

SMART CREATOR **KORAMCO**

Annual Report 2010





SMART CREATOR **KORAMCO**

성공을 향해 질주하는 시기가 있는 반면 자신을 돌아보게 되는 시기도 있습니다. 2010년은 전반적인 부동산 시장의 침체로 모두가 어려움을 겪은 한 해였습니다. 기회는 위기와 함께 찾아온다는 믿음으로, 코람코자산신탁은 스스로를 변화시키는 노력을 통해 새로운 미래 10년을 위한 혁신의 기반을 다졌습니다.

선제적 리스크 관리, 시장의 트렌드를 읽고 기회를 포착하는 통찰력과 예견력, 지식에 기반을 둔 과학적이고 창조적인 접근, 뚜렷한 목표의식과 진지한 문제의식을 통한 가치창출이 코람코자산신탁이 만들어가는 혁신입니다. 또한, 이것이 코람코자산신탁이 지향하는 'Smart Creator'의 모습입니다.

Work Hard에서 Work Smart로의 패러다임 전환을 통해 코람코자산신탁은 영속하는 세계 일류의 종합 부동산금융회사로 한층 더 성장해 나갈 것입니다.

Contents

Introduction 08. Chairman's Message | 10. Board of Directors | 12. 2010 Financial Summary | 13. 2010 News Highlights

14. Market Review 16. 오피스 시장 | 17. 상가 시장 | 18. 주택 시장 | 19. 물류 시장

20. Smart Performance 22. 경영총괄 | 23. 리츠부문 | 30. 신탁부문

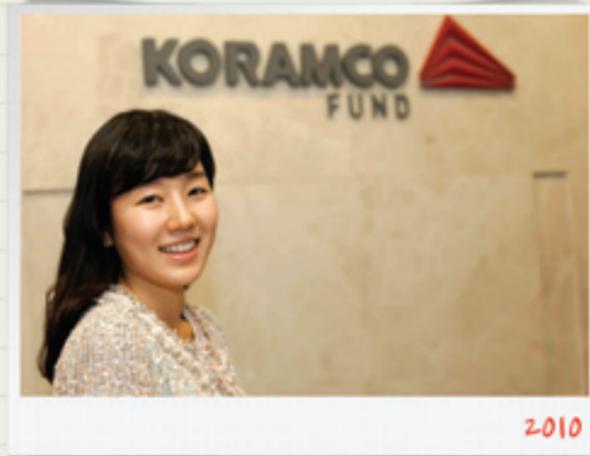
32. Smart Potential 34. 경영총괄 | 35. 리츠부문 | 37. 신탁부문

38. Smart Value 39. 사회적 책임 실천 | 41. 인재경영

42. Financial Review 43. Management's Discussion & Analysis | 46. Independent Auditor's Report
47. Financial Statements | 54. Corporate History

smart leader

더 큰 도약을 시작하다!



코람코자산운용 출범

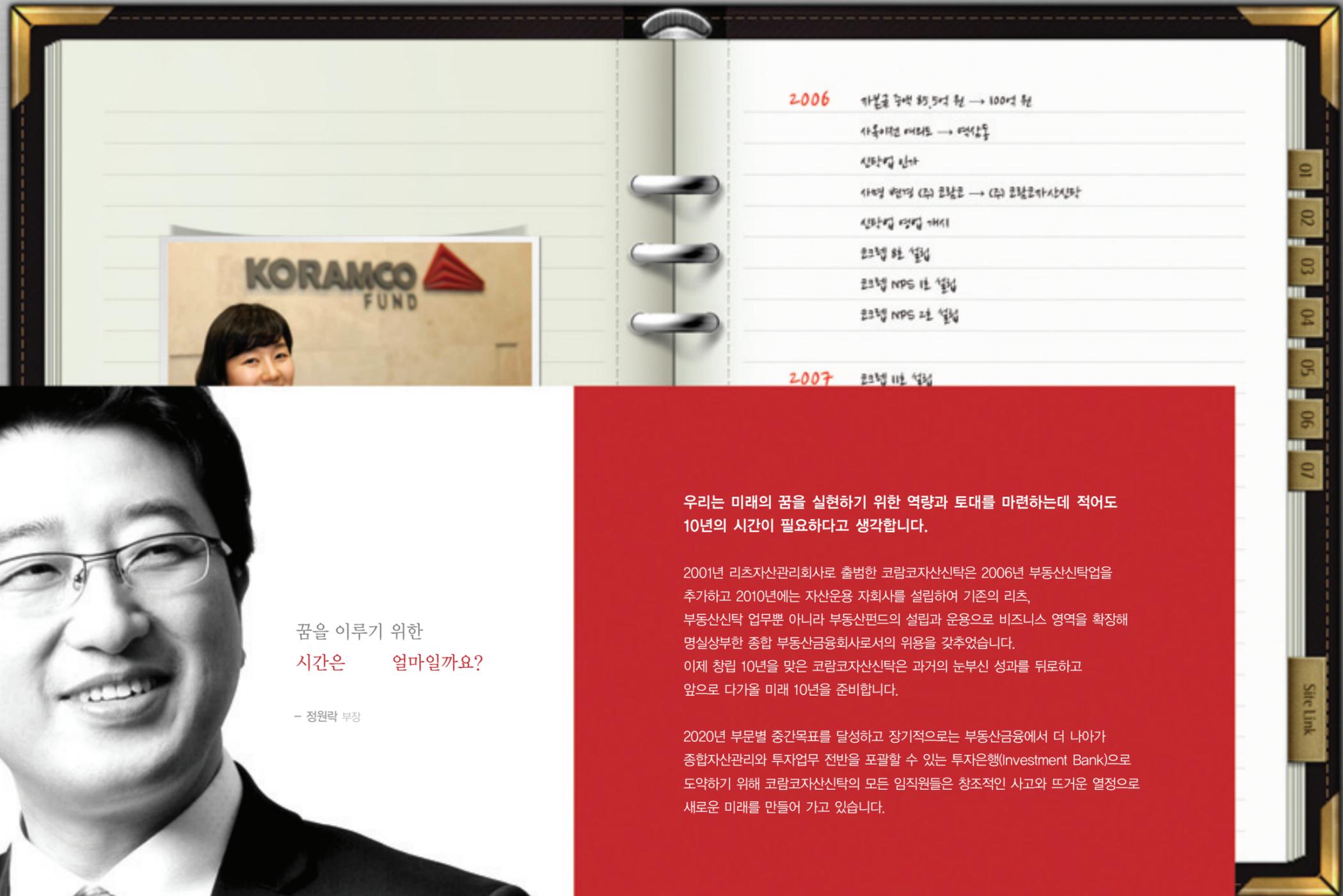
- 2006** 자본금 증액 45.5억 원 → 100억 원
사육이전 제도 → 연상동
신약업 인가
사명 변경 (주) 코람코 → (주) 코람코자산신탁
신약업 영입 개시
코렉 1호 설립
코렉 NPS 1호 설립
코렉 NPS 2호 설립
- 2007** 코렉 11호 설립
코렉 1호 및 2호 청산
판교 SD-2 PFV 설립
코렉 아파트 1호 설립
- 2008** 코렉 14호 설립
코렉 2호 청산
신약 수탁자산 규모 6조 300억 원
- 2009** 코렉 4호 청산
코렉 5호 청산
코렉 15호 설립
코렉 QES클리어 PFV 설립
신약 수탁자산 규모 11조 원 돌파

01
02
03
04
05
06
07

Site Link

smart leader

더 큰 도약을 시작하다!



꿈을 이루기 위한
시간은 얼마일까요?

- 정원락 부장

우리는 미래의 꿈을 실현하기 위한 역량과 토대를 마련하는데 적어도 10년의 시간이 필요하다고 생각합니다.

2001년 리츠자산관리회사로 출범한 코람코자산신탁은 2006년 부동산신탁업을 추가하고 2010년에는 자산운용 자회사를 설립하여 기존의 리츠, 부동산신탁 업무뿐 아니라 부동산펀드의 설립과 운용으로 비즈니스 영역을 확장해 명실상부한 종합 부동산금융회사로서의 위용을 갖추었습니다. 이제 창립 10년을 맞은 코람코자산신탁은 과거의 눈부신 성과를 뒤로하고 앞으로 다가올 미래 10년을 준비합니다.

2020년 부문별 중간목표를 달성하고 장기적으로는 부동산금융에서 더 나아가 종합자산관리와 투자업무 전반을 포괄할 수 있는 투자은행(Investment Bank)으로 도약하기 위해 코람코자산신탁의 모든 임직원들은 창조적인 사고와 뜨거운 열정으로 새로운 미래를 만들어 가고 있습니다.

Site Link

smart worker

더 놀라운 창의력을 발휘하다!



	Sunday	Monday	Tuesday	Wednesday	Thursday	Friday	Saturday
2010						1 국내 부동산공인평가 최초 ERP 시스템 구축	2
Work Hard ↓ Work Smart	3	4 K-FRS 도입준비 완료	5	6 지방세분 할도관리 체계 도입	7	8	9
	10	11	12 신학부문 2년 연속 200억원 이상 계약고 수주	13	14	15 신학부문 신규 사업 분야 진출	16
	17	18	19	20	21 프라임 17호 권도 설립	22	23
	24	25 프라임 7호 보유자산 매각	26	27	28	29	30
	31						



smart worker

더 놀라운 창의력을 발휘하다!



상상력의
가치는 얼마일까요?

- 박유희 사원

우리는 모든 새로운 것을 가능하게 하는 상상력의 가치는
무한대라고 생각합니다.

사람이 유일한 자산인 인적자본 기반회사인 코람코자산신탁은 오랫동안 준비해온
ISP(Information Strategy Planning) 시스템을 차질 없이 구축하여,
새로운 업무 Process를 정립하는 등 일하는 방식에 있어서 또 하나의
혁신 성과를 거두었습니다. 이로써, 일상적이고 정형화된 업무 Process는 전산화하고
임직원들은 Target Marketing 등 보다 창의적인 일에 집중할 수 있는
Enabler IT 시스템 기반을 마련하였습니다.

앞으로, 코람코자산신탁은 더 놀라운 창의력과 더 기발한 상상력으로
더 큰 가치를 전달하는 새로운 상품과 서비스를 선보이며 우리나라의 부동산금융업의
미래를 열어 나갈 것입니다.



smart partner

더 큰 신뢰를 쌓다!



smart partner

더 큰 신뢰를 쌓다!



누군가의 신뢰를 얻기 위한

시간은

얼마일까요?

- 송운영 사원

우리는 고객과 사회로부터 신뢰와 사랑을 얻기 위한 노력에는
끝이 없다고 생각합니다.

'사회적 책임을 실천하는 따뜻한 회사'는 코람코자산신탁의 핵심가치 중 하나입니다.
우리에게 성장과 발전은 탁월한 경영성과만이 아닙니다.
새로운 가치창출을 통해 고객의 신뢰를 얻고 지역사회의 사랑을 받으며
더불어 성장하는 착한 기업이 되고자 합니다. 업계에서 리더십을 발휘하고
새로운 트렌드를 주도하는 것도 중요하지만, 건전한 기업시민의 역할을
성실히 수행하는 것이 반드시 필요한 것임을 알고 있기 때문입니다.

코람코자산신탁은 지속적이고 체계적인 관심과 노력으로 지속가능 경영을 실천하고
주요 이해관계자와 공고한 신뢰를 바탕으로 한 파트너십을 구축해 나갈 것입니다.

Chairman's Message



존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,

지난 2010년은 코람코자산신탁의 영업실적은 목표에 미달했지만, 성장잠재력 확충에는 큰 진전이 있었던 한 해였습니다.

신탁부문은 치열한 경쟁과 영업여건 악화에도 불구하고 220억원의 계약고를 수주하며 연간 목표를 달성하는 양호한 실적을 거양하였으나, 리츠부문은 635억원 규모의 신규 펀드 설립에 그치며 연간 목표인 8,000억원에 크게 미달하는 등 영업 실적이 부진하였습니다. 세후 당기순이익은 목표치 69억원을 밑돌아 53억원에 그쳤고, 이에 따라, 자기자본이익률(ROE)이 2003년 흑자전환 이후 최저치인 6.9%로 하락했습니다.

하지만, 2010년은 코람코자산신탁이 성장 잠재력 확충을 통해 재도약을 위한 혁신을 착실히 추진한 해라 할 수 있습니다. Workshop 등의 내부 논의를 통해 변화하는 사업환경에 부응하는 새로운 Business Concept을 도출하기 위한 노력을 진지하게 진행하였습니다.

그 결과, 리츠부문은 개발사업에 있어서 Project Organizer로서 역할을 수행하기 위한 Business Model을 마련했고 신탁부문에서는 차입형 토지신탁 시장에 성공적으로 진입해 미래 수익 기반을 확보하는 한편, 신탁업계 최초로 도시정비사업에도 진출하는 등 새로운 업무 영역을 개척했습니다. 또한, 2009년부터 준비해 온 ISP (Information Strategy Planning) 시스템을 차질 없이 구축 완료하여 새로운 업무 Process를 정립하는 등 일하는 방식에 있어서 획기적인 진전을 거두었습니다.

