2021년 3분기 경영현황

KOREA REAL ESTATE INVESTMENT & TRUST
한국토지신탁

※ 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.

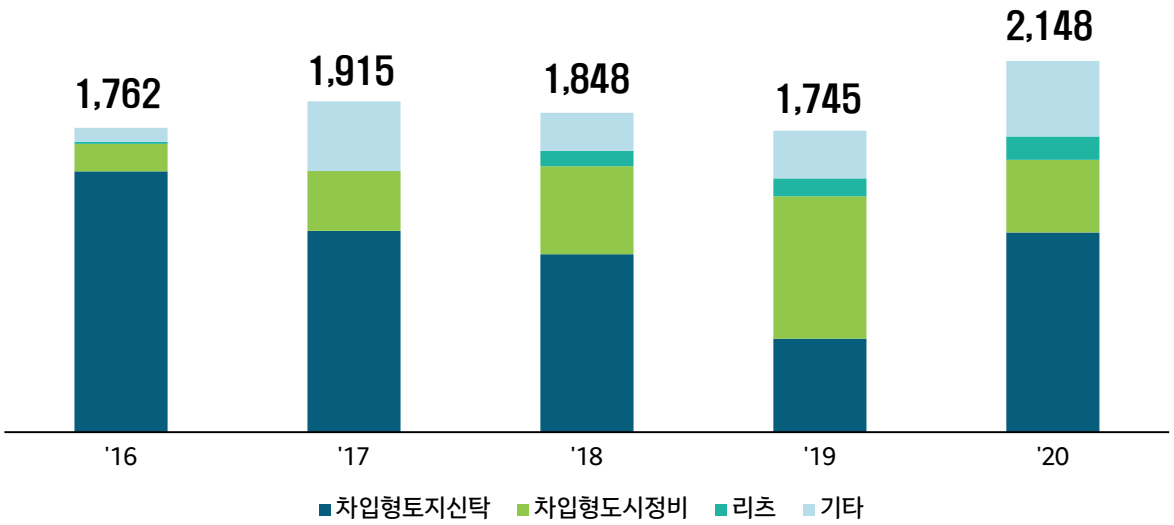
4. 본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임직원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.

5. 본 자료는 주식의 모집 또는 매출, 매매 및 청약을 위한 권유를 위한 구성이 아니며 자료의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다.

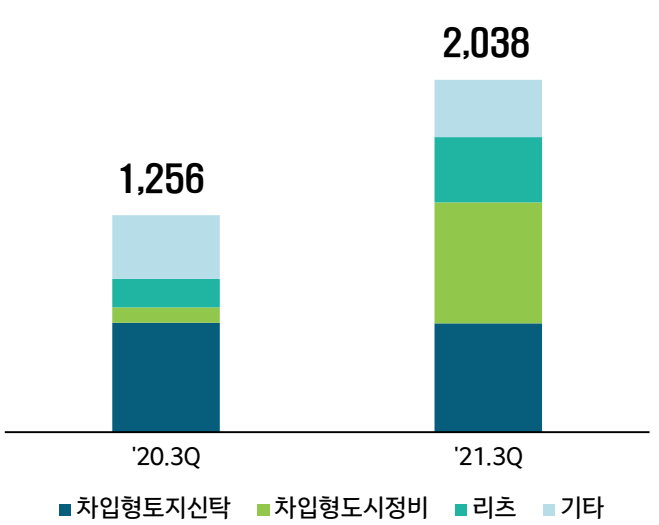
2021년 3분기 실적

Ⅰ. 수주현황

(단위 :억원, 누계)



(단위 : 억원, 누계)



구 분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
차입형토지신탁	1,509	1,165	1,030	541	1,155
차입형도시정비	160	346	508	823	421
리 츠	11	-	89	105	135
기 타(*)	82	404	221	276	437
계	**1,762**	**1,915**	**1,848**	**1,745**	**2,148**

'20.3Q	'21.3Q
633	630
90	699
164	378
369	331
1,256	**2,038**

* 기타 : 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등

재무상태표(연결)

(단위 : 백만원)

구 분	2018	2019	2020	2021.3Q
자산총계	**1,375,862**	**1,447,173**	**1,544,471**	**1,652,968**
현금 및 예치금	183,541	94,058	360,148	253,781
유가증권	178,000	232,581	320,438	594,379
대출채권	914,648	1,017,147	713,774	624,248
- 신탁계정대	898,662	1,025,748	740,508	587,068
유형자산	979	5,022	49,943	52,002
투자부동산	-	28,138	27,973	70,284
기타자산	98,694	70,227	72,195	58,274
부채총계	**551,279**	**565,728**	**621,544**	**658,215**
차입부채	449,437	437,566	453,627	475,730
기타부채	101,842	128,162	167,917	182,485
자본총계	**824,583**	**881,445**	**922,927**	**994,753**
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	617,892	692,042	760,404	840,031

손익계산서(연결)

(단위 : 백만원)

구 분	2018	2019	2020	20.3Q	21.3Q
영업수익	**269,318**	**255,696**	**237,431**	**168,063**	**177,165**
- 수수료수익	187,476	159,093	141,609	112,715	111,421
- 증권평가 및 처분이익	1,579	9,050	23,671	666	3,184
- 이자수익	76,163	79,868	71,555	54,086	34,645
- 기타의 영업수익	4,100	7,685	596	596	27,915
영업비용	**84,752**	**136,375**	**143,597**	**96,150**	**90,386**
- 증권평가 및 처분손실	936	941	1,383	428	266
- 이자비용	15,706	15,875	14,707	10,907	11,864
- 대출평가 및 처분손실	-	39,721	43,990	24,156	12,541
- 판매관리비	60,253	70,911	76,758	55,436	58,336
- 기타의 영업비용	7,857	8,927	6,759	5,224	7,379
영업이익	**184,566**	**119,321**	**93,834**	**71,913**	**86,779**
영업외수익	46,268	33,508	26,038	21,525	59,694
영업외비용	7,931	3,214	2,646	2,556	1,601
법인세차감전순이익	**222,903**	**149,615**	**117,226**	**90,882**	**144,872**
법인세비용	55,922	41,345	32,078	24,018	37,200
당기순이익	**166,981**	**108,270**	**85,148**	**66,864**	**107,672**

