

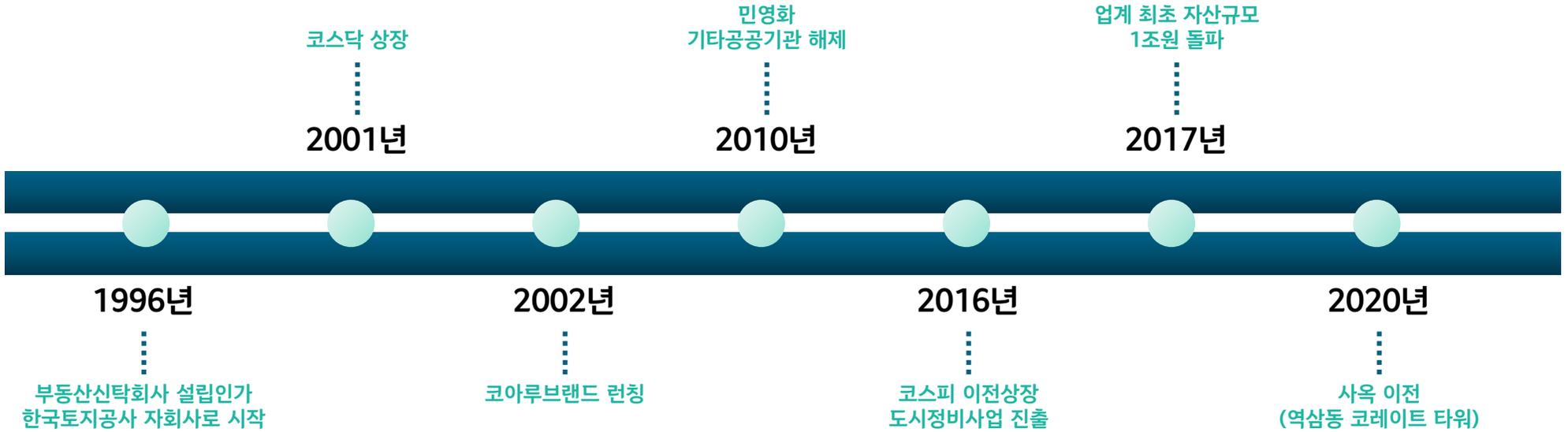
회사현황 및 2021년 1분기 경영실적

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 청약을 위한 권유를 위한 구성이 아니며 자료의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다.



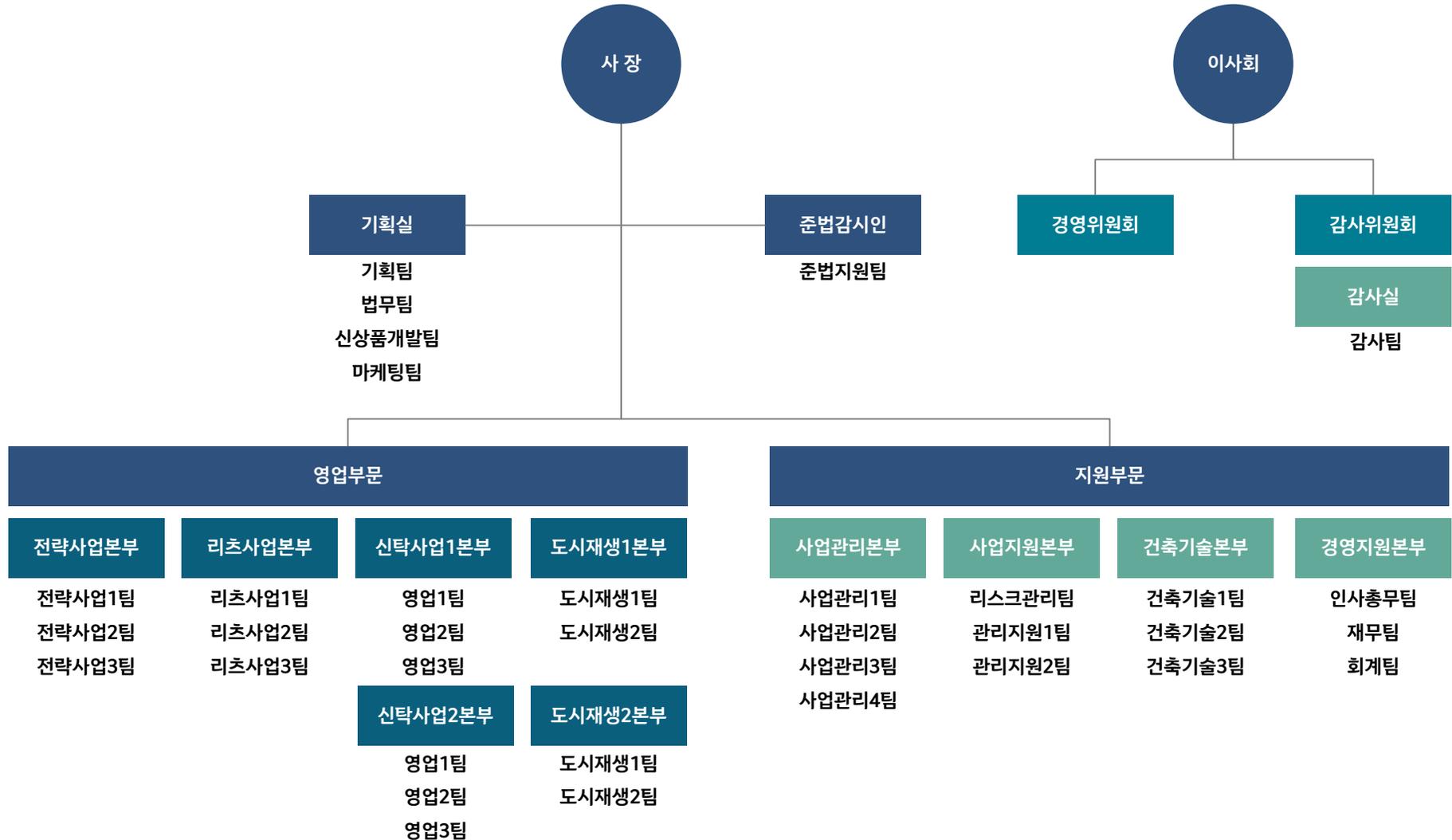
일반 현황





[자기자본 성장]



