

# KORAMCO

## Annual Report 2017

## 부동산 금융산업을 이끌어 온 창조적 개척자, 코람코자산신탁

코람코는 수많은 최초의 발자취를 남기며,  
부동산 금융시장의 혁신을 이끌어 왔습니다.

지식과 신뢰를 바탕으로 고객을 위한 새로운 가치를 창출해 온  
코람코의 노력은 숫자로 보여지는 실적들보다  
더 큰 의미를 만들고 있습니다.

앞으로도 코람코자산신탁은 코람코이기에 가능한  
창의와 혁신으로 대한민국 금융산업의 미래를 선도하겠습니다.



# 코람코자산신탁

## KORAMCO WAY

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 종합 금융회사

장기 목표  
종합 자산관리와  
투자업무 전반을  
포괄하는 투자은행

2020년  
중간 목표

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

사전 준비와  
확인 점검

경쟁과 협력

사회적 책임  
실천

OUR  
TALENTS

정직하고  
검소한  
사람

과거답습  
보다는  
창조적으로  
일하는 사람

문제를 찾아  
능동적으로  
처리해  
나가는 사람

많은 일을  
열정적으로  
수행하는  
사람

고객에게  
봉사할 준비가  
되어 있는  
사람

### CONTENTS

04  
KORAMCO at a Glance

Key Figures  
Review Summary

06  
Corporate Overview

Chairman's Message  
회사발전협의회  
Board of Directors  
Organization  
KORAMCO History

12  
Business Section

리츠부문  
신탁부문  
자산운용  
사회적 책임 실천

36  
Financial Performance

재무성과 Overview  
코람코자산신탁 연결재무제표  
코람코자산신탁 재무제표  
코람코자산운용 재무제표

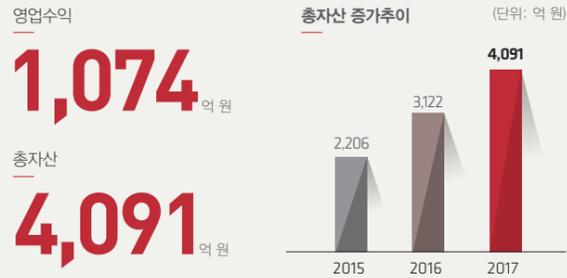
49  
Appendix

리츠(REITs)  
부동산신탁  
부동산펀드(REF) 및 특별자산펀드

## Key Figures

### Biz Performance

#### 코람코자산신탁



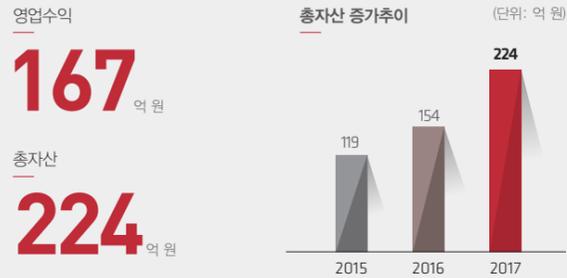
요약 재무상태표 (단위: 백만 원)

과목	2017	2016	증감률(%)
자산총계	409,054	312,180	31
부채총계	192,812	135,585	42
자본총계	216,242	176,595	22
부채와 자본총계	409,054	312,180	31

요약 손익계산서 (단위: 백만 원)

과목	2017	2016	증감률(%)
영업수익	107,423	117,742	(9)
영업비용	48,621	60,819	(20)
영업이익	58,801	56,924	3.3
영업외수익	1	45	(98)
영업외비용	434	746	(42)
법인세차감전순이익	58,369	56,223	3.8
법인세비용	15,616	14,646	6.6
당기순이익	42,753	41,577	2.8

#### 코람코자산운용



요약 재무상태표 (단위: 백만 원)

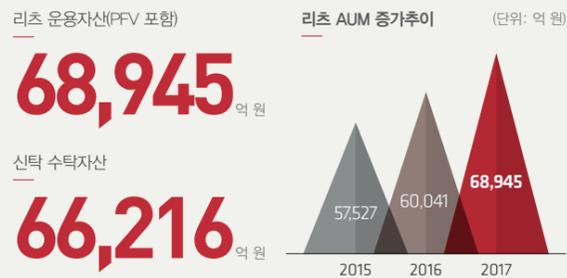
과목	2017	2016	증감률(%)
자산총계	22,408	15,359	46
부채총계	4,039	2,431	66
자본총계	18,368	12,927	42
부채와 자본총계	22,408	15,359	46

요약 손익계산서 (단위: 백만 원)

과목	2017	2016	증감률(%)
영업수익	16,680	9,133	83
영업비용	9,568	6,144	56
영업이익	7,113	2,989	138
영업외수익	1	1	-
영업외비용	57	101	(44)
법인세차감전순이익	7,056	2,889	144
법인세비용	1,609	679	137
당기순이익	5,447	2,210	146

### Asset Under Management

#### 코람코자산신탁



#### 코람코자산운용



## Review Summary

### 리츠

리츠 신규설정 (총투자비)

6,512 억 원

5건의 신규 리츠 설립하여  
6,512억 원 신규설정

코람코자산신탁 리츠부문은 한국석유공사 사옥, 서초 마제스타시티 등 6,512억 원의 신규 리츠를 설정 하였습니다. 누적 운용자산은 6.8조 원으로 전년대비 17% 증가하였으며, 154억 원의 영업수익을 기록하였습니다.

선진국형 앵커리츠 '이리츠코크렘'  
상장예비심사 통과

이랜드리테일의 매출액 최상위권 3개 매장을 자산으로 보유한 선진국형 앵커리츠 '이리츠코크렘'의 코스피 상장을 위한 한국 거래소 상장예비심사를 통과하였습니다. '이리츠코크렘'은 코람코자산신탁이 지난 2015년 코크렘 제15호 이후 3년 만에 추진하는 공모 상장 리츠입니다.

위탁 중소형 리테일 가치부가펀드를 통한  
개발사업 추진

코람코자산신탁 리츠부문은, 케이스퀘어 강남, 사당, 신촌, 중계 등 서울시내 주요상권 내 4개 자산을 매입하여 국민연금공단이 위탁한 중소형 리테일 가치부가펀드 포트폴리오 구성을 완료하였습니다. 특히 케이스퀘어 강남은, 기존 빌딩이 아닌 사업부지를 매입하여 복합 상업시설로 신축하는 프로젝트로서 준공 이후 안정적 임차수익과 향후 높은 매각차익을 기대할 수 있습니다.

### 신탁

신탁 신규 계약고

731 억 원

토지신탁 확대를 통한  
731억 원의 신규계약 수주

코람코자산신탁 신탁부문은 토지신탁 683억 원을 포함해 총 731억 원의 신규 계약고를 달성하였습니다. 총 수탁자산은 6조 6,216억 원, 영업수익은 전년대비 59% 증가한 698억 원을 기록했습니다.

수주 포트폴리오 다각화

코람코자산신탁은 주택경기 Risk에 취약했던 기존의 공동주택 위주의 포트폴리오(주택비중 89% → 49%)에서 벗어나 복합상가(17%), 지식산업센터(10%), 골프장(7%) 등으로 포트폴리오를 다각화하여 사업영역 확대 및 사업유형별 Risk를 분산 관리하고 있습니다.

신탁방식 정비사업 지속 확대

코람코자산신탁 신탁부문은 2017년 인천 송림 5구역 도시환경정비사업, 인천 주안 우진아파트 재건축, 서울 도봉2구역 주택재개발 등 3건의 신탁방식 정비사업을 추가 수주하였습니다. 코람코는 지난 2016년 국내 최초의 신탁방식 재건축사업 인양호계 프로젝트를 수주한 이래 지속적인 사업수주를 통해 국내 신탁방식 정비사업의 확장을 견인하고 있습니다.

### 자산운용

펀드 신규설정

1조 6,739 억 원

20건의 신규펀드 설정으로  
1조 6,739억 원의 신규설정

코람코자산운용은 지난해 총 20건의 신규펀드 설정을 통해 전년대비 75% 증가한 1조 6,739억 원의 신규설정(AUM) 성과를 거뒀습니다. 이를 바탕으로 167억 원의 영업수익을 기록하며 지속적인 성장세를 이어가고 있습니다.

해외 부동산펀드 6건 설정

코람코자산운용은 지속적인 해외진출 확대 전략을 바탕으로 2017년 6건의 해외펀드를 설정하였습니다. 네덜란드 암스테르담 소재의 오피스빌딩을 매입하는 실물펀드를 포함하여 해외 재간접펀드 3건, 해외 대출채권펀드 2건 등 다각화된 포트폴리오를 통해 글로벌 투자시장에서 코람코자산운용의 입지를 구축해가고 있습니다.

블라인드펀드 투자자문위원회 운영

블라인드펀드의 효과적 운영을 위해 투자자대표와 펀드매니저로 구성된 '투자자문위원회'를 운영하고 있습니다. 펀드현황과 시장상황에 따른 운용 효율화 방안 등을 논의하는 자문기구로서, 선진국에서는 투자자와의 소통을 위한 자문기구 운영이 일반화되어 있지만 국내에서 투자자문위원회를 운영하는 곳은 코람코자산운용이 유일합니다.

## Chairman's Message



**코람코는 2018년을 '재도약의 원년'으로 삼고자 합니다.**  
**고객을 위한 상품 및 서비스를 보다 창의적이고 효율적으로 개선하여**  
**코람코의 장기 목표인 종합 자산관리와 투자은행을 아우르는 종합 금융회사로 도약하겠습니다.**

### 안녕하십니까 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,

2017년 코람코자산신탁은 총 1,074억 원의 영업수익과 588억 원의 영업이익, 428억 원의 당기순이익을 거두어 견고한 성장을 이어가고 있으며, 코람코자산운용의 영업수익도 전년대비 83% 증가한 167억 원, 영업이익 71억 원, 당기순이익 54억 원을 기록하며 지속적으로 성장하고 있습니다. 지난해 불확실한 국내외 여건 속에서도 성장을 이어갈 수 있었던 것은 주주와 고객, 이해관계자 여러분의 끊임없는 신뢰와 성원이 있었기에 가능한 성과였습니다.

하지만 올해 부동산시장은 지난해 시작된 각종 대출규제와 금리인상, 그리고 최근의 지방 주택시장 침체 및 보유세 개편 등으로 우리 업계에 부정적 영향이 관측되고 있습니다. 이에 더해 부동산신탁업에 새로운 경쟁자 출현이 확실시 되어 시장에서의 경쟁은 더욱 치열해질 것이 분명해 보입니다.

이러한 대내외 부정적 경영환경 극복을 위해 코람코는 올해를 '재도약의 원년'으로 삼고자 합니다. 과거를 답습하던 관행을 타파하고 변화되는 상황에 대해 창의적인 해법수립과 업무개선을 통해 코람코의 목표인 종합 자산관리와 투자은행을 아우르는 종합 금융회사로 한 걸음 더 나아갈 것입니다.

올해 코람코 재도약을 위한 중점추진 과제는 다음과 같습니다.

첫째, 부동산 사업부문을 심도 있게 발전시키겠습니다. 리츠부문은 기존 대형 오피스빌딩 위주의 Core자산 중심 투자에서 탈피하여 임대주택사업, Value add를 통한 중소형 리테일 및 Opportunistic 등으로 투자상품 및 운용전략을 다각화하겠습니다. 또한 신탁부문에서는 주택보급률이 100%를 넘어선 현 시장상황과 인구 고령화로 인한 주택수요 도심회귀 전망 등에 따라, 신규 주택분양 일변도에서 벗어나 Compact City개발 및 도시정비사업 등으로 상품군을 다변화하여 새로운 수익원 발굴에 적극 나서도록 하겠습니다.

한편, 자산운용사의 경우, 사업영역을 해외로 넓혀 선진국 부동산투자시장에서의 역할을 지속적으로 확대하는 것은 물론, 개도국 신재생에너지, 발전사업 등 인프라 투자시장에 적극 진출하여 가시적 성과를 이끌어 내겠습니다. 이를 위해 자산운용사는 인프라부문을 신설하고 인프라 투자분야의 최고수준 전문가 영입을 통해 최적의 투자전략을 마련하고 있습니다.

둘째, 급변하는 금융환경과 4차 산업혁명 시대에 맞는 새로운 사업 플랫폼을 마련하겠습니다. 기존 오프라인(Off-line) 사업의 심화는 물론, 향후 E-commerce의 발전양상 예측을 통해 온라인(On-line) 사업겸업 등 새로운 사업모델 구축을 본격화하여 구조적 전환(Transformation)에 대비하도록 하겠습니다.

셋째, 코람코의 장기목표인 종합 자산관리와 투자은행을 아우르는 종합 금융회사로의 도약을 준비하겠습니다. 부족한 내부역량은 외부전문가의 조력과 연구 테스크포스 구성을 통해 극복하겠으며, 非부동산부문의 신사업 구성 등을 포함한 실효적인 실천방안을 강구토록 하겠습니다.

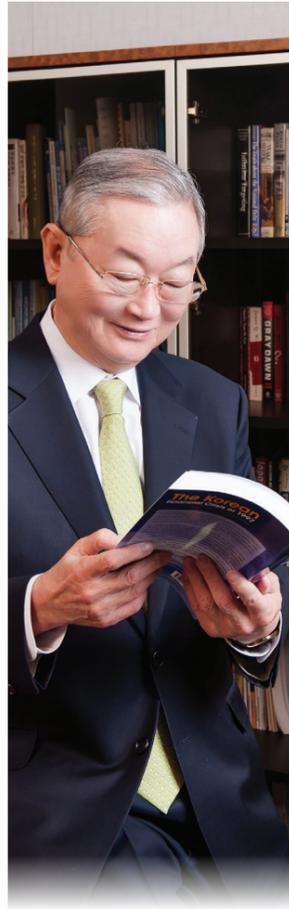
넷째, 바람직한 코람코인의 상(像) 정립과 창의적 조직문화를 조성하겠습니다. 코람코는 사람이 전부인 회사이므로 재도약을 위해서는 무엇보다 임직원의 변화가 우선되어야 합니다. 임직원이 마음껏 창의성을 발휘할 수 있고 상하간 진솔한 소통을 통해 다양한 아이디어를 공유할 수 있는 기업문화를 조성하겠습니다. 또한 조직 내에서 각자의 역할과 책임을 명확히 인식하고, 성과에 따라 합당한 보상을 받는 공정한 경쟁여건도 동시에 구축하겠습니다.

### 존경하는 주주, 고객 그리고 이해관계자 여러분,

급변하는 경영환경은 저희에게 지난해 이뤄낸 성과에 만족할 시간을 허락하지 않습니다. 불확실한 경제여건과 더욱 치열해진 시장에서 '재도약의 원년'이라는 코람코의 슬로건이 단순한 의지가 아닌 성과의 실현으로 나타날 수 있도록 코람코 임직원 모두 혼신의 노력을 다하겠습니다. 앞으로도 코람코가 시장의 변화를 주도하는 선구자의 역할을 굳건히 할 수 있도록 여러분의 변함없는 지지와 협조를 부탁드립니다.

감사합니다.

# Consultative Board for Prosperous KORAMCO (회사발전협의회)



회사발전협의회 회장 이규성

회사발전협의회는 코람코의 중장기 비전 제시와 임직원 인식조정을 통해 회사 성장을 견인하고 있습니다.

코람코자산신탁은 지난 2014년 2월 회사발전협의회를 설립하였습니다. 회사발전협의회에는 이규성 협의회장을 비롯한 내부 경영진과 다수의 외부 저명인사들이 위원으로 참여하고 있습니다.

회사발전협의회는 크게 두 가지의 역할을 담당하고 있습니다. 하나는 회사의 중장기 발전 방향에 관한 연구이고, 다른 하나는 조직 생산성 제고를 위한 사무개선(re-engineering) 업무입니다.

2017년 회사발전협의회에서는 회사의 중장기 발전을 위해 종합 자산관리(Wealth Management) 및 투자은행(Investment Bank) 설립 등 비부동산분야 신사업 모델 연구와 태양광 기초연구, 글로벌 인프라 세미나 등을 추진하였습니다. 또한 블라인드펀드를 운영함에 있어 투자자문위원회(Advisory Board)를 도입하여 펀드운용의 투명성 제고와 선진화를 도모하였습니다.

사회 각 분야의 경륜과 학식을 갖춘 외부 위원들로 CEO추천위원회(위원장 : 진념 前경제부총리 겸 재정경제부장관)를 구성하고 이를 통해 코람코자산신탁의 신입 최고경영자(CEO)를 추천 받았습니다.

한편 사무개선 분야에서는 리스크 관리체계, 인사 제도 등 주요 업무시스템의 쇄신을 통해 보다 효율적인 회사 운영에 기여하였습니다.

