영 업 보 고 서

2026년 01월 01일부터

2026년 09월 30일까지

㈜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 27 기 3 분기)

㈜코람코자산신탁

2026년 01월 01일부터
2026년 09월 30일까지

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 관련 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. 부동산투자회사법 제2조의 규정에 의거 위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사로부터 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 제6호에 해당하는 법인의 자산관리 및 운용 업무
사. 다른 법인으로부터 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 승인을 받은 업무

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	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 최소 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

4. 임원 현황

성 명	직 위	선임일	임기만료	경 력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
윤용로	회장	2026.03.29	2028.03.29	외환은행 은행장	상근	비해당
정승회	대표이사	2025.03.27	2027.03.27	삼성SRA자산운용	상근	비해당
이충성	대표이사	2025.03.27	2027.03.27	코람코자산신탁	상근	비해당
곽태선	이사	2025.03.27	2027.03.27	에스앤엘파트너스 선임외국변호사	비상근	비해당
김재정	이사	2025.03.27	2027.03.27	법무법인 세종 고문	비상근	비해당
남중수	이사	2025.03.27	2027.03.27	KT 사장	비상근	비해당
오규식	이사	2026.03.29	2028.03.29	㈜LF 대표이사 부회장	비상근	비해당
김유일	이사	2024.03.29	2027.03.29	㈜LF네트웍스 대표이사	비상근	비해당
김열홍	주요업무집행책임자/ 부사장	2026.01.01	2026.12.31	하나은행	상근	비해당
박흥원	부사장	2026.09.01	2026.12.31	GS건설 LF E&C	상근	비해당
이상헌	부사장	2026.01.01	2026.12.31	코람코자산신탁	상근	해당
김철규	부사장	2026.01.01	2026.12.31	코람코자산신탁	상근	해당
한석희	전무	2026.01.12	2027.01.11	현대차증권	상근	비해당
박경수	상무	2026.01.01	2026.12.31	코람코자산신탁	상근	비해당
김호영	상무	2026.01.01	2026.12.31	하나캐피탈 하나은행	상근	비해당
용석남	상무	2026.01.01	2026.12.31	코람코자산신탁	상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
부사장	이상헌	하나AIM AMC
부사장	김철규	세빌스코리아에셋매니지먼트
상무	최승호	코람코자산신탁
상무	김용성	이지스자산운용
상무	이주용	제이알투자운용
상무	조홍진	메리츠증권,포스코건설
상무	조창우	한국자산신탁
이사	박종선	제이알투자운용
이사	이유열	태영건설
이사	이정주	메이트플러스
이사	허상배	에스앤아이코퍼레이션
이사	서민규	하나증권
이사	유훈위	메리츠증권
부장	한훈철	두산에너빌리티/호반건설
부장	나길웅	신한투자증권
부장	김봉훈	㈜케이티에이엠씨/코람코자산신탁
부장	박경준	하이자산운용/코람코자산신탁
부장	송인태	제이알투자운용/하나대체투자자산운용
부장	이우진	크리에이트자산운용/이지스자산운용
부장	김태현	포스코오앤엠
부장	문민식	씨비알이코리아/메이트플러스
부장	박영빈	이지스자산운용
부장	박진석	에스앤아이코퍼레이션
부장	김강선	디앤디인베스트먼트/코람코자산신탁
부장	임영규	정림건축/코람코자산신탁
부장	홍희경	삼성증권
차장	최준환	코람코자산신탁
차장	황준하	공무원연금공단, 코람코자산신탁
차장	서승환	한화자산운용, 코람코자산신탁
차장	오유정	BNK캐피탈,코람코자산신탁
차장	최준호	퍼시픽투자운용, 생보부동산신탁
차장	서진우	씨비알이코리아
차장	홍정환	롯데건설
차장	김정렬	코람코자산신탁
차장	최연태	코람코자산신탁
차장	김택상	인트러스자산운용
차장	전상현	코람코자산신탁

차장	이현경	코람코자산신탁
차장	우주연	젠스타메이트,코람코자산신탁
차장	안용현	삼정KPMG/코람코자산신탁
차장	박확범	일군토건/코람코자산신탁
과장	염진경	씨비알이코리아/코람코자산신탁
과장	문성환	메이트플러스/코람코자산신탁
과장	임현진	키움이엔에스/코람코자산신탁
과장	이웅석	코람코자산신탁
과장	강지아	에스앤아이코퍼레이션/코람코자산신탁
과장	연찬흠	타이거대체투자운용
과장	김성훈	디앤디인베스트먼트/코람코자산운용/코람코자산신탁
과장	이규민	코람코자산운용/코람코자산신탁
과장	김준	코람코자산신탁
과장	김희영	코람코자산신탁
과장	조준형	코람코자산운용/코람코자산신탁
과장	고서준	호반건설/코람코자산신탁
과장	조성지	교보증권/JB자산운용/코람코자산신탁
과장	유예진	코람코자산신탁
대리	정승원	코람코자산신탁
대리	김순수	코람코자산신탁
대리	나상원	코람코자산신탁
과장	박지영	세빌스코리아에셋매니지먼트/코람코자산신탁
사원	임가빈	코람코자산신탁
계	60 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수(명)
㈜코람코자산신탁	2001.10.24	서울특별시 강남구 삼성로 511 아이콘 삼성 3층, 4층, 8층, 10층 (Tel : 02-787-0000) (Fax : 02-787-0111)	202

