

KORAMCO 2019

기업소개서 Company Profile



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 나타난 실적들보다 더 큰 의미를 만들고 있습니다
앞으로도 코람코자산신탁은 코람코이기에 가능한
창의와 혁신으로 대한민국 금융산업의 미래를 선도하겠습니다





Contents

- I. At a glance
- II. Business | REITs
- III. Business | TRUST
- IV. WHY KORAMCO
- V. APPENDIX





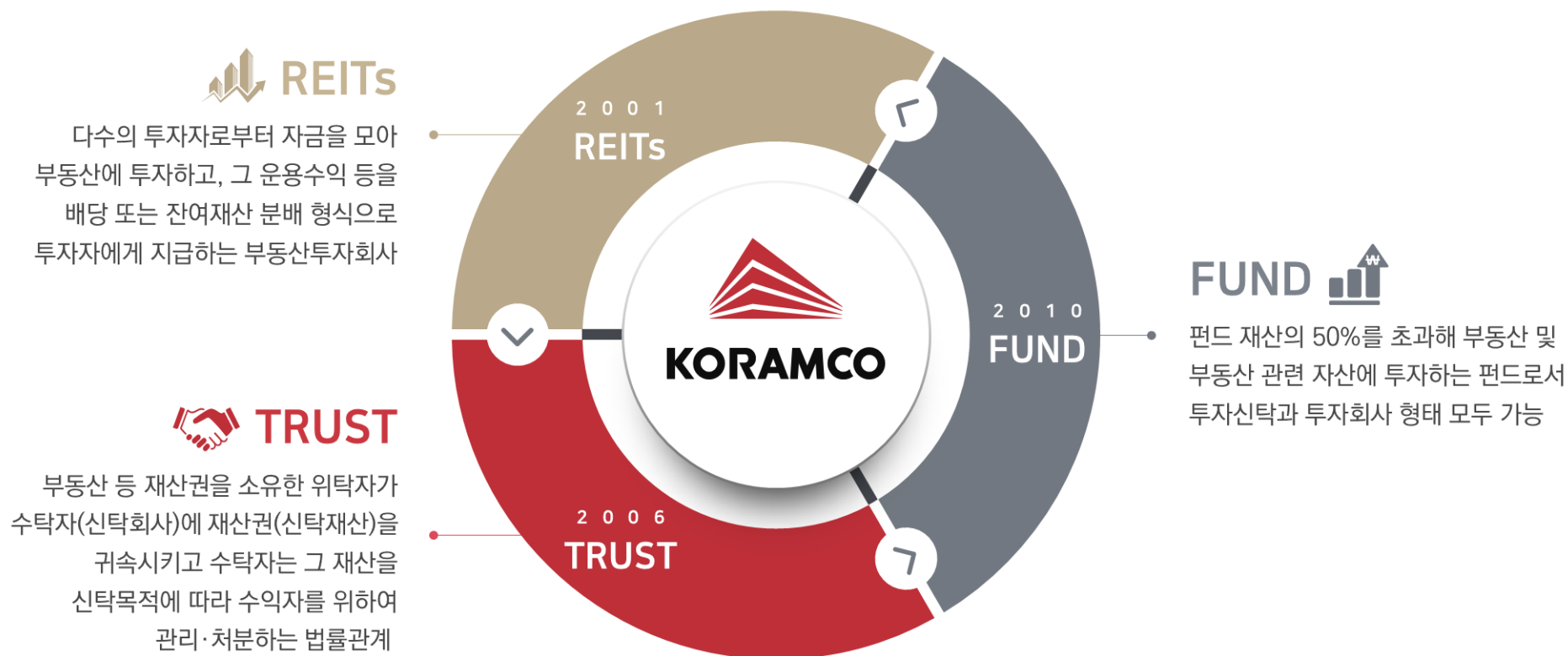
코크렙 18, 19호(종로 그랑서울 S동, N동)

I. At a glance

코람코가 걸어온 길이 곧 대한민국 부동산 금융 산업의 역사입니다

1. 사업분야

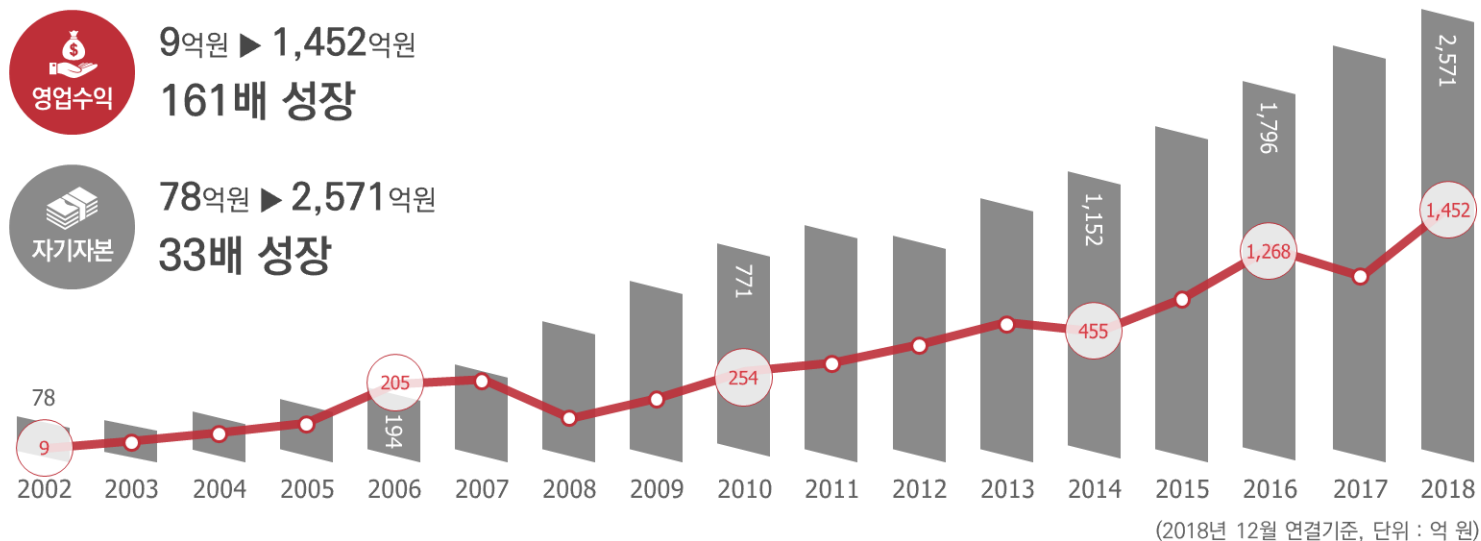
코람코는 투자금융과 개발사업을 아우르는 종합 부동산 금융 기업으로서
고객 맞춤형 솔루션을 제공합니다



코람코는 부동산개발과 운용 전 분야에 걸쳐 풍부한 사업 노하우와 네트워크를 보유하고 있습니다.
업계 최고 수준의 전문인력들의 협업으로, 각 사업의 목적에 최적화된 금융 솔루션을 제공할 것입니다.

2. 성장연혁

코람코는 리츠 자산관리회사로 출발하여 부동산신탁업, 자산운용업으로 업역을 확장해
종합 부동산 금융회사로 성장하였습니다



진 입 [2001~2006]

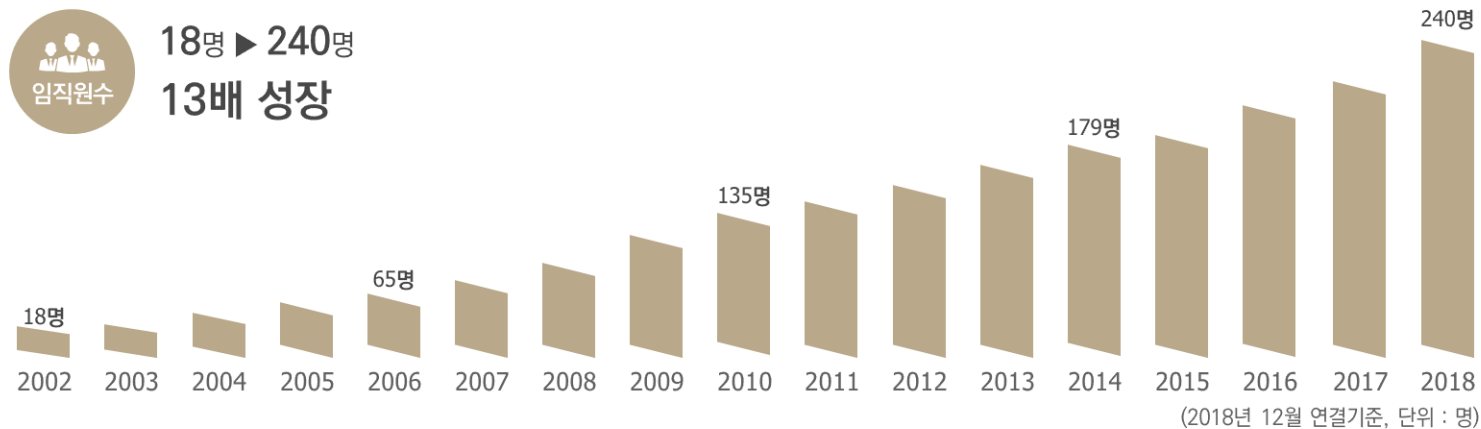
- 2001 ▲ 코람코 설립
- 2002 ▲ 기업구조조정리츠 출시 (코크렙 1호)

확 장 [2006~2010]

- 2006 ▲ 부동산신탁업 인가
- 2009 ▲ 정비사업전문관리업 등록

성 장 [2010~2018]

- 2010 ▲ 코람코자산운용 설립
▲ 차입형태지신탁 업무 개시
- 2015 ▲ 임대주택리츠 설립
▲ 주택재건축사업 진출
▲ 코람코자산운용
해외 부동산 펀드 설정
- 2018 ▲ 인프라부문 신설
▲ WM사업본부 신설



