코람코자산신탁
서울특별시 강남구 역삼동 736-1 캐피탈타워 4/14층
TEL: 02) 787-0000 FAX: 02)2088-6622~3 / www.koramco.co.kr

KORAMCO Annual Report 2011

THE PROJECT ORGANIZER

KORAMCO Annual Report 2011

코람코자산신탁

우리나라 **부동산금융**의 새로운 패러다임을 제시하며 새 밀레니엄의 **첫 10년**을 성공적으로 마감한 **코람코자산신탁**이 또 다른 10년의 출발점에 섰습니다. 이제 우리는 그 동안 거둔 탁월한 성과와 축적된 경험을 바탕으로 새로운 역사의 장을 펼쳐 나가려고 합니다. 그러나, 앞으로의 10년을 달려갈 우리의 모습은 지난 10년의 그것과는 다를 것입니다. 지금 보다 **더 적극적이고 주도적인 모습의 리더**가 될 것 입니다. 우리는 이것을 **Project Organizer**라고 부르고자 합니다. 새로운 부동산금융의 길을 제시하는 **Project Organizer**는 코람코자산신탁이 보유한 리더로서의 역동성(Dynamic Frontrunner), 시장에 대한 분석력(Market Analyst), 탁월한 성과창출 능력(Outstanding Performer), 전략적 기획력(Strategic Planner), 그리고 가치창출 능력(Value Creator)의 다섯 가지를 아우르는 새로운 이름입니다.

02 Chairman's Message / **04** 2011 Financial Summary / **05** 2011 News Highlights
THE DYNAMIC FRONTRUNNER - 08 Corporate Information
THE MARKET ANALYST - 18 Market
THE OUTSTANDING PERFORMER - 26 2011 Review
THE STRATEGIC PLANNER - 38 2012 Plan
THE VALUE CREATOR - 42 Product & Business
74 Management's Discussion & Analysis
77 Financial Statements

THE PROJECT ORGANIZER

Chairman's Message

존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,

2011년은 코람코자산신탁이 창립 10주년을 맞아 새로운 미래 10년의 힘찬 도약을 준비한 뜻 깊은 한 해였습니다. 작년에 코람코자산신탁의 모든 임직원들은 부동산 경기의 장기 침체로 경영 환경이 어려웠지만 '누구나 일하고 싶어하는 세계 일류의 종합 부동산금융회사'라는 비전을 현실로 만들어 가기 위해 매일 매일의 업무를 성실히 수행해 왔습니다.

그 결과, 2011년 중 리츠부문에서는 1조 3,000억원 규모의 신규 리츠를 설립하여 연간 목표 8,000억원을 초과 달성하는 성과를 거두었고, 신탁부문에서도 247억원의 신규 계약고를 수주하여 2009년 211억원, 2010년 220억원에 이어 3년 연속 200억원 이상의 계약고를 달성하는 등 지속적인 상승세를 이어 갔습니다. 이에 따라 회사 전체로는 125억원의 영업이익과 92억원의 당기순이익을 시현하였으며 자기자본이익률(ROE)도 2010년 7%에서 11%로 증가하였습니다.

요약하자면, 2011년은 코람코자산신탁이 2010년의 성장 저점을 벗어나 새로운 미래 10년의 토대를 착실히 준비한 한 해였다라고 할 수 있습니다.

존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,

2012년 올 한 해도 우리 경제는 그리 밝지 않은 전망 속에서 불확실성이 더욱 커질 것으로 보입니다. 유럽 재정위기에 따른 세계 경제의 성장세 둔화와 하강 국면에 접어든 국내 경기가 맞물려 부동산 시장 역시 회복세가 더딜 것으로 예상됩니다.

대내외적으로 이처럼 불확실성이 커진 상황에서도 코람코자산신탁은 2012년에 5,000억원 규모의 신규 리츠 설립과 280억원의 신탁계약 수주를 통하여 352억원의 영업수익과 132억원의 세후순이익을 달성하고자 합니다.

올 해는 이와 같은 영업목표를 달성하기가 그 어느 해보다 쉽지 않은 도전이 될 것으로 전망됩니다. 그러나, 우리를 둘러싸고 있는 불확실한 환경 변화를 오히려 기회로 활용하여 새로운 시장을 개척하고 고객의 니즈에 부응하는 신상품 개발에 부단히 노력한다면 올 해의 목표 달성이 결코 어려운 일만은 아닐 것으로 생각합니다.

이와 관련하여, 올 해 중점적으로 추진해 나아갈 몇 가지 과제에 대해 말씀드리고자 합니다.

첫째, 기존 상품으로는 성장에 한계가 있는 만큼 신상품 개발 및 신시장 개척에 주력하고자 합니다. 리츠부문에서는 오피스와 리테일 위주에서 호텔, 물류, 주택 등으로 투자대상을 다변화하고 Project Organizer로서의 역할을 강화해 새로운 프로젝트를 적극 개발하는 등 국내 리츠 시장을 계속 주도해 나갈 계획입니다. 신탁부문에서는 분양형토지신탁 영업을 지속적으로 강화하는 한편, 정비사업과 관련해서는 단순 관리업에서 더 나아가 앞으로는 정비사업을 직접 수행할 수 있도록 역량을 키워 나갈 것입니다.

둘째, 국내 부동산시장을 벗어나 해외 부동산시장 진출을 적극적으로 모색할 계획입니다. 해외 시장 진출에 앞서 자회사인 코람코자산운용과 함께 해외 진출 방식을 연구하고 이에 따른 장 · 단점을 비교 · 검토하는 등 철저한 사전 시장조사와 리스크 분석을 토대로 관련 위험을 최소화할 것입니다. 해외 부동산시장 진출을 통해, 코람코자산신탁은 국내 투자자들에게 해외 부동산에 대한 투자 기회를 제공하는 한편, Blind Fund 형태로 해외 자본을 유치하여 국내 리츠 시장의 저변 확대에도 기여할 생각입니다.

셋째, Work Smart로의 패러다임 전환입니다. 이미 2011년부터 정보화전략계획(ISP)을 기반으로 자체 개발한 새로운 전산시스템을 가동하고 있고 올해부터는 모바일 오피스를 구축하여 Work Smart를 전사적으로 실행할 수 있는 환경이 갖추어진 만큼 이제는 IT 시스템의 적극적인 활용으로 업무의 생산성과 효율성을 제고하는 동시에, 창조적 혁신이 가능하도록 회사의 경영 인프라와 조직문화도 지속적으로 개선하고자 합니다.

넷째, 내부 역량의 강화입니다. 사람이 유일한 자산인 인적자본 기반회사로서, 모든 임직원들의 내부역량을 강화할 수 있는 최적의 경영 환경 조성에 전사적인 노력을 기울일 계획입니다. 이를 위해 인사 및 교육 체제를 합리적으로 개편하고 외부 우수사례를 적극적으로 벤치마킹 하는 등 코람코자산신탁을 '최고의 전문가 집단'으로 육성해 나갈 것입니다.

2001년에 불과 14명의 임직원으로 출발한 코람코자산신탁이 어느덧 창립 10주년을 맞아 우리나라를 대표하는 종합 부동산금융회사로 성장할 수 있었던 데에는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분들의 성원에 힘입은 바 큽니다. 앞으로도 코람코자산신탁이 '영속하는 세계 일류의 종합 부동산금융회사'로 발전해 나아갈 수 있도록 변함없는 성원을 부탁 드립니다.

감사합니다.

이 규 성

2012년 2월

회장 이 규 성

2011 Financial Summary

요약 재무상태표

(단위 : 백만원, %)

계정과목	2011	2010	증감
자산총계	93,813	91,638	2.4
부채총계	8,803	13,423	-34.4
자본총계 (자본금)	85,010 (10,000)	78,215 (10,000)	8.7
부채와자본총계	93,813	91,638	2.4

요약 손익계산서

(단위 : 백만원, %)

계정과목	2011	2010	증감
영업수익	31,627	27,252	16.1
영업비용	19,099	18,762	1.8
영업이익	12,528	8,490	47.6
영업외수익	30	21	42.9
영업외비용	155	133	16.5
법인세차감전순이익	12,403	8,378	48.0
법인세비용	3,210	2,278	40.9
당기순이익	9,193	6,100	50.7

주요 경영 지표

(단위 : %)

구분	2011	2010
안정성지표		
유동비율	615.4	462.6
부채비율	10.4	18.2
영업용순자본비율(NCR)	880.8	583.9
수익성지표		
매출액영업이익률	44.0	33.5
총자산이익률(ROA)	9.9	5.9
자기자본순이익률(ROE)	11.3	6.9
성장성지표		
매출액증가율	14.6	-36.2
영업이익증가율	50.5	-63.0

* 2011년부터 IFRS 적용으로 2010년 기 보고한 수치가 일부 변경되었음

2011 News Highlights

코크렙 청진 18호, 19호 설립

코람코자산신탁은 2011년 11월 서울시 종로구 청진동 청진12-16지구 내 도시환경정비사업으로 신축되는 초대형 오피스 빌딩 2개동을 매입 · 운영하는 코크렙 청진 18호와 19호를 설립했습니다. 코크렙 청진 18호와 19호는 총 자산이 1조 3천여 억원에 이르는 초대형 리츠로 국내 리츠 역사상 최대 자산 규모입니다. 코람코자산신탁은 오피스 A동과 B동을 구분하여 리츠를 설립함으로써, 독립적인 매각이 가능하도록 하여 출구 전략의 유연성을 확보하였습니다. 한편, 해당 오피스는 총 연면적이 175,536.7㎡에 달하며, 준공 후 서울 도심 내에 세계적 수준의 프라임급 오피스 빌딩이 될 예정입니다.

신탁부문 3년 연속 성장세 지속

PF시장의 침체로 인한 분양형토지신탁 수요 증가에 힘입어 코람코자산신탁은 2011년 247억원의 신규 계약을 수주하며 3년 연속 200억원 이상의 계약고를 달성하였습니다. 또한, 토지신탁 수주 사업의 정상적인 사업 진행으로 토지신탁에서 전년 대비 59% 증가한 76억원의 수익을 올리고 신탁부문 전체로 162억원의 사상 최대 매출 실적을 거양하며 회사의 성장을 견인하였습니다.

新자산관리지표 개발

코람코자산신탁은 KAIST 경영대학과 산학협력 프로젝트를 진행하여, 투자수익 극대화와 자산가치 제고를 효율적으로 관리할 수 있는 新자산관리지표를 개발하였습니다. 新자산관리지표는 Inheritance, Efficiency, Occupancy, Convenience, Green 등 한국형 스마트그린 빌딩의 트렌드를 선도할 5가지 핵심 요소로 구성되며, 현재 운용 중인 자산관리시스템과 연계함으로써 코람코자산신탁만의 차별화된 체계적인 자산관리가 가능해졌습니다.

준비된 시장 차별화로 성과 제고

신탁사별 차별화가 힘든 신탁시장을 고려하여, 코람코자산신탁은 차별화된 신탁영역 개발 차원에서 지난 몇 년간 분양형토지신탁 및 정비사업 역량을 강화해 왔습니다. 그 결과, 안정적인 분양형토지신탁 수주를 지속하여 새로운 성장 동력을 창출했으며, 정비사업전문관리업에서 독보적인 역량을 선보이며 부동산신탁 시장에서 탄탄한 입지를 구축하였습니다.

안정적인 성장 지속

코람코자산신탁은 2011년 125억원의 영업이익과 92억원의 세후 당기순이익을 시현하였습니다. 연간 목표에는 다소 미달했지만, 전년 대비 각각 48%와 51% 증가한 것으로 침체된 부동산 경기를 고려한다면 양호한 성과라 할 수 있습니다. 실적 호조에 힘입어 자기자본이익률(ROE)도 전년의 6.9%에서 11.3%로 향상되었으며 유동비율과 부채비율로 측정한 재무 안정성도 전년에 비해 크게 개선되었습니다.

938 [억원]
2011년 말 총자산

316 [억원]
2011년
영업수익

92 [억원]
2011년
당기순이익

128 명
2011년 말
임직원

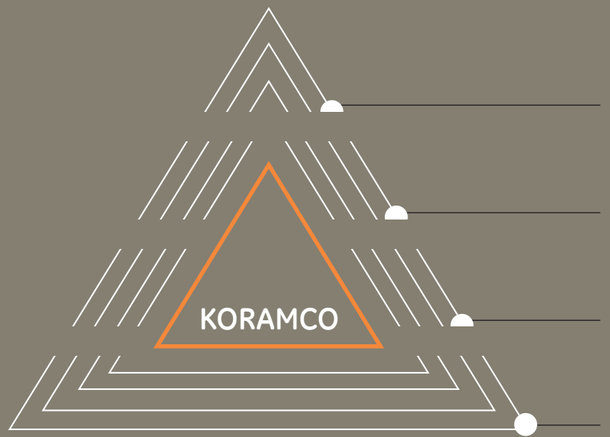
220 [백만원]
2011년
사회공헌예산

외환위기 이후 국내 부동산 산업의 발전과 경제의 안정화를 위해 외국의 리츠 제도를 국내에 도입하며, 우리나라 부동산 금융 업계를 선도해 온 코람코자산신탁. 부동산 시장과 금융 시장의 효율적인 결합을 통해 국내 부동산간접투자 시장을 주도해 온 코람코자산신탁의 새롭고 독창적인 상품과 사업 구도는 업계의 표준이 되었습니다.

KORAMCO는

THE DYNAMIC FRONTRUNNER입니다

1 경영이념



미션
지식과 신뢰를 바탕으로 고객을 위한
새로운 가치를 창출한다.

비전
누구나 일하고 싶어하는 영속회사
세계 일류의 종합 부동산금융회사

2020년 중간 목표
리츠 운용자산 10조원 달성
신탁 신탁수주액 연 1,000억원 달성
운용 운용자산 5조원 달성

장기 목표
종합자산관리와 투자업무 전반을
포괄하는 투자은행

핵심가치
열린 소통 / 미래 지향
사전준비와 확인점검 / 경쟁과 협력
사회적 책임 실천

코람코인의 자세
정직하고 검소한 사람
과거답습보다는 창조적으로 일하는 사람
문제를 찾아 능동적으로 처리해 나가는 사람
맡은 일을 열정적으로 수행하는 사람
고객에게 봉사할 준비가 되어 있는 사람

개념
코람코 경영이념은 2001년 회사 설립 당시의 창업정신을 바탕으로 모든 코람코인들이 공유해야 할 가치관이며, 그 동안 코람코인들이 행동으로 가꾸어온 코람코만의 고유한 기업문화인 동시에, 앞으로 코람코가 영속기업으로 발전하기 위한 방향을 제시하는 나침반입니다.

체계
코람코 경영이념은 미션(Mission), 비전(Vision), 핵심가치(Core Values) 및 코람코인의 자세(Our Talents)로 구성됩니다.
1) 미션(Mission): 코람코의 존재목적과 창업정신
2) 비전(Vision): 코람코가 열망하는 미래의 모습
3) 핵심가치(Core Values): 비전 달성을 위해 코람코인이 공유해야 할 중요한 가치 또는 행동강령
4) 코람코인의 자세(Our Talents): 코람코인 개개인이 갖추어야 할 덕목

2 일반현황

[회사 개요]

설립일	2001년 10월 24일
임직원	128명 (사외이사 3명 포함)
사업분야	리츠설립 및 자산관리, 부동산신탁 및 대리사무
부문별 자산규모	리츠부문 운용자산규모: 4조 8,532억원(PFV 포함), 신탁부문 수탁자산규모: 13조 2,312억원
주소	서울특별시 강남구 역삼동 736-1 캐피탈타워 4층(경영본부) / 14층(리츠부문, 신탁부문)
전화번호 및 팩스	대표전화: (02) 787-0000, 리츠부문: (02) 787-0082, 신탁부문: (02) 787-0206, 팩스: (02) 2088-6622~3
홈페이지	www.koramco.co.kr

* 2012년 1월말 기준

[주주 현황]

(단위 : %)

주주	지분률
개인주주협의회	29.4
우리은행	12.2
한국산업은행	11.7
한화증권	9.9
코리안리재보험	9.7
신한은행	7.0
하나은행	3.0
기타주주	17.1
합계	100.0

* 2011년 12월말 기준

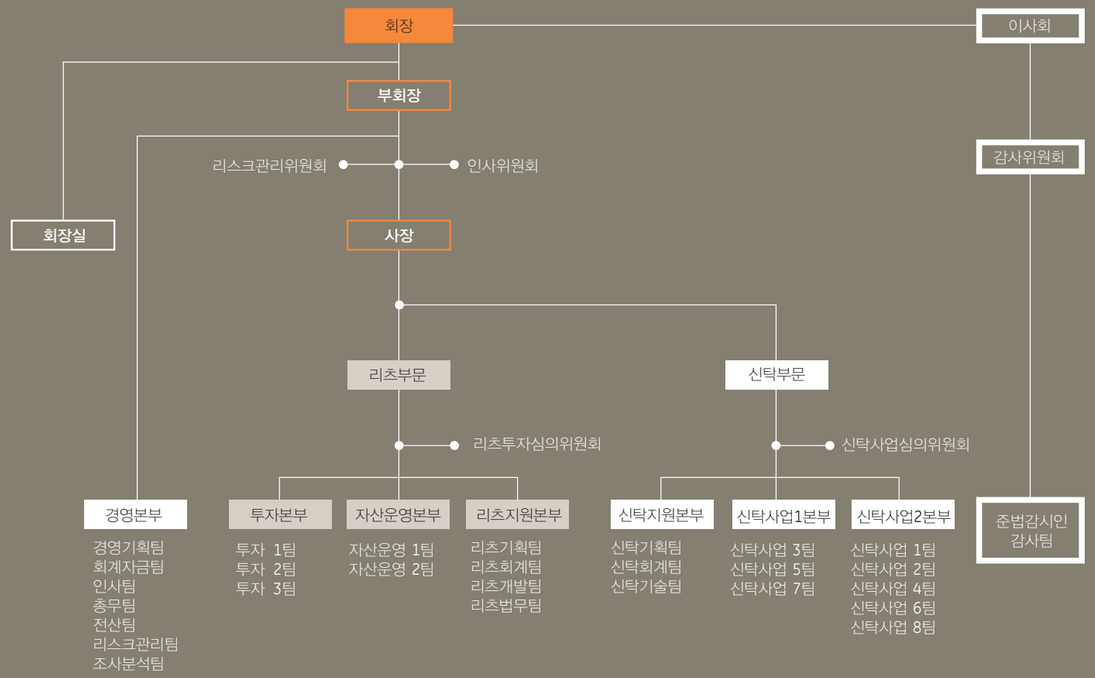
[영업 및 재무 현황]