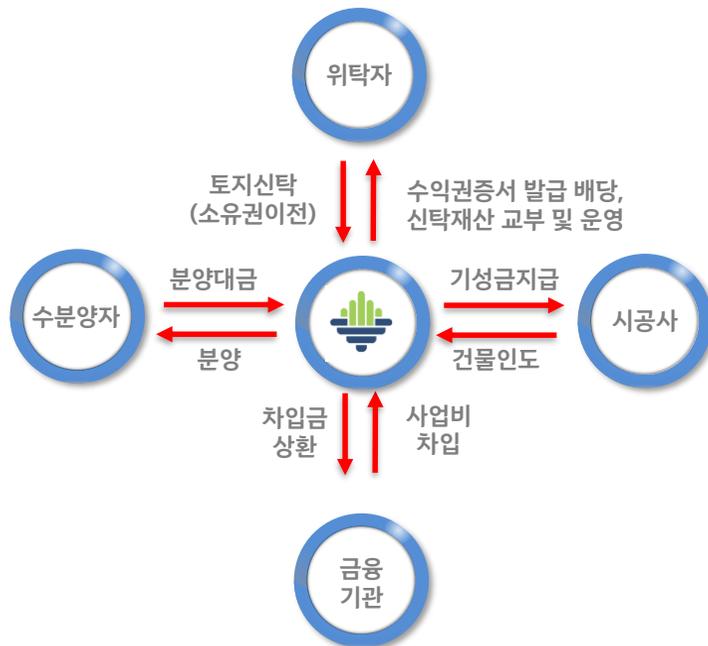


1. 차입형 토지신탁

차입형 토지신탁

차입형 토지신탁

부동산 개발 노하우나 자금이 부족한 경우, 토지소유자가 공신력 있는 한국토지신탁에게 토지를 위탁하면 한국토지신탁의 자금 및 개발경험을 바탕으로 토지를 가장 효율적으로 이용할 수 있는 방안을 마련하여 개발에 필요한 자금, 공사발주, 관리 및 운영 등을 대신하고 발생한 수익을 토지소유자에게 돌려주는 제도



장점

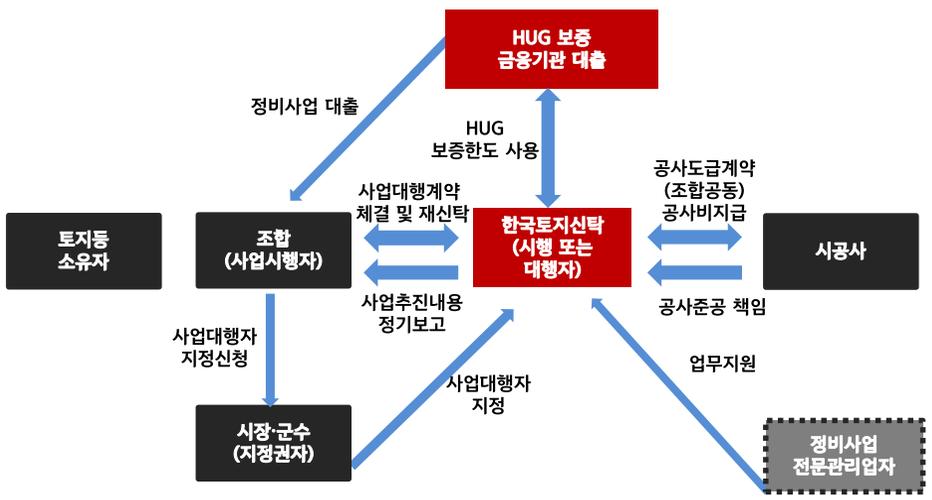
- △ 전문성활용 : 사업기획, 자금조달, 시공사선정, 건축공사의 발주 및 관리, 분양(임대) 등 부동산 사업에 대한 일체를 전문성을 갖춘 신탁사가 대행
- △ 자금조달용이 : 토지신탁사업의 소요자금을 신탁사에서 조달하기 때문에 토지소유자는 자금의 직접 조달없이 토지의 유효이용이 가능
- △ 사업의 안전성 확보 : 공신력 있는 신탁사 명의로 사업을 시행해 위탁자의 부도와 같은 외부요인에 의한 위험 회피 가능
- △ 사업이익의 극대화 : 신탁사의 공신력을 바탕으로 분양 및 임대시 피분양자의 분양 및 임대에 대한 불안감을 해소하여 분양성 제고, 사업이익 향상
- △ 수수료율 : 대상사업 총 분양 외형의 3~4%

2. 도시정비사업(신탁방식)

도시
정비사업

도시정비사업

재건축/재개발과 같은 도시정비사업 중에서도 자금조달이 원활치 않거나 사업추진의 노후가 부족한 경우, 토지소유자(조합원)가 토지를 위탁하면 신탁사가 주택도시보증공사(HUG)의 대출보증 또는 자체자금을 이용하여 필요한 자금의 조달 및 공사발주, 관리, 운영 등을 대행하고 발생한 수익을 토지소유자에게 돌려주는 사업방식