3. 2018 성과

신규 투자실적 호조, 사업 다각화 및 철저한 수주 관리로
견고한 성장세를 유지하고 있습니다

재무성과



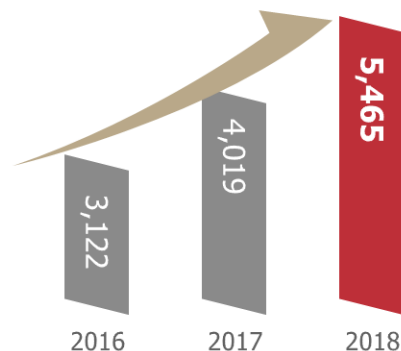
총 자산(2018년 12월 연결기준)

5,465억원



영업수익

1,452억원



자산 증가추이 (억원)

리츠부문



신규 리츠설립

5건



신규 설정

1조 7,891억원

- ▲ 초대형 오피스빌딩 '삼성 서초사옥' 매입
- ▲ 국내 최대 영속형 공모 리츠 이리츠코크렙 코스피 상장
- ▲ 연기금 블라인드 펀드로 강남역세권 상업시설 개발

운용·수탁자산 (AUM)



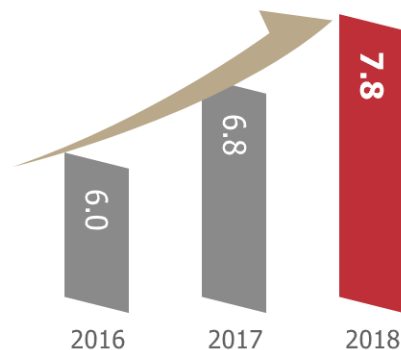
리츠 운용자산

7조 8,257억원



신탁 수탁자산

6조 4,792억원



리츠 누적 운용자산 (조원)

신탁부문



차입형 토지신탁 수주

18건



책임준공형 관리형토지신탁 수주

8건



신규 수주액

636억원

- ▲ 비차입형 상품 수주 확대로 수익구조 균형화
- ▲ 수주 물건 유형 다각화 통한 수익 안정화
- ▲ 수주 및 현장관리 시스템 개편으로 리스크 관리 강화



코크렙 43호(삼성물산 서초사옥)

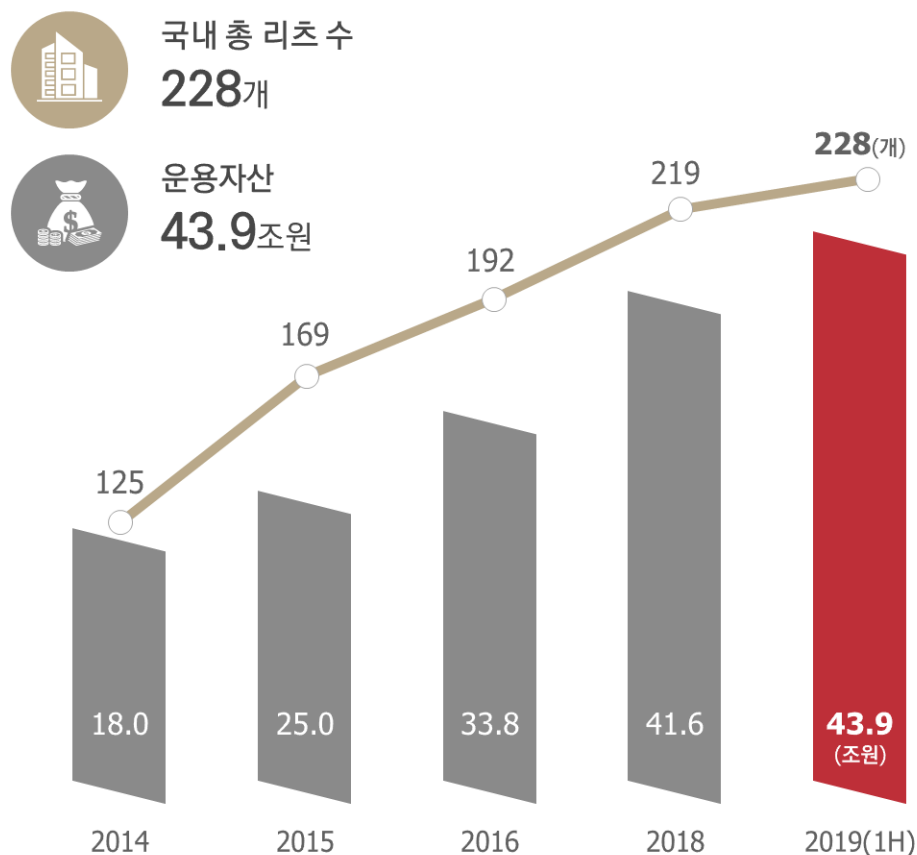
II. Business | REITs

압도적인 규모의 리츠 설립 실적으로 마켓리더 자리를 굳건히 지키고 있습니다

1. 시장동향 및 주요이슈

국내 리츠 시장은 기업들의 자산 유동화 수요 증대와 정부의 집합투자 활성화 정책 힘입어 **지속적으로 확대되고 있습니다**

2019년 상반기 시장동향



[출처 : 국토교통부]

상반기 주요이슈

■ 국내 리츠 운용자산 **43.9조원**

위탁관리리츠 195개, 구조조정리츠 29개, 자기관리 리츠 4개, 총 228개 리츠 운용 중

■ '19년 상반기 오피스 거래규모 **5.2조원(전년비 ▲8.8%)**

리츠/펀드 간접투자(90%) 및 국내자본이(87%) 절대적 비중 차지
(연면적 3,300㎡ 이상 서울/분당소재 거래)

■ 상장 리츠 관심 증대 및 **하반기 대규모 상장 리츠 출시 전망**

- 상장 리츠에 대한 관심 증대
 - 이리츠코크렙 등 안정적인 배당 지급 및 주가 상승으로 투자자 관심 증대
- 하반기 대규모 리츠 상장 추진
 - 롯데리츠, NH리츠 외 2곳 리츠 공모상장 추진

2. 리츠 구조 및 활용

리츠는 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고
그 운용수익 등을 배당 형식으로 투자자에게 지급하는 부동산투자회사입니다

리츠 구조



장점



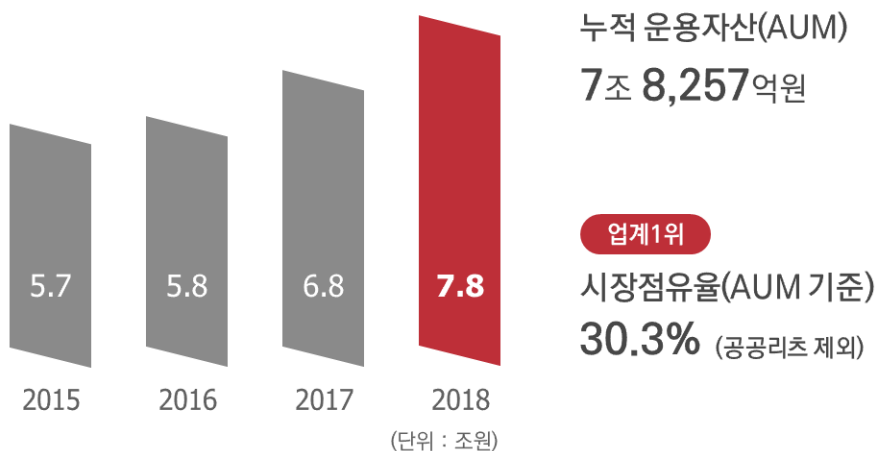
리츠 활용



3. 2018 사업성과 (1/3)

코람코는 국내 민간 리츠AMC 기준 30.3%의 시장점유율로
창사 이후 부동산의 시장점유율 1위를 수성하며 시장을 선도하고 있습니다

사업성과



주요 추진 전략

▪ 초대형 Core 자산 매입 및 연기금 사옥 재건축 추진

-  강남권역 초대형 Core 자산인 삼성 서초사옥 매입
-  여의도 사학연금회관 재건축 리츠 설립

▪ 이리츠코크렙 KOSPI 상장 성공

-  이랜드리테일의 매출액 최상위권 5개 매장을 주요 자산으로 하는 국내 최초 초대형 앵커리츠인 이리츠코크렙 KOSPI 공모 상장 성공

▪ 연기금 위탁 자금 블라인드펀드 통해 개발사업 투자 확대

-  기존 블라인드펀드 투자 성과로 투자대상과 규모가 확대된 펀드 추가 설정
-  '가치부가형 펀드 2호' 통해 강남역 핵심 상권 토지 매입 후 복합 리테일시설 개발 추진

3. 2018 사업성과 (2/3)

오피스 투자 외 개발사업, 임대주택사업 등 사업 유형을 다양화하여
선도적인 Track Record를 축적하고 안정적인 수익 기반을 마련하였습니다

강남권역 Trophy Asset 리츠 설립 : 삼성 서초사옥

빌딩명	삼성물산 서초사옥
리츠명	코크렙 제43호
설립규모	7,484억원
연면적	81,117㎡



- ▲ 2018년 시장 내 최대 규모 리츠 설립
- ▲ 7년간 고정수익 100억원 확보

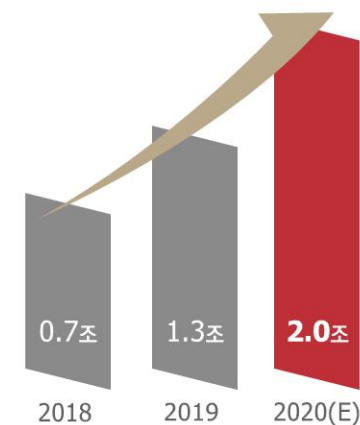
뉴스테이 임대주택 준공 및 운용자산 1조원 달성



운용 자산

1조 3,453억원(2019년)

- ▲ 민간 주도형 임대 상품을 개발하여 개인 간접투자 참여 유도
- ▲ 정부 주도형 사업에 다수 참여하여 역량 확대



연기금 사옥 재건축 리츠 설립 : 사학연금 서울회관

사업명	사학연금 서울회관 재건축
리츠명	코크렙 TP
설립규모	4,610억원
연면적	142,087㎡



- ▲ 리츠를 통한 연기금회관 재건축 최초 사례
- ▲ Project Organizer로서 개발사업 주도
- ▲ 자산 운용 기간 10년(공사 5년, 준공후 5년) 확보