(단위 : 억원)

	2009	2010	2011
영업수익	421	273	316
당기순이익	166	61	92
총자산	866	916	938
자기자본	752	782	850

2 일반현황

[조직도]



* 2개 부문, 1개 실, 7개 본부, 28개팀, 5개 위원회로 조직 구성 (2012년 2월말 현재)

일반현황

[연혁]

연도	주요 내용
2001	설립자본금 70억원, 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 부동산신탁업 인가 및 부동산신탁업 영업 개시 사명 변경 ㈜코람코 → ㈜코람코자산신탁 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	자회사 코람코자산운용 출범, 코크렙 17호 설립 코크렙 7호 청산, 신탁 수탁자산 규모 12조 9,889억원
2011	코크렙 청진 18호 설립, 코크렙 청진 19호 설립 신탁 수탁자산 규모 13조 2,445억원

3 이사회

| 의 장 |

이규성

이사회 의장

서울대 경제학

재무부 장관
재정경제부 장관

| 사 내 이 사 |

이우철

대표이사 부회장

서울대 법학
미국 하버드대 행정학 석사

재무부 과장
금융감독위원회 상임위원
금융감독원 수석부원장
생명보험협회 회장

| 사 내 이 사 |

정준호

대표이사 사장

서울대 경제학
미국 미주리대 경제학 박사

재정경제부
금융감독위원회
우리금융지주 조사분석실장

이사회

| 사 외 이 사 |

유지창

서울대 사회학
미국 하버드대
케네디 행정대학원

금감위 부위원장
산업은행 총재
은행연합회 회장
(현)유진투자증권 회장

| 사 외 이 사 |

류철호

서울대 토목공학

대우건설 부사장
경수고속도로 대표
한국도로공사 사장

| 사 외 이 사 |

한정기

서울대 경영학

재무부 과장
국세심판원 원장
코스콤 사장

| 사 외 이 사 |

양인석

서울대 법학

서울고등법원 판사
대법원 재판연구관
감사원 감사위원
(현)법무법인여명 대표변호사

4 사회적 책임 실천

사회적 책임을 실천하는 따뜻한 회사

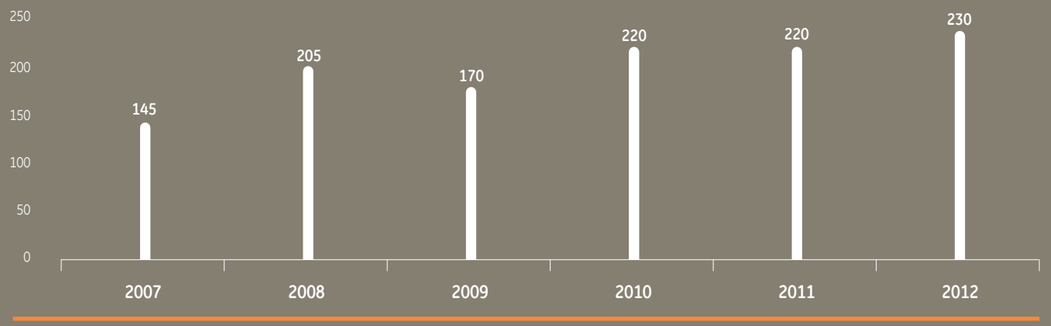
사회적 책임을 실천하는 따뜻한 회사는 코람코자산신탁이 소중하게 여기는 핵심가치 중 하나입니다. 기업은 사회의 신뢰와 고객의 사랑을 통해 발전하며 진정한 의미의 사회 구성원이 될 때 그 존재의미가 있다는 믿음으로, 코람코자산신탁은 매년 꾸준하게 사회공헌 활동을 전개하고 있습니다.

코람코자산신탁은 임직원들이 자발적으로 기부하는 급여 1%와 회사의 사회공헌 예산으로 재원을 마련하여 사회공헌 활동을 펼치고 있으며, 급여 1% 기부를 통해 코람코자산신탁의 모든 임직원들은 소외 계층을 직접적으로 지원할 뿐만 아니라 기업의 사회적 책임 또한 성실히 수행하고 있습니다.

현재 지원중인 단체 및 시설에 대하여 안정적이고 장기적인 지원을 강화하는 한편, 신규 지원 사업 및 대상을 확대하기 위해 코람코자산신탁은 매년 사회공헌 예산을 늘려가고 있으며 그동안 상대적으로 소홀했던 비수도권 지역에 대한 지원을 강화하고 저소득층 우수 인재를 대상으로 한 장학사업의 비중도 늘리고 있습니다.

연도별 사회공헌 예산

[단위 : 백만원]



사회적 책임 실천

2011년 사회공헌 활동 Highlight

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

1) 불우이웃돕기

사회복지공동모금 기탁, 소년소녀 가장 후원, 아동복지시설 및 장애인 보호시설 지원, 무의탁노인 및 이주노동자 지원 등 어렵게 생활하고 있는 소외 계층을 지원하는 활동입니다. 2011년에는 은평구 소년의 집, 한사랑영아원, 파라밀 여성쉼터, 성남 산성동 복지회관, 라파엘클리닉 등의 단체에 총 1억원을 지원하였습니다.

2) 인재 양성

미래 대한민국을 이끌 인재를 육성하고 학술 연구를 지원하는 활동입니다. 2011년 어려운 가정 형편에서도 우수한 학업 성적을 거둔 대학생을 대상으로 총 2,000만원의 장학금을 지원하였습니다.

3) 군위문 행사

국방을 책임지고 있는 국군 및 주한 미군 장병을 위문하는 활동입니다. 한미모범장병 40명이 3박 4일의 일정으로 국내 문화유적지 등을 함께 탐방하며 한미 병사간 우정과 친분을 다지는 이 행사는 한미 양군 병사를 대상으로 한 국내 유일의 친교 행사로 코람코자산신탁만의 차별화된 사회공헌 활동으로 자리매김하고 있습니다. 코람코자산신탁은 2011년 군위문 행사에 총 4,500만원을 후원하였습니다.

4) 환경보호 및 환경보호 연구 지원

미래 세대를 위해 현재의 환경을 보호하고 녹색성장 연구를 후원하며 환경보호 단체를 발굴하고 지원하는 활동입니다. 2011년 코람코자산신탁은 KAIST의 '한국형 그린스마트빌딩의 주요 구성요소와 추진방안' 연구에 총 3,000만원을 지원하였습니다.

5) 임직원 봉사활동

영아원 방문, 양로원 봉사, 사랑의 집짓기 참여 등 회사의 임직원들이 직접 참여하여 봉사하는 활동입니다. 코람코자산신탁은 2011년에 라파엘 클리닉, 한사랑 영아원을 방문해 자원봉사 활동을 펼쳤고, 해비타트 사랑의 집짓기 행사에 참여하였습니다.

한사랑영아원 자원봉사 (2011년 5월)

한미모범장병 초청행사 (2011년 11월)

KORAMCO는

THE MARKET ANALYST입니다

코람코자산신탁의 가장 큰 경쟁력 중 하나는 수 많은 변수가 상존하는 부동산 시장의 흐름을 정확하게 읽는 통찰력과 국내 최고 수준의 조사분석 능력을 바탕으로 한 선제적 리스크 관리입니다. 코람코자산신탁은 부동산 시장에 대한 정확한 분석과 과학적인 예측을 통해 투자 수익을 극대화 하고 시장 참여자의 가치를 제고합니다.

5조원 초과
2011년 오피스 시장 거래 규모

250,342[호]
2011년 4분기 주택건설 인가

1,189[천㎡]
2011년 오피스 거래면적

99,565[호]
2011년 4분기 주택 분양 실적

3,796[천원/㎡]
2011년 4분기 오피스 매매가

오피스 시장

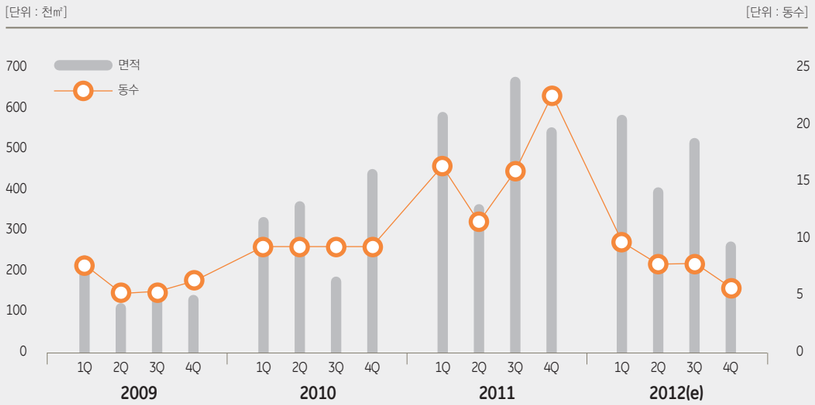
공급 동향

최근 몇 년간 오피스 시장에서 가장 큰 변수는 신규 공급으로, 2011년 서울지역 신규 오피스 공급이 2007년 이후 최고치를 기록했습니다. 신규 오피스 공급은 도시환경정비사업이 활발하게 진행된 서울 도심권역과 분당권역(판교)에 집중되었습니다. 2012년 신규 오피스는 서울 여의도권역과 기타권역(상암) 및 분당권역(판교) 등에서 공급될 전망입니다.

거래 동향

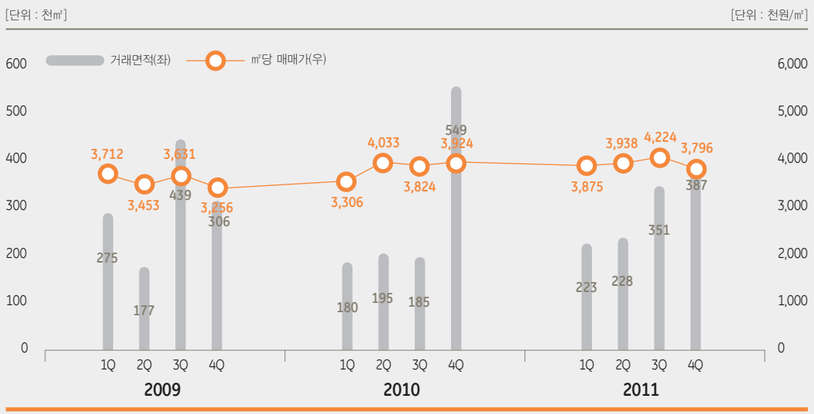
연간 거래금액이 5조원을 초과하는 등 2011년의 매매시장은 최근 5년 내 가장 활발한 모습을 보였습니다. 강남권역의 거래가 다른 권역에 비해 상대적으로 많았고, 주요 매수자는 개인 자산가와 실 사용법인, 국내 투자기관 및 자산운용사 등입니다. 임대료 부담에 따른 법인의 사옥매입 수요 증가, 안정적인 임대료 수입에 대한 개인 자산가들의 선호 등으로 2012년에도 현재의 거래시장 분위기가 지속될 것으로 전망됩니다.

오피스 신규 공급 추이



(source:신영에셋)

오피스 거래면적 및 매매가 추이



* 등기완료 거래 대상

(source:신영에셋)

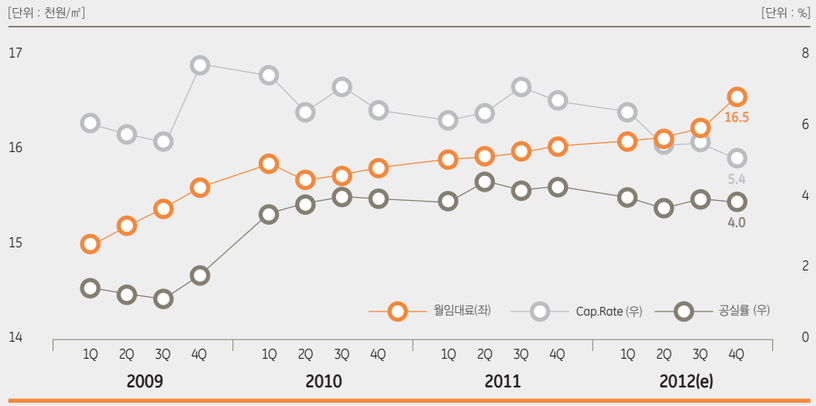
임대시장 동향

2011년의 임대가 상승률은 전년보다 증가했지만 상승폭은 미미하였습니다. 계속되는 신규 공급에도 불구하고 공실률은 안정적인 수준을 유지하고 있습니다. 단, 오피스 공급이 집중된 서울 도심권역은 높은 공실률을 보였으나, 대규모 임차계약이 이어지면서 공실률이 다소 낮아지는 추세입니다.

시장 전망

2011년에는 도심권의 신규 오피스 공급이 가장 많았으나, 2012년에는 여의도, 판교, 상암 등의 지역에 오피스 공급이 증가할 예정으로 여의도와 분당을 중심으로 공실률 상승이 예상됩니다. 임대가 수준이 높은 대형 신축 오피스 공급 영향으로 임대료는 소폭 상승할 가능성이 있으나 유효임대가(effective rent) 수준은 여전히 약보합세를 유지할 것으로 전망됩니다. 향후 국내외 경제 여건과 부동산 시장 분위기도 시장 전망에 중요한 변수가 될 것으로 보입니다.

오피스 임대료 및 공실률 추이



(source:신영에셋)

주택 시장

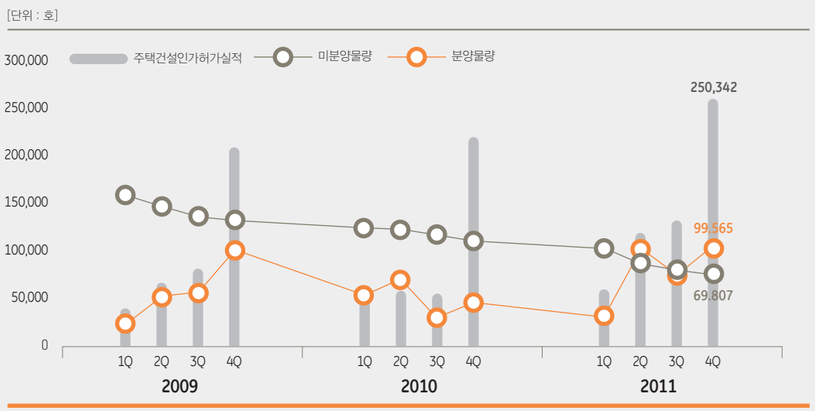
공급 동향

2011년에는 소형주택 공급 확대 정책으로 수익형 상품인 오피스텔 및 도시형생활주택의 공급이 활발했습니다. 민간 건설 및 소형주택 공급 증가의 영향으로 주택공급(분양, 인허가)이 전년 대비 크게 증가했고, 건설업체의 자구노력, 정부의 지원 등으로 미분양주택도 최근 1년간 2만호 가량 감소했습니다.

거래 동향

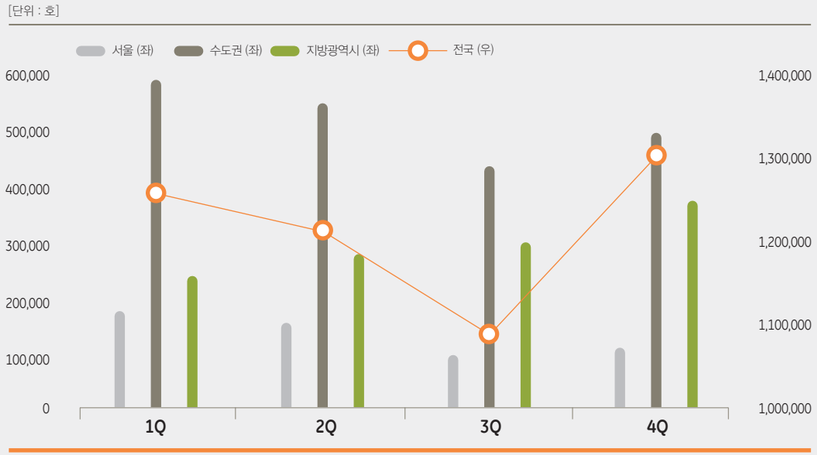
2011년의 주택 거래량은 전년 대비 증가해 최근 5년간 가장 많은 규모를 기록했습니다. 거래가 부진했던 2010년에 비해 서울 및 수도권의 거래량이 회복세를 보였고 지방광역시의 거래는 증가 추세가 이어지고 있습니다.

주택 공급 추이



(source:국토해양부)

주택 거래량 추이



(source:온나라부동산정보)

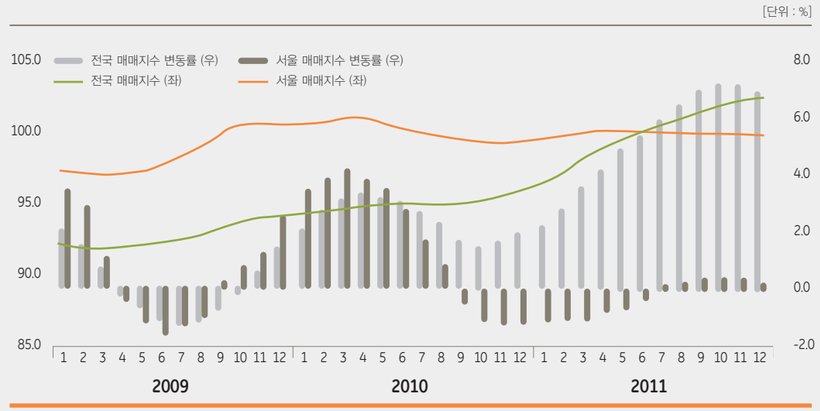
가격 동향

2011년 서울과 수도권의 아파트 매매가격 상승률은 약세였으나, 지방에서는 크게 상승해 지역별로 서로 다른 양상을 보이고 있습니다. 전세 가격은 소비자들의 주택 구매능력 감소와 주택 가격 상승에 대한 기대심리 감소 등으로 2009년 이후 계속해서 상승세를 보이고 있습니다.