또한 회사발전협의회와 더불어 운영되고 있는 '사회적책임실천위원회'에서는 2007년 이후 10년 간 인재양성 및 학술지원, 불우이웃돕기, 환경보호, 군 위문행사 등 사회공헌 분야에 총 26억 원을 후원하였습니다. 2017년에는 장애아동 및 노인시설, 영세민 대학생 장학금, 재해복구 성금 등에 약 4억 원을 지원하였으며, 2018년에도 주요 사회공헌 분야에 4억 원 이상의 지원을 계획하고 있습니다.

# Board of Directors

2018년 6월 현재

## 코람코자산신탁



**이규성** | 회사발전협의회 회장  
학력 · 서울대학교 경제학과 · 충남대학교 명예 경제학 박사  
경력 · 제33대 재무부 장관 · 제1대 재정경제부 장관 · 코람코자산신탁 회장 · KAIST 테크노경영대학원 교수



**윤용로** | 이사회 의장, 회장  
학력 · 한국외국어대학교 영어과 · 미국 미네소타대학교 행정학 석사  
경력 · 금융감독위원회 부위원장 · 제22대 기업은행장 · 제24대 외환은행장



**정용선** | 대표이사  
학력 · 고려대학교 법학과  
경력 · 증권감독원 재무관리국 · 금융감독원 부원장보 · 법무법인(유) 화우 고문



**김흥수** | 사외이사  
학력 · 서울대학교 경제학과 · 미국 브라운대학교 도시경제학 박사  
경력 · 국토연구원 민간 투자지원센터 소장 · 한국건설산업 연구원 원장



**오중한** | 사외이사  
학력 · 서울대학교 법학과 · 서울대학교 법학 석사 · 미국 워싱턴대학교 법학 석사  
경력 · 법무법인 세종 변호사 · 사법연수원 외래교수 · 금융위원회 법률자문위원



**정택한** | 사외이사  
학력 · 서울대학교 경영학과 · 프랑스 파리1대학교 경제학 박사  
경력 · 통계청 통계기획국 국장 · 재정경제부 정책기획관 · 국방부 기획조정실장 · 한화생명보험 상근감사위원



**최동수** | 사외이사  
학력 · 연세대학교 불어불문학과  
경력 · 국민은행 여신그룹 부행장 · 메리츠자산운용 사외이사 · 한국외환은행 여신그룹 자문위원

## 코람코자산운용



**전승철** | 대표이사  
학력 · 고려대학교 경제학과 · 영국 시티대학교(런던) 금융학 석사  
경력 · 미래에셋대우 인프라금융본부장 · 산업은행 투자금융실



**박형석** | 대표이사  
학력 · 고려대학교 건축공학과 · 고려대학교 건축공학 석사 · 미국 코넬대학교 부동산학 석사  
경력 · CBRE Korea Asset Service 부문 부장 · Orion Partners Korea Inc. 부동산 투자부문 대표



**안병훈** | 사외이사  
학력 · 서울대학교 공학과 · 미국 스탠포드대학교 기계공학 석사 · 미국 스탠포드대학교 경영과학 박사  
경력 · KAIST 경영대학장 · KAIST 경영대학명예교수



**권정국** | 사외이사  
학력 · 연세대학교 법학과 · 국민대학교 법학 석사  
경력 · 금융감독원 부국장 · 동양증권 선물감사 및 감사위원

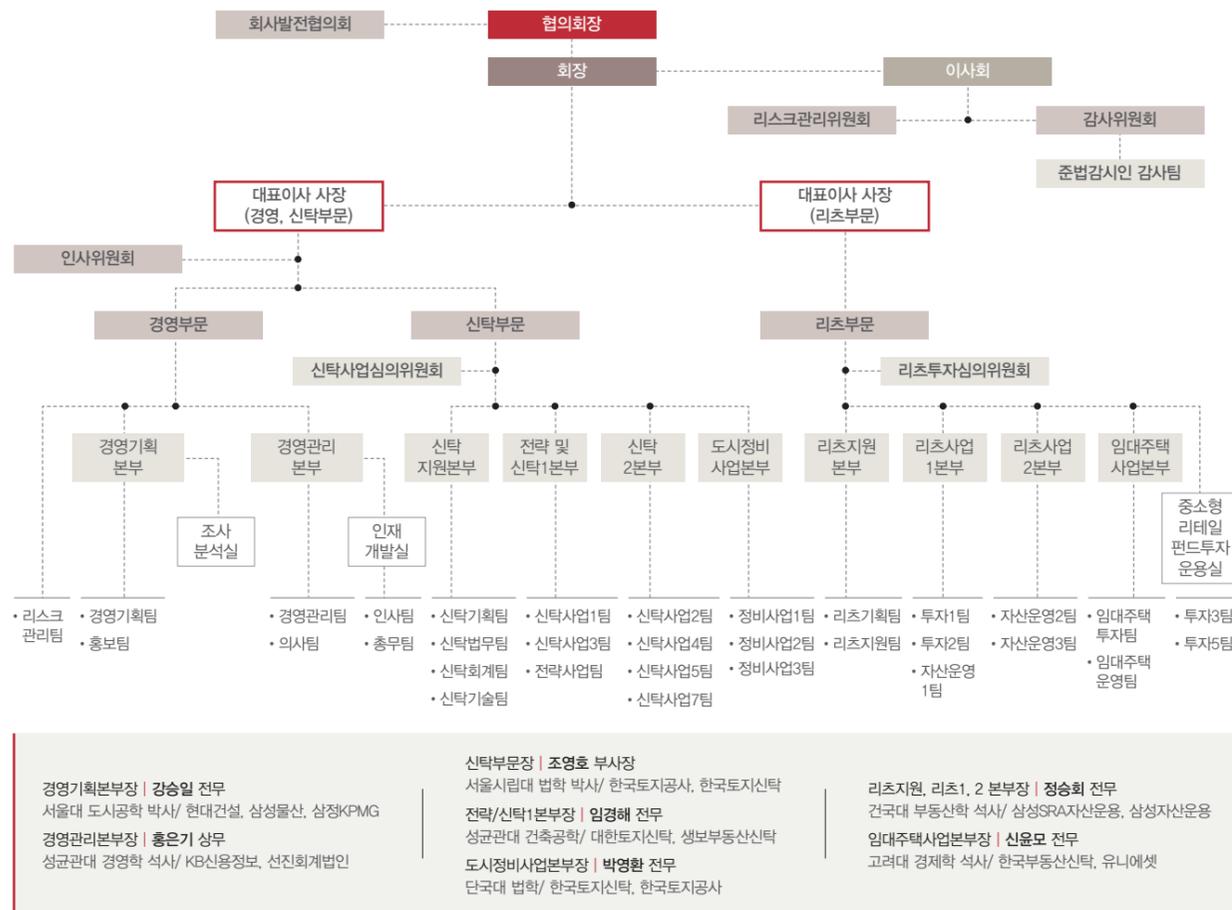


**송창영** | 사외이사  
학력 · 서울대학교 경영학과  
경력 · 법무법인 세한 파트너 변호사 · 금융위원회 증권선물위원회 감리위원

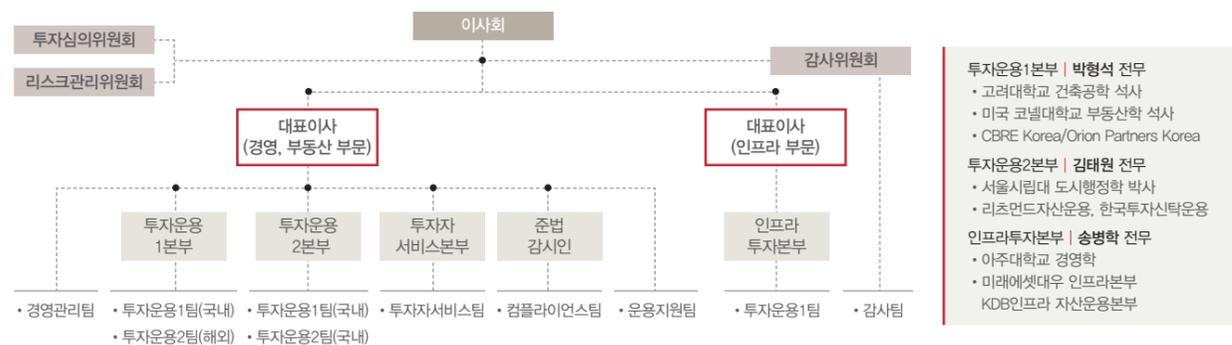
# Organization

2018년 6월 현재

## 코람코자산신탁 | 10개 본부, 3개실, 33개 팀, 176명 |



## 코람코자산운용 | 4개 본부, 10개 팀, 41명 |



# KORAMCO History

- 2001-2009**
  - 2001**
    - 코람코 설립 (자본금 70억 원)
    - 건설교통부 자산관리회사 인가
  - 2002**
    - 기업구조조정리츠 출시(코크렘 1호)
  - 2003**
    - 이규성 회장 취임
  - 2005**
    - 리츠 운용자산 1조 원 돌파
    - 위탁관리리츠 최초 출시(코크렘 7호)
  - 2006**
    - 금융위원회 부동산신탁업 인가 및 영업 개시
    - 회사명 변경 (주)코람코 → (주)코람코자산신탁
    - 신탁 수탁고 1조 원 돌파
  - 2007**
    - 부동산개발업 등록
    - 사회적책임실천위원회 설립
  - 2008**
    - 주택건설사업자 등록
  - 2009**
    - 정비사업전문관리업 등록
    - 코람코-KAIST 한국형 그린스마트 빌딩 산학협력 체결
- 2010-2014**
  - 2010**
    - 코람코자산운용 설립 (자본금 100억 원)
    - 차입형토지신탁 업무 개시
    - 자산운용사 1호 펀드 설정 (퍼스텝 제1, 2호)
  - 2011**
    - 코람코자산신탁 제44회 납세자의 날 모범 납세자상 수상
  - 2012**
    - 이우철 부회장 취임
  - 2013**
    - 개발전문위탁관리리츠 출시 (코크렘 광고)
    - 코람코자산운용 특별자산집합투자기구 인가
    - 부동산펀드 운용자산 1조 원 돌파
  - 2014**
    - 이규성 회장 회사발전협의회 회장 취임
    - 이우철 회장 이사회 의장 취임
    - 골든타워 LEED 인증 획득 (코크렘 NPS 1호)
- 2015-현재**
  - 2015**
    - 코람코자산신탁 제49회 납세자의 날 모범 납세자상 수상
    - 임대주택 리츠 설립 (코크렘 하우징 1호, 동탄2 대우 코크렘)
    - 신탁업계 최초 주택재건축사업 진출 (안양 호계동)
    - 코람코자산운용 전문사모집합투자업 및 투자자문업 등록
    - 코람코자산운용 해외 펀드 설정 (미국 2건, 이탈리아 1건)
  - 2016**
    - 코람코자산운용 제1, 2호 블라인드펀드 설정
    - 뉴스테이 연계형 정비사업 진출 (대구 내당내서)
  - 2017**
    - NICE신용평가 기업신용평가 A/Stable (신탁사 중 최고 등급)
    - 이리츠코크렘 한국거래소 상장예비심사 통과
    - 블라인드펀드 투자자문위원회 개최
  - 2018**
    - 윤용로 회장 취임



## 리츠부문

마켓리더의 독보적인 신뢰와 경쟁력으로  
간접투자시장의 확장을 견인합니다

한국석유공사 사옥(코크렘 제38호 기업구조조정 부동산투자 회사)

## 재무성과

신규 리츠설립

**5** 건

신규 설정

**6,512** 억 원

코람코자산신탁  
리츠 운용자산

**6.8** 조 원

리츠부문 영업수익

**154** 억 원

**6,512억 원 신규 설정, 운용자산 6.8조 원**

코람코자산신탁은 5개의 신규 리츠 설립으로 총 6,512억 원을 신규 설정하였습니다. 현재 2개의 PFV를 포함 총 27개의 펀드를 운용하고 있습니다. 운용자산은 약 6.8조 원이며 전체 민간 리츠 AMC기준 29.8%의 시장점유율로 민간부문\* 업계 1위를 유지하고 있습니다.

\*정책 리츠 제외

**영업수익 154억 원 달성**

리츠부문은 지난해 154억 원의 영업수익을 달성하였습니다. 3건의 자산매각으로 410억 원의 매각수익이 반영되었던 지난 2016년도 영업수익과 비교하면 수익 규모가 다소 감소하였지만, 한국석유공사 사옥, 서초 마제스타 시티2 등의 매입보수 및 기존 펀드의 효율적 운영에 따른 운용보수 등을 기반으로 안정적 수익을 확보하고 있습니다.



\*출처: 자기관리 리츠 제외, PFV 포함

## 업무성과

### 1 시장분석을 통한 Core, Value Add 등 투자전략 다변화

INVESTMENT STRATEGY

#### 2건의 초대형 오피스빌딩 매입

코람코자산신탁은 한국석유공사가 경영합리화의 일환으로 매각한 울산혁신도시 내에 위치한 '한국석유공사 사옥'과 서울 GBD(강남권)내 삼성 서초사옥 이후 10년 만에 공급되는 초대형 오피스 빌딩 '마제스타시티 타워2'를 각각 매입하였습니다.

한국석유공사 사옥은 매각주체인 석유공사와 Sale & Lease back 계약을 체결하여 운용의 안정성이 확보된 Core 자산입니다. 매각차익을 제외한 목표배당률은 4.6%로서 한국석유공사 특수채(5년)대비 200bp이상의 수익률을 기대하고 있습니다.

마제스타시티 타워2는 한국석유공사 사옥과 달리, 빌딩 준공 직후 매입하여 초기 공실리스크가 존재했던 자산입니다. 코람코자산신탁은 GBD내 신축 대형 오피스의 희소성과 서초역과 인접한 마제스타시티의 지리적 장점이 크다는 분석에 따라 임차인 확보를 통해 향후 자산 가치 극대화를 추구하는 Value add 전략을 추진하였습니다.

2018년 3월 현재 마제스타시티의 공실률은 20%대로 지속적으로 낮아지고 있으며, 향후 연 6.5%의 배당률(종류주 기준, 매각차익 제외)을 계획하고 있습니다.



서초 마제스타시티(코크렘 제41호)

#### 위탁 중소형 리테일 가치부가펀드를 통한 개발사업 '케이스퀘어 강남'

위탁형 블라인드펀드 '코람코 가치부가형리테일 제1호'는 기존 케이스퀘어 신촌, 중계에 이어 2017년 7월 케이스퀘어 강남과 12월 케이스퀘어 사당 등 총 4건의 자산을 편입하여 포트폴리오 구축을 완료하였습니다.

특히 케이스퀘어 강남은, 2호선 강남역인근 일반상업지역 내 부지를 매입하여 지하5층~지상13층 규모의 리테일과 오피스 등이 복합된 상업시설로 개발하는 프로젝트입니다. 개발 기간 동안은 수익이 발생되지 않지만 다른 3건(케이스퀘어 신촌, 중계, 사당)의 자산에서 안정적 수익이 가능하고, 준공 후 높은 임대수익과 매각차익을 기대할 수 있어 펀드전체의 수익을 극대화할 수 있는 가치부가형 사업입니다.

2018년 3월 기준, 코람코 가치부가형리테일 제1호의 누적배당률은 목표를 1.14% 초과한 3.70%를 기록하고 있습니다.



케이스퀘어 강남(코람코 가치부가형리테일 제3호)

**2 리츠 상장을 통해 개인투자자에게 부동산투자의 대안 제시** INDIRECT INVESTMENT

**이리츠코크랩 상장예비심사 통과**

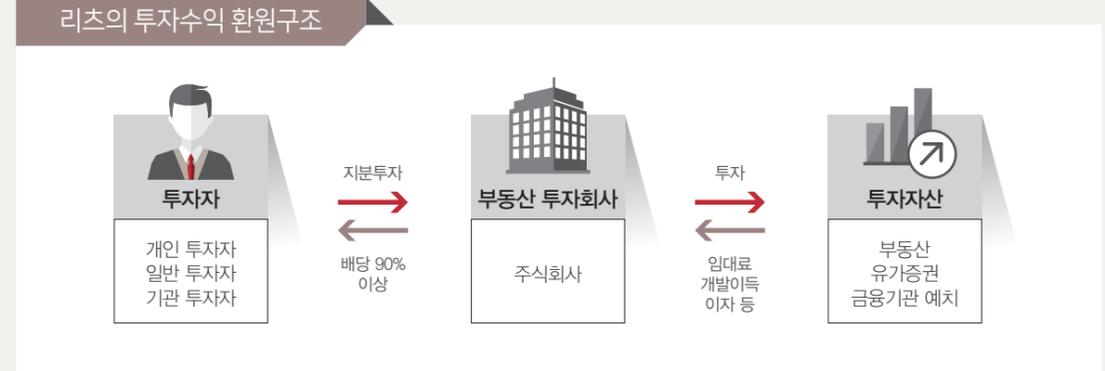
코람코자산신탁은 정부의 공모 리츠 활성화 정책에 부응하고 리츠 투자의 대중화를 실현하기 위해 이랜드그룹과 함께 이리츠코크랩의 KOSPI 상장을 추진하고 있습니다. 2017년 12월 한국거래소 상장예비심사를 통과했으며 2018년 6월 공모 상장을 목표로 차질 없이 준비하고 있습니다.