■ 주요 실적



3. 2018 사업성과 (3/3)

연기금 위탁 자금 블라인드 펀드 추가 설정과 역대 최대 규모 리츠 공모 상장을 통해
급변하는 투자환경 속에서 리츠 시장 발전을 주도하고 있습니다

가치부가형 블라인드 펀드 2호 신규 설정

가치부가형 펀드 1호의 성과를 바탕으로
보다 유연한 전략을 구사할 수 있는 가치부가형 펀드 2호 설정 성공

		
국내 가치부가형 리테일 투자시장의 독보적 지위 확보	블라인드 펀드의 신속한 의사결정과 코람코의 전문성 활용	성공적인 운용 실적으로 투자규모 및 투자자 풀 확대

케이스퀘어 강남(II) 개발 사업 추진

사업명	케이스퀘어 강남(II) 개발사업
리츠명	코람코가치부가형 제2의 2호
설립규모	2,385억원
연면적	21,886㎡



- ▲ 기관 블라인드 자금이 '인허가 전의 토지'에 투자한 최초 사례
- ▲ 코람코만의 가치부가 전략으로 사업부지의 잠재력 극대화

초대형 앵커리츠 이리츠코크렙 KOSPI 상장

이랜드의 매출 최상위권 매장을 자산으로 편입한 이리츠코크렙은
역대 최대인 시가총액 3,167억 규모로 KOSPI 공모 상장 성공

시가총액(공모가 기준)	총자산	배당수익률
3,167억원 상장 리츠 중 최대 규모	7,282억원 뉴코아아울렛 5개점	연 7% 대 추가자산편입으로 점진적 상승 예정

앵커리츠란?

대기업, 금융기관, 연기금 등이 최대주주(Anchor)가 되어 리츠의 자금 조달 및 자산 운용을 지원하는 구조의 리츠

■ 코람코의 자산운용 노하우를 집약한 이리츠코크렙의 경쟁력

기존 상장 리츠	개발사업 중심 (미분양, 공실 리스크)	목표수익률 미달 리스크	공모 이후 주가 하락 및 거래량 부족
이리츠코크렙	이랜드리테일의 장기 책임임차	안정적인 '고정임료' 목표수익률 달성 용이	지속적 자산 편입 통해 주가, 배당수익률 상승

4. 2019 상반기 주요 성과

오피스 자산을 편입한 2개의 신규 리츠를 설립하여
총 4,155억원 규모의 운용자산을 추가 설정하였습니다.

상반기 사업성과



신규설정
4,155억원



신규 리츠 설립
2개

코크렙 48호 설립 : 한진중공업 서울사옥

빌딩명	한진중공업 서울 사옥
리츠명	코크렙 제48호
설립규모	1,770억원
연면적	31,729㎡

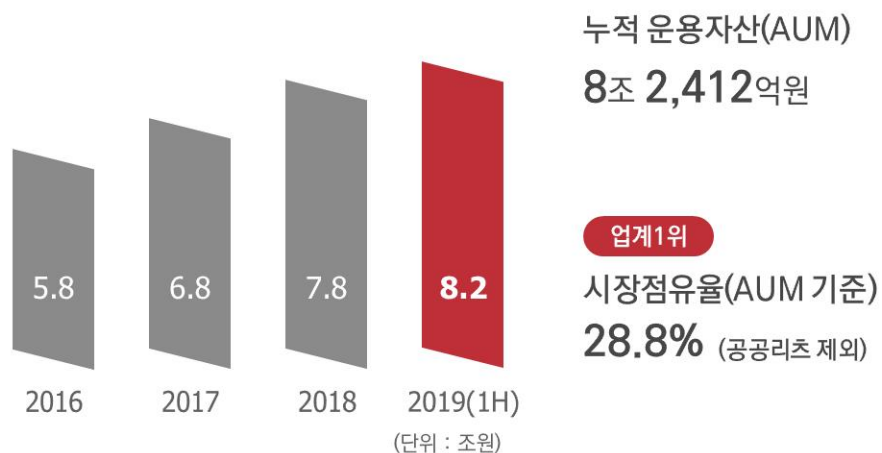
- ▲ 한진중공업의 장기 책임임차로 안정적인 임대수익 확보
- ▲ 한진중공업 재무구조 개선에 기여



가치부가형 2-2호 설립 : 한국씨티은행 다동사옥

사업명	사학연금 서울회관 재건축
리츠명	코람코가치부가형부동산제2의2호
설립규모	2,385억원
연면적	39,624㎡

- ▲ 기금 블라인드 자금 추가 설정 통한 자산 매입
- ▲ 저층부 리테일 전환, 환경 개선 공사 등 Value add 운용전략 추진





대구 수성구 범어동 마크펠리스

III. Business | TRUST

풍부한 사업경험과 철저한 리스크 관리로 개발사업 최고의 파트너로 자리매김 하였습니다

1. 시장동향 및 주요이슈

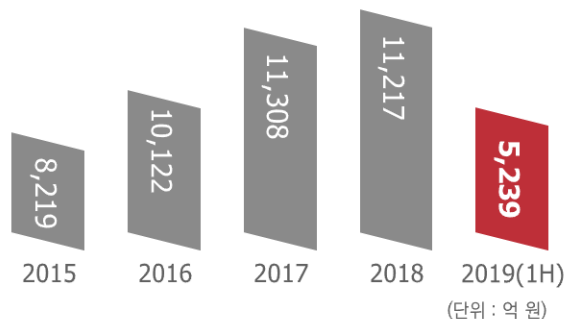
부동산 경기 둔화로 신규 수주 성장세가 정체하는 가운데,
신규 부동산신탁사 예비인가로 수주 경쟁심화가 예상되고 있습니다

2019년 상반기 시장동향



부동산신탁사
신규 수주액

5,239억원
(전년동기 대비 ▼2.9%)



부동산신탁사 상품 수주 비중



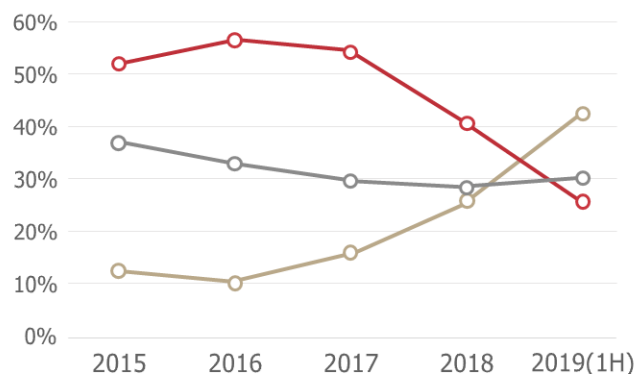
차입형(26.5%)
1,391억원



관리형(42.7%)
2,238억원



비토지(30.7%)
1,611억원



상반기 주요이슈

부동산 경기 둔화로 신규 수주 성장세 정체



지방 분양시장 경기 하락으로 전체 신탁사
차입형 토지신탁 수주 보수화

책임준공 확약형 관리형 토지신탁 수주 확대



책임준공 확약형 관리형토지신탁이 급성장하면서
차입형 신탁 수주비중 상회

신규 부동산신탁사 예비인가로 수주경쟁 심화 전망



증권계 기업 3곳, 부동산신탁업 예비인가 승인(2019년 3월)



2. 부동산신탁 구조 및 활용

부동산신탁업이란 위탁자가 부동산 등 관련 재산을 신탁회사에 이전하고, 신탁회사는
자금과 전문 지식·경험을 활용해 신탁재산을 관리·운용·분양·처분하여 그 이익을 돌려주는 사업입니다

신탁 구조



■ 특징·기능

- 사업 기획부터 자금·공사관리, 분양 등 전 사업과정을 부동산 전문가 집단인 신탁사와 진행
- 신탁재산은 법리상 외부요인(위탁자 부도 등)과 분리되어 독립성을 가져 사업진행 안전성 확보 가능
- 신탁사의 노하우를 통해 최적의 사업구도를 설계하여 사업이익 극대화

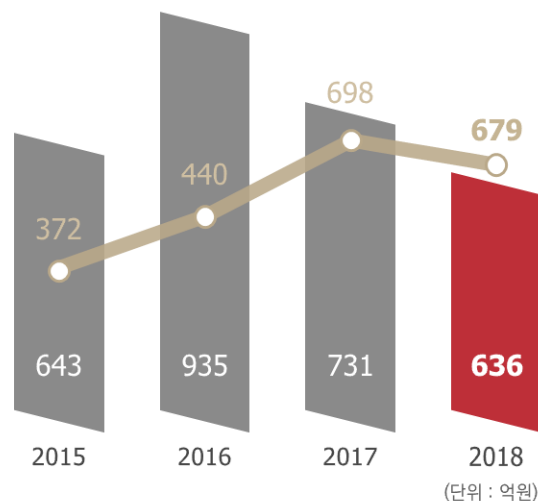
신탁 상품



3. 2018 사업성과 (1/4)

코람코는 정책 및 시장변화에 따라 보수적인 수주전략 아래
수주 유형을 다각화하여 보다 안정적인 수익기반을 마련하였습니다

사업성과



■ 수주 유형 다각화

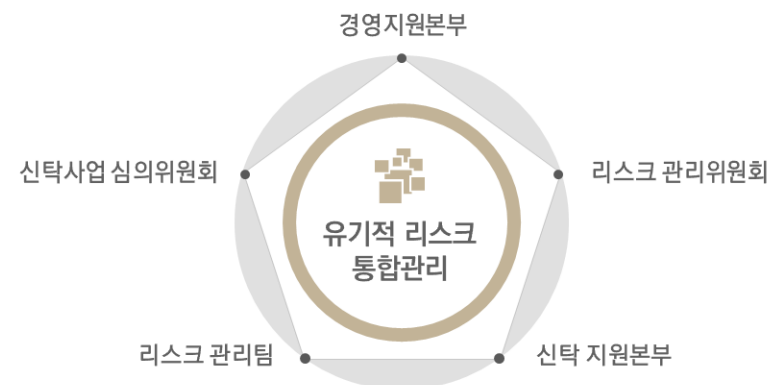
- 분양 경기 하락에 대응해 안정적인 수익을 창출하는 비차입형 상품 수주 확대