시장 전망

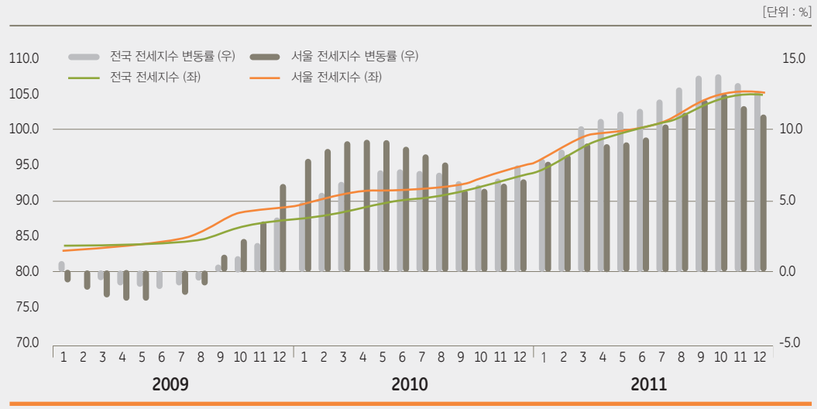
2011년 상대적으로 강세를 보였던 지방 주택시장은 2012년에 조정과정을 겪고, 주택 매매가격 및 전세가격의 상승률은 2011년보다 낮아질 것으로 전망됩니다. 또한 유럽 재정위기, 수도권 매매시장에 대한 불안심리, 정부의 추가 대책 등이 주요 변수가 될 것으로 보입니다.

주택 매매가격 동향



(source:국민은행)

주택 전세가격 동향



(source:국민은행)

상가 시장

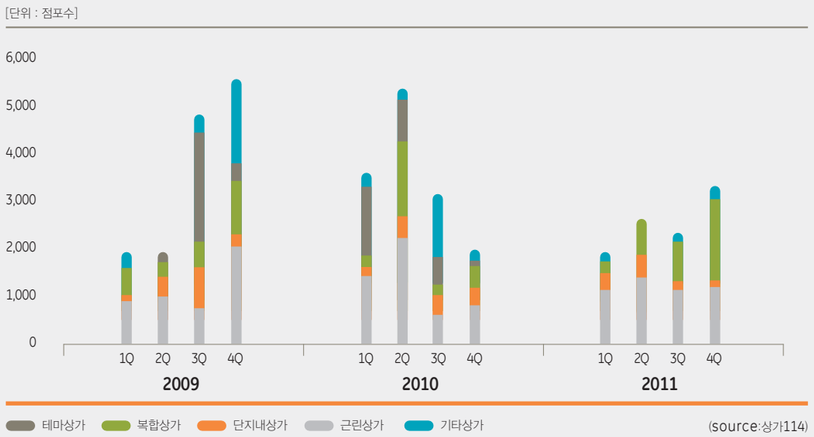
공급 동향

2011년 상가의 신규 공급이 크게 감소해 최근 5년 이래 최저수준을 기록했습니다. 오피스텔 공급이 활기를 띄면서 오피스텔 내 근린상가 공급이 증가했고 지방 상가 공급이 많았으나 테마상가와 같은 대형상가의 신규 공급이 크게 감소했습니다.

매출 동향

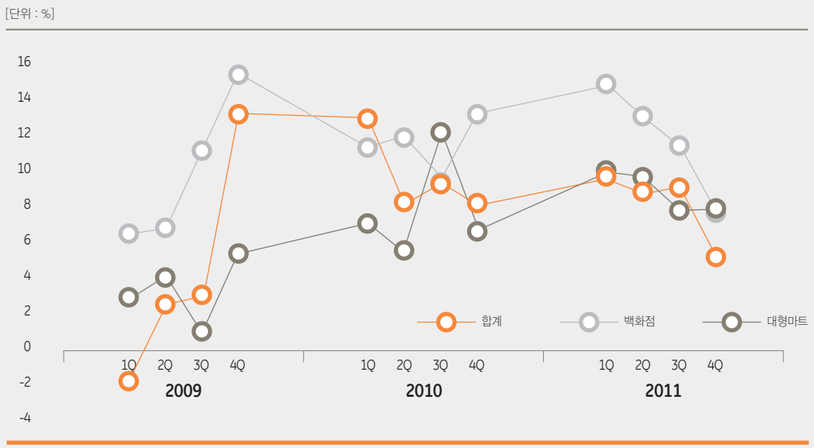
2010년 말부터 회복세를 보였던 유통업체 매출은 계속해서 상승하고 있으나 성장률은 감소하는 추세를 보이고 있습니다. 2011년 백화점의 전년 대비 성장률은 지속적으로 하락하였습니다.

상가 분양물량 추이



(source:상가114)

소매판매업 매출액 성장률 추이

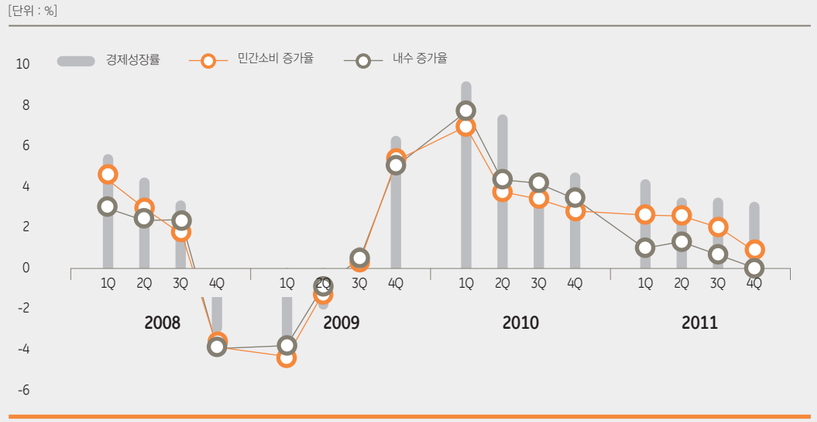


(source:통계청)

시장 전망

글로벌 경제위기에 따른 국내 경제성장 둔화, 물가상승과 금융시장 불안에 따른 실질소득 감소, 대형 유통업 규제 강화 등으로 2012년 소매시장 성장률이 전년보다 낮아질 것으로 전망됩니다. 백화점, 대형마트, 기업형슈퍼마켓(SSM)의 성장률은 하락하고 온라인쇼핑몰과 편의점은 성장세가 이어질 것으로 예측됩니다.

경제성장 및 민간소비 추이



(source:한국은행)

KORAMCO는

THE OUTSTANDING PERFORMER입니다

리츠부문 10년 연속 시장점유율 부동의 1위와 국내 최고의 리츠 브랜드로 자리잡은 코크렙. 신탁부문 3년 연속 200억원 이상의 신규 계약고 달성과 도시정비사업 등 타 신탁사와 차별화된 신시장 개척과 신사업 구도 제시. 원칙에 입각한 성실한 업무수행과 끊임없는 혁신 추구를 통해, 코람코자산신탁은 경쟁사와 차원이 다른 성과를 시현해왔고 앞으로도 탁월한 성장을 만들어 나아갈 것입니다.

162.3 [억원]
2011년
신탁부문 매출

123.7 [억원]
2011년
리츠부문 매출

12.9 [%]
2011년 신탁부문 매출 전년 대비 증가율

20.2 [%]
2011년 리츠부문 매출 전년 대비 증가율

38 [%]
2011년 운용자산 기준 리츠 시장점유율

리츠부문

전년 대비 20.2%의 매출 성장

코크렙 청진 18호와 19호 설립에 따른 16억원의 매입수수료 발생, 전년 대비 15.5% 증가한 107억원의 운용수수료 수취에 힘입어, 리츠부문은 전년 103억원에서 20.2% 증가한 124억원의 매출을 기록하였습니다.

리츠부문 수익

(단위 : 백만원, %)

구분	2011	2010	증감
운용수수료	10,724	9,281	15.5
매매수입료	1,646	0	-
매각수수료	0	1,009	-
합계	12,370	10,290	20.2

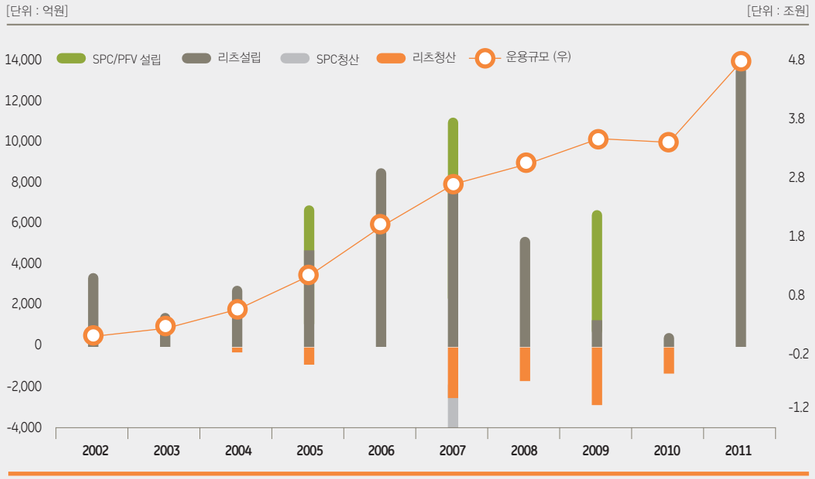
코크렙 청진 18호,19호 펀드 설립

우량 임차인과의 장기 책임 임대차계약을 통한 Core 상품

코람코자산신탁은 2011년에 코크렙 청진 18호와 19호(재산인수 후 총 자산규모 약 1조 3천억원)를 설립하였습니다. 코크렙 청진 18호와 19호는 서울의 전통적 중심 업무지구인 CBD 내 종로구 청진동 119-1번지 일대 청진구역 12~16지구에 건설되는 연면적 약 175,536.7㎡의 국내 최대규모 수준의 신축 오피스 빌딩 2개 동(판매시설 포함)을 선매입하는 사업입니다. 글로벌 경기침체와 CBD지역의 오피스 공급 과잉에 대한 우려 속에서도 신용등급(AA-)이 높은 GS건설을 연면적 100%에 대한 장기 책임임대차로 유치해 시장 임대 리스크를 최소화하였습니다.

재산인수 후 총 자산규모가 1조 3천억원을 초과하는 국내 최대 거래로, 오피스 빌딩 2개 동의 별도 매각이 가능하도록 코크렙 청진 18호와 19호로 매수자를 분리하였습니다. 아울러, 코크렙 청진 18호와 19호는 국내에서 보기 드물게 10년 이상의 장기 책임임대차 계약 구조를 도입하고 자산유동화기업어음(ABCP)을 계약금 펀딩에 활용하는 등 국내 부동산투자시장에서 처음 시도되는 새로운 기법을 선보였습니다. 이를 통해, 경기 침체기에 변동성이 적고 안정적인 이익 창출이 가능한 Core상품을 선호하는 투자자 요구를 충족시키며 성공적으로 투자를 유치하는 성과를 거두었습니다.

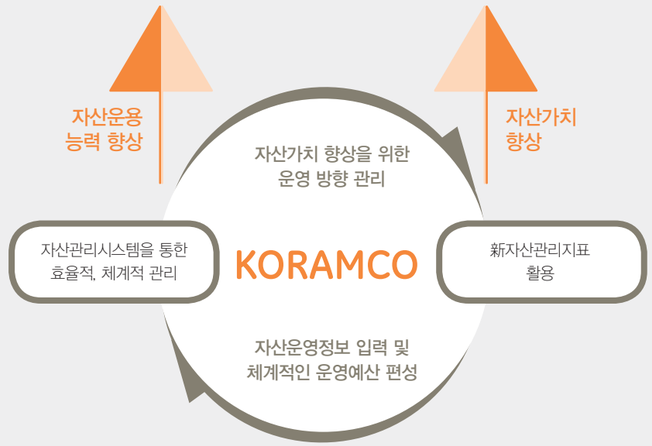
펀드설립 추이



新자산관리지표 개발

자산관리의 최종 목표인 '투자수익 극대화' 와 '자산가치 제고'를 효과적으로 달성하기 위해, 코람코자산신탁은 자산관리의 원칙과 방법을 새롭게 고안한 新자산관리지표를 개발하였습니다. 新자산관리지표 개발은 KAIST 경영대학 사회책임경영연구센터와 공동으로 진행한 산학협력 프로젝트로, 한국형 스마트그린빌딩의 주요 구성요소와 추진방안을 연구하고 이를 현재 운용중인 자산관리 시스템과 연계함으로써 타 경쟁사와 차별화된 체계적인 자산관리가 가능해졌습니다.

新자산관리지표는 빌딩의 태생적 특성을 평가하는 Inheritance, 자산운영 효율성을 평가하는 Efficiency, 임대율 제고 활동을 평가하는 Occupancy, 임차인 만족도 제고 활동을 평가하는 Convenience, 친환경성을 평가하는 Green의 5가지 요소로 구성된 최적화된 자산관리 평가 프로그램입니다. 특히 친환경빌딩인증 등 저탄소 녹색성장 시대의 필수 요소들을 Green 항목으로 관리하고 측정함으로써, 향후 중요성이 부각될 친환경 자산관리의 기준을 제시하고 트렌드를 주도해 나갈 것으로 기대됩니다.



법률 행위 프로세스 개선 및 법률 리스크 관리 체제 구축

리츠부문

코람코자산신탁은 리츠부문의 업무 수행 시 발생할 수 있는 법률 리스크를 최소화 하기 위해 법률 리스크 관리 체제를 구축하고 법률행위 프로세스 개선 작업을 진행하였습니다.

리츠부문 내 실무자로 TF팀을 구성해 국내외 유사 사례를 비교, 검토한 후 정형화된 법률행위를 도출하였고, 이에 효과적으로 대응할 수 있는 법률행위 매뉴얼과 표준계약서를 완성하였습니다. 현재, 매뉴얼 준수 및 표준계약서 사용 여부 등을 지속적으로 모니터링 하는 등 사후관리에도 만전을 기하고 있습니다.

구분		매뉴얼 및 표준계약서 운용
투자 (Sourcing)	매입의향	비밀유지확약서, 매입의향서
	투자검토 (실사)	양해각서
	투자실행	운용자산 매입용 매매계약서
재무 (Funding)	투자자유치	투자제안서, 투자확약서
자산관리 (Asset Management)	자산운영 및 매각처분	자산관리위탁계약서, 부동산관리 위탁계약서, 임대차계약서, 공사도급계약서, 공사관리계약서, 운용자산 매각용 매매계약서

다양한 자산관리기법을 통한 가치 제고 및 임대 성과 개선

1. 코크렙 17호 (K Place)

전면 리모델링(용도변경)을 통한 A급 오피스 빌딩으로의 전환 및 탁월한 임대성과 달성

- **대규모 리모델링의 성공적인 완료**
  - 기존 스포츠센터 용도의 건물 인수 이후 수직증축을 포함한 건물 외관 및 내부 동선, 설비에 대한 대규모 리모델링 진행
  - 예정공기 내 성공적인 공사 완료 (2011년 11월 사용 승인 득)

- **사전 임차 수요에 대한 철저한 분석을 통한 Target 임대마케팅 실행으로 탁월한 임대성과 달성**
  - 리모델링 후 새롭게 변신한 신축빌딩으로서 대형면적의 연층을 사용할 수 있고 금융업종이 선호하는 여의도 권역에 위치한 점을 적극적으로 마케팅하여 임대 비용 절감과 신규 사옥 마련을 원하는 금융사의 본 • 지점 유치
  - 증권거래소와의 접근성, 대중교통의 편리성, 요구 시설 맞춤 대응을 통해 국내 최대 증권사 전산센터 유치
  - 오피스와 리테일의 적절한 배분을 통한 효과적인 MD 구성으로 Retail Zone 내 대형 한정식 업체(진진바라) 및 유명 F&B업체(파스쿠찌, 보나베띠 등) 유치

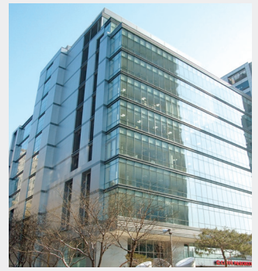
- **목표 임대율 달성을 통한 펀드의 조기 안정화**
  - 준공시점 전후 Anchor Tenant의 입주를 유도하여 사업계획상 임대율을 초과 달성하고 있으며, 2012년 상반기 내 임대율 95% 이상 조기 달성 예상

Before

여의도 스포츠센터

- 업무시설에 적합한 외관 변경
- 2개층 수직 증축 및 Mezzanine층 분할
- 내 · 외부 동선의 전반적인 개선

After



A급 오피스빌딩 K Place

2. 코크렙 NPS 1호

빌딩 이미지 및 편의성 제고를 통한 임대경쟁력 강화

서울시티타워

- 아케이드 MD 개편(18개의 소형 임차인 위주에서 10개의 중대형 임차인)과 2011년 7월부터 약 6개월에 걸쳐 실시한 아케이드 환경개선공사(썬큰 내외부 마감재 및 간판 전면 교체/아케이드 신설 복도 인테리어 등)를 통해 임대 경쟁력을 제고하여 아케이드 임대율 100% 달성
- 기존 오피스 임차인의 편의성과 만족도를 제고하고 신규 임차인 확보를 위한 유리한 여건을 조성한 결과, 공사 전 대비 공실률 12.3%p 하락

그레이스타워

- 2011년 일부 임차인의 임대차 계약기간 만료에 따른 공실 발생으로 펀드 수익률 하락이 우려되었으나, 1층 로비, 3층 휴게공간의 창호 교체, 공실 천정 마감재 교체, 승강기 전면 교체 등 환경개선공사(2011년 4월~6월)를 적극 활용한 임대 마케팅을 시행한 결과, 삼성 SDS 등의 우량 임차인을 유치하여 임대율 100% 달성

공사 전

공사 후

공사 전

공사 후

서울시티타워 그레이스타워

참고자료 [리츠시장 동향]

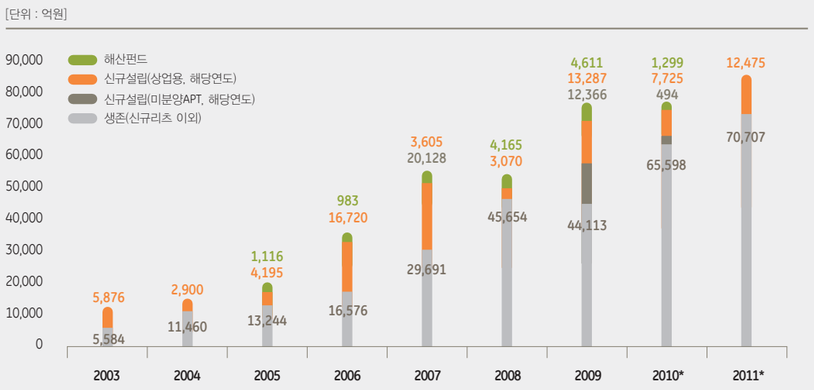
2011년 리츠 자산규모 약 8.3조원 규모

2011년 말 현재 총 70개(자기관리 15개, 위탁관리 21개, CR리츠 34개), 총자산 8.3조원의 리츠가 운용 중입니다.

