

KORAMCO 2023

KORAMCO 2023

기업 개요

Intro	02
Heritage	04
Core Achievement	12
Competitiveness	13
Highlight	14
Shareholder	18
Organization	19
CEO Message	20

사업현황

Our Business	22
리츠 부문	24
주요성과	26
투자전략	28
자산관리 역량	30
상장리츠	32
부동산펀드 부문	36
국내사업 부문	38
해외사업 부문	40
증권부문	44
부동산신탁 부문	46
신탁방식 정비사업	48
코람코 경쟁력	49
부동산신탁 성공사례	50

ESG	52
ESG 원칙	54
ESG 성과	55
ESG 현황	56
ESG 주요자산	58

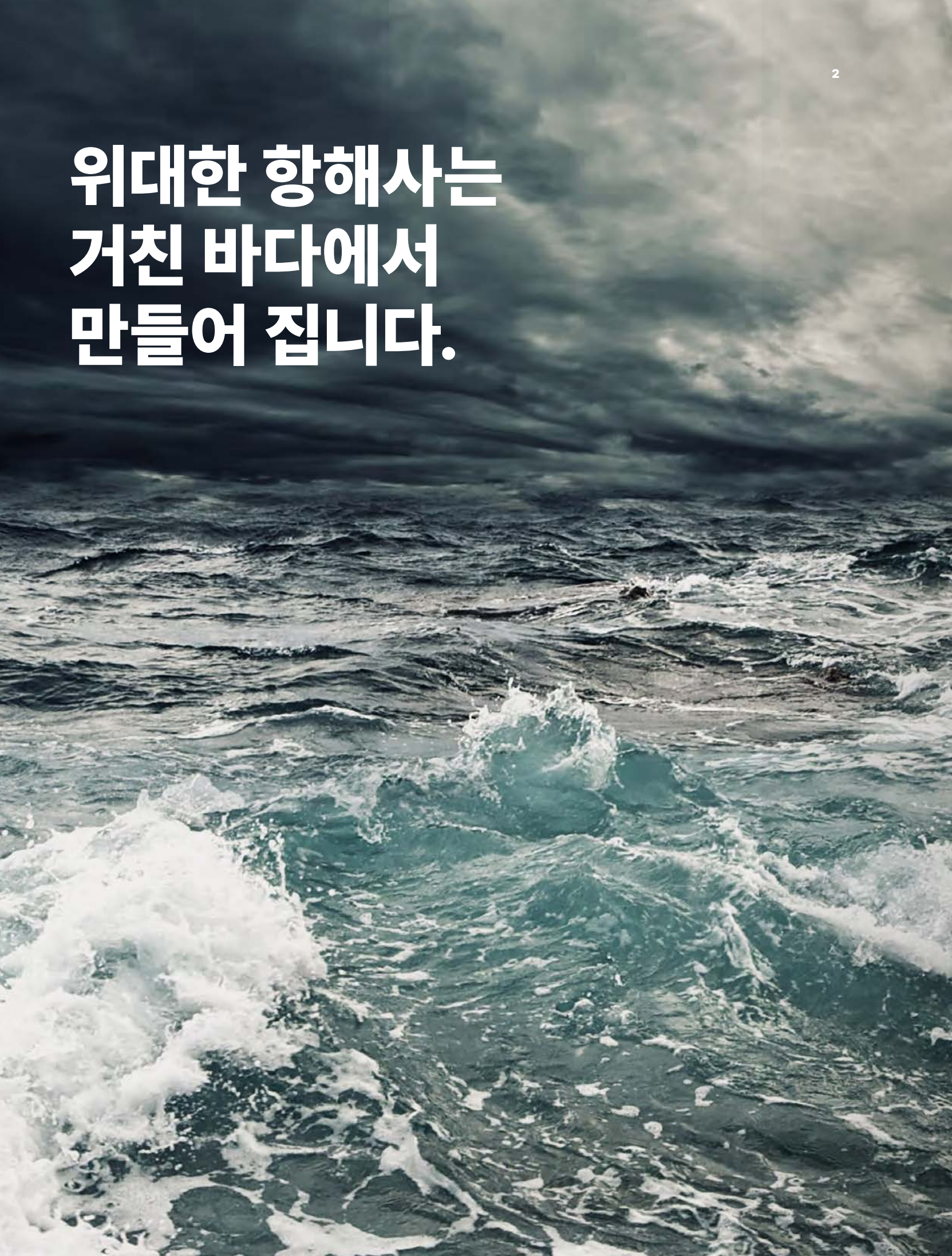
투자유의사항

- ※ 투자자는 신탁계약에 대하여 부동산신탁회사로부터 충분한 설명을 받을 권리가 있으며, 투자전 상품설명서 및 약관을 반드시 읽어보시기 바랍니다.
- ※ 신탁계약은 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다.
- ※ 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

KORAMCO 2023



**위대한 항해사는
거친 바다에서
만들어 집니다.**



혹자는 2023년 현재의 부동산시장을 IMF 외환위기 당시의 대한민국 상황과 비교하고는 합니다.

많은 기업들이 부채상환과 현금 확보를 위해 앞 다투어 보유 부동산을 매각하려던 시기. 하지만 불확실한 시장상황에서 선불리 투자할 수 없는 투자자는 해외 국채 투자에만 몰두하던 그 때.

코람코자산신탁은 부동산자산의 본질과 가치에 대한 깊은 이해를 바탕으로 자산 매각기업과 투자자 사이의 가교가 되어, 대한민국 부동산시장의 재도약을 이끌었습니다.

2008년 금융위기 등 많은 위기를 이겨내며 코람코가 쌓아올린 수많은 경험과 다양한 해법은, 코로나 이후 유동성 위기에 처한 오늘날에도 고객에게 성능 좋은 나침반이 되어 줄 것입니다.

가파른 금리인상과 경기침체가 몰아치는 거친 바다...

코람코는 어떠한 상황에서도 조타기를 놓지 않는 믿음직한 항해사가 되어 여러분의 투자목적 달성을 위해 최선을 다하겠습니다.

HERITAGE

외환위기 직후 설립된 대한민국 최초의 부동산투자회사 코람코자산신탁

지난 2000년대 초, 외환위기 직후 대한민국 기업들은 부채 상환을 위해 보유 부동산을 매각하려 했지만 적합한 매수자를 찾기 어려운 실정이었습니다. 반면 은행들은 풍부한 유동성에도 마땅한 투자처를 찾지 못해 해외 국채만을 매입하는 상황이 지속되었습니다.

코람코는 이 두 주체를 연결하고 국내 부동산 산업 발전을 도모하기 위해 설립된 최초의 부동산금융회사로, 해외 선진 금융기법인 '리츠 제도'를 국내에 처음 도입시킨 회사입니다.

코크렙 1호 주요 자산
"한화 장교빌딩"





2002년

**대한민국 리츠의 시작
"코크렘 1호"**

2002. 5 ~ 2007. 5

IMF 위기 후 기업 구조조정을 위해
설립된 코람코 최초의 리츠이자
대한민국 리츠의 시발점

연평균배당률*

43.5%

ROE*

28.4%

※ 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다. * 출처 : 당사 내부자료

대한민국 리츠시대를 열다

설립이후 코람코는 장교동 한화빌딩, 역삼동 데이콤빌딩, 이랜드 뉴코아아울렛 등을 연이어 리츠로 매입하며 국내 기업구조조정과 안정적 투자처 제공에 기여 하였습니다.

특히 여의도 한화증권빌딩을 매입·운영했던 코크렙3호 리츠는 51.3%*의 연평균배당률과 ROE 31.1%*라는 수익을 내며 투자자의 신뢰에 보답하기도 했습니다.

그 사이 리츠제도는 국내 금융시장에 빠르게 뿌리내렸고 2004년 설립된 코크렙 5호 리츠에는 국민연금도 투자자로 참여하게 되었습니다.

이를 통해 코람코는 국가기금 위탁운용이라는 막중한 역할을 부여 받았으며 이후 코크렙 NPS1호, 2호 등을 연이어 성공시키며 리츠를 오늘날의 중위험 중수익의 안정적 간접투자처로 자리매김 시켰습니다.

※ 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

* 출처 : 당사 내부자료

코크렙 3호 주요 자산
"여의도 한화증권빌딩"





2003년

리츠의 가능성, 성과로
증명 "코크렙 3호"

금융위기 속 정교한 매각계획 수립과
효과적 마케팅, 법인세 절감 등
능동적 출구전략 적용

연평균배당률*

51.3%

ROE*

31.1%

* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다. * 출처 : 당사 내부자료

종합 부동산금융회사로 도약하다

IMF 이후 국내 부동산투자시장의 개화를 이끈 코람코는 오랜 준비 끝에, 2006년 부동산신탁업에 진출하였습니다.

리츠를 통해 쌓은 투자 노하우 및 자산관리 역량과 부동산신탁업의 시너지를 바탕으로 신탁업 진출 2년 만에 신탁 수탁고 5조 원을 돌파하는 등 신탁업계의 돌풍을 일으키며 빠르게 입지를 다졌습니다.

그리고 2010년, 투자 수단(Vehicle) 다변화와 고객의 다양한 투자수요를 만족시켜 드리기 위해 자회사 '코람코자산운용'을 설립하며 자산운용업으로 사업을 확장하였습니다.

이로써 리츠-부동산신탁-부동산펀드로 이어지는 종합 부동산금융회사의 완벽한 진용을 갖추게 되었습니다. 현재 코람코의 사업 포트폴리오는 동종업계에서 가장 안정적이면서도 효율적인 사업모델로 평가되고 있습니다.

※ 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

* 출처: 당사 내부자료

2006년

부동산신탁업 진출,
금융과 개발의
시너지 본격화

풍부한 자기자본과 안정적 자금
조달을 기반으로 위탁자 및
수분양자 등 이해관계자 모두의
성공 견인

2022년 신탁방식 준공현장
모종 어울림아파트



케이스퀘어 데이터센터 가산

2010년

자회사 코람코자산운용
설립을 통한 자산운용업
진출

고객의 투자 목적에 맞는 다양한
투자 수단(Vehicle) 제공을 위해
부동산펀드 전문 운용사 설립

심기일전, 또 다시 출발선에 서다

2019년 코람코는 경쟁사를 넘어설 변화의 모멘텀을 확보하기 위해 미래 생활문화기업 'LF'를 새로운 대주주로 맞이하는 일대 변화를 이루어 냈습니다.

대주주의 지원으로 코람코는 국내 신탁사들의 평균 자기자본을 약 1,000억 원 이상* 상회하는 안정적 재무구조와 높은 신용도(A, Stable)를 확보하게 되었습니다. 이는 급격한 금리인상에 따른 부동산시장의 위기를 돌파할 강한 체력의 원천이 되고 있습니다.

* 출처 : '22년 말 각 부동산신탁사 연결기준 감사보고서

코람코자산신탁 대주주
LF 사옥



2019년

생활문화기업 LF와 새로운 미래로

닥스, 헤지스 등 프리미엄 브랜드를
보유한 LF는 우량한 재무구조를
자랑하고 있습니다.

코람코는 LF의 높은 현금 유동성과
신용보강을 통해 사업 안정성을
강화하고, 고객을 위한 새로운 투자
기회를 발굴합니다.

코람코는 지난 20여년 간 많은 위기와 역경을 이겨낸 대한민국 부동산금융 선도 기업입니다. 우리는 고객의 투자목적 달성을 최우선으로 여기며 최고의 결과를 지향합니다.

最初

코람코는 대한민국 부동산금융 선도 기업으로서, 금융 선진국의 부동산투자기법인 리츠제도를 국내에 전파 시켰습니다. 또한 국내에서 시도되지 않았었던 신탁방식 정비사업을 최초로 추진하며 최초의 성공 사례를 만들어냈습니다.

