



Value Creator **KORAMCO**

Annual Report 2009



코람코자산신탁

CONTENTS

- 10** Chairman's Message
- 12** Board of Directors
- 14** Financial Highlights
- 15** News Highlights

OPERATION REVIEW

- 18** Our Markets
- 22** Our Businesses
- 34** Our Values

FINANCIAL REVIEW

- 39** Management's Discussion & Analysis
 - 42** Report of Independent Auditor
 - 43** Financial Statements
-
- 50** Corporate History
 - 51** Contact Information



2009년은 글로벌 금융 위기의 여파로 경제성장이 둔화되고
부동산시장도 침체된 어려운 한 해였습니다. 하지만 어려운
여건에서도 코람코자산신탁은 전 임직원의 단합된 노력으로
적지 않은 성과를 거두었습니다.

미래는 주어진 것이 아니라 스스로 만들어 나가는 것이라는
신념으로, 환경 변화를 잘 감지하고 신속하게 대응하는 한편
차별화된 경쟁력을 키우는데 전사적인 역량을 집중함으로써,

코람코자산신탁은

영속하는 세계 일류의 종합 부동산 금융회사

를 향해 힘찬 행보를
계속 하고 있습니다.



Design Motif 디자인 모티브로 사용된 민화는 한 민족의 고유하고 소박한 모습을 가장 솔직히 담고 있다고 평가되는 한국 전통화입니다. 다양한 소재의 민화를 통하여 '지식과 신비를 바탕으로 고객을 위한 새로운 가치를 창출' 하고자 하는 코람코자산신탁의 열정과 노력을 진솔하게 표현하고자 하였습니다





COMPANY PROFILE

‘지식과 신뢰를 바탕으로 고객을 위한 새로운 가치를 창출’ 한다는 경영이념에 기반한 코람코자산신탁은 부동산시장과 금융시장의 효율적인 결합을 통해 부동산 간접투자 시장을 개척하고, 투명하고 건전한 부동산 투자 문화를 선도하며 우리나라 부동산 금융 업계의 발전을 이끌어 왔습니다.

코람코자산신탁은 2001년 리츠 자산관리회사인 (주)코람코로 출범한 이후, 2006년 부동산신탁업을 추가하면서 리츠 설립 및 자산관리, 부동산개발, 투자 자문, 부동산신탁, 대리사무 등 부동산과 관련한 모든 업무를 one-stop으로 처리할 수 있는 종합 부동산금융 회사로 성장했습니다. 2010년에는 자산운용업에 진출하여 기존의 리츠, 부동산신탁 업무뿐 아니라 부동산펀드의 설립과 운용으로 비즈니스 영역을 확장하며 부동산 간접투자 및 부동산금융의 모든 영역을 아우르는 명실상부한 종합 부동산금융 회사로서의 위용을 갖추고 더 큰 성장과 발전을 통해 세계 일류의 종합부동산금융 회사로 발돋움하고 있습니다.

2009년은 글로벌 금융 위기의 여파로 경제성장이 둔화되고
부동산시장도 침체된 어려운 한 해였습니다. 하지만 어려운
여건에서도 코람코자산신탁은 전 임직원의 단합된 노력으로
적지 않은 성과를 거두었습니다.

미래는 주어진 것이 아니라 스스로 만들어 나가는 것이라는
신념으로, 환경 변화를 잘 감지하고 신속하게 대응하는 한편
차별화된 경쟁력을 키우는데 전사적인 역량을 집중함으로써,

코람코자산신탁은

영속하는 세계 일류의 종합 부동산 금융회사

를 향해 힘찬 행보를
계속 하고 있습니다.







WE SHARE A STRONG VISION TOGETHER.

‘누구나 일하고 싶어하는 영속회사, 세계 일류의 종합 부동산 금융회사.’ 코람코자산신탁의 모든 임직원이 꿈꾸는 코람코의 미래 모습입니다. 일하기 편한 회사가 아니라 꿈을 실현할 수 있는 기회가 주어지는 회사, 자신의 역량을 발휘하는 가운데 보람을 느끼며 일을 하고 이익을 창출해 회사를 발전시키고 후배에게 꿈을 물려주는 회사, 업계를 선도하는 기술과 역량, 그리고 신뢰를 바탕으로 고객과 사회로부터 사랑 받는 회사를 만들기 위해 코람코인들은 성실과 열정으로 미래를 준비하고 있습니다.

WE FOCUS ON WHAT REALLY MATTERS.

코람코자산신탁은 과거 답습형의 업무방식에서 탈피하여, 끊임없는 혁신과 부단한 연구를 통해 새로운 가치를 창출하는 Value Creator입니다. 사람이 유일한 핵심 자산으로 직원 개개인의 전문 지식이 차별화와 경쟁력의 원천이 되는 인적기반 회사이자, 고객의 신뢰가 필수적인 부동산 자산관리 및 신탁 서비스 제공 회사로서, 코람코자산신탁은 고객에게 더 큰 가치를 전달하는 새로운 상품과 서비스를 선보이며 우리나라 부동산 금융업계의 표준을 만들고 있습니다.



WE BUILD A SUSTAINABLE FUTURE.

코람코자산신탁에게 성장과 발전은 탁월한 경영성과 만이 아닙니다. 업계 최고의 전문성과 인성을 겸비한 인재를 선발하고 양성하는데 집중 투자하고 있고, 기업 시민으로서 사회적 책임을 다하는 착한 기업이 되기 위해 노력하고 있습니다. 이를 통해, 업계에서의 리더십을 강화하고 더불어 지역 사회의 사랑을 받으며 지속적으로 성장해 나가기 위한 기반을 구축하고 있습니다.





CHAIRMAN'S MESSAGE

10



환경 변화에 대한
민첩한 대응과 이에 따른
내부 역량 강화를 통해,
세계 일류의 종합 부동산 금융회사로
성장해 나가겠습니다.

존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,

지난 2009년은 글로벌 금융위기의 여파로 경제성장이 둔화되고 부동산 시장도 침체된 한 해였지만, 코람코자산신탁은 전 임직원의 단합된 노력으로 어려운 경영 환경 속에서도 적지 않은 성과를 거두었습니다.

리츠부문은 연초 목표였던 8,000억 원에는 다소 미달했지만 6,544억 원 규모의 리츠를 설립하여, 어려웠던 부동산 시장을 고려한다면 선전하였다고 할 수 있습니다. 아울러, 코크렙 4호와 5호도 존속 기간 내에 보유 자산 매각과 청산을 완료하여 높은 투자수익률을 자랑함으로써, 투자자의 기대에 부응했습니다.

신탁부문은 211억 원 규모의 계약을 수주하여 2006년 신탁업 진출 이후 최대의 성과를 올렸습니다. 또한 그 동안 상대적으로 취약했던 토지신탁 부문에서의 약진으로 토지신탁과 비토지신탁간의 매출 균형을 이루며 미래 성장의 기반을 확보했습니다.

한편 경쟁력 강화 측면에서도 여러 성과가 있었습니다. 학점제로 운영되는 사내 캠퍼스 교육 시스템과 Cyber Academy를 신설했고, KPI (Key Performance Indicator) 중심의 성과평가가 자리를 잡았으며, 리스크 관리 규정과 제도도 정비하였습니다. 또한, 1년이 넘는 연구기간을 거쳐 오피스 임대시장 예측 구조모형을 구축해 예측전문기관으로서 또 하나의 전진을 이루었습니다.

존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,

2010년에는 경제가 회복 국면으로 진입할 것으로 예상됩니다. 그러나, 부동산 시장은 봄은 오겠지만 완전한 봄 날씨를 기대하기는 어려울 것으로 보이며 (春來不似春), 리츠부문, 신탁 부문 공히 신규 진입 회사의 증가로 경쟁은 더 한층 심화될 것으로 보입니다.

그러나, 우리는 정확한 시장 분석과 활발한 내부 토론의 과정을 거쳐 금년도 경영 목표를 의욕적으로 설정했습니다. 리츠부문은 8,000억 원의 펀드를 설립하고, 신탁 부문은 220억 원의 계약고를 달성하여, 회사 전체적으로 300억 원의 매출액과 70억 원의 세후 순이익 달성을 목표로 하고 있습니다. 아울러, 목표 달성을 위한 구체적인 전략과 중점 추진 과제도 함께 수립했습니다.

코람코자산신탁이 경쟁력을 강화하려면 무엇보다도 Paradigm Shift가 필요하다고 생각합니다. 크게 보면 지금까지 우리의 역할이 부동산 금융의 수요자와 공급자를 연결하는 Broker 기능에 주안점을 두었다면, 앞으로는 고객에게 가치를 창출해주는

Value Creator로 변화해야 합니다. 이렇게 변화하기 위해서는 먼저 수요자들이 무엇을 원하는 지 파악해야 하고, 그 바탕 위에서, 내부역량을 강화해야 합니다. 이를 위해,

첫째, 리츠부문은 투자 대상과 형태를 다양화할 계획입니다. 오피스 빌딩시장은 이미 치열한 경쟁으로 투자자의 요구수익률을 맞출 수 있는 투자 대상을 Sourcing하기도 매우 어려운 시장 환경이므로 앞으로는 리테일, 물류, 산업단지, 골프장, 호텔 등으로 대상을 확대하고, 형태도 임대형에서 부가가치가 높은 개발형으로 확장해 나갈 것입니다.

둘째, 신탁부문은 경쟁회사와 확실하게 차별화 되도록 서비스를 고급화하고 고객의 니즈를 충족시킬 수 있는 서비스를 다양화할 계획입니다. 특히, 올해는 차입형 토지신탁 진입을 전략 과제로 정하였으므로 이를 수행할 수 있는 내부 역량을 키우는데 집중할 것입니다.

셋째, 효율적인 관리 시스템의 구축입니다. 올해는 자산운용 자회사를 설립하여 종합적인 자산관리 체제를 구축한 만큼 창의적이고 자율적인 경영 활동을 지원할 수 있는 경영 환경 조성에 최선을 다할 것입니다. 또한 브랜드 가치 제고와 전사적인 CRM 운영을 통한 브랜드 경영, 고객만족 경영도 본격화할 예정입니다. 이를 위해, 전산시스템이 업무의 구현자가 되는 Enabler System을 구축할 계획입니다.

미래는 우리에게 주어진 것이 아니라 우리가 만들어 가는 것입니다. 환경의 변화를 잘 감지하고 민첩하게 대응하면서 한편으로 부지런히 내부 역량을 키워나간다면 어떤 어려움도 극복할 수 있으리라 확신합니다.

앞으로도 코람코자산신탁이 끊임없는 혁신과 부단한 연구를 통해 영속하는 세계 일류의 부동산 금융회사로 발전해 나갈 수 있도록 변함없는 성원을 부탁드립니다.

감사합니다.

이 규 성

2010년 4월

회장 이규성

BOARD OF DIRECTORS

12

의장, 사내이사



이 규 성

이사회 의장

- 재정경제부 장관
- 재무부 장관
- 서울대 경제학

문 창 모

경영총괄 대표이사

- 산업은행 감사
- 재정경제부 국장
- 미국 밴더빌트대 경제학 석사
- 연세대 정치외교학

서 길 석

리츠부문 대표이사

- 우리은행 여신관리본부 집행 부행장
- 우리은행 리스크관리본부 집행 부행장
- 우리은행 신탁사업단장
- 고려대 농화학

정 준 호

신탁부문 대표이사

- 우리금융지주 조사분석실장
- 금융감독위원회
- 재정경제부
- 미국 미주리대 경제학 박사
- 서울대 경제학

사외이사

13



남궁 훈

이사

- 생명보험협회 회장
- 예금보험공사 사장
- 재정경제부 세제실장
- 미국 밴더빌트대 대학원
- 서울대 법학

유 지 창

이사

- (현) 유진투자증권 회장
- 은행연합회 회장
- 산업은행 총재
- 금감위 부위원장
- 미국 하버드대 케네디 행정대학원
- 서울대 사회학

강 신 섭

이사

- (현) 법무법인 세종 변호사
- 대법원 재판연구관
- 서울대 대학원
- 서울대 법학

김 형 태

이사

- (현) 자본시장연구원 원장
- 서울대 경영학 박사
- 서울대 경영학

FINANCIAL HIGHLIGHTS

요약 재무상태표

(단위: 백만 원)

계 정 과 목	2008년	2009년	증감(%)
유동자산	64,308	67,401	4.8
비유동자산	14,919	19,235	28.9
자산총계	79,227	86,636	9.4
유동부채	17,552	10,949	-37.6
비유동부채	320	480	50.0
부채총계	17,872	11,429	-36.1
자본금	10,000	10,000	0
잉여금	51,354	65,207	26.9
자본총계	61,354	75,207	22.6
부채 및 자본총계	79,227	86,636	9.4

요약 손익계산서

(단위: 백만 원)

계 정 과 목	2008년	2009년	증감(%)
영업수익	67,592	42,185	-37.6
영업이익	47,279	22,627	-52.1
당기순이익	33,961	16,592	-51.1

주요 경영 지표

(단위: %)

구 분	2008년	2009년
안정성지표		
유동비율	366.4	615.6
부채비율	29.1	17.5
영업용순자본비율(NCR)	760.6	754.2
수익성지표		
매출액영업이익률	69.9	53.6
총자산순이익률(ROA)	52.9	20.0
자기자본순이익률(ROE)	73.8	26.2
성장성 및 활동성지표		
매출액증가율	95.3	-37.6
영업이익증가율	179.4	-52.1

코크렙 GS스퀘어 PFV 설립

글로벌 금융위기의 여파로 어려운 투자 환경 속에서도, 코람코자산신탁은 2008년부터 설립 논의를 시작하고, 2009년에 본격적인 설립작업을 완료하여 2010년 1월 7일에 5,320억 원에 이르는 대규모의 코크렙 GS 스퀘어 PFV를 설립하였습니다. 코크렙 GS 스퀘어 PFV는 2007년 8월에 설립한 판교 SD-2 PFV에 이어 코람코자산신탁이 두 번째로 만든 프로젝트금융회사로, 총 연면적 236,688m² 규모의 복합상업시설 (오피스, 백화점, 쇼핑몰 등)을 개발하고 운영하게 됩니다. 코크렙 GS 스퀘어는 시공사의 지급보증 없이 재무적 투자자와 사용자가 공동으로 개발하는 구조로 국내에서 5천억 원 규모 이상의 PF 사업으로는 최초의 사례입니다.