코크랩 제6호가 전신인 이리츠코크랩은 이랜드리테일이 운영 중인 뉴코아아울렛 중 매출액 최상위권 3개 매장(평촌점, 아탑점, 일산점)을 자산으로 보유한 안정적인 앵커리츠(Anchor REITs)로 시가총액 3,000억 원대의 초대형 리츠입니다. 상장 이후 우량한 대형 상업시설을 지속적으로 편입하여 2020년 자산규모를 1.5조 원까지 확대할 예정입니다.

**부동산 직접투자의 리스크 없고 연 7%대 배당되는 안정적 대체투자처**

상장 리츠는 일반인들의 부동산 직접투자에 따른 임차인 관리 및 각종 제반비용 등의 리스크를 없앤 안정적 대체투자처입니다. 이랜드리테일의 장기 임대차 계약에 따른 안정적 임대수익을 기반으로, 이리츠코크랩의 주식을 보유한 투자자에게 연 7%대의 배당을 반기별로 지급합니다.

2017년 말 기준, 코스피 상장기업의 평균 배당률(1.86%) 및 시중은행의 평균 정기예금금리(약 1%대)와 비교하면 상장 리츠 투자는 일반투자자에게 안정적 수익을 보장해주는 합리적 대체투자처입니다.



**3 체계적 자산관리를 통한 자산 가치 및 임차인 만족도 제고** ASSET MANAGEMENT

**그린스마트빌딩 지표**

- Inheritance**  
빌딩의 물리적 특성  
(건물규모, 전용률 등)  
평가
- Occupancy**  
임대차 계약 및  
임대율 관리 등 평가
- Convenience**  
임차인의 만족도 관리  
활동 평가
- Efficiency**  
운영 효율성  
(비용 절감 등)  
증진 활동 평가
- Sustainability**  
안전·약자배려·친환경  
요소 평가

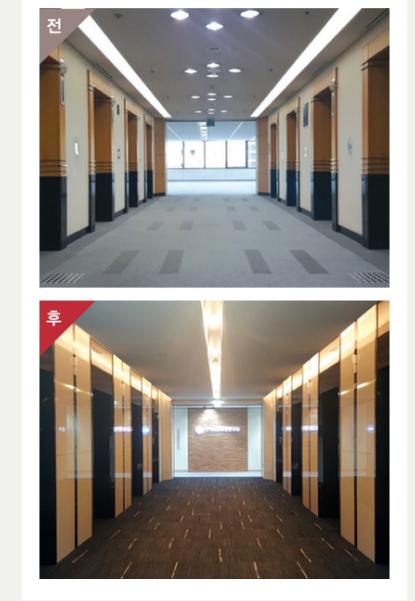
**시스템에 기반한 체계적 자산관리**

2017년 코람코자산신탁은 서울시티타워, 센터포인트 광화문 등의 물리적 환경개선(공공부 조명교체 및 친환경 인테리어 개선, 자외선 차단용 필름시공을 통한 에너지 절감 등)을 통해 임대율과 임차인 만족도를 제고시키며 자산의 가치를 상승시켰습니다.

또한 코람코자산신탁은 정부의 에너지 절감 정책을 부응하기 위해 에너지 효율이 높은 설비를 도입하여 에너지 사용량과 온실가스 배출량을 감소시키는 노력을 지속하고 있습니다.

**공공부 조명 및 인테리어 개선  
코크랩 NPS 제1호(서울시티타워)**

서울시티타워의 기준층 엘리베이터 홀 및 화장실 등에 친환경 자재를 활용하여 환경 개선 공사를 시행하였습니다. 이를 통해 빌딩 이미지 개선 및 임차인 만족도를 제고하였으며 전분기 82%의 임대율이 환경 개선 후 97%로 증가되었습니다.



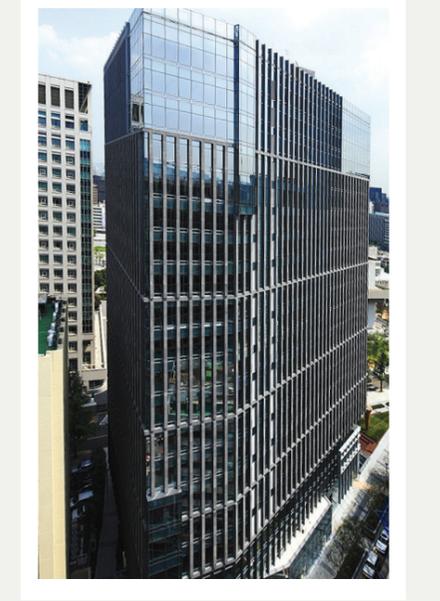
**그린스마트빌딩 지표**

코람코자산신탁은 자산의 체계적 관리를 위해 지난 2015년 카이스트와 공동으로 그린스마트빌딩 지표를 개발하여 자산관리의 표준으로 적용하고 있습니다.

그린스마트빌딩 지표는 Inheritance(빌딩의 태생적 특성), Occupancy(임대), Convenience(임차인 만족도), Efficiency(운영 효율성), Sustainability(안전/약자배려/친환경) 등 5개 분야로 구성되었으며, 이를 통해 자산 가치를 주기적으로 평가 관리하고 있습니다.

**냉방용 창유리 필름 시공  
코크랩 제36호(센터포인트 광화문)**

여름철 냉방에너지 사용량 절감 및 입주사 근무 환경 개선을 위해 냉방 및 자외선차단용 창유리 필름을 설치하였습니다. 이를 통해 냉난방 에너지사용량의 약 10%를 절감하였으며 임차인의 만족도도 제고 하였습니다.



## 시장동향 및 대응방안

### 시장동향

국내 총 운용리츠

192개

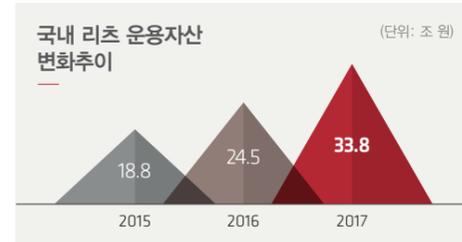
운용자산

33.8조 원

#### 국내 리츠 총 운용자산 41.2% 증가

2017년 말 현재, 국내에는 157개의 위탁관리 리츠와 31개의 CR리츠, 4개의 자기관리 리츠 등 총 192개의 리츠가 운용되고 있습니다. 총 운용자산은 33.8조 원으로 전년대비 41.2% 증가하였습니다.

신규 리츠는 총 33건이 인가(등록)되었지만 2016년 57건의 신규 리츠가 인가된 것에 비하면 신규 설립 리츠 수는 큰 폭으로 줄어 들었습니다. 이는 민간임대



주택정책이 뉴스테이에서 공공지원 민간임대로 선화하면서 그간 큰 비중을 차지하던 임대주택 리츠 설립이 크게 줄었기 때문입니다.

#### 다수의 신규 리츠AMC 시장진입에 따른 경쟁 심화

리츠와 부동산 펀드의 겸업을 허용하는 부동산투자회사법 개정과 정부의 리츠 활성화 정책에 힘입어 많은 자산운용사, 금융지주사, 시행사 등이 리츠시장의 신규 플레이어로 진출하고 있습니다. 그에 따라 리츠시장의 경쟁이 더욱 심화되어 상품 다양화 및 효율적 자산관리, 수익 안정성 등의 경쟁력 강화가 요구되고 있습니다.

이에 코람코자산신탁은 신탁부문과 협업을 통한 창의적 상품기획, 투자구조 다변화 및 체계적 자산관리를 통해 경쟁력을 강화하겠습니다.

### 대응방안

#### 가치부가형 사업 확대 및 비오피스 등으로 상품 다변화

과거 코람코자산신탁은 오피스빌딩 위주의 안정적인 Core투자전략을 추진했습니다. 하지만 시장변화에 대한 선제적 대응으로 투자대상을 다변화하고 있습니다.

그에 따라 2017년 말 기준 오피스 비중은 50%이하로 줄었고 리테일(30%), 임대주택(12%) 등 새로운 투자대상의 비중이 확대되고 있습니다. 또한, 기존 자산인 일반 오피스빌딩의 저층부를 리테일로 리모델링하거나 공유오피스, 셀렉 다이닝 등으로 임차인을 다변화하는 Value add 전략을 접목하여 자산 가치 제고와 수익률을 극대화하고 있습니다.

#### 타겟 마케팅 강화 및 간접투자시장 저변확대 노력

전사 마케팅역량 집중을 위해 자사 네트워크를 체계화하고 영업 프로세스를 시스템화하는 '타겟 마케팅' 체계를 구축하겠습니다. 이를 통해 자원을 효율적으로 운영하여 단기 수익이 아닌, 장기 성장을 지향하겠습니다. 또한 공모상품 및 리츠 상장 등을 추진하여 일반인이 참여할 수 있는 부동산 간접투자의 저변을 넓히겠습니다.

부동산 간접투자는 실물투자에 따른 제반비용과 임차인 관리 등 위험요인을 없애 저금리 고령화시대에 개인 및 일반 기업투자자 등의 안정적인 수익에 기여할 수 있습니다.



### 신규 설립 리츠 현황



빌딩명: 한국석유공사 사옥 연면적: 64,922m<sup>2</sup> / B2~23F  
설립규모: 2,380억 원 소재지: 울산광역시 중구 중가로 30

#### 코크렙 제38호 기업구조조정부동산투자회사

코크렙 제38호는 공모리츠로서, 울산 한국석유공사 신축 사옥을 자산으로 설립되었으며 Sales & leaseback 방식으로 한국석유공사 재무구조 개선에 기여하였습니다. 연평균 목표배당률은 4.6%(매각차익 제외)로서, 한국석유공사 특수채(5년) 대비 200bp이상의 수익률을 기대할 수 있습니다.



빌딩명: MG신용정보빌딩 연면적: 14,487m<sup>2</sup> / B4~12F  
설립규모: 392억 원 소재지: 서울시 영등포구 영등포로 162

#### 코크렙 제40호 기업구조조정부동산투자회사

MG신용정보의 책임임차를 통해 공실 리스크를 최소화한 리츠입니다. 대규모 공실이 예상된 물건에 신용도 높은 책임임차인인 MG신용정보를 유치하여 사옥으로 리모델링한 Value add 자산입니다. 연평균 계획 배당률은 종류주 기준 6.3%이며 보통주 기준 2.84%입니다. (매각차익 제외)



빌딩명: 마제스타시티 타워2 연면적: 36,189m<sup>2</sup> / B1~17F  
설립규모: 2,221억 원 소재지: 서울시 서초구 서초대로38길 12

#### 코크렙 제41호 위탁관리부동산투자회사

마제스타시티는 강남권에서 서초 삼성사옥 이후 10년 만에 들어서는 연면적 2만 5천 평의 신축 오피스빌딩으로 당사는 타워2를 리츠를 통해 매입하였습니다. 연평균 계획 배당률은 종류주 기준 6.5%입니다. (매각차익 제외)



빌딩명: 케이스퀘어 강남 연면적: 10,587m<sup>2</sup> / B5F~13F  
설립규모: 855억 원 소재지: 서울 강남구 역삼동 819

#### 코람코 가치부가형리테일 제3호

코람코 가치부가형리테일(자) 제3호는 강남역 초역세권에 위치한 강남대로 동측 이면도로 상권의 유일한 대형빌딩으로 준공 이후 높은 임대수익과 매각차익이 기대되는 리츠입니다. 평균 배당수익률은 개발기간 포함 연 2.4%로 예상되며, 사업계획상 청산시점 목표 성과는 IRR 13.9%입니다. (매각차익 포함)

코크렙 운용현황

2017년 12월 기준(단위: 억 원)

코크렙명	설립연도	투자대상	설립규모	목표수익률*	운용현황	비고
코크렙 제6호(우선주)**	2005	뉴코아아울렛 4개점 (아탑, 일산, 평촌, 인천)	2,734	9.05%	24기 운용 중	운용 중
코크렙 NPS 제1호	2006	시그마타워, 서울시티타워, 골든타워 등	8,178	7.99%	23기 운용 중	운용 중
코크렙 NPS 제2호	2007	홈플러스 10개점 (가양, 시흥, 계산 등)	5,757	13.65%	22기 운용 중	운용 중
판교 SD-2 PFV	2007	판교 H스퀘어 N동, S동	3,400	10.63%	11기 운용 중	운용 중
코크렙 청진 제18호	2011	그랑서울타워1	7,361	7.88%	12기 운용 중	운용 중
코크렙 청진 제19호	2011	그랑서울타워2	6,022	9.86%	12기 운용 중	운용 중
코크렙 벽은호텔 PFV(우선주)	2012	서초 신라스테이	832	5.68%	9기 운용 중	운용 중
코크렙 광고	2013	수원 영통구 이의동 상업시설	4,276	9.22%	10기 운용 중	운용 중
코크렙 양재(우선주)	2013	강남 P타워	2,711	7.87%	9기 운용 중	운용 중
코크렙 파인에비뉴(우선주)	2013	파인에비뉴B동	5,126	6.97%	9기 운용 중	운용 중
코크렙 더프라임(우선주)	2014	원호 더프라임타워	1,335	9.18%	8기 운용 중	운용 중
코크렙 서면(우선주)	2014	부산 서면 D-City	940	6.95%	8기 운용 중	운용 중
코크렙 하우징 제1호(우선주)	2015	아모르파티	141	7.27%	6기 운용 중	운용 중
동탄2 대우 코크렙(우선주)	2015	동탄 2지구 공동주택	3,749	5.00%	3기 운용 중	운용 중
코크렙 제30호(우선주)	2015	하나금융투자빌딩	4,337	7.30%	4기 운용 중	운용 중
코크렙 제31호(우선주)	2016	에이플러스에셋타워	2,241	6.28%	4기 운용 중	운용 중
코크렙 케이스퀘어(우선주)	2016	현대카드 현대캐피탈 흥대사옥	756	7.90%	6기 운용 중	운용 중
지에스코크렙뉴스테이(우선주)	2016	동탄 2지구레이크자이 더테라스	3,602	5.00%	2기 운용 중	운용 중
코람코 가치부가형리테일 제1호(모)	2016	코람코 가치부가형리테일 제1호(자)~제4호(자)	1,081	10.00%	3기 운용 중	블라인드펀드/운용 중
코람코 가치부가형리테일 제1호(자)	2016	케이스퀘어 신촌	839	10.53%	4기 운용 중	블라인드펀드/운용 중
코크렙 제36호 (제1종/제2종우선주)	2016	센터포인트 광화문빌딩	3,274	4.82%/8.30%	1기 운용 중	운용 중
코람코 가치부가형리테일 제2호(자)	2016	케이스퀘어 중계	517	10.23%	3기 운용 중	블라인드펀드/운용 중

코크렙명	설립연도	투자대상	설립규모	목표수익률*	운용현황	비고
코크렙 제38호	2017	한국석유공사 사옥	2,380	4.90%	2기 운용 중	운용 중
코람코 가치부가형리테일 제3호(자)	2017	케이스퀘어 강남	855	13.89%	2기 운용 중	공사 중 (2019년 3월 준공 예정)
코크렙 제40호(우선주)	2017	MG신용정보사옥	392	6.45%	2기 운용 중	운용 중
코크렙 제41호(우선주)	2017	마제스타시티 타워II	2,221	8.46%	1기 운용 중	운용 중
코람코 가치부가형리테일 제4호(자)	2017	케이스퀘어 사당	664	10.01%	1기 운용 중	운용 중
<b>코크렙 운용 합계</b>			<b>75,721</b>		<b>총 28개 코크렙 운용 중</b>	

\*목표수익률은 Equity IRR 수치임.

\*\*우선주 수익률은 제1종 증류주식 기준임. 단, 코크렙 제6호의 경우 제2종 증류주식 기준임.

