

ABOUT OUR
GREATEST COMMITMENT

코람코자산신탁
준법감시인 심사필 제23-0009호
(2023.12.20~2026.12.19)

2023 KORAMCO TCFD Report

KORAMCO 



CONTENTS

Introduction	03
Governance	08
Strategy	09
Risk Management	16
Metrics & Targets	18

About This Report

개요

기후위기는 기존 패러다임의 시장, 정책 및 법률, 그리고 기술에 변혁을 일으키고 있습니다. 이러한 변혁과 기후변화로 인해 기업과 사회는 예상치 못할 위험과 기회를 마주하고 있습니다. 이에, 주요 20개국(G20) 재무장관회의 금융안정위원회(FSB, Financial Stability Board)가 기후변화 관련 재무정보 공개를 위한 글로벌 협의체로 TCFD를 지난 2015년에 설립하였습니다.

코람코자산신탁과 자회사 코람코자산운용 (이하 '코람코')은 기후변화 관련 재무정보공개 협의체(TCFD, Task Force on Climate-Related Financial Disclosures)의 권고안에 따른 기후변화 대응 활동에 대한 의지와 노력을 본 보고서에 담았습니다. 코람코는 기후변화가 비즈니스 활동에 미치는 영향을 분석하고 대응을 위한 전략과 이행 체계에 대해 이해관계자들에게 투명하게 공개하고자 2023년 처음으로 TCFD 보고서를 발간합니다.

코람코가 직면한 기후 리스크, 이를 저감하기 위한 그간의 활동과 성과는 물론 기후 위기 속 새롭게 부상하는 비즈니스 기회에 대한 내용들로 이해관계자들과 지속적으로 소통해 나가고자 합니다.

보고 범위

본 보고서는 코람코가 사업을 영위하는 국내 사업장을 조직 경계로 설정하고, 기타 간접배출로는 코람코가 자산운용하는 국내 실물자산을 투자관련 배출량으로 포함하였습니다.

※ 본 보고 범위는 외부 전문기관에 의한 제3자 검증을 실시하였습니다.

범위 : Scope 1, Scope 2, Scope 3 (오피스 섹터)

발간 일자

2023년 12월

보고서 관련 문의

ESG 전략팀, ESG@koramco.com

2023년 1월, 세계경제포럼(WEF: World Economic Forum, 다보스포럼)은 전 세계가 직면한 위험 요인들을 담아 “Global Risks 2023”을 발표하였습니다. 이 보고서에서 언급된 위험들은 실현될 경우 세계 GDP 뿐만 아니라 인류생존, 자원, 국제질서 등에 매우 치명적이고 심각한 영향을 미칠 것으로 우려되고 있습니다.

특히 우리가 올해 이 보고서에 주목해야 하는 이유는, 10년 내 예견되는 중장기 위험 1위부터 4위까지가 모두 기후변화와 직접적 연관이 있는 것들이기 때문입니다. 이는 기후변화가 더 이상 미래세대의 문제가 아닌 우리에게 직면한, 우리의 문제임을 보여줍니다.

기후변화로 인한 위험은 금융자산에도 영향을 미칩니다. 기후변화에 따른 기상이변은 자산가치 하락을 유발하여 리스크로 작용합니다. 또한, 각국에서 시행하는 다양한 기후 정책, 규제 및 사회적 요구가 강화됨에 따라 투자의 수익성을 감소시키거나 비용을 증가시키는 요인으로 나타나게 됩니다. 이에 코람코는 2023년 1월 글로벌 ESG 이니셔티브 TCFD(Task Force on Climate-Related Financial Disclosures)에 가입하고, 이를 지지할 것을 선언하였습니다. 우리는 TCFD 보고서의 발간을 통해, 자산가치에 대한 보다 정확하고, 투명하며, 충분한 정보를 투자자 등 이해관계자 여러분에게 제공하고자 합니다.

이미 코람코는 지난 2021년 기후변화에 대응하고 지속 가능한 세상을 만들기 위해 ‘ESG경영’을 선언한 바 있습니다. 그리고 운용자산의 온실가스 배출량 감축을 위해 많은 노력을 기울이고 있습니다. 우리의 이러한 노력들이 모여 결국 투자자 등 이해관계자에게 장기적으로 더 높은 가치를 제공해 줄 수 있다고 믿습니다. 또한 인류가 탄소중립시대에 보다 가까이 다가갈 수 있도록 돕는, 위대한 밑거름이 될 것이라고 확신합니다.

언제나 코람코를 향해 보내주시는 신뢰와 응원에 무한한 감사를 드립니다. 고맙습니다.

윤 용 로

윤 용 로

코람코자산신탁 회장 겸 ESG 위원장



회사 개요

코람코는 창사이래 우리나라 부동산금융 선진화를 위해 꾸준히 노력해 왔으며 대한민국 부동산금융 선도 기업으로 입지를 공고히 하고 있습니다. 당사가 투자하고 운용하는 부동산이라는 물리적 공간은 인간의 삶 문화 발전을 위한 활동이 이루어지는 중요한 공간입니다. 유엔환경계획(UNEP) 보고서에 따르면, 전 세계 탄소배출량의 38%가 부동산 개발(10%) 및 운용 단계(28%)에서 발생하고 있습니다. 탄소 중립을 위해서는 부동산 분야에서 상당한 양의 탄소배출량 감축이 필연적입니다. 코람코도 부동산금융 선도 기업으로서 기후위기에 대한 역할과 책임을 갖고 기후변화 대응 전략을 충실히 이행하여 기후변화로 인한 리스크를 기회로 전환해 나가기 위해 노력하고 있습니다.

2022년 코람코는 Scope1, Scope2 외 Scope3 (리츠 및 부동산펀드 전 실물자산)의 <온실가스배출량>, <화석연료 및 신재생 에너지 사용량> 데이터를 측정하고 수집 및 모니터링이 가능한 시스템을 자체적으로 개발하였습니다. 현재 그 결과를 기반으로 자산운용 담당자를 포함 자산관리자, 시설관리자와 유기적인 협력을 통해 각 자산별 연 단위 온실가스 감축 계획을 구체적으로 수립하고, 이의 달성을 위한 노력을 지속해 나가고 있습니다.

일반현황 (2022년 기준)

회사명	코람코자산신탁	코람코자산운용
설립일	2001년 10월 24일	2010년 1월 20일
직원현황	281명	108명
주요 주주	LF (지분율 67.08%)	코람코자산신탁 (지분율 100%)
사업분야	- 리츠설립 및 자산관리 - 부동산집합투자업 - 부동산신탁 및 대리사무 - 정비사업의 시행 및 정비 용역	- 부동산 및 특별자산 집합투자업 - 부동산개발업 - 전문사모집합투자업 및 투자자문
총 자산	5,778 억원	715 억원
매출액	1,972 억원	437 억원
영업이익	906 억원	233 억원