2011년 리츠 시장의 가장 큰 특징은 자기관리리츠 설립의 지속으로, 2011년 한해 동안 총 10개의 자기관리리츠가 설립되었습니다. 다수의 자기관리리츠가 최저 자본금 미확보 등의 사유로 인가 취소되거나, 인가 신청이 철회 또는 반려되어 리츠 인가 및 상장요건이 강화되는 등 리츠업계 전반의 어려움을 초래하기도 하였습니다.

리츠의 투자대상 부동산이 기존의 오피스빌딩, 대형 상업시설, 미분양아파트에서 다양화되어 2011년에는 도시형 생활주택, 비즈니스호텔 등으로 그 범위가 확대되었습니다. 앞으로도 기존의 오피스빌딩 중심의 투자가 계속되는 가운데, 안정적인 투자수익률 확보가 가능한 자산으로 투자대상 확대가 지속될 것으로 전망됩니다.

리츠 규모 추이



* 2010, 2011년: 투자보고서 총자산 기준으로 기준 변경

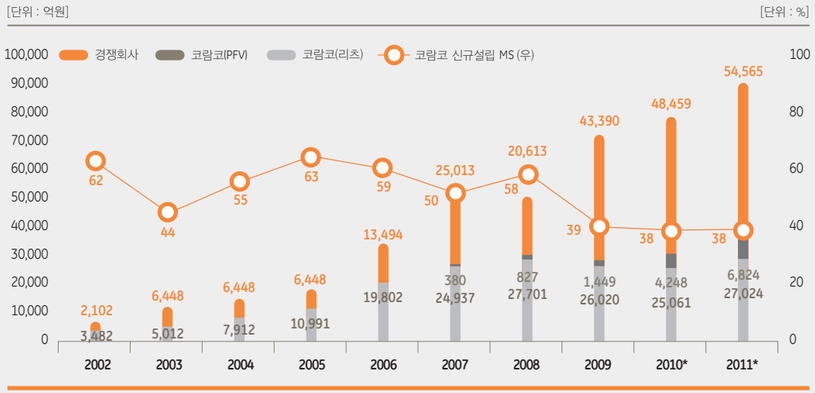
(source:국토해양부)

운용자산 총 3조 3,848억원 시장점유율 38%

2011년에 총 16개, 1조 1,569억원 규모(자기관리 제외)의 리츠가 신규 설립됨에 따라 전체 운용리츠 시장규모는 8조 8,413억원(AMC의 PFV 포함)으로 전년 대비 14% 성장하였습니다.

코람코자산신탁은 2011년에 2개의 리츠를 신규로 설립하여 누적 운용자산규모는 전년대비 15.5% 증가하였으며, 운용자산 기준 시장점유율은 38%로 전년과 동일한 수준으로 여전히 1위를 유지하고 있습니다.

운용자산 기준 리츠 시장점유율 (자기관리 제외/ AMC의 PFV포함)



* 2010, 2011년: 투자보고서 총자산 기준으로 기준 변경

신탁부문

전년 대비 12.9%의 매출 성장

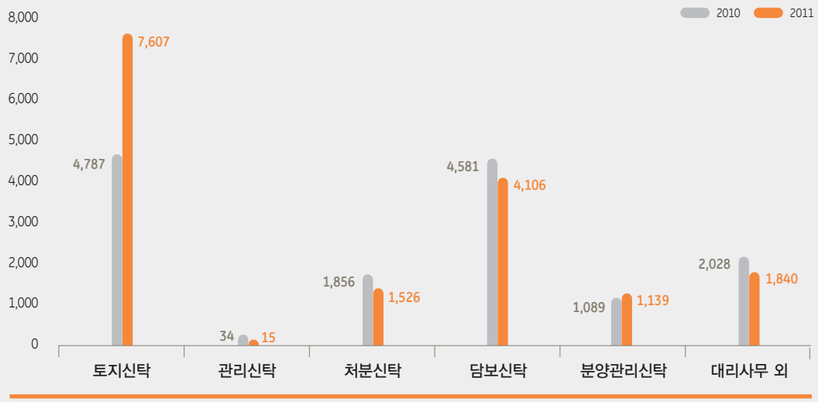
2010년 143억원에 이어 2011년 사상 최대인 162억원의 매출을 올리며, 회사의 성장을 견인하였습니다. 또한 2009년부터 수주하기 시작한 토지신탁의 안정적인 매출 실현세가 이어지고 있고, 담보신탁을 비롯한 비토지신탁이 전체 매출의 53.1%를 차지하는 안정적인 포트폴리오를 구성하고 있습니다.

2011년 매출액

(단위 : 백만원, %)

	2011		2010		
구분	금액	비율	금액	비율	증감
토지신탁	7,607	46.9	4,787	33.3	58.9
관리신탁	15	0.1	34	0.2	-55.9
처분신탁	1,526	9.4	1,856	12.9	-17.8
담보신탁	4,106	25.3	4,581	31.9	-10.4
분양관리신탁	1,139	7.0	1,089	7.6	4.6
대리사무	1,772	10.9	2,022	14.1	-12.4
기타업무	68	0.4	6	0.0	188.9
합계	16,233	100	14,374	100	12.9

[단위 : 백만원]



3년 연속 200억원 이상의 계약고 달성으로 지속적 수익 기반 마련

2011년에 247억원의 신규 계약고를 수주하여 2009년 211억원, 2010년 220억원에 이어 3년 연속 200억원 이상의 계약고를 달성하며 중·장기적인 수익 기반을 마련하였습니다. 특히, 토지신탁 비중이 55.6%에 달해 향후 3년간 안정적인 수익원이 될 전망입니다.

철저한 사업분석과 리스크 관리는 코람코자산신탁만의 차별화된 경쟁력으로, 코람코자산신탁은 토지신탁 역량을 강화하고, 정비사업에 진출하는 한편 담보신탁에서의 수탁자 업무범위를 확대하는 등 신사업을 지속적으로 발굴하며 신탁시장을 선도하였습니다.

2011년 말 현재 13조 2,445억원의 수탁원본으로 지속적인 성장세를 이어가고 있습니다.

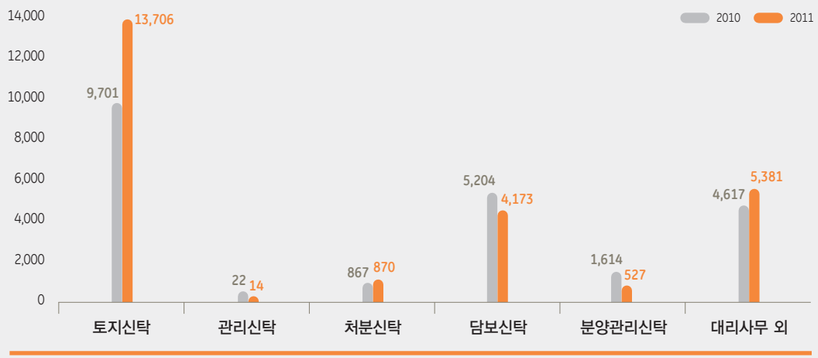
2011년 신규 계약 금액

(단위 : 백만원, %)

	2011		2010		
구분	금액	비율	금액	비율	증감
토지신탁	13,706	55.6	9,701	44.0	41.3
관리신탁	14	0.1	22	0.1	-3.6
처분신탁	870	3.5	867	3.9	0.3
담보신탁	4,173	16.9	5,204	23.6	-19.8
분양관리신탁	527	2.1	1,614	7.3	-67.3
대리사무	5,236	21.2	4,516	20.5	15.9
기타업무	145	0.6	101	0.5	43.6
합계	24,671	100	22,025	100	12.0

* 2011년의 신규 계약고는 전년 대비 12% 증가하였으며, 토지신탁과 대리사무의 비중이 76.8%에 달하여 중장기적으로 안정적인 수익 창출에 기여할 것으로 전망됩니다.

[단위 : 백만원]



신탁부문

다양한 건축물의 토지신탁 수주

8건의 분양형토지신탁 수주

부산진구 범천동 공동주택을 시작으로 동작구 대방동, 영등포구 신길동, 울산 남구 달동 등의 도시형생활주택, 하남시 덕풍동, 부산진구 전포동 오피스텔 및 나주 송월동 판매시설을 분양형토지신탁으로 수주하였습니다.

전통적인 아파트사업 뿐만 아니라 새로운 트렌드인 도시형생활주택과 오피스텔 및 대형 판매시설을 개발신탁으로 수주함으로써 다양한 유형의 개발 경험을 축적하게 되었습니다.

부산진구 범천동 공동주택

- 부산 지하철 범내골역 4분 거리에 위치한 역세권 부지를 공동주택으로 개발
- 인근에 건축 중인 문현 국제업무단지 등 업무시설과 인접하여 직주 근접의 주거지로 개발
- 건축규모 : 지하 4층, 지상 37층 2개동
- 연면적 : 59,625㎡ / 용적률 : 967%
- 2011년 12월말 현재 분양률 94%

부산진구 범천동 공동주택 조감도

신사업 선도

정비사업 지속 수주와 사업 진행

인천 미추2구역 주택재개발사업 및 부천 소사본1D구역 도시환경정비사업을 수주하여 2010년 수주한 천안 봉명3구역 주택재개발사업과 더불어 정비사업을 새로운 수익원으로 개발하였습니다. 한편, 천안 봉명 3구역 사업은 2011년 4월에 조합설립 인가를 득하고 시공사 선정을 추진 중입니다.

부천 소사본1D구역 도시환경정비사업

- 정비구역 면적 : 35,189㎡
- 연면적 : 199,191㎡
- 규모 : 800세대(조합 121세대, 일반 613세대, 임대 66세대)
- 조합설립인가 : 2010년 4월 1일
- 사업시행 인가 준비중

미추 2구역 조감도

부천 소사본 ID구역 조감도

경영총괄

효율적 업무체제 구축

코람코자산신탁은 정보화전략계획(ISP: Information Strategy Planning)에 따라, 회사 내 전산 시스템을 BPM(Business Process Management) 기반으로 유기적으로 통합한 ISP 시스템을 구축 완료하고 이를 전사적으로 실행하였습니다. 이로써, 반복적이고 정형화된 업무는 전산화하고 임직원들은 보다 창의적인 업무에 집중할 수 있는 환경을 조성하는 등 Work Smart로 패러다임을 전환하기 위한 기반을 공고히 하였습니다. 아울러 국제회계기준(K-IFRS)을 조기에 정착시켰으며 2006년에 처음 발간된 공식 업무 매뉴얼을 전면 개정·보완하여 원활한 업무 수행을 지원하는 등 최신의 경영 인프라 구축 및 유지에 만전을 기하고 있습니다.

인적 역량 강화

세계 일류의 종합 부동산금융회사는 오직 인재경영을 통해서만 가능하다는 믿음으로, 코람코자산신탁은 우수 인재의 확보와 교육을 통한 인적 경쟁력 강화에 주력하고 있습니다. 장기적인 인력 운영 계획에 따라 하계 인턴 및 신입/경력 직원을 정기적으로 채용하고 있으며 온라인과 오프라인 교육 프로그램을 통한 학점 이수제를 실시하였고, 아울러 리츠와 신탁부문에서 자체적으로 개설한 10주 과정의 사내 교육 프로그램을 통해 전문성을 향상시키고 있습니다.

전사적인 Consensus 형성을 위한 소통경영 실현

코람코자산신탁은 심사분석회의를 통해 분기별 사업진행 실적을 점검하고 차분기 주요 계획을 수립하고 논의하였습니다. 또한 2011년 10월에는 워크샵을 개최하여 '코람코 10년의 평가 및 향후 나아갈 길'을 주제로 부문별 발표 및 토론을 진행하였습니다. 이를 통해 모든 임직원들이 회사의 경영현황과 앞으로 나아갈 방향에 대해 인식을 같이 하고 있습니다.

KORAMCO는

THE STRATEGIC PLANNER입니다

코람코자산신탁은 결코 과거의 성과에 만족하거나 현실에 안주하지 않습니다. 매일매일의 업무에 충실하면서 동시에 미래 목표를 세우고 이를 달성하기 위한 치밀한 계획과 대범한 실행 전략을 준비합니다. 2001년 리츠 자산관리회사로 시작해 부동산신탁업과 자산운용업에 진출하며 국내 최고의 부동산금융회사로 성장한 코람코자산신탁은 글로벌 시장에서 세계 유수의 자산운용사와 당당히 경쟁하는 세계 일류의 종합 부동산금융회사로 성장해 나아갈 것입니다.

5,000 [억원]
2012년 신규리츠 설립 목표

280 [억원]
2012년 신탁부문 신규계약고 목표

152 [억원]
2012년 리츠부문 매출 계획

9 [%]
2012년 신탁부문 시장점유율 목표

200 [억원]
2012년 신탁부문 매출 계획

리츠부문

신규펀드 5,000억원 설립 매출액 152억원 목표

리츠부문은 5,000억원 이상의 신규 리츠 설립과 전년 대비 23% 증가한 152억원의 매출액 달성을 2012년 목표로 설정하여, 부동산 리츠 업계의 Market Leader로서 재도약하는 기반을 마련할 계획입니다.

목표 달성을 위해 그 동안 축적한 차별화된 경쟁력을 바탕으로 Project Organizer 업무 프로세스 체계를 구축하여 2012년에는 Project Organizer 로서의 역할을 더욱 확대해 나갈 계획입니다.

또한, 투자 안정성을 확보하고 투자자 니즈에 부합하는 상품 개발 차원에서 비즈니스 호텔 투자를 실행하여 투자 포트폴리오 다변화를 적극 추진해 나갈 것입니다.

Project Organizer 역할 확대

기존의 오피스 빌딩 등을 매입하여 운영하는 실물형 펀드 시장의 경쟁 심화, IFRS 시행에 따른 시공사의 지급보증 축소, PF 부실증가 등 부동산시장 변화에 능동적으로 대응하기 위해, 코람코자산신탁은 그 동안 축적한 개발역량과 부동산금융기법 활용 능력을 극대화하여 기존의 수동적인 참여적 기능에서 탈피해 부동산개발을 주도하는 Project Organizer 역할을 확대해 나갈 계획입니다.

이를 위해, 한시적인 전문성 수요에 효과적으로 대응하기 위해서는 외부 아웃소싱을 적극적으로 추진하고, 일상적인 전문성 수요는 별도의 자문조직 마련, 내부 교육과정 및 국내외 연수를 통한 실무 교육 강화를 통해 사내 전문가를 육성하는 등 차별화된 전문 역량을 배양해 나갈 것입니다.

※ Project Organizer : 부동산개발사업의 초기 단계부터 운영단계까지의 전 과정에 참여 및 운영하는 주체로서, 기존 개발사업 관행인 시공사 보증으로 개발사업 시행 후 분양하는 구조에 대한 대안으로 개발사업 관련 기획제안형 프로젝트를 발굴, 추진하고 운영단계까지 참여하는 역할을 의미

투자 포트폴리오 다변화

최근 호텔 수요 증가에 따른 공급부족 상황을 적극 활용하여, 2012년 투자자 니즈에 부합하는 상품으로 비즈니스 호텔 투자를 실행함으로써 투자 포트폴리오 다변화에 주력할 계획입니다.

이를 위해, 신용도가 우수한 주요 호텔 운영회사와의 긴밀한 관계를 토대로 최유효 이용방안을 제시하여 Deal Sourcing을 적극적으로 추진하고, 시공사, 시행사 등과의 밀착 마케팅으로 투자기회를 적극 모색해 나갈 계획입니다.

자산관리 체계화, 차별화를 위한 핵심역량 강화

新자산관리지표를 자산관리시스템(KAMS)과 통합 연동하여 현장에 적용하고 이를 적극 활용할 예정입니다. KAMS를 통한 新자산관리지표 적용으로 코람코자산신탁은 PMC(Property Management Company), FMC(Facility Management Company) 등과 동일한 자산관리 툴과 목표를 공유하여, 더욱 차별화되고 체계적인 자산관리 체계를 구축할 것으로 기대하고 있습니다.

스마트그린빌딩 분야 중 에너지 효율화 분야에 대한 경험을 축적하고, 이를 바탕으로 빌딩 에너지 Retrofit 사업 시행의 기반 환경을 조성할 계획입니다. 또한, 빌딩 에너지 Retrofit 사업의 사업성을 검증하고 이에 따라 사업화의 가능성을 확인할 것입니다.

