

2025 NPS 특별포럼 “기관투자자의 ESG 정책과 투자전략”

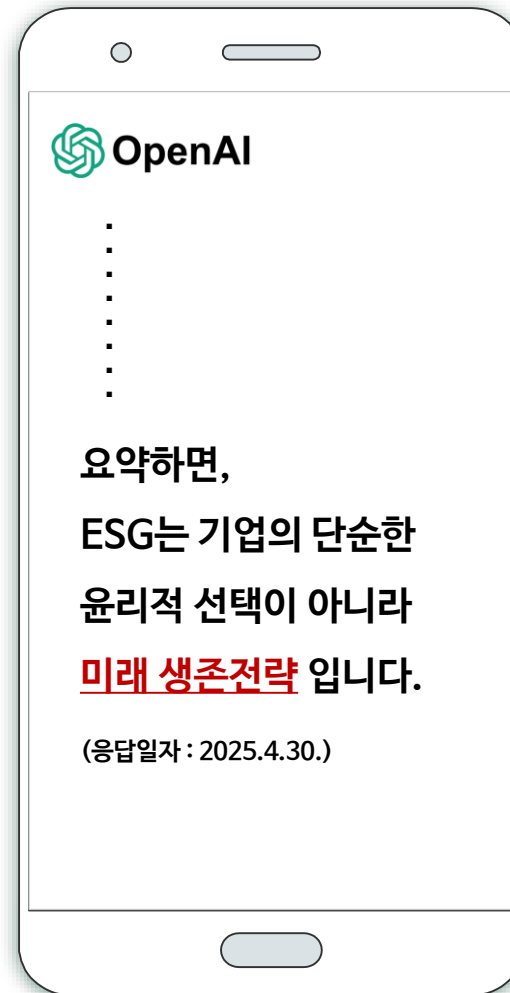
ESG 내재화를 통한 자산가치 제고 전략

(부동산 섹터를 중심으로)





E·S·G, 좋은 것은 알겠는데, 꼭 필요한가?
'코람코'에게는 어떤 도움이 되지?



1. ESG를 위한 노력이 필요한 이유 - 코람코 내규(ESG 규정 제3조(수립 배경)) 中 -

1. ESG는 회사의 투자자 유치에
중대한 영향을 미친다.



International
Sustainability Standards
Board



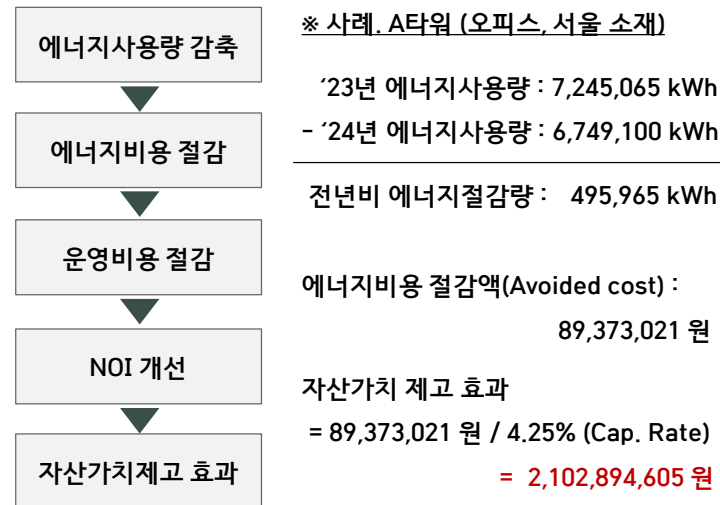
주요 글로벌/기관 투자자는 기업가치(재무적)에
지속가능성 관련 위험 및 기회에 관한 정보를 반영,
공시해야 함 (2025~, 국내는 2029년 검토 중)

(결과) 투자자는 공시를 위해 투자 전 우리의 ESG
전략 및 성과 창출 능력에 주목할 것이며,
우리가 그 요구 수준에 도달하지 못할 경우
투자자로부터 외면 받게 됨

2. ESG는 회사의 영업이익 및 자산가치에
중대한 영향을 미친다.

건물·건설부문의 탄소배출량은 세계 탄소발생량의
약 37%를 차지 (UNEP, 2021)

우리는 부동산 개발/운용의 주체로서 건물 에너지
소비 감축을 통해 탄소배출량 저감에 기여할 수 있음
또한 이를 통해 자산가치제고 효과를 기대할 수 있음



