2022년 2분기 경영현황

KOREA REAL ESTATE INVESTMENT & TRUST
한국토지신탁

※ 주의사항

1. 본 자료는 투자자 여러분의 편의와 이해증진을 위하여 작성되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재 배포는 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.

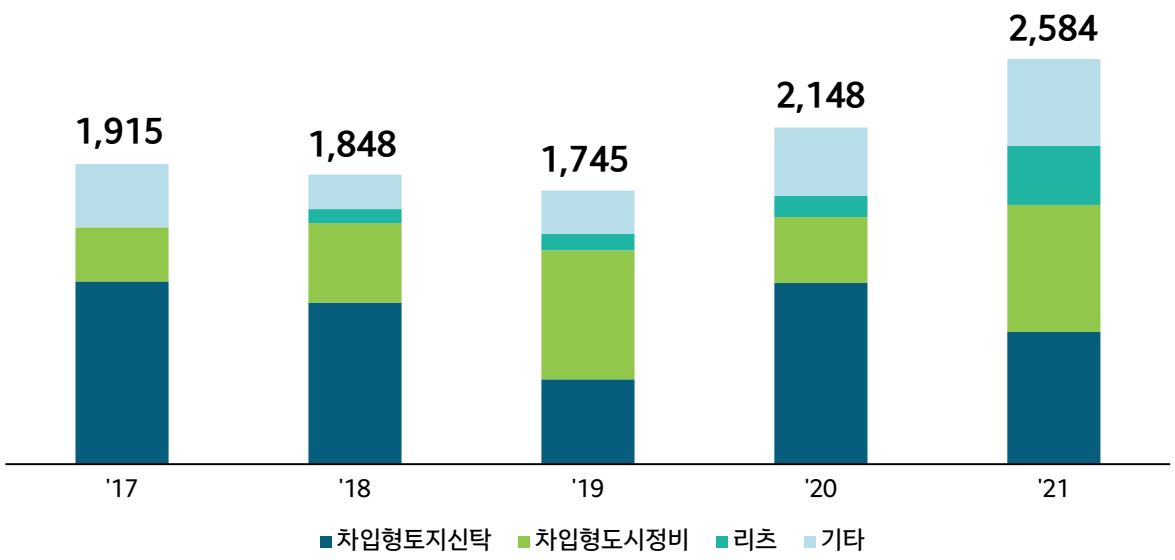
4. 본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임직원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.

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

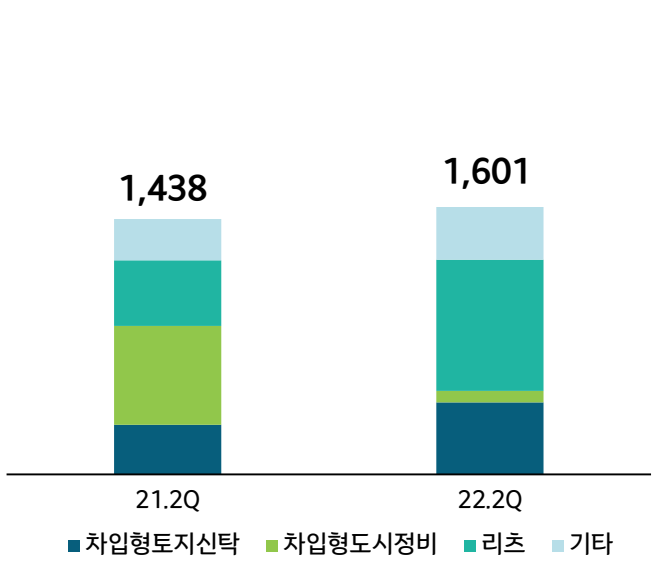
2022년 2분기 실적

Ⅰ. 수주현황

(단위 :억 원, 누계)



(단위 : 억 원, 누계)



구 분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
차입형토지신탁	1,165	1,030	541	1,155	843
차입형도시정비	346	508	823	421	810
리 츠	-	89	105	135	379
기 타(*)	404	221	276	437	552
합 계	**1,915**	**1,848**	**1,745**	**2,148**	**2,584**

'21.2Q	'22.2Q	YoY
280	405	+44.7%
556	66	-88.1%
369	738	+100.1%
233	392	+68.1%
1,438	**1,601**	**+11.4%**

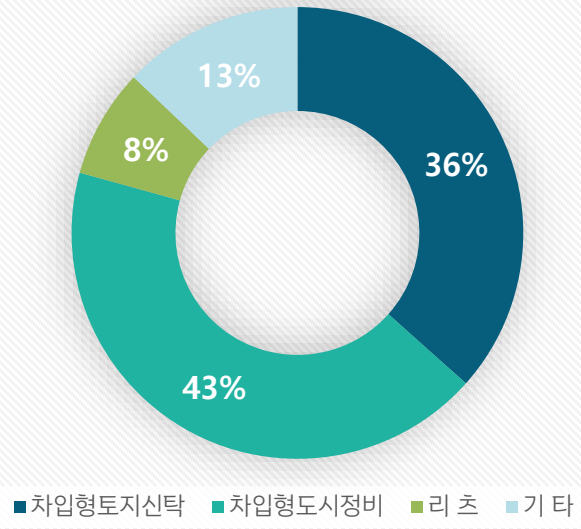
* 기타 : 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등

▣ 사업유형별 수주잔고(*) 현황

(단위 : 억 원, '22년 6월말 기준)