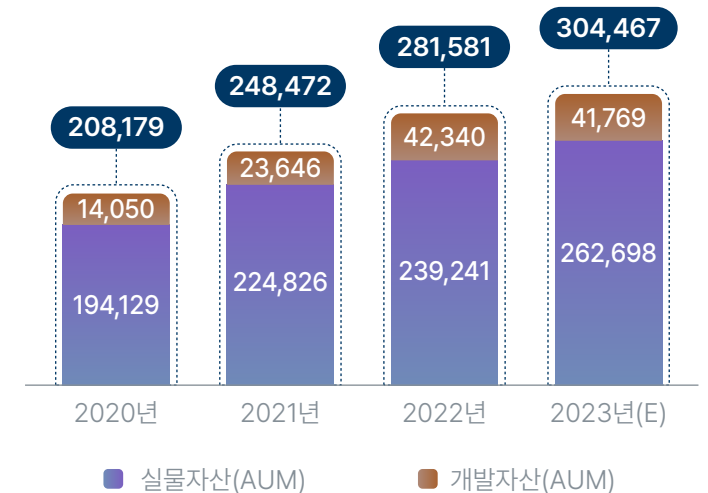
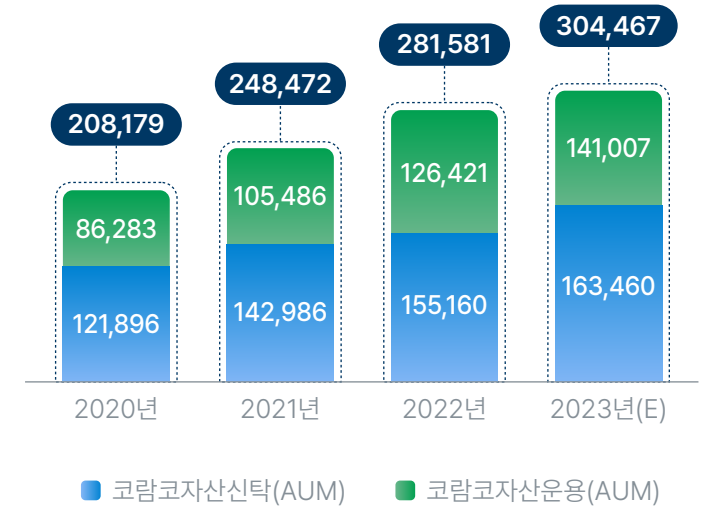
*출처 : 전자공시시스템 감사보고서, 당사 내부자료

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

총 운용자산 규모

출처 : 당사 내부자료

(단위: 억 원)



Our Greatest Commitment
for Our Climate Action

대한민국 부동산금융의 선도 기업을 넘어
'지속가능한 세상을 만드는 것', 코람코의 약속입니다.



2023

전 실물자산 포트폴리오
온실가스감축 목표관리 시행

2030

실물자산 포트폴리오
2022년 대비 15%
에너지사용량 감축 달성

코람코 사업장
온실가스 배출량
2022년 대비 50% 감축

2040

실물자산 포트폴리오
2022년 대비 30%
에너지사용량 감축 달성

코람코 사업장
탄소중립 달성

2050

실물자산 포트폴리오
탄소중립 달성

코람코 TCFD 대응 방향

코람코는 기후변화 관련 위험과 기회에 대한 거버넌스와 투명성을 향상시키기 위해, 2023년 1월 TCFD 지지를 선언하였습니다. 그리고, 동년 12월에 TCFD 첫 보고서를 발간하게 되었습니다. 코람코는 기후변화로 인한 영향을 사업 전반과 재무적인 의사결정에 통합할 수 있도록 TCFD 권고사항에 따른 대응을 준비하고 있습니다.





기후변화 관련 거버넌스

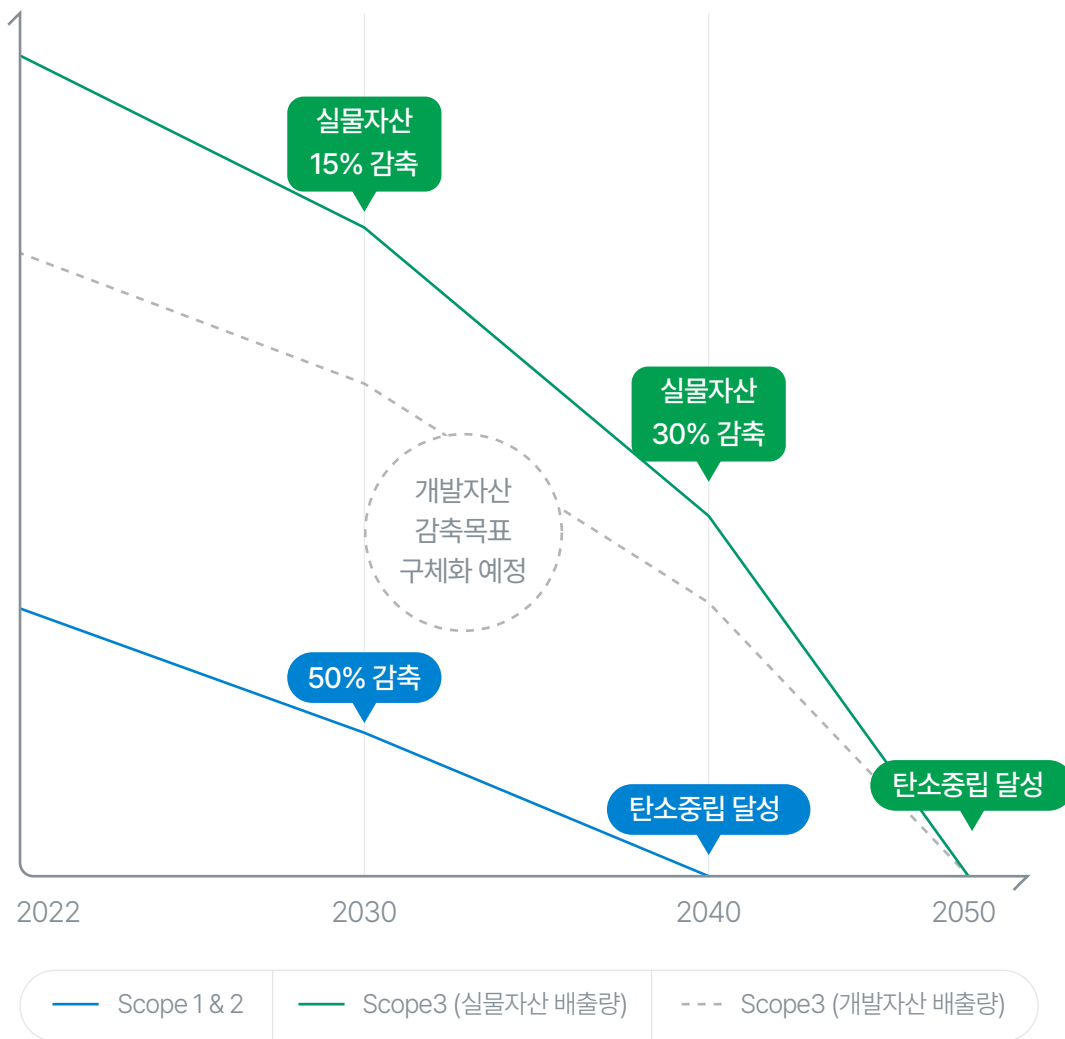
코람코는 ESG경영을 위한 책임 있는 역할 수행을 위해 ESG거버넌스를 구축하여 운영하고 있습니다. 코람코 ESG 거버넌스는 코람코 전사 차원의 ESG위원회 및 그 하위 조직으로 구성되어 있습니다. ESG위원회는 분기 1회 개최를 원칙으로 회장 주관 하에 주요 경영진이 참여하고 있습니다.