코크렙 청산현황

(단위: 억 원)

코크렙명	설립연도	투자대상	설립규모	목표수익률*	운용현황	비고
코크렙 제1호	2002	한화빌딩, 대아빌딩, 대한빌딩	2,336	10.06%	청산완료	연평균 배당률 43.5%, IRR 28.4% 달성
코크렙 제2호	2002	명동타워, 트리스타타워	1,116	10.39%	청산완료	연평균 배당률 12.1%, IRR 11.2% 달성
코크렙 제3호	2003	한화증권빌딩, 아이빌힐타운	1,562	10.19%	청산완료	연평균 배당률 51.3%, IRR 31.1% 달성
코크렙 제4호	2004	YT타워, 플래티넘타워	1,810	10.24%	청산완료	연평균 배당률 31.4%, IRR 23.0% 달성
코크렙 제5호	2005	데이콤빌딩	1,063	8.71%	청산완료	연평균 배당률 42.5%, IRR 28.9% 달성
코크렙 제7호	2005	DSME빌딩, 코오롱별관빌딩	1,360	8.00%	청산완료	연평균 배당률 10.7%, IRR 10.6% 달성
코크렙 제8호	2006	GE타워, 센트럴타워	1,224	8.57%	청산완료	연평균 배당률 7.6%, IRR 7.6% 달성
코크렙 제11호	2007	STX남산타워	2,185	13.82%	청산완료	연평균 배당률 17.6%, IRR 14.4% 달성
코크렙 아리프코리아 제1호	2007	Noon 스퀘어	2,135	10.88%	청산완료	연평균 배당률 2.5%, IRR 2.2% 달성
코크렙 제14호	2008	타임스퀘어 A동, B동	1,152	11.57%	청산완료	연평균 배당률 26.2%, IRR 17.7% 달성
코크렙 제15호	2009	티마크 그랜드호텔	1,868	14.14%	청산완료	연평균 배당률 7.3%, IRR 7.2% 달성
코크렙 G스퀘어 PFV	2009	G스퀘어	5,320	9.28%	청산완료	Project IRR 8.59% 달성
코크렙 제17호	2010	NH농협캐피탈빌딩	635	15.03%	청산완료	연평균 배당률 24.0%, IRR 17.8% 달성
<b>코크렙 청산 합계</b>			<b>23,766</b>		<b>총 13개 코크렙 청산완료</b>	



### 신탁부문

철저한 리스크관리로  
안정적 포트폴리오를 구축해 나갑니다

울산 신정동 양우내안애플리스(차입형태지신탁 추진현장)

## 재무성과

신규 계약고

**731** 억 원

영업수익

**698** 억 원

전년대비 영업수익

**59** % 증가

731억 원의 신규 사업수주, 698억 원의 영업수익

2017년 신탁부문에서는 전년도 935억 원에 비해 다소 줄어든 731억 원의 신규 계약고를 수주했습니다. 이는 최근 지방 주택시장의 침체 및 시장의 불확실성에 대응해 신규 프로젝트를 선별적으로 수주한 데 따른 결과로, 신규 계약은 전년대비 21% 줄어들었지만 영업수익은 전년대비 59% 증가한 698억 원을 기록하였습니다.

영업수익 중 토지신탁 매출 92.6%

다각적 리스크관리로 안정적 사업관리

영업수익 698억 원 중 92.6%가 차입형태지신탁을 통한 매출로, 영업수익에서 차입형태지신탁이 차지하는 비중은 압도적입니다. 지난 2015년 영업수익 대비 차입형태지신탁 비중은 약 78%였고 2016년 87%, 2017년에는 92.6%로 그 비중은 점차 확대되고 있습니다. 그렇기 때문에 현장 및 사업의 리스크 관리가 신탁 부문에서 무엇보다 중요한 요소가 되고 있습니다.

코람코자산신탁은 수주 단계에서부터 시작되는 철저한 사업 분석과 법무·회계·기술파트 등의 체계적 업무

지원, 그리고 다각적 리스크 관리를 기반으로 차입형태 지신탁을 안정적으로 관리하고 있습니다.



## 업무성과

### 1 최초의 신탁방식 정비사업 추진을 바탕으로 3개 현장 추가 수주

URBAN REDEVELOPMENT



송림5구역 도시환경정비사업(인천 송림 파인앤유)

#### 3건의 정비사업 수주로 신탁방식 정비사업 선도

국내 최초의 신탁방식 재건축 현장 '안양 호계 재건축사업(호계 대성유니드)'을 시작으로, 2017년 3월 인천 송림5구역 도시환경정비사업(송림 파인앤유), 11월 인천 주안동 우진아파트 재건축사업, 12월 서울 도봉2구역 재개발사업 등을 연속적으로 수주하며 신속하고 투명한 신탁방식 정비사업의 선도 기업으로 평가받고 있습니다.

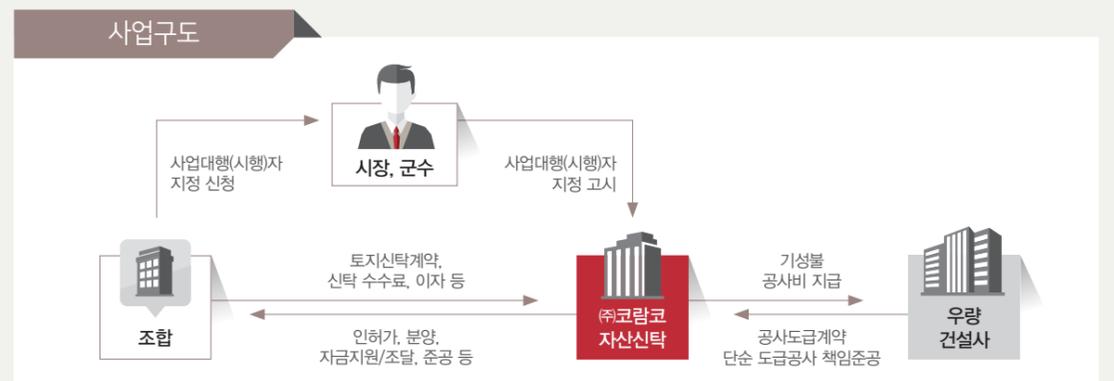
특히 인천 송림5구역 도시환경정비사업은, 사업대행자지정 고시일로부터 11개월여 만인 2018년 1월 착공과 일반분양을 동시에 진행하며 신탁방식 정비사업의 효율성을 다시 한 번 입증하였습니다.

#### 조합방식 정비사업의 혁신적 대안, 신탁방식 정비사업

도시정비사업은 낙후된 주거환경을 개선하고 그에 따른 개발이익으로 토지 등 소유자의 재산 가치까지 높일 수 있는 사업입니다. 하지만 기존 조합방식 정비사업은 조합의 전문성 부족에 따라 시공사에 의존할 수밖에 없는 구조로 사업비 조달문제 및 각종 부정비리, 업무주체 간 갈등 등으로 인해 시간지연과 경제적 피해가 유발되어 왔습니다.

이런 문제점을 해결하기 위해 '신탁방식 정비사업'이 도입되었으며, 도시 및 주거환경정비법 개정을 통해 지난 2016년 3월 이후 부동산신탁사가 정비사업 시행자 및 대행자로 사업에 참여할 수 있게 되었습니다.

이후 코람코자산신탁이 최초로 추진한 안양 호계동 사업 등의 실제 성과가 정비업계에게 알려지며, 신탁방식 정비사업은 서울 여의도 및 강남권을 거쳐 전국으로 빠르게 확산되고 있습니다.



**2 선별적 수주 및 수주 유형 다각화 통한 리스크 관리** RISK MANAGEMENT

**체계적 사업성 분석으로 선별적 사업수주**

차입형태지신탁은 신탁회사의 자기자본 투입으로 사업의 위험부담이 크지만 비차입형신탁에 비해 높은 신탁보수를 기대할 수 있기 때문에 부동산신탁사간 수주경쟁이 치열해지고 있습니다.

코람코자산신탁은 치열한 수주경쟁 속에서도 최근 7년간 연평균 30%에 달하는 수주성장률을 실현하였습니다. 특히 코람코자산신탁은 차입형태지신탁 수주 시 리스크 사전분석을 위해 '신탁사업심의회위원회', '리스크관리위원회' 등 다각적인 리스크 검토를 진행하여 사업의 안정성이 확보된 현장만 선별적으로 수주하고 있습니다.

2008~2017년 토지신탁 사업장 공사 현황

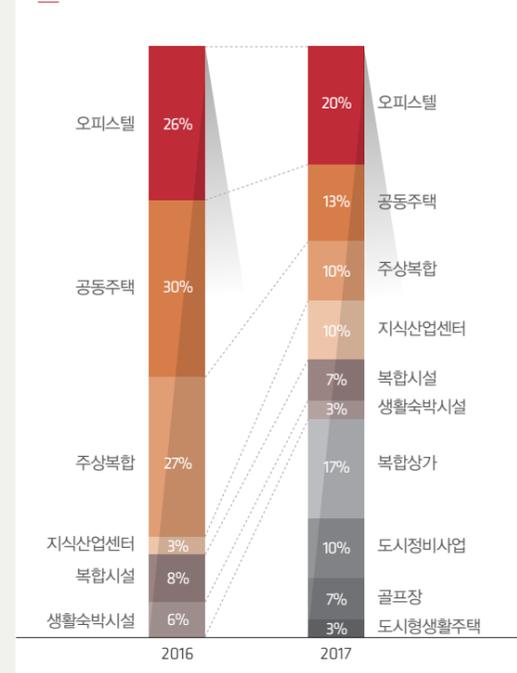
구분	건수	비율
준공 완료 사업장	124	64%
공사 진행 중 사업장	58	30%
공사 착공 전 사업장	11	6%
<b>합계</b>	<b>193</b>	<b>100%</b>

**수주유형 및 사업지역 다각화**

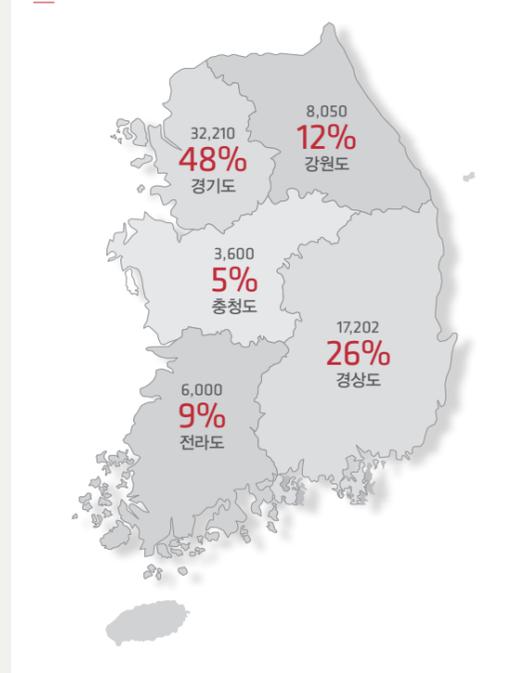
코람코자산신탁은 차입형태지신탁업 진출 이후 주로 공동주택, 오피스텔, 도시형생활주택 등 주거시설에 역량을 집중해 왔습니다. 하지만 2017년에는 이들 주거시설뿐 아니라 지식산업센터, 골프장, 복합상가 등 다양한 사업을 수주하며 특정 시설에 집중되었던 사업 리스크를 분산 관리하고 있습니다.

또한 코람코자산신탁은 서울 및 수도권, 광역시, 지방 소도시 등 전국을 대상으로 사업을 추진하되 주택보급률이 낮은 지역, 임차수요 및 개발호재가 풍부한 지역, 산업단지 주변 및 벤처 기업이 많은 지역 등 분양성이 확보된 지역 위주로 사업을 진행합니다.

건축 유형별 사업 비중



지역별 사업 비중

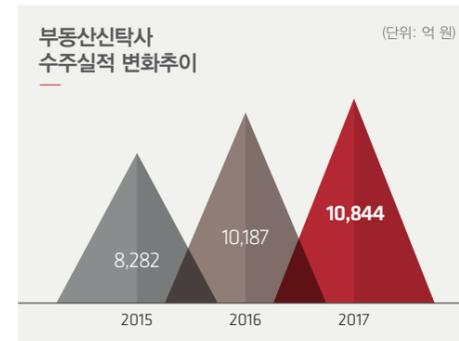


**시장동향 및 대응방안**

**시장동향**

**중소형 신탁사 차입형태지신탁 개시**

2017년 국내 부동산신탁사의 총 수주액은 1조 844억 원으로 전년대비 6.4% 증가하였습니다. 수주액 증가 배경은 금융지주사 산하 신탁사들의 책임준공확약 관리형태지신탁 추진 및 대형 신탁사의 정비사업 확대, 중소형 신탁사의 차입형태지신탁 수주 개시 등의 영향입니다.



**부동산신탁업계 유동성 우려 및 신탁사 추가설립 검토**

일부 신용평가사에서 최근 지속된 부동산신탁업계의 차입형태지신탁 비중 확대에 따른 유동성 악화를 지적하며 부동산신탁사의 신용등급을 하향조정 하기도 했습니다. 실제로 부동산경기 침체에 따라 신탁사들의 지방현장에 미분양이 발생하는 상황입니다.

이러한 상황에서 정부는 기존 11개 부동산신탁사 이외의 추가 부동산신탁사 인가를 검토하며 신탁사 간 경쟁을 유도한다는 방침을 세웠습니다. 하지만 부동산신탁업계에서는 침체기로 접어들어 부동산시장에서 신규 설립 신탁사의 경쟁력 확보에 대하여 우려하고 있습니다. 부동산신탁업은 위탁자 및 시공사, 수분양자 등 여러 이해당사자의 재산과 권리를 지켜야 할 의무도 있기 때문에 무엇보다 신탁사 자체의 안정성이 확보되어야 하기 때문입니다.

부동산신탁사 총 수주액 **1,844**억 원

**대응방안**

**리스크 예측 및 리스크 관리 시스템 구축**

코람코자산신탁은 정부의 부동산정책 및 시장 변화에 따른 사업 리스크에 선제적으로 대응하기 위해 리스크 모니터링 기능을 강화하는 한편 수주 및 현장관리 시스템을 재정비하고 있습니다.

코람코자산신탁은 수주매뉴얼을 기반으로 한 영업팀별 현장분석, 신탁부문 내 자체 사업심의회위원회, 전사 총괄 리스크관리팀, 대표이사 직속 리스크관리위원회 등에서 수주단계별로 리스크를 예측하고 대응방안을 수립하여 최종 사업화를 결정합니다.

이러한 촘촘한 리스크 예측 및 대응으로 부동산신탁업 진출 이후 단 한 건의 부실사업장도 발생하지 않았습니다. 코람코자산신탁의 리스크 관리능력 및 재무건전성 등은 부동산신탁사 중 최고수준으로 NICE신용평가 기업신용등급 'A/Stable' 평가를 통해 공인 받았습니다.

**법무 리스크 관리 강화**

한편 수주 검토 시 예측하지 못한 돌발 상황에 따른 법무 리스크 대응을 위해 신탁부문 내 신탁법무팀을 보강하였습니다. 3명의 사내 전담 변호사가 국내 유수 법무법인과의 공조를 통해 체계적으로 법무 리스크를 관리하고 있습니다.

**유기적 리스크 통합관리**



신규 수주 차입형토지신탁 프로젝트



인천 송림5구역 도시환경정비사업 <인천 송림 파인앤유>

인천 송림동 일반상업지역 내 노후화된 상가, 주택 등을 지하 4층~지상 최고 22층의 주상복합(공동주택 및 근린생활시설) 3개동, 총 232세대로 신축하는 도시환경정비사업입니다.



서울 도봉2구역 재개발정비사업

서울 도봉2동 일반주거지역 내 노후주택 및 상가 등을 지하 2층~지상 최고 18층의 아파트 6개동, 총 299세대 및 근린생활시설을 공급하는 주택재개발 정비사업입니다.



포천시 이동면 대중제 골프장 <포천 LASSA COUNTRY CLUB>

포천 이동면 연곡리 내 27홀 규모의 대중제 골프장, 클럽하우스 및 티 하우스를 신축하는 사업으로, 최근 회원제 골프장의 대중제 전환 추세를 반영하였습니다.



경남 진주혁신도시 지식산업센터 <진주혁신도시 드림IT밸리>

진주시 충무공동 준주거지역 내 지식산업센터 및 지원시설 1개동을 신축하는 사업으로, KTX 신진주역, 통영대전고속도로, 남해고속도로 등 우수한 광역 교통여건으로 높은 수요가 예상됩니다.



인천 주안동 우진아파트 재건축정비사업

인천 주안동의 노후 아파트를 지상 최고 23층의 아파트 6개동, 총 391세대 및 근린생활시설을 공급하는 주택재건축 정비사업입니다. 기존 시공사의 경영악화로 수년간 중단되었던 사업을 코람코자산신탁이 우량 시공사와 함께 정상화시킨 현장입니다.



전남 강진군 강진읍 공동주택 <전남 강진 남양휴튼>

전남 강진읍 서성리 제2종일반주거지역 내 공동주택 2개 단지(각 1개동, 총 2개동), 총 175세대 및 부대시설을 신축하는 사업입니다.



시흥시 월곶동 도시형생활주택 <시흥 월곶 블루아>

시흥 월곶동 일반상업지역 내 지하 3층~지상 18층 규모의 도시형생활주택 및 근린생활시설 1개동, 총 286세대를 신축하는 사업입니다.



전주시 태평동 주상복합 <전주 태평동 대양아리스타>

전주 태평동 일반상업지역 내 지하 2층~지상 27층 규모의 공동주택 및 근린생활시설 2개동, 총 198세대를 신축하는 사업입니다.

