



SYSTEM KORAMCO

ANNUAL REPORT 2013



코람코자산신탁
서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 15층 / 19층
TEL: 02) 787-0000 FAX: 02)2088-6622~3 / www.koramco.co.kr

코람코자산운용
서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 15층
TEL: 02) 787-0101 FAX: 02)787-0144 / www.koramcofund.co.kr



CONTENTS

002 CHAIRMAN'S MESSAGE

010 2013 FINANCIAL SUMMARY

012 2013 NEWS HIGHLIGHTS

014 CORPORATE INFORMATION

026 MARKET

034 2013 REVIEW & 2014 PLAN

052 PRODUCT & BUSINESS

106 FINANCIAL STATUS & ANALYSIS

110 FINANCIAL STATEMENTS

2001년 리츠(REITs) 자산관리회사로 출발한 코람코는
2006년 부동산신탁, 2010년 부동산펀드로 업무 영역을 확장하며
명실상부한 국내 최고의 종합 부동산금융회사로 성장했습니다.

그 동안 코람코는
'고객을 위한 새로운 가치창조'라는 창업정신을 바탕으로
경쟁사와 차별화된 혁신적인 상품을 선보이며
우리나라 부동산금융의 발전을 이끌어 왔습니다.

이제 우리는
지난 성공의 기쁨은 잠시 잊고
지금까지의 성과를 뛰어넘는
더 큰 도약을 준비하고 있습니다.

남들은 미처 못 보는 '숨겨진 가능성'을 비즈니스 모델로 설계하고
시스템에 기반을 둔 과학적이고 체계적인 업무 실행으로
그 누구도 따라올 수 없는 업계 최고의 생산성을 추구합니다.

코람코의 지속가능한 성장의 원동력,
우리는 이것을
'SYSTEM KORAMCO'에서 찾고자 합니다.

SYSTEM KORAMCO

CHAIRMAN'S MESSAGE

코람코의 시스템을 효율화하여 임직원 개개인의 생산성은 물론 회사 전체의 총요소생산성(TFP: Total Factor Productivity)을 제고한다면 올 해 목표를 충분히 달성할 수 있다고 확신합니다.



002

존경하는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분,

2013년 코람코자산신탁은 리츠부문과 신탁부문 모두 목표를 초과 달성한 뜻 깊은 한 해를 보냈습니다. 리츠부문은 1조 2,113억원 규모의 리츠를 신규 설립하여 연간 목표인 8,000억원을 크게 넘어섰고, 신탁부문도 창사 이래 처음으로 300억원이 넘는 신규 계약을 수주하며 안정적인 성장세를 이어 갔습니다. 이에 따라, 회사 전체로는 551억원의 영업수익과 263억원의 영업이익, 202억원의 당기순이익을 기록하였습니다.

코람코자산신탁이 100% 출자한 코람코자산운용도 총 3,982억원 규모의 부동산펀드 4건을 신규 설정하여 42억원의 영업수익과 7.2억원의 당기순이익을 달성하는 등 2년 연속 흑자기조 정착에 성공하며 중견 자산운용사로 성장하기 위한 기반을 공고히 다졌습니다.

요약하자면, 2013년 코람코는 부동산 경기 침체로 어려운 영업 환경 속에서도, 사상 최대(656억원)의 영업수익을 올렸던 2008년에 이어 두번째로 높은 실적을 거둔 성공적인 한 해를 보냈다고 할 수 있습니다.

올 해도 사업환경은 전년에 비해 크게 나아질 것으로 보이지 않습니다. 경제가 조금씩 회복된다고는 하지만 미국의 양적 완화 축소 결정에 따른 금리변동 가능성 등 불안 요소는 여전히 있고 국내 부동산 시장의 성장세도 전년 수준에 그치는 반면 업계 내 경쟁은 보다 치열해질 전망입니다.

어려운 환경이 예상되지만, 코람코자산신탁은 오랜 협의와 토론을 거쳐 금년도 경영 목표를 의욕적으로 설정하였습니다. 9,000억원의 신규 리츠 설립과 310억원의 신탁 계약 수주를 통해 전사적으로 421억원의 영업수익과 147억원의 세후순이익을 거두어 40% 이상의 매출액영업이익률, 12% 이상의 ROE를 달성하고자 합니다. 아울러, 자회사인 코람코자산운용도 7,500억원의 신규 펀드 설정과 15억원의 세후순이익 달성을 목표로 설정하였습니다.

힘든 도전이 되겠지만, 코람코가 그 동안 축적해 온 차별화된 경쟁력을 바탕으로 경영전략 시스템, 지원 시스템 그리고 업무과정 시스템 등을 효율화하여 임직원 개개인의 생산성은 물론 회사 전체의 총요소생산성(Total Factor Productivity)을 제고한다면 금년도 목표를 충분히 달성할 수 있다고 확신합니다. 이러한 큰 틀 아래서, 올 해 중점적으로 추진해 나가고자 하는 몇 가지 과제에 대해 말씀 드리고자 합니다.

첫째, 신상품 개발과 신시장 개척에서 가시적인 성과를 거두고자 합니다.

리츠부문에서는 공모형 리츠 및 임대주택 리츠 등 새로운 분야에서 신상품을 출시하고, 신탁부문에서도 정비사업에 본격 진출하는 등 새로운 사업을 찾아 신시장 개척에 적극 나설 계획입니다. 이는 코람코가 영속하는 회사가 되고 '지속가능한 성장'을 창출하는 데 꼭 필요한 과제입니다.

둘째, 지속적인 역량 강화입니다.

리츠 펀딩은 지금까지의 기관투자자 위주에서 한발 더 나가 개인투자자로 펀딩 채널을 확대해 미래성장의 기반을 확보할 계획입니다. 자산관리에 있어서도 Green Smart 빌딩 지표를 적극적으로 관리하여, 임차인의 편의를 증대하고 건물의 자산가치를 제고하는 등 코람코만의 독자적인 자산 관리 역량을 키워 나갈 것입니다. 아울러, 기 시행중인 정보화전략계획(ISP: Information Strategy Planning)과 마케팅을 연계하여 시스템에 기반한 체계적인 마케팅 활동을 전개할 계획입니다.

셋째, 해외 시장 진출입니다.

국내 투자기관의 투자 포트폴리오 다변화와 이에 따른 해외 자산 투자 확대 움직임에 주목하여, 해외 시장 진출 계획을 구체화하고 실질적인 성과로 결실을 맺고자 합니다. 이를 위해 코람코는 국내 투자기관을 대상으로 해외투자 펀드 설정을 추진하는 한편 해외에 진출하는 국내 기업 및 금융 회사와 동반 진출도 모색할 계획입니다.

코람코는 주어진 환경이 어려울 수록 더 큰 힘을 발휘하는 '작지만 강한 조직'입니다. 올 한 해도 쉽지 않았지만 우리 코람코인들이 한 마음 한 뜻으로 노력한다면 좋은 결과를 낼 수 있을 것으로 확신합니다.

2001년 불과 14명의 임직원으로 출발한 코람코가 이제는 160여명이 넘는 전문가들이 일하는 종합 부동산금융회사로 성장할 수 있었던 데에는 주주, 고객 및 이해관계자 여러분들의 성원에 힘입은 바 큼니다.

앞으로도 코람코자산신탁이 '영속하는 세계 일류의 종합 부동산금융회사'로 발전해 나아갈 수 있도록 변함없는 성원을 부탁드립니다.

감사합니다.

2014년 1월

회장 이규성

이규성

003

SYSTEM



ORGANIZER

새로운 사업기회 발굴과
독창적인 사업구도 설계,
코람코가 가장 잘 하는 일입니다.



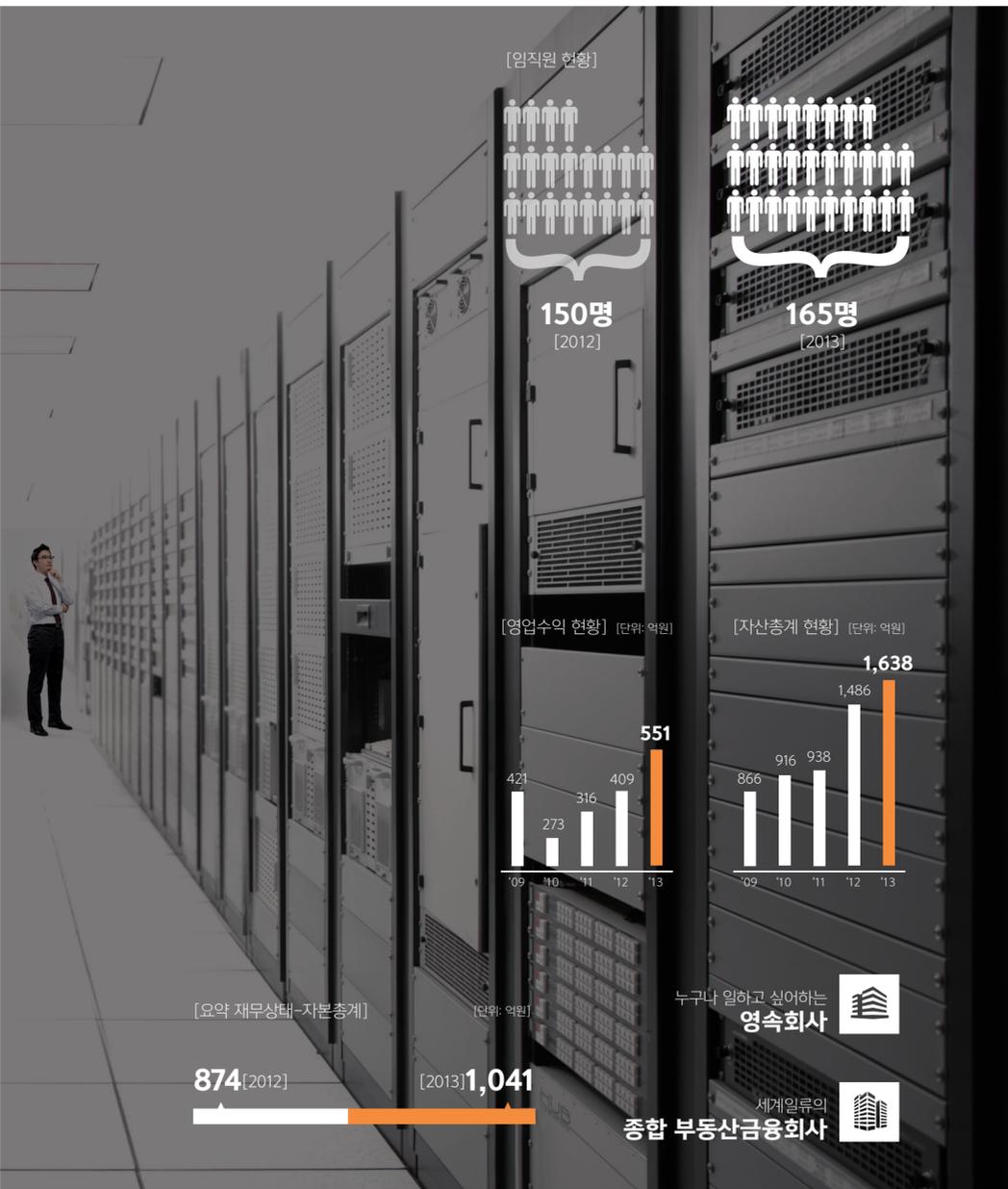
CREATOR

고객을 위한 지속적인 가치 창출,
코람코의 가장 큰 존재이유입니다.

HARDWARE

SYSTEM ORGANIZER

코람코는 원석을 찾는 해안으로 기회를 발견하고 가치로 연결합니다. 그 동안 거둔 탁월한 성과와 축적된 역량을 바탕으로, 코람코는 비즈니스의 모든 과정을 주도적으로 진행합니다.



[코람코인의 자세]

1. 정직하고 검소한 사람
2. 과거 답습보다는 창조적으로 일하는 사람
3. 문제를 찾아 능동적으로 처리해 나가는 사람
4. 맡은 일을 열정적으로 수행하는 사람
5. 고객에게 봉사할 준비가 되어있는 사람

투자물건 종류별 구분
* 설립시점 종투자비 기준

- 개발형프로젝트 **44.1%**
코크렘 11호, 14호, 17호
판교 SD-2 PFV
코크렘 G 스퀘어 PFV
코크렘 정진 18-19호
코크렘 백은호텔 PFV
코크렘 광고
- 오피스빌딩 **39.2%**
코크렘 1-5호, 7-8호, 15호
코크렘 NPS 1호
코크렘 양재
코크렘 파인에비뉴
- 리테일 시설 **16.7%**
코크렘 6호
코크렘 NPS 2호
코크렘 아리프 1호

SYSTEM CREATOR

코람코는 고객이 기대하는 이상의 성과를 내고자 노력할 뿐 아니라, 업계 리더 컴퍼니로서 우리나라 부동산금융 산업이 꿈꾸는 미래 모습을 그려가고 있습니다.

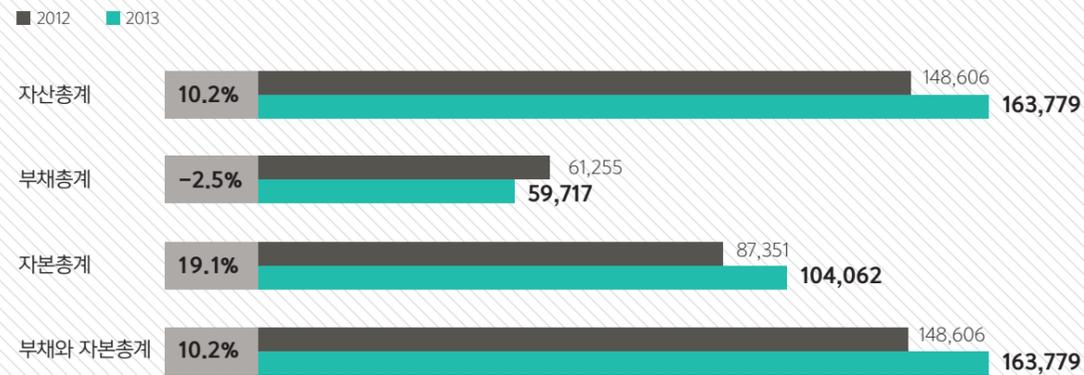
SOFTWARE

2013 FINANCIAL SUMMARY

코람코자산신탁

요약 재무상태표

[단위: 백만원]



코람코자산운용

요약 재무상태표

[단위: 백만원]



* 2013.03.31 현재
** 2013.12.31 현재

* 2013년 중 회계기간 변경

010

011

요약 손익계산서

[단위: 백만원, %]

계정과목	2013	2012	증감률
1. 영업수익	55,128	40,859	34.9
2. 영업비용	28,816	31,911	-9.7
3. 영업이익	26,313	8,948	194.1
4. 영업외수익	93	2	
5. 영업외비용	191	2,086	-90.8
6. 법인세차감전순이익	26,215	6,863	281.9
7. 법인세비용	6,065	1,765	243.6
8. 당기순이익	20,150	5,098	295.3

주요 경영 지표

[단위: %]

구분	2013	2012
안정성지표		
유동비율	154.6	196.9
부채비율	57.1	70.1
영업용순자본비율(NCR)	497.1	587.3
수익성지표		
매출액영업이익률	47.7	24.2
총자산순이익률(ROA)	12.9	4.2
자기자본순이익률(ROE)	21.1	5.9
성장성 및 활동성지표		
매출액증가율	12.4	29.2
영업이익증가율	194.1	-28.9

요약 손익계산서

[단위: 백만원, %]

계정과목	제5기*	제4기**	증감률
1. 영업수익	3,674	3,336	10.1
2. 영업비용	2,727	2,584	5.5
3. 영업이익	947	752	25.9
4. 영업외수익	-	-	N/A
5. 영업외비용	12	-	N/A
6. 법인세차감전순이익	935	752	24.3
7. 법인세비용	-	-	N/A
8. 당기순이익	935	752	24.3

* 2013.04.01~2013.12.31
** 2012.04.01~2013.03.31

1조 2천억원 규모의 신규 리츠 3건 설립

어려운 영업 환경 속에서도 코람코자산신탁은 2013년 코크렘 광고, 코크렘 양재, 코크렘 파인에비뉴 등 3건의 신규 리츠를 설립하였습니다. 2013년 리츠 설립규모는 1조 2,113억원으로 2011년 이후 2년 만에 연간 설립규모 1조원을 넘어섰고 운용자산 기준 43.2%의 시장점유율을 기록하며 2008년 이후 5년 만에 40%대의 시장점유율에 복귀하는 성과를 거두었습니다. 이로써, 코람코자산신탁은 창사 이후 단 한 번도 내주지 않은 리츠업계 부동의 선두 자리를 더욱 공고히 하고, 국내를 넘어 세계 일류의 종합 부동산금융회사로 성장하기 위한 기반을 착실하게 다졌습니다.

에너지 효율화 사업으로 차별화된 자산관리 경쟁력 강화

코람코자산신탁은 전 세계적인 친환경·고효율 에너지 빌딩 트렌드에 선제적으로 대응하고자, '에너지 효율화 사업성 분석' 모델을 구축한 바 있습니다. 2013년 코람코자산신탁은 골든타워, NH농협캐피탈빌딩 등 코크렘 보유 물건 중심으로 에너지 효율화 사업을 진행하여 에너지 비용 절감을 통한 펀드의 수익성 향상은 물론 해당 빌딩의 자산가치를 제고하며 코람코만의 차별화된 자산관리 경쟁력을 강화하고 있습니다.

신탁부문, 창사 이후 최대 계약고 349억원 수주

2013년 금융기관의 PF 사업 참여가 저조한 가운데, 사업 리스크를 효율적으로 분담하는 차입형토지신탁 수요가 꾸준히 이어졌습니다. 이런 추세 속에서, 코람코자산신탁은 안정성과 수익성을 동시에 확보할 수 있는 중소 규모 아파트, 중단 사업장 재개발 사업, 도시형생활주택 등 소형 수익형 부동산 상품에 역량을 집중하여 창사 이후 최대 규모인 349억원의 신규 계약고를 수주하였습니다. 이로써, 코람코자산신탁은 2009년부터 5년 연속 200억원 이상의 계약고를 달성함은 물론 사상 최초로 계약고 300억원을 돌파하며 부동산신탁업계 상위 주자로 부상하였습니다.

신탁부문, 가파른 영업수익 성장세 지속

2013년 코람코자산신탁은 기수주 토지신탁 사업을 순조롭게 진행하며 전년 대비 20% 증가한 240억원의 영업수익을 달성하였습니다. 매년 안정적인 수익을 실현하고 있는 토지신탁의 선전으로, 토지신탁을 본격적으로 수주하기 시작한 2009년 이후 신탁부문의 연평균 영업수익 성장률은 28%에 달하고 있습니다.

2013

NEWS HIGHLIGHTS

SYSTEM KORAMCO

CORPORATE INFORMATION



업계 최고 수준의 조사분석 역량과 철저한 리스크 관리, 코람코만의 차별화된 경쟁력 요소입니다.

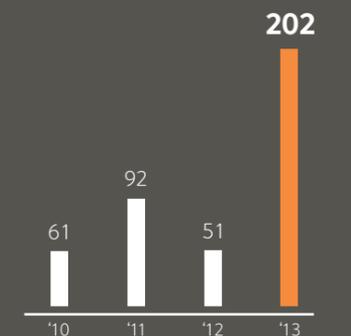
아울러, 코람코의 새롭고 독창적인 상품과 사업구도는 부동산금융 업계의 표준이 되었습니다.

외환위기 이후 국내 부동산 산업의 발전과 경제의 안정화를 위해, 외국의 리츠 제도를 국내에 도입하며 우리나라 부동산금융의 새로운 패러다임을 제시한 코람코.

코람코가 걸어온 길이 곧 우리나라 부동산금융의 역사라 해도 과언이 아닙니다.

앞으로도, 코람코는 국내 부동산금융의 리더로서 업계가 나아갈 방향을 고민하고 혁신의 길을 개척해 나갈 것입니다.

[당기순이익 현황] [단위: 억원]



[Corporate Information]

경영이념

개념 및 체계

「코람코 경영이념」은 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. 「코람코 경영이념」은 미션(Mission), 비전(Vision), 핵심가치(Core Values) 및 코람코인의 자세(Our Talents)로 구성됩니다.



「코람코 경영이념」 체계도

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 신탁수수액 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	말은 일을 열정적으로 수행하는 사람	고객에게 봉사할 준비가 되어 있는 사람

일반현황

[코람코자산신탁]

설립일	2001년 10월 24일
임직원	141명(사외이사 4명 포함)
사업분야	리츠 설립 및 자산관리, 부동산신탁 및 대리사무 정비사업의 시행 및 정비용역
부문별 자산규모	리츠부문 운용자산규모: 5조 9,512억원(PFV 포함) 신탁부문 수탁자산규모: 7조 7,349억원
주소	서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 15층 / 19층
연락처	대표전화: (02) 787-0000 / 리츠부문: (02) 787-0082 신탁부문: (02) 787-0206 / 팩스: (02) 2088-6622~3
홈페이지	www.koramco.co.kr

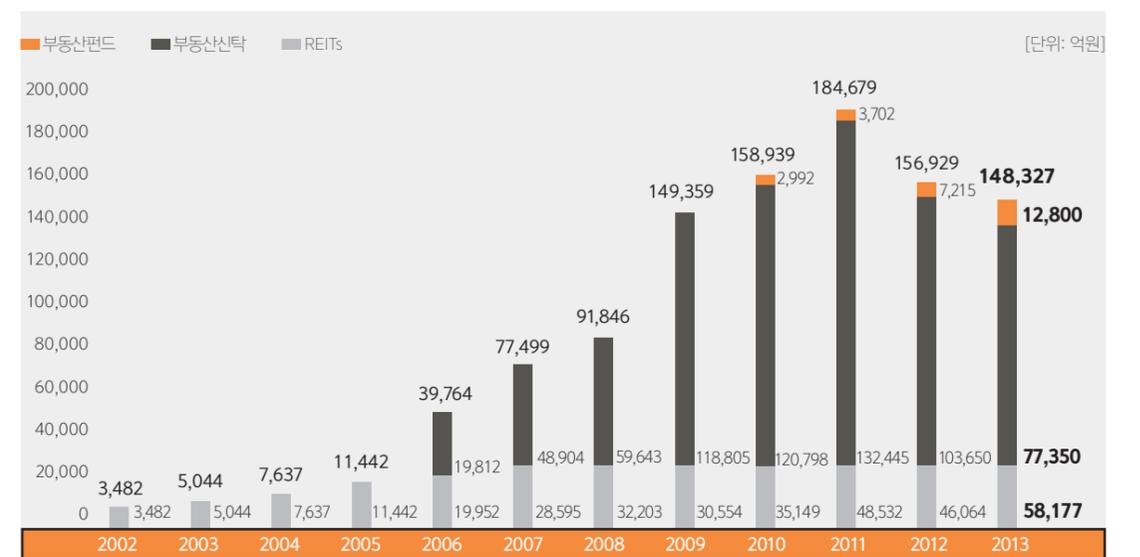
[코람코자산운용]

설립일	2010년 1월 20일
임직원	25명(사외이사 3명 포함)
사업분야	부동산펀드, 특별자산펀드 설정 및 운용
자산규모	운용자산규모: 1조 2,800억원
주소	서울특별시 강남구 삼성로 511 골든타워 15층
연락처	대표전화: (02) 787-0101 / 팩스: (02) 787-0144
홈페이지	www.koramcofund.co.kr

* 2014년 2월말 기준

연도별 운용자산 추이

코람코의 운용자산 규모는 2009년 10조원을 넘어섰으며 2013년 약 15조원에 달하고 있습니다. 이중 리츠 운용자산은 5조 8천억원, 부동산신탁 수탁자산은 7조 7천억원, 부동산펀드 운용자산은 1조 3천억원입니다.



