

NAVIGATING NEW WAY

KORAMCO

2008 Annual Report



코람코자산신탁

CONTENTS

01 Overview

01 Financial Summary
02 2008 Highlights

04 Chairman's Message

06 Market Review

12 Review of Operation

14 리츠부문
22 신탁부문
26 경영총괄

31 Financial Section

Financial Summary

주요 경영 지표

구분	2007	2008
안정성지표		
유동비율	198.7%	366.4%
부채비율	60.3%	29.1%
수익성지표		
매출액영업이익률	47.1%	69.5%
총자산순이익률(ROA)	25.5%	42.9%
자기자본순이익률(ROE)	40.9%	55.3%
성장성 및 활동성지표		
매출액증가율	83.1%	95.6%
영업이익증가율	104.0%	189.0%

요약 손익계산서

(백만 원)			
계정과목	2007	2008	증가율(%)
영업수익	33,507	65,555	95.6
영업비용	17,734	19,974	12.6
영업이익	15,773	45,581	189.0
영업외수익	2,136	2,050	-4.0
영업외비용	370	513	38.6
법인세비용 차감전 순이익	17,539	47,118	168.6
법인세비용	5,009	13,157	162.7
당기순이익	12,530	33,961	171.0

요약 대차대조표

(백만 원)			
계정과목	2007	2008	증가율(%)
1. 유동자산	36,131	64,308	78.0
2. 비유동자산	12,966	14,919	15.0
자산총계	49,097	79,227	61.3
1. 유동부채	18,182	17,552	-3.5
2. 비유동부채	281	320	13.9
부채총계	18,463	17,872	-3.2
1. 자본금	10,000	10,000	0.0
2. 잉여금	20,634	51,354	148.9
자본총계	30,634	61,354	100.2
부채 및 자본총계	49,097	79,227	61.3

2008 Highlights

2008년은 창사 이래 가장 우수한 성과를 시현한 한 해입니다.
코크렙 3호 보유자산의 성공적 매각에 힘입어 매출은 전년 대비 95.6% 증가한 656억 원을 기록하였으며,
당기순이익도 340억 원으로 전년 대비 171.0% 증가하는 등 수익성의 개선이 두드러졌습니다.



운용중인 모든 코크렙 펀드의 2008년 목표배당률 초과 달성

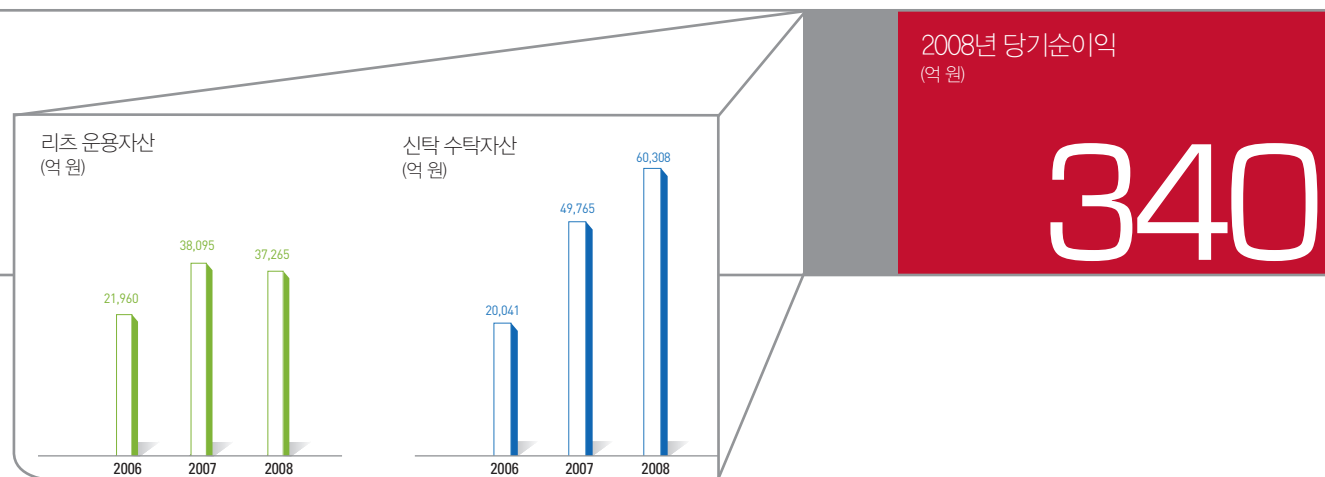
어려운 투자환경 속에서도 당사의 효과적인 보유자산 운용을 통해 2008년도에 임대 부동산에 투자하여 운용하고 있는 9개의 코크렙 펀드의 실적배당률이 펀드 설립시점에 펀드 투자자에게 제시한 목표배당률을 모두 초과 달성하였습니다.

투자자에게 최고의 투자수익률을 실현한 코크렙 3호 보유자산의 청산

2008년 5월 코크렙 3호가 보유한 한화증권 빌딩과 아이빌힐타운을 성공적으로 매각 하였습니다. 서울시 영등포구 여의도동에 위치한 한화증권빌딩은 지상 27층, 지하 6층 규모의 여의도 증권가의 대표적인 건물로 한화 그룹에 매각되었고, 서울시 강남구 논현동에 위치한 아이빌힐타운은 구분소유물건으로 개인 투자자에게 매각되었습니다. 코크렙 3호는 효과적인 매각 계획의 수립과 추진, 법인세 절감 등을 통하여 기존 청산된 리츠 가운데 가장 높은 투자수익률(5년간 연평균 51%)을 기록하였습니다.

복합개발사업에 투자하는 코크렙 14호 설립

2008년 1월 코크렙 14호 위탁관리형 부동산 투자회사를 설립하였습니다. 서울시 영등포구 영등포 4가 경방 부지에 총 340,560㎡ 규모의 오피스, 백화점, 할인점, 쇼핑몰, 호텔 등을 건설하는 복합개발사업 가운데 오피스 2개동 (전체 면적 39,665㎡)에 투자하는 코크렙 14호는 투자 지역이 역세권(지하철 1호선 영등포역)에 위치하고 있고 영등포 뉴타운 개발 등으로 지속적인 발전이 예상되는 지역이라는 점에서 높은 수익률이 기대됩니다.



리츠 운용자산 3조 원 달성

2002년 코크렙 1호를 출범시킨 후 6년만에 그 동안 청산된 코크렙 1호, 코크렙 2호, 코크렙 3호를 제외하고 리츠 운용자산 3조 2천억 원을 달성하였습니다. 이로써 리츠부문의 수익 기반을 더욱 공고히 하였으며, 운용자산 기준 시장점유율도 59%로 전년 대비 소폭 증가 하였습니다.

신탁부문 수탁자산 6조 원 돌파

2006년 4월 부동산신탁업을 개시한 지 3년 만에 수탁자산 6조 308억 원을 달성하였습니다. 특히, 신탁부문은 신설 신탁회사가 겪는 영업 초기의 어려움을 극복하고 단기간에 6조 원이 넘는 수탁자산 규모를 갖추게 됨으로써 중견 신탁회사로 자리매김할 수 있게 되었습니다.

창사 이래 최대 실적 시현

2008년 하반기 이후 본격화된 글로벌 금융 시장의 혼란과 부동산 시장의 침체에도 불구하고 창사 이래 최대의 실적을 시현하였습니다. 매출액은 전년 대비 95.6% 증가한 655억 원을 기록하였으며, 당기순이익은 340억 원으로 171.0% 증가하였습니다. 이는 그동안 축적된 회사의 역량과 모든 임직원의 노력에 의해 얻어진 성과로 향후 코람코자산신탁이 세계 일류의 부동산금융기업으로 성장할 수 있는 발판을 마련한 의미 있는 성과입니다.

Chairman's Message

고객을 위한 가치 창조와 사회 공헌을 하는 가운데 수익을 창출 –
코람코의 존재 이유이며 경영이념입니다.

코람코는 이러한 경영이념을 바탕으로 끊임 없는 혁신을 통해
세계 일류의 부동산금융회사로 발전해 나갈 것입니다.

존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,
지난 2001년 기업의 부동산 매각을 통한 구조조정을 지원하기 위하여 출범한 코람코가
어느새 아홉 해를 맞게 되었습니다. 오늘의 코람코로 성장하기까지 오랜 세월 한결같은
성원을 보내 주신 데 대하여 전 임직원을 대표하여 진심으로 감사의 말씀을 드립니다.

지난 2008년은 보람과 시련을 함께 안겨준 한 해였습니다. 시련은 하반기 미국의 Sub-
prime Mortgage 부실에서 시작된 금융위기가 전세계적으로 파급되면서 시작되었습니다.
리츠 설립에 있어서는 8월까지 5,188억 원의 펀드를 설립하였으나 그 이후에는 금융위기의
확산에 따라 펀드를 설립하지 못하여 연간 설립 목표인 8,000억 원을 달성하지 못하였습니다.
신탁 수주에 있어서는 85억 원을 수주하여 연간 목표인 203억 원에 미달하였습니다. 그러나
보람도 있었습니다. 당기순이익(세후)은 창사 이래 최대 실적인 340억 원을 달성하였습니다.
이에 따라 자기자본 규모도 600억 원을 넘게 되어 자본구조가 더욱 견실해졌습니다.

한편 지속적인 성장 기반을 구축하기 위해 상반기에 외부 전문기관의 도움을 받아 조직,
인사, 평가, 보상 등 회사의 경영인프라를 전반적으로 점검하였습니다. 이에 따라 리스크
관리팀, 리츠기획개발팀, 신탁사업6팀을 신설하였으며, 인사제도 전반 및 성과급 제도를
개선하였고, 공정한 성과 측정 및 평가를 위해 KPI (Key Performance Indicator)제도를
도입하였습니다.

존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,
2009년도 경영환경은 매우 어렵습니다. 경기는 회복되지 않고 있으며 금융 시장 및 부동산
시장의 침체도 계속되고 있습니다. 그러나 이처럼 어려운 경영 여건 하에서도 금년도 경영
목표를 의욕적으로 책정하였습니다. 임직원이 하나가 되어 창조적인 사고, 적극적인 자세,
뜨거운 열정을 가지고 노력한다면 금년도 목표는 달성할 수 있다고 믿습니다.

우리가 처한 현실은 매우 불확실하며 그 변화의 폭과 방향을 예측하기가 지극히 어렵습니다. 이러한 경우에는 주도면밀하게 상황변화를 살피고 준비해야 합니다. 이것이 “소심(小心)”입니다. 한편 아무리 어려운 상황에서도 과감하고 신속하게 이를 뚫고 나갈 수 있는 용기가 있어야 합니다. 이것이 “대담(大膽)”입니다. “소심대담(小心大膽)”을 2009년 경영목표 달성의 Key Word로 삼고자 합니다. 이와 아울러 경영목표 달성과 관련한 몇 가지 주요한 과제를 말씀드리고자 합니다.

첫째, 리츠부문에서는 투자자금 조달에 역량을 집중할 것입니다. 금년에는 기업 및 펀드 소유 부동산의 매각 등 매물 증가가 예상되는 반면, 금융기관, 연기금 등 투자자들의 투자 위축이 지속될 것으로 전망됩니다. 이에 공모, 신규 투자자 발굴, 해외자금 조달 등 투자자금 조달의 다변화를 적극 추진할 것입니다.

둘째, 신탁부문의 시장점유율 확대입니다. 지난해에는 부동산 시장의 침체 지속으로 신탁부문의 영업 여건이 좋지 않았고, 시장점유율도 하락하였습니다. 금년에는 새로운 각오로 계약고 증대 및 시장점유율 확대에 전력을 다할 것입니다.

셋째, 지식기반회사로서의 효율성 제고입니다. 직원들 스스로 목표를 설정하여 창의적이고 자율적으로 활동할 수 있도록 할 것이며, 아울러 우리의 경쟁력 수준을 상시적으로 점검하고 혁신하는 태세를 갖추도록 할 것입니다.

넷째, 관리 기능의 획기적인 개선 및 교육훈련의 강화입니다. 인사, 채용, KPI 등을 더욱 합리적으로 개선하고 전산시스템을 업무의 단순처리자(Processor)가 아닌 업무의 구현자(Enabler)가 되도록 할 것입니다. 이와 아울러, 교육시스템을 체계화하여 임직원들이 새로운 지식과 기술을 부단히 연마하도록 할 것입니다.

고객을 위한 가치 창조와 사회 공헌을 하는 가운데 수익을 창출 - 코람코의 존재 이유이며 경영이념입니다. 코람코는 이러한 경영이념을 바탕으로 끊임 없는 혁신을 통해 세계 일류의 부동산 금융회사로 발전해 나갈 것입니다. 앞으로도 변함 없는 성원을 부탁드립니다.

회장 이 규 성



Reading the Market

KORAMCO



수 많은 변수가 상존하는 부동산 시장의 흐름을 정확하게 읽는 것,
그것이 부동산투자회사의 성과로 이어지며 고객의 수익으로 나타납니다.
코람코는 시장을 읽는 탁월한 눈으로 정확한 분석과 예측을 통해 수익을 극대화함으로써
시장 참여자의 가치를 높여가고 있습니다.



