

KORAMCO

Annual Report 2016



KORAMCO Way

KORAMCO WAY란, KORAMCO의 문화임과 동시에 KORAMCO의 경영이념을 바탕으로 사고하고 행동하는 방식입니다.

MISSION

지식과 신뢰를 바탕으로
고객을 위한 새로운 가치를 창출한다.

VISION

누구나 일하고 싶어하는 영속회사,
세계 일류의 종합금융회사

장기 목표

종합 자산관리와
투자업무 전반을 포괄하는 투자은행

2020년 중간목표

리츠
운용자산 10 조 원 달성

신탁
신탁수주액 1,000 억 원 달성

운용
운용자산 5 조 원 달성

CORE VALUES

열린 소통

미래 지향

경쟁과 협력

사전준비와
확인점검

사회적책임
실천

OUR TALENTS

정직하고
검소한 사람

과거답습보다는
창조적으로
일하는 사람

문제를 찾아
능동적으로 처리해
나가는 사람

맡은 일을
열정적으로
수행하는 사람

고객에게
봉사할 준비가
되어 있는 사람

코람코가 걸어온 길이 곧 대한민국 부동산금융산업의 역사입니다.

코람코는 부동산 시장의 흐름을 정확하게 읽는 분석력과
미래 변화를 선도하는 독창적인 비즈니스 모델로
단순한 수익 이상의 새로운 가치 창출을 통해
부동산금융 시장의 혁신을 이끌어 왔습니다.

코람코는 남이 아니라 어제의 코람코와 경쟁합니다.
최고의 자리에 안주하지 않고 부단한 연구와
끊임없는 노력으로 진정한 혁신의 길을 묵묵히 걸어가겠습니다.

이것이 코람코의 혁신입니다.

CONTENTS

KORAMCO AT A GLANCE

KORAMCO Way	01
Key Figures	02
Review Summary	03

CORPORATE OVERVIEW

Chairman's Message	04
Board of Directors	06
Organization	07
Research & Development	08
KORAMCO History	09
사회적 책임 실천	10

BUSINESS SECTION

리츠부문	12
신탁부문	18
자산운용	26

FINANCIAL PERFORMANCE

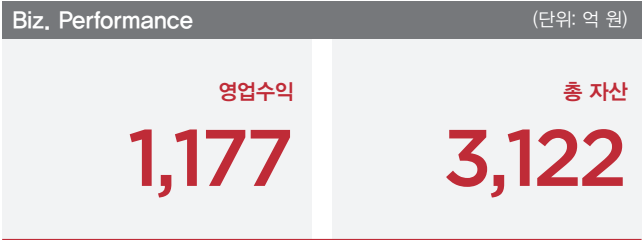
연결기준 재무성과 Overview	33
코람코자산신탁 연결재무제표	34
코람코자산신탁 재무성과 Overview	38
코람코자산신탁 별도재무제표	39
코람코자산운용 재무성과 Overview	43
코람코자산운용 재무제표	44

APPENDIX

리츠(REITs)	48
부동산펀드(REF) 및 특별자산펀드	49
부동산신탁	50

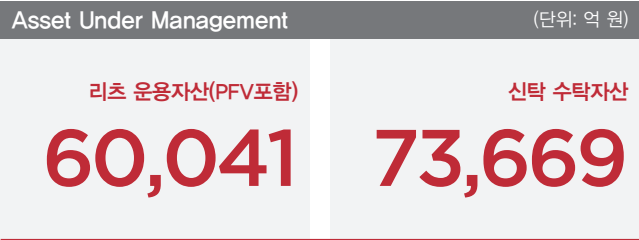
Key Figures

코람코자산신탁



요약 재무상태표 (단위: 백만 원, %)

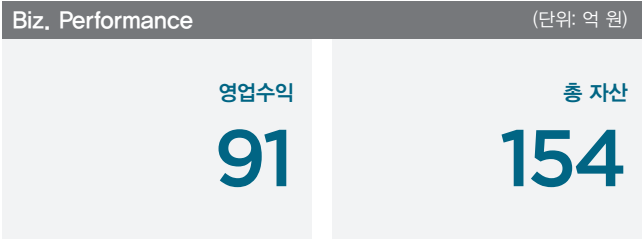
과목	2016	2015	증감률
자산총계	312,180	220,573	42
부채총계	135,585	81,648	66
자본총계	176,595	138,926	27
부채와자본총계	312,180	220,573	42



요약 손익계산서 (단위: 백만 원, %)

과목	2016	2015	증감률
영업수익	117,742	68,725	71
영업비용	60,819	31,996	90
영업이익	56,924	36,729	55
영업외수익	45	214	(79)
영업외비용	746	529	41
법인세차감전순이익	56,223	36,413	54
법인세비용	14,646	9,384	56
당기순이익	41,577	27,029	54

코람코자산운용



요약 재무상태표 (단위: 백만 원, %)

과목	2016	2015	증감률
자산총계	15,359	11,885	29.2
부채총계	2,431	1,180	106.0
자본총계	12,927	10,705	20.8
부채와자본총계	15,359	11,885	29.2



요약 손익계산서 (단위: 백만 원, %)

과목	2016	2015	증감률
영업수익	9,133	4,839	88.8
영업비용	6,144	4,391	39.9
영업이익	2,989	448	567.1
영업외수익	1	0.05	1,000.0
영업외비용	101	46	119.6
법인세차감전순이익	2,889	402	618.6
법인세비용	679	117	480.3
당기순이익	2,210	284	678.2

Review Summary

리츠

7건의 신규리츠 설립을 기반으로 운용자산 (AUM)기준 시장점유율 24% 업계 1위 코람코자산신탁의 리츠부문은, 서울 중심권 역의 프리미엄 오피스 센터포인트 광화문 빌딩 등 7건의 신규리츠 설립과 영등포권역 내 랜드마크인 타임스퀘어 빌딩 등 4건의 자산 매각을 통해 전년대비 영업수익이 156% 증가한 577억 원을 기록하며 AUM기준 시장점유율 24%의 업계 1위를 유지하고 있습니다.

Value Add 상품 진출
리츠부문은 블라인드펀드 설립을 통한 Value Add 상품 진출로, 저평가된 건물을 발굴하고 물리적 환경 개선, 기존 임차인 재편성, 해결 가능한 이슈(명도, 공실 등) 등 다양한 솔루션을 활용하여 수익극대화를 추구하고 있습니다. 또한 중소형 리테일 가치부가펀드 시장에서 선도적 역할을 통해 투자자의 안정 성과 만족도를 제고하고 있습니다.

신탁

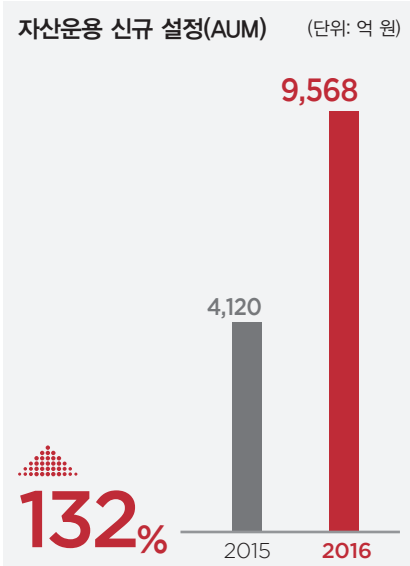
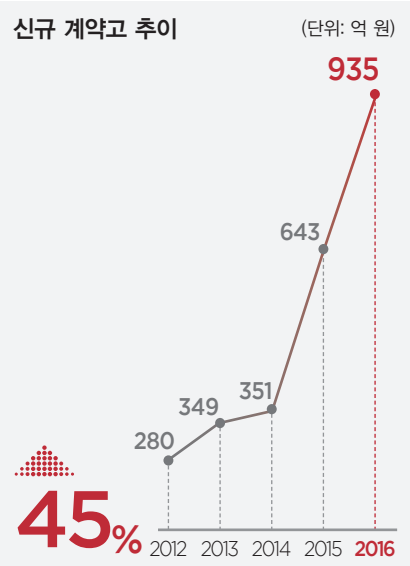
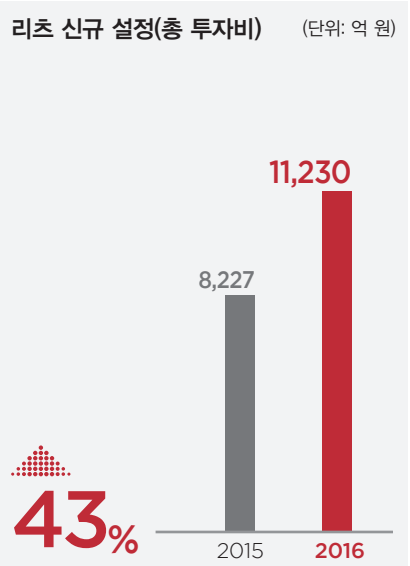
차입형태지신탁 비중 확대를 통한 935억 원의 신규계약고 달성
신탁부문은 신규 계약고 935억 원을 수주하였고 영업수익은 전년대비 18.1% 증가한 440억 원을 거뒀습니다. 이는 철저한 사업 분석과 부동산 개발·관리·운영 노하우를 집합시켜 수주한 세종시 1-5생활권 M브릿지 상업·업무시설, 수원 광고신도시 두산위브 노인복지주택 등 다수의 대규모 차입형태지 신탁사업에 따른 것입니다.

신탁사 최초 주택재건축사업 진출 및 임대 주택 등 사업 다각화
신탁부문은 변화하는 시장상황에 맞추어 도시 재생, 임대사업 등으로 사업을 다각화하고 있으며, 특히 신탁사 최초로 안양 호계동 주택재건축사업을 수주하며 신탁방식 주택 재건축사업을 선도하고 있습니다. 또한 아파트 신규분양사업 일변도를 탈피하여 오피스텔, 복합시설, 생활숙박시설 및 지식산업센터 등 특정 유형에 편중되지 않은 다양한 상품을 수주함으로써 향후 더 큰 성장의 플랫폼을 구축하게 되었습니다.

자산운용

영업수익 전년대비 89% 증가하며 지속적 흑자기조 유지
2016년 코람코자산운용은 총 44건의 펀드 운용을 통해 전년대비 89% 증가한 91억 원의 영업수익을 기록했습니다. 특히 2016년은 국내 부동산펀드 14건, 해외 부동산펀드 3건의 신규 설정을 통해 전년대비 132%에 달하는 9,568억 원의 신규 설정(AUM) 성과를 거두는 등, 설립 이후 꾸준한 흑자 기조를 이어가고 있습니다.

해외프로젝트 적극 발굴
2015년부터 이어온 해외 진출 노력의 성과로 AUM기준 4,203억 원 규모의 해외펀드 3건을 신규 설정하였습니다. 특히 오스트리아 비엔나에 소재한 오피스빌딩을 매입/운영하는 해외 실물 부동산펀드를 설정하여 안정적인 배당수익 실현이 기대되는 등 변화하는 시장환경에 적극 대응하고 해외시장에 대한 당사의 역할을 확대하고 있습니다.



Chairman's Message

고객에게 신뢰받고 감동을 주는 기업이 되기 위하여 정직하고 투명한 경영철학을 실천하고 있습니다.

코람코 경쟁력의 원천인 철저한 사전준비와 기획을 통해, 잘 다져진 길(Beaten path)만 가는 과거답습이 아닌 창의적이고 혁신적인 업무방식으로 새로운 시장을 개척하겠습니다.



존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분

2016년 코람코자산신탁은 총 1,177억 원의 영업수익과 569억 원의 영업이익, 416억 원의 당기순이익을 거뒀습니다. 구체적으로 리츠부문의 영업수익은 전년대비 156% 증가한 577억 원, 신탁부문은 전년대비 18% 증가한 440억 원의 실적으로 지속적인 성장세를 나타냈으며, 코람코자산신탁이 100% 출자한 코람코자산운용의 영업수익도 전년대비 89% 증가한 91억 원과 30억 원의 영업이익, 22억 원의 당기순이익으로 흑자기조를 유지했습니다. 실로 예상 밖의 실적이라고 할 수 있습니다. 그러나 리츠부문의 대폭적인 영업수익 증가는 예외적으로 410억 원에 달하는 매각차익 보수에 기인한 것입니다.

2017년의 영업수익은, 리츠 158억 원, 신탁 560억 원, 자산운용사 103억 원, 회사 전체로는 821억 원으로 지난해보다 약 30% 줄어든 것으로 전망되고 있습니다. 이는 작년과 같은 예외적인 수익을 기대할 수 없는 데다, 국내 부동산시장의 불확실성이 더욱 커졌기 때문입니다. 신규 주택분양에 의존하는 신탁사업은 확장의 어려움이 커졌고, 리츠와 부동산펀드 역시 국내 부동산 투자만으로는 그 성장이 제한적일 수밖에 없는 것이 주요 원인입니다.

그래서 코람코는 이러한 한계를 극복하고 또 한 번의 도약을 준비하고 있습니다. 회사가 지속적으로 성장하기 위해서는 사업 발굴, 시장분석 등 미래에 대한 효과적인 전략(Strategy) 수립과 조직과 인력 등 효율적인 운영(Operation) 체계의 균형이 필요합니다. 이와 관련해서 올해 전략과 운영 부분에서 코람코가 중점적으로 추진하고자 하는 과제를 말씀드리겠습니다.

먼저 회사의 지속성장을 위한 전략 관련 과제입니다.

첫째, 국내 사업은 지금까지의 오피스빌딩, 주택분양 중심의 사업구도에서 임대주택사업 및 도시재생사업 등 경제여건 변화에 부합하는 신사업으로 다각화 하겠습니다. 그간 리츠부문은 안정성 위주의 핵심(Core) 물건, 대형 오피스빌딩 중심으로 사업을 진행했으나, 지난해부터 리모델링 등 가치부가(Value add) 물건 그리고 임대주택, 중소형 리테일 등 새로운 분야의 자산 편입에 역점을 두어 왔으며 앞으로도 그 비중을 더욱 확대할 예정입니다. 신탁부문에서도 기존의 신규 주택분양 일반도를 탈피하겠습니다. 과거 자산중심 목적의 소유개념이던 주택시장은 거주 목적의 사용 개념으로 변화해 가고 있습니다. 이러한 시장 여건의 변화에 대응할 수 있도록 도시재생 및 임대주택사업 중심의 사업구도로 재편하도록 하겠습니다.

둘째, 제한된 국내 부동산시장에만 의존해서는 코람코의 성장에 한계가 있습니다. 올해 코람코는 해외 시장 진출을 본격화하겠습니다. 국내 기관투자자의 요구(Needs)에 부응할 수 있도록 선진국 부동산투자를 지속적으로 확대하는 한편, 각종 기반시설의 수요가 증가하는 신흥국의 에너지, 수자원 등 인프라 시장을 새롭게 개척해 나가겠습니다. 이를 위해 지역(Region) 및 사업(Project) 전문가 등을 확보하는 한편, 국내외 투자기관 및 정책금융기관 등과의 협업을 통한 신시장 진출 방안을 강구하겠습니다.

셋째, 소수의 기관투자자 중심의 재원조달의 한계를 극복하기 위하여 블라인드펀드를 통한 자금모집을 적극 확대하겠습니다. 국내에서 부동산 블라인드펀드는 투자 지역 및 물건의 제한, 투자자들의 인식부족 등으로 인해 성장에 어려움을 겪고 있습니다. 하지만 코람코는 지난 해 출시한 블라인드펀드의 경험을 바탕으로 올해 신규 펀드 출시를 더욱 확대하도록 하겠습니다. 또한 개인투자자 및 일반 기업 등으로 투자자 Pool을 넓혀 가고, 공모펀드의 출시를 통해 투자자의 저변을 확충하도록 하겠습니다.

넷째, 회사 경영의 눈과 귀 역할을 하는 조사분석실 기능을 강화하겠습니다. 급변하는 시장상황에서 시의성 있는 동향분석을 통해 사업 환경 변화를 사전에 감지하고 대응할 수 있는 체제를 갖추겠습니다. 또한 신규 추진사업 등의 타당성 분석(Feasibility), 지속가능한 성장을 위한 사업모델 발굴 등의 사업개발 역량도 강화하겠습니다.

다음은 앞서 설명한 회사 전략의 효과적인 실행을 위한 조직운영 관련 핵심 과제입니다.

하나는 그간 분리 운영했던 리츠와 부동산펀드 조직의 겸영을 통해 새로운 시너지를 창출하겠습니다. 개성된 부동산투자회사법에 의해 리츠와 부동산펀드 조직의 겸영이 가능해졌지만 완벽한 조직재편에는 다소의 시간이 소요됩니다. 준비기간 동안은 우선 두 조직 간의 유기적인 협업을 통해 시너지를 발휘할 수 있도록 하겠습니다.

마지막으로, 앞서 말씀드린 과제들을 수행하기 위해 서는 이를 주도적으로 추진할 Driving Force 즉, 핵심 주체세력이 필요합니다. 코람코의 가장 큰 자산은 사람입니다. 어느 한 사람의 능력이 아니라 모두가 합심하여 회사발전에 헌신하는 것, 이것이 코람코의 경쟁력입니다. 그러기 위해서 코람코 발전의 주체세력을 경영의 파트너로 삼아 코람코가 영속적인 기업으로 성장하는데 앞장서도록 하겠습니다.

존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분, 불과 16년 전 창립 당시 자본금 70억 원으로 출발한 코람코가, 2016년 말 현재 자산 3,280억 원 규모로 성장하였습니다. 코람코가 지금의 모습이 될 수 있었던 것은 임직원의 노력과 더불어 주주, 고객 및 이해관계자 여러분의 관심과 성원이 있었기에 가능했습니다. 앞으로도 코람코가 '영속하는 세계 일류의 종합금융회사'로 발전해 나아갈 수 있도록 변함없는 지지와 협조를 부탁드립니다.

감사합니다.