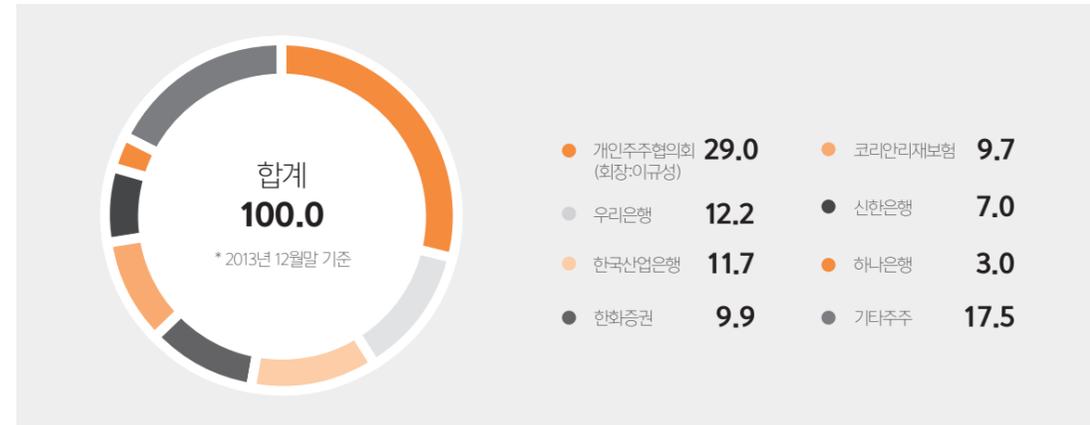
주1) 리츠, 부동산펀드: 운용자산 규모, 부동산신탁: 수탁자산 규모 기준임
 주2) 부동산신탁은 2006년부터 부동산펀드는 2010년부터 영업 개시
 주3) 부동산신탁 수탁자산은 담보신탁 수수료 감소로 2011년 이후 감소세를 보임

[Corporate Information]

일반현황

주주 현황

[단위: %]



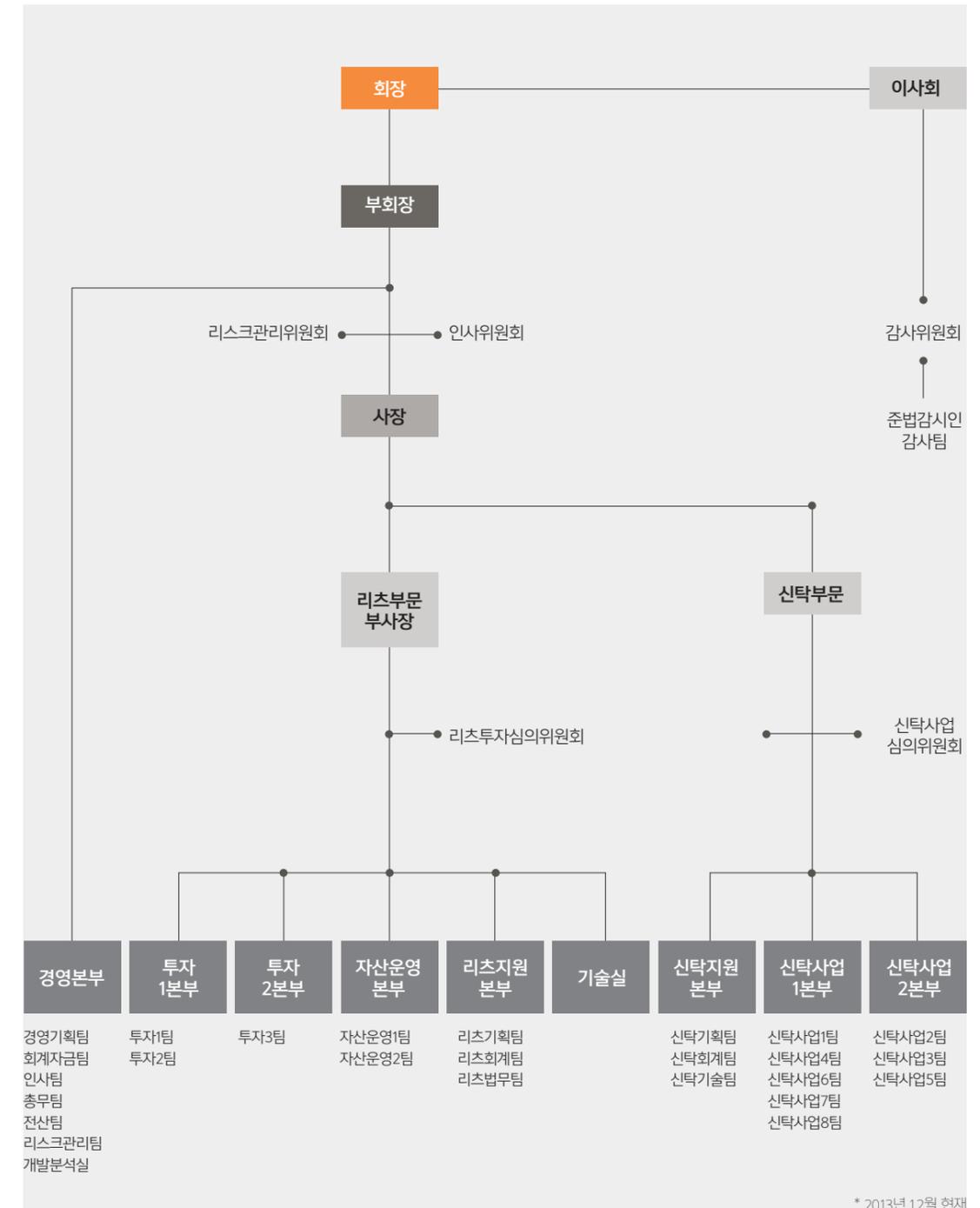
018

영업 및 재무 현황 (최근 3년)

[단위: 억원]

	2013	2012	2011
영업수익	551	409	316
당기순이익	202	51	92
총자산	1,638	1,486	938
자기자본	1,041	874	850

조직도



* 2013년 12월 현재

019

[Corporate Information]

일반현황

연혁

[코람코자산신탁]

연도	주요 내용
2001	설립자본금 70억원 건설교통부 자산관리회사(AMC) 인가
2002	자본금 증액 70억원 → 85.5억원 코크렘 1호 설립 코크렘 2호 설립
2003	코크렘 3호 설립
2004	코크렘 4호 설립 코크렘 5호 설립
2005	코크렘 6호 설립 코크렘 7호 설립
2006	자본금 증액 85.5억원 → 100억원 사육이전 여의도 → 역삼동 부동산신탁업 인가 및 부동산신탁업 영업 개시 사명 변경 (주)코람코 → (주)코람코자산신탁 코크렘 8호 설립 코크렘 NPS 1호 설립 코크렘 NPS 2호 설립 신탁 수탁자산 규모 2조 41억원
2007	코크렘 11호 설립 코크렘 1호 및 2호 청산 판교 SD-2 PFV 설립 코크렘 아리프 코리아 1호 설립 코크렘 14호 설립 신탁 수탁자산 규모 4조 9,765억원
2008	코크렘 3호 청산 신탁 수탁자산 규모 6조 308억원
2009	코크렘 4호 청산 코크렘 5호 청산 코크렘 15호 설립 신탁 수탁자산 규모 12조 212억원
2010	코크렘 G 스퀘어 PFV 설립 자회사 코람코자산운용 출범 코크렘 17호 설립 코크렘 7호 청산 신탁 수탁자산 규모 12조 9,889억원
2011	코크렘 청진 18호 설립 코크렘 청진 19호 설립 신탁 수탁자산 규모 13조 2,445억원
2012	코크렘 벽은호텔 PFV 설립 신탁 수탁자산 규모 10조 3,650억원
2013	코크렘 광고 설립 코크렘 양재 설립 코크렘 파인에비뉴 설립 신탁 수탁자산 규모 7조 7,349억원

[코람코자산운용]

연도	주요 내용
2010	설립자본금 100억원 금융위원회 인가(금융투자업) 영업개시 최초 펀드 설정: 코람코영종자이사모부동산투자신탁 제1, 2호 코람코서초자이사모부동산신탁 제3호 설정 운용자산 규모 2,992억원
2011	코람코부평사모부동산투자신탁 제4호 설정 코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제5호 설정 코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제6호 설정 부수업무 및 겸영업무 신고 운용자산 규모 3,702억원
2012	코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제7호 설정 코람코퍼스텝송도리테일사모부동산투자신탁 제8호 설정 코람코퍼스텝현대그룹빌딩사모부동산투자신탁 제9호 설정 코람코퍼스텝용산호텔사모부동산투자신탁 제10호 설정 코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제12호 설정 운용자산 규모 7,215억원
2013	코람코퍼스텝익산골프리조트사모부동산투자신탁 제11호 설정 코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제13호 설정 코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제14호 설정 코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제16호 설정 특별자산집합투자기구 인가 회계기간 변경(매년 1월 1일 ~ 12월 31일로 변경함) 운용자산 규모 1조 2,800억원

[Corporate Information]

이사회

022



이규성

이사회 의장

서울대 경제학

- 재무부 장관
- 재정경제부 장관

이우철

대표이사 부회장

서울대 법학
미국 하버드대 행정학 석사

- 금융감독위원회 상임위원
- 금융감독원 수석부원장
- 생명보험협회 회장

정용선

대표이사 사장

고려대 법학

- 금융감독원 부원장보
- 법무법인 화우 고문

023



유지창

사외이사

서울대 사회학
미국 하버드대 행정대학원 석사

- 금감위 부위원장
- 산업은행 총재
- 은행연합회 회장
- (현) 유진투자증권 회장

류철호

사외이사

서울대 토목공학

- 대우건설 부사장
- 경수고속도로 대표
- 한국도로공사 사장

한정기

사외이사

서울대 경영학

- 재무부 과장
- 국세심판원 원장
- 코스콤 사장

양인석

사외이사

서울대 법학

- 서울고등법원 판사
- 대법원 재판연구관
- 감사원 감사위원
- (현) 법무법인 두우 대표변호사

* 2013년 12월 현재

[Corporate Information]

사회적 책임 실천

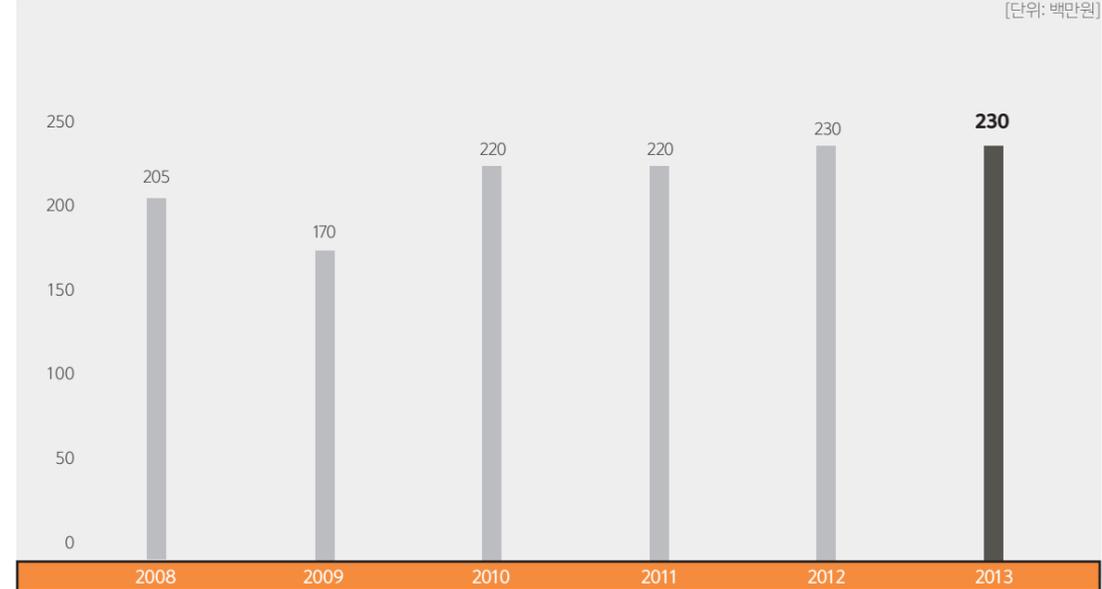
사회적 책임을 실천하는 따뜻한 회사

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

임직원들이 자발적으로 기여하는 급여 1%와 회사의 사회공헌 예산으로 재원을 마련하여 사회공헌 활동을 펼치고 있으며, 급여 1% 기여를 통해 코람코의 모든 임직원들은 소외 계층을 직접적으로 지원할 뿐만 아니라 기업의 사회적 책임 실천에 동참하고 있습니다.

코람코는 현재 지원중인 단체 및 시설에 대한 장기적인 후원을 강화하는 한편 새로운 사회공헌 사업을 지속적으로 발굴하고 지원 대상도 확대하고 있습니다. 아울러 그동안 상대적으로 소홀했던 비수도권 지역 및 저소득층 인재에 대한 후원을 늘려가고 있습니다.

연도별 사회공헌 예산



사회복지공동모금을 기탁하고 아동복지 시설, 장애인 보호 시설 등의 사회복지 시설을 지원하는 활동입니다. 사회복지공동모금회, 소년의 집, 파라밀 여성센터, 어린이재단, 라파엘클리닉 등의 단체에 총 6천 4백만원을 지원하였습니다.

국방을 책임지고 있는 국군 및 주한 미군 장병을 위문하는 활동입니다. 한미모범장병 40명이 2박 3일의 일정으로 국내 문화유적지 등을 함께 탐방하며 한미 병사간 우정과 친분을 다지는 이 행사는 국내 유일의 한미양군 친교 행사로 코람코만의 차별화된 사회 공헌 활동으로 자리잡았습니다. 코람코는 2013년 군위문 행사에 총 3,700만원을 후원하였습니다.

미래 대한민국을 이끌 인재를 육성하고 학술 연구를 지원하는 활동입니다. 저소득층 대학생 대상 장학금 지급 및 지방 초등학교 시설 개선에 총 2,700만원을 지원하였습니다.

한사랑영아원 방문, 라파엘 클리닉 봉사 등 회사의 임직원들이 직접 참여하는 활동입니다. 2013년 코람코 임직원들은 라파엘 클리닉, 한사랑 영아원을 방문해 자원봉사 활동을 펼쳤습니다.

코람코는 사회공헌 활동의 일환으로 환경 보호 활동을 지원하고 녹색성장 및 관련 기관의 학술연구 활동을 후원합니다.



한미모범장병 초청 행사 (2013년 10월)



한사랑영아원 봉사활동 (2013년 12월)

SYSTEM KORAMCO MARKET



수 많은 변수가 상존하는 부동산 시장에서,
현재의 흐름을 정확하게 읽고 미래의 변화를 과학적으로 예측하는 통찰력이
가장 중요한 역량이라 할 수 있습니다.

코람코는 부동산 시장에 대한 냉철한 분석과 데이터에 기반한 미래 전망을 통해
고객에게 예상 가능한 기대수준을 제시하고
모든 시장참가자의 가치를 제고하는
투명하고 합리적인 투자문화를 선도하고 있습니다.

지식에 기반을 둔 과학적이고 창조적인 문제 접근,
뚜렷한 목표의식과 진지한 문제의식을 통한 가치창출이
코람코가 지향하는 혁신의 모습입니다.

[리츠 시장점유율 추이]

[단위: %]



[Market]

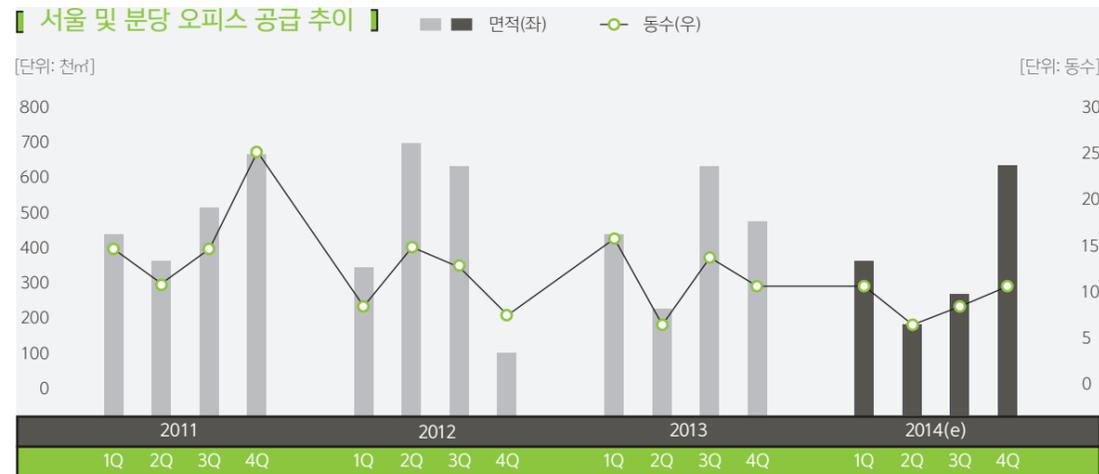
오피스 시장

공급동향

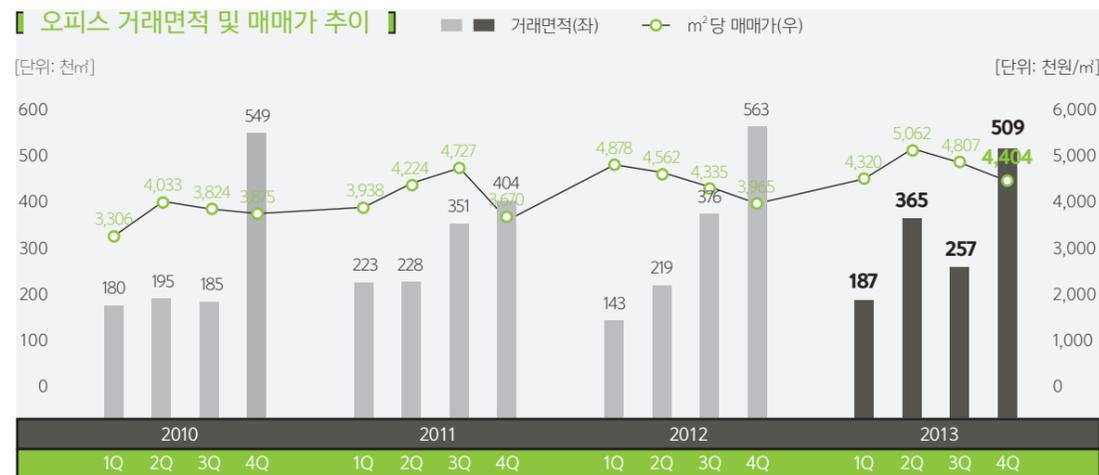
2013년 서울 및 분당지역 오피스 공급이 전년보다 증가한 170만㎡에 달하였습니다. 서울에서는 3년 연속 100만㎡가 넘는 오피스가 공급되었고 판교, 수원 등 서울 외 지역에서의 공급도 많았습니다. 3대 주요 권역 중 공급 규모가 가장 컸던 도심권역(CBD)에서는 도시환경정비사업에 의한 오피스 신축이 많았으며, 강남권역(GBD)에서는 중소형 빌딩의 신축이 주를 이루었습니다.

거래동향

2013년 오피스 거래 규모가 사상 최대인 6조원을 기록했고 건당 거래금액이 1,000억원을 초과하는 중·대형 오피스 거래가 많았습니다. 또한, 리츠와 부동산펀드가 전체 거래의 67%를 차지하는 등 집합투자기구가 오피스 거래 시장을 주도했습니다. 건설사 사육, 대기업 계열사 오피스 등 구조 조정 물건이 활발하게 거래되었고 한동안 거의 없었던 외국 기업의 매수 사례도 늘었습니다.



(source: 신영에셋)



*등기완료거래 대상

(source: 신영에셋)

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

임대시장동향

오피스 기준임대료는 연 2%대의 상승률을 보이고 있으나, 물가상승률을 고려하고 렌트프리 등과 같은 신규임차 시 제공되는 혜택을 감안하면 실질적인 오피스 임대료는 하락하는 것으로 보입니다. 신규 공급이 지속되면서 2011년 이후 공실률의 상승세가 계속되고 있습니다.

시장전망

2014년에도 서울에 100만㎡ 이상의 오피스 공급이 예상됩니다. 프라임급 오피스 중심으로 신규 공급이 계속되면서 공실률이 상승하고 임대시장 약세가 지속될 것으로 전망됩니다. 시중 금리의 상승으로 평균 매매가격이 하락하고 Cap Rate가 상승할 가능성은 있으나, 우량 물건으로 매입 경쟁이 집중되고 이에 따라 매매가격의 강보합 추세는 지속될 것으로 보입니다.



(source: 신영에셋)

[Market]

주택 시장

공급동향

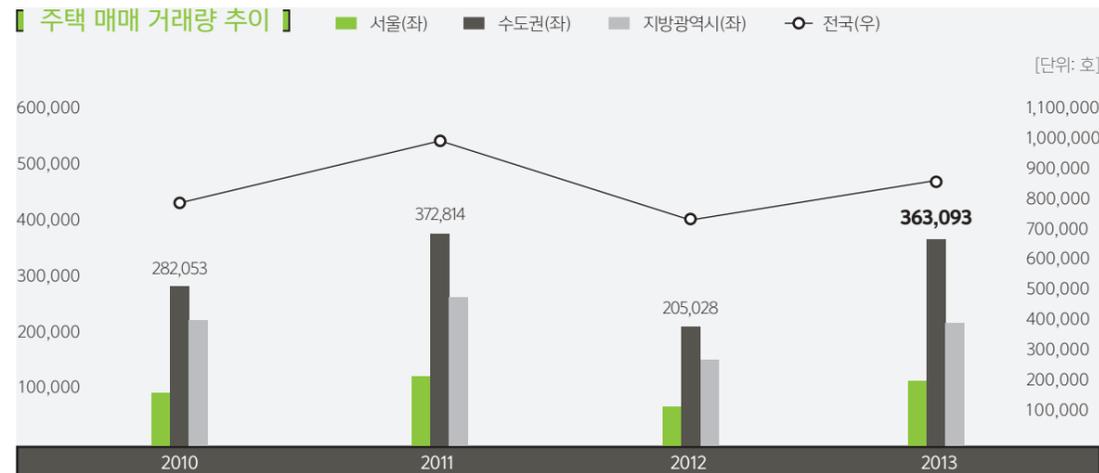
2013년 기 공급된 주택의 준공물량은 증가하였으나, 인허가 물량은 감소하였습니다. 최근 2~3년간 주택 공급이 집중된 지방에서는 분양물량이 감소한 반면, 서울 및 경기 지역은 강남, 위례 등 남동부 일대를 중심으로 분양이 증가하는 등 지역별로 차이가 있었습니다.

거래동향

생애최초주택구입자 지원 확대 등으로 주택 구입이 늘면서 단기적으로 주택거래가 증가하였습니다. 이는 정책 변동에 따른 일시적인 현상으로 이해할 수 있으며 2011년에 비하면 주택매매 거래량은 낮은 수치입니다.



* 2013.4Q 미분양물량은 11월 기준임 (source: 국토교통부)



* 등기완료거래 대상 (source: 온나라부동산정보)

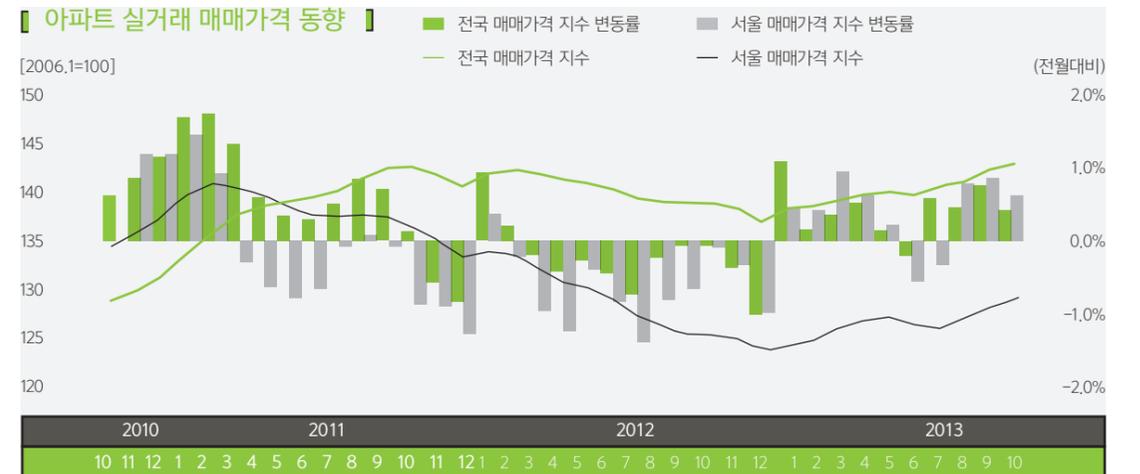
Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

가격동향

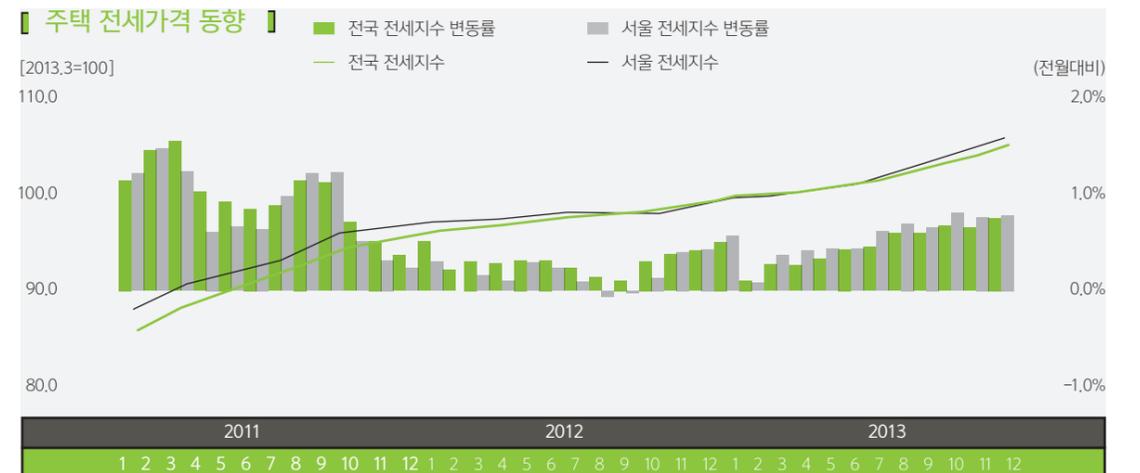
2011년과 2012년 하락했던 서울 지역의 매매가격이 2013년 상승세로 돌아서면서 전국 매매가격도 올랐습니다. 반면 서울을 제외한 지방 대부분에서는 전년의 상승세가 꺾이면서 위축된 분위기를 보였습니다. 2012년 낮은 상승률을 보였던 전세가격은 2013년에는 회복세로 돌아섰습니다.