부동산 시장

오피스 시장, 상가 시장, 주택 시장, 물류 시장 등 부동산 시장은 2008년 4분기 이후 글로벌 금융위기 여파로 부진한 모습을 보이고 있으며, 이러한 현상은 2009년에도 이어질 것으로 예상됩니다.

오피스 시장

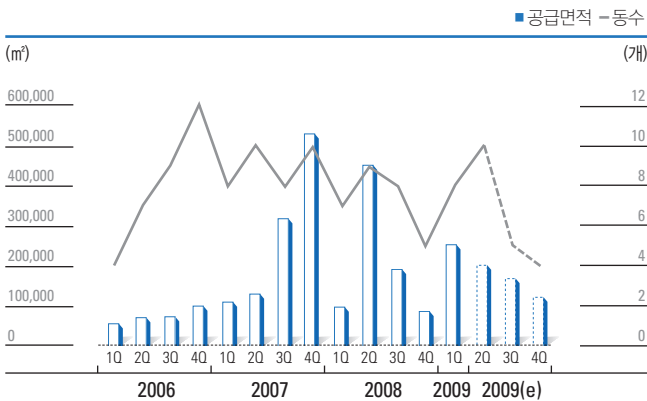
공급 동향



2008년 하반기 이후 계열사 간 업무 효율 증대 및 임대료 부담 경감을 위해 사옥 목적 빌딩이 다수 공급되는 반면 경기 불만에 따라 신규 공급 예정 빌딩들의 준공이 지연되는 사례가 빈번하게 발생하고 있습니다. • 이에 따라 2010년 이후 다수의 업무 시설 공급이 계획되어 있으나, 일정 지연에 따라 실제 공급 규모는 대폭 축소될 것으로 전망됩니다.

오피스 신규 공급 추이

(source, 신영에셋)



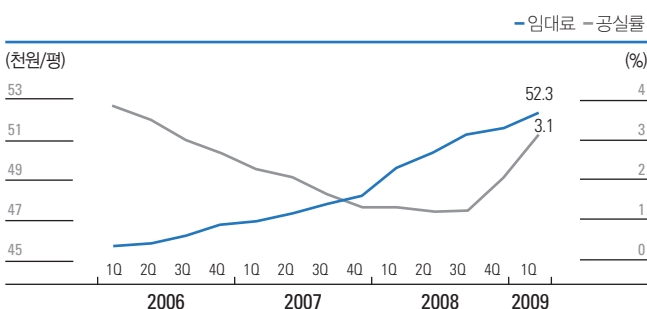
임대시장 동향



경기 변화에 비교적 덜 민감한 임대료는 여전히 상승하고 있으나, 그 추세는 점차 둔화되는 경향을 보이고 있습니다. 한편, 서울 오피스 공실률은 2008년 하반기 이후 급등세를 보여 2009년 1분기 3%를 넘어서고 있습니다.

오피스 임대료 및 공실률 추이

(source, 신영에셋)



거래 동향



2008년 하반기 글로벌 금융위기로 급랭했던 매매 시장은 2009년 들어 기존 투자자들이 관망세를 유지하는 가운데 실수요 중심 매수 세력이 강세를 보이는 등 다소 회복 추세를 나타내고 있습니다.

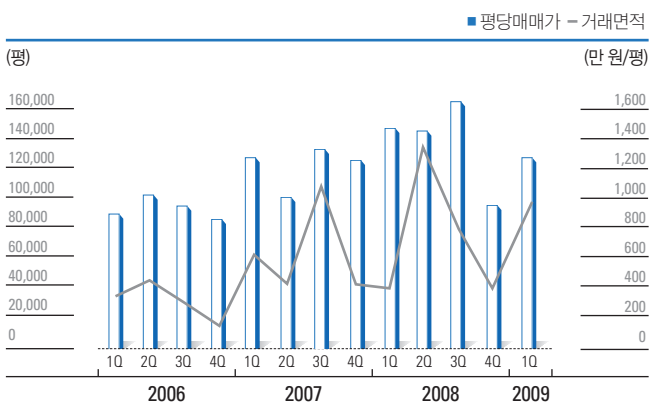
시장 전망



오피스 빌딩 투자수익률은 기업의 구조조정용 빌딩 매물 증가, 공실 증가에 따른 빌딩 수익성 악화 등으로 당분간 약세가 지속될 것으로 전망됩니다. • 이는 대부분의 빌딩들의 임대가 동결로 임대료가 전반적으로 약 보합세를 나타낼 것으로 예상되며, 불확실한 경기 전망과 보험사 중심의 사무공간 축소 및 폐쇄, 기업 구조조정 등의 영향으로 인한 공실률 상승 등 시장 불안 요인이 상존하고 있기 때문입니다.

오피스 거래면적 및 매매가 추이

(source, 신영에셋)





상가 시장

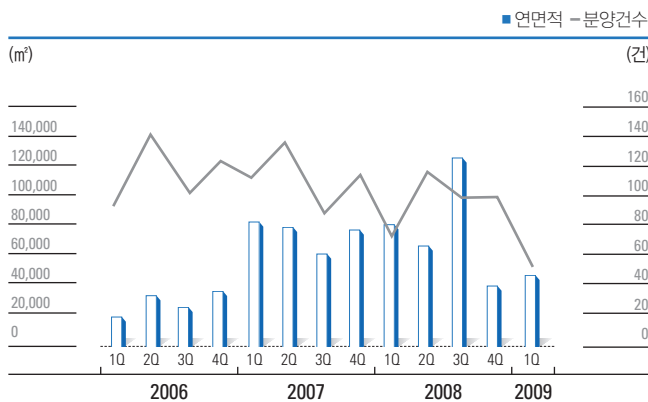
공급 동향



2008년 말 이후 상가 분양 건수 및 면적이 감소해 공급이 위축세를 보였으나, 2009년 들어 대형 상가가 다수 공급되기 시작해 물량 측면에서는 회복 가능성도 엿보이고 있습니다.

상가 분양물량 추이

(source, 상가114)



매출 동향



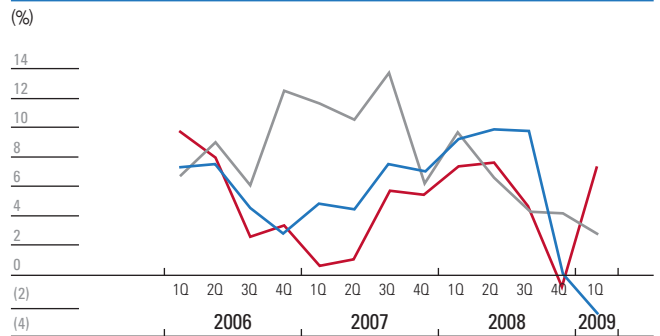
2008년 중반까지 상승폭이 증가하던 소매업 매출액은 2008년 하반기 이후 대형 마트와 백화점 등의 매출 부진, 평균 구매 수량 감소 등으로 크게 둔화되고 있습니다.

소매판매업 매출액 변동 추이

(source, 통계청)

(전년동기대비)

— 평균 — 대형마트 — 백화점



수익률 동향



경기 침체에 따른 상가 임차 수요의 감소 및 투자 수요 부진으로 수익률이 급락하고 있으며, 이는 자산가치 하락에 따른 자본수익의 감소세가 두드러진 것에 기인하고 있습니다.

시장 전망



글로벌 금융위기가 실물 분야로 전이되면서 2009년 상반기 소비 위축은 더욱 심화될 것으로 전망됩니다.



부동산 시장

주택 시장

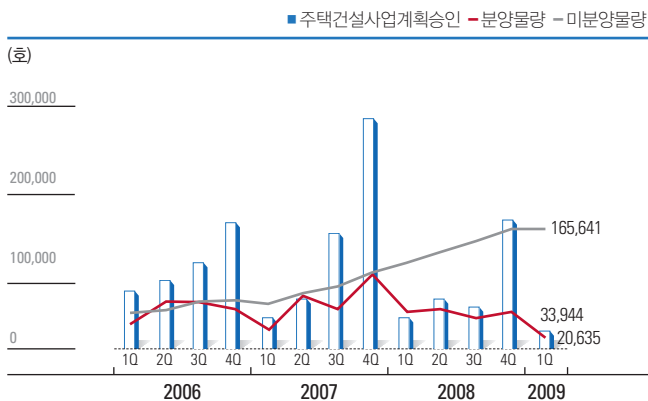
공급 동향



2008년 주택 공급(사업계획 승인 및 분양 물량)은 지난 3년간 최저치를 기록함으로써 공급이 위축된 반면, 미분양 주택은 16만호를 넘어서 사상 최대치를 기록하고 있습니다.

아파트 공급 추이

(source, 국토해양부)



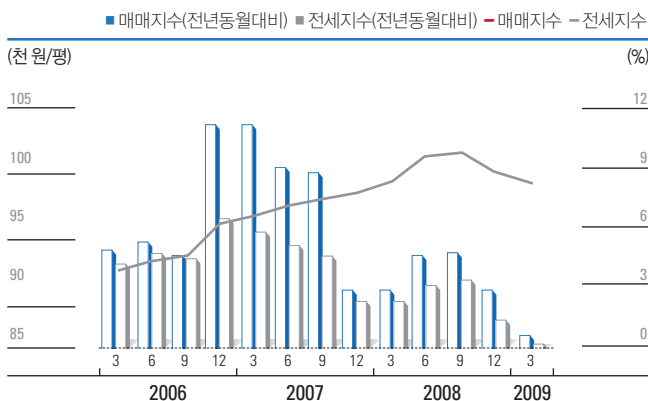
가격 동향



금융위기 여파로 2008년 9월 이후 매매 가격이 하락세로 전환되었으며, 이는 2009년 1분기까지 지속되고 있습니다. 특히, 신규 입주물량이 많은 일부 지역을 중심으로 하락폭이 커 주택 시장의 차별화, 양극화 현상이 지속되고 있습니다.

주택 가격 동향

(source, 국민은행)



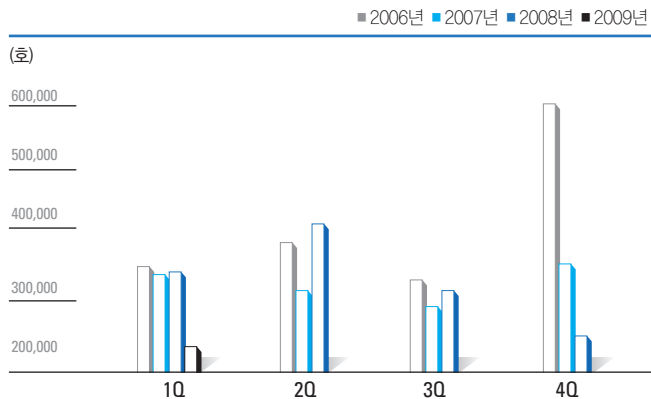
거래 동향



2008년 2분기 이후 전국 주택 거래는 급감해 2009년 1분기에 최저치를 기록하였으나, 2분기 이후 아파트 거래량 등 실물 지표는 다소 회복되는 조짐을 보이고 있습니다.

주택 거래량 추이

(source, 온나라부동산정보)



시장 전망



글로벌 금융위기가 실물경제로 전이되는 등 거시경제 침체가 지속됨에 따라 주택 시장 회복에는 오랜 시간이 소요될 것으로 예상됩니다. • 외환위기 당시에도 주택 가격 반등 시까지 약 1년이 소요됐고, 하락 이전의 가격 수준으로 회복하는 데도 약 4년이 걸린 바 있습니다. • 관련 전문가 및 연구기관에 의하면 2009년 5~10% 수준의 집값 하락이 예상되며, 회복 시기는 이르더라도 2009년 하반기 이후가 될 것으로 전망됩니다.

물류 시장

시장 동향

국제 교역 둔화, 제조업 생산 감소 등으로 물류산업 전반의 위축세가 심화되고 있으며, 물류 시장의 주요 기관투자자는 사업 축소 또는 기존 사업 관리에 치중하는 양상을 보이고 있습니다. • 반면 경기도 및 주요 항만 배후의 대형 물류단지 개발 사업은 지속적으로 진행되고 있습니다.

시장 전망

2009년 물류산업은 성장세가 크게 둔화되어 1.5% 성장에 그칠 것으로 예상되고 있습니다. • 특히, 투자 리스크가 큰 물류시설의 경우 당분간 기관투자자의 투자는 활성화되기 어려울 것으로 전망됩니다.