신탁부문

신규 계약고 280억원 매출액 200억원 목표

신탁부문은 280억원의 신규 계약고, 9% 이상의 시장점유율 달성, 전년 대비 23.2% 증가한 200억원의 매출액 달성으로 중견 부동산신탁사에서 Market Leader로 도약하는 기반을 다지고자 합니다. 이를 위해, 기 수주 신탁사업 및 대리사무의 정상적인 사업 진행에 만전을 기하고 그 동안 확대되었던 토지신탁의 비중을 48% 이상으로 유지할 계획입니다. 한편, 비토지신탁사업에서의 수주 경쟁력을 유지하고 신탁상품별 위험 분산 차원에서 토지 신탁과 비토지신탁 간 수주 역량 지원을 차등화할 것입니다.

PF시장이 침체된 상태에서 상대적으로 개발신탁이 크게 성장한 2011년과 달리 2012년은 상품별로 차별화된 시장이 형성될 것으로 전망됨에 따라, 공급과잉 우려가 제기되는 도시형생활주택은 선별적인 수주를 진행하고, 오피스텔 등은 국지적인 시장 지역 분석에 기반해 수요 • 공급의 경쟁력이 있는 상품 위주로 수주할 계획입니다.

리스크관리체계의 개선

새로운 수익원으로 부각되고 있는 정비사업은 추진 가능성 및 수익성 검증 강화 차원에서 수주 단계부터 신탁사업심의위원회의 심의를 거치도록 하고, 관련 운영 규정을 지속적으로 개선해 나갈 것입니다. 또한, 회사 고유계정의 지분 출자나 일정 규모 이상의 차입 시에는 신탁사업심의위원회와 별도로 리스크관리위원회를 통해 회사 재무상태에 미치는 영향 및 제반 리스크를 철저히 점검한 후 추진할 예정입니다.

준비된 차별화 전략을 통한 성장 및 수익성 강화

신규 수익원 발굴 및 수익성 제고 차원에서, 정비사업 전문관리업무 경험을 축적하고 부대사업 수주와 정비사업 시행 참여를 위한 노력을 지속적으로 전개할 계획입니다. 부동산 개발 전문 노하우를 축적한 코람코자산신탁은 신탁방식을 통해 PF 사업의 투명성을 제고하고 금융기관으로서 리스크 분담, 사업구도 정립, 사업조정 능력을 발휘하여 전체 신탁시장 규모 확대를 주도할 것입니다.

경영총괄

효율적 업무체제 구축

인력구조 개선 및 직무 순환 시스템 구축: 코람코자산신탁은 능력있고 신뢰할 수 있는 인재를 선발하고 끊임없는 교육을 통해 전문성과 업무 능력을 극대화하여 결과적으로 개인과 조직이 함께 발전하고 성장하는 인재경영을 실현하고 있습니다. 인재경영의 일환으로, 신입사원 정기 채용을 통해 경력직 위주 채용에 따른 인력구조의 문제점을 개선하는 한편, 희망보직제 실시를 통해 체계적인 직무순환 시스템을 구축할 계획입니다. 구체적으로, 하계 인턴십 프로그램 운영 및 정기 신입사원 채용을 확대하고, 성공적인 직무 순환 시스템 구축을 위해 개인별 직무 코스를 설정하고 이에 상응하는 교육과정을 설계할 계획입니다.

자금조달 및 운용의 전략적 대응: 선제적인 단기자금 조달을 통해 영업 활동을 적극적으로 지원할 계획입니다. 신탁계정대 소요 금액을 시점별로 파악하고 당해년도 차입금 발생 가능성을 월별로 예측하여 자금 소요시점 3개월 전에 차입계획을 수립할 것입니다. 아울러, 중장기 자금 조달 및 운용 가이드라인도 마련할 계획입니다.

전산 시스템 정비 및 운영 개선: 지속적인 시스템 개선을 통해 정보화전략계획(ISP; Information Strategy Planning) 시스템의 활용도를 제고하고 모바일 그룹웨어 개발을 통해 스마트 오피스를 실현하여, 'Smart Work'를 구체적으로 실행할 계획입니다. 이를 통해, 일상적인 업무는 전산 시스템을 통해 진행하고 임직원들은 전략 수립 등 창의적인 활동에 집중해 업무의 효율성과 생산성을 지속적으로 제고할 것입니다.

자산건전성 강화: 차입형토지신탁 수주 증가에 따라 리스크 관리를 강화하고 사업 부실화를 예방하여 자산건전성을 확보할 계획입니다. 이를 위해 관리대상 사업장의 건전성을 주기적으로 점검하고 사업계획과 연계된 유동성 리스크 관리에 만전을 기할 것입니다.

‘고객을 위한 가치창조와 사회공헌을 하는 가운데 정당한 보수를 받는 회사’는 코람코자산신탁의 창업정신이며 존재 목적입니다. 유일한 자산인 임직원의 전문 지식이 경쟁력의 원천이 되는 인적자원 기반회사, 고객의 신뢰가 필수적인 부동산자산관리 및 신탁 서비스 제공회사로서 코람코자산신탁은 과거 답습형의 업무방식에서 탈피하여 끊임없는 혁신과 부단한 연구를 통해 ‘지식과 신뢰를 바탕으로 고객을 위한 새로운 가치를 창출’하고 있습니다.

13.2 [조원]
2011년 말 현재
신탁자산 수탁고

57,809 [억원]
2012년 1월 현재
코크렙 절립 규모

19 [개]
코크렙 절립 수

13 [개]
2012년 2월 현재
운용 코크렙 수

247 [억원]
2011년 신탁보수
계약고

KORAMCO는
THE VALUE CREATOR입니다

리츠(REITs: Real Estate Investment Trusts)

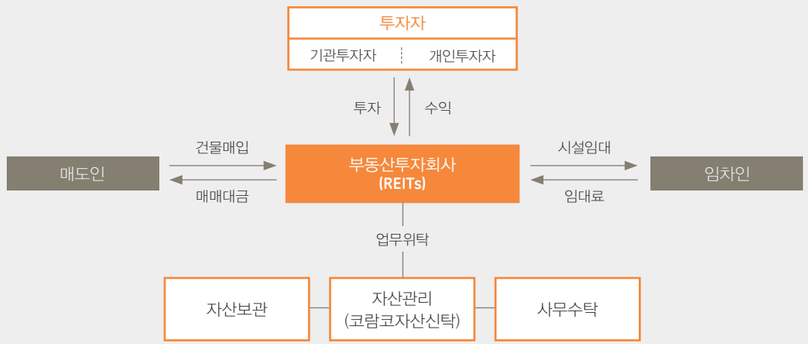
개념

다수의 투자자로부터 자금을 모집하여 부동산 또는 부동산과 관련된 유가증권에 투자·운용하여 발생한 수익을 투자자들에게 배당하는 부동산 간접투자방식이며 부동산투자회사로 번역됩니다.

유형

유형	형태	투자대상	내용
자기관리리츠	실체회사	일반 부동산	자산의 투자·운용 등 전반적인 자산관리를 자체 자산운용 전문 인력으로 직접 수행하는 형태의 리츠
위탁관리리츠	명목회사	일반 부동산	자산의 투자·운용 등 전반적인 자산관리를 외부의 전문 자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠
기업구조조정리츠 (CR-REITs)	명목회사	기업구조조정용 부동산	기업의 채무상환을 위해 매각하는 부동산을 대상으로 설립되고 자산관리는 외부의 자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠
개발전문리츠	실체회사 또는 명목회사	개발가능 부동산	부동산 개발사업에 투자하고 자산의 투자·운용 등 전반적인 자산관리를 직접 또는 외부의 전문 자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠(개발전문리츠는 이론상 실체형인 자기관리리츠, 명목회사형인 위탁관리리츠, CR리츠 모두 가능하나, 실무적으로 운용기간 중 CR리츠요건에 해당되는 부동산자산을 구성하는 개발리츠는 설립하기 어려움)

구조



1 리츠는 상법상의 주식회사로서 이사회 및 주주총회에서 중요한 의사결정을 수행합니다.
2 리츠의 자산(현금, 부동산 등)은 신탁회사 또는 금융기관에 보관되어 투명성을 확보합니다.
3 위탁관리 리츠는 자산의 투자 · 운용업무는 자산관리회사에, 주식발행업무 및 일반사무는 사무수탁회사에 위탁하여 운영합니다.

장점

우수한 수익성	• 철저한 시장 조사와 분석을 통한 부동산 투자로 투자 위험 대비 높은 수익률을 기대할 수 있습니다. • 리모델링 등 전문적이고 체계적인 자산관리를 통해 부동산 가치를 높여 추가 이익이 가능합니다.
든든한 안정성	• 투자대상이 실물자산인 부동산이므로 물가가 상승해도 투자가치의 하락 위험이 최소화됩니다. • 최악의 경우 보유 부동산 처분으로 투자원금 손실을 최소화할 수 있고 임대료, 공실률, 관리비용 등에 대한 합리적인 투자 분석을 통해 안정적인 주주 수익률을 제시합니다.
편리한 유동성	• 상장된 리츠의 경우, 필요할 때 보유 주식을 팔아 현금화할 수 있습니다.
투자기회의 확대	• 개인 투자자 등의 소규모 자금으로도 대형 부동산의 투자 기회를 얻을 수 있습니다.
세제 혜택	• 부동산 매입 시 취득세가 30% 감면됩니다. (조세특례제한법 제 119조, 120조) • 배당 가능 이익의 90% 이상을 배당할 경우, 법인세가 거의 발생하지 않습니다. (법인세법 제 51조의 2) • 직접투자의 경우 토지에 대한 재산세와 종합부동산세가 누진과세(최고 세율 0.7%) 적용되나, 리츠를 통한 투자의 경우 토지재산세가 0.2%의 단일 세율로 적용받아 종합부동산세 대상에서 제외됩니다. (지방세법 제 182조 및 동법 시행령 132조)

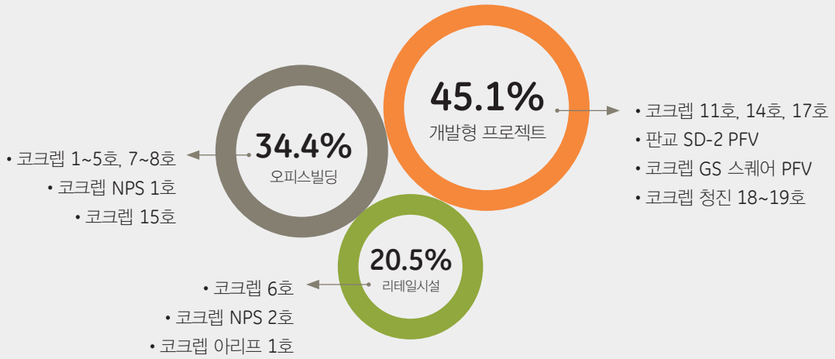
코크렙

코크렙 펀드의 포트폴리오 구성

코크렙(KOCREF)은 코람코자산신탁이 설립하여 운용하고 있는 부동산투자회사(리츠, REITs)에 붙이는 이름으로 현재까지 19개가 설립되었으며, 2012년 2월 현재 2개의 PFV를 포함하여 13개가 운용 중에 있습니다.

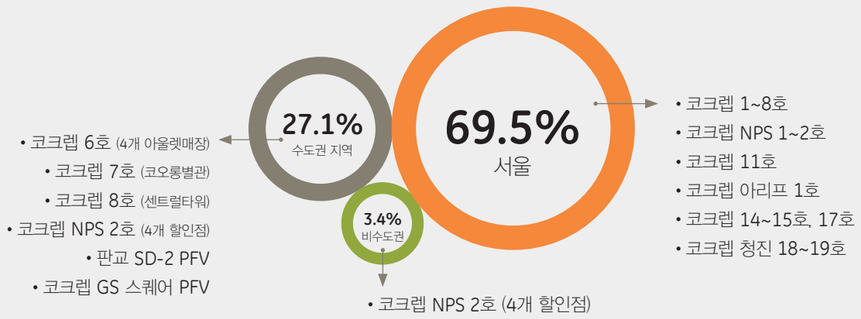
소형부동산의 경우 상대적으로 낮은 수익률, 임차인 Default Risk, 급속한 건물 감가상각 등의 위험요인이 있으나, 코크렙 펀드는 서울의 주요 지역의 일정규모 이상(평균 1,000억원)의 대형 오피스와 책임임대차계약 (Master Lease)구조의 리테일시설 등에 투자하여 수익성과 함께 안정성을 동시에 추구하고 있습니다.

투자물건 종류별 구분



* 설립시점 총투자비 기준

지역별 구분



* 설립시점 총투자비 기준

코크렙 펀드의 세부 투자내역

펀드명	투자대상	종류	위치	연면적(㎡)
코크렙 1호	한화장교빌딩	오피스	CBD	74,375
	대한빌딩	오피스	YBD	14,623
	대아빌딩	오피스	마포	14,014
코크렙 2호	명동타워	오피스	CBD	27,823
	트리스타워	오피스	GBD	13,000
코크렙 3호	한화증권빌딩	오피스	YBD	59,641
	아이빌힐타운	오피스	GBD	5,013
코크렙 4호	YTN타워	오피스	CBD	42,322
	플래티넘타워	오피스	GBD	26,007
코크렙 5호	데이콤빌딩	오피스	GBD	34,461
코크렙 6호	뉴코아아울렛 4개점	아울렛	수도권	263,742
코크렙 7호	DSME빌딩	오피스	CBD	24,854
	코오롱별관	오피스	과천	26,861
코크렙 8호	G타워	오피스	CBD	16,523
	센트럴타워	오피스	BBD	23,824
코크렙 NPS 1호	시그마타워	오피스	송파	27,814
	서울시티타워	오피스	CBD	60,011
	그레이스타워	오피스	GBD	24,530
	골든타워	오피스	GBD	40,480
코크렙 NPS 2호	홈플러스 10개 할인점	할인점	전국	475,228
코크렙 11호	STX남산타워	오피스	CBD	65,196
판교 SD-2 PFV	H Square N동 & S동	오피스	판교	138,644
코크렙 아리프 1호	Noon Square	리테일	CBD	23,836
코크렙 14호	Times Square A동 & B동	오피스	영등포	39,008
코크렙 15호	인송빌딩	오피스	CBD	31,284
코크렙 GS 스퀘어 PFV	G. Square 복합 개발사업	리테일/오피스	평촌	236,688
코크렙 17호	K Place	오피스	YBD	18,122
코크렙 청진 18호	청진 12-16지구 오피스 A동 및 판매시설	오피스	CBD	95,283
코크렙 청진 19호	청진 12-16지구 오피스 B동	오피스	CBD	77,964
합계				2,021,171

* 코크렙 펀드는 안정적인 수익 확보를 위해 서울지역의 핵심권역에 주로 투자하고 있으며, 포트폴리오 차원에서 그 이외의 지역에도 투자하고 있습니다.
* CBD(도심), YBD(여의도), GBD(강남), BBD(분당)

코크렙 펀드의
목표수익 및 운용성과

코크렙

(2012년 1월 기준, 단위 : 억원)

구분	설립연도	설립규모	목표수익률	운용현황	비고
코크렙 1호	2002	2,366	10.06%	청산 완료	연평균 배당률 43.5%, IRR 28.4% 달성
코크렙 2호	2002	1,116	10.39%	청산 완료	연평균 배당률 12.1%, IRR 11.2% 달성
코크렙 3호	2003	1,562	10.19%	청산 완료	연평균 배당률 51.3%, IRR 31.1% 달성
코크렙 4호	2004	1,810	10.24%	청산 완료	연평균 배당률 31.4%, IRR 23.0% 달성
코크렙 5호	2005	1,063	8.71%	청산 완료	연평균 배당률 42.5%, IRR 28.9% 달성
코크렙 6호 (우선주)	2005	3,281	9.44%	14기 운용 중	임대 중
코크렙 6호 (보통주)	2005		5.82%	14기 운용 중	
코크렙 7호	2005	1,360	8.00%	청산 완료	연평균 배당률 10.7%, IRR 10.6% 달성
코크렙 8호	2006	1,224	8.57%	12기 운용 중	임대 중
코크렙 NPS 1호	2006	8,178	7.99%	11기 운용 중	임대 중
코크렙 NPS 2호	2007	6,407	12.18%	10기 운용 중	임대 중
코크렙 11호	2007	2,193	9.03%	10기 운용 중	임대 중
판교 SD-2 PFV	2007	3,400	10.63%	6기 운용 중	임대 중 (2011년 3월 준공)
코크렙 아리프 1호	2007	2,135	10.88%	9기 운용 중	임대 중
코크렙 14호	2008	1,152	11.57%	9기 운용 중	임대 중
코크렙 15호	2009	1,224	14.23%	5기 운용 중	임대 중 (향후 리모델링 예정)
코크렙 GS 스퀘어 PFV	2009	5,320	10.47%	3기 운용 중	공사 중 (2012년 3월 준공 예정)
코크렙 17호	2010	635	15.03%	3기 운용 중	임대 중 (2011년 11월 리모델링 완료)
코크렙 청진 18호	2011	7,361	-(*)	1기 운용 중	공사 중 (2014년 3월 준공 예정)
코크렙 청진 19호	2011	6,022	-(*)	1기 운용 중	공사 중 (2014년 3월 준공 예정)
합계		57,809			

* 코크렙 청진 18~19호는 선매입 사업이므로, 최종 목표수익률은 자산인수시점에 확정 예정임
* 목표수익률은 Equity IRR 수치임

코크렙 포트폴리오

REITs: Real Estate Investment Trusts 리츠

코크렙 1호

한화장교빌딩

대한빌딩

대아빌딩

- **설립유형 :** 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
- **설립일 :** 2002년 5월 4일
- **운용현황 :** 청산완료 (2007년 5월 4일)
- **주요 투자자 :** 한화석유화학, 한국산업은행, 우리은행, 조흥은행, 하나은행, 경남은행, 동양화재해상보험, LG화재해상보험 등
- **투자대상**
  - 한화장교빌딩 (서울 중구 장교동 1)
  - 대한빌딩 (서울 영등포구 여의도동 25)
  - 대아빌딩 (서울 마포구 동교동 165-5)

코크렙 2호

명동타워

트리스타워

- **설립유형 :** 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
- **설립일 :** 2002년 10월 17일
- **운용현황 :** 청산완료 (2005년 9월 7일)
- **주요 투자자 :** 한국산업은행, 우리은행, 조흥은행, 하나은행, LG화재해상보험, 삼성화재해상보험 등
- **투자대상**
  - 명동타워 (서울 중구 명동 2가 31-1)
  - 트리스타워 (서울 강남구 논현동 70-6)