2017년 6월
이사회 의장

이 주 응

Board of Directors (2017년 5월 현재)

코람코자산신탁



학력	주요경력
- 서울대학교 경제학 - 충남대학교	- 재무부 장관 - 재정경제부 장관 - 코람코자산신탁 회장 - 코람코자산신탁 발전협의회장 - KAIST 테크노경영대학원 교수



- **학력**
- 고려대학교 법학

- **주요경력**
- 증권감독원
재무관리국
- 금융감독원
부원장보
- 법무법인(유)
화우 고문



학력	주요경력
서울대학교 국제경제학	- 한국개발연구원(KDI) 연구원 - 중앙일보 논설위원 (경제담당) - 포커스뉴스 편집국장



학력	주요경력
• 서울대학교 경영학 • 미국 밴더빌트 대학교대학원 석사	• 국세심판원장(1급) • 코스콤 대표이사



학력	주요경력
• 서울대학교 경제학 • 미국 브라운대학교 대학원 박사	• 국토연구원 민간 투자지원센터 소장 • 한국건설산업연구원 원장



학력	주요경력
• 서울대학교 법학 • 서울대학교대학원 법학석사 • 미국 워싱턴대학교 법학석사	• 법무법인 세종 변호사 • 사법연수원 외래교수 • 금융위원회 법률자문위원

코람코자산운용



학력	주요경력
- 고려대학교 건축공학 - 고려대학교 대학원 건축공학 석사 - 미국 코넬대학교 부동산학 석사	- CBRE Korea Asset Service부문 부장 - Orion Partners Korea Inc. 부동산 투자부문 대표



학력	주요경력
- 서울대학교 공학 - 미국 스탠포드대학교 기계공학 석사 - 미국 스탠포드대학교 경영과학 박사	- KAIST 경영대학장 (현)KAIST 경영대학명예교수



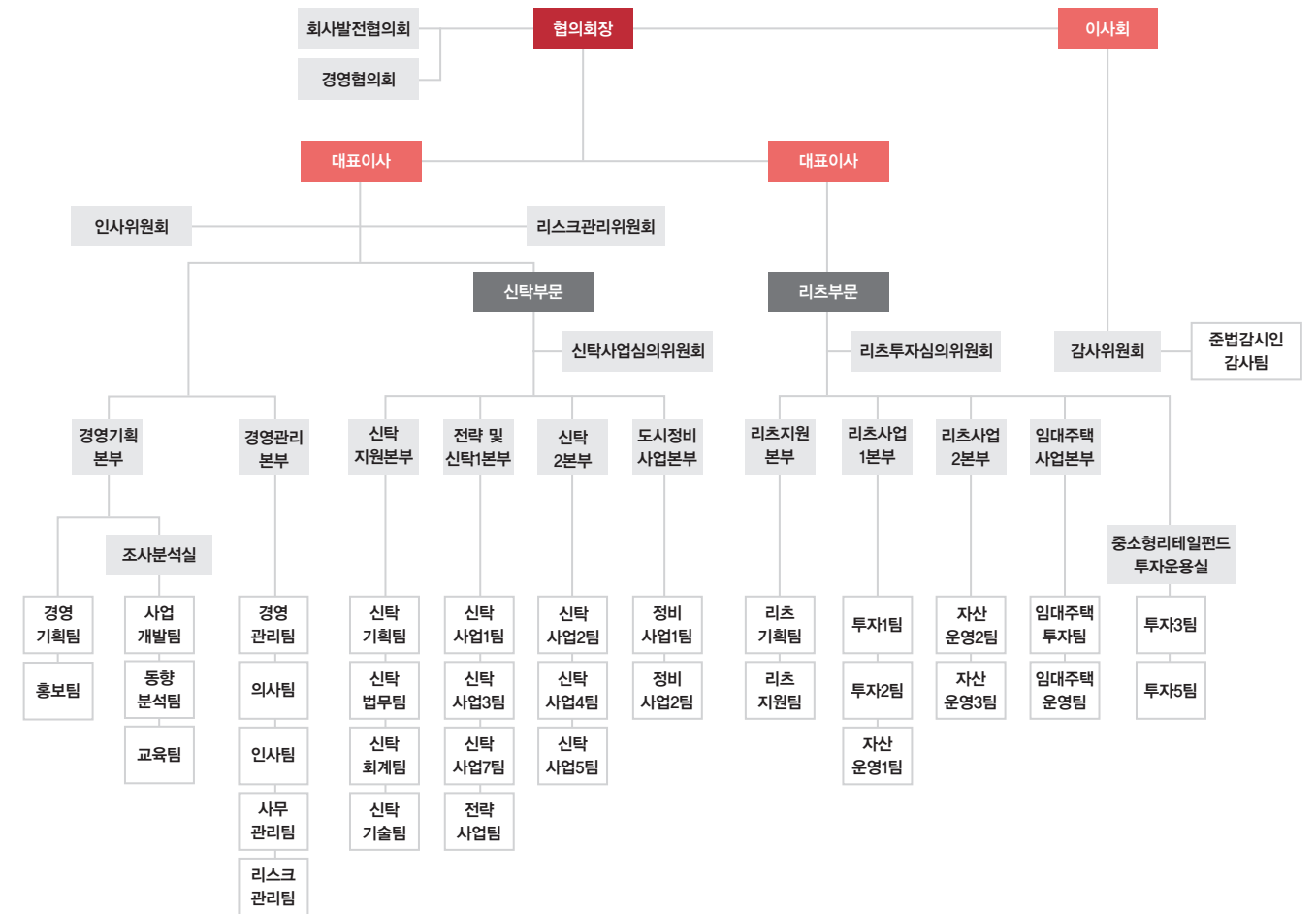
학 력	주요경력
- 연세대학교 법학 - 국민대학교 법학대학원 석사	- 금융감독원 부국장 - 동양증권 선물감사 및 감사위원



학력 • 서울대학교 경영학	주요경력 • 법무법인 세한 파트너 변호사 • 금융위원회 증권선물위원회 감리위원
--------------------------	---

Organization (2017년 5월 현재)

코람코자산신탁(10개 본부, 35개 팀, 2개 실, 176명)



코람코자산운용(3개 본부, 9개 팀, 37명)



Research & Development

THINK TANK

회사의 눈과 귀가 되는

Trend Analyst

시장 변화를 선제적으로 포착하고 분석을 통해 대응방안을 제시하여 시장에 대한 Insight 공유 체계를 구축합니다.

무엇을 먹거리로 삼을 것인가를 고민하는

Business Frontier

지속가능 성장과 발전을 위한 미래지향적 사업 방향을 제시하고 신규 비즈니스 모델을 개발하며, Project Organizer로서의 업무역량을 확보합니다.

결과물을 공유하고 능력을 보편화하는

Innovation Engine

분석자료와 Insight의 사내 제공 및 피드백을 통해 역량 시너지를 유도하고, 연구·개발의 성과물을 공유하며 중요한 사항에 대해서는 내부 교육을 실시합니다.

지속성장과 고객 가치 창출을 위한 R&D 강화

코람코자산신탁은 빠르게 변화하는 시장상황에 선제적으로 대응하고, 회사의 지속적 발전을 견인하기 위한 Think Tank로서 R&D 전담기구인 조사분석실을 운영하고 있습니다.

조사분석실의 목표는 코람코가 세계 일류의 종합금융회사로서 종합자산관리와 투자업무 전반을 포괄하는 투자은행으로의 장기적인 목표 달성을 위한 지속적 R&D 역량 강화입니다.

조사분석실은 내부의사결정을 지원하기 위한 사내 Data Bank의 역할 뿐만 아니라 시장 예측 및 새로운 비즈니스 모델 개발과 해외진출을 위한 종합적인 Think Tank 기능을 담당하고 있습니다.

특히 2016년에는 리서치 파트와 사업개발 파트의 전문역량 강화를 위해 각각 동향분석팀, 사업개발팀으로 승격하였으며, 글로벌 수준의 인재 육성을 위한 교육팀도 조사분석실 내 신설하였습니다.

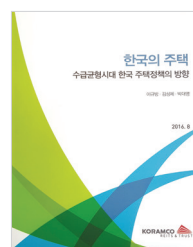
조사분석실 구성

조사분석실
동향분석팀 경영환경 변화의 선제적 포착 및 Insight 제시
사업개발팀 회사의 지속가능한 성장 동력 발굴
교육팀 글로벌 수준의 코람코 인재 육성 및 개발

조사분석실 주요 성과

발간물

「한국의 주택」은 구조적 전환이 본격적으로 이루어지고 있는 한국 주택시장의 선진화 방안에 대하여 연구한 보고서입니다. 한국 주택시장의 특징과 정책의 전개 과정에 대한 시대별 고찰과 2008년 이후 뚜렷하게 나타난 주택시장의 구조변화와 주택정책의 실효성 저하 문제를 검토하고 향후 주택정책의 바람직한 방향을 제시한 보고서입니다.



발간물
(한국의 주택-수급균형시대 한국 주택정책의 방향) (2016. 8)

주요 보고서

부동산 시장 R&D
• 2016년 오피스 · 상업용 부동산 시장 전망 • 미래 주거트렌드의 변화 및 시사점 • 최근 오피스 거래시장의 동향 및 특징과 향후 전망 • 최근 주택경기 진단과 향후 전망
사업모델 R&D
• 주거용 부동산의 집합투자 가능성 검토 • 부동산 크라우드펀딩 제도 및 시장 동향 • 수익형 부동산 투자의 문제점과 개선방안 • 상업용 부동산 증권화 동향 및 사례 분석
해외시장 R&D
• 미국의 주택 • 간접투자기구의 해외진출 필요성과 과제 • 사회 인프라 시설 해외진출 동향 분석 • 해외 인프라 사업 진출 기본방향(안)

KORAMCO History

2001-2005

2001

- 코람코 설립(자본금 70억 원)
- 건설교통부 자산관리회사 인가(주코람코)

2002

- 자본금 증액 70억 원→85.5억 원
- 기업구조조정리츠 출시(코크렙 1호)

2005

- 리츠 운용자산 1조 원 돌파(1조 282억 원)
- 위탁관리리츠 출시(코크렙 7호)

2006-2008

2006

- 자본금 증액 85.5억 원→100억 원
- 금융위원회 부동산신탁업 인가 및 영업 개시
- 회사명 변경 (주코람코→주코람코자산신탁)
- 리츠 운용자산 2조 원 돌파(2조 4,031억 원)

2007

- 부동산개발업 등록
- 사회적책임실천위원회 설립

2008

- 주택건설사업자 등록

2009-2010

2009

- 정비사업전문관리업 등록
- 코람코-KAIST 한국형 그린스마트 빌딩 산학협력 체결

2010

- 리츠 운용자산 3조 돌파(3조 3,849억 원)
- 차입형태자산신탁 업무 개시
- 코람코자산운용 설립(자본금 100억 원)
- 자산운용사 1호 펀드 설정(퍼스텝 제1, 2호)

2011

- 코람코자산신탁 제44회 납세자의 날 모범 납세자상 수상

2012-2013

2012

- 코람코자산신탁 이우철 부회장 취임

2013

- 코람코자산신탁 정용선 사장 취임
- 개발전문위탁관리리츠 출시(코크렙 광고)
- 리츠 운용자산 4조 돌파(4조 8,810억 원)
- 코람코자산운용 특별자산집합투자기구 인가
- 부동산펀드 운용자산 1조 돌파 (1조 2,800억 원)

2014-2015

2014

- 회사발전협의회 이규성 협의회장 취임
- 코람코자산신탁 이우철 회장 취임
- 골든타워 LEED 인증 획득(코크렙 NPS 1호)
- 리츠 운용자산 5조 돌파(5조 3,604억 원)

2015

- 코람코자산신탁 제49회 납세자의 날 모범 납세자상 수상
- 임대주택 리츠 설립 (코크렙 하우징 1호, 동탄2 대우 코크렙)
- 신탁업계 최초 사업대행자 방식 주택재건축사업 진출(안양 호계동)
- 코람코자산운용 전문사모집합투자업 및 투자자문업 등록
- 코람코자산운용 해외 펀드 설정 (미국 2건, 이탈리아 1건)

2016

2016

- 제1회 한국부동산금융대상 베스트 부동산금융사 수상
- 서울시 추진 '역세권 2030 청년주택' 양해각서 체결
- 코람코자산운용 제1, 2호 블라인드 펀드 설정(100억, 400억 원 규모)
- 뉴스테이 연계형 정비사업 진출 (대구 내당, 내서)

체계적이며 진정성있는 다양한 활동을 통해
나눔과 상생의 기업문화를 만드는

사회적 책임 실천



2017년 예산
390 백만 원

사회적 책임을 실천하는 따뜻한 회사

2007년 이후 10년간
사회공헌 집행비용

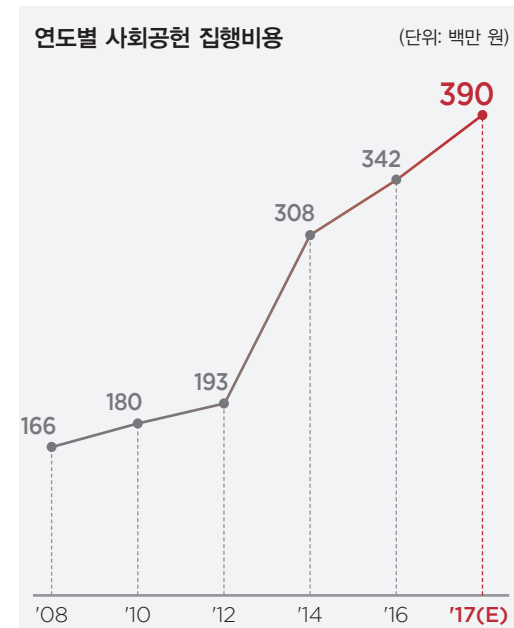
22억 원

코람코는 지속가능한 사회발전과 공동체의 더 나은 삶을 위한 사회적 책임을 다하기 위해 노력하고 있습니다. 기업은 함께하는 사회구성원들의 신뢰와 지지를 통하지 않고서는 지속성장 할 수 없다는 것을 잘 알기에, 기업시민으로서의 책임과 의무를 그 어떤 가치보다 소중히 여기며 사회공헌활동을 추진하고 있습니다.

코람코는, 2007년 1억 4천만 원 규모의 사회공헌비용 집행을 시작으로 매년 약 15%씩 증액해오며 지난 10년간 총 22억 원의 사회공헌비용을 집행하였으며, 2017년에는 3억 9천만 원의 사회공헌예산을 계획하고 있습니다.

특히 코람코는 임직원들의 자발적인 참여를 통해 지역 사회의 어두운 곳을 밝히고 있습니다. 사내 사회공헌 예산과 임직원이 매월 자발적으로 모금하는 급여 1%를 소외계층과 공동체를 위해 기부하는 것은 물론, 훼손된 자연의 복원과 낙후지역 시설 개보수, 그리고 한미 모범장병 초청행사 등 코람코만의 차별화된 공유 가치창출(CSV, Creating Shared Value)로 나눔경영을 실천하고 있습니다.

코람코는 앞으로도 지속적인 사회공헌 확장을 위해 지원 단체 및 시설에 대한 후원을 강화하고, 새로운 공헌 활동 발굴을 통해 소외된 공동체에 힘이 되도록 노력할 것입니다.



2016년 사회공헌 활동 Highlight

코람코자산신탁은 사회공헌활동을 5대 분야(인재 양성, 불우이웃돕기, 군위문행사, 환경보호, 임직원 노력봉사)로 나누어 각각의 세부활동을 진행하고 있습니다.



불우이웃돕기 성금

사회복지공동모금회, 어린이재단, 라파엘클리닉 등에 후원금을 기탁하고, 장애 아동 및 독거노인복지, 지역 영세민, 저소득 환자, 외국인 노동자 의료비 지원 사업 등 사회 곳곳의 소외된 이웃을 후원하고 있습니다.



인재 양성 및 학술연구 지원

미래 대한민국을 이끌어갈 인재를 육성하고 학술연구를 지원하는 활동입니다. 6개 대학교 저소득층 학생에 장학금 지급, 지방소재 초등학교 학습 기자재 지원 등의 사업을 진행하고 있습니다.



군위문행사

각 군에서 추천 받은 모범장병들을 대상으로, 국내 유적지 탐방, 한-미 병사간 우정의 이벤트 등을 진행하는 「한미 모범장병 초청 행사」는 한미 양국 병사가 함께 참여하는 국내 유일의 친교 행사로 코람코만의 차별화된 사회공헌 활동으로 자리 잡았습니다.



환경보호 활동

코람코는 훼손되는 환경을 보호하고, 후대에게 살기 좋은 환경을 물려주기 위해 환경 보호 활동에 적극 나서고 있으며, 환경 관련 연구 단체에 지속적인 연구비 지원을 이어오고 있습니다.



임직원 자원봉사활동

코람코가 후원하는 사회복지시설을 임직원들이 정기적으로 방문하여 노후시설 수리 및 청소 등의 자원봉사를 하고 있습니다.



한사랑영아원 방문봉사

2016년 코람코 임직원들은 한사랑영아원을 방문하여 소외된 아이들과의 소통을 통해 그들에게 희망과 용기를 선사하고 있습니다.

BUSINESS SECTION



사상 최고의 영업수익을 달성하며
마켓 리더의 자리를 굳건히 지킨

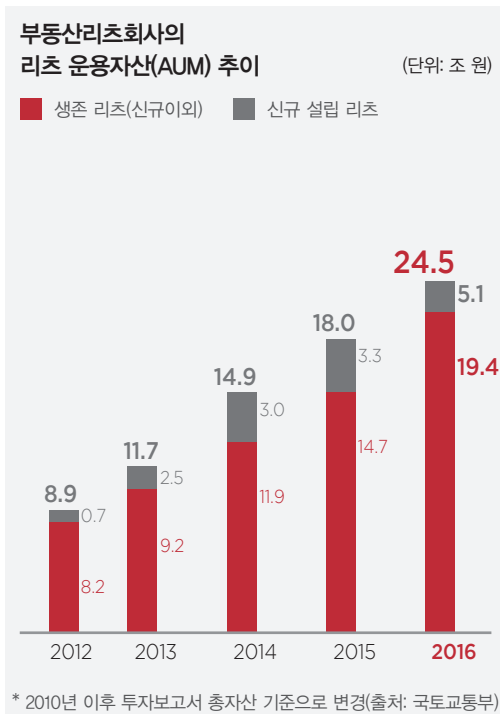
리츠부문

시장동향

2016년말 기준
국내 총 운용리츠
167개
운용자산
24.5조 원

꾸준하게 성장하는 리츠시장
국내에는 2016년말 기준 167개의 리츠(위탁관리 131, CR리츠 31, 자기관리 5)가 운용 중입니다. 총 운용 자산은 24.5조 원으로 전년말 대비 23.1% 증가했으며, 총 52개의 신규 리츠가 설립되었습니다. 이는 전년대 비 1.6배가 증가한 것으로 설립개수로는 역대 최대규모입니다. 특히 설립 리츠 중 정부의 임대주택 지원주택리츠가 75%를 차지하며, 리츠시장의 성장을 주도했습니다.

미국과 일본, 싱가포르 등 선진국에서는 공모리츠가 활성화 돼 있지만 국내는 기관투자자 위주의 사모리츠 투자가 주를 이루고 있습니다. 그러나 최근 리츠를 관할하는 국토교통부가 공모리츠 활성화를 위해 관련 규제를 완화하는 등 시장 친화적 움직임에 따라 개인 투자자들로부터 큰 호응을 얻으며 공모형 리츠 출시에도 탄력이 붙고 있습니다. 코람코자산신탁은 향후 적극적인 공모리츠 출시를 통해 개인투자자의 참여 기회를 넓혀나가겠습니다.



주요성과

리츠부문 운용자산(AUM) 약 6조 원, 시장점유율 24%
코람코자산신탁은 현재까지 33개의 리츠를 설립하였으며, 2016년 12월 현재 3개의 PFV를 포함하여 총 24개의 펀드를 운용 중입니다. 코람코자산신탁은 2016년 7개의 신규 리츠를 설립하였고, 전체 운용자산 기준 24%의 시장점유율로 업계 1위를 유지하고 있습니다. 코람코자산신탁은 설립 이후 부동의 1위 자리를 지키며 국내 리츠시장을 선도하고 있습니다.

코람코자산신탁의 뛰어난 성과는 시장의 변화에 선제적으로 대응하고 임대주택리츠 등 다양한 분야로 상품 포트폴리오를 확장한 결과입니다. 또한 경쟁사와 차별화된 전략과 전문성을 기반으로 물건 소싱과 투자 유치, 임대 및 매각에 이르는 전 과정을 체계적으로 운영하고 있습니다.