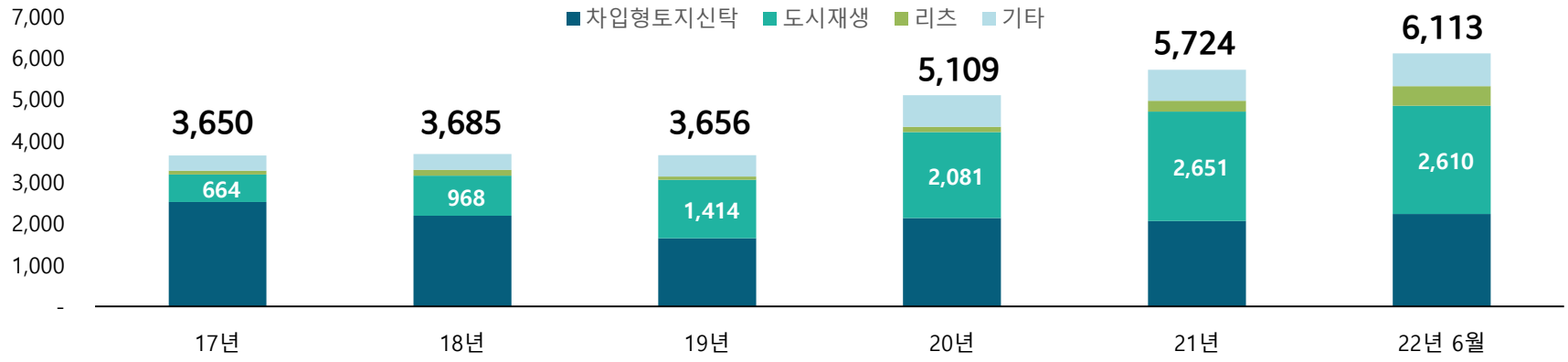
구 분	수주잔고	비 중
차입형토지신탁	2,240	36.6%
차입형도시정비	2,610	42.7%
리 츠	475	7.8%
기 타(**)	788	12.9%
합 계	**6,113**	**-**

* 수주잔고 : 신탁계약 체결 후 미인식 된 신탁보수
** 기타 : 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등



▣ 연도별 수주잔고 추이

(단위 : 억 원)



※ 해당 내용은 신규 수주를 반영하지 않은 예상치이며, 신규 수주에 따라 증가할 수 있습니다.

Ⅱ. 영업수익 현황

(단위 : 억원, 별도기준)

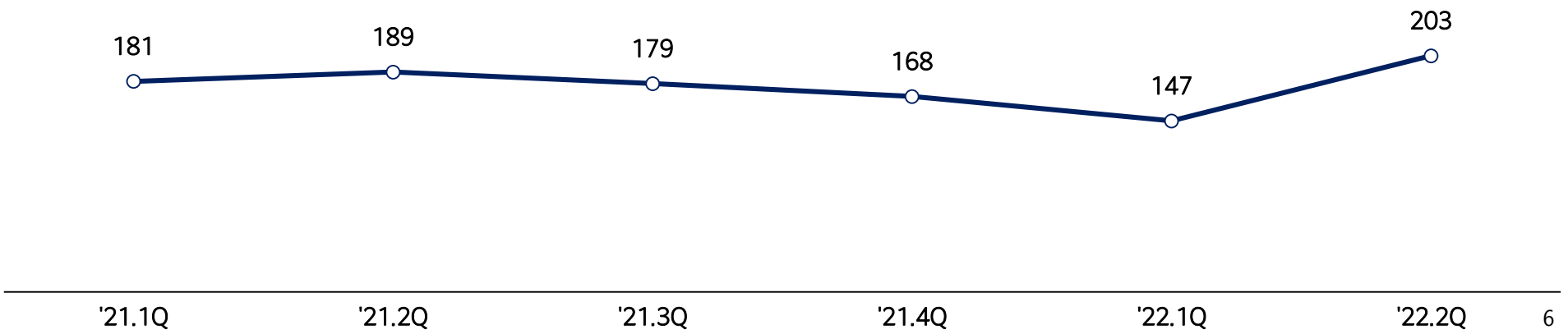
구 분		분 기					누 적		
		실 적			증 감		실 적		증 감
		'21.2Q	'22.1Q	'22.2Q	직전분기	전년동기	'21.2Q	'22.2Q	전년동기
영업수익	**신탁보수**	**189**	**147**	**203**	**38.1%**	**7.4%**	**370**	**350**	**-5.4%**
	리츠보수	223	52	114	119.2%	-48.9%	227	166	-26.9%
	기타보수	111	38	35	-7.9%	-68.5%	158	73	-53.8%
	이자수익	**94**	**115**	**145**	**26.1%**	**54.3%**	**224**	**260**	**16.1%**
	기타 영업이익	17	16	36			29	52	
	합 계	634	368	533	44.8%	-15.9%	1,008	901	-10.6%

※ 신탁보수 : 신규 프로젝트 착공으로 인한 신탁보수 증가세 전환

※ 리츠보수 및 기타보수 : '21년 신규 매입리츠 및 컨설팅 일회성 보수 발생으로 인한 기저효과로 전년 대비 보수 감소

신탁보수 추이

(단위 : 억원, 별도기준)



▣ 재무상태표(연결)

(단위 : 백만 원)

구 분	2019	2020	2021	2022.2Q
자산총계	**1,447,173**	**1,544,471**	**1,721,449**	**1,723,192**
현금 및 예치금	94,058	360,148	360,185	205,153
유가증권	232,581	320,438	608,104	658,612
대출채권	1,017,147	713,774	565,704	677,573
- 신탁계정대	1,025,748	740,508	544,306	580,371
유형자산	5,022	49,943	46,714	43,454
투자부동산	28,138	27,973	73,503	72,658
기타자산	70,227	72,195	67,239	65,743
부채총계	**565,728**	**621,544**	**696,633**	**692,003**
차입부채	437,566	453,627	487,665	496,372
기타부채	128,162	167,917	208,968	195,631
자본총계	**881,445**	**922,927**	**1,024,816**	**1,031,189**
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	692,042	760,404	871,698	882,444

▣ 손익계산서(연결)

(단위 : 백만 원)