▶ 진행사업 현황('21.9월말 기준)

구 분	사업 수	세대수	분양외형	분양률	공정률
차입형토지신탁	33	19,408	7조 3,954억	90.2%	39.6%
관리형토지신탁	10	7,015	2조 8,124억	84.8%	27.6%

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

▶ 신탁사업 지역별 분포 ('21.9월말 기준)

서울 · 수도권	광역시	지 방
18개 사업	8개 사업	17개 사업
41.9%	18.6%	39.5%

▶ 신탁사업 대상물건 ('21.9월말 기준)

공동주택	오피스텔	숙박시설	업무시설
28개 사업	8개 사업	2개 사업	5개 사업
65.1%	18.6%	4.7%	11.6%

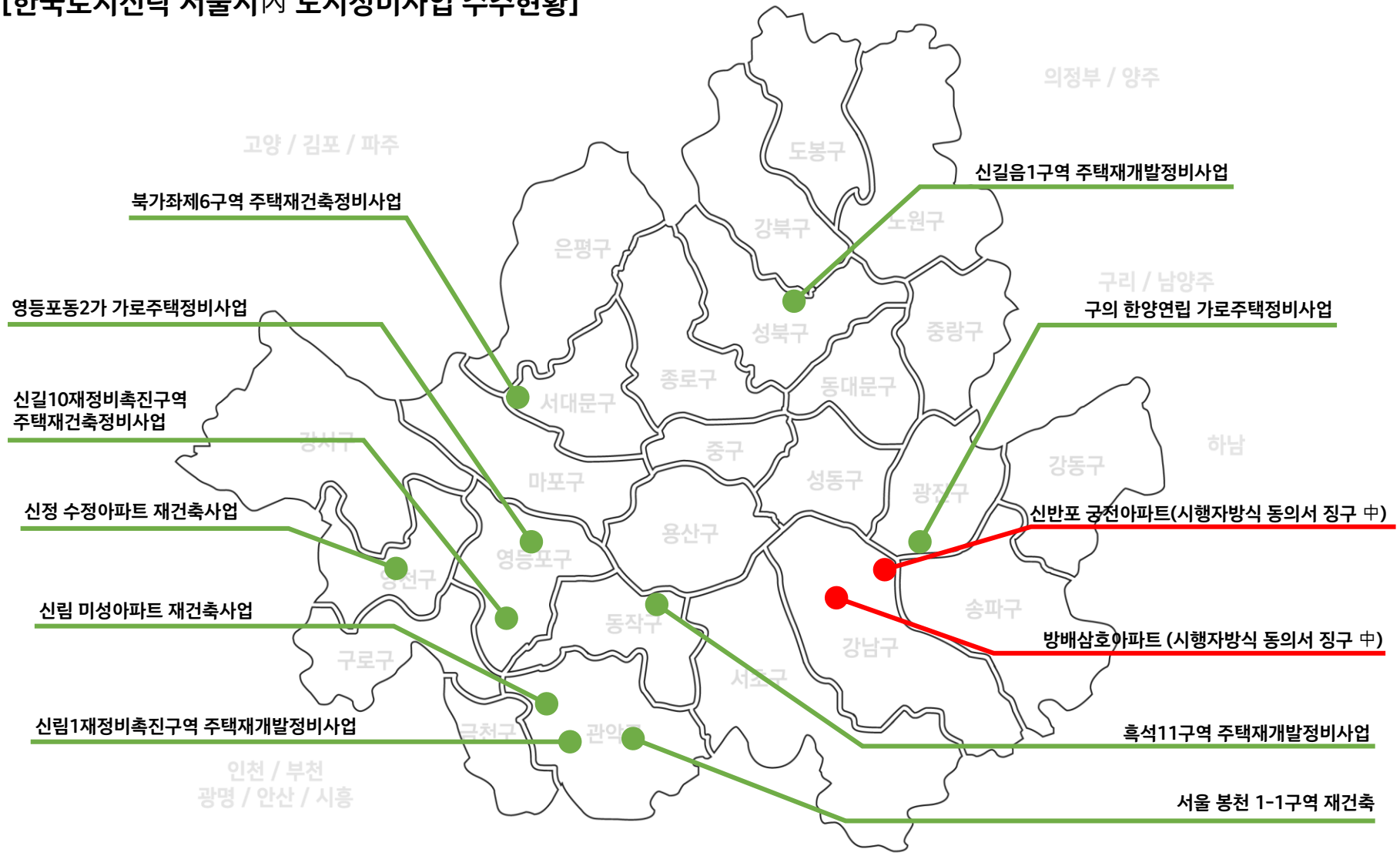
Ⅳ. 도시재생사업 현황

한국토지신탁

사업방식	사업명	사업규모(세대)	시공사	진행현황	착공(예정)일	비 고
사업대행자 (19건)	대전 용운 e편한세상 에코포레 재건축	2,267	DL이앤씨/DL건설	입주완료	'17.12	
	서울 영등포동2가 가로주택	156	동부건설	철거완료/착공준비중	'21.05	신규 착공
	인천 석남 재건축	645	이수건설	관리처분인가/이주중	'21.12	
	인천 학익 재개발	1,581	SK에코플랜트	철거완료/분양중	'21.10	
	부산 범일3구역 도시환경	1,080	DL건설	이주중	'22.09	
	인천여상주변 재개발	667	DL건설	관리처분인가/이주준비중	'23.03	
	대전 문화2구역 재개발	749	DL이앤씨/DL건설	관리처분인가 준비중	'23.02	
	원주 단계 재건축	1,560	DL건설	사업시행인가 진행중	'23.06	
	서울 흑석 11구역 재개발	1,509	DL건설	사업시행인가 진행중	'23.09	
	인천 경동구역 도시환경	1,339	코오롱글로벌	정비계획변경 진행중	'24.06	
	창원 상남산호지구 재개발	3,437	포스코/중흥/신동아	건축심의/사업시행인가 진행중	'24.06	신규 지정고시
	부산 대평1구역 도시환경	1,234	DL이앤씨	건축심의/사업시행인가 진행중	'24.11	
	서울 신길음 1구역 재개발	314	DL건설	정비계획변경 진행중	'25.01	
	서울 양천 신정 수정아파트 재건축	296	-	정비계획변경 진행중	'25.05	신규 지정고시
	서울 신림 1구역 재개발	4,061	-	정비계획 변경 진행중	'25.06	
	서울 봉천 1-1구역 재건축	837	-	시공사 선정중/정비구역 변경 진행중	'25.06	
	대전 장대B구역 재개발	2,906	GS건설	재정비촉진계획 변경 진행중	'25.07	
	서울 북가좌 제6구역 재건축	1,903	-	정비계획 변경 진행중	'25.11	
	서울 신림 미성 재건축	483	-	정비계획변경 진행중	'26.05	신규 지정고시
계		**27,024**				
사업시행자 (6건)	서울 광진 구의 가로주택	250	HDC 현대산업개발	건축심의/사업시행인가 진행중	'22.12	
