

ANNUAL REPORT 2014

SYNERGY KORAMCO



코람코자산신탁
서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 15층 / 19층
TEL: 02) 787-0000 FAX: 02) 2088-6622~3 / www.koramco.co.kr

코람코자산운용
서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 15층
TEL: 02) 787-0101 FAX: 02) 787-0144 / www.koramcofund.co.kr



CONTENTS

Introduction

- 004 회장 인사말
- 006 2014 Financial Summary
- 008 2014 News Highlights

SYNERGY MOMENTUM

Corporate Information

- 012 경영이념
- 013 일반현황
- 018 이사회
- 020 사회적 책임 실천

Market

- 022 오피스 시장
- 024 주택 시장
- 026 상가 시장

SYNERGY MAXIMIZE

2014 Review & 2015 Plan

- 030 리츠부문
- 037 신탁부문
- 044 자산운용

SYNERGY CREATOR

Product & Business

- 048 리츠(REITs)
- 064 부동산신탁(Trust)
- 095 부동산펀드(REF) 및 특별자산펀드

Management's Discussion & Analysis

코람코가 걸어온 길이 곧 우리나라 부동산금융의 역사입니다.

2001년 출범한 코람코는
외국의 선진 제도인 리츠를 국내 부동산시장에 도입하며
과학적인 투자기법과 합리적인 의사결정에 기반한
혁신적인 부동산 투자 패러다임을 제시하였습니다.

2006년 부동산신탁, 2010년 부동산펀드로
비즈니스 영역을 확장한 코람코는
시장을 읽는 남다른 통찰력과 업계 최고의 전문성으로
언제나 기대 이상의 성과를 창출하며
우리나라 부동산금융 산업의 발전을 이끌어 왔습니다.

명실공히 국내 최고의 종합 부동산금융회사로 성장한 코람코는 이제
지금까지의 성과를 뒤로 하고 더 큰 세계로 힘차게 나아가고자 합니다.

코람코의 꿈은
글로벌 무대에서 세계 유수의 자산운용사와 당당히 경쟁하는
세계 일류의 종합 부동산금융회사가 되는 것입니다.

그 꿈을 향한 원동력의 원천이 시너지입니다.
창의적인 비즈니스 융합으로 무한한 성장의 가능성을 창조하는 것
그것이 바로

SYNERGY KORAMCO가 꿈꾸는 미래 모습입니다.

회장 인사말

사업 부문간 협력과 사업 영역간 융합을 통해 코람코만의 차별화된 경쟁력을 발휘한다면, 올 해 목표를 충분히 달성함은 물론 ‘세계 일류 종합 부동산금융회사’의 비전에 한 걸음 더 다가설 것으로 확신합니다.



존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,

2014년 코람코자산신탁은 코크렙 더프라임, 코크렙 서면 등 2개의 신규 리츠를 설립하고 신탁부문에서 창사 이래 최대 규모인 351억원의 신규 계약고를 수주하며 견실한 성장세를 이어갔습니다. 이에 따라, 회사 전체로는 471억원의 영업수익과 178억원의 영업이익, 132억원의 당기순이익을 거두었습니다.

코람코자산신탁이 100% 출자한 코람코자산운용도 2014년 총 2,050억원 규모의 부동산펀드 5건과 21억원 규모의 특별자산펀드 1건을 신규 설정하며 61억원의 영업수익과 13억원의 당기순이익을 기록하였습니다. 이로써, 3년 연속 흑자를 달성했을 뿐 아니라 2014년 회사 설립 이후 누적 적자를 해소하는 성과를 올렸습니다.

요약하자면, 2014년 코람코는 어려운 여건 속에서도 각 사업부문의 긴밀한 협업 체제를 바탕으로 착실한 영업 성과를 거두고 미래 성장 동력도 차분하게 준비한 한 해를 보냈다고 할 수 있습니다.

국내외 경제기관의 경기 전망을 종합할 때, 2015년 역시 경제 상황이 크게 개선될 것으로 보이지 않습니다. 미국의 금리인상 등 금융시장의 변동성은 더 증폭될 것으로 예측되고, 국내 부동산시장 역시 성장을 견인할 특별한 호재가 눈에 띄지 않습니다. 반면 리츠, 자산운용 등 집합투자시장의 경쟁은 한층 가열될 것으로 예상됩니다.

그럼에도 코람코의 전 임직원은 ‘성장 기초 강화 및 신성장 동력 확보’에 초점을 맞춘 2015년 사업계획을 수립하였습니다. 구체적으로 올 해 신규 리츠 8,500억원 설립과 신규 펀드 6,500억원 설정, 신규 신탁 계약고 350억원 수주를 통해 전년 대비 8% 증가한 237억원의 연결세전순이익을 달성하고자 합니다.

쉽지 않은 도전이지만 사업 부문간 협력과 사업 영역간 융합을 통해 코람코만의 차별화된 경쟁력을 발휘한다면 올 해 목표를 충분히 달성할 수 있다고 확신합니다.

이러한 큰 틀 아래서, 올 해 중점적으로 추진해 나가고자 하는 몇 가지 과제에 대해 말씀드리고자 합니다.

첫째, 시너지 효과의 극대화입니다. 코람코의 최대 강점은 리츠, 신탁, 펀드 등 부동산금융의 모든 영역에서 안정적으로 비즈니스를 수행한다는 것입니다. 따라서 코람코는 창의적인 업무 조합을 통해 새로운 비즈니스 영역을 무궁무진하게 창출할 수 있는 유리한 조건을 갖추고 있으며 이는 타 경쟁사가 따라올 수 없는 코람코만의 차별화된 경쟁력 원천입니다. 이를 위해 법률이 허용하는 범위 내에서 부문간 장벽을 과감히 허물고 활발한 소통에 기반한 협력 체제 강화에 적극 나설 계획입니다.

둘째, 내부 역량 집결입니다. 부동산 경기 침체는 장기화되고 업계 내 경쟁은 한층 치열해지는 상황에서 신시장 개척 및 신사업 개발 같은 외부 영업환경 개선 노력도 중요하지만, 그에 앞서 코람코인 스스로가 코람코 발전의 driving force라는 주인의식으로 거듭나는 내부 역량 집결이 우선입니다. 이를 통해 코람코는 국내 최고를 넘어 세계 일류의 종합부동산금융회사로 발전하기 위한 새로운 추진 동력을 확보하고, 더 나아가 급변하는 경영 환경에서 국내 부동산 금융 산업이 나아가 할 방향을 제시하고 업계의 변화와 발전을 이끄는 성장 엔진의 역할을 수행하고자 합니다.

셋째, 미래 성장 동력 확보입니다. 지속적인 성장이 가능한 영속기업으로 발전하기 위해, 코람코는 타겟 마케팅을 통한 딜 소싱 체계화, 공모상장 리츠 및 블라인드 펀드 설립을 통한 펀딩 소스 다변화, 해외 시장 진출 등의 중장기 과제를 적극 추진하고 있습니다. 그 동안 일부 성과도 있었으나 부진한 면도 없지 않았습니다. 올 해는 반드시 가시적인 성과를 거두어 2015년 목표 달성에 기여함은 물론 영속하는 코람코로 발전하기 위한 기반을 확실하게 다질 계획입니다.

존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,

2015년은 코람코의 2020년 중간 목표 달성을 위한 중요한 분기점입니다. 우리 코람코인 모두는 올 해 목표를 향해 흔들림 없이 정진하고 목표 달성을 위해 끊임없이 고민하고 노력할 것입니다.

2001년 불과 14명의 임직원으로 출발한 코람코의 눈부신 성장과 발전은 주주, 고객 및 이해관계자 여러분들의 성원이 없었다면 불가능했을 것입니다. 앞으로도 코람코가 ‘영속하는 세계 일류의 종합 부동산금융회사’로 발전해 나아갈 수 있도록 변함없는 성원을 부탁드립니다.

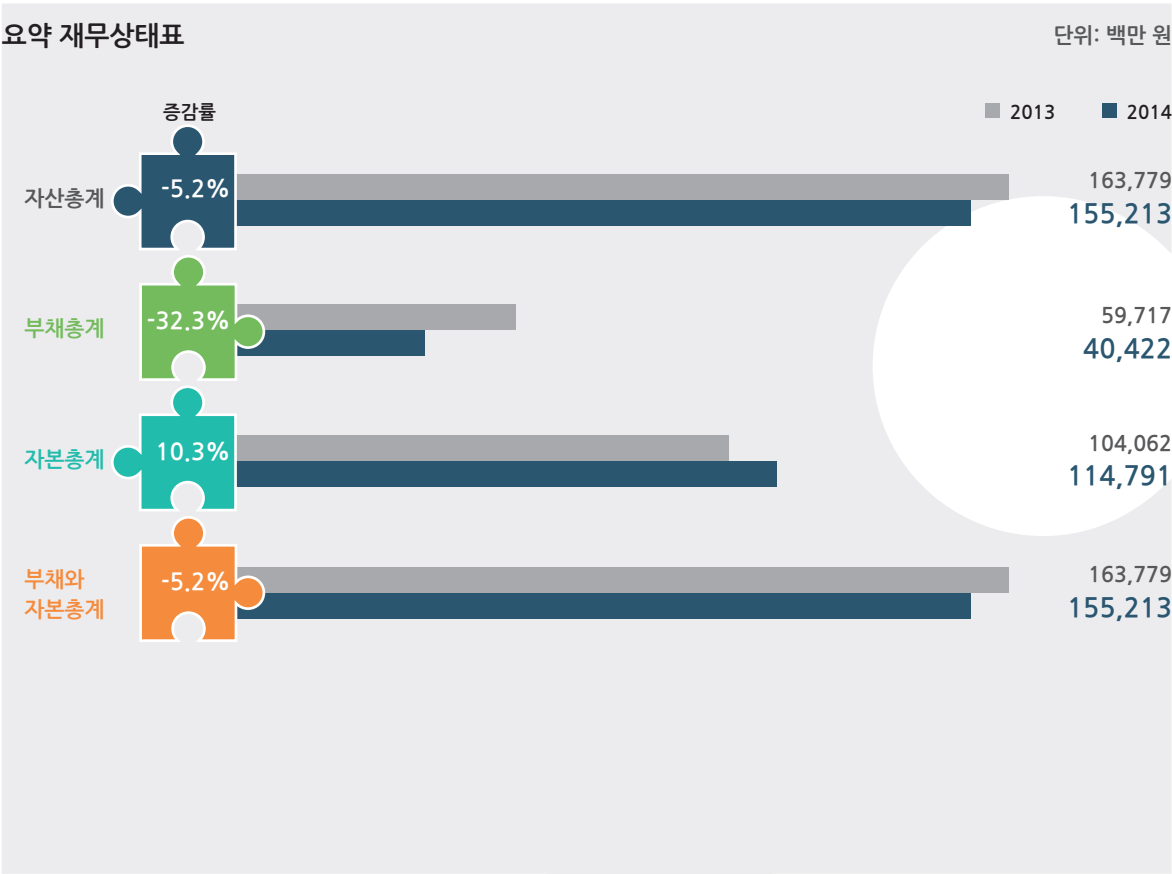
감사합니다.

회장 이 우 철
이 우 철

2014

Financial Summary

코람코자산신탁



요약 손익계산서

단위: 백만 원, %

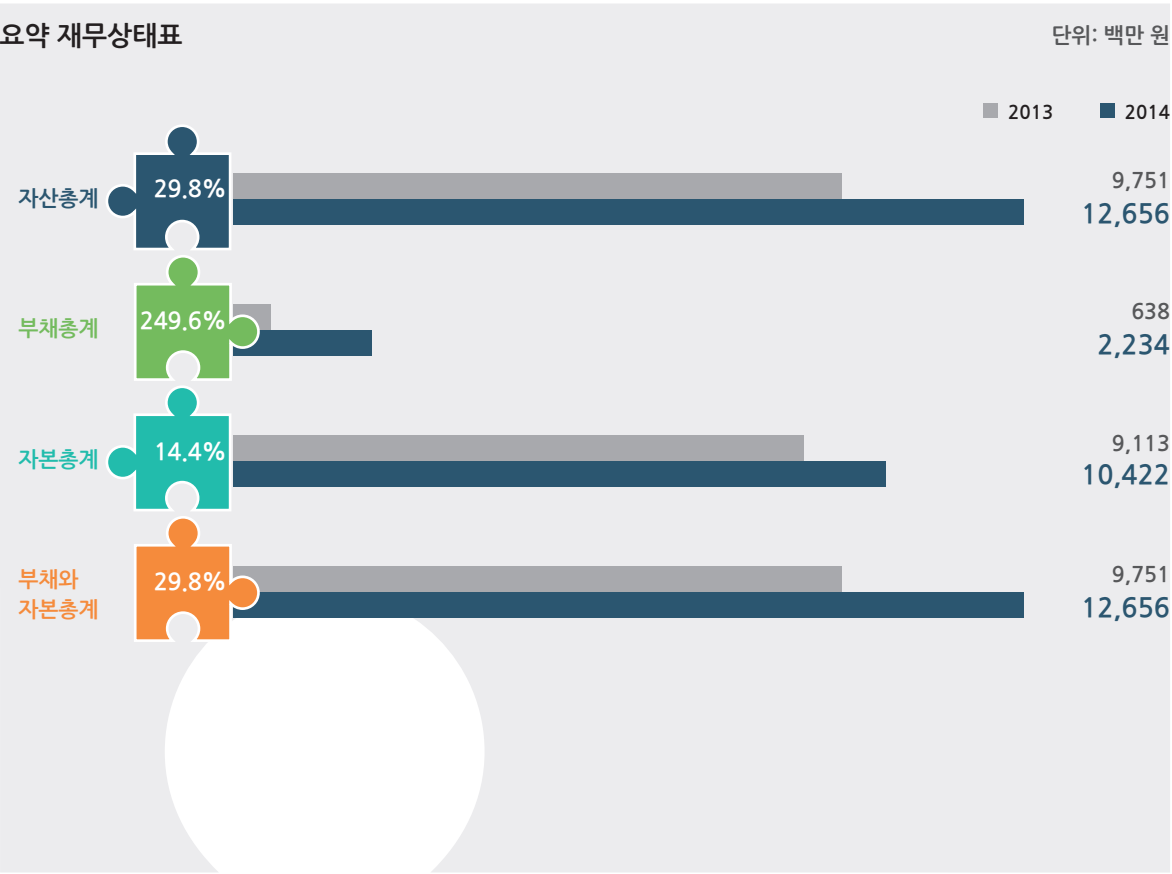
계정 과목	2014	2013	증감률
1. 영업수익	47,074	55,128	-14.6
2. 영업비용	29,242	28,816	1.5
3. 영업이익	17,832	26,313	-32.2
4. 영업외수익	-	93	-
5. 영업외비용	485	191	153.9
6. 법인세차감전순이익	17,347	26,215	-33.8
7. 법인세비용	4,152	6,065	-31.5
8. 당기순이익	13,195	20,150	-34.5

주요 경영 지표

단위: %

구분	2014	2013
안정성지표		
유동비율	269.3	154.6
부채비율	35.2	57.1
영업용순자본비율	588.3	497.1
수익성지표		
매출액영업이익률	37.9	47.7
총자산순이익률	8.3	12.9
자기자본순이익률	12.1	21.1

코람코자산운용



요약 손익계산서

단위: 백만 원, %

계정 과목	2014	2013	증감률
1. 영업수익	6,117	3,674	66.5
2. 영업비용	4,596	2,727	68.5
3. 영업이익	1,521	947	60.6
4. 영업외수익	30	-	-
5. 영업외비용	-	12	-
6. 법인세차감전순이익	1,551	935	65.9
7. 법인세비용	241	-	-
8. 당기순이익	1,310	935	40.1

주요 경영 지표

단위: %

구분	2014	2013
안정성지표		
유동비율	517.2	1,341.3
부채비율	17.6	6.6
영업용순자본비율	561.5	708.5
수익성지표		
매출액영업이익률	24.9	25.8
총자산순이익률	10.4	9.6
자기자본순이익률	12.6	10.3

2014 News Highlights



투자상품 다변화를 통한 신규 리츠 2건 설립

저성장, 저금리 기조 속에 거대 외국자본이 국내 부동산 시장에 다수 참여한 2014년은 부동산 투자 시장의 경쟁이 그 어느 때보다 치열한 한 해였습니다. 이에 코람코는 투자상품 다변화를 적극 추진하여 어려운 경영 환경 속에서도 2건의 신규 리츠를 설립하였습니다. 매입가격이 과도하게 상승한 기존의 핵심 업무지구를 벗어나 신규 업무지구의 저평가 신축 오피스를 매입하여 설립한 코크렙 더프라이프는 특화된 금융구조와 사전 임대 마케팅을 통해 안정적인 배당이 가능한 완성도 높은 투자상품이며, 부동산 매매방식 대신 임차권 유동화 기법을 활용한 코크렙 서면은 매도자와 투자자를 동시에 만족시킨 새로운 패러다임의 간접투자상품입니다.

그린스마트빌딩 지표 활용을 통한 자산관리 경쟁력 제고

2014년 코람코는 자체 개발한 그린스마트빌딩 지표 활용을 통해 경쟁사와 차별화된 자산관리 경쟁력을 제고했습니다. 그 노력의 일환으로 코크렙 NPS 1호 보유 자산 중 하나인 골든 타워를 대상으로 결수 설비 설치, 운영 매뉴얼 체계화, 커미셔닝 (commissioning) 등의 업무를 수행하여 미국 친환경건축 인증 제도인 LEED EB (Leadership in Energy and Environmental Design, Existing Building) Gold등급을 획득하였습니다. 인증 획득으로 건물의 자산가치 상승은 물론 임차인 만족도 향상 및 에너지 비용 절감 등의 효과를 거둘 것으로 예상됩니다.



창사 이후 최대 규모 신탁 계약고 (351억원) 수주

2014년 신탁시장은 신규 분양의 회복세가 지속되는 가운데 비차입형토지신탁이 성장세로 돌아서고 사업 리스크를 효율적으로 분담할 수 있는 차입형토지신탁에 대한 수요 역시 꾸준히 증가하였습니다. 이에 코람코는 안정성과 수익성을 동시에 확보할 수 있는 중규모 이상 아파트, 공급 부족 지역 내 숙박시설, 도시형생활주택 등 수익형 부동산 상품을 중점적으로 수주하는 차별화된 영업전략으로 창사 이후 최대 규모인 351억원의 계약고를 수주하였습니다. 이로써, 코람코는 2009년부터 6년 연속 200억원 이상의 계약고를 달성함은 물론 2년 연속 340억원 이상의 계약고를 수주하며 회사의 성장을 선도하고 있습니다.

기수주 사업장 준공을 통한 안정적 영업수익 지속

2014년 코람코는 부산 범천동 공동주택, 부산 초량동 도시형 생활주택, 전남 광양 마동 공동주택, 강원 태백 황지동 공동주택, 경기 화성 반월동 타운하우스 등의 기수주 차입형토지신탁 사업장을 성공적으로 준공하며 안정적인 영업수익을 올렸습니다. 특히 사전 설계 CM 용역과 당사 기술팀의 공정 관리 지원을 통해 공사 진행을 차질 없이 마무리해 신탁차입금을 조기에 회수하고 부실 사업장이 발생하지 않도록 하는 등 철저한 리스크 관리에도 만전을 기했습니다.



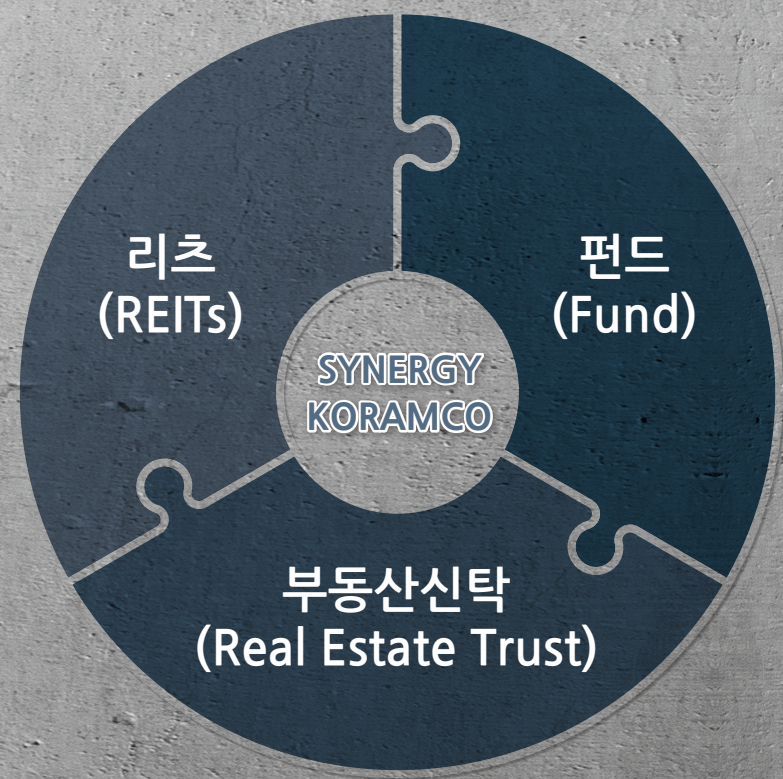
SYNERGY MOMENTUM

Corporate Information & Market

거친 원석 속에 숨겨진 가능성을 찾아 독창적인 사업설계와 혁신적인 사업구도로 보석처럼 빛나는 가치를 만드는 일, 코람코의 존재이유입니다.

그 어느 때보다 미래 전망이 불확실하고 업계 내 경쟁이 치열한 지금이야말로 다시 기본으로 돌아가 지식과 신뢰에 기반한 새로운 가치 창출에 전사적인 역량을 집중할 시기입니다.

코람코는 비즈니스 영역간 장벽을 과감히 허물고 활용 가능한 자원을 총동원하여 경쟁사가 미처 모방할 수 없는 코람코만의 차별화된 시너지를 창출할 것입니다.



Corporate Information

경영이념



개념 및 체계

「코람코 경영이념」은 2001년 회사 설립 당시의 창업정신을 바탕으로 모든 코람코인들이 공유해야 할 가치관이며, 그 동안 코람코인들이 행동으로 가꾸어온 코람코만의 고유한 기업문화인 동시에, 앞으로 코람코가 영속기업으로 발전하기 위한 방향을 제시하는 나침반입니다.

「코람코 경영이념」은 미션(Mission), 비전(Vision), 핵심가치(Core Values) 및 코람코인의 자세(Our Talents)로 구성됩니다.



「코람코 경영이념」 체계도

미션 (Mission)	지식과 신뢰를 바탕으로 고객을 위한 새로운 가치를 창출한다.				
비전 (Vision)	누구나 일하고 싶어하는 영속회사, 세계 일류의 종합 부동산금융회사				
핵심가치	2020년 중간 목표	리츠 운용자산 10조원 달성	신탁 신탁수주액 연 1,000억원 달성	운용 운용자산 5조원 달성	장기 목표 종합자산관리와 투자업무 전반을 포괄하는 투자은행
	열린 소통	미래 지향	사전준비와 확인점검	경쟁과 협력	사회적 책임 실천
코람코인의 자세	정직하고 검소한 사람	과거답습보다는 창조적으로 일하는 사람	문제를 찾아 능동적으로 처리해 나가는 사람	말은 일을 열정적으로 수행하는 사람	고객에게 봉사할 준비가 되어 있는 사람

일반현황



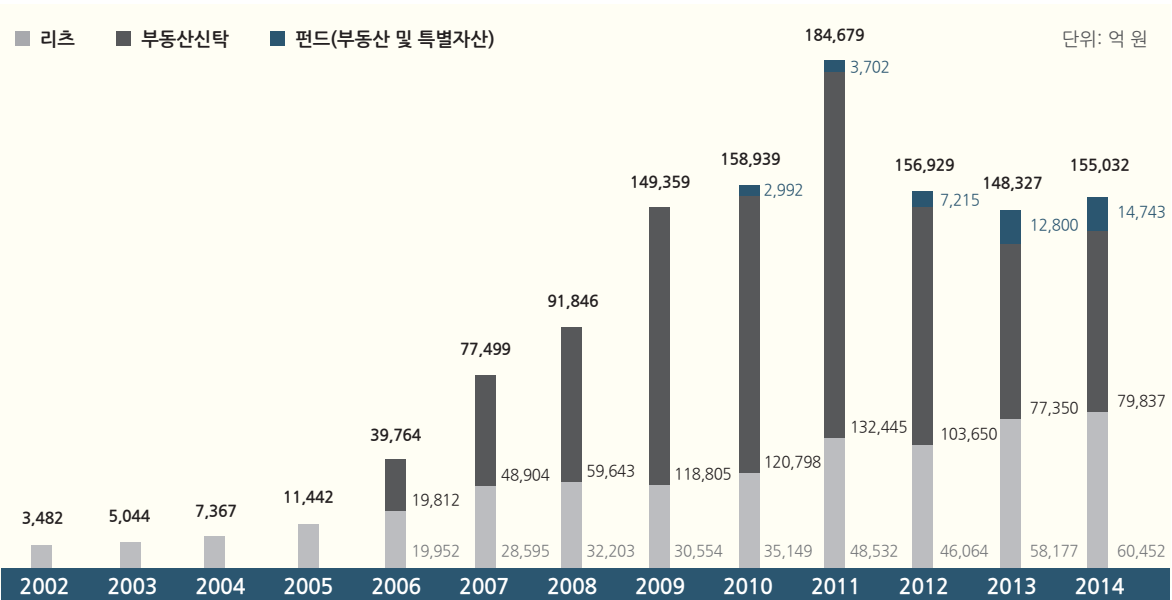
회사 개요

회사명	코람코자산신탁	코람코자산운용
설립 일자	2001년 10월 24일	2010년 1월 20일
임직원	154명(사외이사 4명 포함)	25명(사외이사 3명 포함)
사업분야	리츠 설립 및 자산관리 부동산신탁 및 대리사무 정비사업의 시행 및 정비구역	부동산펀드 설정 및 운용 특별자산펀드 설정 및 운용
자산규모	리츠부문 운용자산규모: 6조 452억원(PFV 포함) 신탁부문 수탁자산규모: 7조 9,837억원	운용자산규모: 1조 4,743억원
주소	서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 1층 / 15층 / 19층	서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 15층
연락처	대표전화: (02) 787-0000 / 리츠부문: (02) 787-0082 신탁부문: (02) 787-0206 / 팩스: (02) 2088-6622~3	대표전화: (02) 787-0101 팩스: (02) 787-0144
홈페이지	www.koramco.co.kr	www.koramcofund.co.kr

* 2014년 12월말 기준

연도별 운용자산 추이

코람코의 운용자산 규모는 2009년 10조원을 넘어섰으며 2014년 기준으로 약 15조 5천억원에 달하고 있습니다. 이중 리츠 운용자산은 약 6조, 부동산신탁 수탁자산은 약 7조 9천억원, 펀드(부동산펀드 및 특별자산펀드) 운용자산은 약 1조 5천억원 입니다.