한편, 3월에는 자산운용사를 출범시켜 리츠, 부동산신탁, 부동산펀드 등 부동산금융의 전 영역을 아우르는 명실상부한 종합 부동산금융 회사로 자리매김하게 되었습니다.

창립 10주년과 새로운 미래 10년의 첫 해가 되는 2011년은 코람코자산신탁이 'Smart Creator' 로 새롭게 태어나는 원년이 될 것입니다.

존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,

현재 부동산시장은 급속히 변화하고 있는 가운데 불안정한 양상을 보이고 있습니다. 이에 더하여, 인구구조의 변동과 이른바 PF (Project Finance) 시장의 근본적인 변화 등으로 인한 부동산시장 구조 자체의 질적인 변화는 부동산금융에 있어서도 새로운 개념의 접근 방법을 요구하고 있습니다. 이런 상황에서도 신규 회사는 계속 진입하여 회사 간 경쟁은 더욱더 치열하게 전개되고 있습니다.

시장 변화에 효과적으로 대응하기 위해서는 무엇보다도 우리가 작년에 본격적으로 추진했던 혁신을 성공적으로 조기에 정착시킴으로써 우리의 경쟁력을 한 단계 더 높이는 것이 중요하다고 생각합니다. 그리고 이런 바탕 위에서, Work Hard에서 Work Smart로 진화하는 일하는 방식의 대전환이 필요합니다. Work Smart는 어려운 개념이 아니라, 기존의 관행과 고정관념에서 탈피하여 뚜렷한 목표의식과 문제의식을 갖고 창의적으로 일하자는 것입니다. 이런 의미에서, 창립 10주년과 새로운 미래 10년의 첫해가 되는 2011년은 코람코자산신탁이 과거의 영광을 뒤로하고 새로운 미래를 개척해 나아가는 'Smart Creator' 로 새롭게 태어나는 원년이 될 것입니다.

'천리길도 한 걸음부터' 이듯이 코람코자산신탁이 새로운 미래를 개척해 나아가기 위해서는, 올해 경영목표를 달성해야 합니다. 이와 관련하여, 중점적으로 추진해 나갈 몇 가지 과제에 대해 말씀드리고자 합니다.

첫째, 리츠부문은 차별화된 경쟁력 확보에 주력하겠습니다. 부동산 개발시장에서는 Project Organizer로서의 위상을 강화하고자 합니다. 자산관리 분야에서는 새로운 자산관리 시스템을 마련하여 효율성을 제고할 것입니다. 또한, 그 동안 여러 사업 진행을 통해 노하우를 축적한 리모델링 사업도 효율적으로 추진할 계획입니다.

둘째, 신탁부문은 영업 마케팅 역량 강화에 집중할 계획입니다. 대외 네트워크 확대를 통해 수주원을 다변화하고 차입형토지신탁과 도시정비사업 등 신규 사업 영역 비중을 늘려가겠습니다. 또한 사전/사후 관리 능력을 향상시켜 경쟁사와 차별화된 서비스 고급화에 주력할 것입니다.

셋째, 효율적인 업무체제 구축과 실행입니다. ISP 시스템의 성공적인 정착과 전사적인 활성화를 통해 미래 성장의 기반을 확보하는 한편, 시장정보에 대한 부단한 조사분석과 고객의 수요 및 니즈에 적극적으로 부응하는 방안 수립, 그리고 임직원의 능력 향상을 위한 내부 교육 강화를 통해 지식기반회사로서의 역량 확대에 힘을 기울일 계획입니다.

지금까지 코람코자산신탁의 발전해 온 데에는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분들의 성원에 힘입은 바 큼니다. 앞으로도 코람코자산신탁이 『영속하는 세계 일류의 부동산금융회사』로 발전해 나아갈 수 있도록 변함없는 성원을 부탁드립니다.

감사합니다.

이 규 성

2011년 2월
회장 이 규 성

Board of Directors

이사회

의장, 사내이사



이규성(이사회 의장)

- 서울대 경제학
- 재무부 장관
- 재정경제부 장관

문창모

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

서길석

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

정준호

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

사외이사



남궁훈

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

유지창

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

강신섭

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

김형태

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

2010 Financial Summary

요약 재무상태표

(단위: 백만원)

계 정 과 목	2009년	2010년	증감
유동자산	67,401	62,064	-8.0%
비유동자산	19,235	29,081	51.1%
자산총계	86,636	91,145	5.2%
유동부채	10,949	13,417	22.5%
비유동부채	480	620	29.2%
부채총계	11,429	14,037	22.8%
자본금	10,000	10,000	0%
잉여금	65,207	67,108	2.9%
자본총계	75,207	77,108	2.5%
부채 및 자본총계	86,636	91,145	5.2%

요약 손익계산서

(단위: 백만원)

계 정 과 목	2009년	2010년	증감
영업수익	42,185	27,308	-35.3%
영업비용	19,558	18,942	-3.2%
영업이익	22,627	8,366	-63.0%
영업외수익	38	21	-44.7%
영업외비용	504	1,083	114.9%
법인세차감전순이익	22,161	7,304	-67.0%
법인세비용	5,569	2,011	-63.9%
당기순이익	16,592	5,293	-68.1%

주요 경영 지표

(단위: %)

계 정 과 목	2009년	2010년
안정성지표		
유동비율	615.6	462.6
부채비율	17.5	18.2
영업용순자본비율(NCR)	754.2	581.9
수익성지표		
매출액영업이익률	57.8	33.5
총자산순이익률(ROA)	20.0	5.9
자기자본순이익률(ROE)	26.2	6.9
성장성 및 활동성지표		
매출액증가율	-37.6	-36.3
영업이익증가율	-52.1	-63.0

2010 News Highlights

신탁부문 2년 연속 200억원 이상 계약고 수주

극도로 침체된 어려운 영업 여건 속에서도, 2009년 211억원에 이어 2010년에 220억원의 신규 계약고를 수주하며 2년 연속 200억원 이상의 계약고를 달성하였습니다. 또한, 토지신탁과 처분신탁에서의 대폭적인 영업수익 증가에 힘입어 2009년 대비 58% 증가한 143억원의 수익을 올리며 2006년 신탁사업 진출 이후 최고 수익을 시현하였습니다. 이로써, 코람코자산신탁은 중견신탁사로서의 입지를 다시 한 번 확고하게 다진 한편, 향후 안정적인 수익 기반을 마련했습니다.

신탁부문 신규 사업 분야 진출

타 경쟁사와 달리, 철저한 사업분석과 리스크 관리로 부실 신탁사업 없이 견고한 성장세를 이어가고 있는 신탁부문은 2010년에 차입형 토지신탁 시장에 성공적으로 진입하는 한편, 신탁업계 최초로 도시정비사업에 진출하는 등 새로운 업무 영역을 개척하였습니다. 이로써, 코람코자산신탁은 부동산신탁업 진출 5년 만에 중견신탁사를 넘어 부동산신탁 1등 기업으로 부상하기 위한 중요한 교두보를 확보했습니다.

코크렙 7호 보유자산 매각

리츠부문은 매각 1년 전부터 매각 가치 제고와 안정적인 매각 절차 진행을 목표로 매수 의향자 범위 확대를 통한 입찰률 제고 전략을 실행하였습니다. 그 결과, 2010년 12월에 코오롱별관의 매각을 차질없이 완료했습니다. 한편, 또 다른 보유자산인 DSM빌딩은 대우조선해양과의 선매매계약에 따라 2010년 10월에 소유권을 이전하였습니다.

국내 부동산금융업계 최초 ISP 시스템 구축

업무 효율성 및 생산성 제고를 통한 경쟁력 강화를 위하여, 2010년 초 ISP(Information Strategy Planning) 컨설팅을 통해 중장기 정보화 개선 과제를 도출하고, 현업 직원들로 구성된 Task Force Team을 운영하여 전산 시스템 개선 방향 및 전략을 수립하였습니다. 이를 바탕으로, ISP 시스템 개발 및 시험 운영 등의 과정을 거쳐 2010년 12월 말 ISP 시스템을 성공적으로 구축하였습니다. 이로써, 일하는 방식을 Work Hard에서 Work Smart로 전환할 수 있는 기반을 마련하였습니다.





1. Market Review

정확한 분석으로 미래를 예측하는 사람,
 냉철한 판단으로 흐름을 읽는 사람에 믿음이 갑니다.
 흔들림 없는 원칙을 가지고 있는 사람,
 변함없는 성실함을 보여주는 사람에게 의지하고 싶습니다.

코람코자산신탁은 고객의 믿음에 보답하며
 고객이 기대하는 이상의 성과를 내고자 항상 노력합니다.
 순간의 이익을 내는 것보다
 고객의 신뢰를 키워나가는 것이 더욱 중요하다고 생각합니다.





Real Estate Market

부동산 시장

오피스 시장

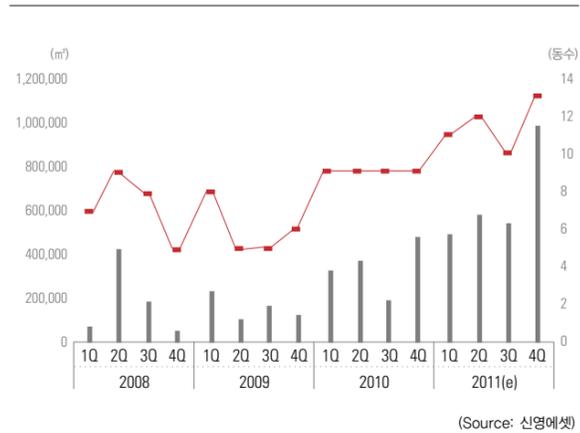
공급 동향

2010년에 이어 2011년도 신규 공급의 규모 및 영향이 오피스 시장의 가장 큰 이슈가 될 전망입니다. 2010년 4분기에 오피스 신규 공급을 주도했던 CBD 권역에 2011년 대규모 공급이 예정돼 있고, 오피스 신규 공급이 평년의 절반 수준으로 감소되었던 KBD 권역에도 공급이 다시 평년 수준으로 늘어날 전망이며, 3년 넘게 공급이 거의 없었던 YBD권역도 신규 공급이 본격화될 것으로 예상됩니다.

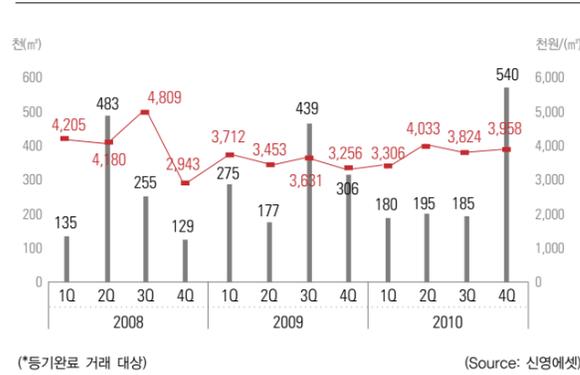
거래 동향

위축된 분위기가 지속되고 있는 임대시장과 달리 매매시장은 다소 회복된 분위기를 보이면서 거래물량도 늘고 매매가격도 소폭 상승세를 보였습니다. 국내자본의 매수 강세가 2010년에도 지속되었고, 글로벌 금융위기 이후 장기간 관망세를 유지했던 외국 자본의 매수세가 하반기부터 회복세를 보였습니다. 경기 침체 속에 실적 개선과 유동성 확보 목적의 기업 간 거래 및 구조조정 리츠를 통한 매입도 꾸준히 지속되었습니다.

오피스 신규 공급 추이



오피스 거래면적 및 매매가 추이



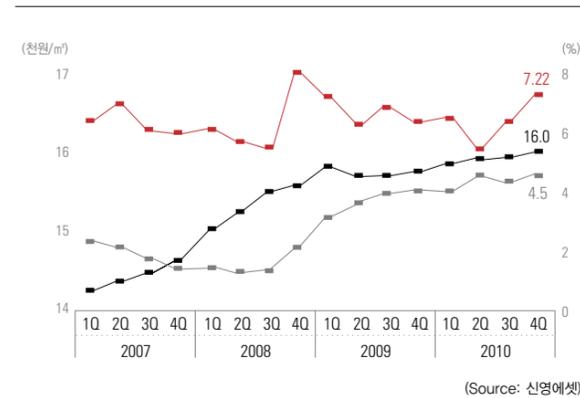
임대시장 동향

지속적인 임대시장 불안과 신규 공급 증가의 영향으로 연간 임대 가격 상승률이 평년 수준에 못 미쳤습니다. 임대가격 상승분의 대부분이 대형 신축빌딩에 기인하여, 실질적인 임대가 상승률은 제자리 수준입니다.

시장 전망

2011년에도 지속적인 신규 오피스 공급 증가로, 오피스 임대시장 회복은 제한적일 것으로 전망됩니다. 특히 하반기에 신규 공급이 집중될 것으로 예상되어 임대가격이 하락세로 전환될 가능성도 있습니다. 신규 공급과 더불어 상반기 경제 회복 및 오피스 수요 회복 여부 등도 향후 오피스 시장 예측에 중요한 변수가 될 전망입니다.

