



코람코자산신탁

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

코람코자산운용

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

KORAMCO  
ANNUAL REPORT  
2026



CONTENTS

08 OVERVIEW 회사개요

09 SHAREHOLDER 주주구성

10 INVESTMENT STATUS 투자현황

14 KEY MILESTONES 주요 연혁

16 LEADERSHIP 경영진 소개

OUR COMPETITIVENESS

24 OFFICE 오피스

36 DATA CENTER 데이터센터

44 LOGISTICS CENTER 물류센터

52 MIXED-USE DEVELOPMENT 복합개발

62 RESIDENTIAL / HOTEL 레지덴셜 / 호텔

66 LISTED REITS 상장리츠

70 OVERSEAS BUSINESS 해외사업

76 SECURITIES / DEBT 증권 / 사모대출

78 TRUST 부동산신탁

ESG

88 2025 ESG HIGHLIGHTS

89 KORAMCO ESG From Strategy to Real Value

투자유의사항

- 투자자는 금융투자상품(신탁, 집합투자증권)에 대하여금융상품판매업자로부터 충분한 설명을 받을 권리가 있으며, 투자전 상품설명서 및 약관 등을 반드시 읽어보시기 바랍니다.
- 금융투자상품(신탁, 집합투자증권)은 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 않습니다.
- 금융투자상품(신탁, 집합투자증권)은 자산가격 변동, 환율변동, 신용등급 하락 등에 따라 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다.
- 증권거래비용, 기타비용이 추가로 발생할 수 있습니다.
- 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자 광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

투자 섹터별 전문화.  
고도화된 업무 시스템.  
글로벌 투자 플랫폼 진화.

대한민국을 넘어  
글로벌 최고 부동산금융사를 지향합니다.

오직 고객을 위해.

KORAMCO

## 국내 최초 부동산 전문 AMC

“  
상업용 부동산 시장의 가장 오랜 경험으로,  
압도적 성과를 만들어 냅니다  
”



2001.11.21

### “리츠시행 이후 자산관리회사(AMC) 국내 최초 설립”



국내 첫 부동산투자를 위한 자산관리회사(AMC)가 선을 보였다.

21일 금융권에 따르면 산업은행과 한빛은행 등 국내 주요기관을 중심으로 자산관리회사인 (주)코람코(자본금 70억원)가 지난 17일 건설교통부로부터 설립인가를 받았다. 지난 7월 부동산투자회사법에 따라 리츠제도가 시행된 이후 처음으로 설립된 자산관리회사인 코람코는 산은을 주축으로 지난 5개월간 준비작업을 해왔다.

산은 국제투자본부내 기업구조조정부동산투자회사 설립사무국은 코람코의 실무작업을 위해 현재 국내 주요 기업구조조정 부동산에 대한 실사를 실시하고 있다. 또 올해안에 주요 기관투자자를 중심으로 2천억원 규모의 기금을 마련할 계획이며, 내년도에는 기금을 1조원으로 확대할 계획이라고 산은 관계자가 전했다.

이 관계자는 “코람코는 리츠제도 시행에 맞춰 기업들이 구조조정차원에서 매각하려는 부동산에 전문적으로 투자하는 페이퍼 컴퍼니라고 이해하면 된다”면서 “기업구조조정을 원활하게 추진하면서 외국기업에 부동산을 헐값에 매각, 국부를 유출하는 것을 방지하는데 주력할 방침”이라고 말했다.

## 국내 최초 신탁 정비사업 성공 신탁사

“  
신탁방식 정비사업의 성공을  
가장 먼저 이뤄냈습니다  
”

## 한국경제

2019.04.25

### 코람코, '신탁재건축 1호' 인허가~준공 40개월 만에 끝냈다

- ‘안양 호계 유니드’ 30일 입주
- 조합설립 후 8년간 지연되자  
코람코자산신탁이 사업 대행

국내에서 처음으로 신탁 방식을 통해 건립된 ‘안양 호계 유니드’가 25일 안양시로부터 준공 승인을 받았다. 이 단지는 경기 안양시 호계동 891의 6 일원에 1983년 지어진 성광·호계·신라아파트를 통합 재건축해 지었다. 기존 5층 이하 아파트 103가구가 지하 2층~지상 26층, 전용면적 45~59㎡ 203가구의 새 아파트로 탈바꿈했다. 입주는 이달 30일부터 시작할 예정이다.

당초 성광·호계·신라아파트 소유주들은 2007년 8월 재건축조합을 설립했다. 하지만 자금 조달 문제와 각종 심의에 가로막혀 사업이 지체되다 2011년에는 사업을 잠정 중단했다. 설립 이후 8년 이상 사업이 정체되자 이 조합은

자체사업 대신 신탁 방식 재건축을 추진하기로 결정했다.

조합은 2016년 12월 부동산금융 전문기업 코람코자산신탁을 사업대행자로 선정했다. 2016년 3월 신탁 방식이 시행된 뒤 이 방식을 추진한 국내 첫 번째 사업장이 됐다. 조합과 코람코는 차입형토지신탁 방식으로 사업을 하기로 협약했다. 신탁사가 자체 자금과 주택도시보증공사(HUG)의 대출보증을 통해 자금을 조달해 사업을 추진하는 방식이다.

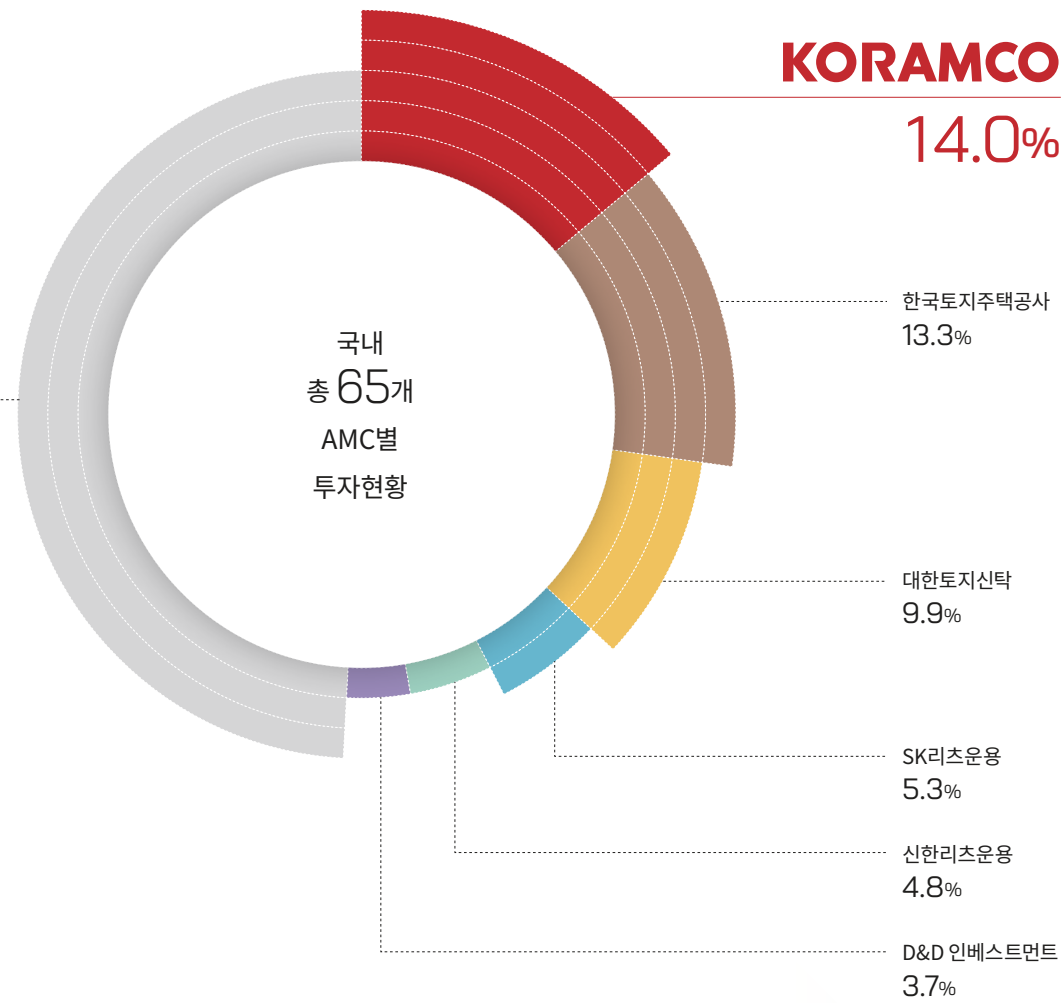
성광·호계·신라아파트는 신탁사에 정비사업을 맡긴 지 40여 개월 만에 인허가, 착공, 분양, 준공 등을 모두 마쳤다. 신탁 방식은 부동산관리·개발 전문회사가 수수료를 받고 조합 대신 정비사업 전반을 운영하는 사업 방식이다. 토지 등 소유자 75% 동의만 있으면 사업을 추진할 수 있다.

대한민국 리츠시장 점유율 통합 1위

“  
설립 이후 지난 25년간  
국내 리츠시장을 선도하고 있습니다  
”

**KAREIT**  
한국리츠협회

AMC별 투자현황  
2026. 6월 말 기준(가집계)



국내 최다\* 상장리츠 운용사

“  
예측가능한 안정적 수익을 제공하며  
리츠 본질의 가치를 추구합니다  
”

코람코라이프인프라리츠

**KORAMCO**  
LIFE INFRA

설립연도  
2019년

최근 3개년  
연평균 수익률  
7.0%\*



코람코더원리츠

**KORAMCO**  
THEONE

설립연도  
2015년

최근 3개년  
연평균 수익률  
7.2%\*



이리츠코크렙

**E-REITS KOCREF**

설립연도  
2005년

최근 3개년  
연평균 수익률  
7.3%\*



\* '26년 6월말 기준, 공동  
\* 최근 3개년('24. 02 ~ '26. 06)  
공모가 기준 평균 연환산 수익률  
\* 출처: 당사 내부 자료



“지정학적 리스크와 급변하는 글로벌 투자 환경,  
변동성 높은 국내 부동산 시장 속에서도,  
코람코는 흔들리지 않는 원칙과 실행력으로  
고객에게 올바른 투자 방향을 제시하겠습니다.”

부동산 투자 최적의 플랫폼

코람코는 대한민국 최상위 자산운용사이자, 리츠와 펀드, 신탁 비히클을 통합적으로 운용할 수 있는 거의 유일한 운용사입니다. 2001년 리츠 AMC로 설립된 코람코는, 2006년 부동산신탁업과 2010년 부동산펀드로 사업 영역을 넓히며 지난 25년간 국내 부동산금융업계를 선도하고 있습니다. 특히, 동종업계 최고 수준인 5,768억 원의 자기자본과 9년 연속 신용등급 A, Stable 평가를 통해 투자자에게 안정적이고 예측 가능한 성과를 제공하고 있습니다.

| 기업개요 |                                                        |                                             | * 출처: 당사 내부 자료 |
|------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|
| 회사명  | 코람코자산신탁                                                | 코람코자산운용                                     |                |
| 설립일  | 2001년 10월 24일                                          | 2010년 1월 20일                                |                |
| 사업분야 | 부동산신탁 및 대리사무, 정비사업의 시행 및 정비구역, 부동산집합투자업, 리츠설립 및 자산관리 등 | 전문사모집합투자업 및 투자자문, 특별자산 집합투자, 리츠 설립 및 자산관리 등 |                |
| 임직원  | 259명                                                   | 109명                                        |                |
| 주소   | 서울시 강남구 삼성로 511 아이콘삼성 4층                               | 서울시 강남구 삼성로 511 아이콘삼성 2층                    |                |
| 홈페이지 | koramco.com                                            | koramcofund.com                             |                |

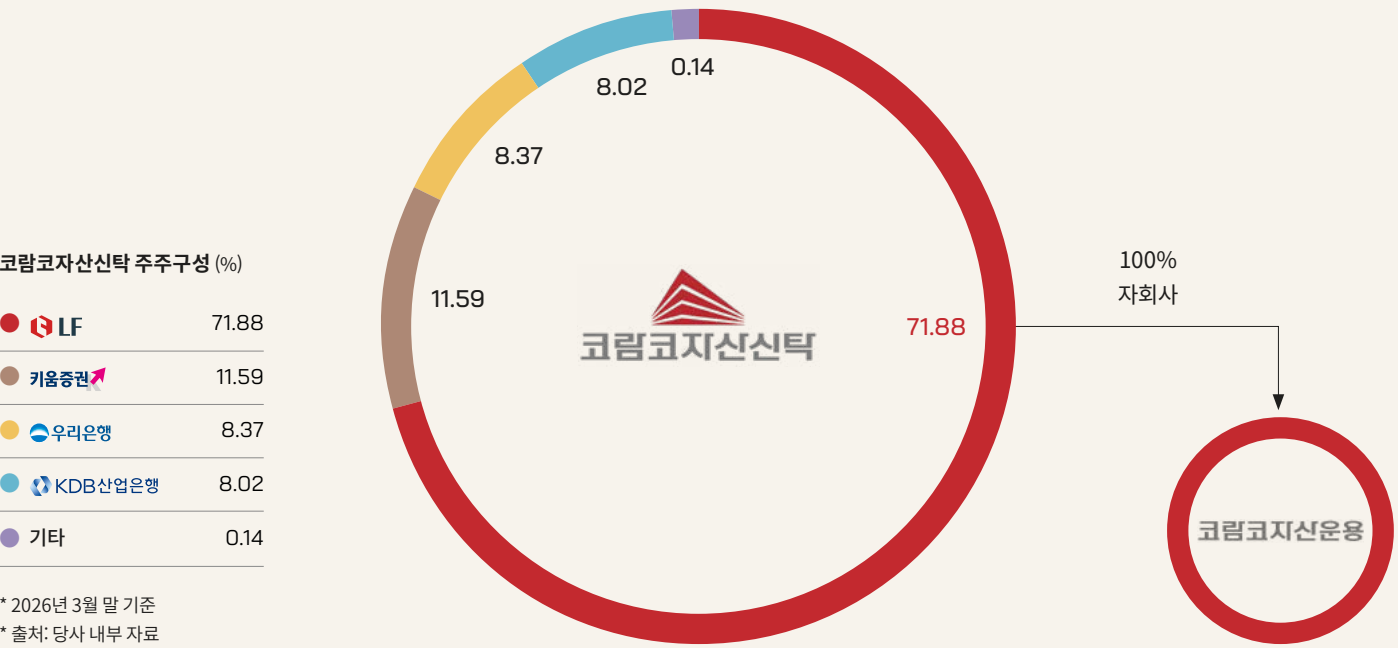
| 기업신용평가 |        |       | (2026년 6월 말 코람코자산신탁, 나이스신용평가 기준) |
|--------|--------|-------|----------------------------------|
| 신용등급   | 향후전망   | 지속기간  |                                  |
| A      | Stable | 9년 연속 |                                  |

| 재무현황  |       |       | (2025년 12월 말 연결 기준 재무제표) |
|-------|-------|-------|--------------------------|
| 총 자산  | 자기자본  | 부채비율* |                          |
| 7,555 | 5,768 | 31%   |                          |

| ESG평가*          |                     |                 |       |
|-----------------|---------------------|-----------------|-------|
| 등급              | 데이터센터 분야            | ESG경영수준         | 지속기간  |
| ★★★★★<br>5 STAR | 세계 1위<br>(글로벌 섹터리더) | 30점<br>(30점 만점) | 4년 연속 |

\*글로벌 ESG평가 GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark) 2025년 기준

코람코는 미래생활문화기업 LF와 함께 국내 초우량 금융그룹이 주주로 함께하고 있습니다. 코람코의 흔들림 없는 원칙경영과 투명한 자산운용은 주주들의 건전한 견제와 합리적 판단, 투명한 의결에 기인합니다.