	서울 신길10구역 재건축	812	대우건설	관리처분인가 준비중	'23.01	
	대구 도원 가로주택	300	현대건설	사업시행인가 진행중	'23.02	
	대구 동인 가로주택	434	현대건설	이주중	'23.04	
	대구 수창 가로주택	312	DL건설	건축심의/사업시행인가 진행중	'23.04	
	대전 유천 가로주택	1,011	-	시공사 선정중/사업시행인가 진행중	'23.06	
계		**3,119**				

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

[한국토지신탁 서울시內 도시정비사업 수주현황]



※ 현재일('21.11.19) 기준 서울시內 총 10개 현장(10,621세대) 지정고시 완료

Ⅴ. 리츠사업 현황

구 분	리츠명	자산규모(억원)	영업인가시기	비 고
진 행 (1조 9,310억)	케이원물류허브 제1호	343	2016.07	
	케이원 제3호 리츠 [대전 대동 리테일]	207	2013.10	
	케이원 제6호 리츠 [화성 장안 물류]	154	2016.07	
	케이원 제7호 리츠 [천안 두정 공동주택]	1,815	2017.11	
	케이원 제8호 리츠 [대연, 합성 공동주택]	356	2018.12	
	케이원 제9호 리츠 [수원 고등 공동주택]	953	2020.03	
	케이원 제10호 리츠 [파주 운정 공동주택]	810	2020.10	
	코레이트타워 리츠	3,891	2020.06	
	케이원 제13호 리츠 [이천국제물류센터]	408	2021.03	
	케이원 제15호 리츠 [판교 H스퀘어 오피스]	7,919	2021.06	
	케이원 제16호 리츠 [분당 휴맥스 오피스]	2,454	2021.06	
신규 추진 (4조 121억)	안성 죽산 물류센터 매입	1,732	2021.10	매매계약 추진 중
	파주운정 A8BL 공공지원 민간임대주택	2,338	2022년 이후 추진	우선협상대상자 선정
	인천검단 AB21-2 공공지원 민간임대주택	3,498		
	아산배방 A9, A10BL 공공지원 민간임대주택	2,390		
	파주와동 A2BL 공공지원 민간임대주택	3,672		
	오산세교2 A17BL 공공지원 민간임대주택	2,682		
	평택고덕 A56BL 공공지원 민간임대주택	6,038		
	파주운정3 A3BL 공공지원 민간임대주택	5,499		
	성남복정1 B2BL 공공지원 민간임대주택	7,778		
	상봉동케이원청년주택 PFV	1,421		
	양주회천 A23BL 공공지원 민간임대주택	3,073		
합 계		59,431		

롯데마트
(케이원 제3호)

화성물류센터
(케이원 제6호)

파주운정A31
(케이원 제10호)

코레이트타워

이천국제물류센터
(케이원 제13호)

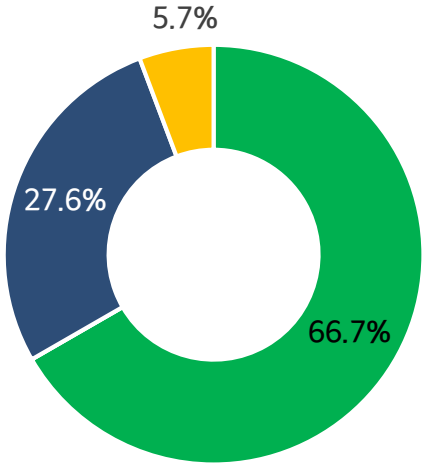
판교 H스퀘어
(케이원 제15호)

분당 휴맥스 오피스
(케이원 제16호)