코크렙 4호 및 5호의 보유자산 매각과 청산

코크렙 4호와 5호의 보유 부동산을 매각하여 높은 투자 수익률을 실현하였습니다. 국내외 매수 의향자 대상 적극적인 마케팅, 치밀한 매각 가치 극대화 방안 및 추진 전략의 수립과 실행 등으로 코크렙 4호와 5호는 각각 23.0%, 28.9%의 높은 투자수익률(ROE)을 기록했습니다. 이미 성공적으로 청산된 코크렙 1호, 2호, 3호에 이어, 높은 투자 수익률로 투자자의 기대에 부응하며 다시 한 번 코람코자산신탁의 전문성과 코크렙의 명성을 확인시켜 주었습니다.

신탁업 진출 이후 최고의 성과 거양

2006년 3월 부동산 신탁업을 개시한 이후 211억 원의 신규 계약을 수주하며 사상 최대의 성과를 올리고, 시장 점유율(신규 계약고 기준)을 10.2%로 끌어올려 중견 신탁사로서의 입지를 확보하였습니다. 또한 시장 진입 4년 만에 11조 원 이상의 수탁자산 규모를 기록하는 놀라운 성장세를 이어가고 있습니다. 한편 그 동안 상대적으로 취약했던 토지신탁의 신규 계약이 2008년 13억 원에서 2009년 93억 원으로 크게 늘어 2009년 전체 신규 계약에서 차지하는 비중이 44%로 증가했습니다. 이로써, 토지신탁과 비토지신탁간 균형적인 포트폴리오를 구축하며, 향후 안정적인 수익 창출을 위한 기반을 마련했습니다.

신탁 서비스의 차별화

양적인 성장에 걸맞는 사업 내실화에도 역량을 집중하여, 철저한 사업분석과 리스크 관리로 부실 신탁사업이 전혀 없습니다. 또한 개별 고객의 니즈에 맞는 맞춤형 서비스 제공과 밀착관리식 고객 관리 등 서비스 고급화 노력으로 신탁 서비스에 대한 고객들의 신뢰도가 상승하였으며, 서비스 품질에 대한 고객의 우호적인 평가도 크게 증가하였습니다. 이로써, 부동산 신탁업 진출 4년 만에 확실한 서비스 차별화에 성공하며, 치열한 경쟁 속에서 비교 우위를 차지할 수 있게 되었습니다.

회사 성장세 지속

글로벌 금융위기의 여파와 부동산 시장의 침체에도 불구하고 422억 원의 매출과 166억 원의 당기순이익을 기록하며 안정적인 성장세를 이어나갔습니다. 코크렙 3호 보유자산의 매각에 힘입어 사상 최대의 매출과 당기순이익을 기록했던 2008년에 비해서는 다소 미치지 못했지만, 어려운 시장여건과 더 치열해진 경쟁을 고려한다면, 양호한 실적이라 할 수 있습니다. 이는 그동안 축적된 회사의 역량과 모든 임직원의 노력에 의해 얻어진 성과로 향후 코람코자산신탁이 세계 일류의 부동산 금융회사로 성장할 수 있는 발판을 마련한 의미 있는 성과입니다.

원칙에 입각한 성실한 업무
수행과 끊임없는 혁신 추구의
결과, 코람코자산신탁은 업계의
트렌드를 주도하고 새로운
표준을 제시하는 리더로
부상했습니다.

새로운 가치의 창조를 통해
고객이 기대하는 이상의 성과를
지속적으로 실현함으로써,
코람코자산신탁은 고객의
신뢰를 더욱 키워나가고
있습니다.

OUR MARKETS



오피스 시장	19
상가 시장	20
주택 시장	20
물류 시장	21

OUR BUSINESSES



경영총괄	23
리츠부문	24
신탁부문	31

OUR VALUES



인재경영	35
사회공헌	36

OUR MARKETS

Leading the Way to Success

“ 코람코자산신탁의 가장 큰 경쟁력 중 하나는 부동산 시장의 흐름을 정확하게 읽는 통찰력과 국내 최고 수준의 조사분석 능력을 바탕으로 한 선제적 리스크 관리입니다. 냉철한 분석과 과학적인 예측만이 부동산 투자의 성공을 보장합니다. ”

북준호 차장
리츠부문

신용도 나쁜 것을 찾고 다가오는 위험에 대비하는 매는 코람코자산신탁의 선제적 위기관리 능력과 시장에 대한 통찰력을 보여줍니다.

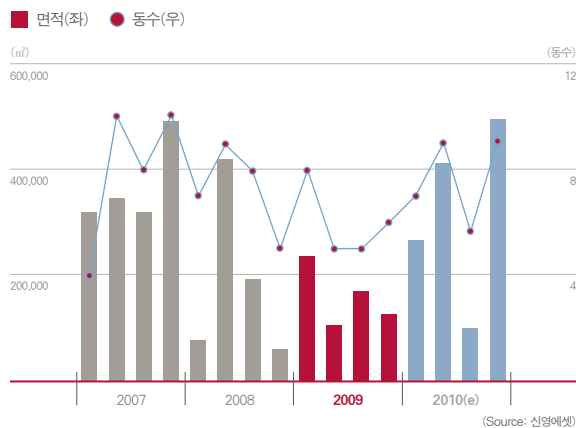
Real Estate Market

부동산 시장

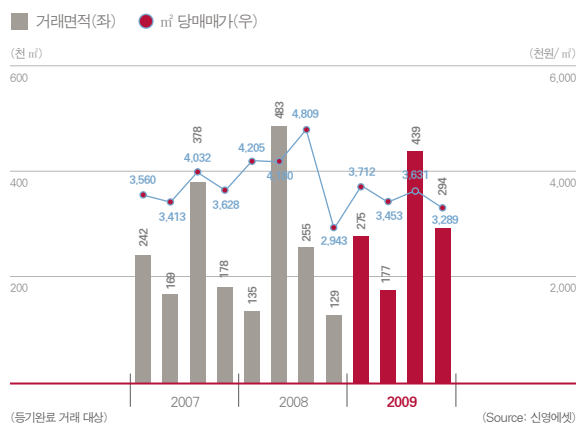
19

글로벌 금융위기의 여파로 침체를 겪었던 국내 부동산 시장은 지난해부터 점차 회복세를 보이기 시작했습니다. 오피스 부문은 대규모 오피스의 공급량이, 상가와 주택 부문은 실물경기 회복과 금리 인상폭이 주요 변수로 예상됩니다.

오피스 신규 공급 추이



오피스 거래면적 및 매매가 추이



오피스 시장

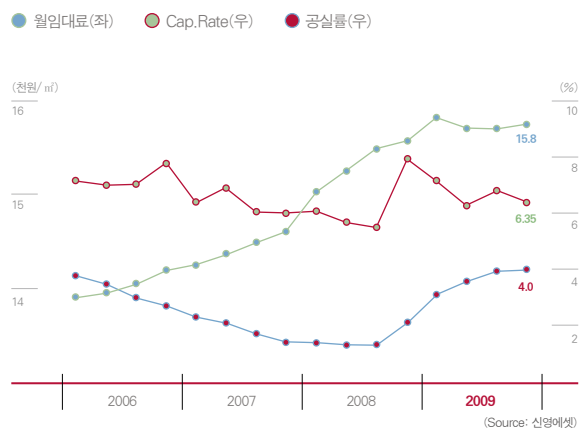
공급 동향 2009년은 임대시장 불안으로 일부 신축빌딩을 제외하고 준공시점 임대율이 낮아 당초 준공 예정 시기를 지연시키거나 중단되는 사례가 빈번하게 발생해 공급 물량이 적었습니다. 2010년에는 공급 예정 물량 중 일부가 지연되거나 타 용도로 전환될 가능성이 있으나 평년을 크게 상회하는 신규 공급이 이뤄질 것으로 전망되고 있습니다.

거래 동향 간접투자상품에 대한 매수자들의 관심 증대와 세제 혜택 일몰기한 연장 등으로 부동산펀드의 오피스 매입이 꾸준히 이루어졌고, 글로벌 금융위기 이후 외국 자본은 관망세를 유지하면서 매수보다 매도에 치중한 반면 실수요 및 개인 자산가치를 중심으로 한 국내 자본의 매수세는 지속됐습니다.

임대 시장 동향 경기 불황과 높은 공실률의 여파로, 임대가 인상 계획을 보류하거나 임대가를 동결하는 사례가 많아 평균 임대료의 보험세가 지속되고 있습니다. 공실률은 4년 만에 평균 4%대로 올라섰으나, 상승률은 점차 둔화되는 추세입니다.

시장 전망 2010년 오피스 임대시장은 공급 과잉으로 공실률이 높아지고 임대료는 하락할 것으로 예상됩니다. 오피스 매매시장은 2009년 하반기부터 회복세에 진입했으나 임대시장 여건 악화 및 대규모의 오피스 공급 가능성이라는 리스크 요인에 의해 상승폭은 제한을 받을 전망입니다.

오피스 임대료 및 공실률 추이 (서울)



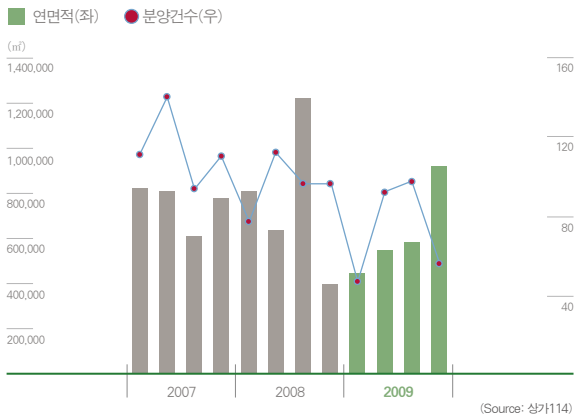
상가 시장

공급 동향 2008년 말 이후 상가 분양 건수 및 면적의 감소로 공급이 위축세를 보였으나, 2010년에는 서울 및 수도권 주요지역 (판교, 동탄, 상암, 양재 등)에 초대형 상가가 공급될 예정으로 결과가 주목됩니다.

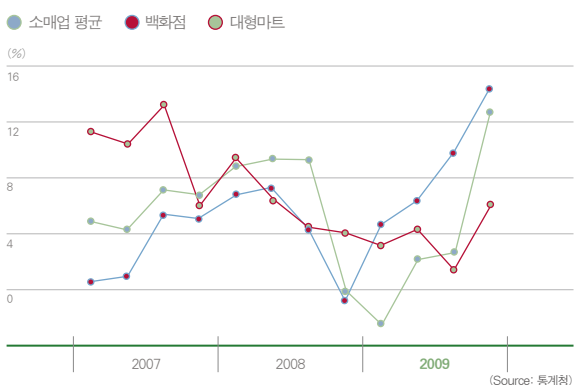
매출 동향 2008년 하락세를 보였던 소매 판매업 매출액이 2009년 들어 큰 폭의 성장세를 보였으며, 유형별로 대형 마트는 공급 포화로 인해 성장률이 상대적으로 낮았으나 백화점은 경기 침체에도 불구하고 높은 성장률을 보였습니다.

시장 전망 경기 지표의 개선과 경기회복에 대한 기대감이 상가시장에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단됩니다. DTI 등 주택규제에 따른 반사이익이 기대되나 실물경기 회복 속도 및 금리 인상폭에 따라 향후 상승세가 결정될 것으로 보입니다.

상가 분양물량 추이



소매판매업 매출액 변동 추이 (전년동기대비)



주택 시장

공급 동향 2009년 연말에 양도세 감면혜택 종료 등의 영향으로 주택 공급(인허가 및 분양 물량)이 크게 증가했고, 미분양 주택은 양도세 면제 및 미분양 물량의 공공기관 매입 등 정부대책과 건설업체 자구노력 효과로 감소세를 보였습니다.