3. ESG는 회사의 리스크관리에
중대한 영향을 미친다.

ESG 리스크

정책 및 법률, 평판 등 저탄소 사회로의 전환과정
에서 발생하는 리스크,
기후변화로 인해 발생하는 물리적 리스크

*EU(EPBD), 미국 뉴욕(LL97), 한국(ZEB) 등 규제 강화

브라운 디스카운트

친환경 건물이 표준이 될 시 기준에 도달하지 못한
건물은 임차인 기피, 임대료나 가격 하락 발생

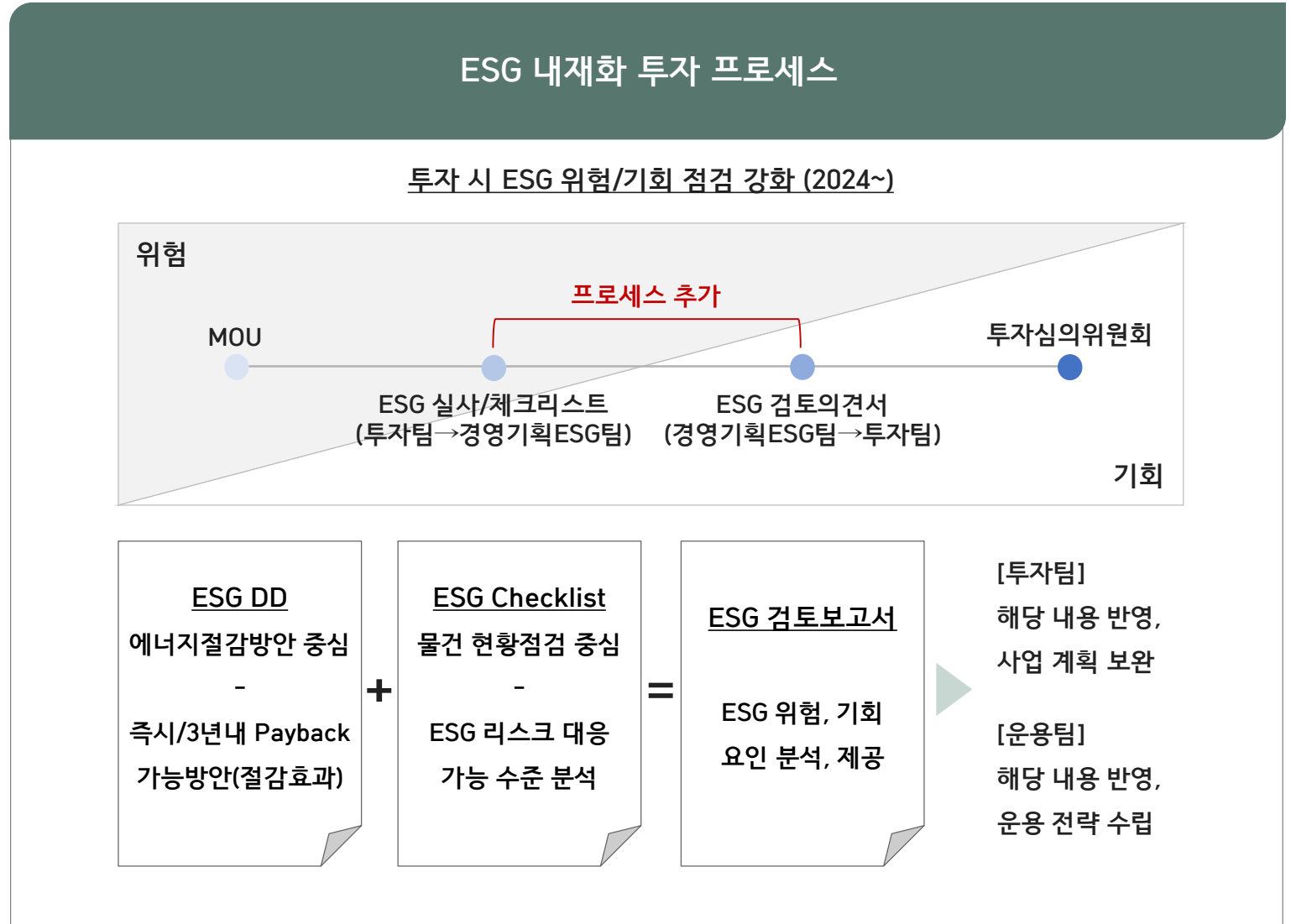
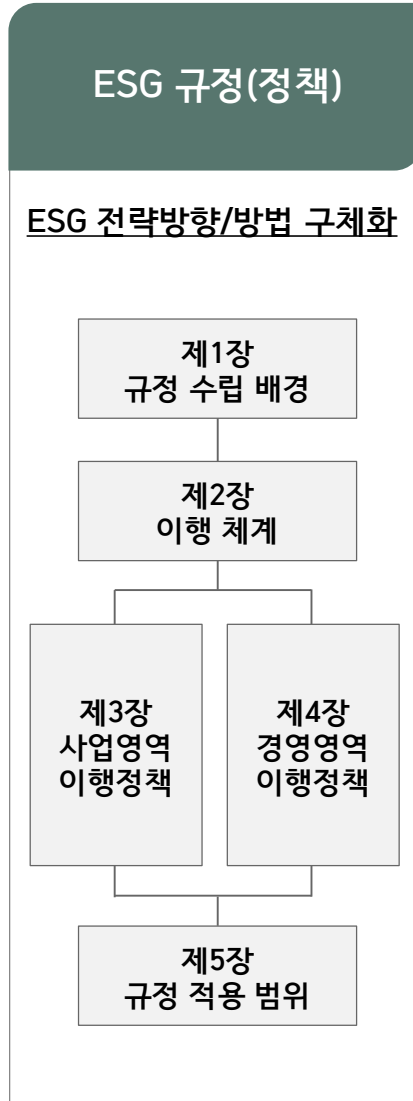
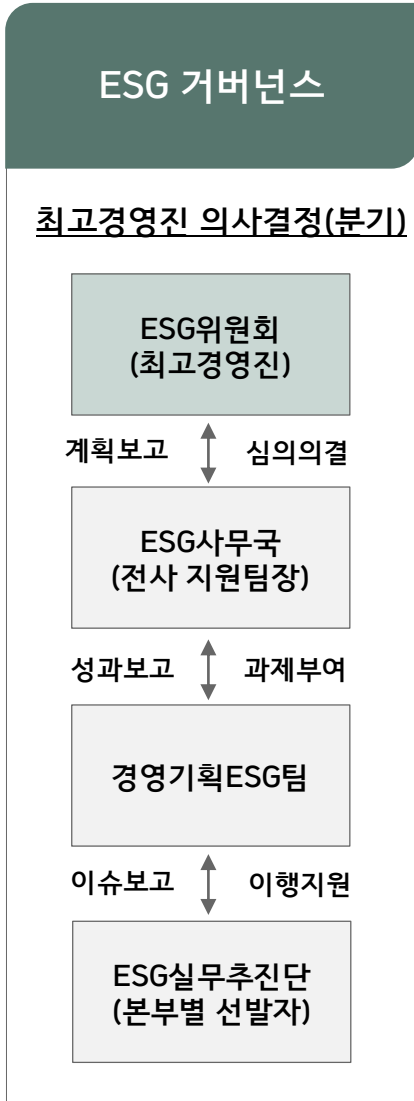
*서울 : '22년 기준, 2,000평 이상 오피스 33%는 30년 이상
노후 빌딩, 브라운 디스카운트 우려 (출처. 세빌스, 2022)