Ⅵ. 리츠운용자산 포트폴리오 변화

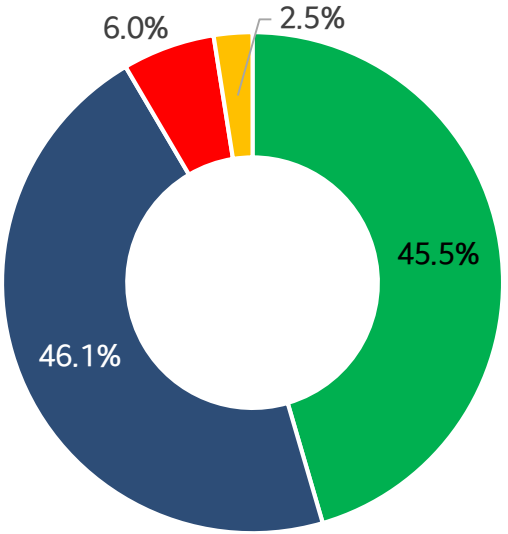
한국토지신탁

2019년



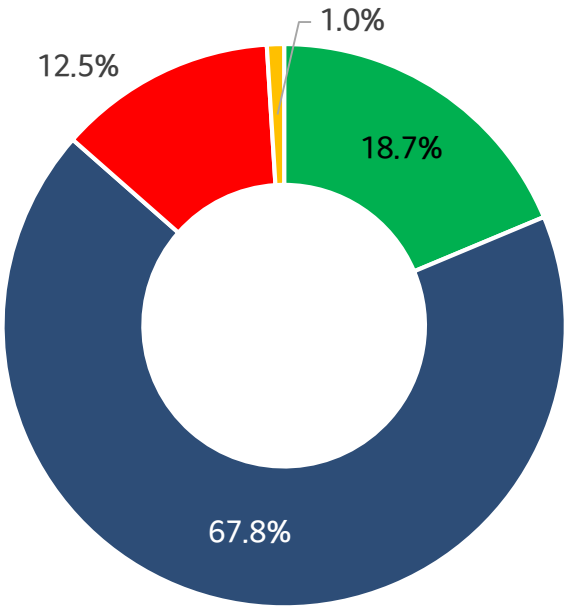
3,863억원

2020년



8,302억원

2021년(추정)



2조 1,042억원

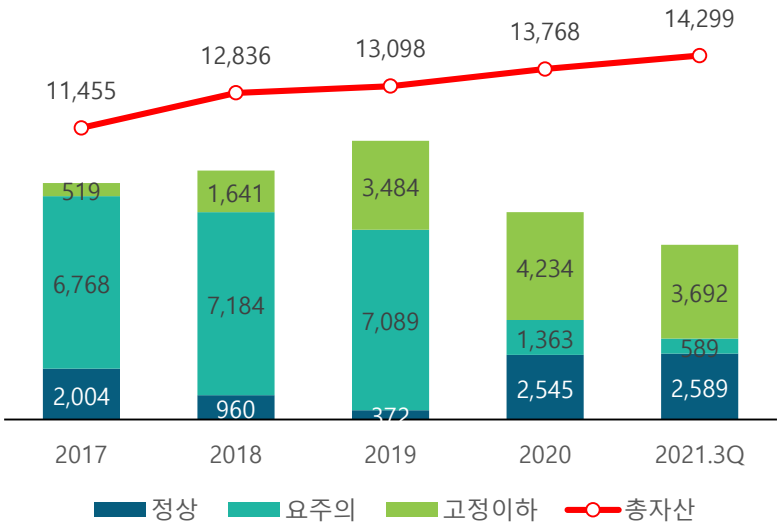
주 택 오피스 물류센터 상업시설

Ⅶ. 자산건전성

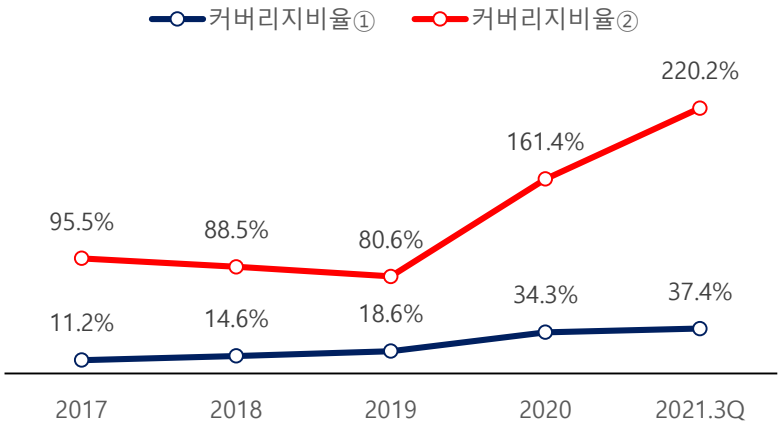
한국토지신탁

[연도별 자산 건전성 현황]

(단위 : 억원)



[요주의 이하 자산 커버리지 비율]



(단위 : 억원,별도 재무상태표 기준)

구 분	'21.2Q	'21.3Q	QoQ	'20.3Q	YoY
총 자산	13,902	14,299	2.9%	14,154	1.0%
자산건전성 분류대상 자산	7,087	6,870	-3.1%	9,594	-28.4%
정상	2,485	2,589	4.2%	2,048	26.4%
요주의	978	589	-39.8%	2,824	-79.1%
고정	2,807	2,955	5.3%	4,047	-27.0%
회수의문	515	496	-3.7%	551	-10.0%
추정손실	302	241	-20.2%	124	94.4%
요주의 이하 여신 계	4,602	4,281	-7.0%	7,546	-43.3%
비율	64.9%	62.3%	-2.6%p	78.7%	-16.3%p
충당금 설정액	1,663	1,599	-3.8%	2,078	-23.1%
대손충당금	848	791	-6.7%	677	16.8%
대손준비금	815	808	-0.9%	1,401	-42.3%
커버리지비율①	36.1%	37.4%	1.2%p	27.5%	9.8%p
커버리지비율②	199.7%	220.2%	20.5%p	115.3%	104.9%p

커버리지비율① = 충당금 설정액/요주의 이하 자산
커버리지비율② = (충당금 설정액+자기자본)/요주의 이하 자산

참 고 자 료
(일 반 현 황)