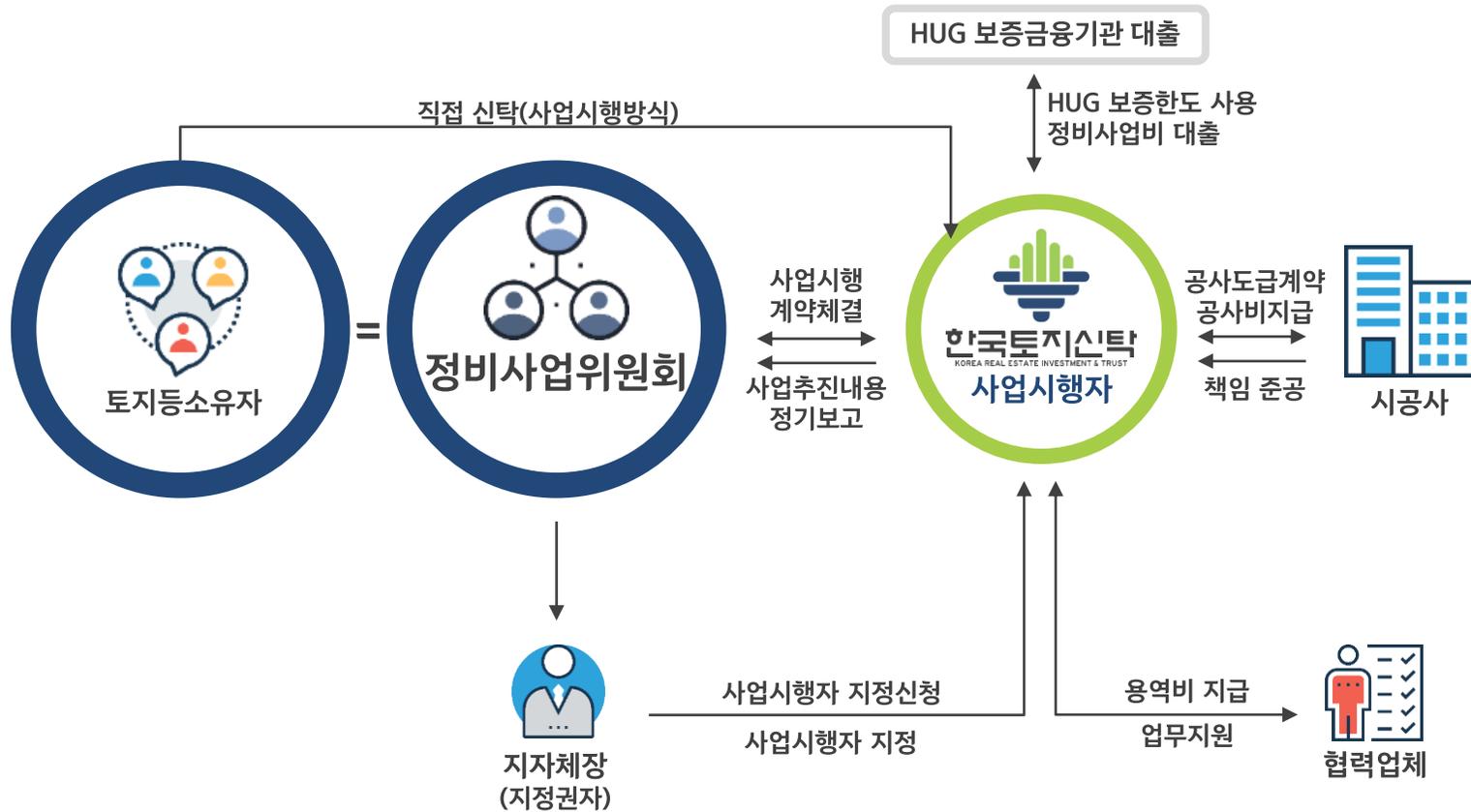


장점

- △ 정비사업의 원활한 자금조달 가능
- △ RISK 분산을 통한 시공사 의존도 탈피
- △ 시공사 선정단계에서부터 입찰경쟁을 통한 공사비 절감 가능
- △ 객관적 사업관리 및 원가관리로 사업 전반의 투명성 강화
- △ 조합의 업무부담 경감 및 전문성 강화
- △ 수수료율 : 대상사업 총 분양 외형의 2~4%

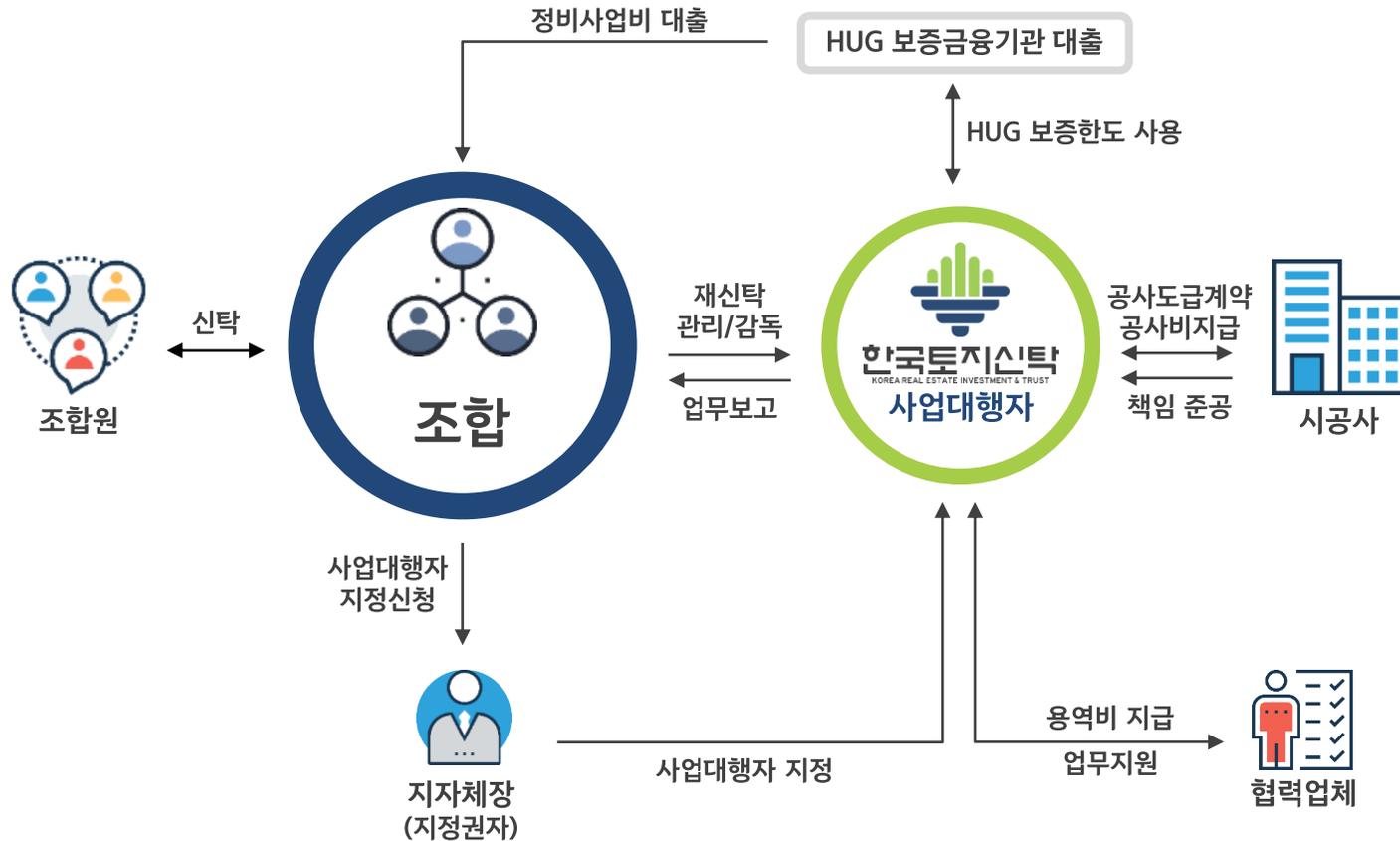
[사업시행자 방식]

사업시행자 방식은 신탁사가 시행자로 역할하며 정비사업위원회와의 협업으로 사업을 주도하고, 사업비 조달 및 정비사업 업무를 한국토지신탁이 직접 시행하는 사업 방식



[사업대행자 방식]

사업대행자 방식은 조합이 사업을 주도하고, 사업비 조달 및 정비사업 업무를 한국토지신탁이 대행하는 사업 방식

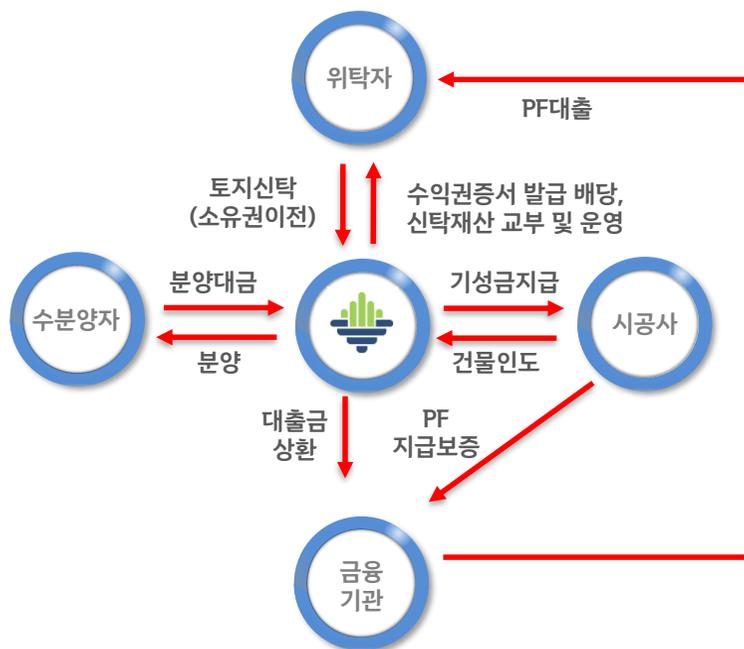


3. 관리형 토지신탁

관리형
토지신탁

관리형 토지신탁

관리형토지신탁이란 토지대금과 사업비를 PF 또는 시공사의 지급보증 등에 의해 조달하고 당사는 자금 투입없이 사업, 공정, 분양관리를 대행해 주는 사업방식으로, 개발사업 안정성 증대를 위해 시공사 + 시행사 구조의 단순개발 사업형태에서 신탁사 + 시행사(위탁사) + 시공사의 복합개발 사업형태