한편, 개인투자자를 위한 대체투자 블라인드펀드와 상장리츠에 투자하는 블라인드펀드도 최초로 시장에 선보이는 등 코람코는 시대의 요구와 투자자의 투자목적 달성을 위해 언제나 창의적 해법을 만들어 냅니다.

最高

코람코는 약 70조 원 규모의 민간 리츠시장 중 약 21%의 시장점유율*을 기록하고 있는 국내 최대 규모 리츠 운용사입니다.

코람코의 시장점유율 1위 지위는 설립 이후 현재까지 22년간 이어지고 있습니다.

* 출처 : '22년 말 국토교통부 리츠정보시스템 민간리츠 시장점유율 기준

最多

코람코는 국내 40여 리츠 운용사 중 가장 많은 상장리츠를 운용하고 있는 운용사입니다. 또한 2022년 말 기준, 상장리츠 주가 최상위 4개 리츠* 중 2개(코람코에너지리츠, 이리츠코크렙)를 운용하며 탁월한 리츠 운용 역량을 인정 받고 있습니다.

뿐만 아니라 국내 14개 부동산신탁사 중 수주 현장 수 대비 가장 많은 준공 실적 비중을 보유했으며, 지금도 토지등 소유자들의 숙원사업을 함께 이루기 위해 사력을 다하고 있습니다.

* 출처 : '22년 12월 말, 한국거래소

우리의 지식과 솔루션은 책상 위에서 인터넷 검색을 통해 배운 간접 지식이 아닙니다.
시장 변화의 한 가운데서 축적한, 진정한 투자 솔루션입니다.

산업전반에 대한 깊은 이해

- 물류 및 데이터센터시장에 선제 진입 <2018 항동 TJ물류, 2021 가산IDC>
- 강남권 트로피에셋 희소성 간파, 삼성물산 서초사옥 매입
<당시 사상 최초 평당 3,000만원 제시 → 현재 감정가 28% 상승*>
- SK네트웍스 주유사업 M&A 후 과감한 밸류에드
<국내 최초 토지 플랫폼 밸류에드 리츠 "코람코에너지리츠">
- 차입형 토지신탁 비중축소 및 관리형 신탁사업 확대를 통한 위기관리

* 출처 : 당사 내부자료

부동산 특화 투자역량 및 리스크 대응

- 코어/밸류에드/개발형 및 실물/재간접/대출형 등 모든 유형의 투자 경험
- 재건축, 재개발 표류 사업장의 특급소방수로, 다수의 신탁방식 정비사업 성공사례 보유
- 발생한 위협의 투자자 전이 방지 시스템 구축
- 폭넓은 전문가 네트워크를 기반으로 다양한 딜소싱 및 투자처 엄선
- 현재 운용 중 실물자산 기반 다양한 재투자 기회 제공

* 200세대 이상 중형단지 기준

개발-금융-운용 등 사업분야 간 고도의 시너지

- 코람코 3대 사업영역 "리츠-부동산펀드-부동산신탁" 부문 간 협업 통한 극강의 업무 시너지
- 체계적 금융구조 설계, 촘촘한 사업관리 및 세심한 시공관리로 개발사업에 서 탁월한 성과 창출
- 다양한 섹터와 전략을 통한 최적의 투자구조 설계

코람코는 부동산시장 변화에 대한 깊은 이해를 바탕으로 지난날 경제 위기를 당당히 극복해가며 성장해왔고, 그 사이 언제나 최적의 해법을 찾아왔습니다. 우리가 만들어낸 성공의 경험이 쌓일수록 고객을 위한 솔루션은 정교해졌고 투자자와의 신뢰는 더욱 견고해졌습니다.

설립이후 성장률

* 출처 : '22년 말 연결기준 감사보고서, 당사 내부자료

자기자본

영업수익

임직원 수

4,927억 원

2,332억 원

389명

62배 성장

258배 성장

20배 성장

2022년 현재

* 출처 : '22년 말 각 부동산신탁사 연결기준 감사보고서

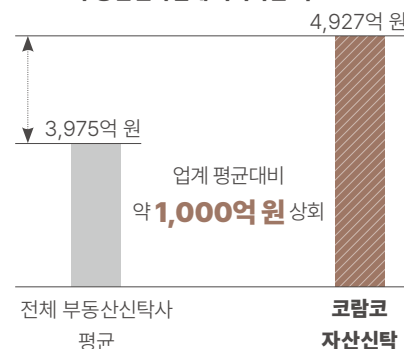
총자산

자기자본

6,513억 원

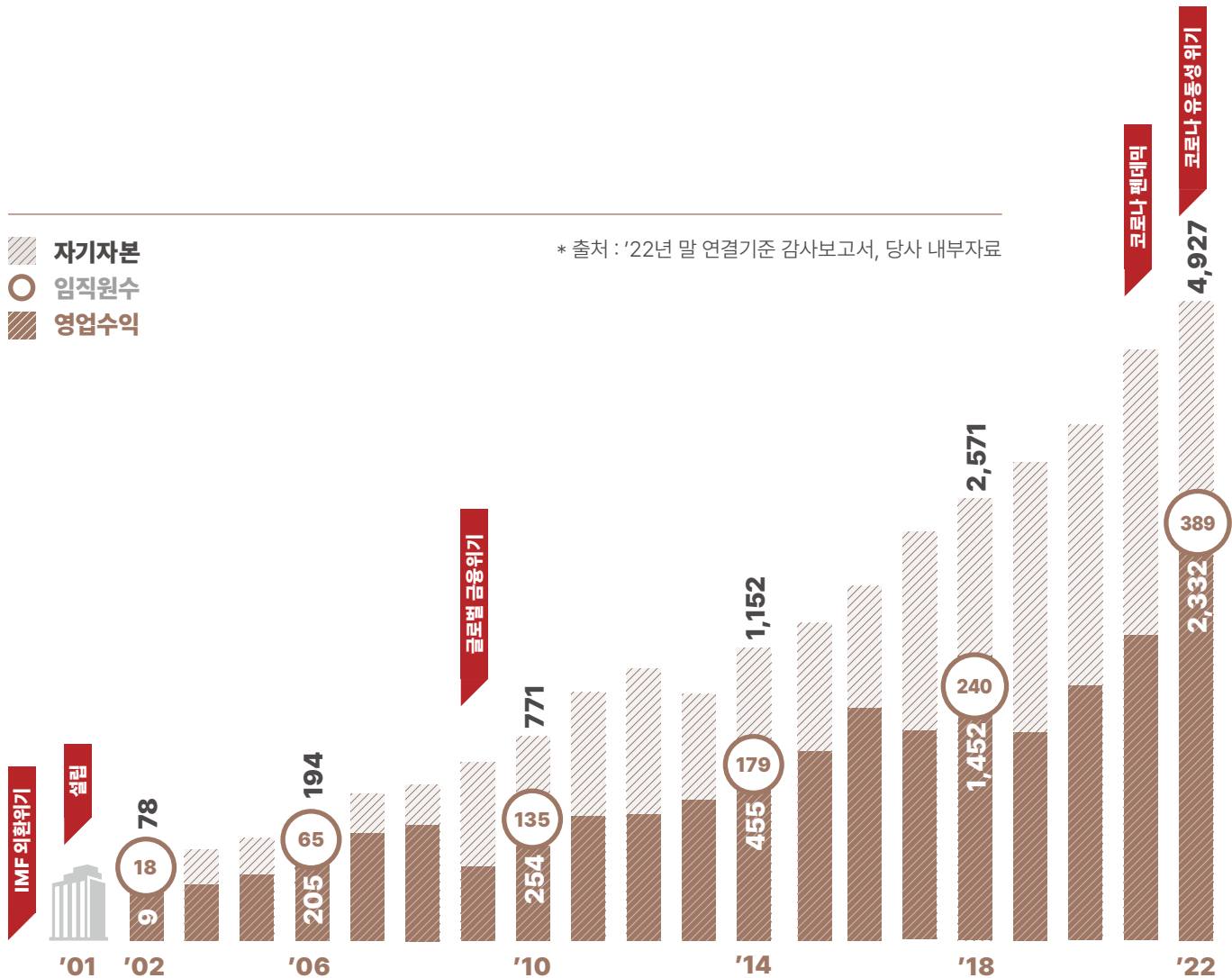
4,927억 원

부동산신탁업계 자기자본 비교*



자기자본
임직원수
영업수익

* 출처 : '22년 말 연결기준 감사보고서, 당사 내부자료



진입 2001 - 2009

- 2001 · 코람코 설립
- 2002 · 기업구조조정리츠 출시 (코크렘 1호)
- 2006 · 부동산신탁업 인가
- 2005 · 국내최초 위탁관리리츠 출시 (코크렘7호)
- 2009 · 정비사업전문관리업 등록

확장 2010 - 2018

- 2010 · 차입형토지신탁 개시
· 코람코자산운용 설립
- 2015 · 신탁업계 최초 주택 재건축사업 진출
· 해외부동산펀드 설정
- 2017 · NICE신용평가 기업신용등급 A/Stable 인증 (신탁업계 최고 등급)
- 2018 · 부동산신탁 누적수주 4,000억 돌파

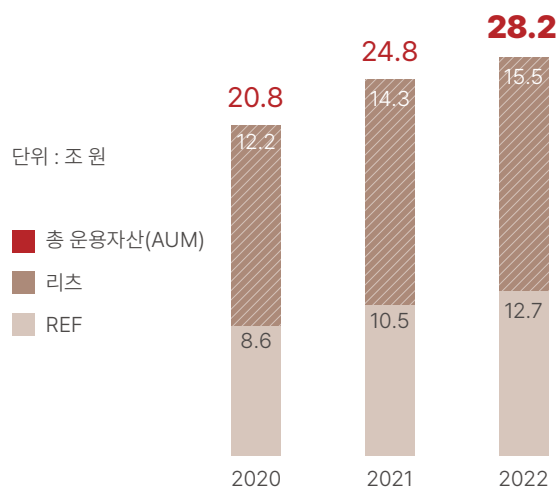
도약 2019 - 2022

- 2019 · LF 계열편입
- 2020 · 국내최초 신탁방식 재건축 평촌 유니드/송림 파인앤유 2개 현장 준공
· 주택도시기금, 행정공제회 등 블라인드 펀드 위탁 4조 원 달성
- 2021 · 리츠·부동산펀드 운용자산 28조 원 돌파
- 2022 · GRESB '5Star' 획득
· '아시아 섹터리더' 선정
· 국내 부동산신탁사 영업수익 1위 달성

총 운용자산 (AUM)

28.2조 원

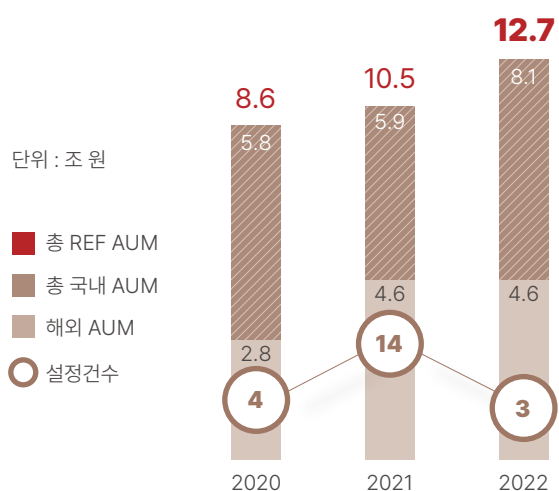
- 민간 리츠 시장점유율 1위(20.7%)
- 전년대비 14% 성장



해외 운용자산 (AUM)

4.6조 원

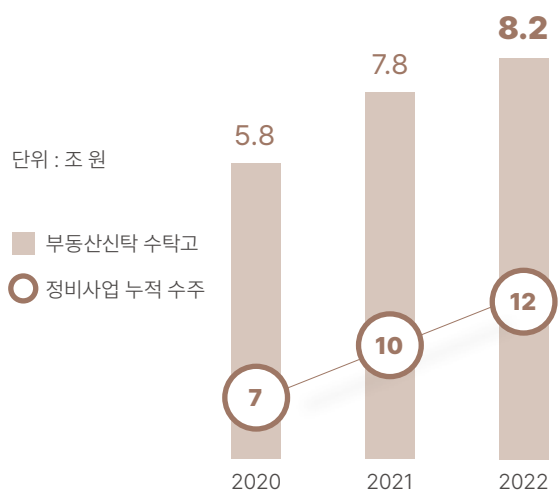
- REF 총 자산 대비 36.2%



부동산신탁 누적 수탁고

8.2조 원

- 정비사업 수주 12건



기업신용 평가

나이스신용평가 기업신용등급 A(안정적)
한국기업신용평가 기업어음신용등급 A2

* 출처 : '22년 말 나이스 신용평가,
각 부동산신탁사 연결기준
감사보고서



코람코의 기업신용도는 나이스신용평가 기업신용등급 A(Stable)로서, 대한민국 부동산 자산운용사 및 부동산신탁사 중 최상위 수준입니다. 특히 4,927억 원의 자기자본*은 부동산신탁업계 평균 자기자본*을 약 1,000억 원 이상 상회하는 높은 수준입니다.