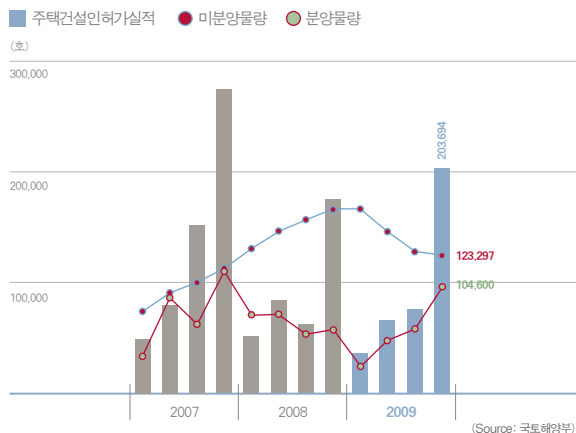
거래 동향 2008년 2분기 이후 전국 주택 거래가 급감해 2009년 1분기에 최저치를 기록하였으나, 2분기 이후 아파트 거래량 등 실물지표가 다소 회복되는 조짐을 보이고 있습니다.

가격 동향 주택매매가격은 2008년 4분기부터 하락하기 시작했으나 경기부양책과 급증한 유동성에 힘입어 2009년 3분기부터 서울 재건축 아파트를 중심으로 빠르게 회복되는 추세를 보였습니다.

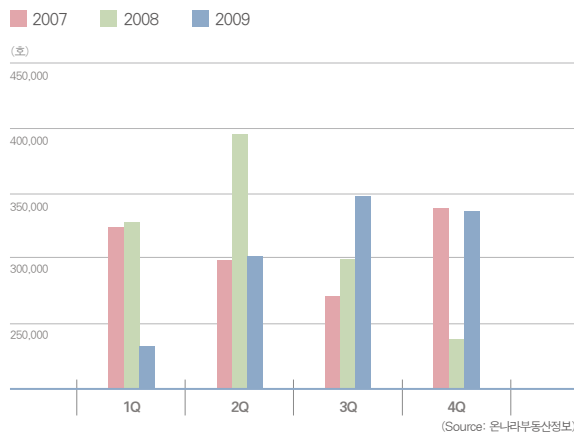
전세시장의 경우, DTI 규제로 인한 매매수요의 전세수요 전환, 보금자리주택 공급 및 뉴타운 재개발에 따른 분양 대기수요 증가와 같은 복합적 요인으로 전세수요가 증가하면서 가격이 상승했습니다.

시장 전망 전문가 및 연구기관에 의하면, 2010년 주택가격은 소폭 상승할 것으로 예상되고 있으나 규제 강화가 지속됨에 따라 회복은 제한적일 것으로 보이며 앞으로 경기 회복세와 금리 인상이 주요 변수가 될 전망입니다. 양도세 감면 혜택 종료에 따라 민간부문의 신규 분양시장은 양극화 현상이 심화될 것으로 예측되며 분양시장이 위축됨에 따라 재건축, 재개발 등 기존 물량에 투자 수요가 집중될 가능성이 있습니다.

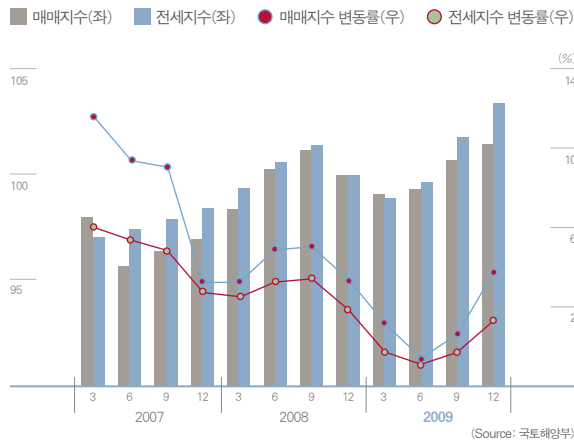
아파트 공급 추이



주택 거래량 추이



주택 가격 동향 (전년동월대비)



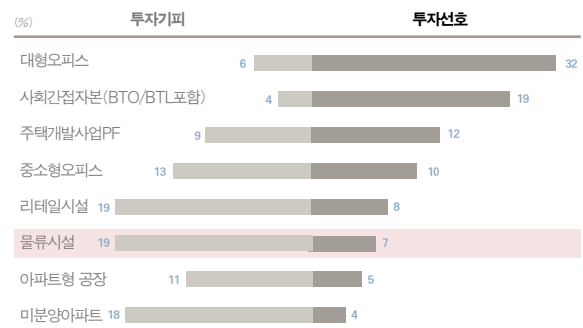
물류 시장

시장 동향 2007년과 2008년에 가파른 성장세를 보였던 물류산업은 2009년에 성장률 (운수업 총매출 기준)이 급락했습니다. 소비심리 위축, 유가상승, 전반적인 물동량 감소, 화주기업의 투자위축 및 주요 고객의 경영악화 등으로 매출이 정체하거나 감소하여 전반적으로 낮은 성장률을 보였습니다.

시장 전망 2009년에 주춤했던 물류산업 성장세가 2010년에는 소폭 회복될 것으로 전망됩니다. 관련 분야의 전문가 인터뷰에 따르면, 여전히 앞으로의 전망이 불투명하다는 의견도 있지만 2009년에 비해서는 나아질 것이라는 견해가 지배적입니다.

반면, 현재 진행 중인 수도권 내 물류 시설의 조성이 완료되는 2012~2013년 경에는 공급과잉을 겪을 것이라는 부정적 전망도 있어 향후 시장의 향방을 주의 깊게 지켜봐야 할 것으로 보입니다.

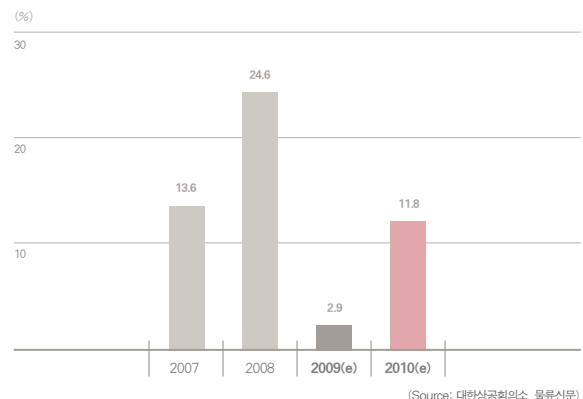
리츠 기관투자자 투자상품별 선호도



(Source: 코람코자산신탁, 투자자대상 Needs 파악 설문조사 결과)

* 조사대상: 국내 주요 투자기관 담당자(총 32개 기관), 조사기간: 2009.11.20~11.24

물류산업 성장 전망



OUR BUSINESSES

Pursuing New Level of Excellence

모란도, 석류도 풍요를 상징하는 식류와 모란은 혁신을 통해 부동산금융 업계를 리드하고 있는 코람코자산신탁의 질적, 양적 성장을 의미합니다.



“ 코람코자산신탁이 부동산금융 업계에서 이룬 다양한 성공 사례는 우리 모두의 자랑이자 신념입니다. 철저한 사전준비와 확인점검으로 업무를 효율적으로 실행하고 경쟁과 협력을 통해 역량을 극대화한 결과, 코람코자산신탁은 경쟁사와 차원이 다른 성과를 시현해왔고, 앞으로도 지속적인 성장을 계속해 나갈 것입니다. ”

윤 석 남 과장
신탁부문

General Management

경영총괄

23

자산운용업에 진출하며 미래
성장동력을 확보하는 한편, 효율적인
업무지원 체제 구축과 시장 예측력
강화를 통해, 더 큰 성장을 위한 탄탄한
기반을 확보해 나갈 것입니다.



2009년 경영성과

자산운용업 진출 준비

자산운용업 진출을 위해 수년 전부터 시장 환경과 제반 여건 등을 연구하고 사업 타당성을 검토한 후 본격적인 자산운용사 설립 절차에 착수해 2009년 12월에 금융위원회로부터 예비인가 승인을 받았습니다.

이후, 2010년 3월 3일 금융위원회로부터 본인가 승인을 취득함에 따라, 코람코자산신탁은 기존의 리츠 자산관리와 부동산신탁 업무뿐 아니라, 부동산펀드의 설립 및 운용까지 비즈니스 영역을 확장하여, 명실상부한 종합 부동산 금융회사의 위용을 갖추게 되었습니다.

회사 비전 재정립

창립 이후 회사 규모와 역량이 크게 성장하였음에도 불구하고, 회사의 미션과 비전이 이를 제대로 반영하지 못한다는 자체 평가를 바탕으로, 임직원과 외부 자문위원으로 구성된 회사 비전 재정립 TF를 결성하여 오랜 토론과 협의를 거쳐 새로운 전사 비전을 도출했습니다.

도출된 비전은 비전기술서를 작성하여 전 임직원이 공유하도록 할 계획입니다.



2010년 경영계획

효율적인 업무지원 체제 구축

Enabler System 구축 전산시스템 전반에 대한 진단·분석을 통해 전산 시스템을 개선하고, 궁극적으로 현재의 Processor 시스템에서 Enabler 시스템으로 발전시킬 수 있는 방안을 마련할 예정입니다. 또한 CRM과 IFRS 시스템을 신규로 개발하고, DRM(Digital Rights Management) 도입을 통해 전산 보안을 대폭 강화할 계획입니다.

CRM 운영 강화 2009년에 기 작성된 CRM Project 보고서를 확대 발전시켜, CRM 마스터 플랜을 수립하고 이를 구체적으로 실행할 수 있는 CRM 시스템을 개발하여 전사적으로 CRM을 운영할 계획입니다. 이를 통해, 고객 충성도를 제고하고 고객 만족 경영의 기반을 다져나갈 것입니다.

홍보 강화 장기적 관점에서의 브랜드 가치 제고 차원에서, 홍보 인프라를 확충하고 미디어 홍보를 확대하는 한편, 온라인 홍보를 강화해 나갈 계획입니다.

회계관리제도 개선 관리회계 기능을 강화하여, 정확한 부문별/팀별 이익관리를 가능하도록 하며, 2011년부터 전면 적용되는 IFRS에 대응하여 K-IFRS를 구축완료하고, ERP에서 생산되는 각종 재무정보의 활용도를 제고할 계획입니다.

시장예측력 강화 및 신사업 개발

리테일 예측 모형 구축 전문업체와의 공동연구를 통해, 리테일 시장 분석 체계를 구축할 예정입니다. 또한 이미 구축된 오피스 시장 예측 모델을 보다 정교하게 업그레이드하여 기존의 임대시장뿐 아니라 매매시장에 대한 예측 방법도 추가적으로 구축할 계획입니다.

부동산 시장 예측을 위한 기반 강화 국내 최초로 오피스 투자 체감지수 조사를 위한 Real Estate BSI(Business Survey Index)를 구축할 예정입니다.

신사업 분야 개발 2009년에 시작한 UPREIT 적용 가능 사업을 대형개발 사업 및 자산보유기업 중심으로 지속적으로 발굴할 계획입니다. 또한 해외시장 개척에도 적극 나서 우선 진출 대상 지역을 선정하고 유망 사업 분야와 현지 진출 방법 등을 포함하는 세부 진출 전략을 수립할 계획입니다.

REITs Business

리츠부문

24

코람코자산신탁의 리츠 상품인

코크렙(KOCREF)은 국내 최고의 리츠

브랜드로 확실하게 자리를 잡았습니다.

투자그룹 다변화 등을 통한 자금 조달 능력

증대, 개발형 프로젝트 운용 능력 강화,

투자대상 다각화를 통한 신상품 개발 등 핵심

역량을 한층 더 강화하는 한편 적극적으로 해외

시장 진출을 모색하여 마켓 리더로서의 경쟁

우위를 확고히 할 것입니다.



2009년 경영성과

가치창출형 신규 펀드 설립

코람코자산신탁은 2009년에 6,544억 원 규모의 가치창출형 신규 펀드를 설립하여, 리츠 시장에서의 리더 자리를 굳게 지켰습니다.

3년 7개월 만에 공모 방식으로 출시한 코크렙 15호는 리모델링을 통해 건물 가치를 극대화한 후 시장에 매각하는 비즈니스 구조의 가치창출형 상품으로, 글로벌 경기 침체로 투자자들이 Equity 투자를 꺼리는 어려운 경영 환경 속에서도 다양한 투자자로부터 성공적으로 투자를 유치하는 성과를 거두었습니다. 기존의 코크렙 펀드에 투자했던 기관투자자로부터 코크렙 15호에 대한 재투자를 이끌어 내고, 은행의 PB 고객들로부터 처음으로 투자를 유치했으며, 또한 공모를 통해 개인투자자에게 상업용 부동산에 투자할 수 있는 기회를 제공하는 등 성공적인 투자자 다변화를 이루었습니다.