장점

- △ 사업의 안전성 확보 : 공신력있는 당사의 명의로 사업을 시행해 위탁자의 부도와 같은 외부요인에 의한 위험 회피 가능
- △ 수분양자 보호 : 당사가 주체가 되어 분양계약서 등을 작성함으로써 시기분양 및 이중분양을 방지할 수 있고, 분양대금 수납 및 공사대금 지급등 자금관리를 대행함으로써 사업의 투명성이 증대
- △ 사업의 안전성 확보 : 당사가 주체가 되어 사업을 시행함으로써 준공시 당사 명의로 보존등기가 이루어져 제3채권자로부터 발생할 수 있는 가치분이나 가압류로부터 사업을 보호할 수 있음
- △ 수수료율 : 대상사업 총 분양 외형의 0.6%

4. 리츠(REITs)

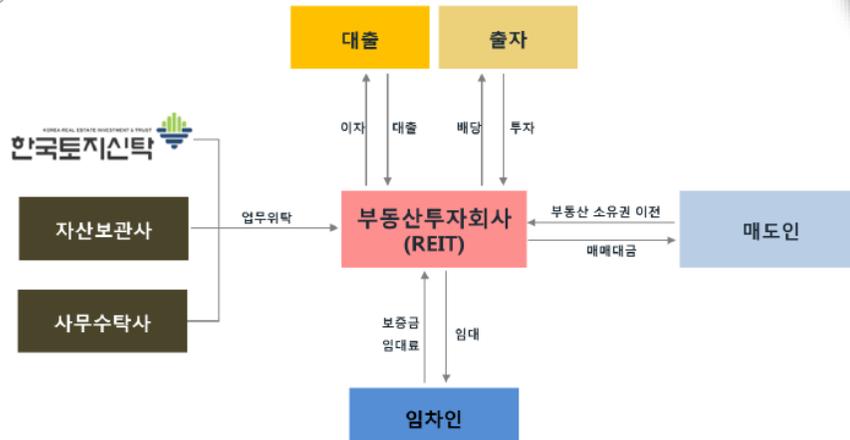
리츠
(REITs)

리츠(REITs)

리츠(REITs)란 Real Estate Investment Trusts의 약자로 투자자로부터 자금을 모집하여 특정 프로젝트의 개발 또는 부동산 및 부동산관련 유가증권의 매입, 운영, 처분 등을 통해서 얻은 수익을 배분하는 부동산 간접투자상품

장점

- △ 수익성과 안정성 : 부동산 투자의 장점인 인플레이션 헷지가 가능하며 채권의 장점인 배당과 주식의 장점인 처분이익이 혼합된 상품
- △ 유동성 증대 : 부동산을 증권화함으로써 높은 유동성 확보
- △ 전문적 투자 및 운용 : 전문적인 투자 및 운용을 통해 직접 투자시 발생할 수 있는 위험과 비용 등을 회피할 수 있으며 자산가치 극대화가 가능
- △ 투명성 및 투자자 보호 : 국토부 인가를 통해 설립되며, 내외부 감독 기구를 통해 감시감독받으므로 운용 및 성과에 투명성이 높고 철저한 투자자보호가 이루어짐
- △ 수수료율 : 대상자산의 규모에 따라 상이하며, 매입, 운용, 처분 보수로 구분됨



IV. 부동산신탁업계 현황(14개사)

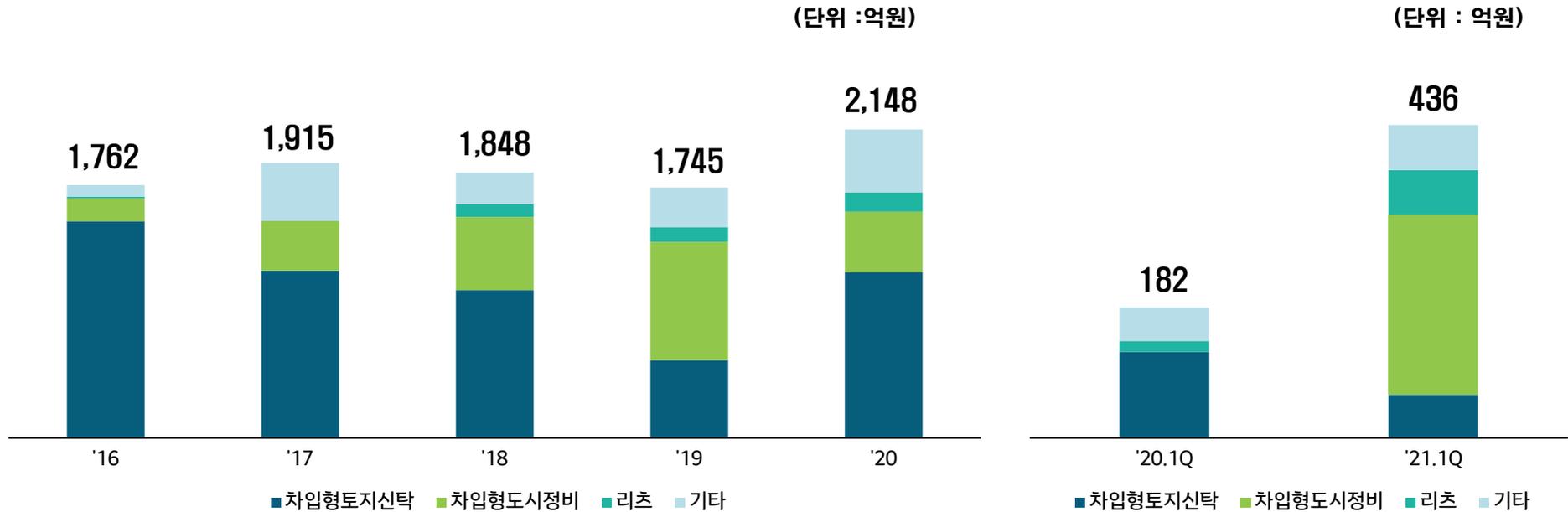
(단위 : 억원, '20년말 별도 재무상태표 기준)