7. 재무상태표

당기 제 27 기 3 분기 2026 년 9 월 30 일 현재
전기 제 26 기 기말 2025 년 12 월 31 일 현재

회사명: ㈜코람코자산신탁 (단위: 원)

과 목	제 27 (당)기 1 분기		제 26 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 자 산				
1. 현금및예치금		66,848,605,495		120,233,249,471
현금및현금성자산	32,960,577,137		20,876,699,640	
기타예치금	33,888,028,358		99,356,549,831	
2. 유가증권		341,968,397,853		304,243,134,002
당기손익인식금융자산	258,970,715,982		270,685,169,824	
매도가능금융자산	0		0	
만기보유금융자산	0		0	
관계기업투자	2,997,681,871		2,957,964,178	
종속기업투자	80,000,000,000		30,600,000,000	
기타	0		0	
3. 대출채권 등		157,332,198,104		154,782,142,305
대여금	27,770,895,092		27,236,683,898	
매입대출채권	0		0	
신탁계정대	129,561,303,012		127,545,458,407	
기타	0		0	
4. 재고자산				
5. 유형자산		9,641,321,271		12,457,111,548
토지	0		0	
건물	0		0	
기타	9,641,321,271		12,457,111,548	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		98,631,290,156		85,874,486,406
매출채권	0		0	
미수금	32,217,052,650		23,485,941,598	
미수수익	12,110,197,858		9,514,706,188	
선급금	3,010,231,964		4,696,030,502	
선급비용	243,404,721		188,028,934	
보증금	8,476,625,937		3,545,296,425	
파생상품자산	0		0	
무형자산	12,527,859,642		12,500,259,161	
이연법인세자산	13,205,559,981		15,103,866,195	
매각예정자산	0		0	
기타	16,840,357,403		16,840,357,403	
자 산 총 계		674,421,812,879		677,590,123,732
Ⅱ. 부 채				
1. 차입부채		109,449,210,417		105,080,272,388
차입금	79,512,952,529		75,167,084,960	
사채	29,936,257,888		29,913,187,428	
2. 기타부채		50,395,737,267		55,366,630,380
매입채무	0		0	
미지급금	1,203,855,807		1,276,867	

미지급비용	15,201,605,864		16,773,760,545	
선수수익	0		0	
선수금	10,097,813,817		10,531,041,162	
예수금	5,464,508,065		4,484,153,984	
파생상품부채	0		0	
임대보증금	0		0	
순확정급여채무	0		0	
충당부채	1,316,936,660		2,647,577,096	
당기법인세부채	8,059,748,634		9,214,140,466	
기타	9,051,268,420		11,714,680,260	
부 채 총 계		159,844,947,684		160,446,902,768
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		16,092,980,000		16,092,980,000
보통주자본금	16,092,980,000		16,092,980,000	
종류주자본금	0		0	
2. 자본잉여금		61,514,260,410		61,514,260,410
주식발행초과금	61,514,260,410		61,514,260,410	
기타	0		0	
3. 자본조정		(46,750,887,000)		0
주식할인발행차금	0		0	
기타	(46,750,887,000)		0	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
유가증권평가손익	0		0	
기타	0		0	
5. 이익잉여금(결손금)		483,720,511,785		439,535,980,554
자 본 총 계		514,576,865,195		517,143,220,964
부 채 및 자 본 총 계		674,421,812,879		677,590,123,732

8. 손익계산서

당기 제 27 기 3 분기 2026 년 1 월 1 일 ~ 2026 년 9 월 30 일
전기 제 26 기 3 분기 2025 년 1 월 1 일 ~ 2025 년 9 월 30 일

회사명: ㈜코람코자산신탁 (단위: 원)