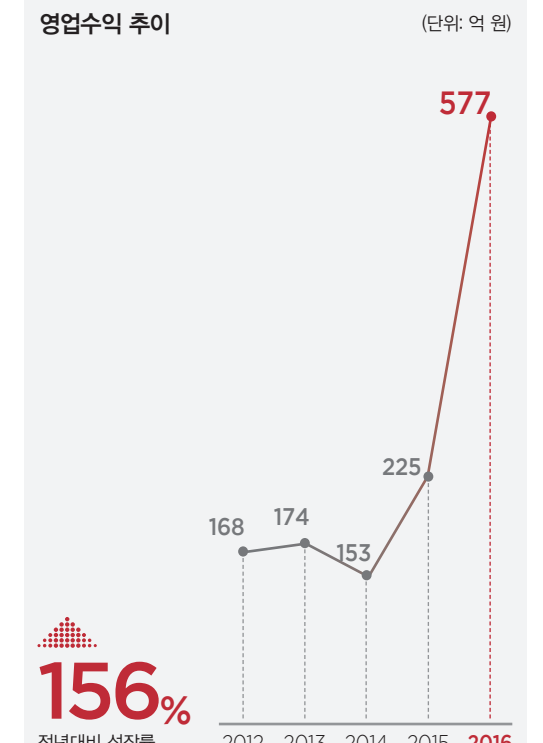
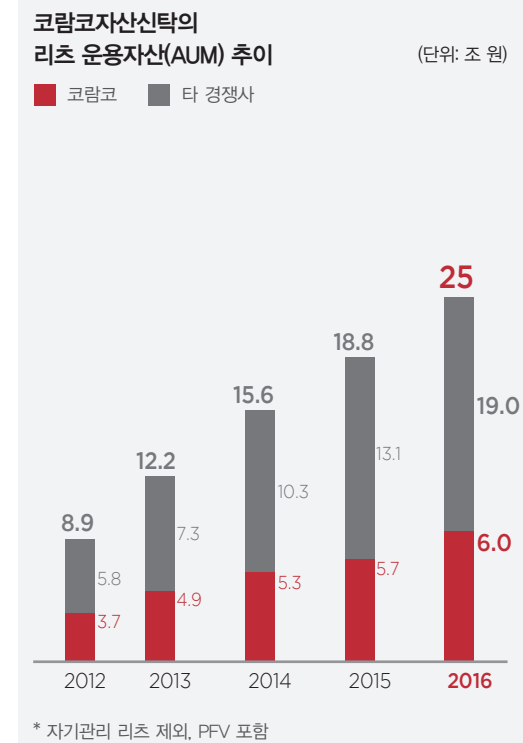
재무성과

매각차익 보수 410억 원을 포함한 577억 원의 영업수익 실현
리츠부문 영업수익은 전년대비 156% 증가한 577억 원을 기록하였습니다. 지난 2008년 최초로 500억 원 이상의 영업수익을 달성한 이후 9년 만에 최대 영업수익 기록을 갱신하였습니다. 단, 영업수익 증가는 4건의 자산 매각 및 청산에 따른 예외적인 매각차익 보수의 영향이 크며, 그와 함께 7건의 신규 리츠 설립과 안정적 운영에 기인합니다.

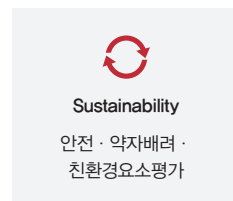
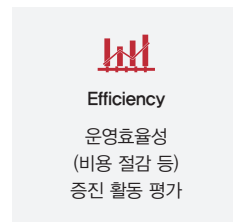
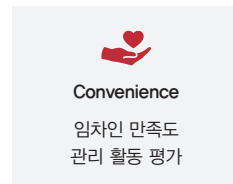
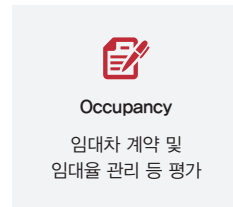
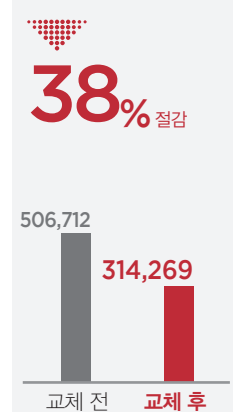
또한, 국내 대표 리츠 브랜드인 코크렙 시리즈를 꾸준히 설립하고 체계화된 자산관리를 통해 탁월한 운용성과를 보이며 업계 1위의 Market Leader로서 리츠시장의 성장 발전을 선도하고 있습니다.

리츠부문 영업수익
577억 원
전년대비 성장률
156%

코람코자산신탁
리츠 운용자산
시장점유율
24.1%



그린스마트빌딩지표

전력소비량 변화
(단위: KW/년)

운영 포트폴리오 추이

국내 신규 리츠 중 주택리츠 77% 차지

신규 설립 리츠 투자상품 중 주택부문이 전년에 이어 크게 증가(15년 65%→16년 77%)하였으며, 이는 정부의 임대주택 정책 지원으로 주택리츠에 쏠림 현상이 심화되었기 때문입니다. 2016년 신규 설립된 주거용 부동산리츠는 전년대비 17개 늘어난 44개로 총 신규 리츠의 77%를 차지한 반면, 오피스·리테일 부문의 신규 설립 비중은 13% 수준에 그쳤습니다.

주거용 부동산 및 가치부가형 리테일 상품

확대로 포트폴리오 다변화

코람코자산신탁은 주택, 오피스텔 등 주거용 부동산과 가치부가형 리테일 상품 확대 등 비(非) 오피스 상품의 비중을 꾸준히 확대하며 포트폴리오 다변화를 추진하고 있습니다.

2015년 2건의 임대주택리츠를 설립하여 주택리츠 시장에 진출한 이후 2016년 지에스코크렙뉴스테이 리츠(화성동탄2지구)를 설립하며 시장 확대에 힘쓰고 있습니다.

자산관리

그린스마트빌딩 지표

그린스마트빌딩 지표 평가를 통해 운영 자산의 우수 사례 발굴을 추진하고 있습니다. 우수사례를 타 운영 자산으로 수평 전개함으로써 코람코자산신탁이 운영하고 있는 자산의 가치상승을 도모하고 있습니다. 그린스마트빌딩 지표는 5개 항목(Inheritance, Occupancy, Convenience, Efficiency, Sustainability)으로 구성되며, 각 항목별 운영자산 평가를 진행하여 현 상태 파악 및 개선방향 설정에 활용하고 있습니다.

에너지 효율화 사업 시행

코람코자산신탁은 정부의 에너지 절감 정책에 부응하고자 에너지 효율이 높은 설비를 도입하여 에너지 사용량과 온실가스 배출량 저감을 위해 노력하고 있습니다.

하나금융투자빌딩 에너지 효율화 사례

조명교체 전 · 후



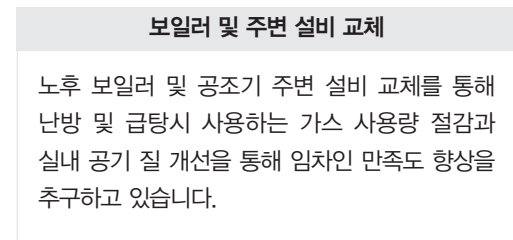
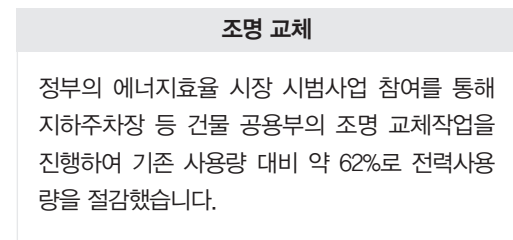
Value Add 상품 진출

블라인드펀드 설립을 통한 Value Add 상품 진출

코람코자산신탁은 급변하는 국내 부동산시장의 흐름에 신속하게 대응하여, 국민연금공단에서 추진하는 중소형 리테일 가치부가펀드 위탁운용사로 2015년 10월 선정되었습니다. 이후 2016년 3월 공동투자자로 한국교직원공제회를 유치하였으며, 7월에는 본건과 관련된 투자기본계약을 최종 체결하여 2016년 말까지 모리츠 및 자리츠1호와 자리츠2호 등을 설립하며 중소형 리테일 가치부가펀드 시장에서 선도적인 입지를 구축하였습니다.

코람코자산신탁은 별도 부서인 중소형 리테일펀드 투자운용실을 신설하였습니다. 중소형 리테일펀드 투자운용실은 저평가된 건물을 발굴하여 건물의 물리적 환경 개선(리모델링, 증개축, 용도변경 등), 기존 임차인 재편성, 해결 가능한 이슈(명도, 공실 등) 등 다양한 솔루션을 활용한 Value Add를 추구합니다.

에너지 효율화 사업



보일러 설비교체 전 · 후



2016년 추진 주요 프로젝트 현황



빌딩명
K스퀘어 신촌
설립규모
840억 원
연면적
3,209평, B3F~8F
소재지
서울 서대문구
창전동 72-14

(블라인드펀드-Value Add) 코람코가치부가형리테일자1호

코람코가치부가형리테일자1호는 핵심상권인 신촌역세권에 위치한 중소형 리테일빌딩으로 교통 접근성과 가시성이 탁월합니다. 코람코가치부가형리테일자1호의 연평균 배당수익률은 6.3%로 예상됩니다.



빌딩명
케이스퀘어 홍대
(구. 현대카드 · 현대캐피탈 홍대사옥)
설립유형
위탁관리부동산투자회사
설립규모
756억 원
(총 투자비 기준, 리모델링 관련 제비용 포함)
연면적
10,789.06㎡, B3/12F
소재지
서울시 마포구 양화로 161(동교동)

(신규 설립-Value Add) 코크렙케이스퀘어위탁관리부동산투자회사

홍대입구역 트리플역세권 대로변에 위치하여 뛰어난 교통접근성과 가시성을 보유하고 있습니다. 해당 물건은 상대적으로 효율성이 떨어지는 저층부 리모델링(오피스→리테일)을 통해 홍대상권의 랜드마크로 자리매김할 예정입니다.(2017. 8월 완료 예정) 또한 현대계열사(카드, 캐피탈, 커머셜)의 책임임대차 이후 리모델링이 완성되면 리테일 면적을 서남부 최대 쇼핑몰 타임스퀘어의 운영사인 경방이 임대차하여 공실 리스크를 최소화할 예정입니다. 또한 경방의 보통주 출자를 통해 투자자의 원금 리스크를 최소화할 계획입니다. 코크렙케이스퀘어의 연평균 계획 배당률은 종류주 6.5%, 보통주 6.0%입니다.



빌딩명
K스퀘어 중계
설립규모
517억 원
연면적
5,151평, B4F~8F
소재지
서울 노원구
중계동 364-19

(블라인드펀드-Value Add) 코람코가치부가형리테일자2호

코람코가치부가형리테일자2호는 입시학원 밀집상권인 중계동 은행 4거리 학원가에 위치하여 건물배치도가 효율적(학원 사용에 용이함)으로 구성되어 있으며 동일권역 내 최대규모의 랜드마크로 임대율은 99%입니다. 코람코가치부가형리테일자2호의 연평균 배당수익률은 7.2%로 예상됩니다.



빌딩명
센터포인트 광화문
설립유형
위탁관리부동산투자회사
설립규모
3,274억 원
연면적
38,946.5㎡, B7/20F
소재지
서울시 종로구
새문안로5길 31

(신규 설립) 코크렙제36호위탁관리부동산투자회사

Core CBD에 위치한 임대율 100%의 프리미엄 오피스입니다. 코람코자산신탁은 사전 임대 마케팅을 통하여 Anchor Tenant인 법무법인과의 임대차기간 연장 합의를 성사시켜 운영기간 동안 공실 리스크 해소와 안정적 배당이 가능하도록 하였습니다. 코크렙제36호의 연평균 계획 배당률은 1종 종류주 4.1%, 2종 종류주 6.5%, 보통주 13.8%입니다.

2016년 추진 주요 프로젝트 현황



단지명
동탄레이크자이 더테라스

설립유형
위탁관리부동산투자회사

설립규모
3,602억 원

연면적
98,465,88㎡,
B1/4F 27개동 483세대

소재지
경기도 화성시 동탄2지구
B15, B16BL

(신규 설립) 지에스코렘뉴스테이위탁관리 부동산투자회사

지에스코렘은 동탄호수공원 서측에 건설되는 테라스하우스로 기존의 임대주택의 이미지가 강한 뉴스테이의 수준을 높이는 동시에 중산층의 주거안정에 기여하는 리츠 투자상품입니다. 청약경쟁률 최고 252:1 달성, 100% 임대차계약체결을 완료하였으며, 1년 6개월의 건설기간을 거쳐 2018년 4월 준공 예정으로 준공 후 임대 기간 8년 후 청산 예정입니다. 우선주는 뉴스테이허브리츠1호, 보통주는 지에스건설(주), (주)코람코자산신탁이 출자하여 설립하였습니다.



빌딩명
STX남산타워

설립유형
기업구조조정
부동산투자회사

설립규모
2,185억 원

연면적
65,195,93㎡, B6/23F

소재지
서울시 중구 후암로 98

(청산 매각) 코크렘11호기업구조조정부동산투자회사

코크렘11호 STX남산타워는 서울역에 인접하여 양호한 입지 여건을 갖추고 있으며 사옥 및 임대 수익형으로 적합한 자산입니다. 코크렘11호 STX남산타워의 매각가는 2,990억 원(평당 15.2백만 원), 매각성과는 IRR 14.44%, 연평균 수익률 17.6%(매각차익 포함)를 달성하였습니다.



빌딩명
홉플러스 10개점
(가양점, 시흥점, 계산점,
일산점, 원천점, 안산고산점,
천안신방점, 장림점,
동촌점, 울산북구점)

설립유형
기업구조조정부동산
투자회사

설립규모
5,757억 원

연면적
475,288.47㎡



(재유동화) 코크렘NPS제2호기업구조조정부동산투자회사

본 사업은 2006년 홉플러스(당시 홈에버) 10개점을 유동화한 프로젝트로 2016년 말까지 누적 13.5%의 높은 배당수익률을 달성하였습니다. 또한 현 시점 매각보다는 만기연장이 각 이해관계자(투자자, 임차인, 당사)에 유리하다고 판단하여 만기연장을 추진하게 되었습니다. 이를 통해 투자자에게는 우량한 투자상품에 대한 지속적인 투자 기회를 제공하게 되었으며, 임차인에게는 안정적인 영업거점의 제공 및 다양한 점포전략 구상의 길을 열어주게 되었다는 점에서 중요한 의미를 갖습니다.



빌딩명
G, Square

설립유형
프로젝트금융투자회사
(PFV)

설립규모
5,320억 원

연면적
238,248.43㎡(상업시설,
업무시설 및 토지 포함)

소재지
경기도 안양시 동안구
시민대로 180

(청산 매각) 코크렘지스퀘어

상업시설(롯데백화점, 식품관,영화관)과 업무시설로 구성된 약 7.2만 평 규모의 경기 남부권 대표 랜드마크로써, 2012년 준공 이후 지속적인 관리를 통해 운용실적을 초과 달성해 왔습니다. 또한 당사는 PFV 입장에서 가장 안정적인 통합매각절차를 주관하여 2016년 성공적인 부동산 통합 매각을 완료하였습니다. 본 프로젝트는 당사가 오피스+리테일(책임임대차)로 이루어진 대형 복합시설의 개발단계부터 참여하고 운용, 매각까지 완료한 의미있는 첫번째 사례입니다.

코크렘 펀드의 목표수익 및 운용성과

2016년 12월 기준(단위: 억 원)

구분	투자대상	설립연도	설립규모	목표수익률*	운용현황	비고
코크렘 1호	한화빌딩, 대아빌딩, 대한빌딩	2002	2,336	10.06%	청산완료	연평균 배당률 43.5%, IRR 28.4% 달성
코크렘 2호	명동타워, 트리스타워	2002	1,116	10.39%	청산완료	연평균 배당률 12.1%, IRR 11.2% 달성
코크렘 3호	한화증권빌딩, 아이빌힐타운	2003	1,562	10.19%	청산완료	연평균 배당률 51.3%, IRR 31.1% 달성
코크렘 4호	YT타워, 플래티넘타워	2004	1,810	10.24%	청산완료	연평균 배당률 31.4%, IRR 23.0% 달성
코크렘 5호	데이콤빌딩	2005	1,063	8.71%	청산완료	연평균 배당률 42.5%, IRR 28.9% 달성
코크렘 6호(우선주)**	뉴코아아울렛 4개점 (아탑,일산,평촌,인천)	2005	2,734	9.05%	23기 운용 중	운영 중
코크렘 7호	DSME빌딩, 코오롱별관빌딩	2005	1,360	8.00%	청산완료	연평균 배당률 10.7%, IRR 10.6% 달성
코크렘 8호	G타워, 센트럴타워	2006	1,224	8.57%	청산완료	연평균 배당률 7.6%, IRR 7.6% 달성
코크렘 NPS 1호	시그마타워, 서울시티타워, 골든타워 등	2006	8,178	7.99%	21기 운용 중	운영 중(타워 매각, 2015.9.30)
코크렘 NPS 2호	홉플러스 10개점(가양,시흥,계산 등)	2007	5,757	13.65%	20기 운용 중	운영 중
코크렘 11호	STX남산타워	2007	2,185	13.82%	청산완료	연평균 배당률 17.6%, IRR 14.4% 달성
판공 SD-2 PFV	판공 H스퀘어 N동, S동	2007	3,400	10.63%	10기 운용 중	운영 중(2011년 3월 준공)
코크렘 아리프코리아 1호	Noon 스퀘어	2007	2,135	10.88%	청산완료	연평균 배당률 2.5%, IRR 2.2% 달성
코크렘 14호	타임스퀘어 A동, B동	2008	1,152	11.57%	자산매각	청산 중
코크렘 15호	티마크 그랜드호텔	2009	1,868	14.14%	청산완료	연평균 배당률 7.3%, IRR 7.2% 달성
코크렘 G 스퀘어 PFV	G스퀘어	2009	5,320	9.28%	자산매각	청산 중
코크렘 17호	NH농협캐피탈빌딩	2010	635	15.03%	청산완료	연평균 배당률 24.0%, IRR 17.8% 달성
코크렘 청진 18호	그랑서울타워1	2011	7,361	7.88%	10기 운용 중	운영 중(2013년 12월 준공)
코크렘 청진 19호	그랑서울타워2	2011	6,022	9.86%	10기 운용 중	
코크렘 벽은호텔 PFV(우선주)	서초 신라스테이	2012	832	5.68%	6기 운용 중	공사 중(2017년 4월 오픈 예정)
코크렘 광고	수원 영통구 이의동 상업시설	2013	4,276	9.22%	8기 운용 중	운영 중(2015년 8월 준공)
코크렘 양재(우선주)	강남 P타워	2013	2,711	7.87%	7기 운용 중	운영 중
코크렘 파인에비뉴(우선주)	파인에비뉴B동	2013	5,126	6.97%	7기 운용 중	
코크렘 더프라임(우선주)	원호 더프라임타워	2014	1,335	9.18%	6기 운용 중	운영 중
코크렘 서면(우선주)	부산 서면 D-City	2014	940	6.95%	6기 운용 중	
코크렘 하우징 1호(우선주)	아모르파티	2015	141	7.27%	4기 운용 중	공사 중(2018년 2월 준공 예정)
동탄2 대우 코크렘(우선주)	동탄 2지구 공동주택	2015	3,749	5.00%	2기 운용 중	
코크렘 30호(우선주)	하나금융투자빌딩	2015	4,337	7.30%	2기 운용 중	운영 중
코크렘 31호(우선주)	에이플러스에셋타워	2016	2,241	6.28%	2기 운용 중	운영 중
코크렘 케이스퀘어(우선주)	현대카드 현대캐피탈 홍대사옥	2016	756	7.90%	4기 운용 중	운영 중
지에스코렘뉴스테이(우선주)	동탄 2지구레이크자이 더테라스	2016	3,602	5.00%	1기 운용 중	공사 중(2018년 4월 준공 예정)
코람코가치부가형리테일제1호(모)	코람코가치부가형리테일 제1호(자), 제2호(자)	2016	512	10.00%	1기 운용 중	블라인드펀드/운영 중
코람코가치부가형리테일제2호(자)	K스퀘어 신촌	2016	839	10.53%	2기 운용 중	블라인드펀드/운영 중
코크렘 36호(제1종/제2종우선주)	센터포인트 광화문빌딩	2016	3,274	4.82%/8.30%	1기 운용 중	운영 중
코람코가치부가형리테일제2호(자)	K스퀘어 중계	2016	517	10.23%	1기 운용 중	블라인드펀드/운영 중
합계			92,436			

*목표수익률은 Equity IRR 수치로, 코크렘G스퀘어의 경우 Project IRR 수치임.