구분	한국 토지신탁	KB부동산 신탁	대한 토지신탁	교보 자산신탁	한국 자산신탁	코람코 자산신탁	하나 자산신탁	아시아 신탁	우리 자산신탁	무궁화 신탁	코리아 신탁	신영 부동산신탁	대신 자산신탁	한국투자 부동산신탁
설립 인가	'96.03.05	'96.07.12	'97.12.01	'98.11.04	'01.03.20	'01.10.24	'04.02.27	'07.08.24	'07.11.09	'09.08.26	'09.12.29	'19.10.23	'19.07.24	'19.10.23
자본금	2,525	800	1,100	100	620	161	100	117	153	140	110	300	1,000	500
자산	13,767	4,375	5,878	1,713	10,923	6,430	4,344	2,599	1,856	2,942	1,623	340	1,028	399
부채	5,602	1,080	2,727	327	3,843	2,899	746	852	564	1,586	352	77	55	36
자본	8,165	3,295	3,295	1,386	7,080	3,531	3,597	1,746	1,292	1,356	1,271	263	973	363



2021년 1분기 실적





구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
차입형토지신탁	1,509	1,165	1,030	541	1,155
차입형도시정비	160	346	508	823	421
리츠	11	0	89	105	135
기타	82	404	221	276	437
계	1,762	1,915	1,848	1,745	2,148

	'20.1Q	'21.1Q
차입형토지신탁	120	60
차입형도시정비	-	251
리츠	15	62
기타	47	63
계	182	436

재무상태표(연결)

(단위 : 백만원)

구분	2018	2019	2020	2021.1Q
자산총계	1,375,862	1,447,173	1,544,471	1,542,339
현금 및 예치금	183,541	94,058	360,148	339,689
유가증권	178,000	232,581	320,438	387,929
대출채권	914,648	1,017,147	713,774	673,262
- 신탁계정대	898,662	1,025,748	740,508	627,945
유형자산	979	5,022	49,943	48,149
투자부동산	-	28,138	27,973	27,945
기타자산	98,694	70,227	72,195	65,365
부채총계	551,279	565,728	621,544	620,927
차입부채	449,437	437,566	453,627	453,732
기타부채	101,842	128,162	167,917	167,195
자본총계	824,583	881,445	922,927	921,412
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	617,892	692,042	760,404	761,445

손익계산서(연결)

(단위 : 백만원)

구분	2018	2019	2020	20.1Q	21.1Q
영업수익	269,318	255,696	237,431	64,989	42,560
- 수수료수익	187,476	159,093	141,609	45,038	27,488
- 증권평가 및 처분이익	1,579	9,050	23,671	33	1,199
- 이자수익	76,163	79,868	71,555	19,894	13,110
- 기타의 영업수익	4,100	7,685	596	24	763
영업비용	84,752	136,375	143,597	25,434	27,831
- 증권평가 및 처분손실	936	941	1,383	166	33
- 이자비용	15,706	15,875	14,707	3,710	3,855
- 대출평가 및 처분손실	-	39,721	43,990	1,585	2,899
- 판매관리비	60,253	70,911	76,758	17,927	18,149
- 기타의 영업비용	7,857	8,927	6,759	2,046	2,895
영업이익	184,566	119,321	93,834	39,555	14,729
영업외수익	46,268	33,508	26,038	9,645	14,213
영업외비용	7,931	3,214	2,646	101	646
법인세차감전순이익	222,903	149,615	117,226	49,099	28,296
법인세비용	55,922	41,345	32,078	13,250	6,244
당기순이익	166,981	108,270	85,148	35,849	22,052

▶ 진행사업 현황 ('21.3월말 기준)

구분	사업 수	세대수	분양외형	분양률	공정률
차입형토지신탁	33	17,401	5조 8,743억	87.3%	42.9%
관리형토지신탁	6	2,746	1조 2,790억	83.8%	22.2%

※ 준공사업장 제외 / 분양률 및 공정률은 평균분양률(미착수 사업 및 후분양사업 제외) / 세대수는 공동주택 및 오피스텔 사업 합산 수치임

▶ 신탁사업 지역별 분포 ('21.3월말 기준)

서울 · 수도권	광역시	지방
13개 사업	7개 사업	19개 사업
33.3%	17.9%	48.7%

▶ 신탁사업 대상물건 ('21.3월말 기준)

공동주택	오피스텔	숙박시설	업무시설	기타
25개 사업	10개 사업	1개 사업	2개 사업	1개 사업
64.1%	25.6%	2.6%	5.1%	2.6%