주요 추진 전략

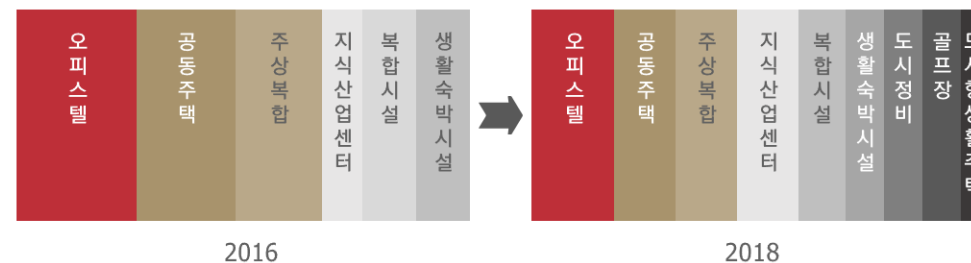
■ 리스크 관리 체계 개편

- 수주심의 및 사업관리 채널을 유기적으로 통합하여 리스크 관리 시스템 강화



■ 개발 물건 유형 다각화

- 주거시설에서 벗어나 골프장, 지식산업센터 등 다양한 분야로 개발사업 수주



3. 2018 사업성과 (2/4) | 차입형 토지신탁

주택 경기 하락에 대응해 복합시설, 업무시설 등
주거시설 외 신규 물건을 발굴하여 집중 수주하였습니다

사업 구조

차입형 토지신탁은 신탁사가 토지소유자(위탁자)를 대신해 건축주가 되어
건설자금을 직접 조달하고 택지를 조성하거나 건물을 건축한 후,
이를 분양 또는 임대하여 발생한 수익을 수익권자에게 배분하는 상품



특징·기능

- 신탁사가 위탁자를 대신해 자금을 관리하여 안정적인 사업 추진 가능
- 부동산 시장 내 신용을 보강하고 시장참여자를 중재하는 역할 수행
- 신탁사의 전문성을 바탕으로 개발사업을 진행하여 토지의 최유효이용 도모

2018 수주 실적

수주건수

수주액

18건

444억 원



복합시설

- 위치 : 충북 청주시 오창읍
- 규모 : 지하 4층~지상7층 / 29,469㎡



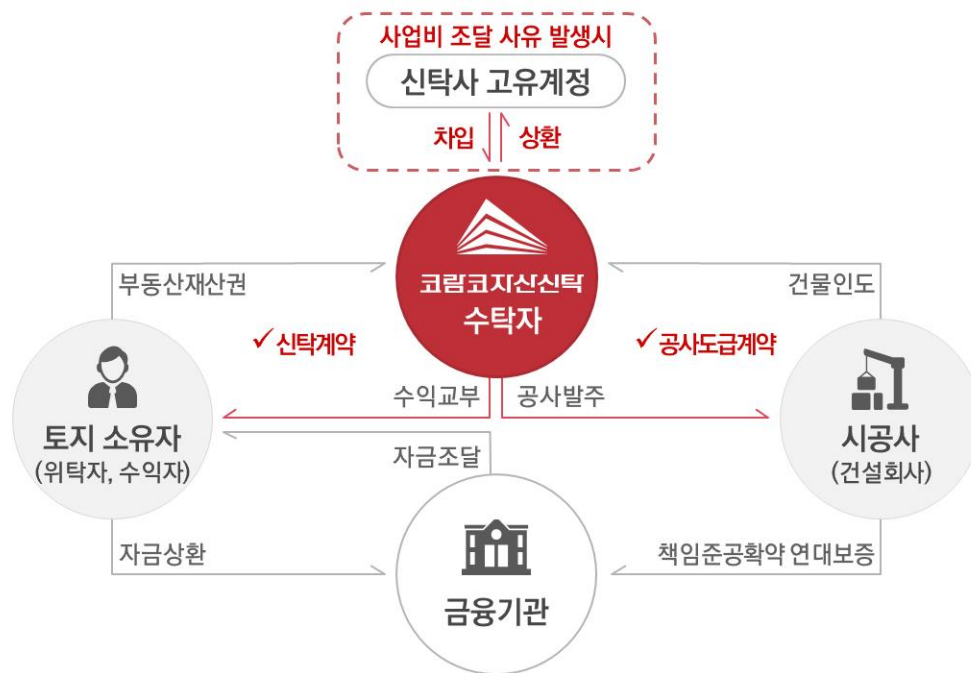
업무시설

- 위치 : 경기 성남시 분당구 삼평동
- 규모 : 지하 6층~지상 10층 / 47,834㎡

3. 2018 사업성과 (3/4) | 책임준공 확약형 관리형 토지신탁

비차입형 상품인 책임준공 확약형 관리형 토지신탁
수주를 확대해 **보다 안정적인 수익 포트폴리오를 구축하였습니다**

사업 구조



■ 특징·기능

- 신탁사가 위탁자를 대신해 건축주로서 안정적으로 사업을 추진
- 금융사 프로젝트파이낸싱(PF)을 활용해 토지비와 공사비를 조달
- 시공사에 대해 신탁회사가 책임준공을 보증

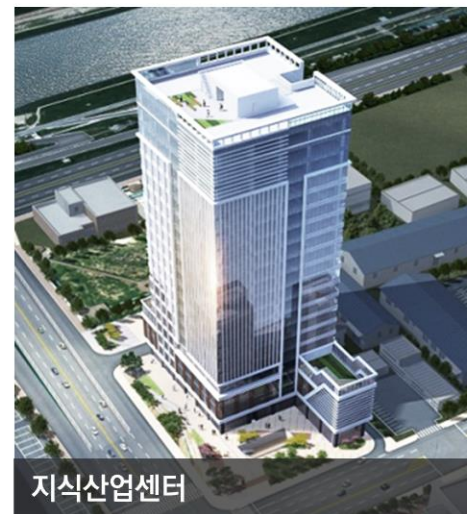
2018 수주 실적

수주건수

8건

수주액

153억원



지식산업센터

- 위치 : 서울시 금천구 가산동
- 규모 : 지하 3층-지상20층 / 6,716㎡



오피스텔

- 위치 : 서울시 도봉구 방학동
- 규모 : 지하 1층-지상18층 / 2개동 10,523㎡

3. 2018 사업성과 (4/4) | 신탁방식 정비사업

업계 최초 신탁방식 정비사업을 수주한 이래
전문인력 영입 등 **사업 역량을 강화하여 선별 수주전략을 추진하고 있습니다**

사업 구조

신탁방식 정비사업은 신탁사가 재건축·재개발 조합 및 토지등 소유자들과 협력하여 자금 조달, 공사발주, 감리 등 사업 전반을 관리, 운영하여 추진하는 정비사업입니다.



■ 특징·기능

- 신탁사 자체자금 또는 주택도시보증공사(HUG)의 대출 보증 등으로 자금 조달
- 시행자 방식의 경우, 조합추진위, 조합설립 인가 단계가 생략되어 사업 기간 단축
- 기성률만큼 공사비를 지급하는 기성불 방식으로 금융비용 최소화
- 신탁사의 사업관리로 이해관계자를 상대로 한 협상력·투명성 강화

수주 실적



국내 최초

신탁방식 재건축 정비사업 수주
안양 호계동 유니드

호계동 현장은 2007년 조합설립 인가 이후 8여 년간 지체되었던 사업장을 코람코가 사업대행자로 지정된 후 40개월 만에 착공, 분양, 준공시킨 업계 최초 모범사례

15년 12월 코람코 사업대행자 지정

16년 09월 이주 및 철거

16년 11월 착공 및 분양

...

19년 04월 준공인가

40개월



- 위치 : 인천시 주안동
- 규모 : 지하 2층~지상23층
총 391세대



- 위치 : 충남 아산시
- 규모 : 지하 2층~지상23층,
총 463세대



- 위치 : 서울시 도봉구
- 규모 : 지하 2층~지상18층,
총 299세대

4. 2019 상반기 주요 성과

책임준공 확약형 관리형 토지신탁 외 비차입형 상품 수주를 확대하고,
기존 사업장 관리강화를 통해 **안정적인 수익기반을 조성하였습니다**

차입형 토지신탁



수주건수

2건

책임준공확약형 관리형 토지신탁



수주건수

4건

비차입형 신탁



수주건수

36건

주요 수주 사업장



오피스텔(차입형)

- 위치 : 광주 광산구 쌍암동
- 규모 : 지하 3층-지상20층 / 6,716㎡



상업시설(책임준공 확약형 관리형)

- 위치 : 서울시 도봉구 방학동
- 규모 : 지하 5층-지상10층 / 1개동 22,125㎡



공동주택(책임준공 확약형 관리형)

- 위치 : 전남 순천시 선평리
- 규모 : 지하 1층-지상16층 / 6개동 56,712㎡



물류창고(책임준공 확약형 관리형)

- 위치 : 경북 칠곡군 지천면
- 규모 : 지하 1층-지상4층 / 1개동 28,722㎡



삼성동 코람코자산신탁 사옥

IV. WHY KORAMCO

코람코는 남이 아닌 어제의 코람코와 경쟁합니다
끊임없는 노력으로 진정한 혁신의 길을 묵묵히 걸어가고 있습니다

1. Our Competitiveness

코람코는 리츠 자산관리, 부동산신탁, 펀드운용 등
다양한 금융 비즈니스 경험과 노하우를 통해 새로운 고객가치를 창출합니다

A bility

부동산 시장 Leading Company,
다양한 사업 Vehicle 운영 경험과
노하우 축적

B alance

개발사업과 투자금융, 공공과
민간부문에 대한 깊은 이해

C oordinate

다양한 사업참여자의 이해관계 조율,
폭 넓은 네트워크 보유

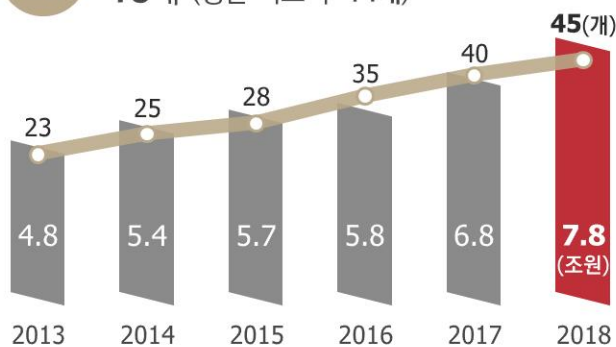


2. Track Records | REITs

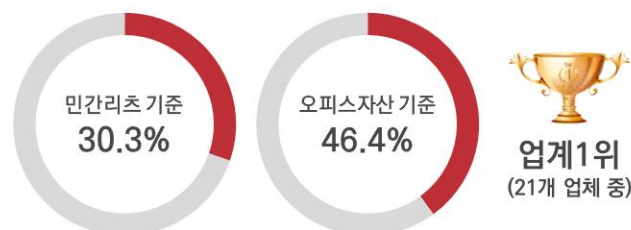
코람코는 2001년 제도 도입 이후 현재까지
민간 리츠 업계 최다·최대 운용실적으로 시장점유율 1위를 수성하고 있습니다