코크렙 GS 스케어는 코람코자산신탁이 처음으로 시도하는 236,688m² 규모의 대규모 복합개발사업(오피스, 백화점, 쇼핑몰 등)으로 코람코자산신탁이 직접 개발하고 자산관리하는 형태의 PFV입니다. 일반적인 개발사업과 달리 투자 규모가 5,320억 원에 달하는 초대형 개발사업임에도 불구하고 사업 리스크를 획기적으로 낮추는 구조를 도입하여 글로벌 금융위기의 여파로 대규모 PF 자금조달이 어려운 상황에서도 대규모 투자의사결정을 성공적으로 이끌어내는 성과를 이루었습니다.





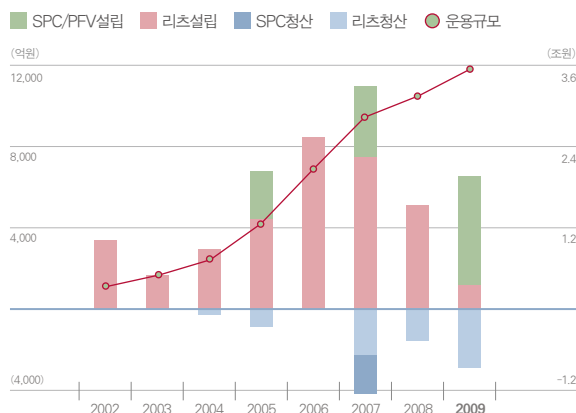
신규펀드 설립

(단위: 억 원)

구분	2008년	2009년	증감	비고
리츠	5,188	1,224		코크렘 15호 (인송빌딩)
PFV	-	5,320		코크렘 GS 스쿼어* (평촌 GS리테일 복합 사업개발)
합 계	5,188	6,544	26.1%	

* 2010년 1월 7일 설립

펀드 설립 추이



코크렘 4, 5호 청산

보유자산 매각을 통한 투자자 수익률 제고

코람코자산신탁은 자산관리회사로서 효과적인 매각전략을 수립하여 추진함으로써 성공적인 매각을 완료하였습니다. 세계적인 금융위기로 인한 불안정한 시장환경과 부동산 매매거래가 거의 전무한 상황에서 국내외 유력 매수 의향자를 발굴하고 입찰참여를 위한 지속적인 국내외 마케팅을 실시하였으며, 매각 8개월 전부터 매각가치 극대화 방안 및 추진전략을 수립하고 펀드 이사회와 긴밀한 협의를 거쳐 매각을 진행하였습니다.

코크렘 4호 보유자산인 YTN타워의 경우 우선매수선택권이 존재하는 어려운 여건에도 불구하고 경쟁력 있는 매매가격을 확보하고, 존립기간내 매각을 완료하여 투자자 수익률과 만족도 제고에 기여하였습니다. 플래티넘타워의 경우 구분 소유물건이라는 매각 제약요인에도 불구하고 안정적 자산관리와 주변 개발호재 부각 등을 통해, 다수의 입찰참여자를 확보하고 외국계 매수인과의 매각 협상으로 원만한 합의안을 도출하여 성공적으로 매각을 완료하였습니다. 또한, 잔여재산분배방식을 통한 매각차익 배당을 함으로써 주주수익률 제고에 기여하였습니다.

코크렘 5호의 경우, 매각시기 및 방식에 대한 투자 기관의 상이한 입장을 고려, 수 차례의 이사진담회 및 이사회 개최 등을 통해 투자 기관간의 합의를 도출하여 원활한 매각 절차를 추진했고, 또한 해산 이후 유상감자를 통해 매각차익을 투자자들에게 조기에 배당함으로써 주주들의 투자 수익률을 제고하였습니다.



운용 중인 펀드 다수 목표배당률 초과 달성

2009년 당사가 운용한 펀드는 모두 12개 (리츠 10개, PFV 2개)로 이 중 8개 펀드가 임대 중인 부동산에 투자하고 있으며, 나머지 4개 펀드는 건설 중인 부동산에 투자하고 있습니다.

임대 중인 펀드의 2009년 평균 목표배당률은 8.94%로 임대수익의 초과 달성 및 비용 절감 등의 효과적인 자산운용을 통해 10.04%의 평균 실적배당률을 달성하였으며, 이 중 5개 펀드의 경우 당초 투자자에게 제시한 2009년도 목표배당률 (2009년에 결산기 도래분)을 모두 초과 달성하는 성과를 거두었습니다. 상장펀드의 경우 실적배당률이 목표배당률을 크게 초과 달성하고 있습니다. 이는 코크렙 7호의 보유부동산 선 매각을 통한 안정적인 금융리스 수익확보에 기인합니다. 한편, 비상장펀드는 코크렙 NPS 1호의 하반기 사업계획 대비 실적 미달로 인하여 상대적으로 낮은 수준에서 목표배당률을 초과 달성하였습니다.

건설 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		건설 중	합계
	상장	비상장	비상장	
펀드 수(개)	3	5	4	12
자산규모(억 원)	3,808	21,122	12,007	36,937
목표배당률 평균(A)	8.11%	9.27%	N/A	8.94%
실적배당률 평균(B)	10.48%	9.86%	N/A	10.04%
배당률 초과달성(B-A)	2.37%p	0.59%p	N/A	1.10%p

* 배당률 평균은 펀드별로 단순 평균하여 산정함

높은 운영 배당 및 매각차익 배당 등을 통해 목표수익률 이상의 성과 달성

구분	자산관리회사	연평균 수익률	ROE	청산시기
타AMC 운용리츠 *		21.6%	16.3%	
교보-메리츠 퍼스트	코리츠	8.5%	8.1%	2006년 12월
케이원	한국토지신탁	33.2%	24.1%	2007년 9월
리얼티코리아 제1호	리얼티어드바이저스코리아	30.9%	21.5%	2008년 4월
유레스메리츠 제1호	케이원리츠애파트너즈	6.7%	6.2%	2008년 7월
맥쿼리센트럴오피스	맥쿼리프라퍼티	28.9%	21.8%	2009년 10월
코크렙 1호	코람코자산신탁	43.5%	28.4%	2007년 5월
코크렙 2호		12.1%	11.2%	2005년 9월
코크렙 3호		51.3%	31.1%	2008년 8월
코크렙 4호		31.4%	23.0%	2009년 4월
코크렙 5호		42.5%	28.9%	2009년 9월

*현재까지 해산한 5개 리츠의 수익률을 평균하여 산정함

타 AMC 운용리츠 수익률은 공시자료 등을 참고하여 추정함 자료임



[참고자료] 리츠 시장 동향

- **2009년 리츠 자산규모 7조원 규모로 급성장** 글로벌 금융위기 이후 기업구조조정이 활발히 진행되면서 CR 리츠 설립이 활발 (2009년 총 17개 설립)하였고, 2009년 경기 회복세에 따라 시중 부동산금이 간접투자시장에 집중되면서 2009년 리츠 시장이 급속히 성장하였습니다.

2002년 6,225억 원으로 출발한 리츠 자산 규모는 2009년까지 지난 8년간 약 11배 규모로 성장하였으며, 특히 2008년 4조 8,433억 원의 운용 자산규모가 2009년 6조 9,623억 원 (AMC의 PFV 제외)으로 지난 한 해 동안 43.8%가 증가하였는데, 부동산 간접투자시장 활성화를 위해 정부가 적극적으로 규제를 완화한 점도 시장 활성화에 크게 기여한 것으로 평가됩니다.

[참고자료] 시장점유율

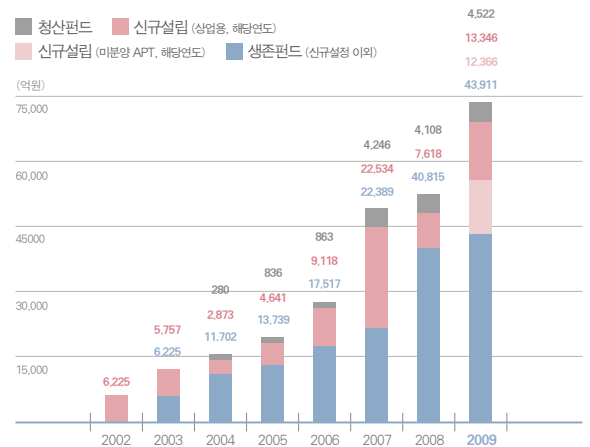
- **설립 리츠 시장점유율 상대적인 하락 (35%)** 경기가 회복세로 접어들면서 상업용 부동산에 대한 투자심리가 살아나고, 정부의 제도개선에 힘입어 2009년 총 17개, 약 2조 6천억 원 규모의 리츠 (미분양 APT 리츠 제외시 1조 3,346억 원)가 신설되었습니다. 이는 글로벌 금융위기가 있었던 2008년 대비 3.4배 가까이 증가한 실적입니다.

이와 같은 시장의 활성화로 코람코자산신탁의 설립 리츠 시장점유율은 전년대비 상대적으로 하락하였으나, 경쟁업체인 타 자산관리회사 대비 여전히 업계 1위의 신규 펀드 설립 실적을 기록하였습니다.

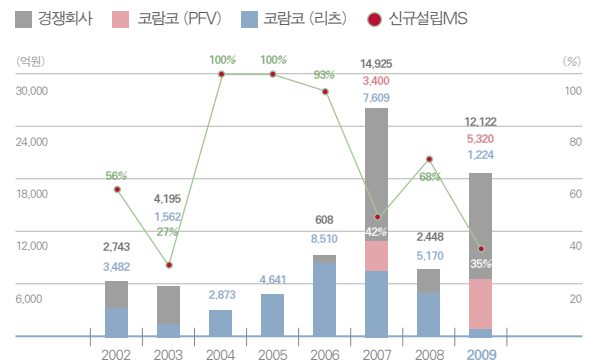
- **운용자산 총 3조 5,874억 원, 시장점유율 54%** 2009년 1조 2,366억 원 규모의 미분양 APT 리츠가 설립됨에 따라 전체 운용리츠 시장규모가 7조 8,343억 원 (AMC의 PFV 포함)으로 크게 성장하였습니다. 미분양 APT 리츠를 제외할 경우, 코람코자산신탁의 운용리츠 시장점유율은 54%로 전년대비 8%p 하락하였습니다.

2009년 자산관리회사의 급증으로 인한 리츠시장의 급속한 성장세가 지속되면서 시장점유율은 상대적으로 하락하였으나, 2002년 이후 41%의 연평균 성장률 등 건실한 성장으로 2009년 누적 운용펀드 규모는 3조 5,874억 원으로 확대되었습니다.

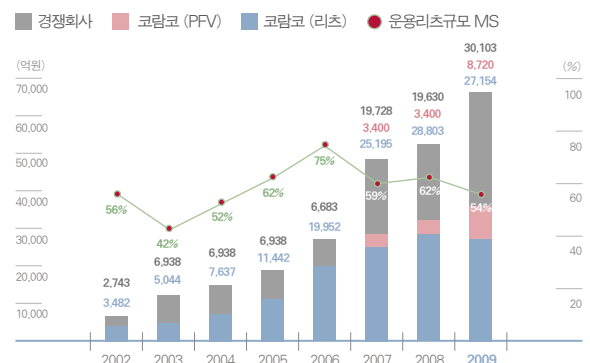
리츠 규모 추이



연간설립 기준 리츠 시장점유율 (미분양 APT 리츠 제외/AMC의 PFV포함)



운용자산 기준 리츠 시장점유율 (미분양 APT 리츠 제외/AMC의 PFV포함)



Featured Success Story

01

코크렘 아리프 1호 (Noon Square)

리모델링 완료 후 International Shopping Mall로
성공적인 Launching

대규모 리모델링의 성공적인 완료

- 건물 인수 이후 건물 외관 및 내부 동선, 설비에 대한 대규모 리모델링의 설계 및 인허가 진행
- 리모델링 공사의 성공적 수행 (2009년 3월 사용 승인 등)

2009년 8월 27일 성황리에 오픈

오픈 전 사전 임대율 100% 달성

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

- Global SPA Brand의 국내 Flagship Store 유치:
H&M (국내 1호점) / ZARA / Mango
- 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)



02

코크렘 14호 (Times Square Tower)

대형 복합개발 프로젝트 자산관리 역량 함양과 성공적인 임대마케팅으로 펀드의 조기 안정화

영등포 상권 핵심에 입지한 대규모 오피스 건물 성공리에 매입

- 영등포 경향빌 백화점 옆 (췌경방 공장 부지에 10만여 평 규모로 개발되는 COEX 형태의 대형복합단지인 Times Square 내 오피스 건물 (2개동 약 1만2천 평)을 준공조건부 인수방식으로 매입하여 코크렘14호 설립 (2007년 12월) 후 소유권 이전 완료 (2009년 12월)