**우선주 수익률은 제1종종류주식 기준임. 단, 코크렘6호의 경우 제2종종류주식 기준임.



비즈니스 포트폴리오를 확장하며
안정적인 성장의 플랫폼을 구축한

신탁부문

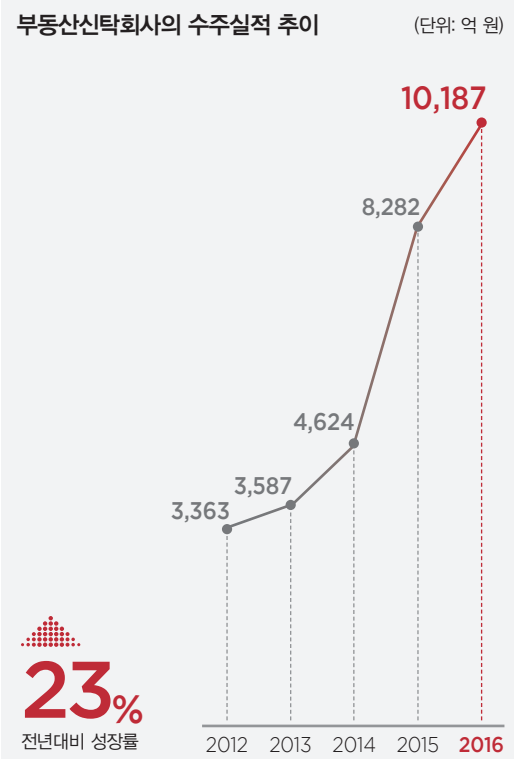
부동산신탁사
수주실적
1조 187억 원
전년대비 성장률
23%

시장동향

부동산신탁회사 수주액 1조 돌파
대내외적 불확실성에 의해 부동산시장 침체 전망에도 불구하고, 2016년 부동산신탁시장 규모는 역대 최고치인 1조 187억 원을 기록했습니다. 전통적 상품인 비차입형신탁에 비해, 상대적으로 보수가 높은 차입형토지신탁사업 수주 집중이 신탁시장 성장의 주 요인입니다.

또한 지난해 법 개정을 통해 재개발, 재건축 사업에 신탁사 참여가 활발해 진 것도 신탁시장 성장의 한 원인입니다.

하지만 차입형토지신탁은 주택 미분양에 따른 유동성 리스크가 발생할 수 있으므로 향후 코람코자산신탁 등과 같이 리스크 관리능력과 자금력이 확보된 대형사 위주로 시장이 재편될 것으로 전망됩니다.



주요성과

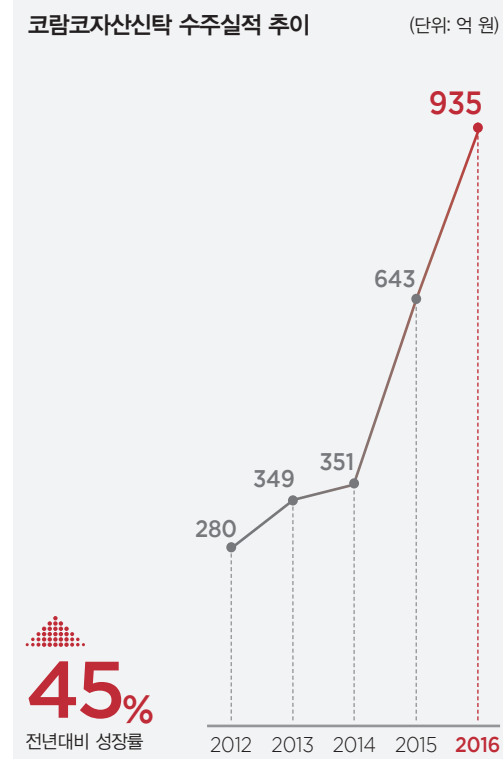
935억 원의 신규 계약고 수주 통한 지속적 성장
코람코자산신탁은 지난 2006년 부동산신탁업에 진출한 후발주자임에도 불구하고 경쟁사와 차별화된 신상품 출시 및 신사업 구도 제시를 통해 업계 상위권 신탁사로 성장하였습니다.

2016년 코람코자산신탁은 935억 원의 신규 계약고를 수주하여 9.2%의 시장점유율을 기록하며 업계 3위에 랭크되었습니다. 이는 코람코자산신탁의 철저한 사업 분석과 법무·기술 업무 강화를 통한 리스크 관리가 반영된 결과입니다. 코람코자산신탁은 매년 최대 신규 수주액을 갱신해왔으며 앞으로도 꾸준히 성장하기 위해 최선을 다할 것입니다.

신탁사 최초 주택재건축사업 진출 및 안정적인 사업 진행
코람코자산신탁은 체계적인 법무·기술·영업역량 및 자본력을 바탕으로 재건축조합을 대신하여 재건축사업의 개발·관리·운영업무를 전문적으로 수행하고 있습니다. 특히, 도시정비 전담조직인 도시정비사업본부 및 산하 2개의 정비사업팀을 갖추었으며, 2015년 12월 신탁사 최초로 사업대행자 방식 주택재건축사업인 안양 호계 주택재건축사업을 수주하였습니다.

호계동 사업장은 2016년 말 현재 조합원 분양 및 일반 분양 계약이 성황리에 이루어졌으며, 공사도 순조롭게 진행되어 오는 2019년 봄 준공될 예정입니다. 한편 코람코자산신탁은 정비사업에 있어서 사업대행자 방식의 참여 뿐만 아니라 단독시행 방식으로도 수주를 확대하여 정비사업 최고의 파트너로 자리매김할 예정입니다.

신규계약고
935억 원
시장점유율
9.2%



사업개요
안양 호계동
주택재건축사업
규모
주택 230가구 규모
소재지
안양시 동안구 호계동
891-6번지 일원

최근 6년 영업수익
연평균 성장률

30%
신택부문 영업수익
440억 원

매출액 대비
토지신탁 상품 비중

87.3%

재무성과 및 위험관리

전년대비 영업수익 18.3% 성장

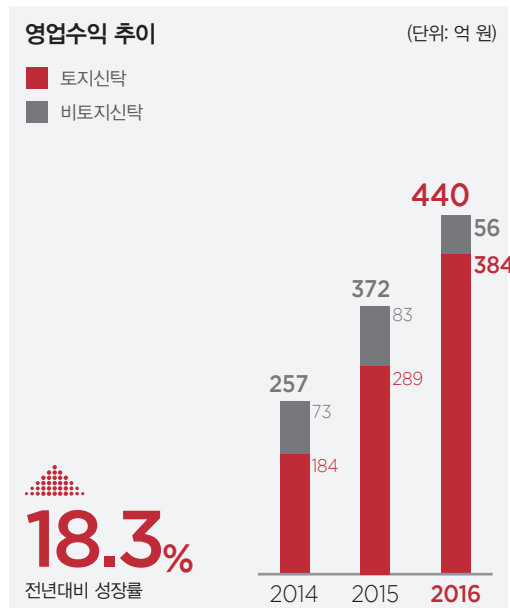
2016년 신탁부문의 영업수익은 전년대비 18.3% 증가한 440억 원입니다. 특히, 토지신탁 상품을 통해 87.3%의 매출을 달성하는 등 2011년 이후 연평균 30.1%에 달하는 영업수익 성장률을 기록하며 꾸준히 성장하고 있습니다.

차별화된 수주 및 관리 시스템

코람코자산신탁은 차별화된 수주 및 관리 시스템을 통해 2008년 토지신탁 첫 수주이후 단 한 건의 부실 사업장도 발생하지 않았습니다. 또한 진행중인 주요 소송에 효과적인 대응을 위해 사내 변호사(2명) 및 국내 유수 법무법인과외의 공조를 통해 법률 리스크를 관리하고 있습니다.

2008년 이후 토지신탁 사업장 현황

구분	개수	비율
준공 후 신탁 해지 사업장	69	42%
준공 전 신탁 해지 사업장	4	2%
준공 완료 사업장	23	14%
공사 진행중 사업장	57	35%
공사 착공전 사업장	11	7%
합계	164	100%

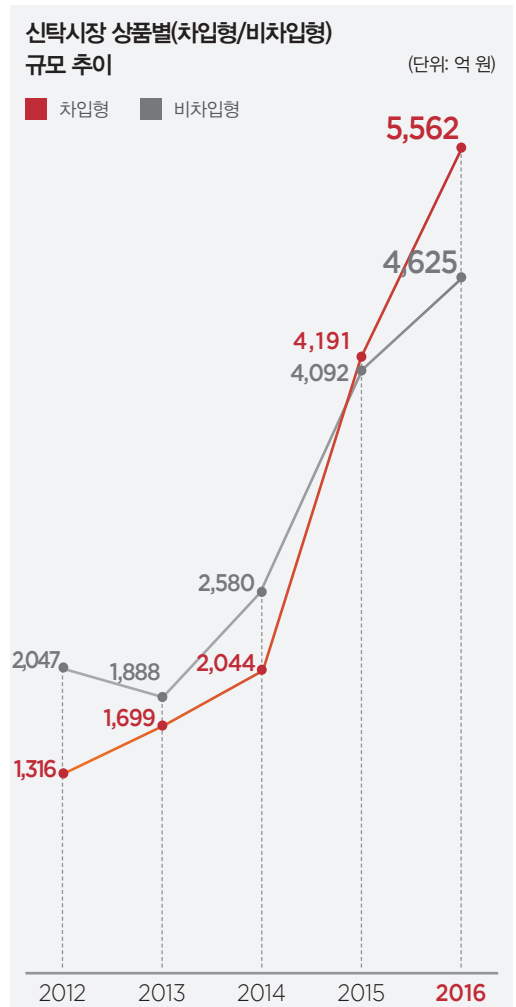


수주 포트폴리오

차입형토지신탁 사업 확대

2011년 이후 신탁업계 차입형토지신탁의 연평균 성장률은 약 30%로 비차입형신탁 성장률 14%의 약 2.1배에 달하고 있습니다. 특히, 2016년에는 차입형토지신탁 비중이 55%로 비차입형신탁의 비중을 넘어서면서 신탁시장의 성장을 주도하였습니다.

차입형토지신탁 상품은 신탁회사가 자기자본을 투입하여 개발사업을 진행하는 방식으로, 신탁회사에서 지는 위험부담이 크지만 신탁보수가 비차입형신탁에 비해 매우 높다는 특징이 있습니다. 코람코자산신탁은 차별화된 리스크 관리를 통해 차입형토지신탁에서의 위험 부담을 최소화하고 최근 6년간 연평균 41%에 달하는 수주성장률을 실현하였습니다.



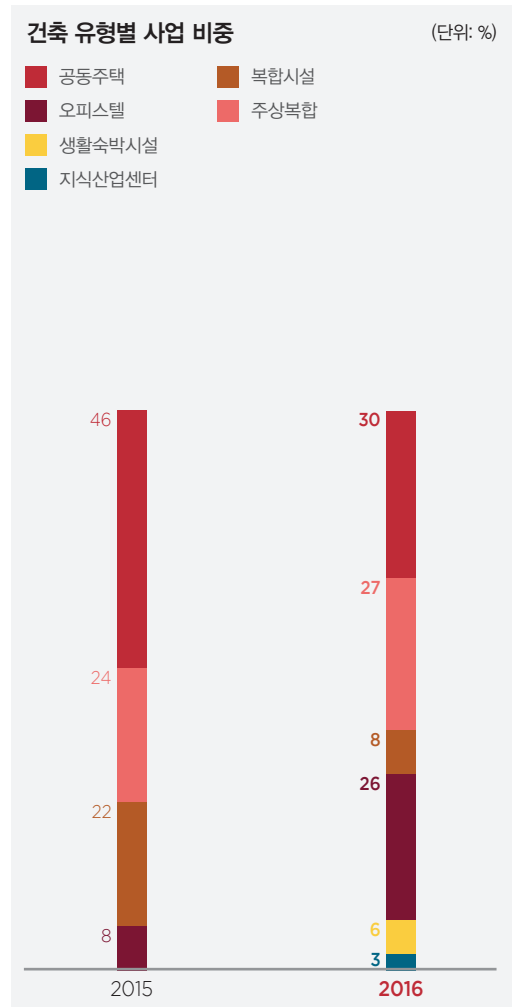
수주 포트폴리오: 2016년 차입형토지신탁 수주 현황

수주 유형 다각화(도시재생, 임대사업 등)

코람코자산신탁은 지속적 인구감소 및 1인 가구 증가세에 따른 주택시장 변화양상에 맞춰 신규 아파트 분양 일반도를 탈피하여 콤팩트시티 및 임대주택사업 등으로 사업을 다각화할 예정입니다.

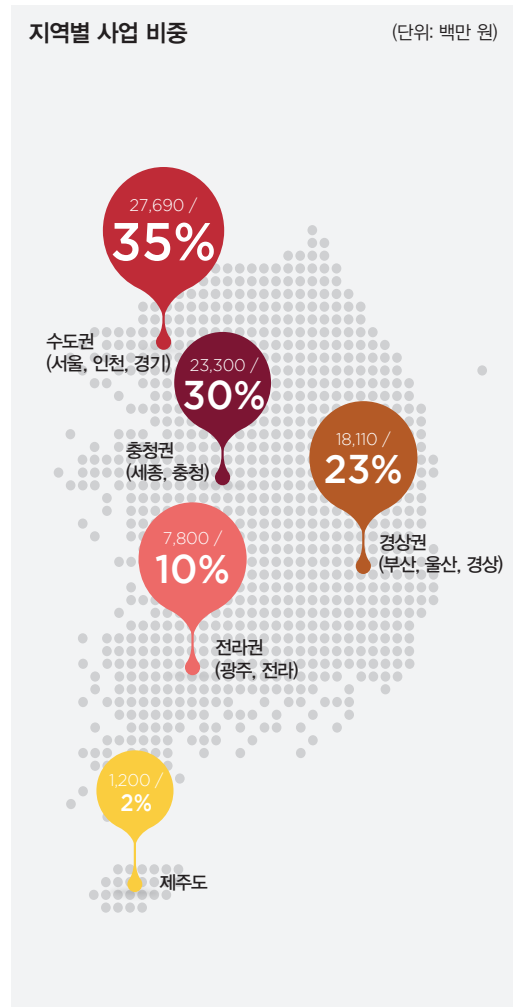
코람코자산신탁이 2016년 수주한 차입형토지신탁 사업장유형은 공동주택 30%, 복합시설 27%, 오피스텔 및 도시형생활주택 26%, 주상복합 8%, 생활숙박 시설 6%, 지식산업센터 3%로 다양화되어 있습니다.

이는 철저한 사업성 분석 및 분양성 조사를 통해 특정 상품에 치중하지 않고, 실수요자와 투자자들의 니즈 충족을 위해 노력한 결과입니다. 향후에도 코람코자산신탁은 사업관계자 뿐만 아니라 수분양자 및 고객의 수익 극대화에 기여할 수 있도록 노력하겠습니다.



사업 지역 다각화(건축 지역별)

코람코자산신탁은 주택보급률이 낮은 지역, 임차수요 및 개발 호재가 풍부한 지역, 산업단지 주변 및 벤처 기업이 많은 지역 등 각 지역 상황에 최적화된 상품을 수주하고 있습니다. 이를 바탕으로 서울에서 제주도까지 아우르는 전국 요충지에서 사업을 진행중입니다.



2016년 수주 주요 프로젝트 현황



사업개요
서울 마포구 성산동
오피스텔 신축사업
사업유형
분양형(차입형)토지신탁
건축규모
B5~15F(1개동), 오피스텔
및 근린생활시설
소재지
서울특별시 마포구
성산동 593-3 일원
시공사
동우개발(주)

서울 마포구 성산동 동우자인채스토리(오피스텔)

서울 마포구 성산동 유통상업지구 내 오피스텔 및 근린생활시설 1개동을 신축 분양하는 사업입니다. 지하철 6호선 마포구청역이 150m 거리에 있어 지하철 이용이 편리하며, 반경 4km 내 홍익대, 연세대 등 5개 대학교 및 상암 DMC가 위치하여 임차수요가 풍부합니다.



사업개요
수원 광교신도시 노인복지
주택 신축사업
사업유형
분양형(차입형)토지신탁
건축규모
B2~15F(6개동),
노인복지주택,
근린생활시설
소재지
경기도 수원시 영통구
원천동 556 일원
시공사
두산중공업(주)

수원 광교신도시 두산위브(노인복지주택)

수원 광교신도시 준주거지역 내 노인복지주택 6개동 및 근린생활시설을 신축 분양하는 사업입니다. 광역행정 및 첨단산업시설 유치를 통한 자족형 행정복합도시로 조성중인 광교신도시에 위치하여 미래 가치가 기대됩니다.



사업개요
화성 동탄2지구
지식산업센터 신축사업
사업유형
분양형(차입형)토지신탁
건축규모
B1~10F(1개동),
지식산업센터 및 지원시설
소재지
경기도 화성시 동탄2택지
개발지구 산업3-1 B/L
시공사
은성산업(주)

화성 동탄신도시 동탄비스타워(지식산업센터)

동탄테크노밸리 내 위치한 공업지역에 지식산업센터 1개동을 신축 분양하는 사업입니다. 기흥동탄C(경부고속도로), 용인서울간고속도로, 봉담동탄고속도로와 인접하여 교통 및 물류환경이 우수하며, 전 층의 층고가 6m에 이르고, 5톤 화물차의 전층 진입이 가능한 특화설계로 제조업 기반 중소기업에게 최적화된 지식산업센터입니다.



사업개요
세종 1-5생활권 상업·
업무시설 신축사업
사업유형
분양형(차입형)토지신탁
건축규모
B6~11F(1개동),
상업시설 및 업무시설
소재지
세종특별자치시
어진동 510 일원
시공사
(주)휴가건설

세종 1-5생활권 M브릿지 상업·업무시설

세종 1-5생활권 중심상업지역 내 상업시설 및 업무시설 1개동을 신축 분양 및 운영하는 사업입니다. 행정중심복합도시 내 정부청사 앞에 위치하여 배후지역 내 인구밀도 및 유동인구의 집객력이 높아 상권이 활성화 될 것으로 기대됩니다. 또한, 세계 최고 수준의 건축가인 토메인의 건축설계 및 특화설계를 통해 세종시의 랜드마크로 자리매김 할 것입니다.