차입형토지신탁 사업 추진(종료)현황

사업명	연도	소재지	건축유형	건축규모	추진현황
대림e편한세상 보령	2015	충북 보령시 동대동	공동주택	B2/20F(9개동)	추진 중
구미 도량 미소지움 1단지, 2단지	2015	구미 도량동	연립주택	B1/6F(530세대)	종료
부산 정관신도시 조은플러스	2015	부산 정관면 매학리	복합상가	B5/13F	추진 중
부산 전포동 동양팰리스	2015	부산 진구 전포동	주상복합	B1/25F	종료
김해 캐슬 아리스타 궁	2015	경남 김해시 동상동	주상복합	B3/20F	추진 중
광주·전남혁신도시 복합상가	2015	전남 나주시 빛가람동	복합상가	6F	종료
사천 피닉스 센트럴마크	2015	경남 사천시 동금동	공동주택	B4/20F	추진 중
인천 논현 라온파미에	2015	인천 남동구 논현동	공동주택	B1/4F(18개동)	추진 중
경주 외동 미소지움	2015	경북 경주시 외동읍	공동주택	B2/15F	추진 중
이천 더벨아이	2015	경기 이천시 부발읍	오피스텔	B4/20F	추진 중
안산 단원구 태인오피스텔	2016	경기 안산시 단원구 신길동	오피스텔	B4~9F	종료
울산 신정동 리버테라스	2016	울산 남구 신정동	오피스텔	B1~18F	추진 중
세종시 1-5생활권 M브릿지	2016	세종시 어진동	상업·업무시설	B6~11F	추진 중
울산 반구동 센트럴파크오시오	2016	울산 중구 반구동	주상복합	B3~14F	추진 중
안산 원시동 태인드림시티	2016	경기 안산시 원시동	오피스텔	B4~20F	추진 중
제주 이호동 이호휴캐슬(1단지), 성지휴캐슬(2단지)	2016	제주 이호동	공동주택	B1~9F(2개동)	추진 중
울산 방어동 미소지움	2016	울산 동구 방어동	주상복합	B4~29F	추진 중
부천 정우제이클래스 중동	2016	경기 부천시 원미구 중동	오피스텔	B6~19F	추진 중
포항 대잠동 메이퀘스퀘어	2016	경북 포항 남구 대잠동	오피스텔	B1~7F	추진 중
광주 운암동 남양휴튼	2016	광주 북구 운암동	주상복합	B3~24/25F(3개동)	추진 중
청주 오창 엘파크	2016	충북 청주시 오창읍 양청리	생활숙박시설	B5~20F	추진 중
포항 죽도동 마에스트로	2016	경북 포항 북구 죽도동	오피스텔	B6~22F	추진 중
서울 마포 성산동 동우자인채스토리	2016	서울 마포구 성산동	오피스텔	B5~15F	추진 중
진해 남문지구 하우스디	2016	창원 진해구 남문지구	공동주택	B2~25F(4개동)	추진 중
파주 운정지구 엠버418	2016	경기 파주시 와동동	오피스텔	B1~26F	추진 중
인천 남구 용현동 인하아리스타	2016	인천 남구 용현동	오피스텔	B1~14F	추진 중
아산 법곡동 성우더파크2차	2016	충남 아산시 법곡동	공동주택	B2~20F	추진 중
광주 하남동 테라스56	2016	광주 광산구 하남동	오피스텔/상업시설	B1~7F	추진 중
화성 동탄신도시 동탄비즈타워	2016	경기 화성시 동탄면	지식산업센터	B1~10F	추진 중
부산 정관면 매학리 조은클래스	2016	부산 정관면 매학리	상업·업무시설	B5~15F	추진 중

사업명	연도	소재지	건축유형	건축규모	추진현황
세종시 2-4생활권 트리플렉스	2016	세종시 나성동	상업·업무시설	B3~8F	추진 중
수원 광교신도시 두산위브	2016	경기 수원 광교신도시	노인복지주택	B2~15F(6개동)	추진 중
김해 내동 테라스파크	2016	경남 김해시 내동	생활숙박시설	B2~14F	추진 중
경주 외동 미소지움시티	2016	경북 경주 외동읍 입실리	도시형생활주택	B1~15F(4개동)	추진 중
김제 옥산동 하우스디	2016	전북 김제시 옥산동	공동주택	B1~20F	추진 중
태안 남문리 미소지움	2016	충남 태안군 태안읍 남문리	공동주택	B1~20F(8개동)	추진 중
인양 호계동 대성유니드	2016	경기 안양시 호계동	공동주택(주택재건축)	B2~26F(3개동)	추진 중
인천 송림5구역 도시환경정비사업	2017	인천 동구 송림동	공동주택	B4~22F(3개동)	추진 중
경남 진주혁신도시 지식산업센터	2017	경남 진주시 충무공동	지식산업센터	B2~12F	추진 중
세종시 조치원읍 죽림리 근생시설	2017	세종시 조치원읍	근린생활시설	B2~7F	추진 중
경기 파주시 문산읍 당동리 오피스텔	2017	파주시 문산읍 당동리	오피스텔	B4~7F	추진 중
광주 서구 매월동 복합시설	2017	광주 서구 매월동	자동차관련 업무시설	B2~9F	종료
전남 강진군 강진읍 공동주택	2017	전남 강진군 강진읍	공동주택	B1~17F(2개동)	추진 중
경기 포천시 이동면 대중제 골프장	2017	경기 포천시 이동면	골프장	대중제골프장 27홀 규모 및 클럽하우스 등	추진 중
부산 강서구 송정동 오피스텔	2017	부산 강서구 송정동	오피스텔	B4~25F	추진 중
경기 고양시 덕양구 원흥동 오피스텔	2017	고양시 덕양구 원흥동	오피스텔	B5~20F	추진 중
대구 달서구 죽전동 근생시설	2017	대구 달서구 죽전동	상업-업무시설	B2~15F	추진 중
강원 강릉시 교동 오피스텔	2017	강원 강릉시 교동	오피스텔	B5~17F	추진 중
강원 원주시 우산동 오피스텔	2017	강원 원주시 우산동	오피스텔	B5~19F	추진 중
인천 연수구 송도동 복합시설	2017	인천 연수구 송도동	복합시설	B1~12F	추진 중
경북 안동시 용상동 공동주택	2017	경북 안동시 용상동	공동주택	B3~18F(5개동)	추진 중
인천 주안동 우진아파트재건축정비사업	2017	인천 남구 주안동	공동주택	B2~23F(6개동)	추진 중
서울 도봉구 제2구역 재개발정비사업	2017	서울 도봉구 도봉동	공동주택	B2~18F(6개동)	추진 중
경기 남양주시 다산진건지구 복합시설	2017	경기 남양주시 다산진건지구	복합시설	B3~10F	추진 중
경기 시흥시 월곶동 도시형생활주택	2017	경기 시흥시 월곶동	도시형생활주택	B3~18F	추진 중
부산 정관면 매학리 복합시설3차	2017	부산 정관면 매학리	판매, 근생, 오피스텔	B7~15F	추진 중
전북 전주시 태평동 주상복합	2017	전북 전주시 태평동	주상복합	B2~27F(2개동)	추진 중
경기 김포시 고촌읍 단지형연립주택	2017	경기 김포시 고촌읍	공동주택	B2~5F(6개동)	추진 중
강원 속초시 조양동 생활숙박시설	2017	강원 속초시 조양동	생활숙박시설	B1~28F	추진 중
충북 청주시 북대동 지식산업센터	2017	충북 청주시 북대동	지식산업센터	B1~15F	추진 중



# 자산운용

블라인드펀드, 해외 및 인프라 시장 진출 등  
자산운용의 새로운 영역을 개척해 나아갑니다

네덜란드 암스테르담 The Atrium(Europe Core 제2-1호, 제2-2호, 제2-3호)

## 재무성과

신규 펀드 설정

**20** 건

신규 설정 금액

**1.7** 조 원

전년대비 성장률

**75** %

전년대비 신규 설정 75% 증가한 1조 6,739억 원

코람코자산운용은 국내 부동산펀드 12건, 해외 6건 및 신규 블라인드펀드 2건을 설정하여 전년대비 75% 증가한 1조 6,739억 원을 신규 설정하였습니다. 또한 누적 설정원본은 전년대비 25% 증가한 1조 8,316억 원을 기록하였습니다.

운용자산 총 3조 5,838억 원, 영업수익 167억 원

코람코자산운용은 2017년 말 현재, 총 58건의 펀드를 운용 중으로 운용자산은 총 3조 5,838억 원입니다. 이를 통해 전년대비 83% 증가한 167억 원의 영업수익을 기록하며 지속적인 성장세를 이어가고 있습니다.



## 업무성과

### 1 국내 유일 투자자문위원회 운영을 통한 투명한 펀드운용

ADVISORY BOARD

#### 국내 유일의 투자자문위원회 운영

코람코자산운용은 블라인드펀드의 안정적 운용과 수익극대화를 위해 2017년 Investor Service를 전담하는 '투자자서비스본부'를 신설하였습니다. 또한 펀드의 투명하고 안정적인 운용을 위해 투자자 대표와 펀드매니저로 구성된 '투자자문위원회'를 구성·운영하고 있습니다. 투자자문위원회는 펀드매니저들과 함께 펀드현황은 물론 시장상황에 따른 펀드 운용 효율화 방안 등을 논의하고 운용 방향을 제시하는 자문기구입니다.



금융 선진국에서는 투자자문위원회를 통한 투자자와의 소통이 일반화되어 있지만 국내에서는 코람코자산운용이 유일합니다. 앞으로도 코람코자산운용은 해외의 선진 투자기법 및 운용시스템 등을 도입하여 자체 내실강화는 물론 국내 부동산금융시장의 선진화를 견인토록 하겠습니다.

#### 최초의 개인투자자 블라인드펀드 연 6%대 수익률 기록

국내 최초의 개인투자자대상 블라인드펀드 '코람코 수익형 부동산투자신탁 제1호'는 2017년 말 현재 목표수익률에 부합하는 연 6%대의 안정적 수익률을 기록 중이며, 향후 자산매각에 따른 추가 수익도 예상되고 있습니다.

### 2 네덜란드 암스테르담 실물펀드 등 6건의 해외 펀드 설정

OVERSEAS FUNDS

#### 6건의 해외 펀드 9,038억 원 규모 설정

코람코자산운용은 지속적으로 해외사업을 확대하여 2017년에는 6건의 해외 펀드를 9,038억 원 규모로 설정하였습니다.



특히 네덜란드 암스테르담 CBD 내 최대 규모의 Trophy 오피스인 The Atrium을 매입/운영하는 해외 실물펀드인 Europe Core 제2-1호, 2-2호, 2-3호를 설정하며 유럽 부동산 투자 시장에서의 입지를 다졌습니다.

또한 Europe Core펀드 설정 시, 유럽의 Leading 부동산 자산 운용사인 프랑스 Amundi와 공동 투자를 통해 글로벌 네트워크 확대는 물론, 코람코 브랜드가 대한민국에서 가장 Active한 운용사 중 하나로 인식될 수 있는 기반을 마련하였습니다.

◀ Europe Core 펀드 자산 네덜란드 암스테르담 'The Atrium'

## 시장동향 및 대응방안

### 시장동향

2017년 누적 설정원본

**59.8** 조 원

해외 부동산펀드  
누적 설정원본

**30.1** 조 원

#### 부동산펀드 누적 설정원본 역대 최대 규모

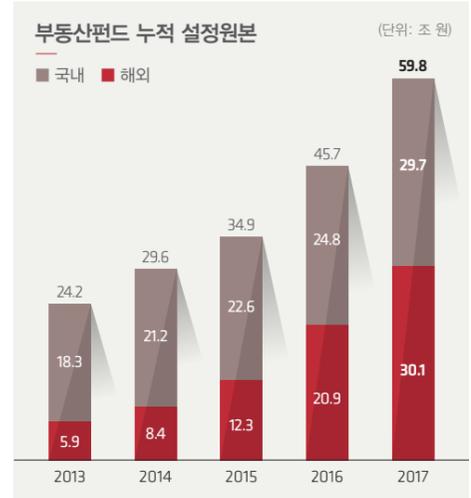
저금리, 저성장 시대에 안정적인 수익을 기대할 수 있는 부동산펀드 투자수요가 지속적으로 증가하고 있습니다. 2017년 국내 부동산펀드의 누적 설정원본은 59.8조 원으로 역대 최대 규모를 기록하였습니다. 부동산펀드는 최근 5년간 연평균 20%에 달하는 높은 성장률을 지속하고 있습니다.

부동산펀드 규모의 확장과 함께 운용사의 수도 크게 증가하여 2017년 말 기준, 약 80개사가 활동 중이나 앞으로도 지속적인 추가 설립이 예상됩니다. 투자자산도 기존 오피스빌딩 위주에서 호텔, 물류센터 등으로 범위가 더욱 확대될 것으로 예측됩니다.

#### 해외 부동산 투자, 국내 투자액 추월

2017년 말 해외 부동산펀드 누적 설정액은 약 30조 원으로, 설정액 비중이 처음으로 국내 부동산펀드를 추월하였습니다. 저금리기조가 이어지며 주식, 채권 등의 전통투자자산에 비해 중위험/중수익을 추구할 수 있는 해외 부동산 투자에 관심이 커지고 있기 때문입니다.

또한 연기금이나 공제회 등 기관투자자들의 대체투자 자산을 확대하기 위한 분산투자 강화 수요도 영향을 미친 것으로 분석됩니다. 해외 부동산펀드의 확대는 앞으로도 지속될 것으로 예측됩니다.



### 대응방안

해외 펀드 설정건수

**15** 건

해외 펀드 설정금액

**9,038** 억 원

#### 글로벌 자산운용사 입지 구축

코람코자산운용은 투자자들의 해외 투자 요구에 부응하고 국내 투자시장의 한계를 극복하기 위해 해외 부동산 투자를 더욱 확대할 방침입니다.

코람코자산운용은 해외 투자시장에서 경쟁력 있는 위탁운용사(GP)의 역할을 수행하기 위하여 해외 현지 AMC 발굴 및 파트너십 구축을 통해 글로벌 자산운용 사로서의 입지를 강화해 나아가겠습니다.

#### 인프라 투자시장 진출통한 대체투자 영역확장

코람코자산운용은 국내 신재생에너지 및 급격한 경제 성장으로 각종 기반시설 수요가 증가하고 있는 신흥국의 전력, 수처리시설 등 인프라 투자시장에 진출할 예정입니다.

이를 위해 2017년 인프라부문을 신설하였으며, 지역 및 프로젝트 등 전문가 영입을 통해 인적 구성을 완료하여 국내 관련기업은 물론 수출입은행 등 ECA(Export

Credit Agency), 다자간개발은행, 국제투자보증기구 등 국제기구와의 공조방안을 모색하고 있습니다. 또한 파트너십으로 공급부족이 예상되는 탄소배출권 획득을 위한 펀드를 조성해 해외 신재생 에너지 사업에 투자하는 등 새로운 대체투자 시장을 개척하겠습니다.



### 신규 블라인드펀드 설정



투자대상: 롯데시네마 부산 오두점, 롯데시네마 광명점  
운용자산: 504억 원  
투자유형: 부동산투자신탁 (전문사모형, 블라인드펀드)

#### 수익형부동산 제5호

신용도 높은 임차인의 장기 마스터리스 계약이 되어 있는 멀티플렉스 영화관에 투자하는 블라인드펀드로, 코람코 최초로 설정된 모자형 펀드입니다. 연평균 6.6%의 배당수익률을 기대하고 있습니다.



투자대상: 코람코전문투자형 제59호 (분당스퀘어) 펀드 수익증권  
운용자산: 252억 원  
투자유형: 부동산투자신탁 (전문사모형, 블라인드펀드)

#### 수익형부동산 제6호

기관투자자 및 일반투자자 자금을 모집하여 입지가 양호하고 투자 가치가 높은 중소형 오피스에 대한 투자목적으로 조성된 캐피탈콜 방식의 블라인드펀드입니다. 연평균 6.5%의 배당수익률을 기대하고 있습니다.

### 신규 해외 펀드 설정



투자대상: CBRE Global Investors가 운용하는 Limited Partnership의 LP 지분, USAA Real Estate Co.가 운용하는 Limited Partnership의 LP 지분  
운용자산: 1,660억 원  
투자유형: 부동산투자신탁 (전문사모형, 재간접)

#### Global 제7호

Global 제7호는 북미 지역 Core/Core+ 전략으로 USAA와 CBRE GI가 각각 운용 중인 Open-ended펀드에 투자하는 재간접 펀드입니다.

