFV	250	0.00%		
코람코전문투자형130호	10	0.00%		
마스턴제139호	250	0.00%		
로지스포인트대전 PFV	250	0.00%		
광주송하동물류센터PFV	250	0.00%		
청주분평동 SPC	6	19.60%		
이천수광리 SPC	45	15.01%		
이천사동리 SPC	45	15.00%		
마스턴제171호양주 PFV	250	0.00%		
장성물류개발PFV	250	0.00%		
코람코시화데이터센터PFV	720	0.00%		
케이스퀘어에코송파PFV	1,000	10.00%		
코람코제147호일반사모(유)	10	0.00%		
화성양감물류PFV	498	0.00%		
파인디씨PFV	500	0.00%		
케이인더스트리PFV	300	0.00%		
코람코일반사모부동산투자신탁 제153호	10	0.00%		
평택브레인시티10PFV	250	0.00%		
경주 경성2지구 도시개발사업 SPC	90	18.67%		
시흥거모PFV	250	0.00%		
케이스퀘어데이터센터PFV	8,000	0.00%		
코람코PPFA사모부동산투자유한 회사수익증권	200	0.00%		
코람코 US Core 제1-1호	250	0.00%		
코람코 US Core 제1-2호	250	0.00%		
일반사모투자신탁제30호	2,000	0.00%		
코람코제139호일반사모(유)	131	0.00%		
코람코제146호일반사모(유)	68	0.00%		
코람코유럽인프라제1호	72	0.00%		
코람코UK제1호	200	0.00%		
JB일반사모부동산투자신탁제 67호	10,563	0.00%		
K-MSF일반사모부동산(자)투자신탁 제1호	2,161	2.04%		
코람코글로벌인프라제1호	159			
코람코글로벌기업대출 제1-1호	342	0.00%		
코람코글로벌기업대출 제1-2호	97	0.00%		
코람코SC물류부동산제161호	1,115	0.00%		
코람코US대출펀드25호	270	0.00%		
(주)코람코자산운용	10,000	100.00%		종속기업
코람코Pre-IP0공모주전문투자형 사모신탁제22호	417	19.05%		종속기업
일반사모투자신탁제33호	600	15.38%		종속기업
코람코전문투자형73호	3,200	48.48%		관계기업
합 계	256,934	-	-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
단기차입금	93,000	22,000	26,500	88,500	
장기차입금	0	11,500	8,750	2,750	
유동성차입금	0	8,750	3,750	5,000	
회사채				0	
발행어음	0	30,000		30,000	
차입금 총계	93,000	72,250	39,000	126,250	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
산업은행(단기)	2024.06.14	23,000	4.26%	만기상환	23,000
산업은행(단기)	2024.07.11	30,000	4.00%	만기상환	30,000
신한은행(단기)	2024.06.27	8,000	4.87%	만기상환	8,000
대구은행(단기)	2024.07.19	10,000	4.88%	만기상환	10,000
우리은행(단기)	2024.08.30	7,500	5.02%	만기상환	7,500
농협은행(단기)	2024.10.12	10,000	4.91%	만기상환	10,000
국민은행(장기)	2024.03.27	6,250	5.86%	만기상환	6,250
기업어음	2024.03.14	10,000	6.35%	만기상환	10,000
기업어음	2024.03.20	10,000	6.35%	만기상환	10,000
기업어음	2024.04.01	5,500	6.40%	만기상환	5,500
기업어음	2024.04.04	4,500	6.40%	만기상환	4,500
신한은행(한도)	2024.11.20	10,000	4.71%	만기상환	
우리은행(한도)	2024.02.29	10,000	5.35%	만기상환	
국민은행(한도)	2024.07.05	5,000	6.09%	만기상환	
국민은행(한도)	2024.10.18	5,000	6.11%	만기상환	
수협은행(한도)	2024.02.16	10,000	5.79%	만기상환	
KEB하나은행(한도)	2024.02.20	10,000	5.299%	만기상환	
전북은행(한도)	2024.09.24	5,000	5.40%	만기상환	
산업은행(한도)	2024.06.14	27,000	3.78%	만기상환	
농협은행(한도)	2024.04.26	10,000	5.00%	만기상환	
기업은행(한도)	2024.07.26	10,000	5.179%	만기상환	
기업은행(한도)	2024.06.10	10,000	5.373%	만기상환	
대구은행(한도)	2024.03.22	10,000	5.25%	만기상환	
우리종합금(CP)(한도)	2024.03.15	30,000	5.27%	만기상환	
주택도시보증공사	2024.09.12	1,500	-	만기상환	1,500
차입금 총계	-	278,250	-	-	126,250