코람코의 자본과 자산은 지속적인 증가세를 유지하고 있으며 이러한 든든한 재무 건전성을 바탕으로 리스크에 선제적으로 대응하는 동시에 고객에게 기대 이상의 성과를 제공하고 있습니다.

요약 재무제표 (2022년 12월 말 연결기준)

* 출처 : '22년 말 연결기준 감사보고서

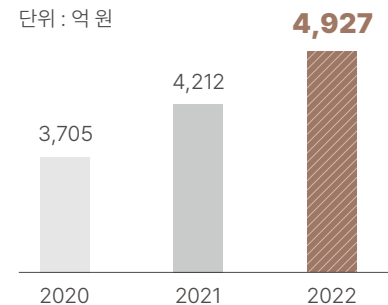
요약 재무상태표

(단위 : 백만원)

과목	2022	2021	2020
자산총계	651,323	718,396	721,293
부채총계	158,622	297,230	350,836
자본총계	492,701	421,167	370,457
부채와 자본총계	651,323	718,396	721,293

자기자본 증가추이

단위 : 억 원



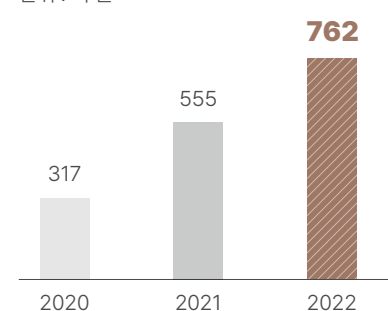
요약 손익계산서

(단위 : 백만원)

과목	2022	2021	2020
영업수익	233,225	249,475	144,275
영업비용	129,172	173,535	103,382
영업이익	104,053	75,941	40,894
영업외수익	699	880	576
영업외비용	1,440	27	65
법인세차감전순이익	103,312	76,794	41,405
법인세비용	27,063	21,262	9,716
당기순이익	76,249	55,531	31,689

당기순이익 증가추이

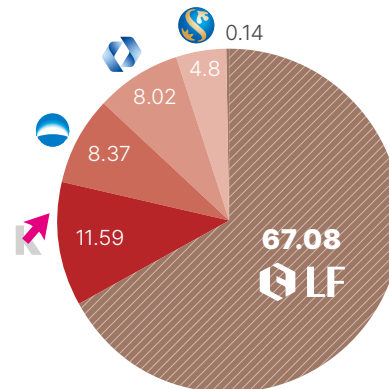
단위 : 억 원



* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

SHAREHOLDER COMPOSITION

대주주 LF(지분율 67.08%)와 키움증권, 우리은행, KDB산업은행, 신한은행 등 국내 대형 금융사로 구성된 주주단은 건전한 견제와 시너지를 보태며 코람코의 투명경영을 함께하고 있습니다.



* 출처 : '22년 말 연결기준 감사보고서

LARGEST SHAREHOLDER



대주주 LF는 1974년 설립된 LG그룹 산하 패션부문인 '반도패션'이 모태입니다. LF는 닥스·헤지스·질스튜어트뉴욕 등 프리미엄 브랜드를 보유한 패션사업에서 식품과 유통, 부동산금융업으로 사업영역을 확장하며 '미래 생활문화기업'으로 발돋움하고 있습니다.

2022년 매출액(연결기준) 1조 9,685억 원, 영업이익 1,852억 원, 1,773억 원의 당기순이익을 기록했으며, 한국신용평가 신용등급 'AA-(안정적)'로 우량한 재무구조를 자랑하고 있습니다.

코람코자산신탁은 대주주 LF의 신용보강 등에 따른 안정적 재무 구조를 바탕으로 새로운 사업기회 발굴과 시너지로 한 단계 높은 성과를 만들어내고 있습니다.

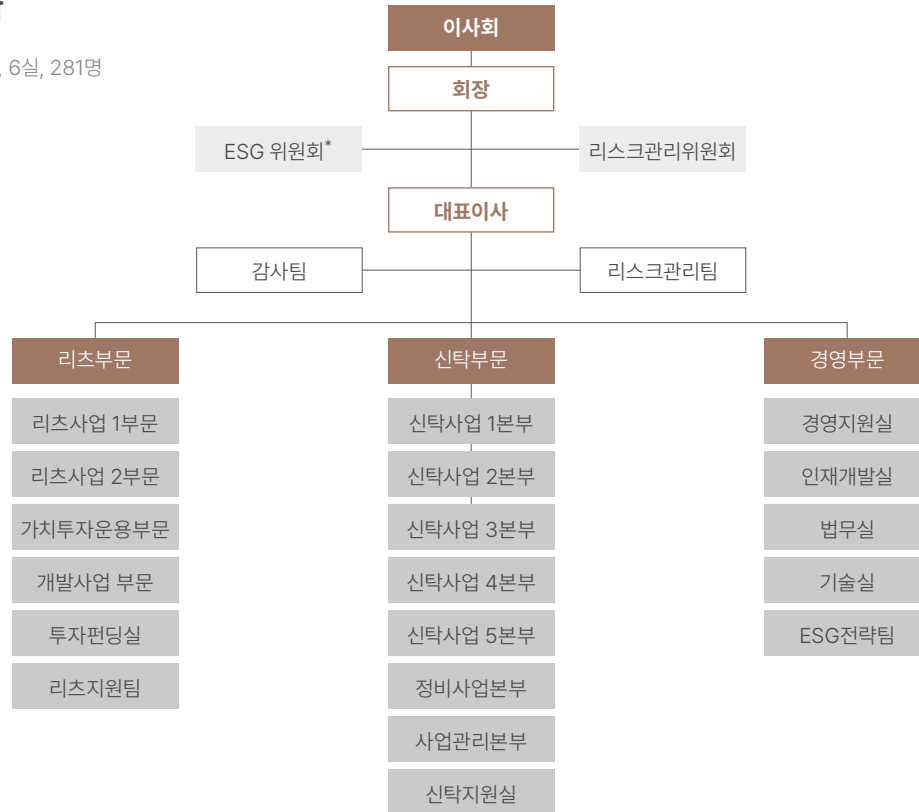
DAKS
HAZZYS
JILLSTUART
NEW YORK



* 출처 : '22년 말 LF 연결기준 감사보고서

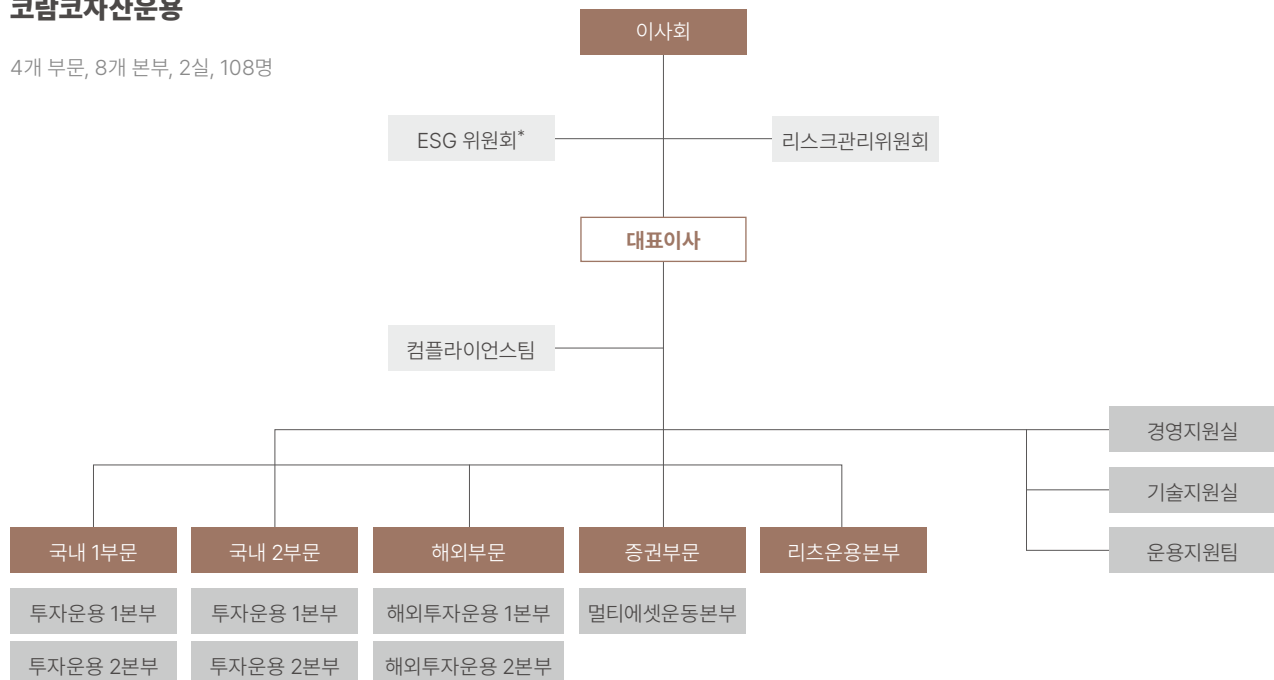
코람코자산신탁

6개 부문, 13개 본부, 6실, 281명



코람코자산운용

4개 부문, 8개 본부, 2실, 108명



* 코람코자산신탁과 코람코자산운용은 통합조직으로 ESG위원회(위원장 : 회장)를 설립하여 운영하고 있습니다.



먼저, 지난 20여 년간 변함없는 신뢰와 믿음으로 코람코 성장의 힘이 되어 주신 고객 여러분께 감사드립니다.

지난해, 우리나라는 물론 전 세계는 코로나19에서 벗어났다는 안도감을 느끼기도 전에 급격한 금리인상에 따른 금융시장 불안과 부동산시장의 혼란을 마주하게 되었습니다. 그로 인해 부동산PF 중단과 상업용부동산 거래 실종 등 업계 전반에 어두운 그늘이 짙게 드리우고 있습니다.

이러한 상황에서도 코람코자산신탁과 자회사 코람코자산운용은 총 2,332억 원의 영업수익과 1,040억 원의 영업이익, 그리고 762억 원의 당기순이익을 거두며 역대 최대 실적을 기록하였습니다. 특히 창사 이래 처음 영업이익 1,000억 원을 돌파했으며, 리츠와 부동산펀드를 합쳐 총 28조 원의 AUM을 넘어서는 등 소기의 성과를 거두었습니다.