사업개요
태안 남문리 아파트
신축사업
사업유형
분양형(차입형)토지신탁
건축규모
B1~20F(8개동),
공동주택 및 근린생활시설
소재지
충청남도 태안군 태안읍
남문리 594-4 일원
시공사
(주)SG신성건설

태안 남문리 미소지움(아파트)

태안 남문리 제2종 일반주거지역 내 공동주택 8개동 및 근린생활시설을 신축 분양하는 사업입니다. 서해안고속도로를 통한 수도권 접근성이 양호하며, 대전-당진고속도로를 통한 행정복합도시 및 대전광역시, 서산테크노밸리로의 진출이 용이합니다. 또한, 관공서, 마트, 시장, 교육기반시설 등을 이용하기에 편리하여 노후주택에 거주중인 주민들의 수요가 많을 것으로 예상됩니다.



사업개요
경주 외동
도시형생활주택 신축사업
사업유형
분양형(차입형)토지신탁
건축규모
B1~15F(4개동), 도시형
생활주택 및 부대시설
소재지
경상북도 경주시 외동읍
입실리 1294 일원
시공사
(주)SG신성건설

경주 외동 미소지움시티(도시형생활주택)

경주 외동 제2종 일반주거지역 내 도시형생활주택 4개동 및 부대시설을 신축 분양하는 사업입니다. 반경 7km 이내에 현대중공업, 현대자동차 등 대기업 및 협력업체가 위치한 산업단지가 인접해 있어 근로자들의 실수요 및 임대수요가 풍부합니다. 향후 경주시 국도대체우회도로 및 울산-포항 복선전철 등이 건설될 예정으로 미래가치가 기대됩니다.



사업개요
광주 하남동 오피스텔·
상업시설 신축사업
사업유형
분양형(차입형)토지신탁
건축규모
B1~7F(1개동),
오피스텔·상업시설·
영화관
소재지
광주광역시 광산구
하남동 832 일원
시공사
동우개발(주)

광주 하남동 테라스56(오피스텔·상업시설)

광주 하남동 준주거지역, 1종 지구단위계획구역 내 오피스텔 및 상업시설 1개동을 신축 분양하는 사업입니다. 다수의 산업단지 및 농공단지를 배후로 지속적인 인구유입이 진행중인 하남동에 위치해 있고 특히, 아파트 8층 높이의 옥상에 들어설 주거형 테라스 오피스텔은 주거패적성 뿐만 아니라 상업시설 및 옥상정원 등을 이용하기에 매우 편리할 것입니다. 상가 또한 본 사업장 측면에 위치한 홈플러스와의 연결 통로를 통해 활발한 인구유입이 기대됩니다.



사업개요
광주 운암동
주상복합 신축사업
사업유형
분양형(차입형)토지신탁
건축규모
B3~24/25F(3개동),
공동주택 및 근린생활시설
소재지
광주광역시 북구
운암동 66-1 일원
시공사
남양건설(주)

광주 운암동 남양휴튼(주상복합)

광주 운암동 근린상업지역 내 주상복합(공동주택 및 근린생활시설) 3개동을 신축 분양하는 사업입니다. 아파트 밀집지역에 위치하여 주민센터, 대형마트, 초·중·고교 등 우수한 생활인프라가 확보되어 있습니다. 특히, 지상 1~2층이 상가로 계획되어 입주주민들의 생활 편의를 극대화했습니다. 또한, 북문대로변에 위치하여 대중교통 및 자가용로의 시내 이동 및 서광주IC를 통한 광역 교통 이용도 편리합니다.

2016년 수주 주요 프로젝트 현황



사업개요
청주 오창
생활숙박시설 신축사업

사업유형
분양형(차입형)토지신탁

건축규모
B5~20F(1개동), 생활숙박
시설 및 근린생활시설

소재지
충청북도 청주시 청원구
오창읍 양청리 821-1 일원

시공사
새천년종합건설(주)



사업개요
제주 이호동 공동주택
신축사업(1단지, 2단지)

사업유형
분양형(차입형)토지신탁

건축규모
B1~9F(2개동), 공동주택 및
부대복리시설

소재지
제주특별자치도 제주시
이호동 1043 일원

시공사
성지건설개발(주)

청주 오창 엘파크(생활숙박시설)

청주 오창 중심상업지역 내 생활숙박시설 및 근린생활시설 1개동을 신축 분양하는 사업입니다. 인근 산업단지 내 입주기업 근로자의 임차수요가 풍부하며, 중부고속도로 진입이 용이하고 KTX 오송역 및 청주국제공항과 인접하여 타 지역으로의 이동이 편리합니다. 특히 주변에 녹지공간이 풍부하여 조망 및 주거 쾌적성이 우수하고 인근에 청주북부터미널이 신설 예정으로 미래가치가 기대됩니다.

제주 이호동 이호휴캐슬(1단지), 성지휴캐슬(2단지)(아파트)

제주 이호동 제2종 일반주거지역 내 공동주택 2개의 단지(각 1개동)및 부대복리시설을 신축 분양하는 사업입니다. 주거 선호도가 매우 높은 노형동 생활권에 속하며 초·중·고등학교 및 종합병원, 대형마트 등 생활편의시설이 인접한 곳에 위치해 있습니다. 또한 일주서로 및 노형로에 근접하여 서귀포시 및 시외 외곽지역, 제주국제공항으로의 접근성이 양호하여 실수요자들의 기대를 충족시켜줄 것으로 예상됩니다.

분양형토지신탁 주요 사업 추진(종료) 현황

구분	연도	소재지	건축유형	건축규모	추진현황*
택지개발지구내 쾌적한 아파트	2012	광양시 마동	아파트	B1/16F(5개동)	종료
주거 선호도 높은 지역의 도시형생활주택	2012	울산 남구 신정동	도시형생활주택	B4/19F	종료
최고 주거지역내 전문상가	2012	부산 해운대구 우동	근생/판매시설	B5/20F	종료
울산시 주상복합	2013	울산시 신정동	주상복합	B4/20F(2개동)	종료
통영 주거지내 주상복합	2013	경남 통영시 무전동	주상복합	B2/12F	종료
청주 중심권역내 도시형생활주택/오피스텔	2013	청주시 흥덕구 봉명동	도시형생활주택/오피스텔	B2/20F	종료
대규모 주거단지내 판매시설	2013	대구시 북구 칠성동	판매시설	B2/6F	종료
조선소 배후의 거제시내 오피스텔	2013	경남 거제시 고현동	오피스텔	B1/15F	종료
동탄신도시 내 타운하우스	2013	경기 화성시 반송동	타운하우스	4F(39개동)	종료
영덕 택지개발지구내 아파트	2013	경북 영덕군 영덕읍 우곡리	공동주택	B1/18F(6개동)	종료
범어사거리 초역세권 도시형생활주택/오피스텔	2013	대구시 수성구 범어동	도시형생활주택/오피스텔	B6/36F	추진중
장산역 초역세권 오피스텔	2013	부산시 해운대구 좌동	오피스텔	B6/23F	종료
정부청사 인접 도시형생활주택	2013	세종시 1-4생활권 C4-2BL, C2-2BL	도시형생활주택	B4/8F(2개동)	종료

구분	연도	소재지	건축유형	건축규모	추진현황*
교육환경이 우수한 아파트	2014	전북 남원시 월락동	공동주택	B1/15F(6개동)	종료
대구테크노폴리스 중심상권 근생시설	2014	대구테크노폴리스 CC-1BL	근생시설	B2/9F	종료
바다 조망이 가능한 오피스텔	2014	경남 거제시 능포동	오피스텔	B3/10F	종료
초역세권 근생 및 위락시설	2014	부산시 사상구 괘법동	복합시설	B2/15F	추진중
구청앞 도시형생활주택/오피스텔	2014	경기 용인시 처인구 김량장동	도시형생활주택/오피스텔	B4/14F	종료
청주 중심부 도시형생활주택	2014	충북 청주시 흥덕구 복대동	도시형생활주택	B2/22F	종료
울산 태화강변 주상복합	2014	울산 남구 신정동	주상복합	B5/29F	추진중
홍성 남정리 대우아파트	2014	충남 홍성 남정리	공동주택	B1/15F(8개동)	종료
대림e편한세상 보령	2015	충북 보령시 동대동	공동주택	B2/20F(9개동)	추진중
구미 도량 미소지움 1단지, 2단지	2015	구미 도량동	연립주택	B1/6F(530세대)	종료
부산 정관신도시 조은플러스	2015	부산 정관면 매학리	복합상가	B5/13F	추진중
부산 전포동 동양팰리스	2015	부산 진구 전포동	주상복합	B1/25F	종료
김해 캐슬 아리스타 공	2015	경남 김해시 동상동	주상복합	B3/20F	추진중
광주 전남혁신도시 복합상가	2015	전남 나주시 빛가람동	복합상가	6F	종료
사천 피닉스 센트럴마크	2015	경남 사천시 동금동	공동주택	B4/20F	추진중
인천 논현 라온파미에	2015	인천 남동구 논현동	공동주택	B1/4F(18개동)	추진중
경주 외동 미소지움	2015	경북 경주시 외동읍	공동주택	B2/15F	추진중
이천 더웰아이	2015	경기 이천시 부발읍	오피스텔	B4/20F	추진중
안산 단원구 태인오피스텔	2016	경기 안산시 단원구 신길동	오피스텔	B4~9F	종료
울산 신정동 리버테라스	2016	울산 남구 신정동	오피스텔	B1~18F	추진중
세종시 1-5생활권 M브릿지	2016	세종시 어진동	상업·업무시설	B6~11F	추진중
울산 반구동 센트럴파크오시오	2016	울산 중구 반구동	주상복합	B3~14F	추진중
안산 원시동 태인드림시티	2016	경기 안산시 원시동	오피스텔	B4~20F	추진중
제주 이호동 이호휴캐슬(1단지), 성지휴캐슬(2단지)	2016	제주 이호동	공동주택	B1~9F(2개동)	추진중
울산 방어동 미소지움	2016	울산 동구 방어동	주상복합	B4~29F	추진중
부천 정우제이클래스 중동	2016	경기 부천시 원미구 중동	오피스텔	B6~19F	추진중
포항 대잠동 메이퀸스퀘어	2016	경북 포항 남구 대잠동	오피스텔	B1~7F	추진중
광주 운암동 남양휴튼	2016	광주 북구 운암동	주상복합	B3~24/25F(3개동)	추진중
청주 오창 엘파크	2016	충북 청주시 오창읍 양청리	생활숙박시설	B5~20F	추진중
포항 죽도동 마에스트로	2016	경북 포항 북구 죽도동	오피스텔	B6~22F	추진중
서울 마포 성산동 동우자인체스토리	2016	서울 마포구 성산동	오피스텔	B5~15F	추진중
진해 남문지구 하우스디	2016	창원 진해구 남문지구	공동주택	B2~25F(4개동)	추진중
파주 운정지구 엠버418	2016	경기 파주시 와동동	오피스텔	B1~26F	추진중
인천 남구 용현동 인하아리스타	2016	인천 남구 용현동	오피스텔	B1~14F	추진중
아산 법곡동 성우더파크2차	2016	충남 아산시 법곡동	공동주택	B2~20F	추진중
광주 하남동 테라스56	2016	광주 광산구 하남동	오피스텔/상업시설	B1~7F	추진중
화성 동탄신도시 동탄비즈타워	2016	경기 화성시 동탄면	지식산업센터	B1~10F	추진중
부산 정관면 매학리 조은클래스	2016	부산 정관면 매학리	상업·업무시설	B5~15F	추진중
세종시 2-4생활권 트리플렉스	2016	세종시 나성동	상업·업무시설	B3~8F	추진중
수원 광교신도시 두산위브	2016	경기 수원 광교신도시	노인복지주택	B2~15F(6개동)	추진중
김해 내동 테라스파크	2016	경남 김해시 내동	생활숙박시설	B2~14F	추진중
경주 외동 미소지움시티	2016	경북 경주 외동읍 입실리	도시형생활주택	B1~15F(4개동)	추진중
김제 옥산동 하우스디	2016	전북 김제시 옥산동	공동주택	B1~20F	추진중
태안 남문리 미소지움	2016	충남 태안군 태안읍 남문리	공동주택	B1~20F(8개동)	추진중
안양 호계동 대성유니드	2016	경기 안양시 호계동	공동주택(주택재건축)	B2~26F(3개동)	추진중

* 추진현황은 공사기간 기준



해외 사업 교두보를 확보하며
5년 연속 흑자 기조를 이어간

자산운용

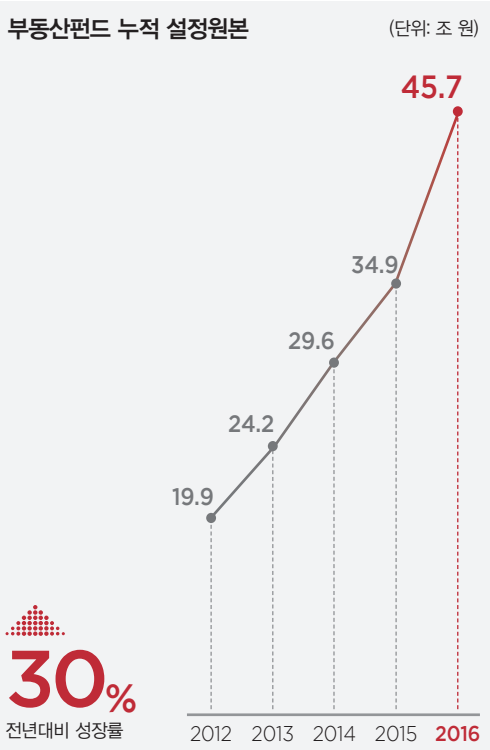
부동산자산운용 시장 동향

2016년 누적 설정원본
45.7 조 원

2011년 이후 연평균
22% 성장

부동산펀드 지속 성장 중
글로벌 경기 침체에도 불구하고 대체투자에 대한 투자수요는 지속적으로 증가하고 있습니다. 대표적 대체 투자상품인 부동산펀드의 성장세도 지속되는 가운데 부동산펀드의 누적 설정원본이 2011년 16조 3,700억 원에서 2016년 45조 6,910억 원으로 증가하는 등 연평균 22%에 달하는 높은 성장률을 기록하고 있습니다.

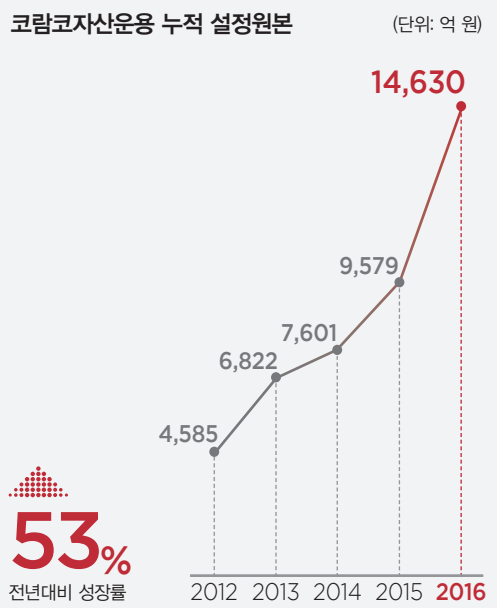
해외 투자 비중 확대
국내 뿐 아니라 해외 실물펀드에 대한 투자도 지속적으로 증가하여 해외 부동산펀드와 국내 부동산펀드 비중이 근접한 수준에 이르렀습니다. 지난 5년간 해외 투자 비중이 지속적으로 상승함과 동시에 진출 국가 및 상품도 다양해짐에 따라 2016년 국내 자산운용사 등이 설정한 해외 부동산펀드 설정액이 전체 설정액의 45.7% 수준에 육박하고 있습니다. 코람코자산운용은 2016년 3건의 해외 부동산펀드를 설정하여 실물, 대출채권, 재간접 등 총 6건의 해외 부동산펀드를 운용하고 있으며 변화하는 시장환경에 적극 대응하고 해외시장에 대한 당사의 역량을 확대하고 있습니다.



주요성과 및 재무성과

해외·국내 신규 설정펀드 성과
코람코자산운용은 2016년은 국내 부동산펀드 14건, 해외 부동산펀드 3건의 신규 설정을 통해 전년대비 132% 증가한 9,568억 원을 신규 설정하며 5개년 연속 흑자 기조를 이어가고 있습니다.

운용자산의 증가
코람코자산운용의 누적 설정원본은 전년대비 53% 증가한 1조 4,630억 원, 운용자산은 45% 증가한 2조 3,163억 원을 기록하였습니다.



2016년 신규 설정 금액
9,568 억 원

전년대비 성장률
132%

펀드 설정 추이

운용자산 규모 2조 3,163억 원
2016년 코람코자산운용은 운용자산 5,365억 원 규모의 국내 부동산펀드 14건과 4,203억 원 규모의 해외 부동산펀드 3건을 신규 설정하였습니다. 2016년 12월 말 현재 42건의 펀드가 운용 중이며, 운용자산 규모는 총 2조 3,163억 원으로 증가하였습니다.

코람코자산운용 펀드 설정 추이 (단위: 억 원)		
	신규/기존펀드 운용자산 증감액	누적 운용 자산
2012년 말	3,513	7,215
2013년 말	5,585	12,800
2014년 말	1,943	14,743
2015년 말	1,244	15,987
2016년 말	7,176	23,163

해외펀드 3건 설정
코람코자산운용은 2015년 이후 지속적으로 해외진출에 노력하여 3건의 펀드를 4,203억 원 규모(AUM기준)로 설정하였습니다. 특히 오스트리아 비엔나 소재 오피스 빌딩을 매입/운영하는 해외 실물 부동산펀드를 설정하며 해외시장에서 당사의 역할을 확대하였습니다. 코람코자산운용은 2017년에도 해외 프로젝트를 적극 발굴하고 운영하여 글로벌 자산운용사로 나아가고자 합니다.

개발도상국 인프라 및 신재생에너지 등 SOC사업 참여
코람코자산운용은 국내 기관투자자의 요구(Needs)에 부응할 수 있도록 선진국 부동산투자를 지속적으로 확대하는 한편, 급격한 경제성장에 따른 각종 기반시설의 수요가 증가하는 신흥국의 에너지, 수자원 등 인프라 시장을 개척해 나가겠습니다. 이를 위해 지역(Region) 및 사업(Project) 전문가 등을 확보하고 국내외 투자기관 및 정책금융기관 등과의 협업을 통해 사업 경쟁력을 확보하겠습니다.

해외펀드 설정금액
4,203 억 원

총 운용자산 규모
2.3 조 원

블라인드펀드 확대 전략

코람코자산운용은 안정적 펀드운영을 통한 신뢰를 바탕으로 사전 자금조달 후 투자대상을 발굴하는 블라인드펀드 설립을 확대하겠습니다.

블라인드펀드는 신속한 자금 집행으로 투자기회 선점에 유리하고 급변하는 시장상황에 능동적이고 유연하게 대응할 수 있는 선진국형 펀드 유형입니다.

코람코자산운용은 최근 저성장 기조의 국내 경제환경을 고려하여 투자대상을 재무구조 개선을 위한 기업 부동산 뿐 아니라 PEF가 인수한 부동산자산까지도 포함하였으며, 투자전략도 Core+, Value-Add로 구성하여 적극적인 수익 창출을 추진할 계획입니다.

