

Information Memorandum

제이엠씨자산운용 사업소개자료

2023. 03.



TABLE OF CONTENTS

I. 회사개요

JMC 소개

Track Record

운영 성과

JMC Management Group

II. 프로젝트 사례

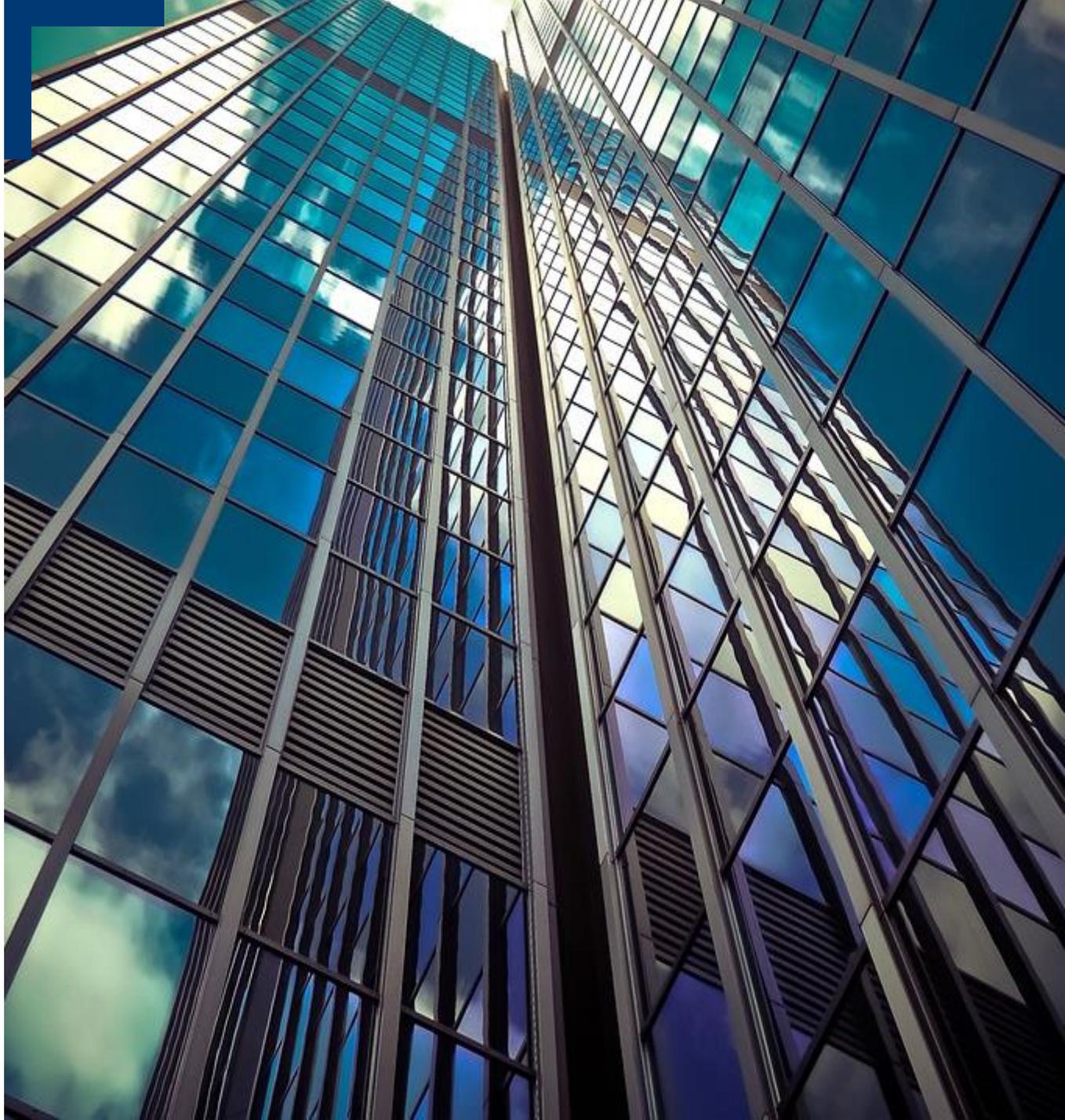
천안 서북구 성거읍 주택용지개발사업

펀드 투자사례

펀드 투자사례 상세 I, II

I. 회사개요

1. JMC 소개
2. Track Record
3. 운용 성과
4. JMC Management Group



1. 회사 소개

Overview

회사명	(주)제이엠씨자산운용
대표이사	박 광 운
주요사업	집합투자업, 금융중개
자본금	30억원
임직원 수	총 39명 (2023년 2월말 기준)