리츠 업계 독보적인 1위

■ 누적운용자산(AUM)



■ 시장 점유율



업계를 선도하는 사업 역량

Trophy Asset 매입·운용

- 투자대상 : 삼성물산 서초사옥
- 사업연도 : 2018년
- 설립규모 : 7,484억원
- 연면적 : 81,117㎡



자산유동화를 통한 기업구조조정 지원

- 투자대상 : 한화빌딩/대아빌딩/대한빌딩
- 사업연도 : 2002년
- 설립규모 : 2,366억원
- 연면적 : 74,378/14,013/14,624㎡



연기금 블라인드 자금 통한 투자 경쟁력 확보

- 건물명 : 케이스퀘어강남
- 사업연도 : 2017년
- 설립규모 : 855억원
- 연면적 : 10,587㎡



체계적 자산관리를 통한 가치 제고

■ 다양한 자산의 운용 경험



■ 물리적 환경개선을 통한 임차인 만족도 제고



■ 그린스마트빌딩 지표 개발 및 적용

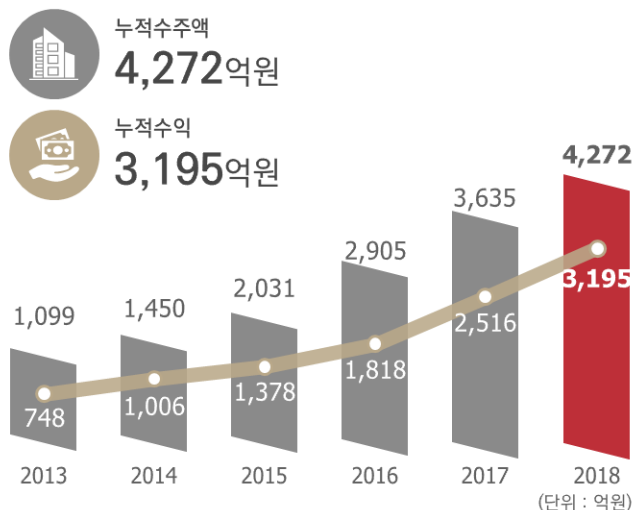
2015년 카이스트와 공동으로 개발한 5대 자산가치 평가 지표



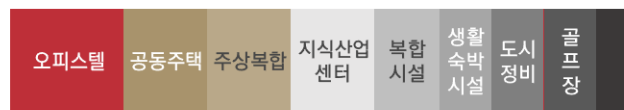
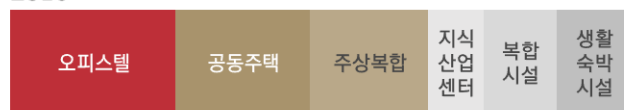
2. Track Records | Real Estate Trust

코람코는 풍부한 개발경험과 철저한 사업 분석, 체계적 관리 시스템으로
국내 신탁시장을 선도하고 있습니다

건고한 수주실적과 다양한 개발경험



2016

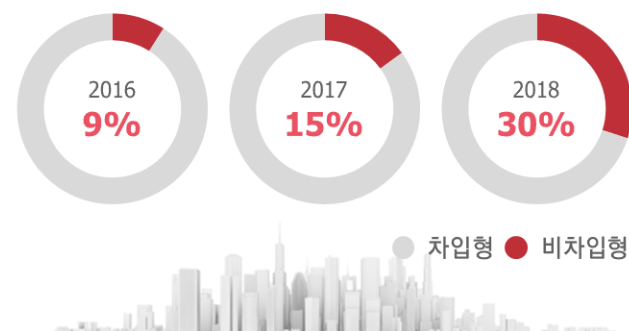


2018

도시형생활주택

수주유형 다각화 통한 선제적 리스크 관리

차입형/비차입형 신탁상품 수주 비중
2016~2018 (3개년)



■ 수주유형 다각화를 통한 안정적 수익기반 확보

- 경기 하락에 대응해 비차입형 상품 수주를 점진적으로 확대하여 안정적인 수익기반 조성

■ 차별화된 리스크 관리 시스템 구축

- 대표이사 직속 리스크관리위원회, 신탁사업심의위원회, 리스크관리팀 등 세밀한 수주심의 체계 구축
- 법무·세무·기술 조직을 통합 연계하여 안전한 현장관리 시스템 운영

국내 최초 신탁방식 정비사업 추진



■ 4건의 정비사업 수주로 신탁방식 정비사업 선도

- 2015년 신탁업계 최초로 사업대행자 방식 주택재건축 정비사업을 수주 이후, 현재까지 총 4건의 정비사업 수주

■ 조합방식 정비사업의 혁신적 대안, 신탁방식 정비사업

- 코람코는 자본력과 전문 인력을 바탕으로 조합의 전문성과 자금력 문제를 해결하고 사업기간 단축, 공사비 최소화 등 최적의 구도로 사업 진행

3. Our Clients (1/2)

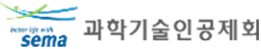
KORAMCO

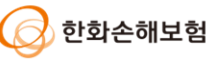
연 기 금	보 험 사	은 행
중 권 사	건 설 사	투 자 / 제 휴 사

연 기 금

보 험 사

은 행

 NPS 국민연금 National Pension Service	 ROBA 행정공제회
 The-K 한국교직원공제회	 sema 과학기술인공제회
 M 군인공제회 MILITARY MUTUAL AID ASSOCIATION	 주택도시기금
 대한소방공제회 Korea Fire Officials Credit Union	 TP 사학연금 TEACHERY PENSION
 건설근로자공제회	 경찰공제회 The Police Mutual Aid Association

 한화손해보험	 한화생명
 산업은행계열 KDB생명	 KOREAN RE
 DB생명	 삼성생명 SAMSUNG
 ORANGE LIFE	 MERITZ 메리츠화재
 H 현대해상화재보험	 The-K 손해보험
 KYOBO 교보생명	 NH농협생명
 KB손해보험	 롯데손해보험
 MG손해보험	

 우리은행	 신한은행
 KB국민은행	 KEB하나은행
 NH농협생명	 Standard Chartered SC 제일은행
 IBK기업은행	 DGB대구은행 DGB
 전북은행	 광주은행
 BNK부산은행	 BNK경남은행
 KDB산업은행	 수협은행
 MG새마을금고중앙회	

3. Our Clients (2/2)

KORAMCO

연 기 금	보 험 사	은 행
증 권 사	건 설 사	투 자 / 제 휴 사

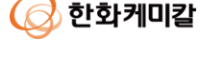
증 권 사

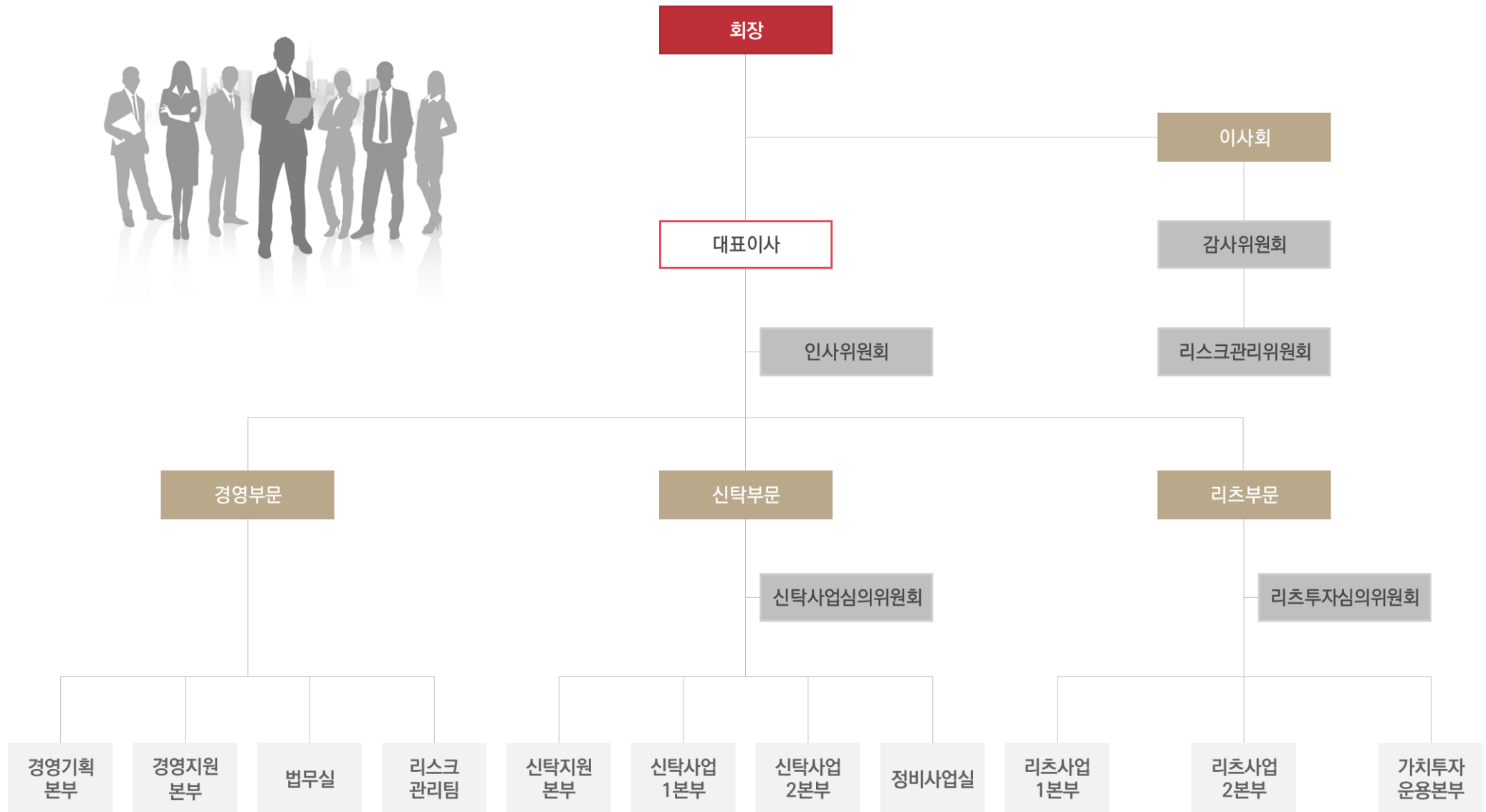
건 설 사

투 자 / 제 휴 사

조직도



[2019.04 기준]