시장전망

최근 서울 및 재건축 아파트를 중심으로 분양시장이 활기를 띠고, 매매가격이 오르는 등 주택시장의 상승 반전에 대한 기대가 높아지고 있습니다. 그러나, 전문가들의 제한적인 회복 전망과 하반기 금리상승 가능성 등으로 향후 예측이 쉽지 않은 상황입니다. 시장 회복은 지역 및 상품별 차이가 클 것으로 보이며 특히 공급 과잉 우려가 높은 지방과 오피스텔 등 수익형 부동산은 어려움을 겪을 가능성이 있습니다.



(source: 온나라부동산정보)



(source: 국민은행)

[Market]

상가 시장

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

상가공급

택지지구 내 공급이 늘면서 2013년 신규 상가 공급량이 전년에 비해 증가하였습니다. 지역별로는 세종시와 혁신도시 등 지방에서 택지지구 내 상가 공급이 늘었고 유형별로는 복합상가와 단지 내 상가의 공급이 증가하였습니다.

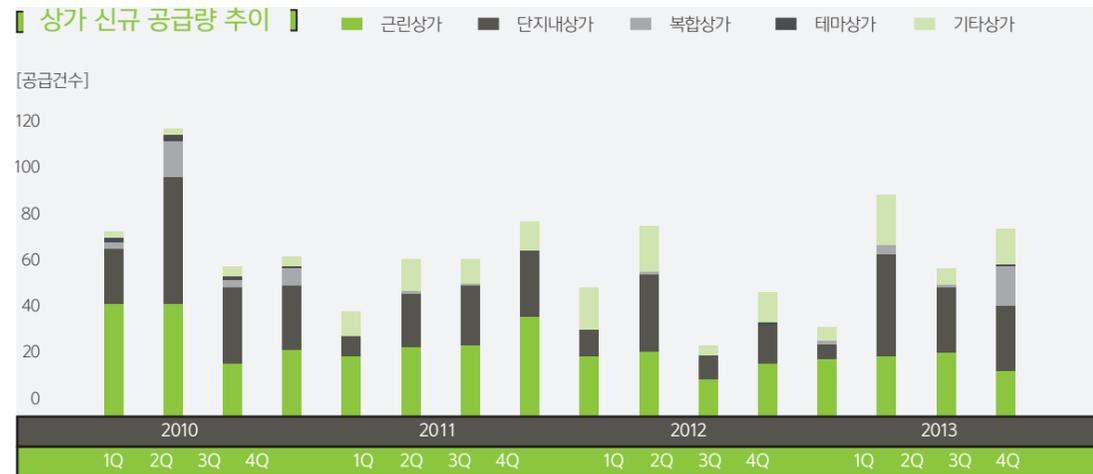
유통업동향

2013년 백화점과 대형마트 매출은 경기불황과 소비 패턴 변화 등의 영향으로 성장률이 둔화되며 전반적으로 위축된 모습을 보였습니다. 대형마트는 지난 1993년 영업 개시 이후 가장 저조한 성장률을 기록했으며 백화점 역시 외환위기 이후 가장 낮은 성장에 그쳤습니다.

유통업 전망

최근 몇 년간 침체를 겪었던 국내 소매유통시장 성장률이 2014년에는 개선될 것으로 전망됩니다. 경기 회복에 대한 기대감, 모바일 결제(M-commerce) 활성화, 복합몰의 출현 등이 유통시장 성장세를 견인할 것으로 보입니다.

032

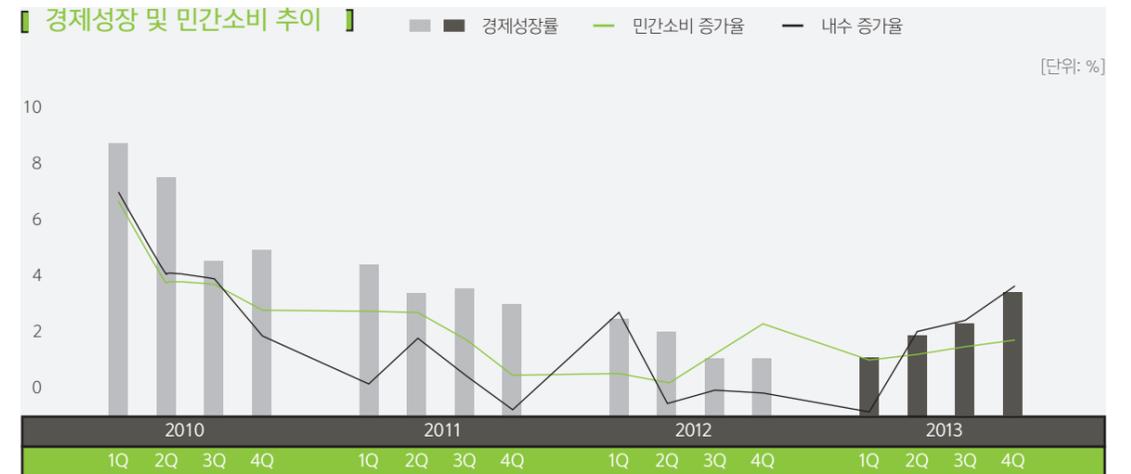


(source: 부동산 114)



(source: 통계청)

033



(source: 한국은행)

SYSTEM KORAMCO

2013 REVIEW & 2014 PLAN



코람코는 고객의 믿음에 보답하며
고객이 기대하는 이상의 성과를 내고자 항상 노력합니다.

그러나, 순간의 이익을 내는 것보다
고객의 신뢰를 키워나가는 것이 더욱 중요하다고 생각합니다.

리츠 시장점유율 부동의 1위와 국내 최고의 리츠 브랜드로 자리잡은 코크랩,
매년 최대 규모의 신규 계약고 달성 및 독창적인 신시장 개척과 신사업 구도 제시 능력,
퍼스텝의 안정적인 성장을 바탕으로 부동산펀드가 지향해야 할 새로운 방향 제시
현재 코람코의 자랑스런 모습입니다.

코람코는 이에 안주하지 않고
원칙에 입각한 성실한 업무수행과 끊임없는 혁신 추구를 통해
앞으로도 탁월한 성장을 이어 나갈 것입니다.

리츠시장점유율 43%
[운용자산 기준, 설립 이후 연속 업계 1위]

신탁영업수익 240억원
[2009년 이후 연평균 영업수익성장률 27.7%]

코람코자산운용 운용자산 1조 2,800억원
[수수료수익 39.5억원, 2년 연속 흑자]

[2013 Review]

경영일반

효율적 업무체제 구축

코람코자산신탁은 Work Flow(업무 단계) 중심의 마케팅 운영안을 수립하고, 체계적이고 효율적인 마케팅 활동을 위한 가이드 라인을 확정하였습니다. 또한 Work Smart 구현을 위해 기 실행 중인 정보화전략계획(ISP: Information Strategy Planning)의 활성화 차원에서, 전산 시스템을 추가 개발하고 지속적으로 시스템을 업그레이드하였습니다.

아울러, 매월 업계 최고 수준의 조사분석 보고서인 「KORAMCO Market Review」를 발간하고 새로운 비즈니스 모델 연구·검토의 일환으로 임대주택 리츠 설립을 위한 예비 조사를 실시하였습니다. 리스크 관리에도 주력하여 위험자본 및 익스포져 한도를 철저히 모니터링하고 신탁대여금 부실화 예방과 자산건전성 확보에도 만전을 기하고 있습니다.

인적 역량 강화

세계 일류의 종합 부동산금융회사는 오직 인재경영을 통해서만 가능하다는 믿음으로, 코람코자산신탁은 우수 인재의 확보와 교육 강화를 통한 인적 경쟁력 제고에 주력하고 있습니다. 희망보직제 실시 등 합리적인 직무순환제도 방안을 수립하였으며, 해외인턴 사원 채용을 위한 해외 Job Fair 참가 및 역량 평가 중심의 면접방식 개편 등 채용 프로세스를 개선하였습니다. 아울러 직무기본 교육 교재를 제작하는 등 교육 시스템 개선도 적극 추진하였습니다.

전사적인 Consensus 형성을 위한 소통경영 실현

코람코자산신탁은 매 분기 심사분석회의를 통해 분기별 사업진행 실적을 점검하고 차 분기 주요 계획을 논의하고 있습니다. 아울러 2013년 10월 워크숍을 개최하여 '새로운 터전, 새로운 도약'을 주제로 부문별 발표 및 토론을 진행하였습니다. 참여와 협의를 강조하는 소통경영을 통해, 코람코자산신탁의 모든 임직원들은 회사의 경영현황과 앞으로 나아갈 방향에 대해 인식을 공유하고 있습니다.

[2014 Plan]

경영일반

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

효율적 업무체제 구축

교육 제도 및 시스템의 지속적인 혁신

코람코자산신탁은 능력있고 신뢰할 수 있는 인재를 선발하고 끊임없는 교육을 통해 전문성과 업무 능력을 극대화하여 결과적으로 개인과 조직이 함께 발전하고 성장하는 인재경영에 힘쓰고 있습니다. 인재경영의 일환으로, 코람코자산신탁은 부동산 전반에 대한 기본지식의 습득이 가능한 교육 제도를 신설하고 전사 직급별 전문직무 역량을 강화할 수 있는 교육 시스템을 확대·운영할 계획입니다.

코람코만의 차별화된 마케팅 구현

경쟁이 심화되는 시장환경 변화에 선제적으로 대응하는 한편, 지속가능한 미래 성장동력을 확보하기 위해 기 수립된 코람코 마케팅 운영안을 적극 실행할 계획입니다. 또한 타겟 마케팅도 한층 강화하여 선택과 집중 전략을 통한 영업 성과 제고에도 적극 나설 것입니다.

자금조달과 운용의 전략적 대응

효율적인 자금조달과 효과적인 자금운용으로 회사의 수익성과 안정성을 제고할 계획입니다. 실시간 잔액관리 및 한도차입금 활용을 통해 자금 조달과 운용의 기회비용을 최소화하고, 경영환경 변화와 회사의 재무구조를 고려하여 적정 규모 내에서 차입금을 관리할 것입니다.

조사분석 역량 강화

전문적인 시장조사와 분석을 통해 내부 의사결정의 기준을 제공하고 R&D를 통한 장기 수익모델 발굴 차원에서 조사분석 역량을 꾸준히 강화할 계획입니다. 주택임대관리업 등록, 임대주택 상품화 등 새로운 Business Model을 연구·검토하고 각종 연구과제를 진행하며 대외 컨설팅 보고서 작성, 자문회의 및 연구 세미나 개최 등의 업무를 수행할 것입니다.

리스크 관리 강화

감내할 수 있는 리스크 수준을 사전에 설정하고 이를 유지하는 리스크 관리 계획을 시행할 나날 것입니다. 자산별 익스포져 한도 등 자본적정성을 적극 관리하고 영업용순자본비율, 원화유동성비율 등 목표비율에 대한 관리도 강화할 계획입니다. 아울러 차입형 토지신탁 리스크 관리와 사업 부실화 예방을 통해 자산건전성도 확보해 나갈 것입니다.

[2013 Review]

리츠부문

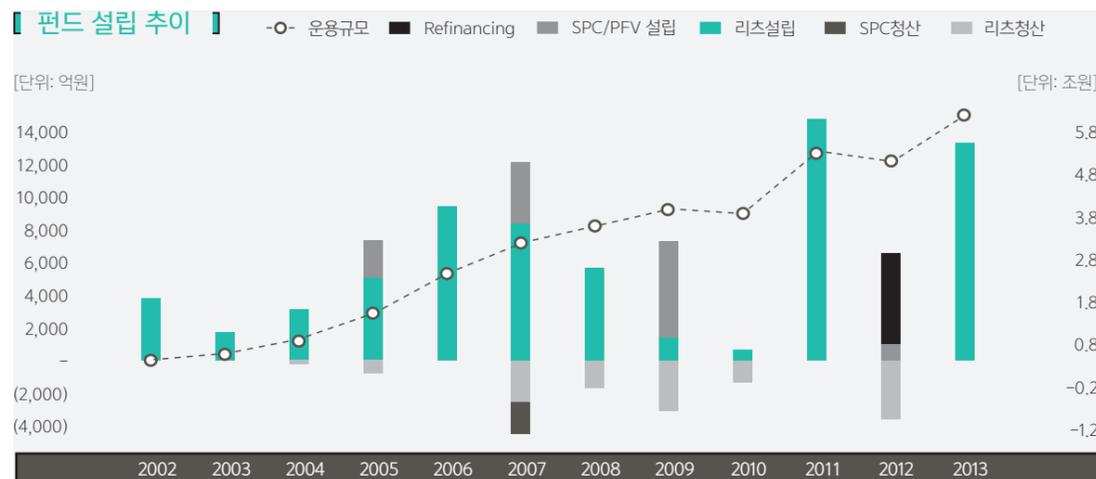
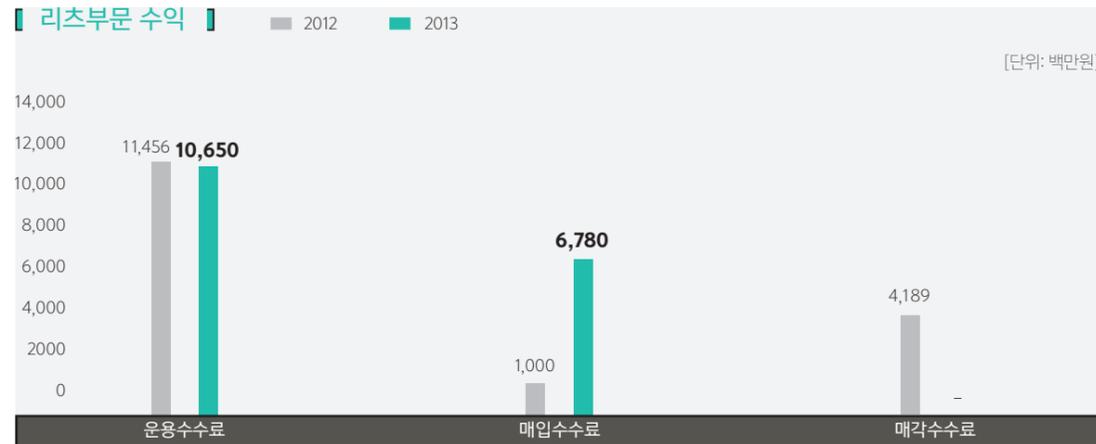
신규 펀드 설립으로 지속적인 영업수익 성장

2013년 리츠부문의 영업수익은 전년 166억원에서 4.7% 증가한 174억원입니다. 운용수수료는 107억원으로 눈스퀘어와 G타워 매각이 있었던 2012년에 비해 약 7% 감소하였으나, 코크렙 광고 등 신규 리츠 설립으로 매입 수수료가 크게 증가함에 따라 전체 영업수익은 성장세를 이어갔습니다.

리츠부문 수익

[단위: 백만원]

구분	2012	2013	증감률
운용수수료	11,456	10,650	-7%
매입수수료	1,000	6,780	578%
매각수수료	4,189	-	-
합계	16,645	17,430	4.7%



Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110



코크렙 광고 개발전문 위탁관리 부동산투자회사 설립

업계 최초의 개발전문 리츠를 통한 분양 및 장기 자산운용 구조 확립

코람코자산신탁은 2013년 4월 업계 최초로 위탁관리 개발 전문 리츠인 코크렙 광고를 설립하며 토지 매입부터 건축 시공, 오피스텔 분양, 준공 이후 오피스텔 및 상업시설 자산 관리 등 프로젝트 전 과정을 리츠가 주도하는 새로운 사업 패러다임을 제시하였습니다.

기존의 개발사업을 선매입하거나 PFV를 통해 개발하는 방식에서 벗어나, 리츠가 직접 개발사업을 시행하여 시행 이익을 투자자에게 배분하는 방식과 준공 후 건물 일부를 장기로 운영하는 방식을 혼용하여 위탁관리 리츠의 포트폴리오 다양화에 기여하였습니다.

코크렙 광고는 체계화된 개발리츠의 모범 사례로 안정적인 개발사업 추진을 촉진하는 한편, 우량 기업의 보증에 의존하던 기존 PF사업을 모든 사업 참가자가 합리적 수준에서 사업 리스크를 분담하는 비소규모 방식으로 발전시키는 데 큰 역할을 할 것으로 기대됩니다.



코크렙 양재 위탁관리 부동산투자회사 설립

SPC그룹, 2012년부터 10년 간 마스터 리스

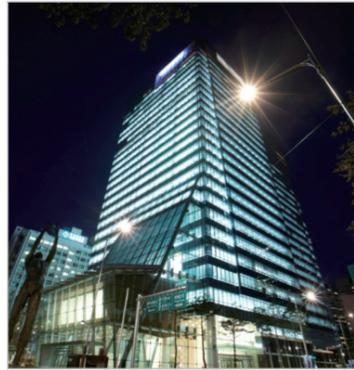
코람코자산신탁은 2013년 6월 코크렙 양재 위탁관리 부동산 투자회사를 설립하고 포스코건설(매도인)로부터 강남P타워 매입을 완료하였습니다.

연면적 44,100㎡, 지하 6층·지상 20층 규모의 강남P타워는 포스코건설이 2012년에 준공한 신축 오피스 빌딩입니다.

파리바게뜨 등의 프랜차이즈를 운영하는 SPC(주)가 마스터 리스 계약을 체결하여, 2012년 말부터 향후 10년간 건물 전체를 책임임차해 사용할 예정입니다.

[2013 Review]

리츠부문



코크렙 파인에비뉴
위탁관리 부동산투자회사 설립

CBD 핵심 업무지역의 프라임급 랜드마크
오피스빌딩 편입

코람코자산신탁은 2013년 8월 코크렙 파인에비뉴를 설립하여 CBD 핵심 업무지역인 을지로 2가에 위치한 파인에비뉴 B동을 편입하고 소유권 이전을 완료하였습니다.

2011년 말 준공된 지하 6층·지상 25층 규모의 파인에비뉴 B동은 연면적 64,000㎡로, Drop Zone을 갖추고 전용률이 56%에 달하는 등 대형 임차인의 수요에 적합한 프라임급 랜드마크 오피스빌딩입니다.

파인에비뉴 B동은 지하 1층을 통해 을지로3가역(지하철 2,3호선 환승)과 직접 연결되어 대중교통 접근 편의성이 우수합니다. 또한 주변 지역에 총 1,500 객실 규모의 호텔과 135,540㎡ 규모의 오피스를 조성하는 도심 정비사업이 진행되고 있어, 개발 완료 시 주변지역과 업무 기능이 강화됨은 물론 건물 자산 가치의 상승도 기대할 수 있습니다.

코크렙 청진 18, 19호
그랑서울 준공

GS건설의 통합 사옥으로
사용 예정

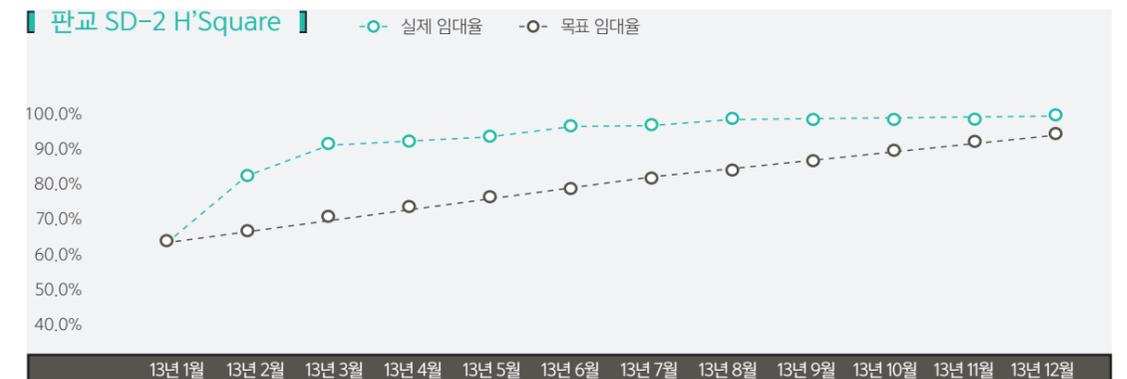
코크렙 청진 18호, 19호의 편입 자산인 청진 그랑서울(GRAN SEOUL)이 약 33개월 동안의 공사 끝에 2013년 12월 준공되었습니다.

오피스 2개 동으로 구성된 그랑서울은 연면적이 173,000㎡(저층부의 판매 및 근생시설 19,830㎡ 포함)에 달하는 초대형 신축 빌딩으로, 강남과 도심 등에 사무실을 분산했던 GS건설이 통합사옥으로 사용할 예정입니다.

근생시설의 경우 옛 피맛길과 청진동의 분위기를 살릴 수 있도록 골목길 형태의 보행공간을 마련하는 등 주변 상권과의 공생 및 주변상권 활성화에 많은 노력을 기울였습니다.

탁월한 임대실적 및 자산가치 상승
(판교 SD-2 H'Square)

분당 지역 내 오피스 공급 과잉으로 공실이 대량 발생하고 임차인 유치 경쟁이 치열한 상황에서, H'Square는 판교테크노밸리 임대 오피스 중 99.5%의 독보적인 임대율을 유지하고 있습니다. 카카오, NHN, 엑스엘게임즈 등 국내의 대표적인 IT 기업 및 삼성탈레스, 한솔이엠이 등 업계 선두기업과 장기 임대차 계약을 체결하여 안정적인 수익기반을 구축하였으며 이에 따라 향후 자산가치 상승이 기대됩니다.



Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

- 사전 임차수요에 대한 철저한 분석에 기반한 타겟 임대 마케팅 실행으로 Anchor Tenant 유치
- 준공 직후 상업시설을 100% 분양 완료하고 다양한 편의시설 등을 유치하여 판교테크노밸리 내 중심 상권으로 부각시킴

전매제한 규정에도 불구하고 경기도와의 적극적인 협의를 통해 일부 업무시설의 매각이 가능하도록 인허가를 얻어내고, 투자자 요청에 따라 15,800㎡에 달하는 업무시설을 취득가를 상회하는 가격에 100% 조기 매각하여 펀드 수익률을 제고 하였습니다.

[2013 Review]

리츠부문

에너지 효율화 사업 시행

전 세계적인 친환경, 에너지 절감 이슈에 대한 선제적인 대응 차원에서 2012년 구축한 '에너지 효율화 사업성 분석' 모델을 실행에 옮겨, 골든타워 및 NH농협캐피탈 빌딩 대상으로 에너지 효율화 사업을 진행하고 있으며 이를 통해 에너지를 절감하고 자산가치를 제고하고 있습니다.

[골든타워]

코크렘 NPS 1호 보유 자산인 골든타워 공용공간(지하주차장, 로비/엘리베이터홀 등)에 고효율 조명기구(LED) 교체 공사를 시행하였습니다. 이에 따라, 공용공간의 조명기구 전력 소비량이 월 85kWh에서 27kWh 수준으로 감소되었으며 조명 밝기도 개선되어 임차인 만족도 역시 향상되었습니다.

아울러, 한전 고효율 기기 보조금 지원을 활용해 냉동기 교체 공사도 추진하고 있어 교체가 완료되는 2014년 상반기 이후에는 연간 약 53%의 냉방 에너지 절감이 예상됩니다.



공사전

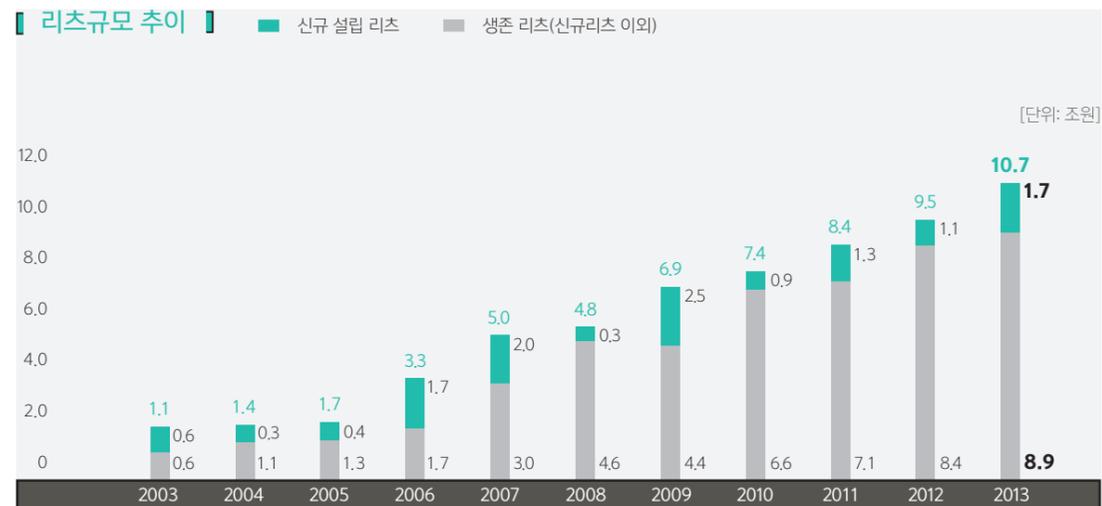
공사후

[NH농협캐피탈 빌딩]

코크렘 17호 보유 자산인 NH농협캐피탈 빌딩의 공용공간(지하주차장, 로비, 엘리베이터 홀 등) 일반 조명을 LED조명으로 교체할 예정이며, 교체 완료시 약 64%의 에너지 절감 효과가 기대됩니다.