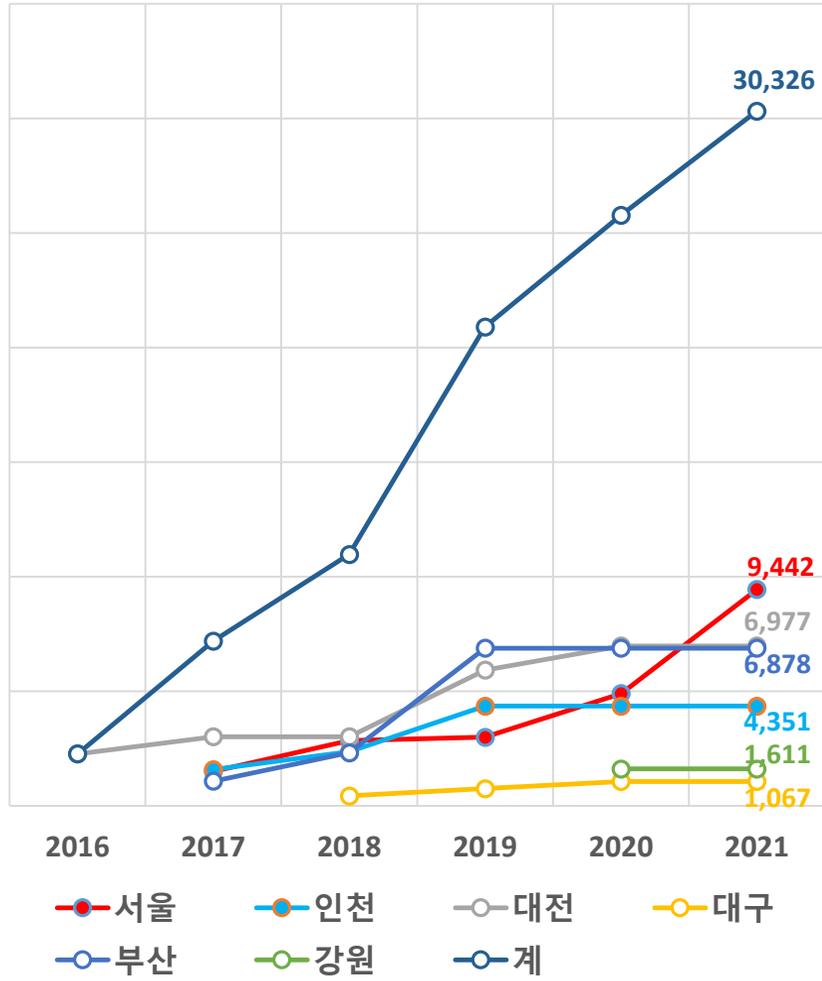
IV. 도시재생사업 현황

사업방식	사업명	사업규모(세대)	시공사	진행현황	착공(예정)일
사업대행자 (17건)	대전 용운 e편한세상 에코포레 재건축	2,267	DL이앤씨	입주완료	'17.12
	서울 영등포동2가 가로주택	156	동부건설	철거완료/착공준비중	'21.09
	인천 석남 재건축	645	이수건설	관리처분인가/이주중	'21.08
	인천 학익 재개발	1,581	에스케이건설	관리처분인가/이주중	'21.07
	부산 범일3구역 도시환경	1,080	DL건설	관리처분인가/이주중	'22.01
	인천여상주변 재개발	667	DL건설	관리처분계획 수립 준비	'22.05
	부산 대평1구역 도시환경	1,234	DL이앤씨	정비계획변경 진행중	'24.11
	인천 경동구역 도시환경	1,397	코오롱글로벌	정비계획변경 진행중	'24.03
	원주 단계 재건축	1,611	DL건설	사업시행인가 진행중/정비계획변경 진행중	'23.06
	서울 신길음 1구역 재개발	369	DL건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'25.01
	대전 문화2구역 재개발	753	DL건설	관리처분인가 준비중	'23.09
	서울 흑석 11구역 재개발	1,509	DL건설	사업시행인가 진행중	'23.09
	부산 서금사5구역 재개발	4,564	DL이앤씨	건축심의/사업시행인가 진행중	'23.12
	대전 장대B구역 재개발	2,906	지에스건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'24.01
	서울 북가좌 제6구역 재건축	1,903	-	정비계획 변경 진행중	'25.11
	서울 신림 1구역 재개발	4,061	-	정비계획 변경 진행중	'25.06
	서울 신림 미성 재건축	483	-	정비계획변경 진행중	'26.05
계		27,186			
사업시행자 (6건)	대구 동인 가로주택	434	현대건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'21.12
	서울 광진 구의 가로주택	149	HDC 현대산업개발	건축심의/사업시행인가 진행중	'22.12
	서울 신길10구역 재건축	812	대우건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'23.01
	대구 도원 가로주택	333	현대건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'22.11
	대전 유천 가로주택	1,011	-	시공사 선정중/사업시행인가 진행중	'23.06
	대구 수창 가로주택	312	-	건축심의/사업시행인가 진행중	'23.10
계		3,051			

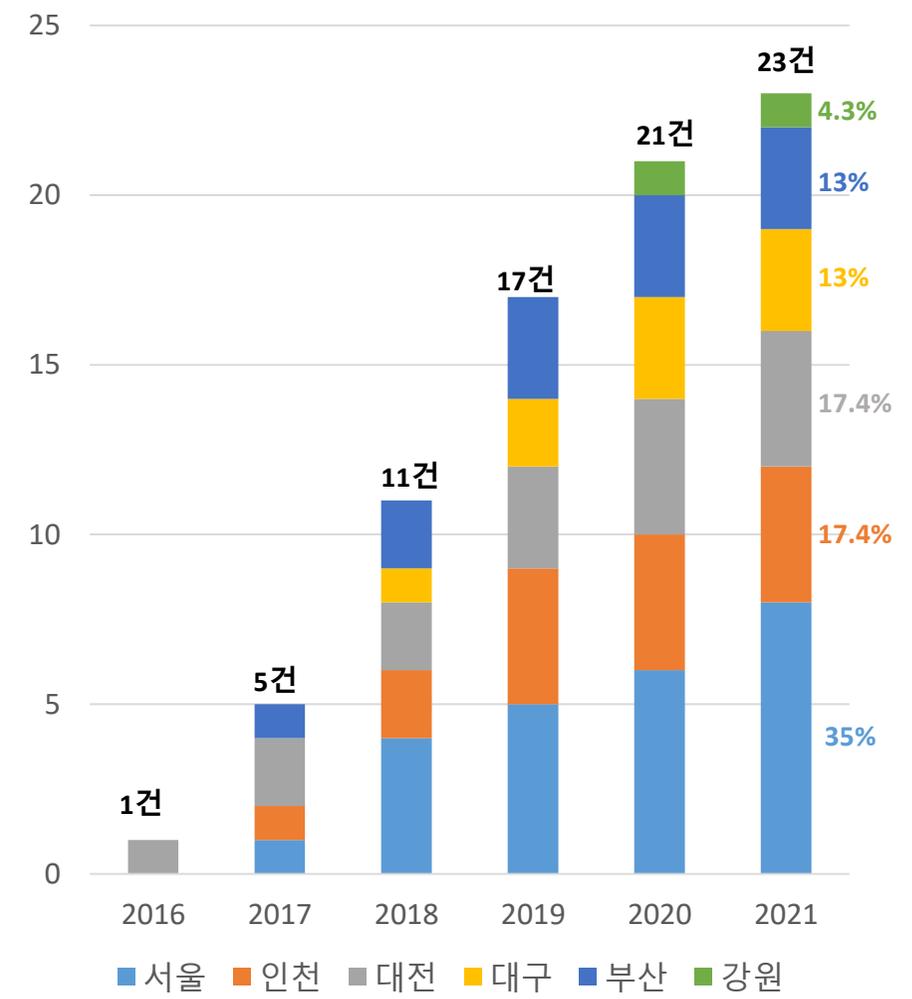
※ 위 사업 목록은 상담 및 추진중인 사업장을 제외한 사업대행자/시행자 지정고시가 완료된 사업 목록임
 ※ 향후 사업규모 및 진행 여부는 사업 추진과정에서 변경될 수 있음

IV. 도시재생사업 현황

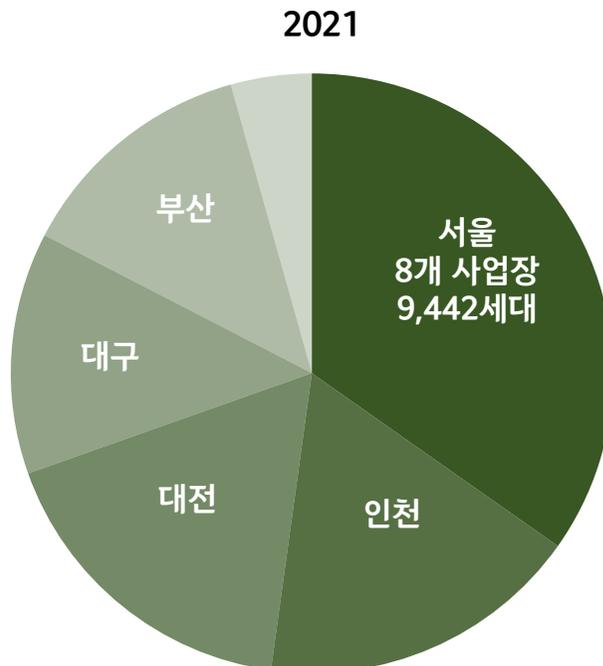
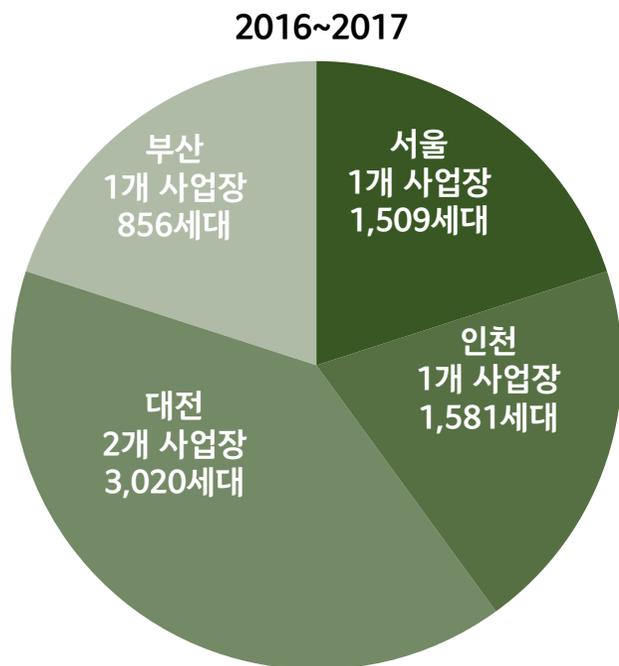
당사 사업대행(시행)자 지정고시사업 세대수(누적)