### 신규 국내 펀드 설정



투자대상: 인천 TJ 물류센터  
운용자산: 1,042억 원\*  
투자유형: 부동산투자유한회사(전문사모형, 임대형)

#### PPFA 투자유한회사

인천광역시 서구 오류동 소재 최신 설비의 신축 물류창고를 매입/운영하는 펀드입니다. 매도인과 준공시점 공실면적에 대한 책임임대차 계약을 통해 안정적인 공실관리와 배당이 가능하도록 구조화하였습니다. \*최초 설정 시 운용자산(총 투자금액(매매가+부대비용 등)) 기준임

펀드 설정 현황

2017년 12월 기준(단위: 억 원)

펀드명	설립연도	투자대상	유형	운용자산	위치	목표 수익률*
<b>국내</b>						
퍼스텝 제1호	2010	영종자이아파트	임대형	797	인천	-
퍼스텝 제2호	2010	영종자이아파트	임대형	531	인천	-
퍼스텝 제3호	2010	서초아트자이아파트	임대형	청산	서울	-
퍼스텝 제4호	2011	신라빌딩	임대형	421	인천	8.72%
퍼스텝 제5호	2011	평택모래부두 개발사업	PF 대출형	1	평택	8.90%
퍼스텝 제6호	2011	부산 양정타임스퀘어	임대형	179	부산	10.23%
퍼스텝 제7호	2012	홈플러스 사당점	임대형	1,509	서울	10.63%
퍼스텝 제8호	2012	송도 센트럴파크1상업시설	임대형	548	인천	10.18%
퍼스텝 제9호	2012	현대그룹빌딩	임대형	2,557	서울	6.84%
퍼스텝 제10호	2012	서부티엔디개발예정호텔	개발형	청산	서울	-
퍼스텝 제11호	2013	익산 베어리버골프리조트 개발사업	PF 대출형	청산	익산	9.50%
퍼스텝 제12호	2012	동양관광호텔	임대형	청산	제주	8.00%
퍼스텝 제13호	2013	이토타워	임대형	651	인천	9.07%
퍼스텝 제14호	2013	호텔인터불고엑스코	임대형	741	대구	-
퍼스텝 제16호	2013	SE타워/글라스타워 공유 지분	임대형	2,621	서울	6.06%
퍼스텝 제18호	2014	아산버스터미널 복합상업시설	임대형	922	아산	4.20%
퍼스텝특자 제2호	2014	사업수익권	특별자산	청산	-	-
퍼스텝 제20호	2014	바우하우스 장안점	임대형	879	서울	10.37%
퍼스텝 제22호	2014	초동 파르나스호텔 개발사업	PF 대출형	청산	서울	7.50%
퍼스텝 제23, 제24호	2014	양주 옥정지구 주택개발리츠	재간접	청산	양주	-
퍼스텝 제25호	2015	시흥 배곧신도시 롯데마트 개발사업	개발형	877	시흥	7.80%
퍼스텝 제26호	2015	인천 부평빌딩	임대형	130	인천	6.53%
퍼스텝 제31, 제32호	2015	양주 옥정지구 2차 주택개발리츠	재간접	청산	양주	-
전문투자형 제33호	2015	돈의문 게이트타워 개발사업	PF 대출형	300	서울	9.50%
공모주 제1호	2015	공모주 펀드	혼합자산	29	-	-
전문투자형 제34호	2016	광교 노인복지주택	PF 대출형	22	수원	7.00%
전문투자형 제35호	2016	CGV 창원더시티	임대형	136	창원	7.14%
전문투자형 제37호	2016	홈플러스 울산 동구점/강릉점	임대형	583	울산/강릉	6.50%
전문투자형 제38호	2016	코크렙 제31호 리츠 보통주	재간접	288	서울	3.50%
전문투자형 제40호	2016	TCC 동양타워	임대형	921	서울	7.40%(1종) 10.00%(2종) 6.29%(3종)
전문투자형 제41호	2016	인천도화물류센터 개발사업	개발형	600	인천	8.90%
전문투자형 제42호	2016	여의도 신승센터 빌딩	임대형	757	서울	3.40%
전문투자형 제46호	2016	삼성생명 상계/광명 사옥	임대형	425	서울	7.97%
전문투자형 제47호	2016	교보생명 성동사옥	임대형	696	서울/광명	7.49%
전문투자형 제48호	2016	종로 이벤트리 호텔 대출채권	대출채권	61	서울	5.00%

펀드명	설립연도	투자대상	유형	운용자산	위치	목표 수익률*
전문투자형 제50호	2016	김포 고촌 물류 리츠 보통주	리츠주식매입형	190	김포	6.68%
전문투자형 제51호	2016	여의도 파크원	PF 대출형	300	서울	6.26%
수익형부동산 제1호	2016	코크렙케이스퀘어리츠 등	블라인드펀드	105	국내	5.00%
수익형부동산 제2호	2016	코람코전문투자형 제42호, 제47호	블라인드펀드	400	국내	5.00%
수익형부동산 제5호	2017	롯데시네마 부산 오두점, 롯데시네마 광명점	블라인드펀드	504	부산/광명	6.60%
수익형부동산 제6호	2017	코람코 제59호 펀드 수익증권	블라인드펀드	209	국내	6.50%
전문투자형 제53호	2017	울산 석유공사리츠 우선주 매입	재간접	70	울산	4.30%
전문투자형 제54호	2017	보라매 옴니타워	임대형	472	서울	7.00%(1종) 10.36%(2종)
전문투자형 제56호	2017	송도 홈플러스	대출형/임대형	896	인천	6.00%(1종) 8.50%(2종)
전문투자형 제57호	2017	롯데마트 포항 두호점	임대형	964	포항	6.39%
전문투자형 제59호	2017	분당스퀘어	임대형	1,151	성남	9.19%
전문투자형 제60호	2017	롯데시네마 대구 상인점	임대형	249	대구	6.60%
전문투자형 제61호	2017	PAK 은평빌딩	임대형	458	서울	8.36%
전문투자형 제63호	2017	분당 애플프라자 홈플러스	임대형	595	성남	7.21%
전문투자형 제65호	2017	평택소사벌주택개발리츠 주식 매입	재간접	210	평택	5.40%
전문투자형 제66호	2017	평택소사벌주택개발	PF대출형	300	평택	4.79%
전문투자형 제67호	2017	판교비즈니스 호텔 개발사업	PF대출형	181	성남	4.70%
PPFA 투자유한회사	2017	인천티제이물류센터	임대형	1,117	인천	6.09%

국내 운용자산 소계 20,035

<b>해외</b>						
US Value 제1호	2015	CBRE Strategic Partners U.S.	재간접	666	미국	11.00%
Italy Debt 제1호	2015	이태리 Sicily 소재 아울렛 CMBS	대출채권	482	이태리	5.20%
US Debt 제1호	2015	PCCP Credit VI, LP	재간접	1,400	미국	10.00%
US Debt 제2호	2016	하와이 포시즌즈 호텔 담보 대출채권	대출채권	322	미국	6.70%
Europe Core 제1호	2016	오스트리아 IZD 타워	임대형	3,650	오스트리아	6.50%
NPL 제1호	2016	CIREP IV Overseas Feeder, Ltd	재간접	230	미국/유럽	14.00%
Global 제7호	2017	USSA & CBRE GI 재간접	재간접	1,660	미국	6.90%
US Debt 제3호	2017	실리곤밸리 오피스 대출채권	대출채권	950	미국	4.65%
Global 제9-1호, 제9-2호	2017	CBRE Strategic Partners U.S. Value 8, LP	재간접	904	미국	11.75%
Europe Core 제2-1호, 제2-2호, 제2-3호	2017	네덜란드 암스테르담 The Atrium	임대형	3,476	네덜란드	8.36% 8.06%
US Debt 제4-1호, 제4-2호	2017	PCCP Credit IX, LP	재간접	1,460	미국	8.50%
US Debt 제5호	2017	산타바바라 호텔 대출채권	대출채권	602	미국	7.10%

해외 운용자산 소계 15,803

합계 35,838

\*연평균 배당 수익률(국내펀드: 매각차익 제외, 해외 재간접 펀드: IRR기준)



## 사회적 책임 실천

지속가능한 사회발전과 공동체의 더 나은 삶,  
함께하는 내일을 열어갑니다

### 진정한 가치를 나누는 기업

2018년 사회공헌 예산

**4.1** 억 원

지난 10년간  
누적 사회공헌 집행금

**26** 억 원

2007년 사회공헌금 1억 4천만 원 집행을 시작으로  
지난 10년간 총 26억 원 집행

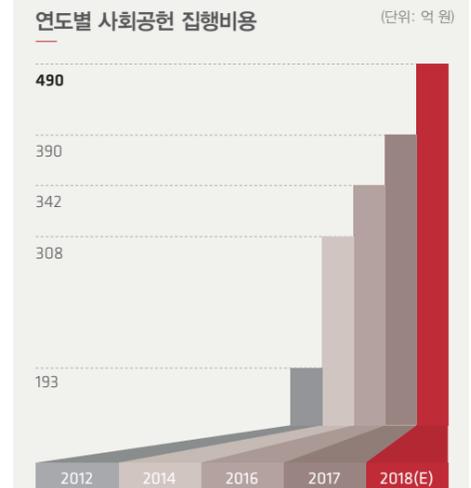
코람코자산신탁은 지속가능한 사회발전과 공동체의  
더 나은 삶을 위해 필요한 진정한 가치가 무엇인지 끊임  
없이 고민합니다.

코람코자산신탁은 더블 매칭그랜트 방식을 도입하여,  
임직원들이 자발적으로 기부한 금액 1%와 임직원이  
모은 기부금의 2배를 회사에서 출연하여 모아진 금액  
을 사회공헌 재원으로 활용하고 있습니다. 지난 2007년  
1억 4천만 원의 후원금 나눔을 시작으로 매년 약 15%  
씩 예산을 증액하고 있으며, 현재까지 총 26억 원의 후  
원금을 공동체와 함께 나누고 있습니다.

### 사회적 책임실천위원회를 구성하여 체계적인 사회공헌 진행

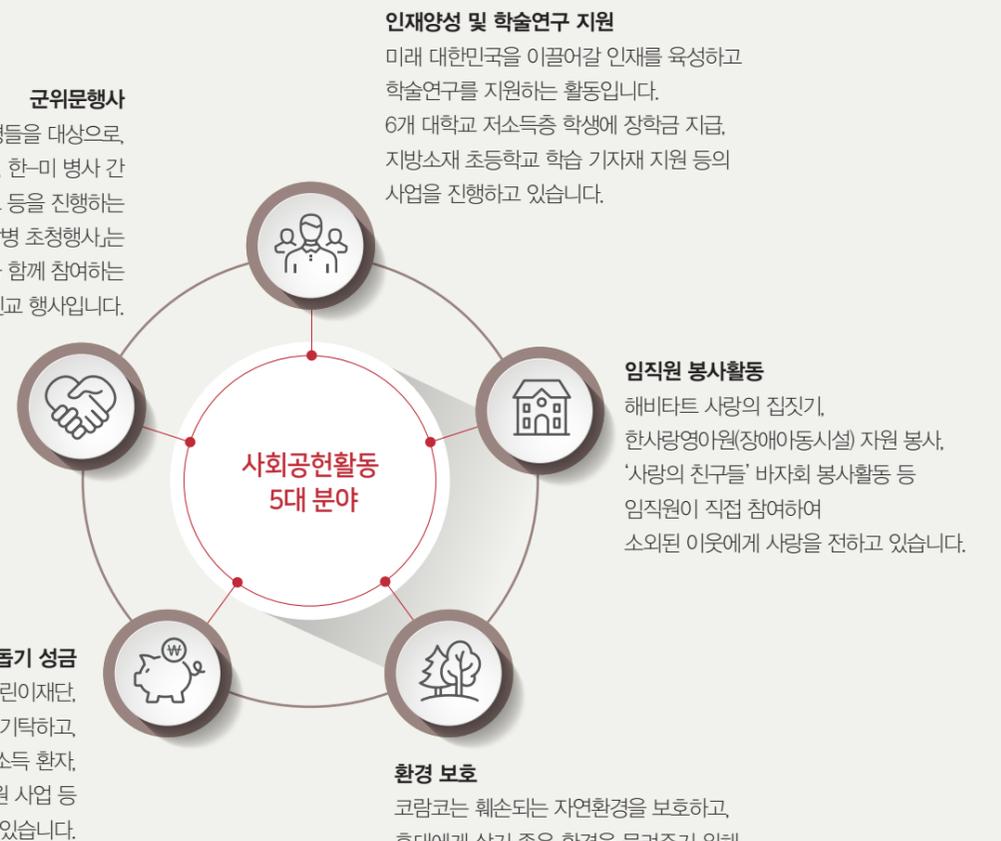
코람코자산신탁은 지속적이고 일관된 사회공헌 활동  
진행과 체계적인 계획수립을 위해 사내 임직원 대표로  
구성된 '사회적 책임실천위원회'를 운영하고 있습니다.  
또한 체계적인 사회공헌을 위해 5가지 활동분야(불우  
이웃돕기, 인재양성, 군위문행사, 임직원 노력봉사,

환경 보호 활동)를 정해 각 분야별로 세심한 활동을 이  
어오고 있습니다. 특히 상대적으로 소홀했던 비수도권  
지역에서 사회공헌활동을 강화하는 한편, 저소득층 우  
수인재를 대상으로 한 장학사업의 비중을 확대하고, 임  
직원들의 직접 참여 봉사활동도 늘려나가고 있습니다.



## 사회공헌 Highlight

코람코자산신탁은 사회공헌활동 5대 분야  
(불우이웃돕기, 인재양성, 군위문행사, 환경 보호, 임직원 노력봉사)로 나누어 각각의 세부활동을 진행하고 있습니다.



# 재무제표

거시적이고 장기적인 안목과 헤안으로  
고객과 함께 성장하는  
종합금융회사로 도약합니다

- 1 재무성과 Overview
- 2 코람코자산신탁 연결재무제표
- 3 코람코자산신탁 재무제표
- 4 코람코자산운용 재무제표

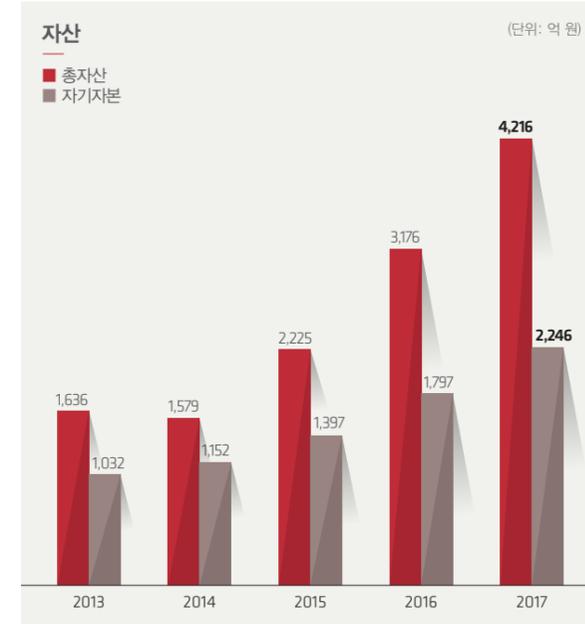


케이스퀘어 흥대 빌딩(코크렘 케이스퀘어)

## 재무성과 Overview

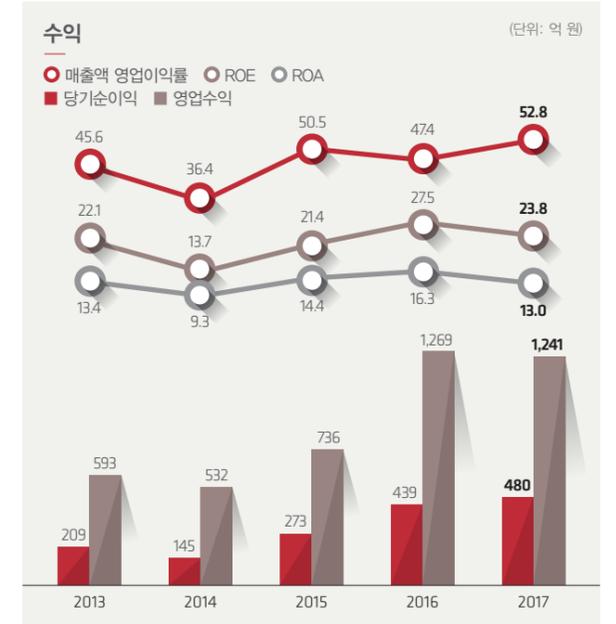
### 성장성

2017년 코람코자산신탁의 영업수익은 전년 수준을 유지하였으며 자기자본 및 총자산이 큰 폭으로 성장하였습니다. 전년과 같은 대규모 매각수수료 수익은 없었으나 신탁부문의 성장세 지속과 리츠부문의 신규설정 호조로 전년과 유사수준의 영업수익규모를 유지할 수 있습니다. 총자산은 당기순이익 및 신탁계정대 증가 등으로 인해 전년대비 32.8% 증가한 4,216억 원이며 자기자본은 전년대비 25.0% 증가한 2,246억 원을 기록하였습니다.



### 수익성

코람코자산신탁은 2017년 전년대비 9.4% 증가한 480억 원의 당기순이익을 기록하였습니다. 매출액 영업이익률은 52.8%로 전년대비 향상되었으며 ROE 23.8%, ROA 13.0% 수준을 달성했습니다.