코크렙 포트폴리오 REITs: Real Estate Investment Trusts 리츠

KOCREF PORTFOLIO

코크렙 3호

한화증권빌딩

아이빌힐타운

- **설립유형 :** 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
- **설립일 :** 2003년 8월 5일
- **운용현황 :** 청산완료 (2008년 8월 5일)
- **주요 투자자 :** 우리은행, 한국산업은행, 조흥은행, 대한지방행정공제회, 금호생명보험, 삼성생명보험, 삼성화재해상보험, 제일화재해상보험, 하나은행 등
- **투자대상**
  - 한화증권빌딩 (서울 영등포구 여의도동 23-5)
  - 아이빌힐타운 (서울 강남구 논현동 152-5)

코크렙 4호

YTN타워

플래티넘타워

- **설립유형 :** 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
- **설립일 :** 2004년 4월 2일
- **운용현황 :** 청산완료 (2009년 4월 2일)
- **주요 투자자 :** YTN, 한국교직원공제회, 삼성생명보험, 대한생명보험, 교보생명보험, 금호생명보험, 삼성생명공익재단(삼성노블카운티), 우리은행 등
- **투자대상**
  - YTN타워 (서울 중구 남내문로5가 631)
  - 플래티넘타워 (서울 서초구 서초동 1321-11)

코크렙 5호

데이콤빌딩

- **설립유형 :** 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
- **설립일 :** 2004년 12월 13일
- **운용현황 :** 청산완료 (2009년 9월 18일)
- **주요 투자자 :** 국민연금관리공단, 교보생명보험, 삼성생명보험, 대한생명보험 등
- **투자대상**
  - 데이콤빌딩 (서울 강남구 역삼동 706-1)

코크렙 6호

뉴코아아울렛 야탑점

뉴코아아울렛 일산점

뉴코아아울렛 인천점

뉴코아아울렛 평촌점

- **설립유형 :** 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
- **설립일 :** 2005년 7월 26일
- **운용현황 :** 운용 중
- **주요 투자자 :** 우리은행, 대한지방행정공제회, 삼성생명보험, 현대해상화재보험, 신한생명보험, 이랜드개발, (재)서울대학교발전기금, 한화손해보험 등
- **투자대상**
  - 뉴코아아울렛 야탑점 (경기 성남시 분당구 야탑동 356, 357-1, 357-2, 357-3)
  - 뉴코아아울렛 일산점 (경기 고양시 일산구 마두동 797, 797-1, 797-2)
  - 뉴코아아울렛 인천점 (인천 남동구 구월동 1465-1, 1465-2)
  - 뉴코아아울렛 평촌점 (경기 안양시 동안구 호계동 1039-3)

코크렙 포트폴리오 REITs: Real Estate Investment Trusts 리츠

코크렙 7호

DSME빌딩

코오롱별관

- **설립유형 :** 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
- **설립일 :** 2005년 10월 25일
- **운용현황 :** 청산완료 (2010년 12월 28일)
- **주요 투자자 :** 우리은행, 대한지방행정공제회, 삼성생명보험, 대한생명보험, 삼성화재해상보험, LIG손해보험, 다함이텍 등
- **투자대상**
  - DSME빌딩 (서울 중구 다동 85)
  - 코오롱별관 (경기 과천시 별양동 1-22)

코크렙 8호

G타워

센트럴타워

- **설립유형 :** 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
- **설립일 :** 2006년 5월 18일
- **운용현황 :** 운용 중
- **주요 투자자 :** 우리은행, 삼성생명보험, 교보생명보험, 대한생명보험, LIG손해보험, 신한생명보험 등
- **투자대상**
  - G타워 (서울 종로구 수송동 51-8,9)
  - 센트럴타워 (경기 성남시 분당구 서현동 265-3,4)

KOCREF PORTFOLIO

코크렙 NPS 1호

시그마타워

서울시티타워

그레이스타워

골든타워

- **설립유형 :** 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
- **설립일 :** 2006년 9월 20일
- **운용현황 :** 운용 중
- **주요 투자자 :** 국민연금관리공단
- **투자대상**
  - 시그마타워 (서울 송파구 신천동 7-13)
  - 서울시티타워 (서울 중구 남대문로 5가 581)
  - 그레이스타워 (서울 강남구 역삼동 648-19, 20, 21)
  - 골든타워 (서울 강남구 삼성동 144-17, 18)

코크렙 NPS 2호

홈플러스 가양점

홈플러스 시흥점

홈플러스 계산점

홈플러스 일산점

홈플러스 원천점

홈플러스 안산점

홈플러스 천안점

홈플러스 장림점

홈플러스 동촌점

홈플러스 울산점

- **설립유형 :** 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
- **설립일 :** 2006년 12월 22일
- **운용현황 :** 운용 중
- **주요 투자자 :** 국민연금관리공단, 우리은행
- **투자대상**
  - 홈플러스 가양점 (서울 강서구 가양동 17-24)
  - 홈플러스 계산점 (인천 계양구 계산동 1061)
  - 홈플러스 원천점 (경기 수원시 영통구 원천동 177-1)
  - 홈플러스 천안점 (충남 천안시 신방동 784-9)
  - 홈플러스 동촌점 (대구 동구 검사동 908-5)
  - 홈플러스 시흥점 (서울 금천구 시흥동 992-47)
  - 홈플러스 일산점 (경기 고양시 일산동구 장항동 755)
  - 홈플러스 안산점 (경기 안산시 단원구 고잔동 707-2)
  - 홈플러스 장림점 (부산 사하구 장림2동 185)
  - 홈플러스 울산점 (울산 북구 상안동 322-9)

코크렙 포트폴리오 REITs: Real Estate Investment Trusts 리츠

KOCREF PORTFOLIO

코크렙 11호

STX남산타워

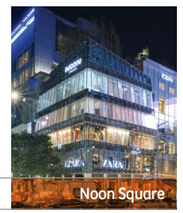
- **설립유형 :** 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
- **설립일 :** 2007년 4월 24일
- **운용현황 :** 운용 중
- **주요 투자자 :** STX, 우리은행, 대한생명보험, KDB생명보험, 현대해상화재보험, LIG손해보험, 신한생명보험 등
- **투자대상**
  - STX 남산타워 (서울 중구 남대문로5가 631)

판교 SD-2 PFV

H Square N동 & S동

- **설립유형 :** 프로젝트금융투자회사 (PFV)
- **설립일 :** 2007년 8월 16일
- **운용현황 :** 운용 중
- **주요 투자자 :** 우리은행, 대한생명보험, 한화손해보험, 대한지방행정공제회, 우정사업본부 등
- **투자대상**
  - H Square N동 & S동 (경기 성남시 판교신도시 내 도시지원시설용지 연구지원시설부지(SD2))

코크렙 아리프 1호


Noon Square

- **설립유형 :** 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
- **설립일 :** 2007년 10월 25일
- **운용현황 :** 운용 중
- **주요 투자자 :** 아리프코리아, 우리은행
- **투자대상**
  - Noon Square (서울 중구 명동2가 83-5)

코크렙 14호

Times Square A동 & B동

- **설립유형 :** 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
- **설립일 :** 2007년 12월 13일
- **운용현황 :** 운용 중
- **주요 투자자 :** 농협중앙회, KDB생명보험, 우리은행, 교보생명보험, 신한생명보험, 삼성생명보험, 한화손해보험 등
- **투자대상**
  - Times Square A동 & B동 (서울 영등포구 영등포동 442)

코크렙 포트폴리오 REITs: Real Estate Investment Trusts 리츠

코크렙 15호

인송빌딩

* 리모델링 이후의 예상 조감도임

- **설립유형 :** 기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
- **설립일 :** 2009년 11월 12일
- **운용현황 :** 운용 중
- **주요 투자자 :** 흥국생명보험, 한국산업은행, 우리은행 등
- **투자대상**
  – 인송빌딩 (서울 중구 회현동1가 194-15)

코크렙 GS스퀘어 PFV

G.Square

- **설립유형 :** 프로젝트금융투자회사 (PFV)
- **설립일 :** 2010년 1월 7일
- **운용현황 :** 운용 중
- **주요 투자자 :** 국민은행, IBK기업은행, 한국산업은행, 새마을금고연합회 등
- **투자대상**
  – G.Square (경기 안양시 동안구 호계동 1039, 1039-1, 1053-1)

KOCREF PORTFOLIO

코크렙 17호

K Place(구 유도회관)

- **설립유형 :** 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
- **설립일 :** 2010년 11월 3일
- **운용현황 :** 운용 중
- **주요 투자자 :** 사학연금, 한화투자신탁운용, KT&G
- **투자대상**
  – K Place (구 유도회관 / 서울 영등포구 여의도동 45-3)

코크렙 청진 18호

- **설립유형 :** 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
- **설립일 :** 2011년 11월 9일
- **운용현황 :** 공사 중
- **주요 투자자 :** 코크렙청진제일차유한회사 등
- **투자대상**
  – 청진 12-16지구 내 오피스 A동/판매시설

코크렙 청진 19호

- **설립유형 :** 위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
- **설립일 :** 2011년 11월 9일
- **운용현황 :** 공사 중
- **주요 투자자 :** 코크렙청진제일차유한회사 등
- **투자대상**
  – 청진 12-16지구 내 오피스 B동

부동산신탁

신탁의 개념

신탁은 금전이나 부동산 등 재산권을 소유한 자(위탁자)가 수탁자에게 재산권(신탁재산)을 귀속시킴과 동시에 그 재산을 일정한 목적(신탁목적)에 따라 자기 또는 타인(수익자)을 위하여 관리, 처분하는 법률 관계입니다.

신탁의 특징

– 위탁자로부터 수탁자에게로의 재산권의 이전을 수반하는 것이 가장 큰 특징입니다.
– 재산은 대내 • 외적으로 수탁자에게 귀속되어도 경제상, 실질상으로는 수익자에게 귀속됩니다.
– 신탁 재산은 위탁자 및 수탁자로부터 독립되어 있습니다.

부동산신탁

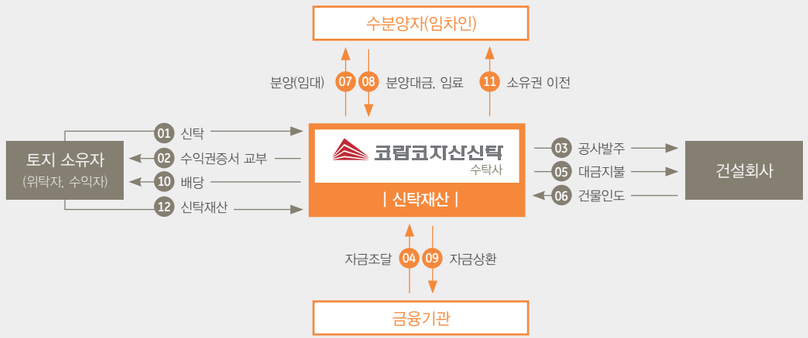
– 신탁 재산을 부동산, 동산 및 부동산 관련 권리를 대상으로 한다는 점에서 금전신탁과 차이점이 있습니다.
– 신탁 상품은 토지(개발)신탁, 관리신탁, 처분신탁, 담보신탁, 분양관리신탁, 대리사무 등이 있으며 기타 업무로 부동산중개업무, 부동산컨설팅업무 등이 있습니다.

[토 지 신 탁: 최적의 토지 개발로 수익 극대화]

• 토지 소유자의 의견과 신탁회사의 전문지식, 노하우를 결합하여 수익을 극대화합니다.

– 개발 노하우가 없거나 자금력이 부족한 토지 소유자가 토지를 효율적으로 활용하여 수익을 얻을 목적으로 신탁회사에 신탁하는 상품입니다.
– 신탁회사는 토지 소유자의 의견과 전문지식을 결합하여 건설자금을 조달하고 택지를 조성하거나 건물을 건축한 후, 이를 분양 또는 임대한 후 발생한 수익을 토지 소유자에게 환원합니다.

구조



장점

01 자금이나 건축경험이 없어도 전문가에 의한 최적의 토지개발이 가능합니다.
02 사업운영에 따른 자금부담과 절차상의 번거로움을 피할 수 있습니다.
03 토지 소유자의 수익을 극대화합니다.
04 공신력 높은 사업주체가 직접 분양 및 임대, 사업을 진행하여 분양성이 향상됩니다.
05 신탁사의 취득세 비과세

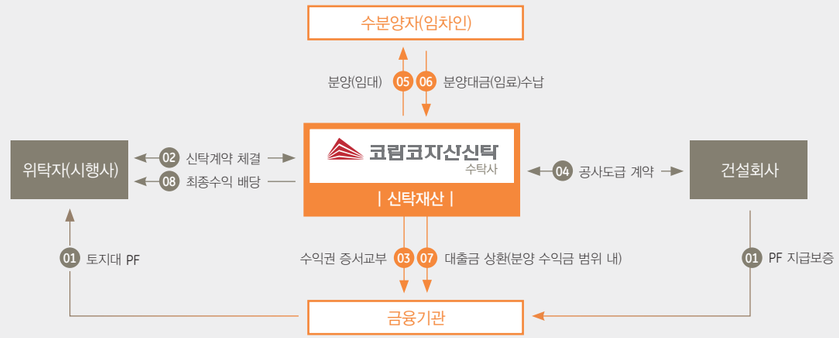
지방세법 제9조에 의한 형식적인 소유권의 취득동기 등에 대한 비과세 적용으로 사업부지를 신탁사 명의로 변경하더라도 별도 취득세 비용은 발생하지 않습니다.

[관 리 형 토 지 신 탁: 사업 진행 및 분양의 안정성 극대화]

• 부도 또는 파산의 위험성을 효과적으로 헤징(Hedging)하여 안정적인 개발 사업 진행이 가능하고 분양사고를 방지합니다.

– 일반적인 토지(개발)신탁과 유사하지만, 사업비 조달 방식에서 차이가 있습니다. 위탁자가 금융기관 및 시공사로부터 사업비를 직접 조달하고 부담하는 형태의 신탁상품으로 안정적인 개발 사업 추진이 가능하고 분양사고의 위험을 방지할 수 있습니다.

구조



장점

01 위탁자(원 시행자)의 Default-Risk Hedge
위탁자의 부도 또는 파산 발생 시 신탁회사가 사업 시행자이므로 신탁 재산은 독립재산으로 별도 관리되어 안정적인 사업 추진이 가능합니다.

02 분양사고 방지
신탁회사 명의로 분양(임대) 계약을 체결하여 중복계약, 분양대금 유용 등 분양사고가 예방됩니다.

03 사업지연 예방
약정위반, 부당행위의 원천적인 방지를 포함해 시공사와 시행사 간 예기치 않은 분쟁으로 인한 준공 및 입주 지연 등을 사전에 예방(신탁사 명의 보존등기)하고, 이해관계인의 실질적인 권한을 향유할 수 있습니다.

부동산신탁

[관 리 신 탁: 효율적인 부동산 관리를 위한 최적의 툴]

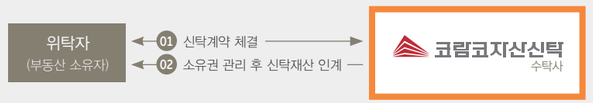
- **전문적인 부동산 관리를 통해 관리 비용을 절감하고 부동산의 가치를 높일 수 있습니다.**

– 신탁회사가 부동산의 소유권 관리 • 임대차 관리 • 시설유지 관리 • 법무 및 세무 관리 • 수익금의 운용 등을 담당하고, 그 수익을 소유자에게 돌려드리는 신탁 상품입니다.
– 신탁회사의 관리 범위에 따라 갑종 및 을종 관리신탁으로 구분됩니다.
갑종 관리신탁(종합적 관리운영) : 신탁부동산에 대해 소유권, 임대차, 시설 유지, 법무 및 세무 관리 수행
을종 관리신탁(소유권 관리) : 신탁재산의 소유권만 관리

구조

| 갑종 관리신탁 |

| 을종 관리신탁 |



장점

01 신탁회사의 공신력과 영업망을 바탕으로 부동산의 가치와 수익을 향상시킵니다.
02 전문적이고 효율적인 부동산 관리가 가능하고 부동산 관리 비용을 확기적으로 절감할 수 있습니다.

필요한 경우

01 장기 해외체류자, 고령자, 미성년자 등 부득이한 사유로 부동산의 직접 관리가 곤란한 경우
02 부동산의 납세, 임대차관리 등 종합적이고, 복잡한 관리를 안전하게 맡기고자 하는 경우
03 본인 사후에 유족의 생활보장을 위하여 확실한 재산관리가 필요한 경우

[처 분 신 탁: 다양한 판매기법과 정보망으로 최적의 효과 창출]

- **처분에 어려움이 따르는 부동산을 적정 수요자를 찾아 빠른 시일 안에 최적의 가격으로 처분하여 고객의 니즈(Needs)를 충족시킵니다.**

– 소유 부동산의 처분 방법이나 절차에 어려움이 있는 부동산, 또는 대형 • 고가의 부동산을 적정 수요자를 찾아 안전하게 처분한 후 수익자에게 처분 대금을 교부하는 신탁 상품입니다.
– 일반 중개와 달리, 신탁회사가 부동산을 신탁받아 매도자의 권리 및 지위를 가지므로 매수자가 안심하고 부동산을 매수할 수 있습니다.

구조

주) ----▶ 표시는 임대차 관리가 필요한 경우

장점

01 신탁회사의 다양한 판매기법과 정보망을 통해 단시일 내 최고의 가격으로 처분이 가능합니다.
02 매매계약 체결 이후 잔금청산 때까지 장기간이 소요되는 부동산 거래의 경우 별도의 소유권 보존절차 없이 안전한 소유권 보전이 가능합니다.