리츠 기관투자자 투자상품별 선호도

안정적인 대형 빌딩	0%	94%
Value-added형 중소형 빌딩	0%	6%
고수익 개발사업	16%	0%
물류상품	19%	0%
미분양아파트	29%	0%
전문 쇼핑센터	35%	0%

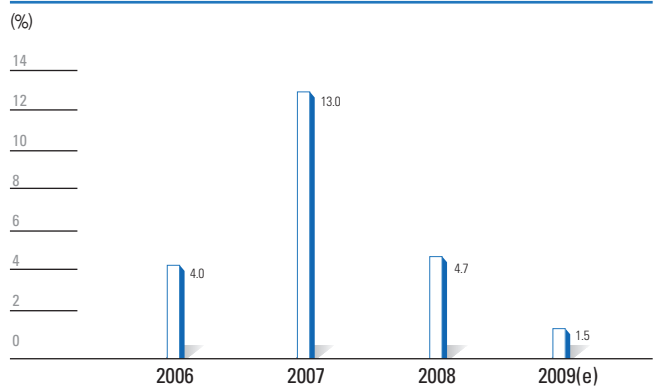
(source, 코람코자산신탁, 리츠투자자 Needs 파악 설문조사 결과)

-조사대상: 국내 주요 투자기관 담당(총 31개 기관, 58명)

-조사기간: 2009.1.1~1.20

물류산업 성장 전망

(source, 대한상공회의소)



REVIEW OF OPERATION

Leading the Industry

KORAMCO





2001년 출범한 코람코는 짧은 업력에도 불구하고 운용인력의 전문성과 사업 추진력 등 핵심역량을 바탕으로 매년 높은 성장을 지속해 왔습니다. 특히, 2008년은 어려운 업황에도 불구하고 사상 최대의 실적을 시현함으로써 업계 최고의 지위를 공고히 하였습니다. 이제 끊임없는 변화와 혁신을 통하여 대한민국 최고를 넘어, 글로벌 시장에서 경쟁력을 갖춘 부동산 금융회사로 성장해 나갈 것입니다.

01. 리츠부문

리츠부문은 창사 이래 최대의 자산관리수익을 기록하였습니다. 이는 매입수수료가 감소하였음에도 불구하고 코크렙 3호의 성공적인 보유자산 매각으로 매각수수료가 전년 대비 430.8% 증가한 데 기인합니다.

“시장을 리드하는 최고의
글로벌 종합부동산 금융
회사”라는 비전을
조기에 달성 할 수 있도록
최선을 다할 것입니다.



리츠부문 대표이사 | 서길석

경영방침

2008년 실적

- 리츠 설립: 5,188억 원
- 리츠시장 환경 악화에도 불구하고
설립규모의 급감 속에 2008년 설립
리츠 시장점유율 63% 달성
- 운용 중인 9개의 모든 코크렙 펀드
목표배당률 초과 달성
- 코크렙 3호 보유부동산 매각완료 및
연평균 51.3%의 수익률 달성

2009년 계획

- 신규 리츠 8,000억 원 설립
 - Value-added Property 투자 비중의 확대
- 자금조달의 Global화 및 경쟁력 있는 자금
조달원 발굴
 - 해외 투자자금 조달 및 연기금, 기업, 공모 등
자금조달 다변화
- 투자환경 변화에 부응하는 자산관리 경쟁력 강화
 - 불황에 대비한 자산관리 역량강화 및 Value-
added Property 관리기반 구축
- 코크렙 4호와 5호 보유자산의 성공적인 매각 및
청산





2008년 경영성과

Global 금융위기 상황 하에서 5,188억 원의 신규 펀드 설립



2008년 8월까지 5,188억 원의 리츠를 설립하였으나 Global 금융위기의 영향으로 인하여 국내외 금융시장이 경색됨에 따라 하반기에는 설립이 부진하였으며, 이에 따라 2008년 중 리츠 설립 규모는 전년 대비 절반 이하로 급감하였습니다. 구체적으로는 코크렙 14호의 신규 설립과 함께 코크렙 NPS 1호의 2차례 유상증자를 통하여 총 3건의 오피스 빌딩 투자가 이루어졌습니다. • 코크렙 NPS 1호의 유상증자를 통해 투자한 KB 역삼빌딩의 경우 투자자와의 긴밀한 네트워크를 활용하여 해당 투자물건을 확보하였습니다. • 또한 삼화빌딩의 경우 다양한 투자 경험을 바탕으로 매도인과의 의견 차이를 극복하고 합의점을 이끌어 내면서도 Deal closing 기간을 최소화하여 성공적으로 마무리하였습니다. 한편, 당사 최초로 복합개발사업(호텔, 오피스, 리테일 등) 중에서 오피스 개발에 투자한 코크렙 14호의 경우 일반적인 개발사업과 비교하여 투자 리스크를 크게 낮추면서도 개발 단계에서 투자자의 투자 의사 결정을 이끌어 내어 일반적인 완성형 투자물건 보다는 상대적으로 높은 수익을 기대할 수 있는 투자구조를 도출하는 성과를 이루었습니다.

신규 펀드 설립

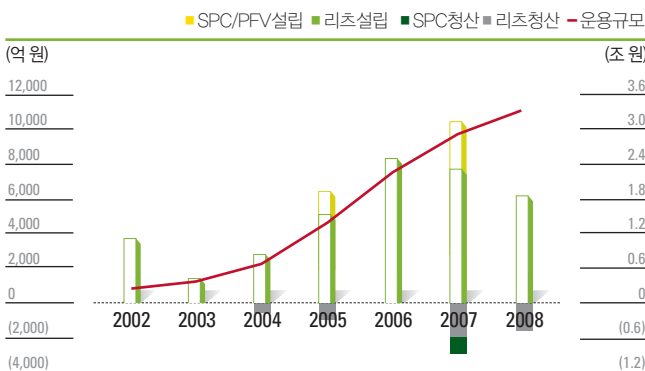
구분	2007	2008	증감	(억 원)	비고
리츠	7,609	5,188	-31.8%		코크렙 NPS 1호 (KB역삼/삼화) 코크렙 14호 (경방오피스개발)
PFV	3,400	-	-		
합계	11,009	5,188	-52.9%		

상대적으로 높은 설립리츠 시장점유율 달성

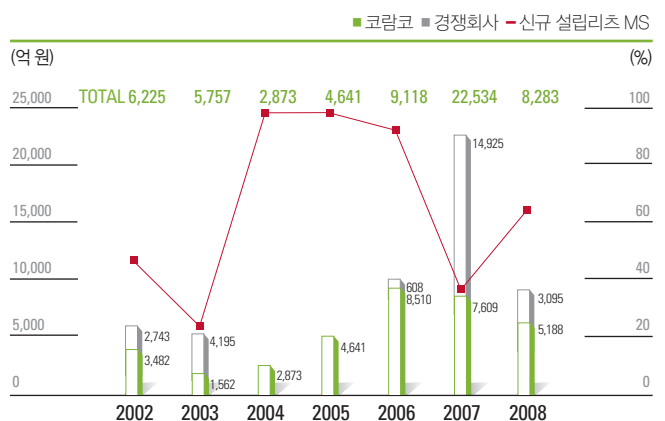


2007년 전체 신규 리츠 설립 규모는 2조 원을 크게 상회하였으나 2008년에는 세계적인 금융위기의 영향으로 신규 리츠가 전년 수준의 1/3 규모로 급감하였습니다. • 이와 같이 어려운 시장환경에서 당사의 신규 리츠 설립도 감소하였으나 핵심 역량을 바탕으로 전체 시장과 비교하여 상대적으로 양호한 실적을 달성하였습니다.

펀드 설립 추이



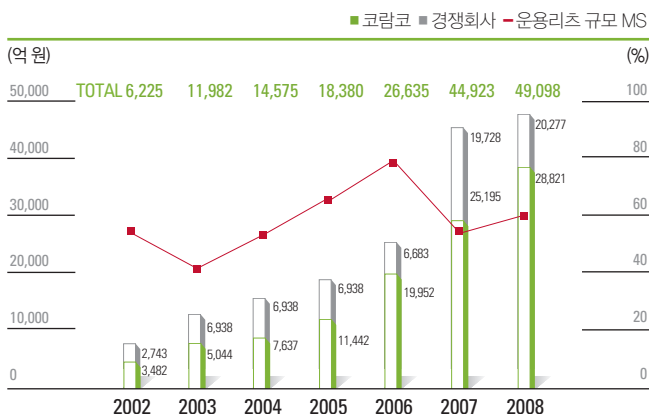
연간 설립리츠 시장점유율



운용리츠 규모 시장점유율의 확대

2007년 1조 원 규모의 대우센터빌딩이 타사 리츠로 취득됨에 따라 당사의 운용리츠 시장점유율이 크게 하락하였으나, 2008년에는 시장 규모가 급격히 감소하는 시장환경에서 상대적으로 양호한 실적을 시현함으로써 당사의 운용리츠 시장점유율은 전년 대비 3%p 상승한 59%로 높아졌습니다. 특히, 다수 자산관리 회사의 신설로 경쟁이 심화되는 상황에도 불구하고 시장점유율이 확대되었다는 점에서 의미가 있습니다.

운용리츠 규모 시장점유율



코크렙 3호: 성공적인 보유자산 매각을 통해 높은 투자수익률 달성

자산관리회사로서 효과적인 매각 계획을 수립하여 추진함으로써 성공적으로 매각을 완료하였습니다. 해산일 10개월 전부터 펀드이사회와 협의를 거쳐 매각 추진 계획을 수립하였습니다. 또한 한화증권빌딩의 우선매수선택권자와 사전 협의한 매각 기준에 대하여 합의를 체결하여 매각이 원활히 진행될 수 있도록 하였습니다. 한화증권빌딩은 각종 입찰지원 제도의 도입으로 적정한 매각가를 확보하도록 노력하여 우선매수 선택권의 제약에도 불구하고 2008년 여의도 오피스빌딩 매매사례 중 최고가를 기록하였으며, 아이빌힐타운은 구분소유물건으로 단독 입찰참여업체의 불투명한 계약의지를 확인한 후 조기에 수의계약으로 전환하여 계획대로 매각을 완료하였습니다.

여의도 오피스빌딩 매매 사례('08년)

구분	거래 시기	면적 (천㎡)	3.3㎡ 단가 (백만 원)	비율
대우증권빌딩	3분기	38.6	15.5	88%
신송센터	3분기	33.8	11.5	66%
한섬빌딩	2분기	37.2	12.0	68%
한화증권빌딩	2분기	59.6	17.7	100%

높은 운영 배당 및 매각차익 배당 등을 통해 청산 완료된 리츠 중 최고 수익률 달성

구분	자산관리회사	연평균 수익률	ROE
타AMC 운용리츠 (*)	-	21%	15%
코크렙 1호	코람코자산신탁	43%	28%
코크렙 2호		12%	11%
코크렙 3호		51%	31%

(*) 현재까지 청산한 4개 리츠의 수익률을 평균하여 산정함. 타AMC 운용리츠 수익률은 공시자료 등을 참고하여 추정된 자료임

매각주간의 효율적인 활용을 통해 보유자산 매각을 성공적으로 이끌었습니다. 매각주간의 동기 유발을 위해 매각금액에 따른 인센티브 및 기타 페널티 제도 등을 도입하여 우선매수선택권에도 불구하고 한화증권빌딩이 적정한 매각가가 확보되도록 노력하였습니다. 매각 과정에서 당사의 매각경험을 바탕으로 각종 법률 및 회계, 세무사항에 대하여 사전적으로 대응하여 매각 절차가 원활히 진행되도록 하였습니다. 특히, 펀드의 법인세 등을 포함한 각종 비용을 절감하여 펀드수익률을 크게 제고함과 동시에 펀드수익률에 연동하는 당사의 매각성과수수료 증대 효과도 거두었습니다.

운용 중인 모든 펀드의 목표배당률 초과 달성

 2008년 당사가 운용한 리츠(PFV 1개 포함)는 모두 12개로 이 중 9개가 임대 중인 부동산에 투자하고 있으며, 나머지 3개 펀드는 공사 중인 부동산에 투자하고 있습니다. 임대 중인 9개 펀드의 2008년 평균 목표배당률은 8.51%로 임대 수익의 초과 달성 및 비용 절감 등의 효과적인 자산운용을 통해 평균 10.38%의 실적배당률을 달성하였으며, 특히 9개 펀드 모두 당초 투자자에게 제시한 2008년도 목표배당률(2008년에 결산기 도래분)을 초과 달성하는 성과를 거두었습니다. • 평균적으로 비상장펀드의 목표배당률이 상장펀드보다 높아 실적배당률도 비상장펀드가 상장펀드보다 높았지만 배당률의 초과달성도 측면에서는 상장펀드가 비상장펀드보다 우수한 성과를 달성하였습니다. 공사 중인 펀드의 경우 계획대로 건설공정/사업관리 및 Quality Control 기능을 효과적으로 수행하고 있습니다. 향후 자산가치 및 임대 경쟁력 제고, 펀드 수익률 증대를 위해 시공사 제시 자료의 분석 및 원가 절감 방안 모색, 관계당국과의 인허가 협의 진행 등을 통하여 공사비 절감과 함께 공사 Spec을 적정하게 통제하는 등 제반 활동을 성실히 수행하고 있습니다.