구 분	2019	2020	2021	'21.2Q	'22.2Q
영업수익	**255,696**	**237,431**	**225,501**	**114,213**	**104,618**
- 수수료수익	159,093	141,609	144,852	83,559	73,043
- 증권평가 및 처분이익	9,050	23,671	11,483	1,911	4,169
- 이자수익	79,868	71,555	43,862	22,878	26,113
- 기타의 영업수익	7,685	596	25,304	5,865	1,295
영업비용	**136,375**	**143,597**	**135,991**	**65,360**	**68,261**
- 증권평가 및 처분손실	941	1,383	4,355	156	358
- 이자비용	15,875	14,707	16,134	7,254	9,270
- 대출평가 및 처분손실	39,721	43,990	26,100	15,046	13,457
- 판매관리비	70,911	76,758	81,924	37,639	41,680
- 기타의 영업비용	8,927	6,759	7,478	5,265	3,495
영업이익	**119,321**	**93,834**	**89,510**	**48,853**	**36,358**
영업외수익	33,508	26,038	100,173	39,795	10,464
영업외비용	3,214	2,646	1,723	674	1,025
법인세차감전순이익	**149,615**	**117,226**	**187,960**	**87,974**	**45,797**
법인세비용	41,345	32,078	47,965	22,791	11,399
당기순이익	**108,270**	**85,148**	**139,995**	**65,183**	**34,398**

▣ 진행사업 현황 ('22.6월말 기준)

구 분	사업 수	세대수	분양외형	분양률	공정률
차입형토지신탁	32	18,192	7조 3,261억	92.8%	42.3%
관리형토지신탁	14	10,636	5조 8,184억	77.1%	28.7%

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

▣ 신탁사업 지역별 분포 ('22.6월말 기준)

서울 · 수도권	광역시	지 방
16개 사업	11개 사업	19개 사업
34.8%	23.9%	41.3%

▣ 신탁사업 대상물건 ('22.6월말 기준)

공동주택	오피스텔	숙박시설	업무시설
31개 사업	6개 사업	2개 사업	6개 사업
69.7%	13.0%	4.3%	13.0%

Ⅴ. 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	사업종료
	서울 영등포동2가 가로주택	156	동부건설	공사 진행 중 (공정률 : 23.2%)	'21.05	
	인천 학익 재개발	1,581	SK에코플랜트	공사 진행 중 (공정률 : 17.3%)	'21.10	
	인천 석남 재건축	645	이수건설	공사 진행 중 (공정률 : 11.2%)	'21.12	
	부산 범일3구역 도시환경	1,080	DL이앤씨/DL건설	이주 중	'22.09	연내 착공 예정
	인천여상주변 재개발	667	DL건설	이주 중	2023년	
	대전 문화2구역 재개발	749	DL이앤씨/DL건설	관리처분인가 진행 중		
	서울 흑석 11구역 재개발	1,517	대우건설	관리처분인가 진행 중		
	원주 단계 재건축	1,560	DL건설/SG건설	관리처분인가 진행 중	2024년	
	인천 경동구역 도시환경	1,397	코오롱글로벌	건축심의 진행 중	2025년	
	창원 상남산호지구 재개발	3,437	포스코/중흥/신동아	정비계획변경 진행 중		
	서울 양천 신정 수정아파트 재건축	276	-	건축심의 진행 중		
	부산 대평1구역 도시환경	1,234	DL이앤씨/DL건설	사업시행인가 진행 중		
	서울 신림 미성 재건축	483	HDC 현대산업개발	정비계획 변경 진행 중		
	서울 신림 1구역 재개발	4,061	GS건설/현앤/DL이앤씨	정비계획 변경 진행 중	2026년	
	대전 장대B구역 재개발	2,906	현대건설	재정비촉진계획 변경 진행 중		
	서울 신길음 1구역 재개발	410	DL건설/DL이앤씨	건축심의 진행 중		
	서울 봉천 1-1구역 재건축	807	롯데건설	정비구역 변경 진행 중		
	서울 북가좌 제6구역 재건축	1,903	DL이앤씨	정비계획 변경 진행 중		
합 계		**27,136**				
사업시행자 (6건)	서울 광진 구의 가로주택	250	HDC 현대산업개발	사업시행인가 진행 중	2023년	
	대구 도원 가로주택	316	현대건설	사업시행인가 진행 중		
	대구 동인 가로주택	434	현대건설	이주 중		
	서울 신길10구역 재건축	812	대우건설	관리처분인가 진행 중	2024년	
	대전 유천 가로주택(1.2BL)	1,011	DL건설	사업시행인가 진행 중		
	대구 수창 가로주택	312	DL건설	건축심의/사업시행인가 진행 중		
합 계		**3,135**				

※ 위 사업 목록은 상담 및 추진중인 사업장을 제외한 사업대행자/시행자 지정고시가 완료된 사업 목록임
※ 향후 사업규모 및 진행 여부는 사업 추진과정에서 변경될 수 있음
※ 공사진행 사업 공정률은 7월말 기준 공정률임

▣ 수도권 內 도시정비사업 수주현황

- 인천 학익1구역 재개발 (1,581)
- 인천 경동구역 도시환경 (1,397)
- 인천여상구역 도시환경 (667)
- 인천 석남 재건축 (645)
- 서울 북가좌 제6구역 재건축 (1,903)
- 서울 영등포동2가 가로주택 (156)
- 서울 신길10구역 재건축 (812)
- 서울 신정 수정아파트 재건축 (276)
- 서울 신림 미성아파트 재건축 (483)
- 서울 신림1구역 재개발 (4,061)
- 서울 봉천1-1구역 재건축 (807)

