

KORAMCO

ANNUAL REPORT 2015

OPENING A NEW CHAPTER

Contents

KORAMCO Way	02
Key Figures	03
2015 Review	04
CORPORATE OVERVIEW	
Chairman's Message	12
CEO's Message	14
주주 현황	18
회사발전협의회	19
Board of Directors	20
사회적 책임 실천	22
BUSINESS SECTION	
리츠부문	28
신탁부문	39
자산운용	50
자산운용 & 리츠	60
FINANCIAL PERFORMANCE	
연결기준 재무성과 Overview	66
코람코자산신탁 재무현황	70
코람코자산운용 재무현황	72
코람코자산신탁 재무제표	74
코람코자산운용 재무제표	82
APPENDIX	

부동산 시장과 금융 시장의 효율적인
결합을 통해 우리나라 부동산금융의
새로운 패러다임을 제시하고
과학적이며 합리적인 부동산
투자 문화를 선도해 온 코람코

이제 코람코는 그 동안 거둔 수많은 성과를 기반으로 코람코 역사의 새로운 장을 펼치려
합니다. 다시 기본으로 돌아가 업(業)의 진정한 본질을 고민하고 모두의 성장과 발전에
기여할 수 있는 가능성을 탐색합니다.

이를 통해 우리는 세계 일류 종합 부동산금융회사의 원대한 꿈에 한 걸음 더 다가서고자
합니다.

앞으로 코람코는 새롭게 시작된 코람코 역사의 페이지 위에 더 큰 도전과 성공의 기록을
채워 나가겠습니다.

이 보고서에는 코람코자산신탁 및 코람코자산운용의 전략이나 예측, 목표, 계획 등 미래
지향적인 내용이 포함되어 있습니다. 이는 과거의 실적, 현재의 사업 등을 토대로 하고 있어
여러 위험 요인이나 불확실한 요소 등으로 인해 실제 결과와 다르게 나타날 수 있습니다.

이 보고서의 재무성과는 2015년 12월말 기준으로 작성되었으며 경영진 등 조직관련사항은
최근 현황을 반영하여 2016년 2월말 기준으로 작성되었습니다.

KORAMCO Way

the **KORAMCO**
our story. our vision.

'누구나 일하고 싶어하는 영속회사', '세계 일류의 종합 부동산금융회사'가 되기 위한 코람코만의 믿음과 철학, '종합자산관리와 투자업무 전반을 포괄하는 투자은행'으로의 장기적인 목표, 그것이 바로 코람코 Way입니다.

Core Values



열린 소통
상하간 원활히 소통되는 열린 회사



미래 지향
현재의 업무에 충실하면서
항상 미래를 준비하는 회사



사전준비와 확인점검
사전준비와 확인점검으로
업무를 효과적으로 실행하는 회사



경쟁과 협력
경쟁과 협력을 통해
역량을 극대화하는 회사



사회적 책임 실천
사회적 책임을 실천하는
따뜻한 회사

Long-term Plan



리츠
2020년 중간목표 운용자산 10조원 달성

신탁
2020년 중간목표 신탁수주액 1,000억원 달성

운용
2020년 중간목표 수탁자산 5조원 달성

Key Figures

Biz. Performance

자산신탁		자산운용	
영업수익	687억원	영업수익	48억원
총자산	2,206억원	총자산	119억원

Asset Under Management

리츠 운용자산 (PFV 포함)	5조 7,527억원	운용자산	
신탁 수탁자산	8조 3,732억원		1조 5,987억원

Organization

[2016년 2월말 기준]

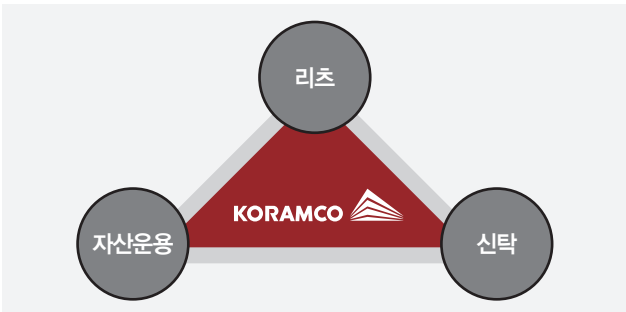
조직	9개 본부 30개 팀, 1개 실	조직	3개 본부 9개 팀
인원	164명	인원	32명

2015 Review

리츠

2008년 이래 최대 영업수익 달성

리츠부문은 전년 대비 47% 증가한 225억원의 영업수익을 거두어 2008년 이래 최대 영업수익을 달성하였습니다. 여의도권역의 대표적 인 Prime급 오피스 빌딩인 하나금융투자빌딩 및 임대주택 2건을 대상으로 신규 리츠를 설립하였으며, 코크렙 광고의 복합시설을 성공적으로 준공하였습니다. 또한 NH농협캐피탈빌딩과 그레이스타워의 성공적인 매각을 통해 코람코의 역량을 보여준 한 해였습니다.



뉴스테이 및 민간임대주택 리츠 신규진출

코람코는 안정적인 주택 공급을 위한 정부 정책에 적극 부응하고 주택시장 패러다임 변화에 대응하고자 2014년부터 임대주택 사업화에 앞장서고 있습니다. 지속적인 노력의 결과, 2015년 민간임대리츠인 코크렙하우징1호와 기업형임대주택리츠인 동탄2대우코크렙을 설립 하며 가시적 성과를 창출하였습니다. 이는 리츠시장의 First Mover로서 코람코의 역량을 보여준 사례입니다.

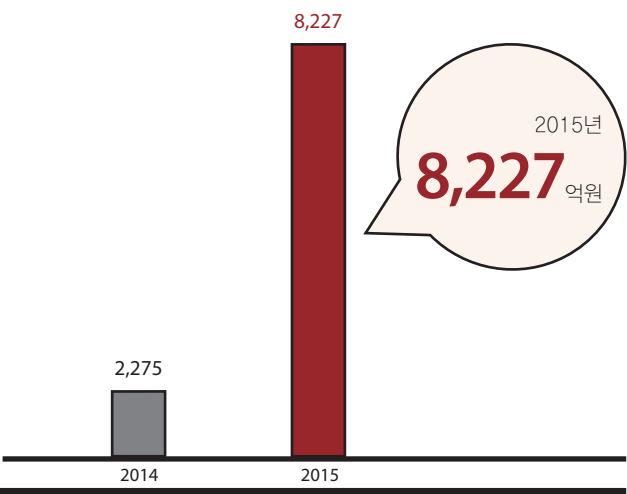
그린스마트빌딩 지표 운영 및 에너지 효율화 사업 시행

코람코는 그린스마트빌딩 지표를 통해 자산 가치를 주기적으로 평가 하고 이를 자체 개발한 '자산관리기본계획'과 연계하여 자산관리 효율 성을 제고하고 있습니다. 이와 더불어 에너지 효율이 높은 설비를 도입 하고 에너지 사용량 및 온실가스 배출량을 감소시키는 노력을 지속하고 있습니다.



리츠 신규 설정(AUM)

[단위: 억원]



신탁

신탁 수주 역대 최고액 달성

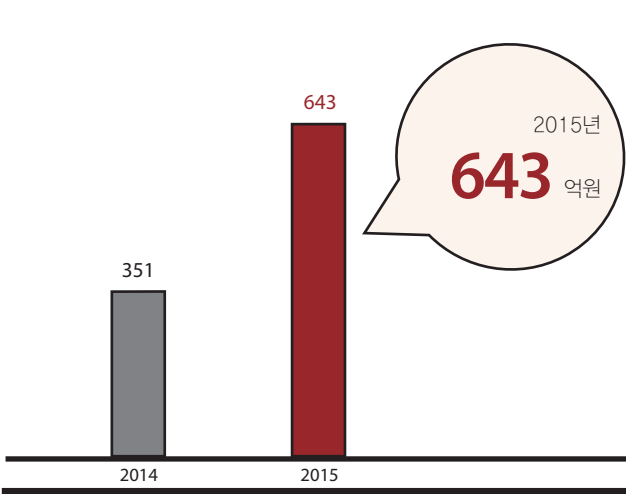
신탁부문은 계약고 643억원 및 영업수익 372억원을 달성하며 신탁 사업 진출 이래 최대 성과를 기록했습니다. 특히 차입형토지신탁과 아파트, 주상복합 등 주거분야에서의 성장이 두드러졌습니다. 토지 신탁의 경우, 단 한 건의 부실도 없이 사업을 관리해 리스크관리에서도 탁월한 성과를 보여주었습니다. 신탁부문은 2015년도에 15개 사업을 준공하였고, 36개 사업장에서 공사를 진행하고 있습니다.

도시정비사업 진출

코람코는 신탁사 최초로 2015년 12월 안양 호계동 주택재건축사업 에 사업대행자로 참여했습니다. 도시 및 주거환경정비법 일부 개정안 이 국회에서 통과되어 신탁사가 2016년 3월부터 도시정비사업에 사업 시행자로 참여할 수 있게 됨에 따라, 코람코는 도시정비사업본부와 정비사업팀을 신설하여 정비사업에 진출할 수 있는 기반을 구축하였 습니다.

신탁 신규 수주

[단위: 억원]



자산운용

흑자 기초 유지 및 해외 진출 개시

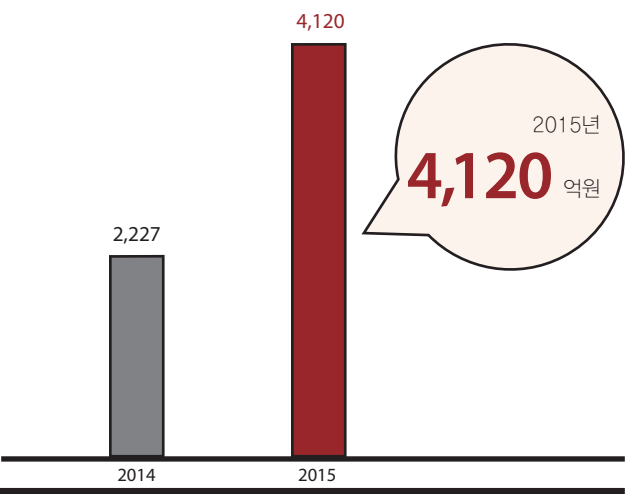
2015년 코람코자산운용은 신규 설정한 9건의 펀드를 포함 총 26건의 펀드 운용을 통해 영업수익 48억원을 기록하며 4개년 연속 흑자기조를 유지하고 있습니다. 특히 2015년에는 미국 및 이탈리아 자산에 투자 하는 2,582억원 규모의 해외 신규 펀드 3건을 설정하며 북미시장과 유럽시장 진출의 교두보를 확보하였습니다.

블라인드펀드 출시

코람코자산운용은 신속한 자금 집행 및 투자기회 선점에 유리한 블라 인드펀드를 새로운 성장동력으로 확보할 계획입니다. 최근의 저성장 기조에 따른 경영 환경 변화를 고려하여 재무구조개선이 필요한 기업의 부동산을 투자 대상으로 설정하는 한편, 별도의 전담조직을 신설하고 내부 프로세스를 개선하는 등 블라인드펀드 운영 체계를 정비하였습니다. 코람코자산운용은 최근 국내 자산운용사 최초로 개인투자자를 대상으로 100억원 규모의 부동산 블라인드펀드를 설립하였습니다.

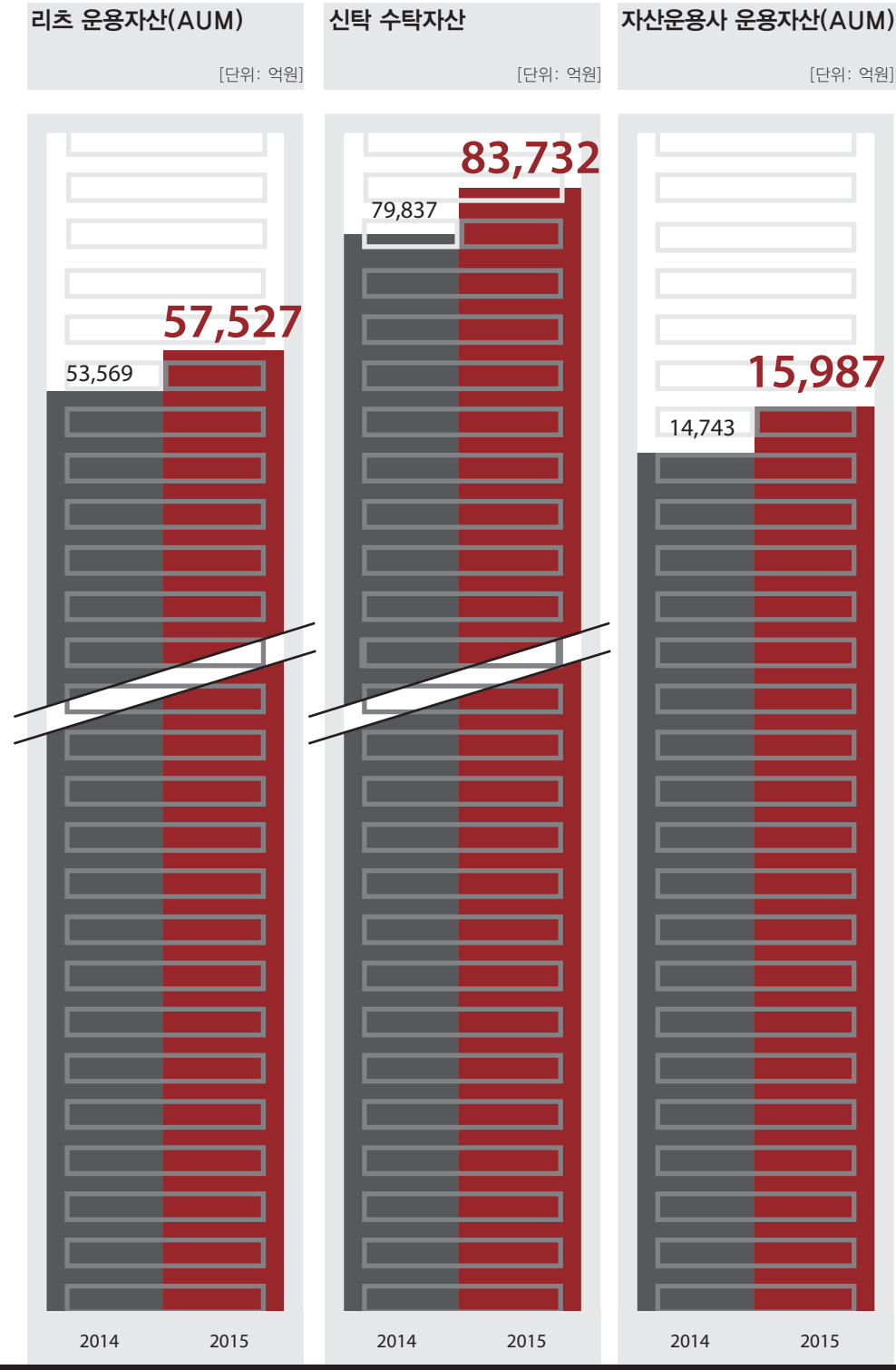
자산운용 신규 설정(AUM)

[단위: 억원]



2015 Review

FINANCIAL PERFORMANCE



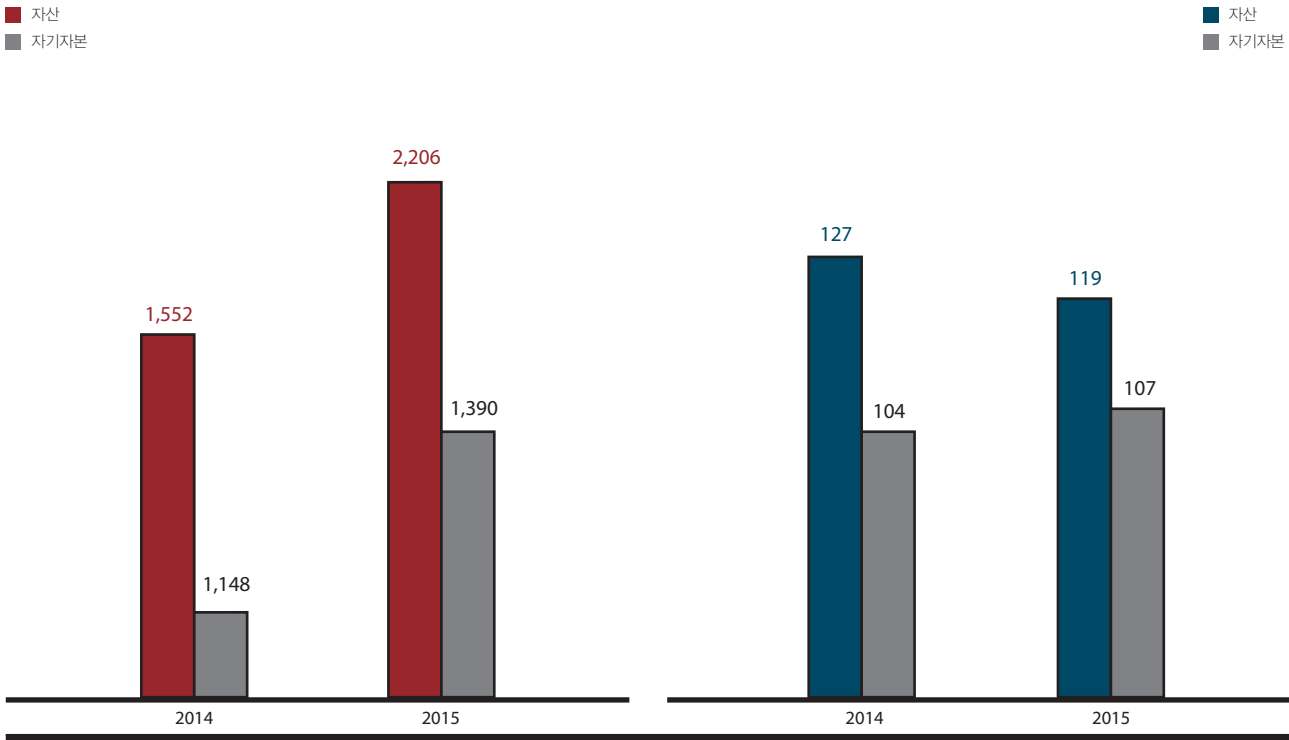
코람코자산신탁 요약손익계산서 [단위: 백만원, %]

계정과목	2015년	2014년	증감률
1. 영업수익	68,725	47,074	46.0
2. 영업비용	31,996	29,242	9.4
3. 영업이익	36,729	17,832	106.0
4. 영업외수익	214	-	N/A
5. 영업외비용	529	485	9.1
6. 법인세차감전순이익	36,413	17,347	109.9
7. 법인세비용	9,384	4,152	126.0
8. 당기순이익	27,028	13,195	104.8

코람코자산운용 요약손익계산서 [단위: 백만원, %]

계정과목	2015년	2014년	증감률
1. 영업수익	4,839	6,117	-20.9
2. 영업비용	4,391	4,596	-4.5
3. 영업이익	448	1,521	-70.6
4. 영업외수익	-	30	-99.8
5. 영업외비용	46	-	N/A
6. 법인세차감전순이익	402	1,551	-74.1
7. 법인세비용	117	241	-51.4
8. 당기순이익	284	1,310	-78.3

자산 및 자기자본 현황 [단위: 억원]



CORPORATE OVERVIEW

01

PROGRESSIVE AND PRUDENT

코람코는 복잡한 부동산 시장의 흐름을 정확하게 읽는 통찰력과
불확실한 미래에서 가능성을 찾아내는 예측력으로
경쟁사와 차원이 다른 성과를 추구합니다.

국내 최고 수준의 전문가들이 보유한 지식과 노하우를
그 동안 축적한 역량 그리고 폭넓은 네트워크와 결합하여
모든 시장참여자의 가치를 제고하는 최적의 솔루션을 도출하겠습니다.

Chairman's Message

12

CEO's Message

14

주주현황

18

회사발전협의회

19

Board of Directors

20

사회적 책임 실천

22

지식과 신뢰에 기반한 새로운 가치 창출

코람코의 존재목적이며 창업정신입니다.



파인애비뉴
B동

코크렘 파인애비뉴
서울 중구 을지로 100 소재



Chairman's Message

존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,

2015년 코람코자산신탁은 임대주택 2건, 오피스 1건의 신규 리츠를 설립하고 신탁부문에서 창사 이래 최대 규모인 643억원의 신규 계약고를 수주하며 견실한 성장세를 이어갔습니다. 이에 따라, 회사 전체로는 687억원의 영업수익과 367억원의 영업이익, 270억원의 당기순이익을 거두었습니다.

코람코자산신탁이 100% 출자한 코람코자산운용도 2015년 총 4,090억원 규모의 부동산펀드 8건과 31억원 규모의 특별자산펀드 1건을 신규 설정하며 48억원의 영업수익과 3억원의 당기순이익을 기록하였습니다. 요약하자면, 2015년 코람코는 어려운 여건 속에서도 각 사업부문의 긴밀한 협업 체제를 바탕으로 착실히 영업 성과를 거두는 한편 미래 성장 동력도 차분하게 준비한 한 해를 보냈다고 할 수 있습니다.

국내외 경제기관의 경기 전망을 종합할 때, 2016년은 더욱 어렵고 불확실한 한 해가 될 것으로 예상됩니다. 세계적인 저성장 기조는 보다 심화되고, 주택시장은 대출규제 강화를 앞두고 위축되고 있기 때문입니다. 그럼에도 코람코 전 임직원은 '지속가능한 성장 기반의 마련'에 초점을 맞춰 2016년 사업계획을 수립하였습니다. 구체적으로 올해 코람코는 신규 리츠 1조 2,000억원 설립과 신규 펀드 7,000억원 설정, 신규 신탁 계약고 530억원 수주를 통해 전년 대비 19% 증가한 465억원의 연결세전순이익을 달성하고자 합니다.



이우철

이사회 의장 및 회장
[2014년 2월 취임]

서울대 법학
미국 하버드대 행정대학원 석사

금융감독위원회 상임위원
금융감독원 수석부원장
생명보험협회 회장



경영진 메시지

주주 현황

조직 현황

사회적 책임 실천

위의 목표 달성을 위해, 올해 중점적으로 추진해 나가고자 하는 몇 가지 과제에 대해 말씀 드리고자 합니다.

첫째, 미래를 준비하는 가장 중요한 자산은 사람입니다.

2015년 부동산 금융분야는 치열한 경쟁으로 많은 어려움이 있었지만 당사 임직원들이 더 연구하고, 노력하고, 협조하면서 어려움을 극복 하였습니다. 2016년에는 더욱 자기계발에 힘쓰고 전문성을 강화하여 코람코의 모든 임직원들이 스스로의 미래를 개척하는 주체가 되도록 하겠습니다. 또한, 올해는 예년보다 많은 신입직원을 채용한 만큼 이들에 대한 멘토링을 더욱 체계화하여 미래 코람코를 끌고가는 Driving Force가 되도록 힘을 계획합니다.

둘째, 우리의 미션을 제대로 수행하겠습니다.

코람코의 미션은 '지식과 신뢰를 바탕으로 고객을 위한 새로운 가치를 창출'하는 것입니다. 단순히 수익만을 추구하는 영업이 아닌, 우리의 역할과 고객에 대한 기여에 따라 정당한 대가를 받고자 합니다. 2015년 코람코는 설립 이래 처음으로 해외시장 진출이라는 성과를 거두었습니다. 그렇지만 우리의 주도적인 역할보다는 투자자금 모집이라는 제한적인 방식으로 거둔 성과였다는 점에서 아쉬움이 남습니다. 앞으로는 이를 보완해 회사의 미션에 걸맞은 성과를 만들어 나가겠습니다.

셋째, 자산운용사의 궁극적인 목표는 블라인드펀드의 설립과 운용입니다.

코람코는 올 해 회사 설립 이후 최초의 블라인드펀드를 설립할 계획입니다. 비록 작은 규모의 펀드이지만, 향후 당사 펀딩의 근간이 되도록 만들어 나가겠습니다.

넷째, 부동산 시장 특히 주택시장의 구조적 변화에 대한 대응책을 철저히 준비하겠습니다.