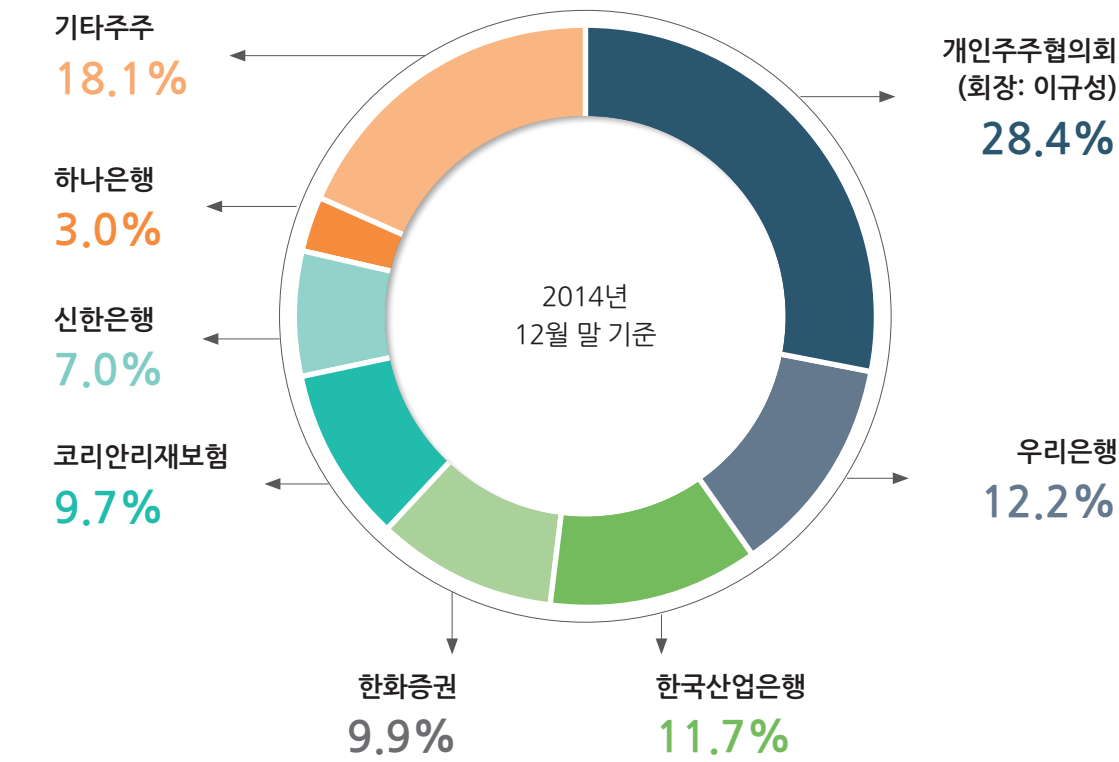


주1) 리츠: 설립 시점 총 투자비 기준, 펀드: 총자산 기준
주2) 부동산신탁은 2006년부터 부동산펀드는 2010년부터 영업 개시
주3) 부동산신탁 수탁자산은 담보신탁 수주 감소로 2011년 이후 감소세를 보임

Corporate Information

일반현황

주주 현황



영업 및 재무 현황 (최근 3년)

코람코자산신탁				코람코자산운용			
(단위: 억 원)				(단위: 억 원)			
계정 과목	2014	2013	2012	계정 과목	2014	2013	2012
영업수익	471	551	409	영업수익	61.2	36.7	33.4
당기순이익	132	202	51	당기순이익	13.1	9.4	7.5
총자산	1,552	1,638	1,486	총자산	126.6	97.5	83.4
자기자본	1,148	1,041	874	자기자본	104.2	91.1	81.8

2012년(제4기) 회계기간: 2012. 4. 1. ~ 2013. 3. 31.
2013년(제5기) 회계기간: 2013. 4. 1. ~ 2013. 12. 31.
2014년(제6기) 회계기간: 2014. 1. 1. ~ 2014. 12. 31.



연혁

코람코자산신탁

연도	주요 내용	연도	주요 내용
2001	· 설립자본금 70억원 · 건설교통부 자산관리회사(AMC) 인가	2008	· 코크렙 3호 청산 · 신탁 수탁자산 규모 6조 308억원
2002	· 자본금 증액 70억원 → 85.5억원 · 코크렙 1호 설립 · 코크렙 2호 설립	2009	· 코크렙 4호 청산 · 코크렙 5호 청산 · 코크렙 15호 설립
2003	· 코크렙 3호 설립		· 신탁 수탁자산 규모 12조 212억원
2004	· 코크렙 4호 설립 · 코크렙 5호 설립	2010	· 코크렙 G스퀘어 PFV 설립 · 자회사 코람코자산운용 출범
2005	· 코크렙 6호 설립 · 코크렙 7호 설립		· 코크렙 17호 설립 · 코크렙 7호 청산
2006	· 자본금 증액 85.5억원 → 100억원 · 사옥이전 여의도 → 역삼동 · 부동산신탁업 인가 및 부동산신탁업 영업 개시 · 사명 변경 (주)코람코 → (주)코람코자산신탁		· 신탁 수탁자산 규모 12조 9,889억원
	· 코크렙 8호 설립	2011	· 코크렙 청진 18호 설립 · 코크렙 청진 19호 설립
	· 코크렙 NPS 1호 설립		· 신탁 수탁자산 규모 13조 2,445억원
	· 코크렙 NPS 2호 설립	2012	· 코크렙 벽은호텔 PFV 설립
2007	· 신탁 수탁자산 규모 2조 41억원		· 신탁 수탁자산 규모 10조 3,650억원
	· 코크렙 11호 설립	2013	· 코크렙 광고 설립 · 코크렙 양재 설립
	· 코크렙 1호 및 2호 청산		· 코크렙 파인에비뉴 설립
	· 판교 SD-2 PFV 설립		· 신탁 수탁자산 규모 7조 7,349억원
	· 코크렙 아리프 코리아 1호 설립	2014	· 코크렙 더프라이م 설립
	· 코크렙 14호 설립		· 코크렙 서면 설립
	· 신탁 수탁자산 규모 4조 9,765억원		· 코크렙 아리프 코리아 1호 청산
			· 신탁 수탁자산 규모 7조 9,837억원

코람코자산운용

연도	주요 내용	연도	주요 내용
2010	· 설립자본금 100억원 · 금융위원회 인가(금융투자업) 영업개시 · 사명 변경 (주)코람코 → (주)코람코자산운용	2013	· 코람코퍼스트익산골프리조트사모부동산투자신탁 제11호 설정
	· 최초 펀드 설정: 코람코영종자이사모부동산투자 신탁 제1,2호		· 코람코퍼스트사모부동산투자신탁 제13호 설정
	· 코람코서초자이사모부동산신탁 제3호 설정		· 코람코퍼스트사모부동산투자신탁 제14호 설정
	· 운용자산 규모 2,992억원		· 코람코퍼스트사모부동산투자신탁 제16호 설정
2011	· 코람코부평사모부동산투자신탁 제4호 설정	2014	· 특별자산집합투자기구 인가
	· 코람코퍼스트사모부동산투자신탁 제5호 설정		· 회계기간 변경(3월 31일에서 12월 31일로 변경함)
	· 코람코퍼스트사모부동산투자신탁 제6호 설정		· 운용자산 규모 1조 2,800억원
	· 부수업무 및 경영업무 신고(부동산)		· 코람코퍼스트사모특별자산투자신탁 제2호 설정
2012	· 운용자산 규모 3,702억원		· 코람코퍼스트사모부동산투자신탁 제18호 설정
	· 코람코퍼스트사모부동산투자신탁 제7호 설정		· 코람코퍼스트해피사모부동산투자신탁 제20호 설정
	· 코람코퍼스트송도리테일사모부동산투자신탁 제8호 설정		· 코람코퍼스트사모부동산투자신탁 제22호 설정
	· 코람코퍼스트현대그룹빌딩사모부동산투자신탁 제9호 설정		· 코람코퍼스트사모부동산투자신탁 제23호 설정
	· 코람코퍼스트용산호텔사모부동산투자신탁 제10호 설정		· 코람코퍼스트사모부동산투자신탁 제24호 설정
	· 코람코퍼스트사모부동산투자신탁 제12호 설정		· 코람코퍼스트사모부동산투자신탁 제12호 해지
	· 운용자산 규모 7,215억원		· 부수업무 및 경영업무 신고(특별자산)
			· 외국인 업무 취급기관 등록

Corporate Information

회사발전협의회



코람코는 지속가능한 발전을 도모하기 위해 2014년 2월 회사발전협의회를 설립하였습니다. 이규성 회사발전협의회 회장을 비롯하여 회장, 사장, 부사장 등 최고 경영층이 협의회 위원으로 참가하여 매월 정례 회의를 통해 회사의 주요 현안을 논의하고 회사가 나아갈 방향을 제시하고 있습니다.

회사발전협의회의 주요 기능은 아래와 같습니다.

- 01

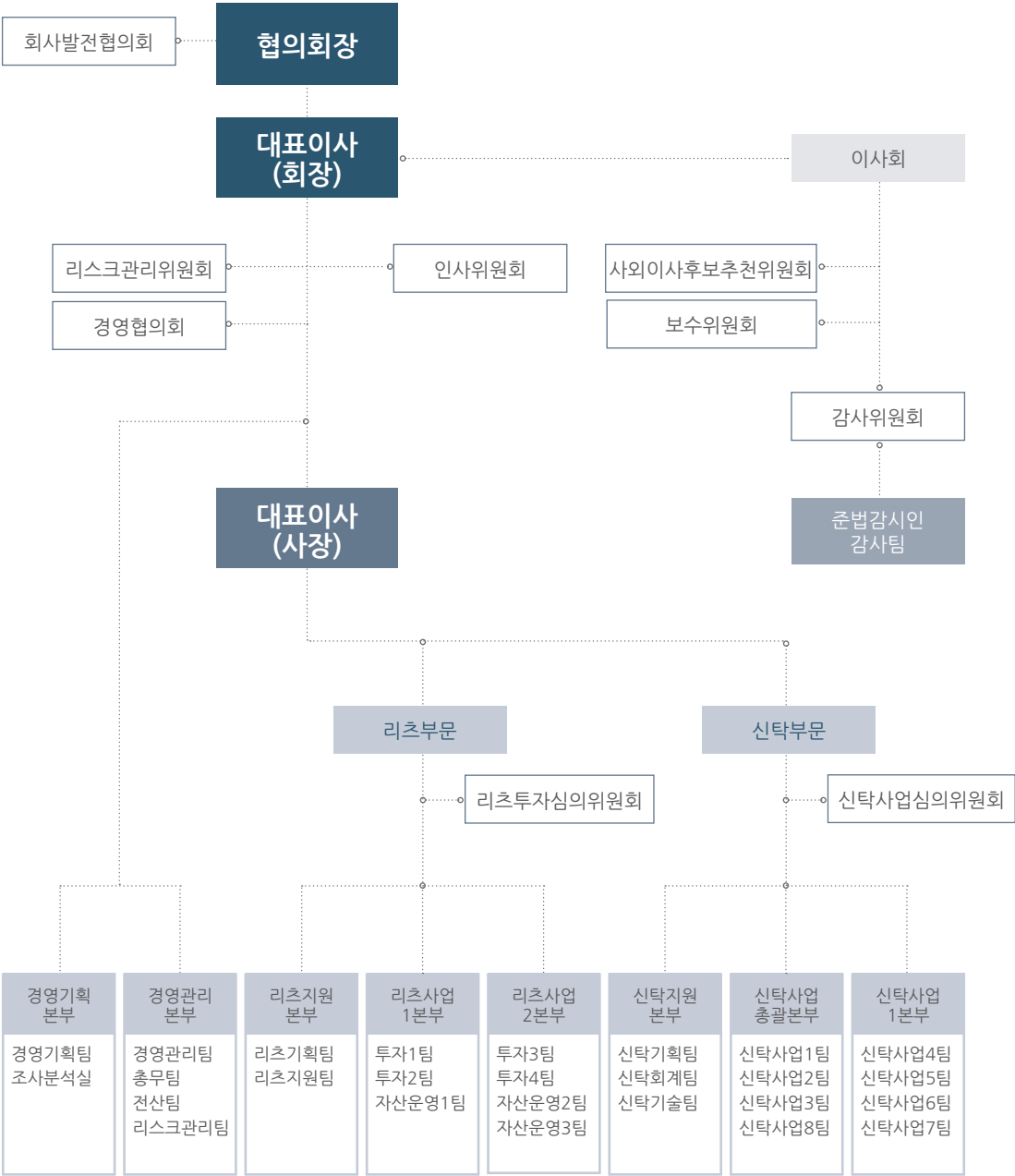
코람코가 중점적으로 추진하는 신규 사업 등 주요 과제에 대한 인식을 조정합니다. 이를 통해 코람코의 전 임직원들이 같은 문제의식을 가지고 서로 협력하면서 업무를 추진하도록 합니다.
- 02

코람코의 운영성과를 점검합니다. 이러한 점검 과정을 통해 코람코가 옳은 방향으로 가고 있는지 평가하고 검토합니다.
- 03

코람코의 사회적 책임을 실천하는 사회공헌 업무를 수행합니다. 코람코만의 차별화된 사회공헌 사업 분야를 발굴하고 사회공헌 활동을 면밀하게 계획·실행·평가하여 코람코가 우리 사회와 더불어 성장하는 기업시민으로 성장하도록 합니다.



조직도



* 2015년 4월 현재

Corporate Information

이사회



의장 및 사내 이사

이우철

이사회 의장 및 대표이사 회장

서울대 법학
미국 하버드대 행정대학원 석사

- 금융감독위원회 상임위원
- 금융감독원 수석부원장
- 생명보험협회 회장

정용선

대표이사 사장

고려대 법학

- 금융감독원 부원장보
- 법무법인 화우 고문



사외 이사

한정기

서울대 경영학
미국 밴더빌트대 대학원

- 국세심판원 원장
- 코스콤 사장

류철호

서울대 토목공학

- 대우건설 부사장
- 경수고속도로 대표
- 한국도로공사 사장

양인석

서울대 법학

- 서울고등법원 판사
- 대법원 재판연구관
- 감사원 감사위원
- (현)법무법인 두우 대표변호사

이순우

성균관대 법학

- 우리은행 수석부행장
- 우리은행 은행장
- 우리금융지주 회장

Corporate Information

사회적 책임 실천

사회적 책임을 실천하는 따뜻한 회사

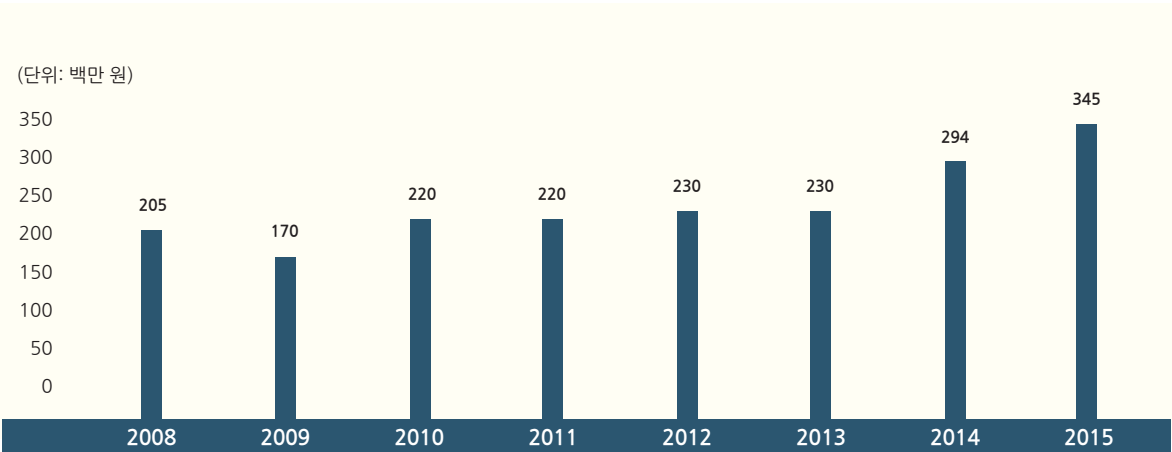
사회적 책임을 실천하는 따뜻한 회사는 코람코가 소중하게 여기는 핵심가치 중 하나입니다.

기업은 사회의 신뢰와 고객의 사랑을 통해 발전하며 진정한 의미의 사회 구성원이 될 때 그 존재가치가 있다는 믿음으로, 코람코는 매년 사회공헌 활동을 꾸준히 전개하고 있습니다.

코람코는 임직원들이 기여하는 급여 1%와 그에 상응하여 회사가 지원하는 사회공헌 예산으로 재원을 마련해 사회 공헌 활동을 펼치고 있습니다. 급여 1% 기여와 자원봉사 활동을 통해, 코람코의 모든 임직원들은 기업의 사회적 책임 실천에 적극적으로 동참하고 소외된 이웃을 돕는 활동에 앞장서고 있습니다.

코람코는 차별화된 사회공헌 활동 강화를 목표로 현재 지원중인 단체 및 시설에 대한 장기적인 후원을 강화하는 한편 새로운 사업 분야를 지속적으로 발굴하고 있습니다. 아울러 보다 적극적인 활동 전개를 위해 사회공헌 예산도 꾸준히 늘려가고 있습니다.

연도별 사회공헌 예산



2014년 사회공헌 활동 Highlights

코람코는 사회공헌 활동을 5대 분야로 나누어 이에 따른 세부 사업을 진행하고 있습니다.



불우이웃돕기
불우아동, 장애인, 독거노인, 이주노동자 등 사회적 약자를 배려하고 후원하는 활동입니다. 2014년 코람코는 사회복지공동모금회, 어린이재단, 라파엘클리닉, 새터민지원센터 등의 단체에 총 1억 1,400 만원을 지원하였습니다.



인재의 양성 및 학술연구 지원
미래 대한민국을 이끌 인재를 육성하고 학술 연구를 지원하는 활동입니다. 2014년 코람코는 대학생 장학금 지급, 지방 소재 학교 시설 개선, 교육기관(KAIST) 연구 활동에 총 7,600만원을 지원하였습니다.



군 위문행사
대한민국의 국방을 책임지고 있는 국군 및 주한 미군 장병을 위문하는 활동입니다. 한미 모범장병 40명이 2박 3일의 일정으로 국내 문화유적지를 함께 탐방하며 한미 병사간 우정과 친분을 다지는 이 행사는 한미 양군 병사가 함께 참여하는 국내 유일의 친교 행사로 코람코만의 차별화된 사회공헌 활동으로 자리잡았습니다. 2014년 코람코는 군 위문행사에 총 4,400만원을 후원하였습니다.



임직원 봉사활동
코람코 임직원들이 사회시설을 방문하여 자원봉사를 펼치는 활동입니다. 2014년 코람코 임직원들은 라파엘 클리닉, 한사랑 영아원을 방문해 자원봉사 활동을 펼쳤습니다.



환경보호
코람코는 지속가능 성장의 기반을 마련하고 후대에게 살기 좋은 환경을 물려주기 위해 환경 보호 활동에 적극 나서고 있습니다. 2014년 코람코는 장기적으로 후원할 수 있는 차별화된 환경보호 사업을 발굴하기 위해 사내 임직원의 의견을 청취하고, 외부 전문 단체의 컨설팅을 받았습니다. 이를 바탕으로 2015년 부터 본격적인 환경보호 활동에 나설 계획입니다.



한미모범장병 초청 행사 (2014년 11월)



한사랑영아원 봉사활동 (2014년 12월)

Market

주택 시장

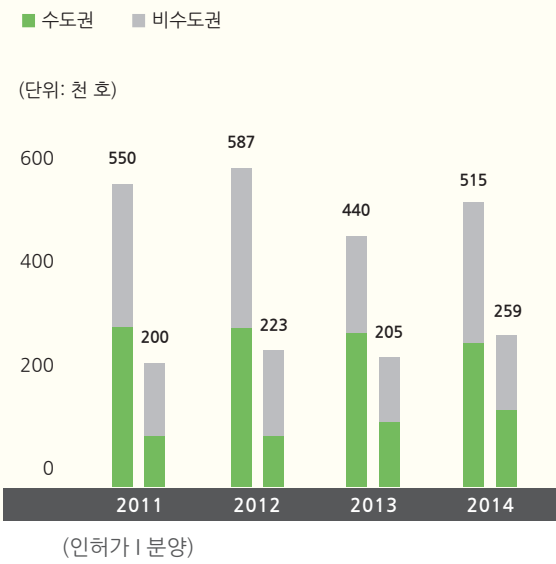
공급동향

2014년 주택 건설 및 인허가, 착공 및 분양실적이 모두 증가하며 주택 공급이 늘었습니다. 주택 인허가는 주로 수도권에서, 분양은 지방에서 활발했습니다. 주택 미분양물량은 2014년말 기준 4만호로 전년 말 대비 2만호 가량 감소했고 특히 수도권을 중심으로 빠르게 소진되고 있으며, 청약경쟁률은 전국 평균 7.5대 1로 금융위기 이후 가장 높은 수준을 기록했습니다.

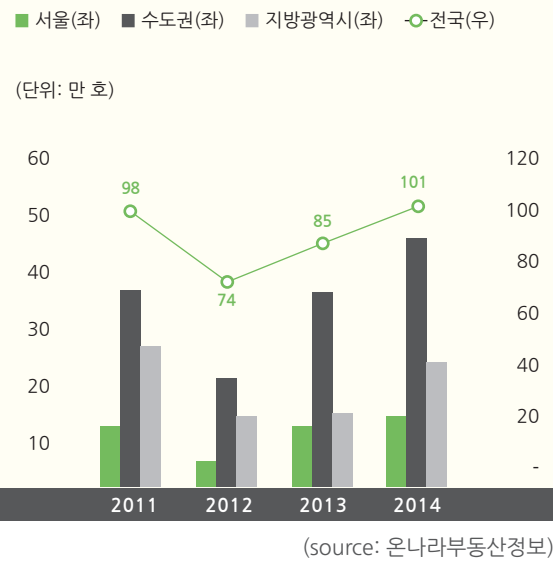
거래동향

2013년 주택 매매가격의 반등과 함께 시작된 주택거래량 증가 추세는 2014년에도 이어져 약 100만호가 거래되었습니다. 2014년 서울지역 거래량이 약 33% 증가한 반면 지방광역시의 거래량은 약 13% 증가하여 예년과는 상반된 모습을 보였습니다.

주택 공급 추이



주택 매매 거래량 추이



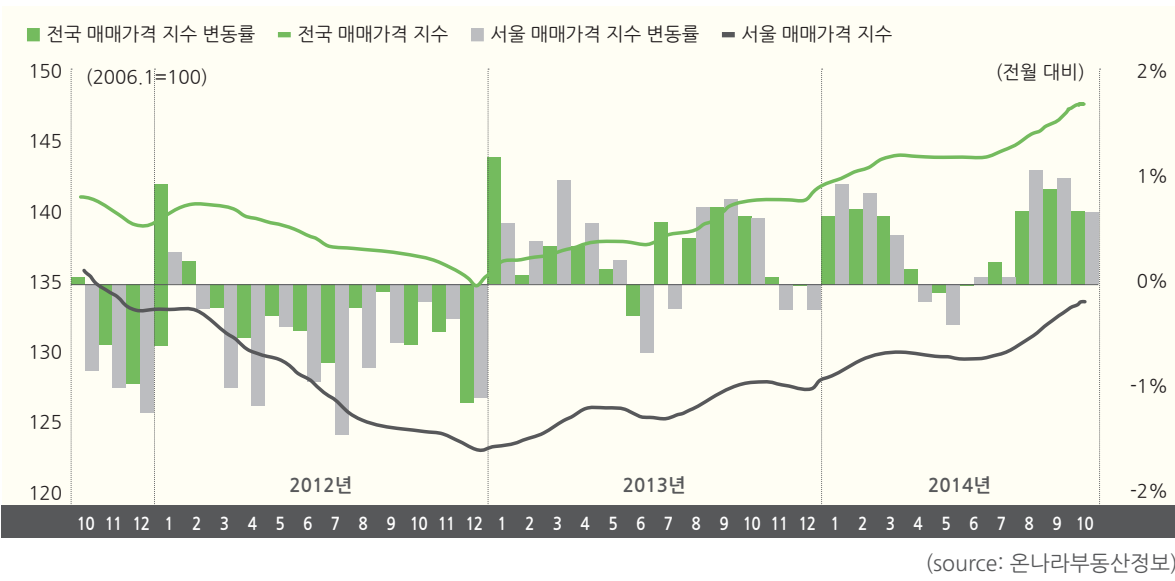
가격동향

2013년 상승세로 돌아선 아파트 매매가격은 2014년에도 계절적인 비수기를 제외하고 양호하게 상승하며 연 4%대의 상승률을 기록했습니다. 다만, 지역별 편차가 있어 수도권은 건조한 상승세를 보인 반면 지방은 이전보다 상승폭이 줄었습니다. 주택 전세가격은 전국 대부분의 지역에서 과거 5년간 평균 상승률을 하회하면서 안정적인 모습을 보였습니다.

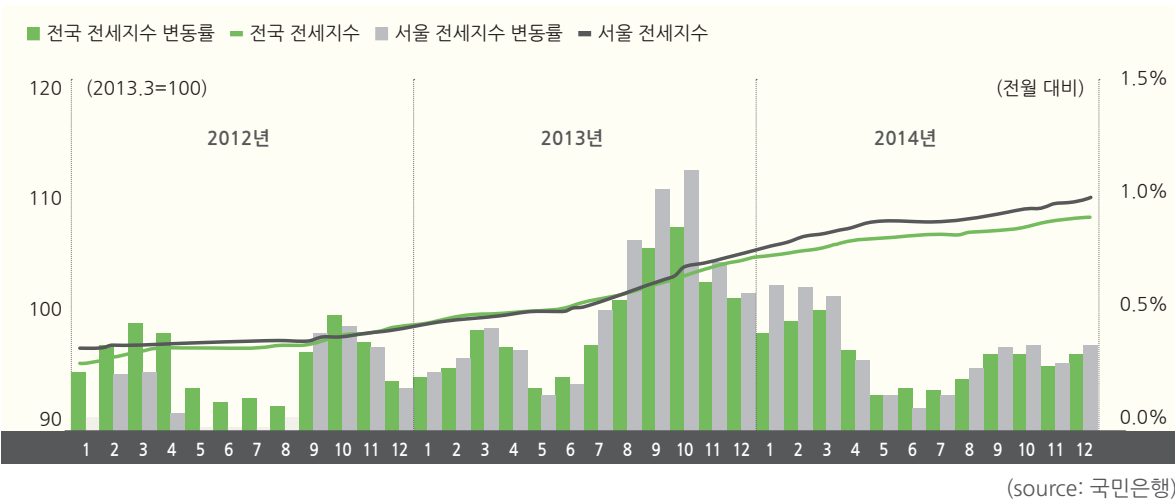
시장전망

전세가격 상승, 금리 추가 인하, LTV/DTI 대출규제 완화, 정부의 주택시장 활성화 정책 등의 영향으로 전세의 자가전환과 신규 분양시장이 활성화되었습니다. 당분간 주택 매매시장은 현재의 상승기조를 유지할 것으로 보입니다. 주택 전세시장은 전세 공급물량의 부족이 지속되면서 가격이 상승하고, 월세 중심으로의 임대차시장 재편 및 자가전환 등 구조적인 변화도 계속될 것으로 전망됩니다.

아파트 실거래 매매가격 동향



주택 전세가격 동향



Market

상가 시장

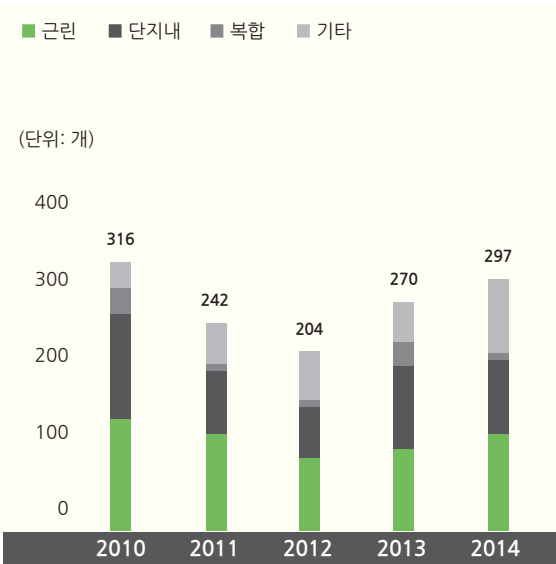
상가공급

신규 개발지역을 중심으로 상업시설 공급이 확대되면서 2013년 이후 상가 공급이 2년 연속 증가하였습니다. 지역별로 세종시와 혁신도시 등 지방 택지개발지구와 수도권외의 마곡, 위례 등을 중심으로 상가공급이 집중되었습니다. 유형별로는 오피스텔, 지식산업센터 등의 저층부에 조성되는 기타상가의 공급이 증가했습니다.

