

# 2020년 3분기 실적



KOAROO

## \* 주의사항

1. 본 자료는 투자자 여러분의 편의와 이해증진을 위하여 작성되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려드립니다.
2. 본 자료는 미래에 대한 "예측정보"를 포함하고 있습니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 것으로 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 "예상", "전망", "계획", "기대", "목표", "Target", "E", "F", "To-Be" 등과 같은 단어 및 약어를 포함합니다.
3. "예측정보"는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 그 성격상 불확실한 사건들을 내포하는데, 이러한 불확실성으로 인해 회사의 실제 미래 실적은 "예측정보"에 명시적 또는 묵시적으로 포함된 내용과 중대한 차이가 있을 수 있으며, 향후 사업환경의 변화와 회사의 경영방향·전략 수정 등에 따라 변경될 수 있으며, 별도의 고지 없이 변경될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.
4. 본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임직원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.
5. 본 자료는 주식의 모집 또는 매출, 매매 및 청약에 위한 권유를 위한 구성이 아니며 자료의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다.

# I . 2020년 실적 HIGHLIGHT

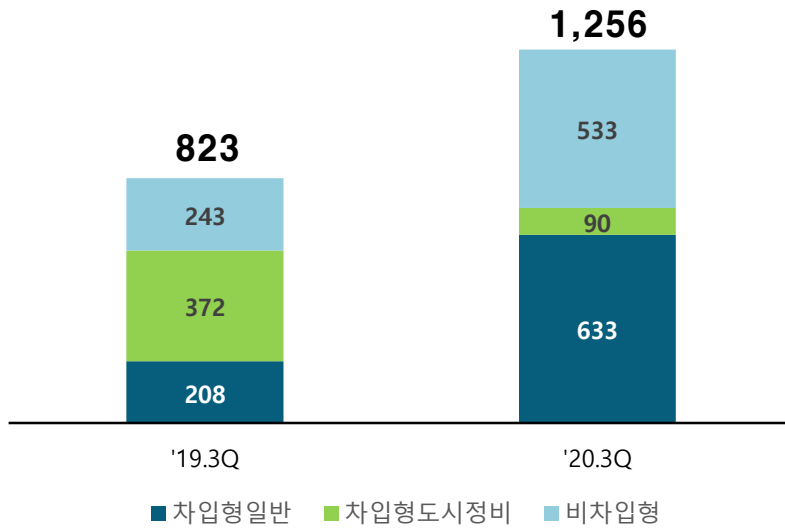
(단위 : 억원, 연결기준)

구분		누적			분기				
		'20.3Q	'19.3Q	YoY	'20.3Q	'19.3Q	YoY	'20.2Q	QoQ
영업수익	영업수익	1,681	1,981	-15.1%	534	683	-21.8%	497	7.4%
	- 수수료수익	1,127	1,272	-11.4%	364	431	-15.6%	313	16.3%
	- 이자수익	541	593	-8.8%	165	212	-22.2%	177	-6.8%
	- 기타	13	116	-88.8%	6	40	-85.0%	6	0.0%
영업비용	영업비용	962	860	11.9%	327	356	-8.2%	381	-14.2%
	- 이자비용	109	122	-10.7%	39	43	-9.3%	33	18.2%
	- 판매관리비	554	496	11.7%	197	167	17.9%	178	10.7%
	- 기타	299	242	23.6%	91	146	-37.7%	170	-46.5%
영업이익		719	1,121	-35.9%	207	327	-36.7%	116	78.5%
당기순이익		669	910	-26.5%	270	257	5.1%	41	568.8%