2021년 10월에 신설된 ESG위원회는 회사 전반의 ESG 경영 전략을 검토하고, 관련 성과를 주기적으로 모니터링을 합니다. 특히, Net Zero 이행, 기후변화 대응 리스크 관리, 자산의 에너지효율화, 온실가스 배출량 관리 등과 같은 활동이 비즈니스 전 영역에 이뤄질 수 있도록 지원하고 있습니다.

ESG 위원회 보고 안건

회차	개최일	회의 주요 내용
1	2022. 9. 7	- 코람코 ESG 방향 및 추진사항 - 코람코 운영자산 에너지관리 체계 구축
2	2023. 8. 2	- 글로벌 ESG 공시 현황 및 정책 배경 - 운영자산 온실가스 감축 전략
3	2023. 11. 22	- 글로벌 ESG 공시 현황 및 ESG 리스크 관리 - 코람코 ESG 정책과 온실가스 관리 방향

온실가스배출량



코람코 Net Zero 접근법

Scope 1&2 Approach

코람코는 조직 경계 내의 Scope 1, 2에 대하여 2040년까지 탄소 중립을 달성할 것입니다. 고효율 에너지 건물로 사무실 이전, 신재생 에너지 최적 활용, 임직원 에너지 절감 활동 등을 통해 2030년까지 2022년 대비 50% 절감을 달성할 계획입니다

Scope 3 Approach

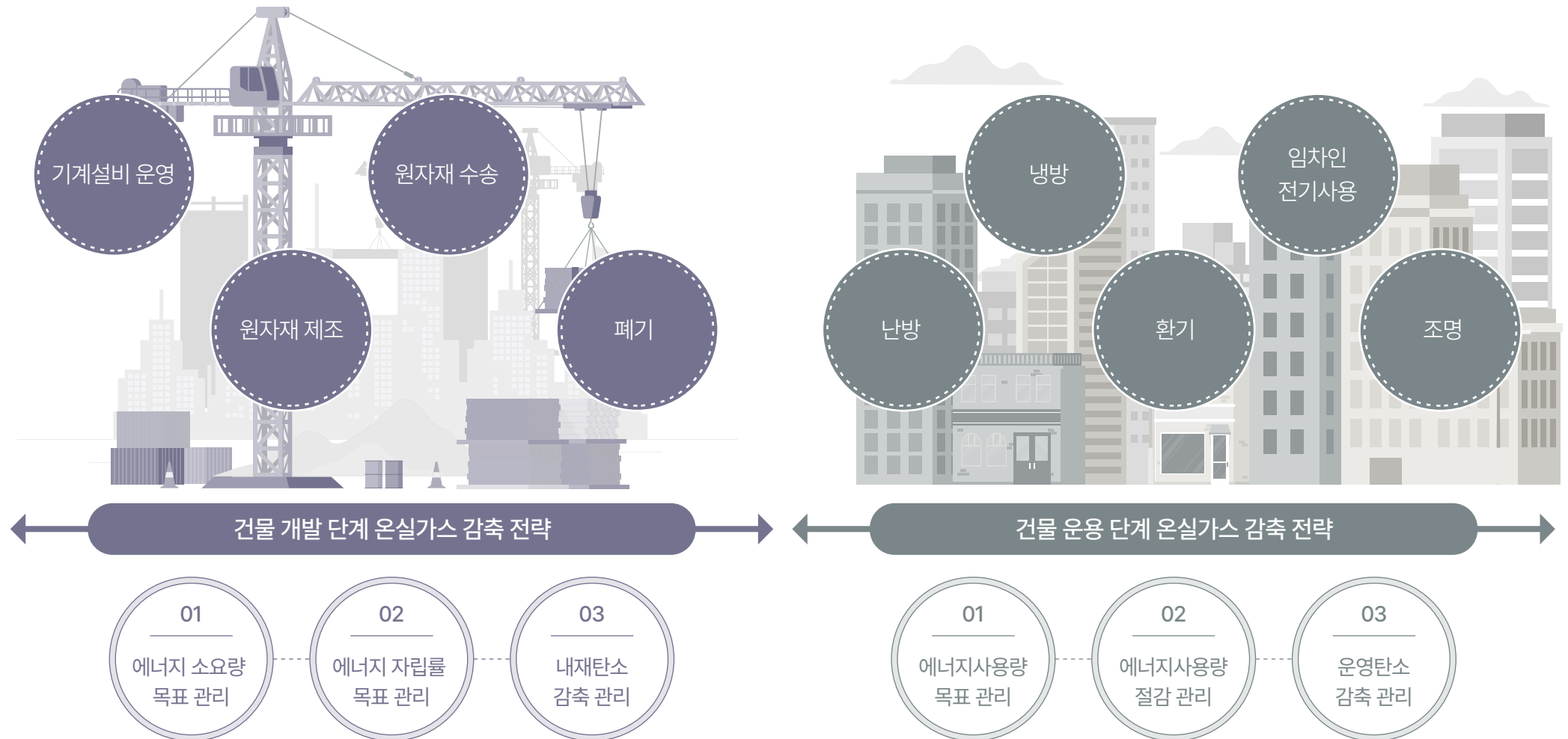
코람코는 운용 중인 실물 자산의 온실가스배출량 감축에 대해 매년 감축 목표를 설정하여 2050년까지 탄소중립을 달성할 것 입니다.

에너지효율화를 통해 2022년 대비 42.2% 에너지사용량을 절감할 계획입니다. 이는 국가 에너지 전환에 따른 공급 전력의 저 탄소화에 따른 배출량 감소(57.8% 감축)를 반영한 계획입니다.

개발하는 자산에 대해서도 제로에너지 건축물 개발, 친환경 원자재 사용을 통한 내재탄소 감축 등에 대한 노력도 구체화할 예정입니다.

코람코 Net Zero 전략

대한민국 정부가 2050 탄소중립을 선언함에 따라, 코람코도 비즈니스 내에 탄소를 감축할 수 있도록 대응 전략을 수립하고 있습니다. 코람코는 부동산금융 전문회사로서 주로 건물부문에서 온실가스배출량이 발생합니다. 부동산 금융 활동으로 인해 건물의 개발과정과 운용과정에서 온실가스가 배출되기 때문에, 각 과정에 대해서 감축 전략을 수립하고 이행하고 있습니다.

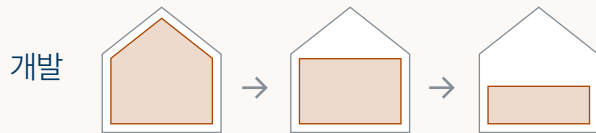


코람코 Net Zero 이행 계획

코람코는 자산운용사 특성 상 자산을 매입하여 운용 후 매각하는 과정을 갖습니다. 이 과정은 평균 약 5~7년 정도가 소요되어 부동산 자산의 개발·운용 단계에서 탄소 감축 계획과 이행이 중요합니다. 코람코는 자산의 개발·운용 전략에 탄소 감축 계획을 내재화하고 있습니다. 자산을 개발할 경우, 저탄소 건축물을 구현하고 저탄소 원자재를 사용하여 운영탄소 및 내재탄소를 최소화하도록 노력하겠습니다. 이미 건축이 완료된 자산을 매입하여 운용 시, 운용 기간 동안의 에너지 절감 목표를 수립하여 운영탄소를 감축할 수 있도록 하겠습니다. 또한 자산이 리모델링을 하거나 폐기할 시, 폐기물 재활용율을 100% 달성하여 내재탄소를 최소화할 계획입니다.