LF와 함께 성장의 미래로

코람코는 LF의 혁신과 비전 아래 그간 쌓아온 지식과 신뢰를 더해
최고의 가치를 창출하는 부동산 금융 선도 기업으로 지속 성장할 것입니다

코람코가 걸어온 길이 곧 대한민국 부동산금융산업의 역사입니다

COMPANY INFORMATION



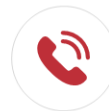
설 립 | 2001년 10월 24일



임 직 원 | 189명



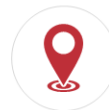
사업분야 | ▲ 리츠 설립 및 자산관리
▲ 부동산신탁 및 대리사무
▲ 정비사업의 시행 및 정비용역



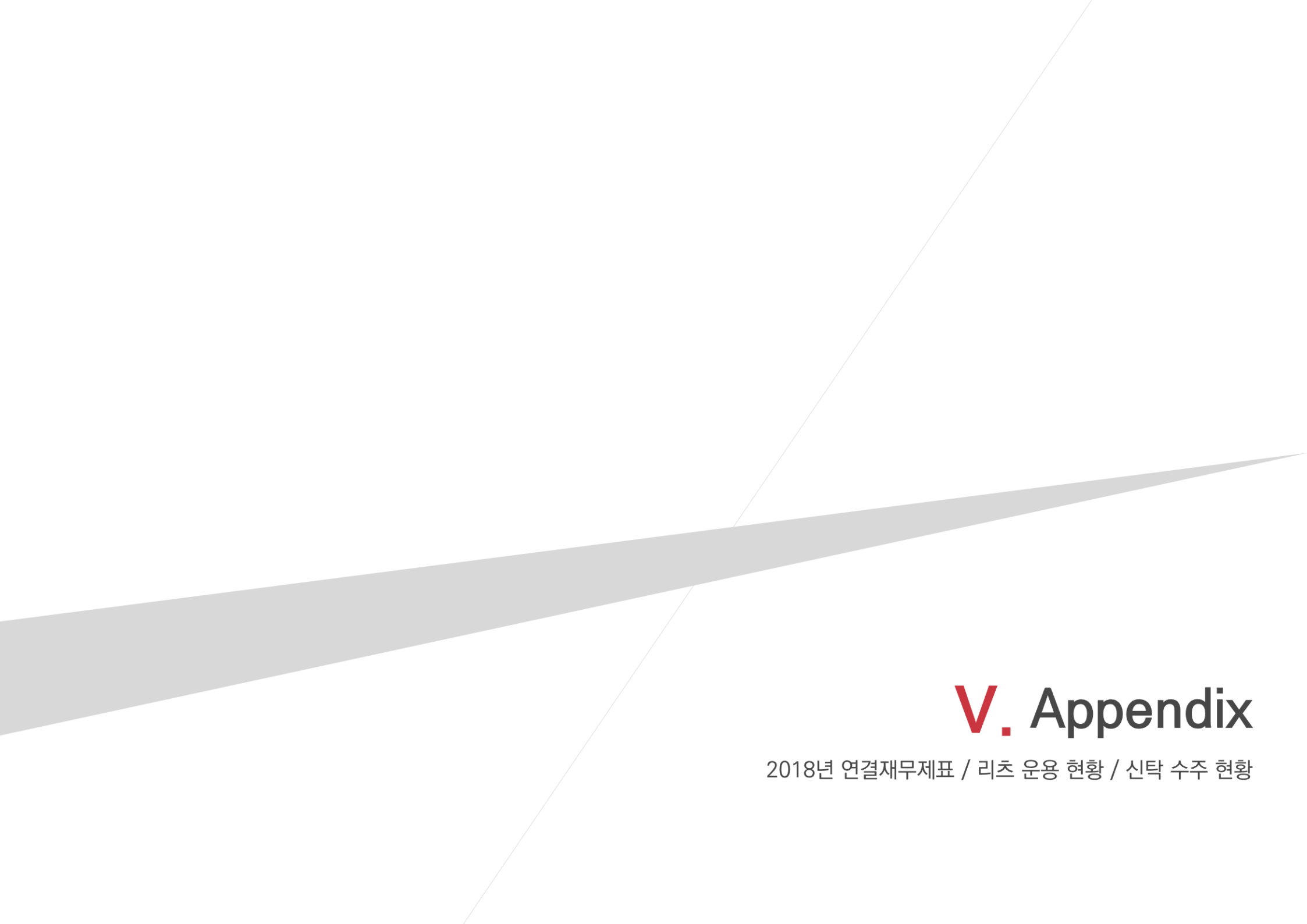
연 락 처 | 02)787-0000



홈페이지 | www.koramco.co.kr



주 소 | 서울시 강남구 삼성로 511 골든타워



V. Appendix

2018년 연결재무제표 / 리츠 운용 현황 / 신탁 수주 현황

1. 2018 연결재무제표

• 연결재무상태표

제19기 : 2018년 12월 31일 현재 / 제18기 : 2017년 12월 31일 현재 [단위 : 원]

과 목	제19(당) 기 말	제18(전) 기 말
자 산		
I. 현금 및 예치금	54,110,492,456	28,302,550,887
II. 당기손익인식 금융자산	—	40,175,000
III. 매도가능금융자산	—	82,173,276,236
IV. 당기손익- 공정가치 측정금융자산	76,863,635,347	—
V. 대출채권	—	264,566,979,870
VI. 상각후원가 측정대출채권	368,755,711,947	—
VII. 유형자산	2,931,553,920	2,359,028,609
VIII. 무형자산	4,897,946,755	5,063,650,480
IX. 이연법인세자산	4,264,225,940	4,320,850,037
X. 기타자산	43,427,065,030	34,667,587,656
자산총계	555,250,631,395	421,494,098,775

과 목	제19(당) 기 말	제18(전) 기 말
부 채		
차입부채	235,250,265,005	117,000,000,000
당기법인세부채	5,509,972,139	10,420,283,429
기타부채	57,405,766,954	69,149,342,047
부채총계	298,166,004,098	196,569,625,476
자 본		
자본금	11,022,815,000	11,022,815,000
자본잉여금	555,239,200	555,239,200
자본조정	(102,096,000)	(102,096,000)
기타포괄손익누계액	—	267,825,446
이익잉여금	245,608,669,097	213,180,689,653
지배주주지분	245,608,669,097	213,180,689,653
비지배주주지분	—	—
자본총계	257,084,627,297	224,924,473,299
부채와자본총계	555,250,631,395	421,494,098,775

1. 2018 연결재무제표

• 연결포괄손익계산서

제19기 : 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지 / 제18기 : 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지 [단위 : 원]

과 목	제19(당) 기		제18(전) 기	
I. 영업수익		145,224,552,622		124,103,260,104
1. 수수료수익	113,077,368,604		101,632,454,419	
집합투자기구운용보수	45,179,668,599		31,720,281,993	
신탁수익	66,516,792,743		67,667,272,659	
대리업무보수	1,380,907,262		2,244,899,767	
2. 금융수익	31,755,954,018		22,455,805,685	
이자수익	22,868,712,343		16,229,009,749	
배당금수익	5,686,771,670		6,209,208,500	
금융자산관련수익	3,200,470,005		17,587,436	
3. 기타영업수익	391,230,000		15,000,000	
복구충당부채환입	391,230,000		-	
기타자산대손충당금환입	-		15,000,000	
II. 영업비용		96,833,807,159		57,989,153,526
1. 금융비용	5,533,274,604		3,493,018,355	
이자비용	5,506,263,024		3,486,429,655	
금융자산관련비용	27,011,580		6,588,700	
2. 대손상각비	41,962,515,312		6,716,557,494	
3. 판매비와관리비	48,998,235,617		46,475,963,360	
4. 기타영업비용	339,781,626		1,303,614,317	

과 목	제19(당) 기		제18(전) 기	
기타대손상각비		48,390,745,463		66,114,106,578
계약해지손실		87,661,109		2,377,276
III. 영업이익		259,308,356		491,059,052
IV. 영업외수익		48,219,098,216		65,625,424,802
V. 영업외비용		12,758,480,718		17,266,965,498
VI. 법인세비용차감전순이익		35,460,617,498		48,358,459,304
VII. 법인세비용	35,460,617,498		48,358,459,304	
VIII. 연결당기순이익		-		-
1. 지배주주지분순이익		-		30,912,926
2. 비지배주주지분순이익				
IX. 연결기타포괄손익		-		30,912,926
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류될 수 있는 항목		-		30,912,926
매도가능금융자산평가손익		35,460,617,498		48,389,372,230
X. 연결총포괄이익	35,460,617,498		48,389,372,230	
1. 지배주주지분총포괄이익		-		-
2. 비지배주주지분총포괄이익				
XI. 주당순이익		16,116		21,978
기본주당이익		48,390,745,463		66,114,106,578