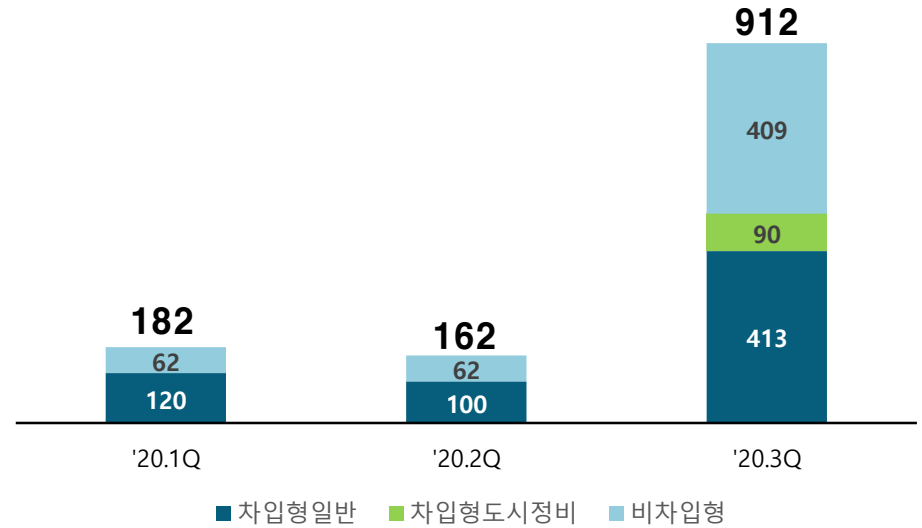
구분	2016	2017	2018	2019	2020.3Q
영업수익	1,780	2,500	2,693	2,557	1,681
영업비용	640	788	848	1,364	962
순이익	1,214	1,678	1,670	1,083	669
ROE	23.0%	25.3%	21.7%	12.5%	7.4%
배당성향(연결)	15.1%	14.6%	20.3%	17.6%	-
배당성향(별도)	21.3%	19.4%	25.4%	21.0%	-

# II. 주요 사업 실적(수주)

(단위 : 억원)



(단위 : 억원)



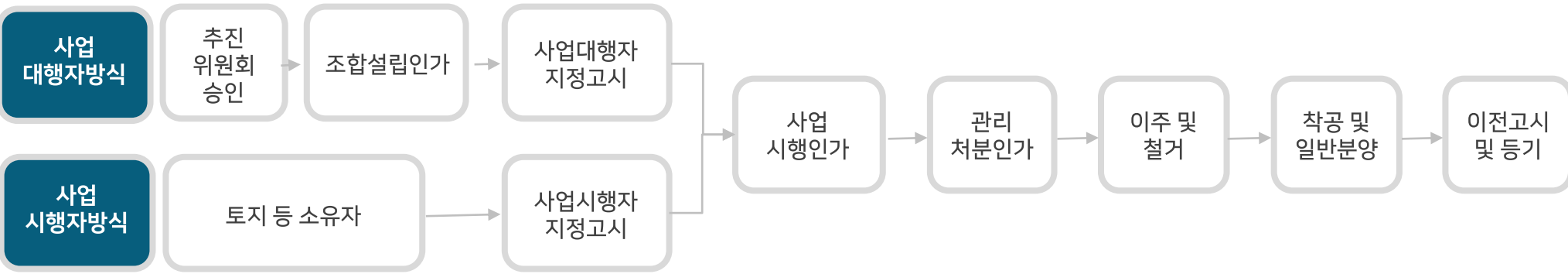
구분	전년 동기 대비			직전 분기 대비			
	'19.3Q	'20.3Q	YoY	'20.2Q	'20.3Q	QoQ	
수주	차입형일반	208	633	204.3%	100	413	313%
	차입형도시정비	372	90	-75.8%	-	90	-
	비차입형	243	533	119.3%	62	409	559.7%
	<b>계</b>	<b>823</b>	<b>1,256</b>	<b>52.6%</b>	<b>162</b>	<b>912</b>	<b>463%</b>

## II . 주요 사업 실적(수주)

(단위 :억원)

구분	지역	프로젝트	신탁보수	건수
토지신탁 (차입형/도시재생/관토)	서울/수도권	인천 경서3구역 오피스텔 인천 서구 검단16호 공원 공동주택 경기 남양주 다산 지금 복합시설 증액 및 연장보수	449	13
	광역시	대구 감삼 코아루 더리브 주상복합 대전 유천동 가로주택정비사업 광주 북구 중외공원 공동주택 대구 수성 신매동 공동주택 부산 센텀 센트레빌 오피스텔 대구 삼덕동 주상복합	335	6
	기타	밀양 내이동 E편한세상 나노밸리 공동주택 단양 도전 공동주택	92	2
리츠			116	6
비토지신탁 등			264	59
합계			1,256	86