대형 복합개발 프로젝트 자산관리 역량 함양 계기

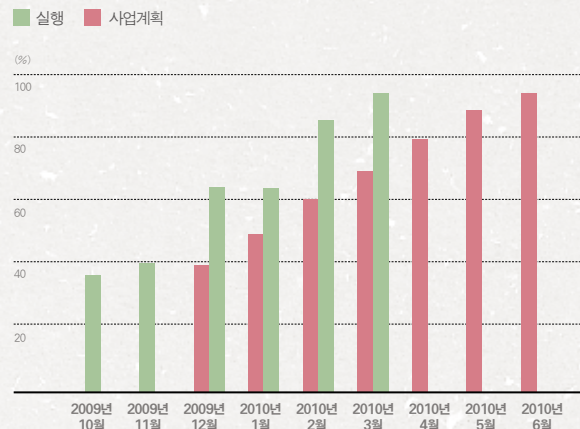
- 운영 기간은 물론 매각 시점을 감안하여 전기/기계설비를 독립적으로 배치하여 오피스의 독자적인 관리권 확보
- 건축마감재 (친환경 외관산 카펫타일 등) upgrade, 로비 환경개선공사 등으로 임대 경쟁력 및 임차인 만족도 제고
- 관리단 규약 관련 주요 사항 (관리단 구성, 주차장/간판 사용 등)에 대하여 매매완결 전 합의서를 체결하여 집합건물로서의 안정된 운영 여건 마련

Times Square Tower의 특징점을 활용한 Target 임대마케팅 전략으로 어려운 임대시장 환경 극복

- 신축빌딩으로서 대형면적 연층 사용 가능한 점과 핵심권역 대비 경쟁력 있는 임대가 제사로 신규 사옥 마련과 비용 절감을 위해 이전 추진 중이던 대기업 본사 유치
- 높은 전용율 (약 68%), 대중교통의 편리성 (지하철 1, 2, 5호선) 및 복합건물의 편의시설 부각을 통한 국내 상위권 Outsourcing 회사 유치
- 지역 내 랜드마크 빌딩으로서의 인지성을 활용한 지역 기반의 금융사 영업 지점 유치

목표 임대율 달성을 통한 펀드의 조기 안정화

- 매매완결전 명도를 통해 소유권이전 전인 2009년 10월 Anchor Tenant의 입주를 유도하여 사업계획상 임대율을 초과 달성하고 있으며, 2010년 3월 내 임대율 95% 이상 조기 달성



코크렙: 코람코가 만드는 최고 리츠 브랜드

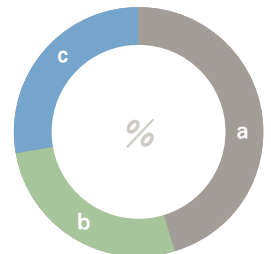
코크렙 펀드의 포트폴리오 구성

코크렙(KOCREF)은 코람코자산신탁이 설립하여 운영하고 있는 부동산 투자회사(리츠, REITs) 브랜드로 현재까지 14개가 설립되었으며, 2010년 3월말 현재 9개가 운용 중에 있습니다. 또한 이외에 2개의 PFV를 설립하여 건설중인 부동산에 투자하고 있습니다.

소형부동산의 경우 상대적으로 낮은 수익률에 임차인 Default Risk, 급속한 건물 감가상각 등의 위험요인이 있으나, 코크렙 펀드는 서울의 주요 지역의 일정규모 이상 (평균 800~1,000억 원)의 대형 오피스와 책임임대차계약 (Master Lease)구조의 리테일시설 등에 투자하여 수익성과 함께 안정성을 추구하고 있습니다.

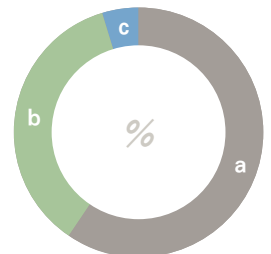
투자물건 종류별 구분

a. 오피스빌딩	45.4%
코크렙 1~5호, 7~8호, 코크렙 NPS 1호, 코크렙 15호	
b. 리테일시설	27.0%
코크렙 6호, 코크렙 NPS 2호, 코크렙아리프 1호	
c. 개발형프로젝트	27.6%
코크렙 11호, 판교 SD-2 PFV, 코크렙 14호, 코크렙 GS 스캐어 PFV	
* 총자산액 기준	



지역별 구분

a. 서울	59.7%
코크렙 1~8호, 코크렙 NPS 1~2호, 코크렙 11호, 코크렙 아리프 1호, 코크렙 14~15호	
b. 수도권 지역	35.8%
4개 아울렛매장 (코크렙 6호), 코오롱별관 (코크렙 7호) 센트럴타워 (코크렙 8호), 4개 할인점 (코크렙 NPS 2호) 판교 SD-2 PFV, 코크렙 GS 스캐어 PFV	
c. 비수도권	4.5%
4개 할인점 (코크렙 NPS 2호)	



코크렙 펀드의 목표배당률 및 운용성과

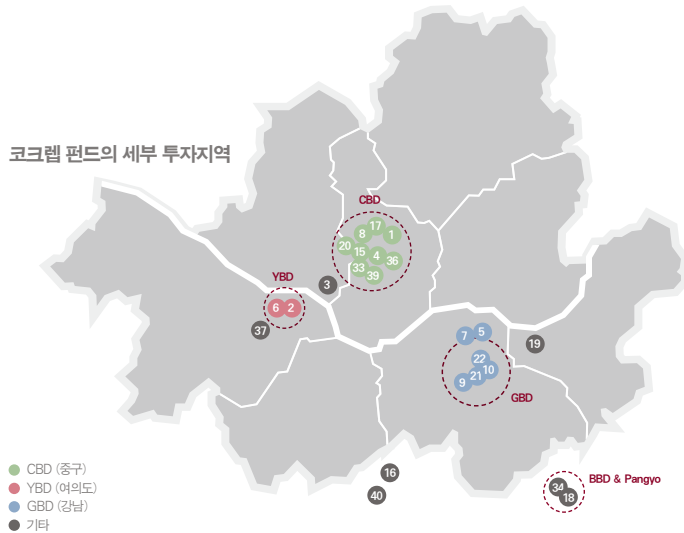
(단위 : 억 원)

구분	설립연도	설립규모	목표배당률	운용현황	비고
코크렙 1호	2002	2,366	10.06%	청산 완료	연평균 배당률 43.5%, ROE 28.4% 달성
코크렙 2호	2002	1,116	10.39%	청산 완료	연평균 배당률 12.1%, ROE 11.2% 달성
코크렙 3호	2003	1,562	10.19%	청산 완료	연평균 배당률 51.3%, ROE 31.1% 달성
코크렙 4호	2004	1,810	10.24%	청산 완료	연평균 배당률 31.4%, ROE 23.0% 달성
코크렙 5호	2005	1,063	8.71%	청산 완료	연평균 배당률 42.5%, ROE 28.9% 달성
코크렙 6호 (우선주)	2005	3,281	9.44%	10기 운용 중	
코크렙 6호 (보통주)	2005		5.82%	10기 운용 중	
코크렙 7호	2005	1,360	8.00%	9기 운용 중	
코크렙 8호	2006	1,224	8.57%	8기 운용 중	
코크렙 NPS 1호	2006	8,178	7.99%	8기 운용 중	
코크렙 NPS 2호	2007	6,407	12.18%	7기 운용 중	
코크렙 11호	2007	2,193	9.03%	7기 운용 중	
판교 SD-2 PFV	2007	3,400	13.10%	4기 운용 중	공사 중 (일부 선분양)
코크렙 아리프 1호	2007	2,135	10.90%	5기 운용 중	리모델링 완료 후 임대 중
코크렙 14호	2008	1,152	11.57%	5기 운용 중	공사 완료 후 임대 중
코크렙 15호	2009	1,224	14.23%	1기 운용 중	임대 중 (향후 리모델링 예정)
코크렙 GS 스캐어 PFV	2009	5,320	10.47%	1기 운용 중	공사 중
합계		43,791			

- 2009년 중 코크렙 4호와 5호를 청산하였으며, 동 기간 중 최고 경쟁력 있는 매각이 실현으로 주주수익을 극대화를 달성하였습니다.

* 2010년 3월 기준

코크렙 펀드의 세부 투자지역



펀드명	No	투자대상	종류	위치	연면적(m ²)
코크렙 1호	1	한화재교빌딩	오피스	CBD	79,049
	2	대한빌딩	오피스	YBD	14,622
	3	대아빌딩	오피스	마포	14,014
코크렙 2호	4	명동타워	오피스	CBD	27,823
	5	트리스타워	오피스	GBD	12,923
코크렙 3호	6	한화증권빌딩	오피스	YBD	59,641
	7	아이빌힐타운	오피스	GBD	5,013
코크렙 4호	8	YTN타워	오피스	CBD	42,322
	9	플래티넘타워	오피스	GBD	26,007
코크렙 5호	10	데이콤빌딩	오피스	GBD	34,461
코크렙 6호	11	뉴코아아울렛4개점	아울렛	수도권	263,130
코크렙 7호	15	DSME빌딩	오피스	CBD	24,854
	16	코오롱빌관	오피스	과천	26,861
코크렙 8호	17	G타워	오피스	CBD	16,473
	18	센트럴타워	오피스	BBD	23,831
코크렙 NPS 1호	19	시그마타워	오피스	송파	27,814
	20	서울시티타워	오피스	CBD	60,017
	21	그레이스타워	오피스	GBD	24,530
	22	골든타워	오피스	GBD	40,480
코크렙 NPS 2호	23	홈플러스10개할인점	할인점	전국	473,447
코크렙 11호	33	STX남산타워	오피스	CBD	67,324
판교 SD-2 PFV	34	H 스캐어 A동 & B동	오피스	판교	138,778
코크렙 아리프 1호	36	Noon Square	리테일	CBD	23,641
코크렙 14호	37	Time Square A동 & B동	오피스	영등포	39,665
코크렙 15호	39	인송빌딩	오피스	CBD	31,281
코크렙 GS 스캐어 PFV	40	GS Retail 복합 개발사업	리+오	평촌	236,688
합계	40				1,834,689

- 코크렙펀드는 안정적인 수익확보를 위해 서울지역의 핵심권역에 주로 투자하고 있으며, 포트폴리오 차원에서 그 이외의 지역에도 투자하고 있습니다.

2010년 경영계획

신규펀드 8,000억 원 설립

리츠부문은 2010년 신규펀드 설립 목표를 8,000억 원으로 설정하였습니다.

목표 달성을 위해 상대적으로 높은 목표 수익률을 추구하는 가치창출형(개발형 사업 및 리모델링) 프로젝트를 주력으로 추진하되, 안정적인 투자대상(Core또는 Core plus)중심의 기존 임대형 시장에서도 선별투자를 지속해 나갈 예정입니다. 또한, 차별화된 경쟁력을 바탕으로 신상품도 지속적으로 개발하여 포트폴리오를 확대해 나갈 예정입니다.

자금 조달 역량의 획기적 증대

기존의 기관투자자 중심의 투자자 그룹을 증권사, 은행 PB사업부, 일반법인(사옥수요 및 현금보유기업) 및 해외투자자 등으로 확대하여 투자그룹을 다변화해 나갈 계획입니다.

또한, 상품유형별 투자자 그룹을 형성하여 투자자 별 밀착관리를 통하여 프로젝트 별 상시 자금조달 체계를 구축하도록 추진하겠습니다.

투자원 다변화 차원에서 철저한 시장 조사와 사전 준비를 통해 국제금융시장 동향을 면밀하게 관찰해 블라인드 펀드 설립 여부, 설립 시기 등을 결정할 계획입니다.

개발형 Project Management 능력 강화 등 자산관리 핵심역량 차별화

가치창출형 프로젝트 확대를 위하여 당사의 기존 개발형 프로젝트를 통해 체득한 경험을 바탕으로 Project Management 능력 강화 등 자산관리 핵심역량을 차별화해 나갈 것입니다.

임차인 유치 능력 향상을 위하여 Agency 활용방안 외에 적극적인 임차인 직접유치 활동 전개를 통해 투자수익률을 제고하도록 노력할 계획입니다.

리츠의 성과목표 달성을 위한 핵심 관리지표를 개발·적용하여 입주업체들의 건물이용 만족도 및 쾌적성 향상을 꾀하고, 이를 통해 신규 우량 임차인 유치 및 재계약 성공률 증진을 통해 펀드 수익률을 극대화해 나갈 것입니다.

신규사업 진출 및 신상품 개발

2010년에는 투자 대상 다각화를 위해 오피스텔, 물류시설, 서비스드 레지던스 등 신상품 개발을 적극 추진해 나갈 예정이며, 신규사업 진출을 위해 해외사업기회 또한 적극 모색하는 등 신사업 구도 개발에도 전력을 다할 것입니다.

Trust Business

신탁부문

31

시장 진출 4년 만에 11조 원이 넘는 수탁자산과 10% 이상의 시장점유율을 기록한 코람코자산신탁은 신탁업무 개시 이후 사상 최대의 실적을 올리며 눈부신 성장을 거듭하고 있습니다. 앞으로도 타 경쟁사와 차별화된 서비스를 제공하고 신상품 및 신사업 구도 개발에 전력을 기울여 지속적인 성장을 추구하고 수익성을 제고할 것입니다.