사업자 파이낸싱 성과보증계약방식*으로 사업을 추진하여, 운영기간 동안의 수익 향상은 물론 에너지 비용 절감을 통해 건물 자산가치도 제고할 계획입니다.

* ESCO 사업자가 공사 자금을 조달하고 성과를 보증한 후 건물주는 절감된 에너지 비용만큼 공사비를 분담하는 방식



* 2010년 이후 투자보고서 총자산으로 기준 변경

(source: 국토교통부)

[참고자료_리츠시장 동향]

2013년 리츠 자산
약 10.7조원 규모

2013년 말 현재 80개 리츠(자기관리 13, 위탁관리 38, CR 리츠 29)가 운용중이며 총 자산 규모는 10.7조원입니다.

2013년 리츠 시장의 가장 큰 특징은 저금리 기조와 기업들의 비핵심 자산 유통화 추세에 따른 리츠 시장 규모 확대입니다. 전년 10여 건에 불과했던 신규 리츠 설립건수가 2013년 20건으로 크게 늘었으며 총투자규모가 1천억원을 초과하는 대형 리츠도 다수 등장했습니다.

오피스 빌딩과 대형 상업시설이 주요 투자 대상이었으며, 하우스푸어 아파트 및 임차권 등으로 투자 대상이 확대되며 투자 포트폴리오가 한층 다양해졌습니다.

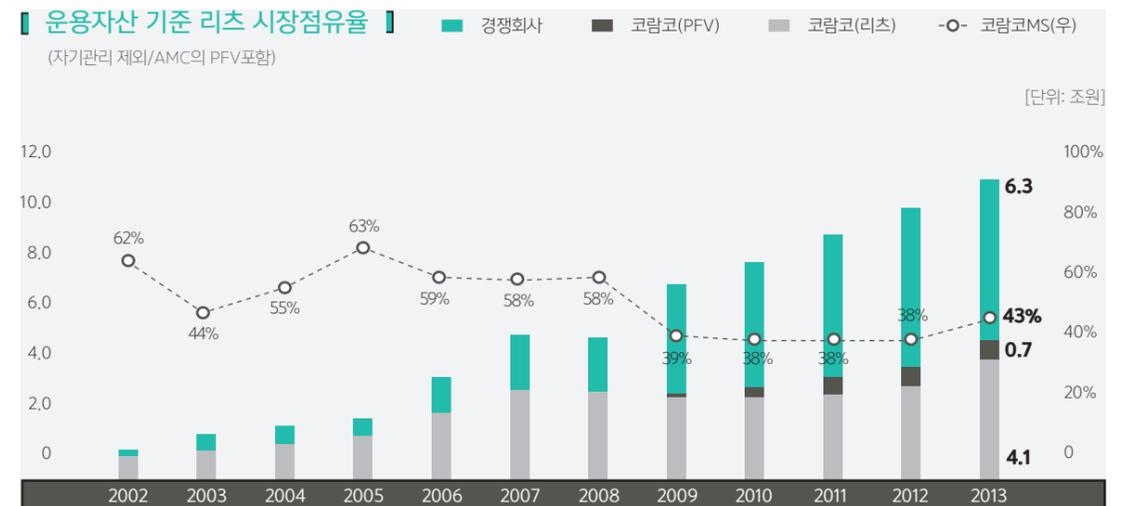
Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

[참고자료_시장점유율]

코람코 운용자산 총 4조 7,837억원,
시장점유율 43%

2013년 총 1조 7,477억원 규모(자기관리 리츠 제외)의 신규 리츠 20건이 설립되며, 운용자산 규모가 역대 최대인 11조 805억원(AMC의 PFV 포함)에 달했습니다.

코람코자산신탁은 2013년 3건의 신규 리츠를 설립하였고 운용자산 기준 43%의 시장점유율을 기록하며 설립 이후 줄곧 업계 1위 자리를 유지하고 있습니다.



* 2010년 이후 투자보고서 총자산으로 기준 변경

[2014 Plan]

리츠부문

신규 펀드 9,000억원 설립, 영업수익 171억원 목표

2014년 리츠부문은 9,000억원의 신규 리츠 설립과 171억원의 영업수익 달성을 통해 견고한 성장 기초를 유지해 나갈 계획입니다. 이를 위해, 개인 여유자금 및 퇴직연금 유치 등 Funding 소스 다변화에 주력하는 한편 임대주택 리츠 등 신상품 개발을 통한 미래성장 기반 확충에 주력할 것입니다.

Deal Sourcing 체계화를 통한 경쟁력 제고

공공기관 이전 자산 중 리츠 설립 가능 물건을 적극 발굴하고 이를 투자 상품화하기 위해 각 물건별 최유효 활용 방안을 수립하고 매입 가능 물건을 중심으로 리츠 설립을 추진할 계획입니다.

아울러, 중·장기 대규모 프로젝트 사업기회를 조기에 선점하고 성공 가능성을 제고하여 안정적인 Deal Sourcing 기반을 확보해 나갈 것입니다.

공모 상장 리츠 설립 등을 통한 Funding 다변화

펀드 운용 자율성 제고 및 펀딩 소스 다변화 차원에서, 공모 리츠 설립을 추진해 나갈 것입니다. 주요 금융기관의 PB, WM사업부, Family Office 등과 연계해 고객 자산가 대상으로 마케팅 활동을 전개하고, 안정적인 사업구조를 갖춘 물건 중심으로 공모 리츠 상품을 출시하는 한편, 기 운용중인 사모 리츠에 대해서도 구주매출을 통한 공모 리츠 전환을 추진할 계획입니다.

아울러 새롭게 부상하는 퇴직연금에 주목하여 퇴직연금 유치 방안을 수립하고 주요 퇴직연금 사업자를 대상으로 타겟 마케팅을 실시하는 등 퇴직연금의 투자 유치를 위한 노력도 적극 전개할 계획입니다.

사업 다각화를 통한 신성장 기반 마련

신상품 개발 및 시행을 통한 사업 다각화 차원에서, 임대주택 리츠 사업화를 추진할 계획입니다. 이를 위해, 임대주택 상품화 표준 비즈니스 모델을 마련하고 임대주택 리츠 시범사업을 실행하는 등 임대주택 리츠 사업 계획을 조기에 구축해 나갈 것입니다.

국내 경제상황 변화에 따른 투자자들의 포트폴리오 다변화 및 해외자산 투자 확대 추세에 대응하여, 해외 시장 진출을 추진할 계획입니다. 이를 위해, 올 상반기 내 사전 준비 작업을 완료하고 국내 기관투자자 등을 상대로 해외 투자펀드 설정을 추진함과 동시에 해외에 진출하는 국내 기업 및 금융회사와 동반 진출도 모색할 계획입니다.

차별화된 자산관리 경쟁력 강화

주요 임차인과 네트워크를 직접 구축하는 한편 임차인 정보 수집 채널을 다양화하여 타 자산관리회사와 차별화된 코람코만의 자산관리 경쟁력을 강화해 나갈 계획입니다.

또한 독자적으로 개발한 그린스마트빌딩지표를 자산관리 실무에 적용하여, 투자 검토 단계부터 건물 가치 제고와 에너지 효율화 가능성 등을 고려하여 건물 실사를 실행하고 자산관리 기본계획 수립 시 그린스마트빌딩 지표의 평가 결과를 반영할 계획입니다. 이를 바탕으로 건물 가치 제고 방안을 도출하는 등 그린스마트빌딩지표 활용도를 제고해 나갈 것입니다.

[2013 Review]

신탁부문

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

전년 대비 19.6%의 영업수익 성장 (2009년 이후 연평균 성장률 27.7%)

신탁부문은 2010년 100억원, 2012년 200억원 영업수익 돌파에 이어 2013년 전년 대비 19.6% 증가한 240억원의 영업수익을 달성하며 지속적인 성장세를 이어가고 있습니다. 아울러, 본격적으로 토지신탁을 수주하기 시작한 2009년 이후 연평균 영업수익 성장률은 27.7%에 달하고 있습니다. 철저한 사전·사후 리스크 관리로 부실 사업장이 전혀 없고 매년 안정적인 수익을 실현하고 있는 토지신탁이 신탁부문의 성장을 이끌고 있습니다.

2013년 영업수익

[단위: 백만원, %]

구분	2012		2013		증감률
	금액	비율	금액	비율	
토지신탁	13,821	68.6	18,644	77.4	34.9
관리신탁	7		105	0.4	1,400.0
처분신탁	661	3.3	175	0.7	-73.5
담보신탁	3,898	19.4	1,717	7.1	-55.9
분양관리신탁	636	3.2	371	1.6	-41.7
대리사무	1,047	5.2	1,148	4.8	9.6
기타업무	70	0.3	1,937	8.0	2,667.1
합계	20,140	100	24,096	100	19.6

[2013 Review]

신탁부문

창사 이후 최초 300억원 이상, 5년 연속 200억원 이상의 계약고 달성

신탁부문은 2013년 349억원의 신규 계약고를 수주하며 창사 이후 최초로 300억원 이상의 계약고를 달성함은 물론 2009년 211억원, 2010년 220억원, 2011년 246억원, 2012년 280억원에 이어 5년 연속 200억원 이상의 계약고를 수주하는 탁월한 성과를 거두었습니다. 아울러, 토지신탁과 대리사무의 비중이 78%에 달해 중·장기적으로 안정적인 수익 창출이 가능할 것으로 전망됩니다. 이로써, 코람코자산신탁은 부동산신탁업계 상위 자리로 뛰어오를 발판을 마련하고 지속가능한 성장을 위한 수익 기반을 더욱 공고히 다졌습니다.

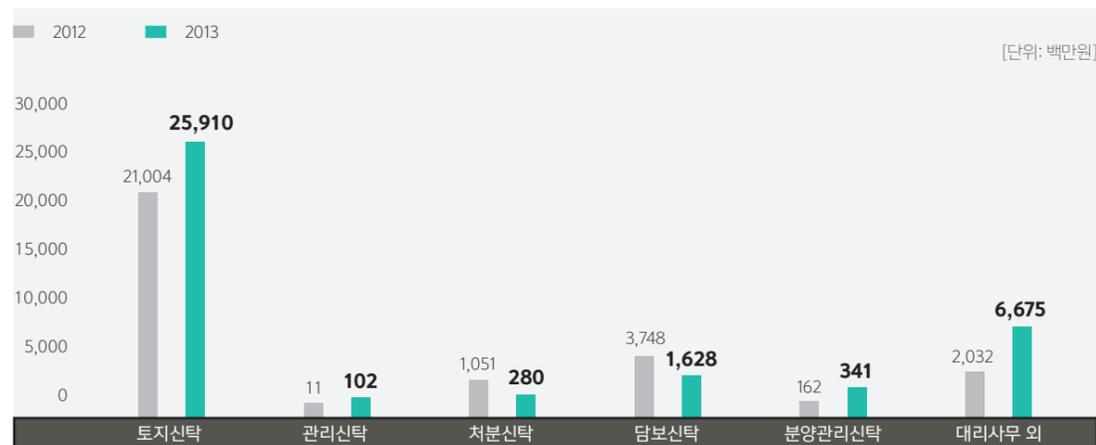
분양성 평가 등 철저한 사업분석과 법무 및 기술업무 강화를 통한 리스크 관리는 코람코자산신탁만의 차별화된 경쟁력 요소입니다. 또한 코람코자산신탁은 내부 실무 교육을 강화하는 한편 중·단사업장 재개 사업 등 새로운 유형의 사업을 지속적으로 발굴하며 신탁시장을 선도하고 있습니다.

2013년 신규 계약금액

[단위: 백만원, %]

구분	2012		2013		증감률
	금액	비율	금액	비율	
토지신탁	21,004	75.0	25,910	74.2	23.4
관리신탁	11		102	0.3	827.3
처분신탁	1,051	3.7	280	0.8	-73.4
담보신탁	3,748	13.4	1,628	4.6	-56.6
분양관리신탁	162	0.6	341	1.0	110.5
대리사무	1,957	7.0	1,470	4.2	-24.9
기타업무	75	0.3	5,205	14.9	6,840.0
합계	28,008	100	34,936	100	24.7

046



부실사업 없는 토지신탁 수주 및 관리 시스템

코람코자산신탁만의 차별화된 수주, 관리 시스템으로 2008년 토지신탁 수주 이후 부실 사업장이 단 한 건도 없습니다. 관리형 토지신탁뿐만 아니라 차입형토지신탁에서도 철저한 사업성 분석과 리스크 관리를 통해 성공적으로 사업을 준공하고 해지, 종료하고 있습니다.

[수주 시스템]

신탁 영업팀은 사업구도의 안정성, 분양 가능성, 사업 관계자의 역량을 판단하여 사업의 수주 타당성을 1차적으로 검증합니다. 지원부서는 영업팀의 수주 타당성 검증을 통과한 사업에 대해 업무 영역별로 분양성, 시공사의 준공 가능성, 기술적 타당성, 법무상의 문제점, 신탁계정대 규모와 조달 가능성 등을 2차적으로 종합 점검합니다. 두 차례의 타당성 검토를 거친 후 신탁사업심의 위원회에서 심의를 진행하고 이를 통과한 사업이 리스크관리위원회에서 다시 한번 리스크 요소 및 리스크 관리 방안을 평가 받습니다. 최종적으로 이사회 심의를 거쳐야 사업 수주를 진행할 수 있습니다.

[관리 시스템]

신탁 계약이 체결되고 등기가 완료된 사업장에 대해, 공사 착수 전 설계상의 문제점을 재차 확인하고 공사를 진행합니다. 설계상에 미흡한 점이 있거나 분양 실적이 예상보다 부진한 경우에는 사업 계획을 변경하거나, 공정관리 점검을 보다 철저하게 시행하고, 분양 촉진 방안을 수립해 사업을 정상화시켜 건물을 준공하고 수분양자에 소유권을 이전합니다.

2008년 이후 토지신탁 사업장 현황

[단위: 개수, %]

구분	개수	비율
준공 후 신탁 해지 사업장	11	14.1
준공 전 신탁 해지 사업장	6	7.7
준공 완료 사업장	25	32.1
공사 진행중 사업장	27	34.6
공사 착공전 사업장	9	11.5
합계	78	100

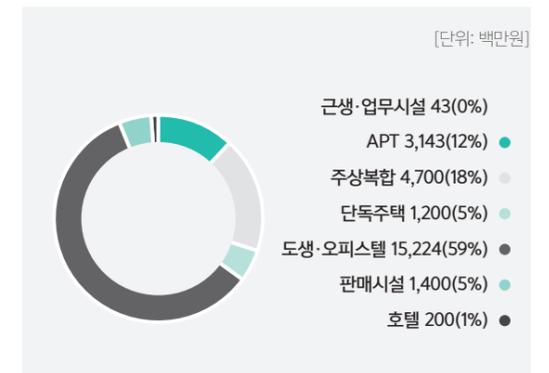
047

토지신탁 수주 포트폴리오

[건축 유형별]

2013년 수주한 토지신탁을 건축 유형별로 보면, 도시형생활주택·오피스텔 (서울 당산동, 울산 신정동, 청주 봉명동, 부산 광안동, 거제 고현동, 서울 신림동, 대구 범어동, 부산 좌동 등)이 59%, APT(경북 영덕, 태백 황지동, 용인 상현동 등)와 주상복합(울산 신정동, 통영 무전동)이 30%, 기타 단독주택(화성 반송동) 및 판매시설(대구 칠성동)이 11%입니다.

전년에 이어 2013년에도 도시형생활주택, 오피스텔 및 판매시설 등 수익형 부동산의 비중이 높습니다. 이는 침체된 주택 경기 속에서 안정적인 임대 수익을 추구하려는 시장의 흐름이 반영된 것으로 보입니다.



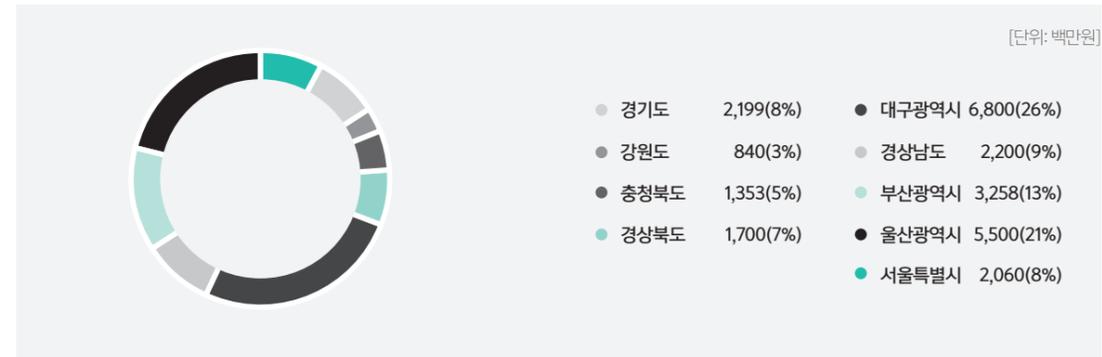
[2013 Review]

신탁부문

토지신탁 수주 포트폴리오

[건축 지역별]

2013년 수주한 토지신탁을 건축 지역별로 보면, 울산광역시(신정동 주상복합, 오피스텔, 도시형생활주택)와 부산광역시(광안동 복합시설, 좌동 오피스텔), 경상남도(거제시 고현동 오피스텔, 통영시 무전동 주상복합) 등 경남권이 43%, 대구광역시(철성동 판매시설, 범어동 복합시설)와 경상북도(영덕군 APT) 등 경북권이 34%, 서울특별시(당산동 복합시설, 신림동 복합시설 등)와 경기도(화성시 반송동 단독주택, 부평시 호텔 등) 등 수도권이 16%를 차지하여 경상권과 수도권이 90% 이상의 점유율을 기록하였습니다. 이는 분양성 등 사업성을 우선적으로 고려한 결과로 코람코자산신탁은 앞으로도 차별화된 시장 분석으로 신탁 시장을 선도해 나갈 것입니다.



토지신탁 사업의 성공적인 준공 및 대여금 회수

[2013년 준공 사업장 14개(관리형 포함)]

코람코자산신탁은 기 수주한 차입형토지신탁 중 공사 기간이 비교적 짧은 도시형생활주택(서울 영등포구 신길동, 서울 동대문구 장안동, 서울 종로구 송인동, 평택시 포승읍 등), 오피스텔(하남시 덕풍동, 제주도 서귀포시 서귀동 등), 복합 시설(세종시) 등 14개 사업장을 성공적으로 준공하고 신탁 계정대도 전액 회수하였습니다. 또한, 오피스텔, 숙박시설 등의 관리형토지신탁 사업도 순조롭게 준공하여 마무리하였습니다.



제주 서귀동 오피스텔 투시도

[2013년 말 현재 공사 진행 사업장 27개]

주상복합(울산 신정동, 통영 무전동), 아파트(경북 영덕읍, 부산 범천동, 광양 마동, 화성 반월동 등), 도시형생활주택(서울, 울산, 부산 등), 오피스텔(서울, 제주 등) 등 27개 토지 신탁사업이 현재 공사 진행 중이고, 2013년 하반기에 수주한 오피스텔, 복합시설 등 9개 토지신탁사업 공사를 시작할 예정입니다.



세종시 복합시설 조감도

[2014 Plan]

신탁부문

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

신규 계약고 310억원, 영업수익 250억원 목표

신탁부문은 2014년 310억원의 신규 계약고 수주와 8.6% 이상의 시장점유율 달성을 통해 시장점유율 기준 신탁업계 4위 이내에 진입하는 것을 목표로 설정하였습니다. 또한 전년보다 6.8% 성장한 250억원의 영업수익을 실현하여 안정적인 성장세를 이어 나갈 것입니다.

이를 위해, 차입형토지신탁을 지속적으로 수주하여 중·장기 수익 기반을 확보하고 기 수주 사업도 차질 없이 진행해 나갈 계획입니다. 아울러, 공급 과잉에 따른 수익형 부동산의 수익률 저하에 대비하여 적정 규모의 아파트 사업을 선별적으로 수주하는 등 신탁계정대를 탄력적으로 운용해 나갈 것입니다.

아울러, 도시정비시장 선점을 통해 위축된 신규 분양시장에 대응하고 대안시장을 개척해 나갈 계획입니다. 그 결과, 신탁사의 정비사업 참여 여건이 마련될 때 선제적으로 시범사업을 수행해 업계 선두 자리를 확보할 것입니다.

시장 개척 및 대외 제도개선 노력 지속

수익기반 확대 및 영업기회 선점 차원에서, 지속적인 신상품 개발 및 신사업 진출 노력을 전개할 것입니다. 아울러 사업의 수주와 진행을 가로막는 불합리한 규제를 개선하기 위한 노력도 꾸준히 병행할 계획입니다.

신탁법 및 자본시장법 개정으로 신설된 제도를 활용한 사업 수주를 추진하고, 금융투자협회 등 업계와 공조하여 규제 및 제도 개선에 앞장설 것입니다.

법률 리스크 및 업무부담 관리

신탁업무의 법률 리스크 관리를 강화하여 손실을 예방하고, 업무부담을 고려한 수주 관리를 통해 업무의 효율성과 생산성을 증대 시켜 나갈 것입니다. 이를 위해, 업무를 표준화해 법률 리스크를 줄여 나가고 사내 교육 시 법률 리스크 교육을 강화할 계획입니다.

[2013 Review]

자산운용

창사 이후 최대 매출 40억원 달성

코람코자산운용은 퍼스텝 7호(사당동 홈플러스)와 퍼스텝 16호(SE타워, 글라스타워 공유지분)등의 매입수수료 15.8억원 수취로 전년 11억원에서 121% 증가한 23억원의 매입수수료를 거두었습니다. 이로써, 2013년 코람코자산운용은 창사 이후 최대 규모인 40억원의 매출을 달성하고 2012년 흑자 전환 이후 2년 연속 흑자 달성에 성공하며 향후 안정적인 성장을 위한 기반을 공고히 다졌습니다.

[단위: 백만원]

구분	2012	2013	증감률
운용수수료	1,660	1,621	-2.4%
매입수수료	1,055	2,333	121.1%
합계	2,715	3,954	45.6%

특별자산집합투자기구 인가 취득

투자 상품의 다양화를 통한 수익기반 확대 및 미래 성장동력 확보 차원에서, 코람코자산운용은 오랜 준비 끝에 2013년 11월 금융위원회로부터 특별자산집합투자기구 인가를 취득하였습니다. 인가 취득으로, 부동산으로만 한정되던 투자 대상이 주식과 채권을 제외한 모든 대상으로 확대되어 다양한 투자 상품 출시가 가능해졌습니다.

운용자산 3,982억원, 신규 부동산펀드 4건 설정

2013년 코람코자산운용은 총 운용자산 3,982억원 규모의 부동산펀드 4건을 신규 설정하였습니다. 신규 부동산펀드는 오피스, 상업시설, 호텔, PF대출채권 등에 투자하며 투자 포트폴리오 측면에서 다양성을 확보했습니다. 부동산펀드 추가 설정으로 현재 운용 중인 부동산펀드는 총 15건으로 늘었고 운용자산 규모도 처음으로 1조원을 넘어 총 1조 2,800억원이 되었습니다.

[단위: 억원]

펀드명	투자대상	유형	운용자산	설정연도
코람코퍼스텝익산골프리조트사모부동산투자신탁 제11호	익산 베어리버골프리조트 개발사업 PF 대출채권	PF 대출형	120	2013.02
코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제13호	인천 이토타워(상업시설)	임대형	632	2013.06
코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제14호	대구 호텔인터블고엑스코(호텔)	임대형	687	2013.12
코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제16호	SE타워/글라스타워 공유지분(오피스)	임대형	2,543	2013.12

[2014 Plan]

자산운용

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

신규 펀드 7,500억원 설정, ROE 15% 달성 목표

코람코자산운용은 2014년 7,500억원 이상의 신규 펀드를 설정하고 ROE 15%를 달성할 계획입니다. 유형별로는 6,000억원의 부동산펀드, 1,000억원의 특별자산펀드, 500억원의 해외펀드를 설정하고 이를 통해 70억원의 영업수익과 15억원의 세후순이익을 달성하고자 합니다. 이로써, 3년 연속 흑자 달성은 물론 창사 이후 최대 영업수익 달성을 목표로 하고 있습니다.

신상품 시장 진출 및 펀딩 역량 강화

코람코자산운용은 특별자산집합투자기구 인가 취득과 함께 기존의 부동산 뿐 아니라 특별자산으로 투자대상을 확대할 계획입니다. 이에 따라 신재생에너지 민간발전사업 뿐 아니라 선박, 항공기 자산유동화 및 NPL 금전채권에 대한 특별자산펀드를 설정하는 등 새로운 시장을 적극적으로 개척할 것입니다.