# II. 주요 사업 실적(도시재생)



사업방식	사업명	사업규모(세대)	시공사	진행현황	착공(예정)일
사업대행자 (14건)	대전 용운주공 재건축	2,267	대림산업	준공예정('20.12)	'17.12
	영등포동2가 가로주택	156	동부건설	관리처분인가/이주중	'21.01
	인천 롯데 우람 재건축	511	이수건설	관리처분인가/이주중	'21.04
	인천 학익1구역 재개발	1,532	에스케이건설	관리처분인가/이주중	'21.07
	범일3구역 도시환경	1,090	대림건설	관리처분인가/이주중	'22.01
	인천 여상주변 재개발	692	대림건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'22.05
	대평1구역 도시환경	1,234	대림산업	건축심의/사업시행인가 진행중	'23.06
	인천 경동구역 도시환경	1,728	코오롱글로벌	건축심의/사업시행인가 진행중	'23.06
	원주 단계주공 아파트 재건축	1,611	-	시공사 선정중/사업시행인가 진행중	'23.06
	서울 신길음1 재개발	270	대림건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'23.09
	대전 문화2구역 재개발	753	대림건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'23.09
	흑석 11구역 재개발	1,414	-	시공사 선정중/사업시행인가 진행중	'23.10
	부산 서금사5구역 재개발	4,564	대림산업	건축심의/사업시행인가 진행중	'23.12
	대전 장대B구역 재개발	2,816	지에스건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'24.01
<b>계</b>		<b>20,638</b>			
사업시행자 (5건)	대구 태평78 재건축	485	현대건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'21.10
	서울 구의동 한양빌라 가로주택	45	HDC 현대산업개발	건축심의/사업시행인가 진행중	'21.11
	서울 신길10구역 재건축	816	대우건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'21.12
	대구 도원아파트 가로주택	321	현대건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'22.07
	대전 유천동 가로주택	1,011	-	시공사 선정중/사업시행인가 진행중	'23.06.
<b>계</b>		<b>2,678</b>			

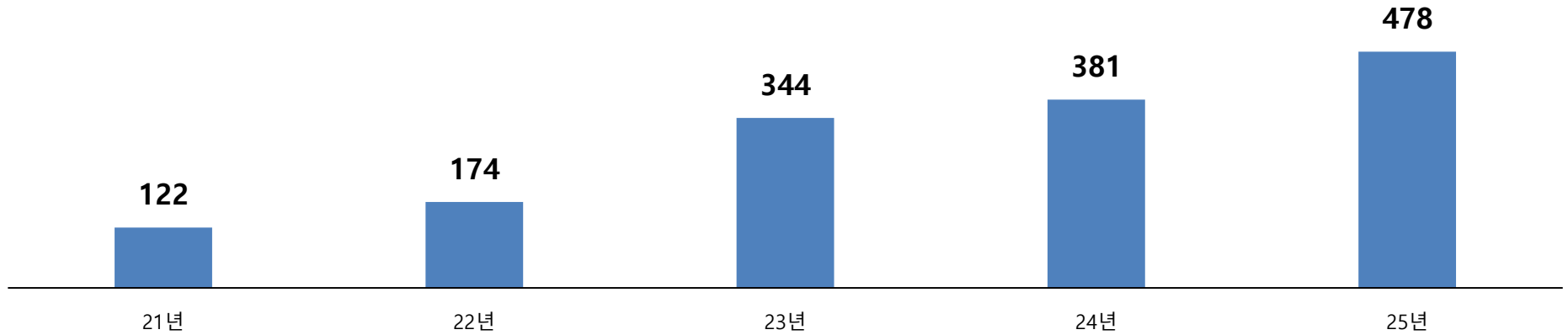
※ 위 사업 목록은 상담 및 추진중인 사업장을 제외한 사업대행자/시행자 지정고시가 완료된 사업 목록입니다.

※ 향후 사업규모 및 진행 여부는 사업 추진과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

# II. 주요 사업 실적(도시재생)

## □ 도시재생사업 매출 추정

(단위 :억원)



※ 위 예측치는 당사가 지정고시 완료한 사업 및 향후 도시재생 신규수주를 반영한 수치입니다. (신규 수주 예측치는 당사 5개년 도시재생 평균 수주 적용)

※ 향후 사업규모 및 진행 여부는 사업 추진과정에서 변경될 수 있습니다.