ANCHOR SHAREHOLDER



### Investment & Development in LIFE & FUTURE

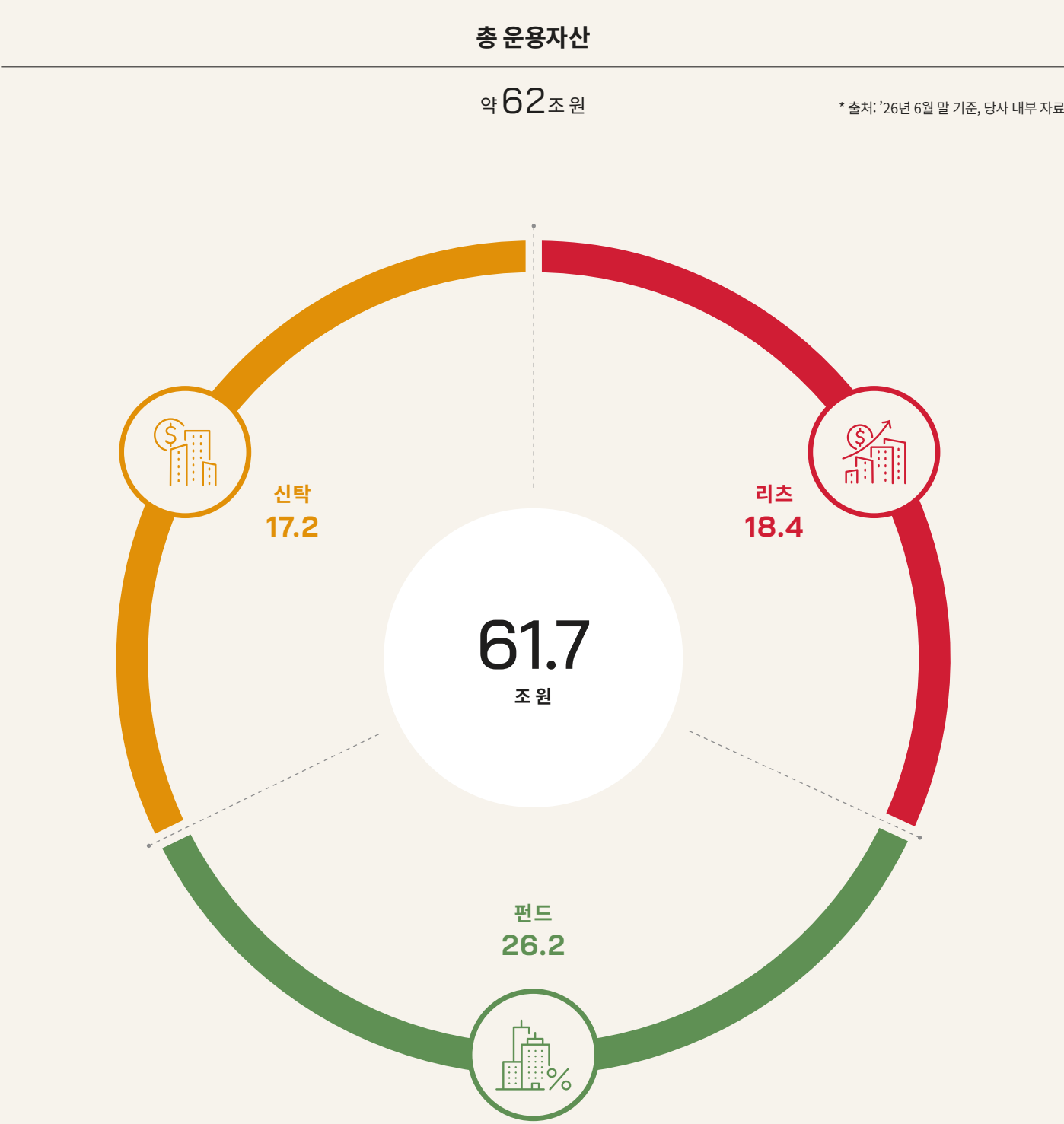
LF는 1974년 설립된 LG그룹 패션부문이 모태인 의·식·주를 아우르는 생활문화기업입니다. LF는 LF인베스트먼트, LF스퀘어씨사이드 등의 계열회사를 통해 부동산개발과 투자사업을 영위하고 있으며, 코람코의 전문성과 강한 시너지를 이루며 더욱 가파르게 성장하고 있습니다.



운용자산 약 62조 원\*, 국내 1위 리츠AMC

코람코는 국내 최초의 리츠AMC이자 약 16%의 시장점유율(LH 등 공공리츠 제외)을 기록하고 있는 국내 최대 AMC입니다.  
최근 펀드(PFV 포함)를 통한 성과가 가파르게 확대 중이며, 신탁부문은 새로운 성장 모멘텀을 확보했습니다.  
불확실한 시장과 경쟁사들의 흥망성쇠 속에서도, 코람코는 오직 투자자를 위해 안정적이고 예측가능한 수익을 창출해 냅니다.

\* 북정역세권 개발사업 AUM 및 잠재 AUM(개발자산 AUM 중 인식되지 않은 AUM(PF금액)) 포함



\* 출처: '26년 6월 말 실적, 당사 내부 자료, 잠재 AUM 포함(개발자산 AUM 중 미인식 AUM(PF금액))

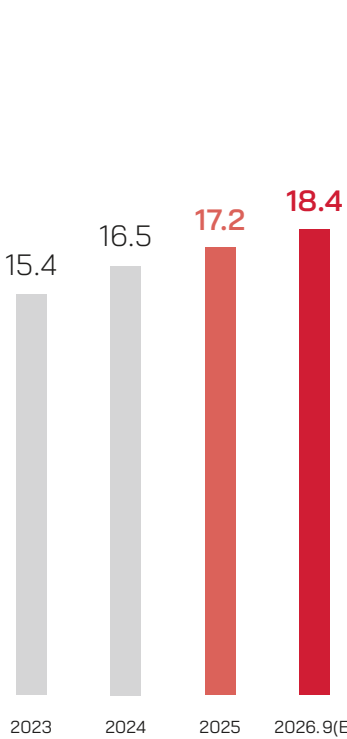
리츠

약 18.4조 원

최근 주요성과

- 현대차 유동화 리츠 설립
- 크레센도 빌딩 매입
- 에티버스타워 매입
- 인천 항동 물류센터 매입
- 시리즈 바이 메리어트 2개점 매입
- 강남역 프라임오피스 개발 착수
- 도반빌딩 매입

REIT AUM (단위: 조 원)



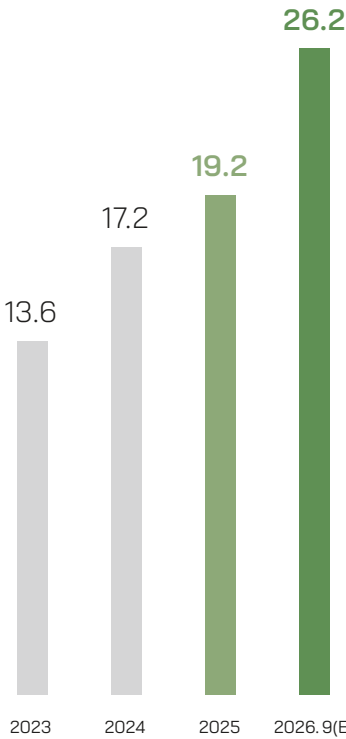
펀드

약 26.2조 원

최근 주요성과

- 현대차증권빌딩 매입
- 분당두산타워 매입
- 케이스퀘어데이터센터 가산 준공 및 운영
- 케이스퀘어데이터센터 부산 개발 착수
- 케이스퀘어데이터센터 의정부 개발 착수
- 을지로 U5호텔 매입
- 로지스포인트 여주/호법 매입
- 수서역세권 오피스 개발 착수

FUNDAUM (단위: 조 원)



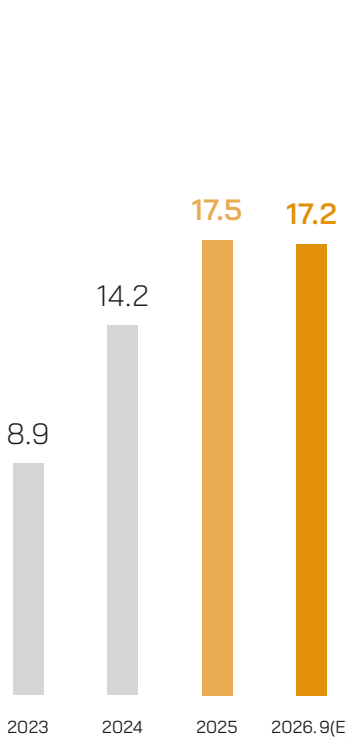
신탁

약 17.2조 원

최근 주요성과

- 서울 삼환도봉아파트 재건축 시행자 지정
- 책임준공형관리형토지신탁 전 현장 준공
- 인천 주안 e편한세상 에듀서밋 이전고시

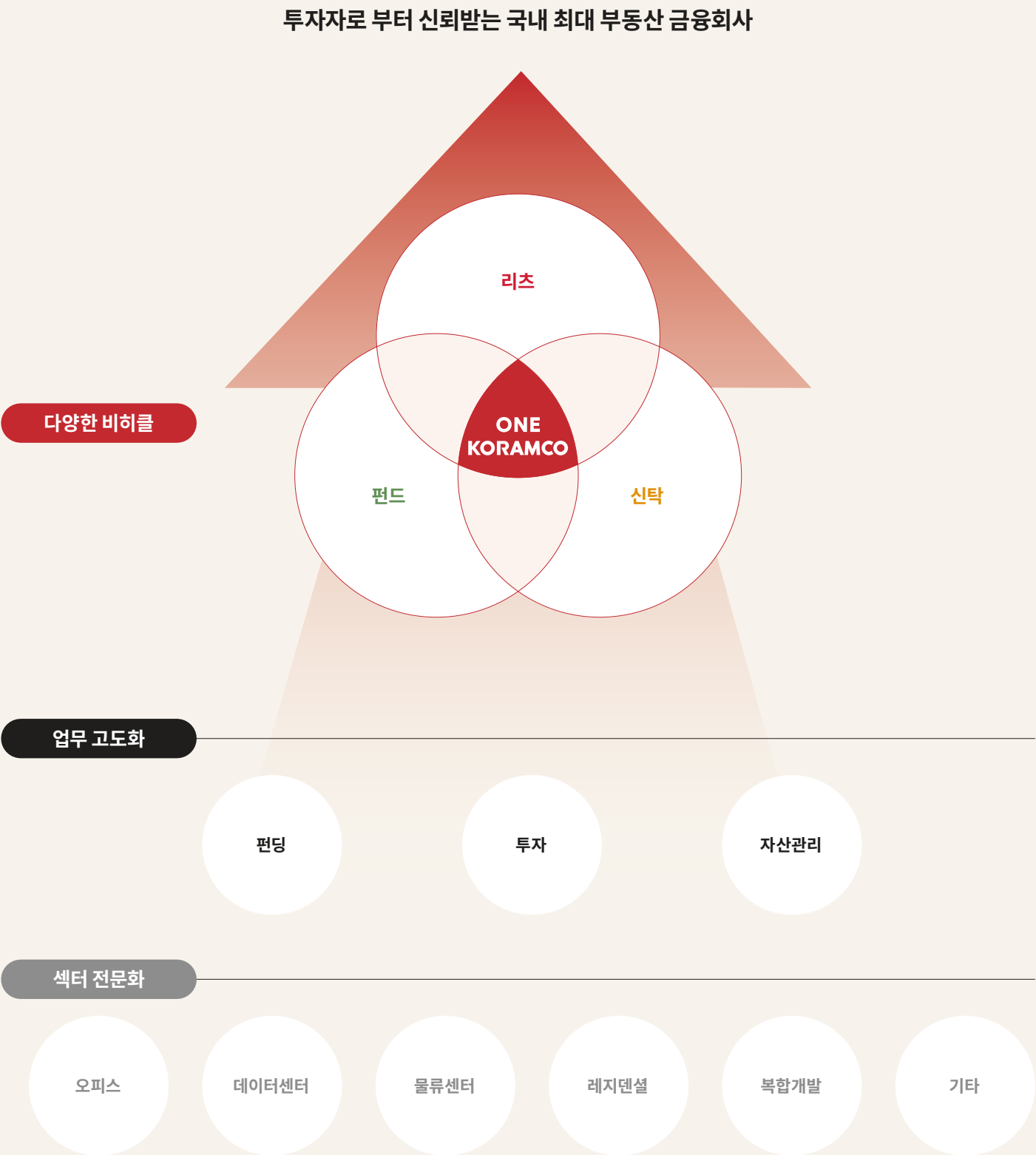
TRUST AUM (단위: 조 원)



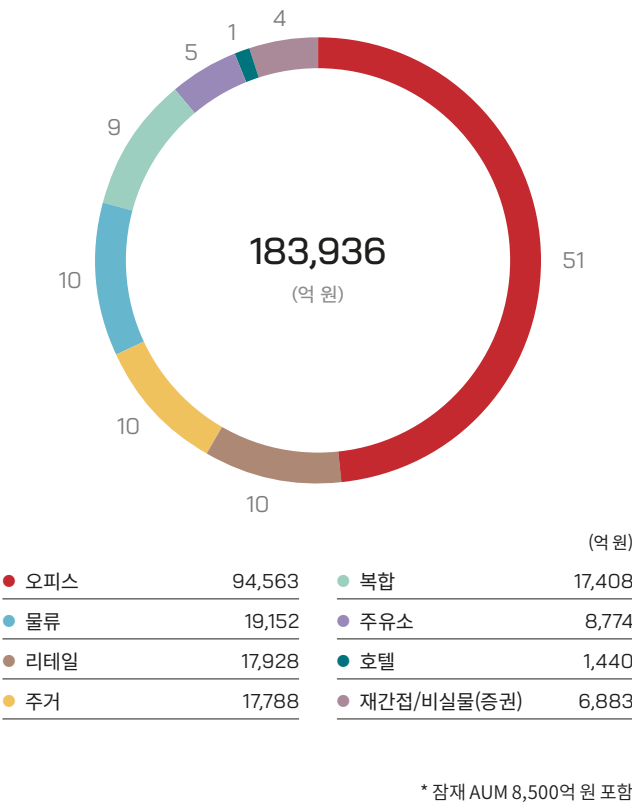
\* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자 광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

섹터 전문가 체계 기반 투자 및 운용 고도화

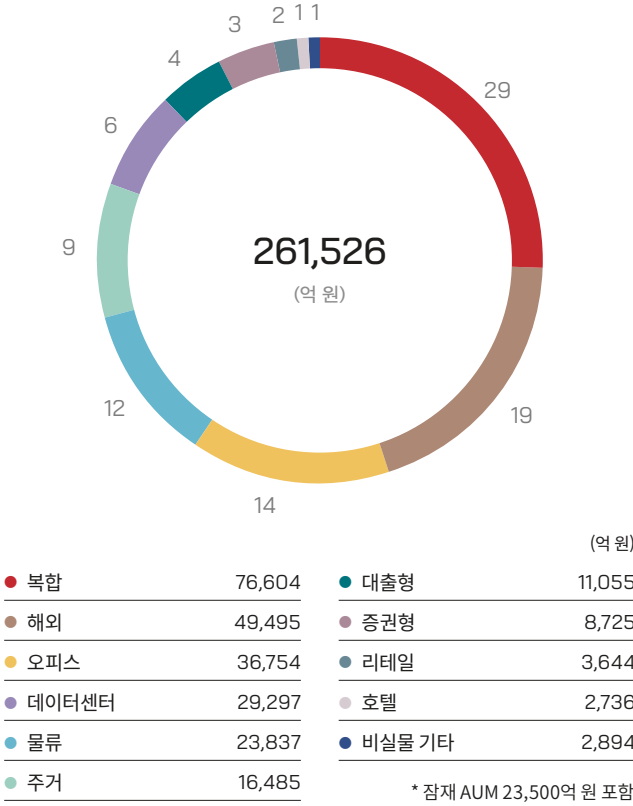
코람코는 동종업계 최초로 펀딩과 투자, 자산관리 업무를 구분하고 담당별 고유업무에 집중할 수 있는 조직체계를 갖추었습니다.  
또한 오피스, 데이터센터, 물류센터, 복합개발, 레지덴셜 등 투자 섹터별 전문팀을 구성하여 각 섹터별 특화 서비스를 제공하고 있습니다.