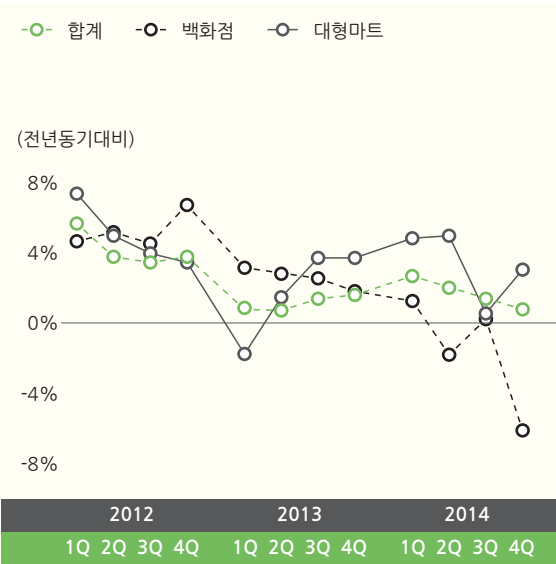
유통업동향

2014년 소매유통시장이 완전한 회복국면을 보일 것이라는 연초 전망과 달리, 소비심리 위축과 유통 관련 규제 강화 등으로 부진한 실적을 보였습니다. 회복 가능성을 보이던 소비심리가 2014년 초부터 이어진 대형 재난사고로 급격하게 위축되었고 의무휴업 확대, 신규 출점 허가제 전환 등과 같은 규제강화가 유통업계 전반에 부정적인 영향을 주었습니다.

상가 신규 공급 추이



소매판매업 매출액 성장률 추이

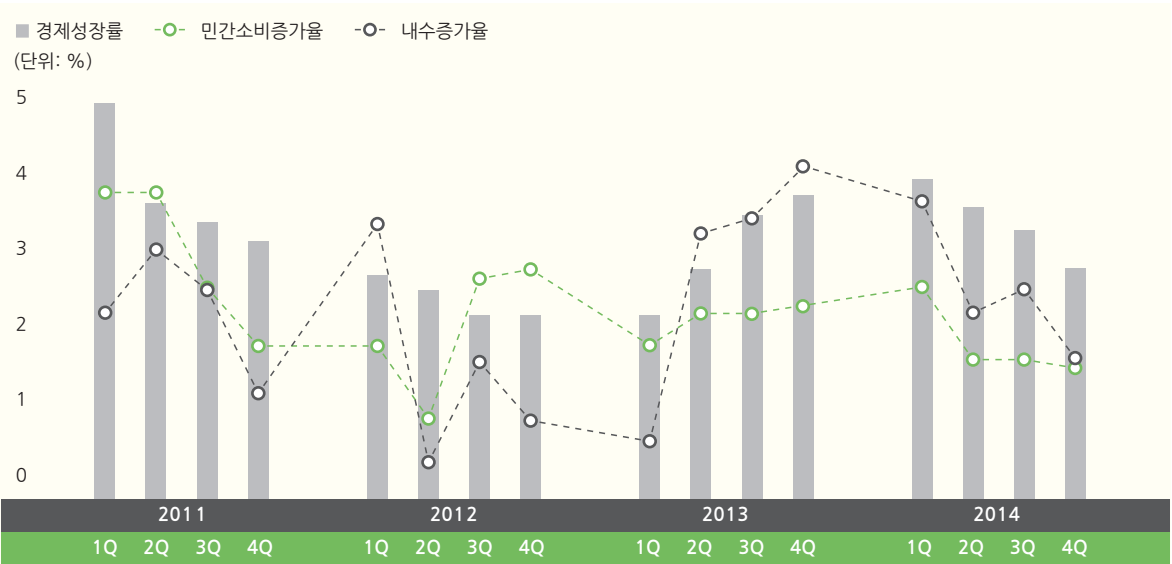


(source: 통계청)

유통업전망

계속되는 경기 부진과 소비자들의 경기 회복 기대감 하락 등의 영향으로 2015년 국내 유통시장은 소폭 성장에 그칠 것으로 전망됩니다. 소매유통산업의 실적 부진으로 신규 출점 추세가 다소 위축될 것으로 보이나, 선두업체들을 중심으로 대형 복합쇼핑몰 및 아울렛 매장 신축, 해외시장 진출과 M&A 등 중장기 생존을 위한 변화와 투자는 계속될 것으로 예상됩니다.

경제성장 및 민간소비 추이



(source: 한국은행)



SYNERGY MAXIMIZE 2014 Review and 2015 Plan

고객의 기대수준을 뛰어넘는 탁월한 성과를 시현하며 업계의 표준으로 자리잡은 코크렘은 우리나라의 대표 리츠 브랜드로서 확고한 위상을 굳건히 지키고 있습니다.

매년 최대 규모의 신규 계약을 달성하며 업계 최고의 생산성을 자랑하는 신탁부문은 상위권 신탁사로 도약하기 위한 기반을 더욱 공고히 다졌습니다.

기존의 부동산펀드에서 더 나아가 특별자산펀드로 업역을 확장한 퍼스텝은 우리나라 펀드가 나아가야 할 새로운 방향을 제시하고 있습니다.

리츠, 부동산신탁, 펀드에서의 안정적인 비즈니스 수행은 다른 경쟁사와 치원이 다른 코람코만의 차별화된 경쟁력 요소입니다.

**코람코는 창의적인 업무 조합을 통해 지속가능 성장의 동력을 확보하고
세계 일류 종합 부동산금융회사의 비전을 달성할 것입니다.**



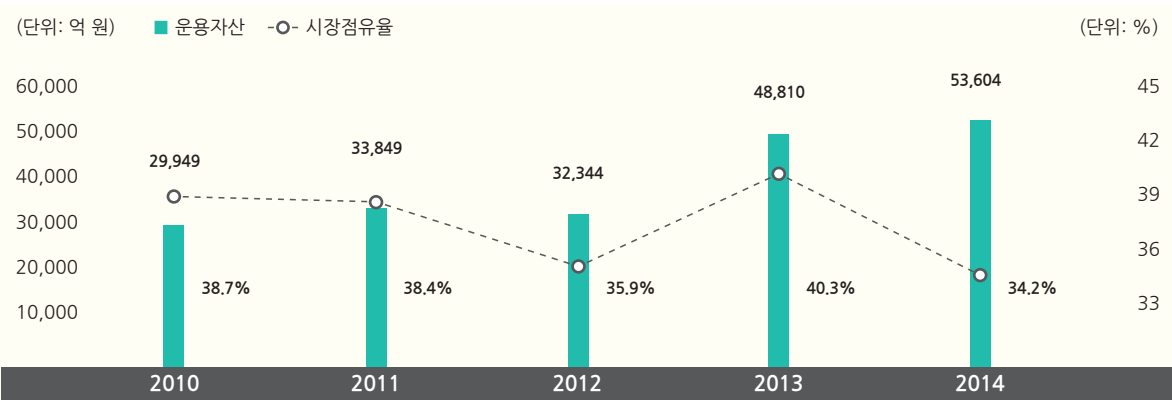
2014 Review

리츠부문

안정적인 성장 기조 유지 및 운용자산 5조원 돌파

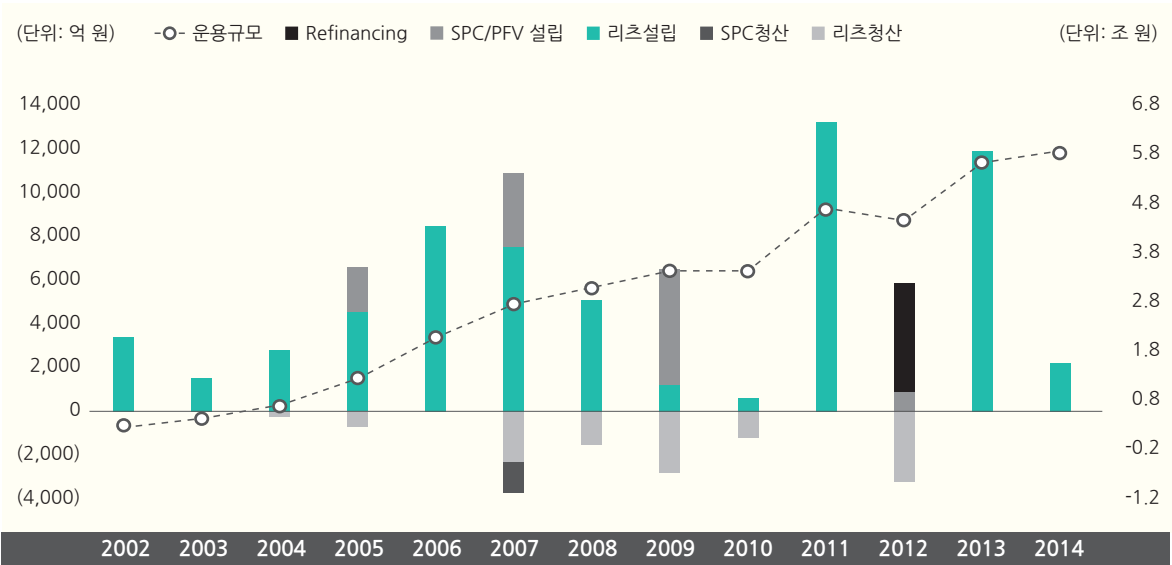
2014년 코람코는 투자상품 다변화를 적극 추진하며 업체간 치열한 경쟁과 급변하는 부동산 환경에 능동적으로 대응하였습니다. 이에 따라, 기존의 부동산 매매 방식 대신 임차권 유동화 기법을 활용해 코크렙 서면을 설립하였으며, 저평가된 신규 오피스를 발굴하고 선매입한 후 차별화된 임대 마케팅과 안정적인 금융구도로 코크렙 더프라임을 설립하는 등 총 2건의 신규 리츠를 출시하였습니다. 이로써, 코람코의 운용자산 규모는 지난 5년간 연평균 12.2%의 꾸준한 성장세를 지속하여 2014년 사상 처음으로 5조원을 돌파하였습니다. 아울러 운용자산 기준 34.2%의 시장점유율을 기록하며 부동의 1위 자리를 지키고 있습니다.

최근 5년 연도별 운용자산 및 시장점유율 추이



* 총자산 기준 (자기관리리츠 제외, PFV 포함)

연도별 코크렙 펀드 설립, 청산, 운용 추이



* 설립시점 총 투자비 기준



코크렙 더프라임 위탁관리 부동산투자회사 설립

저평가 부동산 매입에 따른 리스크를 사전에 헤징(준공 전 임차인 발굴, 공실 보전 등)한 완성도 높은 간접투자 상품

코람코는 2014년 3월 매도자인 앤모드하우스(시행사)와 동아건설(시공사)로부터 매입한 용산구 원효로의 더프라임 타워의 소유권을 이전 완료하였습니다. 더프라임타워는 신용도 낮은 시공사(동아건설)의 준공 리스크, 서울 비핵심 권역 위치, 구분소유 물건 등으로 저평가된 연면적 39,000㎡(지상 30층/지하 4층) 규모의 부동산입니다. 코람코는 사전 임대 마케팅을 통해 임차인을 미리 발굴하여 해당 부동산의 가치를 제고하는 한편 매도자 및 시공사 관련 리스크를 체계적으로 헤징하여 준공 전에 투자자 모집을 완료하고 선매매 계약을 체결하였습니다.

또한 매입 이후 3년 이내 공실이 발생할 경우, 매매대금을 유보하고 해당면적에 대한 임차료를 수취하는 방식으로 상품을 설계해 안정적인 배당률 지급이 가능합니다.

2014 Review

리츠부문



코크렙 서면 위탁관리 부동산투자회사 설립

임차권 유동화 기법을 도입해 매도자와 투자자 니즈를 동시에 충족한 새로운 패러다임의 간접투자 상품

코람코는 2014년 1월 대우건설이 보유한 부산 D-City (舊 밀리오레)의 임차권 유동화를 완료하였습니다. 대우건설은 2000년 준공된 부산 D-City의 비정상적인 운영으로 임대수익 없이 연간 30 ~ 50억원의 운영 비용을 부담하고 있었고, 회계상 장부가격보다 낮은 가격으로 매각을 추진해야 하는 상황이었습니다. 코람코는 임차권 리츠를 활용한 D-City 유동화를 통해 대우건설에 약 1,000억원의 자금(임차보증금)을 활용하도록 하는 한편, 미래 자산가치 제고를 모색할 수 있는 방안을 마련하였습니다. 이로써 대우건설은 해당 부동산을 매각하지 않고도 재무구조를 개선하는 동시에 운영 자금을 마련하는 효과를 거두었습니다. 전차인인 이랜드리테일이 10년 장기계약을 체결함에 따라, 부산 D-City는 부산의 서면을 대표하는 쇼핑몰로 자리매김할 예정입니다.

코크렙 8호 해산 완료 (센트럴타워 매각)

코크렙 8호는 2012년 대규모의 매각 차익을 거두며 종로구 수송동 소재 G타워를 매각한 이후, 2014년 12월 분당 서현역 인근의 센트럴타워 매각을 완료하며 해산되었습니다. 이로써, 비핵심 권역의 중급 오피스빌딩을 자산으로 편입하여 8년간 운영한 코크렙 8호는 연평균 7.7%의 투자수익률을 달성하였습니다. 센트럴타워는 전체 임대 면적의 50%를 사용하던 대형 임차인의 법인 청산으로 공실 리스크를 겪었으나, 임대시장 분석과 타겟 마케팅을 통해 지역 밀착형 기업 뿐 아니라 중견기업의 본사를 유치하며 공실 리스크를 단기간에 해소하였습니다. 서현역 인근의 주요 건물이 장기간의 공실과 지역적 한계로 매각이 철회되거나 지연되는 상황에서, 센트럴타워 매각 성공에 따른 코크렙 8호 해산 완료는 주목할 만한 성과입니다.



그린스마트빌딩 지표 적용과 실행을 통한 자산관리 경쟁력 제고

코람코는 경쟁사와 차별화된 자산관리 경쟁력을 제고하기 위해 자체 개발한 그린스마트빌딩 지표를 본격 활용하고 있습니다. 이를 통해 자산관리 업무를 체계적으로 수행하고 빌딩 운영의 효율성과 빌딩 자산 가치를 제고함은 물론 그린스마트빌딩 지표 평가 결과를 자산운용 계획에 반영하는 등 과학적인 자산관리의 선순환 구조를 확립하였습니다.

골든타워 LEED 인증 획득



코크렙 NPS 1호 보유 자산 중 하나인 강남구 삼성동 소재 골든타워를 대상으로 미국 친환경 건축 인증 제도인 LEED EB (Leadership in Energy and Environmental Design, Existing Building) 인증을 추진하여, LEED EB Gold 등급을 획득하였습니다. 인증 취득을 위해 코람코는 절수설비 설치, 운영 매뉴얼 체계화, 커미셔닝(commissioning, 에너지 진단의 일종) 등의 임무를 수행하였으며, 인증 취득을 통해 건물의 자산가치 상승은 물론 임차인 만족도 향상, 에너지 비용 절감의 효과가 예상됩니다.

에너지 효율화 사업 시행

세계적인 문제인 기후변화와 에너지 이슈에 적극 대응하고자, 코람코는 운용자산에 에너지 절감 설비를 도입하여 에너지 사용량과 온실가스 배출량을 줄이는 활동을 지속적으로 추진하고 있습니다.

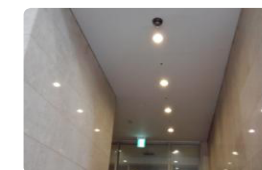
냉동설비 교체



골든타워

코크렙 NPS 1호 보유자산인 골든타워의 빙축열 개보수 공사를 완료하여, 저효율의 노후 설비를 신규설비(냉동기 및 빙축열조 등)로 교체함으로써 연간 냉방에너지 비용의 50%를 절감할 것으로 기대됩니다.

조명 교체



NH농협캐피탈 빌딩

코크렙 17호 보유자산인 여의도 소재 NH농협캐피탈 빌딩의 공용부(엘리베이터 홀, 지하 주차장, 화장실 가로등 등) 조명개선 공사를 통해, 기존 전력사용량 대비 연간 약 70% 이상의 에너지 절감 효과가 기대됩니다.



G. Square

코크렙 G.스퀘어 보유 자산인 평촌 소재의 G. Square 빌딩의 공용공간(엘리베이터 홀, 로비 공간) 일반조명을 LED조명으로 교체함으로써, 기존 대비 연간 30%의 에너지 절감 효과가 기대됩니다.

2014 Review

리츠부문

[참고자료] 리츠시장 동향

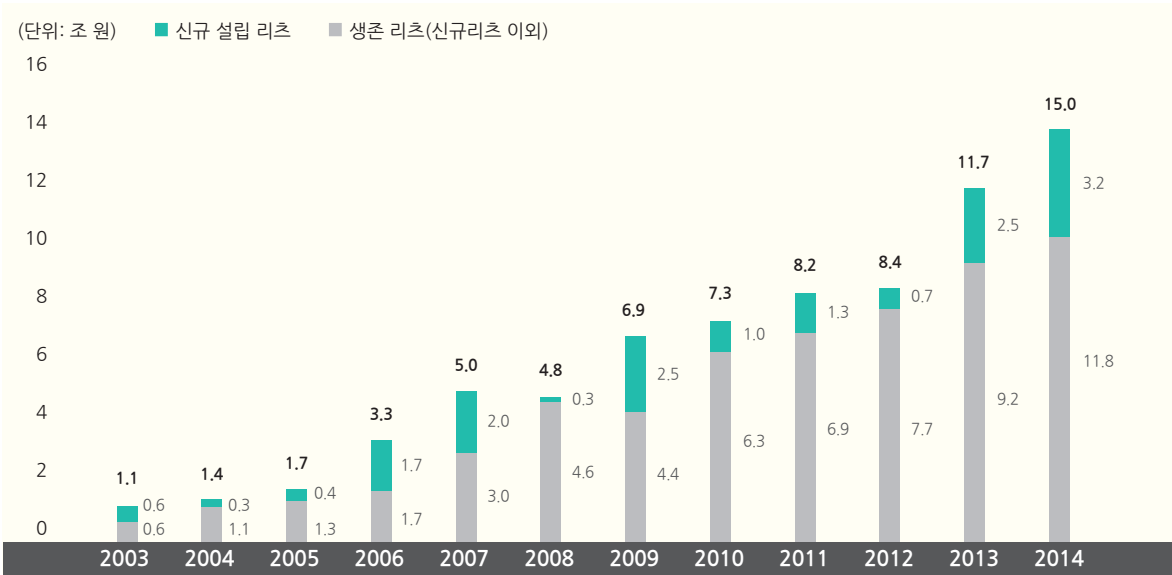
2014년 리츠 자산규모 약 15조원 규모

2014년 말 현재 98개 리츠(위탁관리 56, CR리츠 31, 자기관리 11)가 운용중이며 총자산 규모는 15조원입니다.

2013년 20개의 리츠가 설립된 데 이어 2014년에는 27개의 신규 리츠가 설립되어 전년보다 더욱 활발한 분위기를 보였습니다.

2014년 리츠 시장의 가장 큰 특징은 아파트 개발, 임대·운용 등 주거용 부동산에 투자하는 리츠의 증가입니다. 매년 신규 리츠의 절반 이상을 차지했던 오피스 및 리테일의 비중이 감소하고 임대주택 리츠의 증가가 두드러졌습니다.

리츠 규모 추이



* 2010년 이후 투자보고서 총자산으로 기준 변경

(source: 국토교통부)



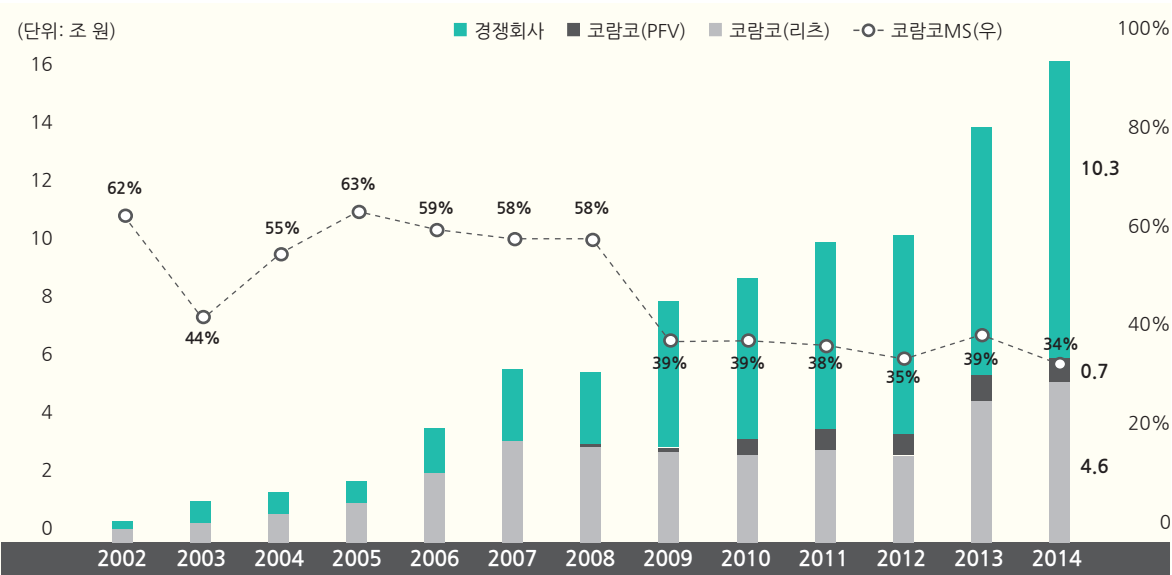
[참고자료] 시장점유율

코람코 운용자산 총 5조 3,604억 원, 시장점유율 34%

2014년에 총 27개, 3.2조원 규모(자기관리 리츠 제외)의 리츠가 신규 설립됨에 따라 운용자산 기준 리츠 시장 규모가 15조 6,826억원(AMC의 PFV 포함)으로 성장했습니다.

2014년 2개의 리츠를 신규 설립한 코람코는 운용자산 기준 34%의 시장점유율로 업계 1위 자리를 유지하고 있습니다.

운용자산 기준 리츠 시장점유율 (AMC의 PFV 포함 / 자기관리리츠 제외)



* 2010년 이후 투자보고서 총자산으로 기준 변경

2015 Plan

리츠부문



신규 펀드 8,500억원 설립, 영업수익 183억원 목표

- 2015년 리츠부문은 8,500억원의 신규 리츠 설립과 183억원의 영업수익 달성을 통해 견고한 성장 기조를 유지해 나갈 계획입니다. 이를 위해, 경쟁력 있는 오프 마켓 딜(Off-market Deal)과 개발 프로젝트 소싱에 주력하는 한편 공모형 리츠 및 임대주택 리츠도 지속적으로 추진하여 포트폴리오 다변화를 통한 질적 성장을 도모할 계획입니다.

타겟 마케팅 강화를 통한 경쟁력 있는 딜 확보

- 구조조정 및 재무개선 필요 기업을 대상으로 딜 소싱 마케팅을 강화하여 우량 유동화 투자 물건을 조기 발굴하여 이를 상품화하는 리츠를 설립할 예정입니다.
- 아울러, 중·장기 안정적인 딜 소싱 기반 마련을 위해 사업화 가능성이 높은 오프 마켓 딜에 대한 CRM 마케팅 활동을 강화해 사전 정보를 획득하고 사업 초기단계부터 프로젝트에 적극 참여할 계획입니다.

차별화된 임대 마케팅 역량 확보

- 권역별 주요 빌딩 임대 데이터베이스(DB)를 활용해 임차인 네트워크를 직접 구축하고 핵심 가망 임차인을 대상으로 특화된 마케팅을 전개할 계획입니다. 이를 통해 코람코가 운용 중인 빌딩에서 안정적인 임대 수익을 창출하고 신규 물건 매입 시 안정적인 배당이 가능한 구조의 리츠를 설립할 것입니다.

그린스마트빌딩 지표 개발 및 활용으로 자산관리 역량 강화

- 코람코는 그린스마트빌딩 지표 평가 결과를 바탕으로 자산운영 계획 및 예산을 편성해 코람코만의 체계적인 자산관리 역량을 강화하고 빌딩 운영의 효율성 및 자산 가치를 제고할 것입니다.
- 아울러, 차별화된 자산실사 기준을 마련하여 투자 검토 단계부터 건물 가치 및 에너지 효율화 가능성 등을 고려한 건물 실사를 진행할 계획입니다.

신성장 동력 발굴을 통한 성장 기조 강화

- 코람코는 매입 경쟁이 치열한 오피스 투자 중심에서 벗어나 신상품 개발을 적극 추진해 포트폴리오를 다변화할 계획입니다.
- 임대주택리츠 사업은 정부의 임대주택 육성 정책에 힘입어 다양한 사업모델 개발이 가능한 상황입니다. 따라서, 기존의 매입형 임대주택리츠 뿐 아니라 개발형 임대주택리츠 설립도 추진할 계획입니다.
- 그 외에도 오피스, 리테일, 호텔에 한정하지 않고 고속도로 휴게소, 영화관, Road-Shop 등 다양한 부동산 투자를 검토하고 추진할 것입니다.

2014 Review

신탁부문



영업수익 6.8% 성장(2009년 이후 연평균 성장률 23.2%)

2014년 신탁부문의 영업수익은 전년 대비 6.8% 증가한 257억원 입니다. 토지신탁과 이를 연계한 컨설팅 부분에서 85.3%의 매출을 시현하였고 담보신탁 매출이 전년 대비 36.2% 증가했습니다. 코람코 신탁부문은 2010년 100억원, 2012년 200억원의 영업수익을 돌파한 데 이어 2014년 257억원의 영업수익을 올리며 지속적인 성장세를 이어가고 있습니다. 이를 본격적으로 토지신탁을 수주하기 시작한 2009년 이후 연평균 영업수익 성장률로 보면 23.2%에 달하고 있습니다. 상품 유형별로 보면, 철저한 사전·사후 리스크 관리로 부실 사업장이 전혀 없고 매년 안정적인 수익을 실현하고 있는 토지신탁이 신탁부문의 전체 성장을 이끌고 있습니다.

2014년 영업수익

(단위: 백만 원, %)

구분	2013		2014		증감률
	금액	비율	금액	비율	
토지신탁	18,644	77.4	18,410	71.5	- 1.3
관리신탁	105	0.4	7	-	- 93.3
처분신탁	175	0.7	195	0.8	11.4
담보신탁	1,717	7.1	2,339	9.1	36.2
분양관리신탁	371	1.6	95	0.4	- 90.2
대리사무	1,148	4.8	1,135	4.4	- 1.1
기타업무	1,937	8.0	3,549	13.8	83.2
합계	24,096	100	25,731	100	6.8

2014 Review

신탁부문

사상 최대 351억원 신규 계약고 수주

신탁부문은 2014년 351억원의 신규 계약고를 수주하며 창사 이후 최대 실적을 거두었습니다. 또한, 6년 연속 200억원 이상의 계약고를 수주하는 탁월한 성과를 거두며 회사의 지속적인 성장을 이끌고 있습니다. 2011년 본격적으로 수주를 시작한 차입형토지신탁은 대부분의 사업장이 준공을 마치며 성공적으로 마무리되었고, 신규 수주한 사업장도 안정적으로 사업이 진행되고 있어 중·장기적인 수익 창출이 가능할 것으로 전망됩니다.