펀드 배당 실적

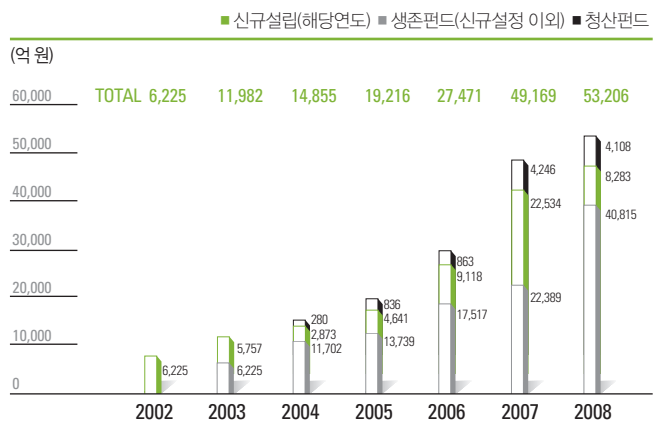
구분	임대 중		공사 중	
	상장	비상장	비상장	합계
펀드 수(개)	3	6	3	12
자산 규모(억 원)	4,146	22,932	6,705	33,783
목표배당률 평균(A)	7.86%	8.84%	N/A	8.51%
실적배당률 평균(B)	9.81%	10.66%	N/A	10.38%
배당률 초과 달성(B-A)	1.95%	1.82%	N/A	1.87%

(*) 배당률 평균은 펀드별로 단순 평균하여 산정함

[참고] 리츠시장 동향

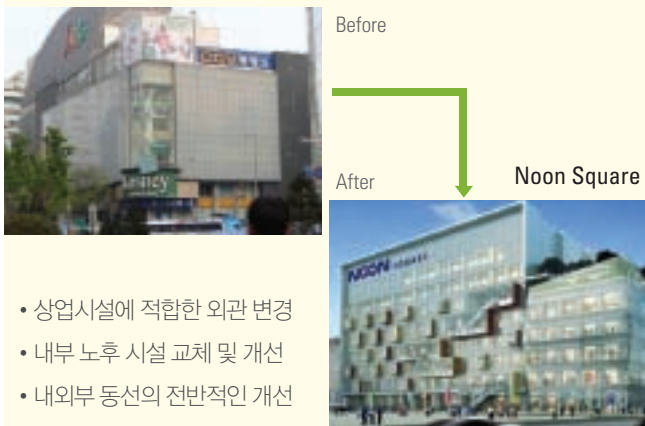
 2002년 6,225억 원에서 출발한 리츠의 자산 규모는 2008년 말 4.9조 원으로 지난 7년간 약 8배 규모로 성장하였습니다. 리츠 시장은 2007년까지 급속도로 성장하였으나, 글로벌 금융 위기로 인하여 2008년 성장세가 일부 둔화되는 양상을 나타내고 있습니다. • 2008년 리츠 설립실적은 부진하였으나 신설 자산 관리회사가 크게 늘어남에 따라 향후 투자심리가 회복되면서 국내 부동산 실물 간접투자시장의 중심적인 위치를 차지해 나갈 것으로 예상됩니다.

리츠 규모 추이



성공적인 리모델링을 통한 International Shopping Mall로의 변화 추진 (코크렙 아리프 1호 : Noon Square)

— 명동의 Icon 으로 부상 & 자산 가치의 극대화 —



- 상업시설에 적합한 외관 변경
- 내부 노후 시설 교체 및 개선
- 내외부 동선의 전반적인 개선

- 명동 입구에 위치한 Shopping Mall (구 아바타 쇼핑몰)을 매입하여 코크렙 아리프 1호 설립
 - 국내 최초의 Retail Property 리츠 설립
 - 대규모 리모델링의 성공적인 완료
 - 건물 인수 이후 건물 외관 및 내부 동선, 설비에 대한 대규모 리모델링의 설계 및 인허가 진행
 - 리모델링 공사의 성공적 수행 (09년 3월 사용 승인 등)
- 상업 시설의 활성화를 위해 분양 구조가 아닌 대형 임차인 위주의 임대형 Shopping Mall로의 구성
- Fashion 및 F&B의 적절한 임차인 구성을 통해 새로운 Life Style의 Concept 실현
 - 명동 유동 인구 및 상권 분석을 통한 Target 설정
 - 새로운 Trend에 부합하는 경쟁력 있는 임차인 구성
- 경쟁력 있는 검증된 대형 임차인의 유치를 통한 수익성 및 안정성 확보
 - 자체적인 경쟁력과 안정성이 검증된 대형 국내 임차인의 유치 : CGV (8~9 층) / 영풍문고 (B2층)
 - 고객유치 능력이 검증된 실력 있는 Brand의 유치 : Starbucks (4층) / Footlocker (4층) / Todai (7층)
 - 시장을 선도할 수 있는 Global Brand의 국내 Flagship Store의 유치를 통한 경쟁력 강화 : H&M (국내 1호점) / ZARA / Mango

대형 복합개발 프로젝트의 오피스 개발을 통한 자산가치 증진 추구 (코크렙 14호 : Times Square)



- 영등포 경방필 백화점 옆 (주)경방 공장 부지에 10만여 평 규모로 개발되는 COEX 형태의 대형복합단지인 Times Square 오피스 2개 건물을 준공조건부 인수방식으로 매입하여 코크렙 14호 설립
- 기존 주요 임대권역에서는 벗어나 있으나, 대형복합시설인 디큐브시티, 방림방적부지 개발(3만평 규모 오피스) 등 영등포 지역의 발전가능성을 앞서 내다본 투자로 매각차익 기대됨
- 분양이 아닌 100% 임대방식 서구형 쇼핑몰인 Times Square 는 개발 초기부터 참여하여 대형복합단지의 개발 및 운영에 대한 간접 경험 확보를 통해 최근 부동산개발의 주요 트렌드로 자리잡은 대형복합 프로젝트의 매입 검토 및 개발 · 운영 노하우 확보
- 전용률 향상 및 임차인 편의시설 업그레이드
 - 직접 활용성이 떨어지는 공간을 매입면적에서 제외하여 경쟁력 있는 전용률을 확보하였으며, 건축 spec조정을 통한 예산확보를 통해 로비, E/V, 화장실, 카펫타일 설치 등 임차인 사용 편의성 증대를 위한 업그레이드 공사 시행
- 오피스의 독립적인 관리권 확보
 - CM용역 범위에 관리운영 항목을 추가하여 전기 · 기계설비를 오피스 A · B동으로 분산 배치하였으며, 이를 통한 오피스의 독자적인 관리권 확보로 매각 시 유리한 환경 조성
- 고객 접근 편의성 제고
 - 출퇴근 도로 동선 개선 및 오피스 A · B동 앞 주차장 진출입구 확보로 접근성을 개선하여 임차인 만족도 제고

2009년 경영계획

신규펀드 8,000억 원 설립

 국내외 금융 환경의 불확실성에도 불구하고 당사는 차별화된 경쟁력을 바탕으로 2009년 신규펀드 설립 목표를 8,000억 원으로 설정하였습니다. • 이를 위하여 당사의 포트폴리오 영역을 확대하고자 노력할 예정입니다. • 상대적으로 낮은 목표수익률을 지향하는 안정적인 투자대상(Core 또는 Core plus) 중심의 포트폴리오에서 벗어나 상대적으로 높은 목표수익률을 추구하는 투자대상(Value-added Property)에 대한 투자비중을 확대하여 나갈 예정입니다.

자금조달의 Global화 및 경쟁력 있는 자금조달원 발굴

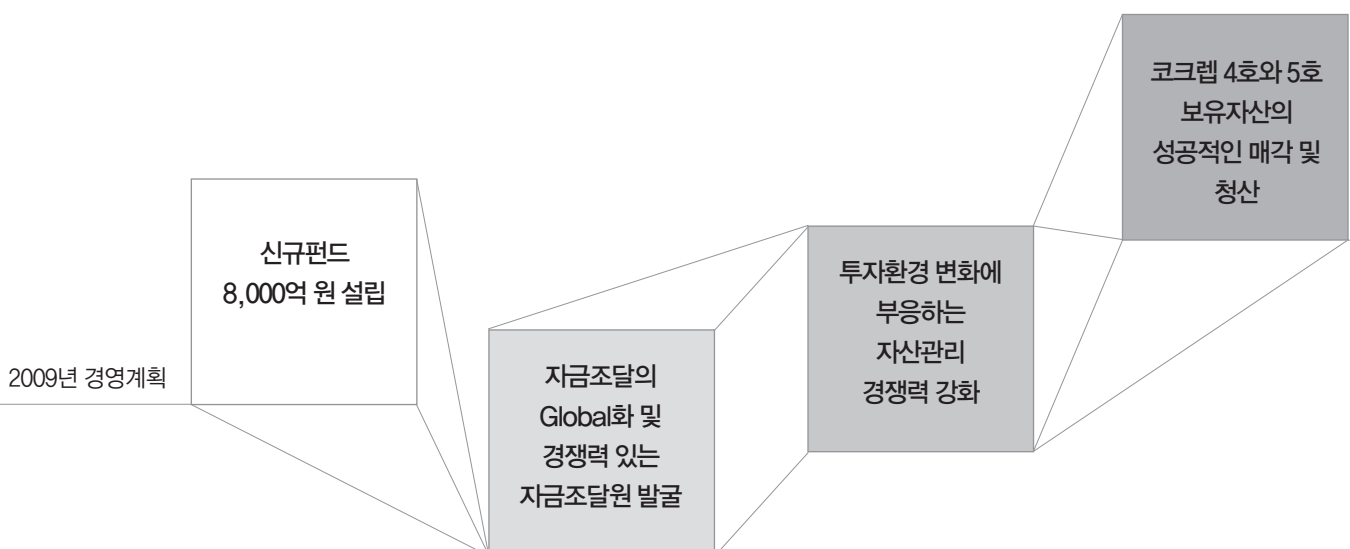
 현재까지는 펀드 설립을 위하여 대부분의 자금을 국내 투자자로부터 유치하였으나, 앞으로는 국내 투자자뿐만 아니라 해외 투자자로부터의 자금 조달도 적극적으로 추진할 계획입니다. 또한 연금, 보험회사 등을 대상으로 하는 자금조달 방식을 더욱 공고히 함과 동시에, 기업 및 개인(공모) 등을 대상으로 다양한 자금조달 방안을 추진하겠습니다.

투자환경 변화에 부응하는 자산관리 경쟁력 강화

 투자환경 변화에 적극적으로 대응할 수 있도록 자산관리 경쟁력을 강화하도록 지속적으로 노력할 예정입니다. • 특히, Value-added 프로젝트의 확대에 대비하여 자산관리 역량을 제고하도록 힘쓸 예정입니다. • 또한 경기침체에 따른 임대수요 감소 등에 다각적으로 대응하여 보유 부동산의 공실률을 최소화하면서 비용 절감 등을 통해 주주수익률을 제고하도록 노력할 계획입니다. 또한 환경기준, 수익기준, 임차인 만족기준, 시설기준 등 자산관리 지표를 개발, 적용함으로써 자산관리 수준을 선진화할 계획입니다.

코크렙 4호와 5호 보유자산의 성공적인 매각 및 청산

 2009년에 존속기한 만기가 도래하는 코크렙 4호와 코크렙 5호의 경우 2008년 하반기 이후의 부동산 투자 시장 위축 및 매물 증대에 따른 매수인 우위 시장 분위기에서도 존속기한 내 적정 시장가격으로 보유 부동산 매각을 차질없이 완료함으로써 투자자에게 사업계획 이상의 매각차익을 배당할 계획입니다.



코람코가 만드는 리츠: 코크렙

코크렙 펀드의 포트폴리오 구성

 코크렙(KOCREF)은 당사가 설립하여 운영하고 있는 부동산 투자회사(리츠, REITs)에 붙이는 이름으로 현재까지 13개가 설립되었으며, 2009년 3월 말 현재 9개가 운용 중에 있습니다. 또한 당사는 1개의 PFV를 설립하여 건설 중인 부동산에 투자하고 있습니다.

- 소형 부동산의 경우 상대적으로 낮은 수익률에 임차인 Default Risk, 급속한 건물 감가상각 등의 위험요인이 있으나, 당사가 설립하여 운영하고 있는 리츠인 코크렙 펀드는 서울 주요 지역의 일정 규모 이상(평균 800~1,000억 원)의 대형 오피스와 책임 임대차계약(Master Lease)구조의 리테일시설 등에 투자하여 수익성과 함께 안정성을 추구하고 있습니다.