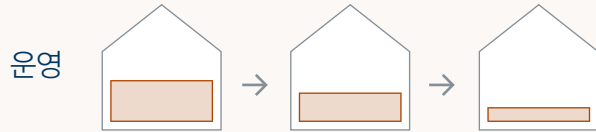
운영탄소 감축

■ 운영탄소 (kgCO₂eq/m²)



“자산 개발 시 지속적으로 저탄소 신기술 및 신재생에너지 시스템을 도입하여 저탄소건축 구현”

- 설계단계에서 냉·난방 에너지사용량 최소화 할 수 있는 패시브 디자인 적용
- 액티브 설계기법을 통한 설비효율 향상으로 에너지 소요량 최소화
- 신재생에너지 최적 적용으로 에너지자립률 최대화

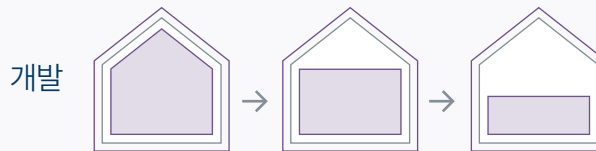


“자산을 매입 운용하여 저탄소 자산으로”

- 매입단계에서 에너지 절감 목표 수립과 이에 따른 사업계획 반영
- 데이터 기반의 에너지사용 분석 및 설비 운영상태 분석 기반의 에너지사용량 절감
- 친환경 임대차 동의서 진행을 통한 임차인 에너지사용량 절감
- 에너지절감을 위한 이해관계자 협력 강화

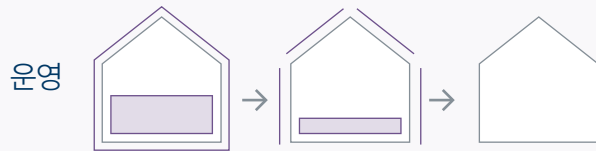
내재탄소 감축

■ 내재탄소 (kgCO₂eq/m²)



“자산 개발 시 건설기계 장비 전기화와 저탄소 원자재 적용 비율 확대”

- 시공 시, 화석연료의 장비 사용의 최소화 및 전기 건설기계 장비 사용 확대
- 건축 단계에서의 원자재를 저탄소 원자재의 사용 비율 확대
- 내재탄소 절감 시공법 확대 적용



“저탄소 제품 사용 확대와, 건물 폐기 단계에서의 재활용 100% 달성”

- 인테리어, 리모델링 시 저탄소 제품 사용 적용 장려
- 건물 폐기시, 폐기물 재활용 100% 달성



**Global Sector
Leader**
(Development 2023)

Case Study

여의도 TP 타워 (KOCREF TP)

코람코는 친환경 자산을 개발하는데 목표가 있습니다. 코람코의 대표 개발 자산인 여의도 TP타워는 패시브 디자인과 액티브 기술을 최적 적용하여, 단위 면적당 36.2 CO₂ kg/m²의 온실가스 배출량(예상) 자산을 개발하였습니다. 신재생에너지인 지붕형 태양광, BIPV, 지열에너지, 연료전지 등 최대한 적용하였습니다. 또한, 내재탄소를 감축하기 위해 저탄소 건축자재를 적용하였습니다. 이에 따른 결과로 GRESB 2023에 참여하여 Global Sector Leader에 선정되었습니다.

개발자산 목표

단위면적당 CO ₂ 배출량	에너지 요구량	에너지 소요량	신재생에너지 생산량	저탄소 건축자재 적용율
36.2 kg/m ²	77.7 kWh/m ²	113.4 kWh/m ²	15.9 kWh/m ²	7.3%

*출처: 당사 내부자료

2022년 공사기간 자원관리 현황

온실가스	☒ 2022 공사기간 온실가스 배출량 목표 : 1,626 tCO ₂ ☒ 2022 공사기간 온실가스 배출량 실제 : 779 tCO ₂ ☒ 공사기간 중 온실가스 배출량 목표대비 52% 절감
수자원	☒ 2022 공사기간 수자원 사용량 목표 : 13,496 ton ☒ 2022 공사기간 수자원 사용량 실제 : 11,526 ton ☒ 공사기간 중 수자원 사용량 목표대비 15% 절감
폐기물	☒ 개발과정에서 발생한 폐기물 재활용률 100%

*출처: 당사 내부자료



**Asia Sector
Leader**
(Standing 2022, 2023)

Case Study

마제스타시티타워2 (KOCREF 41 REIT)

코람코는 실물자산 대상으로 온실가스 감축 목표관리를 시행하고 있습니다. 코람코의 대표 친환경 운용 자산인 마제스타시티타워2는 매년 에너지 절감 방안을 수립하여 온실가스 감축을 이행하고 있습니다. 이에 따른 결과로 GRESB 2022에 첫 참여하여 Asia Sector Leader로 선정되었습니다. 금년 GRESB 2023에도 Asia Sector Leader로 2년 연속 선정되는 성과를 보이고 있습니다.

2022년 목표관리 성과

가스 사용량	신재생 발전량	물 사용량	물 재활용률	폐기물 배출량	폐기물 재활용률
14% 감소	2%p 증가	18% 감소	39%p 증가	23% 감소	86%

*출처 : 당사 내부자료

2023년 목표관리 계획

전기	☒ 임차인 참여 에너지 절감 프로그램 진행 ☒ 로비 회전문 가동일 조정	☒ 냉·난방기 온도설정 변경
가스	☒ 보일러 및 냉온수기 저녹스버너 사용 ☒ 냉·난방 공급온도 조절	☒ 냉온수기 가동시간 조절 ☒ 공조설비 VAB PCB 점검 및 교체
수자원	☒ 노후 부속품 교체 ☒ 중수도 정화설비 청소	☒ 중수도 정화설비 청소
폐기물	☒ 일회용품 사용 자제	

*출처 : 당사 내부자료

기후변화 관련 위험

기후변화는 다양한 리스크 요인을 내포하여, 부동산 자산의 운용기간 동안에 재무적인 영향을 줄 수 있습니다. 따라서, 기후 리스크는 코람코 부동산 운용자산을 대상으로 하며, TCFD 권고에 따라 전환리스크와 물리적리스크로 분류하였습니다. 코람코는 기후변화 요인을 정책 및 법률, 기술, 시장, 평판 영역과 물리적 기후 측면에서 정의하고 단기(0~5년), 중기(6~10년), 그리고 장기(11~20년) 관점에서 미칠 영향을 검토하였습니다.