현재는 주택시장의 패러다임 전환기로 선분양제도와 전세제도는 이제 그 수명을 다해가고 있습니다. 또한 저성장 기조에 맞춰 신개발 방식 보다 재생(정비)사업이 주택사업의 주류로 자리를 잡고 있습니다. 따라서 지금은 그 어느때 보다 변화에 대한 사전준비가 필요한 시점입니다. 이미 우리는 신탁부문을 중심으로 정비사업 진출방안을 준비해 왔으며, 앞으로 보다 구체적인 성과를 낼 수 있도록 하겠습니다.

다섯째, 경쟁사와 전혀 다른 차별화를 이루겠습니다.

이를 위해서는 무엇보다 시장 그리고 고객중심의 서비스 차별화가 중요합니다. 특히, 자산관리 프레임, 타겟마케팅, 투자자서비스 등 모든 프로세스와 시스템을 글로벌 스탠다드 관점에서 다시 점검하고 개선해서 코람코 본연의 경쟁력으로 만들어 나가겠습니다.

여섯째, 수동적인 경영에서 벗어나 능동적인 경영, 적극적인 영업으로 전환하겠습니다.

지금까지 경영여건에 맞춘 수동적인 영업과 관성적인 태도를 버리고 적극적인 노력을 통해 경영여건을 능동적으로 개선해 나갈 것입니다. 이를 통해 보다 나은 사업여건을 조성하고, 보다 가치 있는 사업기회를 발굴하겠습니다. 능동적으로 리드하는 경영, 실천하는 영업을 위해 임직원 모두가 발 벗고 나설 계획입니다.

존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,

2016년은 2020년 중간 목표 달성을 위한 중요한 분기점입니다. 우리 코람코인 모두는 올 해 목표를 향해 흔들림 없이 정진하고 목표 달성을 위해 끊임없이 고민하고 노력할 것입니다.

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

감사합니다.

이 우철

CEO's Message

새로이 출발하는 이 자리를 빌려, 기본적인 경영의 방향을 말씀드리고자 합니다.

첫째, 우리 회사와 같은 금융회사의 가장 중요한 자원은 사람이며, 투자는 직원에 대한 교육입니다. 주변 환경의 변화에 맞춰 이에 필요한 인재의 육성과 확보에 진력하겠습니다. 말 그대로 백년대계가 될 수 있는 인사제도 개선안을 마련하여 충실히 시행토록 하겠습니다.

둘째, 조사분석 기능을 강화함으로써 국내외 경제흐름과 시장의 변화를 적기에 정확히 포착하여 영업부문이 최대의 성과를 거둘 수 있도록 지원하고 새로운 수익원을 발굴하는데 힘쓰겠습니다. 우리를 둘러싼 환경에서 noise가 아닌 signal을 정확히 포착해서 경영에 반영하도록 최선을 다하겠습니다.

마지막으로, 의사소통이 원활한 조직문화를 정립하겠습니다. 개인의 역량뿐 아니라 조직의 역량을 극대화하는 필수요건은 협력이라고 생각합니다. 우리 회사의 핵심가치 중 첫 번째가 “열린 소통”인 것도 그만큼 소통이 개인과 회사의 발전에 중요하기 때문입니다.

신바람 나는 직장을 만들고 영업부문이 최대의 성과를 낼 수 있도록 지원하는 한편 함께 새로운 수익원을 지속적으로 발굴해서 궁극적으로 코람코를 세계일류 "종합 부동산금융회사"로 만들기 위해 노력하겠습니다. 또한, 그 과정에서 주주, 고객 및 이해관계자 여러분이 한 해 한 해 목표 달성에 다가서는 코람코를 확인할 수 있도록 가시적인 성과를 거두겠습니다.



코람코자산신탁 대표이사 정용선입니다.

2016년은 세계경제의 불안요인이 더욱 부각되고 있습니다. 또한, 국내 경제의 성장동력이 약화되면서 경영환경의 불확실성이 전방위적으로 확대될 것으로 보입니다. 이처럼 녹록지 않은 환경이지만 코람코자산신탁 임직원 모두의 지혜를 모으고, 합심하여 노력한다면 금년 목표달성은 물론 중장기 목표에도 한발 더 다가서는 한 해가 될 수 있을 것으로 확신합니다.

리츠부문은 코람코만의 차별화된 자산관리 Framework를 통해 임직원들의 자산관리 역량을 한 단계 끌어 올리는 일에 역점을 두고자 합니다. 자산의 매입, 운영, 매각의 전 과정을 아우르는 자산관리 Framework가 코람코의 표준, 나아가 시장의 Best Practice로 발전할 수 있도록 더 많이 연구하고, 더 많은 지혜를 모을 것을 약속합니다.

신탁부문은 올해의 사업환경이 불확실한 만큼 분양리스크 등 사업 리스크를 보다 철저히 따져 선별 수주함은 물론, 진행 중인 사업도 보다 꼼꼼히 관리할 계획입니다. 선분양시장이 위축될 경우 리츠 선매각 구조의 토지신탁사업이나 Project Organizer 역할 등 새로운 사업기회를 모색하고자 합니다.

또한, 올해부터 재개발, 재건축 사업에 신탁사가 참여할 수 있게 되어 우리에게 거대한 신시장이 열리게 됩니다. 도시정비사업은 대규모 초기 자본 투입, 복잡한 의사결정구조 등으로 처음부터 규모가 큰 사업에 참여하기는 쉽지 않겠지만 상상력을 발휘해 최적의 방안을 도출한다면 머지않은 장래에 우리의 중요한 수익원이 될 수 있을 것입니다.



CEO's Message

그 어느 때보다 불확실한 경제 여건 속에서 자산운용사간 경쟁은 향후 더욱 치열해 질 것으로 예상되고 있습니다.

이러한 상황속에서 코람코자산운용 전 임직원들은 힘을 모아 차별화된 경쟁력으로 금년을 도약의 해로 삼고자 합니다.

첫째, 블라인드펀드 설정을 적극 추진하여 블라인드펀드가 코람코 자산운용의 성장 동력이 될 수 있도록 발전시켜 나가겠습니다.

둘째, 해외투자에 있어 코람코의 역할을 증대시켜 선진국에서 독자적 인 투자 수행능력을 강화하겠습니다.

셋째, 고객지향적 영업과 마케팅 능력을 강화해 나가겠습니다. 고객의 니즈에 부합하고 미래의 변화에 선제적으로 대응할 수 있는 해결책을 제시하겠습니다.

넷째, 체계적인 교육 및 내부역량 강화를 통해 업무 생산성을 향상시키겠습니다. 또한 리스크 및 내부통제 교육을 통해 리스크관리와 컴플라이언스 문화를 정착해 나가겠습니다.

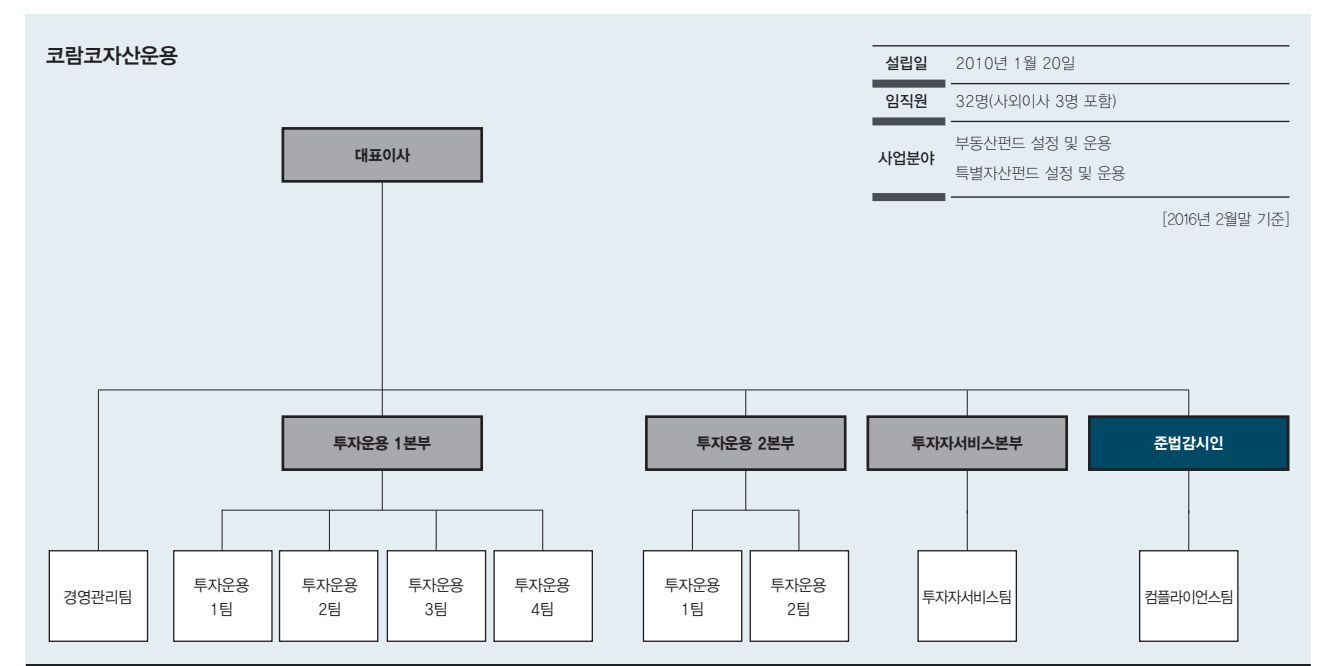
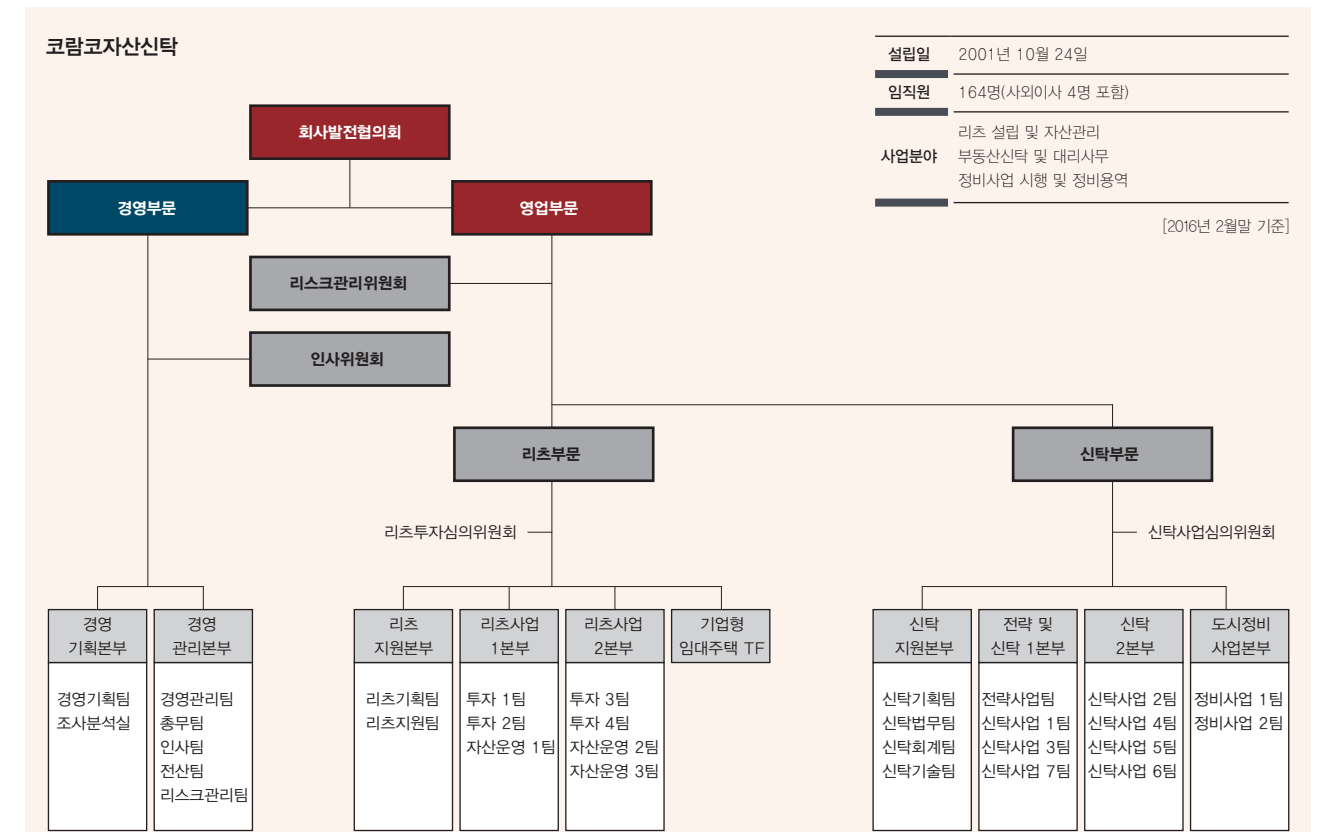
2016년 코람코자산운용 임직원들은 한마음 한뜻으로 강한 기업문화를 만들어 나가겠습니다. 이를 통해 누구나 일하고 싶어하는 연속회사, 세계 일류의 종합 부동산금융회사를 향해 힘차게 나아가겠습니다.



이현승 사장
[자산운용사]
[2015년 5월 취임]

서울대 경영학
서울대학교 행정대학원 행정학 석사
미국 하버드대학교 케네디행정대학원 행정학 석사
재정경제부 서기관
메릴린치 서울지사 IB부문 이사
GE에너지 Korea 대표이사 사장
SK증권 대표이사 사장

Organization



주주 현황

경영진 메시지

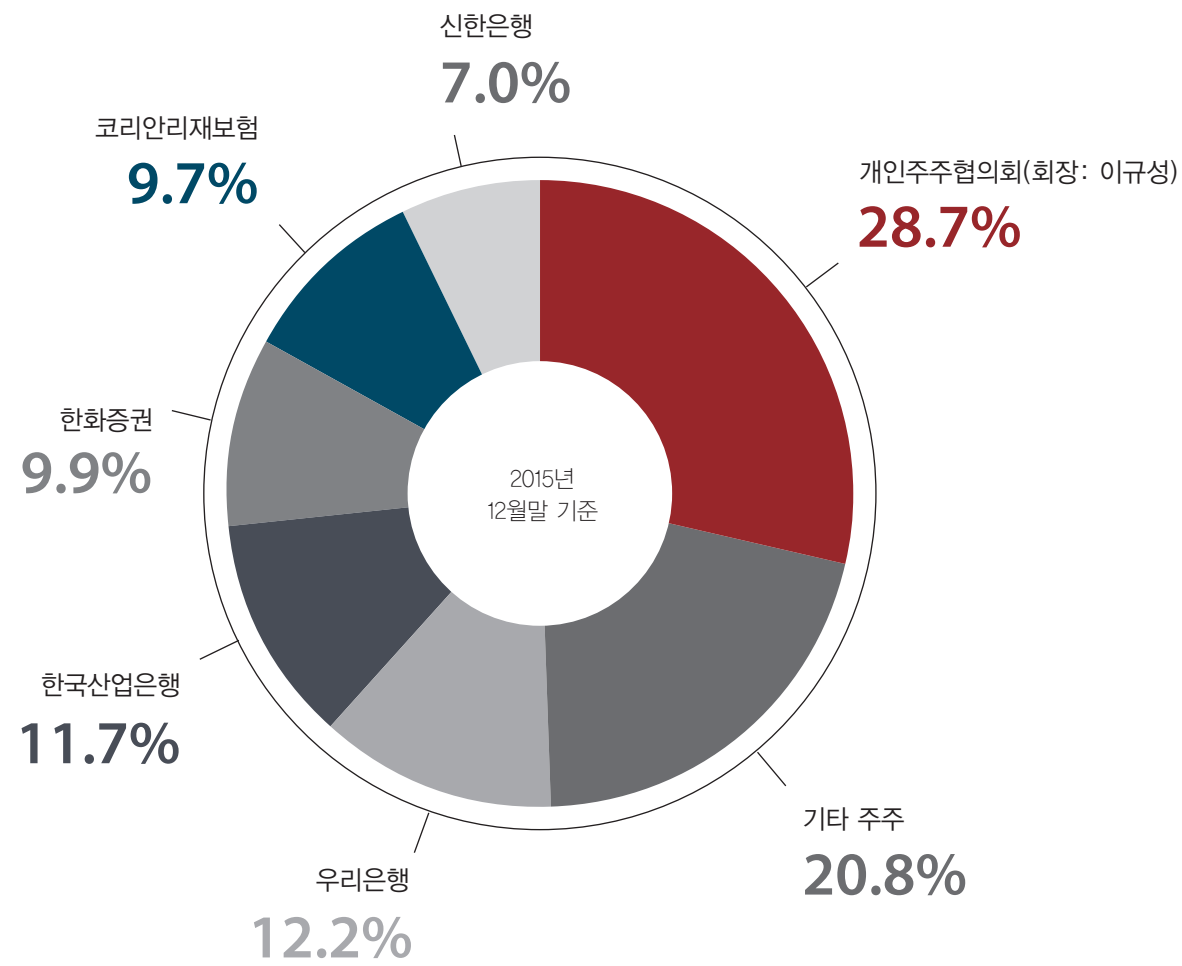
주주 현황

조직 현황

사회적 책임 실천

코람코자산신탁의 주주는 창업부터 현재까지 장기투자를 하고 있는 개인 주주협의회와 우리은행, 산업은행, 한화증권 등 국내 우량 금융기관 및 임직원 등으로 구성되어 있습니다.

코람코자산신탁은 2004년부터 현재까지 배당을 지급함으로써 회사의 성과를 지속적으로 주주와 나누고 있으며 2015년에는 현금배당과 더불어 주식배당을 시행하는 등 주주가치 제고를 위해 끊임없이 노력하고 있습니다.



회사발전협의회

경영진 메시지

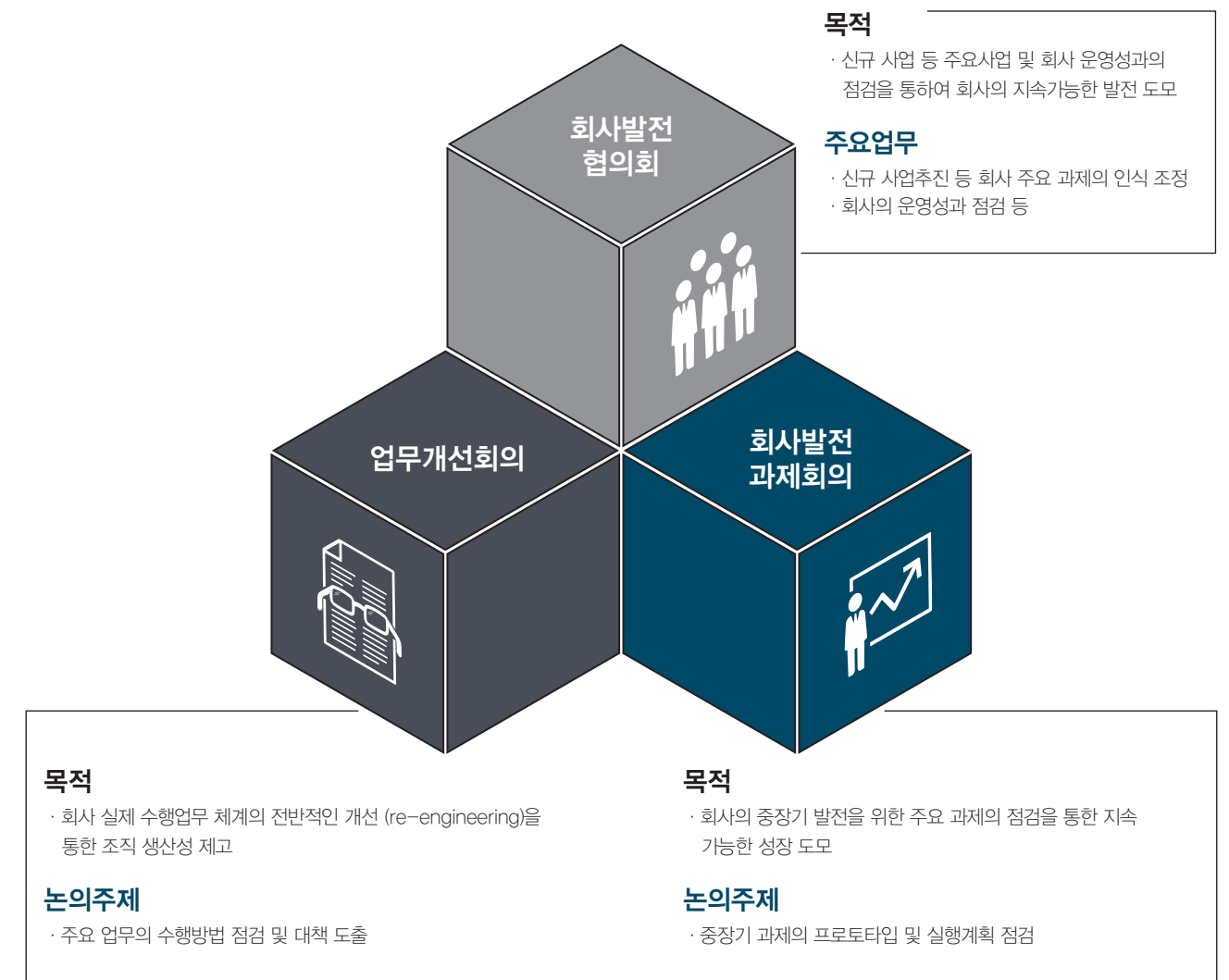
주주 현황

조직 현황

사회적 책임 실천

코람코는 지속가능한 발전을 도모하기 위해 2014년 3월 회사발전협의회 (Consultative Board for Prosperous KORAMCO)를 설립하였습니다. 이규성 회사발전협의회 회장을 비롯하여 최고 경영층이 협의회 위원으로 참가하여 매월 정례 회의를 통해 회사의 주요 현안을 논의하고 회사가 나아갈 방향을 제시하고 있습니다.

또한, 2015년 4월에는 회사발전협의회 산하, 외부 자문위원 등이 참여하는 2개의 회의체(회사발전과제, 업무개선)를 신설하여 중장기 과제의 효과적 수행과 업무 생산성 제고를 위한 방안을 모색하고 있습니다.



Board of Directors

코람코자산신탁



류철호



한정기



양인석



이인형

사외 이사

성명	류철호	한정기	양인석	이인형
학력	서울대 토목공학	서울대 경영학 미국 밴더빌트 대학원 석사	서울대 법학	서울대 국제경제학 미국 브라운 대학원 경제학 박사
주요 경력	대우건설 부사장 경수고속도로 대표 한국도로공사 사장	국세심판원 원장 코스콤 사장	서울고등법원 판사 대법원 재판연구관 감사원 감사위원 (현)법무법인 나라 구성원변호사	LG경제연구원 금융연구실장 수원대학교 경영학부 부교수 및 금융공학대학원 주임교수 (현)자본시장연구원 부원장

[2016년 2월말 기준]

코람코자산운용



안병훈



권정국



윤영규

사외 이사

성명	안병훈	권정국	윤영규
학력	서울대 공학 미국 스탠포드대학교 기계공학 석사 미국 스탠포드대학교 경영과학 박사	연세대 법학 국민대 법학대학원 석사	서울대 경제학
주요 경력	KAIST 산업경영학부 교수 KAIST 테크노경영대학원 교수 KAIST 서울부총장/ 경영대학장	금융감독원 부국장 동양증권 선물감사 및 감사위원	금융감독원 금융위원회 금융발전심의회 위원 (현) 법무법인 지평 변호사

[2016년 2월말 기준]

사회적 책임 실천

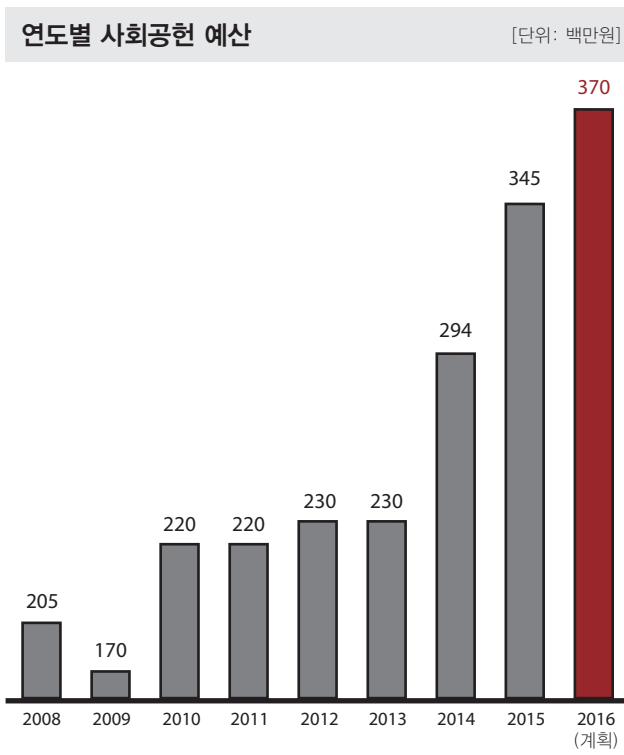
사회적 책임을 실천하는 따뜻한 회사

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

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

코람코는 임직원들이 기여하는 급여 1%와 그에 상응하여 회사가 지원 하는 사회공헌 예산으로 재원을 마련해 사회공헌 활동을 펼치고 있습니다. 코람코의 모든 임직원들은 기업의 사회적 책임 실천에 적극적으로 동참하고 소외된 이웃을 돕는 활동에 앞장서고 있습니다.