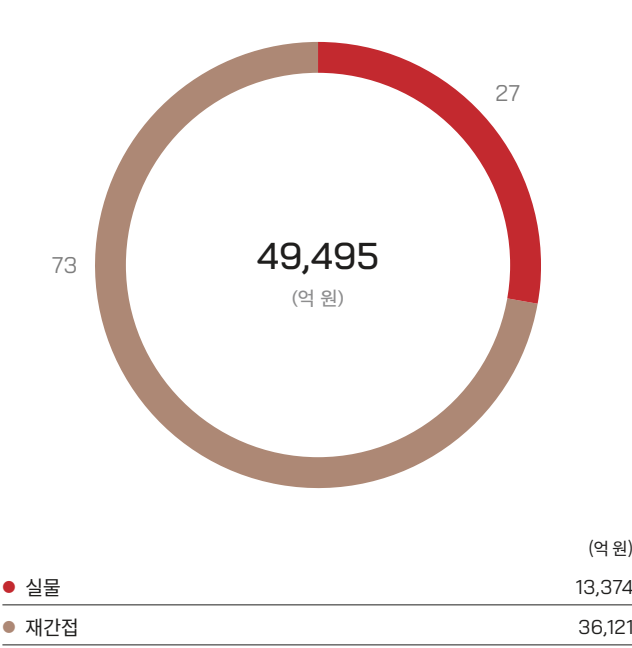
리츠 투자비중 (%)



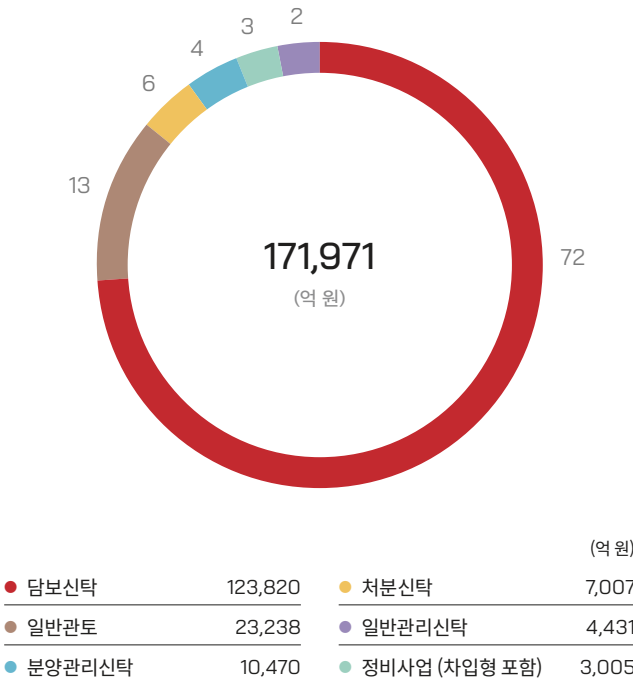
펀드 투자비중 (%)



해외 투자비중 (%)



신탁 관리비중 (%)



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

\* 출처: '26년 6월 말 실적, 당사 내부 자료

고객과 함께하는 성장

우리는 오직 투자자의 성장을 위해 일합니다.  
고객의 성장이 우리의 성과이기에.



2001~2009

- 2001
- 코람코 설립
- 2002
- 코람코 최초 상품 ‘코크렙1호’ 출시
- 2005
- 국내 최초 위탁관리리츠 ‘코크렙7호’ 출시
- 2006
- 부동산신탁업 진출
  - 사명변경 ‘코람코’ → ‘코람코자산신탁’
  - 국민연금 위탁운용사 선정 ‘NPS1호’설립
- 2007
- 조사분석실 신설

2010~2019

- 2010
- 코람코자산운용 설립
  - 차입형토지신탁 개시
- 2015
- 국내 최초 신탁대행방식 정비사업 추진 (안양 ‘호계/성광/신라아파트 통합재건축’)
- 2016
- 최초 해외 실물 부동산펀드 설정 (Europe Core No.1)

2020~

- 2017
- 신탁업계 최고 기업신용등급 획득 (NICE신용평가 A/Stable)
  - 국내 최초 연기금 블라인드펀드 활용 개발사업 추진 (케이스퀘어 강남1)
- 2019
- LF계열 편입
  - 국내 최초 메자닌 블라인드펀드 출시
  - 신탁정비사업 ‘평촌 대성유니드’ 준공
- 2020
- 코람코라이프인프라리츠 상장
  - 주택도시기금 앵커리츠 운용사 선정
  - 한국산업단지공단 환경개선펀드 위탁운용사 선정
  - 신탁정비사업 ‘인천송림 파인앤유’ 준공
  - 신탁정비사업 ‘신마곡 벽산블루밍’ 준공
- 2021
- IDC 개발사업 착수 (케이스퀘어 데이터센터 가산)
- 2022
- 코람코더원리츠 상장
  - 신탁정비사업 ‘아산 모종 금호어울림’ 준공
- 2023
- GRESB 오피스 개발부문 ‘글로벌섹터리더’선정
- 2024
- 국내 프로젝트리츠의 효시 ‘여의도TP타워’개발완료
  - 국민연금 대출형펀드 위탁운용사 선정
  - 북정역세권 복합개발사업 착수
  - 신탁정비사업 ‘인천 주안 이편한세상 에듀서밋’ 준공
- 2025-2026
- 코람코 비전2030 선포
  - 현대차 유동화 프로젝트 추진
  - 광화문 크레센도빌딩 매입
  - 케이스퀘어 데이터센터 가산 준공 및 가동
  - 100MW 규모 데이터센터 ‘의정부 리듬시티 IDC’ 개발 착수

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

\* 출처: '26년 6월 말 기준, 당사 내부 자료

코람코자산신탁



이사회 의장  
윤용로 회장

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



리츠/경영부문 대표이사  
정승희 사장

- |               |                  |
|---------------|------------------|
| <b>학력</b>     | <b>경력</b>        |
| - 고려대학교 유전공학과 | - 한국리츠협회 부회장     |
| - 건국대학교 대학원   | - 삼성SRA자산운용 투자팀장 |
| 부동산학 석사       | - 삼성자산운용 투자팀장    |
|               | - 삼성생명           |



신탁부문 대표이사  
이충성 부사장

- |               |                 |
|---------------|-----------------|
| <b>학력</b>     | <b>경력</b>       |
| - 경희대학교 건축공학과 | - 국제자산신탁 신탁영업부장 |
|               | - 성원건설          |



CFO  
김열홍 부사장

- |                           |
|---------------------------|
| <b>학력</b>                 |
| - 고려대학교 경제학과              |
| <b>경력</b>                 |
| - 하나금융지주 설립추진 기획단         |
| - 하나금융지주 재무기획팀 부팀장,       |
| 글로벌전략팀장                   |
| - 하나은행 홍콩지점장, 서울 강남본부 지점장 |



CTO  
박흥원 부사장

- |                 |
|-----------------|
| <b>학력</b>       |
| - 동국대학교 건축공학과   |
| - 건축시공기술사       |
| <b>경력</b>       |
| - LF E&C 대표이사   |
| - GS건설 사업관리담당임원 |
| - GS건설 건축공사담당임원 |



CRO  
김호영 상무

- |                     |
|---------------------|
| <b>학력</b>           |
| - 고려대학교 법학과         |
| - 고려대학교 대학원 법학과 석사  |
| <b>경력</b>           |
| - 하나은행 기업여신심사부 심사팀장 |
| - 하나캐피탈 자산솔루션팀장     |

ORGANIZATION



코람코자산운용



이사회 의장  
김유일 부회장

- | 학력          | 경력                  |
|-------------|---------------------|
| - 한양대학교 법학과 | - LG투자증권 지점장        |
|             | - LF개발 대표이사         |
|             | - LF네트웍스 대표이사       |
|             | - (주)LF스퀘어씨사이드 대표이사 |



경영/전략/해외/증권/편당부문 대표이사  
윤장호 사장

- | 학력                       | 경력                |
|--------------------------|-------------------|
| - 건국대학교 경제학과             | - 코람코자산신탁 리츠부문장   |
| - 건국대학교 부동산대학원 석사 (금융투자) | - 교보리얼코           |
|                          | - 삼성에버랜드(현, 삼성물산) |
|                          | - 한국부동산금융투자포럼 부회장 |



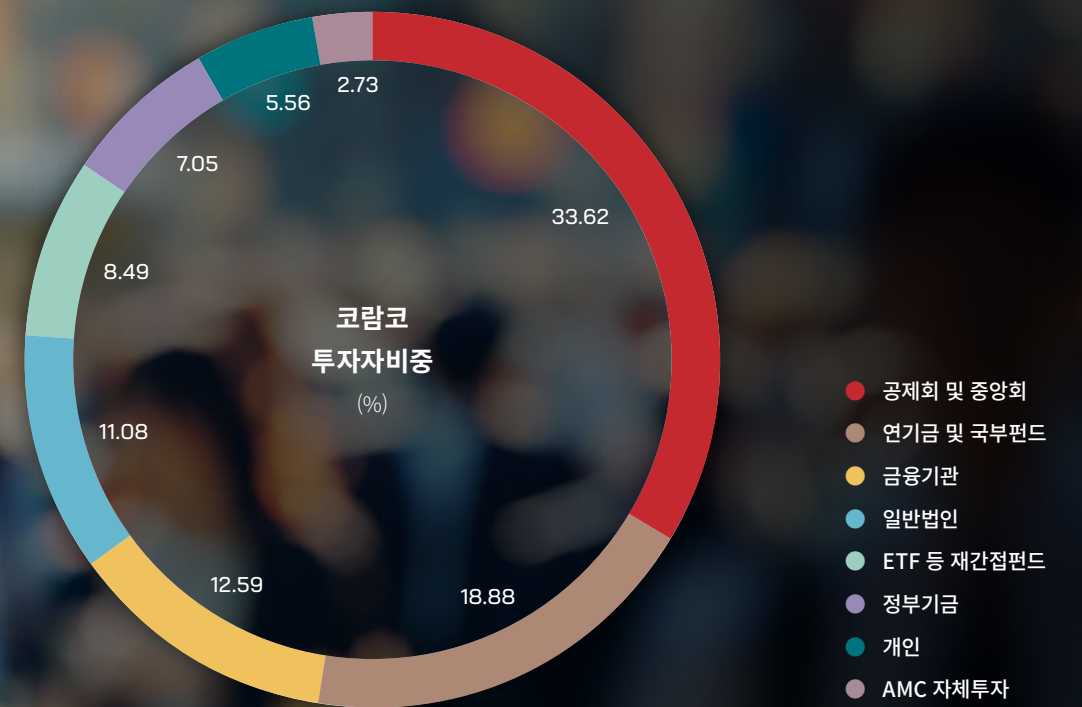
개발부문 대표이사  
김태원 사장

- | 학력                  | 경력               |
|---------------------|------------------|
| - 한양대학교 법학과         | - 경찰공제회 사업투자심사위원 |
| - 건국대학교 부동산학과 석사    | - 리치몬드자산운용 운용본부장 |
| - 서울시립대학교 도시행정학과 박사 | - 한국투자신탁 투자운용 팀장 |

ORGANIZATION



“우리는 각종 연기금과 공제회, 국부펀드 등을 대신해  
부동산 자산에 투자하여  
국민의 노후생활 안정화에 기여하고 있습니다.”



ONE KORAMCO

2개의 법인, 3가지 사업분야, 8개 부문, 25개 본부, 12개 실, 60여 팀,  
그리고 코람코라는 이름으로 모인 300여 명의 부동산 투자 운용 전문가,  
코람코는 오직 ‘투자자 만족’그 하나의 목표를 향합니다.

\* 출처: 당사 내부 자료, 2026년 6월 말 연결 기준

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

리츠와 펀드, 부동산신탁 등 투자자의 조건과 목적에 맞는 최적의 솔루션을 제공합니다.  
또한 어떤 상품이라도 코람코의 지난 25년 간 집약된 모든 전문성을 경험하실 수 있습니다.  
투자자를 위해 아낌없이 노력하는 것, 고객이 코람코를 신뢰하는 이유입니다.

# Competitiveness Driven by **SECTOR SPECIALIZATION**

- ▶ 오피스
- ▶ 데이터센터
- ▶ 물류센터
- ▶ 복합개발
- ▶ 레지덴셜 / 호텔
- ▶ 상가리츠
- ▶ 해외사업
- ▶ 증권 / 사모대출
- ▶ 부동산신탁

# OFFICE

## 오피스

코람코의 오피스 경쟁력은 단순한 코어 자산 운용을 넘어, 부지 확보부터 개발, 운용, 회수에 이르는 전 과정을 직접 수행할 수 있는 통합 역량에 기반하고 있습니다. 코람코는 국내 민간 리츠시장 1위 사업자로서 CBD·GBD·YBD 핵심 권역의 오피스를 지속적으로 운용해 왔으며, 최근에는 분당두산타워, 여의도 현대차증권빌딩, 에티버스타워 등 대형 오피스 거래를 연이어 성사시키며 시장 내 입지를 더욱 공고히 하고 있습니다.

특히 ‘케이스퀘어 강남2’는 코람코가 직접 부지를 확보하고 개발 및 운용까지 수행한 대표적인 Value-add 사례로, 총 투자비 2,200억 원 대비 약 1,350억 원의 매각차익과 20%를 상회하는 내부수익률(IRR)을 실현하였습니다. 이는 코람코가 입지 선점과 개발 기획, 임차인 구성,

회수 전략까지 통합적으로 설계할 수 있는 운용사임을 보여주는 상징적인 사례입니다.

또한 코람코는 오피스 자산을 투자 목적과 성격에 따라 Core·Core+와 Value-add 전략으로 구분하여 운용하고 있습니다. 안정적인 현금흐름이 가능한 우량 오피스는 장기 보유 전략으로 접근하는 한편, 저평가 자산은 리모델링, 증축, 임차인 재구성 등을 통해 자산가치를 제고하는 방식으로 차별화된 수익을 창출하고 있습니다. 이러한 전략을 기반으로 코람코는 향후 프로젝트리츠를 활용한 초대형 오피스 개발과 도심권 핵심 자산의 재포지셔닝을 지속 확대하며, 오피스 시장 내 선도적 지위를 강화해 나갈 계획입니다.

## 전문 인력

### 투자

#### 가치투자부문장 이상현 부사장

- 서울대학교 건축학과 학사
- 서울대학교 건설관리 석사
- 하버드대학교 부동산금융 및 개발석사
- 마이다스자산운용
- American Realty Advisors
- 대우건설

#### 가치투자 사업본부장 김도형 상무

- 서울대학교 언론정보학과
- China Europe International Business School (MBA)
- Coldwell Banker
- 우리은행 프로젝트금융부

#### 오피스본부장 안승준 이사

- 한양대 경영학과
- 삼정회계법인 금융사업본부 회계사
- 한영회계법인 부동산팀 감사매니저
- 코람코자산신탁 리츠본부 투자팀장

### 운용

#### 운용본부장 장성권 상무

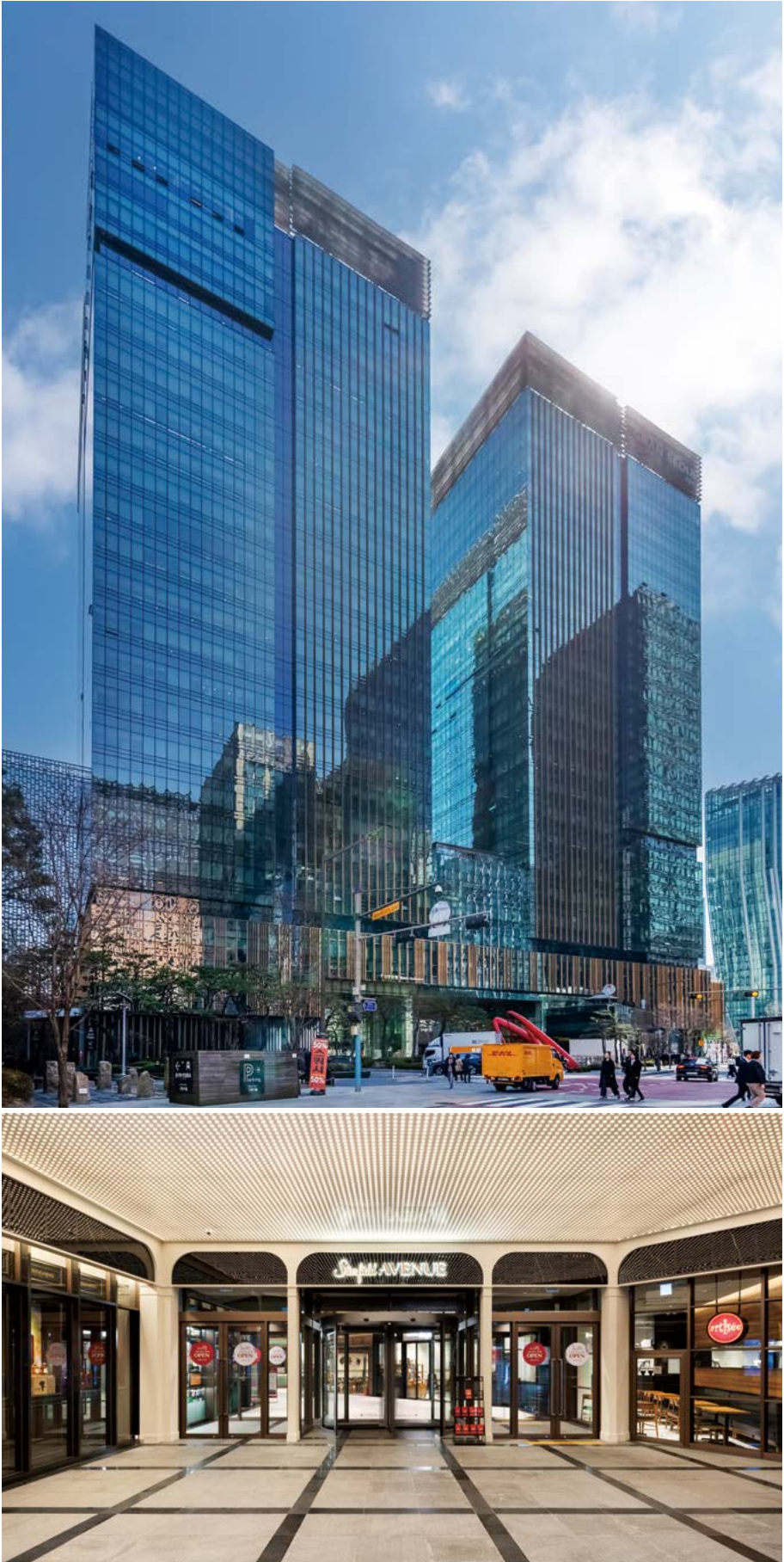
- 홍익대학교 건축학과
- 코람코자산신탁 리츠 2본부장
- Cushman & Wakefield Asset Services