## □ 당사 재생사업 주요 시공사

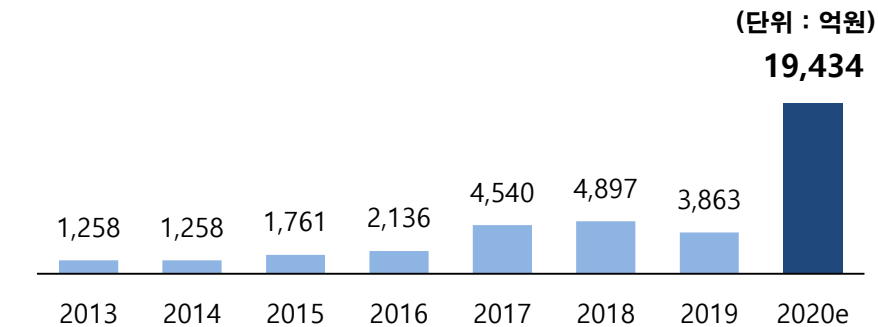
시공사	현대건설	대림산업/건설	GS건설	대우건설	HDC현산	SK건설	코오롱글로벌	동부건설	이수건설
도급순위	2위	3위/17위	4위	6위	9위	10위	19위	21위	83위
사업지 (개)	2	6	1	1	1	1	1	1	1

※ 도급순위는 2020년도 종합건설사업자 시공능력평가액(토목,건축) 기준입니다.

# II . 주요 사업 실적(REITs)

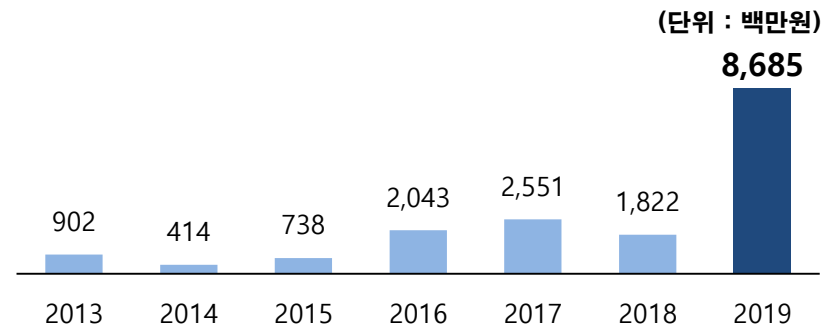
구분	리츠명	자산규모	인가일	비고
진행 (8,196억)	케이원제3호(롯데마트)	223	2016	
	케이원제6호(화성물류)	370	2016	
	케이원제7호(천안두정)	2,166	2017	
	케이원제8호(대연합성)	360	2018	
	케이원물류허브제1호	235	2016	
	케이원제9호(수원고등)	1,435	2020	
	크레이트타워	3,407	2020	
신규 추진 (1조 7,062억)	케이원제10호(파주운정A31)	1,994	2020	
	케이원제11호(안성당왕)	3,480	2020	
	충남 내포신도시	3,527	2020(예정)	
	파주운정 A8블록	2,237	2020(예정)	
	인천검단 AB21블록	3,495	2021(예정)	우선협상대상자 선정
	아산배방 A9, 10블록	2,329	2021(예정)	우선협상대상자 선정
<b>합계</b>		<b>25,258</b>		

[리츠 사업장 운용자산규모 추이]



롯데마트 (케이원 제3호)   화성물류센터 (케이원 제6호)   천안두정 (케이원 제7호)   대연합성 (케이원 제8호)   크레이트타워   파주운정A31 (케이원 제10호)

[리츠 사업 매출실적 추이]



내포신도시   아산배방 A9, 10블록   안성당왕 (케이원 제11호)   수원고등 (케이원 제9호)



## II . 주요 사업 실적(착공사업)

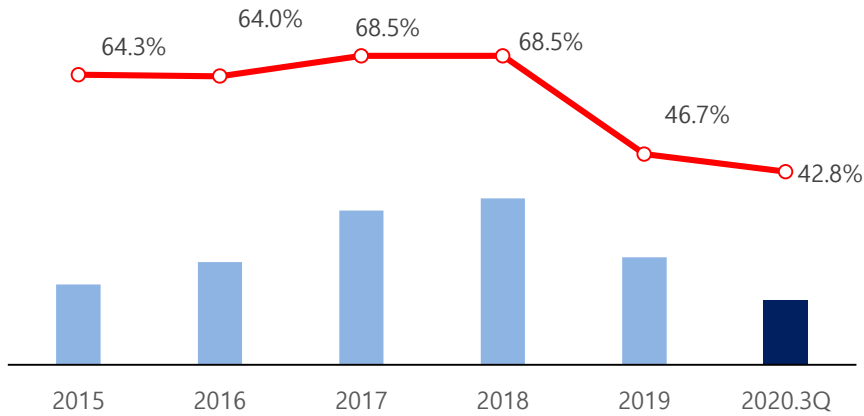
(단위 : 백만원)