아울러, 저금리 추세 속에서 중수익(기준금리+3~5%) 이상의 기대수익을 요구하는 개인투자자들의 수요에 부응하여, 투자 적합 상품을 발굴하고 공모를 추진하는 등 펀딩 역량 강화에도 주력할 계획입니다.

해외시장 진출 추진

국내 금융기관의 해외 투자 확대 추세에 주도적으로 대응하고 중·장기 성장기반을 확보하는 차원에서, 해외시장 진출을 적극적으로 추진할 계획입니다. 해외 부동산시장 조사를 토대로 해외투자펀드 설정 계획을 구체적으로 수립하는 한편, 글로벌 GP와의 제휴 관계를 강화하고 해외 투자대상 물건도 적극적으로 소싱할 것입니다. 그 결과 2014년에 코람코 최초의 해외투자 펀드를 설정하여 글로벌 시장으로 도약하는 성과를 거두고자 합니다.

SYSTEM KORAMCO

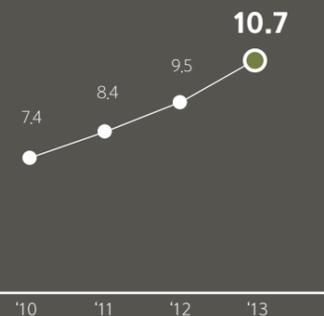
PRODUCT & BUSINESS



코람코에게 성장과 발전은 탁월한 경영성과 만이 아닙니다.
업계에서 리더십을 발휘하고 새로운 트렌드를 주도하는 일도 물론 중요하지만
새로운 가치창출을 통해 고객의 신뢰를 얻고 지역사회와 더불어 성장하는
'착한 기업'이 되고자 합니다.

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

[리츠규모 추이] [단위: 조원]



[Product & Business]

리츠 REITs

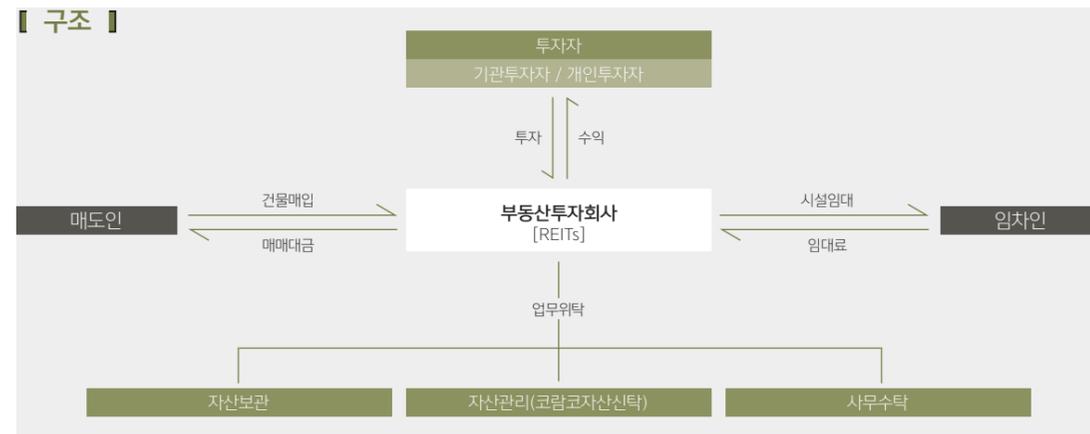
개념

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

유형

유형	형태	투자 대상	설명
자기관리리츠	실체회사	일반 부동산	자신의 투자·운영 등 전반적인 자산관리를 자체 자산운영 전문인력으로 직접 수행하는 형태의 리츠
위탁관리리츠	명목회사	일반 부동산	자신의 투자·운영 등 전반적인 자산관리를 외부의 전문 자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠
기업구조조정리츠 (CR-REITs)	명목회사	기업구조조정용 부동산	기업의 채무상환을 위해 매각하는 부동산을 대상으로 설립되고 자산관리는 외부의 전문 자산 관리회사에 위탁하는 형태의 리츠
개발전문리츠	명목회사	개발 가능 부동산	부동산 개발 사업에 투자하고 자신의 투자 운영 등 전반적인 자산관리를 직접 또는 외부의 전문 자산관리 회사에서 위탁하는 형태의 리츠 (개발전문리츠는 이론상 실체형인 자기관리리츠, 명목회사형인 위탁관리리츠, CR리츠 모두 가능하나, 실무적으로 운용기간 중 CR리츠요건에 해당되는 부동산자산을 구성하는 개발리츠는 설립하기 어려움)

054



장점

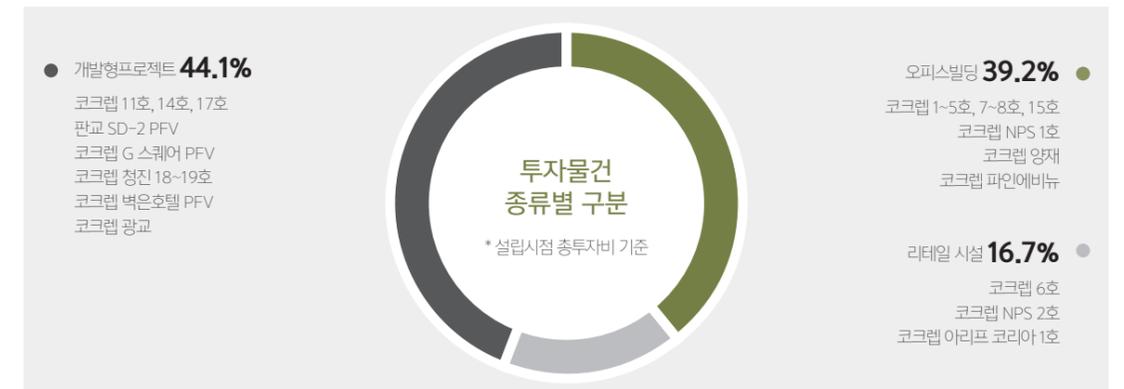
우수한 수익성	철저한 시장 조사와 분석을 통한 부동산 투자 위험 대비 높은 수익률을 기대할 수 있습니다. 리모델링 등 전문적이고 체계적인 자산관리를 통해 부동산 가치를 높여 추가 이익이 가능합니다.
튼튼한 안정성	투자대상이 실물자산인 부동산이므로 물가가 상승해도 투자가치의 하락 위험이 최소화됩니다. 최악의 경우 보유 부동산 처분으로 투자원금 손실을 최소화할 수 있고 임대료, 공실률, 관리비용 등에 대한 합리적인 투자 분석을 통해 안정적인 주주 수익률을 제시합니다.
편리한 유동성	상장된 리츠인 경우, 필요할 때 보유 주식을 팔아 현금화할 수 있습니다.
투자기회의 확대	개인 투자자 등의 소규모 자금으로도 대형 부동산의 투자 기회를 얻을 수 있습니다.
세제 혜택	부동산 매입 시 취득세 및 등록세가 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 106조 및 동법 시행령 102조)

코크렘 KOCREF

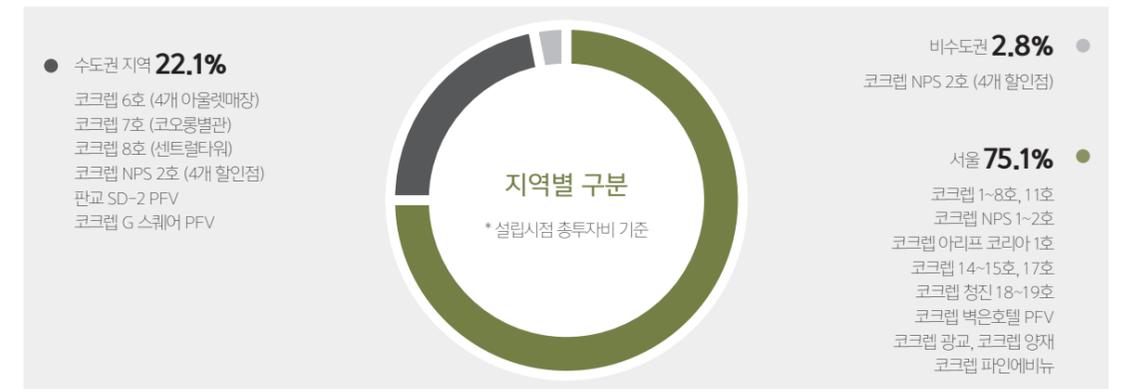
코크렘 펀드의 포트폴리오 구성

코크렘(KOCREF)은 코람코자산신탁이 설립하여 운영하고 있는 부동산투자회사(리츠, REITs) 브랜드로 현재까지 23개가 설립되었으며, 2014년 2월 현재 3개의 PFV를 포함하여 16개가 운용 중입니다.

소형 부동산의 경우 상대적으로 낮은 수익률에 입자인 Default Risk, 급속한 건물 감가상각 등의 위험요인이 있으나, 코크렘 펀드는 서울 주요 지역의 일정규모 이상(평균 1,000억원)의 대형 오피스와 책임임대차계약 (Master Lease)구조의 리테일 시설 등에 투자하여 수익성과 안정성을 동시에 추구하고 있습니다.



055



Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

[Product & Business]

코크렘 KOCREF

코크렘 펀드의 세부 투자내역

펀드명	투자대상	종류	위치	연면적(m ²)
코크렘 1호	한화장교빌딩	오피스	CBD	74,375
	대한빌딩	오피스	YBD	14,623
	대아빌딩	오피스	마포	14,014
코크렘 2호	명동타워	오피스	CBD	27,823
	트리스타워	오피스	GBD	13,000
코크렘 3호	한화증권빌딩	오피스	YBD	59,641
	아이빌힐타운	오피스	GBD	5,013
코크렘 4호	YTN타워	오피스	CBD	42,322
	플래티넘타워	오피스	GBD	26,007
코크렘 5호	데이콤빌딩	오피스	GBD	34,461
코크렘 6호	뉴코아아울렛 4개점	아울렛	수도권	263,742
코크렘 7호	DSME빌딩	오피스	CBD	24,854
	코오롱별관	오피스	과천	26,861
코크렘 8호	G타워	오피스	CBD	16,523
	센트럴타워	오피스	BBD	23,824
코크렘 NPS 1호	시그마타워	오피스	송파	27,814
	서울시티타워	오피스	CBD	60,011
	그레이스타워	오피스	GBD	24,530
	골든타워	오피스	GBD	40,480
코크렘 NPS 2호	홈플러스 10개 할인점	할인점	전국	475,228
코크렘 11호	STX남산타워	오피스	CBD	65,196
판교 SD-2 PFV	H Square	오피스	판교	138,644
코크렘 아리프 코리아 1호	Noon Square	리테일	CBD	23,836
코크렘 14호	Times Square 타워	오피스	영등포	39,008
코크렘 15호	인송빌딩	오피스	CBD	31,284
코크렘 G 스퀘어 PFV	G Square	리테일/오피스	평촌	236,688
코크렘 17호	NH농협캐피탈빌딩	오피스	YBD	18,122
코크렘 청진 18호, 19호	청진 Gran Seoul	오피스	CBD	173,247
코크렘 벽은호텔 PFV	신라 스테이 비즈니스호텔	호텔	GBD	16,359
코크렘 광고	광고개발지구 내 복합개발	리테일/오피스	광고	198,692
코크렘 양재	강남 P타워	오피스	GBD	44,093
코크렘 파인에비뉴	파인에비뉴B동	오피스	CBD	64,225
합계				2,344,540

코크렘펀드는 안정적인 수익확보를 위해 서울지역의 핵심권역에 주로 투자하고 있으며, 포트폴리오 차원에서 그 이외의 지역에도 투자하고 있습니다.
CBD(도심) / YBD(여의도) / GBD(강남) / BBD(분당)

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

코크렘 펀드의 목표수익 및 운용성과

[2014년 1월 기준, 단위: 억원]

구분	설립연도	설립규모	목표수익률**	운용현황	비고
코크렘 1호	2002	2,366	10.06%	연평균 배당률 43.5%, IRR 28.4% 달성	청산 완료
코크렘 2호	2002	1,116	10.39%	연평균 배당률 12.1%, IRR 11.2% 달성	청산 완료
코크렘 3호	2003	1,562	10.19%	연평균 배당률 51.3%, IRR 31.1% 달성	청산 완료
코크렘 4호	2004	1,810	10.24%	연평균 배당률 31.4%, IRR 23.0% 달성	청산 완료
코크렘 5호	2004	1,063	8.71%	연평균 배당률 42.5%, IRR 28.9% 달성	청산 완료
코크렘 6호(우선주)*	2005	2,734	9.20%	임대 중	17기 운용 중
코크렘 7호	2005	1,360	8.00%	연평균 배당률 10.7%, IRR 10.6% 달성	청산 완료
코크렘 8호	2006	1,224	8.57%	일부 자산 매각완료 및 임대 중	14기 운용 중
코크렘 NPS 1호	2006	8,178	7.99%	임대 중	15기 운용 중
코크렘 NPS 2호	2007	6,407	12.18%	임대 중	14기 운용 중
코크렘 11호	2007	2,185	9.03%	임대 중	14기 운용 중
판교 SD-2 PFV	2007	3,400	10.63%	임대 중(2011년 3월 준공)	8기 운용 중
코크렘 아리프 1호	2007	2,135	10.88%	청산 중	해산 완료
코크렘 14호	2008	1,152	11.57%	임대 중	13기 운용 중
코크렘 15호	2009	1,224	14.23%	임대 중	9기 운용 중
코크렘 G 스퀘어 PFV	2009	5,320	10.47%	임대 중(2012년 3월 준공)	5기 운용 중
코크렘 17호	2010	635	15.03%	임대 중(2011년 11월 리모델링 완료)	7기 운용 중
코크렘 청진 18호	2011	7,361	8.88%	임대 중(2013년 12월 준공)	4기 운용 중
코크렘 청진 19호	2011	6,022	12.18%	임대 중(2013년 12월 준공)	4기 운용 중
코크렘 벽은호텔 PFV(우선주)	2012	832	19.38%	공사 준비 단계(2014년 4월 착공 예정)	3기 운용 중
코크렘 광고	2013	4,276	9.87%	공사 중(2015년 11월 준공 예정)	2기 운용 중
코크렘 양재(우선주)	2013	2,711	8.11%	임대 중	2기 운용 중
코크렘 파인에비뉴(우선주)*	2013	5,126	6.97%	임대 중	1기 운용 중
합계		70,199			

* 해당 펀드의 목표배당률은 제이중종류주식 기준임

** 목표수익률은 Equity IRR 수치임

[Product & Business]

코크렘 KOCREF

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

코크렘 1호



설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립일	2002년 5월 4일
운영현황	청산 완료 (2007년 5월 4일)
주요 투자자	한화석유화학, 한국산업은행, 우리은행, 조흥은행, 하나은행, 경남은행, 동양화재해상보험, LIG화재해상보험 등
투자대상	한화장교빌딩 (서울 중구 삼일대로 363) / 대한빌딩 (서울 영등포구 국제금융로2길 17) / 대야빌딩 (서울 마포구 양화로 162)

코크렘 2호



설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립일	2002년 10월 17일
운영현황	청산 완료 (2005년 9월 7일)
주요 투자자	한국산업은행, 우리은행, 조흥은행, 하나은행, LIG화재해상보험, 삼성화재해상보험 등
투자대상	명동타워 (서울 중구 명동8길 27) / 트리스타워 (서울 강남구 언주로 727)

코크렘 3호



설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립일	2003년 8월 5일
운영현황	청산 완료 (2008년 8월 5일)
주요 투자자	한국산업은행, 우리은행, 조흥은행, 대한지방행정공제회, 금호생명보험, 삼성생명보험, 삼성화재해상보험, 제일화재해상보험, 하나은행 등
투자대상	한화증권빌딩 (서울 영등포구 여의대로 56) / 아이빌힐타운 (서울 강남구 논현로 641)

코크렘 4호



설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립일	2004년 4월 2일
운영현황	청산 완료 (2009년 4월 2일)
주요 투자자	YTN, 한국교직원공제회, 삼성생명보험, 대한생명보험, 교보생명보험, 금호생명보험, 삼성생명공익재단, 우리은행 등
투자대상	YTN타워 (서울 중구 후암로 98) / 플래티늄타워 (서울 서초구 서초대로 398)

[Product & Business]

코크렙 KOCREF

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

코크렙 5호



설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립일	2004년 12월 13일
운영현황	청산 완료 (2009년 9월 18일)
주요 투자자	국민연금관리공단, 교보생명보험, 삼성생명보험, 대한생명보험 등
투자대상	데이콤빌딩 (서울 강남구 테헤란로 306)

060

코크렙 7호



설립유형	위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일	2005년 5월 25일
운영현황	청산 완료 (2010년 12월 28일)
주요 투자자	우리은행, 대한지방행정공제회, 삼성생명보험, 대한생명보험, 삼성화재해상보험, LIG화재해상보험, 다함이텍 등
투자대상	DSME빌딩 (서울 중구 남대문로 125) / 코오롱빌딩 (경기 과천시 코오롱로 13)

061

코크렙 6호



설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립일	2005년 7월 26일
운영현황	운영 중
주요 투자자	농협은행, 새마을금고중앙회, 한국산업은행, ING생명보험, 이랜드건설, 한국지방재정공제회, 현대해상화재보험, 신한생명보험, (재)서울개발전기금 등
투자대상	뉴코아아울렛 아탑점 (경기 성남시 분당구 아탑로 81번길 11) / 뉴코아아울렛 일산점 (경기 고양시 일산구 중앙로 1206) / 뉴코아아울렛 인천점 (인천 남동구 인화로 485) : 매각완료(2012. 7. 19) / 뉴코아아울렛 평촌점 (경기 안양시 동안구 동안로 119)

코크렙 8호



설립유형	위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일	2006년 5월 18일
운영현황	운영 중
주요 투자자	우리은행, 삼성생명보험, 교보생명보험, 대한생명보험, LIG화재해상보험, 신한생명보험, ING생명보험 등
투자대상	G타워 (서울 종로구 율곡로 4길 63) : 매각 완료(2012. 7. 3) / 센트럴타워 (경기 성남시 분당구 황새울로 312번길 26)

[Product & Business]

코크렘 KOCREF

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

코크렘 NPS 1호



설립유형	위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일	2006년 9월 20일
운영현황	운영 중
주요 투자자	국민연금관리공단
투자대상	시그마타워(서울 송파구 올림픽로 289) / 서울시티타워 (서울 중구 후암로 110) / 그레이스타워 (서울 강남구 테헤란로 127) / 골든타워 (서울 강남구 삼성로 511)

코크렘 NPS 2호



설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립일	2006년 12월 22일
운영현황	운영 중
주요 투자자	국민연금관리공단, 우리은행
투자대상	홈플러스 가양점 (서울 강서구 양천로 431) / 홈플러스 시흥점 (서울 금천구 시흥대로 201) / 홈플러스 계산점 (인천 계양구 오조산공원로 14) / 홈플러스 일산점 (경기 고양시 일산동구 중앙로 1275번길 64) / 홈플러스 원천점 (경기 수원시 영통구 중부대로 437) / 홈플러스 안산점 (경기 안산시 단원구 광덕대로 175) / 홈플러스 장림점 (부산 사하구 다대로 225) / 홈플러스 동춘점 (대구 동구 동춘로 127) / 홈플러스 울산점 (울산 북구 신담로 26) / 홈플러스 천안점 (충남 천안시 동남구 신촌1길 23)

코크렘 11호



설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립일	2007년 4월 24일
운영현황	운영 중
주요 투자자	STX, 우리은행, 대한생명보험, KDB생명보험, 현대해상화재보험, LIG화재해상보험, 동양생명보험, 신한생명보험 등
투자대상	STX남산타워(서울 중구 후암로 98)

판교 SD-2 PFV



설립유형	프로젝트금융투자회사 (PFV)
설립일	2007년 8월 16일
운영현황	운영 중
주요 투자자	우리은행, 대한생명보험, 한화손해보험, 행정공제회, 우정사업본부 등
투자대상	H 스퀘어

[Product & Business]

코크렙 KOCREF

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

코크렙 아리프 코리아 1호



설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립일	2007년 10월 25일
운영현황	청산 완료 (2012년 5월 16일)
주요 투자자	아리프코리아, 우리은행 등
투자대상	Noon Square (서울 중구 명동길 14)

064

코크렙 14호



설립유형	위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일	2007년 12월 13일
운영현황	운영 중
주요 투자자	농협중앙회, 금호생명보험, 우리은행, 교보생명보험, 신한생명보험, 삼성생명보험 등
투자대상	Times Square A동 & B동 타워 (서울 영등포구 영중로 15)

코크렙 15호



설립유형	기업구조조정부동산투자회사 (CR리츠)
설립일	2009년 11월 12일
운영현황	운영 중
주요 투자자	흥국생명보험, 한국산업은행, 우리은행 등
투자대상	인송빌딩 (서울 중구 퇴계로 52)

065

코크렙 G 스퀘어 PFV



설립유형	프로젝트금융투자회사 (PFV)
설립일	2010년 1월 7일
운영현황	운영 중
주요 투자자	국민은행, 중소기업은행, 한국산업은행, 새마을금고연합회 등
투자대상	G 스퀘어 (경기 안양시 동안구 시민대로 180)

[Product & Business]

코크렘 KOCREF

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

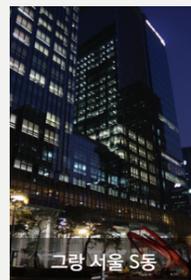
코크렘 17호



설립유형	위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일	2010년 11월 3일
운영현황	운영 중
주요 투자자	사학연금, 한화투자신탁운용, KT&G 등
투자대상	NH농협캐피탈빌딩 (서울 영등포구 국제금융로 8길 27-8)

066

코크렘 청진 18호



설립유형	위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일	2011년 11월 9일
운영현황	운영 중
주요 투자자	국민연금관리공단, 코람코자산신탁
투자대상	그랑 서울 S동 (서울 종로구 종로 33)

코크렘 청진 19호



설립유형	위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일	2011년 11월 9일
운영현황	운영 중
주요 투자자	국민연금관리공단, 코람코자산신탁
투자대상	그랑 서울 N동 (서울 종로구 종로 33)

067

코크렘 벽은호텔 PFV



설립유형	프로젝트금융투자회사 (PFV)
설립일	2012년 12월 24일
운영현황	공사 준비
주요 투자자	벽은산업, 코람코자산신탁
투자대상	신라 스테이 비즈니스호텔 (서울 서초구 효령로 427)

[Product & Business]

코크렙 KOCREF

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

코크렙 광고



광고 개발지구 내 복합시설

설립유형	개발전문위탁관리부동산투자회사 (개발전문리츠)
설립일	2013년 2월 13일
운영현황	건설 중
주요 투자자	국민은행, GS리테일, 삼성증권 개인PB, KT캐피탈, 신한생명보험, 상담 등
투자대상	광고 개발지구 내 중심상업용지 복합개발

코크렙 양재



강남 P타워

설립유형	위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일	2013년 3월 28일
운영현황	운영 중
주요 투자자	교직원공제회, 지방행정공제회, 과학기술인공제회, 코리아리 등
투자대상	강남 P타워 (서울 서초구 남부순환로 2620)

코크렙 파인에비뉴



파인에비뉴 B동

설립유형	위탁관리부동산투자회사 (위탁관리리츠)
설립일	2013년 7월 29일
운영현황	운영 중
주요 투자자	사학연금, 한국증권금융, ING생명보험, 새마을금고중앙회 등
투자대상	파인에비뉴 B동 (서울 중구 을지로 100)

[Product & Business]

부동산신탁

개념 신탁

신탁은 금전이나 부동산 등 재산을 소유한 자(위탁자)가 수탁자에게 재산권(신탁재산)을 이전함과 동시에 그 재산을 일정한 목적(신탁목적)에 따라 자기 또는 타인(수익자)을 위하여 관리·처분하게 하는 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 부동산중개 업무, 부동산컨설팅 업무 등이 있습니다.

토지신탁: 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.

장점

- 01 자금이나 건축 경험이 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 취·등록세 비과세

구조



Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

관리형토지신탁: 사업 진행 및 분양의 안정성 극대화

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

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

장점

01 위탁자(원 시행자)의 Default-Risk Hedge

위탁자의 부도 또는 파산 발생시 신탁회사가 사업 시행자이므로 신탁 재산은 독립 재산으로 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 원칙적인 방지를 포함해 시공사와 시행기간 예기치 않은 분쟁으로 인한 준공 및 입주 지연 등을 사전에 예방하고 이해관계인의 실질적인 권한을 향유할 수 있습니다.

구조



[Product & Business]

부동산신탁

관리신탁: 효율적인 부동산 관리를 위한 최적의 틀

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): 신탁 부동산에 대해 소유권, 임대차, 시설 유지, 법무 및 세무 관리 수행
 - 을종 관리신탁(소유권 관리): 신탁 재산의 소유권만 관리

장점

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

072

필요한 경우

- 01 장기 해외체류자, 고령자, 미성년자 등 부득이한 사유로 부동산의 직접 관리가 곤란한 경우
- 02 부동산의 납세, 임대차 관리 등 종합적이고 복잡한 관리를 안전하게 맡기고자하는 경우
- 03 본인 사후에 유족의 생활 보장을 위하여 확실한 재산관리가 필요한 경우

구조

갑종 관리신탁



을종 관리신탁



Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

처분신탁: 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.