투자물건 종류별 포트폴리오의 구분

* 총 자산액 기준



- 오피스빌딩: 50.2%
 - 코크렙 6호, 코크렙 NPS 2호, 코크렙 아리프 1호
- 리테일: 31.7%
 - 코크렙 11호, 판교PFV, 코크렙 14호
- 개발형프로젝트: 18.1%

지역별 포트폴리오의 구분



- 서울: 75.7%
 - 코크렙 1~8호, 코크렙 NPS 1호, 코크렙 11호, 코크렙 아리프 1호, 코크렙 14호
- 수도권지역: 19.0%
 - 4개 아울렛매장(코크렙 6호), 코오롱별관(코크렙 7호), 센트럴타워(코크렙 8호), 4개 할인점(코크렙 NPS 2호), 판교PFV
- 비수도권: 5.3%
 - 4개 할인점(코크렙 NPS 2호)

코크렙 펀드의 목표배당률 및 운용성과

* 2009년 3월 기준

(억 원)

구분	설립 연도	설립 규모	목표배당률	운용 현황	비고
코크렙 1호	2002	2,366	10.1%	청산 완료	연평균 배당률 43.5%, ROE 28.4% 달성
코크렙 2호	2002	1,116	10.4%	청산 완료	연평균 배당률 12.1%, ROE 11.2% 달성
코크렙 3호	2003	1,562	10.2%	청산 완료	연평균 배당률 51.3%, ROE 31.1% 달성
코크렙 4호	2004	1,810	10.2%	청산 완료	연평균 배당률 31.4%, ROE 23.0% 달성
코크렙 5호	2005	1,063	8.7%	9기 운용 중	목표배당률을 상회하는 실적 달성 중
코크렙 6호(우선주)	2005	3,281	9.4%	8기 운용 중	
코크렙 6호(보통주)	2005		5.8%	8기 운용 중	
코크렙 7호	2005	1,360	8.0%	7기 운용 중	
코크렙 8호	2006	1,224	8.6%	6기 운용 중	
코크렙 NPS 1호	2006	8,178	7.8%	6기 운용 중	
코크렙 NPS 2호	2007	6,407	12.4%	5기 운용 중	
코크렙 11호	2007	2,193	9.0%	5기 운용 중	
판교 SD-2 PFV	2007	3,400	13.1%	3기 운용 중	
코크렙 아리프 1호	2007	2,135	10.9%	3기 운용 중	리모델링 중
코크렙 14호	2008	1,170	11.9%	3기 운용 중	공사 중
합계		37,265			

- 코크렙 펀드는 대부분 연 2회의 안정적인 배당을 투자자에게 지급하도록 설계되어 있으며, 현재까지 투자자에게 약속한 목표배당률을 초과하여 실현하고 있습니다.

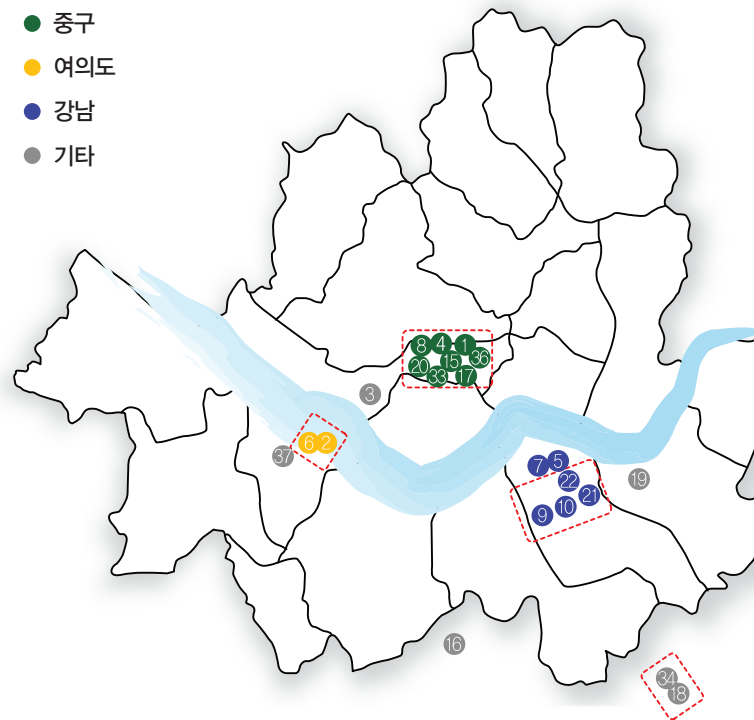


코크렙 펀드의 투자지역

펀드명	No	투자 대상	종류	위치	연면적(m ²)
코크렙 1호	1	한화증권빌딩	오피스	중구	79,049
	2	대한빌딩	오피스	여의도	14,622
	3	대아빌딩	오피스	마포	14,014
코크렙 2호	4	명동타워	오피스	중구	27,823
	5	트리스타워	오피스	강남	12,923
코크렙 3호	6	한화증권빌딩	오피스	여의도	59,641
	7	아이빌힐타운	오피스	강남	5,013
코크렙 4호	8	YTN타워	오피스	중구	42,322
	9	플래티넘타워	오피스	강남	26,007
코크렙 5호	10	데이콤빌딩	오피스	강남	34,461
	11	뉴코아아울렛 4개점	아울렛	수도권	263,130
코크렙 6호	15	DSME빌딩	오피스	중구	24,854
	16	코오롱별관	오피스	과천	26,861
코크렙 7호	17	G타워	오피스	중구	16,473
	18	센트럴타워	오피스	분당	23,831
코크렙 NPS 1호	19	시그마타워	오피스	송파	27,814
	20	서울시티타워	오피스	중구	60,017
	21	KB역삼빌딩	오피스	강남	24,530
	22	삼화빌딩	오피스	강남	40,480
코크렙 NPS 2호	23	홈플러스10개 할인점	할인점	전국	473,447
코크렙 11호	33	STX남산타워	오피스	중구	67,324
판교 SD-2 PFV	34	H스퀘어 A동 & B동	오피스	판교	138,778
코크렙 아리프 1호	36	Noon Square	리테일	중구	23,641
코크렙 14호	37	Times Square A동 & B동	오피스	영등포	39,665
합계	38				1,566,720

- 코크렙 펀드는 안정적인 수익 확보를 위해 서울지역의 핵심권역에 주로 투자하고 있으며, 포트폴리오 차원에서 그 이외의 지역에도 투자하고 있습니다.

- 중구
- 여의도
- 강남
- 기타



02. 신탁부문

시장 진입 3년째를 맞이한 신탁부문은 2008년 말 현재 수탁자산 규모 6조 원을 돌파하는 등 큰 성과를 거두었습니다. 특히, 주택사업자 요건 구비, 리스크 관리 시스템 구축, 토지신탁 전문인력 채용을 통해 장기적인 성장을 위한 기반을 구축하였습니다.

“대한민국 1등
종합부동산서비스 회사”
라는 희망을 현실로
만들어 가도록
최선을 다하겠습니다.



신탁부문 대표이사 | 정준호

경영방침

2008년 실적

- 국내 부동산시장의 침체 및 미국 서브프라임 모기지로 촉발된 금융경색으로 경영실적 다소 부진
- 시장 진입 3년 내 수탁자산규모 6조 원 이상 실현
- 토지신탁을 포함한 모든 신탁상품의 수주로 도약의 기반 구축

2009년 계획

- 토지신탁사업을 확대하여 비토지신탁 사업과 토지신탁사업의 균형있는 성장 도모
 - 부동산개발 전문회사로서의 기술과 경험을 축적하는 등 개발역량 제고
- 수주원의 다변화와 차별적 경쟁력 확보
 - 다양한 사업에 대한 검토 및 참여
- 리스크관리 체계화 및 리스크관리 능력 제고
 - 전문가(변호사) 영입을 통한 신속하고 정확한 리스크 검토와 대안 제시



2008년 경영성과

안정적인 신탁사업 추진



회사의 새로운 성장동력으로 2006년부터 신탁업무를 시작하여 업무 기반을 공고히 다져왔습니다. • 세계적인 금융 위기로 심화된 부동산경기 침체 속에서도 철저한 사업분석과 리스크 관리를 통하여 부실이 전혀 없습니다. • 2008년 말 현재 수탁원본 5조 9,659억 원으로 지속적인 성장세를 이어가고 있으며, 2007년 분양관리신탁 수주 개시 및 2008년 토지신탁 수주 개시로 시장점유율 확대를 도모하고 있습니다.

장기 성장을 위한 토지신탁 기반 구축

주택사업자 등 요건 구비

2008년에는 대한주택건설협회에 주택건설사업자 등록을 완료하고 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따라 개발사업자로 등록함으로써 토지신탁업무를 중장기 성장 기반으로 마련하였습니다.

리스크 관리 시스템 구축

토지신탁사업 등 개발사업의 수주 시 체계적인 리스크 관리를 위하여 관련 규정을 정비하였습니다.

- 신규사업 리스크 사전 점검 : 수탁 의사결정에 앞서 신탁사업심의 위원회를 통하여 해당 사업의 분양 · 공사 · 위탁자 · 민원 등의 리스크에 대한 사전 점검을 실시하는 한편, 신규사업의 사업성, 계약 조건, 사업 구도 등 제 조건을 정밀하게 검토하고 있습니다.

토지신탁 전문인력 채용

토지신탁사업의 확대를 위하여 토지신탁 전문인력을 새로이 영입 하였습니다.

신탁재산 사후관리 강화를 통한 부실 최소화

체크리스트를 통한 사후 관리 강화

ERP시스템 도입으로 실시간 체크리스트 관리를 통하여 신탁사업 관리상의 부담을 경감하고, 세밀한 관리를 통하여 위탁자와 수익자의 이익을 제고함으로써 고객만족을 실현하고 있습니다.

2008년 신규 계약금액

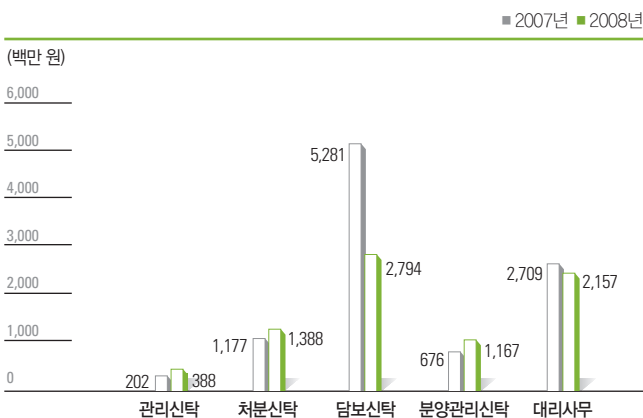
구분	2007		2008	
	금액	비율	금액	비율
토지신탁	-	-	1,300	15.5%
관리신탁	584	4.0%	121	1.4%
처분신탁	2,866	19.8%	1,267	15.2%
담보신탁	5,328	36.8%	3,433	41.1%
분양관리신탁	1,582	10.9%	1,320	15.8%
대리사무	4,128	28.5%	910	10.9%
기타업무	-	-	9	0.1%
합계	14,488	100%	8,361	100%

- 2008년의 신규 계약고는 금액 면에서는 전체 신탁시장 규모의 축소 및 영업 부진으로 전년 대비 42% 감소하였으나, Portfolio 측면에서는 신탁 종류별로 다양화됨으로써 향후 안정적인 수익 창출에 기여할 것으로 전망됩니다.

처분금지처분, 조세공과 부담 리스크 등 관리방안 마련

위탁자의 채권자로부터 신탁부동산에 대한 처분금지처분 신청 점증과 가처분·가압류 신청에 대한 법원의 무분별한 수용 경향에 대해 관리 방안을 마련하였고, 신탁재산에 대한 재산세, 각종 부담금 등의 부과에 대한 신탁사의 부담 리스크를 최소화하는 방안을 강구하여 신탁재산 관리의 부실화를 방지하고자 노력하였습니다.

2008년 영업수익



2008년 영업수익

구분	2007		2008	
	금액	비율	금액	비율
관리신탁	202	2.0%	388	4.9%
처분신탁	1,177	11.7%	1,388	17.6%
담보신탁	5,281	52.6%	2,794	35.3%
분양관리신탁	676	6.7%	1,167	14.8%
대리사무	2,709	27.0%	2,157	27.3%
기타업무	-	-	9	0.1%
합계	10,045	100%	7,903	100%

관리·처분·분양관리신탁 영업수익 증가

관리신탁과 처분신탁의 경우 주로 기존 수주물량의 수익 실현으로 영업수익이 전년 대비 각각 92%와 18% 증가하였습니다. 분양관리신탁의 경우 기존 수주물량(4개 사업장)뿐만 아니라 신규 수주물량(5개 사업장)의 수익 실현으로 전년 대비 73%의 영업수익 증가를 실현하였습니다.

담보신탁, 대리사무 수익 감소

담보신탁의 경우 전년 대비 신규 수주 건수는 오히려 1건 늘었으나, 경쟁 심화로 인한 신탁보수율 인하로 영업수익이 감소하였습니다. 대리사무의 경우 신규 수주 건수의 감소로 영업수익이 전년대비 20% 감소하였습니다.

상품별 수익비율의 평준화

전년 대비 수익이 감소한 주 원인은 담보신탁의 보수율이 감소한 것이 가장 큰 원인이나, 관리·처분·분양관리신탁 영업수익 증가로 수익 비중은 평준화되었습니다.