- 서울 강북 미아1~3구역 가로주택 (동의서 징구 中)
- 서울 신길음1구역 재개발 (410)
- 서울 구의 한양연립 가로주택 (250)
- 방배삼호아파트 재건축 (동의서 징구 中)
- 서울 흑석11구역 재개발 (1,517)
- 군포 금정역세권 재개발 **(지정고시 신청 완료)**
- 안산 중앙주공6단지 재건축 **(지정고시 신청 완료)**
- 오산 그린맨션 소규모재건축 **(지정고시 신청 완료)**

※ 수도권 14개 사업장(14,965세대)의 사업시행자/대행자 지정고시 완료

Ⅵ. 리츠사업 현황

한국토지신탁

구 분	리츠명	자산규모(억 원)	영업인가시기	비 고
운영 사업 (2조 9,338억)	케이원 제3호 리츠 [대전 대동 리테일]	224	2013.10	
	케이원 제7호 리츠 [천안 두정 공동주택]	2,166	2017.11	
	케이원 제8호 리츠 [대연, 합성 공동주택]	359	2018.12	
	케이원 제9호 리츠 [수원 고등 공동주택]	1,435	2020.03	
	코레이트타워 리츠	3,938	2020.06	
	케이원 제10호 리츠 [파주 운정 공동주택]	2,037	2020.10	
	케이원 제13호 리츠 [이천국제물류센터]	404	2021.03	
	케이원 제15호 리츠 [판교 H스퀘어 오피스]	7,974	2021.06	
	케이원 제16호 리츠 [분당 휴맥스 오피스]	2,430	2021.06	
	케이원 제17호 리츠 [안성 죽산 물류센터]	1,811	2021.10	
	케이원 제19호 리츠 [판교다산타워]	1,691	2022.02	
	이천 부필리 물류창고 개발사업	1,656	-	개발리츠
	케이원 제23호 리츠 [역삼 멀티캠퍼스]	3,213	2022.04	
신규 추진 (3조 8,796억)	케이원 제18호 리츠 [파주 운정 A8 공동주택]	2,338	2022.09 예정	
	케이원 제20호 리츠 [아산 배방 공동주택]	2,556	2022.12 예정	
	제주 장전리 물류센터 선매입	491	2023년 예정	선매입계약 체결('21.10.19)
	상봉동 케이원 청년주택 PFV	1,171	-	
	인천검단 AB21-2 공공지원 민간임대주택	3,498	우선협상대상자 선정	
	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		
	양주회천 A23BL 공공지원 민간임대주택	3,073		
합 계		**68,134**		

10호 파주운정A31

코레이트타워

13호 이천국제물류센터

15호 판교 H스퀘어

16호 분당 휴맥스

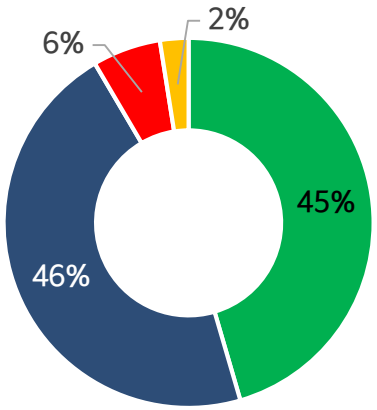
상봉동 청년주택

23호 역삼 멀티캠퍼스

Ⅶ. 리츠운용자산 포트폴리오 변화

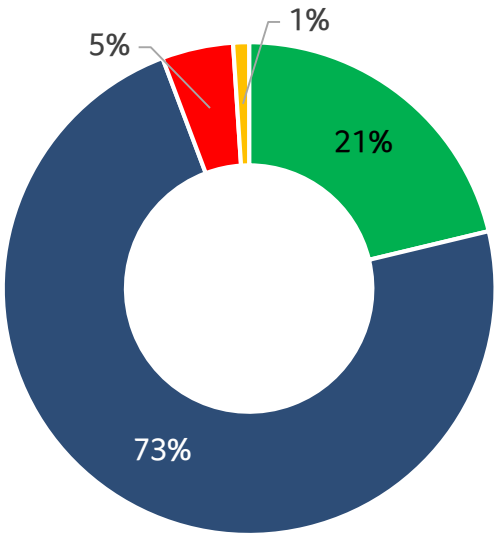
한국토지신탁

2020년



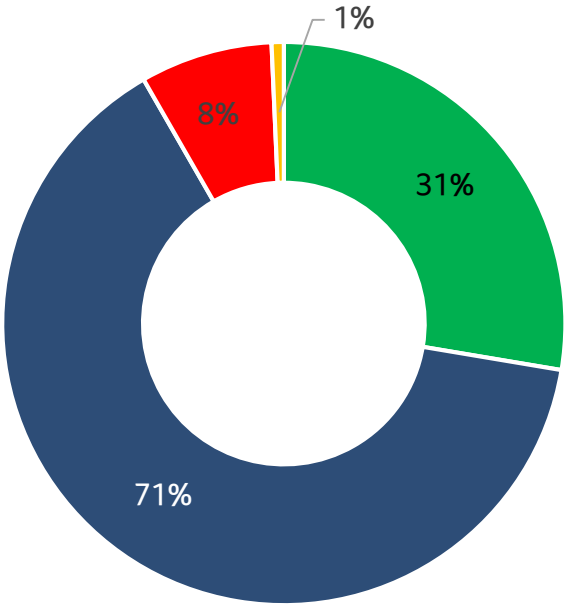
8,302억 원

2021년



1조 9,438억 원

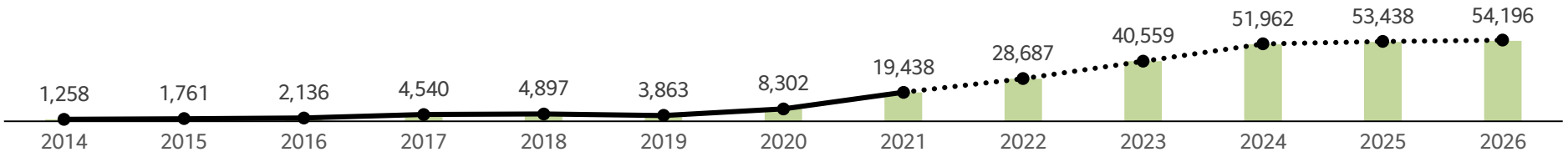
2022년 2분기



2조 5,986억 원

■ 주 택 ■ 오피스 ■ 물류센터 ■ 상업시설

[리츠사업 관리자산규모 추이]