\*2012년 소송으로 인해 2012년 대손상각비 86억 원 적용, 2013승소로 환입  
\*2016년 매각수수료 수익 410억 원

### 안정성(재무 건전성)

금융감독기관은 금융회사의 재무건전성 유지를 위해 금융업권별 관리지표를 선정하고 이를 준수할 것을 요구하고 있습니다. 관리지표에 따르면 신탁회사는 150% 이상의 영업용 순자본비율(NCR : Net Capital Ratio)을 유지해야 하고, 자산운용사는 자기자본이 최소영업자본액을 상회하여야 합니다. 2017년 코람코자산신탁의 NCR은 559.5%로 금융감독원 관리기준인 150%를 크게 상회하고 있으며, 코람코자산운용의 자기자본은 186.5억 원으로 최소영업자본액 46.5억 원 초과하고 있어 재무건전성을 유지하고 있습니다. 또한 내부관리기준을 통해 유동비율과 부채비율을 안정적으로 관리하고 있으며, 향후에도 체계적인 리스크 관리를 통해 재무건전성을 강화해 나갈 것입니다.

### 안정성 지표

		(단위: %)		
		2015	2016	2017
코람코 자산신탁	NCR	584.1	457.7	559.5
	부채비율	58.8	76.8	81.7
코람코 자산운용	최소영업자본액	58.0	59.4	46.5
	부채비율	11.0	13.0	10.8

# 연결기준

## 코람코자산신탁 연결재무상태표

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

제18기: 2017년 12월 31일 현재 | 제17기: 2016년 12월 31일 현재 [단위: 원]

과목	제18(당)기 말	제17(전)기 말
<b>자산</b>		
I. 현금및예치금	28,302,550,887	21,781,117,425
II. 당기손익인식금융자산	40,175,000	46,763,700
III. 매도가능금융자산	82,173,276,236	79,372,390,197
IV. 대출채권	264,566,979,870	167,565,399,375
V. 유형자산	2,359,028,609	3,036,101,252
VI. 무형자산	5,063,650,480	5,413,311,659
VII. 이연법인세자산	4,320,850,037	669,085,970
VIII. 기타자산	34,667,587,656	39,684,478,430
<b>자산총계</b>	<b>421,494,098,775</b>	<b>317,568,648,008</b>
<b>부채</b>		
I. 차입부채	117,000,000,000	67,000,000,000
II. 당기법인세부채	10,420,283,429	10,958,144,610
III. 기타부채	69,149,342,047	59,932,099,579
<b>부채총계</b>	<b>196,569,625,476</b>	<b>137,890,244,189</b>
<b>자본</b>		
I. 자본금	11,022,815,000	10,498,935,000
II. 자본잉여금	555,239,200	555,239,200
III. 자본조정	(102,096,000)	(102,096,000)
IV. 기타포괄손익누계액	267,825,446	236,912,520
V. 이익잉여금	213,180,689,653	168,489,413,099
지배주주지분	213,180,689,653	168,489,413,099
비지배주주지분	-	-
<b>자본총계</b>	<b>224,924,473,299</b>	<b>179,678,403,819</b>
<b>부채와 자본총계</b>	<b>421,494,098,775</b>	<b>317,568,648,008</b>

## 코람코자산신탁 연결포괄손익계산서

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

제18기: 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지 | 제17기: 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지 [단위: 원]

과목	제18(당)기	제17(전)기
<b>I. 영업수익</b>	<b>124,103,260,104</b>	<b>126,876,118,597</b>
1. 수수료수익	101,632,454,419	110,395,955,368
자산관리수익	31,720,281,993	66,366,371,191
신탁수익	67,667,272,659	41,842,672,327
대리업무보수	2,244,899,767	2,186,911,850
2. 금융수익	22,455,805,685	16,451,956,289
이자수익	16,229,009,749	8,905,610,285
배당금수익	6,209,208,500	6,418,782,330
금융자산관련수익	17,587,436	1,127,563,674
3. 기타영업수익	15,000,000	28,206,940
기타대손충당금환입	15,000,000	28,206,940
<b>II. 영업비용</b>	<b>57,989,153,526</b>	<b>66,797,825,995</b>
1. 금융비용	3,493,018,355	2,003,460,692
이자비용	3,486,429,655	1,961,744,962
금융자산관련비용	6,588,700	41,715,730
2. 대손상각비	6,716,557,494	4,252,544,283
3. 판매비외관리비	46,475,963,360	60,130,689,935
4. 기타영업비용	1,303,614,317	411,131,085
기타대손상각비	1,283,789,331	411,131,085
기타	19,824,986	-
<b>III. 영업이익</b>	<b>66,114,106,578</b>	<b>60,078,292,602</b>
<b>IV. 영업외수익</b>	<b>2,377,276</b>	<b>45,957,343</b>
<b>V. 영업외비용</b>	<b>491,059,052</b>	<b>846,925,493</b>
<b>VI. 법인세비용차감전순이익</b>	<b>65,625,424,802</b>	<b>59,277,324,452</b>
<b>VII. 법인세비용</b>	<b>17,266,965,498</b>	<b>15,362,517,910</b>
<b>VIII. 연결당기순이익</b>	<b>48,358,459,304</b>	<b>43,914,806,542</b>
1. 지배주주지분순이익	48,358,459,304	43,914,806,542
2. 비지배주주지분순이익	-	-
<b>IX. 연결기타포괄손익</b>	<b>30,912,926</b>	<b>(901,464,043)</b>
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 있는 항목	30,912,926	(901,464,043)
매도가능금융자산평가손익 (법인세효과 당기 -18,454,746원 전기 254,259,088원)	30,912,926	(901,464,043)
<b>X. 연결총포괄이익</b>	<b>48,389,372,230</b>	<b>43,013,342,499</b>
1. 지배주주지분총포괄이익	48,389,372,230	43,013,342,499
2. 비지배주주지분총포괄이익	-	-
<b>XI. 주당순이익</b>		
기본주당이익	21,978	19,958

## 코람코자산신탁 연결현금흐름표

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업 제18기: 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지 | 제17기: 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지 [단위: 원]

과목	제18(당)기	제17(전)기
<b>I. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>	<b>(36,356,730,159)</b>	<b>(24,101,335,184)</b>
1. 법인세비용차감전순이익	65,625,424,802	59,277,324,452
2. 비현금항목의 조정	(9,606,740,437)	(7,928,194,931)
이자비용	3,486,429,655	1,961,744,962
이자수익	(16,229,009,749)	(8,905,610,285)
배당금수익	(6,209,208,500)	(6,418,782,330)
유형자산감가상각비	898,255,222	815,922,902
무형자산상각비	212,230,280	207,713,497
대손상각비	6,716,557,494	4,252,544,283
기타자산대손상각비	1,283,789,331	411,131,085
기타자산대손충당금환입	(15,000,000)	(28,206,940)
당기손익인식금융자산평가손익	6,588,700	28,283,200
무형자산손상차손	255,216,333	-
무형자산처분이익	-	(44,513,594)
무형자산처분손실	4,469,566	74,873,980
유형자산처분손실	528,667	553,529,567
매도가능금융자산처분손익	(17,587,436)	(836,825,258)
<b>3. 영업활동으로 인한 자산부채 변동</b>	<b>(83,906,229,002)</b>	<b>(74,558,669,892)</b>
신탁계정대	(102,787,747,321)	(86,325,163,124)
당기손익인식금융자산	-	94,944,000
대출채권	(30,000,000)	-
미수금	15,895,229,937	(13,595,117,826)
미수수익	(151,076,306)	-
선급금	(5,985,935,050)	(3,770,621,140)
선급비용	16,437,993	28,160,193
미지급금	129,137,280	17,515,630
미지급비용	2,242,748,021	23,161,733,297
선수금	(3,511,479,120)	6,455,285,863
선수수익	(308,851,572)	-
제세예수금	10,585,307,136	(625,406,785)

과목	제18(당)기	제17(전)기
4. 이자수취액	10,212,422,269	6,241,804,244
5. 이자지급액	(3,406,052,182)	(1,954,283,935)
6. 배당금수취액	6,209,208,500	6,418,782,330
7. 법인세지급액	(21,484,764,109)	(11,598,097,452)
<b>II. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>	<b>(15,374,099,514)</b>	<b>(20,024,939,548)</b>
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	11,868,142,970	20,854,350,454
예치금의 감소	-	3,044,531,591
임직원대여금의 감소	901,965,332	262,854,000
매도가능금융자산의 처분	4,938,577,638	10,021,046,679
유형자산의 처분	600,000	121,333,333
무형자산의 처분	-	1,413,784,851
보증금의 감소	6,027,000,000	5,990,800,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(27,242,242,484)	(40,879,290,002)
예치금의 증가	(11,395,562,635)	-
임직원대여금의 증가	(1,802,356,000)	(528,192,000)
매도가능금융자산의 취득	(7,662,789,952)	(32,201,839,684)
유형자산의 취득	(222,311,246)	(2,101,762,700)
무형자산의 취득	(122,255,000)	(185,205,000)
회원권의 취득	-	-
보증금의 증가	(6,036,967,651)	(5,862,290,618)
<b>III. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>	<b>46,856,700,500</b>	<b>19,006,379,500</b>
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	289,957,000,000	110,307,000,000
차입금의 증가	289,957,000,000	110,307,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(243,100,299,500)	(91,300,620,500)
차입금의 감소	(239,957,000,000)	88,307,000,000
배당금의 지급	(3,143,299,500)	2,993,620,500
<b>IV. 현금의 증가(감소) (I + II + III)</b>	<b>(4,874,129,173)</b>	<b>(25,119,895,232)</b>
<b>V. 기초의 현금</b>	<b>19,564,853,451</b>	<b>44,684,748,683</b>
<b>VI. 기말의 현금 (주석 5)</b>	<b>14,690,724,278</b>	<b>19,564,853,451</b>

# 별도기준

## 코람코자산신탁 재무상태표

주식회사 코람코자산신탁

제18기: 2017년 12월 31일 현재 | 제17기: 2016년 12월 31일 현재 [단위: 원]

과목	제18(당)기 말	제17(전기) 말
<b>자산</b>		
I. 현금 및 예치금	14,054,202,179	10,547,685,530
II. 매도가능금융자산	79,953,176,077	78,008,997,521
III. 종속기업투자	10,000,000,000	10,000,000,000
IV. 대출채권	264,401,979,870	167,430,399,375
V. 유형자산	2,218,996,247	2,883,538,431
VI. 무형자산	4,840,296,614	5,185,662,618
VII. 이연법인세자산	4,290,942,312	640,050,639
VIII. 기타자산	29,294,750,753	37,483,640,112
<b>자산총계</b>	<b>409,054,344,052</b>	<b>312,179,974,226</b>
<b>부채</b>		
I. 차입부채	117,000,000,000	67,000,000,000
II. 당기법인세부채	9,059,070,208	10,303,146,711
III. 기타부채	66,753,113,825	58,281,500,564
<b>부채총계</b>	<b>192,812,184,033</b>	<b>135,584,647,275</b>
<b>자본</b>		
I. 자본금	11,022,815,000	10,498,935,000
II. 자본잉여금	702,663,200	702,663,200
III. 자본조정	(102,096,000)	(102,096,000)
IV. 기타포괄손익누계액	263,566,436	226,584,154
V. 이익잉여금	204,355,211,383	165,269,240,597
<b>자본총계</b>	<b>216,242,160,019</b>	<b>176,595,326,951</b>
<b>부채와 자본총계</b>	<b>409,054,344,052</b>	<b>312,179,974,226</b>

## 코람코자산신탁 포괄손익계산서

주식회사 코람코자산신탁

제18기: 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지 | 제17기: 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지 [단위: 원]

과목	제18(당)기	제17(전기)
<b>I. 영업수익</b>	<b>107,422,941,289</b>	<b>117,742,173,859</b>
1. 수수료수익	85,247,745,400	101,723,517,969
자산관리수익	15,421,650,818	57,732,855,948
신탁수익	67,667,272,659	41,842,672,327
대리업무보수	2,158,821,923	2,147,989,694
2. 금융수익	22,160,195,889	16,002,405,890
이자수익	16,036,116,787	8,773,719,436
배당금수익	6,106,889,634	6,379,286,454
금융자산관련수익	17,189,468	849,400,000
3. 기타영업수익	15,000,000	16,250,000
기타자산대손충당금환입	15,000,000	16,250,000
<b>II. 영업비용</b>	<b>48,621,699,692</b>	<b>60,818,543,350</b>
1. 금융비용	3,486,429,655	1,974,325,801
이자비용	3,486,429,655	1,961,744,962
금융자산관련비용	-	12,580,839
2. 대손상각비	6,716,557,494	4,252,544,283
3. 판매비와관리비	37,115,098,226	54,180,542,181
4. 기타영업비용	1,303,614,317	411,131,085
기타대손상각비	1,283,789,331	411,131,085
계약해지손실	19,824,986	-
<b>III. 영업이익</b>	<b>58,801,241,597</b>	<b>56,923,630,509</b>
<b>IV. 영업외수익</b>	<b>1,276,402</b>	<b>44,710,992</b>
<b>V. 영업외비용</b>	<b>433,574,694</b>	<b>745,713,964</b>
VI. 법인세비용차감전순이익	58,368,943,305	56,222,627,537
VII. 법인세비용	15,615,789,769	14,645,755,394
VIII. 당기순이익	42,753,153,536	41,576,872,143
IX. 기타포괄손익	36,982,282	(913,533,009)
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 있는 항목	36,982,282	(913,533,009)
매도가능금융자산평가손익 (법인세효과 당기 -20,238,185원 전기 257,663,155원)	36,982,282	(913,533,009)
<b>X. 총포괄이익</b>	<b>42,790,135,818</b>	<b>40,663,339,134</b>
<b>XI. 주당순이익</b>		
기본주당이익	19,431	18,896

## 코람코자산신탁 현금흐름표

주식회사 코람코자산신탁

제18기: 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지 | 제17기: 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지 [단위: 원]

과목	제18(당)기	제17(전)기
<b>I. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>	<b>(40,341,298,466)</b>	<b>(27,124,635,378)</b>
1. 법인세차감전순이익	58,368,943,305	56,222,627,537
2. 비현금항목조정	(9,442,082,775)	(7,948,439,494)
이자비용	3,486,429,655	1,961,744,962
이자수익	(16,036,116,787)	(8,773,719,436)
배당금수익	(6,106,889,634)	(6,379,286,454)
유형자산감가상각비	844,166,963	753,662,603
무형자산상각비	199,366,593	195,483,683
대손상각비	6,716,557,494	4,252,544,283
기타자산대손상각비	1,283,789,331	411,131,085
기타자산대손충당금환입	(15,000,000)	(16,250,000)
무형자산처분이익	-	(44,513,594)
무형자산처분손실	-	74,873,980
무형자산손상차손	202,274,411	-
유형자산처분손실	528,667	452,708,555
매도가능금융자산처분손익	(17,189,468)	(836,819,161)
<b>3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동</b>	<b>(81,449,859,624)</b>	<b>(74,576,465,786)</b>
신탁계정대	(102,787,747,321)	(86,325,163,124)
미수금	18,912,627,551	(13,010,643,863)
선급금	(5,977,104,810)	(3,770,835,880)
선급비용	11,132,418	13,582,634
미지급금	129,137,280	17,515,630
미지급비용	1,813,659,385	22,746,176,883
선수금	(4,011,479,120)	6,642,660,579
제세예수금	10,459,914,993	(889,758,645)
<b>4. 이자수취액</b>	<b>10,019,529,307</b>	<b>6,260,236,703</b>
<b>5. 이자지급액</b>	<b>(3,406,052,182)</b>	<b>(1,963,218,841)</b>
<b>6. 법인세지급액</b>	<b>(20,538,666,131)</b>	<b>(11,498,661,951)</b>
<b>7. 배당금수취액</b>	<b>6,106,889,634</b>	<b>6,379,286,454</b>

과목	제18(당)기	제17(전)기
<b>II. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>	<b>(6,373,468,413)</b>	<b>(22,800,113,650)</b>
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	11,767,119,664	17,774,812,768
임직원대여금의 감소	901,965,332	237,854,000
매도가능금융자산의 처분	4,837,554,332	10,011,040,584
유형자산의 처분	600,000	121,333,333
무형자산의 처분	-	1,413,784,851
보증금의 감소	6,027,000,000	5,990,800,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(18,140,588,077)	(40,574,926,418)
예치금의 증가	(3,364,583,028)	-
임직원대여금의 증가	(1,802,356,000)	(483,192,000)
매도가능금융자산의 취득	(6,699,652,952)	(32,062,008,000)
유형자산의 취득	(180,753,446)	(1,992,821,000)
무형자산의 취득	(56,275,000)	(182,555,000)
보증금의 증가	(6,036,967,651)	(5,854,350,418)
<b>III. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>	<b>46,856,700,500</b>	<b>19,006,379,500</b>
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	289,957,000,000	110,307,000,000
차입금의 증가	289,957,000,000	110,307,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(243,100,299,500)	(91,300,620,500)
차입금의 감소	(239,957,000,000)	(88,307,000,000)
배당금의 지급	(3,143,299,500)	(2,993,620,500)
<b>IV. 현금의 증가(감소)(I + II + III)</b>	<b>141,933,621</b>	<b>(30,918,369,528)</b>
<b>V. 기초의 현금</b>	<b>10,544,685,530</b>	<b>41,463,055,058</b>
<b>VI. 기말의 현금 (주석 5)</b>	<b>10,686,619,151</b>	<b>10,544,685,530</b>