과 목	제 27 (당)기		제 26 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	53,287,961,701	117,170,734,567	22,796,253,266	77,150,581,956
1. 수수료수익	46,984,476,310	99,924,335,966	13,310,356,585	47,658,972,479
신탁보수	3,800,670,528	14,514,542,801	4,224,049,300	13,392,817,374
대리업무보수	2,203,919,052	6,432,568,752	1,009,455,403	4,232,290,060
리츠자산관리보수	40,730,187,792	78,228,244,601	7,802,027,944	29,072,777,434
리츠자산매입수수료수익	0	9,148,133,500	0	7,130,000,000
리츠운용수수료수익	7,326,969,312	20,678,892,621	7,016,143,915	21,079,499,411
리츠자산매각수수료수익	33,403,218,480	48,401,218,480	785,884,029	863,278,023
리츠운용관련기타수익	0	0	0	0
기타	249,698,938	748,979,812	274,823,938	961,087,611
2. 유가증권관련이익	1,647,712,713	2,945,528,318	5,199,236,560	8,507,915,278
3. 파생상품관련이익	0	0	0	0
4. 대출채권관련이익	0	0	0	0
5. 이자수익	1,572,687,358	4,599,744,270	1,486,186,863	5,330,544,657
6. 배당금수익	3,083,085,320	9,701,126,013	2,800,473,258	15,653,149,542
7. 기타의 영업수익	0	0	0	0
Ⅱ. 영업비용	18,527,622,494	55,801,887,975	13,901,261,444	45,255,243,098
1. 이자비용	1,181,801,705	3,424,672,832	1,043,120,831	4,040,627,937
차입금	740,553,834	2,072,494,750	860,418,342	3,041,275,195
사채	306,248,737	908,528,794	0	0
기타	134,999,134	443,649,288	182,702,489	999,352,742
2. 유가증권관련손실	(118,013,227)	3,346,447,846	1,608,470,881	2,561,784,597
3. 파생상품관련손실	0	0	0	0
4. 대출채권관련손실	337,667,343	208,678,245	(36,079,222)	231,011,780
5. 판매비와관리비	17,118,996,932	46,055,229,352	11,230,137,300	37,542,740,176
급여	11,279,784,942	28,684,581,486	5,694,681,484	20,682,889,192
퇴직급여	495,708,720	1,917,682,966	491,924,110	1,951,583,898
복리후생비	735,352,952	2,376,491,556	786,752,191	2,145,957,071
임차료	22,782,942	71,951,386	22,147,183	72,919,757
지급수수료	896,895,531	2,328,836,750	646,640,198	1,715,978,216
접대비	738,727,163	2,335,987,142	997,564,448	2,583,804,430
감가상각비	1,215,769,204	3,611,618,651	1,199,562,293	3,636,481,663
세금과공과	182,888,940	890,027,568	195,807,176	841,203,026
기타	1,551,086,538	3,838,051,847	1,195,058,217	3,911,922,923
6. 기타영업비용	7,169,741	2,766,859,700	55,611,654	879,078,608
Ⅲ. 영업이익	34,760,339,207	61,368,846,592	8,894,991,822	31,895,338,858
Ⅳ. 영업외수익	172,430,914	1,165,289,713	153,880,926	465,469,876
이자수익	0	0	0	0
배당금수익	0	0	0	0
유가증권관련이익(처분이익 등)	48,877,102	210,483,988	31,225,375	94,859,929
파생상품관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
유형자산관련이익(처분이익 등)	798,517	3,053,565	0	87,623,042

투자부동산관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
임대료수익	0	0	0	0
상각채권추심이익	44,745,557	325,239,227	0	0
충당부채환입	0	0	0	0
기타	78,009,738	626,512,933	122,655,551	282,986,905
Ⅴ. 영업외비용	6,000,000	306,703,591	0	21,000,000
이자비용	0	0	0	0
유가증권관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
파생상품관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
유형자산관련손실(처분손실 등)	0	703,591	0	0
투자부동산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
기부금	6,000,000	18,000,000	0	21,000,000
충당부채전입	0	0	0	0
기타	0	288,000,000	0	0
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	34,926,770,121	62,227,432,714	9,048,872,748	32,339,808,734
Ⅶ. 법인세비용(수익)	8,439,297,806	13,221,388,483	2,156,134,384	7,833,060,642
Ⅷ. 당기순이익(손실)	26,487,472,315	49,006,044,231	6,892,738,364	24,506,748,092
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	26,487,472,315	49,006,044,231	6,892,738,364	24,506,748,092
ⅩⅠ. 주당이익	8,240	15,736	2,144	7,624

Ⅱ. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
(주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사	2005.07.26	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙청진제18호위탁관리부동산투자회사	2011.11.14	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙청진제19호위탁관리부동산투자회사	2011.11.14	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)동탄2대우코크렙뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	2015.07.23	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코더원위탁관리부동산투자회사	2015.09.17	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	구(주)코크렙 제30호
(주)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사	2016.03.08	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제38호위탁관리부동산투자회사	2016.12.08	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제41호위탁관리부동산투자회사	2017.07.27	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙티피위탁관리부동산투자회사	2018.09.04	설립일로부터 10년	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사	2018.08.03	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	2018.12.04	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제51호위탁관리부동산투자회사	2019.09.10	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사	2018.11.29	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	