코람코만의 차별화된 사회공헌 활동 강화를 위해 코람코는 현재 지원 중인 단체 및 시설에 대한 장기적인 후원을 강화하는 한편 새로운 사업 분야를 지속적으로 발굴하고 사회공헌 예산도 늘려가고 있습니다.



2015년 사회공헌 활동 Highlight

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

1) 불우이웃돕기

- 장애 아동 보호시설 및 노인요양시설 후원, 지역 영세민 생활 지원, 저소득 환자 의료비 지원, 외국인 노동자 의료지원 사업 등 사회 곳곳에 있는 소외된 이웃들을 후원하고 있습니다.

- 2015년에는 사회복지공동모금회, 어린이재단, 라파엘클리닉, 4개 지방 대학병원, 반월동산, 금천구청 사회복지과 등의 단체에 총 1억 6,700만원을 지원했습니다.

2) 인재 양성 및 학술연구 지원

- 미래 대한민국을 이끌어갈 인재를 육성하기 위해 영세민 대학생에 대한 장학금 지급 및 시골 초등학교 학습기자재 지원, 대학 학술 연구 지원사업을 진행하고 있으며 2015년도에 총 8,077만원을 지원했습니다.

경영진 메세지

주주 현황

조직 현황

사회적 책임 실천

3) 군 위문행사

- 대한민국의 국방을 책임지고 있는 국군 및 주한 미군 장병을 위문 하는 활동입니다.

양군 병사가 함께 참여하는 국내 유일의 친교 행사로 코람코만의 차별화된 사회공헌 활동으로 자리잡았습니다.

- 한미 모범장병 50명을 대상으로 2박 3일 간 국내 문화유적지 등을 함께 탐방하며 한미 병사간 우정과 친분을 다지는 이 행사는 한미

- 2015년 군위문 행사에 총 4,300만원을 후원하였습니다.

국군 및 주한미군을 각 25명씩 선별하여 국내 산업시설 및 관광지 시찰을 진행하였습니다.



한미모범장병 초청 행사

4) 임직원 봉사활동

- 코람코 임직원들이 회사가 후원하는 사회시설을 정기적으로 방문하여 자원봉사를 하고 있습니다.

- 2015년 코람코 임직원들은 라파엘 클리닉과 한사랑 영아원을 방문하여 자원봉사 활동을 펼쳤습니다.

한사랑 영아원을 방문하여 장애아동을 위한 일일 도우미 활동을 진행 하였습니다.



한사랑영아원 봉사활동

주거 환경이 여의치 못한 불우한 가정을 위해 집짓기 봉사를 진행 하였습니다.



해비타트 봉사활동

5) 환경보호

- 코람코는 훼손되는 환경을 보호하고, 후대에게 살기 좋은 환경을 물려주기 위해 환경 보호 활동에 적극 나서고 있습니다.

- 2015년 코람코는 환경보호 사업으로 인천시 도시숲 조성사업에 2,500만원을 지원하였습니다.

열악하고 소외된 구도심을 대상으로 한 생활권 녹지 조성사업을 지원하였습니다.



녹지 조성사업 이전



녹지 조성사업 이후

인천 중구 북성동에 '우리동네 숲' 조성

YOUR PATHWAY FOR SUCCESS

리츠 시장점유율 부동의 1위와 국내 최고의 리츠 브랜드 코크렘을 보유한 리츠부문,
신시장 개척 및 신사업 구도 제시로 놀라운 성장세를 기록 중인 신탁부문,
퍼스텍의 안정적인 성장을 바탕으로 부동산펀드가 나아갈 방향을 제시하는 자산운용사,
코람코는 앞으로도 원칙에 입각한 성실한 업무수행과 끊임없는 혁신 추구를 통해 고객이 기대하는
이상의 탁월한 성과를 실현하여 지속가능한 성장을 이어나갈 것입니다.

리츠부문	신탁부문	자산운용	자산운용 & 리츠
28	39	50	60



그랑서울

코크렘청진 18,19호
서울 종로구 종로 33 소재



코람코의 독창적인 상품과 비즈니스 모델은

우리나라 부동산금융의 새로운 기준을 제시합니다.

리츠부문

리츠시장 동향 및 성과

꾸준하게 성장하는 리츠시장

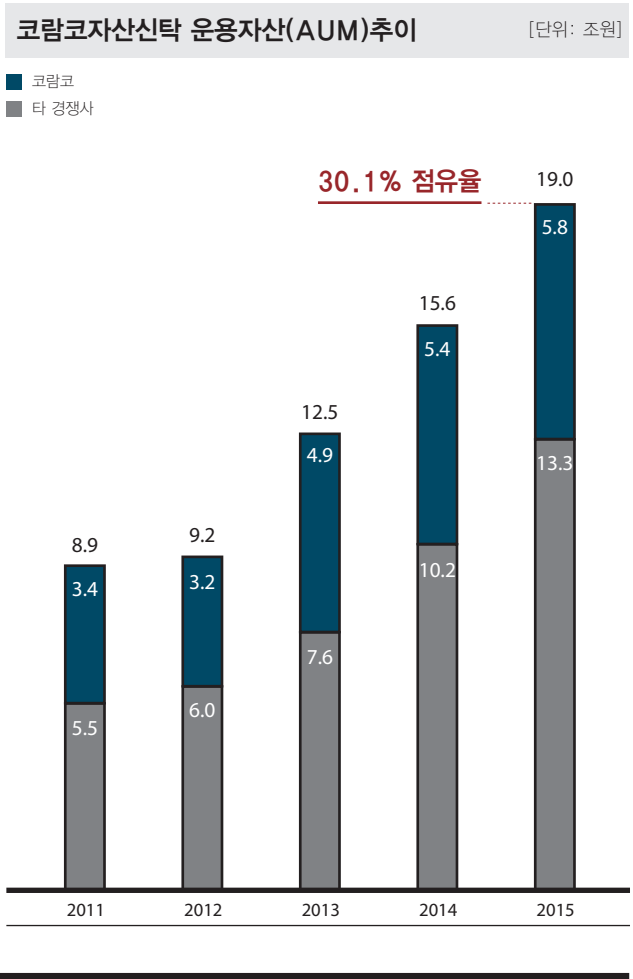
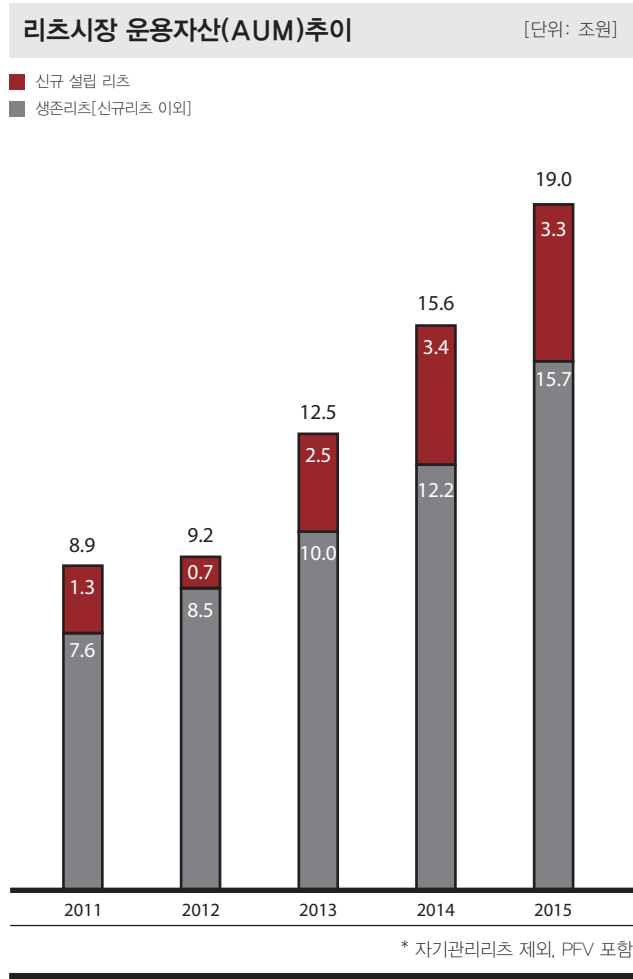
2015년 말 116개의 리츠가 운용 중이며 자산관리회사가 운용하는 총 자산규모는 약 19조원 입니다.

2015년 34개의 신규 리츠가 설립되었고, 운용자산은 전년대비 22.1% 증가하여 2012년 이후의 성장세를 이어가고 있습니다.

리츠부문 운용자산(AUM) 약 6조원, 시장점유율 30%

코람코자산신탁은 현재까지 28개의 리츠를 설립하였으며, 2015년 12월 현재 3개의 PFV를 포함하여 총 20개의 펀드를 운용 중입니다.

코람코자산신탁은 2015년 3개의 신규 리츠를 설립하였고, 운용 자산 기준 30.1%의 시장점유율로 업계 1위를 유지하고 있습니다.



시장 성과
주요 사업
재무 성과
전략이행 성과
주요 사업추진 내역

신탁부문

자산운용

운영 포트폴리오 추이

주거용 부동산 리츠 설립 증가

주택부문이 전년에 이어 2015년에도 신규 설립 리츠에서 가장 큰 비중을 차지하여, 리츠 상품의 무게중심이 과거 오피스, 리테일 등 상업용 부동산에서 주거용 부동산으로 변화하고 있습니다.

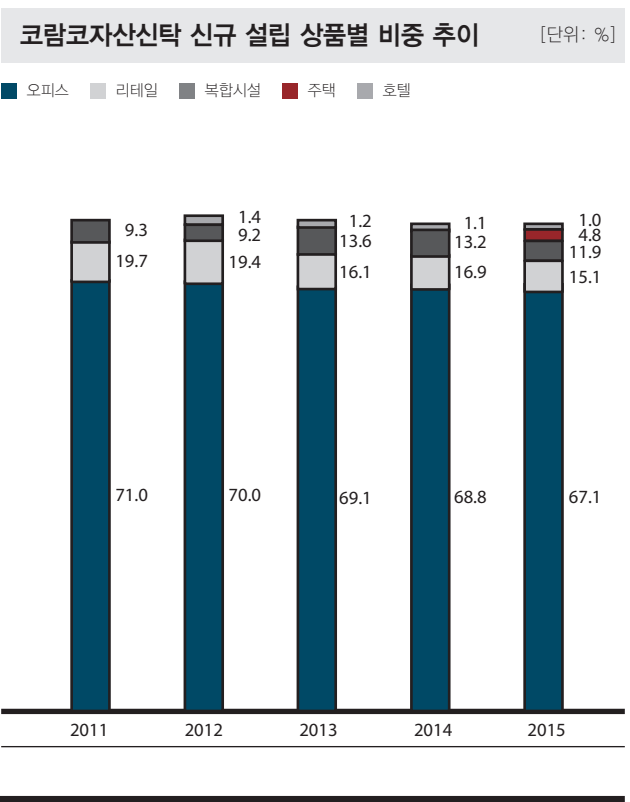
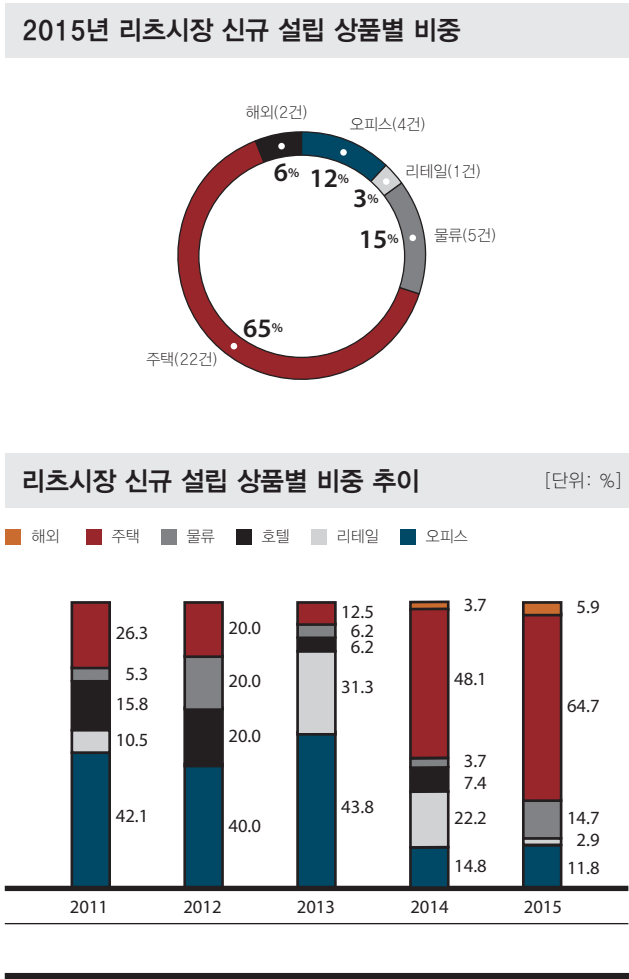
2015년 신규 설립된 주거용 부동산 리츠는 전년대비 9개 늘어난 22개로 총 신규 리츠의 65%를 차지한 반면, 오피스 · 리테일 부문의 신규 설립 비중은 14%에 그쳤습니다.

주거용 부동산 시장 진출 등 포트폴리오 다변화 추구

코람코자산신탁은 서울 핵심권역의 대형 오피스를 중심으로 포트폴리오의 안정성을 확보하는 동시에, 주택, 오피스텔 등 주거용 부동산과 호텔 등 신규 영역의 투자 비중을 확대하여 포트폴리오 다변화를 추구하고 있습니다.

2015년 오피스텔, 도시형생활주택의 임대운영을 위한 코크렘 하우징 1호를 설립하여 리츠시장의 환경 변화에 대응하고 있습니다.

코람코자산신탁은 리테일과 오피스텔로 구성된 복합시설에 대한 리츠 상품도 꾸준히 설립하며 안정성과 수익성을 동시에 추구하고 있습니다.



리츠부문

2015년 프로젝트 현황

코크렙 30호

빌딩명	하나금융투자빌딩
설립유형	위탁관리부동산투자회사
설립규모	4,337억원
연면적	69,826㎡, B5/23F
소재지	서울시 영등포구 의사당대로 82

코람코자산신탁은 2015년 11월 하나자산운용으로부터 매입한 여의도 하나금융투자빌딩 소유권을 이전 완료하였습니다.

하나금융투자 빌딩은 연면적 69,826㎡의 여의도 Core 자산으로, 하나금융투자 등 하나금융지주계열사가 전체 면적의 60%를 임차하고 있어 안정적인 운영이 가능합니다.

코람코자산신탁은 사전 임대 마케팅을 통해 기존 임차인인 하나금융 투자와 임대차계약 연장 및 보통주 투자를 협의하여 부동산의 가치를 제고하는 한편, 운영기간 동안의 공실 리스크를 낮춰 안정적인 배당이 가능하도록 하였습니다.

또한, 매각시점에 하나금융투자의 우선매수선택권을 통하여 자산을 안정적으로 매각하는 구조를 설계해 EXIT에 대한 안정성도 보강하였습니다.



코크렙 30호는
리츠 설립단계 시
자산관리 리스크를
최소화한 상품입니다.

시장 성과
주요 사업
재무 성과
전략이행 성과
주요 사업추진 내역

리츠부문

신탁부문

자산운용

코크렙 광고

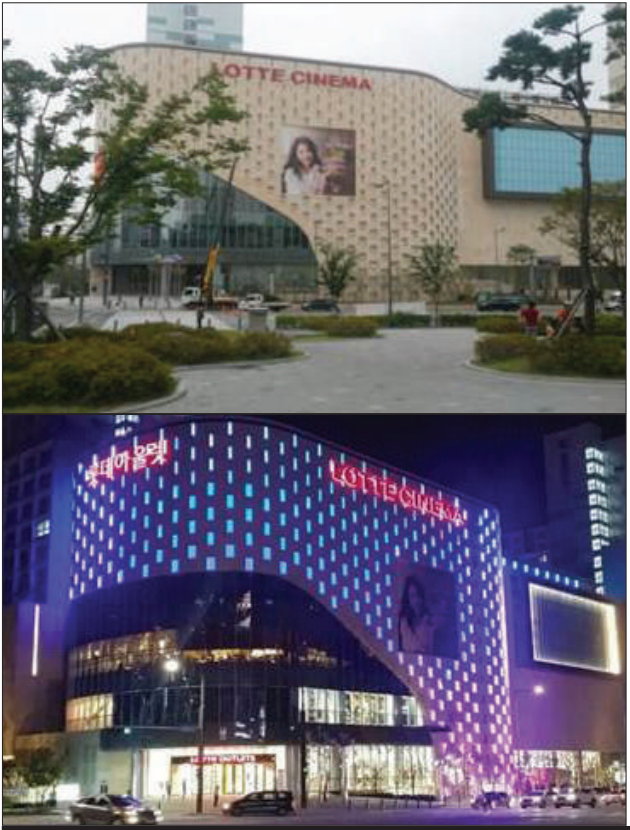
투자개요	광고중심상업지구 CD1-3블록 복합시설 개발사업
설립유형	개발전문위탁관리부동산투자회사
설립규모	4,276억원
연면적	198,809.42㎡, B8/17F
소재지	경기도 수원시 영통구 이의동 1338 (도청로 10)

본 사업은 수원시 광고 중심상업지구에 오피스텔과 상업시설로 구성된 복합시설을 개발하는 프로젝트입니다.

사업시행은 코크렙 광고 개발전문위탁관리부동산투자회사가 담당 하였고, 시공사 대우건설의 책임준공 확약을 통해 2015년 8월 준공 되었습니다.

적극적인 영업 활동 및 합리적인 분양가격 책정으로 1,712세대의 오피스텔을 100% 분양완료 하였고, 상업시설인 롯데아울렛 광고점은 GS리테일의 20년 책임임차 구조로 안정성을 극대화하는 성과를 거두 었습니다.

또한, 롯데아울렛 광고점의 전차인인 롯데쇼핑과 20년 장기계약을 체결하여 해당 상업시설이 광고를 대표하는 쇼핑몰로 자리매김 할 예정입니다.



코크렙 광고는 오피스텔과
상업시설로 구성된 복합시설에
투자하여 안정성과 수익성을 동시에
추구한 상품입니다.

리츠부문

2015년 프로젝트 현황

코크렙 17호

빌딩명	NH농협캐피탈빌딩((구)유도회관)
설립유형	위탁관리부동산투자회사
설립규모	635억원
연면적	20,700.61㎡, B6/11F
소재지	서울시 영등포구 국제금융로 8길 27-8

코크렙 17호는 저평가된 빌딩을 매입하여 리모델링 및 증축 후 우량 임차인을 유치하여 자산가치를 제고한 Value-added 리츠입니다.

2011년 3월 여의도 소재 유도회관(현, NH 농협캐피탈빌딩)을 505억 원에 매입한 후 약 140억원 규모의 리모델링공사 및 우량 임차인(NH 농협캐피탈 본사, 미래에셋증권 전산센터 등)을 유치하였습니다.

존립기간 만기 도래에 따라 매각을 추진하게 되었으며, 주요 임차인 중 NH농협캐피탈의 임대차 조기 재계약을 체결하는 등 안정적인 자산 매각을 위한 적극적인 운용 전략으로 매각에 성공하였습니다. 이에 사업계획상 목표 매각가를 상회하는 1,021억원에 매각함으로써 사업 계획 대비 2.72%p 를 초과하는 IRR 17.75%를 달성하게 되었습니다.



코크렙 17호 NH농협캐피탈빌딩
매각은 Value-added 투자 및
운영의 성공적인 사례입니다.

시장 성과
주요 사업
재무 성과
전략이행 성과
주요 사업추진 내역

리츠부문

신탁부문

자산운용

코크렙NPS 1호

빌딩명	그레이스타워((구)KB역삼빌딩)
설립유형	위탁관리부동산투자회사
설립규모	1,485억원
연면적	24,529.68㎡, B6/20F
소재지	서울시 강남구 테헤란로 127

그레이스타워(구, KB역삼빌딩)는 Core plus 자산으로서 2008년 3월 코크렙 NPS 1호에 편입되어 안정적으로 운영되던 중, 주요 임차인인 삼성SDS의 타 빌딩 이전 확정에 따라 대형 공실이 발생되었습니다.

강남권역내 양호한 입지 여건으로 실수요 잠재 매수자들의 관심이 있었던 점과 실질임대료의 지속적인 하락세를 감안할 때 실수요자를 대상으로 매각하기에 적기로 판단되어 조기 매각을 추진하게 되었습니다.

잠재적 대규모 공실 리스크, 낮은 층고와 시설 노후화 등 각종 제약 요인에도 불구하고 사옥 수요자인 하나금융그룹에 매각하여 매각가치 제고를 실현할 수 있었습니다.



코크렙 NPS 1호 그레이스
타워 매각은 적정 매각 시기 결정 및
적극적인 실수요자 발굴을 통해 좋은
성으로 이어졌습니다.

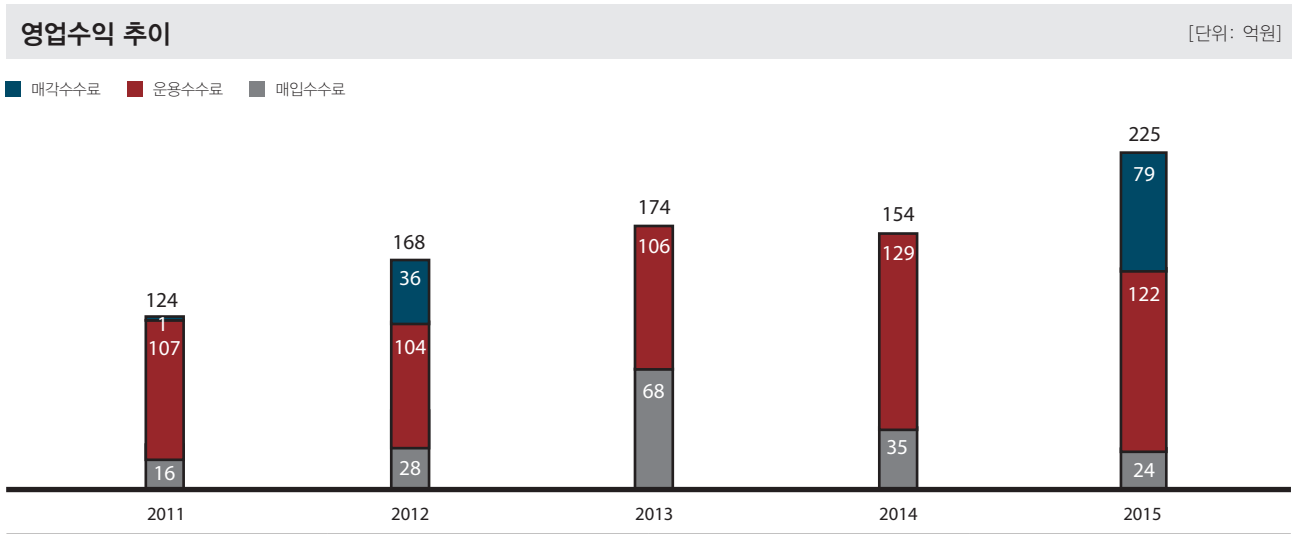
리츠부문

재무성과

영업수익 225억원 달성

코람코자산신탁 리츠부문은 2011년 이후 꾸준히 100억원 이상의 영업수익을 기록하고 있으며 2015년 225억원의 영업수익을 거두며 최근 5개년 내 최대 실적을 달성하였습니다. 2015년 영업수익은 전년 대비 46.9% 증가하였으며 NH농협캐피탈빌딩의 매각수수료 부문의 기여가 가장 큰 요인입니다.