재무현황 (주)제이엠씨자산운용

단위: 백만원

구분	자산총계	자본총계	부채총계	매출액
57기(2022년)	11,059	4,448	6,610	17,877
47기(2021년)	10,191	5,256	4,934	25,051
37기(2020년)	13,660	7,546	6,115	18,530

연혁

- 2018.11 법인설립
- 2019.08 전문사모집합투자업 라이선스 취득
- 2019.09 겸영업 및 부수업무 신고 (대출의 중개, 주선, 대리업무)
- 2020.04 박광운 대표이사 신규 선임
- 2020.05 한울대체투자 1호, 공모주 1호 설정 (148억원)
- 2020.06 코넥스하이일드 1호 설정 (16억원)
금융투자협회 정회원 등록
- 2020.07 코스닥벤처 1호, 하이일드 1호 설정 (16억원)
- 2020.12 자본금 14억원 증자 (총 자본금 30억원)
- 2021.06 공모주2호, 코스닥벤처 2호, 하이일드 2호 설정 (142억원)
- 2022.07 한울2호 설정 (500억원)

2. 상품 운용 Track Record

- 2018년 이후 연평균 1조5천억원 이상 조달 및 주선하고 대출기간동안 안정적 대출관리 수행
- 대출 tranche별 특성에 근거, 투자 portfolio를 구성하여 원금운용 안정성 확보 및 수익창출 증대 도모

7조8천4백억원

USD 6.0B

대출주선금액
연평균 1조5천7백억원

306건

거래건수
연평균 약 61건

1.6%

관리중인
부실채권 비율

약 205억원

USD 15.7M

최근 3년 연평균 매출액

2018년 법인설립 이후 설정금액
매년 1조5천억원 이상 주선

다양한 tranche별 대출 주선하여
다수의 계약 성사

지속적 부실채권 관리를 통하여
주선 이래 [1.6%]의 낮은 비율의
부실채권 기록 중

매년 지속적인 수주를 통해
안정적 수익 실현

구분	건수	대출주선액	비고
2022	100건	1조 5,053억원	아산온양 브릿지 담보대출, 원주시 세인트병원 담보대출, 천안 성거읍 아파트개발 브릿지대출 등
2021	95건	1조 8,097억원	서초구 반포궁전상가, 부산 명륜힐스테이트 상가, 인천 도화 엘리웨이, 인천 물류센터부지 매입자금대출 등
2020	60건	2조 1,183억원	부평 서부모터스 자동차상가, 평창 라마다호텔, 춘천 더잭스나인스호텔, 인천 국제수산물타운 등
2019	22건	1조 9,082억원	제주 유니호텔 & 풀빌라, 성북구 길음동 매입자금대출, 골드힐 CC 등
2018	29건	4,993억원	평창 더화이트 호텔, 아일랜드 CC, 강릉씨티호텔, 강릉J리조트 등
합계	306건	7조 8,408억원	

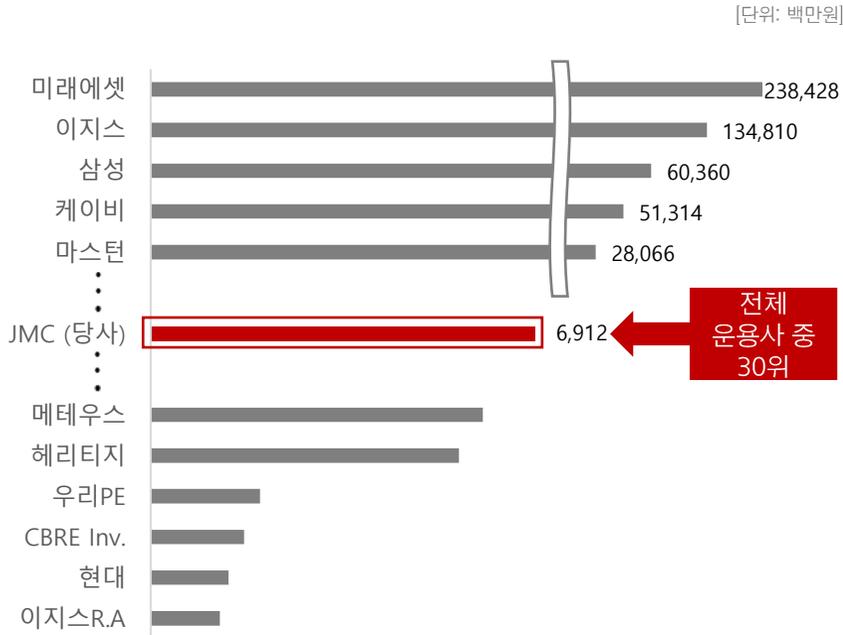
* USD-KRW 기준환율 1,304원 (23.02.22 기준)