[참고] 신탁시장 동향



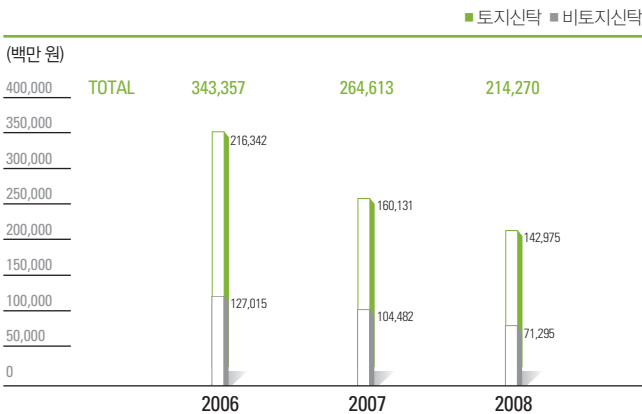
부동산신탁시장은 기본적으로 민간의 부동산개발사업과 밀접한 관련이 있습니다. • 부동산개발사업이 활발하면 그에 부수되는 부동산신탁업무도 활성화됩니다. • 2008년 4/4분기 건설투자액은 전년 동기 대비 6.1% 감소하였습니다. 이는 1.1% 감소에 그친 2008년 1/4분기에 비하여 감소폭이 두드러진 것으로 금융위기 확산이 주 요인입니다. (2008년 전체 2.7% 감소, 자료: 한국은행) • 신탁시장의 주요 대상인 민간건축 시장의 건설 수주액은 2008년 7조 8천억 원으로 전년 대비 14% 감소하여 신탁시장 침체의 주요 원인이 되었습니다. 또한, 2008년 금융위기 이후 민간건설 시장에 대한 금융기관의 PF 축소는 신탁시장 위축을 초래했습니다.



그러나 2009년에는 제한적으로 PF가 재개될 것으로 예상되고 있습니다.

- 아래의 표에서 보는 바와 같이 신탁시장 경기선행지표인 신탁시장 수주액도 2006년 이후 지속적으로 축소되어 왔습니다.
- 시장의 위축에도 불구하고 2009년에는 부동산신탁사 2개사와 자본시장법 시행에 따라 증권회사의 진입이 예상되고있습니다.

신탁 수주액 추이



2009년 경영계획

신규 계약고 203억 원 목표

W 2009년 신탁부문은 전년 대비 143% 증가한 203억 원의 계약고와 시장점유율 7.5%를 달성함으로써 부동산신탁시장에서의 입지를 다지고자 합니다.

- 이를 위해 토지신탁사업을 확대하고, 비토지신탁사업의 차별화된 관리역량에 대한 홍보에 주력할 것입니다.
- 구체적으로는 침체된 부동산개발 시장에서 총 수주고의 확대를 위해 PF고정화 사업장 수주 확대를 도모하고, 상품별로는 토지신탁, 분양관리신탁 및 대리사무 위주로 적극적인 영업을 전개할 계획이며, 차별화 전략의 일환으로 신상품 개발 및 신사업 구도 개발에 전력을 다할 것입니다.

리스크관리체계의 지속적 개선

W 신탁사업의 신규 수주와 기존 사업의 관리·조정상의 리스크를 파악하고 감소시키기 위해 신탁사업심의위원회를 운영 하고 있습니다. 시장환경 변화에 신속히 대응하고, 정밀한 심의 및 의사결정이 가능하도록 향후 관련 운영규정을 지속적으로 개선해 나갈 것입니다.

- 회사고유계정의지분 출자나 일정규모 이상의차입시, 신탁사업심의위원회와 별도로 리스크관리위원회를 통하여 회사 재무상태에 미치는 영향을 점검함으로써 안정적으로 사업을 추진하고 있습니다.

차별화 전략을 통한 성장 및 수익성 강화

W 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제정 시 수탁 받을 수 있는 신탁재산에 구 신탁업법에는 없는 ‘소유권이전등기청구권’을 추가하도록 건의하여 개정함으로써 수탁범위를 확장하고, 차별화된 토지신탁 구도 개발을 선도할 계획입니다.

- 현재까지의 일반적인 개발 방식의 경우 소규모 시행사, 시공사의 과도한 지급보증 및 대출기관의 사업조정 능력 미비 등으로 인해 개발사업이 난관에 봉착하고, 따라서 시장 참여자의 수익성이 하락하는 문제가 상존하였습니다.
- 이에 부동산 개발 전문 노하우를 가진 코람코 자산신탁은 신탁방식을 통한 투명성 제고와 금융기관으로서의 사업구도 정립 및 사업조정 능력을 발휘하여 전체 신탁시장의 안정성을 담보함으로써 시장 규모의 확대를 도모할 것입니다.

03. 경영총괄

리츠부문과 신탁부문의 고성장 및 성장 기반 구축으로 회사의 규모가 커짐에 따라 경영의 효율성을 제고하는 것이 무엇보다 필요해졌습니다. 이에 코람코자산신탁은 조직, 인사 등 경영인프라를 획기적으로 개선하는 한편, 조사분석 및 내부통제 기능을 강화해 나갈 것입니다.

주주, 고객 그리고
사회의 기대에 부응하는
경영을 통하여 세계 일류의
부동산 금융회사로
성장해 나가겠습니다.



경영총괄 대표이사 | 문창모

경영방침

2008년 실적

글로벌 금융위기와 국내 부동산 시장의 침체 등 대내외 어려운 환경에도 불구하고 코크렙 3호 청산 등으로 창립 이래 최대 순이익 실현

2009년 계획

- 매출액 433억 원, 순이익(세후) 193억원 목표
- 경영인프라 (조직, 인사, 평가, 채용, 교육 등)의 획기적 개선
- 총괄 및 기획기능 강화
- 분야별 전문성과 차별성 제고
- 신규 업역(자산운용업) 진출
- 조사분석 및 내부통제 기능 강화





2008년 경영성과

창사 이래 최대 실적 시현



2008년 하반기 이후 본격화된 글로벌 금융시장의 혼란과 부동산 시장의 침체에도 불구하고 회사는 창사 이래 최대의 실적을 시현하였습니다. • 매출액은 전년 대비 95.6% 증가한 655억 원을 기록하였으며, 당기순이익은 340억 원으로 171.0% 증가하였습니다. 이는 446억 원에 달하는 코크렙 3호 매각성과 보수 수취에 기인합니다. • 이에 따라 2008년 말 기준 자기자본 규모도 614억 원에 달하게 되어 자본구조가 더욱 견실하게 되었으며, 향후 코람코자산신탁이 세계 일류의 부동산금융기업으로 성장할 수 있는 발판을 마련하게 되었습니다.

조직, 인사제도의 전면 정비



회사의 경영규모가 크게 성장하였음에도 불구하고 조직, 인사, 평가 등 경영인프라가 이를 뒷받침하지 못하는 점이 있어 1분기에 외부 전문 기관으로부터 진단 및 컨설팅을 받아 조직, 인사제도 전반을 개선하였습니다. 구체적인 개선사항은 다음과 같습니다.

조직 신설 및 기능 개편



리스크관리 기능 강화를 위해 리스크관리팀을, 사업강화를 위해 투자2팀, 신탁사업5팀, 6팀 및 7팀을 신설하였습니다. 또한 리츠부문의 기획기능을 강화하기 위해 리츠기획개발팀을 신설하였습니다. • 회계자금 업무의 독립성 강화를 위해 타 부서에서 기능을 분리, 회계자금팀을 신설하였고, 인사 기능 강화를 위해 경영관리팀을 인사총무팀으로 개편하였습니다. 조사분석팀은 리서치 기능과 프로젝트심사평가 기능을 분리하였습니다.

인사제도 개편



공정한 보상을 위해 Pay Band를 재설계하였으며, 보다 합리적인 성과 배분을 위해 성과급제도를 개편하였습니다. 조직 및 개인에 대한 객관적인 평가를 위해 KPI (Key Performance Indicator) 제도를 도입하여 부문별, 팀별, 개인별 KPI를 수립하였고, 수립된 KPI에 근거한 평가도 시행하였습니다.

리스크관리 기능 강화



리스크관리 기능 강화를 위해 리스크관리팀을 신설하고 리스크관리 전문가를 채용하였습니다. • 일상적인 리스크관리 강화를 위해 직무전결규정상 리스크관리팀 협의사항을 명시하였으며, 리스크관리위원회 부의 대상을 구체화하였습니다. 리스크관리 규정을 개정하고 시행세칙을 신규 제정하였습니다.

조사분석 기능 강화

+ 조사분석의 전문성 강화 차원에서 조사분석팀을 리서치파트와 프로젝트 심사분석파트로 분리운영하고, 조사분석 전문 인력을 2명 증원하였습니다. • 오피스빌딩, 물류시설 등에 대한 Database를 구축하였으며, 오피스가격 예측모형을 개발하였습니다. 부동산시장 및 부동산간접투자시장에 대한 전문적이고 심층적인 분석을 고객에게 직접 제공하기 위해 4월부터 매월 전문잡지인 "Koramco Market Review"를 발간하고 있습니다.



• KORAMCO Market Review

ERP 구축

■ 회사 창립 이후 간단한 회계프로그램으로 회계관리 업무를 수행해 왔으나 시스템 불안정, 프로그램 수정 불가, 예산통제 기능 미비, 인사관리기능 결여 등의 문제점을 해결하고 성장의 기반을 마련하기 위해 ERP (Enterprise Resource Planning)를 수개월의 준비기간을 거쳐 구축하였습니다. • ERP 도입 후 모든 회계정보가 일목요연하게 파악, 관리, 수정되고 그동안 수작업에 의존하던 업무가 전산화되었으며, 경영정보시스템을 통해 회사의 모든 경영 정보를 쉽고 빠르게 파악할 수 있게 되었습니다.



• ERP 화면 예시

2009년 경영계획

매출액 433억 원, 순이익(세후) 193억 원 목표



2009년 매출 목표는 매각보수를 제외할 경우 269억 원, 순이익(세후) 목표는 86억 원입니다. • 글로벌 금융위기로 경영환경이 어려움에도 불구하고 전 임직원이 토론을 통해 의욕적인 경영목표를 설정하였으며 현 상황에 대한 철저한 분석과 의지로 2009년도 목표를 달성하기 위해 최선을 다할 것입니다.

경영전략

2009년 경영목표를 달성하기 위한 경영전략은 다음과 같습니다.

Fund Raising에 회사의 모든 역량 집중

리츠설립 관련 자금조달 수단을 다양화하여, 그동안 국내 조달에만 의존해오던 관행을 탈피해서 2009년에는 Blind Fund 설립 등을 통해 해외 자금을 유치할 계획입니다.

영업력 제고를 통한 Market Share 확대

신탁부문의 경우 2006년에 영업을 시작한 후발주자로서 신탁 시장에서 점유율이 낮았으나 영업력 강화를 통해 이를 점차 확대할 계획입니다.

성과관리시스템의 보완·강화

2008년에 도입한 KPI를 더욱 발전시켜 성과지표를 객관화하고 평가를 최대한 계량화하여 성과평가의 공정성을 제고할 것입니다.

분야별 전문성 및 차별성 제고

다양하고 전문적인 교육프로그램의 도입을 통해 직원들의 전문적인 역량을 제고하고, 새로운 상품(New Product) 및 새로운 구조(New Deal Structuring)의 개발을 통해 차별성을 강화할 것입니다.

경영효율성 제고

각 부문의 끊임 없는 혁신을 통해 경영효율성과 생산성을 제고할 것입니다.

사회적 책임의 실천

사회적 책임을 실천하는 따뜻한 회사



‘사회적 책임을 실천하는 따뜻한 회사’는 코람코자산신탁의 경영 이념 중의 하나입니다. • 기업은 사회의 신뢰와 고객의 사랑을 통해 발전하며 진정한 의미의 사회구성원이 될 때 그 존재 의미가 있습니다. • 코람코자산신탁은 이러한 경영 이념을 구체적으로 실현하기 위해 매년 꾸준히 사회공헌 활동을 전개하고 있습니다. • 사회공헌 활동의 예산은 회사의 사회공헌 활동 예산 및 임직원 급여의 1%를 재원으로 하고 있으며 2008년 중 2억 434만 원을 사회공헌 활동에 사용하였습니다.



• 성남시 산성동 산성바자회 후원금 기부

사회공헌 활동



코람코자산신탁은 사회공헌 활동을 아래와 같이 크게 5대 중점분야로 나누어 이에 따른 세부 사업을 진행하고 있습니다.

사랑의 실천

불우이웃, 장애 아동, 무의탁노인/소년소녀가정 등 취약계층을 지원하는 활동입니다. 활동의 일환으로, 2008년에 은평구 소년의 집 등 10개 시설에 총 1억 682만 원을 지원하였습니다.

인재 양성 및 학술 지원

미래 대한민국을 이끌 인재 육성 및 학술 연구를 지원하는 활동입니다. 2008년에 장학금 지급, 초등학교 시설 지원, 고려대 민족문화연구소 연구활동 등에 총 4,860만 원을 지원하였습니다.

공익사업 장려

국방을 책임지고 있는 국군 및 주한 미군 장병을 위문하는 활동입니다. 2008년에 모범장병 위문행사에 총 4,092만 원을 지원하였습니다.