블라인드펀드 프로세스 체계화

코람코자산운용은 성공적인 블라인드펀드 운용을 위해 운영 프로세스를 체계화하고 차별화된 Deal Pipeline 관리 계획을 수립하였습니다. 효과적인 투자자 커뮤니케이션을 위해 Investor Service를 전담하는 '투자자서비스본부'를 신설하고 리스크관리위원회를 통해 철저한 사업성 평가와 투자자산 모니터링을 수행하고 있습니다.

또한 코람코자산운용의 최대 강점인 외부 비즈니스 파트너십 강화는 물론 코람코자산신탁의 리츠, 신탁부문과의 협업을 통해 투자의 안정성과 수익성 극대화할 수 있는 Deal을 지속적으로 발굴할 계획입니다.

2016년 블라인드펀드 설립



투자유형
부동산투자신탁
(전문사모형, 블라인드펀드)
설정일
2016년 2월 29일
투자대상
코크렘케이스퀘어리츠
(현대카드/현대캐피탈
홍대사옥) 종류주 및
코람코전문투자형37호
(강릉/울산 홈플러스)
펀드 수익증권
운용자산 100억 원

수익형부동산 1호

본 사업은 국내 최초로 개인투자자를 대상으로 하는 100억 원 규모의 부동산 블라인드펀드입니다. 본 펀드는 22인의 수익자로 구성된 사모펀드로 2016년 7월에 투자집행이 완료되었으며, 연평균 6%의 배당수익률을 기대하고 있습니다.



투자유형
부동산투자신탁
(전문사모형, 블라인드펀드)
설정일
2016년 10월 6일
투자대상
코람코전문투자형42호
(여의도 신송센터 빌딩)
펀드 수익증권 및
코람코전문투자형47호
(교보생명 성동사옥)
펀드 수익증권
운용자산 400억 원

수익형부동산 2호

본 사업은 2016년 2월에 설정된 제1호 블라인드펀드에 이어 기관투자자 대상으로 자금을 모집한 블라인드펀드입니다. 총 8인의 기관투자자로 구성된 펀드로 2016년 10월에 투자집행이 완료되었으며, 연평균 6%의 배당수익률을 기대하고 있습니다.

2016년 해외 펀드설정



투자유형
부동산투자신탁
(전문사모형, 대출채권)
설정일
2016년 1월 28일
투자지역
미국, 하와이
투자대상
하와이 Four Seasons
호텔 담보 대출채권
운용자산 323억 원

US Debt 제2호

미국 하와이 빅아일랜드 내 유일한 AAA 5 Diamonds & Forbes 5Star인 Four Seasons 호텔을 담보로 발행된 대출채권에 투자하는 펀드로서 연평균 6.72%의 배당수익률이 예상되는 안정성이 우수한 해외 투자기회를 제공하는 펀드입니다.



투자유형
부동산투자신탁
(전문사모형, 임대형)
설정일
2016년 5월 4일
투자지역
오스트리아, 비엔나
투자대상
오스트리아 IZD Tower
및 부속건물
운용자산 3,650억 원*

Europe Core 제1호

오스트리아 비엔나 소재 IZD Tower 및 부속건물을 매입/운영하는 해외 실물 부동산펀드입니다. CBRE Global Investors와의 자산관리 계약을 통해 현지 투자대상 부동산을 관리하고 있습니다. 비엔나는 많은 수의 UN 산하 국제기구가 밀집한 도시로 IZD Tower는 프리미어 오피스 권역인 Donau City 구역의 핵심 지구에 위치해있습니다. 2007년부터 2013년까지 임대율 100%를 기록하는 등 지속적으로 높은 임대율을 보였습니다. 설정 당시 임대율은 95%이며, 잔존 임대차 기간은 10년으로 안정적인 배당수익 실현이 가능할 것으로 기대하고 있습니다.

*최초 설정 시 운용자산 (총투자금액(매매가+부대비용 등)) 기준임

2016년 국내 펀드설정



투자유형
부동산투자신탁
(전문사모형, 임대형)
설정일
2016년 7월 8일
투자대상
홈플러스 울산 동구점/
강릉점
용도
일반상업시설
규모
지하3층~지상9층 /
지하6층~지상8층
연면적
58,996㎡ / 53,151㎡
운용자산 567억 원*

전문투자형 37호

본 사업은 울산/경남 및 강원 지역 내 우량 홈플러스 2개점을 매입하여 운영하는 펀드입니다. 본건이 투자하는 대상은 매출이 우수한 핵심영업점이고 10년 이상의 장기 임대차계약으로 펀드 운용기간 동안 안정적인 배당수익이 가능할 것으로 예상됩니다. 또한 본 상품은 부동산 간접투자시장에서 투자자들에게 선호도가 높은 상품 중 하나이며 체계적인 임대운용 및 자산관리를 통해 매각 시 위험을 최소화하고 매각차익을 확보할 계획입니다.

*최초 설정 시 운용자산 (총투자금액(매매가+부대비용 등)) 기준임



투자유형
부동산투자신탁
(전문사모형, 임대형)
설정일
2016년 12월 2일
투자대상
TCC 동양타워
용도
업무시설
규모
지하5층~지상19층
연면적 29,102㎡
운용자산 900억 원*

전문투자형 40호

본 사업은 영등포구 당산동 소재 TCC 동양타워를 매입하여 운영하는 펀드입니다. 본건 투자대상 물건은 최근 3년간 평균 공실률이 약 2%대로 안정적인 임대수준을 유지하고 있으며, 매도인과 Sale & Lease back 계약을 통해 펀드 운용기간 동안 책임임대차계약을 체결하여 안정적인 공실관리와 배당이 가능하도록 구조화하였습니다.

*최초 설정 시 운용자산 (총투자금액(매매가+부대비용 등)) 기준임

2016년 국내 펀드설정



투자유형
부동산투자신탁
(전문사모형, 임대형)
설정일
2016년 10월 7일
투자대상
여의도 신송센터 빌딩
용도
업무시설
규모
지하7층~지상20층
연면적 33,820㎡
운용자산 749억 원*

전문투자형 42호

본 사업은 여의도 센터 빌딩을 매입하여 운영하는 펀드입니다. 본건 투자대상 물건은 YBD 핵심업무권역에 소재하는 A급 오피스 자산으로 우량 임차인들이 다수 임차하고 있어 안정적인 현금흐름이 예상되며 연평균 6.6%의 배당수익률을 기대하고 있습니다.

*최초 설정 시 운용자산 (총투자금액(매매가+부대비용 등)) 기준임



투자유형
부동산투자신탁
(전문사모형, 개발형)
설정일
2016년 10월 28일
투자대상
인천도화지구
물류센터 개발사업
용도
창고시설
규모
지하1층~지상10층
연면적 42,344㎡
운용자산 600억 원*

전문투자형 41호

본 사업은 인천광역시 도화지구 내 물류센터를 개발하여 운영하는 개발형 펀드입니다. 개발 후 GS리테일에서 본 물류창고의 약 57%를 장기간 사용할 예정으로 펀드 운용기간 동안 안정적인 배당수익이 가능하며 연평균 8.9%로 배당수익률을 기대하고 있습니다. 본건의 개발원가는 최근 거래된 물류창고와 비교하여 충분히 원가 경쟁력을 갖추고 있으며 안정적인 EXIT가 가능할 것으로 예상됩니다.

*부동산 개발사업 건으로 준공 시점에 총 투자금액(토지비+건설공사비) 등 기준



투자유형
부동산투자신탁
(전문사모형, 임대형)
설정일
2016년 10월 13일
투자대상
교보생명 성동사옥
용도
업무시설
규모
지하3층~지상9층
연면적 16,194㎡
운용자산 635억 원*

전문투자형 47호

본 사업은 서울시 성동구 소재 교보생명 사옥을 매입하여 운영하는 펀드입니다. 본건 투자대상 부동산은 서울 동부 교통의 중심지인 왕십리 역세권에 인접한 중형 오피스 자산으로 입지가 우수합니다. 또한 우량임차인인 교보생명의 장기임차로 안정적인 수익창출 예상되며 연평균 7.9%의 배당수익률을 기대하고 있습니다.

*최초 설정 시 운용자산 (총투자금액(매매가+부대비용 등)) 기준임



투자유형
부동산투자신탁
(전문사모형, PF대출형)
설정일
2016년 12월 21일
투자대상
여의도 파크원 개발사업
용도
업무시설, 일반상업시설
규모
오피스2개동,
리테일1개동, 호텔1개동
연면적 629,356㎡
운용자산 300억 원*

전문투자형 51호

본 사업은 여의도 파크원 개발사업에 대한 PF대출 펀드입니다. 본건 개발사업지는 여의도 IFC, LG 트윈타워와 인접한 여의도 중심부에 위치하고 있습니다. 시공사를 통한 신용보강 및 임차인 사전확보를 통해 안정적인 사업구조가 구성되었으며 펀드 만기 시 원리금 수취가 원활한 것으로 예상됩니다.

*(최종) Capital call 약정금액 300억 원 기준

펀드 설정 현황

펀드명	설정연도	투자대상	유형	운용자산(억 원)	연면적(㎡)	위치	목표 수익률*
퍼스텝 제1호	2010	영종자이아파트	임대형	797	224,747	인천	-
퍼스텝 제2호	2010	영종자이아파트	임대형	531	224,747	인천	-
퍼스텝 제3호	2010	서초아트자이아파트	임대형	청산	68,978	서울	-
퍼스텝 제4호	2011	신라빌딩	임대형	421	21,707	인천	8.72%
퍼스텝 제5호	2011	평택모래부두 개발사업 PF 대출	PF 대출형	1	-	평택	8.90%
퍼스텝 제6호	2011	부산 양정타임스퀘어	임대형	179	9,984	부산	10.23%
퍼스텝 제7호	2012	홈플러스 사당점	임대형	1,509	44,594	서울	6.77%
퍼스텝 제8호	2012	송도 센트럴파크1상업시설	임대형	548	22,612	인천	10.18%
퍼스텝 제9호	2012	현대그림빌딩	임대형	2,557	52,469	서울	6.84%
퍼스텝 제10호	2012	서부티엔디개발예정호텔	개발형	청산	59,246	서울	-
퍼스텝 제11호	2013	익산 베어리버골프리조트 개발사업 PF대출	PF 대출형	청산	-	익산	9.50%
퍼스텝 제12호	2012	동양관광호텔	임대형	청산	4,457	제주	8.00%
퍼스텝 제13호	2013	이토타워	임대형	651	17,649	인천	9.17%
퍼스텝 제14호	2013	호텔인터볼고엑스코	임대형	741	54,875	대구	4.93%
퍼스텝 제16호	2013	SE타워/글라스타워 공유 지분	임대형	2,621	41,439/20,656	서울	6.47%
퍼스텝 제18호	2014	아산버스터미널 복합상업시설	임대형	922	52,728	아산	6.74%
퍼스텝특자 제2호	2014	사업수익권	특별자산	청산	-	-	-
퍼스텝 제20호	2014	바우하우스 장안점	임대형	879	12,328	서울	10.37%
퍼스텝 제22호	2014	초동 파르나스호텔 개발사업 PF대출	PF 대출형	346	-	서울	7.50%
퍼스텝 제23,24호	2014	양주 옥정지구 주택개발리츠	리츠주식매입형	130	-	양주	6.00%
퍼스텝 제25호	2015	시흥 배곧신도시 롯데마트 개발사업	개발형	877	34,290	시흥	7.80%
퍼스텝 제26호	2015	인천 부평빌딩	임대형	130	4,953	인천	6.53%
퍼스텝 제31, 32호	2015	양주 옥정지구 2차 주택개발리츠	리츠주식매입형	196	-	양주	5.50%
전문투자형 33호	2015	돈의문 게이트타워 개발사업 PF대출	PF 대출형	300	-	서울	9.50%
공모주 제1호	2015	공모주 펀드	혼합자산	29	-	-	-
전문투자형 34호	2016	광고 노인복지주택 PF대출	PF 대출형	22	75,347	수원	7.00%
전문투자형 35호	2016	CGV 창원더시티	임대형	136	7,443	창원	7.34%
전문투자형 37호	2016	홈플러스 울산 동구점/강릉점	임대형	583	58,996/53,151	울산/강릉	7.18%
전문투자형 38호	2016	코크렙제31호 리츠 보통주	리츠주식매입형	287	-	서울	5.60%
전문투자형 40호	2016	TCC 동양타워	임대형	921	29,102	서울	"7.40%(1층) 10.00%(2층) 6.29%(3층)"
전문투자형 41호	2016	인천도화물류센터 개발사업	개발형	600	42,344	인천	8.96%
전문투자형 42호	2016	여의도 신송센터 빌딩	임대형	757	33,820	서울	6.50%
전문투자형 46호	2016	삼성생명 상계/광명 사옥	임대형	425	5,559/8,197	서울	7.91%
전문투자형 47호	2016	교보생명 성동사옥	임대형	696	16,194	서울/광명	8.10%
전문투자형 48호	2016	종로 아벤트리 호텔 대출채권	대출채권	61	-	서울	5.00%
전문투자형 50호	2016	김포 고촌 물류 리츠 보통주	리츠주식매입형	190	-	김포	6.68%
전문투자형 51호	2016	여의도 파크원 PF 대출	PF 대출형	300	629,356	서울	6.26%
수익형부동산1호	2016	코크렙케이스퀘어리츠 등	블라인드펀드	105	-	국내	5.00%
수익형부동산2호	2016	코람코전문투자형 42호, 47호	블라인드펀드	400	-	국내	5.00%
US Value 제1호	2015	CBRE Strategic Partners U.S.	해외(재간접)	666	-	미국	11.00%
Italy Debt 제1호	2015	이태리 Sicily 소재 아울렛 CMBS	해외(대출채권)	499	-	이태리	5.20%
US Debt 제1호	2015	PCCP Credit VI, L.P	해외(재간접)	1,400	-	미국	10.00%
US Debt 제2호	2016	하와이 포시즌즈 호텔 담보 대출채권	해외(대출채권)	323	-	미국	6.70%
Europe Core 제1호	2016	오스트리아 IZD 타워	해외(임대형)	3,650	64,486	오스트리아	6.50%
NPL 제1호	2016	CIREP IV Overseas Feeder, Ltd	해외(재간접)	230	-	미국/유럽	14.00%

*목표수익률(국내펀드: 매각차익 제외, 해외펀드: 환헤지 후)



연결기준 재무성과 Overview
코람코자산신탁 연결재무제표
코람코자산신탁 재무성과 Overview
코람코자산신탁 별도재무제표
코람코자산운용 재무성과 Overview
코람코자산운용 재무제표

FINANCIAL PERFORMANCE

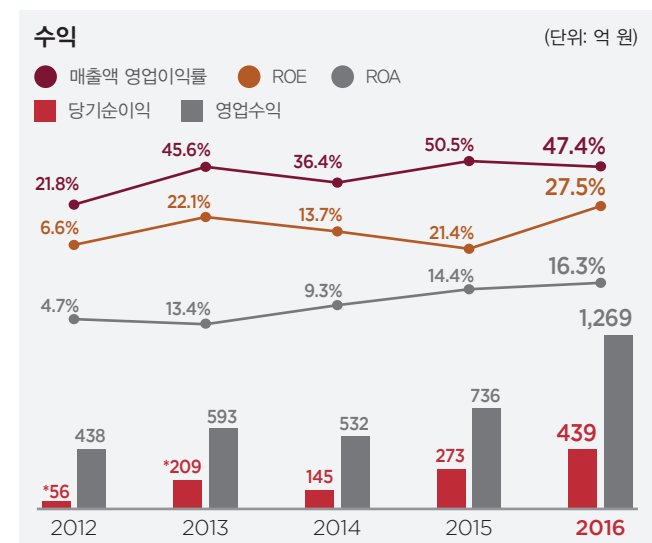
코람코자산신탁은 창의적 상품개발을 통해
장기적이며 거시적인 성과를 지향합니다.

코람코자산신탁은 순간의 이익이 아닌 고객과 함께 성장할 수 있는 장기적이며 거시적인 성과를 지향합니다.
대한민국 최상위 부동산금융회사로 도약한 코람코자산신탁은, 글로벌 시장에서 세계 유수의 자산운용사와堂堂히 경쟁하는
영속하는 세계 일류의 종합금융회사로 다시 한 번 도약합니다.

연결기준 재무성과 Overview

성장성

2016년 코람코자산신탁은 매출, 자기자본 및 총자산이 모두 성장하였습니다. 코람코자산신탁은 부동산신탁 시장성장 및 자산매각 등을 통해 2016년 연결기준 영업수익이 전년대비 72.4% 신장한 1,269억 원을 달성하였습니다. 총자산은 큰 폭의 당기순이익 증가와 신탁계정대 증가 등으로 전년대비 42.7% 증가한 3,176억 원이며 자기자본은 전년대비 28.6% 증가한 1,797억 원을 기록하였습니다.



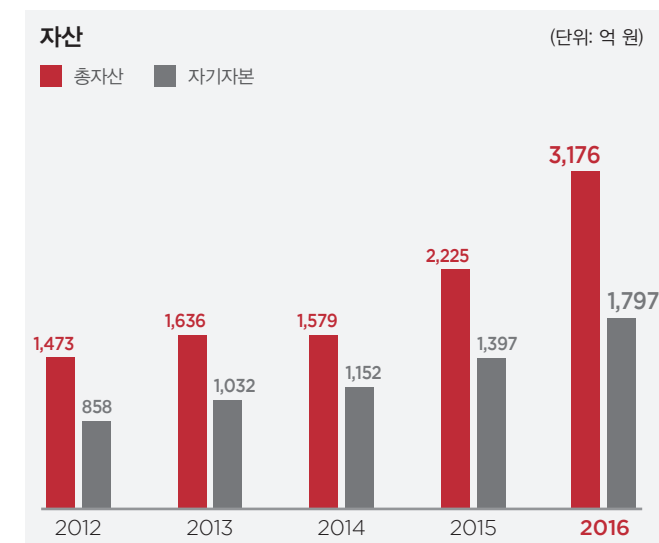
* 소송으로 인해 2012년 대손상각비 86억 원 적용,
2013년 승소로 대손상각비 환입 86억 원

안정성(재무건전성)

금융감독기관은 금융회사의 재무건전성 유지를 위해 금융업권별 관리 지표를 선정하고 이를 준수할 것을 요구하고 있습니다. 관리 지표에 따르면 신탁회사는 150% 이상의 영업용 순자본비율(NCR: Net Capital Ratio)을 유지해야 하고, 자산운용사는 자기자본이 최소영업자본액을 상회하여야 합니다. 2016년 코람코자산신탁의 NCR은 457.7%로 금융감독원 관리 기준인 150%를 크게 상회하고 있으며, 코람코자산운용의 자기자본은 135.9억 원으로 최소영업자본액 59.4억 원 초과하고 있어 재무건전성을 유지하고 있습니다. 또한 내부관리기준을 통해 유동비율과 부채비율을 안정적으로 관리하고 있으며, 향후에도 체계적인 리스크 관리를 통해 재무건전성을 강화해 나갈 것입니다.

수익성

코람코자산신탁은 2016년 전년대비 60.9% 증가한 439억 원의 당기순이익을 기록하였습니다. 성과급 지급 등으로 매출액 영업이익률이 3.1% 하락하였지만 ROE 6.1%, ROA 1.9% 상승하였습니다.