분양성 평가 등 철저한 사업분석과 법무 및 기술 업무 강화를 통한 리스크 관리는 타 신탁사와 다른 코람코만의 차별화된 경쟁력입니다. 이는 실무교육을 강화하여 지속가능한 성장을 도모하고 이를 통해 고객에게 새로운 가치를 창출한다는 코람코의 경영철학이 반영된 결과입니다.

2014년 신규 계약금액

(단위: 백만 원, %)

구분	2013		2014		증감률
	금액	비율	금액	비율	
토지신탁	25,910	74.2	24,415	69.5	- 5.8
관리신탁	102	0.3	20	-	- 80.4
처분신탁	280	0.8	237	0.7	- 15.4
담보신탁	1,628	4.6	2,683	7.6	64.8
분양관리신탁	341	1.0	450	1.3	32.0
대리사무	1,470	4.2	1,222	3.5	- 16.9
기타업무	5,205	14.9	6,095	17.4	17.1
합계	34,936	100	35,122	100	0.5



영업팀 간 상향 평준화된 수주 실적

2014년 영업팀 간 수주 실적은 다소 편차가 있으나 전 영업팀이 목표 대비 90% 이상의 신규 계약고를 수주하였고, 최고 수주 영업팀과 최저 수주 영업팀 간 신규 계약고 차이는 15억원 정도에 불과합니다.

이는 영업팀의 수주 능력이 상향 평준화된 결과로, 특정 팀에 대한 편중이나 의존 없이 회사의 목표 달성과 성장을 기대할 수 있을 것으로 전망됩니다.

부실사업 없는 토지신탁 수주 및 관리 시스템

차별화된 수주 및 관리 시스템으로 코람코는 2008년 토지신탁 수주 이후 부실 사업장이 단 한 건도 없었습니다. 관리형토지 신탁 뿐 아니라 차입형토지신탁에서도 철저한 사업성 분석과 리스크 관리를 통해 성공적으로 준공한 후 사업을 해지·종료하고 있습니다.

2008년 이후 토지신탁 사업장 현황

(단위: %)

구분	개수	비율
준공 후 신탁 해지 사업장	33	34.7
준공 전 신탁 해지 사업장	6	6.3
준공 완료 사업장	20	21.1
공사 진행중 사업장	29	30.5
공사 착공전 사업장	7	7.4
합 계	95	100

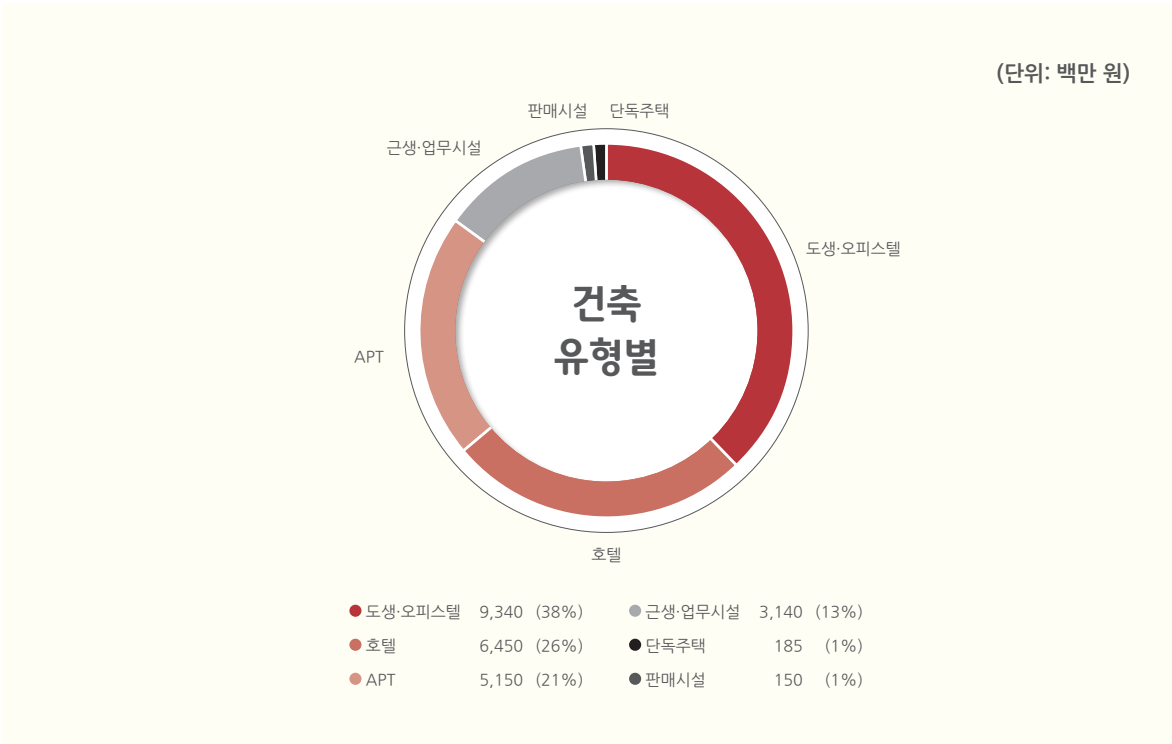
2014 Review

신탁부문

토지신탁 수주 포트폴리오

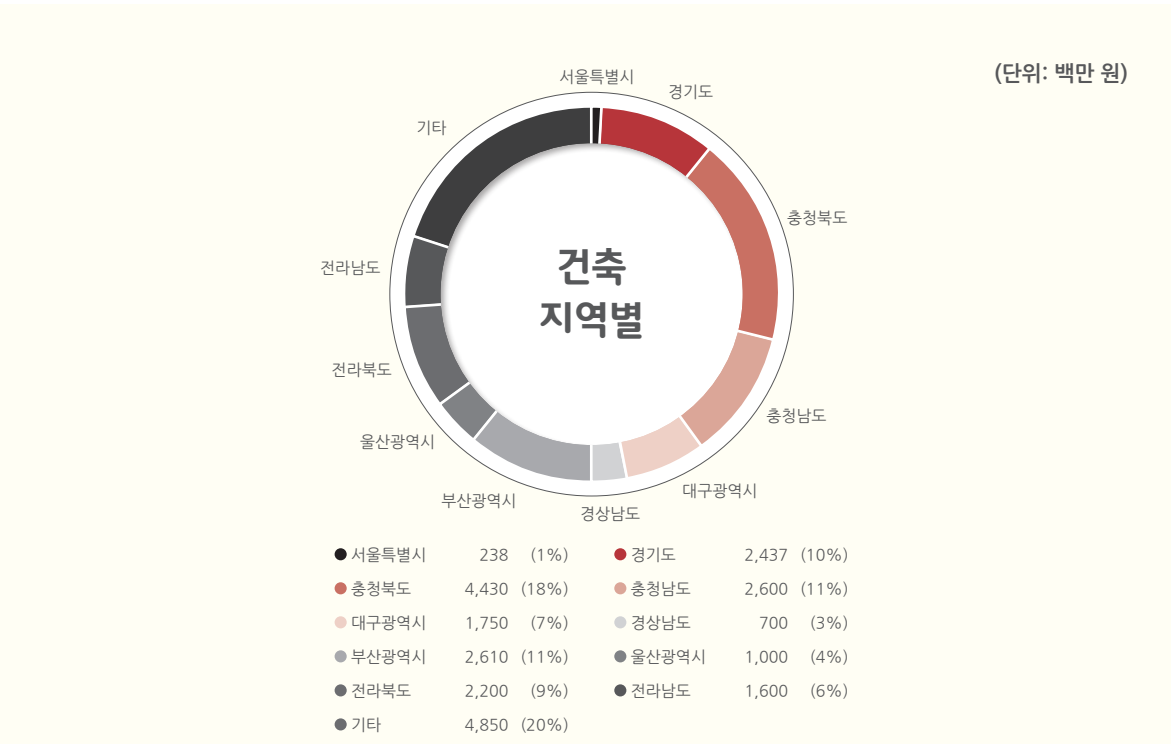
수익형부동산 포트폴리오 다양화 (건축 유형별)

2014년 수주한 분양형토지신탁을 건축 유형별로 보면, 도시형생활주택·오피스텔 (용인 김량장동, 청주 복대동, 세종시 조치원, 세종시 1-4생활권, 거제 능포동, 부산 괘법동, 울산 삼산동 등)이 38%, 호텔(제주시 서귀동·연동, 전남 송월동)이 26%, APT(충남 홍성읍, 전북 남원 월락동)가 21%, 근생·업무시설(대구테크노폴리스, 부산 사상역 등)이 13%입니다. 2013년 대비 도시형생활 주택·오피스텔의 비중은 21% 감소한 반면 호텔이 25% 늘었으며, 근생·오피스텔이 13% 증가하여 수익형 부동산의 포트폴리오가 다양화되었습니다. 이는 도생·오피스텔의 공급 과잉 우려 속에서도 저금리 기조 속에 수익형 상품에서 임대 수익을 추구하려는 시장의 흐름이 반영된 결과로 보입니다.



건축지역 다변화 (건축 지역별)

2014년 수주한 분양형토지신탁을 건축 지역별로 보면, 세종시(1-4생활권 도시형생활주택, 조치원 도시형생활주택)와 충청북도(청주시 복대동 도시형생활주택, 진천군 신정리 APT) 및 충청남도(홍성군 홍성읍 APT) 등 충청권이 29%, 제주특별자치도(서귀동, 연동 호텔)가 20%, 경상남도(거제시 능포동 오피스텔)와 울산광역시 (삼산동 도시형생활주택·오피스텔) 및 부산광역시(괘법동 도시형생활주택·오피스텔, 사상역 근생시설) 등 경남권이 18%, 전라북도(남원시 월락동 APT)와 전라남도(나주시 송월동 호텔) 등 전남권이 15%, 서울특별시(종로구 수송동 업무시설 등)와 경기도(용인시 김량장동 도시형생활주택 등) 등 수도권이 11%를 차지하여 2013년 지역별 포트폴리오 대비하여 전국적으로 고른 분포를 기록하였습니다. 이는 분양성과 신탁사업의 안정성 등을 우선적으로 고려하여, 전국 어느 지역이라도 사업성이 있는 사업을 추진한 결과라 할 수 있습니다.



2014 Review

신탁부문



토지신탁 사업장의 성공적인 준공 및 대여금 회수

2014년 준공 사업장 13개(관리형 포함)

코람코는 기수주한 차입형토지신탁 중 지방의 APT(부산 부산진구 범천동, 전남 광양시 마동, 태백 황지동), 수익형 상품인 도시형생활주택 및 오피스텔(부산 동구 초량동, 서울 구로구 오류동, 서울 마포구 성산동, 울산 남구 신정동·야음동 등), 층간 소음 걱정 없는 타운하우스(경기 화성시 반송동) 등을 성공적으로 준공하고 신탁계정대도 전액 회수하였습니다. 또한, APT(경기 김포 한강신도시, 경남 진주 초장지구), 복합시설(서울 서초동) 등의 관리형토지신탁 사업도 순조롭게 준공하여 마무리하였습니다.

2014년 말 현재 공사 진행 사업장 29개, 착공 예정사업장 7개

APT(경북 영덕 우곡리, 전북 남원 월락동, 화성 반월동 등), 주상복합(울산 신정동, 통영 무전동), 도시형생활주택(서울, 울산, 부산 등), 오피스텔(울산, 부산, 경남 거제 등) 등 29개 토지신탁사업이 현재 공사 진행 중이고, 2014년 하반기에 수주한 호텔, 근생시설 등 7개 토지신탁사업이 공사를 시작할 예정입니다.



부산 범천동 APT 조감도



서울 오류동 도시형생활주택 조감도

2015 Plan

신탁부문



신규 계약고 350억원, 영업수익 280억원 목표

- 신탁부문은 2015년 350억원의 신규 계약고 수주와 8.5% 이상의 시장점유율 달성을 통해 시장점유율 기준 신탁 업계 4위 이내 진입을 목표로 설정하였습니다. 또한 전년보다 8.9% 성장한 280억원의 영업수익을 실현하여 지속적인 성장세를 이어나갈 것입니다.
- 이를 위해, 차입형토지신탁을 지속적으로 수주하여 중·장기 수익 기반을 확보하고 기 수주 사업도 차질 없이 진행해 나갈 계획입니다. 특히, 공급 과잉에 따른 수익형 부동산의 수익률 저하에 대비하여 분기별 1건 이상의 아파트(주상 복합 포함) 개발 사업을 선별적으로 수주하여 토지신탁사업의 포트폴리오를 안정적으로 운용해 나갈 것입니다.
- 아울러, 도시경비시장 선점 노력에 집중하여 위축된 신규 분양시장에 대응하고 대안 시장을 개척해 나갈 계획입니다. 이런 노력을 통해, 신탁사의 경비사업 참여 여건이 마련될 때 선제적으로 시범사업을 수행해 업계 선두 자리를 확보할 것입니다.

진행중 소송의 위험 최소화 관리

- 진행중인 주요 소송에 차질없이 대응하여 당사 손실을 최소화하고 이미 수행한 신탁업무에 대한 형사적 책임 등의 위험을 방지하기 위해 소송대리인이 작성한 준비서면안을 면밀히 검토하고 의견을 제시하여 최적의 소송 대응을 해나갈 것입니다.

시장 개척 및 대외 제도개선 노력 지속

- 수익기반 확대 및 영업기회 선점 차원에서, 지속적인 신상품 개발과 신사업 진출 노력을 전개할 것입니다. 아울러 사업의 수주와 진행을 가로막는 불합리한 규제를 개선하기 위한 노력도 꾸준히 병행할 계획입니다.
- 신탁법 및 자본시장법 개정으로 신설된 제도를 활용한 사업 수주를 추진하고 금융투자협회 등 업계와 공조하여 규제 및 제도 개선에 앞장설 것입니다.



2014 Review

자산운용



3년 연속 흑자 기조 유지

2014년 코람코자산운용은 총 운용자산 2,050억원 규모의 부동산펀드 5건과 21억원 규모의 특별자산펀드 1건을 신규 설정하였습니다. 신규 부동산펀드는 오피스, 상업시설, 호텔 개발 PF대출채권, 리츠(보통주) 등에 투자하며 투자 포트폴리오 측면에서 다양성을 확보했습니다. 부동산펀드 추가 설정으로 운용 중인 부동산펀드가 19건으로 늘었고 특별자산집합투자지구 인가 후 최초의 특별자산펀드 1건을 설정함에 따라 총 20건의 펀드가 운용 중이며, 운용자산 규모도 총 1조 4,743억원으로 증가했습니다. 이로써 코람코자산운용은 2012년 흑자 전환 이후 3년 연속 흑자 달성에 성공하며 설립 이후 누적 적자를 해소하고 향후 안정적인 성장을 위한 기반을 더욱 공고하게 다졌습니다.

2014년 신규 설정 부동산펀드 개요

(단위: 억 원)

구분	투자대상	유형	운용자산	설정 시기
코람코퍼스텝사모특별자산투자신탁 제2호	사업수익권	특별자산	21	2014. 11
코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제18호	아산버스터미널 복합상업시설	임대형	971	2014. 11
코람코퍼스텝해피사모부동산투자신탁 제20호	바우하우스 장안점	임대형	929	2014. 11
코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제22호	초동 파르나스 호텔 (PF대출형)	대출형	60	2014. 12
코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제23, 24호	양주 옥정지구 주택개발리츠 (보통주 투자)	리츠형	90	2014. 12

* 2014년 12월말 기준

2015 Plan

자산운용



신규 펀드 6,500억원 설정 및 ROE 10% 달성

- 코람코자산운용은 2015년 6,500억원 이상의 신규 펀드를 설정하고 10% 이상의 ROE를 달성할 계획입니다. 유형별로는 4,500억원의 부동산펀드, 1,000억원의 특별자산펀드, 1,000억원의 해외펀드를 설정하고 이를 통해 63억원의 영업수익과 10억원의 세후순이익을 달성하고자 합니다. 이로써, 4년 연속 흑자 달성에 성공해 ‘영속하는 세계 일류 대체투자 운용회사’로 도약할 것입니다.

수익모델 다변화를 위한 신상품 시장 진출

- 코람코자산운용은 2015년 신상품 시장 진출을 통해 수익모델을 다변화하고자 합니다. 국내에서는 리테일, 물류 등 비업무용 부동산 수의 계약에 특화하여 코람코자산운용만의 차별성을 강화해 나갈 것입니다. 또한 해외 In-bound 투자자를 유치하여 기존의 국내 기관투자자에 의존하던 펀딩 방식에서 벗어나 다양한 펀딩 소스를 발굴하고 유지할 계획입니다.
- 특별자산펀드 분야에서는 2014년 신규 설정한 ABS펀드 외에 항만 재구조화, BTL 제안사업 등 SOC 금융 시장의 신규 분야를 선점하고 민간투자법의 개정 등 변경되는 제도를 적극 활용해 최선의 수익 창출 노력을 전개할 것입니다.

해외시장 진출 추진

- 2014년 코람코자산운용은 해외투자펀드 설정을 위한 해외팀 구성을 완료하였습니다. 또한 외국인 전문인력 확보 및 외국인 업무 취급기관 등록을 완료하여 적극적인 해외시장 진출을 위한 기반을 마련했습니다. 2015년에는 코람코 최초의 해외투자 펀드를 설정하여 글로벌 시장으로 도약하는 성과를 거두고자 합니다.





SYNERGY CREATOR Product and Business

업계 최고 수준의 성과를 거두고 혁신적인 상품과 사업 구도를 선보이며
업계 리더십을 발휘하는 것도 물론 중요한 일입니다.

그러나 코람코는 순간의 이익을 내는 것보다
고객의 신뢰를 키워나가고 사회와 더불어 성장하는 '착한 기업'이 되는 것이
훨씬 더 중요한 가치라고 믿습니다.

다양한 이해 관계자의 니즈를 정확하게 이해하고
실현가능한 최적의 솔루션을 고객에게 제공하며

우리 주변의 소외된 이웃에게 나눔의 손길을 내밀어
같이 걸어갈 수 있도록 배려하는 일

**그것이 코람코가 고객 그리고 사회와 함께
만들어가는 시너지입니다.**



KORAMCO



Product & Business

리츠 REITs



개념

다수의 투자자로부터 자금을 모집하여 부동산 또는 부동산과 관련된 유가증권에 투자·운용하여 발생한 수익을 투자자들에게 배당하는 부동산 간접투자방식이며 부동산투자회사를 의미합니다.

유형

유형	형태	투자 대상	설명
자기관리리츠	실체 회사	일반 부동산	자산의 투자·운용 등 전반적인 자산관리를 자체 자산운용 전문인력으로 직접 수행하는 형태의 리츠
위탁관리리츠	명목 회사	일반 부동산	자산의 투자·운용 등 전반적인 자산관리를 외부의 전문 자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠
기업구조조정리츠 (CR-REITs)	명목 회사	기업구조 조정용 부동산	기업의 채무상환을 위해 매각하는 부동산을 대상으로 설립되고 자산관리는 외부의 전문 자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠
개발전문리츠	명목 회사	개발 가능 부동산	부동산 개발 사업에 투자하고 자산의 투자·운용 등 전반적인 자산관리를 직접 또는 외부의 전문 자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠 (*개발전문리츠는 이론상 실체형인 자기관리리츠, 명목회사형인 위탁관리리츠, CR리츠 모두 가능하나, 실무적으로 운용기간 중 CR리츠요건에 해당되는 부동산 자산을 구성하는 개발리츠는 설립하기 어려움)

* 개발전문리츠는 현재(2014.12월말) 국회에 계류중인 리츠의 개발사업 투자 자율성을 강화하는 부동산투자회사법 개정안이 통과 될 경우 폐지 예정임

구조



장점

우수한 수익성: 철저한 시장 조사와 분석을 통한 부동산 투자로 투자 위험 대비 높은 수익률을 기대할 수 있습니다. 리모델링 등 전문적이고 체계적인 자산관리를 통해 부동산 가치를 높여 추가 이익이 가능합니다.

튼튼한 안정성: 투자대상이 실물자산인 부동산이므로 물가가 상승해도 투자가치의 하락 위험이 최소화됩니다. 최악의 경우 보유 부동산 처분으로 투자원금 손실을 최소화할 수 있고 임대료, 공실률, 관리비용 등에 대한 합리적인 투자 분석을 통해 안정적인 주주 수익률을 제시합니다.

편리한 유동성: 상장된 리츠의 경우, 필요할 때 보유 주식을 팔아 현금화할 수 있습니다.

투자기회의 확대: 개인 투자자 등의 소규모 자금으로도 대형 부동산의 투자 기회를 얻을 수 있습니다.

세제 혜택: 배당 가능 이익의 90% 이상을 배당할 경우, 법인세가 거의 발생하지 않습니다. (법인세법 제 51조의 2)직접투자의 경우 토지에 대한 재산세와 종합부동산세가 누진과세(최고 세율 0.7%) 적용되나, 리츠를 통한 투자의 경우 토지재산세가 0.2%의 단일 세율을 적용받아 종합부동산세 대상에서 제외됩니다. (지방세법 제 106조 및 동법 시행령 102조)

Product & Business

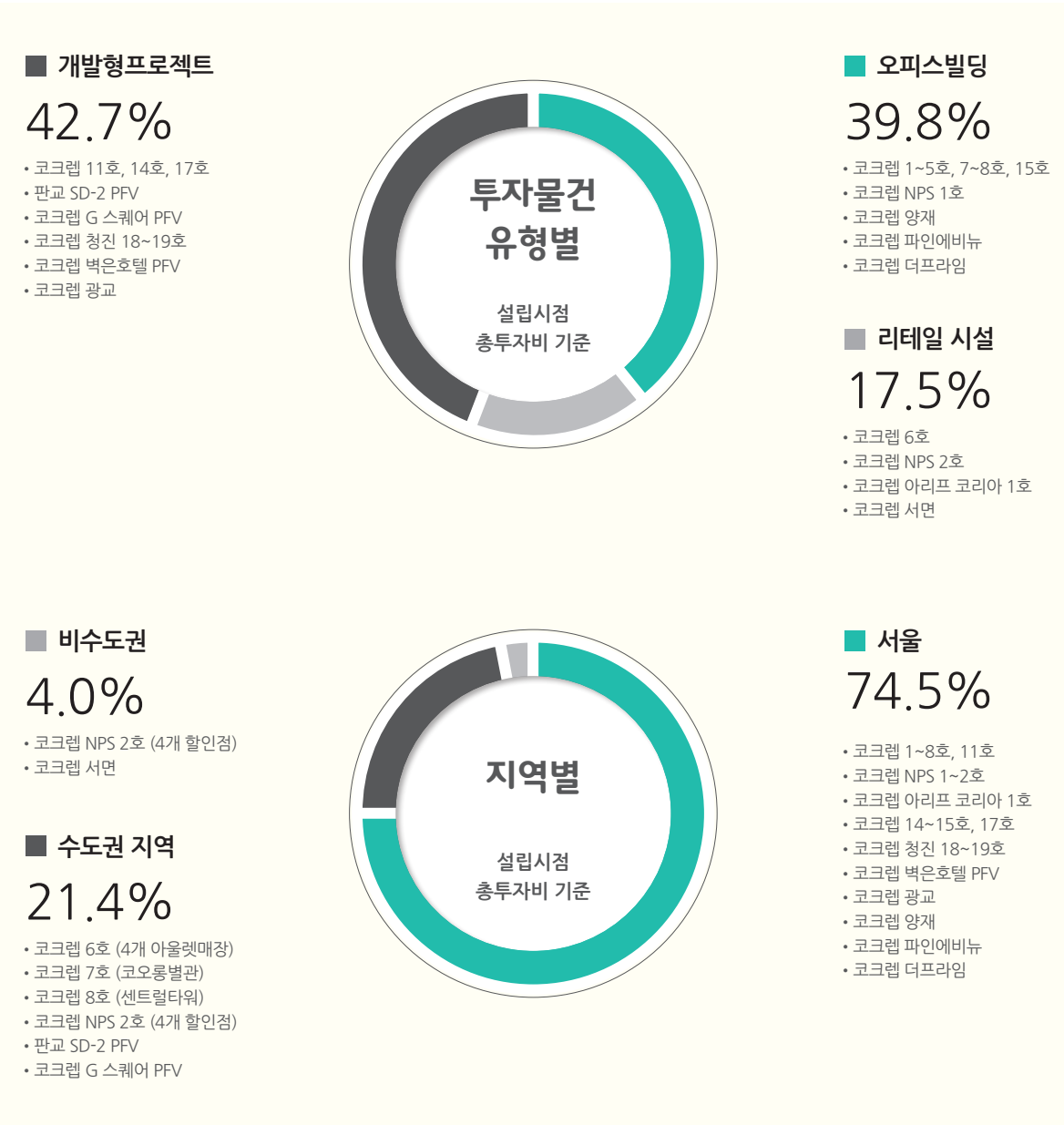
코크렙 (KOCREF)



코크렙 펀드의 포트폴리오 구성

코크렙(KOCREF)은 코람코가 설립하여 운용하는 부동산투자회사(리츠, REITs) 브랜드로 현재까지 25개가 설립되었으며, 2014년 12월 현재 3개의 PFV를 포함하여 총 18개가 운용 중입니다.