오피스 임대료 및 공실률 추이



상가 시장

공급 동향

2010년 상가분양은 전년과 거의 동일한 규모를 기록했으나, 지방의 상가 공급 비중이 늘어 기존의 수도권 중심의 공급에서 다소 변화된 양상을 보였습니다.

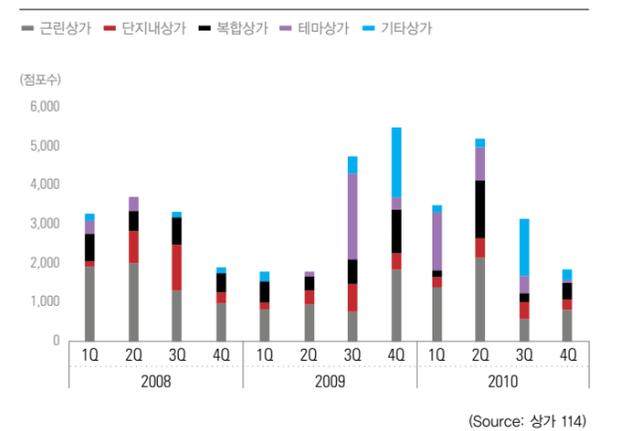
매출 동향

금융위기 이후 침체를 보였던 경기가 다소 회복세를 보여, 2010년 주요 유통업체 연간 매출은 대형마트가 전년 대비 4.9% 증가, 백화점은 9.5% 증가해 대형마트, 백화점 모두 매출액이 증가세를 기록했습니다.

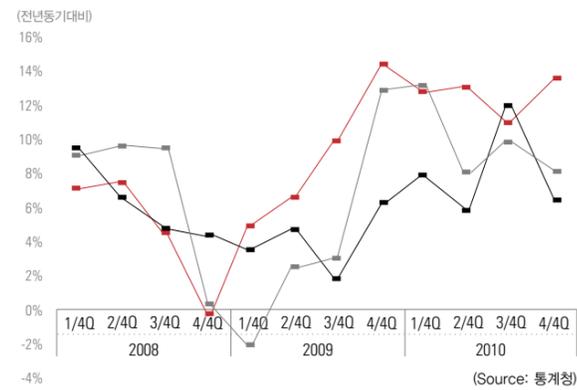
시장 전망

주요 유통시설 전망 리포트(NH증권)에 따르면 백화점의 경우 지방에서의 경쟁 심화가 예상되는 가운데서도 전년 대비 높은 성장률(6.7%)을 기록할 것으로 보이고, 대형마트는 채널 간 경쟁 심화, 구매 고객 증가율의 둔화, 물가압박에 따른 대량 구매 회피가능성 등으로 백화점에 비해서 낮은 성장률(4.5%)이 예상됩니다.

상가 분양물량 추이



소매판매업 매출액 변동 추이



주택 시장

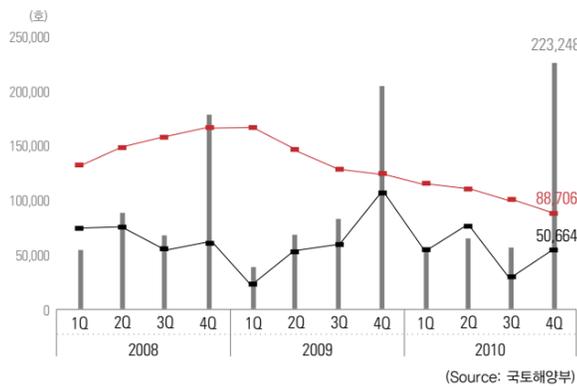
공급 동향

2010년에는 위축된 부동산 경기, 미분양 적체, 주택가격 상승에 대한 수요자들의 기대 감소 등으로 분양물량이 최저치를 기록했습니다. 2011년에도 신규 입주물량이 감소하고, 분양경기 위축 및 IFRS 도입 등의 영향으로 신규 분양도 감소할 것으로 예상되고 있습니다.

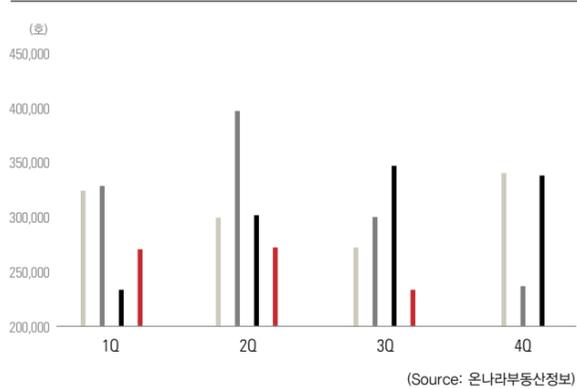
거래 동향

2010년 말 거래량이 증가세를 보였고 향후 거래량에 대한 소비자 전망치(주택거래 BSI)도 높은 수치를 기록해 2011년에는 거래 시장이 침체에서 벗어나 활기를 되찾을 것이라는 기대감이 커지고 있습니다.

아파트 공급 추이



주택 거래량 추이



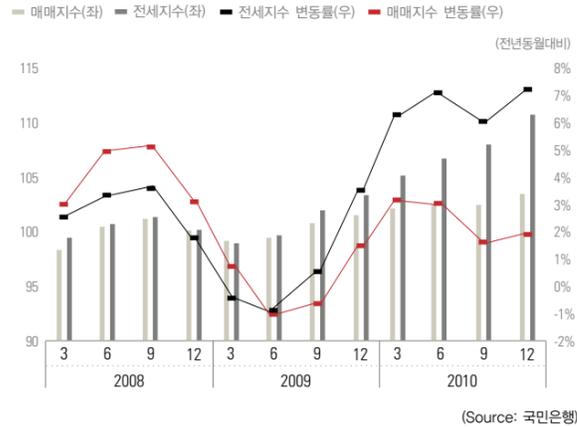
가격 동향

2010년 주택시장은 차별화 현상이 두드러져 서울 및 수도권 매매 가격은 하락하고, 지방 매매시장은 강세를 보이며 상승세를 기록했습니다. 매매시장은 전반적으로 침체를 보인 반면 전세시장은 대조적으로 강한 상승세를 보였습니다.

시장 전망

전문가 및 연구기관에 따라 각기 다른 견해를 보이고 있어 주택시장 전망이 그 어느 때보다 쉽지 않은 상황입니다. 분양물량 감소 등으로 인한 공급 부진이 가격 상승을 견인할 것이라는 예상도 있고 주택가격 바닥 탈출에 대한 기대감도 커지고 있으나 미분양 적체, 가계 부채 문제, 채감경기 악화 등으로 상승세로의 전환은 제한적일 것으로 보입니다.

주택 가격 동향



물류 시장

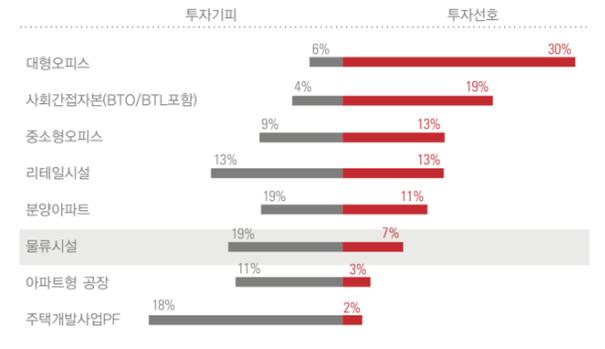
시장 동향

2009년 이후 성장률이 급락했던 물류산업은 2010년에도 경쟁 심화로 물류 기업의 수익률이 5% 미만(대한상공회의소 자료)에 머무르면서 침체가 계속되었습니다. 또한, 2010년에는 신축 및 대형 물류센터에 대한 수요가 증가하면서 임대료도 소폭 상향하는 등 시설별 양극화 현상도 보였습니다.

시장 전망

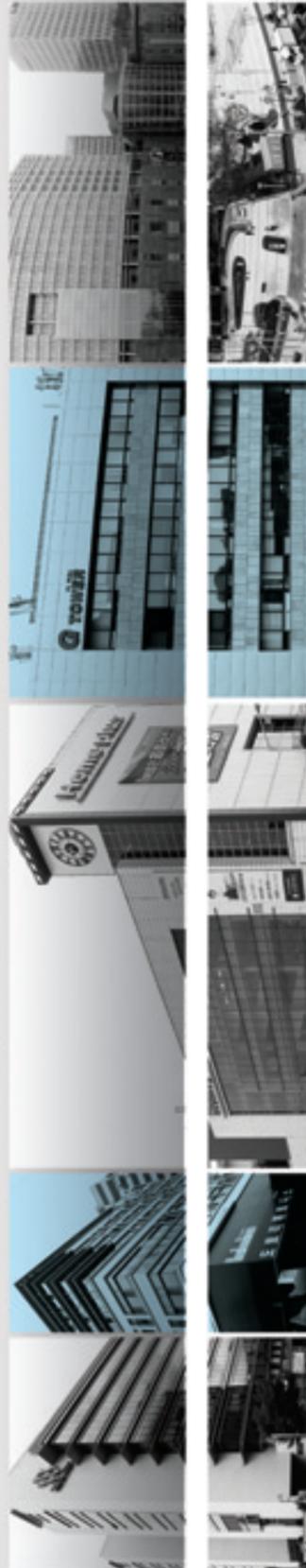
2011년은 대기업들의 물류 회사 설립 움직임, 중견 택배업체의 M&A, 녹색물류인증제도의 시행 등으로 변화가 많은 한 해가 될 것으로 전망됩니다. 2011년에도 대형 물류센터에 대한 수요가 지속될 것으로 보이나 현재 지자체 등이 추진하고 있는 물류단지들이 계획대로 진행될 경우 공급이 수요를 초과해 임대료가 하락할 가능성도 있습니다.

리츠 기관투자자 투자상품별 선호도



(Source: 코람코자산신탁, 투자자대상 Needs 파악 설문조사 결과)
*조사대상: 국내 주요 투자기관 담당자(총 47개 기관), 조사시간: 2010.11.11~11.19





2. Smart Performance

새로운 역량을 발휘하다!

2010년은 코람코자산신탁이 성장 잠재력 확충을 통해 재도약을 위한 혁신을 시작한 한 해입니다. 활발한 내부 논의를 거쳐 새로운 Business Concept을 도출해 Business Model을 개발하는 한편 새로운 업무 영역을 개척하였습니다. ISP 시스템 구축으로 일하는 방식에서의 혁신 성과를 거두었고 자산운용사 출범으로 리츠, 부동산신탁, 부동산펀드 등 부동산금융의 전 영역을 아우르는 명실상부한 종합 부동산금융회사로 자리매김하였습니다.



General Management

경영총괄

국내 부동산금융 업계 최초로 ISP 시스템을 구축해, Work Smart 실천을 위한 제도적 기반을 마련하였습니다.

ISP(Information Strategy Planning) 시스템 구축

코람코자산신탁은 Work Hard에서 Work Smart로 업무 방식을 전환하기 위해 전문기관의 컨설팅, 사내 공감대 형성, 시스템 개발 등의 과정을 거쳐 Enabler IT 기반의 ISP 시스템을 성공적으로 구축 완료하였습니다. 이로써, 반복적이고 정형화된 업무는 전산화하여 자동화하고, 임직원들은 Target Marketing 등 보다 창의적인 업무에 집중할 수 있는 근무 여건을 마련하였습니다.

ERP(Enterprise Resource Planning), BPM(Business Process Management), CRM(Customer Relationship Management), EIS(Executive Information System) 등의 여러 전산 시스템을 유기적으로 통합해 ISP 시스템을 구축한 것은 국내 부동산금융 업계에서 처음 있는 일로, 코람코자산신탁은 선제적인 투자를 통해 향후 재도약을 위한 제도적 준비를 완료함은 물론, 부동산 금융 시장의 Standard Setter로서의 명성을 다시 한 번 확인시키며, 업계 선두주자로서의 입지를 더욱 공고히 하였습니다.

자본배분 한도관리 체제 도입

국내 부동산금융 업계 최초로 자본배분 한도관리 체제를 도입하여, 예상치 못한 리스크 및 손실에 선제적으로 대응하고 운용자산의 안정성을 제고하였습니다. 자본배분 한도관리 체제 도입으로, 코람코 자산신탁은 익스포져 한도관리를 통한 분산투자를 유도하고 중장기 재무전략 달성을 위한 기반을 마련하였습니다.

K-IFRS 도입준비 완료

코람코자산신탁은 국제 회계기준 단일화 추세에 적극적으로 대응하기 위해 K-IFRS 도입 준비를 완료하였습니다. 전산시스템을 개발하고 관련 회계규정 및 자금운용규정 등을 전면 개정하는 등 2011년에 K-IFRS를 차질없이 적용할 수 있도록 하였습니다.

전사적인 Consensus 형성을 위한 소통경영 실현

코람코자산신탁은 예년과 마찬가지로 심사분석회의를 개최하여 분기별 사업진행 실적을 점검하고 차 분기 주요 계획을 수립하고 논의하였습니다. 또한, 2010년 10월에는 Workshop을 개최하여 '경영환경 변화에 따른 2011년 사업추진전략 및 중장기 경쟁력 강화'를 주제로 부문별 발표 및 토론을 진행하였습니다. 이를 통해, Workshop에서 Project Organizer로서의 역할 확대에 대한 전사적인 공감대를 형성하는 등 모든 임직원들이 회사의 경영현황과 앞으로 나아갈 방향에 대해 인식을 같이 하고 있습니다.