환경 보전

미래 세대를 위해 현재의 환경 보존을 지원하는 활동입니다. 2008년에 총 800만 원을 지원하였습니다.

임직원 봉사활동

영아원 방문, 양로원 봉사, 사랑의 집짓기 등 임직원들이 직접 참여하는 봉사 활동입니다. 2008년에 임직원들이 소년의 집, 복지관 등을 방문하였고 사랑의 집짓기 행사에 참여하였습니다.

FINANCIAL SECTION

Management's Discussion & Analysis

Report of Independent Auditor

Financial Statements

Management's Discussion & Analysis

매출 및 손익 현황

요약 손익계산서

(백만 원)			
계정과목	2007	2008	증감률(%)
영업수익	33,507	65,555	95.6
영업비용	17,734	19,974	12.6
영업이익	15,773	45,581	189.0
영업외수익	2,136	2,050	-4.0
영업외비용	370	513	38.6
법인세비용 차감전 순이익	17,539	47,118	168.6
법인세비용	5,009	13,157	162.7
당기순이익	12,530	33,961	171.0

손익 현황

(백만 원)				
구분		2007	2008	증감률(%)
수익	영업수익	33,507	65,555	96%
	자산관리수익	23,462	57,652	146%
	[운용수수료]	9,195	10,886	18%
	[매입수수료]	5,865	2,171	-63%
	[매각수수료]	8,402	44,594	431%
	신탁업무수익	10,045	7,903	-21%
	[토지신탁 보수]	-	-	-
	[관리신탁 보수]	401	510	27%
	[처분신탁 보수]	1,177	1,388	18%
	[담보신탁 보수]	5,280	2,794	-47%
	[대리사무 보수]	3,186	3,211	1%
	영업외수익	2,136	2,050	-4%
	[수입이자]	925	1,866	102%
	[기타 영업외수익]	1,211	184	-85%
수익 계		35,643	67,605	90%
비용	영업비용	17,734	19,974	13%
	영업외비용	370	513	39%
	법인세비용	5,009	13,157	163%
	비용 계	23,113	33,644	46%
당기순이익		12,530	33,961	171%

영업수익은 2007년 83%, 2008년 96% 성장하는 등 2006년 이후 3년간 큰 폭으로 성장하였습니다. 이는 주로 코크렙 청산에 따른 매각 성과 보수에 기인합니다. 영업비용은 2007년 신탁부문의 확대에 따라 직원 수가 증가하면서 68% 증가하였으나, 2008년에는 제반 경비 절감 노력에 의해 증가율이 13%로 둔화되었습니다.

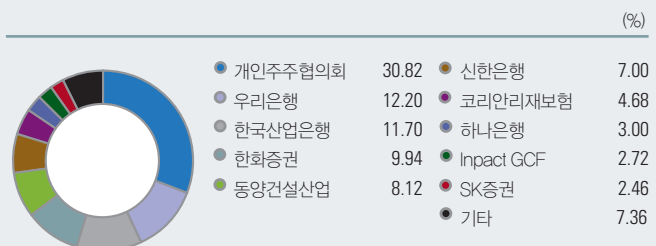
그 결과 영업이익은 456억 원으로 전년 대비 189% 급증하였습니다. 한편, 영업외수익은 2007년 매각성으로 인한 현금수입 증가로 이자 수익이 크게 늘면서 300% 증가하였으나, 2008년에는 이자수익이 19억 원으로 전년 대비 102% 늘어났음에도 불구하고 2007년 발생했던 계약 해지이익(10억 원) 미발생으로 4% 감소하였습니다.

재무 현황

2008년 코람코자산신탁의 총자산(고유계정)은 자산의 질적 향상과 수익 증대에 따라 2007년 말 491억 원 대비 61% 증가한 792억 원을 기록하였습니다. 유동자산은 단기금융상품이 386억 원 증가한 데 힘입어 전년 대비 282억 원이 증가하였습니다. 주로 미지급비용과 미지급 법인세로 구성되어 있는 유동부채는 전년 대비 다소 감소하였습니다. 이는 2008년 단기차입금 70억 원을 모두 상환한 데 따른 것으로 2008년 말 현재 당사는 단기차입금이 없는 양호한 재무구조를 보유하고 있습니다. 2008년 말 현재 자본금은 100억 원입니다.

신탁계정 유동자산은 신탁사업에서 보유·관리하고 있는 현금 및 현금성 자산 등으로 구성되어 있으며 비유동자산은 신탁부동산으로 구성되어 있습니다. 유동부채는 신탁사업에서 발생한 분양관련 선수금 및 기타 예수금 등으로 구성되어 있으며 신탁잉여금은 신탁사업의 이익잉여금으로 구성되어 있습니다. 2008년 신탁계정 총자산은 2007년 대비 21% 성장하여 6조 원을 초과하였으나 국내 부동산 시장의 침체로 148% 성장한 2007년에 비해 성장폭은 둔화되었습니다.

주주현황



* 2008년 말 현재

고유계정 요약 대차대조표

(백만 원)		
계정과목	2007	2008
1. 유동자산	36,131	64,308
당좌자산	36,131	64,308
2. 비유동자산	12,966	14,919
투자자산	4,965	3,379
유형자산	1,014	1,401
무형자산	386	964
기타비유동자산	6,601	9,175
자산총계	49,097	79,227
1. 유동부채	18,182	17,552
2. 비유동부채	281	320
부채총계	18,463	17,872
1. 자본금	10,000	10,000
2. 자본잉여금	703	703
3. 기타포괄손익누계액	278	37
4. 이익잉여금	19,653	50,614
자본총계	30,634	61,354
부채 및 자본총계	49,097	79,227

신탁계정 요약 대차대조표

(백만 원)		
계정과목	2007	2008
1. 유동자산	86,909	64,962
2. 비유동자산	4,889,597	5,965,896
신탁부동산	4,889,597	5,965,896
자산총계	4,976,506	6,030,858
유동부채	86,909	64,866
부채총계	86,909	64,866
1. 신탁원본	4,889,597	5,965,896
2. 신탁잉여금	-	96
자본총계	4,889,597	5,965,992
부채 및 자본총계	4,976,506	6,030,858

배당 정책

2008년에는 2007년과 동일하게 주당 1,500원(배당률 30%)을 배당하였습니다. 이에 따라 배당금 총액은 30억 원으로 전년과 동일합니다. 수익이 크게 증가하였음에도 불구하고 전년과 동일하게 배당한 이유는 회사의 성장 잠재력 확대를 위한 전략에 따른 것입니다. 즉, 최근 부동산 시장 침체로 자산관리회사나 신탁회사도 자기자본투자가 다수 필요한 상황을 고려하면 무엇보다 회사의 자기자본 규모를 늘려 재무 안정성을 제고하고 투자 여력을 확보하는 것이 필요하기 때문입니다.

이익잉여금처분계산서

(백만 원)		
과목	2007	2008
I. 미처분 이익잉여금	17,651	46,107
1. 전기이월 미처분 이익잉여금	5,121	12,145
2. 당기순이익	12,530	33,961
II. 이익잉여금처분액	5,506	7,396
1. 이익준비금	1,253	1,000
2. 신탁사업적립금	1,253	3,396
3. 배당금	3,000	3,000
III. 차기이월 미처분 이익잉여금	12,145	38,711

Report of Independent Auditor

삼일회계법인

PROFESSIONAL ACCOUNTANTS

외부감사인의 감사보고서

제 9 기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지
제 8 기 2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

주식회사 코람코자산신탁 주주 및 이사회 귀중

본 감사인은 첨부된 주식회사 코람코자산신탁의 2008년 12월 31일과 2007년 12월 31일 현재의 대차대조표와 동일로 종료되는 양 회계연도의 손익계산서, 이익잉여금처분계산서, 자본변동표 및 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 회사 경영자에게 있으며 본 감사인의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다.

본 감사인은 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중요하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 경영자가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표가 주식회사 코람코자산신탁의 2008년과 2007년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 경영성과 그리고 이익잉여금 및 자본의 변동과 현금흐름의 내용을 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

서울특별시 용산구 한강로2가 191번지

삼 일 회 계 법 인

대표이사 安 昊 台 

2009년 2월 17일

이 감사보고서는 감사보고서일(2009년 2월 17일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서, 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

Financial Statements

대차대조표

제9기 2008년 12월 31일 현재
제8기 2007년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁

(원)

과 목	제9(당) 기		제8(전) 기	
자산				
Ⅰ. 유동자산		64,308,159,085		36,130,518,066
(1) 당좌자산		64,308,159,085		36,130,518,066
1. 현금및현금성자산	1,445,366,262		12,872,089,293	
2. 단기금융상품	53,600,000,000		15,000,000,000	
3. 매출채권	9,020,505,548		7,071,746,236	
대손충당금	(1,327,954,386)		(35,358,731)	
4. 단기대여금	30,000,000		6,000,000	
대손충당금	(150,000)		(30,000)	
5. 미수수익	1,060,597,525		450,142,410	
6. 미수금	98,891,300		99,565,730	
대손충당금	(494,457)		(497,828)	
7. 선급금	116,604,819		633,469,926	
8. 선급비용	82,389,147		26,391,030	
9. 부가세대금	182,403,327		-	
10. 유동성만기보유증권	-		7,000,000	
Ⅱ. 비유동자산		14,918,746,823		12,966,448,685
(1) 투자자산		3,378,747,750		4,964,830,000
1. 장기금융상품	3,000,000		-	
2. 매도가능증권	2,440,000,000		4,334,000,000	
3. 장기대여금	940,450,000		634,000,000	
4. 대손충당금	(4,702,250)		(3,170,000)	
(2) 유형자산		1,400,925,479		1,014,524,765
1. 차량운반구	308,788,479		378,061,347	
감가상각누계액	(137,846,201)		(104,325,927)	
2. 기타의유형자산	1,979,320,006		1,215,098,375	
감가상각누계액	(749,336,805)		(474,309,030)	
(3) 무형자산		964,167,709		385,690,936
1. 기타의무형자산	964,167,709		385,690,936	
(4) 기타비유동자산		9,174,905,885		6,601,402,984
1. 이연법인세자산	65,129,488		-	
2. 기타의투자자산	6,903,088,059		5,044,457,199	
3. 신탁공탁금	942,407,938		895,539,785	
4. 보증금	1,264,280,400		661,406,000	
자산총계		79,226,905,908		49,096,966,751

(계속)

Financial Statements

대차대조표

제 9 기 2008년 12월 31일 현재
제 8 기 2007년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁

(원)

과 목	제9(당) 기		제8(전) 기	
부채				
Ⅰ. 유동부채		17,552,321,377		18,182,399,604
1. 단기차입금	-		7,000,000,000	
2. 미지급금	96,891,300		96,891,300	
3. 선수금	2,962,318,584		3,028,089,342	
4. 예수금	199,129,548		174,324,249	
5. 부가세예수금	-		304,250,607	
6. 미지급비용	3,210,415,589		3,955,048,308	
7. 미지급법인세	11,083,566,356		3,501,786,451	
8. 유동성이연법인세부채	-		122,009,347	
Ⅱ. 비유동부채		320,181,434		280,702,195
1. 퇴직급여충당부채	1,125,806,300		816,460,920	
퇴직보험예치금	(1,113,418,001)		(816,460,920)	
2. 신탁위험충당부채	307,793,135		213,945,283	
3. 이연법인세부채	-		66,756,912	
부채총계		17,872,502,811		18,463,101,799
자본				
Ⅰ. 자본금		10,000,000,000		10,000,000,000
1. 보통주자본금	10,000,000,000		10,000,000,000	
Ⅱ. 자본잉여금		702,663,200		702,663,200
1. 주식발행초과금	702,663,200		702,663,200	
Ⅲ. 기타포괄손익누계액		37,440,000		278,400,000
1. 매도가능증권평가이익	37,440,000		278,400,000	
Ⅳ. 이익잉여금		50,614,299,897		19,652,801,752
1. 법정적립금	4,507,497,837		2,001,426,835	
2. 미처분이익잉여금	46,106,802,060		17,651,374,917	
자본총계		61,354,403,097		30,633,864,952
부채와 자본총계		79,226,905,908		49,096,966,751

손익계산서

제 9 기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지
제 8 기 2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

주식회사 코람코자산신탁

(원)