소형 부동산의 경우 상대적으로 낮은 수익률과 임차인 Default Risk, 급속한 건물 감가상각 등의 위험요인이 있으나 코크렙 펀드는 서울 주요 지역의 일정규모 이상(평균 1,000억원)의 대형 오피스 및 책임임대차계약(Master Lease) 구조의 리테일 시설 등에 투자하여 수익성과 안정성을 동시에 추구하고 있습니다



Product & Business
코크렙 (KOCREF)

코크렙 펀드의 세부 투자지역

펀드명	No	투자대상	종류	위치	연면적(mi)
코크렙 1호	1	한화장교빌딩	오피스	CBD	74,375
	2	대한빌딩	오피스	YBD	14,623
	3	대아빌딩	오피스	마포	14,014
코크렙 2호	4	명동타워	오피스	CBD	27,823
	5	트리스타워	오피스	GBD	13,000
코크렙 3호	6	한화증권빌딩	오피스	YBD	59,641
	7	아이빌힐타운	오피스	GBD	5,013
코크렙 4호	8	YTNET타워	오피스	CBD	42,322
	9	플래티넘타워	오피스	GBD	26,007
코크렙 5호	10	데이콤빌딩	오피스	GBD	34,461
코크렙 6호	11	뉴코아아울렛4개점	아울렛	수도권	263,742
코크렙 7호	15	DSME빌딩	오피스	CBD	24,854
	16	코오롱별관	오피스	과천	26,861
코크렙 8호	17	G타워	오피스	CBD	16,523
	18	센트럴타워	오피스	BBD	23,824
코크렙 NPS 1호	19	시그마타워	오피스	송파	27,814
	20	서울시티타워	오피스	CBD	60,011
	21	그레이스타워	오피스	GBD	24,530
	22	골든타워	오피스	GBD	40,480
코크렙 NPS 2호	23	홈플러스10개할인점	할인점	전국	475,228
코크렙 11호	33	STX남산타워	오피스	CBD	65,196
판교 SD-2 PFV	34	H 스퀘어 N동 & S동	오피스	판교	138,644
코크렙 아리프 코리아 1호	36	Noon Square	리테일	CBD	23,836
코크렙 14호	37	Times Square A동 & B동	오피스	영등포	39,008
코크렙 15호	39	인송빌딩	오피스	CDB	31,284
코크렙 G 스퀘어 PFV	40	롯데백화점 평촌점&업무시설	오+리	평촌	236,688
코크렙 17호	41	NH농협캐피탈빌딩	오피스	YBD	18,122
코크렙 청진 18호, 19호	42	청진 Gran Seoul	오피스	CBD	173,247
코크렙 벽은호텔 PFV	44	신라 스테이 비즈니스호텔	호텔	GBD	16,359
코크렙 광고	45	광고개발지구 내 복합개발	오+리	광고	198,692
코크렙 양재	46	강남P타워	오피스	GBD	44,093
코크렙 파인에비뉴	47	파인에비뉴B동	오피스	CDB	64,225
코크렙 더프라임	48	더프라임타워	오피스	용산	11,800
코크렙 서면	49	부산 서면 D-City	리테일	부산	82,600
합계					2,438,940



코크렙 펀드의 목표수익 및 운용성과

(2014년 12월말 기준, 단위: 억 원)

구분	설립연도	설립규모	목표수익률 *	운용현황	비 고
코크렙 1호	2002	2,366	10.06%	청산 완료	연평균 배당률 43.5%, IRR 28.4% 달성
코크렙 2호	2002	1,116	10.39%	청산 완료	연평균 배당률 12.1%, IRR 11.2% 달성
코크렙 3호	2003	1,562	10.19%	청산 완료	연평균 배당률 51.3%, IRR 31.1% 달성
코크렙 4호	2004	1,810	10.24%	청산 완료	연평균 배당률 31.4%, IRR 23.0% 달성
코크렙 5호	2005	1,063	8.71%	청산 완료	연평균 배당률 42.5%, IRR 28.9% 달성
코크렙 6호(우선주)(**)	2005	2,734	9.20%	20기 운용 중	임대 중
코크렙 7호	2005	1,360	8.00%	청산 완료	연평균 배당률 10.7%, IRR 10.6% 달성
코크렙 8호	2006	1,224	8.57%	해산 완료	청산 중
코크렙 NPS 1호	2006	8,178	7.99%	17기 운용 중	임대 중
코크렙 NPS 2호	2007	6,407	12.18%	16기 운용 중	
코크렙 11호	2007	2,185	16.27%	16기 운용 중	임대 중(2011년 3월 준공)
판교 SD-2 PFV	2007	3,400	12.26%	9기 운용 중	
코크렙 아리프 코리아 1호	2007	2,135	10.88%	청산 완료	연평균 배당률 2.3%, IRR 0.4%
코크렙 14호	2008	1,152	11.57%	15기 운용 중	임대 중
코크렙 15호	2009	1,224	14.23%	9기 운용 중	리모델링 준비 중
코크렙 G 스퀘어 PFV	2009	5,320	9.58%	6기 운용 중	임대 중(2012년 3월 준공)
코크렙 17호	2010	635	15.03%	9기 운용 중	임대 중(2011년 11월 리모델링 완료)
코크렙 청진 18호	2011	7,361	7.74%	6기 운용 중	임대 중(2014년 4월 준공)
코크렙 청진 19호	2011	6,022	9.73%	6기 운용 중	
코크렙 벽은호텔 PFV(우선주)	2012	832	5.68%	5기 운용 중	공사 중(2014년 12월 착공)
코크렙 광고	2013	4,276	9.22%	4기 운용 중	공사 중(2015년 8월 준공 예정)
코크렙 양재(우선주)	2013	2,711	7.87%	4기 운용 중	임대 중
코크렙 파인에비뉴(우선주)(**)	2013	5,126	6.97%	3기 운용 중	
코크렙 더프라임	2014	1,335	9.18%	3기 운용 중	
코크렙 서면	2014	940	6.95%	3기 운용 중	영업공사 준비 중(2015년 4월 준공 예정)
합계		72,474			

* 목표수익률은 Equity IRR 수치임 ** 해당 펀드의 목표배당률은 제이증종류주식 기준임

Product & Business

코크렙 펀드

코크렙 1호

설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)	투자대상	한화장교빌딩 (서울 중구 삼일대로 363)
설립일	2002년 5월 4일		대한빌딩 (서울 영등포구 국제금융로2길 17)
운용현황	청산 완료 (2007년 5월 4일)		대아빌딩 (서울 마포구 양화로 162)
주요 투자자	한화석유화학, 한국산업은행, 우리은행, (구)조흥은행, 하나은행, 경남은행, 동양화재해상보험, LIG화재해상보험 등		



코크렙 2호

설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)		
설립일	2002년 10월 17일		
운용현황	청산 완료 (2005년 9월 7일)		
주요 투자자	한국산업은행, 우리은행, (구)조흥은행, 하나은행, LIG화재해상보험, 삼성화재해상보험 등		
투자대상	명동타워 (서울 중구 명동8길 27)		트리스타워 (서울 강남구 언주로 727)



코크렙 3호

설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)		
설립일	2003년 8월 5일		
운용현황	청산 완료 (2008년 8월 5일)		
주요 투자자	한국산업은행, 우리은행, (구)조흥은행, 행정공제회, 금호생명보험, 삼성생명보험, 삼성화재해상보험, 제일화재해상보험, 하나은행 등		
투자대상	한화증권빌딩 (서울 영등포구 여의대로 56)		아이빌힐타운 (서울 강남구 논현로 641)



코크렙 4호

설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)		
설립일	2004년 4월 2일		
운용현황	청산 완료 (2009년 4월 2일)		
주요 투자자	YTN, 한국교직원공제회, 삼성생명보험, 대한생명보험, 교보생명보험, 금호생명보험, 삼성생명공익재단, 우리은행 등		
투자대상	YTN타워 (서울 중구 후암로 98)		플래티넘타워 (서울 서초구 서초대로 398)



Product & Business

코크렙 펀드

코크렙 5호

설립유형 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)

설립일 2004년 12월 13일

운영현황 청산 완료 (2009년 9월 18일)

주요 투자자 국민연금공단, 교보생명보험,
 삼성생명보험, 대한생명보험 등

투자대상 데이콤빌딩 (서울 강남구 테헤란로 306)

데이콤빌딩



코크렙 6호

설립유형 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)

설립일 2005년 7월 26일

운영현황 운용 중

주요 투자자 농협은행, 새마을금고중앙회, 한국산업은행,
 ING생명보험, 이랜드건설,
 한국지방재정공제회, 현대해상화재보험,
 신한생명보험, 서울대발전기금 등

투자대상 뉴코아아울렛 야탑점
 (경기 성남시 분당구 야탑로 81번길 11)
 뉴코아아울렛 일산점
 (경기 고양시 일산구 중앙로 1206)
 뉴코아아울렛 인천점
 (인천 남동구 인하로 485)
 뉴코아아울렛 평촌점
 (경기 안양시 동안구 동안로 119)

뉴코아아울렛 야탑점 뉴코아아울렛 일산점



뉴코아아울렛 인천점 뉴코아아울렛 평촌점



코크렙 7호

설립유형 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)

설립일 2005년 5월 25일

운영현황 청산 완료 (2010년 12월 28일)

주요 투자자 우리은행, 행정공제회, 삼성생명보험,
 대한생명보험, 삼성화재해상보험,
 LIG화재해상보험, 다함이텍 등

투자대상 DSME빌딩 (서울 중구 남대문로 125)
 코오롱별관 (경기 과천시 코오롱로 13)

DSME빌딩

코오롱별관



코크렙 8호

설립유형 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)

설립일 2006년 5월 18일

운영현황 청산 중

주요 투자자 우리은행, 삼성생명보험, 교보생명보험,
 대한생명보험, LIG화재해상보험,
 신한생명보험, ING생명보험 등

투자대상 G타워 (서울 종로구 율곡로 4길 63)
 : 매각 완료(2012. 7. 3)
 센트럴타워
 (경기 성남시 분당구 황새울로 312번길 26)
 : 매각 완료(2014.12. 29)

G타워

센트럴타워



Product & Business

코크렙 펀드

코크렙 아리프 코리아 1호

설립유형 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립일 2007년 10월 25일
운영현황 청산 완료 (2014년 8월 25일)
주요 투자자 아리프코리아, 우리은행 등
투자대상 Noon Square (서울 중구 명동길 14)



Noon Square

코크렙 14호

설립유형 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일 2007년 12월 13일
운영현황 운용 중
주요 투자자 농협중앙회, 금호생명보험, 우리은행, 교보생명보험, 신한생명보험, 삼성생명보험 등
투자대상 Times Square A동 & B동 타워 (서울 영등포구 영중로 15)



Times Square A동 & B동



코크렙 15호

설립유형 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립일 2009년 11월 12일
운영현황 운용 중
주요 투자자 흥국생명보험, 한국산업은행, 우리은행 등
투자대상 인송빌딩 (서울 중구 퇴계로 52)



인송빌딩

코크렙 G스퀘어 PFV

설립유형 프로젝트금융투자회사 (PFV)
설립일 2010년 1월 7일
운영현황 운용 중
주요 투자자 국민은행, 중소기업은행, 한국산업은행, 새마을금고중앙회 등
투자대상 G.Square (경기 안양시 동안구 시민대로 180)



G. Square

Product & Business

코크렙 펀드

코크렙 17호

설립유형 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일 2010년 11월 3일
운영현황 운용 중
주요 투자자 사학연금, 한화투자신탁운용, KT&G 등
투자대상 NH농협캐피탈빌딩
(서울 영등포구 국제금융로 8길 27-8)



NH농협캐피탈빌딩

코크렙 청진 18호

설립유형 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일 2011년 11월 9일
운영현황 운용 중
주요 투자자 국민연금공단, 코람코자산신탁
투자대상 그랑 서울 S동 (서울 종로구 종로 33)



그랑 서울 S동



코크렙 청진 19호

설립유형 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일 2011년 11월 9일
운영현황 운용 중
주요 투자자 국민연금공단, 코람코자산신탁
투자대상 그랑 서울 N동 (서울 종로구 종로 33)



그랑 서울 N동

코크렙 벽은호텔 PFV

설립유형 프로젝트금융투자회사 (PFV)
설립일 2012년 12월 24일
운영현황 공사 준비
주요 투자자 벽은산업, 코람코자산신탁
투자대상 신라 스테이 비즈니스 호텔
(서울 서초구 효령로 427)



신라 스테이 비즈니스 호텔

Product & Business

코크렙 펀드

코크렙 광고

설립유형 개발전문위탁관리부동산투자회사

설립일 2013년 2월 13일

운영현황 건설 중

주요 투자자 국민은행, GS리테일, 삼성증권 개인PB,
KT캐피탈, 신한생명보험, 성담 등

투자대상 광고 개발지구 내 중심상업용지 복합개발



광고 개발지구 내 복합시설

코크렙 양재

설립유형 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)

설립일 2013년 3월 28일

운영현황 운용 중

주요 투자자 한국교직원공제회, 행정공제회,
과학기술인공제회, 코리안리 등

투자대상 강남 P타워 (서울 서초구 남부순환로 2620)



강남 P타워



코크렙 파인에비뉴

설립유형 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)

설립일 2013년 7월 29일

운영현황 운용 중

주요 투자자 사학연금, 한국증권금융, ING생명보험,
새마을금고중앙회 등

투자대상 파인에비뉴 B동 (서울 중구 을지로 100)



파인에비뉴 B동

코크렙 더프라임

설립유형 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)

설립일 2014년 2월 2일

운영현황 운용 중

주요 투자자 한국교직원공제회, 신한생명보험,
과학기술인공제회, 동아건설 등

투자대상 원효로 더프라임타워
(서울시 용산구 원효로90길 11)



원효로 더프라임타워

코크렙 서면

설립유형 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)

설립일 2014년 1월 23일

운영현황 운용 중

주요 투자자 한국교직원공제회, 대우건설 등

투자대상 부산 서면 D-City (부산 진구 동천로 92)



부산 서면 D-City

Product & Business

부동산신탁

개념

신탁

신탁은 금전이나 부동산 등 재산을 소유한 자(위탁자)가 수탁자에게 재산권(신탁재산)을 이전함과 동시에 그 재산을 일정한 목적(신탁목적)에 따라 자기 또는 타인(수익자)을 위하여 관리·처분하게 하는 법률 관계입니다.

신탁의 특징

위탁자로부터 수탁자에게로의 재산권의 이전을 수반하는 것이 가장 큰 특징입니다. 재산은 대내·외적으로 수탁자에게 귀속되어도 경제상, 실질상으로는 수익자에게 귀속됩니다. 신탁 재산은 위탁자 및 수탁자로부터 독립되어 있습니다.

부동산신탁

신탁 재산을 부동산, 동산 및 부동산 관련 권리를 대상으로 한다는 점에서 금전신탁과 차이점이 있습니다. 신탁 상품은 토지(개발)신탁, 관리신탁, 처분신탁, 담보신탁, 분양관리신탁, 대리사무 등이 있으며 기타 업무로 부동산중개 업무, 부동산컨설팅 업무 등이 있습니다.

토지신탁

최적의 토지 개발로 수익 극대화

토지 소유자의 의견과 신탁회사의 전문지식, 노하우를 결합하여 수익을 극대화합니다.

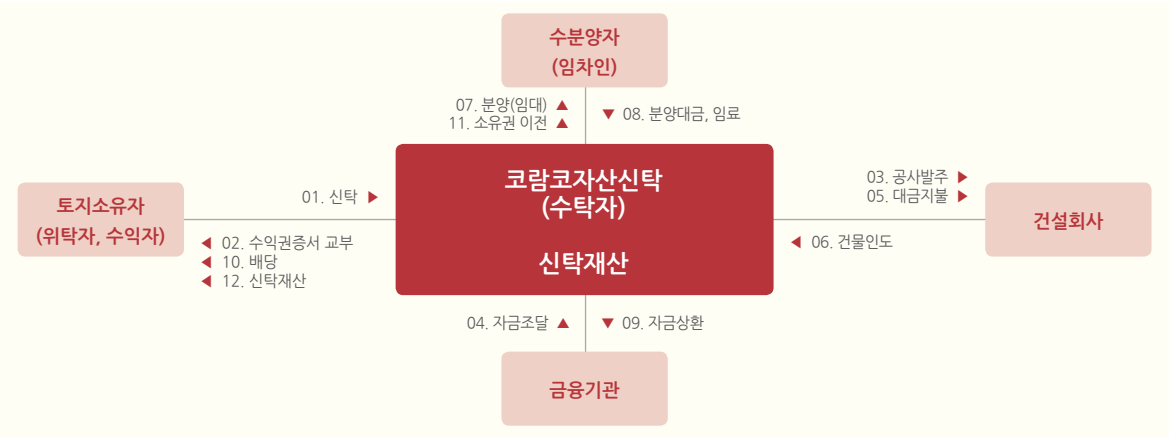
개발 노하우가 없거나 자금력이 부족한 토지 소유자가 토지를 효율적으로 활용하여 수익을 얻을 목적으로 신탁회사에 신탁하는 상품입니다.

신탁회사는 토지 소유자의 의견과 전문지식을 결합하여 건설자금을 조달하고 택지를 조성하거나 건물을 건축한 후, 이를 분양 또는 임대한 후 발생한 수익을 토지 소유자에게 환원합니다.

장점

- 01. 자금이나 건축 경험이 없어도 전문가에 의한 최적의 토지개발이 가능합니다.
- 02. 사업운영에 따른 자금부담과 절차상의 번거로움을 피할 수 있습니다.
- 03. 토지 소유자의 수익을 극대화합니다.
- 04. 공신력 높은 사업주체가 직접 분양 및 임대, 사업을 진행하여 분양성이 향상됩니다.
- 05. 신탁사의 취득세 비과세

구조



관리형토지신탁

사업 진행 및 분양의 안정성 극대화

부도 또는 파산의 위험성을 효과적으로 헤징(Hedging)하여 안정적인 개발사업 진행이 가능하고 분양사고를 방지합니다.

일반적인 토지(개발)신탁과 유사하지만, 사업비 조달 방식에서 차이가 있습니다.

위탁자가 금융기관 및 시공사로부터 사업비를 직접 조달하고 부담하는 형태의 신탁 상품으로 안정적인 개발 사업 추진이 가능하고 분양사고의 위험을 방지할 수 있습니다.

장점

01. 위탁자(원 시행자)의 Default-Risk Hedge

위탁자의 부도 또는 파산 발생시 신탁회사가 사업 시행자이므로 신탁 재산은 독립 재산으로 별도 관리되어 안정적인 사업 추진이 가능합니다.

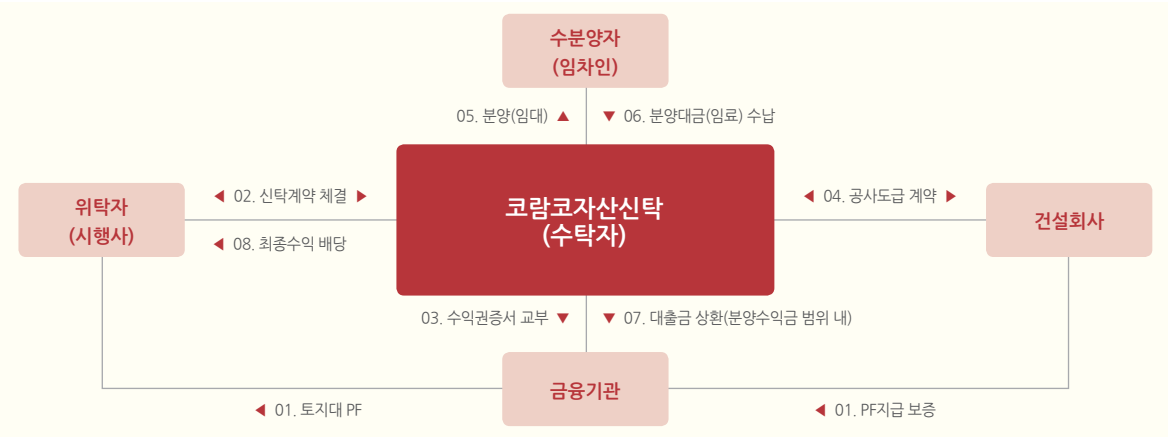
02. 분양사고 방지

신탁회사 명의로 분양(임대) 계약을 체결하여 중복계약, 분양대금 유용 등 분양사고가 예방됩니다.

03. 사업지연 예방

약정위반, 부당행위의 원칙적인 방지를 포함해 시공사와 시행기간 예기치 않은 분쟁으로 인한 준공 및 입주 지연 등을 사전에 예방하고 이해관계인이 실질적인 권한을 향유할 수 있습니다.

구조



Product & Business

부동산신탁

관리신탁

효율적인 부동산 관리를 위한 최적의 톨

전문적인 부동산 관리를 통해 관리 비용을 절감하고 부동산의 가치를 높일 수 있습니다.

신탁회사가 부동산의 소유권 관리, 임대차 관리, 시설유지 관리, 법무 및 세무 관리, 수익금의 운용 등을 담당하고 그 수익을 소유자에게 돌려드리는 신탁 상품입니다.

신탁회사의 관리 범위에 따라 갑종 및 을종 관리신탁으로 구분됩니다.

- * 갑종 관리신탁(종합적 관리운영): 신탁 부동산에 대해 소유권, 임대차, 시설 유지,법무 및 세무 관리 수행
- * 을종 관리신탁(소유권 관리): 신탁 재산의 소유권만 관리

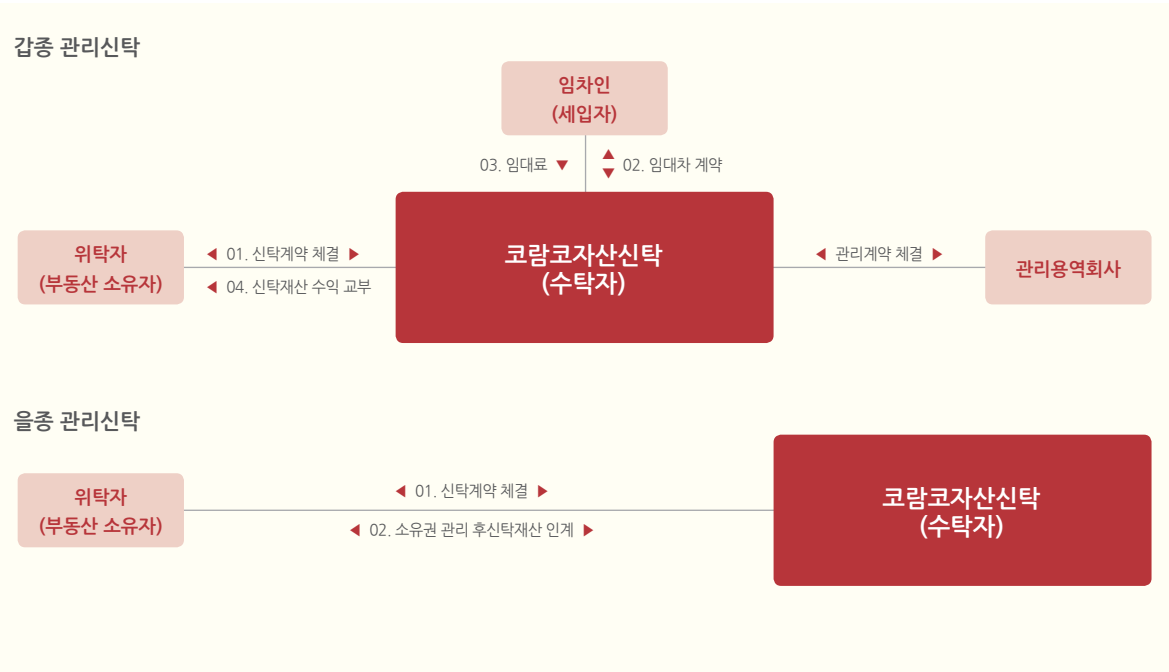
장점

- 01. 신탁회사의 공신력과 영업망을 바탕으로 부동산의 가치와 수익을 향상시킵니다.
- 02. 전문적이고 효율적인 부동산 관리가 가능하고 부동산 관리 비용을 획기적으로 절감할 수 있습니다.

필요한 경우

- 01. 장기 해외체류자, 고령자, 미성년자 등 부득이한 사유로 부동산의 직접 관리가 곤란한 경우
- 02. 부동산의 납세, 임대차 관리 등 종합적이고 복잡한 관리를 안전하게 맡기고자 하는 경우
- 03. 본인 사후에 유족의 생활 보장을 위하여 확실한 재산관리가 필요한 경우

구조



처분신탁

다양한 판매기법과 정보망으로 최적의 효과 창출

처분에 어려움이 따르는 부동산을 적정 수요자를 찾아 빠른 시일 안에 최적의 가격으로 처분하여 고객의 니즈(Needs)를 충족시킵니다.

소유 부동산의 처분 방법이나 절차에 어려움이 있는 부동산 또는 대형·고가의 부동산을 적정 수요자를 찾아 안전하게 처분한 후 수익자에게 처분 대금을 교부하는 신탁 상품입니다.

일반 중개와 달리, 신탁회사가 부동산을 신탁받아 매도자의 권리 및 지위를 가지므로 매수자가 안심하고 부동산을 매수할 수 있습니다.

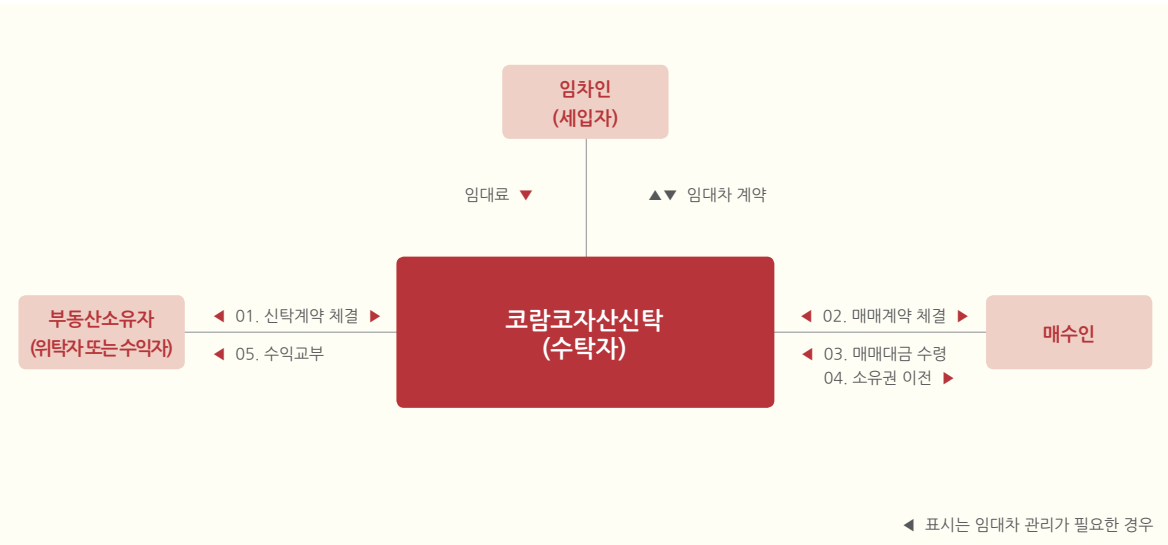
장점

- 01. 신탁회사의 다양한 판매기법과 정보망을 통해 단시일 내 최고의 가격으로 처분이 가능합니다.
- 02. 매매계약 체결 이후 잔금청산 때까지 장기간이 소요되는 부동산 거래의 경우, 별도의 소유권 보존절차 없이 안전한 소유권 보전이 가능합니다.

필요한 경우

- 01. 안전성, 신뢰성이 요구되어 중개행위로 부동산 처분이 곤란한 경우
- 02. 시공사의 대여금 채권보전을 위해 시행사 명의로 매입한 부동산을 처분신탁하여 사업을 안정적으로 진행하고자 하는 경우
- 03. 토지거래허가구역 내에서 토지 매매거래의 안전성을 확보하고자 하는 경우
- 04. 장기 해외 체류나 이민으로 부동산을 직접 처분하기 어려운 경우
- 05. 대형·고가의 부동산, 권리가 복잡한 부동산 등 일반적인 방법으로 처분이 어려운 경우
- 06. 개발사업 및 기타의 경우, 현재 토지 및 건물을 매입할 수 없으나 가까운 미래에 토지 및 건물을 확보하고자 하는 경우
- 07. 부동산 소유자 개인 및 기업의 노출을 방지하고자 하는 경우

구조



Product & Business

부동산신탁

담보신탁

경제적이고 편리한 선진 담보제도

저렴하고 편리한 담보신탁을 통해 금융기관 이용 및 대출의 편의성을 높입니다.

저당제도보다 비용이 저렴하고 편리한 선진 담보제도로 부동산 자산을 담보로 간편하게 대출받을 수 있는 신탁 상품입니다.

신탁회사는 신탁 계약을 통해 부동산 소유자로부터 부동산을 신탁 받아 금융대출 업무를 진행하고 대출기간이 만료되어 정상적으로 채무가 이행되면 신탁부동산을 위탁자에게 돌려줍니다.

채무불이행 시, 신탁부동산을 환가하여 그 처분 대금으로 채무를 변제하고 잔여 처분대금은 수익자에게 교부합니다.

장점

01. 채무자의 경우

저당권 설정에 비해 등록세 등 비용이 저렴합니다.

신탁계약 기간 중에는 제3의 채권자로부터 보호받을 수 있습니다.

채무불이행 시 공매를 통한 신속한 환가로 경매의 장기화나 저가경락에 따른 손실방지가 가능합니다.

추가대출 시, 비용이 절감되고 절차가 간편합니다.

02. 채권기관(금융기관)의 경우

채권금융기관의 관리 비용과 인력이 절감됩니다.

공매 처리로 채권실행 기간이 단축되며 비용도 절감됩니다.