REITs Business

리츠부문

기존의 수동적인 기능에서 탈피하여 그 동안 축적한 사업기획 능력과 부동산금융 활용 능력을 발휘하는 Project Organizer로서의 역할을 강화하기 위한 기반을 마련하고, 자산관리지표 개발에 착수하는 등 자산관리 핵심역량을 강화하였습니다.

코크렙 17호 펀드 설립

부동산시장의 침체로, 코람코자산신탁은 2010년에 1개의 리츠펀드 설립에 그쳤습니다. 2010년 11월에 자본금 5억원으로 코크렙 17호 리츠법인 (재산인수 후 총 자산규모 635억원) 설립을 완료하였으며, 매도인의 선행조건 (임차인 명도) 이행 완료와 함께 2011년 3월경에 건물 소유권을 이전받고 펀드 운용을 개시할 예정입니다.

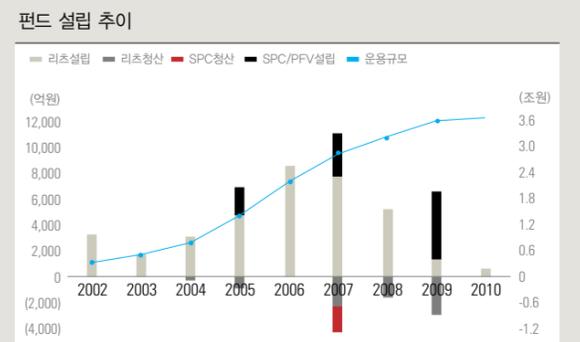
코크렙 17호는 스포츠센터로 사용되고 있는 여의도 소재의 유도회관 빌딩을 매입하여 증축 및 리모델링을 통해 오피스건물로 용도변경하고 운영하여 가치를 극대화한 후 시장에 매각하는 구조의 가치 창출형 상품으로, 임대시장 및 글로벌 경기침체로 투자자들이 Equity 투자를 꺼리는 어려운 경영 환경 속에서도 다양한 투자자로부터 성공적으로 투자를 유치하는 성과를 거두었습니다. 기존 코크렙 펀드에 투자했던 은행 PB 고객들의 재투자를 이끌어 내고, 연금금 및 법인 등 신규 투자자를 유치하며 성공적인 투자자 다변화를 이루었습니다.

코크렙 7호 보유자산 매각 완료

침체된 부동산 시장 환경을 고려하여, 매각 1년 전부터 매각가치 제고 및 안정적인 매각을 위해 펀드 이사회와의 긴밀한 협의를 거쳐 매수의향자 범위를 확대하여 입찰률을 제고하는 전략으로 매각을 진행하였습니다.

전략의 일환으로 과천의 쾌적한 주거환경과 1인 가구 증가추세에 주목해 주거용 오피스텔(소형 평형) 개발사업 타당성 검토 용역을 진행하여 코오롱별관 부지의 개발 잠재력을 검증하였습니다. 이를 매각 마케팅에 적극 활용하여 오피스텔 개발을 염두에 둔 매수 의향자의 입찰 참여로 인한 매각 가능성 및 우선협상대상자와의 협상력을 높였습니다. 이를 통해 차질없이 매각을 진행하였고, 2010년 12월 28일 소유권 이전을 완료하였습니다.

*과천 코오롱별관 빌딩
2010.12.28일 소유권 이전 완료



운용 중인 다수 펀드 사업계획 배당률 초과 달성

2010년 코람코자산신탁이 운용한 펀드는 모두 11개로 이 중 9개 펀드는 임대 중인 부동산, 나머지 2개 펀드(PFV)는 건설 중인 부동산에 투자하고 있습니다.

임대 부동산 펀드를 보면, 코크렙 6호, 코크렙 7호, 코크렙 8호, 코크렙 NPS 2호, 코크렙 14호, 코크렙 15호는 사업계획 배당률을 초과 달성하였으나, 코크렙 NPS 1호와 코크렙 11호는 사업계획 배당률에 미달하였습니다. 코크렙 아리프 1호는 2010년에 해당하는 제 6기 및 7기에 사업계획상 배당계획이 없었습니다. 글로벌 금융 위기 이후 지속된 부동산 시장 침체, 신규 오피스 공급 증가 등으로 약화된 오피스 임대시장 여건을 고려하면, 운용 면에서 양호한 실적을 거두었다 할 수 있습니다.

공사 중인 펀드인 판교 SD-2 PFV와 코크렙 GS스퀘어 PFV는 각각 2011년 3월과 2012년 4월 준공을 앞두고 자산가치 및 임대 경쟁력 제고, 펀드 수익률 증대를 위해 공사비 절감을 추진하는 한편, 공정 관리, Quality Control 등 관련 제반 활동을 효과적으로 수행하고 있습니다.

펀드별 배당 실적

구분	사업계획 배당률	실현 배당률	비고
코크렙 6호 (우선주)	9.40%	9.40%	비상장, 사업계획 달성
코크렙 6호 (보통주)	5.16%	8.53%	비상장, 사업계획 초과
코크렙 7호*	9.34%	11.58%	상장, 사업계획 초과
코크렙 8호	8.11%	8.28%	상장, 사업계획 초과
코크렙 NPS 1호	6.12%	5.42%	비상장, 사업계획 미달
코크렙 NPS 2호	12.09%	12.76%	비상장, 사업계획 초과
코크렙 11호	10.18%	7.13%	비상장, 사업계획 미달
코크렙 14호	4.80%	6.90%	비상장, 사업계획 초과
코크렙 15호	10.28%	10.46%	상장, 사업계획 초과
코크렙 아리프 1호**	0.00%	0.00%	비상장

* 코크렙 7호는 존속기간 만료로 인한 해산(2010년 12월 28일)으로 청산 중임
 ** 코크렙 아리프 1호의 경우 2010년에 해당하는 제 6기 및 7기에는 사업계획상 배당 계획 없음



옥정우 과장

다양한 자산관리기법을 통한 가치 제고 및 임대 성과 개선

1. 코크렙 아리프 1호: 눈 스퀘어

- 편의성 향상 및 시설물 개선을 통한 쇼핑물 인지도 개선
 전면부 및 출입구에 LED 조명을 설치하고 각종 편의시설을 강화해 고객유입 증가 및 매출 신장을 이끌었습니다.



공사전



공사후

- 우량 임차인 유치를 통한 건물 경쟁력 강화
 세계적인 SPA 브랜드인 H&M, ZARA 및 MANGO를 입점시켜 명동을 대표하는 쇼핑물로 자리잡았습니다. 특히, 눈 스퀘어 내의 ZARA 매장은 홍콩 IFC몰과 일본 긴자점 등을 제치고 아시아에서 최대의 매출실적(2010년 여름 기준)을 올린바 있습니다.

2. 코크렙 8호: G타워

- 빌딩 이미지 및 편의성 제고를 통한 임대경쟁력 강화
 약 3개월(2010년 4월 ~ 6월)에 걸쳐 실시한 코크렙 8호 G타워 (舊 거양빌딩)의 환경개선공사를 통해 빌딩 이미지를 제고하고 임대경쟁력을 강화하여 기존 임차인의 편의성과 만족도를 높이고 신규 임차인 확보를 위한 유리한 여건을 조성하였습니다.

2010년 초 일부 임차인의 임대차계약기간 만료로 인한 공실 발생으로 펀드 수익률 하락이 우려되었으나 성공적인 환경개선 공사와 이를 적극 활용한 임대마케팅을 통해 우량 임차인을 유치하며 공실률 0%를 달성하였습니다.



개발사업 역량 강화

1. 판교 SD-2 PFV (H' SQUARE)

- 경기도가 5조 2천억원을 투자하여 첨단산업의 Global Cluster로 조성하는 '판교 테크노밸리' 내 연구지원용지 SD2블록을 분양 받아 연면적 138,624㎡ 규모의 복합건물 2개동을 개발하는 사업으로 2007년 8월 PFV를 설립하여 사업 진행 중이며 2011년 3월 준공 예정
- 개발 프로젝트 자산관리 역량 배양
 - 가. 사업 및 건축 인허가 관리 경험을 축적해 개발 사업의 자산 관리 능력 배양
 - 나. 철저한 공정관리를 통해 공사기간 중 변동사항을 최소화하고 추가 공사비 발생 요인을 차단하여 기간별 공정을 달성 및 투자비 예산 내 사업 진행
- 상업시설의 성공적인 분양 관리
 - 가. 전반적인 분양 시장 침체에도 불구하고 준공 전 90%에 육박하는 분양 달성으로 판교 테크노밸리 내 타 사업자들의 벤치 마킹 사례로 자리매김
 - 나. MD 및 입점자에 대한 철저한 검증을 통해 일반적인 분양 상가 병폐 최소화
 - 다. 관리단 구성, 관리 규약에 대한 사전 수립으로 집합건물에 대한 안정된 운영 여건 마련

조감도



2. 코크렘 GS스퀘어 PFV (평촌 복합시설)

- 대형 복합개발프로젝트 사업시행권 인수
 - 서울 서남부 핵심인 범계역 일대 중심상업지역에 연면적 236,688㎡ 규모의 백화점, 쇼핑몰, 멀티플렉스, 오피스빌딩 등으로 구성된 대형 복합개발프로젝트의 사업시행권을 성공적으로 인수해 총 투자규모 5,320억원 규모의 PFV 설립
- 현장밀착형 프로젝트관리를 통한 성공적인 사업 수행
 - PM사(GS리테일), CM단(한미파슨스 외 3개사), 시공사(GS건설), 기타 용역사 등과 긴밀한 유대관계를 형성하여 프로젝트의 단순 관리자가 아닌 Project Organizer로서의 역할을 성공적으로 수행
- 임대경쟁력 강화와 자산가치 제고
 - 업무시설의 엘리베이터, 비상발전기 등 주요 설비를 업그레이드 하였고, 운영기간은 물론 매각시를 고려하여 업무시설 전기·기계 설비의 구분 배치를 통해 독자적인 관리권을 확보함으로써 임대 경쟁력을 강화하고 자산가치를 제고

조감도



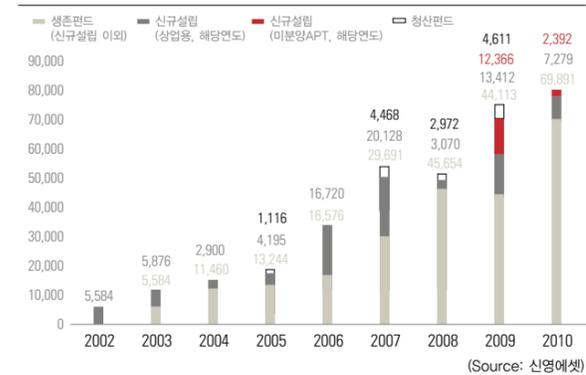
[참고자료] 리츠시장 동향

2010년 리츠 자산규모 약 8조원 규모 | 2010년 말 현재 총 52개 리츠(자기관리 10개, 위탁관리 13개, CR리츠 29개)가 운용중으로 총 자산규모는 약 8조원입니다.

2010년 리츠 시장에서 가장 두드러진 특징은 자기관리 리츠 설립 증가로, 총 7개의 자기관리 리츠가 설립되었고 9개의 리츠가 현재 인가 신청을 완료하고 설립 대기 중입니다. 이러한 증가의 주된 이유는 프로젝트파이낸싱(PF) 시장 위축에 따라 리츠가 개발 PF 대안으로 가치를 인정받고 있기 때문입니다.

2010년에 3개 리츠 상장으로, 2010년 말 기준 상장리츠는 총 5개로 증가하였습니다. 또한, 미분양아파트에 투자하는 CR리츠도 꾸준히 설립되었으나 낮은 배당수익률을 기록하는 등 저조한 실적을 보였습니다.

리츠 규모 추이 (단위: 억원)



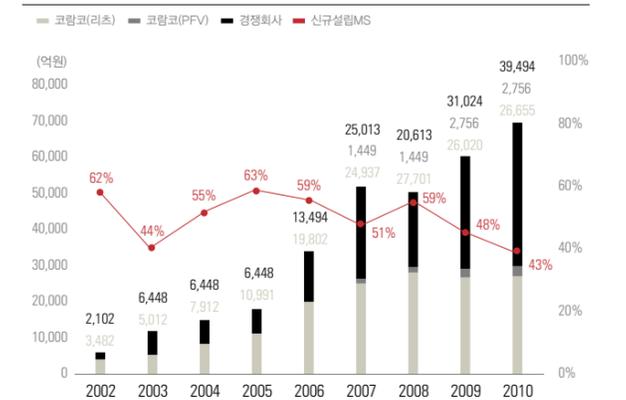
[참고자료] 시장점유율

운용자산 총 2조 9,411억원, 시장점유율 43% | 2010년 한해 동안 총 17개, 9,671억원 규모의 신규 리츠 설립으로, 전체 운용리츠 시장규모가 8조 1,799억원(AMC의 PFV 포함)으로 크게 성장하였습니다.