(주)엘티코크렙용산제6호위탁관리부동산투자회사	2019.08.30	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사	2019.12.17	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	2020.09.17	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사	2019.12.20	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제52호위탁관리부동산투자회사	2020.07.03	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	2020.08.28	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	2021.03.11	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사	2021.04.26	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사	2021.04.22	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사	2021.06.18	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사	2018.08.03	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사	2020.09.17	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사	2021.06.18	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙광교위탁관리부동산투자회사	2013.04.25	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	해산완료 (2020.07.08)
(주)코크렙57호위탁관리부동산투자회사	2021.09.01	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코평택브레인시티대토제1호위탁관리부동산투자회사	2021.10.29	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사	2022.01.11	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	

(주)코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사	2022.04.14	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자제4의1호위탁관리자부동산투자회사	2022.04.14	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	2022.04.21	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사	2022.09.21	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사	2015.08.24	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	(구) ㈜코크렙케이스퀘어
(주)코람코가치투자제4의4호위탁관리자부동산투자회사	2022.09.30	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)과천주암대토개발제1호위탁관리부동산투자회사	2023.02.16	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자제4의5호위탁관리자부동산투자회사	2023.04.06	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사	2023.07.28	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사	2024.02.08	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코오피스우선주제1호위탁관리부동산투자회사	2024.08.27	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제69호기업구조조정부동산투자회사	2025.01.07	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사	2025.02.25	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자강남위탁관리모부동산투자회사	2025.11.17	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자강남위탁관리자부동산투자회사	2025.11.17	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코람코가치투자숭례위탁관리부동산투자회사	2026.02.25	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)코크렙제72호위탁관리부동산투자회사	2026.02.09	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	

(주)코크렙제75호위탁관리부동산투자회사	2026.04.06	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	
주식회사 코람코개발앵커프로젝트위탁관리부동산투자회사	2026.06.16	펀드의 청산시까지	자산관리	해당사항 없음	

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 겸영하고 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	5,527	0	(80)	5,447	현금 및 현금성자산 감소
(주)코크렙청진제18호위탁관리부동산투자회사	6,364	96	0	6,460	현금 및 현금성자산 증가
(주)코크렙청진제19호위탁관리부동산투자회사	4,989	88	0	5,077	현금 및 현금성자산 증가
(주)동탄2대우코크렙뉴스테이기업형임대위탁관리부동산투자회사	3,125	0	(152)	2,973	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코더원위탁관리부동산투자회사	4,996	0	(372)	4,624	현금 및 현금성자산 감소
(주)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사	3,947	0	(31)	3,917	현금 및 현금성자산 감소
(주)코크렙제38호위탁관리부동산투자회사	2,473	5	0	2,479	비유동자산 증가
(주)코크렙제41호위탁관리부동산투자회사	3,798	68	0	3,866	비유동자산 증가
(주)코크렙티피위탁관리부동산투자회사	5,350	0	(106)	5,244	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사	251	0	(251)	0	청산
(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	1,055	7	0	1,063	현금 및 현금성자산 증가
(주)코크렙제51호위탁관리부동산투자회사	2,666	0	(27)	2,639	현금 및 현금성자산 감소
(주)계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사	1,897	0	(16)	1,881	현금 및 현금성자산 감소
(주)엘티코크렙용산제6호위탁관리부동산투자회사	3,228	0	(12)	3,216	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사	2,972	0	(7)	2,965	감가상각누계액 증가
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	2,414	0	(9)	2,405	감가상각누계액 증가
(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사	14,174	0	(234)	13,941	현금 및 현금성자산 감소
(주)코크렙제52호위탁관리부동산투자회사	3,359	0	(0)	3,359	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	3,080	0	(18)	3,062	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	6,477	0	(14)	6,463	감가상각누계액 증가
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사	7,450	0	(17)	7,434	감가상각누계액 증가
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사	1,662	0	(15)	1,646	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사	5,655	0	(49)	5,606	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사	999	0	(236)	763	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사	3,891	0	(0)	3,891	현금 및 현금성자산 감소