사업명	착공일	준공예정일
남양주 다산신도시 지금지구 상업2BL 오피스텔	2020-08-30	2023-08-31
부산 센텀 센트레빌 오피스텔	2020-08-24	2023-01-31
대구 신매 공동주택	2020-08-01	2022-12-31
용인 양지 세영리첼 공동주택	2020-06-01	2022-11-30
안성 공도 E-TRINITY 센트럴파크	2020-04-21	2023-01-20
여수 학동 생활숙박시설	2020-04-17	2022-08-16
성남 상대원 센트럴비즈 지식산업센터 2차	2020-02-13	2022-10-03
금산 중도 이편한세상	2020-02-10	2022-05-31
대구 감삼 주상복합	2020-01-29	2023-07-28
문경 모전 주상복합	2019-12-03	2022-09-02
서귀포 동흥 센트레빌	2019-11-11	2021-09-10
증평 미암리 공동주택	2019-10-04	2021-11-03
가평 읍내 코아루	2019-09-11	2021-10-10
대구 본동 주상복합	2019-09-10	2023-03-09
강릉 사천 폐자원 에너지화 연계시설	2019-08-16	2020-11-15
고성 봉포 코아루 도시형생활주택	2019-08-01	2020-08-31
인천 청라 현대썬앤빌 오피스텔	2019-06-20	2022-04-19
인천 청라 삼성그린코아 더시티	2019-06-15	2022-04-14
신진주 역세권 코아루 웰가	2019-03-29	2021-06-28
대구 중구 동문 오피스텔	2019-03-26	2021-10-25
상주 냉림 미소지움 더퍼스트	2019-03-13	2021-06-12
영월 코아루 에듀타운	2019-02-19	2021-02-28
아산 배방 오피스텔 2차	2019-02-01	2021-09-30

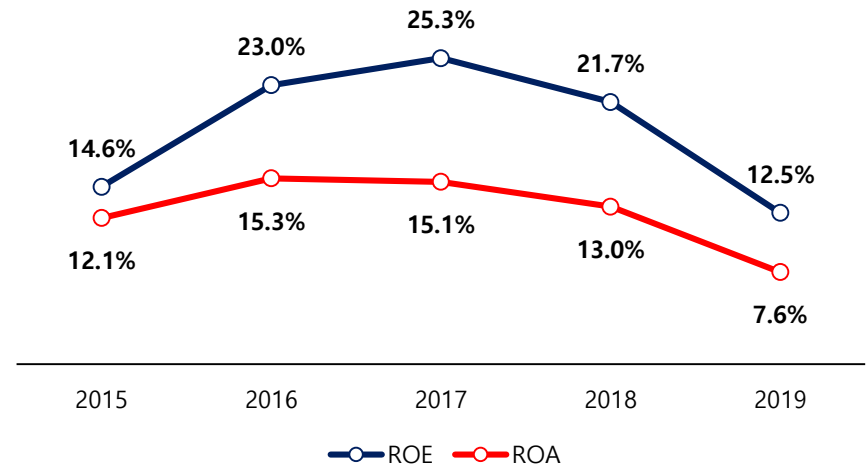
# III. 주요 지표분석(수익성)

**[영업이익 및 영업이익률]**

(단위 : 억원)