코람코자산신탁은 2010년에 1개 신규 리츠 설립에 그치며, 운용리츠 시장점유율 (미분양 APT리츠 및 자기관리리츠 제외)이 전년대비 5%p 하락해 43%로 떨어졌습니다.

코람코자산신탁은 2010년에 부진한 리츠 설립 실적을 기록하였으나, 운용자산 기준 시장점유율 1위를 계속 유지하고 있으며 2010년 누적 운용펀드 규모는 2조 9,411억원으로 전년대비 소폭 성장하였습니다.

운용자산 기준 리츠 시장점유율 (미분양APT리츠 및 자기관리리츠 제외/AMC의 PFV포함)

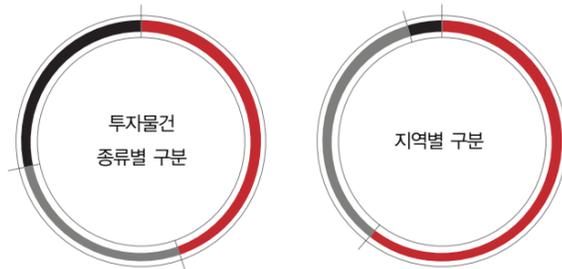


코크렙: 코람코가 만드는 최고 리츠 브랜드

코크렙 펀드의 포트폴리오 구성

코크렙(KOCREF)은 코람코자산신탁이 설립하여 운용하고 있는 부동산투자회사(리츠, REITs)에 붙이는 이름으로 현재까지 15개가 설립되었으며, 2011년 1월 현재 9개가 운용 중에 있습니다. 또한 이외에 2개의 PFV를 설립하여 건설 중인 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 800~1,000억원)의 대형 오피스와 책임임대차계약(Master Lease) 구조의 리테일시설 등에 투자하여 수익성과 함께 안정성을 동시에 추구하고 있습니다.



오피스빌딩: 44.8%

- 코크렙 1~5호, 7~8호
- 코크렙 NPS 1호
- 코크렙 15호

리테일시설: 26.6%

- 코크렙 6호
- 코크렙 NPS 2호
- 코크렙 아리프 1호

개발형프로젝트: 28.6%

- 코크렙 11호, 14호, 17호
- 판교 SD-2 PFV
- 코크렙 GS 스퀘어 PFV

*총자산액 기준

서울: 60.3%

- 코크렙 1~8호
- 코크렙 NPS 1~2호
- 코크렙 11호
- 코크렙 아리프 1호
- 코크렙 14~15호, 17호

비수도권: 4.5%

- 코크렙 NPS 2호 (4개 할인점)

수도권지역: 35.2%

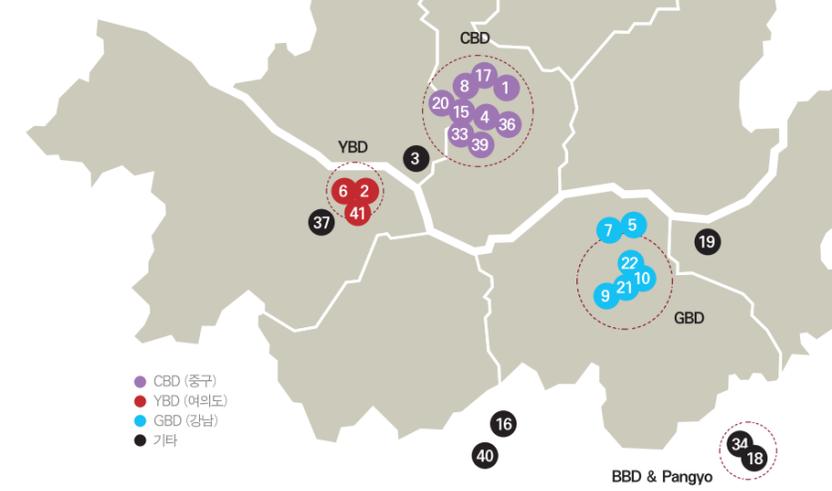
- 코크렙 6호 (4개 아울렛매장)
- 코크렙 7호 (코오롱별관)
- 코크렙 8호 (센트럴타워)
- 코크렙 NPS 2호 (4개 할인점)
- 판교 SD-2 PFV
- 코크렙 GS스퀘어 PFV

*총자산액 기준

코크렙 펀드의 세부 투자지역

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

펀드명	No	투자대상	종류	위치	연면적(m ²)
코크렙 1호	1	한화장교빌딩	오피스	CBD	74,375
	2	대한빌딩	오피스	YBD	14,623
	3	대아빌딩	오피스	마포	14,014
코크렙 2호	4	명동타워	오피스	CBD	27,823
	5	트리스타워	오피스	GBD	13,000
코크렙 3호	6	한화증권빌딩	오피스	YBD	59,641
	7	아이빌힐타운	오피스	GBD	5,013
코크렙 4호	8	YT타워	오피스	CBD	42,322
	9	플래티넘타워	오피스	GBD	26,007
코크렙 5호	10	데이콤빌딩	오피스	GBD	34,461
	11	뉴코아아울렛4개점	아울렛	수도권	263,742
코크렙 6호	15	DSME빌딩	오피스	CBD	24,854
	16	코오롱별관	오피스	과천	26,861
코크렙 8호	17	G타워	오피스	CBD	16,523
	18	센트럴타워	오피스	BBD	23,824
코크렙 NPS 1호	19	시그마타워	오피스	송파	27,814
	20	서울시티타워	오피스	CBD	60,011
코크렙 NPS 2호	21	그레이스타워	오피스	GBD	24,530
	22	골든타워	오피스	GBD	40,480
코크렙 NPS 2호	23	홈플러스10개할인점	할인점	전국	475,228
코크렙 11호	33	STX남산타워	오피스	CBD	65,196
판교 SD-2 PFV	34	H 스퀘어 A동 & B동	오피스	판교	138,644
코크렙 아리프 1호	36	Noon Square	리테일	CBD	23,836
코크렙 14호	37	Time Square A동 & B동	오피스	영등포	39,008
코크렙 15호	39	인송빌딩	오피스	CDB	31,284
코크렙 GS 스퀘어 PFV	40	GS Retail 복합 개발사업 리+오	평촌		236,688
코크렙 17호	41	유도회관	오피스	YBD	18,122
합계	40				1,847,924



코크렙 펀드의 목표배당률 및 운용성과

2010년 중 코크렙 7호 보유자산을 매각하여 현재 청산 중이며, 목표배당률을 초과하는 실적이 예상됩니다.

(단위: 억원)

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%	12기 운용 중	임대 중
코크렙 6호(보통주)	2005		5.82%	12기 운용 중	
코크렙 7호	2005	1,360	8.00%	청산 중	임대 중
코크렙 8호	2006	1,224	8.57%	10기 운용 중	
코크렙 NPS 1호	2006	8,178	7.99%	9기 운용 중	공사 중 (일부 선분양, 2011년 3월 준공예정)
코크렙 NPS 2호	2007	6,407	12.18%	8기 운용 중	
코크렙 11호	2007	2,193	9.03%	8기 운용 중	리모델링 완료 후 임대 중
판교 SD-2 PFV	2007	3,400	13.10%	5기 운용 중	
코크렙 아리프 1호	2007	2,135	10.90%	7기 운용 중	공사 완료 후 임대 중
코크렙 14호	2008	1,152	11.57%	7기 운용 중	
코크렙 15호	2009	1,224	14.23%	3기 운용 중	임대 중 (향후 리모델링 예정)
코크렙 GS스퀘어 PFV	2009	5,320	10.47%	2기 운용 중	
코크렙 17호	2010	635	8.03%	운용준비중	공사 중
합계		44,427			매도인의 선행조건 완료 후 재산인수 예정

(*2011년 2월 기준)

Trust Business

신탁부문

2년 연속 200억원 이상의 계약고를 달성함은 물론 부동산신탁업 진출 이후 사상 최대 수익을 실현하였습니다. 또한 서비스 고급화에 주력해 차별화된 경쟁력을 강화하고 신규 사업분야에 진출하며 안정적인 수익기반을 확보하였습니다.

2년 연속 200억원 이상의 계약고 달성으로 안정적 수익 기반 마련

2009년 211억원에 이어, 2010년에 220억원의 신규 계약고를 수주하며 2년 연속 200억원 이상의 계약고를 달성해 중장기적으로 안정적인 수익 기반을 마련하였습니다. 특히, 토지신탁 비중이 44%에 달해 향후 3년간 안정적인 수익원으로 자리잡았습니다.

철저한 사업분석과 리스크 관리는 코람코만의 차별화된 경쟁력으로, 경쟁 신탁사와 달리 부실 신탁사업이 전혀 없습니다.

2010년 말 현재 12조 1,603억원의 수탁원본으로 지속적인 성장세를 이어가고 있으며, 차입형토지신탁을 수주하며 개발사업 역량을 강화하였습니다.

2010년 신규 계약금액 (단위 : 백만원, %)

구분	2009년		2010년		증감
	금액	비율	금액	비율	
토지신탁	9,280	44.1	9,701	44.1	4.5%
관리신탁	45	0.2	22	0.1	- 51.1%
처분신탁	455	2.2	867	3.9	90.5%
담보신탁	5,077	24.1	5,204	23.6	2.5%
분양관리신탁	1,254	6.0	1,614	7.3	28.7%
대리사무	4,955	23.5	4,516	20.5	-8.9%
기타업무	-	-	101	0.5	
합계	21,066	100	22,025	100	4.6%

2010년의 신규 계약고는 전년 대비 4.6% 증가하였으며, 전년도와 동일하게 토지신탁 비중이 44.1%에 달하는 등 토지신탁과 비토지 신탁의 균형적인 Portfolio가 정착되어 향후 안정적인 수익 창출에 기여할 것으로 전망됩니다.

신탁업 진출 이후 사상 최대 수익(143억원) 실현

토지신탁과 처분신탁의 영업수익이 전년 대비 58% 증가해 사상 최대 수익을 실현하였습니다.

2010년 영업수익 (단위 : 백만원, %)

구분	2009년		2010년		증감
	금액	비율	금액	비율	
토지신탁	820	9.0	4,779	33.3	482.8%
관리신탁	87	1.0	34	0.2	- 60.9%
처분신탁	609	6.7	1,856	12.9	204.8%
담보신탁	5,108	56.4	4,581	31.9	-10.3%
분양관리신탁	1,412	15.6	1,089	7.6	-22.9%
대리사무	1,026	11.3	2,022	14.1	97.1%
기타업무	-	-	6		
합계	9,063	100	14,366	100	58.5%

토지신탁 · 처분신탁 · 대리사무 영업수익 증가

2008년에 수주하기 시작한 토지신탁의 경우 2010년부터 본격적으로 수익이 실현되어 영업수익이 전년대비 483% 증가하였으며, 전체 수익에서 차지하는 비중도 33%에 달했습니다. 2011년에도 사업 진행에 따라 안정적인 수익을 실현할 것으로 예상됩니다. 처분신탁의 경우 기 수주한 서울 서초동 현인마을의 수익 인식 10억 원에 힘입어 전년대비 205% 증가한 수익을 실현하였습니다. 대리사무의 경우 기존 수주물량(16개 사업장)뿐만 아니라 신규 수주물량(17개 사업장)의 수익 실현으로 영업수익이 전년대비 97% 증가했습니다.

관리신탁 · 분양관리신탁 · 담보신탁 수익 감소

관리신탁, 분양관리신탁의 경우 전년대비 신규 수주 건수의 감소로 영업수익이 감소하였습니다. 담보신탁의 경우 신규 수주 계약고는 전년대비 소폭 증가하였으나, 일부 사업장에서 현금수납이 지연되며 영업수익이 전년대비 10% 감소하였습니다.

토지신탁 역량 강화 및 신사업 선도

차입형토지신탁사업의 성공적인 수주

용산 KRA PLAZA 분양형토지신탁과 안성 보동리 산업단지 분양형토지신탁의 수주로 개발사업 역량을 강화하고 회사 수익 기반 확충에 기여하였습니다.

안성 보동리 산업단지는 부동산신탁 업계 최초로 산업단지를 개발 신탁방식으로 추진한 사업이며, 용산 KRA PLAZA도 차별화된 사업구도를 통한 개발신탁 사례로 새로운 사업모델을 제시한 것으로 평가받고 있습니다.

[용산 KRA PLAZA]

- 매수예정자에게 건물 준공 및 매입에 대한 안정적인 사업구도를 제시함
- 위탁자 및 수익자에게는 개발사업 리스크를 경감시키고 적절한 사업수익의 예측을 현실화함
- 연면적 : 22,495㎡ / 용적률 : 799%
- 용도 : 업무시설, 문화 및 집회시설, 근린생활시설

정비사업 진출 및 성장 기반 마련

코람코자산신탁은 천안 봉명3구역 정비사업의 정비사업전문관리업자로 선정되어 도시 및 주거환경정비법상의 정비사업을 신규 사업영역으로 개척하는 한편, 새로운 수익기반을 확보하였습니다. 정비사업전문관리업자 선정은 국내 부동산신탁 업계 최초 사례로 이를 통해 코람코자산신탁은 타 부동산신탁사와 차별화를 통한 성장 동력을 키워가고 있습니다.