코람코자산신탁이 운용 중인 리츠의 배당수익율은 최소 6.0%에서 최고 16.7%까지 분포하고 있으며 전체 평균 배당수익률은 8.6%로 우수한 운용 성과를 기록하고 있습니다. 코람코자산신탁은 타 경쟁사와 차별화된 자산운용 역량을 바탕으로 앞으로도 고객에게 기대 이상의 성과를 보여줄 수 있도록 최선을 다하겠습니다.



운영중인 리츠 배당수익률

	사업년도	기간	배당수익률(%)
코크렙 6호	21기 2분기	2015.10.01~2015.12.31	8.79
코크렙 NPS 1호	19기 1분기	2015.10.01~2015.12.31	7.88
코크렙 NPS 2호	18기 1분기	2015.10.01~2015.12.31	16.73
코크렙 11호	18기 1분기	2015.10.01~2015.12.31	12.42
코크렙 14호	16기 전체	2015.06.01~2015.11.30	12.78
코크렙 17호	11기 1분기	2015.10.01~2015.12.31	8.75
코크렙 청진 18호	8기 1분기	2015.10.01~2015.12.31	7.04
코크렙 청진 19호	8기 1분기	2015.10.01~2015.12.31	8.00
코크렙 양재	5기 2분기	2015.10.01~2015.12.31	6.45
코크렙 파인에비뉴	5기 1분기	2015.09.01~2015.11.30	1층 6.30, 2층 6.71
코크렙 더프라임	4기 전체	2015.07.01~2015.12.31	1층 7.00
코크렙 서면	4기 전체	2015.07.01~2015.12.31	1층 6.00
코크렙 하우징 1호	2기 전체	2015.07.01~2015.12.31	1층 6.50, 2층 6.00

* 연환산 평균 배당수익률 기준
Source : 한국리츠협회 투자보고서

시장 성과
주요 사업
재무 성과
전략이행 성과
주요 사업추진 내역

리츠부문

신탁부문

자산운용

자산관리

그린스마트빌딩 지표를 통한 차별화된 자산관리 경쟁력 확보

코람코자산신탁은 차별화된 자산관리를 위해 2011년부터 그린스마트빌딩 지표를 개발해왔으며, 2015년부터 그린스마트빌딩 지표를 자산관리 표준으로 본격 적용하고 있습니다.

그린스마트빌딩 지표는 5개 분야 — Inheritance(빌딩의 태생적 특성), Occupancy(임대), Convenience(임차인 만족도), Efficiency(운영 효율성), Sustainability(안전/약자배려/친환경) — 로 구성되며, 이를 통해 자산가치를 주기적으로 평가하고 있습니다.

코람코자산신탁은 지표 평가 결과를 '자산관리기본계획'과 연계하여 빌딩운영의 효율성을 확보하고 지속적인 자산가치 상승을 도모할 것입니다.

골든타워 LEED 인증 획득

코크렙 NPS 1호 보유 자산 중 하나인 강남구 삼성로 소재 골든타워는 미국 친환경건축 인증 제도인 LEED EB 'Gold' 등급을 획득하였습니다.

* LEED EB: Leadership in Energy and Environmental Design, Existing Building

코람코자산신탁은 LEED 인증 획득을 위해 절수설비 설치, 운영매뉴얼 체계화, 커미셔닝(commissioning) 등을 실시하였으며, 이를 통하여 건물의 자산가치 상승은 물론 임차인 만족도 향상, 에너지 비용 절감 효과를 얻을 수 있을 것으로 예상합니다.

그린스마트빌딩지표

Inheritance 빌딩의 물리적 특성(건물규모, 전용률 등) 평가

Occupancy 임대차 계약 및 임대율 관리 등 평가

Convenience 임차인 만족도 관리 활동 평가

Efficiency 운영효율성(비용 절감 등) 증진 활동 평가

Sustainability 안전·약자배려·친환경 요소 평가



코크렙NPS 1호(골든타워)

리츠부문

자산관리

에너지 효율화 사업 시행

코람코자산신탁은 정부의 에너지 절감 정책에 부응하기 위한 차원에서, 에너지 효율이 높은 설비를 도입하여 에너지 사용량과 온실가스 배출량을 감소시키는 노력을 지속하고 있습니다.

[조명 교체]

정부의 에너지효율시장 시범사업 참여의 일환으로 지하주차장을 포함한 건물 공용부의 조명 교체 작업을 진행하여, 연간 약 800MWh의 전력량 절감은 물론 약70kW의 피크 전력 절감이 기대됩니다.

코크렘 11호(STX남산타워), 판교 SD2 PFV(H Square)

[저녹스버너 교체]

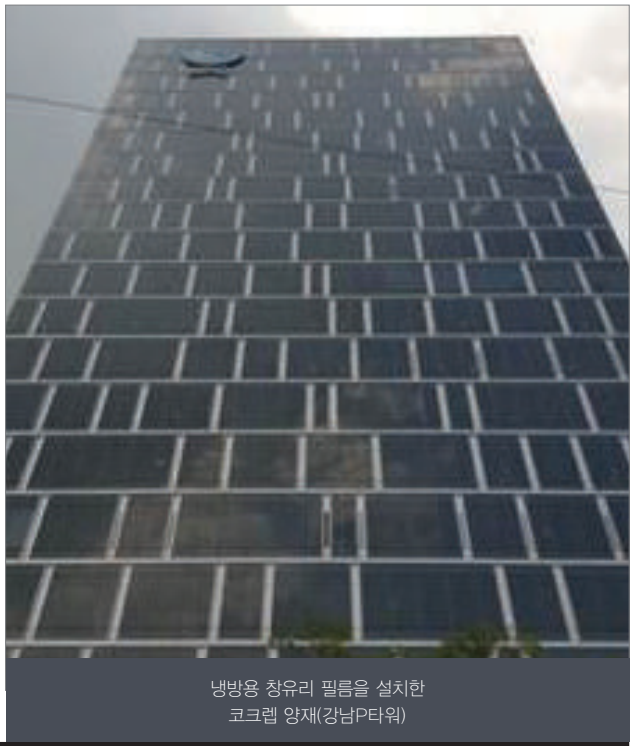
화석연료 연소에 의해 발생하는 Nox(질소산화물) 배출량 절감을 위해 정부에서 지원하는 '저녹스버너 설치지원사업'에 참여하여, Nox 배출량 약 50% 감소, 화석연료 사용량 약 2%의 절감 효과가 기대됩니다.

코크렘 11호(STX남산타워), 코크렘 더프라이م(더프라임타워)

[냉방용 창유리 필름 설치]

여름철 냉방에너지 사용량 절감 및 입주사의 근무환경 개선을 위해 냉방용 창유리 필름을 설치하였으며, 이를 통해 냉난방에너지 사용량의 약 10%의 절감 효과가 기대됩니다.

코크렘 양재(강남P타워)



시장 성과
주요 사업
재무 성과
전략이행 성과
주요 사업추진 내역

리츠부문

신탁부문

자산운용

임대주택 사업

임대주택 리츠 시장 진출

정부는 최근 전세가 월세로 급격히 전환되는 추세 속에서 중산층의 주거 안정을 도모하고 민간임대주택 공급을 촉진하기 위해 2015년 1월 기업형 임대주택 공급 활성화를 위한 '뉴스테이 정책'을 발표하였습니다. 2015년 8월에는 '민간임대주택에 관한 특별법', '공공주택 특별법', '도시 및 주거환경 정비법' 등 이른바 뉴스테이 3개 법안이 국회를 통과하여 임대주택의 확대에 대한 제도적 기반이 마련되었습니다.

코크렘 하우징 1호

설립유형	위탁관리부동산투자회사
설립규모	141억원
건축규모	오피스텔 90실
소재지	서울시 영등포구 신길동

코크렘 하우징 1호는 여의도권역 내 오피스 지역과 인접한 입지조건이 강점인 도시형생활주택/오피스텔에 투자한 임대주택 리츠입니다.

코크렘 하우징 1호는 국내 최초로 순수 민간자본으로만 설립한 임대주택 리츠로서 코오롱 계열 MOD와 책임임차계약을 통해 안정적으로 운영 중입니다.



코람코자산신탁은 2014년부터 임대주택사업에 대한 사업모델을 정비하고 이와 관련한 다양한 연구를 수행하고 있습니다. 이러한 노력의 결과로 2015년 코크렘 하우징 1호와 동탄2 대우 코크렘 등 총 2건의 임대주택 리츠를 설립하는 등 임대주택 리츠 시장의 발전방향을 제시하고 변화를 선도하고 있습니다.

동탄2 대우 코크렘

설립유형	기업형임대개발전문위탁관리부동산투자회사
설립규모	3,749억원
건축규모	아파트 1,135세대
소재지	경기도 화성시 영천동 일대

동탄2 대우 코크렘은 뉴스테이 사업으로 중산층의 주거안정 및 임대주택사업의 안정성을 추구한 리츠입니다. 특히, 코람코는 토지 매입(한국토지주택공사)부터 청산까지 전 사업과정에서 주체적인 역할을 수행할 예정입니다.

동탄2 대우 코크렘은 한국토지주택공사 공모 1차 사업의 상징성을 갖는 프로젝트로 향후 임대주택 리츠 시장에서 선도적인 역할을 수행하기 위한 발판을 마련하고 업계 선두 자리를 확보하는데 기여할 것입니다.



리츠부문

주요 사업추진 내역

코크렙의 목표수익 및 운용성과						
[2015년 12월 기준, 단위: 억원]						
구분	설립유형	설립연도	설립규모	목표수익률*	운용현황	비고
코크렙 1호	기업구조조정부동산투자회사	2002	2,366	10.06%	청산 완료	연평균 배당률 43.5%, IRR 28.4% 달성
코크렙 2호	기업구조조정부동산투자회사	2002	1,116	10.39%	청산 완료	연평균 배당률 12.1%, IRR 11.2% 달성
코크렙 3호	기업구조조정부동산투자회사	2003	1,562	10.19%	청산 완료	연평균 배당률 51.3%, IRR 31.1% 달성
코크렙 4호	기업구조조정부동산투자회사	2004	1,810	10.24%	청산 완료	연평균 배당률 31.4%, IRR 23.0% 달성
코크렙 5호	기업구조조정부동산투자회사	2005	1,063	8.71%	청산 완료	연평균 배당률 42.5%, IRR 28.9% 달성
코크렙 6호(우선주)**	기업구조조정부동산투자회사	2005	2,734	9.05%	22기 운용 중	임대 중
코크렙 7호	위탁관리부동산투자회사	2005	1,360	8.00%	청산 완료	연평균 배당률 10.7%, IRR 10.6% 달성
코크렙 8호	위탁관리부동산투자회사	2006	1,224	8.57%	청산 완료	연평균 배당률 7.6%, IRR 7.6% 달성
코크렙 NPS 1호	위탁관리부동산투자회사	2006	8,178	7.99%	19기 운용 중	임대 중
코크렙 NPS 2호	기업구조조정부동산투자회사	2007	6,407	12.18%	18기 운용 중	
코크렙 11호	기업구조조정부동산투자회사	2007	2,185	13.82%	18기 운용 중	
판교 SD-2 PFV	프로젝트금융투자회사	2007	3,400	10.63%	10기 운용 중	임대 중(2011년 3월 준공)
코크렙 아리프코리아 1호	기업구조조정부동산투자회사	2007	2,135	10.88%	청산 완료	연평균 배당률 2.3%, IRR 2.2% 달성
코크렙 14호	위탁관리부동산투자회사	2008	1,152	11.57%	17기 운용 중	임대 중
코크렙 15호	기업구조조정부동산투자회사	2009	1,224	14.14%	10기 운용 중	리모델링 공사 중(2016년 3월 준공 예정)
코크렙 G 스퀘어 PFV	프로젝트금융투자회사	2009	5,320	9.28%	7기 운용 중	임대 중(2012년 3월 준공)
코크렙 17호	위탁관리부동산투자회사	2010	632	15.03%	청산 완료	연평균 배당률 21.60%, IRR 17.75%
코크렙 청진 18호	위탁관리부동산투자회사	2011	7,361	7.88%	8기 운용 중	임대 중(2013년 12월 준공)
코크렙 청진 19호	위탁관리부동산투자회사	2011	6,022	9.86%	8기 운용 중	
코크렙 벽은호텔 PFV(우선주)	프로젝트금융투자회사	2012	832	5.68%	6기 운용 중	공사 중(2017년 1월 준공 예정)
코크렙 광고	개발전문위탁관리부동산투자회사	2013	4,276	9.38%	6기 운용 중	임대중(2015년 8월 준공)
코크렙 양재(우선주)	위탁관리부동산투자회사	2013	2,711	7.87%	6기 운용 중	임대 중
코크렙 파인에비뉴(우선주)	위탁관리부동산투자회사	2013	5,126	6.97%	5기 운용 중	
코크렙 더프라임(우선주)	위탁관리부동산투자회사	2014	1,335	9.18%	5기 운용 중	
코크렙 서면(우선주)	위탁관리부동산투자회사	2014	940	6.95%	5기 운용 중	
코크렙 하우징 1호(우선주)	위탁관리부동산투자회사	2015	141	7.27%	3기 운용 중	
동탄2 대우 코크렙(우선주)	기업형임대개발전문위탁관리 부동산투자회사	2015	3,749	5.00%	2기 운용 중	공사 중(2018년 2월 준공 예정)
코크렙 30호(우선주)	위탁관리부동산투자회사	2015	4,337	7.30%	1기 운용 중	임대 중
합계			80,701			

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

** 우선주 수익률은 제1종 종류주식 기준임. 단, 코크렙6호의 경우 제2종 종류주식 기준임.

신탁부문

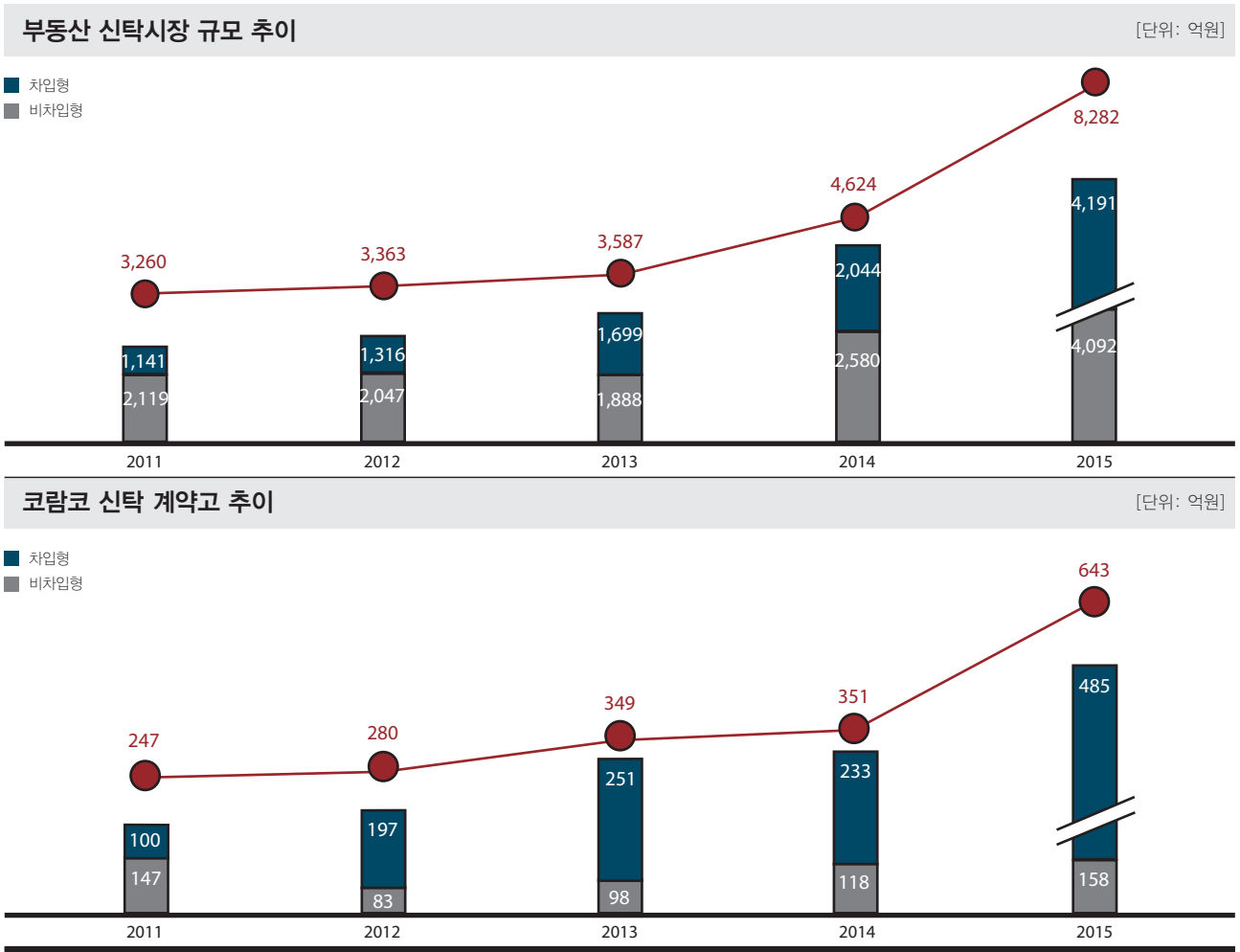
신탁시장 동향 및 성과

신탁시장 성장 폭 확대

2015년 부동산 신탁시장의 수주실적 규모는 역대 최고치인 8,282 억원입니다. 정부의 가계대출조건 완화 및 시중은행의 대출금리 인하에 따른 주택·오피스텔·상가 등 분양시장의 호황이 신탁시장 성장에 기여했습니다. 2016년에는 주택공급 과잉, 대출심사 강화 등으로 분양시장 호조세가 꺾일 것이라는 우려가 있지만 코람코자산신탁만의 차별화된 사업관리와 포트폴리오 다변화 노력으로 지속적인 성장을 이끌어 낼 것입니다.

창사 이후 최대인 643억원 신규 계약고 수주

코람코자산신탁은 2006년 부동산신탁업에 진출한 후발주자임에도 불구하고 전문성을 바탕으로 신상품 및 신사업 구도를 제시하며 중견 신탁사로 성장하였습니다. 2015년 코람코자산신탁은 창사 이후 최대 규모인 643억원의 신규 계약고를 달성하며 업계 상위권 진출의 발판을 마련하였습니다. 코람코자산신탁만의 철저한 사업분석과 법무 및 기술 업무 강화를 통한 리스크 관리는 신탁업계의 모범 사례입니다.



신탁부문

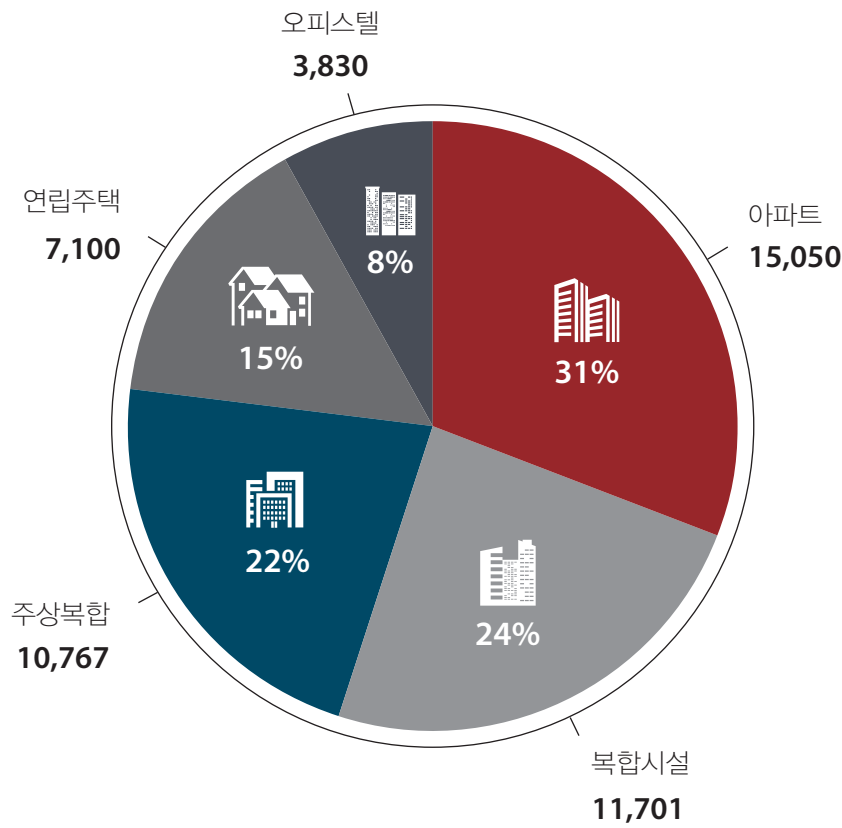
수주 포트폴리오

주거 상품을 중심으로 수주 성과 실현

2015년에 수주한 차입형토지신탁 사업을 건축유형별로 보면 아파트 31%, 주상복합 22%, 연립주택 15% 등 주거용 부동산이 68%를 차지하고 있습니다.

입지 여건이 양호하고 주거 실수요층이 풍부한 지역을 중심으로 주택 사업에 역량을 집중하고 있으며, 오피스텔, 복합시설 등 수익형 부동산도 아우르는 안정적인 상품 포트폴리오를 구성하고 있습니다.

2015년 건축유형별 차입형토지신탁 수주 현황 [단위: 백만원]



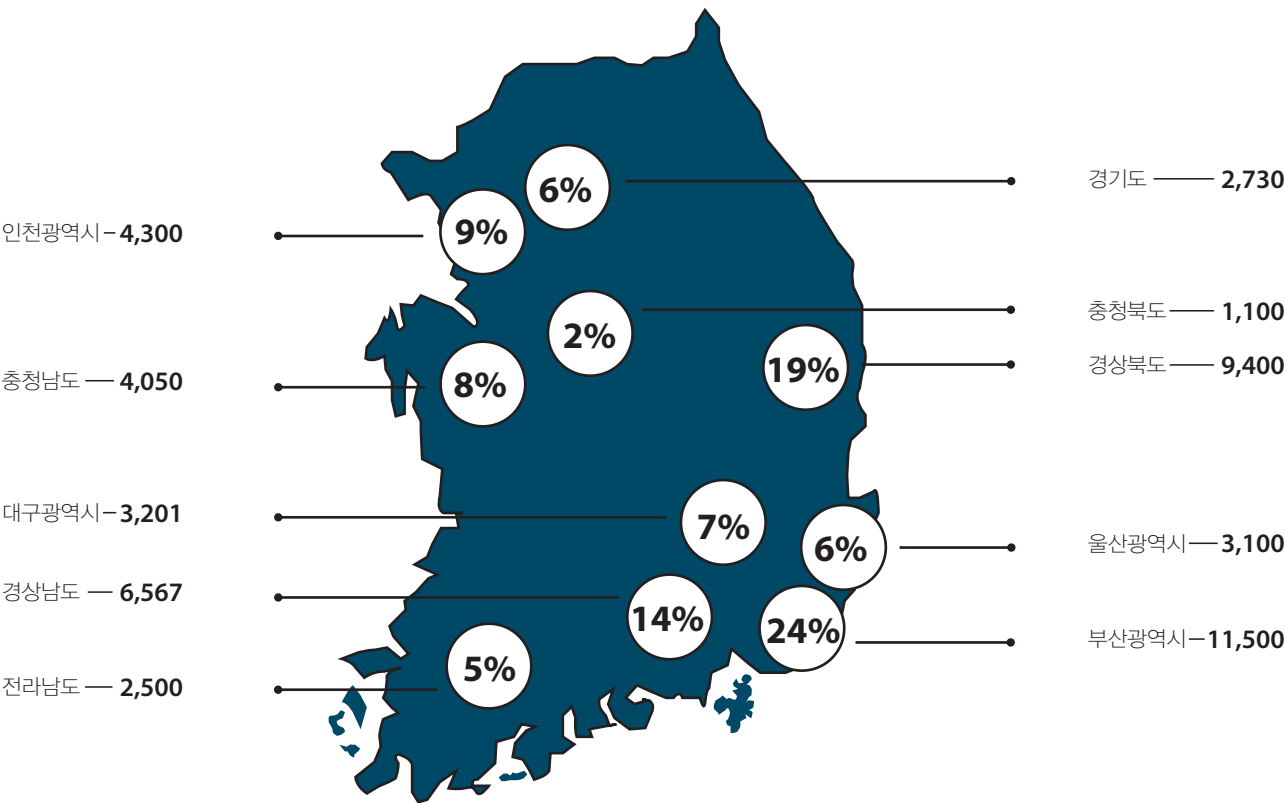
리츠부문	신탁부문	자산운용
	시장 성과 주요 사업 재무 성과 전략이행 성과 주요 사업 실적 현황	

전국을 대상으로 사업 시행 중

코람코자산신탁은 분양성과 사업 안정성 등을 고려하여 수도권에서 광역시, 지방 소도시까지 전국을 대상으로 사업을 추진하고 있습니다.