●

2009년 경영성과

신탁업무 개시 이후 사상 최대 실적 달성

2009년에 211억 원의 신규 계약고를 수주하여, 2006년 3월 신탁업무 개시 이후 최대의 실적 (10.2%의 시장점유율, 신규 계약고 기준)을 기록하며 중견 신탁사로의 입지를 확보하였습니다.

철저한 사업분석과 리스크 관리를 통하여 일부 선발 및 후발 신탁사와 달리 부실 신탁사업이 전혀 없습니다.

2009년 말 현재 수탁원본 11조 8천 8백만 원으로 지속적인 성장세를 이어가고 있으며, 2007년 분양관리신탁 수주와 2008년 토지신탁 수주를 개시하였고 2009년에는 관리형토지신탁의 수주를 확대하였습니다.

토지신탁 기반 구축 및 신사업 모색

정비사업전문관리업 등록

- 정비사업전문관리업자 등록을 완료하고 수도권 재개발·재건축사업의 정비사업자 등으로 참여하는 방안을 모색 중이며, 주택사업을 위해 대한주택보증 신용평가등급 A+를 확보하였습니다.

리스크 관리 시스템 구축

- 사내 변호사 채용을 통해 상시적인 법률 리스크 체크시스템을 강화 하였습니다.

2009년 신규 계약금액

(단위: 백만 원, %)

구 분	2008년		2009년		증감
	금 액	비 율	금 액	비 율	
토지신탁	1,300	15.5	9,280	44.1	613.9%
관리신탁	121	1.4	45	0.2	-62.9%
처분신탁	1,267	15.2	455	2.2	-64.1%
담보신탁	3,433	41.1	5,077	24.1	47.9%
분양관리신탁	1,320	15.8	1,254	6.0	-0.5%
대리사무	910	10.9	4,955	23.5	444.5%
기타업무	9	0.1	-	-	
합 계	8,316	100	21,066	100	151.9%

- 2009년의 신규 계약고는 전년 대비 152% 증가하였으며, 토지신탁의 수주 확대로 토지신탁과 비토지신탁의 균형적인 Portfolio를 구축하여 향후 안정적인 수익 창출에 기여할 것입니다.



- 토지신탁사업 등 개발사업의 수주 시 체계적인 리스크 관리를 위하여 관련 규정을 지속적으로 보완·정비하였습니다.
- 신규사업 리스크 사전 점검: 수탁 의사결정에 앞서 신탁사업심의위원회를 통하여 해당 사업의 분양·공사·위탁자·민원 등의 리스크에 대한 사전 점검을 실시하는 한편, 신규사업의 사업성, 계약 조건, 사업구도 등 제 조건을 정밀하게 검토하고 있습니다.

영업인력 강화

- 지속적인 영업력 강화를 위해 신규 영업인력을 채용하여 영업력을 강화 하였습니다.

신탁재산 사후관리 강화를 통한 부실 최소화

주기적인 신탁재산 점검을 통하여 신탁재산 관리 상태를 확인하고 있으며, 소송 등으로 인한 신탁재산 손실 가능성 및 리스크를 체크하여 부실 가능성을 사전에 방지하고 있습니다. 이와 같은 세밀한 관리를 통하여 궁극적으로 위탁자와 수익자의 이익을 제고함으로써 고객만족을 실현하고 있습니다.

토지신탁·담보신탁·분양관리신탁 영업수익 증가

토지신탁의 경우 2008년 첫 수주 후 2009년 수주물량 증가로 수익 실현을 시작하였습니다. 2010년에는 사업 진행에 따라 안정적인 수익을 실현할 것으로 판단됩니다.

담보신탁의 경우 2008년보다 대폭적인 수주 증가로 전년대비 83% 증가한 수익을 실현하였습니다.

분양관리신탁의 경우 기존 수주물량 (10개 사업장) 뿐만 아니라 신규 수주물량 (4개 사업장)의 수익 실현으로 전년 대비 21%의 영업수익 증가를 실현하였습니다.

관리신탁·처분신탁·대리사무 수익 감소

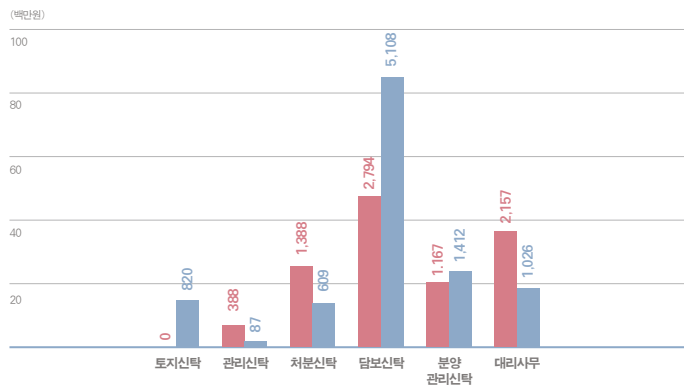
관리신탁, 처분신탁의 경우 전년 대비 신규 수주 건수의 감소로 영업수익이 감소하였습니다.

대리사무의 경우 신규 수주 건수는 전년 대비 4건 증가하였으나, 기존 및 신규 사업의 진행 지연으로 영업수익이 전년대비 52% 감소하였습니다.

2009년 영업수익

(단위: 백만 원)

■ 2008년 ■ 2009년



(단위: 백만 원, %)

구분	2008년		2009년		증감
	금액	비율	금액	비율	
토지신탁	-	-	820	9.0	
관리신탁	388	4.9	87	1.0	-77.6%
처분신탁	1,388	17.6	609	6.7	-56.1%
담보신탁	2,794	35.3	5,108	56.4	82.8%
분양관리신탁	1,167	14.8	1,412	15.6	21.0%
대리사무	2,157	27.3	1,026	11.3	-52.4%
기타업무	9	0.1	-	-	
합계	7,903	100	9,063	100	14.7%

2010년 경영계획

신규 계약고 220억 원, 매출액 141억 원 목표

신탁부문은 220억 원의 계약고와 시장점유율 10% 이상 유지, 전년 대비 55.6% 증가한 141억 원의 매출액을 달성함으로써 부동산신탁 시장에서의 입지를 확고히 하고자 합니다.

이를 위해 토지신탁사업의 비중을 40% 이상으로 유지하고, 비토지신탁사업의 차별화된 관리역량에 대한 홍보에 주력할 것입니다.

구체적으로는 침체된 부동산개발 시장에서 계약고의 확대를 위해 2009년에 이어 2010년에도 PF고정화 사업장 수주 확대를 도모하고, 상품별로는 토지신탁, 분양관리신탁, 대리사무와 담보신탁의 균형잡힌 수주 영업을 전개할 계획이며, 차별화 전략의 일환으로 신상품 개발 및 신 사업구도 개발에 전력을 다할 것입니다.

리스크 관리체계의 지속적 개선

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

회사 고유계정의 지분 출자나 일정 규모 이상의 차입 시에는 신탁사업 심의위원회와 별도로 리스크관리위원회를 통하여 회사 재무상태에 미치는 영향을 철저히 점검한 후 추진하도록 하겠습니다.

차별화 전략을 통한 성장 및 수익성 강화

일반적인 개발사업이 아닌 산업 단지를 토지신탁 구도로 개발함으로써 새로운 수익원 발굴 및 수익성 제고에 기여할 것입니다.

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



OUR VALUES

Creating Values for All

“ 사회적 책임을 실천하는 따뜻한 회사는 코람코자산신탁의 핵심가치 중 하나입니다. 기업은 사회의 신뢰와 고객의 사랑을 통해 발전하며 진정한 의미의 사회구성원이 될 때 존재 의미가 있다는 믿음으로, 코람코자산신탁은 매년 꾸준히 사회공헌 활동을 전개해 나가고 있습니다. ”

박유희 사원
신탁부문

연화도 행복, 생명, 번영을 뜻하는 연꽃과 민개한 꽃에 노니는 세의 이미지는 더불어 성장하고자 하는 코람코자산신탁의 핵심가치를 표현하고 있습니다.

HR Management

인재경영

35

업계 최고의 전문성과 인성을 갖춘
코람코자산신탁의 우수한 인재는
지금까지의 눈부신 성과를 가능케 한
가장 큰 자산입니다. 코람코자산신탁은
세계 일류의 종합 부동산 금융기업은
오직 인재 경영을 통해서만 가능하다는
믿음으로, 다양한 인재 육성
프로그램을 실시하고 있습니다.

인재와 더불어 성장하는 코람코자산신탁

코람코자산신탁에는 리츠 설립 및 자산 관리, 부동산 개발, 투자 자문, 부동산 신탁, 대리사무 등 부동산금융의 모든 영역에서 오랜 경력과 노하우를 축적한 국내 최고의 전문가들이 고객을 위한 가치 창출에 매진하고 있습니다. 코람코자산신탁은 인재경영이 기업의 지속가능한 성장의 필수 요건이자 미래를 위한 최고의 투자라는 믿음으로 전문가를 확보하고 육성하는 데 최선을 다하고 있습니다. 임직원과 더불어 성장하는 기업이 되고자 코람코자산신탁은 앞으로도 더욱 적극적인 인재 육성 프로그램을 수립하고 추진할 것입니다.

인사제도 개편

회사의 경영규모가 대폭 성장함에 따라 조직, 인사, 평가 등 경영인프라 측면에서 보완, 개선할 점이 있어 2008년 외부 전문 기관으로부터 진단 및 컨설팅을 받아 조직과 인사제도 전반을 개선하였습니다. 조직 및 개인에 대한 객관적인 평가를 위해 도입한 KPI (Key Performance Indicator) 제도가 정착되어 부문별, 팀별, 개인별 KPI를 수립하고, 수립된 KPI에 근거한 평가를 시행하고 있습니다. 아울러 2010년에는 직급 및 성과급 제도를 개선하여 인사제도 및 보상체계를 합리화할 계획입니다.

각종 교육제도 정착

보다 전문화된 업무능력 배양을 위한 전문과정과 기본적인 경영지식 습득을 위한 일반과정 등으로 구성된 학점제 운영의 사내 캠퍼스 교육 시스템과 경제, 경영뿐 아니라 문화, 역사 등 다양한 분야의 저명 인사를 초청하여 강의를 듣는 월례 조찬 세미나, 그리고 대학원 등록금 지원 등 코람코자산신탁에는 늘 배움의 기회가 열려 있습니다. 2009년에 구축된 교육제도를 2010년에는 개선, 발전시켜 개인별 자기계발계획 수립 시스템을 구축하고, 필요역량 강화를 위한 집체 교육을 실시하며 전문자격증취득 교육과정도 발굴/지원하고 있습니다.



Social Responsibility

사회공헌

36

회사의 사회공헌 활동 예산과 임직원 기부금 등을 재원으로, 소외 계층에 대한 지원을 꾸준히 해오고 있습니다. 앞으로는 그 동안 상대적으로 지원이 적었던 비수도권 지역과 저소득 우수 인재에 대한 지원을 강화하는 한편, 임직원들이 직접 자원봉사 활동에 참여할 수 있는 기회도 확대할 계획입니다.

사회적 책임의 실천

코람코자산신탁은 사회적 책임을 실천하는 기업으로서, 2007년부터 꾸준히 사회공헌 활동을 전개하고 있습니다.

사회공헌 활동의 예산은 사내 사회공헌 활동 예산과 임직원 급여의 1%를 재원으로 하고 있으며, 2009년에 총 1억 7천만 원을 사회공헌 활동에 사용하였습니다.

2010년에는 2009년 대비 약 30% 증가한 2억 2천만 원을 예산으로 책정하고 비수도권 지역의 소외 계층과 저소득 가정의 우수 인재에 대한 장학사업 등 인재양성 분야의 지원비율을 점차 확대해 나갈 계획입니다. 또한 기부 위주의 사회공헌 활동에서 탈피해, 임직원들이 직접 봉사에 참여할 수 있는 기회를 늘릴 예정입니다.

사회공헌 활동 하이라이트

코람코자산신탁은 사회공헌 활동을 아래와 같이 크게 4가지 분야로 나누어 이에 따른 세부 사업을 진행했습니다.

불우이웃돕기 사회복지공동모금 기탁, 소년소녀 가장 후원, 아동복지시설 및 장애인 보호 시설 지원, 무의탁노인 및 이주노동자 지원 등 어렵게 생활하고 있는 소외 계층을 지원하는 활동입니다. 2009년에 은평구 소년의 집, 한사랑 영아원, 라파엘 클리닉 등의 단체에 총 9천 5백만 원을 지원하였습니다.

장학 및 학술 진흥 미래 대한민국을 이끌 인재 육성 및 학술 연구를 지원하는 활동입니다. 2009년에 대학생 장학금 지급, 초등학교 시설 지원, 대학교재번역 지원, 고려대 민족문화연구소 연구활동 등에 총 2천 8백만 원을 지원하였습니다.

모범장병 위문 국방을 책임지고 있는 국군 및 주한 미군 장병을 위문하는 활동입니다. 2009년에 양국 모범장병 위문행사에 총 4천 5백만 원을 지원하였습니다.