당사 사업대행(시행)자 지정고시 사업수(누적)



[누적 고시 현장수 변화추이]



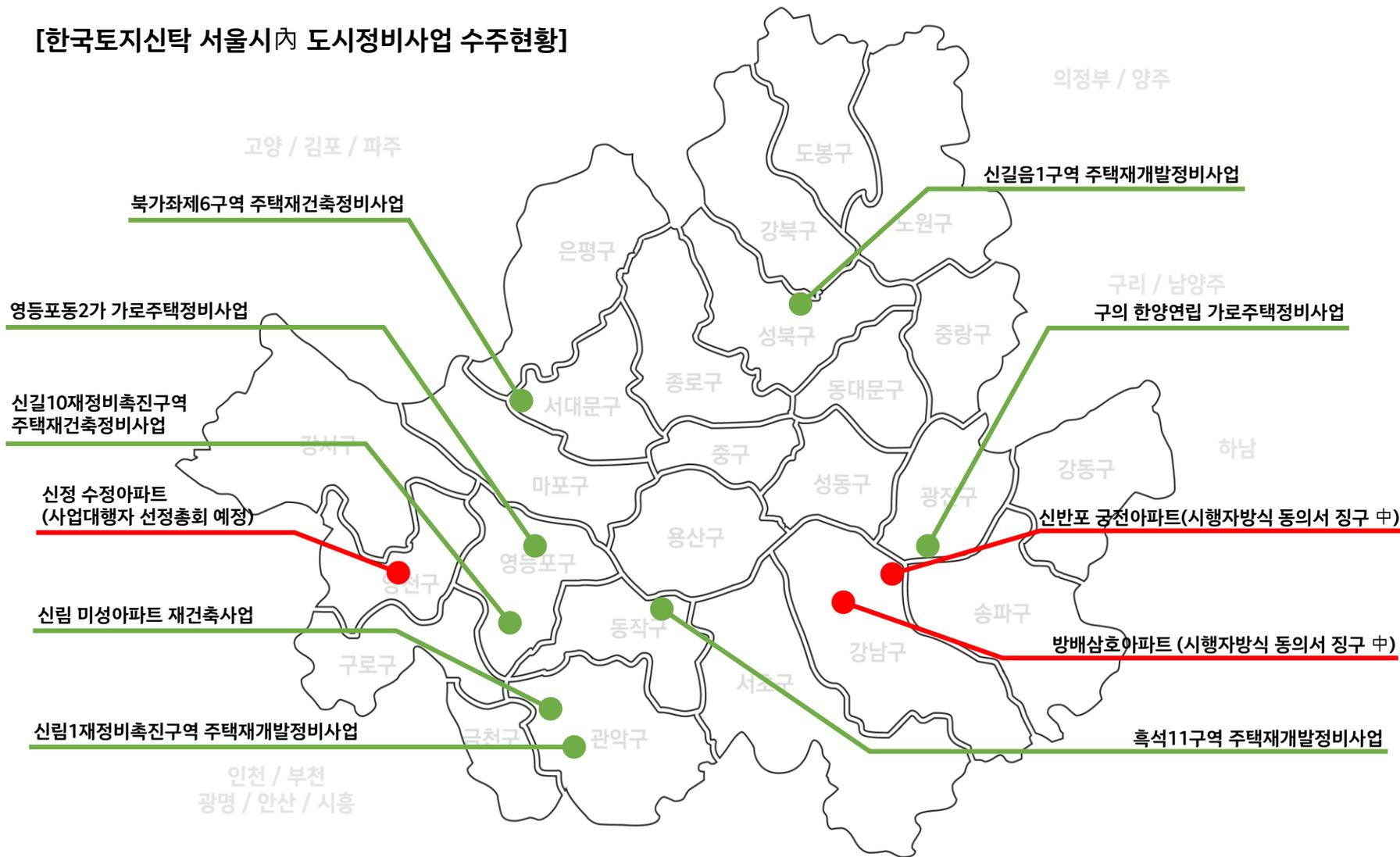
신탁방식 정비사업 도입 직후
기존 지방사업장의 비율
80%



서울시내 신탁방식
정비사업 비중 지속 상승

■ 서울 ■ 인천 ■ 대전 ■ 대구 ■ 부산 ■ 강원

[한국토지신탁 서울시內 도시정비사업 수주현황]



VI. 리츠사업 현황

구분	리츠명	자산규모(억원)	영업인가시기	비고
진행 (8,874억)	케이원물류허브제1호	144	2016.07	
	케이원제3호 롯데마트 동대전점	211	2013.10	
	케이원제6호 화성 물류	361	2016.07	
	케이원제7호 천안두정	2,097	2017.11	
	케이원제8호 대연합성	355	2018.12	
	케이원제9호 수원고등A2BL	725	2020.03	
	케이원제10호 파주운정 A31BL	672	2020.10	
	코레이트타워	3,898	2020.06	
	케이원제13호 인천국제물류센터	411	2021.03	
신규 추진 (3조 4,180억)	파주운정 A8BL 공공지원 민간임대주택	2,338	2021년 추진	우선협상대상자 선정
	판교 H스퀘어 투자 및 매입·운용 리츠 사업	8,063		
	인천검단 AB21-2 공공지원 민간임대주택	3,498		
	아산배방 A9, A10BL 공공지원 민간임대주택	2,390		
	파주와동 A2BL 공공지원 민간임대주택	3,672	2022년 추진	
	오산세교2 A17BL 공공지원 민간임대주택	2,682		
	평택고덕 A56BL 공공지원 민간임대주택	6,038		
	파주운정3 A3BL 공공지원 민간임대주택	5,499		
합계		43,054		



롯데마트
(케이원 제3호)



화성물류센터
(케이원 제6호)