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.

073

필요한 경우

- 01 안전성, 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 처분이 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

구조



* 주 표시는 임대차 관리가 필요한 경우

[Product & Business]

부동산신탁

담보신탁: 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.
- 신탁회사는 신탁 계약을 통해 부동산 소유자로부터 부동산을 신탁 받아 금융대출 업무를 진행하고 대출기간이 만료되어 정상적으로 채무가 이행되면 신탁부동산을 위탁자에게 돌려줍니다.
- 채무불이행 시, 신탁부동산을 환가하여 그 처분 대금으로 채무를 변제하고 잔여 처분대금은 수익자에게 교부합니다.

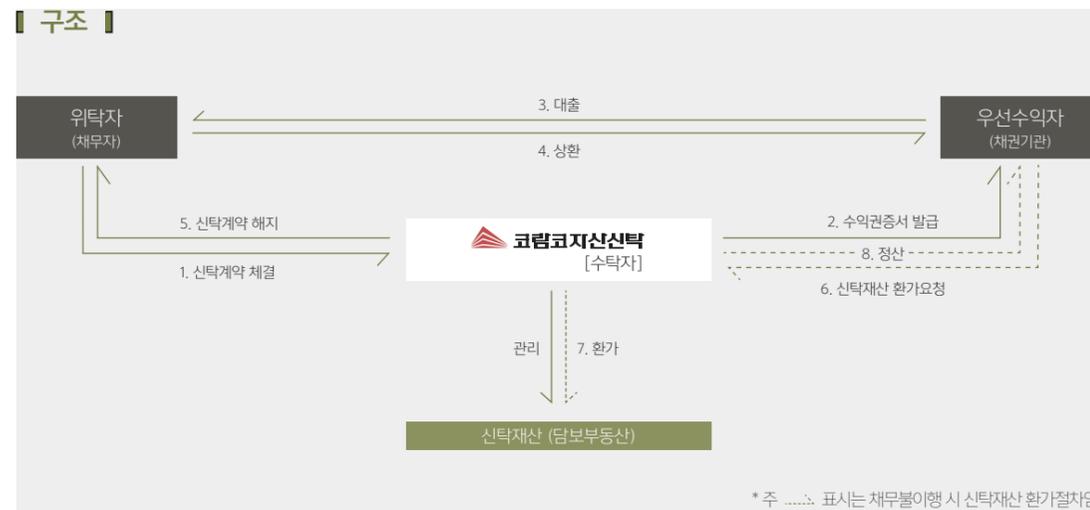
장점

01 채무자의 경우

- 저당권 설정에 비해 등록세 등 비용이 저렴합니다.
- 신탁계약 기간 중에는 제3의 채권자로부터 보호받을 수 있습니다.
- 채무불이행 시 공매를 통한 신속한 환가로 경매의 장기화나 자가경락에 따른 손실방지가 가능합니다.
- 추가대출 시, 비용이 절감되고 절차가 간편합니다.

02 채권기관(금융기관)의 경우

- 채권금융기관의 관리 비용과 인력이 절감됩니다.
- 공매 처리로 채권실행 기간이 단축되며 비용도 절감됩니다.
- 신탁재산은 수탁자의 파산재단을 구성하지 아니하고 위탁자의 상속재산에 속하지 않는 등 독립성이 보장되어 채무자나 신탁사의 부도 또는 회생절차 진행 시에도 안정성이 확보됩니다.



Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

분양관리신탁: 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 사업참여자들의 부동산 소유권 및 분양대금을 보전·관리하게 함으로써 성공적인 분양사업이 되도록 지원하고 사용승인 후 수분양자에게 안전하게 소유권을 이전하는 신탁 상품입니다.

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.



[Product & Business]

부동산신탁

대리사무: 전문적인 자문을 통한 고객 니즈 충족

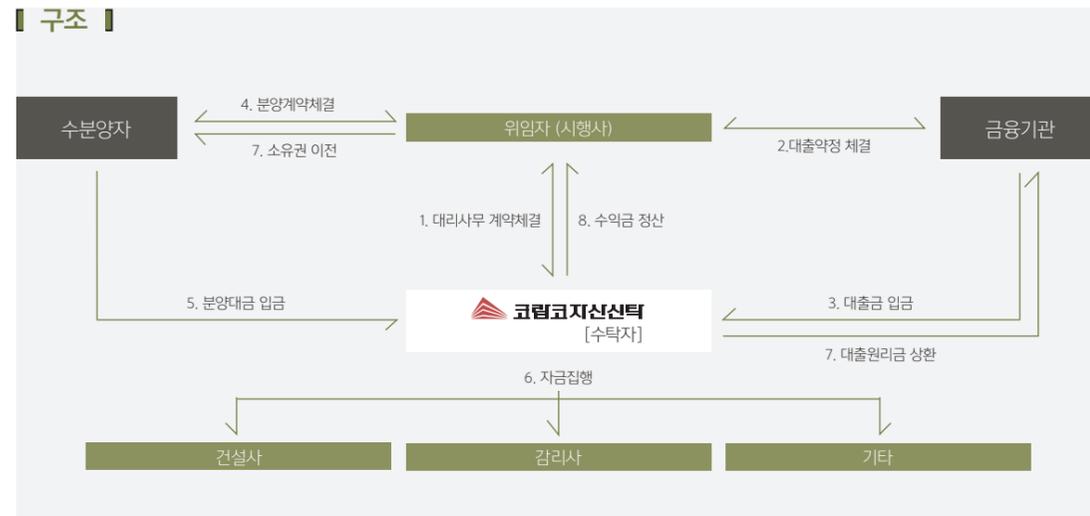
대리사무 서비스 제공을 통해 전문성과 신뢰를 바탕으로 부동산 관련 업무를 신속·정확하게 처리합니다.

- 신탁회사가 고객을 대신하여 부동산 취득·처분과 관련한 인허가, 조사분석, 분양대금 관리, 대출금 상환관리, 사업비 집행 관리 등 각종 자문업무를 보다 신속하고 안전하게 처리하는 신탁 상품입니다.

장점

- 01 공신력을 바탕으로 다양한 종류의 거래에 대한 성공 가능성을 향상시킵니다.
- 02 신탁회사의 전문성과 정보력을 통해 최적의 사업계획 수립과 시공사 선정이 가능하고 인허가 기간을 최소화할 수 있습니다.
- 03 분양수입금을 신탁회사가 대리 관리하는 경우 신탁회사의 공신력으로 분양 계약자의 불안감을 해소하여 분양을 촉진하는 효과를 기대할 수 있고, 금융기관으로부터 자금 조달도 용이합니다.

구조



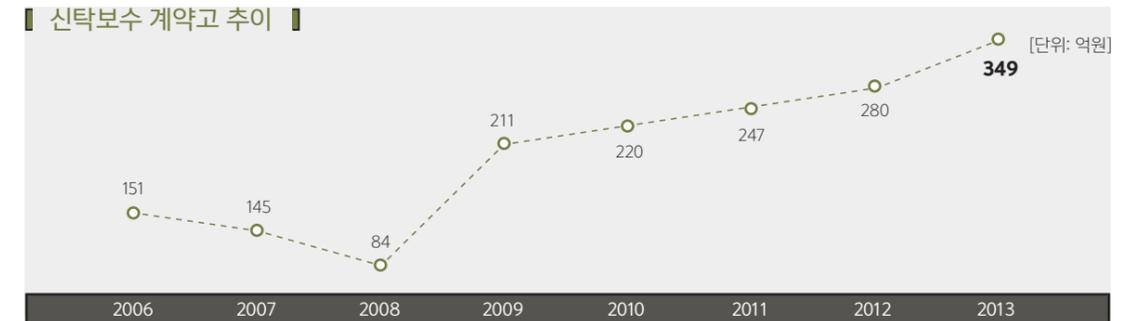
Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

코람코자산신탁 신탁부문 소개

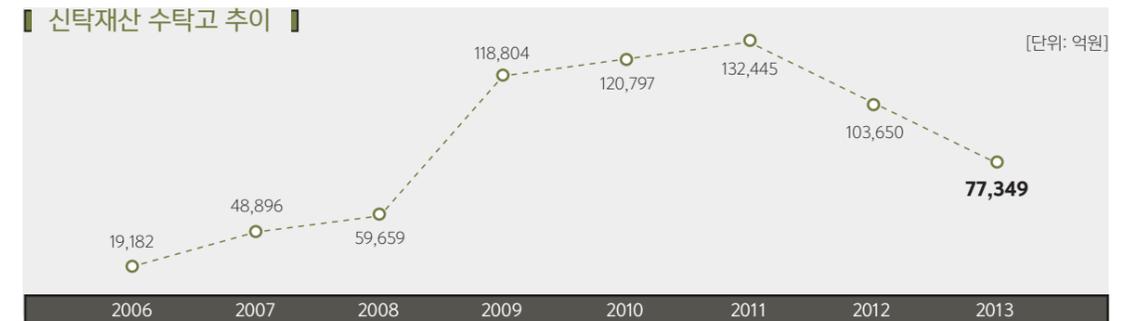
2006년 부동산신탁업에 진출한 후발주자임에도 불구하고 전문성을 바탕으로 경쟁사와 차별화된 신상품과 신사업 구도를 제시하며, 2013년 349억원의 신규 계약고를 달성하는 등 비교적 짧은 기간에 부동산신탁시장에서 탄탄한 입지를 구축하였고 업계 상위 진출을 눈 앞에 두고 있습니다.

경쟁 후발 신탁사가 비차입형신탁에 치중하고 있을 때, 코람코자산신탁은 향후 시장환경과 수익성을 고려하여 차입형토지신탁을 준비해 왔고, 면밀한 사업성 검토와 철저한 리스크 관리로 부실 사업장 없이 토지신탁 사업을 추진해 왔습니다. 이는 타 경쟁사와 차별화된 코람코만의 핵심적인 경쟁력 요소로 부동산신탁 업계에서도 모두가 부러워하는 모범 사례입니다. 안정적인 토지신탁 사업을 바탕으로, 코람코자산신탁은 중·장기 수익기반을 확고히 구축하고 지속적인 성장을 실현하고 있습니다.

신탁보수 계약고 추이

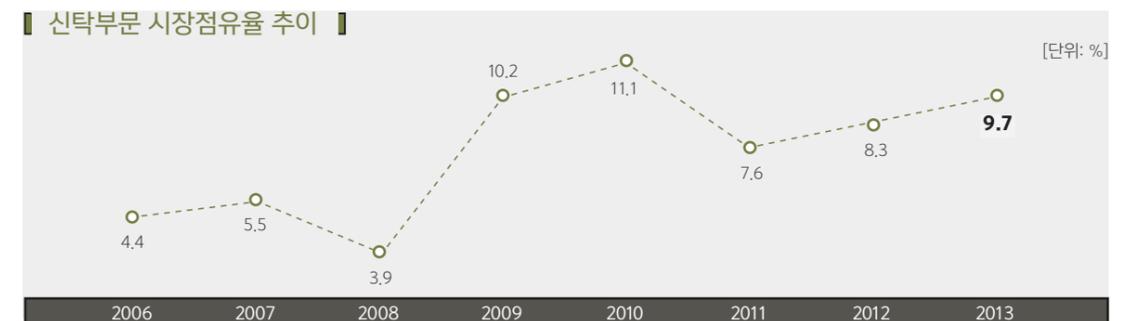


신탁재산 수탁고 추이



* 2011년 이후 수탁고 감소 추세는 담보신탁 수주 감소에 기인함

신탁부문 시장점유율 추이



[Product & Business]

부동산신탁

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

2006년



- 안성시 타운하우스
- 성공하는 사람들의 커뮤니티 빌리지
- 분양형토지신탁: 2006년 11월
- 시공사: 리정테크건설
- 세대수: 19세대

한국의 비버리힐스 S-Town



- 부산시 민락동 판매시설
- 뛰어난 대중교통(지하철 2호선 광안역) 접근성과 차별화된 조망권의 판매시설
- 분양관리신탁: 2007년 05월
- 시공사: 고속도로관리공단
- 건축규모: 지하 2층, 지상 15층

조망권이 뛰어난 판매시설

078

2007년



- 서울 서초구 반포동 공동주택
- 교육환경이 우수한 공동주택
- 담보신탁: 2007년 01월
- 건축규모: 지하 2층, 지상 7층

서초반포의 쾌적한 공동주택

2008년



- 양재동 업무시설
- 탁월한 접근성(양재역, 버스, 고속도로)으로 고정수요 확보
- 담보신탁: 2008년 03월
- 시공사: 포스코건설, 서희건설
- 건축규모: 지하 6층, 지상 20층

강남 요지의 업무시설

079



- 정자동 the # 스타파크
- 서울 관문에 위치한 랜드마크로 우수한 접근성 확보
- 처분신탁: 2007년 02월
- 시공사: 포스코건설
- 건축규모: 지하 3층, 지상 36층

분당 정자동의 Land Mark



- 신림동 오피스텔
- 주변 지역 학생의 주거수요 충족, 서남권 대표 업무시설로서의 입지 확보
- 분양관리신탁: 2008년 09월
- 시공사: 동아건설
- 건축규모: 지하 8층, 지상 26층

서울 서남권의 Land Mark

[Product & Business]

부동산신탁

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

2008년



- 판교 신도시 업무시설
- 판교의 미래 성장 가능성과 향후 개발여건을 선점하는 업무시설
- 관리형태지신탁: 2008년 12월
- 시공사: SK건설
- 건축규모: 지하 3층, 지상 8층 3개동

최고 입지의 업무시설



- 서울 송파구 신천동 오피스
- 제2롯데월드 건축부지 맞은편에 위치하여 풍부한 임대수요 예상되는 업무시설
- 관리형태지신탁: 2009년 06월
- 시공사: 신세계건설
- 건축규모: 지하 7층, 지상 8층

잠실 신천동 오피스빌딩

080

2009년



- 울산 아음동 공동주택
- 울산 남부권 교육 중심지에 위치한 뛰어난 교육 환경과 백화점, 할인점, 종합병원 등 편의시설 접근성 우수
- 관리형태지신탁: 2009년 01월
- 시공사: 두산건설
- 건축규모: 지하 2층, 지상 24층 10개동

울산 남부권 대표 APT



- 서울 서초구 서초동 상업시설
- 강남대로변에 위치한 9호선 신논현역 초역세권내 상업시설
- 관리형태지신탁: 2009년 06월
- 시공사: 씨콘스
- 건축규모: 지하 3층, 지상 15층

서초동 대목타워

081



- 평택 수촌지구 공동주택
- 통복천 중심의 친환경 에코단지
- 담보신탁: 2009년 03월
- 세대수: 2,800세대
- 건축규모: 지하 1층, 지상 25층

친환경 행복 주거단지



- 성남 분당구 판교동 연구지원 및 상업시설
- 판교 테크노벨리 중심에 자리잡은 보행 광장과 인접한 연구지원 및 상업시설
- 분양도지신탁: 2009년 06월
- 시공사: 한화건설
- 건축규모: 지하 4층, 지상 10층

판교 SD-2 H'Square

[Product & Business]

부동산신탁

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

2009년



- 경기 양주시 덕정동 APT
- 1호선 덕정역 도보 5분 거리에 위치한 공동주택
- 관리형태지신탁: 2009년 06월
- 시공사: 일성건설
- 건축규모: 지하 2층, 지상 17층 272세대

양주 일성트루엘

082



- 충남 연기군 조치원 공동주택
- 오송 생명과학단지과 행정복합 도시가 6km 내 위치해 있고 교육 환경이 우수한 주거단지
- 관리형태지신탁: 2009년 07월
- 시공사: 대림산업
- 건축규모: 지하 2층, 지상 20층 12개동

충남 연기군 교육 중심지 APT



- 서울 강남구 논현동 공동주택
- 강남 상류층의 대표적인 주거 선호지역에 건설하는 최고급 빌라로 상류층 커뮤니티 지향
- 관리형태지신탁: 2009년 08월
- 시공사: SK건설
- 건축규모: 지하 2층, 지상 4층 19세대

서울 강남의 고급빌라



- 경기 김포시 장기동 APT
- 김포 한강신도시 내 대단지로 녹지율 56%의 친환경 공동주택
- 관리형태지신탁: 2009년 09월
- 시공사: 한양
- 건축규모: 지하 3층, 지상 26층, 1473세대

김포 한강 수자인

083



- 남양주시 별내택지개발지구 공동주택
- 배산임수의 청정 프리미엄이 돋보이는 공동주택
- 관리형태지신탁: 2009년 10월
- 시공사: 대원
- 건축규모: 지하 2층, 지상 25층, 486세대

별내 대원 칸타빌

2010년



- 대구 북구 산격동 오피스 및 오피스텔 전용률이 70%인 업무시설
- 분양관리신탁: 2010년 03월
- 시공사: 인터불고건설
- 건축규모: 지하 2층, 지상 15층

산격동 소프트웨어 벤처타워

[Product & Business]

부동산신탁

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

2010년



용산 KRA PLAZA

- 서울 용산구 한강로3가 문화 및 집회시설
- 용산 역세권 개발지 인근에 위치하고 건전한 여가문화 조성을 위한 문화 및 집회시설
- 분양형태지신탁: 2010년 06월
- 시공사: 대우건설
- 건축규모: 지하 7층, 지상 14층

084



송도 사이언스 빌리지

- 인천 연수구 송도동 오피스텔
- 송도 국제 신도시 내 위치한 과학문화 중심의 메인스트리트의 오피스텔
- 분양관리신탁: 2010년 07월
- 시공사: 현대건설
- 건축규모: 지하 3층, 지상 15층 3개동



수유동 플퍼니스드 제네스타워

- 서울 강북구 수유동 오피스텔
- 수유역 인근에 위치한 호텔형의 플퍼니스드 오피스텔
- 분양관리신탁: 2010년 08월
- 시공사: 우이종합건설
- 건축규모: 지하 4층, 지상 19층 134실



경포지구 상업시설

- 경기 김포시 경포동 근생시설
- 경포지구 공동주택을 배후지로 한 최초의 분양상가
- 분양관리신탁: 2010년 09월
- 시공사: 예진종합건설
- 건축규모: 지하 1층, 지상 5층

085



천안 봉명동 주택재개발

- 천안시 봉명동 APT
- 천안 구도심의 단독주택지를 재개발하여 1천세대 이상의 공동주택 건설
- 대리사무: 2010년 10월
- 건축규모: 지하 2층, 지상 21층 1,111세대



수원 이목동 STX 칸

- 수원시 이목동 APT
- 북수원C 인근에 위치하고 인근 공동주택수의 합이 7,500 세대임
- 관리형태지신탁: 2010년 10월
- 시공사: STX건설
- 건축규모: 지하 2층, 지상 26층 947세대

[Product & Business]

부동산신탁

2011년



역삼동 마에스트로

- 서울 강남구 역삼동 오피스텔
- 테헤란로의 오피스 밀집지역에 위치하여 임대수요가 풍부한 오피스텔
- 관리형태지신탁: 2011년 03월
- 시공사: 한미글로벌
- 건축규모: 지하 3층, 지상 10층



해운대 마린 파크

- 부산 해운대구 우동 상업시설
- 기존 주거지역 중심에 위치하여 배후수요가 풍부하고 마린시티내 입지
- 관리형태지신탁: 2011년 03월
- 시공사: 힐탑건설
- 건축규모: 지하 5층, 지상 20층



관교역 KCC 웰츠타워

- 성남 분당구 삼평동 오피스텔
- 판교 테크노벨리와 인접하여 임대수요가 풍부하고 판교역세권이며 신분당선 개통으로 강남 접근성 우수
- 관리형태지신탁: 2011년 04월
- 시공사: KCC건설
- 건축규모: 지하 5층, 지상 17층 2개동



춘천 수동 CC

- 춘천 남산면 수동리 골프장
- 서울에서 1시간 이내 거리의 회원제 골프장
- 관리형태지신탁: 2011년 05월
- 시공사: 현대엠코
- 건축규모: 18개홀, 클럽하우스 및 부대시설



부산 서면 유림더블루쇼

- 부산 부산진구 범천동 공동주택
- 범내골역 도보 4분 거리의 역세권 단지로서 세대 분리형 공간 구조로 평면 특화
- 분양형태지신탁: 2011년 06월
- 시공사: 유림이엔씨
- 건축규모: 지하 4층, 지상 37층 385세대



주안동 복합시설

- 인천 남구 주안동 도시형생활주택 및 오피스텔
- 더블 역세권 예정인 주안역 인근에 위치하여 대학생 및 인근 근로자 원룸 수요 충족
- 관리형태지신탁: 2011년 06월
- 시공사: 힘찬종합건설
- 건축규모: 지하 3층, 지상 15층

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

[Product & Business]

부동산신탁

2012년



제주바다 조망 가능 오피스텔

- 제주 서귀포시 서귀동 오피스텔
- 서귀포시에 위치하여 정방폭포, 천지연폭포가 인근에 있고 바다 조망까지 확보한 우수한 입지조건인 오피스텔
- 분양형태지신탁: 2012년 07월
- 시공사: 동진건설
- 건축규모: 지하 2층, 지상 11층 1개동



초역세권 도시형생활주택/OT

- 부산 동구 초량동 도시형생활주택 및 오피스텔
- 부산 지하철1호선 초량역과 도보 1분 거리에 위치한 초역세권의 입지로 부산북항의 각종 산업 시설을 배후로 한 풍부한 임대 수요 강점
- 분양형태지신탁: 2012년 01월
- 시공사: 유림이엔씨
- 건축규모: 지하 4층, 지상 17층 1개동



세종시 첫 복합시설

- 세종시 근생, 판매 및 업무시설
- 세종시 중앙행정타운 내 입지하여 세종시내의 부족한 근린 생활시설, 판매시설 및 업무시설 수요를 충족하는 복합시설
- 분양형태지신탁: 2012년 06월
- 시공사: 예일건설
- 건축규모: 지하 2층, 지상 4층 2개동

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110



택지개발지구내 쾌적한 APT

- 광양시 마동 APT
- 광양시 중마택지개발지구내 위치하고 마동근린체육공원과 인접해 쾌적성이 우수한 아파트
- 분양형태지신탁: 2012년 02월
- 시공사: 유림이엔씨
- 건축규모: 지하 1층, 지상 16층 5개동



주거 선호도 높은 지역의 도시형생활주택

- 울산 남구 신정동 도시형생활주택
- 8차선 도로인 삼산로변에 위치하여 대부분의 노선버스가 통과하는 뛰어난 대중교통 접근성으로 주거 선호도 높은 오피스텔
- 분양형태지신탁: 2012년 07월
- 시공사: 광흥건설
- 건축규모: 지하 4층, 지상 19층 1개동



오류역 인근 도시형생활주택 및 오피스텔

- 서울 구로구 오류동 도시형생활주택 및 오피스텔
- 오류역 도보 5분거리에 위치하여 서울과 인천으로 진출이 용이함
- 분양형태지신탁: 2012년 07월
- 시공사: 현대B&S
- 건축규모: 지하 2층, 지상 17층 1개동

[Product & Business]

부동산신탁

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

2012년



- 부산 해운대구 우동 근생 및 판매시설
- 고급 주상복합이 밀집해 있고 인근에 풍부한 배후 주거단지가 있는 해운대 마린시티내 전문 근생 및 판매시설
- 분양형태지신탁: 2012년 07월
- 시공사: 힐탑건설
- 건축규모: 지하 5층, 지상 20층 1개동

최고 주거지역내 전문상가



- 서울 서대문구 창천동 도시형생활주택
- 지하철 3개 라인이 교차하는 트리플 역세권인 홍대입구역 인근의 도시형생활주택으로 대학생과 직장인의 수요 많음
- 관리형태지신탁: 2012년 03월
- 시공사: 태경씨엠
- 건축규모: 지하 6층, 지상 12층 1개동, 지하 4층, 지상 17층 1개동

트리플역세권의 도시형생활주택

2013년



- 울산시 신정동 리버테라스
- 울산시 태화강변에 위치하여 태화강 조망이 가능하고 입면 특화 및 서비스면적으로 제공하는 테라스가 특징인 오피스텔
- 분양형태지신탁: 2013년 04월
- 시공사: 진산종합건설
- 건축규모: 지하 1층, 지상 20층 1개동

태화강 조망 오피스텔



- 서울시 영등포구 당산동 도시형생활주택 및 오피스텔
- 서울 지하철 2, 5, 9호선 주변에 위치하여 여의도 생활권역의 임대수요가 풍부한 사업장
- 분양형태지신탁: 2013년 04월
- 시공사: 동일건설
- 건축규모: 지하 4층, 지상 16층 1개동

코업시티하우스 당산 도시형생활주택/OT



- 울산시 신정동 주상복합
- 울산 남구의 주거 중심지인 신정동에 국민주택규모 이하의 중소형으로 구성된 아파트, 오피스텔 및 상가
- 분양형태지신탁: 2013년 05월
- 시공사: 양우건설
- 건축규모: 지하 4층, 지상 20층 2개동