1. 2018 연결재무제표

• 연결현금흐름표

제19기 : 2018년 1월 1일부터 2018년 12월 31일까지 / 제18기 : 2017년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지 [단위 : 원]

과 목	제19(당) 기		제18(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(89,395,563,584)		(47,752,292,794)
1. 연결당기순이익	35,009,482,175		48,358,459,304	
2. 손익조정사항	29,288,370,206		7,660,225,061	
3. 영업활동으로 인한 자산·부채 변동	(149,123,099,445)		(95,301,791,637)	
4. 이자수취액	13,164,181,453		10,212,422,269	
5. 이자지급액	(5,824,823,317)		(3,406,052,182)	
6. 법인세지급액	(17,596,446,326)		(21,484,764,109)	
7. 배당금수취액	5,686,771,670		6,209,208,500	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		5,542,498,406		(3,978,536,879)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	16,918,888,729		11,868,142,970	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(11,376,390,323)		(15,846,679,849)	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		114,949,801,505		46,856,700,500
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	496,209,870,695		289,957,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(381,260,069,190)		(243,100,299,500)	
IV. 현금 및 현금성자산의 증가(감소)(I+II+III)		31,096,736,327		(4,874,129,173)
V. 기초의 현금 및 현금성자산		14,690,724,278		19,564,853,451
VI. 기말의 현금 및 현금성자산		45,787,460,605		14,690,724,278

2. 리츠 운용 현황

운용현황

*(우)= 우선주

No.	리츠	투자대상	설립연도	총 투자액(억원)	목표수익률*	연면적(평)	종 류	비 고
1	코크렙 제6호 → 이리츠코크렙	뉴코아울렛 (야탑, 일산, 평촌)	2005	2,734	9.05%(우)	62,405	리테일	상장리츠
2	코크렙 NPS 제1호	시그마타워, 서울시티타워, 골든타워	2006	8,178	7.99%	38,814	오피스	-
3	코크렙 NPS 제2호	홈플러스(10개점)	2007	5,757	12.18%	143,216	리테일	-
4	판교 SD-2 PFV	판교 H스퀘어 N동, S동	2007	3,400	10.63%	41,956	오피스	-
5	코크렙청진 제18호	그랑서울타워1	2011	7,361	7.88%	28,743	리테일, 오피스	-
6	코크렙청진 제19호	그랑서울타워2	2011	6,022	9.86%	23,621	오피스	-
7	코크렙 벽은호텔 PFV	신라스테이 비즈니스호텔	2012	832	5.68%(우)	4,949	숙박시설	-
8	코크렙광고	오피스텔 및 상업시설	2013	4,276	9.22%	26,241	리테일, 주거시설	개발형
9	코크렙양재	강남P타워	2013	2,711	7.87%(우)	13,338	오피스	-
10	코크렙 파인에비뉴	파인에비뉴 B동	2013	5,126	6.97%	19,428	오피스	-
11	코크렙 서면	D-CITY	2014	940	6.95%	24,987	리테일	-
12	코크렙 하우스 제1호	영등포 아모르파티	2015	141	7.27%	1,003	주거시설	임대주택
13	동탄2대우 코크렙 뉴스테이	동탄 공동주택 개발사업	2015	3,749	5.00%	42,880	주거시설	임대주택
14	코크렙 제30호	하나금융투자빌딩	2015	4,337	7.30%	21,123	오피스	-
15	코크렙 제31호	에이플러스에셋타워	2016	2,241	6.28%	9,049	오피스	-
16	코크렙 케이스퀘어	현대카드·캐피탈 홍대사옥	2016	631	7.90%	3,264	리테일, 오피스	-
17	지에스 코크렙 뉴스테이	동탄 공동주택 개발사업	2016	5,381	5.00%	28,827	주거시설	임대주택
18	코람코가치부가형리테일제1호(모)	코람코가치부가형리테일 1~4호	2016					-

2. 리츠 운용 현황

운용현황

No.	리츠	투자대상	설립연도	총 투자액(억원)	목표수익률	연면적(평)	종 류	비 고
19	코람코가치부가형리테일제1호(자)	케이스퀘어 신촌	2016	839	10.53%	3,209	리테일	-
20	코람코가치부가형리테일제2호(자)	케이스퀘어 중계	2016	517	10.23%	5,151	리테일	-
21	코크렙 제36호	센터포인트 광화문	2016	3,274	8.12%	11,871	오피스	-
22	코크렙 제38호	한국석유공사 본사 사옥	2017	2,380	4.90%	19,639	오피스	-
23	코람코가치부가형리테일제3호(자)	케이스퀘어 강남	2017	855	13.89%	3,364	리테일, 오피스	개발형
24	코크렙 제40호	MG신용정보 사옥	2017	392	6.45%	4,383		-
25	코크렙 제41호	서초 마제스타시티 타워II	2017	2,221	8.41%	10,947	리테일, 오피스 등	-
26	코람코가치부가형리테일제4호(자)	케이스퀘어 사당	2017	664	10.01%	6,495	리테일, 오피스	개발형
27	코크렙 제43호	삼성물산 서초사옥	2018	7,946	7.94%	24,538	오피스	-
28	코크렙 TP	여의도 사학연금회관	2018	4,610	10.68%	42,981	오피스	재건축
29	코람코가치부가형부동산제2호(모)	코람코가치부가형부동산 제2호 자1호	2018					-
30	코람코가치부가형부동산제2의1호(자)	케이스퀘어 강남2	2018	2,199	12.12%	21,886	리테일, 주거시설	개발형
31	코크렙 제47호	KG타워	2018	1,035	10.68%	12,764	오피스	-
32	코크렙 제48호	한진중공업 서울사옥	2019	1,770	8.38%	9,616	오피스	-
33	코람코가치부가형부동산제2의2호(자)	한국씨티은행 다동사옥	2019	2,385	9.29%	11,986	오피스	-

2. 리츠 운용 현황

청산현황

* 청산 펀드의 운용실적은 매각차익을 포함한 값임

No.	리츠	투자대상	설립연도	총 투자액(억원)	목표수익률	연면적(평)	운용실적* (연평균 배당률 / IRR)	종 류	비 고
1	코크렙 제1호	한화빌딩, 대아빌딩, 대한빌딩	2002	2,336	10.06%	31,161	43.5% / 28.4%	오피스	-
2	코크렙 제2호	명동타워, 트리스타워	2002	1,116	10.39%	12,346	12.1% / 11.2%	오피스	-
3	코크렙 제3호	한화증권빌딩, 아이빌힐타운	2003	1,562	10.19%	19,557	51.3% / 31.1%	오피스 리테일	-
4	코크렙 제4호	YTN타워, 플래티넘타워	2004	1,810	10.24%	20,669	31.4% / 23.0%	오피스	-
5	코크렙 제5호	데이콤빌	2005	1,063	8.71%	10,424	42.5% / 28.9%	오피스	-
6	코크렙 제7호	DSME빌딩, 코오롱별관빌딩	2005	1,360	8.00%	15,644	10.7% / 10.6%	오피스	-
7	코크렙 제8호	G타워, 센트럴타워	2006	1,224	8.57%	12,180	7.6% / 7.6%	오피스	-
8	코크렙 제11호	STX남산타워	2007	2,185	13.82%	20,356	17.6% / 14.4%	오피스	-
9	코크렙 아리프코리아 제1호	Noon 스퀘어	2007	2,135	10.88%	7,210	2.5% / 2.2%	리테일	-
10	코크렙 제14호	타임스퀘어 A동, B동	2008	1,152	11.57%	11,800	26.2% / 17.7%	오피스	개발형
11	코크렙 제15호	티마크 그랜드호텔	2009	1,868	14.14%	9,463	7.3% / 7.2%	오피스	-
12	코크렙 G스퀘어 PFV	G.스퀘어	2009	5,320	9.28%	10,491	Project IRR 8.59%	리테일 오피스	개발형
13	코크렙 제17호	NH농협캐피탈빌딩	2010	635	15.03%	6,262	24.0% / 17.8%	오피스	개발형
14	코크렙 더프라임	더프라임타워	2014	1,333	9.18%	11,800	10.05% / 9.41%	오피스	-

3. 신탁 수주 현황

차입형 토지신탁 현황 (2016 ~ 2019)

No.	사업명	소재지	설정연도	건축유형	건축규모	상품유형	현 황
1	경기 안산시 신길동 태인 오피스텔	경기 안산시 신길동	2016	오피스텔	B4~9F	분양형	종료
2	울산 신정동 리버테라스	울산 남구 신정동	2016	오피스텔	B1~18F	분양형	추진 중
3	세종 어진동 M브리지	세종시 어진동	2016	상업·업무시설	B6~11F	분양형	추진 중
4	울산 반구동 센트럴파크오시오	울산 중구 반구동	2016	주상복합	B3~14F	분양형	추진 중
5	경기 안산 원시동 태인드림시티	경기 안산시 원시동	2016	오피스텔	B4~20F	분양형	추진 중
6	제주 이호동 이호휴캐슬(1단지) 등	제주 이호동	2016	공동주택	B1~9F	분양형	종료
7	울산 방어동 미소지움	울산 동구 방어동	2016	주상복합	B4~29F	분양형	추진 중
8	부천 정우제이클래스 중동	경기 부천시 중동	2016	오피스텔	B6~19F	분양형	추진 중
9	포항 대잠동 메이컨스퀘어	경북 포항시 대잠동	2016	오피스텔	B1~7F	분양형	추진 중
10	광주 운암동 남양 휴튼	광주 북구 운암동	2016	주상복합	B3~24/25F	분양형	추진 중
11	청주 오창 엘파크	충북 청주시 양청리	2016	생활숙박시설	B5~20F	분양형	추진 중
12	포항 죽도동 마에스트로	경북 포항 중도동	2016	오피스텔	B6~22F	분양형	추진 중
13	서울 성산동 동우자인채스토리	서울 마포구 성산동	2016	오피스텔	B5~15F	분양형	종료
14	진해 남문지구 하우스디	창원 진해구 남문지구	2016	공동주택	B2~25F	분양형	추진 중
15	파주 운정지구 엠버418	경기 파주시 와동동	2016	오피스텔	B1~26F	분양형	추진 중
16	인천 남구 용현동 인하아리스타	인천 남구 용현동	2016	오피스텔	B1~14F	분양형	종료
17	아산 법곡동 성우더파크2차	충남 아산시 법곡동	2016	공동주택	B2~20F	분양형	추진 중
18	광주 하남동 테라스56	광주 광산구 하남동	2016	오피스텔/상업시설	B1~7F	분양형	추진 중
19	화성 동탄신도시 동탄비즈타워	경기 화성시 동탄면	2016	지식산업센터	B1~10F	분양형	추진 중
20	부산 정관면 매학리 조은클래스	부산 정관면 매학리	2016	상업·업무시설	B5~15F	분양형	추진 중
21	세종시 2-4생활권 트리플렉스	세종시 나성동	2016	상업·업무시설	B3~8F	분양형	종료
22	수원 광고신도시 두산위브	경기 수원 광고신도시	2016	노인복지주택	B2~15F	분양형	추진 중
23	김해 내동 테라스파크	경남 김해시 내동	2016	생활숙박시설	B2~14F	분양형	종료