에너지비용 리스크

기후 위기에 따른 전 지구적 화석연료 사용 규제
(에너지단가 상승에 따른 운영수익 저하)

*국제연료가격 : '25년 4월 기준 '20년 대비 LNG 2.3배 상승,
유연탄 1.5배 상승, 유류 2.0배 상승(출처. 한전)

2. ESG를 위한 노력 - 코람코 ESG 경영/사업 전략 -



2. ESG를 위한 노력 - 코람코 ESG 경영/사업 전략 -

전 운용자산 목표관리제 (연 단위 순환)

매년 2월
: 자산목표입력

- 자발적 목표설정
- 전 AM,PM,FM 참여
- 혁신 아이디어 공유

연중
: 목표성과관리

- AM 모니터링(시스템)
- 에너지효율화 기술지원
- 친환경 인증 노력

매년 1월
: 성과집계/보고

- 자산별 성과 공유
- 자산운용보고서 공시
- 신규목표 수립

에너지효율화 기술 지원

운용자산 에너지절감 아이템 발굴 (기술실, 2022~)

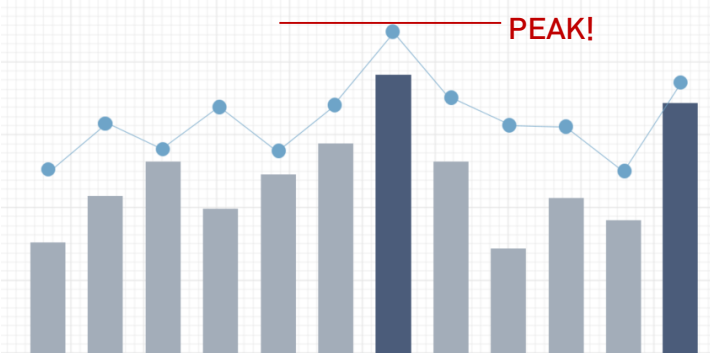
- '비용 투자 없는' 방안 중심 검토 (AM이 신청 가능)

- 방안 1. 최대부하 억제(기기 사용시간 유지)
- 방안 2. 에너지 절감(불필요한 에너지 사용량 절감)
- 방안 3. 에너지 부하관리(최대 에너지 수요를 분산)

최대 수요전력 피크 관리

- 피크 근접 시 알람 제공 (한전 서비스 / 내부 개발중)

* 한전, 피크사용량에 따라 기본료 부과



ESG 성과 보상제

NET-ZERO 
INNOVATION
CENTER 2023~

- 평가 기준 : 1) 전년대비 에너지사용 절감량
2) 목표 달성 수준
3) 실질적인 AM, PM, FM 기여도 확인

2024년 수상 자산 : 총 3개 자산(49개 자산 중)



A빌딩 (서울 소재)



B마트 (서울 소재)

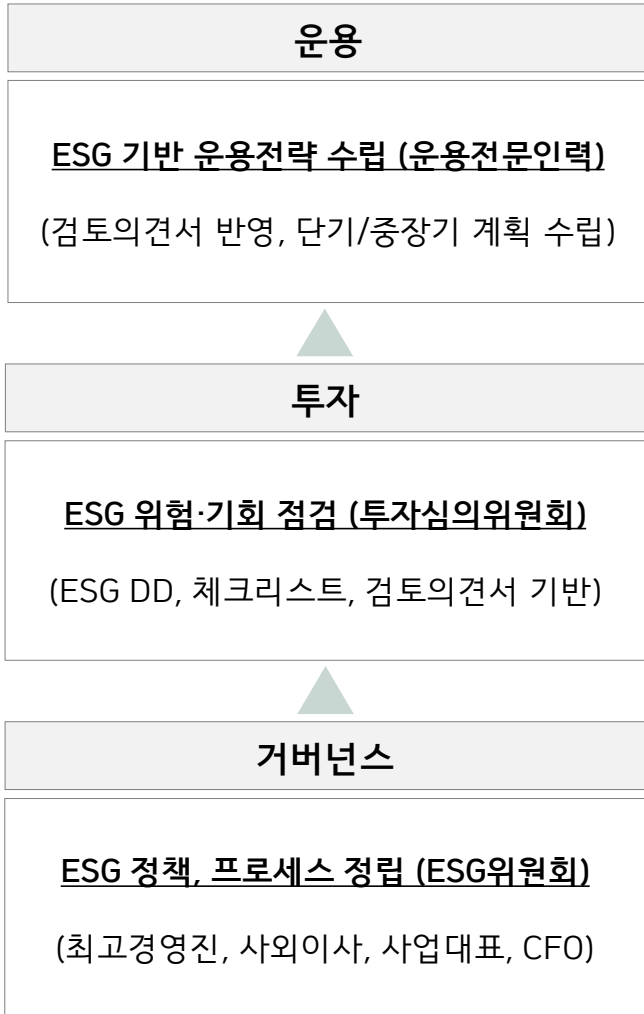


C아파트 (경기 소재)