(주)코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사	3,113	0	(51)	3,062	현금 및 현금성자산 감소
(주)코크렙광교위탁관리부동산투자회사	0	0	0	0	청산
(주)코크렙57호위탁관리부동산투자회사	4,724	0	(14)	4,710	감가상각누계액 증가
(주)코람코평택브레인시티대토제1호위탁관리부동산투자회사	291	3	0	294	비유동자산 증가
(주)코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사	4,198	2	0	4,200	현금 및 현금성자산 증가
(주)코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사	4,800	0	(67)	4,733	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치투자제4의1호위탁관리자부동산투자회사	1,383	0	(2)	1,382	감가상각누계액 증가
(주)코람코더원강남제1호위탁관리부동산투자회사	4,608	0	(24)	4,584	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사	2,948	89	0	3,037	현금 및 현금성자산 증가
(주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사	738	0	(661)	77	비유동자산 감소
(주)코람코가치투자제4의4호위탁관리자부동산투자회사	1,106	0	(4)	1,102	감가상각누계액 증가
(주)과천주암대토개발제1호위탁관리부동산투자회사	1,962	16	0	1,979	비유동자산 증가
(주)코람코가치투자제4의5호위탁관리자부동산투자회사	910	0	(3)	907	감가상각누계액 증가
(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사	5,737	18	0	5,756	현금 및 현금성자산 증가
(주)코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사	8,673	23	0	8,696	비유동자산 증가
(주)코람코오피스우선주제1호위탁관리부동산투자회사	2,905	61	0	2,965	현금 및 현금성자산 증가
(주)코크렙제69호기업구조조정부동산투자회사	2,442	0	(27)	2,415	현금 및 현금성자산 감소
(주)코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사	6,017	17	0	6,034	현금 및 현금성자산 증가
(주)코람코가치투자강남위탁관리모부동산투자회사	503	0	0	503	현금 및 현금성자산 증가
(주)코람코가치투자강남위탁관리자부동산투자회사	1,503	86	0	1,589	비유동자산 증가
(주)코람코가치투자숭례위탁관리부동산투자회사	3,064	5	0	3,069	현금 및 현금성자산 증가
(주)코크렙제72호위탁관리부동산투자회사	5,944	0	(185)	5,759	현금 및 현금성자산 감소
(주)코크렙제75호위탁관리부동산투자회사	1,321	0	(11)	1,310	현금 및 현금성자산 감소
주식회사 코람코개발앵커프로젝트위탁관리부동산투자회사	53	0	(3)	50	현금 및 현금성자산 감소
총 계	170,745	582	(2,698)	168,628	

※ 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 6.0억) 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)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)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사
매입수수료	15억원(부가세 별도)
운용기본수수료	3억원/년(부가세 별도)
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	블록딜 성사시 10억, 상가 매각가격의 1%
기타수수료	

구 분	(주)코크렙제38호위탁관리부동산투자회사
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)코크렙티피위탁관리부동산투자회사
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)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)엘티코크렙용산제6호위탁관리부동산투자회사
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)코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	
운용기본수수료	- 1~3년차 : (주)코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사 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)코크렙제52호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	22억원(부가세 별도) -매매계약체결일부터 7일 이내에 매입수수료 6억원 -소유권이전등기 접수된날부터 7일이내에 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)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사

매입수수료	
운용기본수수료	- 부동산관련 증권 최초 취득날로부터 투자약정기간 종료일: 출자약정총액의 연 0.4% - 투자약정기간 종료일 익일로부터 청산등기일 : 연평균 투자잔액의 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 일할계산한 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 금원과 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)코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사
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)코크렙광교 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)코크렙57호 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	제1종 및 제2종 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 금원의 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 금원의 0.7%
운용기본수수료	- 연평균 투자잔액의 0.9%
운용성과보수	
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	(주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사 ((구) (주)코크렙쿼이스쿼어)
매입수수료	
운용기본수수료	연 407,700,000원 (사억 칠백 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 7일 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 기간동안 지급하는 것으로 하되, 매 사업연도 초일부터 말일까지의 기간에 대하여 일할 계산하여 지급한다.

운용성과보수	1.제3 종류주식 및 보통주식 이익배당률이 해당 사업연도의 연평균 선수위대출 금리 이상/ 이상일 것으로 예상될때 2. 해당사업연도 기준 제3종 종류주식 및 보통주식 이익배당률이 선순위 대출금리를 초과하는 요율에 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: 본건리츠의해산사유가발생하여청산절차를종료하는날의직전일또는제15조에따른출자약정총액의증액또는기타본건리츠의사업계획에중대한영향을미칠수있는사항에관한투자자협의회, 이사회또는주주총회의결의가있는경우해당결의일 -성과보수계산일현금흐름이「투자자내부수익률10%를달성하는현금흐름」을초과하는경우, 그초과하는금액의15%
매각기본보수	-
매각성과보수	-
기타수수료	-

구 분	(주)코크렙제69호기업구조조정부동산투자회사
매입수수료	1,380,000,000원으로 한다.
운용기본수수료	690,000,000원으로 한다.
운용성과보수	-
매각기본보수	부동산 매각금액의 0.5%로 한다.
매각성과보수	보통주 매각차익의 10%에 해당하는 금액으로 한다. 여기서 매각차익은 부동산 매각금액에서 매입시점 장부상 취득원가, 매각부대비용을 차감한 금액을 말한다.
기타수수료	-

구 분	(주)코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	매입금액의 0.665%
운용기본수수료	매입금액의 연 0.151%
운용성과보수	-
매각기본보수	-
매각성과보수	1종 종류주 및 보통주 귀속 매각차익의 15%
기타수수료	-