3. 신탁 수주 현황

차입형 토지신탁 현황 (2016 ~ 2019)

No.	사업명	소재지	설정연도	건축유형	건축규모	상품유형	현황
24	경북 경주시 외동 미소지움시티	경북 경주 입실리	2016	도시형생활주택	B1~15F	분양형	추진 중
25	전북 김제시 옥산동 하우스디	전북 김제시 옥산동	2016	공동주택	B1~20F	분양형	추진 중
26	충남 태안군 남문리 미소지움	충남 태안군 남문리	2016	공동주택	B1~20F	분양형	추진 중
27	경기 안양시 호계동 대성유니드	경기 안양시 호계동	2016	공동주택(재건축)	B2~26F	분양형	추진 중
28	인천 송림5구역 도시환경정비사업	인천 동구 송림동	2017	공동주택	B4~22F	분양형	추진 중
29	경남 진주혁신도시 지식산업센터	경남 진주시 충무공동	2017	공동주택	B2~12F	분양형	추진 중
30	세종시 죽림리 근생시설	세종시 조치원읍	2017	근린생활시설	B2~7F	분양형	추진 중
31	경기 파주시 당동리 오피스텔	파주시 문산읍 당동리	2017	오피스텔	B4~7F	분양형	추진 중
32	광주 매월동 복합시설	광주 서구 매월동	2017	업무시설	B2~9F	분양형	종료
33	전남 강진군 강진읍 공동주택	전남 강진군 강진읍	2017	공동주택	B1~17F	분양형	추진 중
34	경기 포천시 이동면 대중제 골프장	경기 포천시 이동면	2017	골프장	27홀 규모 등	분양형	추진 중
35	부산 강서구 송정동 오피스텔	부산 강서구 송정동	2017	오피스텔	B4~25F	분양형	추진 중
36	경기 고양시 원흥동 오피스텔	경기 고양시 원흥동	2017	오피스텔	B2~20F	분양형	추진 중
37	대구 달서구 죽전동 근생시설	대구 달서구 죽전동	2017	상업·업무시설	B2~15F	분양형	추진 중
38	강원 강릉시 교동 오피스텔	강원 강릉시 교동	2017	오피스텔	B5~17F	분양형	추진 중
39	강원 원주시 우산동 오피스텔	강원 원주시 우산동	2017	오피스텔	B5~19F	분양형	추진 중
40	인천 연수구 송도동 복합시설	인천 연수구 송도동	2017	복합시설	B1~12F	분양형	추진 중
41	경북 안동시 용상동 공동주택	경북 안동시 용상동	2017	공동주택	B3~18F	분양형	추진 중
42	인천 주안동 우진아파트재건축정비사업	인천 남구 주안동	2017	공동주택(재건축)	B2~23F	분양형	추진 중
43	서울 도봉구 제2구역 재개발정비사업	서울 도봉구 도봉동	2017	공동주택(재개발)	B2~18F	분양형	추진 중
44	경기 남양주시 다산진건지구 복합시설	경기 남양주시 다산진건지구	2017	복합시설	B3~10F	분양형	추진 중
45	경기 시흥시 월곶동 도시형생활주택	경기 시흥시 월곶동	2017	도시형생활주택	B3~18F	분양형	추진 중
46	부산 정관면 매학리 복합시설3차	부산 기장군 정관신도시	2017	판매, 근생 등	B7~15F	분양형	추진 중

3. 신탁 수주 현황

차입형 토지신탁 현황 (2016 ~ 2019)

No.	사업명	소재지	설정연도	건축유형	건축규모	상품유형	현황
47	전북 전주시 태평동 주상복합	전북 전주시 태평동	2017	주상복합	B2~27F	분양형	추진 중
48	경기 김포시 신곡리 단지형연립주택	경기 김포시 신곡리	2017	공동주택	B2~5F	분양형	추진 중
49	강원 속초시 조양동 생활숙박시설	강원 속초시 조양동	2017	생활숙박시설	B1~28F	분양형	추진 중
50	충북 청주시 북대동 지식산업센터	충북 청주시 북대동	2017	지식산업센터	B1~15F	분양형	추진 중
51	경기 김포시 대포일반산업단지	경기 김포시 양촌읍	2018	산업단지	75,611평	분양형	추진 중
52	강원 춘천시 소양로1가 오피스텔	강원 춘천시 소양로	2018	오피스텔	B6~20F	분양형	추진 중
53	인천 중구 중산동 복합시설	인천 중구 중산동	2018	복합시설	B6~22F	분양형	추진 중
54	경기 성남시 삼평동 업무시설	경기 성남시 삼평동	2018	업무시설	B6~10F	임대형	추진 중
55	충남 아산시 모종1구역 주택재개발사업	충남 아산시 모종동	2018	공동주택(재개발)	B2~23F	분양형	추진 중
56	광주 서구 매월동 복합시설2차	광주시 서구 매월동	2018	복합시설	B1~10F	분양형	추진 중
57	강원 강릉시 안현동 생활형숙박시설	강원 강릉시 안현동	2018	생활숙박시설	B1~7F	분양형	추진 중
58	충북 청주시 양청리 북부터미널	충북 청주시 양청리	2018	터미널 복합상가	B5~20F	분양형	추진 중
59	경기 김포시 장기동 지식산업센터	경기 김포시 장기동	2018	지식산업센터	B3~7F	분양형	추진 중
60	충남 당진시 창리 공동주택	충남 당진시 창리	2018	공동주택	B2~20F	분양형	추진 중
61	전남 여수시 국동 생활숙박시설	전남 여수시 국동	2018	생활숙박시설	B2~11F	분양형	추진 중
62	경기 이천시 고백리 물류창고	경기 이천시 고백리	2018	물류창고	B1~3F	분양형	추진 중
63	광주 쌍촌동 오피스텔	광주 서구 쌍촌동	2018	오피스텔	B3~26F	분양형	추진 중
64	인천 운서동 복합시설	인천 중구 운서동	2018	복합시설	B3~25F	분양형	추진 중
65	충남 서천군 창선2리 공동주택	충남 서천군 창선2리	2018	공동주택	B1~20F	분양형	추진 중
66	경기 안성시 미양면 냉장물류창고	경기 안성시 미양면	2018	냉장물류창고	2,212평	분양형	추진 중
67	경남 창원시 창원중앙역세권 복합시설	경남 창원시 의창구 용동	2018	복합시설	B3~9F	분양형	종료
68	경남 양산시 삼호동 상업시설	경남 양산시 삼호동	2019	상업시설	B2~7F	분양형	추진 중
69	광주 광산구 쌍암동 오피스텔	광주 광산구 쌍암동	2019	오피스텔	B1~F20	분양형	추진 중

3. 신탁 수주 현황

책임준공 확약형 관리형 토지신탁 (2016 ~ 2019)

No.	사업명	소재지	설정연도	건축유형	건축규모	상품유형	현 황
1	서울 가산동 지식산업센터	서울 구로구 가산동	2016	지식산업센터	B3~20F	책임준공 확약형	추진 중
2	군포 당정동 지식산업센터	경기 군포시 당정동	2017	지식산업센터	B2~14F	책임준공 확약형	추진 중
3	안산 신길동 공동주택	경기 안산시 신길동	2017	공동주택	B1~3F, B1~4F	책임준공 확약형	종료
4	논산 대중제 골프장	전남 논산시	2017	골프장	18홀 규모 등	책임준공 확약형	추진 중
5	서울 강서구 방화동 도시정비사업	서울 강서구 방화동	2018	공동주택 등	B3~14, 16F	책임준공 확약형	추진 중
6	경기 시흥시 배곧신도시 복합시설	경기 시흥 배곧신도시	2018	복합시설	B5~14F	책임준공 확약형	추진 중
7	부산 부산진구 범천동 복합시설	부산 부산진구 범천동	2018	복합시설	B5~20F	책임준공 확약형	추진 중
8	대구 수성구 파동 타운하우스	대구 수성구 파동	2018	타운하우스	B1~4F	책임준공 확약형	추진 중
9	서울 동대문구 회기동 복합시설	서울 동대문구 회기동	2018	복합시설	B2~13F	책임준공 확약형	추진 중
10	경기 평택 진위2일반산업단지 지식산업센터	경기 평택시 진위면	2018	지식산업센터	B1~8F	책임준공 확약형	추진 중
11	경남 창원시 용원동 신항만 복합시설	경남 창원시 용원동	2018	복합시설	B4~21F	책임준공 확약형	추진 중
12	경북 칠곡군 지천면 물류창고	경북 칠곡군 지천면	2019	물류창고	B2~4F	책임준공 확약형	추진 중
13	서울 도봉구 방학동 오피스텔	서울 도봉구 방학동	2019	오피스텔	B1~18F	책임준공 확약형	추진 중
14	서울 도봉구 방학동 상업시설	서울 도봉구 방학동	2019	상업시설	B1~10F	책임준공 확약형	추진 중
15	전남 순천시 서평리 공동주택	전남 순천시 서평리	2019	공동주택	B1~16F	책임준공 확약형	추진 중