1996년 — 부동산신탁회사 설립인가 한국토지공사 자회사로 시작

2001년 — 코스닥 상장

2002년 — 코아루브랜드 런칭

2010년 — 민영화 기타공공기관 해제

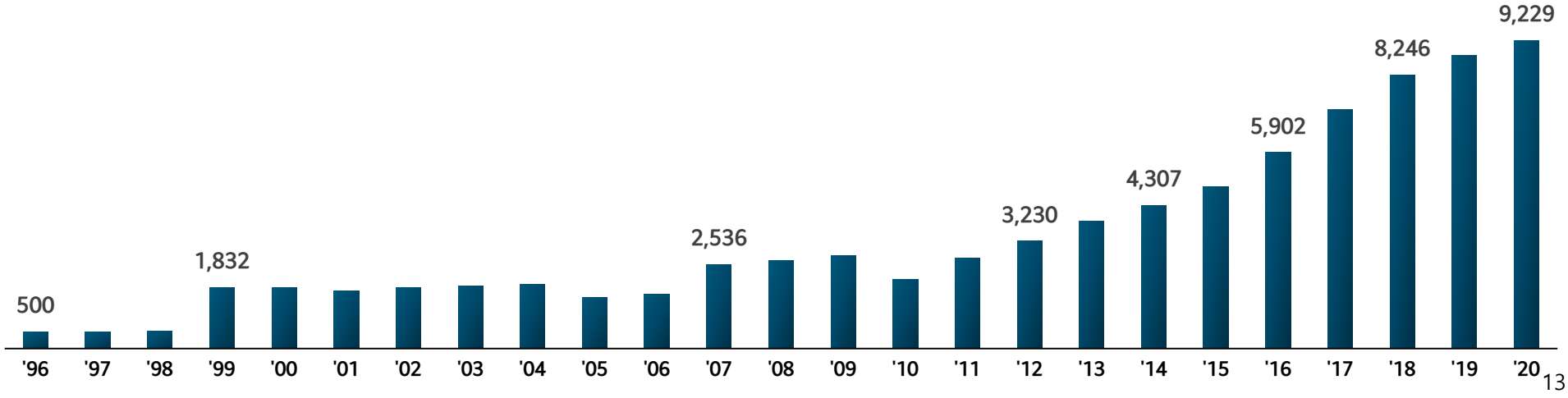
2016년 — 코스피 이전상장 도시정비사업 진출

2017년 — 업계 최초 자산규모 1조원 돌파

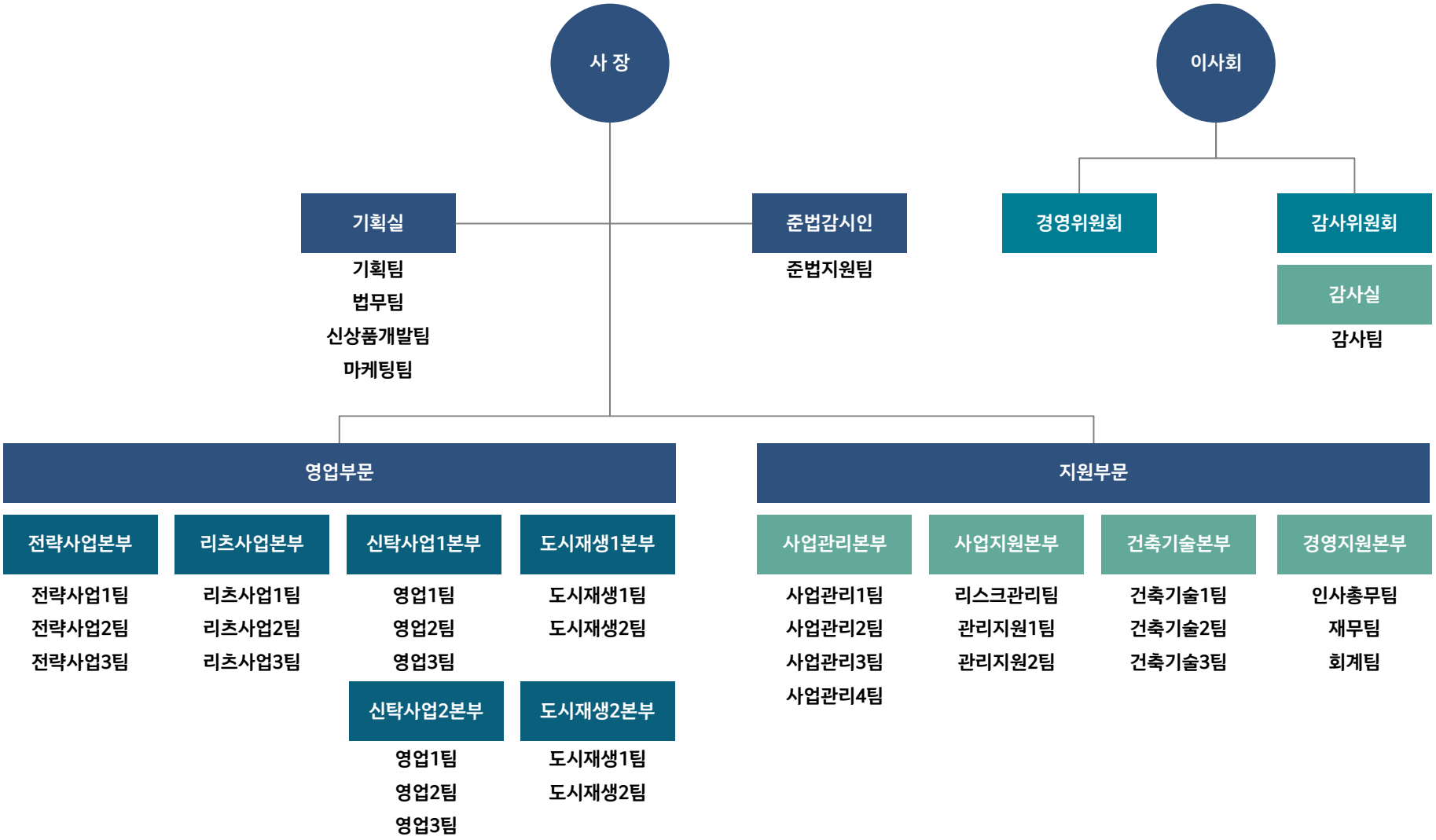
2020년 — 사옥 이전 (역삼동 코레이트 타워)