#### 가치투자운용본부장 최승호 상무

- 건국대학교 지리학과 학사
- 한양대학교 대학원 도시계획 석사
- 부동산뱅크
- SP쇼핑 삼성플라자

#### 리츠투자운용본부장 이주용 상무

- 서울대학교 환경대학원 도시 및 지역계획학 석사
- 제이알자산운용 자산운용팀



그랑서울

- ▶ CBD를 대표하는 초대형 복합 오피스
- ▶ 오피스·리테일 전면 리뉴얼 통한 가치 제고
- ▶ 스타필드 애비뉴 런칭으로 상업시설 경쟁력 강화

그랑서울은 CBD 대표 랜드마크 자산으로, 2013년 준공된 연면적 약 17만㎡ 규모의 트윈 오피스 및 상업시설 복합자산입니다. 타워 1과 타워2로 구성된 국내 최고 수준의 프리미엄 오피스로, 고려아연, 미래에셋자산운용, GS건설 등 우량 임차인을 기반으로 안정적인 운용 기반을 확보하고 있습니다. 최근에는 오피스 공용부와 어메니티, 상업시설 전반에 대한 리뉴얼을 진행해 자산 경쟁력을 한층 높였습니다.

특히 타워1 B1층~4층 상업시설은 신세계프라퍼티와의 협업을 통해 ‘스타필드 애비뉴’로 새롭게 브랜딩되었으며, CBD 내 대표 복합 상업공간이자 ‘핫플레이스’로의 입지 강화를 추진하고 있습니다. 이를 통해 그랑서울은 안정적인 오피스 운용에 더해 리테일 경쟁력과 자산 상징성을 동시에 높여가고 있습니다.

|     |                    |
|-----|--------------------|
| 리츠명 | 코크렘 청진 18, 19호     |
| 설립  | 2011. 11.          |
| 섹터  | 오피스 복합, 서울 종로구 청진동 |



여의도 TP타워

- ▶ 랜드마크 개발
- ▶ GRESB 세계 최고 등급 친환경 건축물
- ▶ 창의적 투자구조 설계

여의도 TP타워는 지하6층~지상42층, 연면적 139,000㎡의 트로피에셋으로 세계 최고 권위 ESG평가기구 GRESB에서 선정한 ‘국내 개발자산 최초의 ESG 100점(만점)’ 자산이자 글로벌 최고등급 자산입니다. 저층부 상업시설과 상층부 오피스로 구성된 용적률 1,000% 짜리 빌딩으로 건물 최상부에는 학문을 의미하는 사각모를 형상화하여 앵커투자자인 사학연금재단을 상징화하였습니다.

특히 이 자산은 연기금 최초로 자사 회관을 리츠를 통해 재건축한 사업으로 이전에 없었던 새로운 투자구조를 마련해 연기금 자산가치 제고의 새로운 지평을 열었습니다.

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 리츠명 | 코크렘 TP            |
| 설립  | 2018. 06.         |
| 준공  | 2024. 02.         |
| 섹터  | 오피스, 서울 영등포구 여의도동 |





아크플레이스

- ▶ 트로피에셋 매입
- ▶ 고도의 협상력 발휘

아크플레이스는 지하6층~지상24층, 연면적 62,725m²의 강남업무중심지인 테헤란로를 대표하는 트로피에셋입니다. 매입 당시 글로벌 금리인상 여파로 위축되었던 부동산시장의 반등을 예고하며 2022년 이후 최대 규모 거래로 주목받았습니다. 5,000억 원 규모로 설정해 놓은 블라인드펀드를 기반으로 협상력을 높였으며 다양한 우선주 투자자와의 연대를 통해 성공적으로 인수를 마무리했습니다.

|     |                 |
|-----|-----------------|
| 리츠명 | 코람코가치투자 4-6호    |
| 설립  | 2024. 03.       |
| 섹터  | 오피스, 서울 강남구 역삼동 |



크레센도 빌딩

- ▶ 프라임오피스 매입

크레센도 빌딩은 지하7층~지상18층, 연면적 54,672m²(16,538평) 규모의 광화문 인근 프라임오피스입니다. 크레센도빌딩은 세종대로 사거리 인근의 전통적 업무지구에 위치하여 대기업 및 외국계 임차가 풍부한 지역으로, 국내 1위 법무법인인 김앤장 법률사무소가 100% 임차 중인 안정적 자산입니다.

지난 2000년 금호아시아나 그룹이 사옥용으로 건축한 빌딩으로 사무공간 임차인이 선호하는 스펙의 오피스이며, 특히 CBD 동서를 관통하는 대로변에 위치하여 뛰어난 가시성과 접근성을 보유하고 있습니다.

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 리츠명 | 코람코지속성장오피스 1-3호   |
| 설립  | 2025. 04.         |
| 섹터  | 오피스, 서울 종로구 신문로1가 |



마제스타시티 타워1, 2

- ▶ 코어오피스 매입
- ▶ 관리 효율화

마제스타시티 타워1, 2는 지하7층~지상17층, 2개동, 연면적 82,770m<sup>2</sup> 규모의 쌍둥이 빌딩으로 서초권역에서 희소한 신축급 오피스빌딩입니다. 지난 2017년 마제스타시티 타워2 매입을 통해 자산의 경쟁력을 확신한 코람코는, 2023년 타워1을 추가 매입하며 마제스타시티의 완전체를 품게 되었습니다. 이를 통해 과거 두 자산을 별도 운용하던 때보다 더욱 높은 관리효율을 실현하게 되었으며 이는 고스란히 수익률 제고로 연결되고 있습니다. 또한 국내 대표적인 친환경 자산을 추가 확보하며 코람코 ESG 포트폴리오를 더 넓게 확장할 수 있게 되었습니다.

|     |                 |
|-----|-----------------|
| 리츠명 | 코크렙 41호(타워2)    |
| 설립  | 2017. 08.       |
| 리츠명 | 코크렙 66호(타워1)    |
| 설립  | 2023. 11.       |
| 자산  | 오피스, 서울 서초구 서초동 |



광화문 에티버스타워

- ▶ CBD 관문 가시성 높은 랜드마크 오피스
- ▶ 리모델링 통한 자산가치 제고 기대

에티버스타워는 서울 중구 소월로 3에 위치한 연면적 38,531.51m<sup>2</sup> 규모의 프라임 오피스 자산입니다. 지하 4층~지상 22층 규모로, 송례문과 서울역·시청·회현을 잇는 서울 도심 핵심 속에 자리해 뛰어난 접근성과 높은 시인성을 갖추고 있습니다. 특히 지상층 전층과 일부 저층 리테일을 포함한 핵심 면적을 확보하고 있어, 도심권 핵심 자산으로서 우수한 운용 기반을 보유하고 있습니다.

본 자산은 지상층 기준 98% 수준의 임대율을 바탕으로 안정적인 현금흐름을 창출하고 있으며, 우량 임차인을 기반으로 견조한 수익 구조를 확보하고 있습니다. 아울러 외관, 로비, 리테일, 오피스 전용부 및 공용부, 주차장과 기계·전기 설비 전반에 대한 리모델링을 통해 신축급 오피스 수준으로 경쟁력을 높여, 향후 임대료 상승과 추가적인 Value-up이 기대되는 자산입니다.

|     |                 |
|-----|-----------------|
| 리츠명 | 코람코가치투자승례       |
| 설립  | 2026. 03.       |
| 섹터  | 오피스, 서울 중구 소월로3 |





강동 이스트센트럴타워

- ▶ 블라인드 펀드 투자
- ▶ 지역 랜드마크

이스트센트럴타워는 지하6층~지상36층, 연면적 100,422m²의 서울 동부권 최대 규모 오피스 빌딩으로 LEED Gold등급의 ESG 자산입니다. 코람코지속성장오피스 블라인드 펀드 1호(모리츠)의 3개 자산 중 첫 번째 자산(자리츠)으로 삼성그룹 계열사가 절반이상 임차해 있는 우량 자산입니다. ’26년 5월 말 현재 공실률은 ‘0’수준이며 NOC가 지속적으로 높아지고 있는 서울 동부권 희소 오피스빌딩입니다.

|     |                 |
|-----|-----------------|
| 리츠명 | 코람코지속성장오피스 1-1호 |
| 설립  | 2021. 06.       |
| 자산  | 오피스, 서울 강동구 천호동 |

여의도 현대차증권빌딩

- ▶ YBD 핵심지 높은 개발가치
- ▶ 실질 공실률 0% 안정적 임대유지

현대차증권빌딩은 서울 지하철 5호선 여의도역 인근에 위치한 연면적 40,439.98m² 규모의 YBD 핵심 오피스 자산입니다. 지하 6층~지상 20층 규모로, 안정적인 임차구조를 바탕으로 실질 공실률 0% 수준을 유지하고 있습니다. 특히 더현대, IFC 등 여의도 핵심 상권 내 입지 경쟁력을 바탕으로, 향후 개발을 통한 추가적인 Value-up 가능성도 기대할 수 있는 자산입니다.

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 리츠명 | 코람코일반사모 125호      |
| 설립  | 2020. 10.         |
| 섹터  | 오피스, 서울 영등포구 여의도동 |



분당 두산타워

- ▶ BBD 핵심 오피스 자산
- ▶ 임대 100% 안정적 자산
- ▶ 셰어딜 통한 효율적 투자

분당 두산타워는 경기도 성남시 분당구 정자일로 155에 위치한 연면적 128,550m² 규모의 BBD 핵심 오피스 자산입니다. 지하 7층~지상 27층 규모의 대형 자산으로, 두산그룹 계열사 등이 100% 책임임차하고 있어 안정적인 임대수익 기반을 확보하고 있습니다. 코람코자산운용은 본 자산을 셰어딜 방식으로 매입하였으며, 이를 통해 안정적인 현금흐름과 자산가치 제고를 동시에 추진하고 있습니다. 또한 분당 두산타워는 코람코자산운용의 첫 번째 리츠 자산으로, 오피스 투자 및 운용 역량을 보여주는 상징적 사례입니다.

|     |                     |
|-----|---------------------|
| 리츠명 | 분당두산타워              |
| 설립  | 2025. 12.           |
| 섹터  | 오피스, 경기 성남시 분당구 정자동 |



상암 드림타워

- ▶ 우량 앵커테넌트 기반 안정적 운용
- ▶ 리모델링을 통한 자산가치 제고

상암드림타워는 연면적 38,075.80m² 규모의 DMC 핵심 오피스 자산입니다. 지하 5층~지상 15층 규모로, 우수한 교통 인프라와 배후 업무수요를 바탕으로 안정적인 임대수요를 확보하고 있으며, LG헬로비전과 대원방송 등 주요 임차인을 기반으로 안정적인 운용 기반을 갖춘 자산입니다. 코람코는 본 자산을 통해 DMC 권역 내 우량 오피스 포트폴리오를 확보하였으며, 향후 리모델링 공사를 통해 자산의 상품성과 경쟁력을 높여 추가적인 가치 제고를 추진할 계획입니다.

|     |                 |
|-----|-----------------|
| 펀드명 | 코람코일반사모 170호    |
| 설립  | 2025. 08.       |
| 섹터  | 오피스, 서울 마포구 상암동 |

# DATA CENTER

## 데이터센터

코람코는 데이터센터를 단순한 대체투자 자산이 아닌, AI·클라우드 시대를 지탱하는 핵심 디지털 인프라로 인식하고 있습니다. 이에 따라 코람코는 국내 운용사 가운데 선제적으로 데이터센터 개발 역량을 내재화하였으며, 부지 확보부터 전력 수급, 인허가, 설계, 시공, 운영에 이르는 전 과정을 직접 수행할 수 있는 체계를 구축하였습니다.

대표 사례인 ‘케이스퀘어 데이터센터 가산’은 코람코가 개발 전 주기를 직접 수행한 국내 최초 수준의 사례이며, 이를 기반으로 부산 장림, 안산 성곡, 의정부 용현 등 주요 거점으로 사업을 확대하고 있습니다. 특히 최근에는 의정부 리듬시티 내 수전용량 100MW 규모의 초대형 하이퍼스케일 데이터센터 개발에 착수하였습니다. 이는 국내 일반 대형 데이터

센터(30~40MW)를 크게 상회하는 규모로, 전력 사용계약과 인허가를 선제적으로 확보함으로써 사업 안정성을 획기적으로 높인 사례입니다.

코람코는 데이터센터 전담 조직 역시 대폭 확대하였습니다. 기존 IDC 본부에 더해 IDC 2본부를 신설하고, 프로젝트파이낸싱, 전력 인프라, 글로벌 CSP 협상, 코로케이션 전략 수립 경험을 보유한 전문 인력을 영입함으로써, 데이터센터 개발 전 과정을 수행할 수 있는 독자적 밸류체인을 구축하였습니다. 이를 통해 코람코는 2032년까지 총 10조 원을 투자하여 수전용량 기준 1.4GW, IT Load 기준 1GW 규모의 데이터센터를 운영하는 국내 대표 디지털 인프라 투자 플랫폼으로 도약할 계획입니다.



\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로서 실제와 다르며 인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.