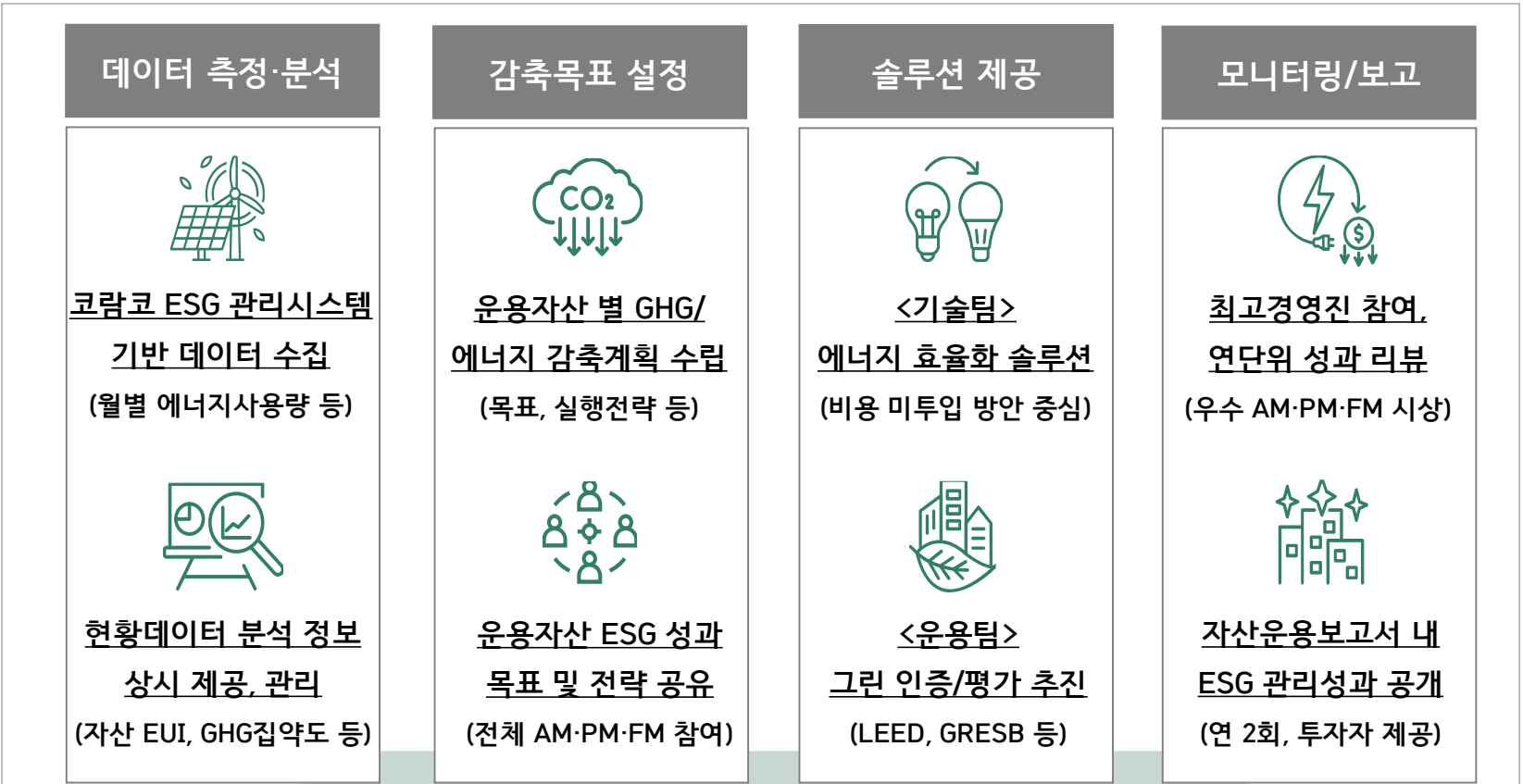
* AM, PM, FM 각각 상장/부상 수여

※ 코람코 ESG 내재화 투자운용전략 체계

ESG 기반 투자운용 프로세스



ESG 기반 운용전략 이행



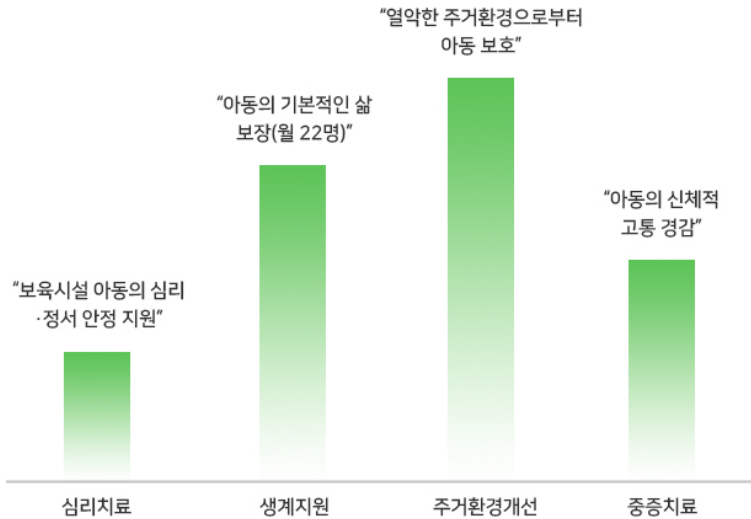
“운용자산의 브라운 디스카운트(Brown Discount) 대응 및 자산가치 제고”

2. ESG를 위한 노력 - 코람코 ESG 경영/사업 전략 -