[자기자본 성장]

(단위 : 억원, 연결기준)



II. 조직구성

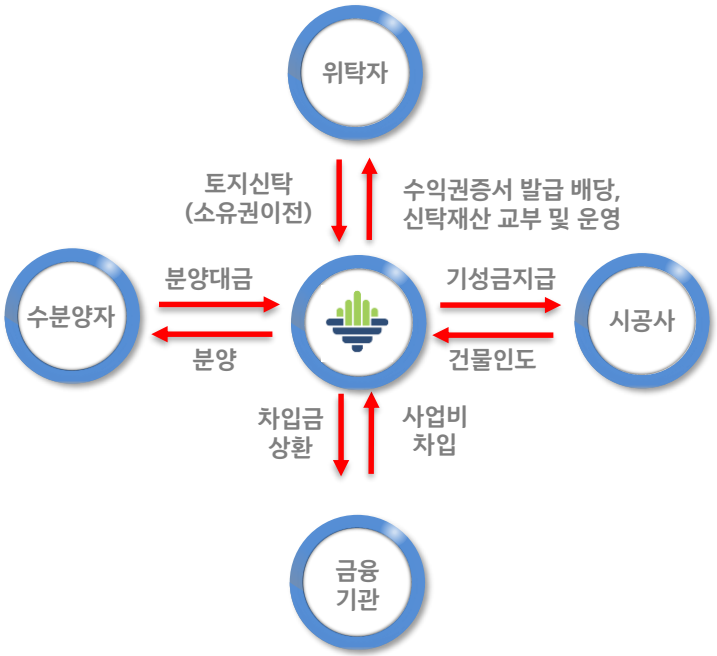

사 장
이사회
기획실
기획팀
법무팀
신상품개발팀
마케팅팀
준법감시인
준법지원팀
경영위원회
감사위원회
감사실
감사팀
영업부문
전략사업본부
전략사업1팀
전략사업2팀
전략사업3팀
리츠사업본부
리츠사업1팀
리츠사업2팀
리츠사업3팀
신탁사업1본부
영업1팀
영업2팀
영업3팀
도시재생1본부
도시재생1팀
도시재생2팀
신탁사업2본부
영업1팀
영업2팀
영업3팀
도시재생2본부
도시재생1팀
도시재생2팀
지원부문
사업관리본부
사업관리1팀
사업관리2팀
사업관리3팀
사업관리4팀
사업지원본부
리스크관리팀
관리지원1팀
관리지원2팀
건축기술본부
건축기술1팀
건축기술2팀
건축기술3팀
경영지원본부
인사총무팀
재무팀
회계팀

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

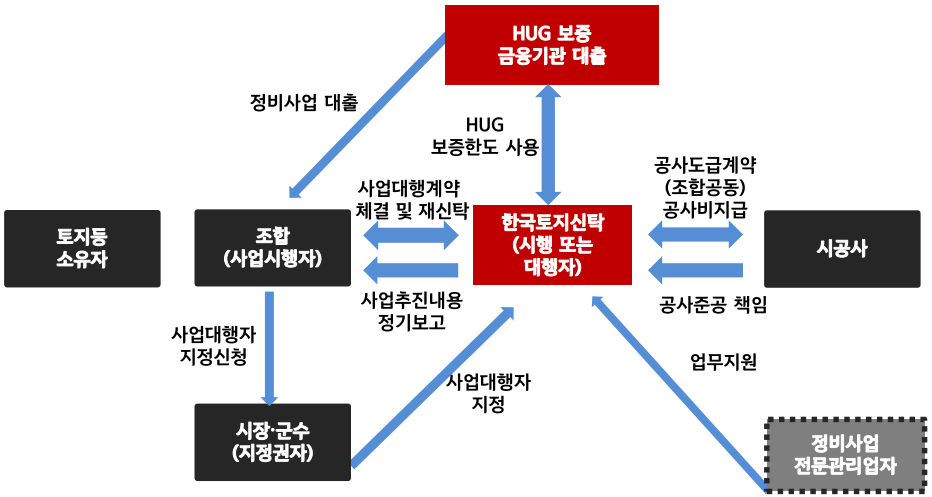
- 전문성활용 : 사업기획, 자금조달, 시공사선정, 건축공사의 발주 및 관리, 분양(임대)등 부동산 사업에 대한 일체를 전문성을 갖춘 신탁사가 대행
- 자금조달용이 : 토지신탁사업의 소요자금을 신탁사에서 조달하기 때문에 토지소유자는 자금의 직접 조달없이 토지의 유효이용이 가능
- 사업의 안전성 확보 : 공신력 있는 신탁사 명의로 사업을 시행해 위탁자의 부도와 같은 외부요인에 의한 위험 회피 가능
- 사업이익의 극대화 : 신탁사의 공신력을 바탕으로 분양 및 임대시 피분양자의 분양 및 임대에 대한 불안감을 해소하여 분양성 제고, 사업이익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

2. 도시정비사업(신탁방식)