비우호적 시장상황에도 불구하고 이러한 성과를 거둘 수 있었던 것은, 모두 주주와 고객 여러분의 신뢰가 있었기에 가능한 성과였기에 다시 한 번 감사의 말씀 전합니다.

존경하는 고객 여러분
불확실성을 이겨낼 최적의 투자처를 적극 발굴하겠습니다.

세계적 인플레이션 장기화와 지속되는 고금리 상황으로 인해 국내는 물론 글로벌 경기침체는 불가피할 것으로 예상됩니다. 거기에 더해 유럽과 미국 등 주요국들의 상업용 부동산 시장이 새로운 위기로 떠오르며 국내 부동산투자시장에 새로운 부담으로 작용하는 등 시장의 불확실성은 더욱 고조되고 있습니다.

그러나 코람코는 이러한 불확실한 여건 속에서도 수익을 기대할 수 있는 매력적인 투자처를 적극 발굴하여 투자자들에게 새로운 투자기회를 제공할 것입니다. 지난날 많은 위기 속에서도 언제나 최적의 해법을 찾아왔던 것처럼, 오늘의 위기도 새로운 기회로 만들 수 있도록 전 임직원이 합심하여 노력하겠습니다.

또한 신탁부문 리스크 최소화를 위해 사업성이 검증된 현장만을 엄선하여 수주하겠으며, 국내 최초의 신탁방식 정비사업 성공 경험을 바탕으로 정비사업 분야의 선도 기업 위상을 더욱 확고히 하겠습니다.

그리고 무엇보다, 회사의 지속가능한 발전을 위해 ESG 경영과 투자를 강화하겠습니다. 지난해 글로벌 부동산 지속가능성평가인 GRESB 2022 (Global Real Estate Sustainability Benchmark)에서 최고 등급 'FIVE STAR'인증과 함께 '아시아 섹터리더'로 선정된 코람코는, 관리 중인 전체 자산에 대한 ESG 요소 접목과 함께 친환경 자산관리를 더해 자산의 가치를 높이는 한편 미래세대를 위한 책임 있는 역할을 다할 것입니다.

존경하는 고객 여러분

코람코는 대한민국 부동산대체투자시장을 개척한 종합 부동산금융회사입니다. 설립 이후 2008년 금융위기 등 많은 어려움 속에서도 전진을 멈추지 않았던 것처럼, 오늘의 불확실한 경제상황과 치열한 경쟁 속에서도 고객의 기대를 넘어서는 성과와 함께 성장을 이어나갈 것입니다.

앞으로도 여러분의 변함없는 지지와 아낌없는 성원 부탁드립니다.
 감사합니다.

코람코자산신탁 대표이사
정 준 호

OUR BUSINESS



REIT's 리츠 부문

Real Estate Fund 부동산펀드 부문

Real Estate Trust 신탁 부문

REIT's



리츠 부문

지난해 코로나 유동성 회수 본격화로 인한 금리인상과 그에 따른 기관 투심 침체에도 불구하고 코람코는 9건의 신규 투자로 약 2.7조 원의 신규 운용자산을 확보하였습니다. 이를 통해 총 운용자산은 15조 5,160억 원으로 전년대비 8.5% 증가하였으며 국내 민간 리츠시장에서 약 21% 비중을 기록하게 되었습니다.

코람코는 국내 민간 리츠시장에서 22년간 1위를* 이어오고 있는 독보적 운용사이자 대한민국 부동산금융 선도회사로서 앞으로도 혁신과 성장을 멈추지 않겠습니다.

* 출처 : '22년 말 연결기준 감사보고서, 국토교통부 리츠정보시스템, 당사 내부자료

신규 리츠
설립

9건(PFV 3건 포함)

신규
AUM

2조 6,535억 원

총
AUM

15조 5,160억 원

전년대비
AUM
성장률

8.5% 성장

민간리츠
시장점유율

21%, 22년 연속 1위

※ 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

REIT's Performance

복잡하고 다양한 양상으로 전개되는 부동산시장에서 빠르고 정확하게 투자 판단을 할 수 있는 것은 코람코의 가장 큰 경쟁력입니다. 이는 코람코 설립 이래 쌓아온 다양한 투자경험과 리스크 관리역량의 결실입니다.

코람코는 코로나19 종식 시기에 선제적으로 대응하기 위해 강남권역 프라임 오피스빌딩 '에이플러스에셋타워'와 목동 '트라펠리스몰', 남청라 '스마트로지스틱스 물류센터' 등 다양한 섹터별 자산을 매입하였습니다. 또한 강남 'P타워'와 서초 '마제스타시티 타워2' 등 성공적 웨어딜을 통해 기존 투자자의 엑시트와 신규 투자자 참여를 동시에 만족시키며 이해관계자들의 투자목적 달성을 견인하였습니다. 현재 코람코가 운용 중인 50여 개의 실물자산은 기존 투자자는 물론 신규 투자자에게 새롭고 잠재적인 투자 기회를 제공합니다.

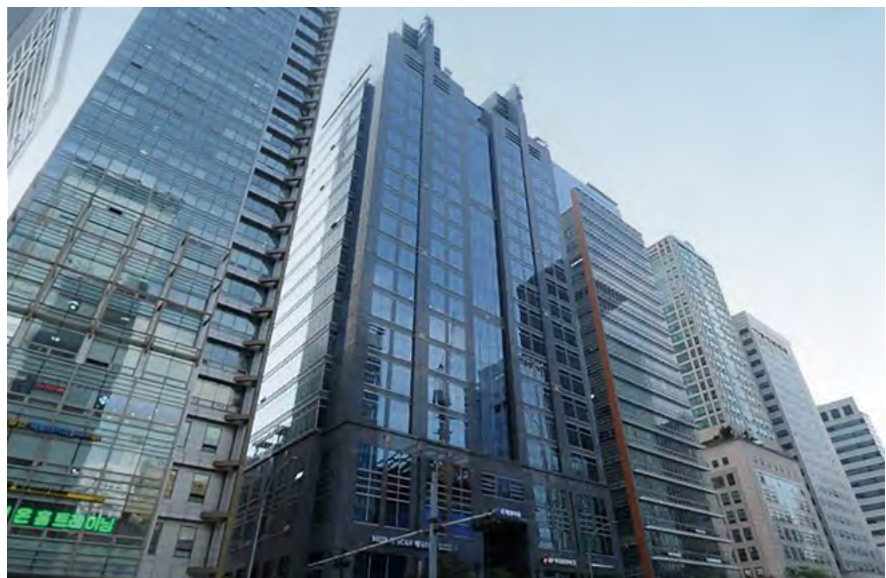
강남 P타워

리츠명 코람코지속성장오피스 제1-2호
자산분류 오피스 | AUM 4,245억 원



에이플러스 에셋타워

리츠명 코람코더원 강남 제1호
자산분류 오피스 | AUM 4,735억 원



서초 마제스타시티 타워2

리츠명 코크렙 제41호 | 자산분류 오피스 | AUM 2,221억 원



목동 트라펠리스몰

리츠명 코람코가치투자 제4-1호
자산분류 리테일 | AUM 1,467억 원



남청라 스마트물류센터

리츠명 코람코에너지플러스
자산분류 물류센터 | AUM 3,310억 원



REIT's Strategy

블라인드펀드 확대

코람코는 현재 4조 7,000억 규모의 블라인드 펀드를 운영하고 있습니다. 블라인드 펀드는 투자자를 대신해 코람코가 신속한 투자로 시장기회를 선점할 수 있는 능동적 펀드입니다. 그런 이유로 일반적 프로젝트펀드에 비해 높은 수익률을 기대할 수 있습니다. 코람코는 기존 기관 투자자 외 중소 공제회와 일반 기업투자자에게도 블라인드펀드 참여기회를 제공하고 있습니다.

사업성 높은 NPL자산 확보

부동산침체기 NPL 선별 투자를 통해 새로운 기회를 만들겠습니다. 설립이후 2008년 금융위기 등 많은 경제위기를 거치며 다양한 NPL 투자 경험을 축적한 코람코는, 금융권 및 시행, 시공사, 투자사 등 폭넓은 수주 네트워크를 기반으로 사업성 높은 NPL 자산을 발굴해 선별 투자할 예정입니다.

인더스트리얼 섹터 투자확대

신규 데이터센터 개발 물건과 장기 임차계약으로 공실리스크 적은 물류센터 등 인더스트리얼 섹터에 대한 투자도 지속합니다. 특히 데이터센터 개발사업은 지난해 가산 케이스퀘어데이터센터 개발사업의 경험을 기반으로 사업 초기부터 IDC운영사와의 협업을 통해 사업 효율을 높일 계획입니다.

투자자 다변화 및 전략적 투자자 확보

상업용 부동산 투자시장 진입에 어려움이 있던 중소형 기관 및 일반법인 등에 진입 장벽을 낮춰 투자 참여를 활성화 하겠습니다. 사옥 및 상업시설 수요기업과 협력하여 입찰 경쟁력을 높이고 외국계 투자기관 대상 IR도 강화하는 등 투자자 Pool을 확대 합니다.

LF안양물류센터 재건축

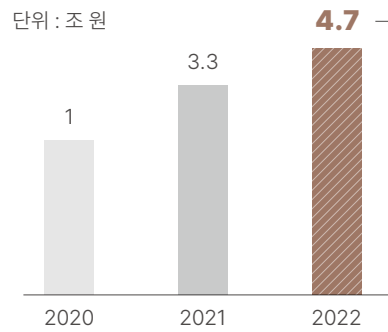
리츠명 코크렙 안양



블라인드펀드 누적 운용추이

* 출처 : 당사 내부자료

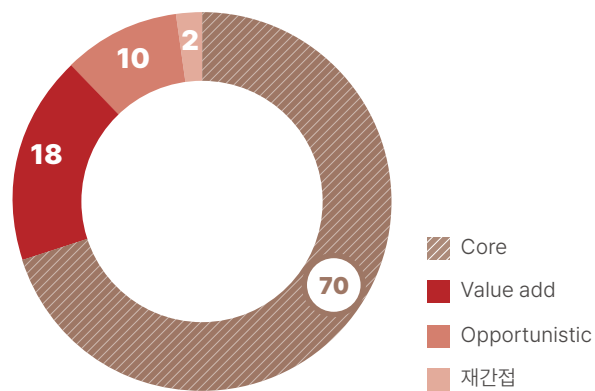
단위 : 조 원



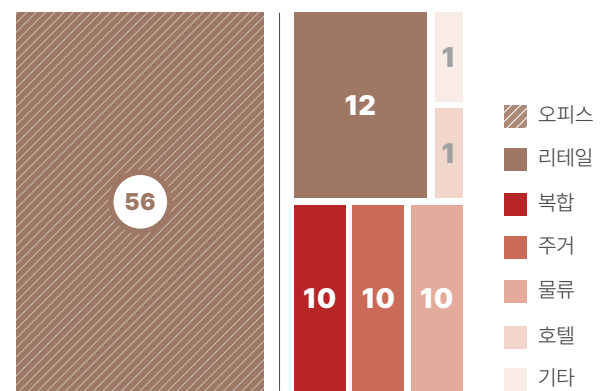
코람코 가치부가 리테일 1호
 코람코 가치투자 부동산 2호
 코람코 가치투자 부동산 3호
 코람코 가치투자 부동산 4호
 코람코 지속성장 오피스 1호
 주택도시기금 앵커리츠
 코람코 오퍼튜니스틱 1호

리츠 포트폴리오

투자전략 (단위 : %)



투자섹터 (단위 : %)



블라인드펀드 투자자산

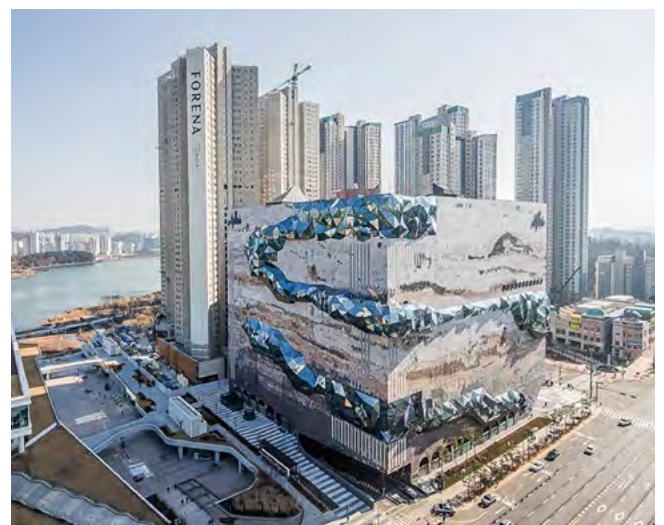
강동 이스트센트럴타워

리츠명 코람코 지속성장 오피스 1-1호



갤러리아 백화점 광고점

리츠명 코람코 가치투자 부동산 3-4호



REIT's Asset Management

부동산시장 침체기에도 투자자산의 가치 및 수익률은 상승을 추구해야 합니다. 코람코는 투자된 실물 부동산의 단순 운용에 그치지 않고 자산의 가치상승을 위한 다양한 전략을 고민합니다.