구 분	(주)코람코가치투자강남위탁관리모부동산투자회사
매입수수료	총투자비의 0.7%

운용기본수수료	(PF 전) Equity의 0.9%, (PF 후) Equity의 0.8%
운용성과보수	-
매각기본보수	매각가의 0.4%
매각성과보수	종류주 매각차익의 15%
기타수수료	-

구 분	(주)코람코가치투자강남위탁관리자부동산투자회사
매입수수료	총투자비의 0.7%
운용기본수수료	(PF 전) Equity의 0.9%, (PF 후) Equity의 0.8%
운용성과보수	-
매각기본보수	매각가의 0.4%
매각성과보수	종류주 매각차익의 15%
기타수수료	-

구 분	(주)코람코가치투자숭례위탁관리부동산투자회사
매입수수료	총투자비의 1.0%
운용기본수수료	총투자비의 0.24%
운용성과보수	-
매각기본보수	매각가의 0.3% - 매각부대비용(법률,회계,매각자문사 등)
매각성과보수	매각차익의 15%
기타수수료	-

구 분	(주)코크렙제72호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	매입금액의 0.5%
운용기본수수료	총투자비의 0.223%
운용성과보수	-
매각기본보수	매각가의 0.5%
매각성과보수	매각기본보수 차감 후 이익의 15.0%
기타수수료	-

구 분	(주)코크렙제75호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	매입금액의 1.0%
운용기본수수료	총투자비의 0.294%
운용성과보수	-
매각기본보수	매각가의 1.0%
매각성과보수	매각차익의 10.0%
기타수수료	-

구 분	주식회사 코람코개발앵커프로젝트위탁관리부동산투자회사
매입수수료	-
운용기본수수료	출자약정금액 총 합산액에 대하여 연 0.3%
운용성과보수	각 투자액의 0.1%
매각기본보수	-
매각성과보수	1년 6개월내 원본손실 없이 회수 시 각 투자액의 0.3%
기타수수료	-

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	78,228	66.11%	
기타수익	40,108	33.89%	PFV 운용보수 등
총수익	118,336	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
(주)이리츠코크렙기업구조조정부동산투자회사	422	0.54%	
(주)코크렙청진18호위탁관리부동산투자회사	427	0.55%	
(주)코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사	175	0.22%	
(주)동탄2대우코크렙뉴스테이부동산투자회사	90	0.12%	
(주)코람코더원위탁관리부동산투자회사	40,131	51.30%	(구) ㈜코크렙제30호
(주)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사	225	0.29%	
(주)코크렙제38호기업구조조정부동산투자회사	179	0.23%	
(주)코크렙제41호위탁관리부동산투자회사	425	0.54%	
(주)코크렙티피위탁관리부동산투자회사	672	0.86%	
(주)코람코가치부가형부동산제2의1호위탁관리자부동산투자회사	50	0.06%	
(주)코크렙제47호위탁관리부동산투자회사	153	0.20%	
(주)코크렙제51호위탁관리부동산투자회사	224	0.29%	
(주)계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사	173	0.22%	
(주)엘티코크렙용산제6호위탁관리부동산투자회사	75	0.10%	
(주)코람코가치부가형부동산제2의3호위탁관리자부동산투자회사	513	0.66%	
(주)코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사	-	-	
(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사	2,905	3.71%	
(주)코크렙제52호위탁관리부동산투자회사	299	0.38%	
(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	1,095	1.40%	
(주)코람코가치투자부동산제3의2호위탁관리자부동산투자회사	1,108	1.42%	
(주)코람코가치투자부동산제3의3호위탁관리자부동산투자회사	1,425	1.82%	
(주)코람코가치투자부동산제3의4호위탁관리자부동산투자회사		-	5기 이후 수수료 발생
(주)코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사	516	0.66%	
(주)코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사	6,886	8.80%	모리츠
(주)코람코가치투자부동산제3호위탁관리모부동산투자회사	-	-	모리츠
(주)코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사	-	-	모리츠
(주)코크렙광교위탁관리부동산투자회사	16	0.02%	해산완료 (2020.07.08)
(주)코크렙57호 위탁관리부동산투자회사	374	0.48%	
(주)코람코평택브레인시티대토제1호위탁관리부동산투자회사	161	0.21%	
(주)코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사	364	0.47%	
(주)코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사	-	-	모리츠
(주)코람코가치투자제4의1호위탁관리자부동산투자회사	378	0.48%	
(주)코람코더원강남제1호 위탁관리부동산투자회사	413	0.53%	
(주)코람코가치투자제4의2호위탁관리자부동산투자회사	932	1.19%	
(주)코람코가치투자제4의3호위탁관리자부동산투자회사	2,713	3.47%	(구) ㈜코크렙케이스퀘어
(주)코람코가치투자제4의4호위탁관리자부동산투자회사	385	0.49%	
(주)과천주암대토개발제1호위탁관리부동산투자회사	-	-	
(주)코람코가치투자제4의5호위탁관리자부동산투자회사	304	0.39%	
(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사	842	1.08%	
(주)코람코가치투자제4의6호위탁관리자부동산투자회사	1,104	1.41%	
(주)코람코오피스우선주제1호위탁관리부동산투자회사	614	0.78%	
(주)코크렙제69호기업구조조정부동산투자회사	517	0.66%	
(주)코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사	414	0.53%	