도시 정비사업

도시정비사업

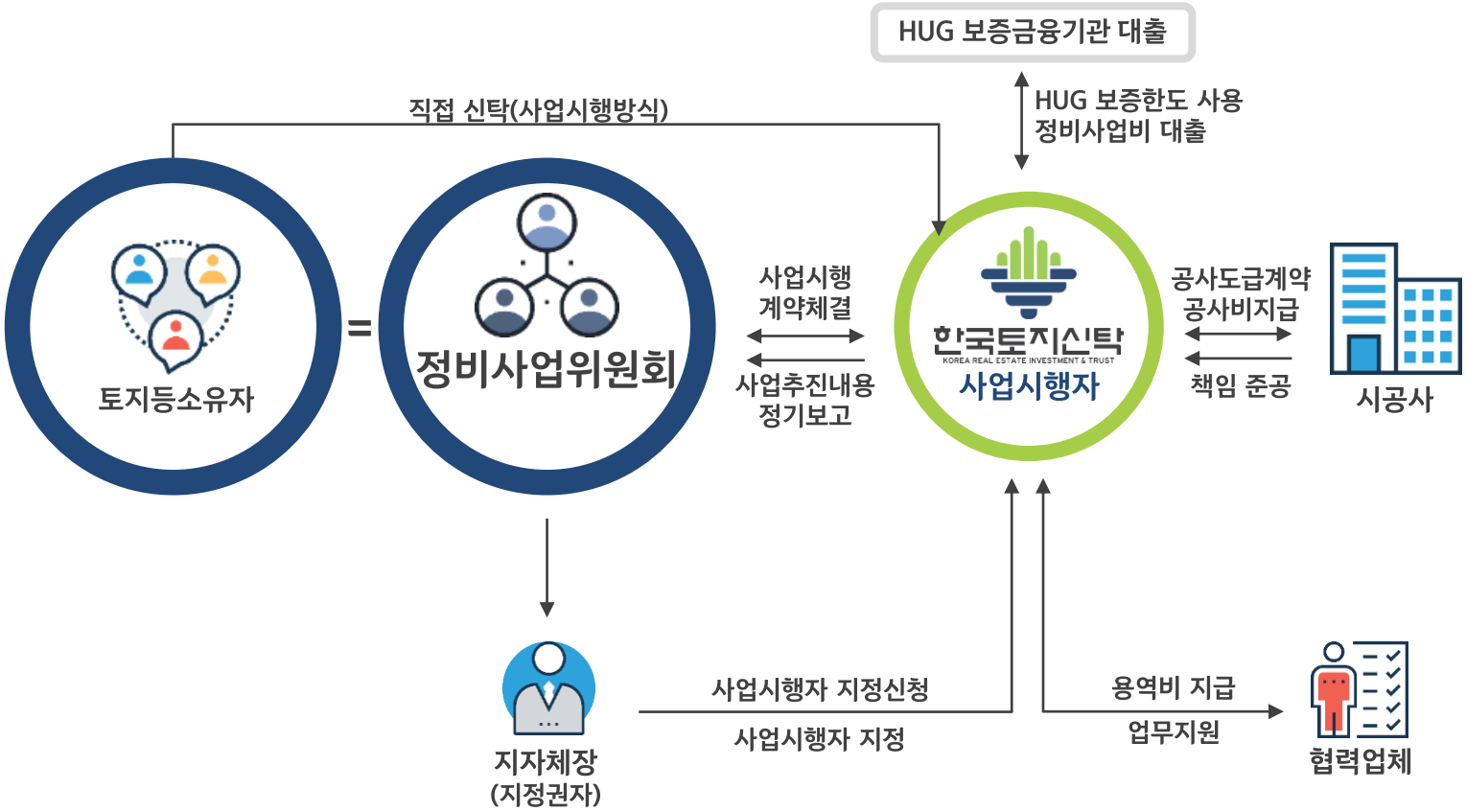
재건축/재개발과 같은 도시정비사업 중에서도 자금조달이 원활치 않거나 사업추진의 노하우가 부족한 경우, 토지소유자(조합원)가 토지를 위탁하면 신탁사가 주택도시보증공사(HUG)의 대출보증 또는 자체자금을 이용하여 필요한 자금의 조달 및 공사발주, 관리, 운영 등을 대행하고 발생한 수익을 토지소유자에게 돌려주는 사업방식