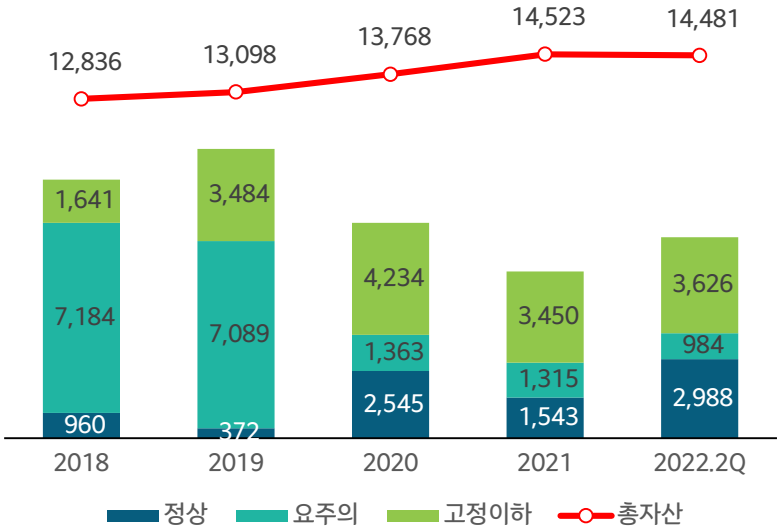


※ 해당 내용은 사업 추진 일정에 따라 자산규모 변동가능성이 있으니 유의하시기 바랍니다.

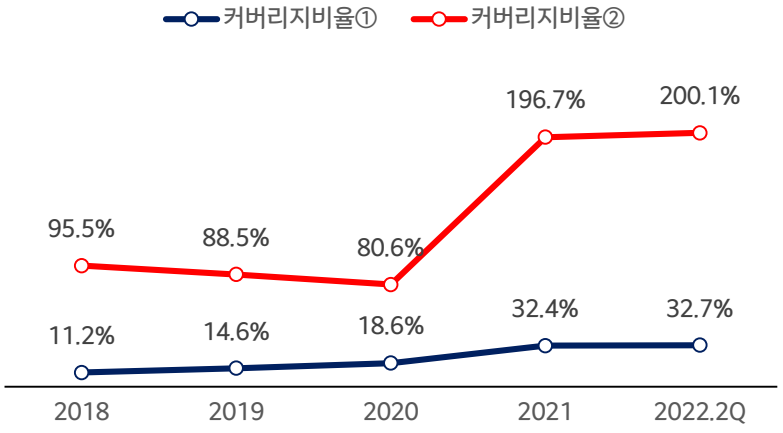
한국토지신탁

[연도별 자산 건전성 현황]

(단위 : 억 원)



[요주의 이하 자산 커버리지 비율]



(단위 : 억 원, 별도 재무제표 기준)

구 분	'22.2Q	'22.1Q	QoQ	'21.2Q	YoY
총 자산	14,481	15,336	-5.6%	13,902	4.2%
자산건전성 분류대상 자산	7,597	7,120	6.7%	7,087	7.2%
정상	2,988	2,873	4.0%	2,485	20.2%
요주의	984	662	48.6%	978	0.6%
고정	2,843	2,876	-1.1%	2,807	1.3%
회수의문	708	659	7.4%	515	37.4%
추정손실	75	50	51.0%	302	-75.0%
요주의 이하 여신 계	4,610	4,247	8.5%	4,602	0.2%
비율	60.7%	59.6%	1.0%p	64.9%	-4.3%p
충당금 설정액	1,508	1,531	-1.5%	1,663	-9.3%
대손충당금	741	754	-1.7%	848	-12.6%
대손준비금	767	777	-1.3%	815	-5.9%
커버리지비율①	32.7%	36.0%	-3.3%p	36.1%	-3.4%p
커버리지비율②	200.1%	217.5%	-20.8%p	193.5%	6.6%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