(주)코람코가치투자강남위탁관리모부동산투자회사	-	-	
(주)코람코가치투자강남위탁관리자부동산투자회사	2,173	2.78%	
(주)코람코가치투자숭례위탁관리부동산투자회사	3,768	4.82%	
(주)코크렙제72호위탁관리부동산투자회사	3,069	3.92%	
(주)코크렙제75호위탁관리부동산투자회사	1,188	1.52%	
주식회사 코람코개발앵커프로젝트위탁관리부동산투자회사	331	0.42%	
수수료 계	78,228	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 수수료수익	21,696	54.09%	PFV 운용보수 등
2. 유가증권관련이익	2,946	7.35%	
3. 이자수익	4,600	11.47%	
4. 배당금수익	9,701	24.19%	
5. 기타의 영업수익	0	0.00%	
6. 영업외수익	1,165	2.90%	
수익 계	40,108	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1.이자비용	3,425	6.10%	
2.유가증권관련손실	3,346	5.96%	
3.대출채권관련손실	209	0.37%	
4.판매비와관리비	46,055	82.08%	
5.기타영업비용	2,767	4.93%	
6.영업외비용	307	0.55%	
비용 계	56,109	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)코크렙청진18호위탁관리부동산투자회사	6,481	0.95%		
(주)코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사	5,284	0.94%		
(주)코람코더원위탁관리부동산투자회사(구:㈜코크렙제30호)	5,000	2.48%		
(주)지에스코크렙뉴스테이위탁관리부동산투자회사	3,500	4.85%		
코람코전문투자형72호	100	0.00%		
(주)계룡코크렙제1호위탁관리부동산투자회사	2,800	5.89%		
(주)코크렙티피위탁관리부동산투자회사	6,844	3.12%		
코람코가치부가형부동산제2호위탁관리모부동산투자회사	1,469	2.14%	일부 처분	
(주)코크렙제51호위탁관리부동산투자회사	5,000	5.99%		
(주)코크렙제52호위탁관리부동산투자회사	1,900	1.22%		
코크렙상무 주식회사	1,950	19.50%		
(주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사	26,792	5.23%		
SKN 개발 PFV(반포)	1,247	4.46%		
코크렙안양 PFV	5,400	4.65%		
(주)코람코가치투자부동산 제3호위탁관리모부동산투자회사	5,177	1.33%		
㈜코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	11,674	3.23%		
㈜코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사	4,492	1.47%		
㈜코람코지속성장오피스제1의1호위탁관리자부동산투자회사	7,500	5.60%		
㈜코람코지속성장오피스제1의2호위탁관리자부동산투자회사	5,000	4.63%		
㈜코크렙제57호위탁관리부동산투자회사	5,000	3.36%		
KB와이즈스타제20호	1,700	0.00%		
퍼시픽제58호	86	0.00%		
코람코상수동프로젝트금융투자㈜	1,999	6.37%		
(주)코람코가치투자제4호위탁관리모부동산투자회사	24,536	1.64%	일부 처분	
빅트라이앵글PFV	700	14.00%		
빅트라이앵글 PFV 이익참가부 사모사채	4,149	0.00%		
(주)코크렙제66호위탁관리부동산투자회사	30,000	12.50%		
㈜코크렙제69호기업구조조정부동산투자회사	5,569	5.68%		
(주)코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사	3,000	1.55%		
(주)과천주암대토개발제1호위탁관리부동산투자회사	4,900	4.25%		
코람코가치투자강남위탁관리모부동산투자회사	7,500	4.89%		
코람코개발앵커프로젝트위탁관리부동산투자회사	180	3.61%	일부 처분	
코람코전문투자형93호	10	0.01%		
코람코전문투자형115호	10	0.01%		
고덕신도시PFV	250	0.00%		
경산4산업단지 복합물류센터 PFV	250	0.00%		
코람코전문투자형130호	10	0.02%		
마스턴제139호 로지스포인트대전 PFV	250	0.00%		
광주송하동물류센터PFV	250	0.00%		
청주분평동 SPC	60	19.70%		