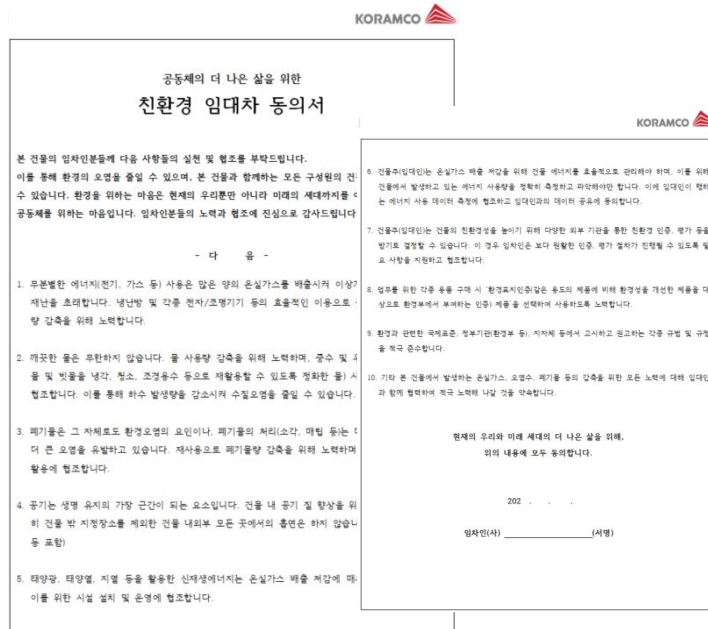
나눔을 통한 소외계층과의 동행

코람코 다함께행복펀드 (2023~)

- 국내 소외아동을 위한 임직원 기부 프로그램(매월)
- 생계지원, 중증치료, 주거환경개선, 산불피해지원 등
- 매년 약 1억원 후원 (2001년 창립~현재 : 약 32억원)



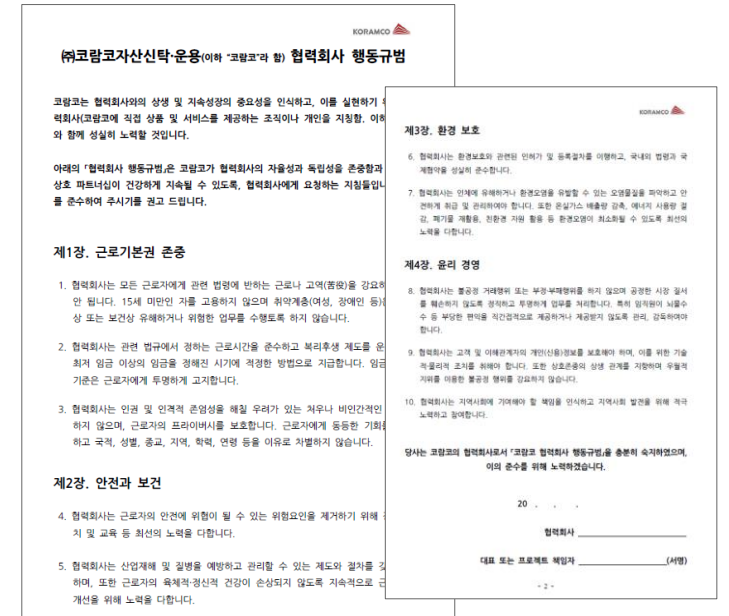
동의와 참여를 통한 임차인 협력



친환경 임대차 동의서 (2022~)