2015년 현재 전국 36개 사업장에서 공사가 진행중이며, 15개 사업장의 공사가 순조롭게 마무리되었습니다. 2015년 하반기에 수주한 아파트, 주상복합, 연립주택, 오피스텔 등 9개 사업장은 계획에 따라 착공될 예정입니다.

2015년 지역별 차입형토지신탁 수주 현황 [단위: 백만원]



신탁부문

2015년 주요 사업 현황 [진행 프로젝트]

대림e편한세상 보령



사업개요	충남 보령시 동대동 공동주택
사업유형	분양형토지신탁
건축규모	공동주택 B2/14~20F(9개동), 부대시설
소재지	충남 보령시 동대동 187-2번지
시공사	대림산업(주)

당 사업장 인근에는 서해안고속도로 대천IC, 대천역, 보령고속버스터미널 등의 광역교통망과 지방도 및 국도가 위치하여 접근성이 양호하며, 각종 생활편익시설이 반경 3km내에 위치하고 있어 주거여건이 우수합니다. 또한, 주변의 기존 주거단지가 노후하여 신규 주택에 대한 수요가 풍부한 지역입니다.

구미 도량 미소지움 1단지, 2단지



사업개요	구미시 도량동 단지형 연립주택
사업유형	분양형토지신탁
건축규모	단지형 연립주택 B1/6F(530세대)
소재지	경북 구미시 도량동 368-3번지 일원(37필지)
시공사	SG신성건설(주)

당 사업장은 구미시 도심 및 공단 지역으로의 접근성이 양호하며 KTX(김천역), 김천혁신도시와 연계된 우수한 광역 교통망을 보유하고 있습니다. 또한, 반경 1km내에 위치한 각종 생활편익시설의 이용이 용이하고 배후 중· 고등학교의 학군이 뛰어난 지역입니다.

리츠부문	시장 성과 주요 사업 재무 성과 전략이행 성과 주요 사업 실적 현황	자산운용
------	---	------

부산 정관신도시 조은플러스



사업개요	부산시 기장군 복합시설
사업유형	분양형토지신탁
건축규모	복합시설 B5/13F(1개동)
소재지	부산시 기장군 정관면 매학리 717-5
시공사	홍우건설(주)

당 사업장은 부산-울산을 연결하는 정관중앙로, 정관신도시 중심도로인 정관로가 교차하는 사거리 코너에 위치하고 있어 접근성이 우수합니다. 그리고 인근지역의 신규주택 공급에 따라 상주인구가 지속적으로 증가하고 있어 복합시설로서 뛰어난 입지 여건을 보유하고 있습니다.

부산 전포동 동양팰리스



사업개요	부산시 부산진구 전포동 주상복합
사업유형	분양형토지신탁
건축규모	아파트 B1/25F(46세대), 도시형생활주택(78세대), 오피스텔(41호), 근린생활시설(82평) 1개동
소재지	부산시 부산진구 전포동 194-7번지
시공사	동양캐슬(주)

당 사업장은 지하철 1,2호선 더블역세권으로 접근성과 연계성이 우수합니다. 또한, 반경 1.5km내에 각종 생활편익시설이 위치하고 있으며, 지역 분양시장의 호조에 따른 상주인구의 유입, 다수의 도심지 서비스업 종사자 등의 배후수요가 풍부한 지역입니다.

신탁부문

2015년 주요 사업 현황 [진행 프로젝트]

김해 캐슬 아리스타 궁



사업개요	김해시 동상동 주상복합
사업유형	분양형토지신탁
건축규모	아파트 B3/20F(214세대), 판매시설 1,598평
소재지	경남 김해시 동상동 1117번지
시공사	대양종합건설㈜

당 사업장은 부산-김해 경전철 박물관역 및 남해고속도로 동김해 IC를 이용한 부산, 창원, 양산으로의 광역교통망이 형성되어 있습니다. 또한, 반경 2km내에 위치한 각종 생활편익시설의 이용이 용이하고 2005년도 이후 신규 주택 공급이 부족하여 주거 수요가 풍부한 지역입니다.

광주 · 전남혁신도시 복합상가



사업개요	광주전남혁신도시 복합상가
사업유형	분양형토지신탁
건축규모	복합시설 B1/6F(1개동)
소재지	전남 나주시 빛가람동 203-2번지
시공사	대양종합건설㈜

당 사업장은 KTX역(나주, 송정)과 접근성이 우수하고 국도 1호선 및 호남고속도로 진입을 통한 광역 교통망이 형성되어 있습니다. 또한, 한국전력공사를 포함한 15개 공공기관 및 500여개 관련업체가 이전함에 따라 탄탄한 수요 기반을 확보하고 있습니다.

리츠부문	시장 성과 주요 사업 재무 성과 전략이행 성과 주요 사업 실적 현황	자산운용
------	---	------

사천 피닉스 센트럴마크



사업개요	사천시 동금동 주상복합
사업유형	분양형토지신탁
건축규모	아파트 B4/20F(133세대), 오피스텔(18실), 근린생활시설(231평)
소재지	경남 사천시 동금동 83-8번지
시공사	㈜동아토건

당 사업장은 남해고속도로 사천IC를 이용한 광역 교통망이 형성되어 있고, 진주JC를 통해 중부권 및 남부권으로의 접근이 용이합니다. 또한, 반경 1km내에 위치한 각종 생활편익시설의 이용이 편리하고 공공기관, 상업시설이 밀집된 지역으로 배후 주거수요가 풍부합니다.

인천 논현동 라온파미에



사업개요	인천시 남동구 논현동 공동주택
사업유형	분양형토지신탁
건축규모	공동주택 B1/4F (18개동 298세대)
소재지	인천시 남동구 논현동 765-1번지
시공사	정우건설산업㈜

당 사업장은 제3경인고속도로, 고잔TG, 영동고속도로 및 수인선 전철역이 인접하여 교통여건이 우수합니다. 또한, 문화시설이 풍부하여 쾌적한 주거환경을 갖추고 있으며 인근 교육여건이 우수하여 신혼주거지역으로서 선호도가 높은 지역입니다.

신탁부문

2015년 주요 사업 현황 [진행 프로젝트]

경주 외동 미소지움



사업개요	경주시 외동읍 공동주택
사업유형	분양형토지신탁
건축규모	아파트 B2/15F(793세대), 근린생활시설 432평
소재지	경북 경주시 외동읍 입실리 65-1번지 외 6필지
시공사	SG신성건설㈜

당 사업장은 외동읍 부근 광역 교통망 확충에 따라 교통 여건이 대폭 개선되었고, 인근 산업단지에 현대중공업, 현대자동차 등 대기업의 800여개 협력업체와 약 2만5천여명의 근로자가 근무하고 있어 주거 수요가 풍부합니다.

이천 더웰아이



사업개요	이천 더웰아이 오피스텔
사업유형	분양형토지신탁
건축규모	오피스텔 B4/20F(340실), 도시형생활주택 19세대
소재지	경기도 이천시 부발읍 아미리 729-2번지 외 4필지
시공사	지명건설㈜

당 사업장은 이천 IC와 인접하고 사업지 반경 500m내 버스승강장이 위치하는 등 타 지역으로의 진·출입 및 시내로의 이동이 용이합니다. 또한, 인근 SK하이닉스, 현대엘리베이터 등 산업단지 종사자들의 주거 선호도가 높고 배후 수요가 풍부합니다.

리츠부문	신탁부문	시장 성과 주요 사업 재무 성과 전략이행 성과 주요 사업 실적 현황	자산운용
------	------	---	------

재무성과 및 위험관리

전년 대비 영업수익 44.7% 성장

2015년 신탁부문의 영업수익은 전년 대비 44.7% 증가한 372억원이며, 특히 토지신탁과 이를 연계한 컨설팅 부분에서 77.7%의 매출을 시현하였습니다.

신탁부문은 2012년 200억원의 영업수익을 돌파한 데 이어 2015년 300억원 이상의 영업수익을 올리며 지속적인 성장세를 이어가고 있습니다. 2011년 이후 연평균 영업수익 증가율은 33.1%에 달하고 있습니다.

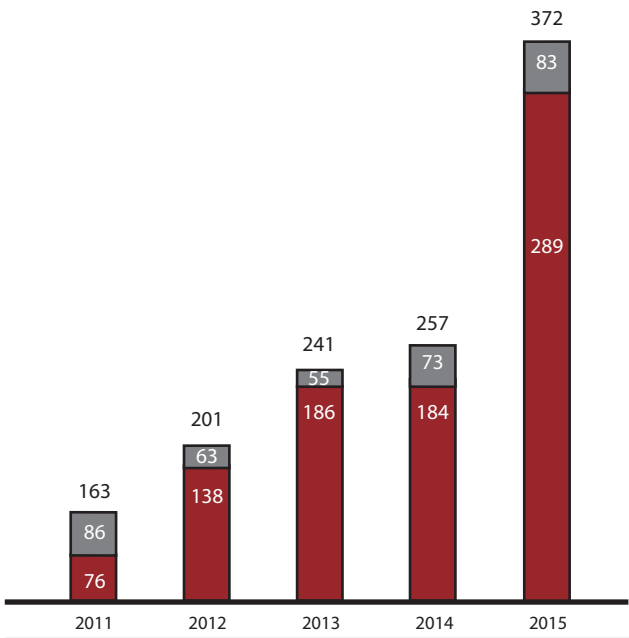
차별화된 수주 및 관리 시스템

코람코자산신탁은 차별화된 수주 및 관리 시스템을 통해 2008년 토지 신탁 수주 이후 부실 사업장이 단 한 건도 발생하지 않았습니다. 또한 사내 변호사 및 국내 우수 법무법인들과 긴밀한 협조를 통해 법적 리스크에 효과적으로 대응하고 있습니다.

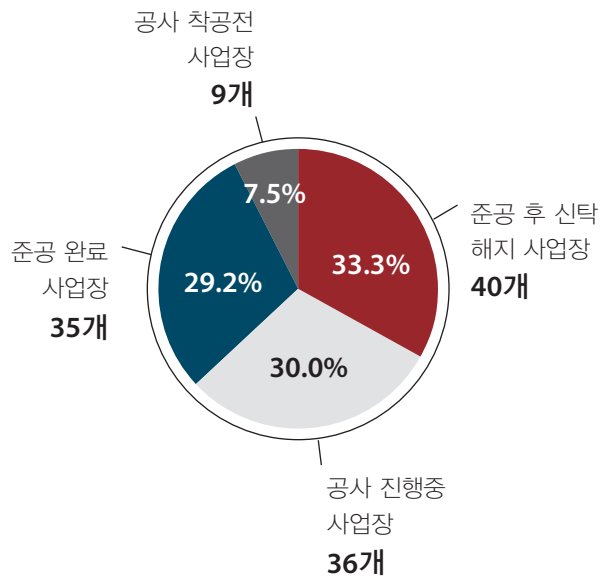
영업수익 추이

[단위: 억원]

■ 비토지신탁
■ 토지신탁



2008년 이후 토지신탁 사업 수행 현황



신탁부문

주택정비사업 [추진 현황]

신탁사 최초 사업대행자 방식 주택재건축사업 진출

2015년 9월, 도시 및 주거환경정비법 일부개정안이 국회에서 통과됨에 따라 2016년 3월 2일부터 신탁회사가 도시정비사업에 사업시행자로 참여할 수 있게 되었습니다. 코람코자산신탁은 이러한 정책 환경에 적극 대응하고자 도시정비사업본부 산하 2개의 정비사업팀을 신설하여 주택 정비사업 참여를 위한 조직체계를 갖추었습니다.

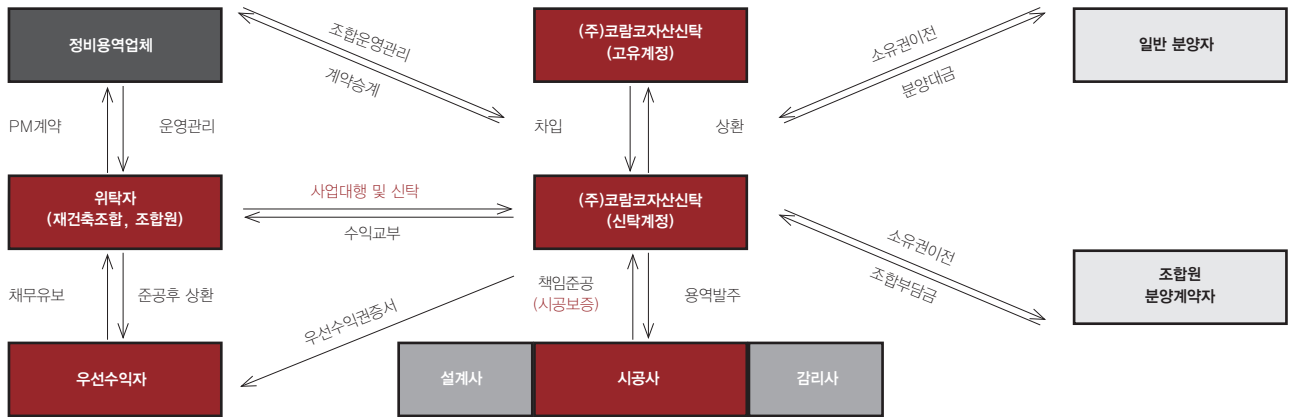
코람코자산신탁은 2015년 12월에 안양 호계동 주택재건축사업의 사업 대행자로 참여하고 있으며 본 건은 신탁사 최초로 주택재건축 정비사업에 진출했다는 점에서 매우 의미있는 사업입니다. 당사는 정비사업에 있어서 사업대행자 방식의 참여 뿐만 아니라, 단독시행 방식으로도 수주를 확대 하여 정비사업 최고의 파트너로 자리매김할 것입니다.



프로젝트 개요

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

사업 구조



	시장 성과 주요 사업 재무 성과 전략이행 성과 주요 사업 실적 현황	
리츠부문	신탁부문	자산운용

주요 사업 실적 현황

구분	연도	소재지	사업유형	건축유형	사업규모	
					연면적(㎡)	금액(억원)
울산시 주상복합	2013	울산시 신정동	분양형토지신탁	주상복합	43,388	820
청주 중심권역내 도시형생활주택/오피스텔	2013	청주시 흥덕구 봉명동	분양형토지신탁	도시형생활주택/오피스텔	21,250	340
대규모 주거단지내 판매시설	2013	대구시 북구 칠성동	분양형토지신탁	판매시설	35,753	650
동탄신도시 내 타운하우스	2013	경기 화성시 반송동	분양형토지신탁	타운하우스	15,283	584
영덕 택지개발지구내 아파트	2013	경북 영덕군 영덕읍 우곡리	분양형토지신탁	공동주택	32,320	435
범어사거리 초역세권 도시형생활주택/오피스텔	2013	대구시 수성구 범어동	분양형토지신탁	도시형생활주택/오피스텔	66,472	1,383
장산역 초역세권 오피스텔	2013	부산시 해운대구 좌동	분양형토지신탁	오피스텔	30,859	563
정부청사 인접 도시형생활주택	2014	세종시 1-4생활권 C4-2BL, C2-2BL	분양형토지신탁	도시형생활주택	21,030	414
교육환경이 우수한 아파트	2014	전북 남원시 월락동	분양형토지신탁	공동주택	40,095	577
대구테크노폴리스 중심상권 근생시설	2014	대구테크노폴리스 CC-1BL	분양형토지신탁	근생시설	19,936	335
초역세권 근생 및 위락시설	2014	부산시 사상구 과법동	분양형토지신탁	복합시설	21,027	358
구청앞 도시형생활주택/오피스텔	2014	경기 용인시 처인구 감량정동	분양형토지신탁	도시형생활주택/오피스텔	17,872	491
청주 중심부 도시형생활주택	2014	충북 청주시 흥덕구 복대동	분양형토지신탁	도시형생활주택	23,769	437
울산 대화강변 주상복합	2014	울산시 남구 신정동	분양형토지신탁	주상복합	41,732	778
홍성 남정리 대우아파트	2014	충남 홍성 남정리	분양형토지신탁	공동주택	50,517	685
대림e편한세상 보령	2015	충남 보령시 동대동	분양형토지신탁	공동주택	97,139	1,416
구미 도량 미소지움 1단지, 2단지	2015	경북 구미 도량동	분양형토지신탁	연립주택	48,356	890
부산 정관신도시 조은플러스	2015	부산시 정관면 매학리	분양형토지신탁	복합시설	54,021	1,082
김해 캐슬 아리스타 궁	2015	경남 김해시 동상동	분양형토지신탁	주상복합	32,955	586
광주·전남혁신도시 복합상가	2015	전남 나주시 빛가람동	분양형토지신탁	복합상가	26,404	560
사천 피닉스 센트럴마크	2015	경남 사천시 동금동	분양형토지신탁	주상복합	22,848	340
인천 논현 라온파미에	2015	인천 남동구 논현동	분양형토지신탁	공동주택	59,201	1,123
경주 외동 미소지움	2015	경북 경주시 외동읍	분양형토지신탁	공동주택	83,272	1,308
이천 더웰아이	2015	경기 이천시 부발읍	분양형토지신탁	오피스텔	20,614	375

자산운용

부동산 자산운용 시장 동향

부동산펀드 지속 성장중

글로벌 경기 침체에도 불구하고 대체투자상품에 대한 투자수요는 지속적으로 증가하고 있으며 대표적인 대체투자상품인 부동산펀드의 성장세도 지속되고 있습니다.

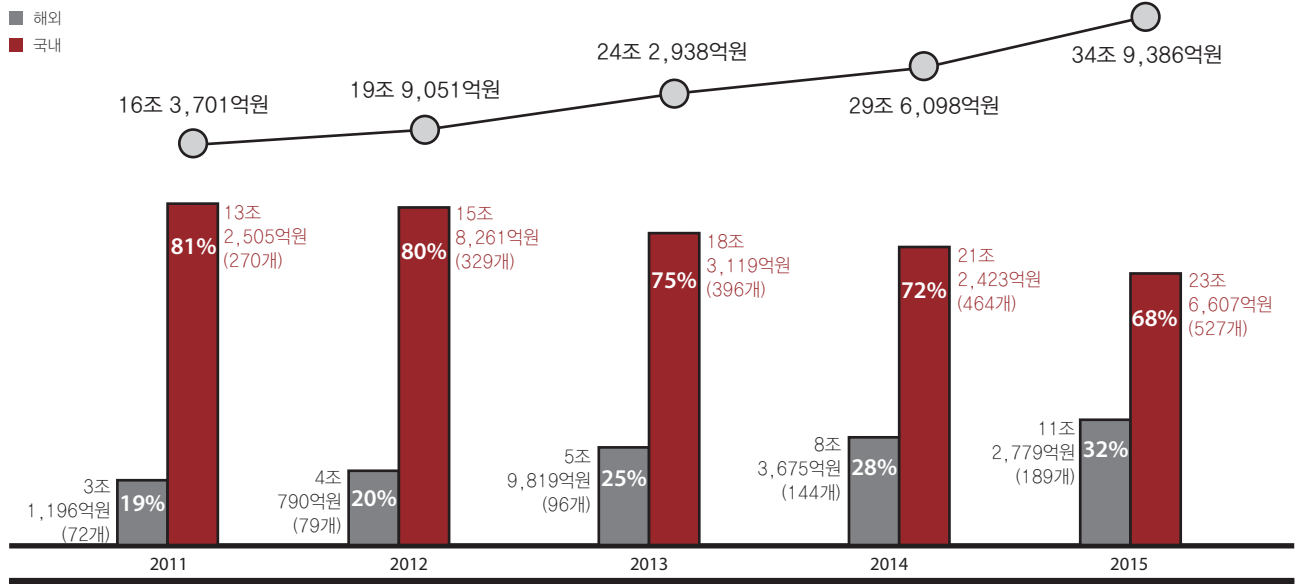
국내 부동산펀드의 경우 누적 설정원본이 2010년 14조 225억원에서 2015년 34조 9,386억원으로 증가하는 등 연평균 20%에 달하는 높은 성장률을 기록 중입니다.

국내 부동산펀드 시장의 운용자산 추이

구분		2011	2012	2013	2014	2015
전체(운용중)	펀드수(개)	342	408	492	608	716
	설정액(십억원)	16,370	19,905	24,294	29,610	34,939
신규	펀드수(개)	68	108	150	173	202
	설정액(십억원)	2,362	3,161	4,246	4,489	4,909

자료: 금융투자협회

국내 해외 부동산펀드 설정액 비중



리츠부문	신탁부문	자산운용
		시장 성과 주요 사업 재무 성과 전략이행 성과 펀드 설정 현황

코람코자산운용 펀드 설정 현황

코람코의 부동산펀드 규모 1조 5,987억원 달성

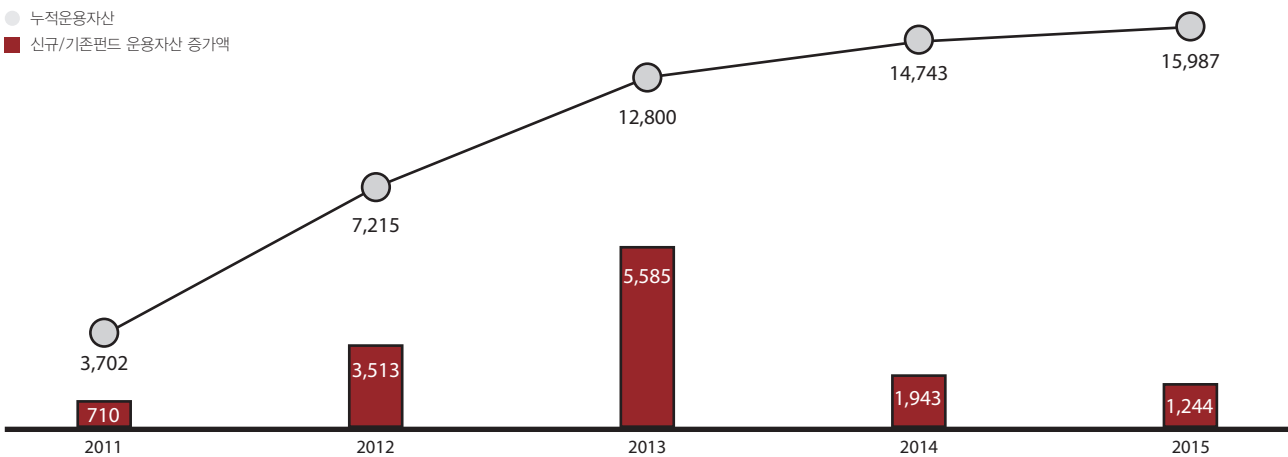
2015년 코람코자산운용은 운용자산 4,090억원 규모의 부동산펀드 8건과 31억원 규모의 특별자산펀드 1건을 신규 설정하였습니다. 2015년 12월말 현재 26건의 펀드가 운용 중이며 운용자산 규모는 총 1조 5,987억원으로 증가하였습니다.