필요한 경우

01 안정성, 신뢰성이 요구되어 중개행위로 부동산 처분이 곤란한 경우
02 시공사의 대여금 채권보전을 위해 시행사 명의로 매입한 부동산을 처분신탁하여 사업을 안정적으로 진행하고자 하는 경우
03 토지거래허가구역 내에서 토지 매매거래의 안전성을 확보하고자 하는 경우
04 장기 해외 체류나 이민으로 부동산을 직접 처분하기 어려운 경우
05 대형 • 고가의 부동산, 권리가 복잡한 부동산 등 일반적인 방법으로 처분하기 어려운 경우
06 개발사업 및 기타의 경우, 현재 토지 및 건물을 매입할 수 없으나 가까운 미래에 토지 및 건물을 확보하고자 하는 경우
07 부동산 소유자 개인 및 기업의 노출을 방지하고자 하는 경우

부동산신탁

[담 보 신 탁: 경제적이고 편리한 선진 담보제도]

- **저렴하고 편리한 담보신탁을 통해 금융기관 이용 및 대출의 편의성을 높입니다.**

– 저당제도보다 비용이 저렴하고 편리한 선진 담보제도로 부동산 자산을 담보로 간편하게 대출받을 수 있는 신탁 상품입니다.
– 부동산신탁회사는 신탁 계약을 통해 부동산 소유자로부터 부동산을 신탁 받아 금융 대출 업무를 진행하고 대출 기간이 만료되어 정상적으로 채무가 이행되면 신탁부동산을 위탁자에게 돌려줍니다.
– 그러나, 채무불이행 시 신탁부동산을 환가하여 그 처분 대금으로 채무를 변제하고 잔여 처분대금은 수익자에게 교부합니다.

구조

주) ----▶ 표시는 채무불이행 시 신탁재산 환가 절차임

장점

01 채무자의 경우

저당권 설정에 비해 등록면허세 등 비용이 저렴합니다.
신탁계약기간 중에는 제 3채권자로부터 보호받을 수 있습니다. (신탁법 제21조)
채무불이행 시 공매를 통한 신속한 환가로 경매의 장기화나 저가경락에 따른 소실방지가 가능합니다.
추가대출 시 비용이 절감되고 절차가 간편합니다.

02 채권기관(금융기관)의 경우

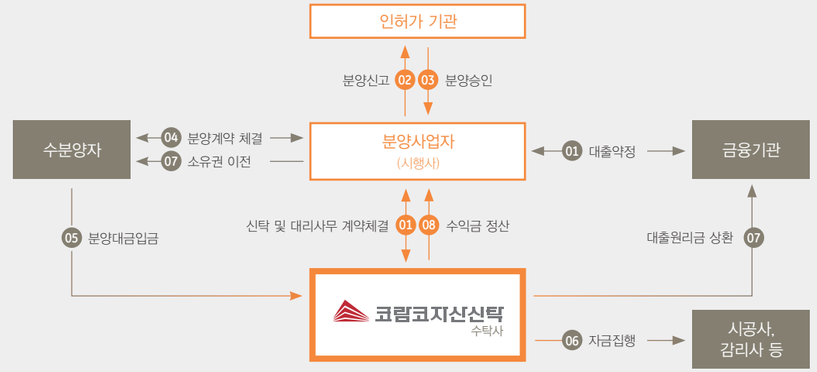
채권금융기관의 관리 비용과 인력이 절감됩니다.
공매 처리로 채권실행기간이 단축되며 비용도 절감됩니다.
신탁재산은 수탁자의 파산재단을 구성하지 아니하고 위탁자의 상속재산에 속하지 않는 등
(신탁법 제22조, 제25조) 독립성이 보장되어 채무자나 신탁사의 부도 또는 회생절차 진행 시에도 안정성이 확보됩니다.

[분 양 관 리 신 탁: 투명성과 안정성 제고를 통한 분양 촉진]

- **사업자의 사업 부담을 최소화하고 분양자의 권리 보호 강화를 통해 성공적인 분양을 약속합니다.**

– 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 분양사업의 시행자가 선분양을 위해, 신탁회사에게 피분양자 및 사업 참여자들의 부동산 소유권 및 분양대금을 보전, 관리하게 함으로써, 성공적인 분양사업이 되도록 지원하고, 사용 승인 후 수분양자에게 안전하게 소유권을 이전하는 신탁상품입니다.

구조



장점

01 선시공 • 후분양에 따른 사업자의 초기부담을 최소화하고, 조기 대금 회수로 안정적인 사업 추진이 가능합니다.
02 계약관리, 분양대금의 안전한 관리로 수분양자의 권리의 확보가 제고됩니다.
03 분양과정의 투명성과 거래안전성 확보 및 수분양자에 대한 보호장치로 분양촉진 효과가 있습니다.

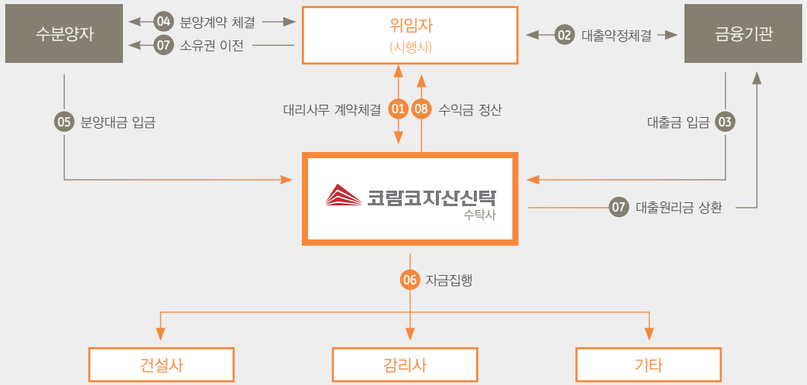
부동산신탁

[대 리 사 무: 전문적인 자문을 통한 고객 니즈 충족]

- **대리사무 서비스 제공을 통해 전문성과 신뢰를 바탕으로 부동산 관련 업무를 신속, 정확하게 처리합니다.**

– 신탁회사가 고객을 대신하여 부동산 취득 • 처분과 관련한 인허가, 조사분석, 분양대금 관리, 대출금 상황관리, 사업비 진행 관리 등 각종 자문업무를 보다 신속하고 안전하게 처리하는 신탁 상품입니다.

구조



장점

01 공신력을 바탕으로 다양한 종류의 거래에 대한 성공 가능성을 향상시켜 드립니다.

02 신탁회사의 전문성과 정보력을 통해 최적의 사업계획 수립과 시공사 선정이 가능하고 인허가 기간을 최대한 단축시킬 수 있습니다.

03 분양수입금을 신탁회사가 대리 관리하는 경우 신탁회사의 공신력으로 분양 계약자의 불안감을 해소하여 분양을 촉진하는 효과를 기대할 수 있고, 금융기관으로부터의 자금 조달도 용이합니다.

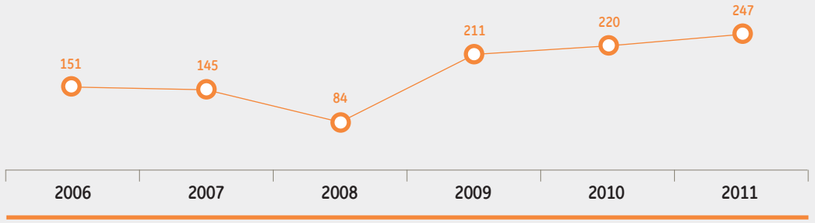
코람코자산신탁 신탁부문 소개

2006년에 부동산신탁업에 진출하여 후발주자임에도 불구하고 전문성을 바탕으로 경쟁사와 차별화된 신상품과 신사업 구도를 제시하여 영업 개시 5년만에 신탁재산 수탁고 13조원을 돌파하는 등 비교적 짧은 기간에 부동산 신탁시장에서 탄탄한 입지를 구축하였습니다.

철저한 사업성 검토와 리스크 관리로 경쟁 신탁사와 달리 부실 신탁사업이 전혀 없는 것이 코람코자산신탁의 가장 차별화된 경쟁력 요소라 할 수 있습니다. 또한 토지신탁과 비토지신탁 간 균형 잡힌 수익 구조 포트폴리오를 구축하여 향후 안정적인 수익기반을 확보했습니다. 아울러, 국내 부동산신탁 업계 최초로 정비사업전문관리업자로 선정되고 안정적으로 정비사업을 진행하는 등 새로운 영역을 개척하고 있습니다.

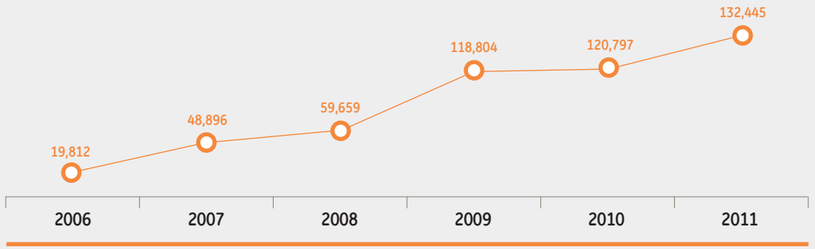
신탁보수 계약고 추이

(단위 : 억원)



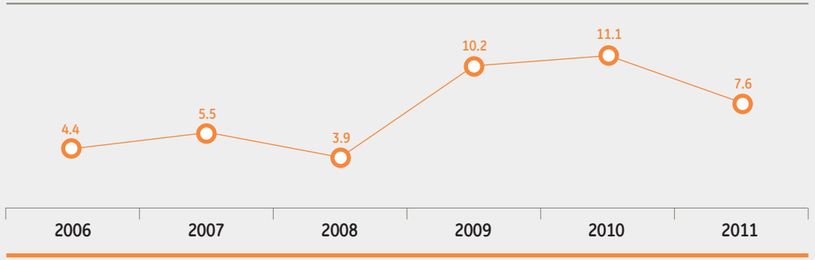
신탁보수 수탁고 추이

(단위 : 억원)



부동산신탁 시장점유율 추이

(단위 : %)



(신규 계약고 기준)

연도별 주요 신탁 프로젝트

부동산신탁

TRUST PROJECT

2006년

한국의 비버리힐스 S-Town

- 안성시 타운하우스
- 성공하는 사람들의 커뮤니티 빌리지
- 분양관리신탁 : 06.11월
- 시공사 : 리정테크건설
- 세대수 : 19세대

2007년

서초 반포의 쾌적한 공동주택

- 서울 서초구 반포동 공동주택
- 교육환경이 우수한 공동주택
- 담보신탁 : 07.01월
- 건축 규모 : 지하 2층, 지상 7층

조망권이 뛰어난 판매시설

- 부산시 민락동 판매시설
- 뛰어난 대중교통 (지하철 2호선 광안역), 접근성과 차별화된 조망권의 판매시설
- 분양관리신탁 : 07.05월
- 시공사 : 고속도로관리공단
- 건축 규모 : 지하 2층, 지상 15층

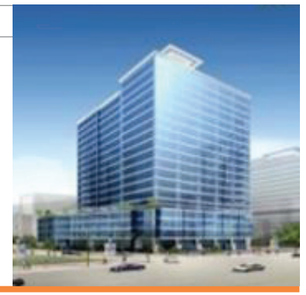
분당 정자동의 Landmark

- 정자동 the #스타파크
- 서울 관문에 위치한 랜드마크로서 우수한 접근성 확보
- 처분신탁 : 07.02월
- 시공사 : 포스코건설
- 건축 규모 : 지하 3층, 지상 36층

2008년

강남 요지의 업무시설

- 양재동 업무시설
- 탁월한 접근성(양재역, 버스, 고속도로)으로 고정수요 확보
- 담보신탁 : 08.03월
- 시공사 : 포스코건설, 서희건설
- 건축 규모 : 지하 6층, 지상 1층

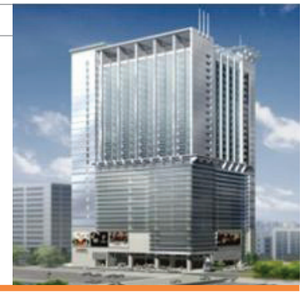


판교 최고 입지의 업무시설

- 판교 신도시 업무시설
- 판교의 미래 성장 가능성과 향후 개발여건을 선점하는 업무 시설
- 관리형토지신탁 : 08.12월
- 시공사 : SK건설
- 건축 규모 : 지하 3층, 지상 8층 3개동

서울 서남권의 Landmark

- 신림동 오피스텔
- 주변지역 학생의 주거수요 충족, 서남권 대표 업무시설로서의 입지 확보
- 분양관리신탁 : 08.09월
- 시공사 : 동아건설
- 건축 규모 : 지하 8층, 지상 26층



연도별 주요 신탁 프로젝트

부동산신탁

TRUST PROJECT

2009년

울산 남부권 대표 APT

- 울산 야음동 공동주택
- 울산 남부권 교육중심지에 위치한 뛰어난 교육환경과 백화점, 할인점, 종합병원 등 편의시설 접근성 우수
- 관리형토지신탁 : 09.01월
- 시공사 : 두산건설
- 건축 규모 : 지하 2층, 지상 24층 10개동

충남 연기군 교육 중심지 APT

- 충남 연기군 조치원 공동주택
- 오송생명 과학단지와 행정 복합도시가 6km 이내 위치해 있고 교육환경이 우수한 주거단지
- 관리형토지신탁 : 09.07월
- 시공사 : 대림산업
- 건축 규모 : 지하 2층, 지상 20층 12개동

친환경 행복 주거단지

- 평택 수촌지구 공동주택
- 통복천 중심의 친환경 에코단지
- 담보신탁 : 09.03월
- 세대수 : 2,800세대
- 건축 규모 : 지하 1층, 지상 25층

서울 강남의 고급빌라

- 서울 강남구 논현동 공동주택
- 강남 상류층의 대표적인 주거선호지역에 건설하는 최고급 빌라로 상류층 커뮤니티를 지향하는 주거단지
- 관리형토지신탁 : 09.08월
- 시공사 : SK건설
- 건축 규모 : 지하 2층, 지상 4층 19세대

2009년

잠실 신천동 오피스빌딩

- 서울 송파구 신천동 오피스
- 제 2롯데월드 건축부지 맞은편으로, 인근 상업지역 개발가능부지 희소성으로 풍부한 임대수요가 예상되는 업무시설
- 관리형토지신탁 : 09.06월
- 시공사 : 신세계건설
- 건축 규모 : 지하 7층, 지상 18층

김포 한양 수자인

- 경기 김포시 장기동 APT
- 김포 한강신도시내 대단지로 녹지율 56%의 친환경 공동주택
- 관리형토지신탁 : 09.09월
- 시공사 : 한양
- 건축 규모 : 지하 3층, 지상 26층 1,473세대

서초동 대목타워

- 서울 서초구 서초동 상업시설
- 강남대로변에 위치하고 9호선 신논현역 초역세권의 상업시설
- 관리형토지신탁 : 09.06월
- 시공사 : 씨콘스
- 건축 규모 : 지하 3층, 지상 15층

판교 SD-2 H Square

- 성남 분당구 판교동 연구지원 및 판교 테크노밸리 중심에 자리잡은 보행 광장과 인접한 연구지원 및 상업시설
- 분양관리신탁 : 09.06월
- 시공사 : 한화건설
- 건축 규모 : 지하 4층, 지상 10층

TRUST PROJECT

연도별 주요 신탁 프로젝트

부동산신탁

2009년

별내 대원 칸타빌

- 남양주시 별내택지개발지구 공동주택
- 배산임수의 청정 프리미엄이 돋보이는 공동주택
- 관리형토지신탁 : 09.10월
- 시공사 : 대원
- 건축 규모 : 지하 2층, 지상 25층 486세대

양주 일성트루엘

- 경기 양주시 덕정동 APT
- 1호선 덕정역 도보 5분 거리에 위치한 공동주택
- 관리형토지신탁 : 09.06월
- 시공사 : 일성건설
- 건축 규모 : 지하 2층, 지상 17층, 272세대

2010년

가양동 지식산업센터

- 서울 강서구 가양동 아파트형공장
- 9호선 증미역 도보 1분 거리의 역세권 지식산업센터
- 관리형토지신탁 : 10.03월
- 시공사 : 한화건설
- 건축 규모 : 지하 3층, 지상 15층 2개동

장안동 도시형 생활주택

- 서울 동대문구 장안동 도시형생활주택
- 대학생, 직장인 등 임대 수요가 풍부한 장한평 역세권 인근에 입지
- 관리형토지신탁 : 10.06월
- 시공사 : 엔씨건설
- 건축 규모 : 지하 3층, 지상 14층

2010년

송도 사이언스 빌리지

- 인천 연수구 송도동 오피스텔
- 송도 국제신도시 내에 위치, 과학문화 중심의 메인 스트리트의 오피스텔
- 분양관리신탁 : 10.07월
- 시공사 : 현대건설
- 건축 규모 : 지하 3층, 지상 15층 복합시설 3개동

용산 KRA PLAZA

- 서울 용산구 한강로3가 문화 및 집회시설
- 용산 역세권 개발지 인근에 위치하고 건전한 여가문화 조성을 위한 문화 및 집회시설
- 분양형토지신탁 : 10.06월
- 시공사 : 대우건설
- 건축 규모 : 지하 7층, 지상 14층

수유동 풀퍼니쉬드 제네스타워

- 서울 강북구 수유동 오피스텔
- 수유역 인근에 위치하고 호텔형의 풀퍼니쉬드 오피스텔
- 분양관리신탁 : 10.08월
- 시공사 : 우이종합건설
- 건축 규모 : 지하 4층, 지상 19층 134실

걸포지구 상업시설

- 경기 김포시 걸포동 근생시설
- 걸포지구 공동주택을 배후지로 한 최초 분양 상가
- 분양관리신탁 : 10.09월
- 시공사 : 예진종합건설
- 건축 규모 : 지하 1층, 지상 5층

연도별 주요 신탁 프로젝트

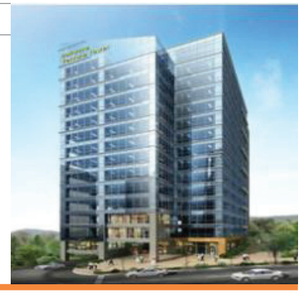
부동산신탁

TRUST PROJECT

2010년

산격동 소프트웨어벤처타워

- 대구 북구 산격동 오피스 및 오피스텔
- 전용률이 70%로 높은 업무시설
- 분양관리신탁 : 10.03월
- 시공사 : 인터불고건설
- 건축 규모 : 지하 2층, 지상 15층