3. JMC 운용 성과

2022년 3분기 기준 금융투자협회에 등록된 자산운용사 인가수는 총 411개사이며, 종합자산운용사 59개사, 일반사모운용사는 352개사이며 재무현황 공시 기준 당기순이익은 69억원으로 전체 자산운용사 중 **상위 10%** 이내인 전체 30위의 당기순이익을 달성함

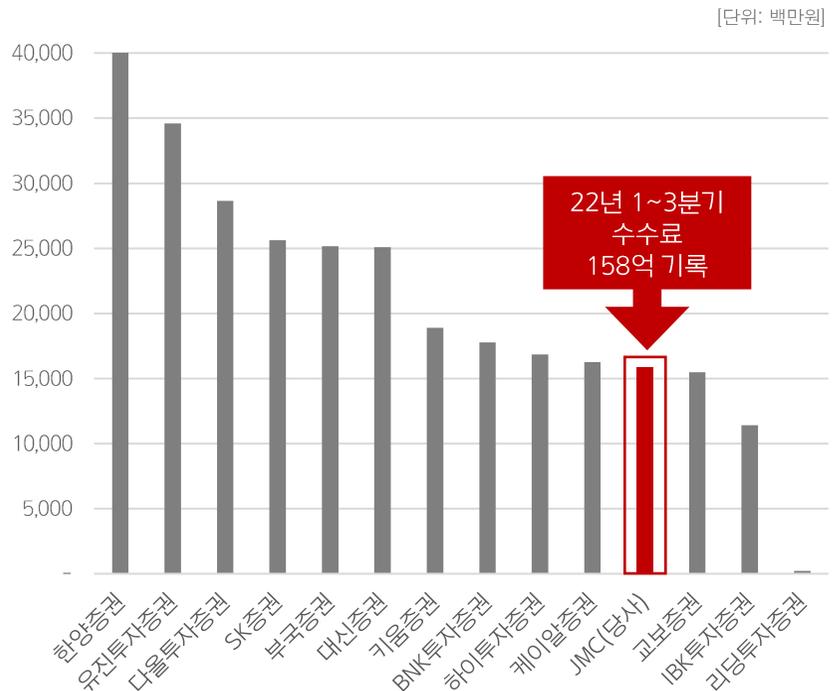
당사는 일반사모운용사임에도 **대형 증권사와 견주는 경쟁력을** 가지고 있으며, 수수료 매출 기준으로 일부 **증권사보다 우위를** 점하고 있음

자산운용사별 당기 순이익 비교



*출처: 금융투자협회 2022년 3분기 자산운용사 재무현황

국내 금융 주선 매출액 비교



*출처: 금융투자협회 2022년 1분기~3분기 재무현황

*기준: 자본총계 4조 초과 초대형증권사 제외

4. 임원진 소개



○ 대표이사 박 광 운

약력

- (前) 성운기공 전략기획실
- (前) 동원건설산업 해외영업부
- (前) 제이엠씨코퍼레이션 대표이사
- (現) 제이엠씨자산운용 대표이사



○ 전략투자본부 부문대표 김 장 현

약력

- (前) 우리종합금융 CB본부
- (現) 제이엠씨자산운용 전략투자본부 부문대표



○ IB본부 부문대표 김 기 용

약력

- (前) 제이엠씨자산운용 대표이사
- (現) 제이엠씨자산운용 IB본부 부문대표



○ IB본부 이사 박 제 훈

약력

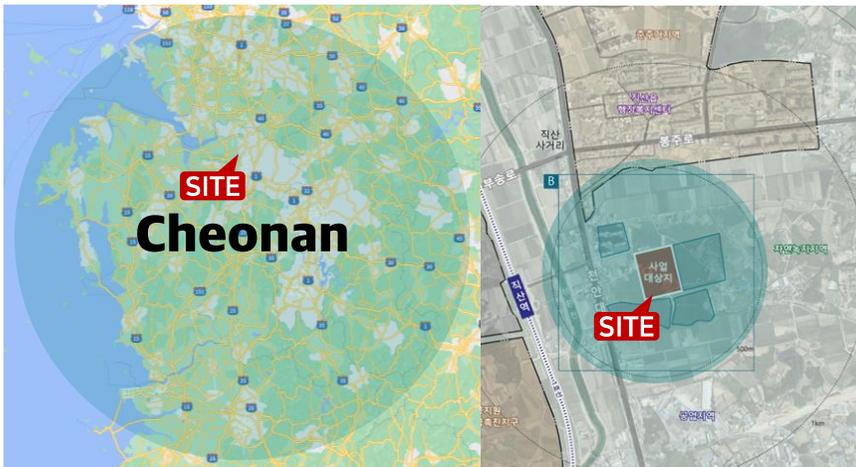
- (前) 카카오페이증권 기업금융센터
- (現) 제이엠씨자산운용 IB2본부 본부장