천안두정
(케이원 제7호)



대연합성
(케이원 제8호)



코레이트타워



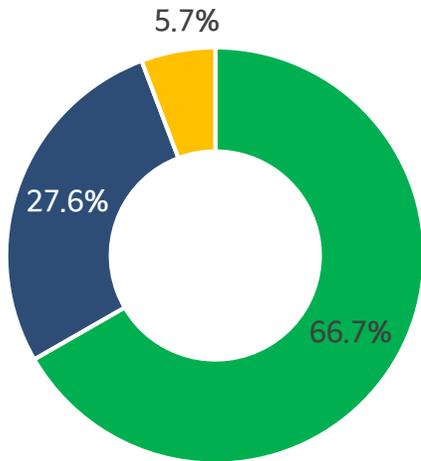
파주운정A31
(케이원 제10호)



판교 H스퀘어

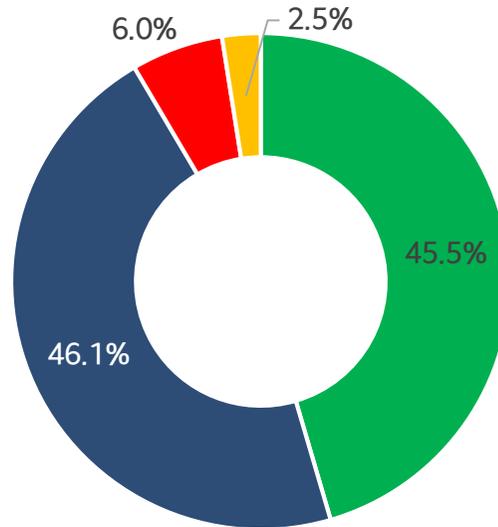
V. 리츠운용자산 포트폴리오 변화

2019년



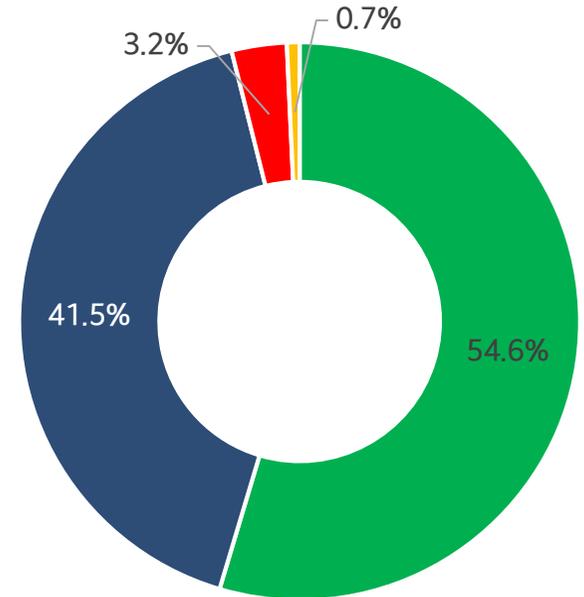
3,863억원

2020년



8,302억원

2021년(예상)



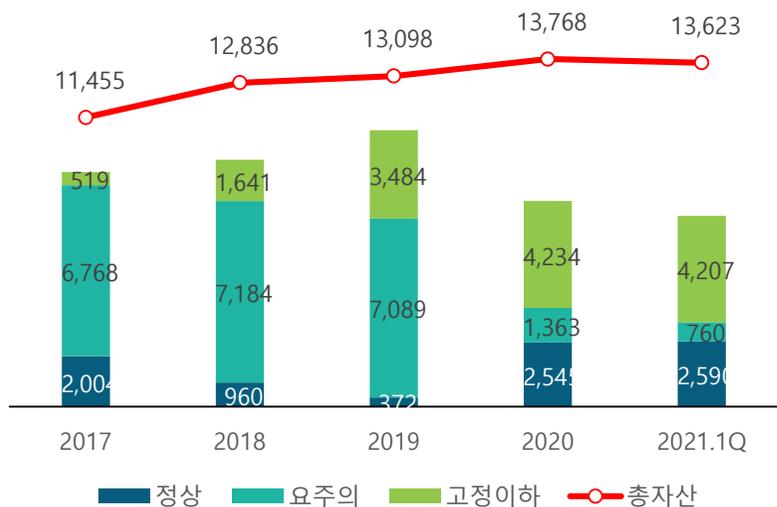
2조 8,835억원

■ 주 택 ■ 오피스 ■ 물류센터 ■ 상업시설

※ 2021년 현재까지 우선협상대상자로 선정된 사업을 기반으로 추정

[연도별 자산 건전성 현황]

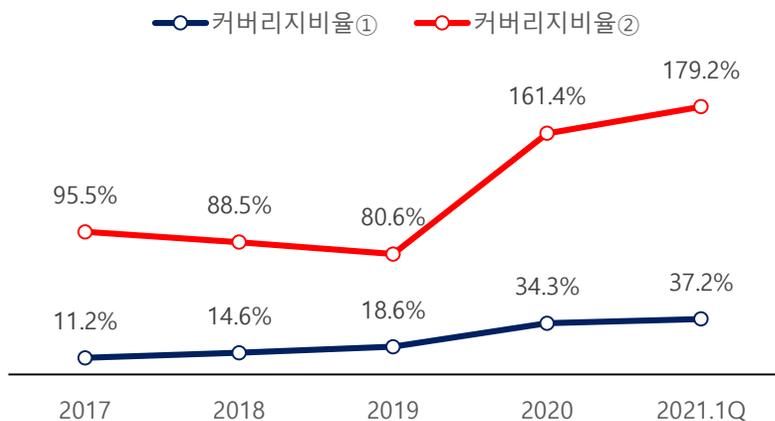
(단위 : 억원)



(단위 : 억원, 별도 재무상태표 기준)

구분	'21.1Q	'20.4Q	QoQ	'20.1Q	YoY
총 자산	13,623	13,774	-1.1%	13,456	1.2%
자산건전성 분류대상 자산	7,557	8,142	-7.2%	10,206	-26.0%
정상	2,590	2,545	1.8%	496	422.2%
요주의	760	1,363	-44.2%	5,770	-86.8%
고정	3,429	3,373	1.7%	3,371	1.7%
회수의문	420	671	-37.4%	455	-7.7%
추정손실	358	190	88.4%	114	214.0%
요주의 이하 여신 계	4,967	5,597	-11.3%	9,710	-48.8%
비율	65.7%	68.70%	-4.3%p	95.10%	-29.4%p
총당금 설정액	1,846	1,922	-4.0%	1,991	-7.3%
대손총당금	846	859	-1.5%	578	46.4%
대손준비금	1,000	1,063	-5.9%	1,413	-29.2%
커버리지비율①	37.2%	34.3%	2.9%p	20.5%	16.7%p
커버리지비율②	179.2%	161.4%	17.8%p	87.5%	115.0%p

[요주의 이하 자산 커버리지 비율]



커버리지비율① = 총당금 설정액/요주의 이하 자산

커버리지비율② = (총당금 설정액+자기자본)/요주의 이하 자산