물리적 환경개선

투자자산의 일부 또는 전부에 대한 용도변경, 임차구조 개편, 노후시설 개선을 통한 밸류업으로 자산의 매력을 높입니다. 이때 자산별 에너지 및 수자원 낭비요소를 줄이고 신재생 에너지 사용률을 높여 친환경성을 강화합니다. 또한 임차인의 건강을 위한 대기질 개선과 녹지 확보 등을 통해 ESG 요소를 적극 도입하고 있습니다.

그린스마트빌딩 지표

코람코는 자산관리의 시스템화를 위해 카이스트와 공동으로 '그린스마트빌딩 지표'를 개발하였습니다. 이 지표를 통해 자산관리의 친환경성과 효율성, 임차인 만족도 등을 지속적으로 분석하여 최적의 운용방안을 도출해 냅니다.

금융구조 개선 및 엑시트 전략수립

직접적 수익률 제고를 위해 능동적으로 리파이낸싱 방안을 수립하고 자산 매각시기를 앞당기거나 늦추는 등 다양한 엑시트 시나리오를 수립·적용합니다.

케이스퀘어 홍대 밸류업 사례

(현)케이스퀘어 홍대



(구)현대카드 홍대사옥



케이스퀘어시티 밸류애드 사례

(현) 케이스퀘어 시티

(구) 한국씨티은행
다동사옥



코람코에너지리츠 용도전환 사례

(현) LG하이프라자 아산본점

(구) 아산풍기 셀프주유소



Listed REIT's Management

코람코는 3개의 상장리츠를 운영하고 있습니다. 현재 국내에서 3개 이상의 상장리츠를 운영하는 회사는 코람코가 유일합니다. 뿐만아니라 코스피에 상장된 21개 리츠 중 지난해 12월 말 종가기준 최상위 4개 리츠 중 2개*를 코람코가 운영하고 있을 만큼 탁월한 운용역량을 발휘하고 있습니다.

코람코가 운영하는 3개의 리츠는 각각 명확한 특징이 있습니다. 코람코에너지리츠는 주유소 및 그 부지를 활용한 능동적 밸류어드 리츠이고, 코람코더원리츠는 코어 오피스 기반 안정형 리츠입니다. 또한 이리츠코크렙은 서울 및 수도권 주요 상업지구에 위치한 리테일을 기초 자산으로 하는 국내 유일의 기업구조조정리츠입니다. 코람코는 이들 3개 리츠 각각의 특성과 시장상황에 최적화된 운용전략 적용을 통해 투자자 수익률 제고에 기여하고 있습니다.

* 출처 : '22년 12월 말, 한국거래소

코람코에너지플러스

서울, 수도권과 전국 주요지역에 위치한 170개 현대오일뱅크 직영 주유소와 2곳의 물류센터, 4곳의 대형 가전매장 등에서 수취하는 임차료를 기반으로 투자자에게 7% 대의 수익을 배당해 온 국내 유일의 밸류어드 상장리츠입니다.

현대오일뱅크의 장기임대차 계약을 기반으로 모빌리티-리테일 플랫폼(Mobility Retail Platform)으로서 사업확장을 통해 안전성과 수익성을 동시에 추구하는 경쟁력 높은 리츠입니다.

코람코더원리츠

코람코자산신탁 최초의 영속형 오피스 리츠입니다. 여의도 금융 핵심지의 '하나증권빌딩'을 자산으로 연 6%대 수익을 목표로 설립되었습니다. 특히, '분기배당'정책으로 투자자에게 안정적인 현금흐름을 제공하고 있습니다.

하나증권빌딩은 하나증권 및 한국 3M, 인텔코리아 등 신용도 높은 임차인들이 20년 이상 장기 임차 중이며 법정 용적률 보다 낮은 용적률이 적용되어 향후 추가 개발 가능성도 내포한 희소성 높은 자산입니다.

이리츠코크렙

이랜드리테일의 매출액 최상위권 매장 5곳(뉴코아 아울렛 일산점, 평촌점, 아탑점, 2001아울렛 분당점, 중계점)을 자산으로 투자자에게 연 8%대의 수익을 배당하는 리테일 리츠입니다.

2018년 상장이후 지속적인 배당을 통해 국내 대표 리테일 리츠로 평가받고 있습니다. 향후 전국 주요 핵심 상업시설에 투자하여 총 자산 1.5조 원 대의 앵커리츠로 성장시킬 계획입니다.

※ 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

* 출처 : 당사 내부자료 | * 배당률 : 공모가 기준 배당률

코람코에너지플러스

KORAMCO
ENERGY PLUS

- 보유자산
전국 170개 현대오일뱅크 주유소,
남청라 스마트 로지스틱스 물류센터, SK
수도권물류센터, LG하이프라자 아산점 등
- 배당률 6.2%

코람코에너지리츠는 설립당시의 주유소 한정 임차구조를 개편하여 모빌리티와 리테일, 그리고 문화가 복합된 생활 인프라 리츠로 거듭나고 있습니다.

이를 위해 지방권 비주력 주유소를 매각하고, 주유소 부지를 대형 가전매장과 종합 세차타운 등으로 용도전환 했습니다. 이 과정에서 거둬들인 수익으로 투자자에게 특별배당을 지급했고 수도권 물류센터 2곳을 추가 매입하는 등 미래 수익성 제고를 위한 다양한 운용을 지속하고 있습니다. 코람코에너지리츠는 앞으로도 다양한 밸류애드와 이중업계와의 협력을 통한 능동적 운용으로 대한민국을 대표하는 성장형 리츠로 자리매김 하겠습니다.

※ 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

* 출처 : 당사 내부자료 | * 배당률 : 공모가 기준 배당률

코람코에너지리츠

밸류애드 사례

신월동 현대오일뱅크 셀프주유소

F&B 리테일

편의점

주유소

자동세차장



가전 매장 용도전환

안산 제이셀프주유소 -> LG베스트샵 서안산점



신규 자산 편입

유상증자 통한 남청라 스마트로지스틱스 물류센터
신규 편입



복합 세차타운 개발

부산 부경셀프주유소-> 복합 세차타운



코람코더원

KORAMCO
THEONE1

- 보유자산
서울 여의도 하나증권빌딩
- 배당률(18~21기)
6.56%

코람코더원리츠는 코람코자산신탁 최초의 영속형 코어 오피스 리츠로서 여의도 금융업무지구 핵심지에 위치한 하나증권빌딩을 기초 자산으로 보유하고 있습니다.

물가인상률과 연동된 임차계약을 통해 지속적으로 목표 수익을 높여갈 계획이며 안정적 배당을 최우선으로 공실 우려가 적은 코어자산 추가편입도 적극 추진할 계획입니다. 이와는 별도로 법정 용적률보다 낮게 건축된 하나증권빌딩의 남은 용적률에 대한 활용방안도 다양한 방법으로 검토할 예정입니다.

※ 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

* 출처 : 당사 내부자료 | * 배당률 : 공모가 기준 배당률

하나증권빌딩

주소

서울특별시 영등포구 의사당대로 82

규모

지하 5층 ~ 지상 23층

대지면적

7,570.00m² (2,289.93평)

연면적

69,826.48m² (21,122.45평)

용적률

580.48% (법정800%)

주요임차인

하나금융그룹 주요 계열사 및 한국 3M,
인텔코리아 등 글로벌 기업



이리츠코크렙



- 보유자산
이랜드리테일 매출액 최상위 5개 매장
(뉴코아아울렛 평촌점/일산점, NC백화점
야탑점, 2001아울렛 중계점/분당점)
- 배당률 7.78%

서울 및 수도권 주요 상업지구에 위치한 이랜드리테일 매출액 최상위권 매장 5곳을 보유하고 있는 이리츠코크렙은, 지난 2020년 부터 이어온 대주주 지분 축소와 투자전략 다각화 노력에 힘입어 위탁관리리츠 전환조건을 모두 충족하였습니다. 국내 유일한 기업구조조정 상장리츠였던 이리츠코크렙은 위탁관리리츠 전환을 통해 기존 상업시설 외 다양한 섹터의 자산을 편입하여 리테일 기반 복합자산 상장리츠로 재탄생할 것입니다.

공모가기준 7.78%의 배당률로 21개 상장리츠 중 최고 수준의 배당률을 기록하고 있는 이리츠코크렙은 지난 2021년 선제적 리파이낸싱을 통해 2024년 까지 평균 3.01% 고정 이율을 적용받고 있습니다. 최근 우려되고 있는 금리 리스크에서 자유로운 만큼 이리츠코크렙은 앞으로도 높은 배당을 이어가도록 노력하겠습니다.

※ 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

* 출처 : 당사 내부자료 | * 배당률 : 공모가 기준 배당률

직접소유 3개점

뉴코아아울렛 평촌점



뉴코아아울렛 일산점



NC백화점 야탑점



간접소유 2개점

2001아울렛 중계점



2001아울렛 분당점



Real Estate Fund



부동산펀드 부문

지난해 코람코자산운용은 국내 부동산펀드 9건, 해외 부동산펀드 3건, 증권부문 6건의 신규 펀드를 설정하며 2조 9,702억 원의 AUM을 추가하였습니다. 이를 통해 총 운용 자산규모는 전년대비 약 20% 증가한 12.7조 원을 기록하며 지속적인 성장세를 이어가고 있습니다.

과거 코람코자산운용의 투자는 국내 부동산자산에 집중되었으나 지난 2018년 이후 꾸준히 해외 부동산 투자 비중을 늘려 2022년 말 현재 전체 투자의 약 40% 수준의 해외 AUM을 운용하고 있습니다.

또한 상장 리츠와 기업 IPO 등에 투자하는 증권부문도 높은 수익률(수익형6호 44.92%, 코스닥벤처3호 19.36% 등)을 바탕으로 투자자에게 새로운 투자기회를 제공하고 있습니다.

기존 코람코자산운용은 부동산펀드를 주요 투자수단(vehicle)으로 활용하였으나 지난해 리츠AMC 인가를 받으며 투자자에게 보다 다양한 서비스를 제공하게 되었습니다. 국내 1위 리츠운용사인 모회사와의 시너지를 바탕으로 리츠시장에서 압도적 지위를 확보 하겠습니다.

* 출처 : 당사 내부자료

신규 펀드
설립

18건(국내 9, 해외 3, 증권 6)

신규
AUM

2조 9,702억 원

총
AUM

12조 6,421억 원

전년대비
AUM
성장률

20% 성장

해외 AUM

4.6조 원

블라인드펀드
약정액

2.4조 원

※ 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

국내사업 부문

지난해 코람코는 다양한 형태의 블라인드펀드를 기반으로 시장 변화에 대응한 다수의 딜을 발굴해 냈습니다.