분류	항목	구분	잠재적 재무 영향	단기	중기	장기
전환 리스크	정책 및 법률	도시를 중심으로 건물의 ESG 정책 및 규제 강화	- 친환경 자산 개발로 인한 개발 비용 상승 - 건물의 온실가스 배출 규제 강화로 인한 운영 비용 증가	✓	✓	✓
	기술	친환경·저탄소 부동산 건물의 전환	- 친환경 원자재 및 에너지 고효율 설비 적용으로 인한 공사비 증가 - 에너지 효율 향상, 기후변화 리스크 저감을 위한 설비 투자 비용 증가	✓	✓	✓
	평판	이해관계자의 부정적 피드백 증가	친환경 정보공개, 기후변화 대응 활동 불이행에 따른 기업 평판 악화에 따른 수익 감소		✓	✓
	시장	임차인 및 투자자의 친환경 건물 선호도 변화	친환경 기준 미달 건물 임차인 기피에 따른 임대료 및 건물 가치 하락		✓	✓
물리적 리스크	급성	태풍, 홍수, 산불 등 극심한 기후 현상의 빈도 증가 및 강도 강화	급진적인 이상기후현상(폭우, 홍수 등)으로 자산 손상과 지역사회 피해로 인한 부동산 가치 하락		✓	✓
	만성	해수면 상승, 평균 기온 상승, 만성적 혹서 등을 유발하는 기후 패턴의 장기적 변화	점진적인 이상기후현상(폭염, 한파 등)에 따른 에너지 소비량 증가로 인한 비용 증가		✓	✓

기후변화 관련 기회

기후변화는 기업에 위기인 동시에 새로운 비즈니스 영역을 창출할 수 있는 전략적 기회입니다. 따라서, 코람코는 기후변화에 대응하기 위해 기후 리스크는 최소화하며 탄소집약도를 낮출 수 있는 사업으로 전환하고 있습니다. TCFD 권고안에 따라 기회 요인을 자원효율성, 에너지자원, 제품, 서비스, 시장으로 구분하였습니다. 코람코는 부동산 전문 자산운용사로서 저탄소 자산 개발 및 운용을 통해 기후 리스크를 낮추는 동시에 그린 프리미엄 시장 창출의 기회로 활용하고자 합니다.

분류	항목	구분	잠재적 재무 영향	단기	중기	장기
기회 요인	자원효율성	수자원 효율성 제고 재활용 및 폐기물 관리 체계 개선	수자원, 폐기물 관리 등 순환경제를 통한 자원 효율성 향상 및 비용 절감	✓	✓	✓
	에너지자원	친환경(저탄소 및 신재생) 에너지원 사용 확대	에너지 고효율 저탄소 건축물 장기적 운영 비용 절감에 따른 수익성 향상	✓	✓	✓
	제품	저탄소 자산 개발	친환경, 제로에너지 건축물 신규 개발을 통한 부동산 상품의 가치 상승		✓	✓
	서비스	저탄소 자산 운용	기존 노후화된 자산을 친환경 리모델링을 통한 부동산 상품의 가치 상승		✓	✓
	시장	기후변화 대응 관련 시장 진출	시장·정책 요구사항인 저탄소·친환경 부동산 선호도 증가로 인한 그린 프리미엄 효과		✓	✓

기후변화 관련 위험·기회 중대성 평가 결과

코람코는 부동산금융업계 분석, 문헌 조사 등을 통해 기후변화 리스크 및 기회 요인을 구성하고, 사업 영향과 발생가능성을 기준으로 중대성 평가를 수행하였습니다. 분석 결과 사업 영향과 발생가능성 모두 높은 상위 2개 요인은 정책 및 법률 규제와 시장이 가장 큰 관련이 있습니다. 친환경 자산 개발과, 운영 자산 에너지 저감을 위한 설비 투자 확대로 비용 상승이라는 리스크가 발생할 수 있지만, 해당 변화에 선제적 대응으로 저탄소·친환경 부동산을 시장에 제공하여 부동산 상품 가치가 상승할 가능성이 있습니다.

이행 리스크

- 1 정책·법률**
 - 친환경 자산 개발로 인한 개발 비용 상승
 - 온실가스 배출 규제 강화로 인한 운영 비용 증가
- 2 기술**
 - 저탄소 원자재 및 기술 적용으로 인한 공사비 증가
 - 운영자산 에너지 저감을 위한 설비 투자 확대
- 3 평판**
 - 친환경 정보공개, 기후변화 대응 활동 불이행에 따른 기업 평판 하락
- 4 시장**
 - 친환경 기준 미달 건물 임차인 기피에 따른 임대료 및 건물 가치 하락

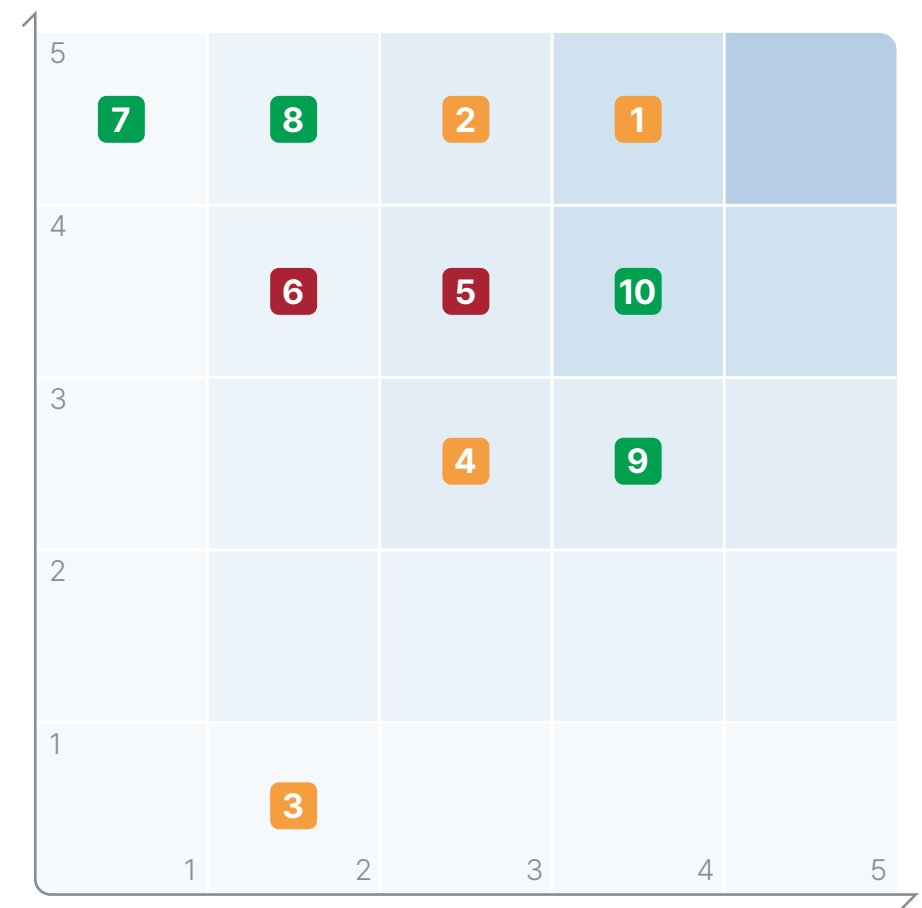
물리적 리스크

- 5 급성**
 - 급진적인 이상기후현상(폭우, 홍수 등)으로 자산 손상과 지역사회 피해로 인한 부동산 가치 하락
- 6 만성**
 - 점진적인 이상기후현상(폭염, 한파 등)에 따른 에너지 소비량 증가로 인한 비용 증가

기회

- 7 자원효율성**
 - 자원 효율 관리에 따른 자원 효율성 향상 및 비용 절감
- 8 에너지자원**
 - 에너지 고효율, 친환경 건축물 운영에 따른 운영 비용 절감
- 9 제품·서비스**
 - 친환경 건축 개발을 통한 부동산 상품 가치 상승
 - 친환경 리모델링을 통한 부동산 상품 가치 상승
- 10 시장**
 - 시장·정책 요구사항인 저탄소·친환경 부동산 선호도 증가로 인한 그린 프리미엄 효과