II. 프로젝트 사례

1. 천안 서북구 성거읍 주택용지개발사업
2. 펀드 투자사례
3. 펀드 투자사례 상세 I, II



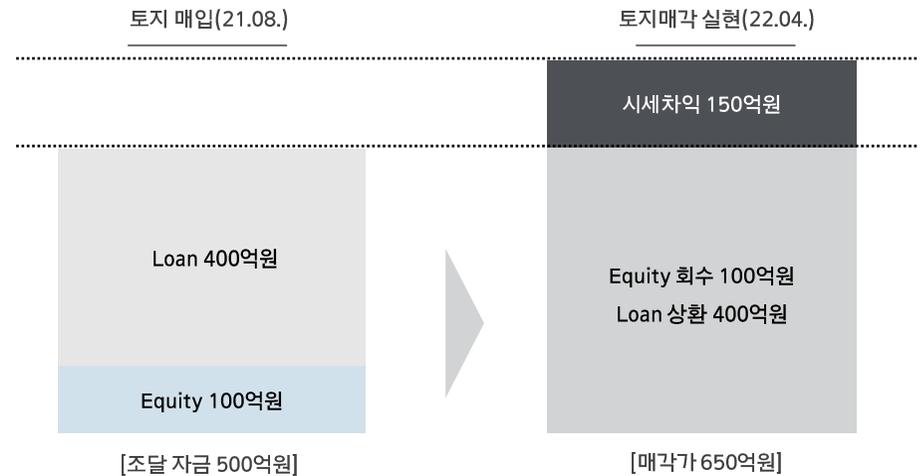
당사는 천안 성거읍에 위치해 있는 지역주택조합사업 예정부지를 500억원에 매입 후 지역주택조합에 650억원에 매각한 건에 대해 PM 역할을 성공적으로 수행함



OVERVIEW

대지위치	충청남도 천안시 서북구 성거읍 신월리 405-1번지
용도	공동주택(아파트) 및 부대시설
규모	지하 2층~지상 33층
건축면적	4,482m ² (48,243 sq.)
토지매입비용	500억원(세금 및 제반비용 포함)
토지매각가	650억원
운영기간	21.08. ~ 22.04.(8개월)
투자금액	100억원
사업이익	150억원
실현수익률	150.0%(세전)

운영전략



- 21년 8월 토지 500억원 매입(세금 및 제반비용 포함)
- 22년 4월 650억원 매각 주선 진행 후 시세차익 150억원 실현
- Equity 100억원 포함 250억원 회수, 실현수익률(세전) 150.0%

2. 투자 성공사례

제이엠씨 한울대체투자 일반 사모투자신탁 제1호

No	현장명	전체대출규모	투자금원	당시감정가	LTV (투자금 포함)	투자일	상환(예정)일	투자기간 (일)	이자율	수수료	연간수익률
1	남양주 화도읍 지역주택조합	530억원	60억원	635억원	83.5%	2020-05-25	2020-07-31	67	10.0%	2.0%	20.9%
2	제주시 교래 근린생활시설 담보	147억원	10억원	156억원	84.6%	2020-06-11	2021-03-09	271	10.0%	2.0%	12.7%
3	화성 비봉 공동주택 개발사업	725억원	22억원	1,057억원	68.6%	2020-09-08	2021-12-01	449	10.0%	3.0%	12.4%
4	충북 음성 골프장부지 담보	37억원	22억원	30억원	123.3%	2020-09-25	2020-11-05	41	8.0%	2.0%	25.8%
5	인천 부평 복합상가 개발사업	530억원	30억원	525억원	101.0%	2020-11-13	2021-09-14	305	10.0%	2.0%	12.4%
6	강릉 교동 공동주택 개발사업	114억원	30억원	111억원	102.7%	2021-09-16	2022-09-14	363	9.0%	5.0%	14.0%