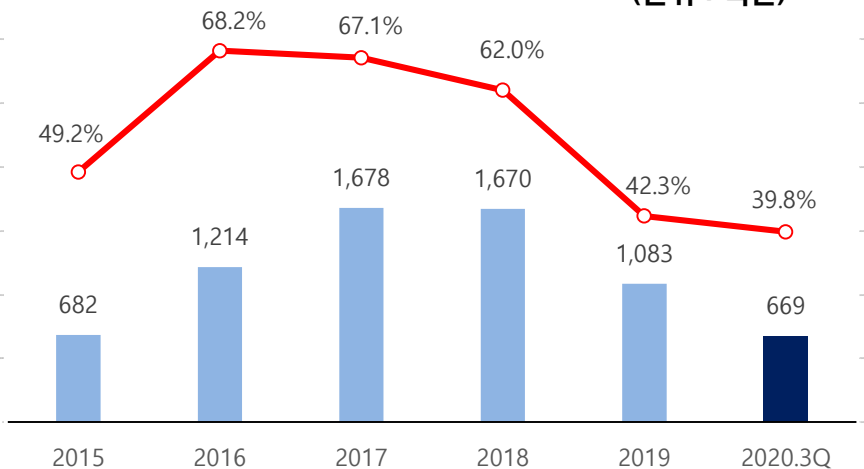


**[ROE / ROA]**



**[당기순이익 및 순이익률]**

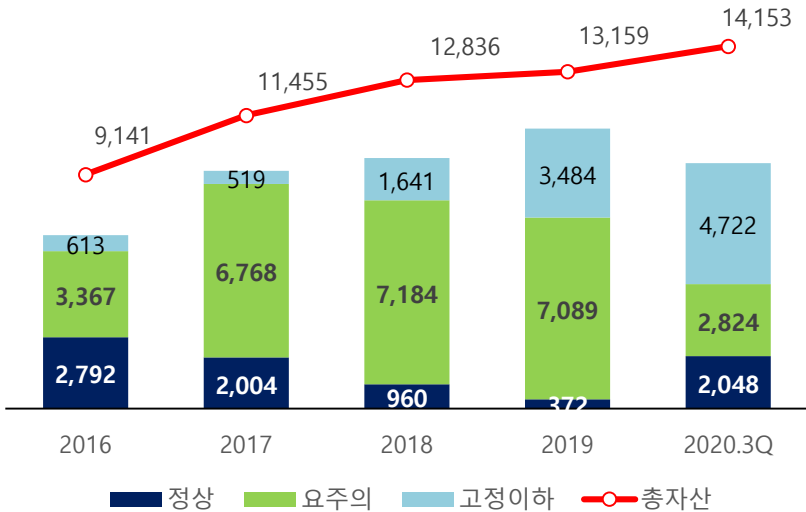
(단위 : 억원)



# III. 주요 지표분석(자산건전성)

[연도별 자산 건전성 현황]

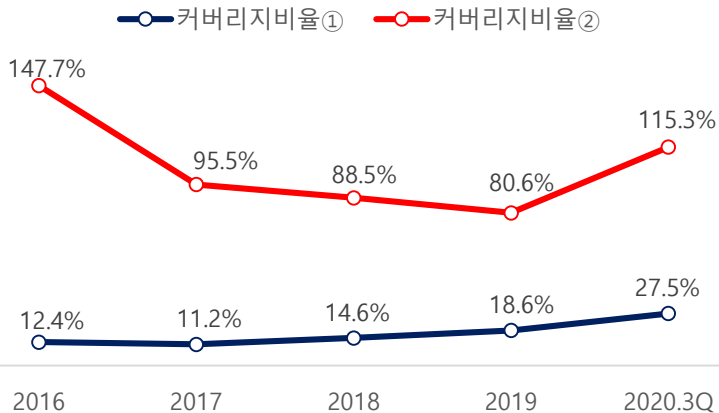
(단위 : 억원)



(단위 : 억원, 별도기준)

구분	'20.3Q	'20.2Q	YtD	'19.3Q	QoQ
총 자산	14,153	13,399	5.6%	13,477	5.0%
자산건전성 분류대상 자산	9,594	9,953	-3.6%	10,613	-9.6%
정상	2,048	2,709	-24.4%	624	228.2%
요주의	2,824	2,643	6.8%	6,846	-58.7%
고정	4,047	3,954	2.4%	2,722	48.7%
회수의문	551	483	14.1%	358	53.9%
추정손실	124	164	-24.4%	63	96.8%
요주의 이하 여신 계	7,546	7,244	4.2%	9,989	-24.5%
비율	78.7%	72.8%	8.1%	94.12%	-16.4%
총당금 설정액	2,078	2,012	3.3%	1,420	46.3%
대손총당금	677	651	4.0%	456	48.5%
대손준비금	1,401	1,361	2.9%	964	45.3%
커버리지비율①	27.5%	27.8%	-0.3%	14.2%	13.3%
커버리지비율②	115.3%	118.7%	-3.4%	83.7%	31.6%