임직원 봉사활동 영아원 방문, 양로원 봉사, 사랑의 집짓기 참여 등 회사의 임직원 등이 직접 참여하여 봉사하는 활동입니다. 임직원들이 소년의 집, 복지관 등을 방문하였고 사랑의 집짓기 행사에 참여하였습니다.



- 한사랑 마을 앰블런스 기증
- 사랑의 집짓기 자원봉사



Management's Discussion and Analysis **41**

Independent Auditor's Report **44**

Financial Statements **45**

Management's Discussion & Analysis

재무 현황

2009년 총자산(고유계정)은 전년 대비 9.4% 증가하여 866억 원을 기록하였으며, 부채는 36.1% 감소하여 114억 원을 기록하였습니다.

한편, 자본총계는 신탁사업적립금과 미처분이익잉여금의 증가로 이익잉여금이 크게 확충되면서 전년 대비 22.6% 증가한 752억 원을 기록하였습니다.

2009년 말 현재 자본금은 100억 원입니다.

(단위: 백만 원)

고유계정 요약 재무상태표			
계 정 과 목	2008년	2009년	증감
유동자산	64,308	67,401	4.8%
당좌자산	64,308	67,401	4.8%
비유동자산	14,919	19,235	28.9%
투자자산	3,379	8,599	154.5%
유형자산	1,401	1,149	-18.0%
무형자산	964	861	-10.7%
기타비유동자산	9,175	8,625	-6.0%
자산총계	79,227	86,636	9.4%
유동부채	17,552	10,949	-37.6%
비유동부채	320	480	50.0%
부채총계	17,873	11,429	-36.1%
자본금	10,000	10,000	0.0%
자본잉여금	703	703	0.0%
기타포괄손익누계액	37	298	705.4%
이익잉여금	50,614	64,206	26.9%
자본총계	61,354	75,207	22.6%
부채 및 자본총계	79,227	86,636	9.4%

신탁계정 유동자산은 신탁사업에서 보유·관리하고 있는 현금 및 현금성자산 등으로 구성되어 있으며 고정자산은 신탁부동산으로 구성되어 있습니다.

유동부채는 신탁사업에서 발생한 분양관련 선수금 및 기타 예수금 등으로 구성되어 있으며 신탁잉여금은 신탁사업의 이익잉여금으로 구성되어 있습니다.

2009년 신탁계정 총자산은 전년 대비 99.3% 증가하여 12조 원을 돌파하였으며, 부채총계는 116.8% 증가한 1,406억 원을 기록하였습니다.

(단위: 백만 원)

신탁계정 요약 재무상태표			
계 정 과 목	2008년	2009년	증감
유동자산	167,570	2,103,546	1,155.3%
비유동자산	5,863,288	9,917,661	69.1%
신탁부동산	5,863,288	9,917,661	69.1%
자산총계	6,030,858	12,021,207	99.3%
유동부채	64,866	140,630	116.8%
부채총계	64,866	140,630	116.8%
신탁원본	5,965,896	11,880,471	99.1%
신탁잉여금	96	107	11.5%
자본총계	5,965,992	11,880,578	99.1%
부채 및 자본총계	6,030,858	12,021,207	99.3%

매출 및 손익 현황

영업수익은 2008년 676억 원에서 37.6% 감소하여 422억 원을 기록하였습니다. 영업수익의 감소는 코크렐 3호 보유자산의 매각과 청산으로 집합투자기금운용보수가 절대적으로 많았던 2008년에 비해 상대적으로 적은 운용보수수익에 기인합니다.

영업이익은 영업비용이 3.7% 감소하였음에도 불구하고 영업수익이 큰 폭으로 감소함에 따라 전년 대비 52.1% 감소한 226억 원을 기록하였습니다.

한편, 영업수익 감소로 인해 법인세비용과 당기순이익은 전년 대비 57.7%와 51.1% 감소하여 각각 56억과 166억 원을 기록하였습니다.

(단위: 백만 원)

요약 손익계산서			
계 정 과 목	2008년	2009년	증감
영업수익	67,592	42,185	-37.6%
영업비용	20,313	19,558	-3.7%
영업이익	47,279	22,627	-52.1%
영업외수익	13	38	192.3%
영업외비용	174	504	189.7%
법인세차감전순이익	47,118	22,161	-53.0%
법인세비용	13,157	5,569	-57.7%
당기순이익	33,961	16,592	-51.1%

(단위: 백만 원)

구분	2008년	2009년	증감	
수익	영업수익	65,555	39,140	-40.3%
	자산관리수익	57,652	30,077	-47.8%
	(운용수수료)	10,886	9,860	-9.4%
	(매입수수료)	2,171	3,317	52.8%
	(매각수수료)	44,595	16,900	-62.1%
	신탁업무수익	7,903	9,063	14.7%
	(토지신탁 보수)	-	820	
	(관리신탁 보수)	510	1,500	194.1%
	(처분신탁 보수)	1,388	609	-56.1%
	(담보신탁 보수)	2,794	5,108	82.8%
	(대리사무 보수)	3,211	1,026	-68.0%
	기타 수익	2,037	3,045	49.6%
	(수입이자)	1,866	2,839	52.1%
	(기타의 영업 수익)	171	206	20.5%
	영업외수익	13	38	192.3%
	수익계	67,605	42,223	-37.5%
	비용	영업비용	20,313	19,558
영업외비용		174	504	189.7%
법인세비용		13,157	5,569	-57.7%
비용계		33,644	25,631	-23.9%
당기순이익		33,961	16,592	-51.1%

배당 정책

전년과 동일하게 주당 1500원(배당률 30%)을 배당하여 총 30억 원의 배당금을 지급하였습니다. 이익잉여금처분액을 전년 대비 52.4% 감소한 47억 원으로 책정해, 보다 많은 차기이월이익잉여금을 확보함으로써, 회사의 자기자본 규모를 늘려 재무 안정성을 제고하고 향후 투자 여력을 확보하였습니다.

(단위: 백만 원)

이익잉여금처분계산서			
계정 과 목	2008년	2009년	증감
처분전 이익잉여금	46,107	52,906	14.7%
전기이월이익잉여금	12,145	36,314	199.0%
당기순이익	33,961	16,592	-51.2%
이익잉여금처분액	9,792	4,659	-52.4%
이익준비금	3,396	-	
신탁사업적립금	3,396	1,659	-51.1%
배당금	3,000	3,000	0%
차기이월이익잉여금	36,314	48,247	32.9%

외부감사인의 감사보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

2010년 2월 16일

본 감사인은 첨부된 주식회사 코람코자산신탁의 2009년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 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. 비교표시된 2008년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 재무제표는 삼일회계법인이 감사하였으며 이 감사인의 2009년 2월 17일자 감사보고서에는 적정의견이 표명되었습니다.

본 감사인은 한국회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 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 적용한회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사기감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표가 주식회사 코람코자산신탁의 2009년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 경영성과 그리고 이익잉여금 및 자본의 변동과 현금흐름의 내용을 한국의 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

서울시 영등포구 여의도동 10-2

한영회계법인 대표이사 권 승 화

이 감사보고서는 감사보고서일(2010년 2월 16일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서, 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

재무상태표

제10기 2009년 12월 31일 현재
제 9기 2008년 12월 31일 현재

(단위: 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
자 산				
I. 현금및예치금		58,532,007,147		55,048,366,262
1. 현금및현금성자산	16,529,007,147		1,445,366,262	
2. 예치금	42,003,000,000		53,603,000,000	
II. 유가증권		7,267,658,495		3,382,407,938
1. 매도가능증권	6,307,029,700		2,440,000,000	
2. 만기보유증권	960,628,795		942,407,938	
III. 대출채권		2,781,224,000		965,597,750
1. 대여금	1,430,000,000		-	
2. 임직원대여금	1,365,200,000		970,450,000	
3. 대손충당금	(13,976,000)		(4,852,250)	
IV. 유형자산		1,149,386,712		1,400,925,479
1. 차량운반구	178,936,747		308,788,479	
감가상각누계액	(107,362,053)		(137,846,201)	
2. 기타의유형자산	2,114,632,009		1,979,320,006	
감가상각누계액	(1,036,819,991)		(749,336,805)	
V. 기타자산		16,905,681,517		18,429,608,479
1. 미수금	8,068,363,582		9,119,396,848	
1) 투자회사운용보수미수금	5,315,314,020		5,706,278,958	
2) 신탁보수미수금	2,750,069,562		3,314,226,590	
3) 기타	2,980,000		98,891,300	
2. 미수수익	765,527,259		1,060,597,525	
3. 선급금	133,000,000		116,604,819	
4. 선급비용	17,937,467		82,389,147	
5. 선급제세	-		182,403,327	
6. 보증금	1,317,074,770		1,264,280,400	
7. 기타의무형자산	861,345,028		964,167,709	
8. 이연법인세자산	18,130,670		65,129,488	
9. 기타의투자자산	7,290,052,041		6,903,088,059	
10. 대손충당금	(1,565,749,300)		(1,328,448,843)	
1) 미수금대손충당금	(1,565,749,300)		(1,328,448,843)	
자 산 총 계		86,635,957,871		79,226,905,908

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
부 채				
I. 기타부채		11,428,864,467		17,872,502,811
1. 퇴직급여충당부채	1,449,794,860		1,125,806,300	
퇴직보험예치금	(1,438,007,779)		(1,113,418,001)	
2. 신탁위험충당부채	468,520,123		307,793,135	
3. 미지급법인세	2,276,542,684		11,083,566,356	
4. 미지급금	-		96,891,300	
5. 미지급비용	3,125,595,407		3,210,415,589	
6. 선수금	4,797,357,826		2,962,318,584	
7. 제세예수금	749,061,346		199,129,548	
부 채 총 계		11,428,864,467		17,872,502,811
자 본				
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		298,348,800		37,440,000
1. 매도가능증권평가이익	298,348,800		37,440,000	
IV. 이익잉여금		64,206,081,404		50,614,299,897
1. 이익준비금	5,684,098,734		2,287,948,919	
2. 신탁사업적립금	5,615,698,733		2,219,548,918	
3. 미처분이익잉여금	52,906,283,937		46,106,802,060	
자 본 총 계		75,207,093,404		61,354,403,097
부 채 와 자 본 총 계		86,635,957,871		79,226,905,908

손익계산서

제10기 2009년 01월 01일 이후 2009년 12월 31일 현재
제 9기 2008년 01월 01일 이후 2008년 12월 31일 현재

(단위: 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I. 영업수익		42,185,254,220		67,592,061,293
1. 집합투자기구운용보수	30,077,345,976		57,652,481,168	
1) 투자회사운용수수료수익	30,077,345,976		57,652,481,168	
2. 신탁수익	8,036,349,429		5,736,573,422	
1) 토지신탁	820,215,000		-	
2) 관리신탁	86,641,668		387,670,834	
3) 처분신탁	608,951,523		1,387,911,573	
4) 담보신탁	5,108,312,365		2,794,310,215	
5) 분양관리	1,412,228,873		1,166,680,800	
3. 대리업무보수	1,026,284,856		2,166,375,395	
4. 이자수익	2,839,048,881		1,865,766,330	
5. 기타의 영업수익	206,225,078		170,864,978	
1) 배당금수익	189,585,576		170,864,978	
2) 대손충당금환입	16,639,502		-	
II. 영업비용		19,558,364,050		20,313,154,219
1. 이자비용	27,714,079		355,984,010	
2. 대출평가 및 처분손실	8,629,293		1,652,250	
1) 대손상각비	8,629,293		1,652,250	
3. 판매비와관리비	19,106,859,274		18,569,077,823	
1) 급여	9,194,024,642		9,322,881,386	
2) 퇴직급여	561,245,967		629,202,460	
3) 복리후생비	1,587,153,158		1,273,991,035	
4) 전산운용비	81,881,000		67,835,000	
5) 임차료	1,941,897,067		1,229,044,300	
6) 지급수수료	2,528,846,607		3,106,580,576	
7) 접대비	823,275,187		803,828,611	
8) 광고선전비	346,568,144		207,130,614	
9) 감가상각비	439,185,709		336,257,177	
10) 연수비	147,557,252		111,775,979	
11) 무형자산상각비	170,594,681		51,002,227	
12) 세금과공과금	299,921,768		364,568,392	
13) 회의비	4,485,725		68,493,014	