과 목	제9(당) 기		제8(전) 기	
I. 영업수익		65,555,429,985		33,507,564,608
1. 자산관리수익	57,652,481,168		23,462,120,807	
가. 운용수수료수입	10,886,402,951		9,195,074,196	
나. 매입수수료수입	2,171,401,400		5,864,700,000	
다. 매각수수료수입	44,594,676,817		8,402,346,611	
2. 신탁수익	7,902,948,817		10,045,443,801	
가. 담보신탁보수	2,794,310,215		5,280,764,000	
나. 대리업무보수	3,210,556,195		3,186,527,634	
다. 처분신탁보수	1,387,911,573		1,177,096,337	
라. 관리신탁보수	510,170,834		401,055,830	
II. 영업비용		19,973,979,497		17,734,144,006
1. 급여	9,322,881,386		9,432,643,877	
2. 퇴직급여	629,202,460		649,589,210	
3. 복리후생비	1,273,991,035		1,125,631,565	
4. 여비교통비	157,844,796		150,990,490	
5. 통신비	94,040,335		83,729,421	
6. 수도광열비	5,264,564		3,842,086	
7. 세금과공과	182,143,392		364,653,675	
8. 임차료	1,229,044,300		1,034,003,520	
9. 감가상각비	336,257,177		288,771,925	
10. 무형자산상각비	51,002,227		28,104,700	
11. 보험료	82,969,882		93,156,841	
12. 접대비	803,828,611		737,063,698	
13. 회의비	68,493,014		64,712,214	
14. 협회비	182,425,000		188,000,000	
15. 지급수수료	3,174,415,576		2,160,360,265	
16. 신탁위험충당부채전입액	93,847,852		137,178,323	
17. 소모품비	51,966,740		46,985,895	
18. 인쇄비	78,819,373		84,125,705	
19. 도서신문비	17,996,281		12,853,420	
20. 차량유지비	333,827,463		300,848,601	
21. 교육훈련비	111,775,979		45,868,390	
22. 광고선전비	207,130,614		245,091,136	
23. 대손상각비	1,292,592,284		9,110,990	
24. 계약해지손실	18,461,538		316,666,667	
25. 행사비	173,757,618		130,161,392	
III. 영업이익		45,581,450,488		15,773,420,602

(계속)

Financial Statements

손익계산서

제 9 기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지
제 8 기 2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

주식회사 코람코자산신탁

(원)

과 목	제9(당) 기		제8(전) 기	
Ⅳ. 영업외수익		2,049,851,302		2,136,129,627
1. 이자수익	1,865,766,330		925,358,101	
2. 배당금수익	170,864,978		165,169,280	
3. 투자자산처분이익	-		29,631,865	
4. 매도가능증권처분이익	3,713,458		-	
5. 대손충당금환입	-		4,172,495	
6. 계약해지이익	-		1,000,000,000	
7. 잡이익	9,506,536		11,797,886	
Ⅴ. 영업외비용		513,213,486		370,043,876
1. 이자비용	355,984,010		262,952,321	
2. 기타의대손상각비	1,652,250		-	
3. 기부금	136,142,600		106,719,954	
4. 유형자산처분손실	16,890,423		-	
5. 잡손실	2,544,203		371,601	
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익		47,118,088,304		17,539,506,353
Ⅶ. 법인세비용		13,156,590,159		5,009,151,346
Ⅷ. 당기순이익		33,961,498,145		12,530,355,007

이익잉여금처분계산서

제 9 기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지
제 8 기 2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지
처분예정일 2009년 02월 27일 처분확정일 2008년 03월 13일

주식회사 코람코자산신탁

(원)

과 목	제9(당) 기		제8(전) 기	
I. 미처분이익잉여금		46,106,802,060		17,651,374,917
1. 전기이월이익잉여금	12,145,303,915		5,121,019,910	
2. 당기순이익	33,961,498,145		12,530,355,007	
II. 이익잉여금처분액		9,792,299,630		5,506,071,002
1. 이익준비금	3,396,149,815		1,253,035,501	
2. 신탁사업적립금	3,396,149,815		1,253,035,501	
3. 배당금	3,000,000,000		3,000,000,000	
III. 차기이월이익잉여금		36,314,502,430		12,145,303,915

Financial Statements

자본변동표

제 9 기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지
제 8 기 2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

주식회사 코람코자산신탁

(원)

과목	자본금	자본잉여금	기타포괄손익누계액	이익잉여금	총 계
2007. 1. 1 (보고금액)	10,000,000,000	702,663,200	92,800,000	8,622,446,745	19,417,909,945
연차배당	-	-	-	(1,500,000,000)	(1,500,000,000)
처분후 이익잉여금	-	-	-	7,122,446,745	17,917,909,945
당기순이익	-	-	-	12,530,355,007	12,530,355,007
매도가능증권평가이익	-	-	185,600,000	-	185,600,000
2007. 12.31	10,000,000,000	702,663,200	278,400,000	19,652,801,752	30,633,864,952
2008. 1. 1 (보고금액)	10,000,000,000	702,663,200	278,400,000	19,652,801,752	30,633,864,952
연차배당	-	-	-	(3,000,000,000)	(3,000,000,000)
처분후 이익잉여금	-	-	-	16,652,801,752	27,633,864,952
당기순이익	-	-	-	33,961,498,145	33,961,498,145
매도가능증권평가이익	-	-	(240,960,000)	-	(240,960,000)
2008. 12. 31	10,000,000,000	702,663,200	37,440,000	50,614,299,897	61,354,403,097

현금흐름표

제 9 기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지
제 8 기 2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

주식회사 코람코자산신탁

(원)

과 목	제9(당) 기		제8(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		39,798,107,485		15,481,440,137
1. 당기순이익	33,961,498,145		12,530,355,007	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	2,421,444,673		1,112,755,148	
가. 퇴직급여	629,202,460		649,589,210	
나. 감가상각비	336,257,177		288,771,925	
다. 무형자산상각비	51,002,227		28,104,700	
라. 대손상각비	1,292,592,284		9,110,990	
마. 신탁위험충당부채전입액	93,847,852		137,178,323	
바. 유형자산처분손실	16,890,423		-	
사. 기타의대손상각비	1,652,250		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	(21,020,211)		(47,580,368)	
가. 이자수익	17,306,753		13,776,008	
나. 투자자산처분이익	-		29,631,865	
다. 대손충당금환입	-		4,172,495	
라. 매도기능증권처분이익	3,713,458		-	
4. 영업활동으로인한자산부채의변동	3,436,184,878		1,885,910,350	
가. 매출채권의 증가	(1,948,759,312)		(1,822,197,996)	
나. 미수금의 증가	674,430		2,328,700	
다. 미수수익의 증가	(610,455,115)		(360,784,715)	
라. 선급금의 증가	516,865,107		(559,994,571)	
마. 선급비용의 증가	(55,998,117)		(7,565,221)	
바. 선급부가세	(182,403,327)		-	
사. 이연법인세자산의 증가	(65,129,488)		(17,732,174)	
아. 미지급금의 증가	-		76,891,300	
자. 선수금의 증가	(65,770,758)		1,816,009,855	
차. 예수금의 증가	24,805,299		(9,726,704)	
카. 부가세예수금의 증가	(304,250,607)		(27,086,247)	
타. 미지급비용의 증가	(744,632,719)		1,559,340,110	
파. 미지급법인세의 증가	7,581,779,905		1,784,347,154	
하. 유동성이연법인세부채의 증가	(26,969,347)		99,215,797	
거. 이연법인세부채의 증가	(66,756,912)		-	
너. 퇴직금의 지급	(319,857,080)		(304,533,480)	
더. 퇴직보험예치금의 증가	(296,957,081)		(342,601,458)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(41,224,830,516)		(14,287,431,608)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	1,897,504,823		12,877,612,343	
가. 단기금융상품의 감소	-		10,800,000,000	
나. 단기대여금의 감소	22,902,600		1,133,775,070	

(계속)

Financial Statements

현금흐름표

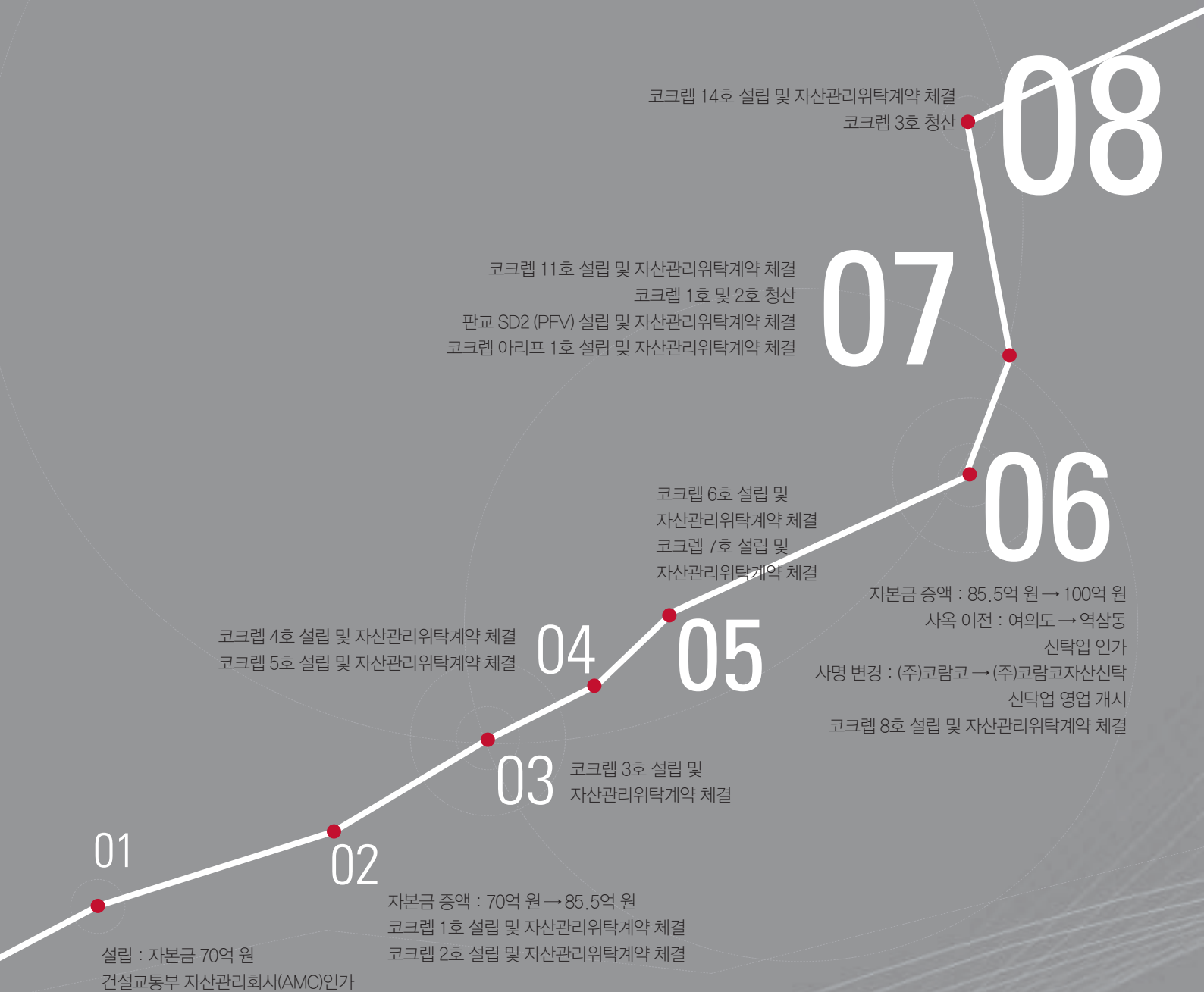
제 9 기 2008년 01월 01일 부터 2008년 12월 31일 까지
제 8 기 2007년 01월 01일 부터 2007년 12월 31일 까지

주식회사 코람코자산신탁

(원)

과 목	제9(당) 기	제8(전) 기
다. 유동성만기보유증권의 감소	7,000,000	-
라. 장기대여금의 감소	271,000,000	154,000,000
마. 보증금의 감소	-	-
바. 매도가능증권의 처분	1,561,713,458	320,000,000
사. 기타의투자자산의 처분	-	469,837,273
아. 차량운반구의 처분	32,888,765	-
자. 기타의유형자산의 처분	2,000,000	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(43,122,335,339)	(27,165,043,951)
가. 단기금융상품의 증가	38,600,000,000	20,800,000,000
나. 단기대여금의 증가	19,902,600	108,855,070
다. 장기대여금의 증가	604,450,000	348,000,000
라. 매도가능증권의 취득	-	2,670,000,000
마. 장기금융상품	3,000,000	-
바. 보증금의 증가	602,874,400	-
사. 신탁공탁금의 증가	29,561,400	533,993,900
아. 기타의투자자산의 취득	1,858,630,860	2,074,324,234
자. 차량운반구의 취득	-	178,936,747
차. 기타의유형자산의 취득	774,437,079	170,012,000
카. 기타의무형자산의 취득	629,479,000	280,922,000
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름	(10,000,000,000)	4,500,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	55,000,000,000	55,350,000,000
가. 단기차입금의 증가	55,000,000,000	55,350,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(65,000,000,000)	(50,850,000,000)
가. 단기차입금의 감소	62,000,000,000	49,350,000,000
나. 배당금의 지급	3,000,000,000	1,500,000,000
Ⅳ. 현금의 증가(감소) (Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)	(11,426,723,031)	5,694,008,529
Ⅴ. 기초의 현금	12,872,089,293	7,178,080,764
Ⅵ. 기말의 현금	1,445,366,262	12,872,089,293

KORAMCO History





코람코자산신탁

서울특별시 강남구 역삼동 736-1 캐피탈타워 4/14층

TEL: 02) 787-0000 FAX: 02) 2088-6622~3

www.koramco.co.kr