이천수광리 SPC	45	15.01%		
마스턴제171호양주 PFV	250	0.00%		
장성물류개발PFV	250	0.00%		
코람코시화데이터센터PFV	1,720	0.00%		
코람코제147호일반사모(유)	10	0.03%		
화성양감물류PFV	498	0.00%		
파인디씨PFV	500	0.00%		
케이인더스트리PFV	300	0.00%		
코람코일반사모부동산투자신탁제153호	10	0.04%		
평택브레인시티10PFV	250	0.00%		
청주 장성2지구 도시개발사업 SPC	90	18.67%		
시흥거모PFV	250	0.00%		
한국리얼효제동오피스PFV	400	0.00%		
코람코산업단지혁신일반사모부동산투자신탁제1호	1,200	8.00%		
용인고진역세권PFV	600	12.22%		
송파강동구청역세권PFV	500	12.92%		
한국리얼감삼동공동주택PFV	260			
케이스퀘어데이터센터PFV	8,000	0.00%		
코람코PPFA사모부동산투자유한회사수익증권	200	0.19%		
코람코 US Core 제1-1호	250	0.00%		
코람코 US Core 제1-2호	250	0.00%		
일반사모투자신탁제30호	2,000	0.00%		
코람코제139호일반사모(유)	131	0.43%		
코람코제146호일반사모(유)	68	0.10%		
코람코유럽인프라제1호	279	0.00%	추가 취득	
JB일반사모부동산투자신탁제67호	8,357	0.00%		
K-MSF일반사모부동산(자)투자신탁제1호	3,457	0.00%		
코람코글로벌인프라제1호	214	0.00%		
코람코글로벌기업대출 제1-1호	342	0.00%		
코람코글로벌기업대출 제1-2호	97	0.00%		
코람코SC물류부동산제161호	6,605	5.00%		
코람코US대출펀드25호	286	0.00%		
코람코제165호일반사모부동산투자회사	100	0.47%		
코람코일반사모부동산투자신탁제125호	13,000	0.00%		
코람코US Debt Strategy제29호	86	0.00%	추가 취득	
케이스퀘어부산장림데이터센터피에프브이㈜	4,500	0.00%		
코람코전략추구일반사모투자신탁제1호	4,297	0.00%	추가 취득	
강남역1307PFV(강남대가 부지)	0	0.00%	전부 처분	
코람코US Debt Strategy제28호	31			
코람코밸류애드제1호자	131			
㈜코람코자산운용	80,000	100.00%		종속기업
코람코전문투자형73호	3,084	48.48%		관계기업
현강코람코광혜원피에프브이㈜	2,000	11.11%		관계기업
㈜코크렙제75호위탁관리부동산투자회사	0		전부 처분	
㈜콜럼버스위탁관리부동산투자회사	300	100.00%		
㈜주암77호프로젝트위탁관리부동산투자회사	300	100.00%		
노드엑스피에프브이 주식회사	600	15.79%		
디지코어피에프브이㈜	600	15.79%		
㈜코람코가치투자양지위탁관리부동산투자회사	300	100.00%	신규 취득	
㈜코람코디씨에스프로젝트위탁관리부동산투자회사	250	4.76%	신규 취득	
주식회사 피지서교동피에프브이	0	0.00%	신규 취득	
합 계	347,269	-	-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
단기차입금	58,000	35,000	35,000	58,000	
장기차입금	9,417	9,346	5,250	13,513	
유동성차입금	7,750	5,250	5,000	8,000	
회사채	29,913	23	0	29,936	
발행어음		0		0	
차입금 총계	105,080	49,619	45,250	109,449	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
산업은행(단기)	2026.03.26	23,000	4.59%	만기상환	23,000
산업은행(단기)	2026.01.12	30,000	3.47%	만기상환	30,000
수협은행(단기)	2026.04.04	5,000	4.16%	만기상환	5,000
농협은행(장기)	2025.07.16	5,000	5.11%	만기상환	5,000
신한은행(한도)	2025.11.20	10,000	4.32%	만기상환	
우리은행(한도)	2026.02.27	10,000	4.78%	만기상환	
국민은행(한도)	2026.07.05	5,000	5.39%	만기상환	
국민은행(한도)	2025.10.18	5,000	4.72%	만기상환	
수협은행(한도)	2026.02.16	10,000	5.07%	만기상환	
KEB하나은행(한도)	2026.02.20	10,000	4.80%	만기상환	
전북은행(한도)	2026.09.24	5,000	5.51%	만기상환	
산업은행(한도)	2026.06.14	27,000	4.67%	만기상환	
농협은행(한도)	2026.04.26	10,000	4.77%	만기상환	
기업은행(한도)	2026.07.24	10,000	6.32%	만기상환	
기업은행(한도)	2026.06.10	10,000	5.97%	만기상환	
대구은행(한도)	2026.03.22	10,000	5.25%	만기상환	
회사채(사모)	2025.09.30	30,000	3.95%	만기상환	29,936
주택도시보증공사	2024.09.12	1,500	-	만기상환	1,500
주택도시보증공사	2025.09.30	4,167	-	만기상환	13,513
주택도시보증공사	2025.11.28	1,500	-	만기상환	1,500
차입금 총계	-	222,167	-	-	109,449