특히 약정액 2,150억 원 규모의 블라인드펀드 '밸류그로스 1호'를 통해 다각화된 컨셉의 물류센터 4곳을 확보하였으며 이와 별도로 '코람코경산물류 PFV'를 설립해 영남권 최대 규모 임대형 복합물류센터를 착공하기도 하였습니다. 지난 수년간 선제적으로 투자한 실물 물류자산 및 최근 확보된 물류인프라 개발투자를 통해 코람코는 높은 수준의 물류인프라 트랙레코드를 확보하게 되었습니다.

또한 서울 가산디지털단지 내 하이퍼스케일급 데이터센터 개발 프로젝트인 '케이스퀘어 데이터센터 가산' 사업을 본격화하고 안산, 의정부 등에서 추진 중인 다수의 데이터센터 개발사업에 참여하는 등 인더스트리얼 섹터에서 높은 성과를 만들어내고 있습니다.

한편, 국내 최초의 메자닌 대출 블라인드펀드 '코람코Debt 1호'의 안정적 수익에 힘입어 후속 시리즈 '코람코Debt 2호, 3호'를 결성하고 조기 소진하는 등 부동산 시장 변화에 선제적으로 대응하고 있습니다. 지난해 코람코는 이 'Debt 시리즈'의 성공적 운용을 인정받으며 700억 원 규모 건설근로자공제회 대출형 펀드 위탁운용사로 선정되기도 하였습니다.

케이스퀘어 데이터센터 가산

펀드명 케이스퀘어 데이터센터 PFV | 자산분류 데이터센터 | AUM 4,800억 원



안산 성곡 데이터센터

펀 드 명 코람코 시화데이터센터 PFV

자산분류 데이터센터 | AUM 4,675억 원



이천 송온리 1, 2물류센터 개발사업

펀 드 명 코람코 일반사모부동산 135호, 145호

자산분류 물류센터 | AUM 2,581억 원



이태원 크라운호텔 개발사업

펀 드 명 케이스퀘어 용산 PFV

자산분류 주거 | AUM 4,706억 원



해외사업 부문

코람코는 미국, 독일, 네덜란드 등 해외 10개국에 약 4.6조 원 규모의 부동산 관련 자산을 운용하고 있습니다. 이는 코람코자산운용의 총 AUM 중 약 40% 수준이며 해외투자 비중은 지속적으로 높아지고 있습니다.

또한 투자방식도 오피스, 물류센터 등에 대한 실물투자에서 재간접 및 대출형 펀드 까지 다양한 방식으로 진행하고 있습니다. 특히 코람코는 해외 투자를 원하는 국내 투자기관뿐 아니라 국내 투자를 원하는 해외 투자기관에게도 다양한 서비스를 제공하고 있습니다.

최근 국내 운용사들의 해외부동산펀드 상품의 부실우려와 함께 실제 기한이익상실 상황이 발생하는 사례가 늘어나고 있습니다. 이는 각국의 급격한 금리인상과 더불어 운용사의 현지시장 이해부족, 부적정한 자산가치 평가를 기반으로 한 투자결정 등이 원인으로 꼽힙니다.

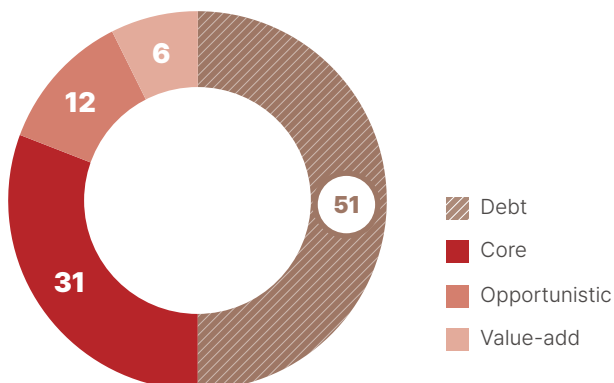
코람코는 불확실성이 고조되는 상황에서도 다수의 성공사례를 이어오고 있으며 단 한건의 부실도 발생시키지 않았습니다. 이러한 리스크 대응 능력과 투자 노하우를 바탕으로 고객의 신뢰를 쌓아가고 있습니다.

* 출처 : 당사 내부자료

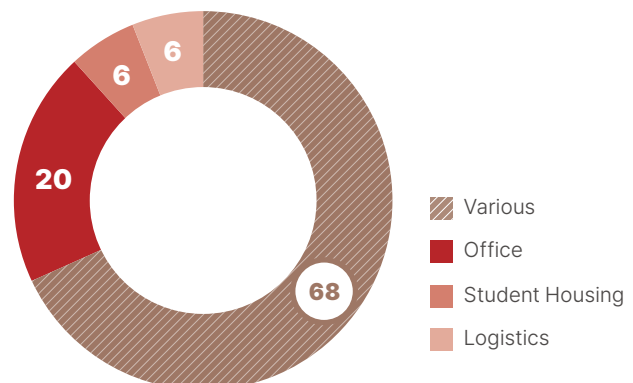
해외 운용 현황



STRATEGY (단위 : %)



SECTOR (단위 : %)



해외 투자자 서비스

코람코 '해외부문 인바운드팀'은 해외 고객들의 국내 투자를 지원하는 전담팀으로 국내 부동산 투자를 원하는 고객에게 언제나 열려 있습니다. 국내 부동산시장 전반에 대한 상담은 물론 실제 투자 및 사후 자산관리에 이르기까지 다양한 서비스를 제공 받으실 수 있습니다.

상담을 원하시는 고객은 아래 핫라인과 이메일 등을 통해 즉각적이고 풍성한 정보를 제공 받으실 수 있습니다.

해외 인바운드팀 서비스

주요업무 : 해외투자자 유치 및 지원, 투자자문, 부동산펀드 투자 및 운용

직통번호 : 82-2-2251-7413 | **E-Mail :** mj.baik@koramcofund.com

글로벌 파트너 네트워크

세계적 코로나 유동성 회수의 결과로 주요국들의 부동산 벨류에이션 하락조정과 자산부실화가 이어지고 있습니다. 그로 인해 국내는 물론 글로벌 부동산시장의 실물거래 위축은 불가피할 전망이다.

이러한 시장상황에서 코람코는 부동산 침체기 투자 및 시장회복 선제 투자 시나리오 등 다양한 전략을 세워 시장변화에 대응하고 있습니다. 또한 글로벌 네트워크 견고화와 협력사들과의 교류 확대를 통해 부동산 사이클에 적합한 경쟁력있는 자산에 대한 투자정보를 축적하고 있으며 이를 투자플랫폼화 하여 고객 수요에 기민하게 대응하고 있습니다.

특히, 우리는 기존 투자지역에서 쌓은 글로벌 투자 네트워크와 다년간 공들인 딜파이프라인을 바탕으로 국내 및 해외 고객의 투자목표 달성을 지원하고 있습니다.



실물 부동산 운용

미국 학생기숙사

펀 드 명 코람코 US코어 제1-1호, 2호 | 자산분류 주거 | AUM 2,795억 원



오스트리아 IDZ타워

펀 드 명 코람코 유럽코어부동산 제1호
자산분류 오피스 | AUM 3,650억 원



독일 하노버 아마존 물류센터

펀 드 명 코람코 유럽코어 3-1호
자산분류 물류센터 | AUM 1,186억 원



최근 엑시트 사례

코람코 US Debt 5호

투자처 미국 산타바바라호텔 대출채권 | 자산분류 재간접 | AUM 664억 원 | 운용기간 2017. 12 - 2022. 12



해외 투자자 국내 투자지원 사례

부산신항 물류센터 선매입

투자자 GIC | AUM 2,318억 원



인천 TJ물류센터 매입

투자자 모건스탠리 | AUM 1,100억 원



증권부문

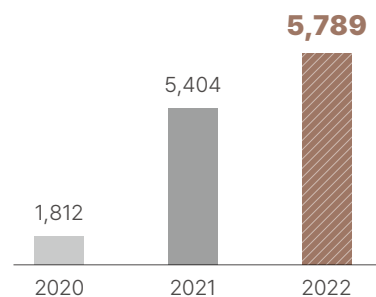
올해 우리 경제는 인플레이션 본격화와 고금리 유지가 예상됨에 따라 부동산 시장의 높은 변동성과 함께 장기간에 걸친 침체가 예상됩니다. 그에 따른 기업들의 이익규모 감소로 위험 자산 투자는 회피되는 반면, 인컴자산에 대한 선호도는 증가할 것으로 예측됩니다.

그런 이유로 시장 변동성 축소 시 까지는 부동산과 전통자산 혼합형 멀티에셋을 활용한 방어적 투자가 유효할 것으로 판단됩니다.

코람코는 상장리츠에 투자하는 블라인드펀드를 국내에서 처음으로 출시한 운용사이자 국내에서 리츠를 가장 잘 아는 운용사입니다. 부동산과 전통자산의 항금비율을 찾아내온 멀티에셋상품은 코람코의 주요 사업분야인 부동산투자의 안정성에 전통자산 투자의 수익성을 더한 새로운 구조의 하이브리드 상품입니다. 코람코 증권 부문은 국내 가장 앞선 멀티에셋 투자로 고객에게 중위험 중수익의 새로운 투자 기회를 제공하고 있습니다.

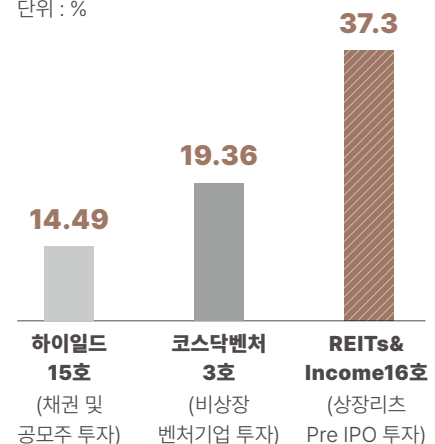
멀티에셋 블라인드펀드 AUM

단위 : 억 원



주요 펀드 연간 수익률

단위 : %



* 출처 : 당사 내부자료

REITs & Income 16호 투자자산 코람코더원리츠 여의도 하나증권빌딩



코람코는 국내 민간 리츠 시장에서 22년간 시장점유율 1위*를 수성하고 있는 만큼 방대한 데이터와 자체 리서치 프로세스를 구축해 놓았으며 이를 기반으로 고도화된 MP(Model Portfolio)를 구축해 놓았습니다.

또한 코람코는 글로벌 ETF 기반의 EMP 운용 역량을 보유하고 있으며 이를 통해 멀티에셋(상장 리츠 + 인컴 자산) 및 증권펀드(하이일드 + 코스닥벤처) 등에서 목표수익률을 초과달성하는 성과를 이어오고 있습니다.