다양한 상품 포트폴리오 운영 중

코람코자산운용은 퍼스텝(FIRSTEP)이라는 브랜드를 통해 국내 최고의 부동산 자산운용사로 자리매김하고 있습니다. 오피스, 리테일, 미분양 아파트, PF대출 등 부동산 상품 전반에 대해 펀드를 설정하였고 각 상품에 적합한 다양한 운영 Know-how를 보유하고 있습니다.

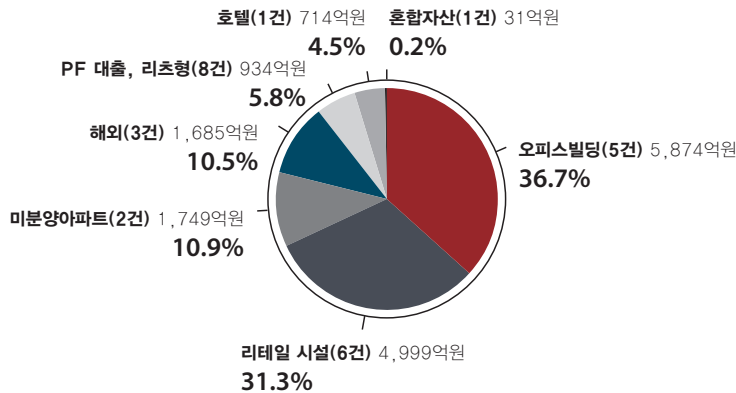
코람코 부동산펀드 자산(AUM) 규모 추이

[단위: 억원]



코람코 펀드 운영 현황

[단위: %]



자산운용

2015년 펀드설정 [해외 펀드 설립]

해외 펀드 3건 2,582억원 달성

코람코자산운용은 지속적인 해외진출 노력 결과, 2015년 3개국에 2,582억원 규모의 신규 펀드 3건을 설정하였습니다. 특히 미국과 이탈리아에 펀드 설정으로 북미시장과 유럽시장 진출의 교두보를 확보하였습니다. 코람코자산운용은 국내 시장에서 쌓은 투자 역량을 기반으로 해외 프로젝트를 적극 발굴하고 운용함으로써 글로벌 자산운용사로 성장해나갈 것입니다.

US Value Add 제1호

CBRE Global Investor가 운용하는 부동산사모펀드(Limited Partnership)에 유한책임사원으로 지분투자하는 상품으로 오피스 및 임대형 아파트에 전체 포트폴리오의 80% 이상을 투자할 계획입니다. 코람코자산운용은 총 모집규모인 미화 약 6천만 달러의 1%를 공동 투자할 계획입니다. 양질의 부동산을 저가에 매수하여 자산가치를 향상시키는 Value-added 투자 전략을 통해 연 15%의 수익률을 추구 하고 있습니다.

주요 투자 지역



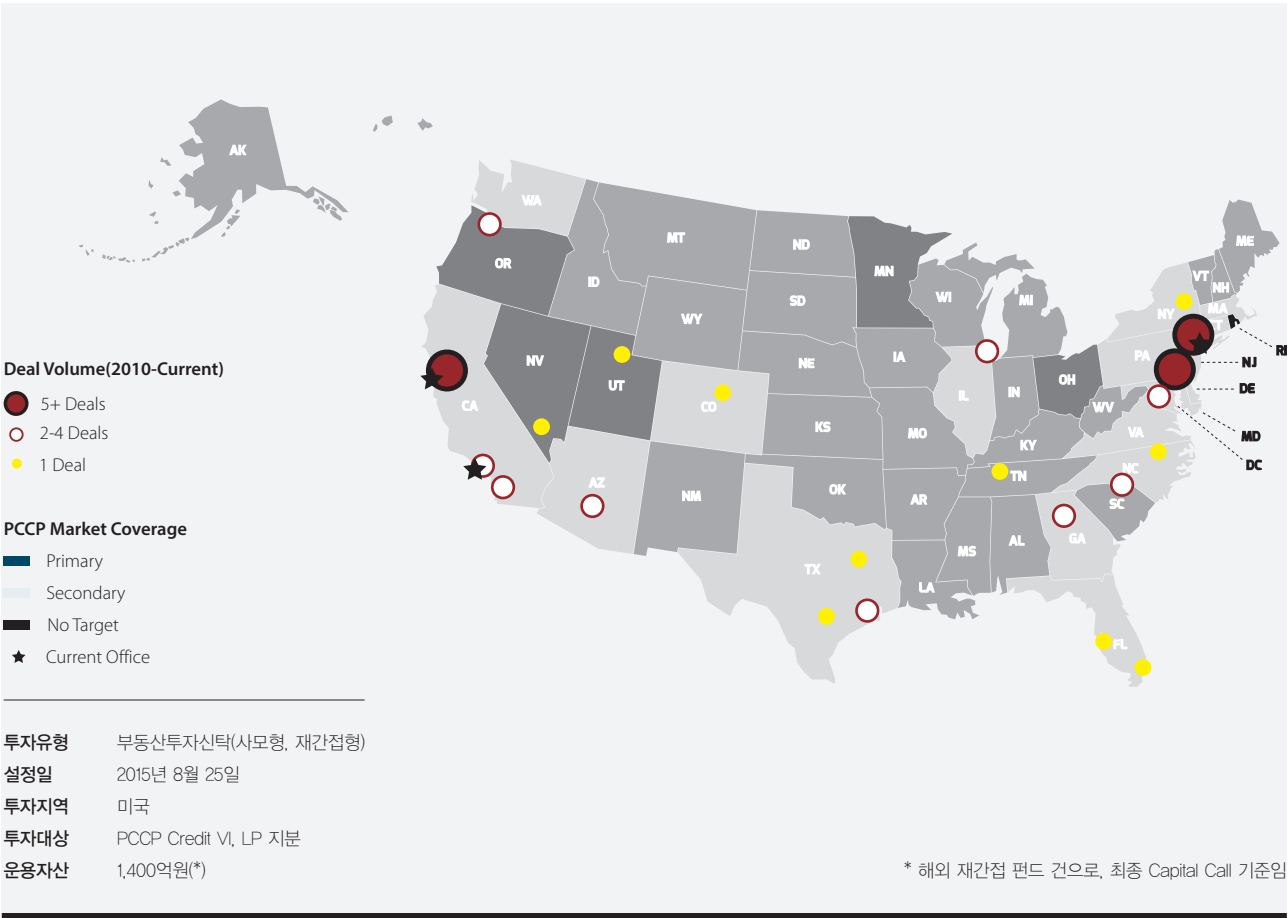
리츠부문	신탁부문	자산운용
		시장 성과 주요 사업 재무 성과 전략이행 성과 펀드 설정 현황

US Debt 제1호

PCCP가 운용하는 PCCP Credit VI(부동산사모펀드)에 유한책임사원으로 지분투자하는 상품으로 PCCP의 6번째 상업용 부동산 대출 펀드입니다. 1998년 이후 미화 58억 달러, 2011년 이후 19억 달러의 부동산 대출 실적을 보유하고 있으며 설립 시점부터 현재까지 총 내부수익률(IRR) 19.7%를 달성하였습니다.

향후 미국의 Top 25 MSA(Metropolitan Statistics Area)를 포함하여 미국 전역 2선 시장(2nd tier Market) 내에 오피스, 리테일, 산업시설, 공동주택, 호텔 및 복합시설을 대상으로 담보 대출을 계획하고 있으며 10% 내외의 수익률을 목표로 하고 있습니다.

주요 투자 지역



자산운용

2015년 펀드설정 [해외 펀드 설립]

Italy Debt 제1호

이탈리아 Sicily에 위치한 럭셔리 아울렛인 Sicilia Outlet Village를 담보로 한 대출채권을 기초로 발행한 채무증권(Commercial Mortgage Backed Note)에 투자하는 부동산투자신탁 상품입니다.

Sicilia Outlet Village는 Sicily 인구의 60%를 차지하는 Palermo와 Catania의 중간지점에 위치하고 있으며 약 30,000㎡, 142개 점포를 보유하고 있습니다.

해당 아울렛은 향후 6,600㎡ (35개 점포)를 확장하고 MD를 보강하여 고품격 아울렛으로 입지를 강화할 예정입니다. 매출액 연동 임대료 수취 방식으로 운영되는 본 아울렛의 점포 확장은 수익성 제고에 기여할 것으로 예상됩니다.

아울렛 배치도

투자유형	부동산투자신탁(사모형, 기타형)	투자지역	이탈리아	투자대상	이탈리아 'Sicilia Outlet Village'를 담보로 하는 선순위 대출채권을 기초로 발행한 채무증권(CMBS)
설정일	2015년 8월 3일	운용자산	516억원(*)		



리츠부문

신탁부문

시장 성과
주요 사업
재무 성과
전략이행 성과
펀드 설정 현황

자산운용

2015년 펀드설정 [국내 펀드 설립]

퍼스텝 제25호

퍼스텝 제25호는 경기 배곧신도시에 대형판매시설을 개발한 후 책임임차인(롯데쇼핑㈜의 롯데마트)과 장기임대계약을 체결하여 운영하는 신탁형 부동산펀드입니다.

우량 임차인인 롯데쇼핑(주)와 20년간 장기 임대차계약을 통하여 안정적인 배당수익을 기대하고 있습니다.

퍼스텝 제26호

퍼스텝 제26호는 삼성생명이 마스터리스 임대차계약 중인 부평 소재 오피스를 매입하여 운영하는 상품입니다. 우량 임차인과의 장기임대차 계약으로 안정적인 배당수익을 실현할 것으로 예상됩니다.

본 건물 소재지는 오피스 및 근린생활시설의 임차 수요가 꾸준한 지역으로 향후 청산시점에서도 매각 차익을 통한 수익실현이 용이할 것으로 보입니다.

투자유형	부동산투자신탁(사모형, 개발형)
설정일	2015년 3월 31일
투자대상	시흥 배곧신도시 롯데마트 개발 (경기 시흥시 정왕동 군자지구 내 상업용지) 가) 용도: 판매시설 나) 규모: 지상5층/지하1층 다) 연면적: 34,289.6㎡ 라) 운용자산: 877억원(*)



투자유형	부동산투자신탁(사모형, 임대형)
설정일	2015년 2월 6일
투자대상	인천 부평빌딩 (인천 부평구 부평동 465-1) 가) 용도: 업무시설 나) 규모: 지상8층/지하2층 다) 연면적: 4,952.88㎡ 라) 운용자산: 135억원(*)



* 최초 설정 시 운용자산(총투자금액(매매가+부대비용 등)) 기준임

자산운용

2015년 펀드설정 [국내 펀드 설립]

퍼스텝 제31, 32호

퍼스텝 제31, 32호는 경기도 양주시 옥정지구 내 공동주택을 개발하는 양주옥정2차주택개발전문위탁관리부동산투자회사의 보통주를 취득하는 상품입니다.

한국토지주택공사가 준공 후 3개월 시점까지 미분양주택에 대해 매입을 약속하여, 수익 안정성을 확보하였으며 연 5%이상의 배당수익을 기대하고 있습니다.

투자유형	부동산투자신탁 (사모형, 리츠형)
설정일	2015년 10월 27일
투자대상	LH양주옥정지구 2차 주택개발리츠 보통주 (경기도 양주시 옥정신도시)
운용자산	196억원



전문투자형 제33호

전문투자형 제33호는 도시환경정비사업의 일환으로 서울 종로구 평동 일대에 위치한 연면적 82,333㎡(지상 27층) 규모의 Prime급 오피스 개발에 대한 대출 펀드입니다.

본 펀드가 참여하는 후순위 대출은 건축원가 또는 약정 매각가 초과시 매각차익 중 상당 부분을 수취할 수 있으며 연평균 9%내외의 배당 수익률을 기대하고 있습니다.

투자유형	전문사모투자신탁(사모형, PF대출형)
설정일	2015년 11월 19일
투자대상	돈의문 게이트타워 오피스 개발사업 (서울 종로구 평동 222번지) 가)용도: 업무 및 판매시설 나)규모: 지상27층/지하7층 다)연면적: 82,333㎡ 라)운용자산: 300억원



리츠부문	신탁부문	시장 성과 주요 사업 재무 성과 전략이행 성과 펀드 설정 현황
------	------	--

재무 성과

영업수익 48억원 달성

2015년 코람코자산운용은 신규 설정 펀드 9건과 기 운용 펀드 17건 등 총 26건의 펀드 운용을 통해 48억원의 영업수익을 달성하였습니다. 부동산 전업 자산운용사만 25개에 달하는 치열한 경쟁과 펀드 수수료 인하 등으로 전년에 비해 영업수익이 다소 하락하였습니다. 하지만 코람코자산운용은 2012년 이후 꾸준한 흑자 경영으로 안정적인 재무구조를 유지하고 있습니다.

코람코자산운용의 안정성 지표인 유동비율과 부채비율은 전년 대비 각각 63%, 49% 개선되었으며, 자기자본은 107억원으로 최소영업자본액 58억원 보다 49억원을 초과하며 건전한 재무구조를 확보하고 있습니다.

성장성 지표

[단위: 억원]

	2011	2012	2013	2014	2015
영업수익	8.9	33.4	36.7	61.2	48.4
당기순이익	-12.1	7.5	9.4	13.1	2.8
총자산	74.6	83.4	97.5	126.6	118.8
자기자본	74.3	81.8	91.1	104.2	107.1

안정성 지표

[단위: %, 백만원]

	2011	2012	2013	2014	2015
유동비율	18,319.7	4,676.0	1,341.3	517.2	844.3
부채비율	0.5	2.0	7.0	17.6	11.0
최소영업자본액* (영업용순자본비율)	-	-	-	-	5,796
	(1,243.4)	(940.8)	(708.5)	(561.5)	-

2015년 4월 자산운용사에 대한 영업용순자본비율 제도 폐지, 최소영업자본액 제도 도입
· 영업용순자본비율: 금감원 감독기준 150%미만시 권고
· 최소영업자본액: 자기자본이 최소영업자본액 미달시 권고

자산운용

블라인드펀드 추진

코람코자산운용은 프로젝트 펀드의 안정적인 운용으로 확보한 고객 신뢰를 바탕으로 자금 조달 후 투자 대상을 발굴하는 블라인드펀드의 설립을 추진하고 있습니다.

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

코람코자산운용이 설립하고자 하는 블라인드펀드의 투자대상은 재무 구조개선이 필요한 기업의 부동산 뿐 아니라 PEF가 인수한 기업의 부동산 자산입니다.

이는 저성장 및 경기 침체 등 최근 경제 환경 변화를 고려한 결과이며, 코람코자산운용은 Core plus 위주로 투자대상을 구성하여 안정적인 수익을 실현할 수 있는 투자 전략을 추진할 계획입니다.

블라인드펀드 투자 Target

구분	주요 내용
투자대상	특별 관심 투자 대상 · 재무구조개선 필요 기업 보유 부동산 · PEF 인수 기업의 보유 부동산 · 공공분야 구조조정 목적 부동산 기타 투자 수익률을 높일 수 있는 부동산
투자자산 Type	Core plus 위주의 안정적인 수익률을 올릴 수 있는 오피스, 리테일, 물류시설
투자지역	오피스 : 서울 및 수도권, 광역도시 리테일 : 서울 및 수도권, 광역도시 물류시설 : '물류시설의 개발 및 운영에 관한 법령'에 의해 지정된 물류단지 등
투자제한	개발위험자산 : 신축에 준하는 개발사업 투자 불가 (단, 선매입 가능) 임대위험자산 : 임대율이 60% 이하인 자산
대출	LTV : 매매대금 기준 전체 자산 65% 이내, 개별 자산 70% 이내 (임대보증금 포함)

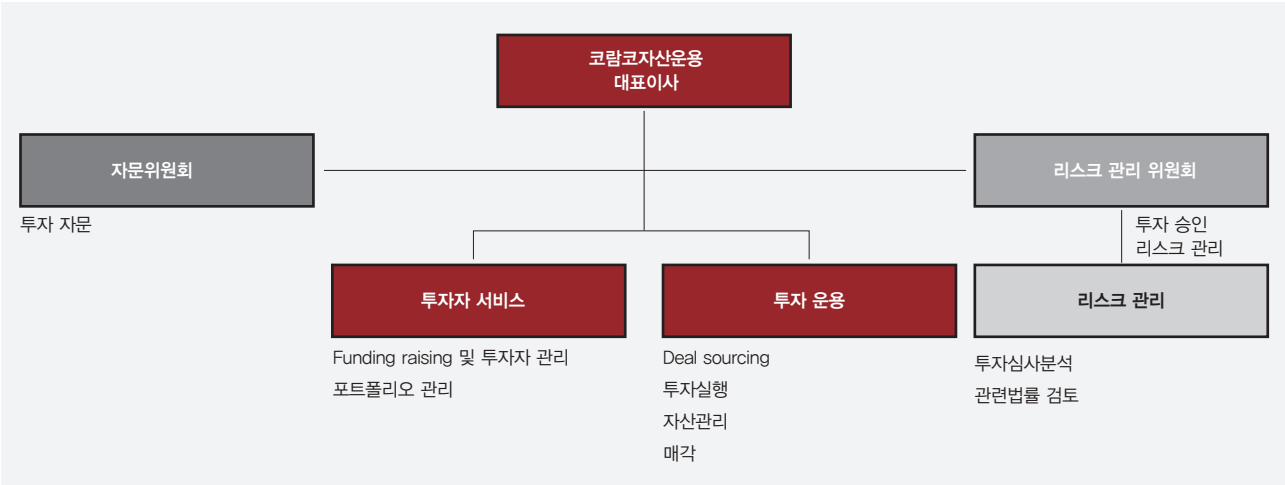
※ 상기 조건은 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

리츠부문	신탁부문	시장 성과 주요 사업 재무 성과 전략이행 성과 펀드 설정 현황
------	------	--

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

또한 코람코자산운용의 최대 강점인 외부 비즈니스 파트너십 강화는 물론 리츠, 신탁, 자산운용사간 협업(Co-work)을 통해 투자의 안정성과 수익성을 제고할 수 있는 Deal을 지속적으로 발굴할 계획입니다.

블라인드펀드 운영 조직 구축



Deal Pipeline

기업분석을 통한 Deal Sourcing	재무구조개선 필요 기업 보유 부동산 조사 경영참여 PEF와의 협업 구조조정 필요 공공기업 보유 부동산 조사
외부 네트워크를 통한 Deal Sourcing	외부 네트워크를 통한 Deal Sourcing · 증권회사, 회계법인, 로펌과의 제휴를 통한 기업정보 활용 · 코람코가 구축한 부동산 정보 네트워크 활용
내부 Co-work를 통한 Deal Sourcing	리츠, 신탁, 자산운용을 아우르는 국내 유일 종합부동산회사인 코람코 강점 활용

자산운용 & 리츠

블라인드펀드 추진

코람코수익형부동산투자신탁제1호 펀드 출시

코람코자산운용은 2016년 2월 국내 최초로 개인투자자를 대상으로 100억원 규모의 부동산 블라인드펀드를 설립하였습니다.

코람코자산운용은 개인투자자 대상의 파일럿 펀드 출시를 시작으로 향후 기관투자자 대상으로 1,000억원 규모의 블라인드펀드를 설립할 계획이며 이를 새로운 성장동력으로 육성할 계획입니다.



현대카드 · 캐피탈 홍대 사옥

현대카드 · 캐피탈 홍대사옥은 동교동의 양화로 대로변에 위치하여 입지여건 및 접근성이 뛰어난 오피스입니다.

해당 오피스는 리츠부문이 2016년 2월 매입한 자산으로 지하 2층~지상 4층 리모델링을 통해 리테일로 변경할 계획이며, 현대카드/현대캐피탈 등과 책임임대차계약으로 안정적인 수익을 기대하고 있습니다.

블라인드펀드는 동 오피스 매입을 위해 설립한 위탁관리부동산투자 회사의 지분 및 신탁사의 비용상환권 투자 등을 통해 펀드를 운용할 예정입니다.

블라인드펀드 투자 물건

설립유형	위탁관리부동산투자회사
설립규모	757억원
건축규모	지상 12층 / 지하 3층
소재지	서울시 마포구 동교동

자산운용

리츠부문

신탁부문

자산운용

시장 성과
주요 사업
재무 성과
전략이행 성과
펀드 설정 현황

펀드 설정 현황

퍼스텝 펀드의 세부 투자내역

[2015년 12월 기준]

펀드명	설정연도	투자대상	유형	운용자산(억원)	연면적(㎡)	위치
퍼스텝 제1호	2010	영종자이아파트	임대형	1,216	224,747	인천
퍼스텝 제2호	2010	영종자이아파트	임대형	534	224,747	인천
퍼스텝 제3호	2010	서초아트자이아파트	임대형	청산	68,978	서울
퍼스텝 제4호	2011	신라빌딩	임대형	416	21,707	인천
퍼스텝 제5호	2011	평택모래부두 개발사업 PF 대출	PF 대출형	46	121,560(부지면적)	평택
퍼스텝 제6호	2011	부산 양정타임스퀘어	임대형	178	9,984	부산
퍼스텝 제7호	2012	홈플러스 사당점	임대형	1,508	44,594	서울
퍼스텝 제8호	2012	송도 센트럴파크1상업시설	임대형	589	22,612	인천
퍼스텝 제9호	2012	현대그림빌딩	임대형	2,557	52,469	서울
퍼스텝 제10호	2012	서부티엔디개발예정호텔	개발형	청산	59,246	서울
퍼스텝 제11호	2013	익산 베어리버골프리조트 개발사업 PF대출	PF 대출형	5	2,476,102(부지면적)	익산
퍼스텝 제12호	2012	동양관광호텔	임대형	청산	4,457	제주
퍼스텝 제13호	2013	이토타워	임대형	649	17,649	인천
퍼스텝 제14호	2013	호텔인터불고엑스코	임대형	714	54,875	대구
퍼스텝 제16호	2013	SEI타워/글라스타워 공유 지분	임대형	2,594	41,439/20,656	서울
퍼스텝 제18호	2014	아산버스터미널 복합상업시설	임대형	920	52,728	충남 아산
퍼스텝특자 제2호	2014	사업수익권	특별자산	청산	-	-
퍼스텝 제20호	2014	바우하우스 장안점	임대형	879	12,328	서울
퍼스텝 제22호	2014	초동 파르나스호텔 개발사업 PF대출	PF 대출형	343	25,629	서울
퍼스텝 제23, 24호	2014	양주 옥정지구 주택개발리츠	리츠형	130	-	경기 양주
퍼스텝 제25호	2015	시흥 배곧신도시 롯데마트 개발사업	개발형	454	34,290	경기 시흥
퍼스텝 제26호	2015	인천 부평빌딩	임대형	135	4,953	인천
퍼스텝 제31, 32호	2015	양주 옥정지구 2차 주택개발리츠	리츠형	110	-	경기 양주
전문투자형 제33호	2015	돈의문 게이트타워 개발사업 PF대출	PF 대출형	300	82,333	서울
공모주 제1호	2015	공모주 펀드	혼합자산	31	-	-
US Value Add 제1호	2015	CBRE Strategic Partners U.S. Value 7 L.P	해외(재간접)	633	-	미국
Italy Debt 제1호	2015	이태리 Sicily 소재 아울렛 CMBS	해외(대출채권)	513	-	이태리
US Debt 제1호	2015	PCCP Credit VI, L.P	해외(재간접)	538	-	미국

FINANCIAL PERFORMANCE

03

LEADING THE WAY TO THE FUTURE

리츠 자산관리회사로 시작해 부동산신탁업과 자산운용업에 진출하며
국내 최고의 부동산금융회사로 성장한 코람코는 이제 글로벌 시장에서 세계 유수의
자산운용사와 당당히 경쟁하는 세계 일류의 부동산금융회사로 성장해 나아갈 것입니다.