천안 봉명동 주택재개발

- 천안시 봉명동 APT
- 천안 구도심의 단독주택지를 재개발하여 1천세대 이상의 공동주택을 건설
- 대리사무 : 10.10월
- 건축 규모 : 지하 2층, 지상 21층, 1,111세대

수원 이목동 STX 칸

- 수원시 이목동 APT
- 북수원 IC 인근에 위치하고 인근 공동 주택수 합이 7,500여 세대임
- 관리형토지신탁 : 10.10월
- 시공사 : STX건설
- 건축 규모 : 지하 2층, 지상 26층, 947세대

2011년

역삼동 마에스트로

- 서울 강남구 역삼동 오피스텔
- 테헤란로변의 오피스 밀집지역에 위치하여 임대 수요가 풍부한 오피스텔
- 관리형토지신탁 : 11.03월
- 시공사 : 한미글로벌
- 건축 규모 : 지하 3층, 지상 10층

부산 서면 유림더블루秀

- 부산 부산진구 범천동 공동주택
- 범내골역 도보 4분거리의 역세권 단지로 세대 분리형 공간구조로 평면특화
- 분양형토지신탁 : 11.06월
- 시공사 : 유림이엔씨
- 건축 규모 : 지하 4층, 지상 37층, 385세대

춘천 수동 CC

- 춘천 남산면 수동리 골프장
- 서울에서 1시간 이내 거리의 회원제 골프장
- 관리형토지신탁 : 11.05월
- 시공사 : 현대엠코
- 건축 규모 : 18개홀, 클럽하우스 및 부대시설

연도별 주요 신탁 프로젝트

부동산신탁

2011년

판교역 KCC 웰츠타워

- 성남 분당구 삼평동 오피스텔
- 판교 테크노밸리와 인접하여 임대수요가 풍부하고 판교역세권이며 신분당선의 개통으로 강남 접근성 우수
- 관리형토지신탁 : 11.04월
- 시공사 : KCC건설
- 건축 규모 : 지하 5층, 지상 17층 2개동

해운대 마린 파크

- 부산 해운대구 우동 상업시설
- 기존 주거지역 중심에 위치하여 배후수요가 풍부하고 마린시티 내 입지
- 관리형토지신탁 : 11.03월
- 시공사 : 힐탑건설
- 건축 규모 : 지하 5층, 지상 20층

주안동 복합시설

- 인천 남구 주안동 도시형생활주택 및 오피스텔
- 더블 역세권 예정인 주안역 인근에 위치하여 대학생 및 인근 근로자의 원룸 수요를 충족
- 관리형토지신탁 : 11.06월
- 시공사 : 힘찬종합건설
- 건축 규모 : 지하 3층, 지상 15층

Management's
Discussion & Analysis

재무 현황

2011년 코람코자산신탁의 고유계정 총자산은 전년 대비 2.4% 증가한 938억원입니다. 유동자산은 단기 신탁계정대여금 등의 감소로 전년에 비해 감소하였으나, 매도가능 금융자산의 공정가치 평가와 관계회사 투자지분(자회사)의 원가평가, 그리고 장기 신탁계정대여금의 증가로 인하여 투자자산이 증가하였습니다. 회원권을 기타비유동자산에서 무형자산으로 분류 변경함에 따라 무형자산은 증가하고, 기타비유동자산은 감소하였습니다. 코크렙 17호 설립 관련 금융기관 단기차입금(65억원)을 상환하여 유동부채가 감소하였으며, IFRS도입으로 신탁위험충당부채를 재무제표에 표시하지 않게 되어 고정부채가 감소하였습니다. 한편, 자본총계는 미처분이익잉여금과 자본조정이 증가하여 전년 대비 8.7% 증가한 850억원입니다. 2011년 말 현재 자본금은 100억원입니다.

고유계정 요약 재무상태표

(단위 : 백만원, %)

계정과목	2011	2010	증감
자산총계	93,813	91,638	2.4
부채총계	8,803	13,423	-34.4
자본총계 (자본금)	85,010 (10,000)	78,215 (10,000)	8.7
부채와자본총계	93,813	91,638	2.4

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 비유동부채는 신탁사업 관련 고유계정차입금으로 구성되어 있습니다. 신탁원본은 각 신탁종류별 수탁재산 원본가액으로 구성되어 있으며 신탁잉여금은 신탁사업의 이익잉여금으로 구성되어 있습니다. 2011년 신탁계정 총자산은 전년 대비 15.1% 증가하여 15조원에 육박하였으며, 부채총계는 91.3% 증가한 1조7,363억원을 기록하였습니다.

신탁계정 요약 재무상태표

(단위 : 백만원, %)

계정과목	2011	2010	증감
유동자산	4,068,814	2,832,410	43.7
비유동자산	10,876,106	10,156,454	7.1
신탁부동산	10,875,987	10,156,454	7.1
자산총계	14,944,920	12,988,864	15.1
유동부채	1,726,449	896,801	92.5
비유동부채	9,890	11,062	-10.6
부채총계	1,736,340	907,863	91.3
신탁원본	13,244,457	12,079,758	9.6
신탁잉여금	33,172	1,244	2,566.6
신탁원본조정	(69,050)	-	-
자본총계	13,208,580	12,081,002	9.3
부채와자본총계	14,944,920	12,988,864	15.1

매출 및 손익 현황

영업수익은 2010년 273억원에서 16.1% 증가하여 316억원을 기록하였습니다. 영업수익의 증가는 리츠관련 영업수익이 전년 대비 20.2% 증가하고 신탁업무수익도 전반적인 영업호조로 전년 대비 12.9% 증가한 것에 기인합니다. 한편, 수입이자 등의 금융수익이 전년 대비 28.2% 증가하였습니다. 영업비용은 전년 대비 1.8% 증가하여 큰 변화가 없었습니다. 영업수익의 증가에 힘입어 영업이익은 전년 대비 47.6% 증가하여 125억원을 기록하였습니다. 영업이익 증가로 법인세차감전순이익과 당기순이익은 전년 대비 48.0%, 50.7% 증가하여 각각 124억원, 92억원을 기록하였습니다.

요약 손익계산서

(단위 : 백만원, %)

계정과목	2011	2010	증감
영업수익	31,627	27,252	16.1
영업비용	19,099	18,762	1.8
영업이익	12,528	8,490	47.6
영업외수익	30	21	42.9
영업외비용	155	133	16.5
법인세차감전순이익	12,403	8,378	48.0
법인세비용	3,210	2,278	40.9
당기순이익	9,193	6,100	50.7

(단위 : 백만원, %)

구분		2011	2010	증감
수익	영업수익	31,627	27,252	16.1
	수수료수익	28,602	24,897	14.9
	자산관리수익	12,370	10,290	20.2
	신탁수익	14,460	12,346	17.1
	대리업무보수	1,772	2,028	-12.6
	기타	-	233	-
	금융수익	3,020	2,355	28.2
	기타영업수익	5	-	-
	영업외수익	30	21	42.9
	수익계	31,657	27,273	16.1
비용	영업비용	19,099	18,762	1.8
	금융비용	67	71	-5.6
	판매비와관리비	18,996	18,530	2.5
	기타영업비용	36	161	-77.7
	영업외비용	155	133	16.5
	법인세비용	3,210	2,278	40.9
	비용계	22,464	21,173	6.1
	당기순이익	9,193	6,100	50.7

배당정책

주당 1,500원(배당률 30%)을 배당하여 약 30억원의 배당금을 지급하였습니다. 이익잉여금처분액은 전년 대비 14.0% 증가한 40억원으로, 코람코자산신탁은 전년 대비 12.3% 증가한 562억원의 차기이월미처분이익잉여금을 확보해 재무 안정성을 제고하고 향후 투자 여력을 확보하였습니다.

이익잉여금 처분계산서

(단위 : 백만원, %)

과목	2011	2010	증감
미처분이익잉여금	60,198	53,540	12.4
전기이월미처분이익잉여금	50,010	48,247	3.7
회계변경의 누적효과	995	-	-
당기순이익	9,193	5,293	73.7
이익잉여금처분액	4,022	3,529	14.0
신탁사업적립금	919	529	73.7
대손준비금	109	-	-
배당금	2,994	3,000	-
차기이월미처분이익잉여금	56,176	50,011	12.3

* 2010년 이익잉여금처분계산서는 과거 회계 기준에 따라 작성됨

외부감사인의 감사보고서

ERNST & YOUNG

한영회계법인
서울시 영등포구 여의도동 10-2 태영빌딩 3-8F (150-777)
Te : 02-3787-6600
Fax : 02-783-5890
www.ey.com/kr

주식회사 코람코자산신탁
주주 및 이사회 귀중

2012년 2월 13일

본 감사인은 첨부된 주식회사 코람코자산신탁의 2011년 12월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 포괄손익계산서, 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 표명하는 것입니다. 본 감사인은 2010년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 재무제표에 대하여도 감사를 수행하였으며, 2011년 2월 15일자 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 본 감사인이 적정의견을 표명한 재무제표는 주석 28에서 기술된 한국채택국제회계기준 조정사항이 반영되기 전의 재무제표였으며, 비교표시된 첨부 2010 회계연도의 재무제표는 이러한 조정사항이 반영된 것입니다.

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

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 주식회사 코람코자산신탁의 2011년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 재무성과 및 현금흐름의 내용을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

대표이사 權勝和 권승화

※ 이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

재무제표

재무상태표

제12기 2011년 12월 31일 현재
제11기 2010년 12월 31일 현재
제11기초 2010년 1월 1일 현재

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과목	제12(당)기	제11(전)기	제11(전)기초
자산			
I. 현금및예치금	45,913,797,238	35,937,173,564	58,532,007,147
II. 매도가능금융자산	9,101,083,370	8,540,229,700	6,307,029,700
III. 만기보유금융자산	616,272,364	979,817,674	960,628,795
IV. 종속기업투자	10,000,000,000	10,000,000,000	-
V. 대출채권	11,711,625,574	12,649,337,942	2,795,200,000
VI. 유형자산	619,486,827	885,874,870	1,149,386,712
VII. 무형자산	8,281,889,318	8,589,478,308	8,151,397,069
VIII. 기타자산	7,568,492,307	14,056,262,900	8,555,335,964
자산총계	93,812,646,998	91,638,174,958	86,450,985,387
부채			
I. 차입부채	-	6,500,000,000	-
II. 당기법인세부채	2,196,561,783	1,734,018,377	2,276,542,684
III. 이연법인세부채	203,753,807	6,001,600	95,251,200
IV. 기타부채	6,402,689,820	5,182,593,622	8,683,801,660
부채총계	8,803,005,410	13,422,613,599	11,055,595,544
자본			
I. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
II. 자본잉여금	702,663,200	702,663,200	702,663,200
III. 자본조정	(102,096,000)	-	-
IV. 기타포괄손익누계액	722,399,863	18,798,400	298,348,800
V. 이익잉여금	73,686,674,525	67,494,099,759	64,394,377,843
자본총계	85,009,641,588	78,215,561,359	75,395,389,843
부채와자본총계	93,812,646,998	91,638,174,958	86,450,985,387

재무제표

포괄손익계산서

제12기 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지
제11기 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과목	제12(당)기	제11(전)기
I. 영업수익	31,627,404,512	27,251,984,283
1.수수료수익	28,602,634,342	24,896,871,968
자산관리수익	12,370,086,039	10,289,405,173
신탁수익	14,460,363,693	12,346,340,050
대리업무보수	1,772,184,610	2,027,758,745
기타	-	233,368,000
2.금융수익	3,020,352,670	2,355,112,315
이자수익	2,124,976,540	1,991,979,756
배당금수익	838,180,811	363,132,559
기타금융수익	57,195,319	-
3.기타영업수익	4,417,500	-
대손충당금환입	4,417,500	-
II. 영업비용	19,099,145,374	18,762,157,498
1.금융비용	66,445,998	70,997,095
이자비용	66,445,998	70,997,095
2.판매비와관리비	18,996,335,736	18,530,147,071
3.기타영업비용	36,363,640	161,013,332
기타대손상각비	-	161,013,332
계약해지손실	36,363,640	-
III. 영업이익	12,528,259,138	8,489,826,785
IV. 영업외수익	29,806,930	20,795,539
V. 영업외비용	155,139,359	132,965,861
VI. 법인세비용차감전순이익	12,402,926,709	8,377,656,463
VII. 법인세비용	3,210,351,943	2,277,934,547
VIII.당기순이익	9,192,574,766	6,099,721,916
IX. 기타포괄손익	703,601,463	(279,550,400)
매도가능금융자산평가손익 (법인세효과 당기 197,752,207원 전기 (-) 89,249,600원)	703,601,463	(279,550,400)
X. 총포괄이익	9,896,176,229	5,820,171,516
XI. 주당순이익		
기본주당이익	4,602	3,050

재무제표

자본변동표

제12기 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지
제11기 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익누계액	이익잉여금	총계
2010년 1월 1일(전환일)	10,000,000,000	702,663,200	-	298,348,800	64,394,377,843	**75,395,389,843**
총포괄이익:						
당기순이익	-	-	-	-	6,099,721,916	**6,099,721,916**
매도가능금융자산평가손익	-	-	-	(279,550,400)	-	**(279,550,400)**
자본에 인식된 주주거래:						
연차배당	-	-	-	-	(3,000,000,000)	**(3,000,000,000)**
2010년 12월 31일(전기말)	10,000,000,000	702,663,200	-	18,798,400	67,494,099,759	**78,215,561,359**
2011년 1월 1일(당기초)	10,000,000,000	702,663,200	-	18,798,400	67,494,099,759	**78,215,561,359**
총포괄이익:						
당기순이익	-	-	-	-	9,192,574,766	**9,192,574,766**
매도가능금융자산평가손익	-	-	-	703,601,463	-	**703,601,463**
자본에 인식된 주주거래:						
연차배당	-	-	-	-	(3,000,000,000)	**(3,000,000,000)**
자기주식 취득	-	-	(102,096,000)	-	-	**(102,096,000)**
2011년 12월 31일(당기말)	10,000,000,000	702,663,200	(102,096,000)	722,399,863	73,686,674,525	**85,009,641,588**

재무제표

현금흐름표

제12기 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지
제11기 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과목	제12(당)기	제11(전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	17,923,619,642	(2,963,749,934)
1. 법인세비용차감전순이익	12,402,926,709	8,377,656,463
2. 비현금항목조정	(1,855,476,006)	(746,188,738)
이자비용	66,445,998	70,997,095
이자수익	(2,124,976,540)	(1,991,979,756)
배당금수익	(838,180,811)	(363,132,559)
퇴직급여	587,772,162	802,996,875
감가상각비	330,417,831	444,470,313
무형자산상각비	158,295,900	108,580,821
기타의대손상각비	-	161,013,332
무형자산처분손실	26,086,272	-
유형자산처분손실	276,001	20,865,141
대손충당금환입	(4,417,500)	-
매도가능금융자산처분이익	(57,195,319)	-
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	7,495,907,961	(9,873,186,362)
미수금	232,841,672	1,047,190,031
선급금	6,630,734,300	(6,616,807,000)
선급비용	7,953	635,520
미지급금	(577,640,891)	-
미지급비용	588,935,675	(2,018,389,064)
선수금	751,544,339	(1,557,878,421)
제세예수금	(130,515,087)	86,846,528
퇴직금의 지급	-	(2,252,791,735)
퇴직보험예치금	-	1,438,007,779
4. 이자수취액	1,856,334,702	1,806,292,093
5. 이자지급액	(66,445,998)	(70,997,095)
6. 법인세지급액	(2,747,808,537)	(2,820,458,854)
7. 배당금수취액	838,180,811	363,132,559

[Continued]

재무제표

현금흐름표

제12기 2011년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지
제11기 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과목	제12(당)기	제11(전)기
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(7,844,899,968)	(14,131,083,649)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	78,868,273,685	10,774,325,088
예치금의 감소	57,000,000,000	9,000,000,000
임직원대여금의 감소	571,500,000	513,200,000
기타대여금의 감소	-	1,132,500,000
신탁계정대의 감소	17,671,801,010	-
매도가능금융자산의 감소	2,157,195,319	-
만기보유금융자산의 감소	380,000,000	-
차량운반구의 처분	-	47,727,273
기타유형자산의 처분	3,308,666	7,357,850
보증금의 감소	513,461,872	73,539,965
회원권의 처분	571,006,818	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(86,713,173,653)	(24,905,408,737)
예치금의 증가	66,500,000,000	-
임직원대여금의 증가	612,000,000	437,500,000
기타대여금의 증가	683,336,850	-
종속기업투자지분 취득	-	10,000,000,000
신탁계정대의 증가	16,010,251,792	11,062,337,942
매도가능금융자산의 취득	1,759,500,000	2,602,000,000
기타의유형자산의 취득	67,614,455	74,967,456
차량운반구의 취득	-	181,941,279
무형자산의 취득	39,000,000	544,600,000
회원권의 취득	408,800,000	2,062,060
보증금의 증가	632,670,556	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(9,602,096,000)	3,500,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	6,500,000,000
단기차입금의 증가	-	6,500,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(9,602,096,000)	(3,000,000,000)
단기차입금의 감소	6,500,000,000	-
배당금의 지급	3,000,000,000	3,000,000,000
자기주식의 취득	102,096,000	-
IV. 현금의 증가(감소) (I + II + III)	476,623,674	(13,594,833,583)
V. 기초의 현금	2,934,173,564	16,529,007,147
VI. 기말의 현금	3,410,797,238	2,934,173,564

Contact Information

• **주소**
서울특별시 강남구 역삼동 736-1
캐피탈타워 4층(경영본부) / 14층(리츠부문, 신탁부문)

• **전화번호 및 팩스**
대표전화: (02)787-0000 / 리츠부문: (02)787-0082
신탁부문: (02)787-0206 / 팩스: (02)2088-6622~3

• **홈페이지**
www.koramco.co.kr