신탁재산은 수탁자의 파산재단을 구성하지 아니하고 위탁자의 상속재산에 속하지 않는 등 독립성이 보장되어 채무자나 신탁사의 부도 또는 회생절차 진행 시에도 안정성이 확보됩니다.

구조



분양관리신탁

투명성과 안정성 제고를 통한 분양 촉진

사업자의 사업 부담을 최소화하고 분양자의 권리 보호 강화를 통해 성공적인 분양을 약속합니다.

건축물의 분양에 관한 법률에 따라 분양사업의 시행자가 선분양을 위해 신탁회사에게 피분양자 및 사업참여자들의 부동산 소유권 및 분양대금을 보전·관리하게 함으로써 성공적인 분양사업이 되도록 지원하고 사용승인 후 수분양자에게 안전하게 소유권을 이전하는 신탁 상품입니다.

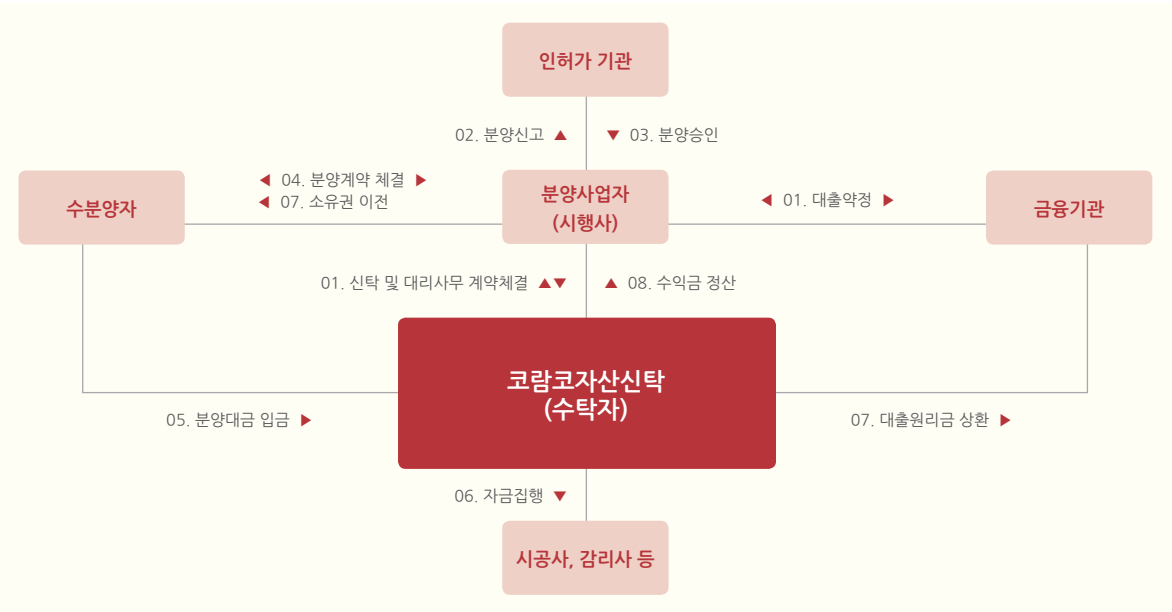
장점

01. 전시공·후분양에 따른 사업자의 초기부담을 최소화하고 조기 대금 회수로 안정적인 사업 추진이 가능합니다.

02. 계약관리, 분양대금의 안전한 관리로 수분양자의 권리의 확보가 제고됩니다.

03. 분양과정의 투명성과 거래안전성 확보 및 수분양자에 대한 보호장치로 분양촉진 효과가 있습니다.

구조



Product & Business

부동산신탁

대리사무

전문적인 자문을 통한 고객 니즈 충족

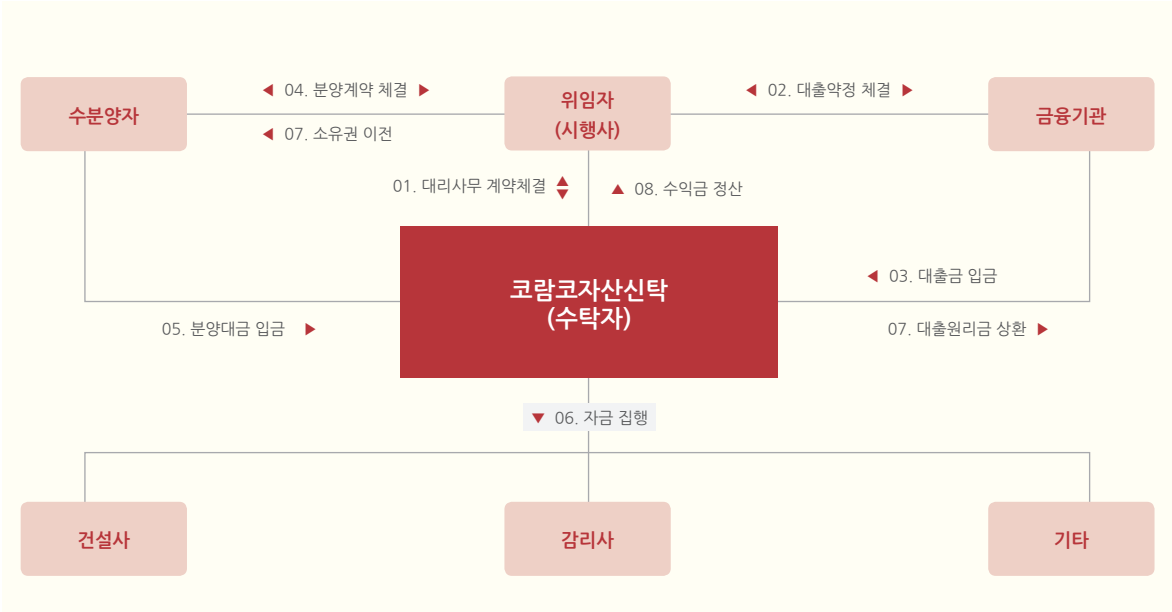
대리사무 서비스 제공을 통해 전문성과 신뢰를 바탕으로 부동산 관련 업무를 신속·정확하게 처리합니다.

신탁회사가 고객을 대신하여 부동산 취득·처분과 관련한 인허가, 조사분석, 분양대금 관리, 대출금 상환관리, 사업비 집행 관리 등 각종 자문업무를 보다 신속하고 안전하게 처리하는 신탁 상품입니다.

장점

01. 공신력을 바탕으로 다양한 종류의 거래에 대한 성공 가능성을 향상시킵니다.
02. 신탁회사의 전문성과 정보력을 통해 최적의 사업계획 수립과 시공사 선정이 가능하고 인허가 기간을 최소화할 수 있습니다.
03. 분양수입금을 신탁회사가 대리 관리하는 경우 신탁 회사의 공신력으로 분양 계약자의 불안감을 해소하여 분양을 촉진하는 효과를 기대할 수 있고, 금융기관으로부터 자금 조달도 용이합니다.

구조



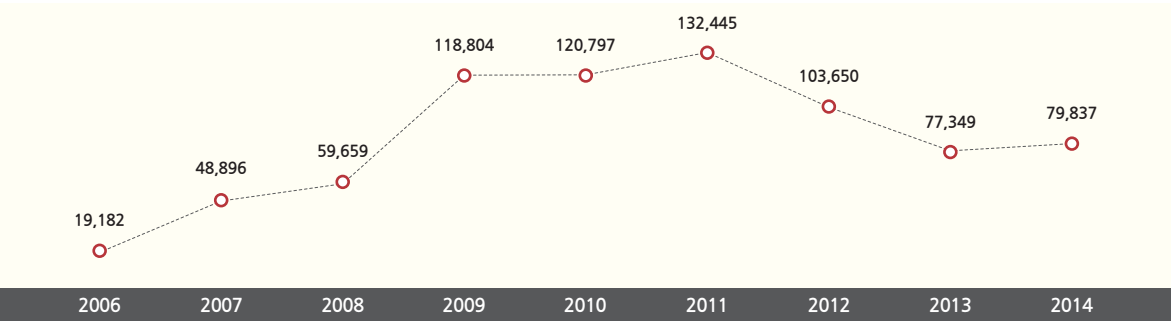
코람코는 2006년 부동산신탁업에 진출한 후발주자임에도 불구하고, 전문성을 바탕으로 경쟁사와 차별화된 신상품과 신사업 구도를 제시하며 중견신탁사로 성장하였습니다. 또한 2014년 창사 이후 최대 규모인 351억원의 신규 계약고를 달성하며 업계 상위 진출을 위한 발판을 마련하였습니다.

경쟁 후발 신탁사가 비차입형신탁에 치중하고 있을 때, 코람코는 향후 시장환경과 수익성을 고려하여 차입형토지신탁을 준비했으며 면밀한 사업성 검토와 철저한 리스크 관리로 부실 사업장 없이 토지신탁 사업을 추진해 왔습니다. 이는 타 경쟁사는 갖추지 못한 코람코만의 차별화된 경쟁력 요소로 부동산신탁 업계의 모범 사례입니다. 토지신탁의 안정적인 사업 진행을 바탕으로, 코람코는 중·장기 수익기반을 확고히 구축하고 지속적인 성장을 계속하고 있습니다.

신탁보수 계약고 추이



신탁재산 수탁고 추이



신탁부문 시장점유율 추이



Product & Business

주요 신탁 프로젝트

2006년

한국의 비버리힐스 S-Town



안성시 타운하우스
성공하는 사람들의 커뮤니티 빌리지

분양관리신탁	2006년 11월
시공사	리정테크건설
세대수	19세대

2007년

서초반포의 쾌적한 공동주택



서울 서초구 반포동 공동주택
교육환경이 우수한 공동주택

담보신탁	2007년 01월
건축규모	지하 2층, 지상 7층

분당 정자동의 Landmark



정자동 the # 스타파크
서울 관문에 위치한 랜드마크로 우수한 접근성 확보

처분신탁	2007년 02월
시공사	포스코건설
건축규모	지하 3층, 지상 36층



2007년

조망권이 뛰어난 판매시설



부산시 민락동 판매시설
뛰어난 대중교통(지하철 2호선 광안역) 접근성과 차별화된 조망권의 판매시설

분양관리신탁	2007년 05월
시공사	고속도로관리공단
건축규모	지하 2층, 지상 15층

2008년

강남 요지의 업무시설



양재동 업무시설
탁월한 접근성(양재역, 버스, 고속도로)으로 고정수요 확보

담보신탁	2008년 03월
시공사	포스코건설, 서희건설
건축규모	지하 6층, 지상 20층

서울 서남권의 Landmark



신림동 오피스텔
주변 지역 학생의 주거수요 충족, 서남권 대표 업무시설로서의 입지 확보

분양관리신탁	2008년 09월
시공사	동아건설
건축규모	지하 8층, 지상 26층

Product & Business

주요 신탁 프로젝트

2008년

판교 최고 입지의 업무시설



판교 신도시 업무시설
판교의 미래 성장 가능성과 향후 개발여건을 선점한 업무시설

관리형태지신탁	2008년 12월
시공사	SK건설
건축규모	지하 3층, 지상 8층 3개동

2009년

울산 남부권 대표 APT



울산 야음동 공동주택
울산 남부권 교육 중심지에서 위치한 뛰어난 교육 환경과 백화점, 할인점, 종합병원 등 편의시설 접근성 우수

관리형태지신탁	2009년 01월
시공사	두산건설
건축규모	지하 2층, 지상 24층 10개동

친환경 행복 주거단지



평택 수춘지구 공동주택
통복선 중심의 친환경 에코단지

담보신탁	2009년 03월
세대수	2,800세대
건축규모	지하 1층, 지상 25층



2009년

잠실 신천동 오피스빌딩



서울 송파구 신천동 오피스
제2롯데월드 맞은편에 위치하여 풍부한 임대수요가 예상되는 업무시설

관리형태지신탁	2009년 06월
시공사	신세계건설
건축규모	지하 7층, 지상 8층

서초동 대목타워



서울 서초구 서초동 상업시설
강남대로변에 위치한 9호선 신논현역 초역세권의 상업시설

관리형태지신탁	2009년 06월
시공사	씨콘스
건축규모	지하 3층, 지상 15층

판교 SD-2 H'Square



성남 분당구 판교동 연구지원 및 상업시설
판교 테크노밸리 중심에 자리잡은 보행 광장과 인접한 연구지원 및 상업시설

분양관리신탁	2009년 06월
시공사	한화건설
건축규모	지하 4층, 지상 10층

Product & Business

주요 신탁 프로젝트

2009년

양주 일성트루엘

경기 양주시 덕정동 APT

1호선 덕정역 도보 5분 거리에 위치한 공동주택

관리형토지신탁	2009년 06월
시공사	일성건설
건축규모	지하 2층, 지상 17층 272세대

충남 연기군 교육 중심지 APT

충남 연기군 조치원 공동주택

오송 생명과학단지 및 행정복합 도시가 6km 내 위치해 있고
교육 환경이 우수한 주거단지

관리형토지신탁	2009년 07월
시공사	대림산업
건축규모	지하 2층, 지상 20층 12개동

서울 강남의 고급빌라

서울 강남구 논현동 공동주택

강남 상류층의 대표적인 주거 선호 지역에 위치한 최고급 빌라로
상류층 커뮤니티 지향

관리형토지신탁	2009년 08월
시공사	SK건설
건축규모	지하 2층, 지상 4층 19세대

2009년

김포 한강 수자인

경기 김포시 장기동 APT

김포 한강신도시 내 대단지로 녹지율 56%의 친환경 공동주택

관리형토지신탁	2009년 09월
시공사	한양
건축규모	지하 3층, 지상 26층, 1,473세대

별내 대원 칸타빌

남양주시 별내택지개발지구 공동주택

배산임수의 청정 프리미엄이 돋보이는 공동주택

관리형토지신탁	2009년 10월
시공사	대원
건축규모	지하 2층, 지상 25층, 486세대

2010년

산격동 소프트웨어 벤처타워

대구 북구 산격동 오피스 및 오피스텔

전용률이 70%인 업무시설

분양관리신탁	2010년 03월
시공사	인터불고건설
건축규모	지하 2층, 지상 15층

Product & Business

주요 싣 프로젝트

2010년

용산 KRA PLAZA



서울 용산구 한강로3가 문화 및 집회시설
용산 역세권 개발지 인근에 위치한 건전한 여가문화 조성을 위한 문화 및 집회시설

분양형토지싣	2010년 06월
시공사	대우건설
건축규모	지하 7층, 지상 14층

송도 사이언스 빌리지



인천 연수구 송도동 오피스텔
송도 국제 신도시 내 위치한 과학문화 중심 메인스트리트의 오피스텔

분양관리싣	2010년 07월
시공사	현대건설
건축규모	지하 3층, 지상 15층 3개동

수유동 플퍼니스드 제네스타워



서울 강북구 수유동 오피스텔
수유역 인근에 위치한 호텔형의 플퍼니스드 오피스텔

분양관리싣	2010년 08월
시공사	우이종합건설
건축규모	지하 4층, 지상 19층 134실

2010년

걸포지구 상업시설



경기 김포시 걸포동 근생시설
걸포지구 공동주택을 배후지로 한 최초의 분양 상가

분양관리싣	2010년 09월
시공사	예진종합건설
건축규모	지하 1층, 지상 5층

천안 봉명동 주택재개발



천안시 봉명동 APT
천안 구도심의 단독주택지를 재개발하여 1천세대 이상의 공동 주택 건설

대리사무	2010년 10월
건축규모	지하 2층, 지상 21층 1,111세대

수원 이목동 STX 칸



수원시 이목동 APT
북수원IC 인근에 위치하고 인근 공동주택수의 합이 7,500여 세대에 이르는 대단지

관리형토지싣	2010년 10월
시공사	STX건설
건축규모	지하 2층, 지상 26층 947세대

Product & Business

주요 신탁 프로젝트

2011년		2011년	
■ 역삼동 마에스트로  서울 강남구 역삼동 오피스텔 테헤란로의 오피스 밀집지역에 위치하여 임대수요가 풍부한 오피스텔 관리형태지신탁 2011년 03월 시공사 한미글로벌 건축규모 지하 3층, 지상 10층		■ 춘천 수동 CC  춘천 남산면 수동리 골프장 서울에서 1시간 이내 거리의 회원제 골프장 관리형태지신탁 2011년 05월 시공사 현대엠코 건축규모 18개홀, 클럽하우스 및 부대시설	
■ 해운대 마린 파크  부산 해운대구 우동 상업시설 기존 주거지역 중심에 위치하여 배후수요가 풍부하고 마린시티내 입지 관리형태지신탁 2011년 03월 시공사 힐탑건설 건축규모 지하 5층, 지상 20층		■ 부산 서면 유림더블루썬  부산 부산진구 범천동 공동주택 범내골역 도보 4분 거리의 역세권 단지로 세대 분리형 공간 구조로 평면 특화 분양형태지신탁 2011년 06월 시공사 유림이앤씨 건축규모 지하 4층, 지상 37층 385세대	
■ 판교역 KCC 웰츠타워  성남 분당구 삼평동 오피스텔 판교 테크노벨리와 인접하여 임대수요가 풍부한 판교역세권으로 신분당선 개통으로 강남 접근성 우수 관리형태지신탁 2011년 04월 시공사 KCC건설 건축규모 지하 5층, 지상 17층 2개동		■ 주안동 복합시설  인천 남구 주안동 도시형생활주택 및 오피스텔 더블 역세권 예정인 주안역 인근에 위치하여 대학생 및 인근 근로자 원룸 수요 충족 관리형태지신탁 2011년 06월 시공사 힘찬종합건설 건축규모 지하 3층, 지상 15층	

Product & Business

주요 싣락 프로젝트

2012년

■ 제주바다 조망 가능 오피스텔



제주 서귀포시 서귀동 오피스텔

서귀포시에 위치하여 정방폭포, 천지연폭포가 인근에 있고 바다 조망까지 확보한 우수한 입지조건의 오피스텔

분양형토지싣락2012년 07월

시공사동진건설

건축규모지하 2층, 지상 11층 1개동

2012년

■ 택지개발지구 내 쾌적한 APT



광양시 마동 APT

광양시 중마택지개발지구내 위치하고 마동근린체육공원과 인접해 쾌적성이 우수한 아파트

분양형토지싣락2012년 02월

시공사유림이앤씨

건축규모지하 1층, 지상 16층 5개동

■ 초역세권 도시형생활주택/OT



부산 동구 초량동 도시형생활 주택 및 오피스텔

부산 지하철1호선 초량역과 도보 1분 거리에 위치한 초역세권의 입지로 부산북항의 각종 산업 시설을 배후로 한 풍부한 임대 수요 강점

분양형토지싣락2012년 01월

시공사유림이앤씨

건축규모지하 4층, 지상 17층 1개동

■ 주거 선호도 높은 지역의 도시형생활주택



울산 남구 신정동 도시형생활주택

8차선 도로인 삼산로변에 위치하여 대부분의 노선버스가 통과하는 뛰어난 대중교통 접근성으로 주거 선호도 높은 오피스텔

분양형토지싣락2012년 07월

시공사광흥건설

건축규모지하 4층, 지상 19층 1개동

■ 세종시 첫 복합시설



세종시 근생, 판매 및 업무시설

세종시 중앙행정타운 내 입지하여 세종시내의 부족한 근린 생활시설, 판매시설 및 업무시설 수요를 충족하는 복합시설

분양형토지싣락2012년 06월

시공사예일건설

건축규모지하 2층, 지상 4층 2개동

■ 오류역 인근 도시형생활주택/OT



서울 구로구 오류동 도시형생활주택 및 오피스텔

오류역 도보 5분거리에 위치하여 서울과 인천으로 진출이 용이함

분양형토지싣락2012년 07월

시공사현대B&S

건축규모지하 2층, 지상 17층 1개동

82

83

Product & Business

주요 신탁 프로젝트

2012년

최고 주거지역내 전문상가



부산 해운대구 우동 근생 및 판매시설
고급 주상복합이 밀집해 있고 인근에 풍부한 배후 주거단지가 있는 해운대 마린시티 내 전문 근생 및 판매시설

분양형토지신탁	2012년 07월
시공사	힐탑건설
건축규모	지하 5층, 지상 20층 1개동

트리플역세권의 도시형생활주택



서울 서대문구 창천동 도시형생활주택
지하철 3개 라인이 교차하는 트리플 역세권인 홍대입구역 인근의 도시형생활주택으로 대학생과 직장인의 수요 많음

관리형토지신탁	2012년 03월
시공사	태경씨엠
건축규모	지하 6층, 지상 12층 1개동

2013년

태화강 조망 오피스텔



울산시 신정동 리버테라스
울산시 태화강변에 위치하여 태화강 조망이 가능하고 입면 특화 및 서비스 면적으로 제공하는 테라스가 특징인 오피스텔

분양형토지신탁	2013년 04월
시공사	진산종합건설
건축규모	지하 1층, 지상 20층 1개동



2013년

코업시티하우스 당산 도시형생활주택/OT



서울시 영등포구 당산동 도시형생활주택 및 오피스텔
서울 지하철 2, 5, 9호선 주변에 위치하여 여의도 생활권내의 풍부한 임대수요 기대 가능 사업장

분양형토지신탁	2013년 04월
시공사	동일건설
건축규모	지하 4층, 지상 16층 1개동

중소형 주상복합



울산시 신정동 주상복합
울산 남구의 주거 중심지인 신정동에 국민주택규모 이하의 중소형으로 구성된 아파트, 오피스텔 및 상가

분양형토지신탁	2013년 05월
시공사	양우건설
건축규모	지하 4층, 지상 20층 2개동

통영 주거지내 주상복합



경남 통영시 무전동 주상복합
통영시 무전동의 아파트 밀집 지역 내에 위치하여 주거여건 뿐 아니라 배후 주거단지의 상업시설도 뛰어난 입지의 주상복합

분양형토지신탁	2013년 05월
시공사	신구건설
건축규모	지하 2층, 지상 12층 1개동

Product & Business

주요 신탁 프로젝트

2013년

태백 중심지의 APT



태백시 황지동 공동주택
태백시의 주거 밀집지역인 황지동에 위치한 아파트로 교육, 문화 및 체육시설이 인접하여 주거 환경이 뛰어난 아파트

분양형토지신탁 2013년 05월
시공사 동진건설
건축규모 지하 1층, 지상 15층 4개동

수영역 5분거리내 도시형생활주택/OT



부산시 수영구 광안동 도시형생활주택 및 오피스텔
부산 지하철 2, 3호선 환승역인 수영역에서 5분 거리에 위치하여 접근성 뛰어남

분양형토지신탁 2013년 08월
시공사 새미래건설, 프라임건설
건축규모 지하 3층, 지상 15층 1개동

청주 중심권역내 도시형생활주택/OT



청주시 흥덕구 봉명동 도시형생활주택 및 오피스텔
청주산업단지과 인접하고 인근에 흥덕구청, 충북의료원 등이 위치해 임대수요가 풍부한 도시형생활주택 및 오피스텔

분양형토지신탁 2013년 09월
시공사 두원건설, 충청이앤씨
건축규모 지하 2층, 지상 20층 1개동



2013년

대규모 주거단지내 판매시설



대구시 북구 칠성동 판매시설
대구 북부지역의 주거 중심지에 위치하고, 6차선 도로에 접하여 차량 접근성도 뛰어난 입지의 판매시설

분양형토지신탁 2013년 09월
시공사 대림종합건설
건축규모 지하 2층, 지상 6층 1개동

울산 주거중심지의 도시형생활주택/OT



울산시 남구 신정동 도시형생활주택 및 오피스텔
울산 삼산대로의 중간에 위치하여 인근 대중 교통시설 접근성 뿐 아니라 자가 차량으로 시내외 이동 편의성 뛰어남

분양형토지신탁 2013년 09월
시공사 지평건설
건축규모 지하 3층, 지상 20층 1개동

조선소 배후의 거제시내 오피스텔



경남 거제시 고현동 오피스텔
삼성중공업 거제조선소와 대우조선해양 옥포조선소 배후의 오피스텔로 조선산업 종사자의 수요 예상

분양형토지신탁 2013년 10월
시공사 신구건설
건축규모 지하 1층, 지상 15층 1개동

Product & Business

주요 신탁 프로젝트

2013년

동탄신도시 내 타운하우스



경기 화성시 반송동 타운하우스
수도권 신도시 내에 위치하면서 전원생활이 가능한 단독주택형 타운하우스로 차별화된 주거 환경 제공

분양형토지신탁 2013년 10월
시공사 대림종합건설
건축규모 지상 4층 39개동

신림역세권의 도시형생활주택 /OT



서울시 관악구 신림동 도시형생활주택 및 오피스텔
서울 지하철 2호선 신림역 도보 5분 거리로 서울대학교, 구로 디지털단지, 강남 업무지역의 배후 주거 지역의 수요 예상

분양형토지신탁 2013년 10월
시공사 화산건설
건축규모 지하 2층, 지상 10층 1개동

영덕 택지개발지구내 APT



경북 영덕군 영덕읍 우곡리 공동주택
최근 10년간 아파트 공급이 부족한 영덕 우곡택지개발지구에서 선도적으로 공급한 3-bay 중소형 아파트

분양형토지신탁 2013년 11월
시공사 우진건설
건축규모 지하 1층, 지상 18층 6개동



2013년

범어사거리 초역세권 도시형생활주택/OT



대구시 수성구 범어동 도시형생활주택 및 오피스텔
대구 지하철 2호선 범어역에 인접한 초역세권 사업장으로 법조, 금융, 병원 상권 밀집지역으로 임대수요 풍부

분양형토지신탁 2013년 12월
시공사 영동건설
건축규모 지하 6층, 지상 36층 1개동

장산역 초역세권 오피스텔



부산시 해운대구 좌동 오피스텔
부산 지하철 2호선 장산역에 인접한 초역세권 사업장으로 대중 교통 접근성이 뛰어난 오피스텔

분양형토지신탁 2013년 12월
시공사 신태양건설
건축규모 지하 6층, 지상 23층 1개동

부평역 초역세권 호텔



인천시 부평구 부평동 호텔 및 근생시설
부평역 광장에 인접한 초역세권 부지로 국철1호선과 인천 지하철 1호선의 환승역으로 유동인구가 풍부하고 GTX정거장이 예정된 지역의 호텔

관리형토지신탁 2013년 05월
시공사 대저건설, 토요코인아이앤드씨
건축규모 지하 1층, 지상 24층 1개동

Product & Business

주요 신탁 프로젝트

2014년

■ 사상역 인근 도시형생활주택/OT



부산 사상구 괘법동 도시형생활주택 및 오피스텔
부산 지하철 2호선과 부산-김해간 경전철 환승역인 사상역에서 도보로 5분거리 내에 위치하여 접근성이 뛰어난 수익형부동산

분양형토지신탁	2014년 02월
시공사	화산건설
건축규모	지하 1층, 지상 24층 1개동

■ 층간 소음 걱정없는 타운하우스



경인 용인시 서천동 타운하우스
서천택지개발지구내 유치원, 초·중등학교가 인접하고 한 가구가 1~3층을 사용하여 층간 소음 걱정이 없는 단독주택

관리형토지신탁	2014년 09월
시공사	동원건설산업
건축규모	지상 3층 18개동 54가구

■ 제주 관광지 호텔



제주도 서귀포시 서귀동 호텔
제주도의 관광중심지인 서귀포에 위치하여 입지적 장점이 뛰어난 수익형 호텔

분양형토지신탁	2014년 02월
시공사	광흥건설, 예서건설
건축규모	지하 3층, 지상 10층 1개동



2014년

■ 제주시 중심부의 호텔



제주도 제주시 연동 호텔
제주 바오젠거리와 인접한 호텔 밀집 지역내에 위치한 호텔로 중국 관광객 및 국내 관광객의 선호도가 높은 수익형 부동산

분양형토지신탁	2014년 02월
시공사	청솔종합건설
건축규모	지하 4층, 지상 18층 1개동

■ 정부청사 인접 도시형생활주택



세종시 1-4생활권 C4-2BL, C2-2BL 도시형생활주택
세종시 정부청사와 인접하여 공무원을 배후 수요로 확보한 중장기 수익성 유망 수익형부동산