[천안 봉명3구역 주택재개발사업]

- 정비구역 면적 : 68,176㎡
- 연면적 : 162,923㎡
- 규모 : 1,111세대(조합 368세대, 일반 648세대 / 지하 2층, 지상 21층)
- 전용면적 85㎡ 이하를 90% 이상으로 구성하여 인근지역 실수요를 반영함
- 2011년 2월 조합 설립 인가 예정임

지속적인 신탁재산 사후관리 강화를 통한 부실 최소화

정기적인 신탁재산 점검과 선제적인 리스크 관리를 통해 신탁재산의 부실화를 사전에 방지하고 위탁자 및 우선수익자의 이익을 철저히 보호하고 있습니다. 특히, 소송 등으로 인한 신탁재산 손실 가능성에 주목해 부실 가능성을 사전에 방지하는 데 주력하고 있습니다. 리스크 관리 강화 및 부실 최소화 노력은 타 신탁사와 구별되는 차별화된 경쟁력으로, 이를 통해 코람코자산신탁은 서비스 고급화에 주력하는 한편, 장기적인 관점에서의 고객만족 실현에 최선을 다하고 있습니다.

천안 봉명3구역 조감도





3. Smart Potential



무한한 성장을 꿈꾸다!

2011년은 코람코자산신탁이 Work Hard에서 Work Smart로

패러다임의 대전환을 이루는 원년입니다. Work Smart는

어려운 개념이 아니라, 기존의 관행과 고정관념을 탈피해 뚜렷한 목표의식과

문제의식을 갖고 창의적으로 일하자는 것입니다.

코람코자산신탁은 열심히 일하는 것에서 똑똑하게 일하는 것으로 전환하는

자기 개혁에 모든 역량을 집중할 것입니다.

General Management

경영총괄

ISP 시스템의 성공적인 정착과 전사적인 활성화를 통해 Work Smart를 실현하고 효율적인 자금운용 계획을 수립, 실행하는 한편 리스크 관리를 강화해 효율적인 업무체제를 구축할 것입니다. 또한 대내외 커뮤니케이션 활성화와 전사적인 CRM 실행을 통해 영업력 강화 지원에도 적극 나설 계획입니다.

효율적 업무체제 구축

ISP 시스템 정착 및 활성화 | 2010년에 성공적으로 구축한 ISP 시스템을 정착시키고 이를 활성화하는데 전사적인 노력을 집중할 계획입니다. 이를 위해, 사용자 편의성 제고 차원에서 시스템을 유지보수하고 추가 개발이 필요한 부분은 지속적으로 업그레이드하는 한편, 전 임직원을 대상으로 ISP 활용도를 정기적으로 모니터링하여, 그 결과를 KPI 등 각종 평가에 적극 반영할 것입니다.

효율적 자금운용 계획의 수립 및 실행 | 장단기 자금을 효과적으로 운용하여, 자금예측의 정확성을 높이고 영업을 적극적으로 지원하는 동시에 적정 리스크하에서 수익률을 최적화하기 위한 방안을 수립해 이를 실천해 나갈 것입니다. 또한, 국제회계기준(K-IFRS)의 조기 정착을 위해 회계 법인과 상시 협조체계를 구축하고 직원 대상 교육 강화를 통해 국제회계기준에 적용할 수 있도록 할 계획입니다.

리스크 관리 강화 | 토지신탁, 출자금 등 고유자금 운용 부실화를 사전에 예방하고 자산건전성을 확보하기 위해, 신탁부문의 부실화 가능 사업장에 대한 점검과 PFV, 코크렙 등 투자 및 출자 등에 대한 사업성 모니터링을 강화할 계획입니다. 아울러, 비재무적 리스크 관리 활동도 강화해, 발생 가능한 재무적 손실을 최소화하는 데 주력할 것입니다.

영업력 강화 지원

대내외 커뮤니케이션 활성화 | 개방과 협업 강화 차원에서, 대내외 소통 채널을 확대하고 활발한 커뮤니케이션을 유도하여 새로운 트렌드로 자리 잡고 있는 집합지성(Collective Intelligence) 활용을 극대화할 계획입니다. 이를 위해, 사내 아이디어 제안 및 공유 사이트를 개설하고 외부의 주요 이해관계자와의 협업과 소통을 강화하기 위한 기반을 마련할 것입니다.

CRM 정착 및 활성화 | 2010년에 기 수립된 CRM 마스터 플랜과 CRM 시스템에 기반하여, 전사적인 CRM 실행을 목표로 CRM 활동 평가 및 모니터링을 강화하고 구체적인 활성화 방안을 수립할 계획입니다. 또한, CRM 시스템을 통해 영업, 마케팅 기초자료를 지속적으로 생산하고 활용하는 등 타겟 마케팅을 구현할 것입니다.



REITs Business

리츠부문

Project Organizer로서의 역량을 강화하고 자산관리지표의 개발과 체계적 관리를 통해 자산관리 경쟁력을 지속적으로 제고할 것입니다. 아울러, 개발프로젝트 업무 수행 능력을 키우고 친환경적인 에너지 고효율의 Smart Green 빌딩 분야에서의 새로운 표준을 만들어 나갈 것입니다.

신규펀드 8,000억원 설립, 매출액 140억원 목표

리츠부문은 2011년 신규펀드 설립 목표를 8,000억원으로, 매출액은 다소 부진했던 전년 (104억원) 대비 36% 증가된 140억원으로 설정하였습니다.

핵심 경쟁력 확보를 통한 목표 달성을 위해 기획제안형 프로젝트와 Deal 구조화를 통한 신규 프로젝트를 중점적으로 추진해 나갈 계획입니다.

이를 위해 전략적 파트너, 재무적 파트너와의 연계 강화 등 전후방 네트워크를 확대하고 2010년에 구축된 ISP 시스템을 적극적으로 활용하여 Deal Sourcing을 체계화해 나갈 계획입니다.

Project Organizer 역량 강화로 차별화된 경쟁력 확보

Project Organizer로서의 역량 강화로 차별화된 경쟁력을 확보하고 기획제안형 프로젝트를 추진해 나갈 계획입니다.

초기 기획단계의 사업 타당성 분석 능력 제고를 위해 핵심과제 선별 역량을 배양하고 사업기획 프로세스를 체계화하는 한편, 사업기획 능력 강화 차원에서 내부 점검 시스템을 정비하고 사내 전문가를 육성하며 외부 전문 기관 Pool을 구축할 것입니다.

또한, 부동산 금융기법 활용 능력을 제고해, 국내 REIT의 투자 구조를 개선하고 사업특성에 맞는 다양한 금융기법을 적용해 개별 고객에게 가장 적합한 맞춤형 금융 솔루션을 제공할 계획입니다.

Project Organizer
IFRS 도입에 따른 건설사의 지급보증 축소, PF의 부실증가 등 부동산시장 변화에 능동적으로 대응하기 위해, 기존의 수동적인 참여자 역할에서 탈피하여 주도적으로 부동산개발 관련 기획제안형 프로젝트를 발굴하고 이를 추진하는 역할을 의미



자산관리시스템 구축 및 효과적 활용

펀드 운영 상태에 대한 실시간 단위 분석과 정보 제공이 가능하도록 자산관리시스템을 전면적으로 재구축하고 이를 전사적으로 활용해 자산관리 효율화를 제고할 것입니다.

이를 통해, 펀드 운영 기본정보를 실시간으로 제공하는 등 투자자 만족도를 제고하고 자산관리 핵심 노하우 축적 및 공유를 통한 지식정보 기반 구축, 신규물건 매입시 시스템 활용 등을 통해 차별화된 자산관리 경쟁력을 지속적으로 향상시켜 나갈 계획입니다.

자산관리에 필요한 핵심역량 강화

개발프로젝트 관리역량 강화 차원에서, 관련 Network를 구축 활용하고 자산유형별 전문 운용사를 발굴할 계획입니다. 이를 통해, 향후 시장다각화에 대한 대응 능력을 키우고 개발프로젝트와 관련된 업무 수행능력을 강화할 것입니다.

또한, Smart Green 역량 강화를 위해 자체 관리기준을 수립하고 아울러 평가 및 보완대책도 함께 마련해 친환경적인 에너지 고효율의 미래형 건축물의 건설 및 자산운용의 새로운 표준을 수립할 계획입니다.

자산관리지표의 체계적 관리와 코람코자산신탁이 독자적으로 구축한 자산관리시스템의 효과적 활용을 통해 자산관리 경쟁력을 지속적으로 제고할 계획입니다.

Trust Business

신탁부문

대외 네트워크 확대를 통한 수주원 다변화에 적극 나서고 차입형태지신탁과 도시정비사업 등 신규 사업 영역의 비중을 늘려가는 한편, 차별화 전략을 통한 지속적인 성장과 수익성 강화에 주력할 것입니다.

신규 계약고 220억원, 매출액 160억원 목표

신탁부문은 220억원의 신규 계약고, 11% 이상의 시장점유율 유지, 전년 대비 11.4% 증가한 160억원의 매출액 달성으로 부동산신탁 시장의 Market Leader로 부상하기 위한 도약 기반을 다지고자 합니다.

이를 위해 토지신탁사업의 비중을 45% 이상으로 확대하는 한편, 정비사업을 비롯한 신규사업 영역 개척을 선도할 계획입니다. 아울러, 비토지신탁사업에서 그동안 축적한 차별화된 관리 역량에 대한 홍보를 강화할 것입니다.

침체된 부동산개발 시장에서의 계약고 확대 차원에서 PF고정화 사업장의 정상화를 위한 신탁 수주에 주력하는 한편, 2010년 하반기부터 활성화되기 시작한 도시형생활주택과 오피스텔 등에 대한 수주 확대에도 적극적으로 나설 계획입니다. 상품별로는 토지신탁, 분양관리신탁, 대리사무와 담보신탁간 균형 잡힌 수주 영업을 전개할 계획이며, 차별화 전략의 일환으로 신상품 및 신사업구도 개발에도 전력을 다할 것입니다.

리스크관리체계의 효율적 개선

시장환경 변화에 신속히 대응하기 위해 신탁사업심의위원회를 개편하고, 관련 운영규정을 지속적으로 개선해 나갈 것입니다.

또한, 회사 고유계정의 지분 출자나 일정 규모 이상의 차입시에는 신탁사업심의위원회와 별도로 리스크관리위원회를 통해 회사 재무 상태에 미치는 영향 및 제반 리스크를 철저히 점검한 후 추진할 예정입니다.

차별화 전략을 통한 성장 및 수익성 강화

신규 수익원 발굴 및 수익성 제고 차원에서, 정비사업 전문관리 업무 수행과 이를 통한 부대사업 수주 노력을 전개할 계획입니다.

국제회계기준 도입에 따른 K-IFRS 시행으로 상장 건설사들이 PF 지급보증 없는 사업구도를 원하는 PF 금융구조의 변화에 적극적으로 대응할 계획입니다. 부동산 개발 전문 노하우를 축적한 코람코자산신탁은 신탁방식을 통해 PF 사업의 투명성을 제고하고 금융기관으로서 리스크 부담, 사업구도 정립, 사업조정 능력을 발휘하여 신탁시장의 규모 확대를 도모할 것입니다.

사회적 책임 실천/인재경영

- Market Review
- Smart Performance
- Smart Potential
- Smart Value
- Financial Review

4. Smart Value



지속가능경영을 실천하다!

‘사회적 책임을 실천하는 따뜻한 회사’는 코람코자산신탁의 핵심가치 중 하나입니다.

코람코자산신탁은 건전한 기업시민으로서 사회적 책임을 다하는

좋은 기업이 되고자 노력하고 있습니다.

또한, 사람이 유일한 자산인 인적자본기반회사로 업계 최고의 전문성과 인성을 겸비한

인재를 선발하고 양성하는데 집중 투자하고 있습니다.

Social Responsibility

사회적 책임 실천

임직원이 자발적으로 기여한 급여 1%와 회사의 예산을 재원으로, 2007년부터 꾸준히 사회공헌 활동을 전개하고 있습니다. 사내 임직원 대표로 구성된 ‘사회적책임실천위원회’를 통해 체계적인 사회공헌 활동 계획을 수립하고 지속적이고 일관된 사회공헌 활동을 진행하고 있습니다.

사회적 책임의 실천

기업은 사회의 신뢰와 고객의 사랑을 통해 발전하며 책임 있는 사회구성원이 될 때 그 존재의 의미가 있다는 믿음으로, 코람코자산신탁은 2007년부터 꾸준히 사회공헌 활동을 전개하고 있습니다.

코람코자산신탁은 2010년에 2억 2천만원의 예산을 사회공헌 활동에 배정하여 그동안 상대적으로 소홀했던 비수도권 지역에 대한 지원을 강화하는 한편, 저소득층 우수 인재를 대상으로 한 장학사업의 비중을 확대하고 있습니다.

아울러, 사내 임직원 대표로 구성된 ‘사회적책임실천위원회’를 운영하여, 체계적인 사회공헌 활동 계획을 수립하고 지속적이고 일관된 사회공헌 활동을 진행하고 있습니다.