중소형 주상복합



- 경남 통영시 무전동 주상복합
- 통영시 무전동의아파트 밀집 지역 내에 위치하여 주거여건 뿐 아니라 배후 주거단지의 상업 시설도 뛰어난 입지의 주상복합
- 분양형태지신탁: 2013년 05월
- 시공사: 신구건설
- 건축규모: 지하 2층, 지상 12층 1개동

통영 주거지내 주상복합

[Product & Business]

부동산신탁

2013년



- 태백시 황지동 공동주택
- 태백시의 주거 밀집지역인 황지동에 위치한 아파트로 교육, 문화 및 체육시설이 인접하여 주거 환경이 좋은 아파트
- 분양형태지신탁: 2013년 05월
- 시공: 동진건설
- 건축규모: 지하 1층, 지상 15층 4개동

태백 중심지의 APT



- 부산시 수영구 광안동 도시형생활주택 및 오피스텔
- 부산 지하철 2, 3호선 환승역인 수영역에서 5분 거리에 위치하여 접근성 뛰어난
- 분양형태지신탁: 2013년 08월
- 시공사: 새미래건설, 프라임건설
- 건축규모: 지하 3층, 지상 15층 1개동

수영역 5분거리내 도시형생활주택/OT



- 청주시 흥덕구 봉명동 도시형생활주택 및 오피스텔
- 청주산업단지과 인접하고 인근에 흥덕구청, 충북의료원 등이 위치하여 임대수요가 풍부한 도시형생활주택 및 오피스텔
- 분양형태지신탁: 2013년 09월
- 시공사: 두원건설, 충청이앤씨
- 건축규모: 지하 2층, 지상 20층 1개동

청주 중심권역내 도시형생활주택/OT



- 대구시 북구 칠성동 판매시설
- 대구 북부지역의 주거 중심지에 위치하고, 6차선 도로에 접하여 차량 접근성도 뛰어난 입지의 판매시설
- 분양형태지신탁: 2013년 09월
- 시공사: 대림종합건설
- 건축규모: 지하 2층, 지상 6층 1개동

대규모 주거단지내 판매시설



- 울산시 남구 신정동 도시형생활주택 및 오피스텔
- 울산 삼산대로의 중간에 위치하여 인근 대중 교통시설 접근뿐 아니라 자가차량으로 시내외 이동 편의성 뛰어난
- 분양형태지신탁: 2013년 09월
- 시공사: 지평건설
- 건축규모: 지하 3층, 지상 20층 1개동

울산 주거중심지의 도시형생활주택/OT



- 경남 거제시 고현동 오피스텔
- 삼성중공업 거제조선소와 대우조선해양 옥포조선소를 배후로 하는 거제 시내의 오피스텔로 조선산업 종사자의 수요 예상
- 분양형태지신탁: 2013년 10월
- 시공사: 신구건설
- 건축규모: 지하 1층, 지상 15층 1개동, 지하 2층, 지상 12층 1개동

조선소 배후의 거제 내 오피스텔

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

[Product & Business]

부동산신탁

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

2013년



- 경기 화성시 반송동 타운하우스
- 수도권 신도시 내에 위치하면서 전원생활이 가능한 단독주택형 타운하우스로 차별화된 주거 환경 제공
- 분양형태지신탁: 2013년 10월
- 시공사: 성보건설산업
- 건축규모: 지상 4층 39개동

동탄신도시 내 타운하우스

094



- 서울시 관악구 신림동 도시형생활주택 및 오피스텔
- 서울 지하철 2호선 신림역 도보 5분 거리로 서울대학교, 구로디지털단지, 강남 업무지역의 배후 주거 지역의 수요 예상
- 분양형태지신탁: 2013년 10월
- 시공사: 화산건설
- 건축규모: 지하 2층, 지상 10층 1개동

신림역세권의 도시형생활주택/OT



- 경북 영덕군 영덕읍 우곡리 공동주택
- 영덕 우곡택지개발지구 내에 위치하고 최근 10년간 아파트 공급이 부족한 지역 내에 선도적으로 공급하는 3-bay 중소형 아파트
- 분양형태지신탁: 2013년 11월
- 시공사: 우진건설
- 건축규모: 지하 1층, 지상 18층 6개동

영덕 택지개발지구내 APT



- 대구시 수성구 범어동 도시형생활주택 및 오피스텔
- 대구 지하철 2호선 범어역에 인접한 초역세권 사업장으로 법조, 금융, 병원 상권의 밀집지역으로 임대수요 풍부
- 분양형태지신탁: 2013년 12월
- 시공사: 영동건설
- 건축규모: 지하 6층, 지상 36층 1개동

범어사거리 초역세권 도시형생활주택/OT

095



- 부산시 해운대구 좌동 오피스텔
- 부산 지하철 2호선 장산역에 인접한 초역세권 사업장으로 대중교통 접근성이 뛰어난 오피스텔
- 분양형태지신탁: 2013년 12월
- 시공사: 신탄양건설
- 건축규모: 지하 6층, 지상 23층 1개동

장산역 초역세권 오피스텔



- 인천시 부평구 부평동 호텔 및 근생시설
- 부평역 광장에 인접한 초역세권 부지로 국철1호선과 인천 지하철 1호선의 환승역으로 유동인구가 풍부하고 GTX정거장이 예정된 지역의 호텔
- 관리형태지신탁: 2013년 05월
- 시공사: 대저건설, 토요일아이앤드씨
- 건축규모: 지하 1층, 지상 24층 1개동

부평역 초역세권 호텔

[Product & Business]

부동산펀드

개념

부동산펀드는 펀드 자산(집합투자재산)의 50% 이상을 부동산, 부동산관련권리, 부동산관련자산에 투자하고 그 결과로 발생하는 이익을 투자자에게 배당하는 상품입니다.

유형

유형	설명
임대형 부동산 펀드	업무용부동산(오피스빌딩) 또는 상업용부동산(상가)을 매입하여 임대하는 것을 주된 운용방법으로 하고, 이를 통해 안정적인 임대소득과 향후의 부동산자산가치 증가에 따른 매각차익의 확보를 운용 목적으로 하는 매입·임대(Buy & Lease)방식 부동산펀드
경매매형 부동산펀드	법원이 실시하는 경매 또는 자산관리공사, 금융기관 등이 실시하는 공매를 통해 주로 업무용부동산 또는 상업용부동산을 자가에 매입한 후 임대하거나 매각하여 얻는 임대수익 또는 매각차익을 운용 목적으로 하는 가치(Value)투자형 부동산펀드
파생상품형 부동산펀드	부동산을 기초자산으로 한 파생상품에 주로 투자하는 부동산펀드
권리형 부동산펀드	신탁관련 수익권, 부동산담보부 금전채권, 부동산펀드(집합투자)증권 등에 투자하는 부동산펀드
증권형 부동산펀드	REITs 주식, 부동산개발회사(PFV) 발행 증권, 부동산투자목적회사 발행 지분증권 등에 투자하는 부동산펀드
대출형 부동산펀드	부동산개발사업을 영위하는 법인 등에 대한 대출을 주된 운용방법으로 하고, 해당 시행사로부터 대출이자를 지급받는 것을 운용 목적으로 하는 Project Financing 방식 부동산펀드
개발형 부동산펀드	부동산펀드가 시행사의 역할을 수행함으로써 직접 부동산개발사업을 추진하여 분양이나 임대를 통해 개발이익을 얻는 개발(Development)방식 부동산펀드

096

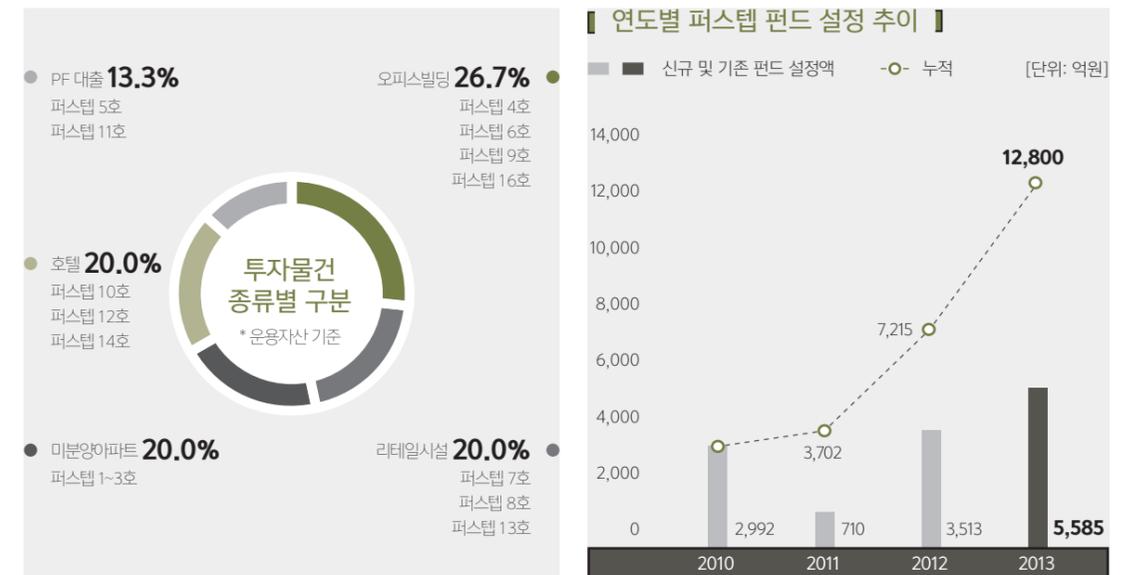
구조



퍼스텝 FIRSTSTEP

퍼스텝 펀드의 포트폴리오 구성

퍼스텝(FIRSTSTEP)은 코람코자산운용이 설정하여 운용하는 부동산펀드 브랜드로 'First Step'의 합성어입니다. 'First'는 최고, 최우수, 첫 번째, 제1등을 의미하고, 'Step'은 힘찬 발걸음, 최고를 향해 나아감을 의미합니다. 퍼스텝은 부동산펀드의 선두주자, 대중들의 투자 길잡이로서의 코람코자산운용의 의지와 역할을 강조하고 있습니다. 2010년 6월 첫 번째 퍼스텝 펀드 설정 이후 2013년 12월 현재 15개의 펀드가 설정되어 운용 중입니다.



097

퍼스텝 펀드의 세부 투자내역

[2013년 12월 기준, 단위: 억 원, m²]

구분	설립연도	투자대상	유형	운용자산	연면적	위치
퍼스텝 제1호	2010	영종자이아파트	임대형	2,192	224,747	인천
퍼스텝 제2호	2010	영종자이아파트	임대형	601	224,747	인천
퍼스텝 제3호	2010	서초아트자이아파트	임대형	17	68,978	서울
퍼스텝 제4호	2011	신라빌딩	임대형	440	21,707	인천
퍼스텝 제5호	2011	평택모래부두 개발사업 PF 대출채권	PF 대출형	107	121,560(부지면적)	평택
퍼스텝 제6호	2011	영진제우스빌딩	임대형	176	9,984	부산
퍼스텝 제7호	2012	홈플러스 사당점	임대형	1,497	44,594	서울
퍼스텝 제8호	2012	송도 센트럴파크1상업시설	임대형	718	22,612	인천
퍼스텝 제9호	2012	현대그림빌딩	임대형	2,547	52,469	서울
퍼스텝 제10호	2012	서부티엔디개발예정호텔	임대형	295	59,246	서울
퍼스텝 제11호	2013	익산 베어리버골프리조트 개발사업 PF 대출채권	PF 대출형	122	2,476,102(부지면적)	익산
퍼스텝 제12호	2012	동양관광호텔	임대형	16	4,457	제주
퍼스텝 제13호	2013	이토타워	임대형	681	17,649	인천
퍼스텝 제14호	2013	호텔인터불고엑스코	임대형	760	54,875	대구
퍼스텝 제16호	2013	SE타워/글라스타워 공유지분	임대형	2,631	20,656/41,439	서울

[Product & Business]

퍼스텝 FIRSTSTEP

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

퍼스텝 1호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: 영종자이아파트(인천광역시 중구 운남서로 7)
 설정일: 2010년 6월 29일
 운용현황: 운용중



영종자이아파트

건물명	용도	규모*	연면적(m ²)	운용자산(억원)**
영종자이	미분양아파트	15개동 / 1,022세대	224,747	2,052

* 본 펀드 투자대상은 전체 1,022세대 중 489세대임.
 ** 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임.

퍼스텝 2호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: 영종자이아파트(인천광역시 중구 운남서로 7)
 설정일: 2010년 6월 29일
 운용현황: 운용중



영종자이아파트

건물명	용도	규모*	연면적(m ²)	운용자산(억원)**
영종자이	미분양아파트	15개 / 1,022세대	224,747	557

* 본 펀드 투자대상은 전체 1,022세대 중 94세대임.
 ** 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임.

퍼스텝 3호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: 서초아트자이아파트(서울특별시 서초구 반포대로 58)
 설정일: 2010년 7월 30일
 운용현황: 운용중



서초아트자이

건물명	용도	규모*	연면적(m ²)	운용자산(억원)**
서초아트자이	미분양아파트	4개동 / 164세대	68,978	345

* 본 펀드 투자대상은 전체 164세대 중 20세대임.
 ** 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임.

퍼스텝 4호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: 신라빌딩(인천광역시 부평구 시장로 7)
 설정일: 2011년 1월 19일
 운용현황: 운용중



신라빌딩

건물명	용도	규모*	연면적(m ²)	운용자산(억원)*
신라빌딩	오피스	지상16F / 지하1F	21,707	404

* 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임.

[Product & Business]

퍼스텝 FIRSTSTEP

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

퍼스텝 5호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, PF 대출형)
 투자대상: 평택모래부두 개발사업 PF 대출채권
 설정일: 2011년 5월 20일
 운용현황: 운용중



건물명	용도	규모	대지면적(m ²)	운용자산(억원)*
평택모래부두	PF 대출채권	-	121,560	100

* Syndicated Loan 850억원 중 100억원 참여.

퍼스텝 6호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: 영진제우스빌딩(부산광역시 부산진구 중앙대로 900)
 설정일: 2011년 9월 7일
 운용현황: 운용중



건물명	용도	규모	연면적(m ²)	운용자산(억원)*
영진제우스빌딩	오피스, 근생시설	지상15F / 지하2F	9,984	176

* 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임.

퍼스텝 7호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: 홈플러스 사당점(서울특별시 관악구 과천대로 911-1)
 설정일: 2012년 11월 7일
 운용현황: 운용중



건물명	용도	규모	연면적(m ²)	운용자산(억원)*
홈플러스 사당점	판매시설	지상3F / 지하5F	44,594	1,439

* 준공 전 선매입 건물로, 완공시점의 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임.

퍼스텝 8호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: 송도 센트럴파크(인천광역시 연수구 센트럴로 232)
 설정일: 2012년 8월 23일
 운용현황: 운용중



건물명	용도	규모	연면적(m ²)	운용자산(억원)*
송도 센트럴파크	상업시설	지상3F / 지하1F	22,612	716

* 최초 설정 시 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임.

[Product & Business]

퍼스텝 FIRSTSTEP

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

퍼스텝 9호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: 현대그룹빌딩(서울특별시 종로구 울곡로 194)
 설정일: 2012년 7월 19일
 운용현황: 운용중



현대그룹빌딩 동관 및 서관

건물명	용도	규모	연면적(㎡)	운용자산(억원)*
현대그룹빌딩	업무시설	지상12F~지하4F 지상16F~지하4F	52,469	2,510

* 최초 설정 시 운용자산(총투자금액(매매가+부대비용 등)) 기준임.

퍼스텝 10호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: 서부티엔티 개발예정 호텔(서울특별시 용산구 이촌로 29길 5)
 설정일: 2012년 10월 16일
 운용현황: 운용중



서부티엔티 개발예정 호텔 조감도

건물명	용도	규모	연면적(㎡)	운용자산(억원)*
서부티엔티 개발예정 호텔 C동	호텔	지상32F 지하1, 2, 5F(예정)	59,246(예정)	2,724

* 준공 전 선매입 건으로, 완공시점의 운용자산(총투자금액(매매가+부대비용 등)) 기준임.

퍼스텝 11호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, PF 대출형)
 투자대상: 익산 베어리버골프리조트 개발사업 PF 대출채권
 설정일: 2013년 2월 19일
 운용현황: 운용중



익산 베어리버골프리조트

건물명	용도	규모	부지면적(㎡)	운용자산(억원)*
익산 베어리버골프리조트	골프리조트	지상8F / 지하1F	2,476,102	120

* Syndicated Loan 140억원 중 100억원 참여.

퍼스텝 12호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: 동양관광호텔(제주시 삼무로 48)
 설정일: 2012년 6월 29일
 운용현황: 청산 완료(2014. 2. 19)



동양관광호텔

건물명	용도	규모	연면적(㎡)	운용자산(억원)*
동양관광호텔	호텔	지상9F / 지하1F	4,457	44

* 최초 설정 시 운용자산(총투자금액(매매가+부대비용 등)) 기준임.

[Product & Business]

퍼스텝 FIRSTSTEP

퍼스텝 13호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: 이토타워(인천광역시 남동구 예술로 138)
 설정일: 2013년 6월 14일
 운용현황: 운용중



이토타워

건물명	용도	규모	연면적(㎡)	운용자산(억원)*
이토타워	업무 및 판매시설	지상15F, 지상4F~지하1F	17,649	632

* 소유권이전시점의 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임.

퍼스텝 14호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: 호텔인터불고엑스코(대구광역시 북구 유통단지로 80)
 설정일: 2013년 12월 27일
 운용현황: 운용중



호텔인터불고엑스코

건물명	용도	규모	연면적(㎡)	운용자산(억원)*
호텔인터불고엑스코	관광숙박시설	지상17F / 지하4F(303실)	54,875	687

* 소유권이전시점의 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임.

퍼스텝 16호

투자유형: 부동산투자신탁(사모형, 임대형)
 투자대상: SEI타워 및 글라스타워 공유지분
 - SEI타워(서울특별시 강남구 언주로30길 39)
 - 글라스타워(서울특별시 강남구 테헤란로 534)
 설정일: 2013년 12월 30일
 운용현황: 운용중



글라스타워 / SEI타워

건물명	용도	규모	연면적(㎡)	운용자산(억원)*
SEI타워 글라스타워	업무시설 근생시설	지상22F / 지하6F 지상32F / 지하8F	41,439 20,656(공유지분)	2,543

* 소유권이전시점의 운용자산[총투자금액(매매가+부대비용 등)] 기준임.

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

FINANCIAL STATUS & ANALYSIS

재무현황
매출 및 손익 현황
배당정책

재무현황

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

2013년 코람코자산신탁의 고유계정 총자산은 전년 대비 10.2% 증가한 1,638억원입니다. 총자산 중 유동자산은 842억원이며, 비유동자산은 796억원입니다. 유동자산은 단기신탁계정대(597억원), 매출채권 (108억), 현금및현금성자산(97억원) 등으로 구성되고, 비유동자산은 투자자산(686억원), 유무형자산(89억원), 기타비유동자산(21억원)으로 구성됩니다. 은행차입금이 전년대비 37억원 감소함에 따라, 부채총계는 전년대비 2.5% 감소하였습니다. 2013년 말 현재 자본금은 100억원이며, 당기순이익(202억원) 발생에 따른 미처분이익잉여금 증가로 자본총계는 전년대비 19.1% 증가한 1,041억원입니다.

고유계정 요약 재무상태표

[단위: 백만원, %]

계정과목	2013	2012	증감률
자산총계	163,779	148,605	10.2
부채총계	59,717	61,255	-2.5
자본총계(자본금)	104,062(10,000)	87,351(10,000)	19.1
부채와자본총계	163,779	148,605	10.2

신탁계정 유동자산은 신탁사업에서 보유·관리하고 있는 현금 및 현금성자산 등이며, 비유동자산은 대부분 신탁부동산입니다. 유동부채는 신탁사업에서 발생한 분양관련 선수금 및 기타 예수금 등이며, 비유동부채는 신탁사업 관련 고유계정차입금입니다. 신탁원본은 각 신탁종류별 수탁재산 원본가액이며, 신탁잉여금은 신탁사업의 이익잉여금입니다. 신탁원본조정은 위탁자(수익자)에게 지급할 선급신탁이익으로 구성됩니다. 2013년 신탁계정 자산총계는 전년 대비 19.8% 감소한 8조 9,290억원이며, 부채총계는 58.1% 증가한 1조 1,608억원입니다.

신탁계정 요약 재무상태표

[단위: 백만원, %]

계정과목	2013	2012	증감률
유동자산	3,179,716	2,876,230	10.6
비유동자산	5,749,295	8,263,611	-30.4
신탁부동산	5,731,625	8,256,544	-30.6
자산총계	8,929,011	11,139,840	-19.8
유동부채	1,108,633	713,599	55.4
비유동부채	52,204	20,486	154.8
부채총계	1,160,837	734,085	58.1
신탁원본	7,734,966	10,364,975	-25.4
신탁잉여금	223,952	190,372	17.6
신탁원본조정	-190,744	-149,591	27.5
자본총계	7,768,174	10,405,755	-25.3
부채와자본총계	8,929,011	11,139,840	-19.8

매출 및 손익 현황

영업수익은 전년대비 142억원(34.9%) 증가한 551억원을 기록하였습니다. 리츠 영업수익과 신탁 영업수익이 전년 대비 각각 3.7%, 19.6% 증가하여, 수수료수익이 2012년 370억원에서 415억원으로 증가하였습니다. 또한 금융수익(이자,배당수익 등)은 전년 대비 34.7% 증가한 44억원입니다. 소송관련 대송충당금 86억원이 환입되어 기타영업수익을 구성하고 있습니다. 영업비용은 전년 대비 9.7% 감소하였습니다. 차입금의 평균잔액이 증가하여 금융비용이 전년대비 9억원 증가하였습니다. 법인세차감전순이익과 당기순이익은 전년 대비 281.9%, 295.3% 증가하여 각각 262억원과 202억원을 기록하였습니다.

요약 손익계산서

[단위: 백만원, %]

계정과목	2013	2012	증감률
영업수익	55,128	40,859	34.9
영업비용	28,816	31,911	-9.7
영업이익	26,313	8,948	194.1
영업외수익	93	2	
영업외비용	191	2,086	-90.8
법인세차감전순이익	26,215	6,863	281.9
법인세비용	6,065	1,765	243.6
당기순이익	20,150	5,098	295.3

[단위: 백만원, %]

계정과목	2013	2012	증감률	
수익	영업수익	55,128	40,859	34.9
	수수료수익	41,526	36,952	12.4
	자산관리수익	17,430	16,803	3.7
	신탁수입	22,948	19,093	20.2
	대리업무보수	1,148	1,047	9.6
	기타	-	9	-
	금융수익	4,447	3,301	34.7
	기타영업수익	9,156	605	1413.4
	영업외수익	93	2	4550.0
	수익계	55,222	40,860	35.1
비용	영업비용	28,816	31,911	-9.7
	금융비용	2,585	1,608	60.8
	판매비와관리비	25,193	21,591	16.7
	기타영업비용	37	8,711	-99.6
	영업외비용	191	2,086	-90.8
	법인세비용	6,065	1,765	243.6
	비용계	35,072	35,762	-1.9
당기순이익	20,150	5,098	295.3	

배당정책

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

2013년의 성과를 바탕으로, 주당 1,500원(배당률 30%)을 배당하여 약 30억원의 배당금을 지급하였습니다. 신탁사업적립금과 대손준비금의 적립액 증가로 이익잉여금처분액은 전년 대비 42억원 증가하였습니다. 코람코자산신탁은 668억원의 차기이월미처분 이익잉여금을 확보하여 재무 안정성과 향후 투자 여력을 확보하였습니다.

이익잉여금처분계산서

[단위: 백만원, %]

계정과목	2013	2012	증감률
미처분이익잉여금	76,219	61,274	24.4
전기이월미처분이익잉여금	56,068	56,176	-0.2
회계변경의 누적효과	-	-	-
당기순이익	20,150	5,098	295.3
이익잉여금처분액	9,376	5,206	80.1
신탁사업적립금	767	510	50.4
대손준비금	5,615	1,702	229.9
배당금	2,994	2,994	0.0
차기이월미처분이익잉여금	66,843	56,068	19.2

FINANCIAL STATEMENTS

[코람코자산신탁]

외부감사인의 감사보고서[별도]

재무상태표

포괄손익계산서

자본변동표

현금흐름표

외부감사인의 감사보고서[연결]

연결재무상태표

연결포괄손익계산서

연결자본변동표

연결현금흐름표

[코람코자산운용]

외부감사인의 감사보고서

재무상태표

포괄손익계산서

자본변동표

현금흐름표

[코람코자산신탁]

외부감사인의 감사보고서



한영회계법인
서울특별시 영등포구 여의공원로 111,
태영빌딩 4-8F(150-777)
Tel: 02-3787-6600
Fax: 02-783-5890
www.ey.com/kr

주식회사 코람코자산신탁
주주 및 이사회 귀중

2014년 2월 25일

본 감사인은 첨부된 주식회사 코람코자산신탁의 2013년 12월 31일과 2012년 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 한국회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 재무제표가 중요하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 본 감사인에게 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 재무제표 작성을 위해 경영자가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표는 주식회사 코람코자산신탁의 2013년 12월 31일과 2012년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 재무성과 및 현금흐름의 내용을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.