코람코는 앞으로도 매크로 환경변화에 선제적으로 대응할 수 있는 멀티에셋 기반 블라인드펀드를 지속 출시하겠으며, 장기 투자에 최적화된 글로벌 리츠 펀드 출시를 통해 연금시장에도 진출할 계획입니다

* 출처 : '22년 말 국토교통부 리츠정보시스템

투자 영역

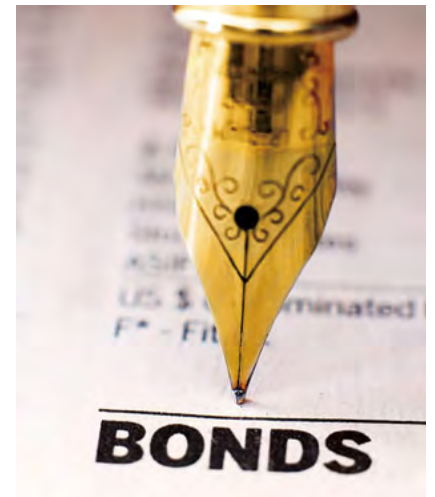
상장 리츠 Pre IPO



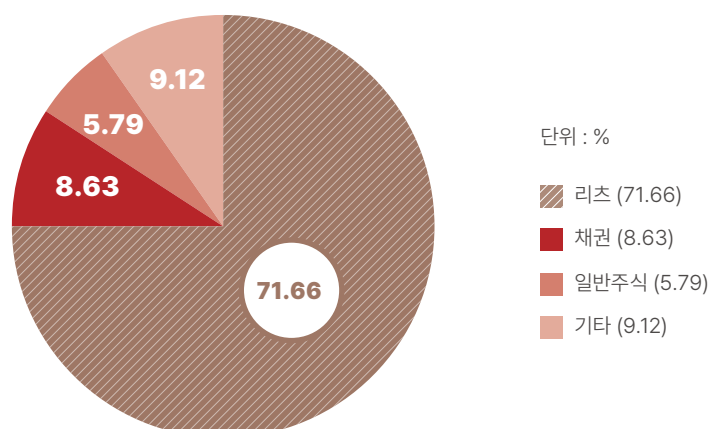
일반주식



채권 및 기타



증권부문 투자비중



* 출처 : 당사 내부자료

Real Estate Trust



부동산신탁 부문

부동산신탁업의 경쟁력은 '수주를 얼마나 많이 했는가'가 아닙니다.

고객이 맡기신 사업을 '어떻게 마무리 하는가'가 신탁업의 본질이며 신탁사의 능력을 평가하는 잣대입니다. 코람코는 보수적 수주기조와 포트폴리오 관리, 자금관리를 통해 사고없는 사업관리를 최우선으로 업무를 추진합니다.

그런 이유로 코람코는 자기자본을 꾸준히 높여가고 있으며 이를 통해 국내 부동산신탁사 중 최고 수준의 신용도를 확보하고 있습니다.

신탁사의 자기자본은 고객의 사업을 안정적으로 이끌어가기 위한 신탁사의 체력을 나타내는 기준으로, 코람코는 돌발적이고 부정적 상황에서도 위탁자 또는 대주단에 사업 리스크가 전이되지 않도록 노력합니다.

부동산신탁업계 자기자본 비교



기업신용등급



* 출처 : '22년 말 각 부동산신탁사 감사보고서, 당사 내부자료

신규
수주고

296.1억 원

총
수탁고

8조 2,362억 원

최근 3년
사업비중

차입형

39%

비토지신탁

34%

책임준공형

16%

일반관리형

11%

* 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

신탁방식 정비사업

지난해 둔촌주공 사태는 기존 조합방식 정비사업의 비효율과 한계를 수면위로 끌어올린 단적인 사례였습니다. 건축비 증액으로 시작된 조합과 시공단 간의 마찰은 시공단의 현장 유치권행사라는 초유의 사태를 촉발시켰고 그 사이 늘어난 시공기간과 높아진 대출금리는 고스란히 추가분담금으로 조합원에게 전가되었습니다.

신탁방식 정비사업은 재건축/재개발사업 시 상대적 비전문가일 수 밖에 없는 조합의 역할을 건축과 금융 전문가 그룹인 신탁사가 대신하여 정비사업 전반을 힘있게 꾸려갑니다.

이 방식은 기존 조합방식 정비사업의 비효율을 개선하여 사업기간과 공사비 등을 절감할 수 있는 합리적인 대안입니다. 무엇보다 금융감독원 피감기관인 신탁사가 사업 전반을 투명하게 관리하여 사업관련 비리를 사전 차단할 수 있습니다.

MT O 머니투데이

2023. 2. 23

“시간이 곧 비용” 신탁방식 재개발 각광

서울 재개발·재건축 사업지를 중심으로 신탁사에 신탁방식 설명회를 해달라는 요청이 줄을 잇고 있다. 조합방식 사업지에서 공사비 인상, 공사 중단, 추가 분담금 등 이슈가 잇따르자 자금력과 전문성을 바탕으로 한 신탁방식이 조명 받으면서다.

한국경제

2022. 10. 17

소규모 정비사업도 조합 대신 ‘신탁 방식’이 뜬다

올 들어 부동산 신탁사들이 일반 재건축·재개발 사업뿐 아니라 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업 분야에서도 두각을 나타내고 있다. 전문성을 갖춘 신탁사가 시행을 맡아 사업을 투명하게 관리하고, 조합 내분 등에 따른 사업 지연도 방지할 수 있다는 게 장점으로 꼽힌다.

신탁방식 정비사업 장점

코람코자산신탁은 국내 최초의 신탁방식 정비사업 추진 신탁사이자, 최초의 성공사례를 만들어낸 회사입니다.

개발 회사의 장점

정비사업 전문 인력의 **전문적 사업관리로 사업비 절감 기대**

시공사 단순도급을 통해 **공사비 절감 가능**

금융 기관의 장점

사업초기부터 안정적 자금 조달을 통해 **신속한 사업 추진**

금융감독원의 감독을 통해 **사업 신뢰도 및 투명성 향상**

코람코만의 경쟁력

코람코는 지난 2015년 신탁방식 정비사업이 도입된 후 국내 최초로 재건축 사업을 수주한 부동산신탁사입니다. 또한 수주 후 40개월 만에 준공과 입주까지 일사천리로 마무리하여 신탁방식 정비사업의 가능성을 증명하기도 했습니다.

다시 한 번 강조합니다. 신탁의 경쟁력은 수주역량이 아닌 마무리 역량입니다. 특히 개개인의 자산을 맡겨주신 토지등 소유자를 대신하는 정비사업은 더욱 마무리가 중요합니다.

코람코는 국내 부동산신탁사 중 수주현장 대비 가장 많은 준공실적을 보유하고 있습니다. 사업을 늘리기 보다는 맡겨주신 사업의 성공적 마무리를 위해 역량을 집중합니다.

이것이 경쟁사와 코람코의 차이입니다.

안양 호계 재건축 → **평촌 대성유니드**



인천 송림5구역 재개발 → **인천 송월 파인앤유**



아산 모종1구역 재개발 → **모종 금호어울림 아이퍼스트**



서울 개화산역 도시환경정비 → **신마곡 벽산블루밍메트로**



구미 도량 미소지움

소재지 경북 구미시 도량동
건축규모 공동주택 530세대



대구 마크펠리스

소재지 대구 수성구 범어동
건축규모 B6~36F, 오피스텔 730실



울산 신정 양우내안애피리스

소재지 울산 남구 신정동
건축규모 B4~20F, 공동주택 217세대



울산 블루웨이 C.C

소 재 지 울산 울주군 청량읍

건축규모 18홀 골프장 및 클럽하우스



광주 쌍암동 오피스텔

소 재 지 광주 광산구 쌍암동 694일원

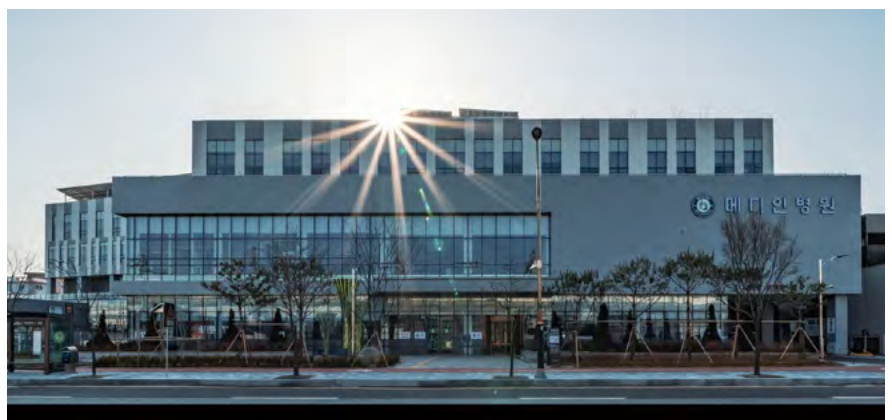
건축규모 B3~20F, 오피스텔 288실



파주 메디인 병원

소 재 지 경기 파주시 금촌동

건축규모 B2~4F, 연면적 22,090m², 250병상



ESG





코람코 ESG의 원칙과 다짐



코람코가 정의하는 '지속가능성'이란, '오늘보다 나은 내일이 지속적으로 이어지는 것'입니다.

코람코의 부동산 금융은 '지속가능성'을 꿈꿉니다. 그 꿈을 이루기 위해 우리는 환경(E), 사회(S), 거버넌스(G) 등 세 가지 영역에 집중하여 비즈니스의 원칙을 새롭게 정의하였습니다.

첫째, 우리는 넷 제로(Net Zero)를 향한 여정에 함께 동행하여, 투자 및 수탁자산에 대한 온실가스 배출량을 측정하고, 전략적으로 감축 관리해 나갈 것입니다. 우리에게 깨끗한 삶의 터전을 후손들에게 물려 줄 책임이 있습니다.

둘째, 우리는 사회의 중요한 일원으로서 공동체를 위한 상생의 의무와 책임을 다하고 인간다운 삶을 존중하고 보호해 나감으로써 세상의 어두운 곳을 밝혀나갈 것입니다.

셋째, 우리의 사명(mission)은 주주를 포함한 모든 이해관계자에게 더 나은 가치를 창출하는 것이므로, 이를 위한 의사결정 체계와 구조, 즉 거버넌스를 보다 투명하고 공정하며 윤리적으로 운영해 나갈 것입니다.

코람코에 의한 지속가능한 미래, ESG를 향한 원(One) 팀 코람코가 만들어 갑니다.

모든 코람코인은 비즈니스를 위한 의사결정 시 환경(E), 사회(S), 거버넌스(G) 등 세 가지 영역에서 다음 두 개의 질문에 주목하고 자문(自問)합니다.

“첫째, 현재보다 미래를 위한 결정은 무엇인가?”

“둘째, 더 나은 미래를 만들기 위한 최선의 방법은 무엇인가?”

종합 부동산금융회사 코람코는 이 같은 자문을 통한 의사결정으로, 모든 구성원이 One Team 이 되어 같은 방향으로 지속가능성을 바라보며 업무를 추진합니다. 이로 인한 영향력은 그 무엇보다 선하고 위대할 것입니다.

코람코 ESG 이니셔티브

코람코는 국제사회와의 약속을 통해, 보다 미래지향적이며 고도화된 ESG를 충실히 이행할 것입니다.

이니셔티브	주요내용
 TCFD 기후변화관련 재무정보 공개 협의체 (Task Force on Climate-related Financial Disclosure)	기후변화에 따른 기업·자산의 리스크를 재무정보에 반영하고 지배구조, 전략, 리스크 관리, 목표·지표 등 4대 영역에 대한 기후변화 관련 정보를 공개함

2022년 ESG 경영성과



GRESB 2022 평가의 참여, 5Stars (최고 평가, 국내 1위, Sector Leader) 획득.

GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)는 부동산 실물 자산 및 운영사를 대상으로 환경과 사회에 미치는 영향, 이해관계자와의 관계 등을 종합적으로 평가하는 세계 최고 권위 ESG 평가입니다.

GRESB는 자산의 친환경성만을 평가하는 일반적 ESG 평가와 달리 운영사의 ESG 정책과 사회기여, 경영 투명성까지 정량화해 다각적으로 평가합니다.

또한 국가별, 자산별 평가대상을 세분화해 상대평가 방식으로 점수를 매겨 참여기관 간 치열한 경쟁을 유도하고 있습니다. 그 때문에 글로벌 투자자 및 운용업계에서 이 평가를 가장 공신력 높은 ESG 평가기준으로 인정하고 있습니다.