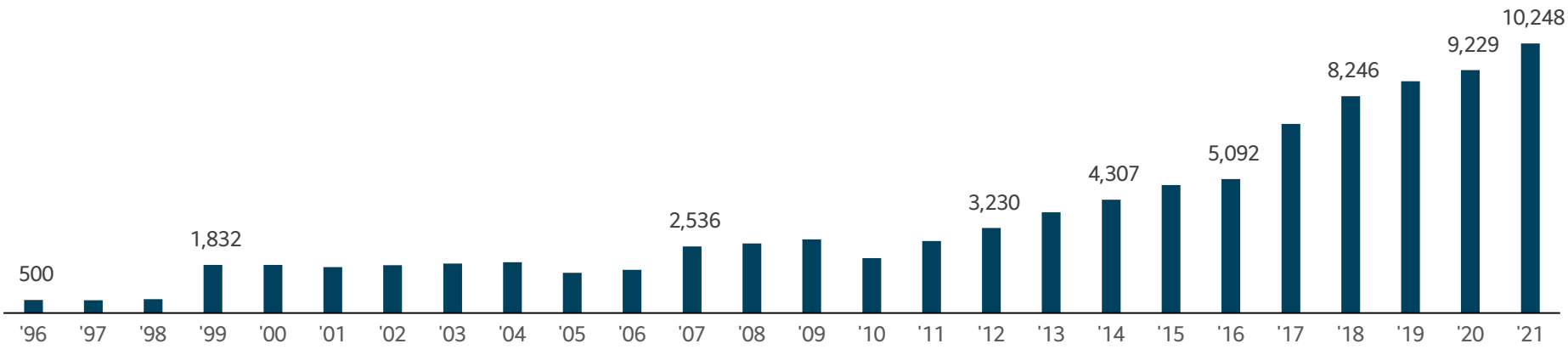
2016년 — 코스피 이전상장 도시정비사업 진출

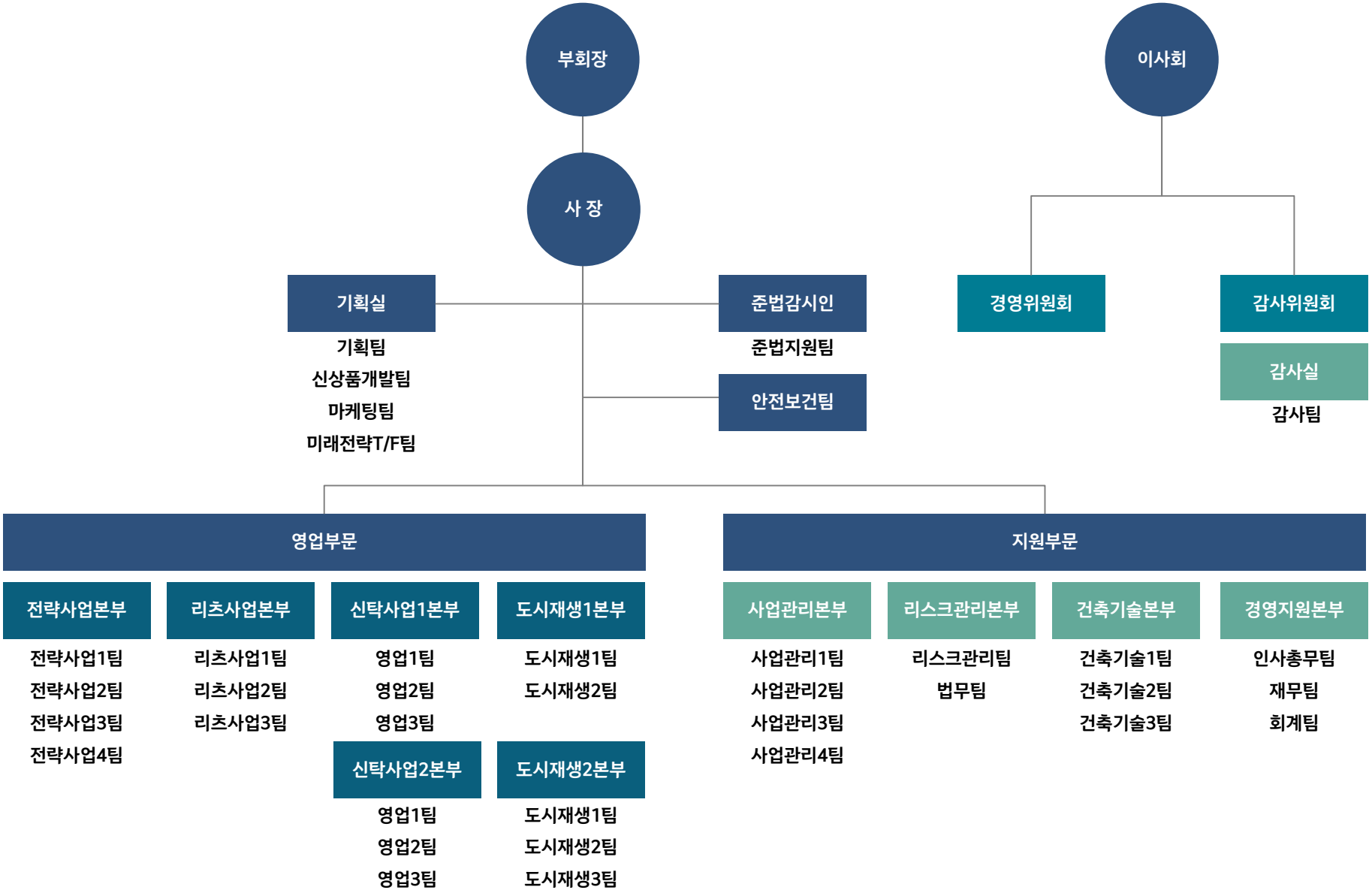
2017년 — 업계 최초 자산규모 1조원 돌파

2020년 — 사옥 이전 (역삼동 코레이트 타워)

[자기자본 성장]

(단위 : 억 원, 연결기준)