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.

[코람코자산신탁]

재무상태표

제14기 2013년 12월 31일 현재
제13기 2012년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁

[단위: 원]

과목	제14(당기)	제13(전기)
자산		
I. 현금및예치금	12,490,103,295	60,282,899,367
II. 매도가능금융자산	36,784,310,453	14,395,118,730
III. 만기보유금융자산	-	32,829,373
IV. 종속기업투자	10,000,000,000	10,000,000,000
V. 대출채권	81,940,108,181	22,914,516,392
VI. 유형자산	2,355,506,173	393,975,061
VII. 무형자산	6,511,058,131	6,236,729,701
VIII. 이연법인세자산	564,008,663	2,057,497,563
IX. 기타자산	13,134,134,765	32,292,156,278
자산 총계	163,779,229,661	148,605,722,465
부채		
I. 차입부채	46,348,774,010	50,000,000,000
II. 당기법인세부채	2,585,063,931	2,633,170,839
III. 기타부채	10,783,525,199	8,621,653,948
부채 총계	59,717,363,140	61,254,824,787
자본		
I. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000
II. 자본잉여금	702,663,200	702,663,200
III. 자본조정	(102,096,000)	(102,096,000)
IV. 기타포괄손익누계액	513,488,563	959,153,263
V. 이익잉여금	92,947,810,758	75,791,177,215
자본총계	104,061,866,521	87,350,897,678
부채와 자본 총계	163,779,229,661	148,605,722,465

포괄손익계산서

제14기 2013년 01월 01일부터 2013년 12월 31일까지
제13기 2012년 01월 01일부터 2012년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

[단위: 원]

과목	제14(당기)	제13(전기)
I. 영업수익		
1. 수수료수익	41,526,210,110	36,952,248,903
자산관리수익	17,429,908,601	16,803,210,773
신탁수익	22,947,837,823	19,092,543,154
대리업무보수	1,148,463,686	1,047,042,476
기타	-	9,452,500
2. 금융수익	4,970,729,369	3,906,308,564
이자수익	4,440,150,505	3,301,255,685
배당금수익	524,208,404	605,052,879
기타금융수익	6,370,460	-
3. 기타영업수익	8,631,538,588	-
기타자산대손충당금환입	8,631,538,588	-
II. 영업비용	28,815,768,031	31,911,122,174
1. 금융비용	1,891,265,560	1,608,479,434
이자비용	1,891,265,560	1,608,479,434
2. 유가증권평가 및 처분손실	1,000,000,000	-
매도가능금융자산손상차손	1,000,000,000	-
3. 대손상각비	693,911,850	-
4. 판매비외관리비	25,193,229,510	21,591,444,681
5. 기타영업비용	37,361,111	8,711,198,059
기타자산대손상각비	37,361,111	8,602,398,059
계약해지손실	-	108,800,000
III. 영업이익	26,312,710,036	8,947,435,293
IV. 영업외수익	92,731,693	1,549,653
V. 영업외비용	190,562,005	2,085,610,627
VI. 법인세비용차감전순이익	26,214,879,724	6,863,374,319
VII. 법인세비용	6,064,627,181	1,765,252,629
VIII. 당기순이익	20,150,252,543	5,098,121,690
IX. 기타포괄손익		
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류되는 항목	(445,664,700)	236,753,400
매도가능금융자산평가손익	(445,664,700)	236,753,400
(법인세효과 당기 (-)125,700,300원 전기 66,776,600원)		
X. 총포괄이익	19,704,587,843	5,334,875,090
XI. 주당순이익		
기본주당이익	10,097	2,554

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

[코람코자산신탁]

자본변동표

제14기 2013년 01월 01일부터 2013년 12월 31일까지
제13기 2012년 01월 01일부터 2012년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

[단위: 원]

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	총계
2012년 1월 1일 (전기초)	10,000,000,000	702,663,200	(102,096,000)	722,399,863	73,686,674,525	85,009,641,588
총포괄이익:						
당기순이익	-	-	-	-	5,098,121,690	5,098,121,690
매도가능금융 자산평가손익	-	-	-	236,753,400	-	236,753,400
자본에 인식된 주주거래:						
연차배당	-	-	-	-	(2,993,619,000)	(2,993,619,000)
2012년 12월 31일 (전기말)	10,000,000,000	702,663,200	(102,096,000)	959,153,263	75,791,177,215	87,350,897,678
2013년 1월 1일 (당기초)	10,000,000,000	702,663,200	(102,096,000)	959,153,263	75,791,177,215	87,350,897,678
총포괄이익:						
당기순이익	-	-	-	-	20,150,252,543	20,150,252,543
매도가능금융자 산평가손익	-	-	-	(445,664,700)	-	(445,664,700)
자본에 인식된 주주거래:						
연차배당	-	-	-	-	(2,993,619,000)	(2,993,619,000)
2013년 12월 31일 (당기말)	10,000,000,000	702,663,200	(102,096,000)	513,488,563	92,947,810,758	104,061,866,521

현금흐름표

제14기 2013년 01월 01일부터 2013년 12월 31일까지
제13기 2012년 01월 01일부터 2012년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

[단위: 원]

과목	제14(당)기	제13(전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	44,997,691,265	(16,528,161,808)
1. 법인세비용차감전순이익	26,214,879,724	6,863,374,319
2. 비현금항목조정	(9,283,658,213)	8,728,345,130
이자비용	1,891,265,560	1,608,479,434
이자수익	(4,440,150,505)	(3,301,255,685)
배당금수익	(524,208,404)	(605,052,879)
유형자산감가상각비	383,990,103	286,867,493
무형자산상각비	172,165,115	160,536,791
대손상각비	693,911,850	-
기타자산대손상각비	37,361,111	8,602,398,059
무형자산처분손실	545,456	-
유형자산처분손실	20,221,149	-
무형자산손상차손	119,149,400	1,976,371,917
기타자산대손충당금환입	(8,631,538,588)	-
매도가능금융자산손상차손	1,000,000,000	-
매도가능금융자산처분이익	(6,370,460)	-
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	29,897,943,450	(31,766,444,182)
미수금	(1,935,713,823)	(3,971,777,854)
선급금	30,008,057,216	(30,010,945,186)
선급비용	(49,278,044)	(2,685,270)
미지급금	(57,790,345)	47,659,074
미지급비용	839,584,844	803,229,177
선수금	906,495,707	1,493,516,823
제세예수금	186,587,895	(125,440,946)
4. 이자수취액	4,022,135,199	4,306,661,023
5. 이자지급액	(1,884,272,410)	(1,608,479,434)
6. 법인세지급액	(4,493,544,889)	(3,656,671,543)
7. 배당금수취액	524,208,404	605,052,879

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

[코람코자산신탁]

현금흐름표



주식회사 코람코자산신탁[계속]

[단위: 원]

과목	제14(당)기	제13(전)기
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(73,635,642,347)	11,190,882,937
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	100,982,291,575	101,710,630,740
예치금의 감소	15,200,000,000	42,500,000,000
임직원대여금의 감소	510,000,000	630,500,000
신탁계정대의 감소	76,713,420,106	57,987,187,749
매도가능금융자산의 감소	7,006,370,460	9,500,000
만기보유금융자산의 감소	32,829,373	583,442,991
기타유형자산의 처분	3,314,545	-
보증금의 감소	1,226,902,547	-
회원권의 처분	289,454,544	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(174,617,933,922)	(90,519,747,803)
예치금의 증가	2,690,000,000	15,200,000,000
임직원대여금의 증가	834,500,000	706,000,000
기타대여금의 증가	-	42,325,000
신탁계정대의 증가	136,108,423,745	69,072,253,567
매도가능금융자산의 취득	30,960,556,723	5,000,005,360
기타유형자산의 취득	2,089,056,909	61,355,727
무형자산의 취득	88,123,091	91,749,091
회원권의 취득	767,519,854	-
보증금의 증가	1,079,753,600	346,059,058
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(6,644,844,990)	47,006,381,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	16,348,774,010	50,000,000,000
단기차입금의 증가	11,348,774,010	50,000,000,000
장기차입금의 증가	5,000,000,000	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(22,993,619,000)	(2,993,619,000)
단기차입금의 감소	20,000,000,000	-
배당금의 지급	2,993,619,000	2,993,619,000
IV. 현금의 증가(감소)	(35,282,796,072)	41,669,102,129
V. 기초의 현금	45,079,899,367	3,410,797,238
VI. 기말의 현금	9,797,103,295	45,079,899,367

[코람코자산신탁]

외부감사인의 감사보고서



한영회계법인
 서울특별시 영등포구 여의공원로 111,
 태영빌딩 4-8F(150-777)
 Tel: 02-3787-6600
 Fax: 02-783-5890
 www.ey.com/kr

주식회사 코람코자산신탁
 주주 및 이사회 귀중

2014년 2월 25일

본 감사인은 첨부된 주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업의 2013년 12월 31일과 2012년 12월 31일 현재의 연결재무상태표와 동일로 종료되는 회계연도의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표를 감사하였습니다. 이 연결재무제표를 작성할 책임은 회사 경영자에게 있으며, 본 감사인의 책임은 동 연결재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 연결재무제표에 대하여 의견을 표명하는 것입니다. 2013년 12월 31일 현재 주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업의 자산총액의 6.62%를 차지하고, 동일로 종료되는 회계연도의 영업수익 총액의 7.05%를 차지하고 있는 주식회사 코람코자산신탁의 재무제표에 대하여는 타감사인의 감사보고서를 의견표명의 기초로 이용하였습니다.

본 감사인은 한국회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 연결재무제표가 중요하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 연결재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침 하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 연결재무제표의 전반적인 표시 내용에 대한 평가뿐만 아니라 연결재무제표 작성을 위해 경영자가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인 및 타감사인이 실시한 감사가 감사의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 연결재무제표는 주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업의 2013년 12월 31일과 2012년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 회계연도의 재무성과 및 현금흐름의 내용을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

대표이사 권승호

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

[코람코자산신탁]

연결재무상태표

제14기 2013년 12월 31일 현재
제13기 2012년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁과 종속회사

[단위: 원]

과목	제14(당)기	제13(전)기
자산		
I. 현금및예치금	20,575,571,021	67,840,194,995
II. 매도가능금융자산	36,984,310,453	14,395,118,730
III. 만기보유금융자산	-	32,829,373
IV. 대출채권	82,085,108,181	22,999,516,392
V. 유형자산	2,676,500,722	464,206,656
VI. 무형자산	6,853,000,776	6,583,547,690
VII. 이연법인세자산	564,008,663	2,057,497,563
VIII. 기타자산	13,812,218,839	32,931,486,750
자산총계	163,550,718,655	147,304,398,149
부채		
I. 차입부채	46,348,774,010	50,000,000,000
II. 당기법인세부채	2,585,063,931	2,633,170,839
III. 기타부채	11,422,149,223	8,909,484,504
부채총계	60,355,987,164	61,542,655,343
자본		
I. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000
II. 자본잉여금	555,239,200	555,239,200
III. 자본조정	(102,096,000)	(102,096,000)
IV. 기타포괄손익누계액	513,488,563	959,153,263
V. 이익잉여금	92,228,099,728	74,349,446,343
지배주주지분	92,228,099,728	85,761,742,806
비지배주주지분	-	-
자본총계	103,194,731,491	85,761,742,806
부채와자본총계	163,550,718,655	147,304,398,149

연결포괄손익계산서

제14기 2013년 01월 01일부터 2013년 12월 31일까지
제13기 2012년 01월 01일부터 2012년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 종속회사

[단위: 원]

과목	제14(당)기	제13(전)기
I. 영업수익		
1. 수수료수익	45,480,586,611	39,667,513,454
자산관리수익	21,384,285,102	19,518,475,324
신탁수익	22,947,837,823	19,092,543,154
대리업무보수	1,148,463,686	1,047,042,476
기타	-	9,452,500
2. 금융수익	5,196,920,413	4,165,579,716
이자수익	4,666,341,549	3,560,526,837
배당금수익	524,208,404	605,052,879
기타금융수익	6,370,460	-
3. 기타영업수익	19,863,538,588	-
대손충당금환입	8,631,538,588	-
II. 영업비용		
1. 금융비용	1,891,265,560	1,608,479,434
이자비용	1,891,265,560	1,608,479,434
2. 유가증권평가 및 처분손실	1,000,000,000	-
매도가능금융자산손상차손	1,000,000,000	-
3. 대손상각비	693,911,850	-
4. 판매비와관리비	28,639,406,765	23,969,267,502
5. 기타영업비용	37,361,111	8,711,198,059
기타대손상각비	37,361,111	8,602,398,059
계약해지손실	-	108,800,000
III. 영업이익		
	27,047,100,326	9,544,148,175
IV. 영업외수익		
	92,967,386	1,586,336
V. 영업외비용		
	20,203,168,146	2,181,331,764
VI. 법인세비용차감전순이익		
	26,936,899,566	7,364,402,747
VII. 법인세비용		
	6,064,627,181	1,765,252,629
VIII. 연결당기순이익		
	20,872,272,385	5,599,150,118
1. 지배회사주주지분순이익	20,872,272,385	5,599,150,118
2. 비지배주주지분순이익	-	-
IX. 연결기타포괄손익		
	(445,664,700)	236,753,400
1. 후속적으로 당기손익으로 재분류 되는 항목	(445,664,700)	236,753,400
매도가능금융자산평가손익	(445,664,700)	236,753,400
X. 연결총포괄이익		
	20,426,607,685	5,835,903,518
1. 지배회사주주지분총포괄이익	20,426,607,685	5,835,903,518
2. 비지배주주지분총포괄이익	-	-
XI. 주당순이익		
기본주당이익	10,458	2,806

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

[코람코자산신탁]

연결자본변동표

제14기 2013년 01월 01일부터 2013년 12월 31일까지
제13기 2012년 01월 01일부터 2012년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 종속회사

[단위: 원]

구분	자본금	연결자본 잉여금	연결자본 조정	연결기타포괄 손익누계액	연결이익 잉여금	총계
2012년 1월 1일 (전기초)	10,000,000,000	555,239,200	(102,096,000)	722,399,863	71,743,915,225	82,919,458,288
총포괄이익:						
연결당기순이익	-	-	-	-	5,599,150,118	5,599,150,118
매도가능금융자 산평가손익	-	-	-	236,753,400	-	236,753,400
자본에 인식된 주주거래:						
연차배당	-	-	-	-	(2,993,619,000)	(2,993,619,000)
2012년 12월 31일 (전기말)	10,000,000,000	555,239,200	(102,096,000)	959,153,263	74,349,446,343	85,761,742,806
2013년 1월 1일 (당기초)	10,000,000,000	555,239,200	(102,096,000)	959,153,263	74,349,446,343	85,761,742,806
총포괄이익:						
연결당기순이익	-	-	-	-	20,872,272,385	20,872,272,385
매도가능금융자 산평가손익	-	-	-	(445,664,700)	-	(445,664,700)
자본에 인식된 주주거래:						
연차배당	-	-	-	-	(2,993,619,000)	(2,993,619,000)
2013년 12월 31일 (당기말)	10,000,000,000	555,239,200	(102,096,000)	513,488,563	92,228,099,728	103,194,731,491

연결현금흐름표

제14기 2013년 01월 01일부터 2013년 12월 31일까지
제13기 2012년 01월 01일부터 2012년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 종속회사

[단위: 원]

과목	제14(당)기	제13(전)기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	46,094,792,620	(15,864,009,554)
1. 법인세비용차감전순이익	26,936,899,566	7,364,402,747
2. 비현금항목조정	(9,443,177,868)	8,599,761,892
이자비용	1,891,265,560	1,608,479,434
이자수익	(4,666,341,549)	(3,560,526,837)
배당금수익	(524,208,404)	(605,052,879)
유형자산감가상각비	432,430,007	316,475,593
무형자산상각비	177,790,459	165,895,468
대손상각비	693,911,850	-
기타의대손상각비	37,361,111	8,602,398,059
무형자산손상차손	119,149,400	-
무형자산처분손실	545,456	2,072,093,054
유형자산처분손실	32,827,290	-
기타자산대손충당금환입	(8,631,538,588)	-
매도가능금융자산손상차손	1,000,000,000	-
매도가능금융자산처분이익	(6,370,460)	-
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	30,255,631,193	(31,596,371,981)
미수금	(1,928,050,279)	(3,995,017,818)
선급금	30,016,342,366	(30,002,099,832)
선급비용	(49,813,103)	(5,367,251)
선급제세	(8,519,360)	-
미지급금	(117,890,839)	56,569,463
미지급비용	1,192,712,336	795,382,077
선수금	906,495,707	1,493,516,823
제세예수금	244,354,365	60,644,557
4. 이자수취액	4,199,048,624	4,428,295,886
5. 이자지급액	(1,884,272,410)	(1,608,479,434)
6. 법인세지급액	(4,493,544,889)	(3,656,671,543)
7. 배당금수취액	524,208,404	605,052,879

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

[코람코자산신탁]

연결현금흐름표

제14기 2013년 01월 01일부터 2013년 12월 31일까지
제13기 2012년 01월 01일부터 2012년 12월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 종속회사[계속]

[단위: 원]

과목	제14(당)기	제13(전)기
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(73,799,185,274)	11,249,396,350
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	101,567,518,648	101,810,630,740
예치금의 감소	15,605,386,330	42,600,000,000
임직원대여금의 감소	510,000,000	630,500,000
신탁계정대의 감소	76,713,420,106	57,987,187,749
매도가능금융자산의 감소	7,006,370,460	9,500,000
만기보유금융자산의 감소	32,829,373	583,442,991
기타유형자산의 처분	3,314,546	-
보증금의 감소	1,406,743,289	-
회원권의 처분	289,454,544	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(175,366,703,922)	(90,561,234,390)
예치금의 증가	2,690,000,000	15,200,000,000
임직원대여금의 증가	894,500,000	731,000,000
기타대여금의 증가	-	42,325,000
신탁계정대의 증가	136,108,423,745	69,072,253,567
매도가능금융자산의 취득	31,160,556,723	5,000,005,360
기타유형자산의 취득	2,400,865,909	67,775,363
기타무형자산의 취득	88,873,091	94,899,091
회원권의 취득	767,519,854	-
보증금의 증가	1,255,964,600	352,976,009
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(6,644,844,990)	47,006,381,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	16,348,774,010	50,000,000,000
단기차입금의 증가	11,348,774,010	50,000,000,000
장기차입금의 증가	5,000,000,000	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(22,993,619,000)	(2,993,619,000)
단기차입금의 감소	20,000,000,000	-
배당금의 지급	2,993,619,000	2,993,619,000
IV. 현금의 증가(감소)	(34,349,237,644)	42,391,767,796
V. 기초의 현금	46,137,194,995	3,745,427,199
VI. 기말의 현금	11,787,957,351	46,137,194,995

[코람코자산운용]

외부감사인의 감사보고서

주식회사 코람코자산운용
주주 및 이사회 귀중

2014년 2월 13일

본 감사인은 첨부된 주식회사 코람코자산운용의 2013년 12월 31일과 2013년 3월 31일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 양 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 표명하는데 있습니다.

본 감사인은 한국의 회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중요하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시 내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가 뿐만 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 코람코자산운용의 2013년 12월 31일과 2013년 3월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 재무성과 및 현금흐름의 내용을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다. 감사의견에 영향을 미치지 않는 사항으로서 재무제표에 대한 주식 26에서 설명하고 있는 바와 같이, 회사는 제 4(전기) 정기주주총회 결의에 따라 2013년 4월 1일로 개시되는 회계기간부터 회계연도의 종료일을 3월 31일에서 12월 31일로 변경하였습니다. 따라서 제 5(당)기의 회계기간은 2013년 4월 1일부터 2013년 12월 31일까지 9개월간입니다.

삼정회계법인
대표이사 김교태



이 감사보고서는 감사보고서일(2014년 2월 13일)현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

[코람코자산운용]

재무상태표

제5(당)기 2013년 12월 31일 현재
제4(전)기 2013년 03월 31일 현재

주식회사 코람코자산운용

[단위: 원]

과목	제5(당)기	제4(전)기
자산		
I. 현금및예치금	8,085,467,726	7,229,690,975
II. 매도가능금융자산	200,000,000	-
III. 대출채권	145,000,000	85,000,000
IV. 유형자산	320,994,549	62,636,249
V. 무형자산	321,497,905	329,210,939
VI. 기타자산	678,084,074	635,080,503
자산 총계	9,751,044,254	8,341,618,666
부채		
I. 기타부채	638,624,024	163,889,238
부채 총계	638,624,024	163,889,238
자본		
I. 자본금	10,000,000,000	10,000,000,000
II. 자본조정	(147,424,000)	(147,424,000)
III. 결손금	(740,155,770)	(1,674,846,572)
자본 총계	9,112,420,230	8,177,729,428
부채와 자본 총계	9,751,044,254	8,341,618,666

포괄손익계산서

제5(당)기 2013년 04월 01일부터 2013년 12월 31일까지
제4(전)기 2012년 04월 01일부터 2013년 03월 31일까지

주식회사 코람코자산운용

[단위: 원]

과목	제5(당)기(9개월)	제4(전)기(12개월)
I. 영업수익	3,674,051,320	3,336,350,515
1. 수수료수익	3,512,992,180	3,081,382,913
2. 이자수익	161,059,140	254,967,602
II. 영업비용	(2,726,986,049)	(2,584,107,765)
1. 일반관리비	(2,726,986,049)	(2,584,107,765)
III. 영업이익	947,065,271	752,242,750
IV. 영업외수익	231,672	38,476
V. 영업외비용	(12,606,141)	-
VI. 법인세비용차감전순이익	934,690,802	752,281,226
VII. 법인세비용	-	-
VIII. 당기순이익	934,690,802	752,281,226
IX. 당기기타포괄이익	-	-
X. 당기총포괄이익	934,690,802	752,281,226
XI. 주당이익		
1. 기본주당순이익	467	376

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

[코람코자산운용]

자본변동표

제5(당)기 2013년 04월 01일부터 2013년 12월 31일까지
제4(전)기 2012년 04월 01일부터 2013년 03월 31일까지

주식회사 코람코자산운용

[단위: 원]

과목	자본금	자본조정	결손금	총계
I. 2012년 4월 1일(전기초)	10,000,000,000	(147,424,000)	(2,427,127,798)	7,425,448,202
1. 당기순이익	-	-	752,281,226	752,281,226
II. 2013년 3월 31일(전기말)	10,000,000,000	(147,424,000)	(1,674,846,572)	8,177,729,428
III. 2013년 4월 1일(당기초)	10,000,000,000	(147,424,000)	(1,674,846,572)	8,177,729,428
1. 당기순이익	-	-	934,690,802	934,690,802
IV. 2013년 12월 31일(당기말)	10,000,000,000	(147,424,000)	(740,155,770)	9,112,420,230

현금흐름표

Market	026
2013 Review & 2014 Plan	034
Product & Business	052
Financial Status & Analysis	106
Financial Statements	110

제5(당)기 2013년 04월 01일부터 2013년 12월 31일까지
제4(전)기 2012년 04월 01일부터 2013년 03월 31일까지

주식회사 코람코자산운용

[단위: 원]

과목	제5(당)기(9개월)	제4(전)기(12개월)
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	1,838,046,009	654,688,370
1. 당기순이익	934,690,802	752,281,226
2. 손익조정사항	(161,059,140)	(254,967,602)
이자수익	(161,059,140)	(254,967,602)
3. 현금유출입이 없는 손익항목	61,913,734	40,782,858
감가상각비	40,844,559	29,924,646
무형자산상각비	8,463,034	10,858,212
유형자산처분손실	12,606,141	-
4. 자산·부채의증감	821,261,132	(58,425,580)
예치금의 감소	473,340,000	42,598,530
대여금의 증가	(60,000,000)	-
미수금의 감소(증가)	9,663,544	(25,239,964)
미수수익의 증가	(86,047,108)	(206,169,868)
선급금의 감소	11,676,510	5,143,038
선급비용의 증가	(2,106,600)	(1,748,115)
미지급비용의 증가	262,509,725	84,543,397
예수금의 증가	212,225,061	42,447,402
이자의수취	181,239,481	175,017,468
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(508,929,258)	(16,220,587)
보증금의 증가	(176,211,000)	(6,916,951)
유형자산의 취득	(311,809,000)	(6,153,636)
무형자산의 취득	(750,000)	(3,150,000)
매도가능금융자산의 취득	(200,000,000)	-
보증금의 감소	179,840,742	-
III. 현금및현금성자산의 증가(I + II)	1,329,116,751	638,467,783
IV. 기초 현금및현금성자산	661,737,305	23,269,522
V. 기말 현금및현금성자산	1,990,854,056	661,737,305

Contact Information

주소

서울특별시 강남구 삼성로 511
골든타워 15층 / 19층

전화번호 및 팩스

(02) 787-0000 / 리츠부문 : (02) 787-0082
신탁부문 : (02) 787-0206 / 팩스 : (02) 2088-6622~3

홈페이지

www.koramco.co.kr