발생 가능성

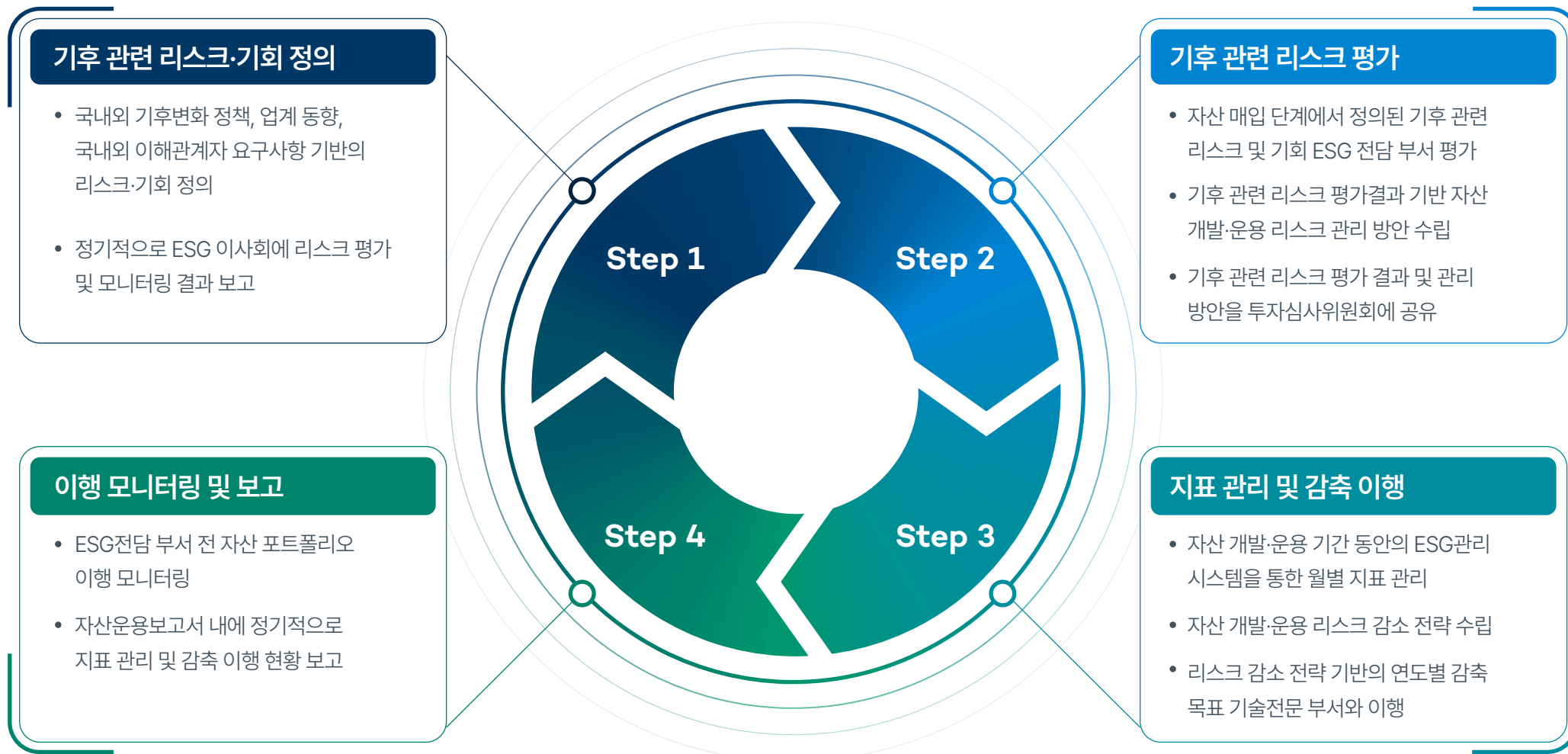


* 사업 영향: 기후변화로 인한 위험 및 기회의 영향이 코람코 운용자산에 발생할 수 있는 잠재적 사업영향 금액 산정하여 반영

사업 영향

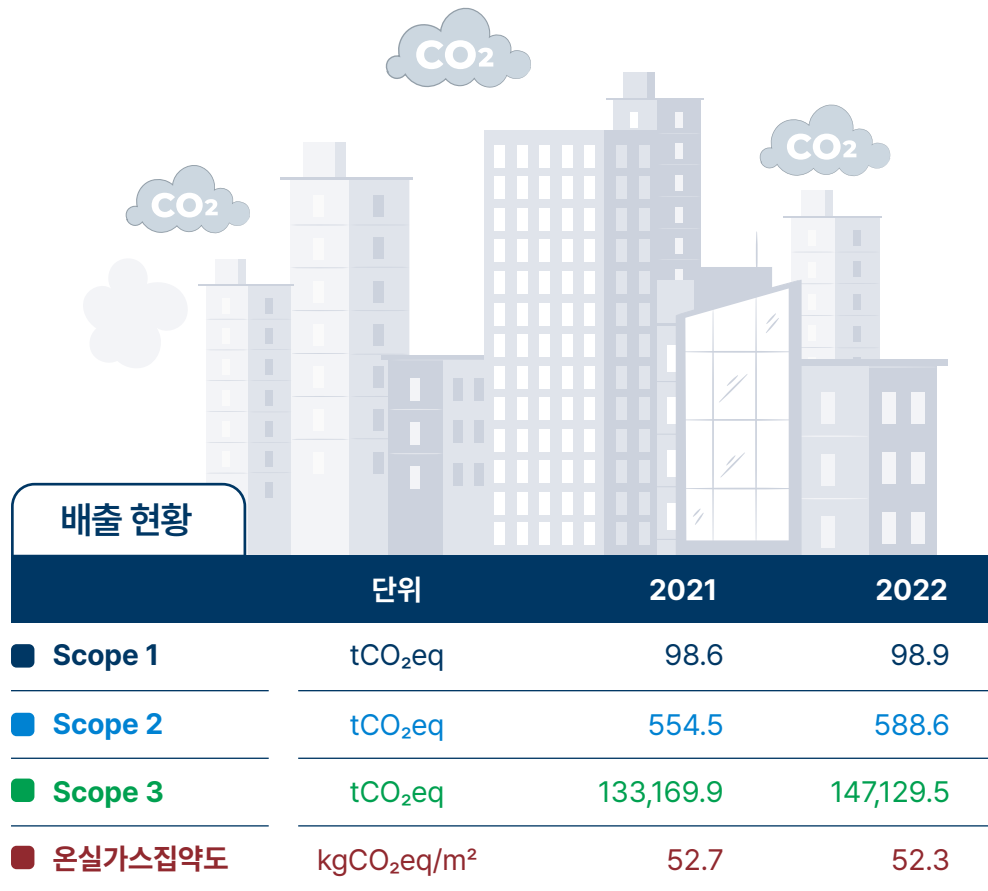
기후변화 리스크 관리 체계

코람코는 기후변화 리스크를 중대 리스크로 인식하고, 기후변화 리스크 관리 프레임워크를 구축해 전 자산의 기후 리스크를 관리하고 있습니다. 자산의 기후 위험 및 기회 평가 결과에 따라 운용기간 동안 위험을 최소화하고, 기회로 전환하기 위한 자산 개발·운용 전략을 수립하고 있습니다.