안정성 지표 (단위: %)

		2014	2015	2016
코람코 자산신탁	NCR	588.3	584.1	457.7
	부채비율	35.2	58.8	76.8
코람코 자산운용	최소영업자본액	—	58.0	59.4
	NCR	561.5	—	—
	부채비율	17.6	11.0	13.0

코람코자산신탁
연결재무상태표

제17기: 2016년 12월 31일 현재
제16기: 2015년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업 (단위: 원)

과목	제17(당)기 말	제16(전)기 말
자산		
I.현금및예치금	21,781,117,425	49,945,544,248
II.단기매매금융자산	46,763,700	169,990,900
III.매도가능금융자산	79,372,390,197	57,510,495,065
IV.대출채권	167,565,399,375	85,406,942,534
V.유형자산	3,036,101,252	1,835,724,354
VI.무형자산	5,413,311,659	6,879,965,393
VII.이연법인세자산	669,085,970	722,279,144
VIII.기타자산	39,684,478,430	20,015,027,143
자산총계	317,568,648,008	222,485,968,781
부채		
I.차입부채	67,000,000,000	45,000,000,000
II.당기법인세부채	10,958,144,610	7,501,176,414
III.기타부채	59,932,099,579	30,326,110,547
부채총계	137,890,244,189	82,827,286,961
자본		
I.자본금	10,498,935,000	10,000,000,000
II.자본잉여금	555,239,200	555,239,200
III.자본조정	(102,096,000)	(102,096,000)
IV.기타포괄손익누계액	236,912,520	1,138,376,563
V.이익잉여금	168,489,413,099	128,067,162,057
지배주주지분	168,489,413,099	128,067,162,057
비지배주주지분	—	—
자본총계	179,678,403,819	139,658,681,820
부채와자본총계	317,568,648,008	222,485,968,781

코람코자산신탁
연결포괄손익계산서

제17기: 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지
제16기: 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업 (단위: 원)

과목	제17(당)기	제16(전)기
I.영업수익	126,876,118,597	73,563,623,765
1.수수료수익	110,395,955,368	64,086,160,370
자산관리수익	66,366,371,191	26,845,879,886
신탁수익	41,842,672,327	35,918,137,855
대리업무보수	2,186,911,850	1,322,142,629
2.금융수익	16,451,956,289	9,471,352,284
이자수익	8,905,610,285	6,228,265,122
배당금수익	6,418,782,330	2,903,804,554
금융자산관련수익	1,127,563,674	339,282,608
3.기타영업수익	28,206,940	6,111,111
기타자산대손충당금환입	28,206,940	6,111,111
II.영업비용	66,797,825,995	36,386,851,867
1.금융비용	2,003,460,692	1,517,168,352
이자비용	1,961,744,962	1,444,306,712
금융자산관련비용	41,715,730	72,861,640
2.대손상각비	4,252,544,283	3,565,706,316
3.판매비와관리비	60,130,689,935	31,099,157,682
4.기타영업비용	411,131,085	204,819,517
기타대손상각비	411,131,085	180,206,097
계약해지손실	—	24,613,420
III.영업이익	60,078,292,602	37,176,771,898
IV.영업외수익	45,957,343	213,574,915
V.영업외비용	846,925,493	574,958,519
VI.법인세비용차감전순이익	59,277,324,452	36,815,388,294
VII.법인세비용	15,362,517,910	9,501,387,565
VIII.연결당기순이익	43,914,806,542	27,314,000,729
1.지배주주지분순이익	43,914,806,542	27,314,000,729
2.비지배주주지분순이익	—	—
IX.연결기타포괄손익	(901,464,043)	97,179,000
1.후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 있는 항목	(901,464,043)	97,179,000
매도가능금융자산평가손익 (법인세효과 당기 254,259,088원 전기 -27,409,462원)	(901,464,043)	97,179,000
X.연결총포괄이익	43,013,342,499	27,411,179,729
1.지배주주지분총포괄이익	43,013,342,499	27,411,179,729
2.비지배주주지분총포괄이익	—	—
XI.주당순이익		
기본주당이익	20,956	13,034

코람코자산신탁
연결현금흐름표

제17기: 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지
제16기: 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업 (단위: 원)

과목	제17(당)기	제16(전)기
I.영업활동으로 인한 현금흐름	(24,101,335,184)	15,724,852,025
1.법인세차감전순이익	59,277,324,452	36,815,388,294
2.비현금항목조정	(7,928,194,931)	(2,707,359,382)
이자비용	1,961,744,962	1,444,306,712
이자수익	(8,905,610,285)	(6,228,265,122)
배당금수익	(6,418,782,330)	(2,903,804,554)
유형자산감가상각비	815,922,902	656,901,949
무형자산상각비	207,713,497	195,038,038
대손상각비	4,252,544,283	3,565,706,316
기타자산대손상각비	411,131,085	180,206,097
기타자산대손충당금환입	(28,206,940)	(6,111,111)
단기매매금융자산평가손실	28,283,200	39,949,100
매도가능금융자산처분손익	(836,825,258)	—
무형자산손상차손	—	347,874,393
무형자산처분이익	(44,513,594)	—
무형자산처분손실	74,873,980	—
유형자산처분손실	553,529,567	838,800
3.영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(74,558,669,892)	(21,442,935,937)
당기손익인식금융자산	94,944,000	533,388,629
신탁계정대	(86,325,163,124)	(31,293,104,371)
미수금	(13,595,117,826)	(6,693,001,011)
선급금	(3,770,621,140)	(66,711,880)
선급비용	28,160,193	(34,361,588)
미지급금	17,515,630	(54,040,741)
미지급비용	23,161,733,297	201,730,123
선수금	6,455,285,863	14,617,556,683
제세예수금	(625,406,785)	1,345,608,219

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업 (단위: 원)

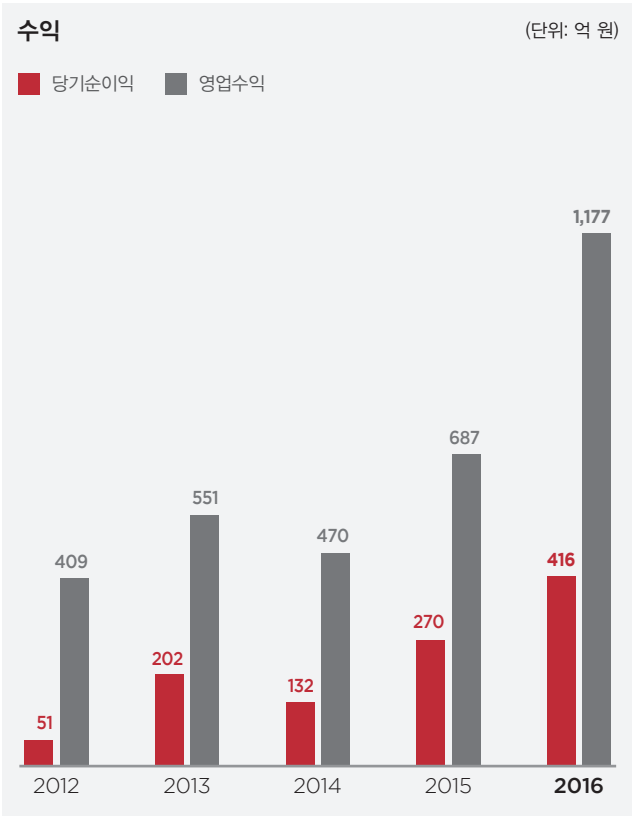
과목	제17(당)기	제16(전)기
4.이자수취액	6,241,804,244	6,236,608,771
5.이자지급액	(1,954,283,935)	(1,390,924,826)
6.법인세지급액	(11,598,097,452)	(4,689,729,449)
7.배당금수취액	6,418,782,330	2,903,804,554
II.투자활동으로 인한 현금흐름	(20,024,939,548)	(2,356,284,887)
1.투자활동으로 인한 현금유입액	20,854,350,454	31,594,406,508
예치금의 감소	3,044,531,591	25,253,248,508
임직원대여금의 감소	262,854,000	692,000,000
매도가능금융자산의 처분	10,021,046,679	1,599,000,000
유형자산의 처분	121,333,333	2,118,000
무형자산의 처분	1,413,784,851	—
보증금의 감소	5,990,800,000	4,048,040,000
2.투자활동으로 인한 현금유출액	(40,879,290,002)	(33,950,691,395)
예치금의 증가	—	15,384,795,565
임직원대여금의 증가	528,192,000	300,000,000
매도가능금융자산의 취득	32,201,839,684	13,012,298,606
유형자산의 취득	2,101,762,700	155,177,224
기타의 무형자산의 취득	185,205,000	146,980,000
회원권의 취득	—	931,440,000
보증금의 증가	5,862,290,618	4,020,000,000
III.재무활동으로 인한 현금흐름	19,006,379,500	17,006,381,000
1.재무활동으로 인한 현금유입액	110,307,000,000	115,256,988,766
차입금의 증가	110,307,000,000	115,256,988,766
2.재무활동으로 인한 현금유출액	(91,300,620,500)	(98,250,607,766)
차입금의 감소	88,307,000,000	95,256,988,766
배당금의 지급	2,993,620,500	2,993,619,000
IV.현금의 증가(감소) (I + II + III)	(25,119,895,232)	30,374,948,139
V.기초의 현금	44,684,748,683	14,309,800,544
VI.기말의 현금	19,564,853,451	44,684,748,683

코람코자산신탁

재무성과 Overview (별도기준)

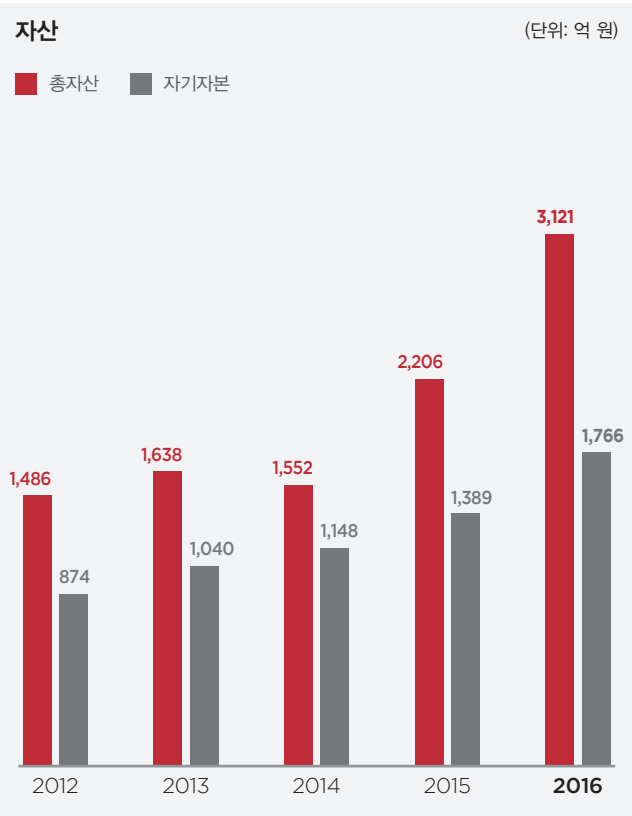
코람코자산신탁의 2016년말 총 자산 규모는 3,121억 원으로 전년의 2,206억 원에 비해 42% 증가하였습니다. 현금성자산은 전년대비 309억 원 감소, 매도가능금융자산은 217억 원 증가하였으며, 신탁대 여금 중심으로 구성된 대출채권은 821억 원이 증가하였습니다. 총 부채 규모는 전년에 비해 539억 원이 증가하여 1,356억 원을 기록하였습니다. 신탁사업의 증가에 따라 차입부채가 220억 원 증가하였고, 선수금 및 미지급법인세 증가 등으로 기타부채가 291억 원 증가하였습니다.

자기자본은 1,766억 원으로 전년 1,389억 원에 비해 27%인 377억 원이 증가하였습니다. 자본금은 주식배당으로 5억 원 증가하였습니다. 한편, 2016년 성과를 바탕으로 주당 1,500원(배당률 30%)의 현금배당과 주당 250원(배당률 5%)의 주식배당을 결의하여, 2017년 3월 중 배당금을 지급하였습니다.



영업수익은 전년의 687억 원에 비해 71%인 490억 원이 증가하여 1,177억 원을 기록하였습니다. 리츠 영업 수익은 전년대비 156%가 증가하였고, 신탁 영업수익은 전년대비 16% 증가하여 전체적으로 수수료 수익이 2015년 598억 원에서 1,017억 원으로 크게 증가하였습니다. 또한 금융수익(이자, 배당수익 등)은 전년대비 79% 증가한 160억 원입니다.

영업비용은 전년대비 90% 증가한 608억 원이며, 법인세차감전순이익과 당기순이익은 전년대비 54% 증가한 562억 원과 415억 원을 기록하였습니다.



코람코자산신탁

재무상태표

제17기: 2016년 12월 31일 현재
제16기: 2015년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 (단위: 원)		
과목	제17(당)기 말	제16(전)기 말
자산		
I.현금및예치금	10,547,685,530	41,466,055,058
II.매도가능금융자산	78,008,997,521	56,292,407,108
III.종속기업투자	10,000,000,000	10,000,000,000
IV.대출채권	167,430,399,375	85,291,942,534
V.유형자산	2,883,538,431	1,629,021,922
VI.무형자산	5,185,662,618	6,642,736,538
VII.이연법인세자산	640,050,639	697,100,667
VIII.기타자산	37,483,640,112	18,554,090,937
자산총계	312,179,974,226	220,573,354,764
부채		
I.차입부채	67,000,000,000	45,000,000,000
II.당기법인세부채	10,303,146,711	7,470,766,451
III.기타부채	58,281,500,564	29,176,979,996
부채총계	135,584,647,275	81,647,746,447
자본		
I.자본금	10,498,935,000	10,000,000,000
II.자본잉여금	702,663,200	702,663,200
III.자본조정	(102,096,000)	(102,096,000)
IV.기타포괄손익누계액	226,584,154	1,140,117,163
V.이익잉여금	165,269,240,597	127,184,923,954
자본총계	176,595,326,951	138,925,608,317
부채와자본총계	312,179,974,226	220,573,354,764

코람코자산신탁
포괄손익계산서

제17기: 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지
제16기: 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁		(단위: 원)
과목	제17(당)기	제16(전)기
I.영업수익	117,742,173,859	68,724,711,727
1.수수료수익	101,723,517,969	59,765,203,875
자산관리수익	57,732,855,948	22,524,923,391
신탁수익	41,842,672,327	35,918,137,855
대리업무보수	2,147,989,694	1,322,142,629
2.금융수익	16,002,405,890	8,953,396,741
이자수익	8,773,719,436	6,061,276,152
배당금수익	6,379,286,454	2,892,120,589
금융자산관련수익	849,400,000	—
3.기타영업수익	16,250,000	6,111,111
기타자산대손충당금환입	16,250,000	6,111,111
II.영업비용	60,818,543,350	31,996,150,965
1.금융비용	1,974,325,801	1,444,306,712
이자비용	1,961,744,962	1,444,306,712
금융자산관련비용	12,580,839	—
2.대손상각비	4,252,544,283	3,565,706,316
3.판매비와관리비	54,180,542,181	26,782,024,517
4.기타영업비용	411,131,085	204,113,420
기타대손상각비	411,131,085	179,500,000
계약해지손실	—	24,613,420
III.영업이익	56,923,630,509	36,728,560,762
IV.영업외수익	44,710,992	213,520,832
V.영업외비용	745,713,964	529,038,769
VI.법인세비용차감전순이익	56,222,627,537	36,413,042,825
VII.법인세비용	14,645,755,394	9,384,131,629
VIII.당기순이익	41,576,872,143	27,028,911,196
IX.기타포괄손익	(913,533,009)	98,919,600
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 있는 항목	(913,533,009)	98,919,600
매도가능금융자산평가손익 (법인세효과 당기 257,663,155원 전기 -27,900,400원)	(913,533,009)	98,919,600
X.총포괄이익	40,663,339,134	27,127,830,796
XI.주당순이익		
기본주당이익	19,841	12,898

코람코자산신탁
현금흐름표

제17기: 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지
제16기: 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁		(단위: 원)
과목	제17(당)기	제16(전)기
I.영업활동으로 인한 현금흐름	(27,124,635,378)	14,332,238,121
1.법인세차감전순이익	56,222,627,537	36,413,042,825
2.비현금항목조정	(7,948,439,494)	(2,699,515,503)
이자비용	1,961,744,962	1,444,306,712
이자수익	(8,773,719,436)	(6,061,276,152)
배당금수익	(6,379,286,454)	(2,892,120,589)
유형자산감가상각비	753,662,603	581,908,526
무형자산상각비	195,483,683	185,777,352
대손상각비	4,252,544,283	3,565,706,316
기타자산대손상각비	411,131,085	179,500,000
기타자산대손충당금환입	(16,250,000)	(6,111,111)
매도가능금융자산처분손익	(836,819,161)	—
무형자산손상차손	—	301,954,643
무형자산처분이익	(44,513,594)	—
무형자산처분손실	74,873,980	—
유형자산처분손실	452,708,555	838,800
3.영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(74,576,465,786)	(22,615,836,511)
신탁계정대	(86,325,163,124)	(31,293,104,371)
미수금	(13,010,643,863)	(7,321,117,370)
선급금	(3,770,835,880)	(66,298,580)
선급비용	13,582,634	501,231
미지급금	17,515,630	(26,980,510)
미지급비용	22,746,176,883	201,227,002
선수금	6,642,660,579	14,388,454,578
제세예수금	(889,758,645)	1,501,481,509

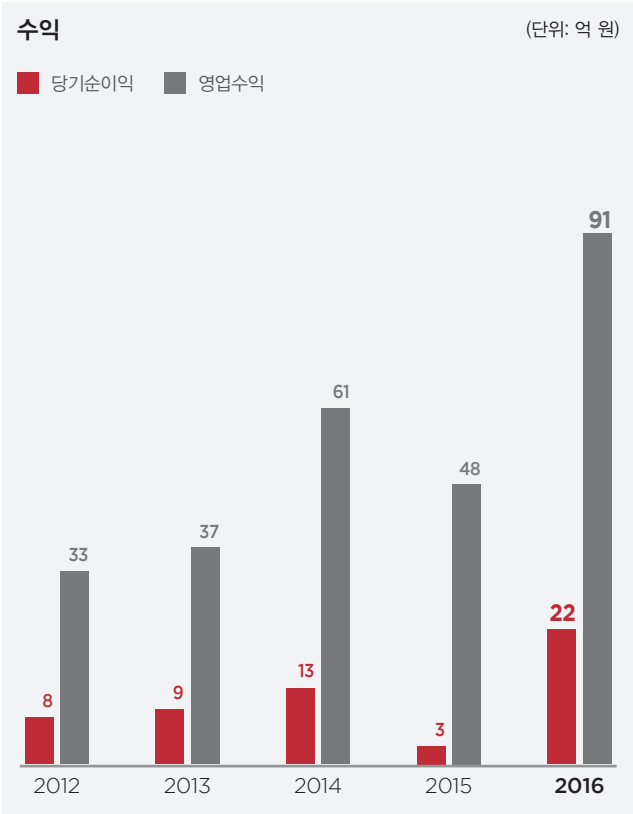
코람코자산운용 재무성과 Overview

주식회사 코람코자산신탁 (단위: 원)