사회공헌 활동 재원

코람코자산신탁은 임직원들이 자발적으로 기여하는 급여 1%와 회사의 예산으로 재원을 마련하여 사회공헌 활동을 실천하고 있습니다. 특히, 급여 1% 기여를 통해 코람코자산신탁의 모든 임직원들은 소외 계층에 대한 따뜻한 마음을 전달할 뿐만 아니라, 그동안 사회로부터 받아온 사랑에 보답하고 있습니다.

현재 지원 중인 단체와 시설에 대한 안정적이고 장기적인 지원을 강화하고 신규 지원 사업 및 대상을 확대하기 위해, 코람코자산신탁은 매년 사회공헌 예산을 늘려가고 있습니다.

해비타트 사랑의 집짓기



전아름 사원



2010년 사회공헌 활동 Highlights

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 이주 노동자 지원 등 어렵게 생활하고 있는 소외 계층을 지원하는 활동입니다. 2010년에 은평구 소년의 집, 한사랑 영아원, 파라밀 여성쉼터, 라파엘 클리닉 등의 단체에 총 1억 1천만원을 지원하였습니다.

인재 양성 | 미래 대한민국을 이끌 인재 육성 및 학술 연구를 지원하는 활동입니다. 2010년에 대학생 장학금 지급, 지방소재 초등학교 후원 (시설개보수/도서구입지원/체험활동지원), 저소득층 영재학생 지원 등에 총 3,600만원을 지원하였습니다.

군위문행사 | 국방을 책임지고 있는 국군 및 주한 미군 장병을 위문하는 활동입니다. 2010년에 양국 모범장병 위문행사에 총 4,100만원을 지원하였습니다.

임직원 봉사활동 | 영아원 방문, 양로원 봉사, 사랑의 집짓기 참여 등 회사의 임직원들이 직접 참여하여 봉사하는 활동입니다. 라파엘 클리닉, 한사랑 영아원을 방문해 자원봉사 활동을 펼쳤고, 해비타트 사랑의 집짓기 행사에 참여하였습니다.

한미 모범장병 초청 행사



HR Management

인재경영

코람코자산신탁은 지속적인 우수 인재 확보와 육성만이 미래 성장을 견인한다는 믿음으로, 평생직장 개념에 기반한 경력개발계획 등 다양한 인재육성 프로그램을 실시하고 있습니다. 또한 임직원의 업무 역량 강화를 위해 개인의 니즈와 수행 업무에 따른 맞춤형 교육 프로그램을 운영하고 있습니다.

인적자본 기반회사, 코람코자산신탁

코람코자산신탁에는 리츠 설립 및 자산 관리, 부동산 개발, 투자 자문, 부동산신탁, 대리사무 등 부동산금융의 모든 영역에서 오랜 경력과 노하우를 축적한 국내 최고의 전문가들이 고객을 위한 가치 창출에 매진하고 있습니다.

사람이 제일 중요한 자산인 인적자본 기반회사로서 인재경영이 기업의 지속가능한 성장의 필수 요건이자 미래를 위한 최고의 투자라는 믿음으로 모든 임직원 한 사람 한 사람이 자기의 꿈을 실현할 수 있는 충분한 기회가 주어지는 '누구나 일하고 싶어 하는 회사'를 만들기 위해 노력하고 있습니다.

코람코자산신탁은 2010년에 직급과 호칭을 분리하는 신 직급제도 시행을 통해 인사제도를 합리적으로 개선하고, 새로운 교육 제도를 도입하였습니다. 앞으로도 코람코자산신탁은 임직원과 더불어 성장하는 기업이 되고자 합니다.

우수 인재의 확보 및 육성

코람코자산신탁은 수시로 업계 인력동향을 분석하고 우수인재 Pool을 구축하는 등 우수 인재 확보방안을 수립할 계획입니다.

또한, 평생직장 개념에 기반한 경력개발계획(CDP)을 설계해, 주기적인 직무순환제도, 결원 보충시 사내 공모제 등을 통해 모든 임직원이 여러 가지 직무를 수행할 수 있는 역량을 갖추게 하고 직무 만족도 및 업무 생산성을 높여 나갈 것입니다. 아울러 정기적인 신입사원 공채를 실시해 조직구조를 역동적으로 바꾸어 나갈 것입니다.

교육을 통한 업무역량 강화

코람코자산신탁은 2010년에 각 직무단위에서 업무수행에 필요한 전문지식을 습득할 수 있도록 직급별/과정별 Training Roadmap을 설계하였습니다. 이를 통해 코람코자산신탁의 모든 임직원들이 각각의 니즈와 수행 업무에 따른 맞춤형 과정을 이수할 수 있는 기반을 마련하였습니다.

또한, 이와 별도로 직원 개인별 특화 역량분야를 선정하고 분야별로 1~2개 교육과정을 이수하도록 해 직무 능력 향상에 실질적인 도움이 되도록 하였습니다. 아울러, 교육 시스템 정착을 위해 교육 과정을 운영한 뒤 평가 및 직원 만족도 조사 등을 통해 교육 과정을 재구성하는 등 개선안을 수립해 나갈 것입니다.

한사랑영아원 자원봉사



Financial Review

- Market Review
- Smart Performance
- Smart Potential
- Smart Value
- Financial Review

5.
Financial Review



- 43 Management's Discussion and Analysis
- 46 Independent Auditor's Report
- 47 Financial Statements
- 54 Corporate History

Management's Discussion & Analysis

재무 현황

2010년 총자산(고유계정)은 전년 대비 5.2% 증가한 911억원입니다. 유동자산은 전년에 비해 감소하였으나, 자회사 설립 관련 지분법 투자주식 보유에 따른 투자자산 증가와 ISP 시스템 도입으로 인한 무형자산 증가로 비유동자산이 전년 대비 51.2% 늘었습니다. 부채는 코크렘 17호 설립 관련 금융기관 단기차입 (65억원)에 따른 유동부채 증가로, 전년 대비 22.8% 증가한 140억원을 기록하였습니다.

한편, 자본총계는 미처분이익잉여금이 소폭 증가하며 전년대비 2.5% 증가한 771억원입니다. 2010년 말 현재 자본금은 100억원입니다.

고유계정 요약 재무상태표

(단위: 백만원)

계 정 과 목	2009년	2010년	증감
유동자산	67,401	62,064	-8.0%
당좌자산	67,401	62,064	-8.0%
비유동자산	19,235	29,081	51.2%
투자자산	8,599	17,953	108.8%
유형자산	1,149	886	-22.9%
무형자산	861	1,297	50.6%
기타비유동자산	8,625	8,945	3.7%
자산총계	86,636	91,145	5.2%
유동부채	10,949	13,417	22.5%
비유동부채	480	620	29.2%
부채총계	11,429	14,037	22.8%
자본금	10,000	10,000	0%
자본잉여금	703	703	0%
기타포괄손익누계액	298	-93	
이익잉여금	64,206	66,498	3.6%
자본총계	75,207	77,108	2.5%
부채 및 자본총계	86,636	91,145	5.2%

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

유동부채는 신탁사업에서 발생한 분양관련 선수금 및 기타 예수금 등으로 구성되어 있으며 비유동부채는 신탁사업 관련 고유계정차입금 으로 구성되어 있습니다. 신탁원본은 각 신탁종류별 수탁재산 원본가액으로 구성되어 있으며 신탁잉여금은 신탁사업의 이익잉여금으로 구성되어 있습니다.

2010년 신탁계정 총자산은 전년 대비 8.0% 증가하여 약 13조원에 이르렀으며, 부채총계는 545.5% 증가한 9,078억원을 기록하였습니다.

신탁계정 요약 재무상태표

계 정 과 목	2009년		2010년		증감
	2009년	2010년	2009년	2010년	
유동자산	2,103,546	2,832,410			34.6%
비유동자산	9,917,661	10,156,454			2.4%
신탁부동산	9,917,661	10,156,454			2.4%
자산총계	12,021,207	12,988,864			8.0%
유동부채	140,630	896,801			537.7%
비유동부채		11,062			
부채총계	140,630	907,863			545.5%
신탁원본	11,880,471	12,079,758			1.7%
신탁잉여금	107	1,243			
자본총계	11,880,577	12,081,001			1.7%
부채 및 자본총계	12,021,207	12,988,864			8.0%

매출 및 손익 현황

영업수익은 2009년 422억원에서 35.3% 감소하여 273억원을 기록하였습니다. 영업수익의 감소는 리츠관련 영업수익이 전년 대비 65.6% 감소한 것에 기인합니다. 반면 신탁업무수익은 전반적인 영업호조로 전년 대비 58.6% 증가하였습니다.

영업이익은 영업비용이 3.2% 감소하였음에도 불구하고 영업수익이 큰 폭으로 감소함에 따라 전년 대비 63.0% 감소한 84억원을 기록하였습니다.

한편, 영업수익 감소로 인해 법인세비용과 당기순이익은 전년 대비 63.9%와 68.1% 감소하여 각각 20억원과 53억원을 기록하였습니다.

요약 손익계산서

계 정 과 목	2009년		2010년		증감
	2009년	2010년	2009년	2010년	
영업수익	42,185	27,308			-35.3%
영업비용	19,558	18,941			-3.2%
영업이익	22,627	8,366			-63.0%
영업외수익	38	21			-44.7%
영업외비용	504	1,083			114.9%
법인세차감전순이익	22,161	7,304			-67.0%
법인세비용	5,569	2,011			-63.9%
당기순이익	16,592	5,293			-68.1%

(단위: 백만원)

구 분	2009년		2010년		증감
	2009년	2010년	2009년	2010년	
영업수익	42,185	27,308			-35.3%
자산관리수익	30,077	10,346			-65.6%
[운용수수료]	9,860	9,337			-5.3%
[매입수수료]	3,317	0			
[매각수수료]	16,900	1,009			-94.0%
신탁업무수익	9,063	14,374			58.6%
[토지신탁 보수]	820	4,787			483.8%
[관리신탁 보수]	1,500	1,123			-25.1%
[처분신탁 보수]	609	1,856			204.8%
[담보신탁 보수]	5,108	4,581			-10.3%
[대리사무 보수]	1,026	2,028			97.7%
기타 수익	3,045	2,589			-15.0%
[수입이자]	2,839	1,992			-29.8%
[기타의 영업 수익]	206	597			189.8%
영업외수익	38	21			-44.7%
수익계	42,223	27,328			-35.3%
영업비용	19,558	18,941			-3.2%
비					
영업외비용	504	1,083			114.9%
법인세비용	5,569	2,011			-63.9%
비용계	25,631	22,035			-14.1%
당기순이익	16,592	5,293			-68.1%

배당 정책

전년과 동일하게 주당 1,500원(배당률 30%)을 배당하여 총 30억원의 배당금을 지급하였습니다. 이익잉여금처분액은 전년 대비 24.3% 감소한 35억원으로, 코람코자산신탁은 전년 대비 3.7% 증가한 500억원의 차기이월이익잉여금을 확보해 재무 안정성을 제고하고 향후 투자 여력을 확보하였습니다.

이익잉여금처분계산서

과 목	2009년		2010년		증감
	2009년	2010년	2009년	2010년	
처분전 이익잉여금	52,906	53,540			1.2%
전기이월이익잉여금	36,314	48,247			32.9%
당기순이익	16,592	5,293			-68.1%
이익잉여금처분액	4,659	3,529			-24.3%
이익준비금	-	-			
신탁사업적립금	1,659	529			-68.1%
배당금	3,000	3,000			0%
차기이월이익잉여금	48,247	50,011			3.7%

외부감사인의 감사보고서

주식회사 코람코자산신탁
주주 및 이사회 귀중

2011년 2월 15일

본 감사인은 첨부된 주식회사 코람코자산신탁의 2010년 12월 31일과 2009년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 회계 연도의 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 한국회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡 표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사 증거에 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 2010년 12월31일과 2009년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 경영성과 그리고 이익잉여금 및 자본의 변동과 현금흐름의 내용을 한국의 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 적절하게 표시하고 있습니다.