순간의 이익보다 고객의 신뢰를 더욱 중요하게 생각하고, 장기적이며 거시적인 안목으로
코람코뿐 아니라 모든 이해관계자가 함께 참여하고 발전하는 지속가능한
성장의 미래를 열어가겠습니다.

연결기준 재무성과 Overview	코람코자산신탁 재무현황	코람코자산운용 재무현황	코람코자산신탁 재무제표	코람코자산운용 재무제표
66	70	72	74	82





퍼스텝 부동산판드 제16호
서울 강남구 테헤란로 534 소재

글라스 타워



코람코가 걸어온 길이

곧 우리나라 부동산금융의 역사입니다.

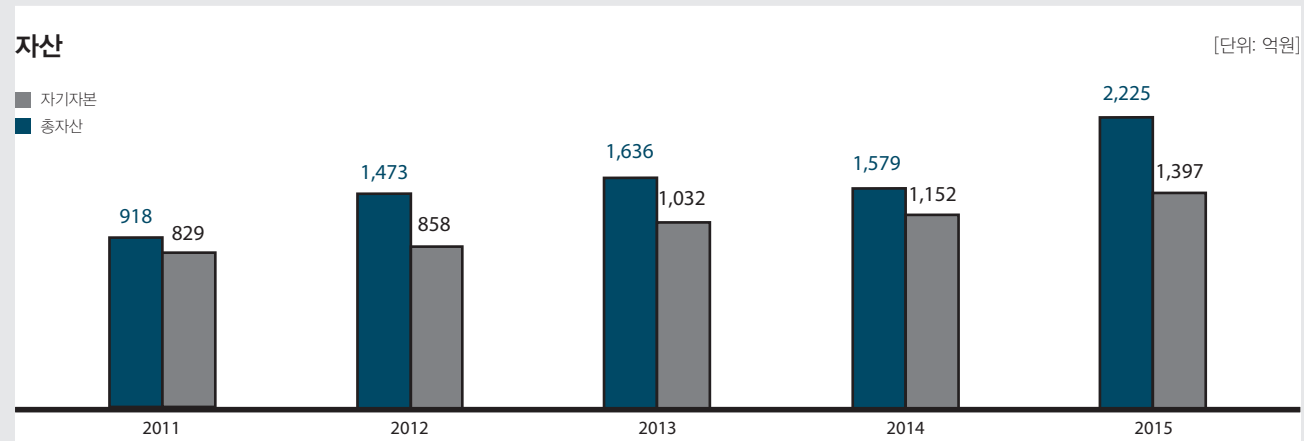
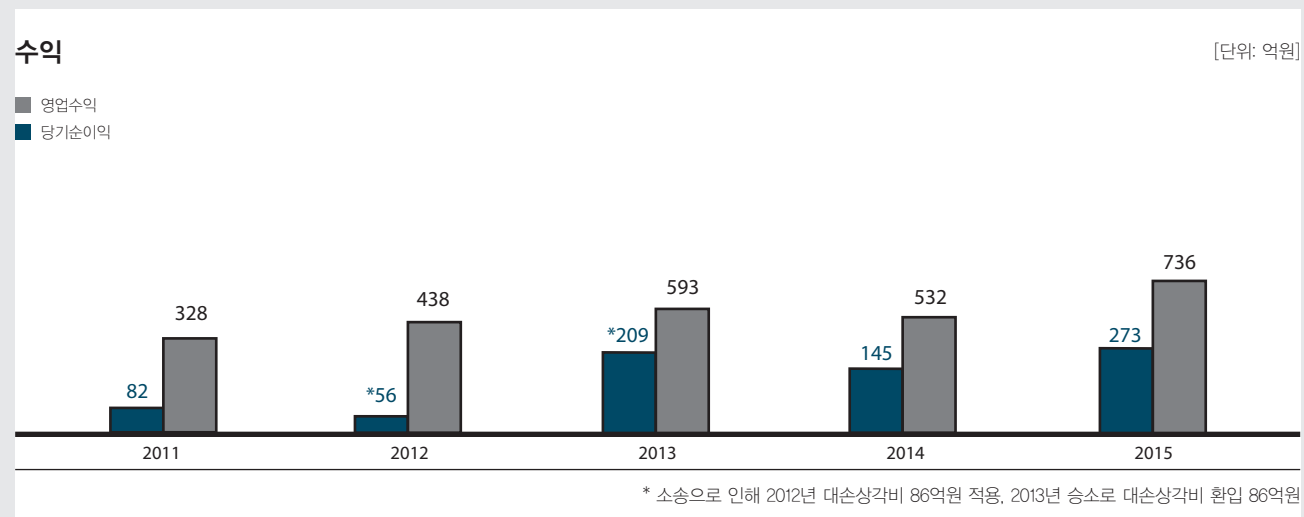
GLASS TOWER

연결기준 재무성과 Overview

성장성

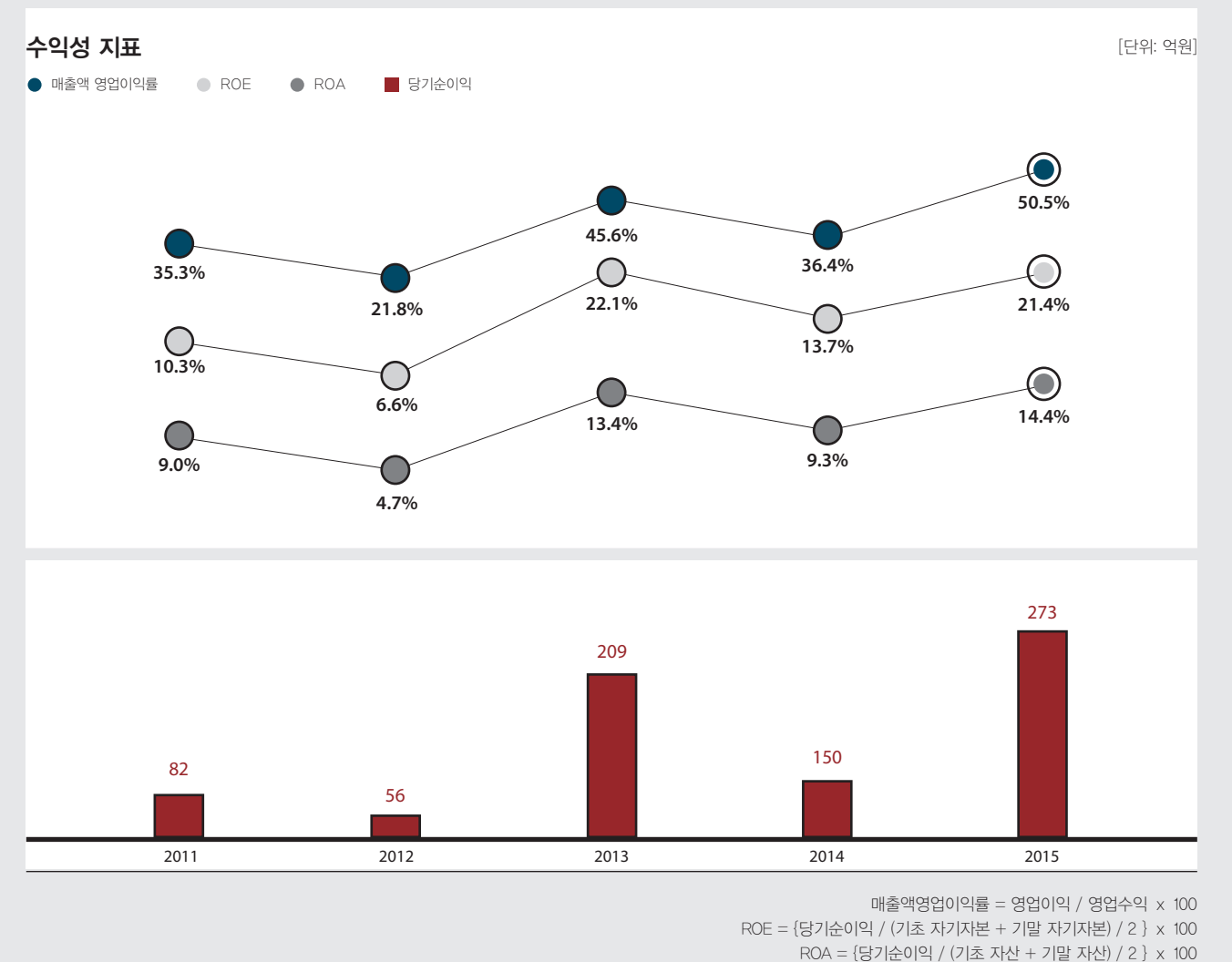
2015년 코람코자산신탁은 매출, 자기자본 및 총자산이 모두 성장하였습니다. 코람코자산신탁은 업체간 치열한 경쟁에도 불구하고 적극적인 영업활동과 차별화된 서비스 제공을 통해 2015년 연결기준 영업수익이 전년 대비 38.3% 신장한 736억원을 달성하였습니다.

총자산은 지속적인 이익 실현과 신탁사업 대출금 증가 등으로 전년 대비 41.0% 증가한 2,225억원이며, 자기자본은 전년 대비 21.3% 증가한 1,397억원을 기록하였습니다.



수익성

코람코자산신탁은 2015년 대내외 경기 불안 속에 273억원의 당기순이익을 기록하며 안정적인 수익창출 능력을 입증하였습니다. 또한, 적절한 자본구조 관리와 효율적인 자산운용의 결과로 매출액영업이익률 50.5%, ROE 21.4%, ROA 14.4%를 기록하였습니다.



연결기준 재무성과 Overview

안정성(재무건전성)

금융감독기관은 금융회사의 재무건전성 유지를 위해 금융업권별 관리 지표를 선정하고 이를 준수할 것을 요구하고 있습니다. 관리 지표에 따르면 신탁회사는 150% 이상의 영업용순자본비율(NCR : Net Capital Ratio)을 유지해야 하고, 자산운용사는 자기 자본이 최소영업자본액을 상회하여야 합니다.

2015년 코람코자산신탁의 NCR은 584.1%로 금융감독원 관리 기준인 150%를 크게 상회하고 있으며, 코람코자산운용의 자기자본은 107억원으로 최소영업자본액 58억원 초과하고 있어 재무건전성을 유지하고 있습니다.

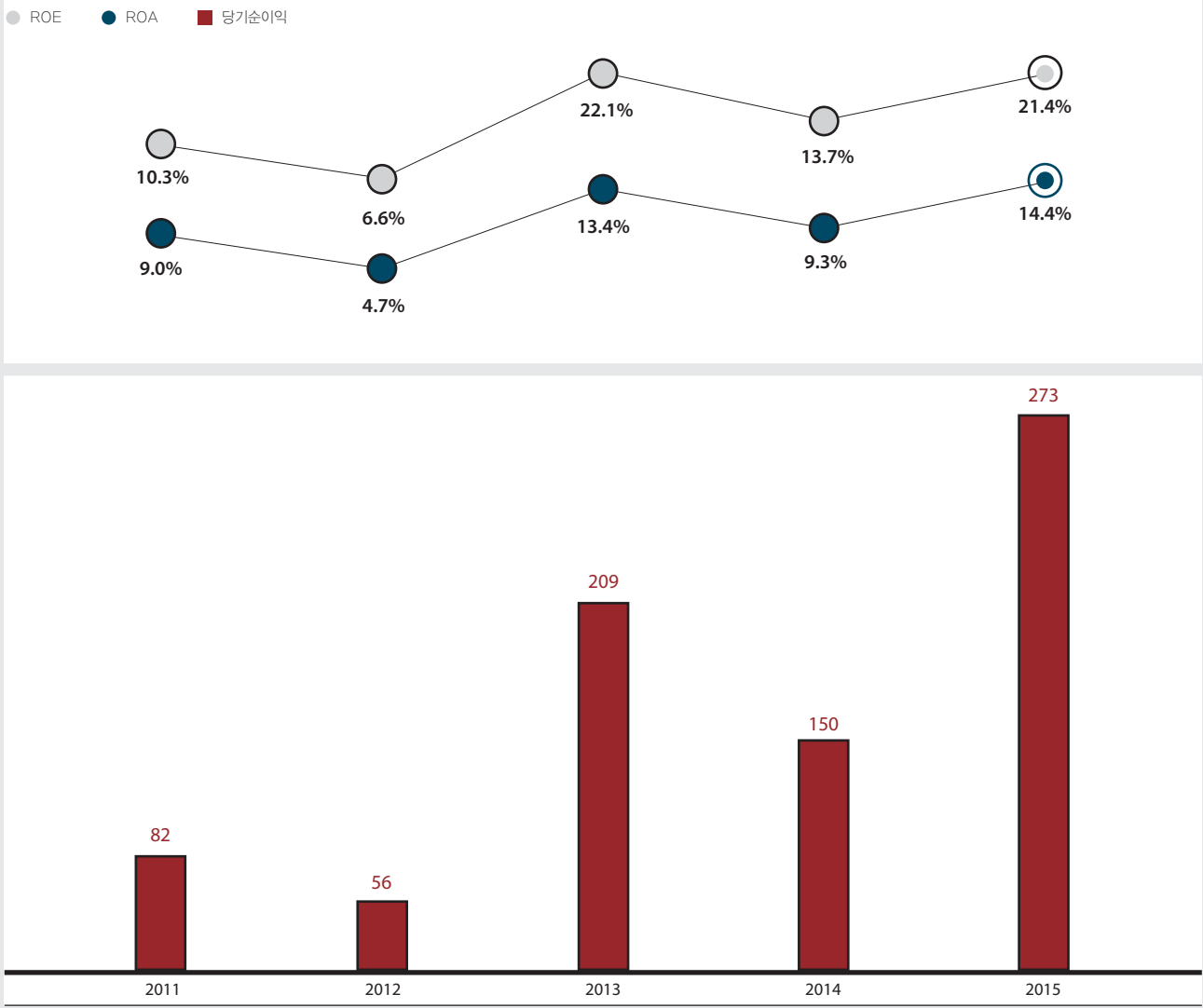
또한 내부관리기준을 통해 유동비율과 부채비율을 안정적으로 관리하고 있으며, 향후에도 체계적인 리스크 관리를 통해 재무 건전성을 강화해 나갈 것입니다.

안정성 지표		[단위: %]				
		2011	2012	2013	2014	2015
코람코자산신탁	NCR	880.8	587.3	497.1	588.3	584.1
	유동비율	615.4	196.9	154.6	269.3	201.0
	부채비율	10.4	70.1	57.1	35.2	58.8
코람코자산운용	최소영업자본액*					58억원
	NCR	1,243.4	940.8	708.5	561.5	N/A
	유동비율	18,319.7	4,676.0	1,341.3	517.2	844.3
	부채비율	0.5	2.0	7.0	17.6	11.0

* 2015년 4월 자산운용사의 재무건전성 규제지표가 영업용순자본비율에서 최소영업자본액 기준으로 변경됨

안정성 지표

[단위: 억원]



코람코자산신탁 재무현황

재무상태

코람코자산신탁의 2015년 총자산 규모는 2,206억원으로 전년의 1,552억원에 비해 42.1%인 654억원이 증가하였습니다. 현금 성자산은 전년 대비 201억원, 매도가능금융자산은 106억원이 증가하였으며, 신탁대여금 중심으로 구성된 대출채권은 274억원이 증가하였습니다.

총부채 규모는 전년에 비해 412억원이 증가하여 816억원을 기록하였습니다. 신탁사업의 증가에 따라 차입부채가 200억원 증가하였고, 선수금 및 미지급법인세 증가 등으로 기타부채가 212억원 증가하였습니다. 자기자본은 1,389억원으로 전년 1,148억원에 비해 21.0%인 241억원이 증가하였습니다. 자본금은 전년과 동일한 100억원이며 이익잉여금은 240억원 증가하였습니다.

한편, 2015년의 성과를 바탕으로 주당 1,500원(배당률 30%)의 현금배당과 주당 250원(배당률 5%)의 주식배당을 결의하여, 2016년 2월 중 배당금을 지급하였습니다.

요약 재무상태표					[단위: 백만원, %]
과목	2015	2014	증감	증감률	
현금 및 예치금	41,466	21,396	20,070	93.8	
매도가능금융자산	56,292	45,666	10,627	23.3	
종속기업투자	10,000	10,000	-	-	
대출채권	85,292	57,927	27,365	47.2	
유무형자산	8,272	8,184	88	1.1	
기타자산	19,251	12,041	7,210	59.9	
자산총계	220,573	155,213	65,360	42.1	
차입부채	45,000	25,000	20,000	80.0	
기타부채	36,648	15,422	21,226	137.6	
부채총계	81,648	40,422	41,226	102.0	
자본금	10,000	10,000	-	-	
이익잉여금	127,185	103,150	24,035	23.3	
기타자본	1,741	1,642	99	6.0	
자본총계	138,926	114,791	24,134	21.0	
부채와자본총계	220,573	155,213	65,360	42.1	

매출 및 손익현황

영업수익은 전년의 471억원에 비해 46.0%인 217억원이 증가하여 687억원을 기록하였습니다. 리츠 영업수익은 전년 대비 46.9%가 증가하였고, 신탁 영업수익은 전년 대비 44.7% 증가하여 전체적으로 수수료 수익이 2014년 411억원에서 598억원으로 큰 폭으로 증가하였습니다. 또한 금융수익(이자, 배당수익 등)은 전년 대비 48.9% 증가한 90억원입니다.

영업비용은 전년 대비 9.4% 증가한 320억원이며, 법인세차감전순이익과 당기순이익은 각각 전년 대비 109.9%, 104.8% 증가한 364억원과 270억원을 기록하였습니다.

요약 손익계산서					[단위: 백만원, %]
과목	2015	2014	증감	증감률	
1. 영업수익	68,725	47,074	21,650	46.0	
(1)수수료수익	59,765	41,060	18,705	45.6	
자산관리수익	22,525	15,329	7,196	46.9	
신탁수익	35,918	24,595	11,323	46.0	
대리업무보수	1,322	1,135	187	16.5	
(2)금융수익	8,953	6,015	2,939	48.9	
(3)기타영업수익	6	-	6	-	
2. 영업비용	31,996	29,242	2,754	9.4	
3. 영업이익	36,729	17,832	18,896	106.0	
4. 영업외수익	214	0	213	-	
5. 영업외비용	529	485	44	9.0	
6. 법인세차감전순이익	36,413	17,347	19,066	109.9	
7. 법인세비용	9,384	4,152	5,233	126.0	
8. 당기순이익	27,029	13,195	13,833	104.8	

코람코자산운용 재무현황

재무상태

코람코자산운용의 2015년 총자산 규모는 전년 대비 6.1% 감소한 119억원입니다. 현금성자산은 전년 대비 4억원, 매도가능금융자산은 10억원이 증가하였고, 당기손익인식금융자산은 15억원이 감소하였습니다.

총부채 규모는 전년에 비해 11억원이 감소한 12억원이며, 자기자본은 전년 대비 2.7% 증가한 107억원입니다. 자본금은 전년과 동일한 100억원이고 이익잉여금은 3억원이 증가하였습니다.

요약 재무상태표					[단위: 백만원, %]
과목	2015	2014	증감	증감률	
현금 및 예치금	8,479	8,043	436	5.4	
당기손익인식금융자산	170	1,651	(1,481)	(89.7)	
매도가능금융자산	1,218	200	1,018	509.0	
대출채권	115	145	(30)	(20.7)	
유무형자산	416	581	(165)	(28.4)	
기타자산	1,486	2,037	(550)	(27.0)	
자산총계	11,885	12,656	(772)	(6.1)	
파생상품부채	-	907	(907)	-	
기타부채	1,180	1,326	(147)	(11.1)	
부채총계	1,180	2,234	(1,054)	(47.2)	
자본금	10,000	10,000	-	-	
이익잉여금	854	570	284	49.9	
기타자본	(149)	(147)	(2)	-	
자본총계	10,705	10,422	283	2.7	
부채와자본총계	11,885	12,656	(772)	(6.1)	

매출 및 손익현황

영업수익은 전년의 61억원 대비 20.9%인 13억원이 감소한 48억원을 기록하였습니다. 수수료수익은 전년 대비 3.7%가 감소하였고, 금융수익(이자, 배당수익 등)은 전년 대비 68.2% 감소하였습니다.

영업비용은 전년 대비 4.5% 감소한 44억원이며, 법인세차감전순이익과 당기순이익은 전년 대비 각각 74.1%, 78.3% 감소한 4억원 과 3억원을 기록하였습니다.

요약 손익계산서					[단위: 백만원, %]
과목	2015	2014	증감	증감률	
1. 영업수익	4,839	6,117	(1,278)	(20.9)	
(1)수수료수익	4,321	4,488	(167)	(3.7)	
(2)금융수익	518	1,629	(1,111)	(68.2)	
2. 영업비용	4,391	4,596	(205)	(4.5)	
3. 영업이익	448	1,521	(1,073)	(70.6)	
4. 영업외수익	0	30	(30)	(99.8)	
5. 영업외비용	46	-	46	-	
6. 법인세차감전순이익	402	1,551	(1,149)	(74.1)	
7. 법인세비용	117	241	(124)	(51.4)	
8. 당기순이익	284	1,310	(1,025)	(78.3)	

코람코자산신탁

연결재무상태표

제16기: 2015년 12월 31일 현재
제15기: 2014년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁과 종속기업			[단위: 원]
과목	제16(당)기	제15(전)기	
자산			
Ⅰ. 현금및예치금	49,945,544,248	29,439,049,051	
Ⅱ. 당기손익인식금융자산	169,990,900	1,650,776,050	
Ⅲ. 매도가능금융자산	57,510,495,065	45,865,587,108	
Ⅳ. 대출채권	85,406,942,534	58,071,544,479	
Ⅴ. 유형자산	1,835,724,354	2,340,405,879	
Ⅵ. 무형자산	6,879,965,393	6,451,479,995	
Ⅶ. 이연법인세자산	722,279,144	646,251,045	
Ⅷ. 기타자산	20,015,027,143	13,431,431,299	
자산총계	222,485,968,781	157,896,524,906	
부채			
Ⅰ. 차입부채	45,000,000,000	25,000,000,000	
Ⅱ. 파생상품부채	-	907,447,420	
Ⅲ. 당기법인세부채	7,501,176,414	2,586,082,018	
Ⅳ. 기타부채	30,326,110,547	14,161,874,377	
부채총계	82,827,286,961	42,655,403,815	
자본			
Ⅰ. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	
Ⅱ. 자본잉여금	555,239,200	555,239,200	
Ⅲ. 자본조정	(102,096,000)	(102,096,000)	
Ⅳ. 기타포괄손익누계액	1,138,376,563	1,041,197,563	
Ⅴ. 이익잉여금	128,067,162,057	103,746,780,328	
지배주주지분	128,067,162,057	103,746,780,328	
비지배주주지분	-	-	
자본총계	139,658,681,820	115,241,121,091	
부채와자본총계	222,485,968,781	157,896,524,906	

코람코자산신탁

연결포괄손익계산서

제16기: 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지
제15기: 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 종속기업			[단위: 원]
과목	제16(당)기	제15(전)기	
Ⅰ. 영업수익	73,563,623,765	53,191,657,896	
1. 수수료수익	64,086,160,370	45,548,029,158	
자산관리수익	26,845,879,886	19,817,363,269	
신탁수익	35,918,137,855	24,595,315,360	
대리업무보수	1,322,142,629	1,135,350,529	
2. 금융수익	9,471,352,284	7,643,628,738	
이자수익	6,228,265,122	5,262,194,772	
배당금수익	2,903,804,554	948,033,389	
기타금융수익	339,282,608	1,433,400,577	
3. 기타영업수익	6,111,111	-	
대손충당금환입	6,111,111	-	
Ⅱ. 영업비용	36,386,851,867	33,831,502,096	
1. 금융비용	1,517,168,352	3,586,900,961	
이자비용	1,444,306,712	1,825,506,233	
기타금융비용	72,861,640	1,761,394,728	
2. 대손상각비	3,565,706,316	49,250,000	
3. 판매비와관리비	31,099,157,682	30,171,839,886	
4. 기타영업비용	204,819,517	23,511,249	
기타대손상각비	180,206,097	23,511,249	
기타	24,613,420	-	
Ⅲ. 영업이익	37,176,771,898	19,360,155,800	
Ⅳ. 영업외수익	213,574,915	30,052,969	
Ⅴ. 영업외비용	574,958,519	485,158,238	
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익	36,815,388,294	18,905,050,531	
Ⅶ. 법인세비용	9,501,387,565	4,392,750,931	
Ⅷ. 연결당기순이익	27,314,000,729	14,512,299,600	
1. 지배회사주주지분순이익	27,314,000,729	14,512,299,600	
2. 비지배주주지분순이익	-	-	
Ⅸ. 연결기타포괄손익	97,179,000	527,709,000	
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류 되는 항목	97,179,000	527,709,000	
매도가능금융자산평가손익	97,179,000	527,709,000	
X. 연결총포괄이익	27,411,179,729	15,040,008,600	
1. 지배회사주주지분총포괄이익	27,411,179,729	15,040,008,600	
2. 비지배주주지분총포괄이익	-	-	
XI. 주당순이익			
기본 및 희석주당이익	13,686	7,272	