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
14) 인쇄비	68,608,159		78,819,373	
15) 여비[교통비]	91,309,308		157,844,796	
16) 차량유지비	402,068,694		333,827,463	
17) 소모품비	83,472,780		51,966,740	
18) 수도광열비	8,036,152		5,264,564	
19) 보험료	115,428,142		82,969,882	
20) 행사비	83,471,051		173,757,618	
21) 기타	127,828,081		112,036,616	
4. 기타의 영업비용	415,161,404		1,386,440,136	
1) 신탁위험충당금전입액	160,726,988		93,847,852	
2) 기타대손상각비	254,434,416		1,292,592,284	
Ⅲ. 영업이익		22,626,890,170		47,278,907,074
Ⅳ. 영업외수익		38,085,462		13,219,994
1. 유형자산처분이익	197,000		-	
2. 투자자산처분이익	-		3,713,458	
3. 기타	37,888,462		9,506,536	
Ⅴ. 영업외비용		503,560,633		174,038,764
1. 유형자산처분손실	27,249,558		16,890,423	
2. 기부금	100,641,495		136,142,600	
3. 계약해지손실	84,000,000		18,461,538	
4. 투자자산처분손실	245,675,408		-	
5. 기타	45,994,172		2,544,203	
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익		22,161,414,999		47,118,088,304
Ⅶ. 법인세비용		5,569,633,492		13,156,590,159
Ⅷ. 당기순이익		16,591,781,507		33,961,498,145
Ⅸ. 주당순익				
1. 기본주당이익	8,296		16,981	

이익잉여금처분계산서

제10기

2009년 01월 01일부터
2009년 12월 31일 까지

처분예정일

2010년 02월 26일

제9기

2008년 01월 01일부터
2008년 12월 31일 까지

처분확정일

2009년 02월 27일

(단위: 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I . 미처분이익잉여금		52,906,283,937		46,106,802,060
1. 전기이월미처분이익잉여금	36,314,502,430		12,145,303,915	
2. 당기순이익	16,591,781,507		33,961,498,145	
II . 이익잉여금처분액		4,659,178,151		9,792,299,630
1. 이익준비금	-		3,396,149,815	
2. 신탁사업적립금	1,659,178,151		3,396,149,815	
3. 배당금	3,000,000,000		3,000,000,000	
가. 현금배당	3,000,000,000		3,000,000,000	
(주당배당금(률))				
당기 : 1,500원(30%)				
전기 : 1,500원(30%)				
III . 차기이월미처분이익잉여금		48,247,105,786		36,314,502,430

자본변동표

제10기 2009년 01월 01일부터 2009년 12월 31일까지

제 9기 2008년 01월 01일부터 2008년 12월 31일까지

(단위: 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2009. 1. 1 (당기초)	10,000,000,000	702,663,200	37,440,000	50,614,299,897	61,354,403,097
연차배당	-	-	-	(3,000,000,000)	(3,000,000,000)
처분후 이익잉여금	-	-	-	47,614,299,897	58,354,403,097
당기순이익	-	-	-	16,591,781,507	16,591,781,507
매도가능증권평가이익	-	-	260,908,800	-	260,908,800
2009. 12. 31 (당기말)	10,000,000,000	702,663,200	298,348,800	64,206,081,404	75,207,093,404
2008. 1. 1 (전기초)	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 (전기말)	10,000,000,000	702,663,200	37,440,000	50,614,299,897	61,354,403,0

현금흐름표

제10기 2009년 01월 01일부터 2009년 12월 31일까지
제 9기 2008년 01월 01일부터 2008년 12월 31일까지

(단위: 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		12,797,725,845		39,798,107,485
1. 당기순이익	16,591,781,507		33,961,498,145	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	1,867,742,020		2,421,444,673	
가. 퇴직급여	561,245,967		629,202,460	
나. 감가상각비	439,185,709		336,257,177	
다. 무형자산상각비	170,594,681		51,002,227	
라. 대손상각비	8,629,293		1,292,592,284	
마. 신탁위험충당부채전입액	160,726,988		93,847,852	
바. 유형자산처분손실	27,249,558		16,890,423	
사. 기타대손상각비	254,434,416		1,652,250	
아. 투자자산처분손실	245,675,408		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	(35,057,359)		(21,020,211)	
가. 이자수익	18,220,857		17,306,753	
나. 대손충당금환입	16,639,502		-	
다. 매도가능증권처분이익	-		3,713,458	
라. 유형자산처분이익	197,000		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(5,626,740,323)		3,436,184,878	
가. 미수금의 감소(증가)	1,051,033,266		(1,948,084,882)	
나. 미수수익의 감소(증가)	295,070,266		(610,455,115)	
다. 선급금의 감소(증가)	(16,395,181)		516,865,107	
라. 선급비용의 감소(증가)	64,451,680		(55,998,117)	
마. 선급제세의 감소(증가)	182,403,327		(182,403,327)	
바. 이연법인세자산의 증가	(37,692,382)		(65,129,488)	
사. 미지급금의 감소	(96,891,300)		-	
아. 선수금의 증가(감소)	1,835,039,242		(65,770,758)	
자. 예수금의 증가(감소)	549,931,798		(279,445,308)	
차. 미지급비용의 감소	(84,820,182)		(744,632,719)	
카. 미지급법인세의 증가(감소)	(8,807,023,672)		7,581,779,905	
타. 이연법인세부채의 감소	-		(93,726,259)	
파. 퇴직금의 지급	(237,257,407)		(319,857,080)	
하. 퇴직보험예치금의 증가	(324,589,778)		(296,957,081)	

(단위: 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		5,285,915,040		(41,224,830,516)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	12,667,117,055		1,603,602,223	
가. 예치금의 감소	11,600,000,000		-	
나. 만기보유증권의 감소	-		7,000,000	
다. 매도가능증권의 감소	190,000,000		1,561,713,458	
라. 기타의투자자산의 감소	850,000,000		-	
마. 차량운반구의 처분	27,117,055		32,888,765	
바. 기타의유형자산의 처분	-		2,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(7,381,202,015)		(42,828,432,739)	
가. 예치금의 증가	-		38,603,000,000	
나. 임직원대여금의 증가	394,750,000		330,450,000	
다. 대여금의 증가	1,430,000,000		-	
라. 매도가능증권의 취득	3,711,429,700		-	
마. 만기보유증권의 증가	-		29,561,400	
바. 보증금의 증가	52,794,370		602,874,400	
사. 기타의투자자산의 취득	1,482,639,390		1,858,630,860	
아. 기타의유형자산의 취득	241,816,555		774,437,079	
자. 기타의무형자산의 취득	67,772,000		629,479,000	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		(3,000,000,000)		(10,000,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	18,000,000,000		55,000,000,000	
가. 단기차입금의 증가	18,000,000,000		55,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(21,000,000,000)		(65,000,000,000)	
가. 단기차입금의 감소	18,000,000,000		62,000,000,000	
나. 배당금의 지급	3,000,000,000		3,000,000,000	
Ⅳ. 현금의 증가(감소) (Ⅰ + Ⅱ + Ⅲ)		15,083,640,885		(11,426,723,031)
Ⅴ. 기초의 현금		1,445,366,262		12,872,089,293
Ⅵ. 기말의 현금		16,529,007,147		1,445,366,262

CORPORATE HISTORY

50

2001

설립 자본금 70억 원
건설교통부 자산관리회사(AMC) 인가

2002

자본금 증액 70억 원 → 85.5억 원
코크렙 1호 설립
코크렙 2호 설립

2003

코크렙 3호 설립

2004

코크렙 4호 설립
코크렙 5호 설립

2005

코크렙 6호 설립
코크렙 7호 설립

2006

자본금 증액 85.5억 원 → 100억 원
사옥이전 여의도 → 역삼동
신탁업 인가
사명 변경 (주)코람코 → (주)코람코자산신탁
신탁업 영업 개시
코크렙 8호 설립
코크렙 NPS 1호 설립
코크렙 NPS 2호 설립

2007

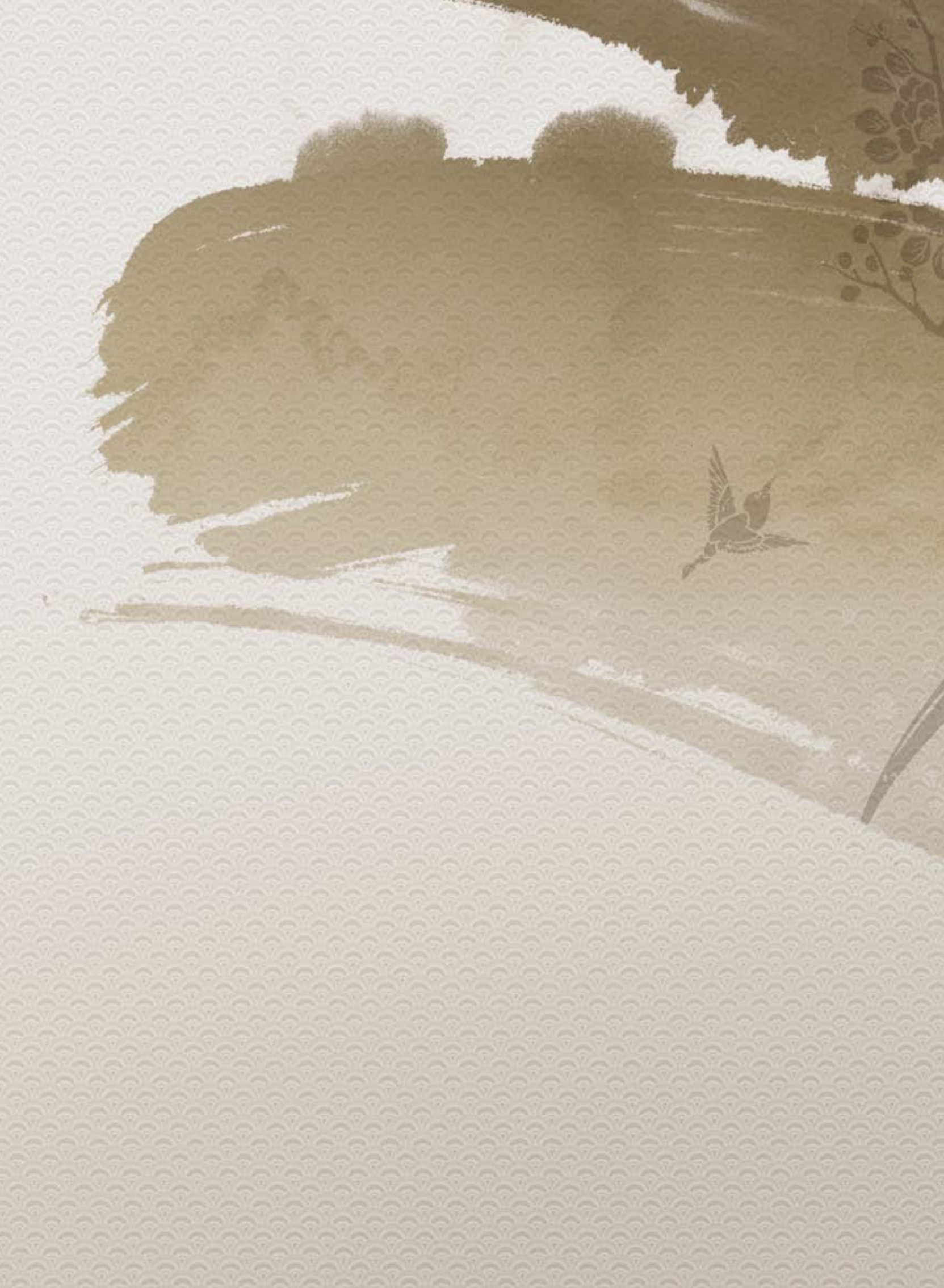
코크렙 11호 설립
코크렙 1호 및 2호 청산
판교 SD-2 PFV 설립
코크렙 아리프 1호 설립

2008

코크렙 14호 설립
코크렙 3호 청산
신탁 수탁자산 규모 6조 308억 원

2009

코크렙 4호 청산
코크렙 5호 청산
코크렙 15호 설립
코크렙 GS스퀘어 PFV 설립
신탁 수탁자산 규모 11조 원 돌파





CORPORATE HISTORY

52

2001

설립 자본금 70억 원
건설교통부 자산관리회사(AMC) 인가

2002

자본금 증액 70억 원 → 85.5억 원
코크렙 1호 설립
코크렙 2호 설립

2003

코크렙 3호 설립

2004

코크렙 4호 설립
코크렙 5호 설립

2005

코크렙 6호 설립
코크렙 7호 설립

2006

자본금 증액 85.5억 원 → 100억 원
사옥이전 여의도 → 역삼동
신탁업 인가
사명 변경 (주)코람코 → (주)코람코자산신탁
신탁업 영업 개시
코크렙 8호 설립
코크렙 NPS 1호 설립
코크렙 NPS 2호 설립

2007

코크렙 11호 설립
코크렙 1호 및 2호 청산
판교 SD-2 PFV 설립
코크렙 아리프 1호 설립

2008

코크렙 14호 설립
코크렙 3호 청산
신탁 수탁자산 규모 6조 308억 원

2009

코크렙 4호 청산
코크렙 5호 청산
코크렙 15호 설립
코크렙 GS스퀘어 PFV 설립
신탁 수탁자산 규모 11조 원 돌파



서울특별시 강남구 역삼동 736-1 캐피탈타워 4층/14층

대표전화 (02)787-0000

리츠부문 문의 (02)787-0253

신탁부문 문의 (02)787-0207

FAX (02)2088-6622~3



코람코자산신탁

www.koramco.co.kr