서울시 영등포구 여의도동 10-2
한영회계법인 대표이사 권 승 화

이 감사보고서는 감사보고서일 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

제 11 기 : 2010년 12월 31일 현재

제 10 기 : 2009년 12월 31일 현재

(단위: 원)

과 목	제 11(당) 기 금 액	제 10(전) 기 금 액
자 산		
I. 현금및예치금	35,937,173,564	58,532,007,147
1. 현금및현금성자산	2,934,173,564	16,529,007,147
2. 예치금	33,003,000,000	42,003,000,000
II. 유가증권	18,422,269,199	7,267,658,495
1. 매도가능증권	8,540,229,700	6,307,029,700
2. 만기보유증권	979,817,674	960,628,795
3. 지분법적용투자주식	8,902,221,825	-
III. 대출채권	12,586,091,253	2,781,224,000
1. 대여금	11,359,837,942	1,430,000,000
2. 임직원대여금	1,289,500,000	1,365,200,000
3. 대손충당금	(63,246,689)	(13,976,000)
IV. 유형자산	885,874,870	1,149,386,712
1. 차량운반구	181,941,279	178,936,747
감가상각누계액	(33,355,905)	(107,362,053)
2. 기타의유형자산	2,175,756,465	2,114,632,009
감가상각누계액	(1,438,466,969)	(1,036,819,991)
V. 기타자산	23,313,255,806	16,905,681,517
1. 미수금	7,049,869,159	8,068,363,582
1) 투자회사운용보수미수금	4,549,253,710	5,315,314,020
2) 신탁보수미수금	2,500,615,449	2,750,069,562
3) 기타	-	2,980,000
2. 미수수익	932,026,043	765,527,259
3. 선급금	6,749,807,000	133,000,000
4. 선급비용	17,301,947	17,937,467
5. 선급제세	-	-
6. 보증금	1,243,534,805	1,317,074,770
7. 기타의무형자산	1,297,364,207	861,345,028
8. 이연법인세자산	409,630,069	18,130,670
9. 기타의투자자산	7,292,114,101	7,290,052,041
10. 대손충당금	(1,678,391,525)	(1,565,749,300)
1) 미수금대손충당금	(1,644,642,490)	(1,565,749,300)
2) 선급금대손충당금	(33,749,035)	-
자 산 총 계	91,144,664,692	86,635,957,871

재무상태표

제 11 기 : 2010년 12월 31일 현재

제 10 기 : 2009년 12월 31일 현재

(단위: 원)

과 목	제 11(당) 기 금 액	제 10(전) 기 금 액
부 채		
I. 영업부채	6,500,000,000	
1. 단기차입금	6,500,000,000	
II. 기타부채	7,536,320,063	11,428,864,467
1. 퇴직급여충당부채	0	1,449,794,860
퇴직보험예치금	0	(1,438,007,779)
2. 신탁위험충당부채	619,708,064	468,520,123
3. 미지급법인세	1,734,018,377	2,276,542,684
4. 미지급금	-	-
5. 미지급비용	1,107,206,343	3,125,595,407
6. 선수금	3,239,479,405	4,797,357,826
7. 제세예수금	835,907,874	749,061,346
부 채 총 계	14,036,320,063	11,428,864,467
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	(92,948,992)	298,348,800
1. 매도가능증권평가이익	18,798,400	298,348,800
2. 지분법자본변동	(111,747,392)	
IV. 이익잉여금	66,498,630,421	64,206,081,404
1. 이익준비금	5,684,098,734	5,684,098,734
2. 신탁사업적립금	7,274,876,884	5,615,698,733
3. 미처분이익잉여금	53,539,654,803	52,906,283,937
자 본 총 계	77,108,344,629	75,207,093,404
부 채 와 자 본 총 계	91,144,664,692	86,635,957,871

손익계산서

제 11 기 : 2010년 01월 01일부터 2010년 12월 31일까지

제 10 기 : 2009년 01월 01일부터 2009년 12월 31일까지

(단위: 원)

과 목	제 11(당) 기 금 액	제 10(전) 기 금 액
I. 영업수익	27,308,179,891	42,185,254,220
1. 집합투자기구운용보수	10,345,600,781	30,077,345,976
1) 투자회사운용수수료수익	10,345,600,781	30,077,345,976
2. 신탁수익	12,346,340,050	8,036,349,429
1) 토지신탁	4,786,943,000	820,215,000
2) 관리신탁	33,541,668	86,641,668
3) 처분신탁	1,855,951,340	608,951,523
4) 담보신탁	4,580,536,302	5,108,312,365
5) 분양관리	1,089,367,740	1,412,228,873
3. 대리업무보수	2,027,758,745	1,026,284,856
4. 이자수익	1,991,979,756	2,839,048,881
5. 기타의 영업수익	596,500,559	206,225,078
1) 배당금수익	363,132,559	189,585,576
2) 대손충당금환입	-	16,639,502
3) 기타	233,368,000	
II. 영업비용	18,941,745,021	19,558,364,050
1. 이자비용	70,997,095	27,714,079
2. 대출평가 및 처분손실	49,270,689	8,629,293
1) 대손상각비	49,270,689	8,629,293
3. 판매비와관리비	18,530,147,071	19,106,859,274
1) 급여	8,264,191,020	9,194,024,642
2) 퇴직급여	802,996,875	561,245,967
3) 복리후생비	1,530,471,919	1,587,153,158
4) 전산운영비	120,439,000	81,881,000
5) 임차료	1,983,223,419	1,941,897,067
6) 지급수수료	2,415,556,217	2,528,846,607
7) 접대비	908,030,778	823,275,187
8) 광고선전비	264,492,675	346,568,144
9) 감가상각비	444,470,313	439,185,709
10) 연수비	123,372,266	147,557,252
11) 무형자산상각비	108,580,821	170,594,681
12) 세금과공과금	421,583,230	299,921,768
13) 회의비	46,669,945	4,485,725
14) 인쇄비	54,690,025	68,608,159
15) 여비교통비	120,154,096	91,309,308

손익계산서

제 11 기 : 2010년 01월 01일부터 2010년 12월 31일까지
 제 10 기 : 2009년 01월 01일부터 2009년 12월 31일까지

(단위: 원)

과 목	제 11(당) 기 금 액	제 10(전) 기 금 액
16) 차량유지비	423,764,012	402,068,694
17) 소모품비	71,017,595	83,472,780
18) 수도광열비	9,492,094	8,036,152
19) 보험료	133,956,150	115,428,142
20) 행사비	135,979,715	83,471,051
21) 기타	147,014,906	127,828,081
4. 기타의 영업비용	291,330,166	415,161,404
1) 신탁위험충당금전입액	151,187,941	160,726,988
2) 기타대손상각비	140,142,225	254,434,416
III. 영업이익	8,366,434,870	22,626,890,170
IV. 영업외수익	20,795,539	38,085,462
1. 유형자산처분이익	-	197,000
2. 투자자산처분이익	-	-
3. 기타	20,795,539	37,888,462
V. 영업외비용	1,083,320,036	503,560,633
1. 유형자산처분손실	20,865,141	27,249,558
2. 자본법손실	950,354,175	-
3. 기부금	112,100,720	100,641,495
4. 계약해지손실	-	84,000,000
5. 투자자산처분손실	-	245,675,408
6. 기타	-	45,994,172
VI. 법인세비용차감전순이익	7,303,910,373	22,161,414,999
VII. 법인세비용	2,011,361,356	5,569,633,492
VIII. 당기순이익	5,292,549,017	16,591,781,507
IX. 주당손익		
1. 기본주당이익	2,646	8,296

이익잉여금처분계산서

제 11 기 : 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 (처분확정일 2010년 2월 25일)
 제 10 기 : 2009년 1월 1일부터 2009년 12월 31일까지 (처분확정일 2010년 2월 26일)

(단위: 원)

과 목	제 11(당) 기 금 액	제 10(전) 기 금 액
I. 미처분이익잉여금	53,539,654,803	52,906,283,937
1. 전기이월미처분이익잉여금	48,247,105,786	36,314,502,430
2. 당기순이익	5,292,549,017	16,591,781,507
II. 이익잉여금처분액	3,529,254,902	4,659,178,151
1. 이익준비금	-	-
2. 신탁사업적립금	529,254,902	1,659,178,151
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	50,010,399,901	48,247,105,786

자본변동표

제 11 기 : 2010년 01월 01일부터 2010년 12월 31일까지
 제 10 기 : 2009년 01월 01일부터 2009년 12월 31일까지

(단위: 원)

과 목	자본금	자본잉여금	기타포괄손익누계액	이익잉여금	총 계
2009. 1. 1 (보고금액)	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	10,000,000,000	702,663,200	298,348,800	64,206,081,404	75,207,093,404
2010. 1. 1 (보고금액)	10,000,000,000	702,663,200	298,348,800	64,206,081,404	75,207,093,404
연차배당	-	-	-	(3,000,000,000)	(3,000,000,000)
처분후 이익잉여금	-	-	-	61,206,081,404	72,207,093,404
당기순이익	-	-	-	5,292,549,017	5,292,549,017
매도가능증권평가이익	-	-	(279,550,400)	-	(279,550,400)
지분법자본변동	-	-	(111,747,392)	-	(111,747,392)
2010. 12. 31	10,000,000,000	702,663,200	(92,948,992)	66,498,630,421	77,108,344,629

현금흐름표

제 11 기 : 2010년 01월 01일부터 2010년 12월 31일까지

제 10 기 : 2009년 01월 01일부터 2009년 12월 31일까지

(단위: 원)

과 목	제 11(당) 기 금 액	제 10(전) 기 금 액
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(2,963,749,934)	12,797,725,845
1. 당기순이익	5,292,549,017	16,591,781,507
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	2,667,868,180	1,867,742,020
가. 퇴직급여	802,996,875	561,245,967
나. 감가상각비	444,470,313	439,185,709
다. 무형자산상각비	108,580,821	170,594,681
라. 대손상각비	49,270,689	8,629,293
마. 신탁위험충당부채전입액	151,187,941	160,726,988
바. 유형자산처분손실	20,865,141	27,249,558
사. 기타대손상각비	140,142,225	254,434,416
아. 투자자산처분손실	0	245,675,408
자. 지분법손실	950,354,175	0
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	(19,188,879)	(35,057,359)
가. 이자수익	19,188,879	18,220,857
나. 대손충당금환입	0	16,639,502
다. 유형자산처분이익	0	197,000
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(10,904,978,252)	(5,626,740,323)
가. 미수금의 감소(증가)	990,994,423	1,051,033,266
나. 미수수익의 감소(증가)	(166,498,784)	295,070,266
다. 선급금의 감소(증가)	(6,616,807,000)	(16,395,181)
라. 선급비용의 감소(증가)	635,520	64,451,680
마. 선급제세의 감소(증가)	0	182,403,327
바. 이연법인세자산의 증가	(266,573,191)	(37,692,382)
사. 미지급금의 감소	0	(96,891,300)
아. 선수금의 증가(감소)	(1,557,878,421)	1,835,039,242
자. 예수금의 증가(감소)	86,846,528	549,931,798
차. 미지급비용의 감소	(2,018,389,064)	(84,820,182)
카. 미지급법인세의 증가(감소)	(542,524,307)	(8,807,023,672)
타. 퇴직금의 지급	(2,252,791,735)	(237,257,407)
파. 퇴직보험예치금의 증가	1,438,007,779	(324,589,778)

(단위: 원)

과 목	제 11(당) 기 금 액	제 10(전) 기 금 액
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(14,131,083,649)	5,285,915,040
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	11,071,825,088	12,667,117,055
가. 예치금의 감소	9,000,000,000	11,600,000,000
나. 임직원원대여금의 감소	513,200,000	0
다. 만기보유증권의 감소	1,430,000,000	0
라. 매도가능증권의 감소	0	190,000,000
마. 기타의투자자산의 감소	0	850,000,000
바. 차량운반구의 처분	47,727,273	27,117,055
사. 기타의유형자산의 처분	7,357,850	0
아. 보증금의 감소	73,539,965	0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(25,202,908,737)	(7,381,202,015)
가. 임직원대여금의 증가	437,500,000	394,750,000
나. 대여금의 증가	11,359,837,942	1,430,000,000
다. 매도가능증권의 취득	2,602,000,000	3,711,429,700
라. 지분법적용투자주식의 취득	10,000,000,000	0
마. 보증금의 증가	0	52,794,370
바. 기타의투자자산의 취득	2,062,060	1,482,639,390
사. 차량운반구의 취득	181,941,279	0
아. 기타의유형자산의 취득	74,967,456	241,816,555
자. 기타의무형자산의 취득	544,600,000	67,772,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	3,500,000,000	(3,000,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	6,500,000,000	18,000,000,000
가. 단기차입금의 증가	6,500,000,000	18,000,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(3,000,000,000)	(21,000,000,000)
가. 단기차입금의 감소	0	18,000,000,000
나. 배당금의 지급	3,000,000,000	3,000,000,000
IV. 현금의 증가(감소) (I + II + III)	(13,594,833,583)	15,083,640,885
V. 기초의 현금	16,529,007,147	1,445,366,262
VI. 기말의 현금	2,934,173,564	16,529,007,147

KORAMCO

History

2001

- 설립 자본금 70억 원
- 건설교통부 자산관리회사(AMC) 인가

2002

- 자본금 증액 70억원 → 85.5억원
- 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 85.5억원 → 100억원
- 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
- 신탁 수탁자산 규모 2조 41억원

2007

- 코크렙 11호 설립
- 코크렙 1호 및 2호 청산
- 판교 SD-2 PFV 설립
- 코크렙 아리프 1호 설립
- 신탁 수탁자산 규모 4조 9,765억원

2008

- 코크렙 14호 설립
- 코크렙 3호 청산
- 신탁 수탁자산 규모 6조 308억원

2009

- 코크렙 4호 청산
- 코크렙 5호 청산
- 코크렙 15호 설립
- 코크렙 GS스퀘어 PFV 설립
- 신탁 수탁자산 규모 12조 212억원

2010

- 코람코자산운용 출범
- 코크렙 17호 설립
- 코크렙 7호 보유자산 매각
- 신탁 수탁자산 규모 12조 9,889억원