과목	제17(당)기	제16(전)기
4.이자수취액	6,260,236,703	6,087,577,305
5.이자지급액	(1,963,218,841)	(1,390,924,826)
6.법인세지급액	(11,498,661,951)	(4,354,225,758)
7.배당금수취액	6,379,286,454	2,892,120,589
II.투자활동으로 인한 현금흐름	(22,800,113,650)	(1,268,320,655)
1.투자활동으로 인한 현금유입액	17,774,812,768	26,408,158,000
예치금의 감소	—	20,127,000,000
임직원대여금의 감소	237,854,000	632,000,000
매도가능금융자산의 처분	10,011,040,584	—
유형자산의 처분	121,333,333	1,599,000,000
무형자산의 처분	1,413,784,851	2,118,000
보증금의 감소	5,990,800,000	4,048,040,000
2.투자활동으로 인한 현금유출액	(40,574,926,418)	(27,676,478,655)
예치금의 증가	—	10,127,000,000
임직원대여금의 증가	483,192,000	270,000,000
매도가능금융자산의 취득	32,062,008,000	12,099,000,000
유형자산의 취득	1,992,821,000	130,138,655
기타의 무형자산의 취득	182,555,000	98,900,000
회원권의 취득	—	931,440,000
보증금의 증가	5,854,350,418	4,020,000,000
III.재무활동으로 인한 현금흐름	19,006,379,500	17,006,381,000
1.재무활동으로 인한 현금유입액	110,307,000,000	115,256,988,766
차입금의 증가	110,307,000,000	115,256,988,766
2.재무활동으로 인한 현금유출액	(91,300,620,500)	(98,250,607,766)
차입금의 감소	88,307,000,000	95,256,988,766
배당금의 지급	2,993,620,500	2,993,619,000
IV.현금의 증가(감소) (I + II + III)	(30,918,369,528)	30,070,298,466
V.기초의 현금	41,463,055,058	11,392,756,592
VI.기말의 현금	10,544,685,530	41,463,055,058

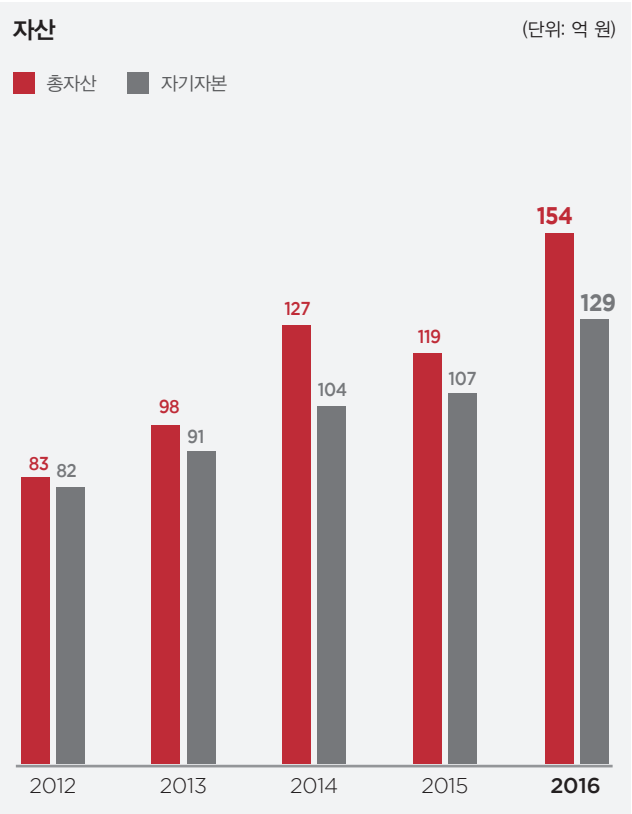
코람코자산운용의 2016년말 총자산 규모는 153.6억 원으로 전년의 118.9억 원에 비해 29% 증가하였습니다. 현금성자산은 전년대비 28억 원, 매도가능금융자산은 1.5억 원, 임직원 대여금으로 구성된 대출채 권은 0.2억 원, 미수수익, 미수금 등으로 구성된 기타자산은 7.4억 원 증가하였습니다. 총 부채 규모는 전년에 비해 12.5억 원이 증가하여 24.3억 원을 기록하였습니다. 인원증가 및 수익규모 증가에 따른 미 지급법인세 및 제세예수금 증가 등으로 기타부채가 12.5억 원 증가 하였습니다.

자기자본은 129.3억 원으로 전년의 107.1억 원에 비해 29%인 34.7억 원이 증가하였습니다. 2016년도 당기순이익 증가로 이익잉여금이 전년대비 259% 증가하였습니다.



영업수익은 전년의 48.4억 원에 비해 89%인 42.9억 원이 증가하여 91.3억 원을 기록하였습니다. 당사의 주요 수익원인 수수료 수익이 전년대비 101% 증가하였고, 금융수익(이자, 배당수익, 유가증권 관련 이익)은 전년대비 13% 감소한 4.5억 원입니다.

영업비용은 전년대비 40% 증가한 61.4억 원이며, 법인세차감전순 이익과 당기순이익은 전년대비 각각 619%, 677% 증가한 28.9억 원, 22.1억 원을 기록하였습니다.



코람코자산운용
재무상태표

제8(당)기: 2016년 12월 31일 현재
제7(전)기: 2015년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산운용 (단위: 원)		
과목	제8(당)기 말	제7(전)기 말
I.자산		
1.현금및예치금	11,233,431,895	8,479,489,190
2.당기손익인식금융자산	46,763,700	169,990,900
3.매도가능금융자산	1,363,392,676	1,218,087,957
4.대출채권	135,000,000	115,000,000
5.유형자산	152,562,821	206,702,432
6.무형자산	197,670,613	209,196,216
7.기타자산	2,427,544,262	1,460,936,206
8.이연법인세자산	29,035,331	25,178,477
자산총계	15,358,695,354	11,884,581,378
II.부채		
1.파생상품부채	—	
2.기타부채	2,431,312,657	1,179,540,514
부채총계	2,431,312,657	1,179,540,514
III.자본		
1.자본금	10,000,000,000	10,000,000,000
2.자본조정	(147,424,000)	(147,424,000)
3.기타포괄손익누계액	10,328,366	(1,740,600)
4.이익잉여금	3,064,478,331	854,205,464
가.대손준비금 (대손준비금적립예정액 당기 : 4,279,749원 전기 : (-)3,056,840원)	6,166,554	9,223,394
나.미처분이익잉여금	3,058,311,777	844,982,070
자본총계	12,927,382,697	10,705,040,864
부채와자본총계	15,358,695,354	11,884,581,378

코람코자산운용
포괄손익계산서

제8(당)기: 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지
제7(전)기: 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산운용 (단위: 원)		
과목	제8(당)기	제7(전)기
I.영업수익	9,133,944,738	4,838,912,038
1.수수료수익	8,672,437,399	4,320,956,495
2.이자수익	131,890,849	166,988,970
3.당기손익인식금융자산관련이익	278,157,577	339,282,608
4.매도가능금융자산관련이익	6,097	—
5.배당금수익	39,495,876	11,683,965
6.대손충당금환입	11,956,940	—
II.영업비용	6,144,443,989	4,391,307,611
1.당기손익인식금융자산관련손실	29,134,891	72,861,640
2.일반관리비	6,115,309,098	4,317,739,874
3.대손상각비	—	706,097
III.영업이익	2,989,500,749	447,604,427
IV. 영업외손익	(99,965,178)	(45,865,667)
1.영업외수익	1,246,351	54,083
2.영업외비용	101,211,529	45,919,750
V. 법인세비용차감전순이익	2,889,535,571	401,738,760
VI.법인세비용	679,262,704	117,255,936
VII.당기순이익 (대손준비금 반영 후 조정이익 당기: 2,205,993,118원 전기: 2,287,539,664원)	2,210,272,867	284,482,824
VIII. 당기기타포괄이익(손실)	12,068,966	(1,740,600)
1.후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않는 항목	—	—
2.후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목		
가.매도가능금융자산평가이익(손실)	12,068,966	(1,740,600)
IX.당기총포괄이익	2,222,341,833	282,742,224
X.주당이익		
1.기본주당순이익	1,105	142

코람코자산운용 현금흐름표

제8(당)기: 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지
제7(전)기: 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산운용

(단위: 원)

과목	제8(당)기	제7(전)기
I.영업활동으로 인한 현금흐름	6,047,832,025	1,291,066,848
(1)당기순이익	2,210,272,867	284,482,824
(2)손익조정사항	507,875,979	(61,416,999)
1.이자수익	(131,890,849)	(166,988,970)
2.법인세비용	679,262,704	117,255,936
3.배당금수익	(39,495,876)	(11,683,965)
(3)현금유출입이 없는 손익항목	193,577,077	171,435,765
1.당기손익인식금융자산평가손실	28,283,200	39,949,100
2.매도가능금융자산처분이익	(6,097)	—
3.감가상각비	62,260,299	74,993,423
4.무형자산상각비	14,175,603	9,867,395
5.유형자산처분손실	100,821,012	—
6.대손상각비	—	706,097
7.대손충당금환입	(11,956,940)	—
8.무형자산손상차손	—	45,919,750
(4)자산·부채의 증감	3,022,786,682	1,021,074,760
1.예치금의 감소(증가)	3,044,531,591	(131,547,058)
2.당기손익인식금융자산의 감소	94,944,000	533,388,630
3.대출채권의 감소(증가)	(20,000,000)	30,000,000
4.미수금의 감소(증가)	(137,766,224)	628,116,359
5.미수수익의 증가	(638,399,003)	(50,278,757)
6.선급금의 감소(증가)	214,740	(413,300)
7.선급비용의 감소(증가)	14,577,559	(34,862,819)
8.미지급금의 감소	—	(27,060,231)
9.미지급비용의 증가	587,706,875	503,121
10.선수금의 감소	—	(371,664,315)
11.선수수익의 증가(감소)	(187,374,716)	600,766,420
12.예수금의 증가(감소)	264,351,860	(155,873,290)
(5)이자의 수취	173,258,805	199,310,223
(6)법인세의 지급	(99,435,261)	(335,503,690)
(7)배당금의 수취	39,495,876	11,683,965
II.투자활동으로 인한 현금흐름	(249,357,729)	(986,417,175)
1.임차보증금의 증가	(7,940,200)	—
2.매도가능금융자산의 취득	(139,831,684)	(913,298,606)
3.유형자산의 취득	(108,941,700)	(25,038,569)
4.무형자산의 취득	(2,650,000)	(48,080,000)
5.매도가능금융자산의 처분	10,005,855	—
III. 현금및현금성자산의 증가(I + II)	5,798,474,296	304,649,673
IV.기초 현금및현금성자산	3,221,693,625	2,917,043,952
V.기말 현금및현금성자산	9,020,167,921	3,221,693,625

APPENDIX

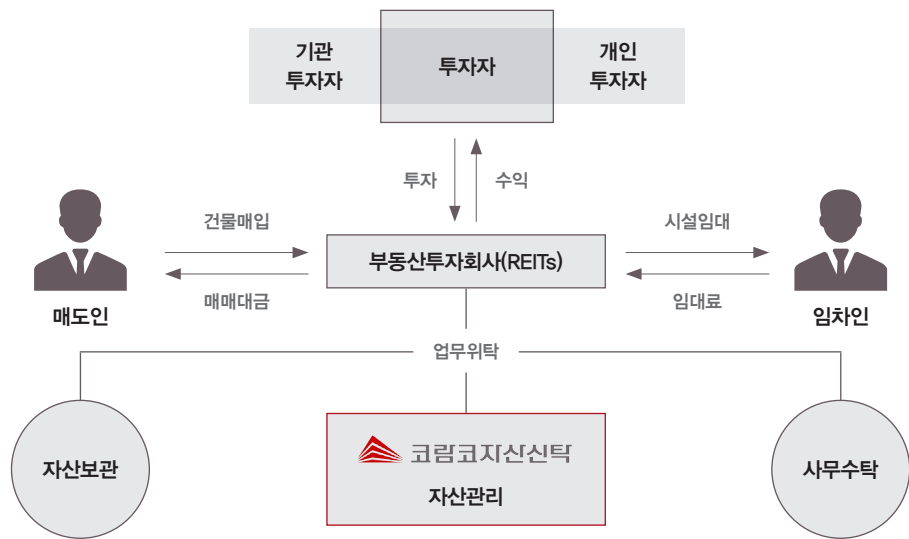
리츠(REITs)
부동산펀드(REF) 및 특별자산펀드
부동산신탁

리츠(REITs)

리츠 소개

리츠는 다수의 투자자로부터 자금을 모집하여 부동산 또는 부동산과 관련된 유가증권에 투자운용하여 발생한 수익을 투자자들에게 배당하는 부동산 간접투자방식이며 부동산투자회사를 의미합니다.

구조



리츠 유형

유형	형태	투자대상	설명
자기관리리츠	실제회사	일반 부동산	자산의 투자운용 등 전반적인 자산관리를 자체 자산운용 전문인력으로 직접 수행하는 형태의 리츠
위탁관리리츠	명목회사	일반 부동산	자산의 투자운용 등 전반적인 자산관리를 외부의 전문 자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠
기업구조조정리츠 (CR-REITs)	명목회사	일반 부동산	기업의 재무상황을 위해 매각하는 부동산을 대상으로 설립되고 자산관리는 외부의 전문자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠

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 안전성	• 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 세율로 적용받아 종합부동산세 대상에서 제외됩니다. (지방세법 제 106조 및 동법 시행령 102조)

부동산펀드(REF) 및 특별자산펀드

부동산펀드 소개

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

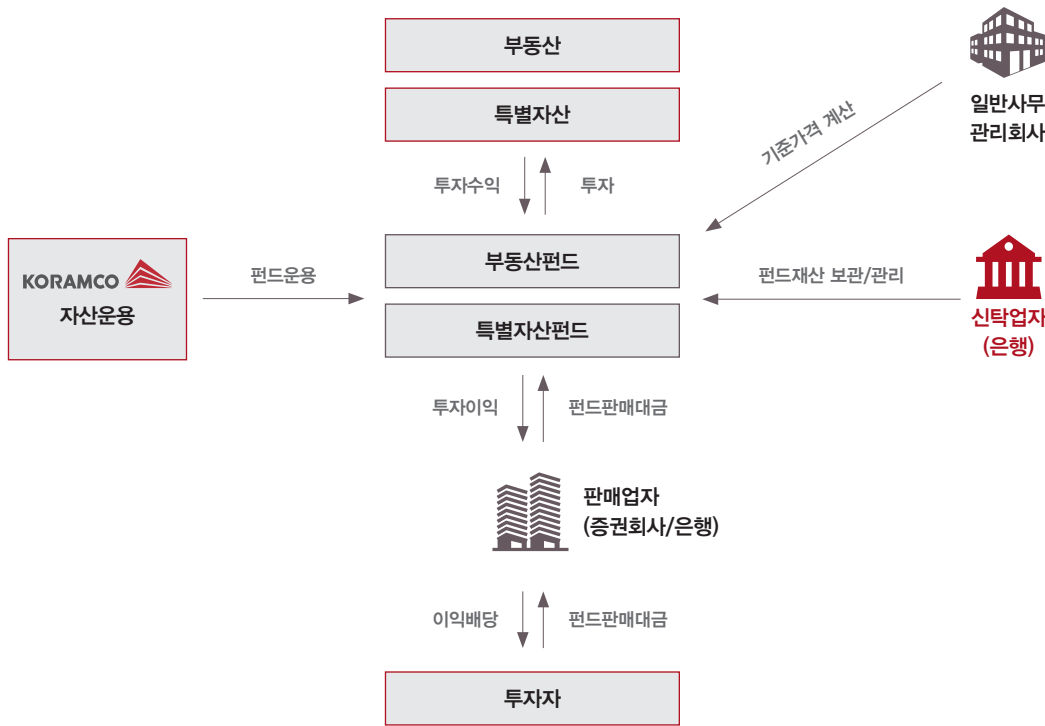
특별자산펀드 소개

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.

부동산펀드 유형

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)방식의 펀드
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 펀드
파생상품형	부동산을 기초자산으로 한 파생상품에 주로 투자하는 펀드
권리형	신탁관련 수익권, 부동산담보부 금전채권, 부동산펀드(집합투자)증권 등에 투자하는 펀드
증권형	REITs 주식, 부동산개발회사(PFV) 발행 증권, 부동산투자목적회사 발행 지분증권 등에 투자하는 펀드
대출형	부동산개발사업을 영위하는 법인 등에 대한 대출을 주된 운용방법으로 하고, 해당 시행사로부터 대출이자를 지급받는 것을 운용목적으로 하는 Project Financing 방식 펀드
개발형	부동산펀드가 시행사의 역할을 수행함으로써 직접 부동산개발사업을 추진하여 분양이나 임대를 통해 개발이익을 얻는 개발(Development)방식 펀드

구조



부동산신탁

부동산신탁 소개

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

부동산신탁은 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.

부동산신탁 유형 및 특성

유형	설명
개발형 토지신탁	• 개발 노후가 없거나 자금력이 부족한 토지 소유자가 활용가능한 상품입니다. • 신탁회사는 토지 소유자의 의견과 전문지식을 결합하여 건설자금을 조달하고 택지를 조성하거나 건물을 건축한 후, 이를 분양 또는 임대한 후 발생한 수익을 토지 소유자에게 교부합니다.
관리형 토지신탁	• 일반적인 토지(개발)신탁과 유사하지만, 사업비 조달 방식에서 차이가 있습니다. • 위탁자가 금융기관 및 시공사로부터 사업비를 직접 조달하고 부담하는 형태의 신탁 상품으로 안정적인 개발사업 추진이 가능하고 분양사고의 위험을 방지할 수 있습니다.
관리신탁	• 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
처분신탁	• 소유 부동산의 처분 방법이나 절차에 어려움이 있는 부동산 또는 대형·고가의 부동산을 적정 수요자를 찾아 안전하게 처분한 후 수익자에게 처분 대금을 교부하는 신탁상품입니다. • 일반 중개와 달리, 신탁회사가 부동산을 신탁받아 매도자의 권리 및 지위를 가지므로 매수자가 안심하고 부동산을 매수할 수 있습니다.
담보신탁	• 저당제도보다 비용이 저렴하고 편리한 담보제도로 부동산 자산을 담보로 간편하게 대출받을 수 있는 신탁 상품입니다. • 신탁회사는 신탁 계약을 통해 부동산 소유자로부터 부동산을 신탁 받아 대출기관을 위해 관리하고 대출기간이 만료되어 정상적으로 채무가 이행되면 신탁부동산을 위탁자에게 돌려줍니다. • 채무불이행 시, 신탁부동산을 환가하여 그 처분 대금으로 채무를 변제하고 잔여 처분대금은 수익자에게 교부합니다.
분양관리신탁	• 건축물의 분양에 관한 법률에 따라 분양사업의 시행자가 선분양을 위해 신탁회사에게 수분양자 및 사업참여자들의 부동산 소유권 및 분양대금을 보전·관리하게 함으로써 성공적인 분양사업이 되도록 지원하고 사용승인 후 수분양자에게 안전하게 소유권을 이전하는 신탁 상품입니다.
대리사무업무	• 신탁회사가 고객을 대신하여 부동산 취득·처분과 관련한 인허가, 조사분석, 분양대금 관리, 대출금 상환관리, 사업비 집행 관리 등 각종자문업무를 보다 신속하고 안전하게 처리하는 신탁 상품입니다.

코람코가 걸어온 길이 곧 대한민국 부동산금융산업의 역사입니다.