## 전문 인력

### IDC 1본부장 이민우 상무

- 성균관대학교 건축공학과
- 서울대학교대학원 건축공학과 석사 (건축환경계획)
- 리치먼드자산운용 부동산투자운용
- CBRE Asset Service
- GS건설 건축사업부



### IDC 2본부장 황세윤 상무

- 한양대 도시공학과
- 한양대학교 대학원 도시공학과 석사
- GS건설 PM팀
- 현대자산운용 부동산금융팀
- 하나증권 프로젝트금융 2실



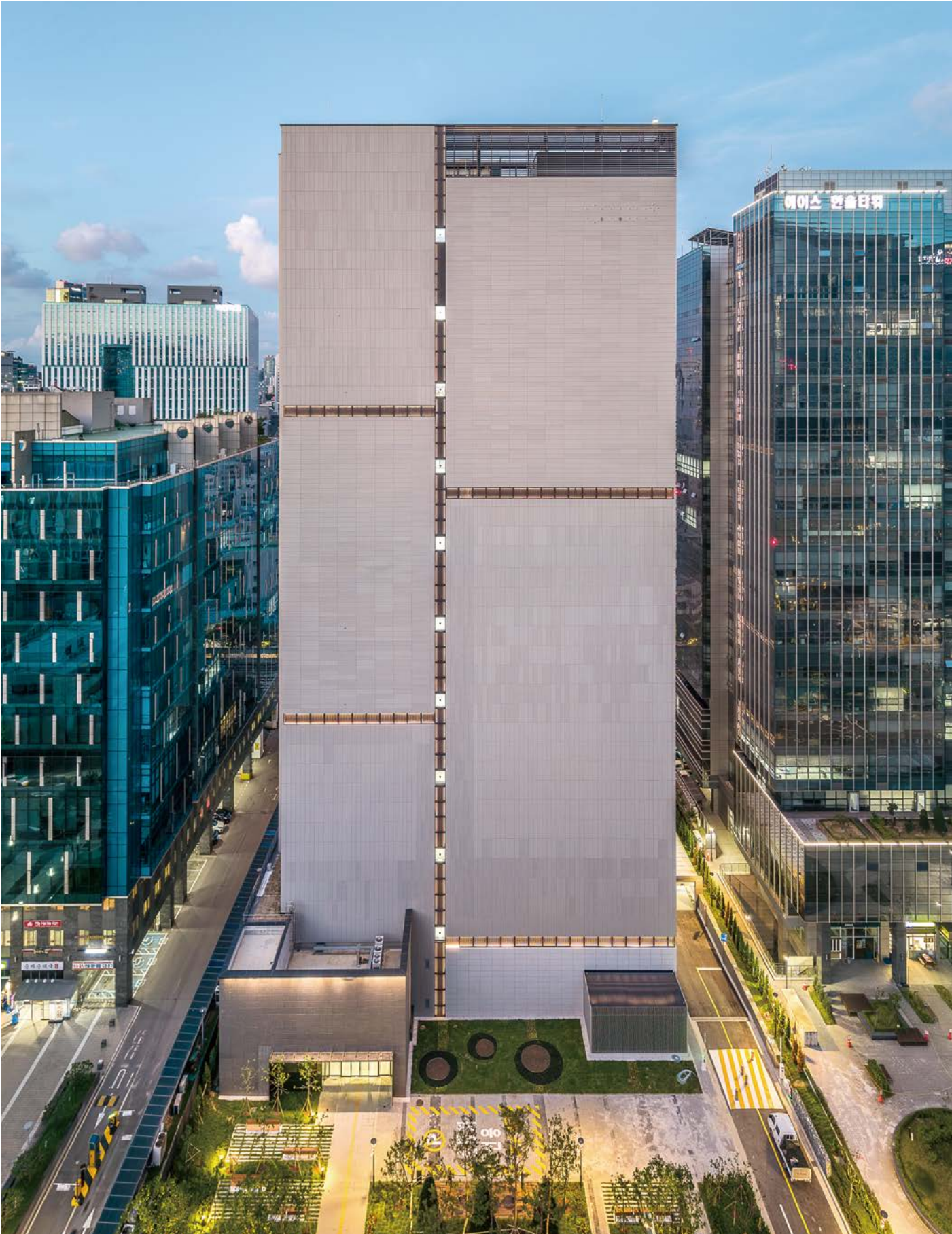
케이스퀘어 데이터센터 가산

▶ 미래 유망자산 선제적 개발

케이스퀘어 데이터센터 가산은 지하3층~지상11층, 연면적 41,214㎡ IT Load 26MW, 약 2,400개 렉 규모의 최첨단 데이터센터 개발사업입니다. 서울디지털 국가산업단지 내에 위치한 희소한 데이터센터로서 교통 및 통신, 전력 등 인프라 환경이 탁월할 뿐 아니라 시설사용자(End-User)의 접근성이 좋은 경쟁력 높은 자산입니다.

특히 케이스퀘어데이터센터 가산은 데이터센터가 투자대상으로 인식되기 전인 2021년 개발에 착수하여 2025년 준공과 함께 운영이 시작되는 선제적 투자사례로 코람코가 부지개발에서 건설, 설비구축 및 운영에 이르는 전 과정을 견인하며 사업의 완결성을 높였습니다. 이 과정에서 습득된 데이터센터 개발 노하우를 바탕으로 후속 데이터센터 개발사업에 전문성을 더욱 높이고 있습니다.

|      |                   |
|------|-------------------|
| PFV명 | 케이스퀘어데이터센터 PFV    |
| 설립   | 2021. 06.         |
| 자산   | 데이터센터, 서울 금천구 가산동 |





호스트웨이 IDC

▶ 산업 사이클에 앞선 전략투자

호스트웨이 IDC는 지상1층~지상5층, 연면적 14,533㎡, 수전용량 12.5MW 규모로 1t/㎡의 하중과 지진까지 견딜 수 있는 내진설계, 그리고 이중화 전력시스템까지 적용된 최첨단 데이터센터입니다. 특히 서울 및 판교업무지구와 인접하여 통신 및 교통인프라가 우수합니다. 코람코가 AI산업의 성장에 앞서 지난 2020년 선제 투자한 자산으로 향후 전력공급 및 인허가 문제로 서울 수도권에 데이터센터가 추가 공급되기 어려운 상황을 감안하면 호스트웨이 IDC의 자산가치는 지속적으로 상승할 것으로 기대됩니다.

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 펀드명 | 코람코전문투자형 127호            |
| 설립  | 2020. 10.                |
| 자산  | 데이터센터,<br>경기 성남시 분당구 야탑동 |

케이스퀘어 데이터센터 의정부

▶ 100MW 초대형 AI·복합 데이터센터 개발

케이스퀘어데이터센터 의정부는 의정부시 리듬시티 내에 개발되는 수전용량 100MW 규모의 하이퍼스케일 AI 및 복합 데이터센터입니다. 부지면적 약 38,050㎡, 연면적 약 82,600㎡ 규모로 조성되며, 일반적인 대형 데이터센터를 크게 상회하는 초대형 프로젝트입니다. PFV 설립에 앞서 154kV 2회선 기준 총 100MW 전기 사용계약과 건축 인허가를 모두 확보해 차별화된 사업 안정성을 갖추고 있습니다. 본 자산은 AI 특화 고효율 데이터센터와 일반 클라우드·금융권 수요를 수용하는 복합 데이터센터의 2개 동으로 구성됩니다. 코람코는 서울 가산, 부산 장림, 안산 성곡 등과 연계되는 데이터센터 개발축을 확대하여 국내 디지털 인프라 시장의 핵심 투자 플랫폼으로 자리매김하고 있습니다.

|      |                            |
|------|----------------------------|
| PFV명 | 케이스퀘어 데이터센터<br>의정부PFV (가칭) |
| 설립   | 2026. 07. (예정)             |
| 자산   | 데이터센터,<br>경기 의정부시 고산동      |



\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기위해 제작된 것으로서 실제와 다르며 인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.

케이스퀘어  
부산장림 데이터센터

|      |                        |
|------|------------------------|
| PFV명 | 케이스퀘어<br>부산장림 데이터센터PFV |
| 설립   | 2025. 08.              |
| 자산   | 데이터센터, 부산시 장림동         |

\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해  
제작된 것으로서 실제와 다르며  
인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.



안양 에포크 데이터센터

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 펀드명 | 코람코일반사모 제172호     |
| 설립  | 2026. 07. (예정)    |
| 자산  | 데이터센터, 경기 안양시 호계동 |

\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해  
제작된 것으로서 실제와 다르며  
인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.



안산 시화 데이터센터

▶ 노후산업단지 유망전략자산 재개발

|      |                              |
|------|------------------------------|
| PFV명 | 코람코시화데이터센터PFV                |
| 설립   | 2023. 01.                    |
| 자산   | 데이터센터,<br>안산시 단원구 시화국가산업단지 내 |

\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해  
제작된 것으로서 실제와 다르며  
인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.



케이스퀘어 마누스 데이터센터

|      |                       |
|------|-----------------------|
| PFV명 | 케이스퀘어<br>마누스 데이터센터PFV |
| 설립   | 2025. 09.             |
| 자산   | 데이터센터, 서울 구로구 구로동     |

\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해  
제작된 것으로서 실제와 다르며  
인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.

# LOGISTICS CENTER

## 물류센터

코람코는 물류센터를 공급망과 소비를 연결하는 핵심 산업 인프라로 인식하고 있으며, 단순한 규모 경쟁이 아니라 입지와 임차 구조가 우수한 자산을 선별적으로 확보하는 전략을 추진하고 있습니다. 최근 ‘로지스포인트 호법’과 ‘로지스포인트 여주’, ‘고백리 물류센터’ 등 수도권 물류 거점지역 자산을 연이어 투자하는 성과를 기록하고 있습니다.

특히, 코람코는 물류센터 시장 조정 국면에서 개발원가 이하 확보를 통해 투자 효율을 높이고 있습니다. 코람코는 공급 증가 이후 물류센터 시장이 저점을 통과하고 있는 시점에서, 우량 입지와 안정적인 임차인을 확보한 자산을 선제적으로 매입함으로써 향후 시장 회복에 따른 수익을 극대화하고 있습니다. 특히 덕평·서이천·여주 권역은 수도권 동남부

최대 물류 클러스터로, 장기적으로도 물류 수요가 지속적으로 집중될 것으로 예상되는 지역입니다.

코람코는 물류센터 투자 역시 Core·Core+와 Value-add·Opportunistic 전략으로 구분하여 운용하고 있습니다. 안정적인 현금흐름이 가능한 우량 물류센터는 장기 보유하고, 시장 변동성으로 인해 저평가된 자산은 리포지셔닝과 구조 개선을 통해 추가 수익을 창출하고 있습니다. 이를 기반으로 코람코는 수도권 핵심 물류 거점을 중심으로 포트폴리오를 확대하며, 물류센터 시장에서도 차별화된 경쟁력을 강화해 나갈 계획입니다.



## 전문 인력

인더스트리얼본부장  
김재홍 이사

- 서울대 경영학과
- DL E&C 자산개발팀
- (주)대림 부동산개발팀





인천 항동 드림물류센터

▶ 저평가 물류자산 적시투자

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 리츠명 | 코크렘 69호           |
| 설립  | 2024. 11.         |
| 자산  | 물류센터, 인천광역시 중구 항동 |



안양물류센터

▶ 물류 거점지역 핵심자산 개발

|      |                  |
|------|------------------|
| PFV명 | 코크렘안양PFV         |
| 설립   | 2020. 06.        |
| 자산   | 물류센터, 경기 안양시 관양동 |





케이로지스 김포

▶ 물류 핵심지역 자산매입

|     |                  |
|-----|------------------|
| 리츠명 | 코람코가치투자 3-4호     |
| 설립  | 2021. 04.        |
| 자산  | 물류센터, 경기 김포시 고촌읍 |



로지스포인트 호법

▶ NPL자산 적기 매입

|     |                  |
|-----|------------------|
| 펀드명 | 코람코SC물류부동산161-3호 |
| 설립  | 2026. 02.        |
| 자산  | 물류센터, 경기 이천시 호법면 |

\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로서 실제와 다르며 인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.



남청라 스마트물류센터

▶ 장기 우량임차인 확보

|     |                  |
|-----|------------------|
| 리츠명 | 코람코라이프인프라리츠      |
| 설립  | 2019. 12.        |
| 자산  | 물류센터, 인천시 서구 원창동 |



로지스포인트 여주

▶ NPL자산 적기 매입

|     |                  |
|-----|------------------|
| 펀드명 | 코람코SC물류부동산171호   |
| 설립  | 2026. 02.        |
| 자산  | 물류센터, 경기 여주시 삼교동 |



이천 고백리 물류센터

- ▶ 해외 투자사 유치
- ▶ NPL자산 적기 매입

|     |                         |
|-----|-------------------------|
| 펀드명 | 코람코SC물류부동산161호          |
| 설립  | 2024. 11.               |
| 자산  | 물류센터,<br>경기 이천시 부발읍 고백리 |



이천 송온리 물류센터 1호, 2호

- ▶ 장기임차 확정된 안정적 투자

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 펀드명 | 코람코일반사모 135호/145호 |
| 설립  | 2022. 01.         |
| 자산  | 물류센터, 경기 이천시 부발읍  |



이천 푸드누리 물류센터

- ▶ NPL자산 적기 매입

|     |                         |
|-----|-------------------------|
| 펀드명 | 코람코일반사모부동산155호          |
| 설립  | 2024. 06.               |
| 자산  | 물류센터,<br>경기 이천시 마장면 장암리 |



JW 화성 물류센터

- ▶ 재건축 통한 자산 가치 제고

|     |                  |
|-----|------------------|
| 펀드명 | 코람코전문투자형 126호    |
| 설립  | 2021. 02.        |
| 자산  | 물류센터, 경기 화성시 안녕동 |

# MIXED-USE DEVELOPMENT

## 복합개발

코람코의 복합개발 경쟁력은 리츠, 부동산펀드, 부동산신탁, PFV를 유기적으로 결합할 수 있는 국내 유일 수준의 통합 투자 플랫폼에 기반하고 있습니다. 코람코는 사업 초기 단계부터 권리구조 정리, 자금조달, 개발 리스크 관리, 투자자 유치, 회수 전략까지 전 과정을 직접 설계함으로써, 복합개발 사업의 불확실성을 최소화하고 안정적인 수익구조를 구축하고 있습니다.

현재 코람코는 약 10조 원 규모의 복정역세권 복합개발사업의 AMC로 참여하고 있으며, 강남역 인근 라이언미싱 부지에서는 프로젝트리츠를 활용한 초대형 오피스 개발사업을 추진하고 있습니다. 또한 PF 선진화 개발앵커리츠, 프로젝트리츠, 우선주 리츠 등 다양한 구조를 활용하

여 대형 개발사업의 금융구조를 설계하고 있습니다. 이는 단순한 시행이나 금융주선 차원을 넘어, 개발사업 전반을 총괄하는 디벨로퍼이자 투자 플랫폼으로서의 역량을 보여주는 사례입니다.

특히 코람코는 상장리츠를 사모리츠 및 사모펀드의 Exit 플랫폼으로 활용하는 차별화된 전략을 보유하고 있습니다. 개발 초기에는 프로젝트리츠와 펀드를 통해 사업을 추진하고, 안정화 이후에는 상장리츠로 편입함으로써 투자자에게 유동성과 안정적인 배당을 동시에 제공하고 있습니다. 이를 통해 코람코는 개발과 운용, 회수를 하나의 구조 안에서 통합적으로 구현하는 국내 최고 수준의 복합개발 플랫폼을 구축하고 있습니다.

## 전문 인력

### 구조화본부장 조정환 상무

- 건국대학교 부동산학과
- 건국대학교 일반대학원 부동산투자관리 석사
- University of Denver 경영대학원 석사 (Real Estate & Construction Management)
- Jones Lang LaSalle, Capital Market, 투자자문팀
- 삼성에버랜드 자산관리사업부 부동산사업팀
- 중소기업은행 IB본부 투자금융부
- 하나대체투자자산운용 부동산투자부문 투자팀



### 리츠투자 개발본부장 조홍진 상무

- 고려대학교 건축공학과
- 고려대학교 대학원 석사(CM전공)
- 메리츠증권 부동산금융 사업 담당
- 포스코건설 건축 민간영업 그룹장



### 개발본부장 유현선 이사

- 한양대학교 건축학과
- 건국대학교 부동산대학원 석사(건설개발)
- 에이치티디앤씨 이사
- 삼성물산 건설부문





북정역세권 개발프로젝트

▶ 초대형 복합개발프로젝트

본 사업대상지는 서울 동남권 및 위례신도시의 관문으로서 서울 동남권을 대표하는 첨단산업, 업무, 문화, 여가시설 등 미래 지속성장형 복합공간을 조성하는 사업입니다. 오피스와 오피스텔, 판매 시설, 숙박시설과 문화집회시설 등이 유기적으로 연계되는 고밀형 스마트시티를 구축합니다. 특히 사업의 안정성을 높이기 위해 현대건설이 대표 시공출자자로 참여하고 신한은행이 대표 금융주관을 맡고 있으며 국내 굴지의 기업들이 전략출자자로 참여하고 있습니다. 특히 오피스와 상업시설 등의 상당비율이 선임차 확정(LOC) 되어 사업의 안정성을 높이고 있습니다.

|      |                        |
|------|------------------------|
| PFV명 | 송파비즈클러스터PFV            |
| 설립   | 2024. 01.              |
| 자산   | 복합개발,<br>서울 송파구 북정역 인근 |

\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로서 실제와 다르며 인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.



\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로서 실제와 다르며 인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.

더익스체인지 서울

▶ 노후 랜드마크 재건축 통한 밸류업드

현재 지하3층~지상15층 규모의 CBD권역 내 코어 오피스 자산을 매입하여 지하7층~지상 26층 규모, 연면적 29,482㎡ 규모의 랜드마크 오피스로 개발하는 사업입니다. 본 개발사업은 CBD권역 도시환경정비사업 경험이 풍부한 코람코자산운용과 시티코어 컨소시엄이 주도하고 GS건설이 책임준공을 약속하여 개발 안정성을 높인 프로젝트입니다. 무엇보다 자산 매입 시 경쟁력 있는 가격으로 자산을 확보해 개발의 원가경쟁력이 높아 향후 높은 가치상승을 기대할 수 있는 프로젝트입니다.

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 편드명 | 코람코일반사모 159호      |
| 설립  | 2024.10.          |
| 자산  | 오피스 개발, 서울 중구 무교동 |



[현재]



[개발 후 예상도]

\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로서 실제와 다르며 인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.