3. 투자 성공사례 상세

현장명	남양주 화도읍 브릿지대출	인천 부평동 브릿지대출	강릉 교동 브릿지대출
종목명	창현지역주택조합	친오래개발	상상플러스
투자형태	담보대출 후순위	담보대출 후순위	담보대출 중순위
현장조감도			
사업명	창현2도시지구 APT 신축사업	인천 부평SR노블리안 복합상가 신축사업	강릉 교동 APT 신축사업
사업지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 390 일원	인천 부평구 부평동 일원	강원도 강릉시 교동 637-1 일원
대지면적	71,313㎡ (767,606 sq.)	3,279㎡ (35,294 sq.)	19,510㎡ (210,003 sq.)
건축면적	10,188㎡ (109,662 sq.)	2,287㎡ (24,617 sq.)	3,511㎡ (37,792 sq.)
연면적	58,151㎡ (625,932 sq.)	30,292㎡ (326,060 sq.)	59,661㎡ (642,185 sq.)
건폐율/용적률	16.6% / 220.4%	69.8% / 509.0%	18.0% / 216.0%
건축규모	지하2층~지상32층	지하5층~지상8층	지하2층~지상20층
세대수	1,375세대	-	346세대
투자개요			
전체 대출규모	530억원	530억원	114억원
투자금액	60억원	30억원	30억원
투자당시 감정가	635억원	525억원	111억원
투자금포함 LTV	83.5%	101.0%	102.7%
상환시점 감정가	884억원	736억원	164억원
상환시점 전체 대출금액	530억원	530억원	114억원
투자시점	2020.05.25.	2020.11.13.	2021.09.16.
만기일	2020.07.31.	2021.11.13.	2023.03.16.
연수익률	20.9%	12.4%	14.0%
비고	상환완료	상환완료	상환완료

3. 투자 성공사례 상세

현장명	제주시 교래리 근생 담보대출	화성 비봉 브릿지대출	충북 음성군 브릿지대출
종목명	성북디펜스	(주)비오티씨	하임오
투자형태	담보대출 후순위	담보대출 후순위	담보대출 선순위
현장조감도			
사업명	제주 교래리 단독주택 및 근생시설 신축사업	화성 비봉 지역주택조합 아파트 신축공사 1,2단지	충청북도 음성군 골프장조성사업
사업지	제주시 조천읍 교래리 608-9 일원	화성시 비봉면 구포리 614-12번지 일원	충청북도 음성군 금왕읍 정생리 산 28
대지면적	8,881㎡ (95,594 sq.)	83,039㎡ (893,824 sq.) / 56,110㎡ (603,963 sq.)	163,438㎡ (1,759,231 sq.)
건축면적	1,766㎡ (19,009 sq.)	9,434㎡ (101,546 sq.) / 10,971㎡ (118,090 sq.)	1,287,407㎡ (13,857,533 sq.)
연면적	3,182㎡ (34,250 sq.)	135,662㎡ (1,460,253 sq.) / 144,347㎡ (1,553,738 sq.)	6,616㎡ (71,214 sq.)
건폐율/용적률	36.9% / 19.8%	16.9%, 171.0% / 21.1%, 199.7%	54.0%/64.0%
건축규모	20개 동 2층	지하2층~지상25층 / 지하1층~지상25층	18홀 대중제 골프장
세대수	-	1,100세대 / 870세대	-
투자개요			
전체 대출규모	147억원	725억원	37억원
투자금액	10억원	22억원	22억원
투자당시 감정가	156억원	1,057억원	30억원
투자금포함 LTV	84.6%	68.6%	123.3%
상환시점 감정가	173억원	1,469억원	52억원
상환시점 전체 대출금액	147억원	725억원	37억원
투자시점	2021.03.09.	2020.09.08.	2020.09.25.
만기일	2022.03.09.	2022.03.08.	2020.12.25.
연수익률	12.7%	12.4%	25.8%
비고	상환완료	상환완료	상환완료

Contact Information

김장현
전략투자본부 부문대표

Mobile : +82) 10-9901-6308

Email : jhkim6308@jmcasset.com

김기용
IB본부 부문대표

Mobile : +82) 10-9252-2586

Email : kykim@jmcasset.com

박제훈
IB본부 이사

Mobile : +82) 10-9443-6416

Email : jhpark1@jmcasset.com

Robert Yun
JMC ASSET US. 이사

Mobile : +1) 213-598-0786

Email : robert@jmcasset.com

Chris Chun
JMC ASSET US. 이사

Mobile : +1) 213-503-7399

Email : chris@jmcasset.com