- (방식) (운용자산의) 신규 임대차 계약 시 후첨(설명진행)
- (내용) 건물 에너지사용량 감축 협조, 에너지/물/폐기물 등의 데이터 제공 동의, 공기질 개선, 환경규범 준수 등

협력회사와의 건강한 공존



협력회사 행동규범 (2022~)

- (방식) 업무 중 발생하는 직접 계약 시 후첨(설명진행)
- (내용) 근로기본권 존중, 안전과 보건, 환경 보호, 윤리 경영 / 건강한 파트너십을 위해 위 사항 준수 권고

3. ESG 성과 점검 및 보고 - 대외기관 ESG 평가 -

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) 평가 : AMC ESG경영평가 30%, 자산 ESG성과평가 70%



[오피스 운영 부문]

- 마제스타시티타워2 (GFA 36,189 m²)
- 3년 연속 5 Stars (2022~24)
- 국내 1위 (2022~23)
- 아시아섹터리더 (2022~23)



[오피스 운영 부문]

- 이스트센트럴타워 (GFA 100,423 m²)
- 2년 연속 5 Stars (2023~24)
- 동아시아 2위 (2024)



[오피스 개발 부문]

- 티피(TP)타워 (GFA 141,669 m²)
- 5 Stars (2023)
- 국내 1위, 아시아 2위 (100점 획득)
- 글로벌섹터리더



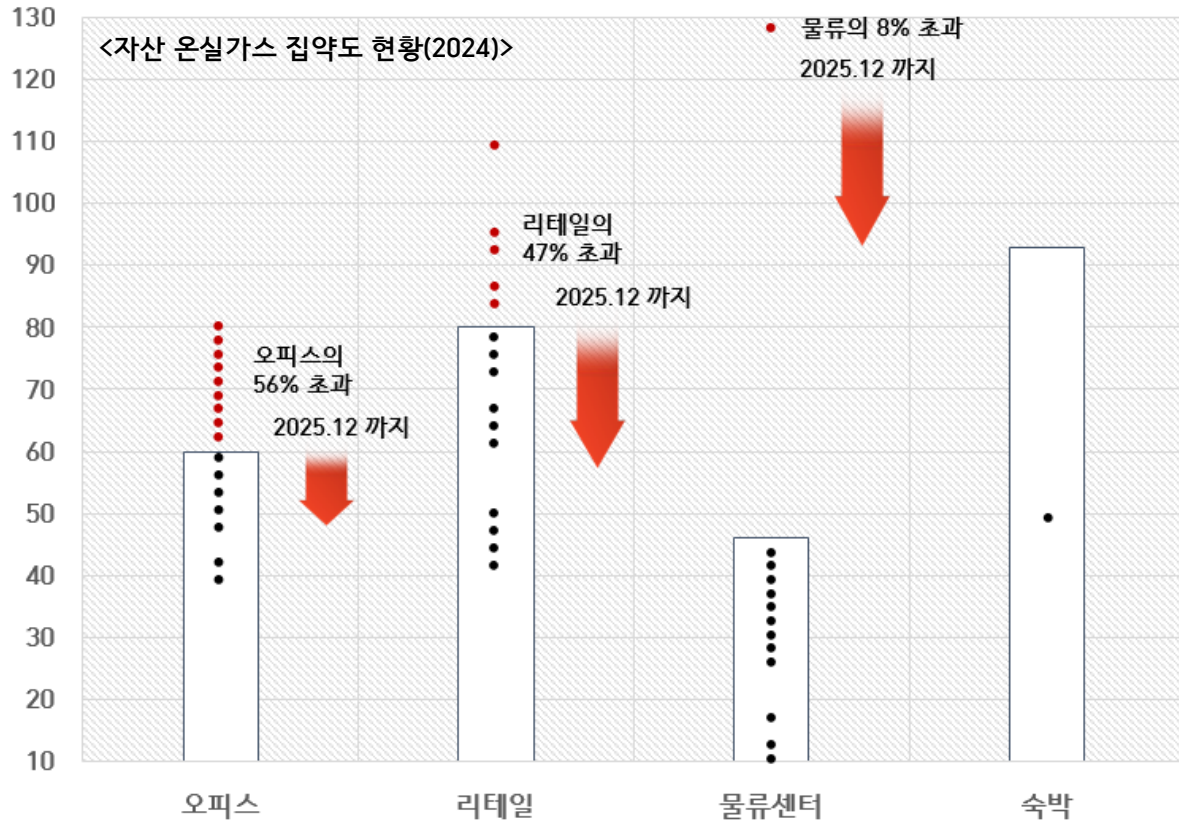
[데이터센터 개발 부문]