강남역 역세권 개발사업  
(L 프로젝트)

- ▶ 강남역 초근접 GBD 프라임 오피스 개발사업
- ▶ 제한적 공급 속 Flight to Quality 핵심 자산

코람코가치투자강남은 서울 서초구 서초동 1323번지 일원에 추진되는 강남역 권역 프라임 오피스 개발사업입니다. 서초로 지구단위 특별계획2구역 내 위치한 사업으로, 일반상업지역 종상향을 전제로 연면적 64,390.43㎡ 규모의 지하 6층~지상 23층 오피스를 2031년 준공 목표로 개발할 계획입니다.

본 사업은 GBD 내 희소한 약 2만평 규모의 신축 프라임 오피스로, 기준층 전용면적 약 500평과 천장고 3.0m 수준의 우수한 공간 효율을 갖추도록 계획되어 있습니다. 또한 강남역 인근에서 경쟁 가능한 신규 프라임 오피스 공급이 제한적인 가운데, 대형 로비와 어메니티를 갖춘 Flight to Quality 상품으로 개발해 우량 임차인 수요와 장기적인 자산가치 상승을 동시에 겨냥하는 프로젝트입니다.

|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 리츠명 | 코람코가치투자강남                 |
| 설립  | 2025. 11.                 |
| 섹터  | 프라임 오피스 개발,<br>서울 서초구 서초동 |

\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로서 실제와 다르며 인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.



성수2가 업무시설 개발사업

- ▶ 캠프 PF 정상화 펀드 활용 사업 재구조화
- ▶ 성수 신업무권역 내 핵심 업무시설 개발

성수2가 업무시설은 성수 신업무권역 핵심지에 개발되는 연면적 29,399.50m<sup>2</sup> 규모의 오피스 및 근린생활시설입니다. 지하 6층~지상 10층 규모로 계획되어 있으며, 지역특성을 반영하여 연면적의 약 20%를 근린생활시설, 80%를 업무시설로 구성한 복합 오피스 개발 프로젝트입니다. 코람코는 시행사의 워크아웃 이후 좌초된 본 사업의 선순위 채권을 인수하고, 공매를 통해 미확보 토지를 추가 확보함으로써 사업 정상화 기반을 마련했습니다. 캠프 PF사업장 정상화지원펀드를 활용한 대표적인 재구조화 사례로, 토지매입부터 프로젝트 기획, 시공관리, 자산운용 전반을 직접 총괄하는 사업시행자 역할을 수행하고 있습니다. 특히 본 사업지는 콘텐츠·패션·IT 기업들이 집적된 성수 연무장길 일대에 위치하여 성수 신업무권역의 성장성과 희소성을 동시에 반영한 도심형 Value-add 개발자산으로 평가됩니다.

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 펀드명 | 코람코일반사모 158호          |
| 설립  | 2025. 05.             |
| 섹터  | 오피스 복합,<br>서울 성동구 성수동 |

\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로서 실제와 다르며 인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.



논현동 오피스 개발사업

- ▶ 강남대로변 프라임 오피스 개발사업
- ▶ 독보적 스카이라인 갖춘 랜드마크

논현동 오피스 개발은 서울 강남구 논현동에서 추진되는 연면적 42,688.42m<sup>2</sup> 규모의 프라임 오피스 개발사업입니다. 지하 7층~지상 20층 규모로, 논현역과 인접하고 강남대로 핵심 입지에 위치한 업무복합시설로 개발되고 있습니다. 특히 인근지역에서 독보적인 스카이라인을 갖춘 고층 랜드마크로 조성될 예정이며, 약 1만3천평 규모의 신규 프라임 오피스 공급을 통해 GBD 핵심 업무지구 내 희소성 높은 오피스 자산으로 자리매김할 것으로 기대됩니다.

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 펀드명 | 코람코일반사모 165호          |
| 설립  | 2025. 04.             |
| 섹터  | 오피스 복합,<br>서울 강남구 논현동 |

\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로서 실제와 다르며 인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.



수서역세권 오피스 개발사업

- ▶ 수서역 복합개발 수혜 업무시설 개발
- ▶ 장기 미착공 PF 채권 인수 및 재구조화
- ▶ 사옥형 프라임 오피스 전환 통한 자산가치 제고

수서역세권 오피스 개발사업은 서울 강남구 자곡동 수서 역세권 업무·유통단지 내에 추진되는 연면적 약 38,769m<sup>2</sup> 규모의 오피스 개발사업입니다. 수서역 도보권 입지에 더해 3호선, 분당선, SRT, GTX-A 및 예정 노선과 연계된 우수한 광역교통망을 바탕으로, GBD와 BBD를 잇는 강남권 신규 업무권역의 핵심 개발자산으로 평가됩니다.

코람코는 장기 미착공 PF 채권을 인수해 사업을 재구조화하고, 기존 분양형 오피스에서 사옥형 임대 오피스로의 설계변경을 추진하고 있습니다. 토지 확보와 주요 인허가가 상당 부분 완료된 상태에서 기준층 천정고 상향, 2층 메인 로비 및 비즈니스센터 조성, 드롭오프존 신설 등을 통해 프라임 오피스 수준의 상품성과 임대 경쟁력을 높여갈 계획입니다.

|     |                 |
|-----|-----------------|
| 펀드명 | 코람코수서일반사모 제166호 |
| 설립  | 2025. 05.       |
| 섹터  | 오피스, 서울 강남구 자곡동 |

\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로서 실제와 다르며 인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.



강남역 1307 PFV

- ▶ 강남역 초근접 프라임 오피스 개발사업
- ▶ 코람코자산운용 최초 GBD 프라임 오피스 개발

강남역 1307 PFV는 서울 서초구 서초동 1307-4에 추진되는 연면적 33,076.55m<sup>2</sup> 규모의 프라임 오피스 개발사업입니다. 현재 지하 7층~지상 20층 규모로 구상 중이며, 강남역 초근접 입지와 GBD 핵심 업무지구의 희소성을 바탕으로 우수한 입지 경쟁력을 갖추고 있습니다.

이 사업은 코람코자산운용이 GBD에서 수행하는 첫 번째 프라임 오피스 개발로써, Build to Core 전략을 통해 장기 보유가 가능한 우량 오피스 자산을 조성하는 목표로 진행 중입니다. 공급 희소성이 높은 강남권역 내에서 우량 임차인 유치와 안정적인 자산가치 제고가 기대되는 개발 프로젝트입니다.

|      |                 |
|------|-----------------|
| PFV명 | 강남역 1307PFV     |
| 설립   | 2025. 10.       |
| 섹터   | 오피스, 서울 서초구 서초동 |



\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로서 실제와 다르며 인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.

# RESIDENTIAL / HOTEL

## 레지덴셜 / 호텔

코람코는 레지덴셜 섹터를 전통적인 공동주택 중심의 투자영역에 국한하지 않고, 호텔, 코리빙, 민간임대주택, 기업형 기숙사, 시니어하우징 등 생활형 자산 전반으로 확장하고 있습니다. 특히 도심형 호텔과 생활 숙박 자산에 대한 선제적 투자와 브랜드 리포지셔닝을 통해 차별화된 수익모델을 구축하고 있습니다.

대표 사례인 을지로 ‘U5 호텔’은 코람코가 인수 이후 전면 리모델링과 객실 수 확대를 추진하고 있는 Value-add 자산입니다. 코람코는 기존 2성급 호텔을 약 330실 규모의 4성급 호텔로 업그레이드하고, 글로벌 호텔 체인 아코르(Accor)의 ‘머큐어(Mercure)’ 브랜드를 도입할 계획입니다. 이를 통해 증가하는 도심 숙박 수요와 외국인 관광객 수요를 흡수하는 동시에, 객실당 단가와 운영 수익성을 동시에 제고할 예정입니다. 특히 본 자산은 최근 서울 도심 호텔 거래 사례 대비 경쟁력 있는 가격으로 확보되어, 향후 가치 상승 여력 또한 높게 평가되고 있습니다.

코람코라이프인프라리츠 역시 호텔 섹터 확대를 본격화하고 있습니다. 서울 재동 호텔 개발사업에는 저금리 전환사채를 활용하여 금융비용을 최소화하였고, 서울 구로 및 인천 구월 호텔에는 메리어트 브랜드를 도입하여 ‘시리즈 바이 메리어트’ 1호 사업으로 리브랜딩을 추진하고 있습니다. 이는 글로벌 예약망과 멤버십 기반 수요를 확보함으로써 객실 가동률과 평균 객실단가(ADR)를 동시에 높이기 위한 전략입니다.

이와 함께 코람코는 민간임대주택, 시니어하우징, 기업형 기숙사 등 주거형 자산으로 투자영역을 확대하고 있습니다. 향후에는 도심형 생활 숙박과 장기임대 수요 증가에 대응하여, 안정적인 현금흐름과 자산가치 상승을 동시에 확보할 수 있는 생활형 포트폴리오를 지속 확대해 나갈 계획입니다.

## 전문 인력

리츠투자부문장  
김철규 부사장

- 한국외국어대학교 노어과
- 세빌스 코리아
- HDC랩스



리츠투자 사업본부장  
김용성 상무

- 아주대학교 건축학부 학사
- 아주대학교 대학원 건축학과 석사
- 이지스자산운용 공간투자파트장
- 한화자산운용 부동산운용팀
- 알파운용 부동산운용팀



레지덴셜본부장  
윤성욱 상무

- 홍익대 건축학과
- 서울대학교 대학원 행정학 석사
- 국민연금공단 대체투자실
- 태평양 감정평가법인 감정평가사
- 건설근로자공제회 리스크관리부 부장



머큐어 엠베서더 동대문

- ▶ 노후 호텔 매입 후 리모델링 통한 가치 증대
- ▶ 글로벌 호텔 브랜드 도입

|     |                 |
|-----|-----------------|
| 펀드명 | 코람코어반호텔일반사모 제1호 |
| 설립  | 2026. 01.       |
| 섹터  | 호텔, 서울 중구 을지로5가 |



인시그니아 반포

- ▶ 주유소부지 주거개발 통한 가치 증대

|      |                         |
|------|-------------------------|
| PFV명 | 코람코반포PFV                |
| 설립   | 2020. 05.               |
| 자산   | 주거용 오피스텔,<br>서울 서초구 방배동 |



재동 호텔 개발사업

- ▶ 주유소부지 호텔 개발 통한 가치 증대

|     |                |
|-----|----------------|
| 리츠명 | 코람코라이프인프라      |
| 설립  | 2020. 08.      |
| 섹터  | 호텔, 서울 종로구 경운동 |

\* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해  
제작된 것으로서 실제와 다르며  
인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.

동탄 레이크자이 더테라스

- ▶ 민간 임대주택공급

|     |                |
|-----|----------------|
| 리츠명 | 지에스코크렙뉴스테이     |
| 설립  | 2016. 01.      |
| 자산  | 아파트, 경기 화성시 송동 |



# LISTED REITs

## 상장리츠

코람코는 다양한 투자섹터와 차별화된 성장전략으로 설립된 3개의 코스피 상장 리츠를 운영하고 있습니다. 중소규모 자산을 적극적으로 운용하는 밸류어드 리츠 ‘코람코라이프인프라리츠’. 프라임 오피스를 더욱 안정적으로 운용하는 오피스 리츠의 정석 ‘코람코더블리츠’. 소비자 및 가장 가까운 리테일자산 기반의 ‘이리츠코크렙’. 고객은 원하는 리츠를 정해, 원하는 시점에, 원하는 만큼 투자할 수 있습니다.



## 전문 인력

- 상장리츠본부장** - 건국대학교 경영학과  
**이장혁 상무** - 교보생명 국내대체 투자팀



- 앵커리츠본부** - 경희대학교 무역학과  
**조창우 상무** - 한국자산신탁 리츠사업본부



- 리츠본부장** - 서울대 건축학과  
**양두혁 이사** - 건국대학교 대학원 석사(부동산학)  
- 미래에셋자산운용 부동산투자개발팀  
- 하나자산신탁 신탁영업팀  
- 대우건설



### 신규 자산 편입

현대자동차  
부동산유동화 자산  
신규 편입  
(현대 모터스튜디오 고양)



### 주유소 부지 재개발

재동 주유소 →  
안국역 관광호텔 개발사업



## 코람코라이프인프라리츠



- ▶ 보유자산  
전국 139개 현대오일뱅크 주유소,  
수도권 거점 물류센터 4곳,  
대형 리테일 7곳, 중소형 호텔 3곳,  
프라임오피스 우선주 3개 등
- ▶ 최근 3년 평균 배당수익률('24. 02.~'26. 03.)  
공모가 기준  
- 연환산 평균 배당수익률 약 7.0%

코람코라이프인프라리츠는 주유소, 물류센터, 리테일, 오피스, 호텔, 모빌리티 자산 등 우리 생활과 밀접한 라이프인프라에 투자하는 멀티섹터 상장리츠입니다. 2025년 11월 말 기준 총 운용자산(AUM)은 1조 2,670억 원이며, 수도권 비중이 AUM 기준 78%에 달하는 등 우수한 입지의 안정적 인컴자산을 중심으로 포트폴리오를 구축하고 있습니다.

코람코라이프인프라리츠는 비핵심 주유소 매각, 자산 용도전환, 재간접 우선주 투자 등을 연계한 캐피털 리사이클링 전략을 통해 배당 안정성과 성장성을 동시에 높이고 있습니다. 최근에는 중소형 호텔의 메리어트 브랜드 도입, 안국역 호텔 개발 추진, 현대자동차 실물자산 유동화 관련 우선주 투자 등을 통해 호텔·모빌리티·오피스 등으로 투자영역을 확대하며 생활밀착형 인프라 리츠로서 포트폴리오를 한층 고도화하고 있습니다.

- \* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자 광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.
- \* 출처: 당사 내부 자료
- \* 배당수익률: 공모가 기준
- \* 상기 CG 이미지는 투자자의 이해를 돕기 위해 제작된 것으로서 실제와 다르며 인허가 및 공사 과정에서 다소 변경될 수 있습니다.

### 가전 매장 용도전환

안산 제이셀프주유소 →  
LG베스트샵 서안산점

코람코더원리츠



- ▶ 보유자산  
서울 여의도 하나증권빌딩
- ▶ 최근 3년 평균 배당수익률('24. 02~'26. 06)  
연환산 평균 7.2%\*

코람코더원리츠는 여의도 금융업무지구 핵심 입지에 위치한 하나증권빌딩을 기초자산으로 보유한 오피스 중심 상장리츠입니다. 하나증권, 인텔코리아, 한국3M 등 우량 임차인을 바탕으로 실질 공실률 0% 수준의 안정적인 임대구조와 꾸준한 배당 실적을 이어왔으며, 하나증권과의 장기 재계약을 통해 수익 기반도 한층 강화하였습니다.

최근에는 보유자산 매각 절차를 진행하며 투자성과를 실현하는 단계에 있으며, 이를 계기로 코람코더원리츠는 국내 상장된 25개 리츠 중 최고 주가\*를 기록하고 있습니다.

\* 2026.4.30. 종가 기준



\* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자 광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.  
\* 출처: 당사 내부 자료  
\* 배당수익률: 공모가 기준



뉴코아아울렛  
평촌점

뉴코아아울렛  
일산점

이리츠코크렙



- ▶ 보유자산  
이랜드리테일 매출액 상위권 5개 매장  
(뉴코아아울렛 평촌점/일산점,  
NC백화점 야탑점,  
2001아울렛 중계점/분당점)
- ▶ 최근 3년 평균 배당수익률('24. 03.~'26. 03.)  
연환산 평균 7.3%\*

이리츠코크렙은 서울 및 수도권 핵심 상권에 위치한 이랜드리테일 주요 점포 5개를 기초자산으로 보유한 리테일 중심 상장리츠입니다. 장기 책임임차와 보수적인 재무구조를 바탕으로 안정적인 임대수익과 배당을 이어가고 있으며, 2026년에도 현 주가\* 기준 7% 중반대 배당수익률이 기대되고 있습니다.

\*2026.04.30. 종가 기준

또한 보유 자산 대부분이 도심 내 핵심 상업 지구에 입지해 있어 안정적인 인컴과 함께 토지 가치 측면의 경쟁력, 향후 개발 가능성까지 보유한 우량 리츠입니다.

\* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자 광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.  
\* 출처: 당사 내부 자료  
\* 배당수익률: 공모가 기준



NC백화점 야탑점



2001아울렛 중계점



2001아울렛 분당점

# OVERSEAS BUSINESS

## 해외사업

### 철저한 원칙과

#### 선제적 대응

전 세계적 금리급등 위기상황에서도 중위험 중수익이란 부동산대체투자 원칙을 지켜 단 한 건의 부실 상품 없이 안정적 운용을 이어가고 있습니다. 관리범위 밖의 리스크 자산을 투자 처로 정하지 않으며 만약의 상황에 대비해 해외 현지운용사와 끊임없이 소통합니다. 이를 통해 위험을 사전인지하고 문제발생 이전 해결 방안을 찾아 신속히 적용합니다.

### 현지 파트너십 기반

#### 우량펀드 발굴

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

### 해외 투자자를 위한 국내 파트너

#### “캐피털전략본부”

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

## 전문 인력

### 해외부문장

#### 김범수 상무

- 홍익대학교 도시공학과
- Cornell University 부동산 석사
- 삼성증권 부동산투자 팀장
- 농협중앙회 해외부동산 투자팀
- GS건설



### 기업금융/인프라본부장

#### 강병률 상무

- 서울대 조경학과
- KB증권 대체금융본부
- 미래에셋대우 글로벌 투자금융본부
- 대림에너지 해외사업개발팀



### 해외부동산본부장

#### 김규남 이사

- 연세대 경영학과
- 삼일회계법인 회계사
- 중앙회계법인 회계사

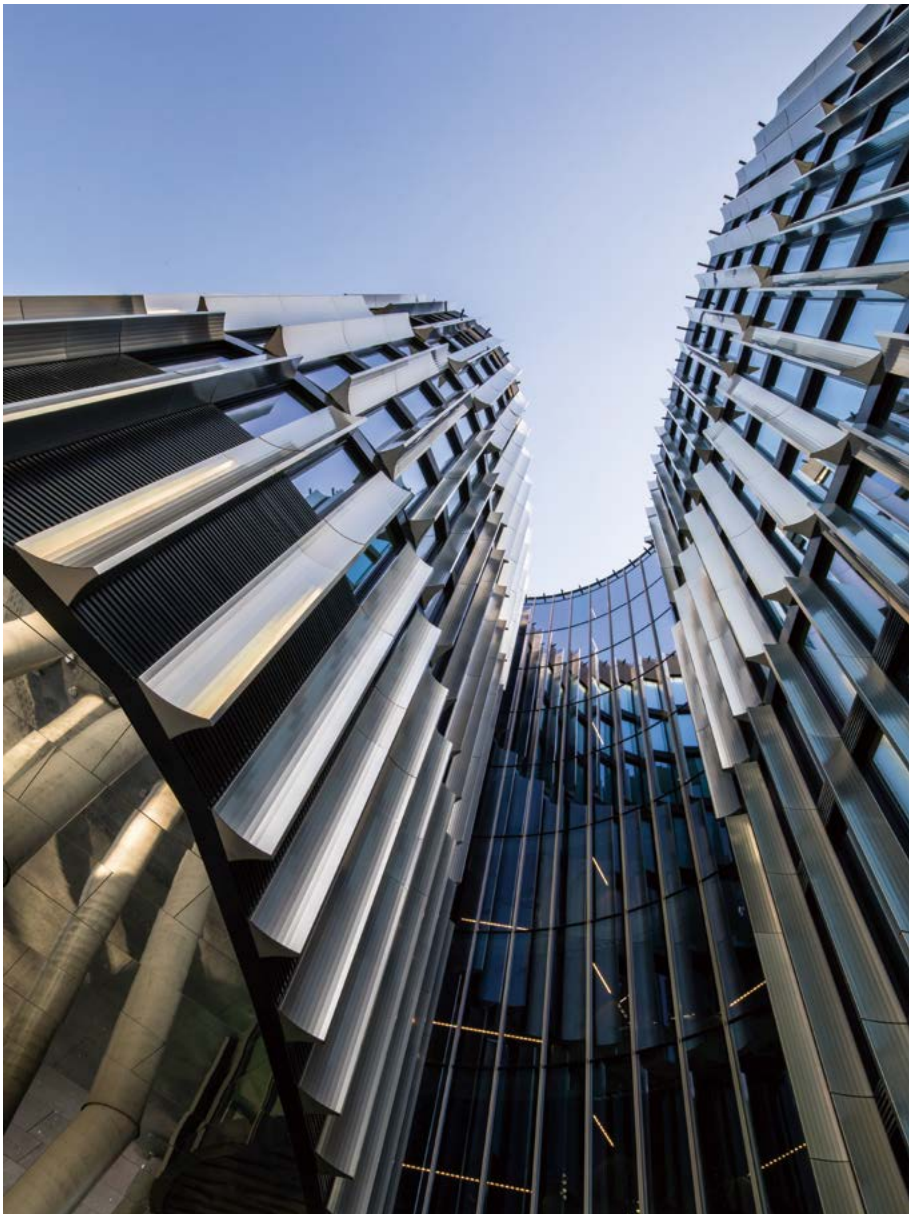


프라하 Main Point Pankrac

▶ 실물자산 매입

체코 프라하 최대 오피스 권역 중심부에 소재한 지하 3층~지상 10층 규모의 프라임 오피스 빌딩입니다. 세계 최고 권위의 친환경 녹색건물인증제도인 LEED로부터 최고 등급 Platinum 인증을 받은 자산으로 최신 기술이 집약된 친환경 프라임 오피스 빌딩입니다. Mckinsey&Co, Unipetrol 등 우량 글로벌 임차인들이 사용 중이며 자산 매입 이후 임대율 100%를 유지하며 안정적으로 운용 중인 해외 자산입니다.

|     |             |
|-----|-------------|
| 펀드명 | 코람코유럽부동산 4호 |
| 설립  | 2019. 06.   |
| 자산  | 오피스, 체코 프라하 |



오스트리아 IDZ타워

▶ 실물자산 매입

|     |               |
|-----|---------------|
| 펀드명 | 코람코유럽코어부동산 1호 |
| 설립  | 2016. 05.     |
| 자산  | 오피스, 오스트리아 빈  |



암스테르담 The Atrium

▶ 실물자산 매입

|     |                              |
|-----|------------------------------|
| 펀드명 | 코람코유럽부동산<br>2-1호, 2-2호, 2-3호 |
| 설립  | 2017. 10.                    |
| 자산  | 오피스, 네덜란드 암스테르담              |

미국 학생기숙사

▶ 코어자산 재간접투자

|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 펀드명 | 코람코USCorestrategy<br>부동산 1-1호, 1-2호 |
| 설립  | 2021. 09.                           |
| 자산  | 주거시설, 미국 텍사스                        |



독일 아마존 물류센터

▶ 실물자산 매입

|     |                     |
|-----|---------------------|
| 펀드명 | 코람코유럽부동산 3-1호, 3-2호 |
| 설립  | 2018. 11.           |
| 자산  | 물류센터, 독일 하노버        |



인천 고백리  
물류센터(스타우드 캐피탈 투자)

- ▶ 해외 투자사 유치
- ▶ NPL자산 적기 매입

|     |                         |
|-----|-------------------------|
| 펀드명 | 코람코SC물류부동산161호          |
| 설립  | 2024. 11.               |
| 자산  | 물류센터,<br>경기 이천시 부발읍 고백리 |

인천 항동 드림물류(GIC)

▶ 저평가 물류자산 적시투자

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 리츠명 | 코크렙 69호           |
| 설립  | 2024. 11.         |
| 자산  | 물류센터, 인천광역시 중구 항동 |



# SECURITIES / DEBT

증권 / 사모대출

고금리와 시장 변동성이 장기화되는 환경에서는 단일 자산군보다 안정적인 현금흐름을 창출하는 부동산과 자본시장 상품을 결합한 멀티에셋 전략이 더욱 중요해지고 있습니다. 특히 상장리츠와 채권, 메자닌, 프리IPO 등 전통자산을 조합한 포트폴리오는 하방 위험을 낮추면서도 추가 수익 기회를 확보할 수 있는 대안으로 주목받고 있습니다.

코람코는 국내 최초로 상장리츠 투자 블라인드펀드를 출시한 운용사이자, 국내 민간 리츠 시장 점유율 1위 사업자로서 가장 방대한 리츠 데이터와 운용 경험을 보유하고 있습니다. 이를 기반으로 자체 리서치와 모

델포트폴리오(MP)를 구축하여, 부동산의 안정성과 전통자산의 수익성을 결합한 차별화된 멀티에셋 상품을 제공하고 있습니다.

최근에는 상장리츠 중심 전략에 더해 하이일드채권, 코스닥벤처, 메자닌, Pre-IPO 등으로 투자영역을 확대하고 있으며, 시장 상황에 따라 자산군 비중을 유연하게 조정하는 동적 자산배분 전략을 강화하고 있습니다. 코람코 증권부문은 이를 통해 중위험·중수익의 안정적인 투자 기회를 제공하는, 국내 대표 멀티에셋 운용 플랫폼으로 자리매김하고 있습니다.

전문 인력

증권부문장  
이승훈 상무

- 서울대학교 경영학 학사
- DB자산운용 주식운용본부장
- IBK자산운용 주식3팀장
- KB투자증권



크레딧부문장  
박현석 상무

- 중앙대학교 건축공학과
- 건국대학교 부동산대학원 금융투자 석사
- 케이리츠앰파트너스 투자사업부문 운영팀
- 교보문고 영업점개선파트





# TRUST

## 부동산신탁

코람코자산신탁은 국내 부동산신탁사 가운데 정비사업 수행 및 준공 경험 면에서 상위권 사업자입니다. 단순한 수주 실적이 아니라, 장기간 정체되었던 사업장을 정상화하고 실제 준공과 입주까지 완결시킨 경험을 축적해 왔습니다.

코람코는 안양 호계·신라·성광아파트 재건축, 인천 송림5구역 재개발, 아산 모종1구역 재개발, 서울 개화산역세권 재개발, 인천 주안 e편한세상 에듀서밋, 서울 도봉 제2구역 재개발 등 총 6개 현장을 성공적으로 준공하였습니다. 특히 인천 우진아파트 재건축사업은 조합 설립 이후 약 20년간 착공조차 하지 못했던 사업장을 코람코가 사업대행자로 참여한 이후 6년여 만에 정상화하여 준공까지 이끈 대표 사례입니다.

이와 같은 실적은 신탁방식 정비사업의 핵심 경쟁력이 단순한 사업 주가 아니라, 복잡한 권리관계 정리와 자금조달, 인허가, 시공사 교체, 일반분양, 준공에 이르는 전 과정을 안정적으로 수행할 수 있는 실행력에 있음을 보여줍니다. 특히 코람코의 경쟁력은 장기간 정체된 사업장을 가장 빠르게 정상화하는 데 있습니다. 조합 내부 갈등, 사업성 악화, 자금조달 실패, 시공사 교체 등으로 장기간 표류한 현장이라도 코람코는 신탁방식과 금융구조 재편을 통해 사업을 재가동해 왔습니다.

## 금융구조화 및 자금조달 경쟁력

코람코는 리츠, 부동산펀드, 부동산신탁을 모두 영위하는 국내 유일 수준의 통합 부동산금융 플랫폼으로서, 정비사업에서도 차별화된 자금조달 및 금융구조 설계 역량을 보유하고 있습니다. 사업 초기 브릿지 자금부터 PF, 관리처분 이후 이주비 및 사업비 조달, 시공사 교체에 따른 금융 재조정까지 전 단계에서 금융 솔루션을 제공할 수 있으며, 필요 시 자체 자금과 신용보강을 활용해 사업 정상화를 지원하고 있습니다.

## 기술조직과 개발전문인력을 내재화한 토털 솔루션

코람코는 업계에서 드물게 건축·설계·시공관리 전문인력으로 구성된 기술조직을 내재화하고 있습니다. 이에 따라 사업기획과 인허가, 건축설계, 시공관리, 분양전략, 자금조달까지 전 과정을 통합적으로 관리할 수 있습니다. 신탁 실무자 또한 단순한 수탁관리자가 아니라 시행·디벨로퍼 관점에서 사업성을 판단하고, 각 이해관계자의 요구를 조정하며, 최적의 개발모델을 설계하는 전문가로 육성하고 있습니다. 따라서 코람코는 단순히 사업을 관리하는 신탁사가 아니라, 사업의 주체로서 프로젝트의 성공을 완결하는 개발금융 플랫폼으로 평가받고 있습니다.

## 전문 인력

### 신탁사업부문장 박경수 상무

- 단국대학교 법학과
- 교보생명 용자과
- 솔로몬저축은행금융투자팀



### 도시정비사업본부장 오동진 상무

- 국민대 국제통상학과
- 두산건설(주) 도시정비사업팀
- DL건설(주) 정비사업팀



### 구조화신탁본부장 김종현 이사

- 한양대학교 법학과
- 롯데쇼핑 점포개발



주안  
e편한세상 에듀서밋 386세대

▶ 인천 우진아파트 재건축

|          |           |
|----------|-----------|
| 사업대행자 고시 | 2017. 12. |
| 사용승인일    | 2024. 01. |



모종  
금호어울림 아이퍼스트 463세대

▶ 아산 모종1구역 재개발

|          |           |
|----------|-----------|
| 사업대행자 고시 | 2018. 07. |
| 사용승인일    | 2022. 04. |

신마곡  
벽산블루밍 메트로 298세대, 143실

▶ 서울 개화산역 도시환경정비

|          |           |
|----------|-----------|
| 사업대행자 고시 | 2018. 05. |
| 사용승인일    | 2020. 11. |



인천 송림 파인앤유 232세대

▶ 인천 송림5구역 아파트재건축

|          |           |
|----------|-----------|
| 사업대행자 고시 | 2017. 03. |
| 사용승인일    | 2020. 11. |

## 부동산신탁 서비스

우리는 고객을 위해 토지를 개발하고, 공정과 자금을 관리하고, 담보와 처분을 대신하고 있습니다.

### 차입형 토지신탁

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

### 관리형 토지신탁

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

### 담보신탁

부동산 소유자가 금융기관을 우선수익자로 지정하고 소유부동산을 코람코에 신탁등기 한 후 금융기관으로부터 대출을 받을 수 있는 신탁서비스입니다. 금저당을 대체하여 검토할 수 있는 경제적이고 편리한 채권확보 선택지입니다.