올해 평가에는 전 세계 1,520개 부동산관련 기업과 총 11만7,000여 개 부동산자산이 참여하였으며 코람코자산신탁은 참여 첫 해인 올해 최고 등급인 '5스타'이자 '아시아 섹터리더' 평가를 받으며 ESG 경영 역량을 국제적으로 공인 받게 되었습니다.

<GRESB 2022> 5 Stars

운용자산 : 마제스타시티 타워2 (코크렙41호)

마제스타시티 타워2 (코크렙41호),
2021년 친환경 운용성과 (2020년대비)

재생
에너지
사용량

- 태양광 발전량 0.09% 증가
- 지열히트 펌프로 효율적 냉난방 제공

물
사용량

- 물 사용량 25% 절감
- 물 재사용으로 재사용량42% 증가

폐기물
사용량

- 폐기물 배출량 3.7% 감소
- 재활용과 에너지회수로 87% 전환

* 출처 : 당사 내부자료



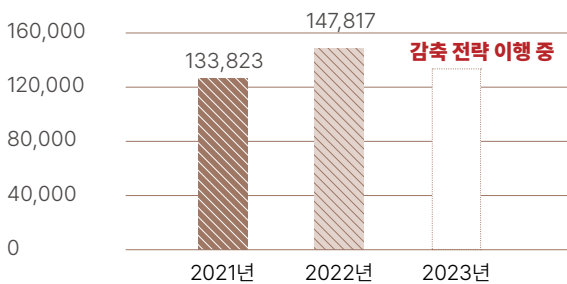
Environmental

기후변화 위기 대응을 위한 플랫폼을 구축하다.

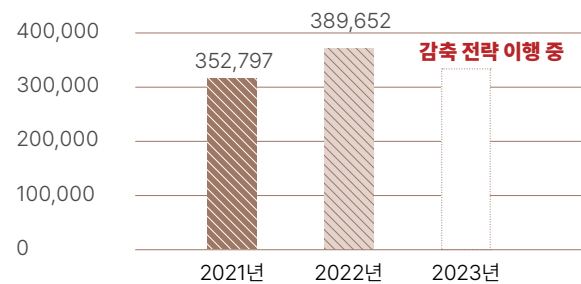
운용자산 온실가스 배출량 감축관리

2022년 코람코는, 운용 중인 리츠 및 부동산펀드의 전 실물자산에 대해 <온실가스 배출량>, <화석연료 및 신재생에너지 사용량>, <수자원 사용량>, <폐기물 배출량> 데이터를 파악 및 수집하고 분석해 낼 수 있는 시스템을 자체적으로 개발해 내었습니다. 코람코는 2023년부터, 이 시스템을 기반으로 각 자산별 연 단위 온실가스 감축 목표를 확정하고, AM/PM/FM의 유기적인 협조 하에 이를 달성하기 위한 노력을 지속해나갈 것입니다.

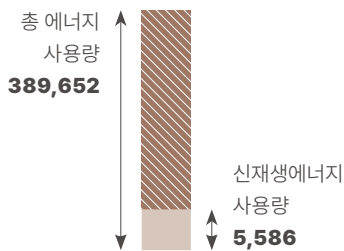
온실가스 배출량 (단위. tCO₂eq)



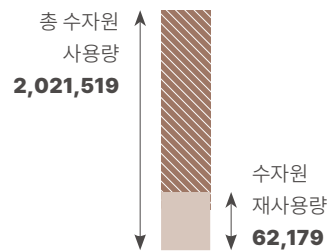
에너지 사용량 (단위. MWh)



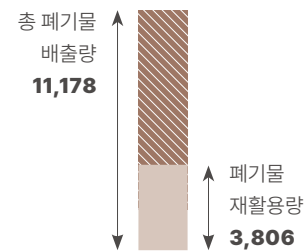
신재생에너지 사용량 (단위. MWh)



수자원 재사용량 (단위. m³)



폐기물 재활용량 (단위. ton)



※ 본 결과는 코람코자산신탁·코람코자산운용의 총 자산(AUM 약 28.2조 원) 중, 국내 실물 운용자산 전체(오피스·리테일·물류센터·주거·주유소·호텔 등 AUM 약13.4조 원)를 대상으로 하였습니다. * 단, 2022년 하반기 편입 등으로 데이터 미확보 자산(AUM 약 1조 원) 제외

※ 본 결과는 당사 내부 시스템에 의해 수집·분석되었으며, 일부 자산에 한하여 제3자 검증을 실시하였습니다.

친환경 경영을 위한 제도 및 프로그램 시행

친환경 경영 인증	친환경 부동산 인증	친환경 자산관리 협력	임직원 탄소배출 감축
ISO14001 국제표준 인증 (친환경 경영시스템 구축)	LEED 국제 인증 (미국 녹색건축물 인증)	친환경 임대차 동의서 (자산의 임차인 대상 시행)	우리가 지구를 구하자 (임직원 실천 프로그램)
업무 중 발생하는 환경영향을 정확히 파악, 정해진 시스템과 규정, 조직에 따라 시정 조치하는 경영 시스템 (2022. 12. 인증 취득)	<LEED Platinum(2022)> 마제스타티티 타워2(코크렘41호) Main Point Pankrac (코람코 유럽코어 4호)	에너지 및 물 사용량 저감, 폐기물 감축, 공기 질 개선, 각종 에너지데이터 공유, 친환경 정책 참여 등 협력요청	일회용품 전면 차단(사내카페 리유저블컵 사용), 디지털 탄소 감축 (e-메일 관리), 근무공간 전기사용량 감축 등 실천. 8개월 간 코람코인 1명이 감축한 CO2양 = 567kg (인당 소나무 1.6그루 식목 효과)

Social

‘협력회사 행동규범’ 준수 권고 시행 (공급망관리)

공동체 사회 구성원 모두의 건강하고 행복한 삶을 고민하다.

함께 일하는 협력회사들에게 1. 근로기본권 존중, 2. 안전과 보건, 3. 환경 보호, 4. 윤리 경영의 준수를 권고하고 있습니다. 협력회사들은 당사와의 업무계약 체결 시 본 행동규범들에 대해 준수할 것을 서명하고 계약서에 후첨합니다. 이를 통해 코람코와 협력회사들은 보다 지속적이고 건강한 상호 파트너십을 기대할 수 있습니다.

임직원 인권 및 성장을 위한 제도 운영

- 임직원의 인권 침해를 사전에 철저히 예방합니다. (직장 내 괴롭힘 방지 및 성희롱 예방, 장애인 인식개선 교육 등)
- 임직원 인권 침해 신고 채널을 운영하여, 유사 시 신속하게 인권보호 조치가 이뤄지도록 합니다. (K119@koramco.com / 최고경영자 핫라인 채널)
- 임직원 성장을 돕는 차별 없는 교육지원제도를 운영하고 있습니다. (전문가초청 직무교육, 외부교육비 지원(100%) 등) : 임직원 안전을 위한 교육을 상시 운영하고 있습니다. (CPR 및 응급처치교육 등)

16년 연속 신입사원 공개채용 제도 운영

- 업계 최장기간, 최대인원의 신입사원을 배출하고 있습니다.(총 142명) / 2022년 하반기 신입공채 22명 ('23. 1. 입사)
- 잠재력 있는 우수 젊은 인재의 조기 발굴 및 채용으로, 우리 사회의 인적자본 가치 증대에 기여하고 있습니다.

Governance

투명하고 올바른 의사결정으로 조직의 가치를 높이다.

독립적인 ESG위원회 운영

- 2021. 10. 코람코는 이사회 보고를 통해 ESG위원회를 설립하였습니다.(위원장 : 이사회 의장 겸 회장) ESG위원회는 모회사 및 자회사의 경영진(사외이사 포함)과 부문대표가 위원으로 구성, 지속가능한 미래를 위한 코람코의 역할과 책무에 대해 논의합니다.

합리적인 경영시스템 운영

- 과반이상 지분보유 대주주 중심의 안정적 지배구조 및 신속하고 효율적인 주주 간 정보공유체계를 운영하고 있습니다. : 대주주 및 대표이사가 아닌 사내이사가 이사회의장을 맡는 독립적인 의사결정 구조를 확보하고 있습니다.
- 금융 및 관련업계 전문가로 구성된 사외이사제 선제적 도입·운영(2006년~) 및 이사회 내 별도 전문위원회 조직 운영(리스크관리위원회, 감사위원회, 보수위원회 등)으로 전문적이고 합리적인 의사결정 체계를 확보하고 있습니다.

엄격한 내부통제 시스템 운영

- 조직구조, 위험평가, 업무분장 및 승인절차, 의사소통, 모니터링, 정보시스템 등 조직목표를 보다 효과적이고 안전하게 달성하기 위한 내부통제 기준을 마련하고, 전 임직원 대상 교육을 실시하고 있습니다. (전 임직원 이수 완료)
- 금융소비자보호를 위해 금융상품 판매 인력에 대한 온라인 교육을 실시하고 있습니다. (신탁부문 전 임직원 이수 완료)

ESG 주요 자산

마제스타시티 타워2

친환경등급 LEED 플래티넘 | 리츠명 코크렙 제41호 | 자산분류 오피스



하나증권빌딩

친환경등급 LEED 골드 | 리츠명 코람코더원 | 자산분류 오피스



더에셋 강남

친환경등급 LEED 골드 | 리츠명 코크렙 제43호 | 자산분류 오피스



그랑서울

친환경등급 LEED 골드 | 리츠명 코크렙청진 제18호, 19호 | 자산분류 오피스



골든타워

친환경등급 **LEED 골드** | 리츠명 **코크렘 NPS 제1호** | 자산분류 **오피스**



이스트센트럴타워

친환경등급 **LEED 골드**
리츠명 **코람코지속성장오피스 1-1호** | 자산분류 **오피스**



TP타워

친환경등급 **LEED 인증평가 중** | 리츠명 **코크렘 TP** | 자산분류 **오피스**



ESG 주요 자산

프라하 Main Point Pankrac

친환경등급 LEED 플래티넘

펀드명 코람코유럽코어부동산 제4호 | 자산분류 오피스



오스트리아 IZD Tower

친환경등급 LEED 골드

펀드명 코람코유럽코어부동산 제1호 | 자산분류 오피스



암스테르담 The Atrium

친환경등급 BREEM 엑셀런트

펀드명 코람코유럽코어부동산 제2-1,2,3호 | 자산분류 오피스



신뢰와 믿음, 그 너머

코람코는 수많은 최초의 발자취를 남기며
부동산금융시장의 혁신을 만들어 왔습니다.

지식과 신뢰로 새로운 가치를 창출해 온 20년,
코람코의 역사에는 숫자로 표현되는 성과 그 이상의
의미가 담겨 있습니다.

코람코는 앞으로도 고객 여러분이 보내주신
신뢰와 믿음을 바탕으로 최초로 넘어
최고의 부동산금융회사를 지향하겠습니다.



CHUBE 저브라이프



코람코지식신탁

기업개요

회 사 명	코람코자산신탁	코람코자산운용
설 립 일	2001년 10월 24일	2010년 1월 20일
사업분야	부동산신탁 및 대리사무, 정비사업의 시행 및 정비 용역, 부동산집합투자업, 리츠설립 및 자산관리 등	전문사모집합투자업 및 투자자문, 특별자산 집합투자 등
자기자본	4,212 억 원	
임 직 원	281명	108명
주 소	서울시 강남구 삼성로 511 골든타워 4층	서울시 강남구 삼성로 511 골든타워 2층
홈페이지	koramco.com	koramcofund.com

코람코자산신탁

서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 4층
TEL 02-787-0000 | FAX 02-787-0111
www.koramco.com

코람코자산운용

서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 2층
TEL 02-787-0101 | FAX 02-787-0144
www.koramcofund.com