- 케이스퀘어 DC (GFA 41,215 m²)
- 5 Stars (2024)
- 세계 1위 (100점 만점 획득)
- 글로벌섹터리더

3. ESG 성과 점검 및 보고 - 온실가스 배출 관리 -

서울시 온실가스 총량제 대응 상황

2026년부터 '서울시 온실가스 총량제' 시행에 따라, 용도별 온실가스 표준배출허용량('17~'19년 평균) 숙지 및 이를 고려한 감축계획 이행 중
 - 서울시, 5년 단위(2031년, 2036년)로 신규 목표 부여 및 평가 예정 / 허용량 초과 시 자산가치 하락 등 브라운 디스카운트 우려



■ '서울시 온실가스 총량제' 용도별 표준배출허용량(2026년 기준, 단위: kgCO₂eq/m²)

건축법 상 용도	배출 기준	건축법 상 용도	배출 기준
1·2층 근린시설, 판매시설	80	숙박시설	93
업무시설	60	공장	65
교육연구·노유자시설	47	위험물저장 및 처리시설	95
문화 및 집회시설	65	의료시설	123
자동차관련시설	46	관광휴게·위락시설	114
창고시설	46	종교시설	32

표준배출기준	서울시 1차 부여 목표(2026~2030), 단위: kgCO ₂ eq/m ²				
	현재~2025년말	2026년말	2027년말	2028년말	2029년말
60	58.2	56.4	54.6	52.8	51
100%	97%	94%	91%	88%	85%

3. ESG 성과 점검 및 보고 - 이해관계자 보고 -

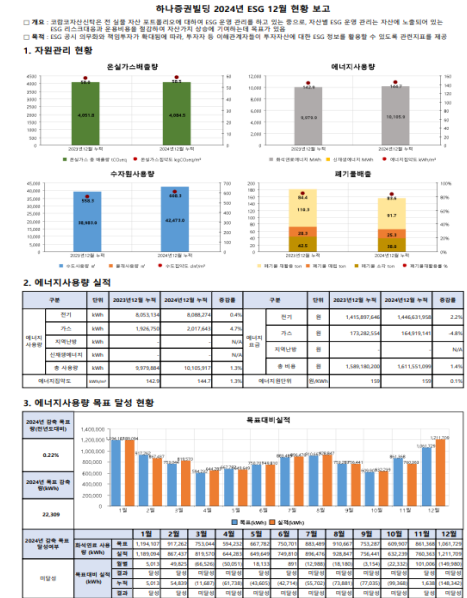
ESG 및 지속가능성 보고서



- (한글판) ESG 보고서 (2023, 2024 발간)
 - (제목) KORAMCO Sustainable Impact Report
 - 연기금, 공제회 등 기관투자자가 당사에 공개를 요청하고 있는 정보들 중심 수록
 - 투자자를 포함한 전 이해관계자 대상

- (영문판) ESG 보고서 (2024, 2025 발간)
 - (제목) KORAMCO ESG Highlights
 - 국내외 주요 ESG 동향 및 코람코의 ESG 전략, 케이스스터디, 향후 과제 설명 중심 수록
 - 글로벌 투자자 대상

자산운용보고서



- 자산의 월별 ESG 현황 보고 (자산운용보고서 삽입)
 - 범위 : 자산의 ESG 실적 현황(월별 및 월별 누적)
 - 주기 : 연 2회(4월, 10월)
 - 내용 : 전년 및 전년동월 대비 ESG 데이터 현황 (에너지, 온실가스, 폐기물), 에너지사용 실적(전기, 가스, 지역난방, 신재생 등) / 목표 대비 에너지사용량 실적 현황(월별) 등

3. ESG 성과 점검 및 보고 - 자산가치 제고 -

운용자산 에너지효율화에 따른 자산가치 제고 효과 (2024년)

16,607,270,912 원 ↑
(49개 자산)

전년대비 에너지절감량 5,307 MWh
에너지절감액(Avoided cost) 868,178,711 원

*2025년 목표 15,864,762,401 원 ↑ (52개 자산)