### 관리신탁

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

### 처분신탁

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

### 부동산컨설팅

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

## 부동산신탁 성공사례

KORAMCO ANNUAL REPORT 2026

### 라싸 G.C

|      |                        |
|------|------------------------|
| 소재지  | 경기 포천시 이동면             |
| 건축규모 | 퍼블릭 27홀<br>골프장 및 클럽하우스 |



### 파주 메디인 병원

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| 소재지  | 경기 파주시 금촌동                    |
| 건축규모 | B2~4F, 연면적 22,090m²,<br>250병상 |



### 광주 쌍암동 오피스텔

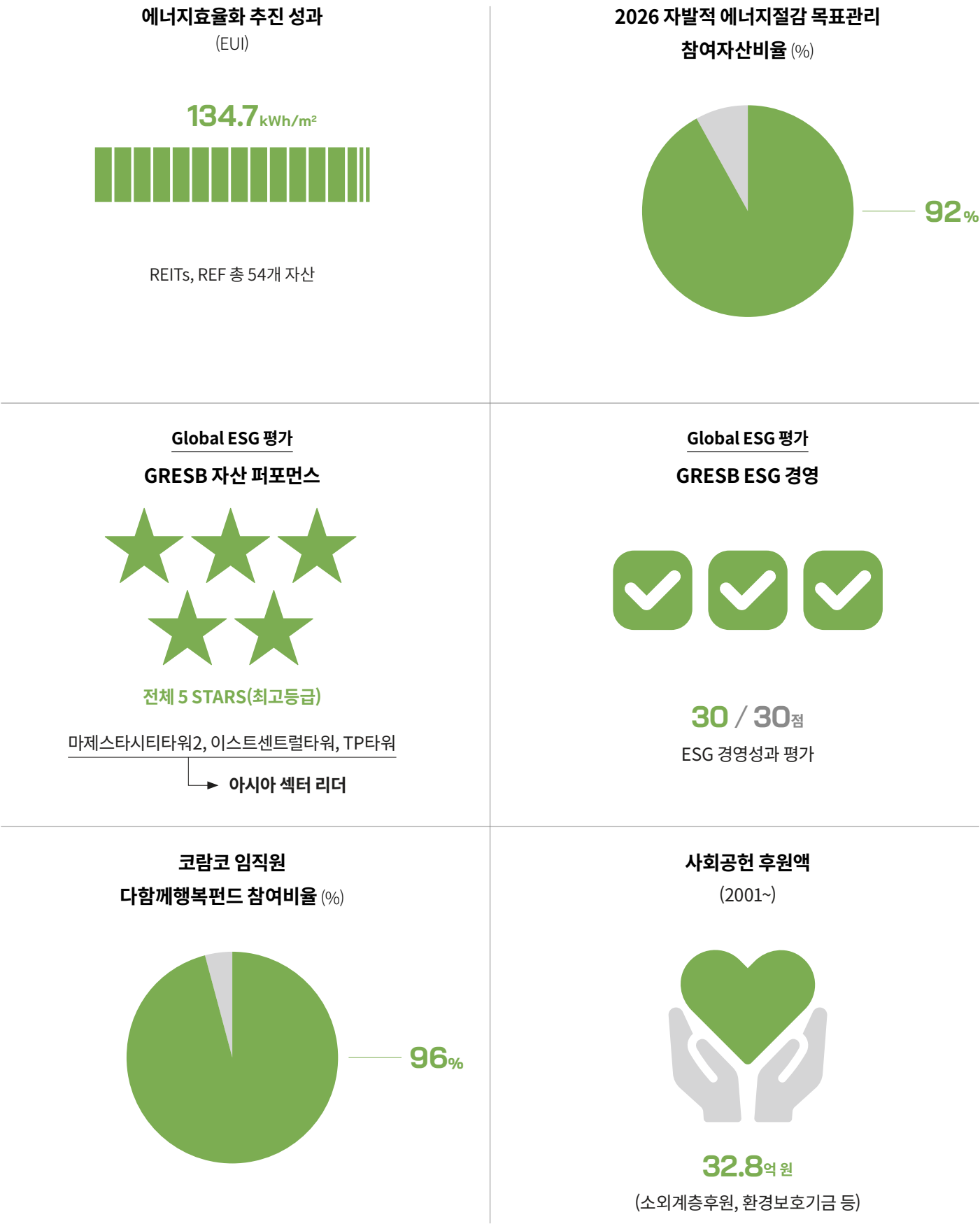
|      |                   |
|------|-------------------|
| 소재지  | 광주 광산구 쌍암동 694일원  |
| 건축규모 | B3~20F, 오피스텔 288실 |





# ESG

- ▶ 2025 ESG HIGHLIGHTS
- ▶ KORAMCO ESG
- From Strategy to Real Value

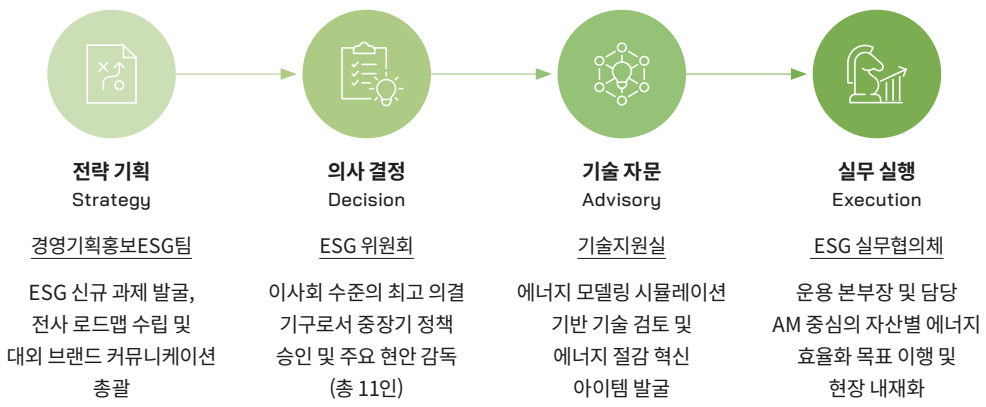


\* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자 광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

\* 출처: '25년 12월 말 기준

ESG 거버넌스  
체계 고도화

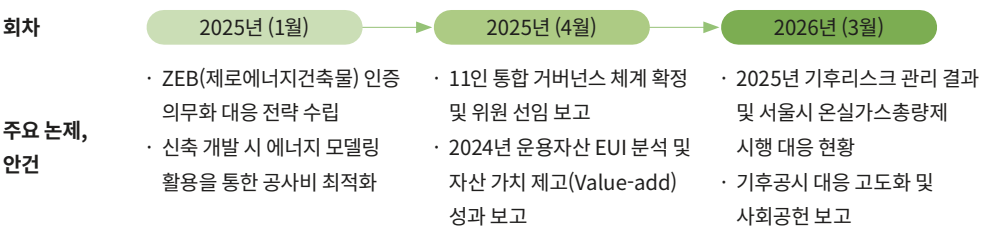
코람코는 부동산 금융 시장의 지속가능한 성장을 선도하기 위해, ESG 가치를 자산 운용 전 과정에 내재화하고 있습니다. 2026년을 기점으로 코람코는 단순한 규제 준수를 넘어, 데이터 기반의 성과 정량화와 자산 가치 제고(Value-add)를 목표로 하는 고도화된 ESG 경영 체계를 가동합니다. 특히, 코람코는 ESG 경영의 실효성을 높이기 위해 2025년 조직 개편을 단행하였습니다. 기존 ESG전략팀을 경영기획홍보ESG팀으로 통합하여 경영 전략과 ESG 정책의 일체화를 달성하였으며, 운용본부 내 자산관리자(AM)에게 실질적인 에너지 효율화 실무 책임을 부여함으로써 현장 중심의 ESG 경영을 실천하고 있습니다.



| 구분         | 주요 역할                                                                                                   | 비고              |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ESG 위원회    | · 이사회 수준의 최고 의결기구로서<br>ESG 중장기 로드맵 및 주요 정책 최종 승인<br>· 분기별 정기 회의를 통해 전사 ESG 성과를 감독하고 전략적 이행 지시           | 위원장 포함<br>총 11인 |
| 경영기획홍보ESG팀 | · 전사 경영 전략과 연계된 ESG 신규 사업 기획 및 고도화 전략 수립<br>· ESG 위원회 안건 상정 및 의결 사항 관리,<br>대외 공시 및 브랜드 커뮤니케이션 총괄        | 전사 컨트롤타워        |
| ESG 실무협의체  | · 운용조직의 본부장과 지정 AM들이 참여하여<br>ESG 전략을 자산운용 실무에 이행<br>· 운용 자산별 에너지 효율화 목표 달성 현황 점검 및<br>현장 중심의 ESG 가치 내재화 | 실행 및 성과 관리      |
| 기술실        | · 에너지 절감을 위한 혁신 아이템 발굴 및<br>신규 에너지 기술 도입 시 기술 자문<br>· 에너지 모델링 시뮬레이션을 통한 공사비 최적화 및<br>기술적 타당성 검토 지원      | 기술 전문 자문        |

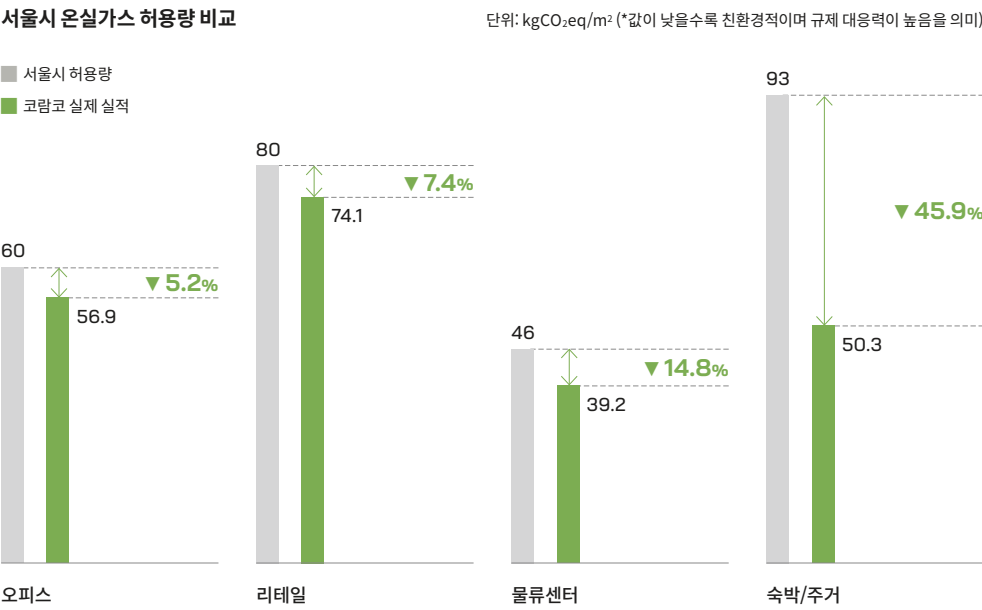
2025-2026  
주요 ESG 의사결정 및  
활동 성과

코람코 ESG 위원회는 시장 규제의 변화를 면밀히 분석하여 자산 가치 하락(Brown Discount)을 방지하고, 투자 수익을 극대화하는 의사결정을 내립니다. 향후 시행 예정인 ‘서울시 온실가스 총량제’와 ‘KSSB 공시 기준’에 대비하여, 데이터 기반의 정교한 관리 체계를 구축하고 이해관계자와 투명하게 소통하며 지속가능한 투자 생태계를 선도하고 있습니다.



2025 기후리스크 관리 성과:  
기후 규제를 자산 가치 제고의  
기회로 전환

코람코는 다가올 기후 위기 대응이 단순한 비용 발생이 아닌, 자산의 본원적 경쟁력을 결정짓는 핵심 요소임을 인식하고 있습니다. 특히 2028년부터 시행 예정인 ‘서울시 온실가스 총량제’에 대비하여, 코람코의 운용 자산은 용도별 표준 배출 허용량 대비 우수한 성과를 기록하고 있습니다. 이는 시장의 요구에 적시 대응하지 못해 발생 할 수 있는 유무형의 손실인 ‘브라운 디스카운트(Brown Discount)’ 리스크를 사전에 관리하고 있음을 의미합니다.



GRESB 2025 평가  
5 Star 획득(4년 연속)

코람코는 글로벌 부동산 ESG 벤치마크인 GRESB 평가에서 운용사 ESG 경영 수준(Management Component) 부문 30점 만점을 기록하며, 글로벌 수준을 상회하는 독보적인 거버넌스 역량을 입증했습니다. 이는 개별 자산의 물리적 환경 성과를 넘어, 코람코의 전사적 ESG 정책과 투명한 경영 체계가 세계 최고 수준의 공신력을 갖추었음을 의미합니다.

2025년 평가 결과, 마제스타시티타워2가 역대 최고점인 96점을 기록하며 4년 연속 5 Stars를 획득한 것을 비롯해, 지난 과거 참여기간 동안 TP타워와 케이스퀘어 DC 등 주요 개발 자산들이 ‘글로벌 섹터 리더’로 선정되는 괄목할만한 성과를 거두었습니다. 코람코는 이러한 성과에 안주하지 않고, 2026년에는 성수 권역의 신규 개발 자산인 ‘Corner 360’을 GRESB 평가에 참여시켜 글로벌 수준의 ESG자산 역량을 다시 한번 증명할 예정입니다. 이를 통해 우량 임차인을 선제적으로 유치하고 자산의 경쟁력을 극대화함으로써, 투자자들에게 차별화된 ESG 가치를 지속적으로 제공할 것입니다.



운용사 ESG 경영 수준  
30점 만점 획득(4년 연속)



마제스타시티 타워2

- 4년 연속 5 Stars
- 아시아섹터리더(2022, 23, 25)
- 국내 1위(2022, 23)



이스트센트럴타워

- 4년 연속 5 Stars
- 동아시아 2위(2024)



TP타워(개발)

- 글로벌섹터리더(2023)
- 국내 1위(2023)



케이스퀘어 DC(개발)

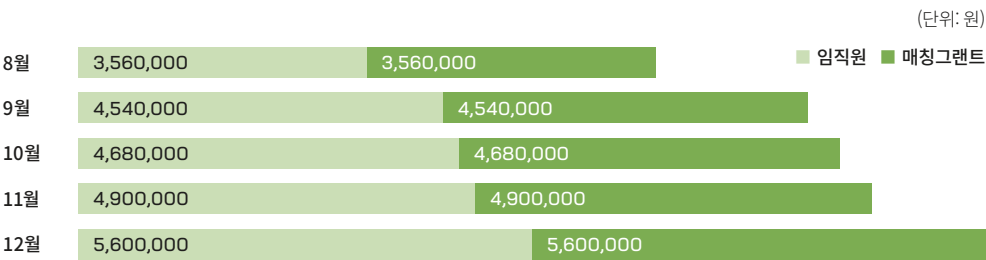
- 글로벌섹터리더(2024)
- 글로벌 1위(2024)

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

\* 출처: 내부 자료, 2025년 12월 말 기준

코람코 다함께 행복펀드  
임직원 나눔을 통한  
사회적 책임의 실천

코람코는 나눔의 가치를 실현하기 위해 2023년부터 ‘코람코 다함께 행복펀드’라는 독자적인 사회공헌 프로그램을 운영하고 있습니다. 임직원이 매월 급여의 일정액을 기부하면 회사가 동일한 금액을 출연하는 매칭그랜트(Matching Grant) 방식을 통해 우리 주변의 소외된 이웃과 저소득층 아동들을 지속적으로 후원합니다. 코람코는 2025년 임직원의 자발적 참여율이 전년 대비 큰 폭으로 상승하며, 기업과 구성원이 함께 성장하는 진정한 나눔의 문화를 정착시켰습니다. 특히, 전사적으로 8월부터 임직원들을 독려하여 2025년 12월 에는 약 96%의 임직원이 다함께 행복펀드에 가입하여 매월 급여의 일정액을 자발적으로 기부하고, 회사가 이에 동일한 금액을 추가로 출연하는 ‘매칭그랜트(Matching Grant)’ 방식을 통해 기금의 규모와 지속성을 확보했습니다.



코람코는 2026년 1월, 다문화 가정 자녀 및 소외계층 청소년들의 교육 격차 해소를 위해 사단법인 한마음교육봉사단과 협약을 맺고 사회공헌 외연을 대폭 확장하였습니다. 이번 협약은 단순한 일회성 기부를 넘어, 우리 사회의 인적 자원을 육성하고 진정한 사회통합에 기여하고자 하는 코람코 ESG 경영의 핵심 가치를 담고 있습니다. 기탁된 성금은 한마음교육봉사단이 운영하는 ‘한마음글로벌스쿨’ 및 ‘다문화 엄마학교’ 등 교육 인프라 개선과 장학 사업에 집중 투입됩니다.



ULI 그린프린트 전략  
글로벌 표준 운영 최적화를 통한  
실질적 자산가치 Real Value 구현

코람코는 2025년 5월, 국내 운용사 중 선도적으로 글로벌 부동산 가이드라인인 ULI(Urban Land Institute) Greenprint의 핵심 회원으로 가입하였습니다. 이는 단순히 글로벌 트렌드를 따르는 것을 넘어, 전 세계 리딩 GP(BlackRock, Brookfield 등)들과 어깨를 나란히 하며 글로벌 LP들이 요구하는 최고 수준의 기후 스튜어드십(Climate Stewardship)에 선제적으로 부응하기 위함입니다.

코람코는 ULI Greenprint의 글로벌 벤치마크 데이터를 자산 관리 프로세스에 도입하여, 단순한 비용 절감을 넘어 NOI(순운영소득) 극대화를 통한 실질적인 Alpha 수익을 창출하고자 합니다. 이를 통해 기후 리스크로 인한 자산 가치 하락(Brown Discount)을 방어하고, 매각 시 Green Premium을 확보함으로써 투자자 수익을 최우선으로 실현하겠습니다.



Global Intelligence



전 세계 1만 개 이상 자산의 데이터와 성능을 직접 비교하는 글로벌 벤치마킹

Knowledge Hub 데이터 연동

자산 성능 객관적 진단

Strategic Action



글로벌 리딩 GP들의 Best Practice를 현장에 즉각 이식하는 탈탄소 솔루션

내재탄소 가이드라인 수립

Impact Lab 최신 기술 도입

Real Value Alpha



단순 관리를 넘어 수익률(Alpha)을 창출하는 실질적인 자산 가치 제고 전략

OPEX 최적화 및 NOI 증대

Exit 시 Green Premium 확보

신뢰와 믿음, 그 너머  
코람코는 수많은 최초의 발자취를 남기며  
부동산금융시장의 혁신을 만들어 왔습니다.

지식과 신뢰로 새로운 가치를 창출해 온 25년,  
코람코의 역사에는 숫자로 표현되는  
성과 그 이상의 의미가 담겨 있습니다.

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