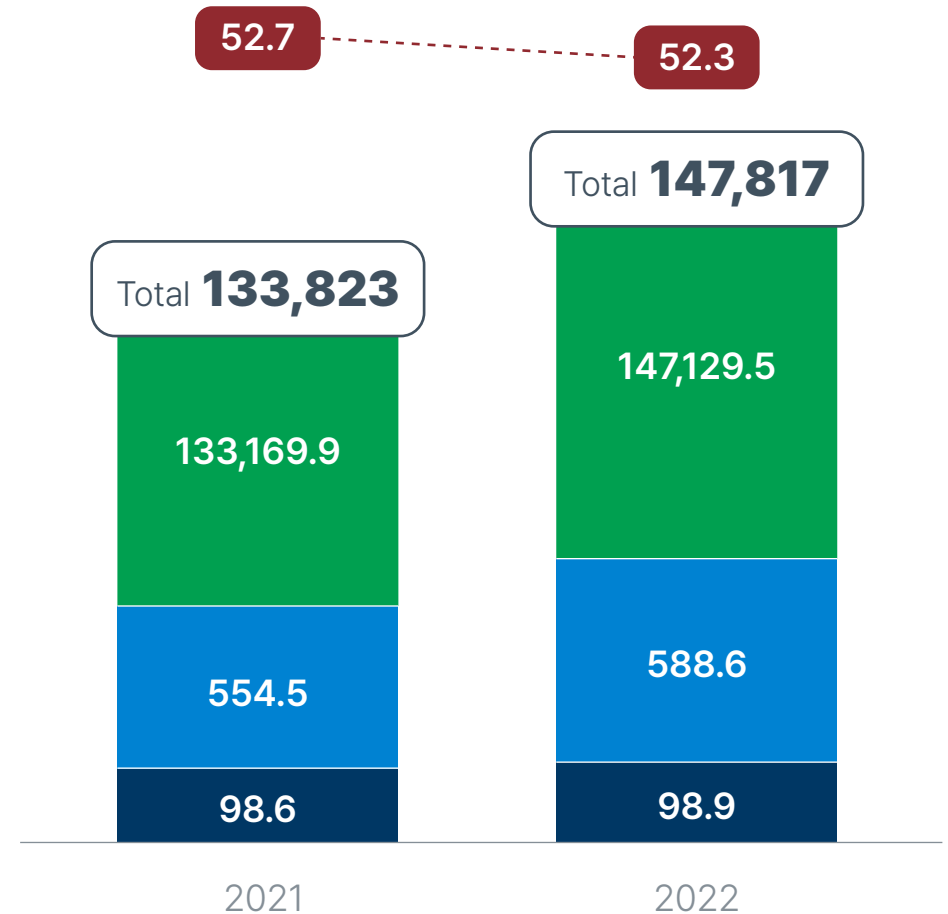


온실가스 배출 현황

코람코는 종합부동산금융 회사로 온실가스배출 관리를 위해 자사와 실물 운용자산의 에너지사용량을 관리하고 있습니다. 자산운용사는 운용규모가 커질수록 자산운용 배출량이 증가할 수 밖에 없는 특성을 가지고 있습니다. 따라서 코람코는 부동산 산업을 고려하여 운용 자산의 온실가스배출량은 절대량보다 온실가스집약도 ($\text{kgCO}_2\text{eq/m}^2$)를 관리 지표로 활용하고 있으며, 자산 유형별로 관리하고 있습니다. 현재, 코람코는 Scope3로 실물운용자산 배출량만을 포함하고 있습니다.



*출처 : 당사 내부자료



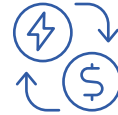
온실가스 감축 목표와 이행 현황

코람코는 2050년까지 탄소중립 달성을 위해 재생에너지 전환, 에너지효율화, 에너지 절약 활동을 전개해 나가고 있습니다. 코람코는 운용자산 감축을 위해 운용기간 동안 자산 특성을 고려한 에너지 절감 목표를 매년 설정하여 온실가스 감축을 이행하고 있습니다. 2023년 첫해, 전 자산의 에너지사용량을 기준년도인 2022년 대비 2.4% 절감하는 목표로 세워, 현재 이행 중에 있습니다. 2024년은 기준년도 대비 온실가스 집약도 4.3% 절감을 목표로 운용자산 특성과 전년도 감축 이행 결과를 고려하여 각 자산별 에너지절감량 목표를 수립할 예정입니다. 이에 따라, 코람코는 2022년을 시작으로 매해 감축 목표와 이행 결과를 공시할 계획입니다.

코람코의 운용자산 감축목표는 서울시 온실가스총량제(안) 건물 유형별 온실가스 배출 목표를 준용하고 있으며, 동일한 지표 기준인 온실가스집약도(kgCO₂eq/m²)로 관리하고 있습니다. 코람코는 온실가스 감축 이행을 위해, 올해 전 자산의 온실가스 감축 계획을 수립하였고 데이터 기반으로 이행 점검을 매달 실시하고 있습니다. 자산의 이해관계자를 위해 자산운용보고서 내에 온실가스감축 이행 결과를 보고 하고 있습니다.

건물 운영 단계의 온실가스감축은 임차인의 건물 이용, 외기 온도 변화, 시설 운영 방법 등 다양한 내·외부의 요인이 복합적으로 연결되어 있기에 여러 이해관계자의 감축 노력이 요구됩니다. 따라서, 코람코는 사내 전문조직(기술실)을 통해 비용 없이, 또는 최소한의 비용으로 에너지를 절감할 수 있는 방법을 발굴하고 있습니다. 또한, 자산운용 담당자를 포함한 자산관리자, 시설관리자와 협력하여 자산의 에너지 절감 아이টে를 도입하는 등 친환경 임대차 동의서 징구 등을 통해 임차인과 함께 에너지 절감을 이행하고 있습니다.

운용자산 에너지 목표 관리



CAPEX, OPEX를 고려한 구체적 에너지관리 절감 전략 수립



AM/PM/FM 및 임차인 협력을 통한 절감 이행



사내 전문조직(기술실)을 통한 에너지효율화

2050년 탄소중립 달성이라는 여정을 위해 코람코는 사내 <Net Zero Innovation Center>를 지난 1월에 설립하여 운영하고 있으며, 외부적으로도 ULI(Urban Land Institute) 산하 건물탄소중립 연구 기관인 Greenprint에 지난 9월에 가입하였습니다. 코람코는 Greenprint 활동을 통해 글로벌 투자자와 함께 투자 자산에 대한 온실가스 배출 저감, 에너지 효율화, 임차인 만족도 개선, 미래지향적 개발사업 추진 방안 등을 논의하고 Net Zero Innovation Center에 관련한 지식들을 공유합니다. 대한민국 부동산금융의 선도 기업을 넘어 '지속가능한 세상을 만드는' 코람코의 약속을 지켜나가겠습니다.