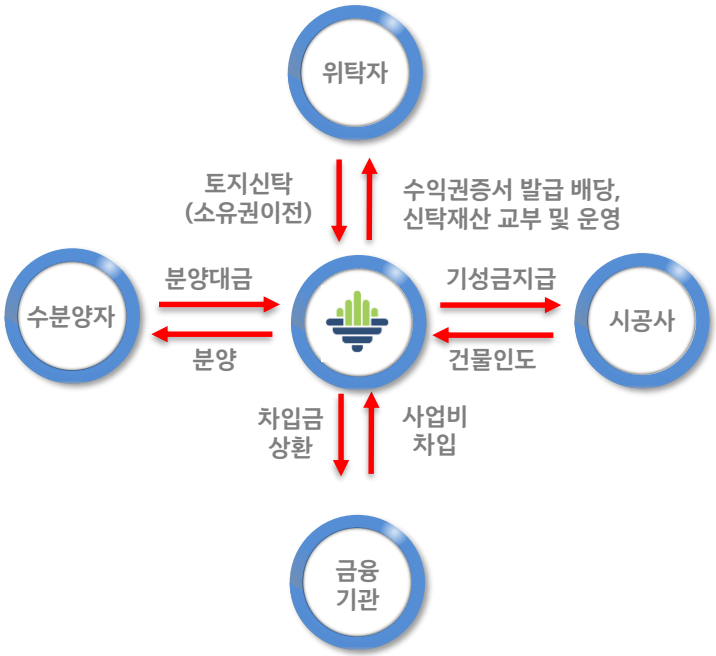

부회장
사 장
이사회
기획실
기획팀
신상품개발팀
마케팅팀
미래전략T/F팀
준법감시인
준법지원팀
안전보건팀
경영위원회
감사위원회
감사실
감사팀
영업부문
전략사업본부
전략사업1팀
전략사업2팀
전략사업3팀
전략사업4팀
리츠사업본부
리츠사업1팀
리츠사업2팀
리츠사업3팀
신탁사업1본부
영업1팀
영업2팀
영업3팀
신탁사업2본부
영업1팀
영업2팀
영업3팀
도시재생1본부
도시재생1팀
도시재생2팀
도시재생2본부
도시재생1팀
도시재생2팀
도시재생3팀
지원부문
사업관리본부
사업관리1팀
사업관리2팀
사업관리3팀
사업관리4팀
리스크관리본부
리스크관리팀
법무팀
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

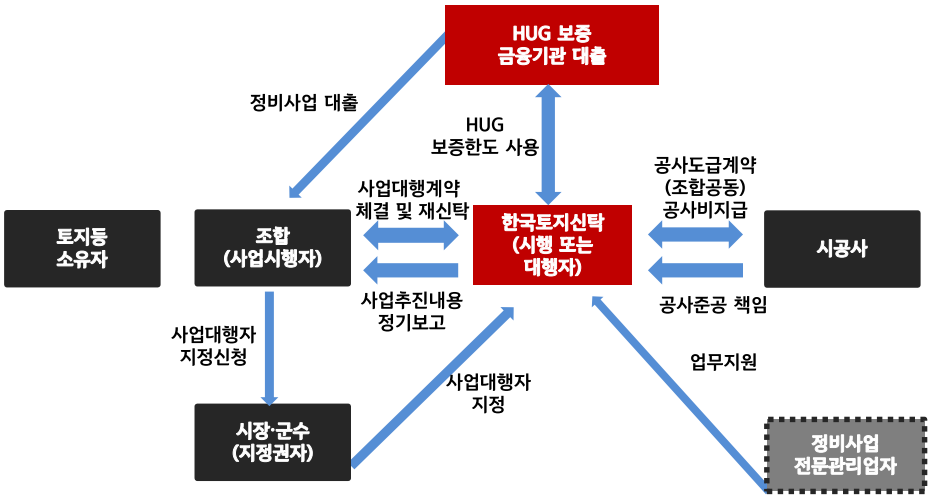
- 전문성활용 : 사업기획, 자금조달, 시공사선정, 건축공사의 발주 및 관리, 분양(임대)등 부동산 사업에 대한 일체를 전문성을 갖춘 신탁사가 대행
- 자금조달용이 : 토지신탁사업의 소요자금을 신탁사에서 조달하기 때문에 토지소유자는 자금의 직접 조달없이 토지의 유효이용이 가능
- 사업의 안전성 확보 : 공신력 있는 신탁사 명의로 사업을 시행해 위탁자의 부도와 같은 외부요인에 의한 위험 회피 가능
- 사업이익의 극대화 : 신탁사의 공신력을 바탕으로 분양 및 임대시 피분양자의 분양 및 임대에 대한 불안감을 해소하여 분양성 제고, 사업이익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

2. 도시정비사업(신탁방식)

도시 정비사업

도시정비사업

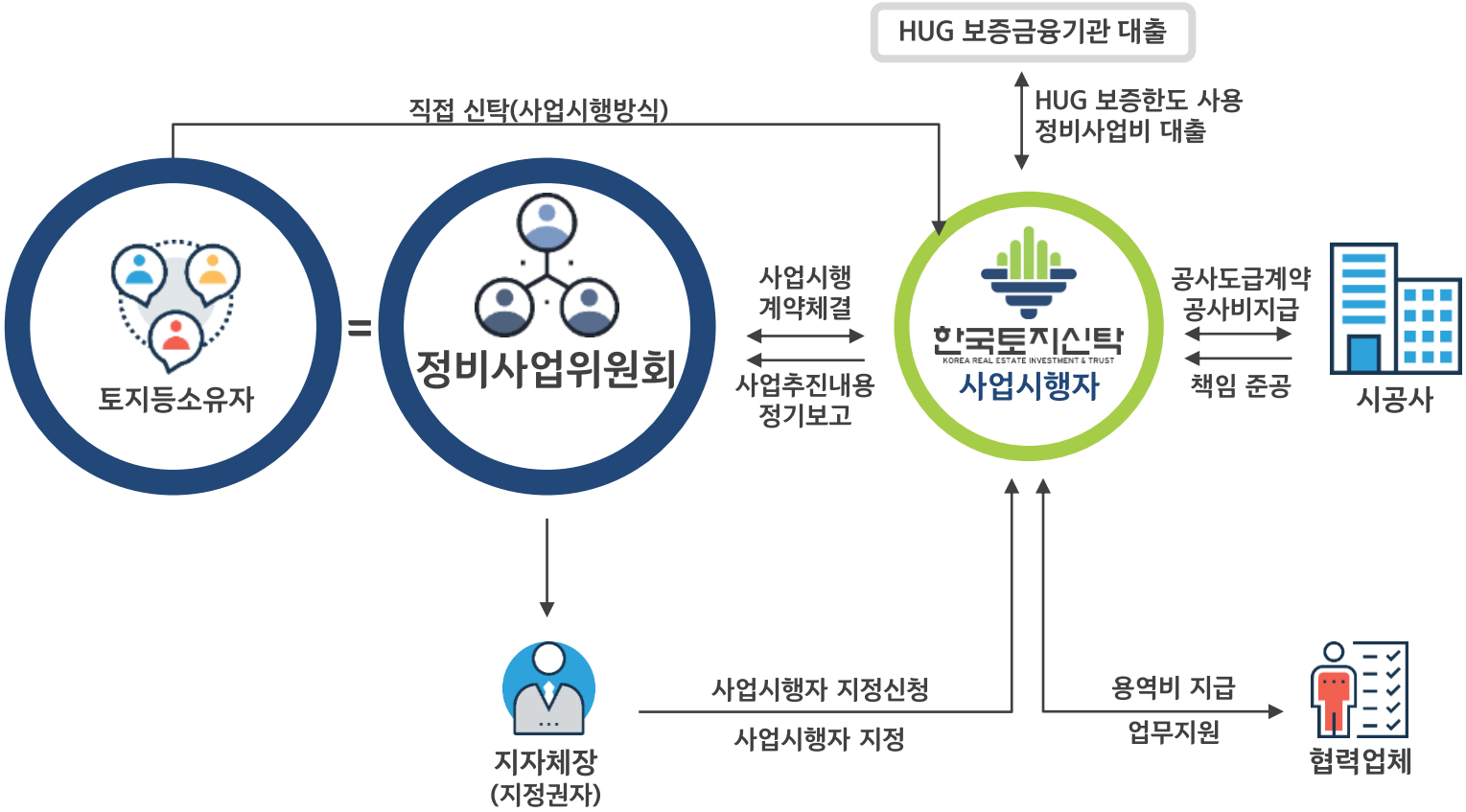
재건축/재개발과 같은 도시정비사업 중에서도 자금조달이 원활치 않거나 사업추진의 노하우가 부족한 경우, 토지소유자(조합원)가 토지를 위탁하면 신탁사가 주택도시보증공사(HUG)의 대출보증 또는 자체자금을 이용하여 필요한 자금의 조달 및 공사발주, 관리, 운영 등을 대행하고 발생한 수익을 토지소유자에게 돌려주는 사업방식