코람코자산신탁

연결현금흐름표

제16기: 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지
제15기: 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 종속기업

[단위: 원]

과목	제16(당)기	제15(전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	15,724,852,025	42,509,741,002
1. 법인세비용차감전순이익	36,815,388,294	18,905,050,531
2. 비현금항목조정	(2,707,359,382)	(2,309,997,378)
이자비용	1,444,306,712	1,825,506,233
이자수익	(6,228,265,122)	(5,262,194,772)
배당금수익	(2,903,804,554)	(948,033,389)
단기매매증권평가이익	-	(955,967,050)
유형자산감가상각비	656,901,949	676,086,634
무형자산상각비	195,038,038	185,259,201
대손상각비	3,565,706,316	49,250,000
기타의대손상각비	180,206,097	23,511,249
무형자산손상차손	347,874,393	318,455,200
유형자산처분손실	838,800	16,734,588
기타대손충당금환입	(6,111,111)	-
당기손익인식금융자산평가손실	39,949,100	-
매도가능금융자산손상차손	-	849,400,000
매도가능금융자산처분손실	-	4,547,308
파생상품평가손실	-	907,447,420
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(21,442,935,937)	26,515,458,242
당기손익인식금융자산	533,388,629	(694,809,000)
신탁계정대	(31,293,104,371)	23,790,563,702
미수금	(6,693,001,011)	626,745,535
선급금	(66,711,880)	2,169,120
선급비용	(34,361,588)	(5,471,826)
선급제세	-	8,519,360
미지급금	(54,040,741)	56,254,231
미지급비용	201,730,123	(101,510,926)
선수금	14,617,556,683	2,790,746,056
제세예수금	1,345,608,219	42,251,990

[단위: 원]

과목	제16(당)기	제15(전)기
4. 이자수취액	6,236,608,771	4,947,534,874
5. 이자지급액	(1,390,924,826)	(1,873,522,430)
6. 법인세지급액	(4,689,729,449)	(4,622,816,226)
7. 배당금수취액	2,903,804,554	948,033,389
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(2,356,284,887)	(15,645,504,799)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	31,594,406,508	6,614,997,945
예치금의 감소	25,253,248,508	3,658,365,163
임직원대여금의 감소	692,000,000	605,250,000
기타대여금의 감소	-	280,000,000
매도가능금융자산의 처분	1,599,000,000	1,995,452,692
유형자산의 처분	2,118,000	25,614,090
보증금의 감소	4,048,040,000	50,316,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(33,950,691,395)	(22,260,502,744)
예치금의 증가	15,384,795,565	10,000,000,000
임직원대여금의 증가	300,000,000	711,500,000
매도가능금융자산의 취득	13,012,298,606	11,054,126,655
유형자산의 취득	155,177,224	382,340,469
기타의무형자산의 취득	146,980,000	90,970,000
회원권의 취득	931,440,000	11,223,620
보증금의 증가	4,020,000,000	10,342,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	17,006,381,000	(24,342,393,010)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	115,256,988,766	60,144,573,379
차입금의 차입	115,256,988,766	60,144,573,379
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(98,250,607,766)	(84,486,966,389)
차입금의 상환	95,256,988,766	81,493,347,389
배당금의 지급	2,993,619,000	2,993,619,000
IV. 현금의 증가(감소)	30,374,948,139	2,521,843,193
V. 기초의 현금	14,309,800,544	11,787,957,351
VI. 기말의 현금	44,684,748,683	14,309,800,544

코람코자산신탁

재무상태표

제16기: 2015년 12월 31일 현재
제15기: 2014년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁			[단위: 원]
과목	제16(당)기	제15(전)기	
자산			
Ⅰ. 현금및예치금	41,466,055,058	21,395,756,592	
Ⅱ. 매도가능금융자산	56,292,407,108	45,665,587,108	
Ⅲ. 종속기업투자	10,000,000,000	10,000,000,000	
Ⅳ. 대출채권	85,291,942,534	57,926,544,479	
Ⅴ. 유형자산	1,629,021,922	2,083,748,593	
Ⅵ. 무형자산	6,642,736,538	6,100,128,533	
Ⅶ. 이연법인세자산	697,100,667	646,251,045	
Ⅷ. 기타자산	18,554,090,937	11,394,906,260	
자산총계	220,573,354,764	155,212,922,610	
부채			
Ⅰ. 차입부채	45,000,000,000	25,000,000,000	
Ⅱ. 당기법인세부채	7,470,766,451	2,362,110,558	
Ⅲ. 기타부채	29,176,979,996	13,059,415,531	
부채총계	81,647,746,447	40,421,526,089	
자본			
Ⅰ. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	
Ⅱ. 자본잉여금	702,663,200	702,663,200	
Ⅲ. 자본조정	(102,096,000)	(102,096,000)	
Ⅳ. 기타포괄손익누계액	1,140,117,163	1,041,197,563	
Ⅴ. 이익잉여금	127,184,923,954	103,149,631,758	
자본총계	138,925,608,317	114,791,396,521	
부채와자본총계	220,573,354,764	155,212,922,610	

코람코자산신탁

포괄손익계산서

제16기: 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지
제15기: 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁			[단위: 원]
과목	제16(당)기	제15(전)기	
Ⅰ. 영업수익	68,724,711,727	47,074,411,551	
1. 수수료수익	59,765,203,875	41,059,738,015	
자산관리수익	22,524,923,391	15,329,072,126	
신탁수익	35,918,137,855	24,595,315,360	
대리업무보수	1,322,142,629	1,135,350,529	
2. 금융수익	8,953,396,741	6,014,673,536	
이자수익	6,061,276,152	5,066,640,147	
배당금수익	2,892,120,589	948,033,389	
3. 기타영업수익	6,111,111	-	
기타자산대손충당금환입	6,111,111	-	
Ⅱ. 영업비용	31,996,150,965	29,242,269,777	
1. 금융비용	1,444,306,712	2,679,453,541	
이자비용	1,444,306,712	1,825,506,233	
기타금융비용	-	853,947,308	
2. 대손상각비	3,565,706,316	49,250,000	
3. 판매비와관리비	26,782,024,517	26,501,353,878	
4. 기타영업비용	204,113,420	12,212,358	
기타자산대손상각비	179,500,000	12,212,358	
계약해지손실	24,613,420	-	
Ⅲ. 영업이익	36,728,560,762	17,832,141,774	
Ⅳ. 영업외수익	213,520,832	26,555	
Ⅴ. 영업외비용	529,038,769	485,158,238	
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익	36,413,042,825	17,347,010,091	
Ⅶ. 법인세비용	9,384,131,629	4,151,570,091	
Ⅷ. 당기순이익	27,028,911,196	13,195,440,000	
Ⅸ. 기타포괄손익	98,919,600	527,709,000	
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목	98,919,600	527,709,000	
매도가능금융자산평가손익 (법인세효과 당기 (-)27,900,400원 전기 (-)148,841,000원)	98,919,600	527,709,000	
X. 총포괄이익	27,127,830,796	13,723,149,000	
XI. 주당순이익			
기본 및 희석주당이익	13,543	6,612	

코람코자산신탁

현금흐름표

제16기: 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지
제15기: 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁			[단위: 원]
과목	제16(당)기	제15(전)기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	14,332,238,121	42,532,596,022	
1. 법인세비용차감전순이익	36,413,042,825	17,347,010,091	
2. 비현금항목조정	(2,699,515,503)	(2,172,020,707)	
이자비용	1,444,306,712	1,825,506,233	
이자수익	(6,061,276,152)	(5,066,640,147)	
배당금수익	(2,892,120,589)	(948,033,389)	
유형자산감가상각비	581,908,526	588,269,124	
무형자산상각비	185,777,352	178,278,018	
대손상각비	3,565,706,316	49,250,000	
기타자산대손상각비	179,500,000	12,212,358	
유형자산처분손실	838,800	16,734,588	
무형자산손상차손	301,954,643	318,455,200	
기타자산대손충당금환입	(6,111,111)	-	
매도가능금융자산처분손실	-	4,547,308	
매도가능금융자산손상차손	-	849,400,000	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(22,615,836,511)	27,942,109,554	
신탁계정대	(31,293,104,371)	23,790,563,702	
미수금	(7,321,117,370)	1,826,700,175	
선급금	(66,298,580)	2,169,120	
선급비용	501,231	(1,229,972)	
미지급금	(26,980,510)	29,194,000	
미지급비용	201,227,002	(135,953,054)	
선수금	14,388,454,578	2,419,081,741	
제세예수금	1,501,481,509	11,583,842	
4. 이자수취액	6,087,577,305	4,946,592,971	
5. 이자지급액	(1,390,924,826)	(1,873,522,430)	
6. 법인세지급액	(4,354,225,758)	(4,605,606,846)	
7. 배당금수취액	2,892,120,589	948,033,389	

			[단위: 원]
과목	제16(당)기	제15(전)기	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(1,268,320,655)	(16,594,549,715)	
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	26,408,158,000	5,625,992,782	
예치금의 감소	20,127,000,000	2,690,000,000	
임직원대여금의 감소	632,000,000	605,250,000	
기타대여금의 감소	-	280,000,000	
매도가능금융자산의 처분	1,599,000,000	1,995,452,692	
유형자산의 처분	2,118,000	25,614,090	
보증금의 감소	4,048,040,000	29,676,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(27,676,478,655)	(22,220,542,497)	
예치금의 증가	10,127,000,000	10,000,000,000	
임직원대여금의 증가	270,000,000	711,500,000	
매도가능금융자산의 취득	12,099,000,000	11,054,126,655	
기타의유형자산의 취득	130,138,655	358,860,222	
무형자산의 취득	98,900,000	74,580,000	
회원권의 취득	931,440,000	11,223,620	
보증금의 증가	4,020,000,000	10,252,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	17,006,381,000	(24,342,393,010)	
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	115,256,988,766	60,144,573,379	
차입금의 차입	115,256,988,766	60,144,573,379	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(98,250,607,766)	(84,486,966,389)	
차입금의 상환	95,256,988,766	81,493,347,389	
배당금의 지급	2,993,619,000	2,993,619,000	
IV. 현금의 증가	30,070,298,466	1,595,653,297	
V. 기초의 현금	11,392,756,592	9,797,103,295	
VI. 기말의 현금	41,463,055,058	11,392,756,592	

코람코자산운용

재무상태표

제7(당)기: 2015년 12월 31일 현재
제6(전)기: 2014년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산운용			[단위: 원]
과목	제7(당)기	제6(전)기	
I. 자산			
1. 현금및예치금	8,479,489,190	8,043,292,459	
2. 당기손익인식금융자산	169,990,900	1,650,776,050	
3. 매도가능금융자산	1,218,087,957	200,000,000	
4. 대출채권	115,000,000	145,000,000	
5. 유형자산	206,702,432	256,657,286	
6. 무형자산	209,196,216	323,925,532	
7. 기타자산	1,460,936,206	2,036,525,039	
8. 이연법인세자산	25,178,477	-	
자산총계	11,884,581,378	12,656,176,366	
II. 부채			
1. 파생상품부채	-	907,447,420	
2. 기타부채	1,179,540,514	1,326,430,306	
부채총계	1,179,540,514	2,233,877,726	
III. 자본			
1. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	
2. 자본조정	(147,424,000)	(147,424,000)	
3. 기타포괄손익누계액	(1,740,600)	-	
4. 이익잉여금	854,205,464	569,722,640	
가. 대손준비금			
(대손준비금적립예정액 당기 : (-)3,056,840원 전기 : 9,223,394원)	9,223,394	-	
나. 미처분이익잉여금	844,982,070	569,722,640	
자본총계	10,705,040,864	10,422,298,640	
부채와자본총계	11,884,581,378	12,656,176,366	

코람코자산운용

포괄손익계산서

제7(당)기: 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지
제6(전)기: 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산운용			[단위: 원]
과목	제7(당)기	제6(전)기	
I. 영업수익	4,838,912,038	6,117,246,345	
1. 수수료수익	4,320,956,495	4,488,291,143	
2. 이자수익	166,988,970	195,554,625	
3. 당기손익인식금융자산관련이익	339,282,608	1,433,400,577	
4. 배당금수익	11,683,965	-	
II. 영업비용	4,391,307,611	4,596,213,509	
1. 파생상품평가손실	-	907,447,420	
2. 당기손익인식금융자산관련손실	72,861,640	-	
3. 일반관리비	4,317,739,874	3,677,467,198	
4. 기타의대손상각비	706,097	11,298,891	
III. 영업이익	447,604,427	1,521,032,836	
IV. 영업외수익	54,083	30,026,414	
V. 영업외비용	45,919,750	-	
VI. 법인세비용차감전순이익	401,738,760	1,551,059,250	
VII. 법인세비용	117,255,936	241,180,840	
VIII. 당기순이익			
(대손준비금 반영 후 조정이익 당기 : 287,539,664원 전기 : 1,300,655,016원)	284,482,824	1,309,878,410	
IX. 당기기타포괄이익(손실)	(1,740,600)	-	
X. 당기총포괄이익	282,742,224	1,309,878,410	
XI. 주당이익			
1. 기본주당순이익	142	655	

코람코자산운용

현금흐름표

제7(당)기: 2015년 1월 1일부터 2015년 12월 31일까지
제6(전)기: 2014년 1월 1일부터 2014년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산운용

[단위: 원]

과목	제7(당)기	제6(전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	1,291,066,848	945,510,143
(1) 당기순이익	284,482,824	1,309,878,410
(2) 손익조정사항	(49,733,034)	45,626,215
1. 이자수익	(166,988,970)	(195,554,625)
2. 법인세비용	117,255,936	241,180,840
(3) 현금유출입이 없는 손익항목	171,435,765	64,559,144
1. 당기손익인식금융자산평가손실(이익)	39,949,100	(955,967,050)
2. 파생상품평가손실	-	907,447,420
3. 감가상각비	74,993,423	87,817,510
4. 무형자산상각비	9,867,395	13,962,373
5. 기타의대손상각비	706,097	11,298,891
6. 무형자산손상차손	45,919,750	-
(4) 자산·부채의 증감	1,021,074,760	(693,523,009)
1. 예치금의 감소(증가)	(131,547,058)	968,365,163
2. 당기손익인식금융자산의 감소(증가)	533,388,630	(694,809,000)
3. 대여금의 감소	30,000,000	-
4. 미수금의 감소(증가)	628,116,359	(1,199,954,640)
5. 미수수익의 증가	(50,278,757)	(218,027,480)
6. 선급금의 증가	(413,300)	(8,690,020)
7. 선급비용의 증가	(34,862,819)	(4,241,854)
8. 미지급금의증가(감소)	(27,060,231)	27,060,231
9. 미지급비용의 증가	503,121	34,442,128
10. 선수금의 증가(감소)	(371,664,315)	371,664,315
11. 선수수익의 증가	600,766,420	-
12. 예수금의 증가(감소)	(155,873,290)	30,668,148
(5) 이자의 수취	199,310,223	218,969,383
(6) 법인세의 지급	(335,503,690)	-
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(986,417,175)	(19,320,247)
1. 보증금의 감소	-	20,550,000
2. 매도가능금융자산의 취득	(913,298,606)	-
3. 유형자산의 취득	(25,038,569)	(23,480,247)
4. 무형자산의 취득	(48,080,000)	(16,390,000)
III. 현금및현금성자산의 증가(I + II)	304,649,673	926,189,896
IV. 기초 현금및현금성자산	2,917,043,952	1,990,854,056
V. 기말 현금및현금성자산	3,221,693,625	2,917,043,952

APPENDIX

리츠(REITs)

86

부동 산신탁

87

부동 산펀드(REF)
및 특별자산펀드

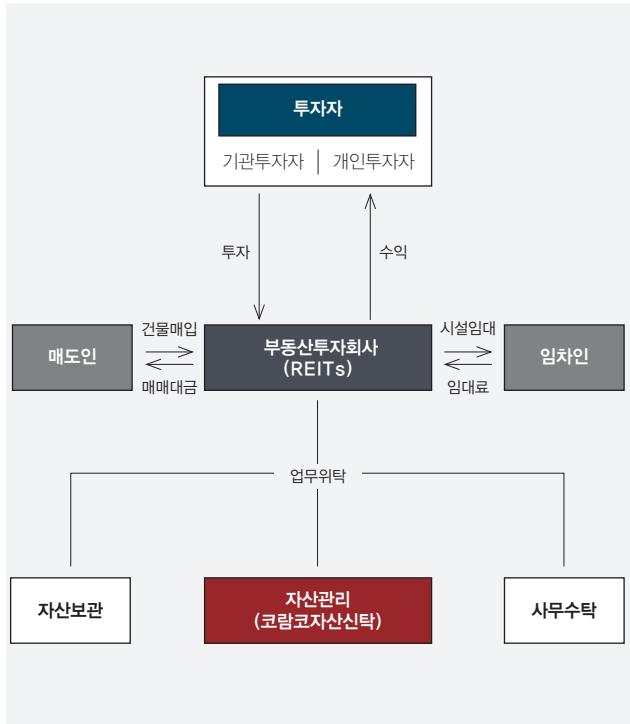
88

리츠(REITs)

리츠 소개

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

구조



- 리츠는 상법상의 주식회사로서 이사회 및 주주총회에서 중요한 의사 결정을 수행합니다.
- 리츠의 자산(현금, 부동산 등)은 신탁회사 또는 금융기관에 보관되어 투명성을 확보합니다.
- 위탁관리 리츠는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에, 주식발행 업무 및 일반사무는 사무수탁회사에 위탁하여 운영합니다.

리츠 유형

유형	형태	투자 대상	설명
자기관리리츠	실체회사	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 자산관리 회사에 위탁하는 형태의 리츠
기업구조조정리츠(CR-REITs)	명목회사	기업구조조정 부동산	기업의 채무상환을 위해 매각하는 부동산을 대상으로 설립되고 자산 관리는 외부의 전문자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠

장점

우수한 수익성	철저한 시장 조사와 분석을 통한 부동산 투자로 투자 위험 대비 높은 수익률을 기대할 수 있습니다. 리모델링 등 전문적이고 체계적인 자산관리를 통해 부동산 가치를 높여 추가 이익이 가능합니다.
튼튼한 안정성	투자대상이 실물자산인 부동산이므로 물가가 상승해도 투자가치의 하락 위험이 최소화됩니다. 최악의 경우 보유 부동산 처분으로 투자원금 손실을 최소화할 수 있고 임대료, 공실률, 관리비용 등에 대한 합리적인 투자 분석을 통해 안정적인 주주 수익률을 제시합니다.
편리한 유동성	상장된 리츠의 경우, 필요할 때 보유 주식을 팔아 현금화할 수 있습니다.
투자기회의 확대	개인 투자자 등의 소규모 자금으로도 대형 부동산의 투자 기회를 얻을 수 있습니다.
세제 혜택	배당 가능 이익의 90% 이상을 배당할 경우, 법인세가 거의 발생하지 않습니다. (법인세법 제 51조의 2) 직접투자의 경우 토지에 대한 재산세와 종합부동산세가 누진과세(최고 세율 0.7%) 적용되나, 리츠를 통한 투자의 경우 토지재산세가 0.2%의 단일 세율로 적용받아 종합부동산세 대상에서 제외됩니다. (지방세법 제 106조 및 동법 시행령 102조)

부동산신탁

부동산신탁 소개

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

부동산신탁은 신탁 재산을 부동산, 동산 및 부동산 관련 권리를 대상으로 한다는 점에서 금전신탁과 차이점이 있습니다.

부동산신탁 유형 및 특성

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

부동산펀드(REF) 및 특별자산펀드

부동산펀드 소개

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

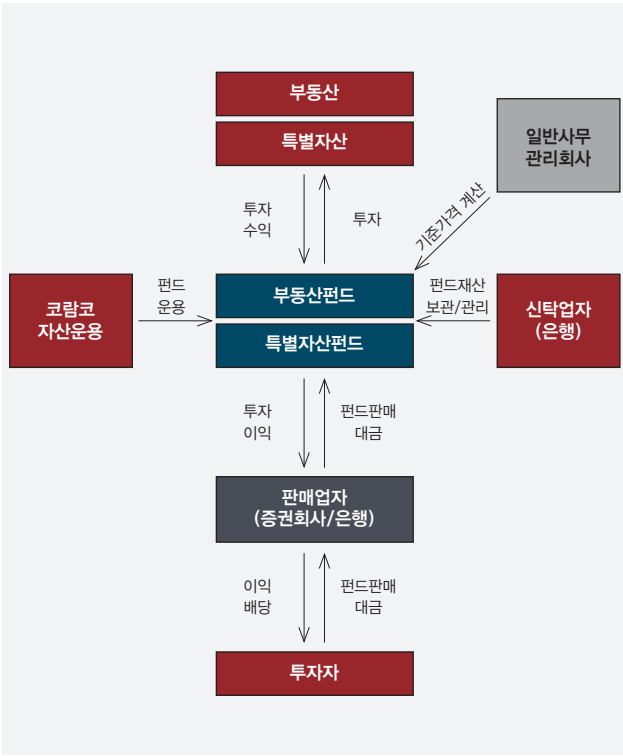
부동산펀드 유형

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

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.

구조



연혁

2001	코람코 설립(자본금 70억원) / 건설교통부 자산관리회사 인가 (주코람코)
2002	자본금 증액 70억원→85.5억원 / 기업구조조정리츠 출시(코크렘 1호)
2005	리츠 운용자산 1조원 돌파(1조 282억원) / 위탁관리리츠 출시(코크렘 7호)
2006	자본금 증액 85.5억원→100억원 / 금융위원회 부동산신탁업 인가 및 영업 개시 사명 변경 (주코람코→주코람코자산신탁 / 리츠 운용자산 2조원 돌파(2조 4,031억원)
2007	부동산개발업 등록 / 사회적책임실천 위원회 설립
2008	주택건설사업자 등록
2009	정비사업전문관리업 등록 / 코람코-KAIST 한국형 그린스마트 빌딩 산학협력 체결
2010	코람코자산신탁 차입형 토지신탁 인가 / 코람코자산신탁 제44회 납세자의 날 모범 납세자상 수상 코람코자산운용 설립(자본금 100억원) / 자산운용사 1호 펀드 설정 (퍼스텝 제1, 2호)
2011	리츠 운용자산 3조 돌파(3조 3,849억원)
2012	코람코자산신탁 이우철 부회장 취임
2013	코람코자산신탁 정용선 사장 취임 / 개발전문위탁관리리츠 출시(코크렘 광고) 리츠 운용자산 4조 돌파(4조 8,810억원) / 코람코자산운용 특별자산집합투자기구 인가 부동산펀드 운용자산 1조 돌파(1조 2,800억원)
2014	회사발전협의회 이규성 회장 취임 / 코람코자산신탁 이우철 회장 취임 골든타워 LEED 인증 획득(코크렘 NPS 1호) / 리츠 운용자산 5조 돌파(5조 3,604억원)
2015	코람코자산신탁 제49회 납세자의 날 모범 납세자상 수상 / 임대주택 리츠 설립(코크렘 하우징 1호, 동탄2 대우 코크렘) 신탁업계 최초 사업대행자 방식 주택재건축사업 진출(안양 호계동) / 코람코자산운용 이현승 사장 취임 자산운용사 전문사모집합투자업 및 투자자문업 등록 / 자산운용사 해외 펀드 설정(미국 2건, 이탈리아 1건)