## 코람코자산운용 재무상태표

주식회사 코람코자산운용

제9(당)기: 2017년 12월 31일 현재 | 제8(전)기: 2016년 12월 31일 현재 [단위: 원]

과목	제9(당)기	제8(전)기
<b>자산</b>		
I. 현금 및 예치금	14,248,348,708	11,233,431,895
II. 당기손익인식금융자산	40,175,000	46,763,700
III. 매도가능금융자산	2,220,100,159	1,363,392,676
IV. 대출채권	165,000,000	135,000,000
V. 유형자산	140,032,362	152,562,821
VI. 무형자산	191,148,322	197,670,613
VII. 기타자산	5,372,836,903	2,200,838,318
VIII. 이연법인세자산	29,907,725	29,035,331
<b>자산총계</b>	<b>22,407,549,179</b>	<b>15,358,695,354</b>
<b>부채</b>		
I. 기타부채	4,039,279,709	2,431,312,657
<b>부채총계</b>	<b>4,039,279,709</b>	<b>2,431,312,657</b>
<b>자본</b>		
I. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000
II. 자본조정	(147,424,000)	(147,424,000)
III. 기타포괄손익누계액	4,259,010	10,328,366
IV. 이익잉여금	8,511,434,460	3,064,478,331
<b>자본총계</b>	<b>18,368,269,470</b>	<b>12,927,382,697</b>
<b>부채와 자본총계</b>	<b>22,407,549,179</b>	<b>15,358,695,354</b>

## 코람코자산운용 포괄손익계산서

주식회사 코람코자산운용

제9(당)기: 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지 | 제8(전)기: 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지 [단위: 원]

과목	제9(당)기	제8(전)기
<b>I. 영업수익</b>	<b>16,680,318,815</b>	<b>9,133,944,738</b>
1. 수수료수익	16,384,709,019	8,672,437,399
2. 이자수익	192,892,962	131,890,849
3. 당기손익인식금융자산관련이익	-	278,157,577
4. 매도가능금융자산관련이익	397,968	6,097
5. 배당금수익	102,318,866	39,495,876
6. 대손충당금환입	-	11,956,940
<b>II. 영업비용</b>	<b>9,567,573,482</b>	<b>6,144,443,989</b>
1. 당기손익인식금융자산관련손실	6,588,700	29,134,891
2. 일반관리비	9,560,984,782	6,115,309,098
<b>III. 영업이익</b>	<b>7,112,745,333</b>	<b>2,989,500,749</b>
<b>IV. 영업외손실</b>	<b>(56,383,484)</b>	<b>(99,965,178)</b>
1. 영업외수익	1,100,874	1,246,351
2. 영업외비용	57,484,358	101,211,529
<b>V. 법인세비용차감전순이익</b>	<b>7,056,361,849</b>	<b>2,889,535,571</b>
<b>VI. 법인세비용</b>	<b>1,609,405,720</b>	<b>679,262,704</b>
<b>VII. 당기순이익</b>	<b>5,446,956,129</b>	<b>2,210,272,867</b>
<b>VIII. 당기(기타)포괄이익(손실)</b>	<b>(6,069,356)</b>	<b>12,068,966</b>
<b>IX. 당기총포괄이익</b>	<b>5,440,886,773</b>	<b>2,222,341,833</b>
<b>X. 주당이익</b>		
1. 기본주당순이익	2,723	1,105

## 코람코자산운용 현금흐름표

주식회사 코람코자산운용

제9(당)기: 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지 | 제8(전)기: 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지 [단위: 원]

과목	제9(당)기	제8(전)기
1. 영업활동으로 인한 현금흐름	(4,044,956,757)	6,047,832,025
(1) 당기순이익	5,446,956,129	2,210,272,867
(2) 손익조정사항	1,314,193,892	507,875,979
1. 이자수익	(192,892,962)	(131,890,849)
2. 법인세비용	1,609,405,720	679,262,704
3. 배당금수익	(102,318,866)	(39,495,876)
(3) 현금유출입이 없는 손익항목	132,781,282	193,577,077
1. 당기순이익인식금융자산평가손실	6,588,700	28,283,200
2. 매도가능금융자산처분이익	(397,968)	(6,097)
3. 대손충당금환입	-	(11,956,940)
4. 감가상각비	54,088,259	62,260,299
5. 무형자산상각비	15,090,803	14,175,603
6. 유형자산처분손실	-	100,821,012
7. 무형자산처분손실	4,469,566	-
8. 무형자산손상차손	52,941,922	-
(4) 자산·부채의 증감	(10,192,561,644)	3,022,786,682
1. 예치금의 감소(증가)	(8,030,979,607)	3,044,531,591
2. 당기순이익인식금융자산의 감소	-	94,944,000
3. 대출채권의 증가	(30,000,000)	(20,000,000)
4. 미수금의 증가	(290,167,770)	(137,766,224)
5. 미수수익의 증가	(2,533,481,355)	(638,399,003)
6. 선급금의 감소(증가)	(8,830,240)	214,740
7. 선급비용의 감소	5,305,575	14,577,559
8. 미지급비용의 증가	626,981,168	587,706,875
9. 선수금의 증가	500,000,000	-
10. 선수수익의 감소	(308,851,572)	(187,374,716)
11. 예수금의 증가(감소)	(122,537,843)	264,351,860
(5) 이자의 수취	95,998,153	173,258,805
(6) 법인세의 지급	(944,643,435)	(99,435,261)
(7) 배당금의 수취	102,318,866	39,495,876

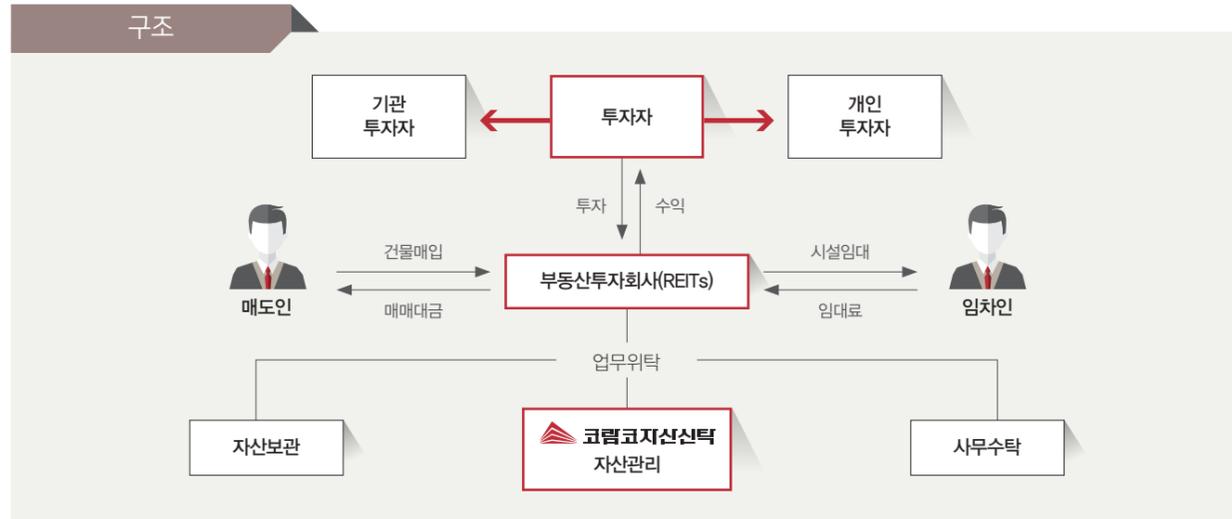
## Appendix

- 1 리츠(REITs)
- 2 부동산신탁
- 3 부동산펀드(REF) 및 특별자산펀드

# 리츠(REITs)

## 리츠 소개

리츠는 다수의 투자자로부터 자금을 모집하여 부동산 또는 부동산과 관련된 유가증권에 투자운용하여 발생한 수익을 투자자들에게 배당하는 부동산 간접투자방식이며 부동산투자회사를 의미합니다. 또한, 개인 투자자 등의 소규모 자금으로도 대형 부동산의 투자기회를 얻을 수 있습니다.



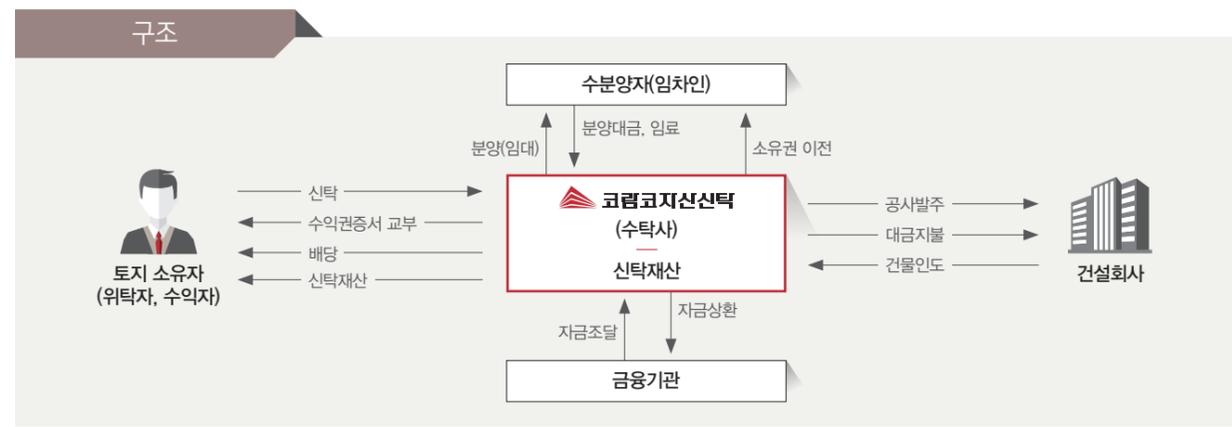
유형	형태	투자대상	설명
자기관리리츠	실제회사	일반 부동산	자산의 투자·운용 등 전반적인 자산관리를 자체 자산운용 전문인력으로 직접 수행하는 형태의 리츠
위탁관리리츠	명목회사	일반 부동산	자산의 투자·운용 등 전반적인 자산관리를 외부의 전문 자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠
기업구조조정리츠 (CR-REITs)	명목회사	일반 부동산	기업의 채무상환을 위해 매각하는 부동산을 대상으로 설립되고 자산관리는 외부의 전문자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠

장점	내용
수익성	<ul style="list-style-type: none"> <li>철저한 시장조사와 분석을 통한 부동산 투자로 투자 위험 대비 높은 수익률을 기대할 수 있습니다.</li> <li>리모델링 등 전문적이고 체계적인 자산관리를 통해 부동산 가치를 높여 추가 이익이 가능합니다.</li> </ul>
안전성	<ul style="list-style-type: none"> <li>투자대상이 실물자산인 부동산이므로 물가가 상승해도 투자가치의 하락 위험이 최소화됩니다.</li> <li>최악의 경우 보유 부동산 처분으로 투자원금 손실을 최소화할 수 있고 임대료, 공실률, 관리비용 등에 대한 합리적인 투자 분석을 통해 안정적인 주주 수익률을 제시합니다.</li> </ul>
유동성	<ul style="list-style-type: none"> <li>상장된 리츠의 경우, 필요할 때 보유 주식을 팔아 현금화할 수 있습니다.</li> </ul>
세제 혜택	<ul style="list-style-type: none"> <li>배당 가능 이익의 90% 이상을 배당할 경우, 법인세가 거의 발생하지 않습니다. (법인세법 제 51조의 2)</li> <li>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)</li> </ul>

# 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.



유형	설명
차입형 토지신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발 노후화가 없거나 자금력이 부족한 토지 소유자가 활용가능한 상품입니다.</li> <li>신탁회사는 토지 소유자의 의견과 전문지식을 결합하여 건설자금을 조달하고 택지를 조성하거나 건물을 건축한 후, 이를 분양 또는 임대한 후 발생한 수익을 토지 소유자에게 교부합니다.</li> </ul>
관리형 토지신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반적인 토지(개발)신탁과 유사하지만, 사업비 조달 방식에서 차이가 있습니다.</li> <li>위탁자가 금융기관 및 시공사로부터 사업비를 직접 조달하고 부담하는 형태의 신탁 상품으로 안정적인 개발사업 추진이 가능하고 분양사고의 위험을 방지할 수 있습니다.</li> </ul>
관리신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>신탁회사가 부동산의 소유권 관리, 임대차 관리, 시설유지 관리, 법무 및 세무 관리, 수익금의 운용 등을 담당하고 그 수익을 소유자에게 돌려드리는 신탁 상품입니다.</li> <li>신탁회사의 관리 범위에 따라 갑종(종합적 관리운영) 및 을종(소유권 관리) 관리신탁으로 구분됩니다.</li> </ul>
처분신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>소유 부동산의 처분 방법이나 절차에 어려움이 있는 부동산 또는 대형·고가의 부동산을 적정 수요자를 찾아 안전하게 처분한 후 수익자에게 처분 대금을 교부하는 신탁 상품입니다.</li> <li>일반 중개와 달리, 신탁회사가 부동산을 신탁받아 매도자의 권리 및 지위를 가지므로 매수자가 안심하고 부동산을 매수할 수 있습니다.</li> </ul>
담보신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>저당제도보다 비용이 저렴하고 편리한 담보제도로 부동산 자산을 담보로 간편하게 대출받을 수 있는 신탁 상품입니다.</li> <li>신탁회사는 신탁 계약을 통해 부동산 소유자로부터 부동산을 신탁 받아 대출기관을 위해 관리하고 대출기간이 만료되어 정상적으로 채무가 이행되면 신탁부동산을 위탁자에게 돌려줍니다.</li> <li>채무불이행 시, 신탁부동산을 환가하여 그 처분 대금으로 채무를 변제하고 잔여 처분대금은 수익자에게 교부합니다.</li> </ul>
분양관리신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
대리사무업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>

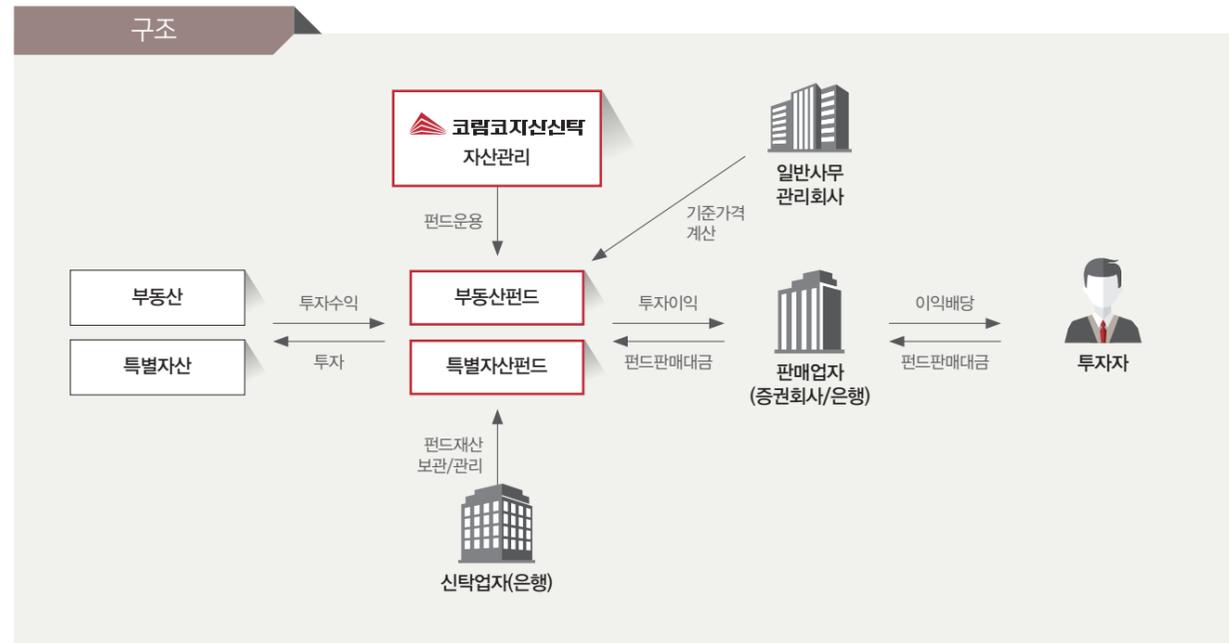
## 부동산펀드(REF) 및 특별자산펀드

### 부동산펀드 소개

부동산펀드는 펀드 재산(집합투자재산)의 50%를 초과하여 부동산, 부동산 관련 권리, 부동산 관련 자산에 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.



코람코가 걸어온 길이 곧 대한민국 부동산금융산업의 역사입니다.

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