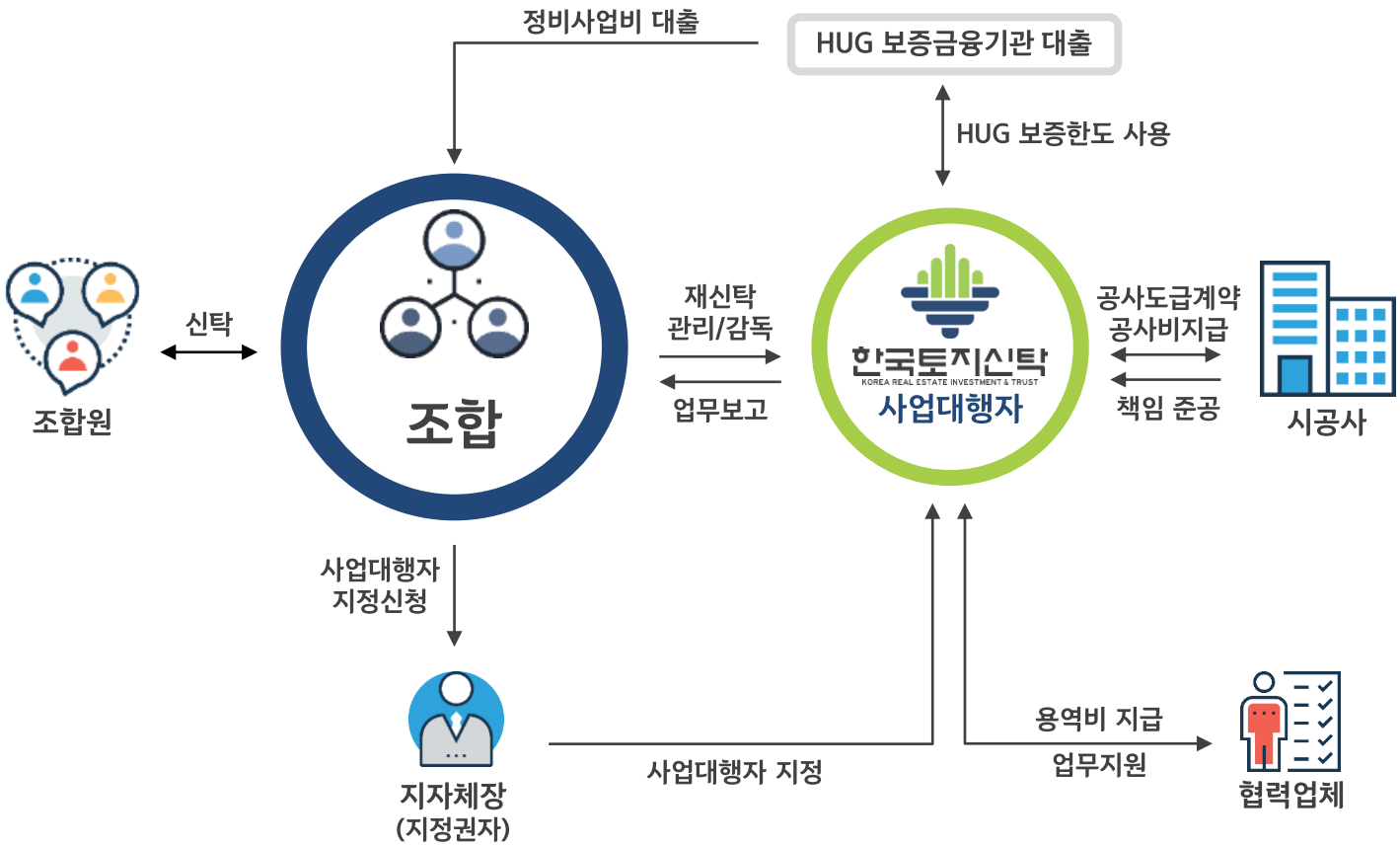
장점

- 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

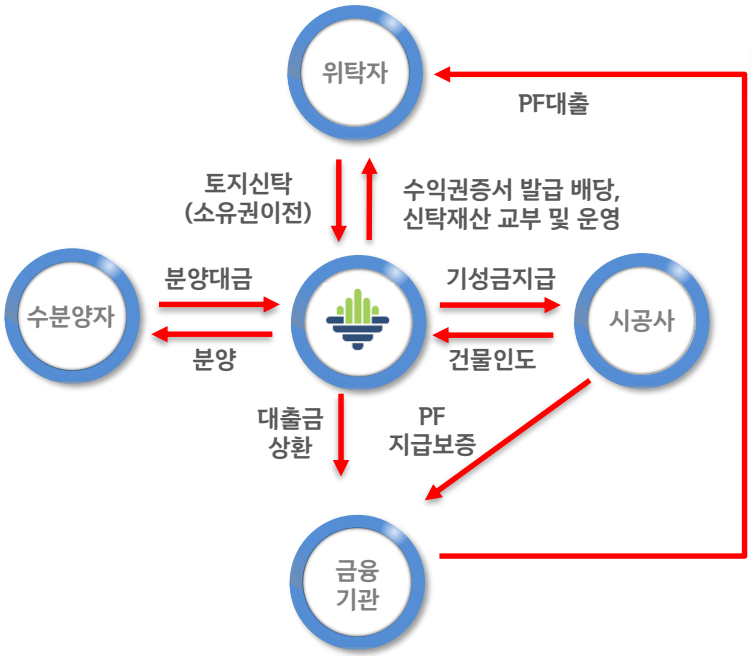


3. 관리형 토지신탁

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

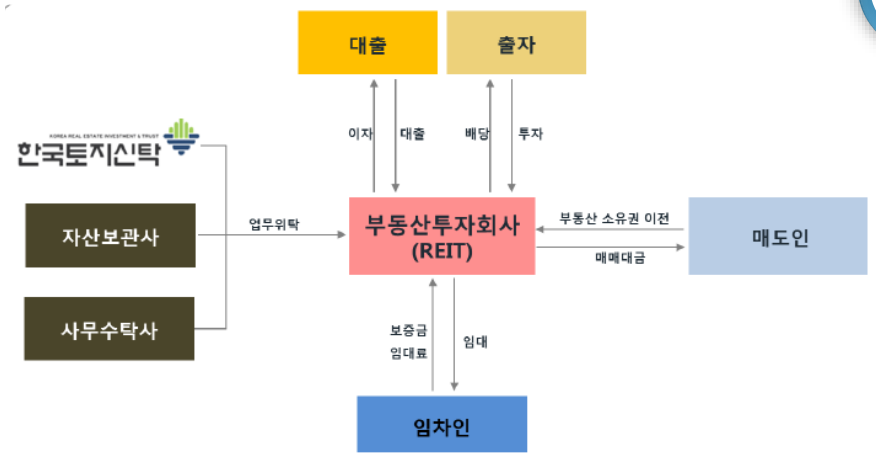
- 사업의 안전성 확보 : 공신력있는 당사의 명의로 사업을 시행해 위탁자의 부도와 같은 외부요인에 의한 위험 회피 가능
- 수분양자 보호 : 당사가 주체가 되어 분양계약서 등을 작성함으로 사기분양 및 이중분양을 방지할 수 있고, 분양대금 수납 및 공사대금 지급등 자금관리를 대행함으로 사업의 투명성이 증대
- 사업의 안전성 확보 : 당사가 주체가 되어 사업을 시행함으로 준공시 당사 명의로 보존등기가 이루어져 제3채권자로부터 발생할 수 있는 가처분이나 가압류로부터 사업을 보호할 수 있음
- 수수료율 : 대상사업 총 분양 외형의 0.6%

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 감독기구를 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, '21년 3분기 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	160	620	161	100	117	153	140	110	1,000	1,500	1,500
자 산	14,299	4,757	5,288	3,474	9,704	6,370	4,666	3,195	2,312	3,971	1,896	1,166	1,594	1,919
부 채	5,664	1,101	1,851	354	2,275	2,574	676	930	705	1,850	383	140	95	46
자 본	8,635	3,657	3,437	3,120	7,430	3,796	3,989	2,265	1,607	2,121	1,513	1,026	1,499	1,873