TCFD INDEX

TCFD Recommended Disclosures	보고 위치
Governance	
a) 기후변화와 관련된 위험과 기회에 대한 이사회의 감독	p.8
b) 기후변화와 관련된 위험과 기회를 평가하고 관리하는 경영진의 역할	p.8
Strategy	
a) 조직이 단기, 중기 및 장기에 걸쳐 확인한 기후변화 관련 위험과 기회	p.14~15
b) 기후변화 관련 위험과 기회가 조직의 사업, 전략 및 재무 계획에 미치는 영향	p.9~13
c) 2°C 이하의 시나리오 포함 기후변화 관련된 시나리오를 고려한 경영전략의 유연성	p.9~13
Risk Management	
a) 기후변화 관리 리스크를 식별하고 평가하기 위한 조직의 프로세스	p.16~17
b) 기후변화 관련 위험을 관리하기 위한 조직의 프로세스	p.16~17
c) 기후변화 관련 위험을 식별, 평가 및 관리하는 프로세스가 조직의 전반적인 위험 관리에 통합되는 방법	p.16~17
Metrics & Targets	
a) 조직이 경영전략 및 위험관리 프로세스에 따라 기후변화 관련 위험과 기회를 평가하기 위해 사용한 지표	p.18
b) Scope1, 2와 Scope3 온실가스 배출량 및 관련 위험 공개	p.18
c) 기후변화 관련 위험과 기회 관리를 위해 조직에서 사용하는 목표	p.19

제3자 검증의견서

이 검증의견서는 상호 계약에 따라 (주)코람코자산신탁 및 (주)코람코자산운용을 위해 작성되었습니다.

검증 기준 및 범위

로이드인증원(LRQA)은 (주)코람코자산신탁 및 (주)코람코자산운용(이하 “코람코”)으로부터 2022년도 환경데이터(이하 “보고서”)에 대한 독립적인 검증 제공을 요청 받았습니다. 본 검증은 ISAE 3000 및 ISAE 3410을 활용하여 제한적 보증수준 및 중요성을 기준으로 수행되었습니다.

검증 범위에는 코람코가 자산운용하는 21개 모든 오피스 빌딩들에서의 운영과 관련한 에너지, 재생가능에너지, 온실가스 배출, 물, 폐기물에 대한 데이터 및 정보의 정확성 및 신뢰성 평가가 포함되었습니다.

로이드인증원의 책임은 코람코에 대해서만 국한됩니다. 로이드인증원은 마지막 주석에서 설명한 것과 같이 타인 혹은 타 조직에게 어떤 의무나 책임을 지지 않습니다. 보고서 내의 모든 데이터와 정보의 수집, 취합, 분석 및 제시, 그리고 보고서에 대한 효과적인 내부 통제 유지에 대한 책임은 코람코에게 있습니다. 최종적으로 보고서는 코람코에 의해 승인되었으며, 코람코의 책임이 됩니다.

로이드인증원의 의견

로이드인증원의 접근 방법에 기초한 검증 결과, 검증 과정에서 발견된 모든 오류는 수정되었으며, 모든 중요 측면에서, 아래 표 1에 요약된 데이터 및 정보가 정확하지 않다는 증거는 발견되지 않았습니다. 이 의견은 제한적 보증수준의 검증에 바탕을 두며, 중요성 기준으로서 검증심사원의 전문가적 판단(Professional Judgement)에 기초하여 도출되었습니다.

Note: 제한적 보증수준의 검증에서 증거 수집 범위는 합리적 보증수준의 검증보다 작습니다. 제한적 보증수준의 검증은 사업장에서 원시데이터를 직접 확인하기 보다는 취합된 데이터에 초점을 둡니다. 결과적으로 제한적 보증수준의 검증은 합리적 보증수준의 검증보다 보증 수준이 낮습니다.

로이드인증원의 접근 방법

로이드인증원의 검증은 로이드인증원의 검증 절차에 의거하여 수행됩니다. 본 검증을 위해 증거 수집의 일환으로 다음의 활동들이 수행되었습니다.

- 보고서에 중대한 오류, 누락 혹은 잘못된 사항이 없는지 확인하기 위하여 코람코의 데이터 관리 시스템을 심사하였습니다. 우리는 이를 위해 내부 검증을 포함하여 데이터 처리 절차, 지침 및 시스템의 효과성을 검토하였습니다. 우리는 또한 데이터를 취합 · 편집하고 보고서 초안을 작성하는 핵심 인원들과 면담하였습니다.
- 온실가스 배출량이 한국의 온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침을 사용하여 산정되었는지 확인하였습니다.
- 처리방법별 폐기물 총량 계산에 적용된 가정들은 검토하였습니다.
- 서울특별시에 위치한 그랑서울 및 타임스퀘어를 방문하여 설비들을 확인하였으며, 코람코가 제공하는 추가적인 증거들을 검토하였습니다.
- 2022년도의 환경 데이터 및 기록을 취합 수준에서 검증하였습니다.

로이드인증원의 자격 및 독립성

로이드인증원은 ISO 14065(온실가스 — 온실가스 타당성 평가 및 검증기관 인정 또는 인증에 관한 요구사항) 및 ISO/IEC 17021(적합성평가 - 경영시스템 심사 및 인증을 제공하는 기관에 대한 요구사항)의 인정 요구사항을 만족하는 포괄적인 경영시스템을 이행 및 유지하고 있으며 품질관리기준서1(ISQC1: International Standard on Quality Control 1의 요구사항과 국제윤리기준위원회(IESBA: International Ethics Standards Board for Accountants)의 공인회계사 윤리 강령을 준수합니다.

표 1. 2022년도 21개 오피스 빌딩 환경데이터 요약

직접 온실가스 배출량(Scope 1)	도시가스	98.9 tCO ₂ eq
에너지 간접 온실가스 배출량(Scope 2, 지역기반)	구매 에너지	588.6 tCO ₂ eq
그밖의 간접 온실가스 배출량(Scope 3)	임차인에 할당된 도시가스 및 구매에너지	68,053.0 tCO ₂ eq
	도시가스 및 구매 에너지	183,779.1 MWh
에너지 사용량	재생가능에너지	5,284.3 MWh
물	물 취수량	802,449.3 m ³
	물 재활용량	52,381.0 m ³
폐기물	매립량	617.1 ton
	소각량	945.9 ton
	재활용량	1,327.4 ton

- Note:
- 1) 구매 에너지는 구매 전기 및 열을 포함함.
 - 2) 온실가스 배출량은 운영통제접근법을 통해 통합되었음.
 - 3) Scope 2, 지역기반은 GHG Protocol Scope 2 Guidance 2015에 정의되어 있음.
 - 4) 그밖의 간접 온실가스 배출량(Scope 3)은 GHG Protocol(revised version)에 정의되어 있음.

로이드인증원은 자격, 훈련 및 경험에 근거하여 적절하게 자격이 부여된 검증심사원을 선정하도록 보장하고 있습니다. 적용된 접근 방법이 엄격히 지켜지고 투명하도록 보장하기 위해 모든 검증 및 인증 평가의 결과는 내부적으로 경영진에 의해 검토되고 있습니다.

로이드인증원은 코람코에 대해 본 검증 심사만을 수행하였으므로 독립성 및 공정성에 위배되지 않습니다.

김태경 검증팀장 | 로이드인증원(LRQA)을 대표하여
대한민국 서울특별시 중구 소월로2길 30, T타워 2층 | LRQA 계약번호: SEO00001051 일자: 2023년 7월 7일



로이드인증원 검증의견서
(주)코람코자산신탁 및 (주)코람코자산운용의 2022년도 환경데이터 관련



투자유의사항

- 투자자는 신탁계약에 대하여 부동산신탁회사로부터 충분한 설명을 받을 권리가 있으며, 투자전 상품설명서 및 약관을 반드시 읽어보시기 바랍니다.
- 신탁계약은 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다.