분양형토지신탁	2014년 03월
시공사	파인종합건설
건축규모	지하 4층, 지상 8층 2개동

■ 교육환경이 우수한 APT



전북 남원시 월락동 공동주택
도보 거리내 초, 중, 고등학교가 위치하여 교육환경이 우수하고 광역교통 접근성이 뛰어난 공동주택

분양형토지신탁	2014년 04월
시공사	양우건설
건축규모	지하 1층 지상 15층 6개동

Product & Business

주요 신탁 프로젝트

2014년

■ 울산 신흥주거지 도시형생활주택/OT



울산시 남구 삼산동 도시형생활주택 및 오피스텔
주변 생활편의 시설이 우수하고 태화강 조망이 가능한 도시형
생활주택과 소음차단 기능을 강화한 오피스텔

분양형토지신탁	2014년 05월
시공사	청산종합건설
건축규모	지하 3층, 지상 20층 1개동

■ 대구테크노폴리스 중심상권 근생시설



대구테크노폴리스 CC-1BL 근생시설
대구테크노폴리스 상업지역 내의 최초 분양상가로 중심상권의
위치하여 신도시 상권의 핵심으로 주목받는 근생시설

분양형토지신탁	2014년 07월
시공사	코리콘건설, 두원건설
건축규모	지하 2층, 지상 9층 1개동

■ 바다 조망이 가능한 OT



경남 거제시 능포동 오피스텔
대우조선해양 옥포조선소에 인접하여 젊은 1인 가구 수요가
풍부한 직주 근접 수익형부동산

분양형토지신탁	2014년 09월
시공사	갑인종합건설, 대성산업개발
건축규모	지하 3층, 지상 10층 1개동



2014년

■ 초역세권 근생 및 위락시설



부산시 사상구 괘법동 복합시설
부산 지하철 2호선과 부산-김해간 경전철 환승역인 사상역 6번
출구 바로 앞에 유동인구가 풍부한 최적의 상권에 위치한
수익형부동산

분양형토지신탁	2014년 09월
시공사	경보종합건설
건축규모	지하 2층 지상 15층 1개동

■ 나주혁신도시 인근 호텔



전남 나주시 송월동 호텔
나주혁신도시와 KTX 나주역이 인접하여 혁신도시 내 공공기관
및 기업체의 비즈니스 수요가 풍부한 호텔

분양형토지신탁	2014년 11월
시공사	일군토건
건축규모	지하 3층, 지상 7층 1개동

■ 구청앞 도시형생활주택/OT



경기 용인시 처인구 김량장동 도시형생활주택 및 오피스텔
처인구청 바로 앞에 위치하고 인근에 명지대, 용인대, 송담대가
인접하여 대학생 임차수요가 기대되는 수익형부동산

분양형토지신탁	2014년 11월
시공사	대양종합건설
건축규모	지하 4층, 지상 14층 1개동

Product & Business

주요 신탁 프로젝트



2014년

청주 중심부 도시형생활주택



충북 청주시 흥덕구 복대동 도시형생활주택
청주국가산업단지가 인접해 있고 충북대병원, 최병원 등 의료
시설 이용이 용이하며 교육, 생활편의시설도 인접한 최적의
주거환경을 갖춘 부동산

분양형토지신탁 2014년 11월
시공사 삼우건설
건축규모 지하 2층, 지상 22층 1개동

교육환경이 우수한 APT



충남 홍성군 홍성읍 남장리 공동주택
홍성군청, 의료원, 종합터미널이 2km이내이고 초, 중, 고등
학교가 인접하여 교육환경이 우수한 공동주택

분양형토지신탁 2014년 12월
시공사 대우산업개발
건축규모 지하 1층 지상 15층 8개동

Product & Business

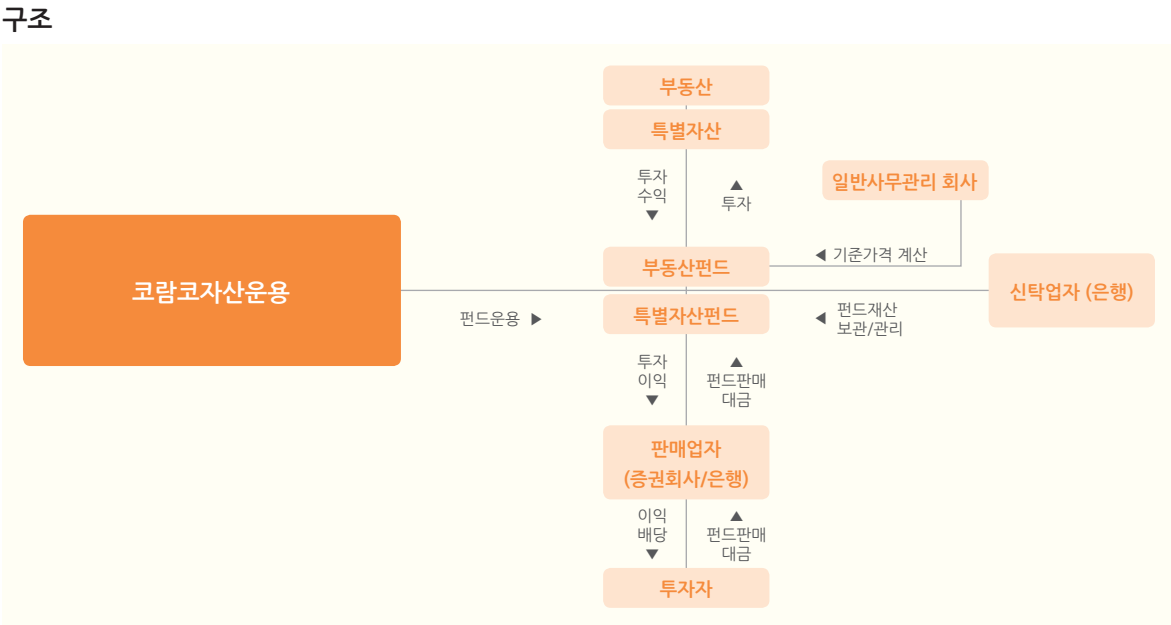
부동산펀드(REF) 및 특별자산펀드



부동산펀드
부동산펀드는 펀드 재산(집합투자재산)의 50%를 초과하여 부동산, 부동산관련권리, 부동산관련자산에 투자하고 그
결과로 발생하는 이익을 투자자에게 배당하는 상품입니다.

유형	설명
임대형	업무용부동산(오피스빌딩) 또는 상업용부동산(상가)을 매입하여 임대하는 것을 주된 운용방법으로 하고, 이를 통해 안정적인 임대소득과 향후의 부동산자산가치 증가에 따른 매각차익의 확보를 운용 목적으로 하는 매입·임대(Buy & Lease)방식 부동산펀드
경공매형	법원이 실시하는 경매 또는 자산관리공사, 금융기관 등이 실시하는 공매를 통해 주로 업무용부동산 또는 상업용부동산을 저가에 매입한 후 임대하거나 매각하여 얻는 임대수익 또는 매각차익을 운용 목적으로 하는 가치(Value)투자형 부동산펀드
파생상품형	부동산을 기초자산으로 한 파생상품에 주로 투자하는 부동산펀드
권리형	신탁관련 수익권, 부동산담보부 금전채권, 부동산펀드(집합투자)증권 등에 투자하는 부동산펀드
증권형	REITs 주식, 부동산개발회사(PFV) 발행 증권, 부동산투자목적회사 발행 지분증권 등에 투자하는 부동산펀드
대출형	부동산개발사업을 영위하는 법인 등에 대한 대출을 주된 운용방법으로 하고, 해당 시행사로부터 대출이자를 지급받는 것을 운용 목적으로 하는 Project Financing 방식 부동산펀드
개발형	부동산펀드가 시행사의 역할을 수행함으로써 직접 부동산개발사업을 추진하여 분양이나 임대를 통해 개발 이익을 얻는 개발(Development)방식 부동산펀드

특별자산펀드
특별자산펀드는 펀드 재산(집합투자재산) 50%를 초과하여 증권, 부동산 외 사업수익권, 예술품, 선박, 지하철, 유전, 광산, 지식재산권, 탄소배출권 등 실물에 투자하고 그 결과로 발생하는 이익을 투자자에게 배당하는 상품입니다.



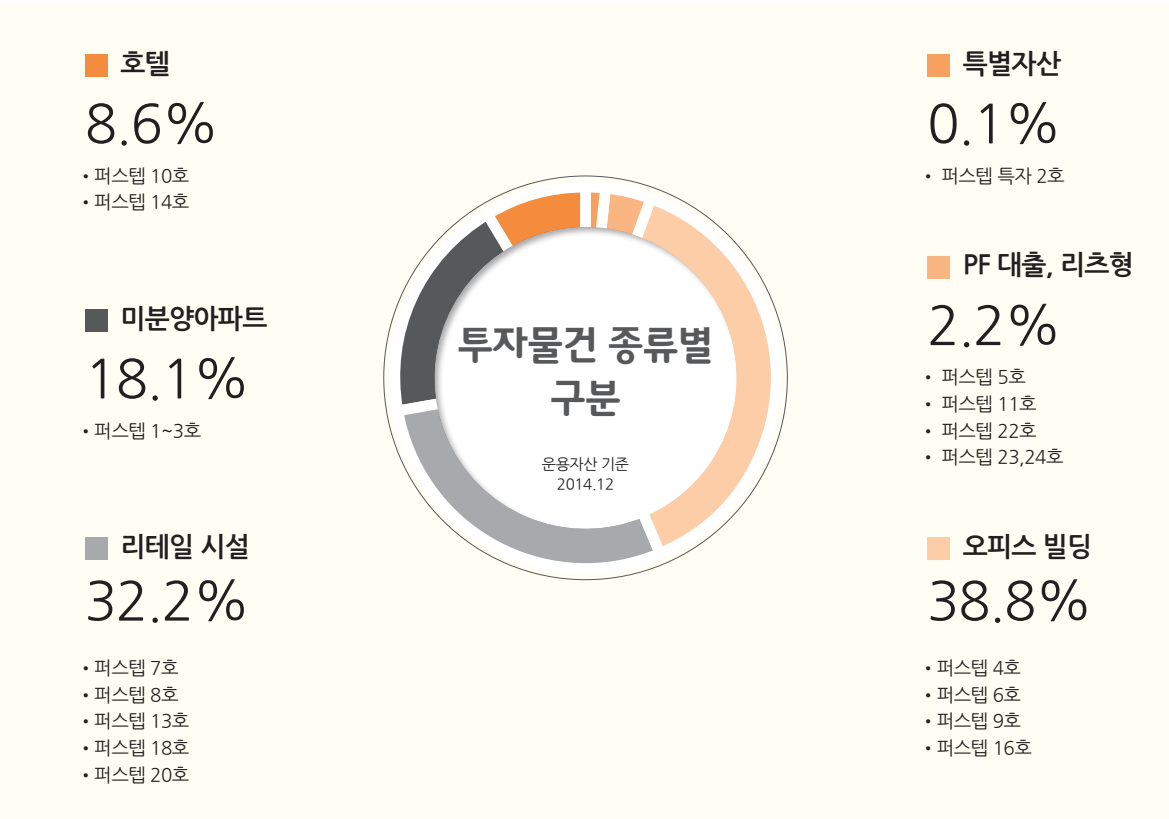
Product & Business

퍼스텝 (FIRSTSTEP)

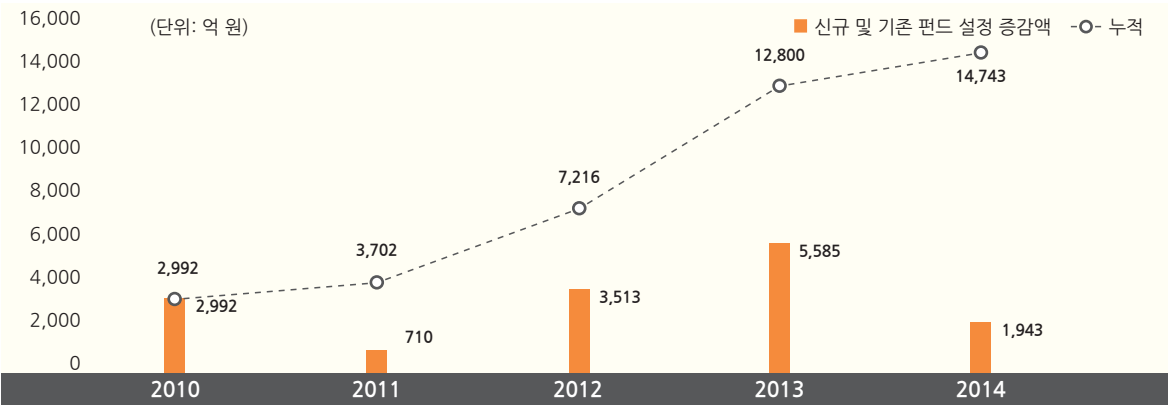
퍼스텝 펀드의 포트폴리오 구성

퍼스텝(FIRSTSTEP)은 코람코자산운용이 설정하여 운용하는 부동산펀드 및 특별자산펀드 브랜드로 ‘First Step’의 합성어입니다. ‘First’는 최고, 최우수, 첫 번째, 제1등을 의미하고, ‘Step’은 힘찬 발걸음, 최고를 향해 나아감을 의미합니다. 퍼스텝은 부동산펀드의 선두주자, 대중들의 투자 길잡이로서의 코람코자산운용의 의지와 역할을 강조하고 있습니다.

2010년 6월 첫 번째 퍼스텝 펀드 설정 이후 2014년 12월 현재 20개의 펀드가 설정되어 운용 중입니다.



연도별 퍼스텝 펀드 설정 추이



퍼스텝 펀드의 세부 투자내역

(2014년 12월 기준, 단위: 억 원, m)

펀드명	설정연도	투자대상	유형	운용자산	연면적	위치
퍼스텝 제1호	2010	영종자이아파트	임대형	2,045	224,747	인천
퍼스텝 제2호	2010	영종자이아파트	임대형	604	224,747	인천
퍼스텝 제3호	2010	서초아트자이아파트	임대형	18	68,978	서울
퍼스텝 제4호	2011	신라빌딩	임대형	420	21,707	인천
퍼스텝 제5호	2011	평택모래부두 개발사업 PF 대출채권	PF 대출형	46	121,560 (부지면적)	평택
퍼스텝 제6호	2011	부산 양정타임스퀘어	임대형	178	9,984	부산
퍼스텝 제7호	2012	홈플러스 사당점	임대형	1,506	44,594	서울
퍼스텝 제8호	2012	송도 센트럴파크 1 상업시설	임대형	685	22,612	인천
퍼스텝 제9호	2012	현대그룹빌딩	임대형	2,552	52,469	서울
퍼스텝 제10호	2012	서부티엔디개발예정호텔	개발형	573	59,246	서울
퍼스텝 제11호	2013	익산 베어리버골프리조트 개발사업 PF 대출채권	PF 대출형	125	2,476,102 (부지면적)	익산
퍼스텝 제12호	2012	동양관광호텔	임대형	청산	4,457	제주
퍼스텝 제13호	2013	이토타워	임대형	650	17,649	인천
퍼스텝 제14호	2013	호텔인터불고엑스코	임대형	701	54,875	대구
퍼스텝 제16호	2013	SEI타워/글라스타워 공유 지분	임대형	2,570	41,439/20,656	서울
퍼스텝 제18호	2014	아산버스터미널 복합상업시설	임대형	971	52,728	충남 아산
퍼스텝특자 제2호	2014	사업수익권	특별자산	21	-	-
퍼스텝 제20호	2014	바우하우스 장안점	임대형	929	12,328	서울
퍼스텝 제22호	2014	초동 파르나스호텔	대출형	60	25,629	서울
퍼스텝 제23,24호	2014	양주 옥정지구 주택개발리츠	리츠형	90	-	경기 양주

Product & Business

퍼스텝 펀드

퍼스텝 1호



투자유형	부동산투자신탁 (사모형, 임대형)
설정일	2010년 6월 29일
운용현황	운용 중
투자대상	영종자이아파트(인천광역시 중구 운남서로 7)
용도	미분양아파트
규모	15개동/1,022세대(*)
연면적	224,747㎡
운용자산	2,052억원(**)

* 본 펀드 투자대상은 전체 1,022세대 중 489세대임
** 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

퍼스텝 2호



투자유형	부동산투자신탁 (사모형, 임대형)
설정일	2010년 6월 29일
운용현황	운용 중
투자대상	영종자이아파트(인천광역시 중구 운남서로 7)
용도	미분양아파트
규모	15개동/1,022세대(*)
연면적	224,747㎡
운용자산	557억원(**)

* 본 펀드 투자대상은 전체 1,022세대 중 94세대임
** 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

퍼스텝 3호



투자유형	부동산투자신탁 (사모형, 임대형)
설정일	2010년 7월 30일
운용현황	운용 중
투자대상	서초아트자이아파트 (서울특별시 서초구 반포대로 58)
용도	미분양아파트
규모	4개동/164세대(*)
연면적	68,978㎡
운용자산	345억원(**)

* 본 펀드 투자대상은 전체 164세대 중 20세대임
** 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

퍼스텝 4호



투자유형	부동산투자신탁 (사모형, 임대형)
설정일	2011년 1월 19일
운용현황	운용 중
투자대상	신라빌딩 (인천광역시 부평구 시장로 7)
용도	오피스
규모	지상16층/지하1층
연면적	21,707㎡
운용자산	404억원(*)

* 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

퍼스텝 5호



투자유형	부동산투자신탁 (사모형, PF대출형)
설정일	2011년 5월 20일
운용현황	운용 중
투자대상	평택모래부두 개발사업 PF 대출채권
용도	모래부두
부지면적	121,560㎡
운용자산	100억원(*)

* Syndicated Loan 850억원 중 100억원 참여

퍼스텝 6호



투자유형	부동산투자신탁 (사모형, 임대형)
설정일	2011년 9월 7일
운용현황	운용 중
투자대상	부산 양정타임스퀘어 (부산광역시 부산진구 중앙대로 900)
용도	오피스, 근생시설
규모	지상15층/지하2층
연면적	9,984㎡
운용자산	176억원(*)

* 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

Product & Business

퍼스텝 펀드

퍼스텝 7호



투자유형

설정일

운용현황

투자대상

용도

규모

연면적

운용자산

부동산투자신탁 (사모형, 임대형)

2012년 11월 7일

운용 중

홈플러스 사당점 (서울특별시 관악구 과천대로 911-1)

판매시설

지상3층/지하5층

44,594㎡

1,439억원(*)

* 준공 전 선매입 건으로,

완공시점의 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

퍼스텝 8호



투자유형

설정일

운용현황

투자대상

용도

규모

연면적

운용자산

부동산투자신탁 (사모형, 임대형)

2012년 8월 23일

운용 중

송도 센트럴파크 (인천광역시 연수구 센트럴로 232)

상업시설

지상3층/지하1층

22,612㎡

716억원(*)

* 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

퍼스텝 9호



투자유형

설정일

운용현황

투자대상

용도

규모

연면적

운용자산

부동산투자신탁 (사모형, 임대형)

2012년 7월 19일

운용 중

현대그룹빌딩(서울특별시 종로구 율곡로 194)

업무시설

지상12층/지하4층, 지상16층/지하4층

52,469㎡

2,510억원(*)

* 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

퍼스텝 10호



투자유형

설정일

운용현황

투자대상

용도

규모

연면적

운용자산

부동산투자신탁 (사모형, 임대형)

2012년 10월 16일

운용 중

서부티엔디 개발예정 호텔
(인천광역시 연수구 센트럴로 232)

호텔

지상32층/지하1,2,5층(예정)

59,246㎡(예정)

2,724억원(*)

* 준공 전 선매입 건으로,

완공시점의 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

퍼스텝 11호



투자유형

설정일

운용현황

투자대상

용도

규모

부지면적

운용자산

부동산투자신탁 (사모형, PF대출형)

2013년 2월 19일

운용 중

익산 베어리버골프리조트 개발사업 PF 대출채권

골프리조트

지상8층/지하1층

2,476,102㎡

120억원(*)

* Syndicated Loan 140억원 중 100억원 참여

퍼스텝 12호



투자유형

설정일

운용현황

투자대상

용도

규모

연면적

운용자산

부동산투자신탁 (사모형, 임대형)

2012년 6월 29일

청산

동양관광호텔(제주도 제주시 삼무로 48)

호텔

지상9층/지하1층

4,457㎡

55억원(*)

* 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

Product & Business

퍼스텝 펀드

퍼스텝 13호



투자유형

설정일

운영현황

투자대상

용도

규모

부지면적

운영자산

부동산투자신탁 (사모형, 임대형)

2013년 6월 14일

운영 중

인천 이토타워(인천광역시 남동구 예술로 138)

업무 및 판매시설

지상15층, 지상4층~지하1층

17,649㎡

632억원(*)

* 소유권이전 시점의 운영자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

퍼스텝 14호



투자유형

설정일

운영현황

투자대상

용도

규모

연면적

운영자산

부동산투자신탁 (사모형, 임대형)

2013년 12월 27일

운영 중

대구 호텔인터불고엑스포
(대구광역시 북구 유통단지로 80)

관광숙박시설

지상17층/지하4층(303객실)

54,875㎡

687억원(*)

* 소유권이전 시점의 운영자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

퍼스텝 16호



투자유형

설정일

운영현황

투자대상

용도

규모

연면적

운영자산

부동산투자신탁 (사모형, 임대형)

2013년 12월 30일

운영 중

SEI타워(서울특별시 강남구 언주로30길 39)
글라스타워(서울특별시 강남구 테헤란로 534)

업무 및 근생시설

지상22층/지하6층, 지상32층/지하8층

41,439㎡, 20,656㎡(공유지분)

2,543억원(*)

* 소유권이전 시점의 운영자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임



퍼스텝 18호



투자유형

설정일

운영현황

투자대상

용도

규모

연면적

운영자산

부동산투자신탁 (사모형, 임대형)

2014년 11월 25일

운영 중

아산버스터미널 복합상업시설
(충남 아산시 번영로 225)

판매, 운수, 문화 및 집회시설, 근생시설

지상10층/지하3층

52,728㎡

910억원(*)

* 소유권이전 시점의 운영자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

퍼스텝 20호



투자유형

설정일

운영현황

투자대상

용도

규모

연면적

운영자산

부동산투자신탁 (사모형, 임대형)

2014년 11월 19일

운영 중

바우하우스 장안점(서울 동대문구 답십리로 288)

상업시설

지상17층/지하6층

40,755㎡

872억원(*)

* 소유권이전 시점의 운영자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임

퍼스텝 22호



투자유형

설정일

운영현황

투자대상

용도

규모

연면적

운영자산

부동산투자신탁 (사모형, PF대출형)

2014년 12월 30일

운영 중

나인트리 명동시티센터호텔 개발사업
(서울 중구 수표로12길 11)

관광숙박시설(호텔)

지상17층/지하5층

25,629.85㎡

337억원(대출원금 기준)

Product & Business

퍼스텝 펀드

퍼스텝 23, 24호



투자유형 부동산투자신탁 (사모형, 리츠형)
설정일 2014년 12월 29일
운용현황 운용 중
투자대상 LH양주옥정지구 주택개발리츠 보통주
(경기도 양주시 옥정신도시)
운용자산 90억원(2015년 3월: 30억원 추가설정 예정)

퍼스텝 특자 2호

투자유형 특별자산투자신탁 (사모형, 특별자산)
설정일 2014년 11월 3일
운용현황 운용 중
투자대상 사업수익권
운용자산 20억원

Management's
Discussion
&
Analysis

Management's Discussion & Analysis

재무 현황



2014년 말 코람코자산신탁의 고유계정 총자산은 전년 대비 5.2% 감소한 1,552억원입니다. 총자산 중 유동자산은 542억원이며, 비유동자산은 1,010억원입니다. 유동자산은 단기신탁계정대(227억원), 현금및현금성자산(114억원), 매출채권 (90억)등으로 구성되고, 비유동자산은 투자자산(906억원), 유무형자산(82억원), 기타비유동자산(22억원)으로 구성됩니다. 은행차입금이 전년대비 213억원 감소함에 따라, 부채총계는 전년대비 32.3% 감소하였습니다. 2014년 말 현재 자본금은 100억원이며, 당기순이익(132억원)발생에 따른 이익잉여금 증가로 자본총계는 전년대비 10.3% 증가한 1,148억원입니다.

고유계정 요약 재무상태표

(단위: 백만 원, %)

계정과목	2014년	2013년	증감률
자산총계	155,213	163,779	-5.2
부채총계	40,422	59,717	-32.3
자본총계(자본금)	114,791 (10,000)	104,062 (10,000)	10.3
부채와자본총계	155.213	163,779	-5.2

신탁계정 요약 재무상태표

신탁계정 유동자산은 신탁사업에서 보유·관리하고 있는 현금 및 현금성자산 등이며, 비유동자산은 대부분 신탁부동산입니다. 유동부채는 신탁사업에서 발생한 분양관련 선수금 및 기타 예수금 등이며, 비유동부채는 신탁사업 관련 고유계정차입금입니다. 신탁원본은 각 신탁종류별 수탁재산 원본가액이며, 신탁잉여금은 신탁사업의 이익잉여금입니다. 신탁원본조정은 위탁자(수익자)에게 지급할 선급신탁이익으로 구성됩니다. 2014년 신탁계정 자산총계는 전년 대비 3.0% 증가한 9조 1,936억원이며, 부채총계는 1.2% 감소한 1조 1,463억원입니다.

(단위: 백만 원, %)

계정과목	2014년	2013년	증감률
1. 유동자산	3,047,388	3,179,716	-4.2
2. 비유동자산	6,146,244	5,749,295	6.9
자산총계	9,193,632	8,929,011	3.0
1. 유동부채	1,087,939	1,108,633	-1.9
2. 비유동부채	58,407	52,204	11.9
부채총계	1,146,347	1,160,837	-1.2
1. 신탁원본	7,983,731	7,734,966	3.2
2. 신탁잉여금	193,785	223,952	-13.5
3. 신탁원본조정	- 130,230	- 190,744	-
자본총계	8,047,286	7,768,174	3.6
부채와자본총계	9,193,632	8,929,011	3.0

매출 및 손익 현황



영업수익은 전년대비 81억원(14.6%) 감소한 471억원을 기록하였습니다. 리츠 영업수익은 전년대비 12.1% 감소하고, 신탁 영업수익은 전년대비 6.8% 증가하여 전체적으로 수수료수익이 2013년 415억원에서 411억원으로 소폭 감소한 결과입니다. 또한 금융수익(이자,배당수익 등)은 전년 대비 21.2% 증가한 60억원입니다. 한편, 영업비용은 전년 대비 1.5% 증가한 292억원입니다. 법인세차감전순이익과 당기순이익은 전년 대비 33.8%, 34.5% 감소하여 각각 173억원과 132억원을 기록하였습니다.