[요주의 이하 자산 커버리지 비율]



커버리지비율① = 총당금 설정액/요주의 이하 자산

커버리지비율② = (총당금 설정액+자기자본)/요주의 이하 자산

# V . APPENDIX(재무제표)

## ○ 재무 상태표(연결)

[단위 : 억원]

구 분	2015	2016	2017	2018	2019	2020.3Q
자산	6,534	9,543	12,107	13,759	14,472	15,737
- 현금 및 예치금	401	385	586	1,835	941	2,443
- 신탁계정 대여금	3,656	5,796	8,674	8,987	10,257	8,271
자본	4,861	5,902	7,192	8,246	8,814	9,060
부채	1,672	3,640	4,915	5,513	5,657	6,677
- 차입금	755	1,302	801	900	1,280	1,243
- 사채	200	1,500	3,000	3,600	3,100	3,600
부채비율	34.3%	61.6%	68.3%	66.9%	64.2%	73.7%

# V. APPENDIX (재무제표)

## ○ 손익 계산서(연결)

[단위 : 백만원, %]

계정과목	2016	2017	2018	2019	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	2020	1Q20	2Q20	3Q20
<b>I. 영업수익</b>	177,999	249,970	269,318	255,696	62,828	66,975	68,260	57,633	168,063	64,989	49,694	53,380
1. 수수료수익	134,757	187,684	187,476	159,093	40,750	43,357	43,129	31,857	112,715	45,038	31,275	36,402
1) 신탁보수	109,815	153,350	154,139	121,668	35,036	30,984	26,317	29,331	72,203	23,071	23,675	25,457
2) 대리업무보수	576	557	640	1,315	117	150	308	740	2,802	852	924	1,026
3) 기타	24,367	33,776	32,698	36,110	5,597	12,223	16,504	1,786	37,710	21,115	6,676	9,919
2. 증권평가및처분이익	1,123	2,979	1,579	9,049	277	3,620	212	4,940	666	33	107	526
3. 이자수익	32,980	53,469	76,162	79,868	19,362	18,703	21,239	20,564	54,086	19,894	17,741	16,451
4. 기타의영업수익	9,139	5,838	4,100	7,685	2,439	1,295	3,679	272	596	24	571	1
<b>II. 영업비용</b>	64,002	78,835	84,752	136,375	24,273	26,119	35,562	50,421	96,150	25,434	38,072	32,644
1. 증권평가및처분손실	680	187	936	941	26	43	420	452	428	166	146	116
2. 이자비용	5,850	13,896	15,706	15,875	3,955	3,992	4,280	3,648	10,907	3,710	3,333	3,864
3. 대출평가및처분손실	0	0	0	39,721	2,761	4,353	12,493	20,114	24,156	1,585	13,599	8,972
4. 판매비와관리비	43,357	58,397	60,253	70,911	16,680	16,171	16,722	21,338	55,436	17,927	17,727	19,782
5. 기타의영업비용	14,115	6,355	7,857	8,927	851	1,560	1,647	4869	5,224	2,046	3,267	-89
<b>III. 영업이익(손실)</b>	113,997	171,135	184,566	119,321	38,555	40,856	32,698	7,212	71,913	39,555	11,622	20,736
IV. 영업외수익	46,143	53,762	46,268	33,508	3,252	8,542	5,886	15,828	21,525	9,645	-3,475	15,355
V. 영업외비용	1,054	3,944	7,931	3,214	56	2,521	183	454	2,556	101	2,344	111
VI. 법인세비용차감전 계속사업손익	159,086	220,953	222,903	149,615	41,751	46,877	38,401	22,586	90,882	49,099	5,803	35,980
<b>IX. 당기순이익(손실)</b>	121,439	167,808	166,981	108,270	30,022	35,282	25,744	17,222	66,864	35,849	4,034	26,981

## ○ 재무지표(연결)

계정과목	2015	2016	2017	2018	2019
1. 주당 배당금(원)	60	75	100	140	80
2. 배당 성향(연결 기준)	21.6%	15.1%	14.6%	20.3%	17.6%
3. 배당 성향(별도 기준)	21.3%	21.4%	19.4%	25.4%	21.0%
4. ROE	14.6%	23.0%	25.3%	21.7%	12.5%
5. ROA	12.1%	15.3%	15.1%	13.0%	7.6%