요약 손익계산서

(단위: 백만 원, %)

계정과목	2014년	2013년	증감률
1. 영업수익	47,074	55,128	-14.6
2. 영업비용	29,242	28,816	1.5
3. 영업이익	17,832	26,313	-32.2
4. 영업외수익	-	93	-
5. 영업외비용	485	191	153.9
6. 법인세차감전순이익	17,347	26,215	-33.8
7. 법인세비용	4,152	6,065	-31.5
8. 당기순이익	13,195	20,150	-34.5

구분		2014년	2013년	증감률
영업수익	I.영업수익	47,074	55,128	-14.6
	1.수수료수익	41,060	41,526	-1.1
	[자산관리수익]	15,329	17,430	-12.1
	[신탁수익]	24,595	22,948	7.2
	[대리업무보수]	1,135	1,148	-1.1
	2.금융수익	6,014	4,971	21.0
	3.기타영업수익	-	8,631	-
영업비용	II.영업비용	29,242	28,815	1.5
	1.금융비용	1,825	1,891	-3.5
	2.증권평가 및 처분손실	854	1,000	-14.6
	3.대손상각비	50	694	-92.8
	4.판매비와관리비	26,501	25,193	5.2
	5.기타영업비용	12	37	-96.8

배당정책

2014년의 성과를 바탕으로, 주당 1,500원(배당률 30%)을 배당하여 약 30억원의 배당금을 지급하였습니다.
신탁사업적립금과 대손준비금의 적립액 증가로 이익잉여금처분액은 전년 대비 42억원 감소하였습니다.
코람코는 796억원의 차기이월미처분이익잉여금을 확보하여 재무 안정성과 향후 투자 여력을 확보하였습니다.

이익잉여금처분계산서			(단위: 백만 원, %)
계정과목	2014년	2013년	증감률
미처분이익잉여금	82,633	76,219	8.4
전기이월미처분이익잉여금	66,843	56,068	19.2
대손준비금 환입	2,595	-	-
당기순이익	13,195	20,150	-34.5
이익잉여금처분액	2,994	9,376	-68.1
신탁사업적립금	-	767	-
대손준비금	-	5,615	-
배당금	2,994	2,994	-
차기이월미처분이익잉여금	79,640	66,843	19.1

코람코자산신탁

외부감사인의 감사보고서



한영회계법인
서울특별시 영등포구 여의공원로 111,태영빌딩 4-8F(150-777)
Tel: 02-3787-6600 Fax: 02-783-5890
www.ey.com/kr

주식회사 코람코자산신탁
주주 및 이사회 귀중

2015년 2월 20일

우리는 별첨된 주식회사 코람코자산신탁의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2014년 12월 31일과 2013년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 그 밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 우리는 한국회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수 하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무 제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

감사의견

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 주식회사 코람코자산신탁의 2014년 12월 31일과 2013년 12월 31일 현재의 재무 상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시 하고 있습니다.

기타사항

주식회사 코람코자산신탁의 2013년12월31일로 종료되는 재무제표는 중견 회계감사 기준에 따라 감사를 수행하였습니다.

대 표 이 사
권 승 회




이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

코람코자산신탁
재무상태표



제15기 2014년 12월 31일 현재
제14기 2013년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 (단위: 원)		
과 목	제 15(당)기	제 14(전)기
자산		
I. 현금및예치금	21,395,756,592	12,490,103,295
II. 매도가능금융자산	45,665,587,108	36,784,310,453
III. 종속기업투자	10,000,000,000	10,000,000,000
IV. 대출채권	57,926,544,479	81,940,108,181
V. 유형자산	2,083,748,593	2,355,506,173
VI. 무형자산	6,100,128,533	6,511,058,131
VII. 이연법인세자산	646,251,045	564,008,663
VIII. 기타자산	11,394,906,260	13,134,134,765
자산총계	155,212,922,610	163,779,229,661
부채		
I. 차입부채	25,000,000,000	46,348,774,010
II. 당기법인세부채	2,362,110,558	2,585,063,931
III. 기타부채	13,059,415,531	10,783,525,199
부채총계	40,421,526,089	59,717,363,140
자본		
I. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000
II. 자본잉여금	702,663,200	702,663,200
III. 자본조정	(102,096,000)	(102,096,000)
IV. 기타포괄손익누계액	1,041,197,563	513,488,563
V. 이익잉여금	103,149,631,758	92,947,810,758
자본총계	114,791,396,521	104,061,866,521
부채와자본총계	155,212,922,610	163,779,229,661

코람코자산신탁
포괄손익계산서



제 15 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지
제 14 기 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁 (단위: 원)		
과 목	제 15(당)기	제 14(전)기
I. 영업수익	47,074,411,551	55,128,478,067
1. 수수료수익	41,059,738,015	41,526,210,110
자산관리수익	15,329,072,126	17,429,908,601
신탁수익	24,595,315,360	22,947,837,823
대리업무보수	1,135,350,529	1,148,463,686
2. 금융수익	6,014,673,536	4,970,729,369
이자수익	5,066,640,147	4,440,150,505
배당금수익	948,033,389	524,208,404
기타금융수익	-	6,370,460
3. 기타영업수익	-	8,631,538,588
기타자산대손충당금환입	-	8,631,538,588
II. 영업비용	29,242,269,777	28,815,768,031
1. 금융비용	1,825,506,233	1,891,265,560
이자비용	1,825,506,233	1,891,265,560
2. 유가증권평가 및 처분손실	853,947,308	1,000,000,000
매도가능금융자산처분손실	4,547,308	
매도가능금융자산손상차손	849,400,000	1,000,000,000
3. 대손상각비	49,250,000	693,911,850
4. 판매비와관리비	26,501,353,878	25,193,229,510
5. 기타영업비용	12,212,358	37,361,111
기타자산대손상각비	12,212,358	37,361,111
III. 영업이익	17,832,141,774	26,312,710,036
IV. 영업외수익	26,555	92,731,693
V. 영업외비용	485,158,238	190,562,005
VI. 법인세비용차감전순이익	17,347,010,091	26,214,879,724
VII. 법인세비용	4,151,570,091	6,064,627,181
VIII. 당기순이익	13,195,440,000	20,150,252,543
IX. 기타포괄손익	527,709,000	(445,664,700)
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목	527,709,000	(445,664,700)
매도가능금융자산평가손익	527,709,000	(445,664,700)
(법인세효과 당기 (-) 125,700,300원 전기 66,776,600원)		
X. 총포괄이익	13,723,149,000	19,704,587,843
XI. 주당순이익		
기본주당이익	6,612	10,097

코람코자산신탁

자본변동표

제 15 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지
제 14 기 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁 (단위: 원)						
구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익 잉여금	총계
2013년 1월 1일 (전기초)	10,000,000,000	702,663,200	(102,096,000)	959,153,263	75,791,177,215	87,350,897,678
총포괄이익:						
당기순이익	-	-	-	-	20,150,252,543	20,150,252,543
매도가능 금융자산평가손익	-	-	-	(445,664,700)	-	(445,664,700)
자본에 인식된 주주거래:						
연차배당	-	-	-	-	(2,993,619,000)	(2,993,619,000)
2013년 12월 31일 (전기말)	10,000,000,000	702,663,200	(102,096,000)	513,488,563	92,947,810,758	104,061,866,521
2014년 1월 1일 (당기초)	10,000,000,000	702,663,200	(102,096,000)	513,488,563	92,947,810,758	104,061,866,521
총포괄이익:						
당기순이익	-	-	-	-	13,195,440,000	13,195,440,000
매도가능 금융자산평가손익	-	-	-	527,709,000	-	527,709,000
자본에 인식된 주주거래:						
연차배당	-	-	-	-	(2,993,619,000)	(2,993,619,000)
2014년 12월 31일 (당기말)	10,000,000,000	702,663,200	(102,096,000)	1,041,197,563	103,149,631,758	114,791,396,521

코람코자산신탁

현금흐름표

제 15 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지
제 14 기 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁 (단위: 원)		
과 목	제 15(당)기	제 14(전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	18,742,032,320	44,997,691,265
1. 법인세비용차감전순이익	17,347,010,091	26,214,879,724
2. 비현금항목조정	(2,172,020,707)	(9,283,658,213)
이자비용	1,825,506,233	1,891,265,560
이자수익	(5,066,640,147)	(4,440,150,505)
배당금수익	(948,033,389)	(524,208,404)
유형자산감가상각비	588,269,124	383,990,103
무형자산상각비	178,278,018	172,165,115
대손상각비	49,250,000	693,911,850
기타자산대손상각비	12,212,358	37,361,111
무형자산처분손실	-	545,456
유형자산처분손실	16,734,588	20,221,149
무형자산손상차손	318,455,200	119,149,400
기타자산대손총당금환입	-	(8,631,538,588)
매도가능금융자산처분손실	4,547,308	-
매도가능금융자산처분이익	-	(6,370,460)
		1,000,000,000
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	4,151,545,852	29,897,943,450
미수금	1,826,700,175	(1,935,713,823)
선급금	2,169,120	30,008,057,216
선급비용	(1,229,972)	(49,278,044)
미지급금	29,194,000	(57,790,345)
미지급비용	(135,953,054)	839,584,844
선수금	2,419,081,741	906,495,707
제세예수금	11,583,842	186,587,895
4. 이자수취액	4,946,592,971	4,022,135,199
5. 이자지급액	(1,873,522,430)	(1,884,272,410)
6. 법인세지급액	(4,605,606,846)	(4,493,544,889)
7. 배당금수취액	948,033,389	524,208,404

코람코자산신탁

현금흐름표



과 목	제 15(당)기	제 14(전)기
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름	7,196,013,987	(73,635,642,347)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	172,395,719,344	100,982,291,575
예치금의 감소	2,690,000,000	15,200,000,000
임직원대여금의 감소	605,250,000	510,000,000
기타대여금의 감소	280,000,000	-
신탁계정대의 감소	166,769,726,562	76,713,420,106
매도가능금융자산의 처분	1,995,452,692	7,006,370,460
만기보유증권의 상환	-	32,829,373
유형자산의 처분	25,614,090	3,314,545
보증금의 감소	29,676,000	1,226,902,547
회원권의 처분	-	289,454,544
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(165,199,705,357)	(174,617,933,922)
예치금의 증가	10,000,000,000	2,690,000,000
임직원대여금의 증가	711,500,000	834,500,000
신탁계정대의 증가	142,979,162,860	136,108,423,745
매도가능금융자산의 취득	11,054,126,655	30,960,556,723
기타의유형자산의 취득	358,860,222	2,089,056,909
무형자산의 취득	74,580,000	88,123,091
회원권의 취득	11,223,620	767,519,854
보증금의 증가	10,252,000	1,079,753,600
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름	(24,342,393,010)	(6,644,844,990)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	60,144,573,379	16,348,774,010
단기차입금의 증가	55,144,573,379	11,348,774,010
장기차입금의 증가	5,000,000,000	5,000,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(84,486,966,389)	(22,993,619,000)
단기차입금의 감소	81,493,347,389	20,000,000,000
배당금의 지급	2,993,619,000	2,993,619,000
Ⅳ. 현금의 증가(감소)	1,595,653,297	(35,282,796,072)
Ⅴ. 기초의 현금	9,797,103,295	45,079,899,367
Ⅵ. 기말의 현금 <주석 4>	11,392,756,592	9,797,103,295

코람코자산신탁

외부감사인의 감사보고서





한영회계법인
서울특별시 영등포구 여의공원로 111,태영빌딩 4-8F(150-777)
Tel: 02-3787-6600 Fax: 02-783-5890
www.ey.com/kr

주식회사 코람코자산신탁
주주 및 이사회 귀중

2015년 2월 20일

우리는 별첨된 주식회사 코람코자산신탁과 종속회사의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2014년 12월 31일과 2013년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 그 밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 우리는 한국회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수 하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무 제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

감사의견

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 주식회사 코람코자산신탁과 종속회사의 2014년 12월 31일과 2013년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정 하게 표시하고 있습니다.

기타사항

주식회사 코람코자산신탁과 종속회사의 2013년 12월 31일로 종료되는 재무제표는 종전 회계감사기준에 따라 감사를 수행 하였습니다.

대 표 이 사
권 승 회



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

코람코자산신탁
연결재무상태표



제15기 2014년 12월 31일 현재
제14기 2013년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁과 종속회사 (단위: 원)

과 목	제 15(당)기	제 14(전)기
자산		
I. 현금및예치금	29,439,049,051	20,575,571,021
II. 당기손익인식금융자산	1,650,776,050	-
III. 매도가능금융자산	45,865,587,108	36,984,310,453
IV. 대출채권	58,071,544,479	82,085,108,181
V. 유형자산	2,340,405,879	2,676,500,722
VI. 무형자산	6,451,479,995	6,853,000,776
VII. 이연법인세자산	646,251,045	564,008,663
VIII. 기타자산	13,431,431,299	13,812,218,839
자산총계	157,896,524,906	163,550,718,655
부채		
I. 차입부채	25,000,000,000	46,348,774,010
II. 파생상품부채	907,447,420	-
III. 당기법인세부채	2,586,082,018	2,585,063,931
IV. 기타부채	14,161,874,377	11,422,149,223
부채총계	42,655,403,815	60,355,987,164
자본		
I. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000
II. 자본잉여금	555,239,200	555,239,200
III. 자본조정	(102,096,000)	(102,096,000)
IV. 기타포괄손익누계액	1,041,197,563	513,488,563
V. 이익잉여금	103,746,780,328	92,228,099,728
지배주주지분	103,746,780,328	92,228,099,728
비지배주주지분	-	-
자본총계	115,241,121,091	103,194,731,491
부채와자본총계	157,896,524,906	163,550,718,655

코람코자산신탁
연결포괄손익계산서



제 15 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지
제 14 기 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 종속회사 (단위: 원)

과 목	제 15(당)기	제 14(전)기
I. 영업수익	53,191,657,896	59,309,045,612
1. 수수료수익	45,548,029,158	45,480,586,611
자산관리수수익	19,817,363,269	21,384,285,102
신탁수익	24,595,315,360	22,947,837,823
대리업무보수	1,135,350,529	1,148,463,686
2. 금융수익	7,643,628,738	5,196,920,413
이자수익	5,262,194,772	4,666,341,549
배당금수익	948,033,389	524,208,404
기타금융수익	1,433,400,577	6,370,460
3. 기타영업수익	-	8,631,538,588
대손충당금환입	-	8,631,538,588
II. 영업비용	33,831,502,096	32,261,945,286
1. 금융비용	1,825,506,233	1,891,265,560
이자비용	1,825,506,233	1,891,265,560
2. 유가증권평가 및 처분손실	1,761,394,728	-
매도가능증권처분손실	4,547,308	-
매도가능금융자산손상차손	849,400,000	1,000,000,000
파생상품평가손실	907,447,420	-
3. 대손상각비	49,250,000	693,911,850
4. 판매비와관리비	30,171,839,886	28,639,406,765
5. 기타영업비용	23,511,249	37,361,111
기타대손상각비	23,511,249	37,361,111
III. 영업이익	19,360,155,800	27,047,100,326
IV. 영업외수익	30,052,969	92,967,386
V. 영업외비용	485,158,238	203,168,146
VI. 법인세비용차감전순이익	18,905,050,531	26,936,899,566
VII. 법인세비용	4,392,750,931	6,064,627,181
VIII. 연결당기순이익	14,512,299,600	20,872,272,385
1. 지배회사주주지분순이익	14,512,299,600	20,872,272,385
2. 비지배주주지분순이익	-	-
IX. 연결기타포괄손익	527,709,000	(445,664,700)
1. 후속적으로 당기손익으로		
재분류 되는 항목	527,709,000	(445,664,700)
매도가능금융자산평가손익	527,709,000	(445,664,700)
X. 연결총포괄이익	15,040,008,600	20,426,607,685
1. 지배회사주주지분총포괄이익	15,040,008,600	20,426,607,685
2. 비지배주주지분총포괄이익		
XI. 주당순이익		
기본주당이익	22 7,272	10,458

코람코자산신탁

연결자본변동표

제 15 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지
제 14 기 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 종속회사 (단위: 원)						
구분	자본금	연결자본 잉여금	연결자본 조정	연결 기타포괄 손익누계액	연결 이익 잉여금	총계
2013년 1월 1일 (전기초)	10,000,000,000	555,239,200	(102,096,000)	959,153,263	74,349,446,343	85,761,742,806
총포괄이익:						
연결당기순이익	-	-	-	-	20,872,272,385	20,872,272,385
매도가능금융자산 평가손익	-	-	-	(445,664,700)	-	(445,664,700)
자본에 인식된 주주거래:						
연차배당	-	-	-	-	(2,993,619,000)	(2,993,619,000)
2013년 12월 31일 (전기말)	10,000,000,000	555,239,200	(102,096,000)	513,488,563	92,228,099,728	103,194,731,491
2014년 1월 1일 (당기초)	10,000,000,000	555,239,200	(102,096,000)	513,488,563	92,228,099,728	103,194,731,491
총포괄이익:						
연결당기순이익	-	-	-	-	14,512,299,600	14,512,299,600
매도가능금융자산 평가손익	-	-	-	527,709,000	-	527,709,000
자본에 인식된 주주거래:						
연차배당	-	-	-	-	(2,993,619,000)	(2,993,619,000)
2014년 12월 31일 (당기말)	10,000,000,000	555,239,200 (102,096,000)	1,041,197,563	103,746,780,328	115,241,121,091	

코람코자산신탁

연결현금흐름표

제 15 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지
제 14 기 2013년 1월 1일부터 2013년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 종속회사 (단위: 원)		
과 목	제 15(당)기	제 14(전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	18,719,177,300	46,094,792,620
1. 법인세비용차감전순이익	18,905,050,531	26,936,899,566
2. 비현금항목조정	(2,309,997,378)	(9,443,177,868)
이자비용	1,825,506,233	1,891,265,560
이자수익	(5,262,194,772)	(4,666,341,549)
배당금수익	(948,033,389)	(524,208,404)
단기매매증권평가이익	(955,967,050)	-
유형자산감가상각비	676,086,634	432,430,007
무형자산상각비	185,259,201	177,790,459
대손상각비	49,250,000	693,911,850
기타의대손상각비	23,511,249	37,361,111
무형자산손상차손	318,455,200	119,149,400
무형자산처분손실	-	545,456
유형자산처분손실	16,734,588	32,827,290
기타대손총당금환입	-	(8,631,538,588)
매도가능금융자산손상차손	849,400,000	1,000,000,000
매도가능금융자산처분손실	4,547,308	-
매도가능금융자산처분이익	-	(6,370,460)
파생상품평가손실	907,447,420	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	2,724,894,540	30,255,631,193
단기매매금융자산	(694,809,000)	-
미수금	626,745,535	(1,928,050,279)
선급금	2,169,120	30,016,342,366
선급비용	(5,471,826)	(49,813,103)
선급제세	8,519,360	(8,519,360)
미지급금	56,254,231	(117,890,839)
미지급비용	(101,510,926)	1,192,712,336
선수금	2,790,746,056	906,495,707
제세예수금	42,251,990	244,354,365
4. 이자수취액	4,947,534,874	4,199,048,624
5. 이자지급액	(1,873,522,430)	(1,884,272,410)
6. 법인세지급액	(4,622,816,226)	(4,493,544,889)
7. 배당금수취액	948,033,389	524,208,404

코람코자산신탁
연결현금흐름표



과 목	제 15(당)기	제 14(전기)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	8,145,058,903	(73,799,185,274)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	173,384,724,507	101,567,518,648
예치금의 감소	3,658,365,163	15,605,386,330
임직원대여금의 감소	605,250,000	510,000,000
기타대여금의 감소	280,000,000	
신탁계정대의 감소	166,769,726,562	76,713,420,106
매도가능금융자산의 처분	1,995,452,692	7,006,370,460
만기보유증권의 상황	-	32,829,373
유형자산의 처분	25,614,090	3,314,546
보증금의 감소	50,316,000	1,406,743,289
회원권의 처분	-	289,454,544
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(165,239,665,604)	(90,561,234,390)
예치금의 증가	10,000,000,000	2,690,000,000
임직원대여금의 증가	711,500,000	894,500,000
신탁계정대의 증가	142,979,162,860	136,108,423,745
매도가능금융자산의 취득	11,054,126,655	31,160,556,723
유형자산의 취득	382,340,469	2,400,865,909
기타의무형자산의 취득	90,970,000	88,873,091
회원권의 취득	11,223,620	767,519,854
보증금의 증가	10,342,000	1,255,964,600
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(24,342,393,010)	(6,644,844,990)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	60,144,573,379	16,348,774,010
단기차입금의 증가	55,144,573,379	11,348,774,010
장기차입금의 증가	5,000,000,000	5,000,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(84,486,966,389)	(22,993,619,000)
단기차입금의 감소	81,493,347,389	20,000,000,000
배당금의 지급	2,993,619,000	2,993,619,000
IV. 현금의 증가(감소)	2,521,843,193	(34,349,237,644)
V. 기초의 현금	11,787,957,351	46,137,194,995
VI. 기말의 현금 <주석 4>	14,309,800,544	11,787,957,351

외부감사인의 감사보고서



주식회사 코람코자산운용 주주 및 이사회 귀중	2015년 2월 12일
재무제표에 대한 보고	
우리는 별첨된 주식회사 코람코자산운용의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2014년 12월 31일과 2013년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 그 밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.	
재무제표에 대한 경영진의 책임	
경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.	
감사인의 책임	
우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 우리는 한국회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.	
감사의견	
우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 주식회사 코람코자산운용의 2014년 12월 31일과 2013년 12월 31일 현재의 재무상태, 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.	
기타사항	
감사의견에 영향을 미치지 않는 사항으로서 재무제표에 대한 주석 29에서 설명하고 있는 바와 같이, 회사는 정기주주총회 결의에 따라 2013년 4월 1일로 개시되는 회계 기간부터 회계연도의 종료일을 3월 31일에서 12월 31일로 변경하였습니다. 따라서, 전기의 재무제표는 2013년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 9개월(2013년 4월 1일부터 2013년 12월 31일까지)간의 경영성과, 자본의 변동 및 현금흐름의 내용을 표시하고 있습니다. 주식회사 코람코자산운용의 2013년 12월 31일로 종료되는 연결재무제표는 종전 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다.	
삼 정 회 계 법 인	
대 표 이 사 김 교 태	

코람코자산운용
재무상태표



제 6(당) 기 2014년 12월 31일 현재
제 5(전) 기 2013년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산운용 (단위: 원)		
과 목	제 6(당) 기	제 5(전) 기
I. 자산		
1. 현금 및 예치금	8,043,292,459	8,085,467,726
2. 당기손익인식금융자산	1,650,776,050	-
3. 매도가능금융자산	200,000,000	200,000,000
4. 대출채권	145,000,000	145,000,000
5. 유형자산	256,657,286	320,994,549
6. 무형자산	323,925,532	321,497,905
7. 기타자산	2,036,525,039	678,084,074
자산 총계	12,656,176,366	9,751,044,254
II. 부채		
1. 파생상품부채	907,447,420	-
2. 기타부채	1,326,430,306	638,624,024
부채총계	2,233,877,726	638,624,024
III. 자본		
1. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000
2. 자본조정	(147,424,000)	(147,424,000)
3. 이익잉여금(결손금)	569,722,640	(740,155,770)
가. 대손준비금		
(대손준비금적립예정액 당기 : 9,223,394원 전기 : 0원)		
나. 미처분이익잉여금(미처리결손금)	569,722,640	(740,155,770)
자본총계	10,422,298,640	9,112,420,230
부채와 자본총계	12,656,176,366	9,751,044,254

코람코자산운용
포괄손익계산서



제 6(당) 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지
제 5(전) 기 2013년 4월 1일부터 2013년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산운용 (단위: 원)		
과 목	제 6(당) 기	제 5(전) 기
I. 영업수익	6,117,246,345	3,674,051,320
1. 수수료수익	4,488,291,143	3,512,992,180
2. 이자수익	195,554,625	161,059,140
3. 당기손익인식금융자산관련이익	1,433,400,577	-
II. 영업비용	4,596,213,509	2,726,986,049
1. 파생상품평가손실	907,447,420	-
2. 일반관리비	3,677,467,198	2,726,986,049
3. 기타의대손상각비	11,298,891	-
III. 영업이익	1,521,032,836	947,065,271
IV. 영업외수익	30,026,414	231,672
V. 영업외비용	-	12,606,141
VI. 법인세비용차감전순이익	1,551,059,250	934,690,802
VII. 법인세비용	241,180,840	-
VIII. 당기순이익		
(대손준비금 반영 후 조정이익 당기 : 1,300,655,016원 전기 : 934,690,802원)	1,309,878,410	934,690,802
IX. 당기기타포괄이익	-	-
X. 당기총포괄이익	1,309,878,410	934,690,802
XI. 주당이익		
1. 기본주당순이익	655	467

코람코자산운용
자본변동표



제 6(당) 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지
제 5(전) 기 2013년 4월 1일부터 2013년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산운용				(단위: 원)
과 목	자 본 금	자본조정	이익잉여금(결손금)	총 계
I. 2013년 4월 1일 (전기초)	10,000,000,000	(147,424,000)	(1,674,846,572)	8,177,729,428
1. 당기순이익	-	-	934,690,802	934,690,802
II. 2013년 12월 31일 (전기말)	10,000,000,000	(147,424,000)	(740,155,770)	9,112,420,230
III. 2014년 1월 1일 (당기초)	10,000,000,000	(147,424,000)	(740,155,770)	9,112,420,230
1. 당기순이익	-	-	1,309,878,410	1,309,878,410
IV. 2014년 12월 31일 (당기말)	10,000,000,000	(147,424,000)	569,722,640	10,422,298,640

코람코자산운용
현금흐름표



제 6(당) 기 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지
제 5(전) 기 2013년 4월 1일부터 2013년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산운용			(단위: 원)
과 목	제 6(당) 기	제 5(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	945,510,143	1,838,046,009	
(1) 당기순이익	1,309,878,410	934,690,802	
(2) 손익조정사항	45,626,215	(161,059,140)	
1. 이자수익	(195,554,625)	(161,059,140)	
2. 법인세비용	241,180,840	-	
(3) 현금유출입이 없는 손익항목	64,559,144	61,913,734	
1. 당기손익인식금융자산평가이익	(955,967,050)	-	
2. 파생상품평가손실	907,447,420	-	
3. 감가상각비	87,817,510	40,844,559	
4. 무형자산상각비	13,962,373	8,463,034	
5. 기타의대손상각비	11,298,891	-	
6. 유형자산처분손실	-	12,606,141	
(4) 자산 · 부채의 증감	(693,523,009)	821,261,132	
1. 예치금의 감소	968,365,163	473,340,000	
2. 당기손익인식금융자산의 증가	(694,809,000)	-	
3. 대여금의 증가	-	(60,000,000)	
4. 미수금의 감소(증가)	(1,199,954,640)	9,663,544	
5. 미수수익의 증가	(218,027,480)	(86,047,108)	
6. 선급금의 감소(증가)	(8,690,020)	11,676,510	
7. 선급비용의 증가	(4,241,854)	(2,106,600)	
8. 미지급금의 증가	27,060,231	-	
9. 미지급비용의 증가	34,442,128	262,509,725	
10. 선수금의 증가	371,664,315	-	
11. 예수금의 증가	30,668,148	212,225,061	
(5) 이자의 수취	218,969,383	181,239,481	

코람코자산운용
현금흐름표



과 목	제 6(당) 기	제 5(전) 기
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름	(19,320,247)	(508,929,258)
1. 보증금의 감소	20,640,000	179,840,742
2. 보증금의 증가	(90,000)	(176,211,000)
3. 매도가능금융자산의 취득	-	(200,000,000)
4. 유형자산의 취득	(23,480,247)	(311,809,000)
5. 무형자산의 취득	(16,390,000)	(750,000)
Ⅲ. 현금및현금성자산의 증가(Ⅰ + Ⅱ)	926,189,896	1,329,116,751
Ⅳ. 기초 현금및현금성자산	1,990,854,056	661,737,305
Ⅴ. 기말 현금및현금성자산	2,917,043,952	1,990,854,056