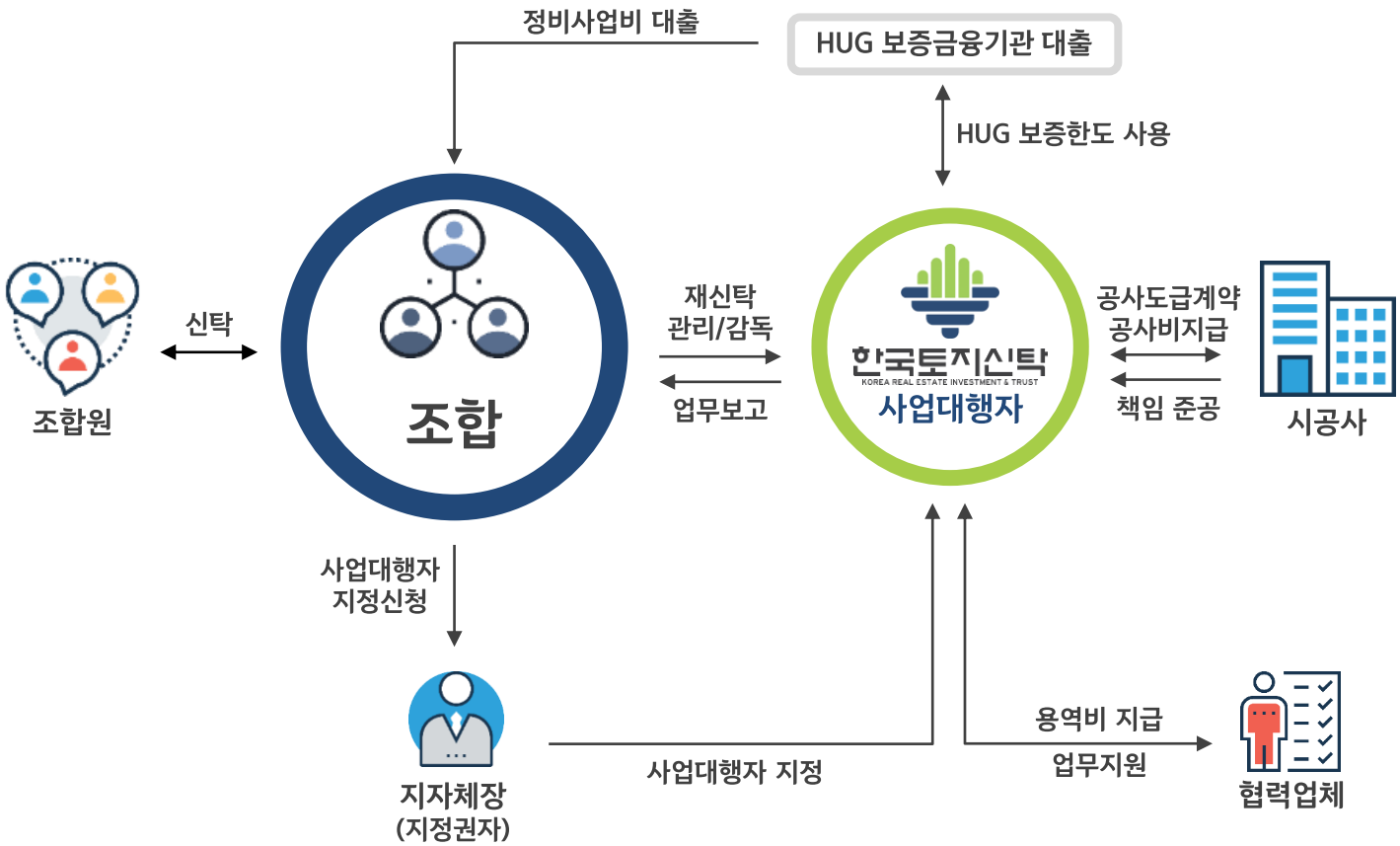
장점

- 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

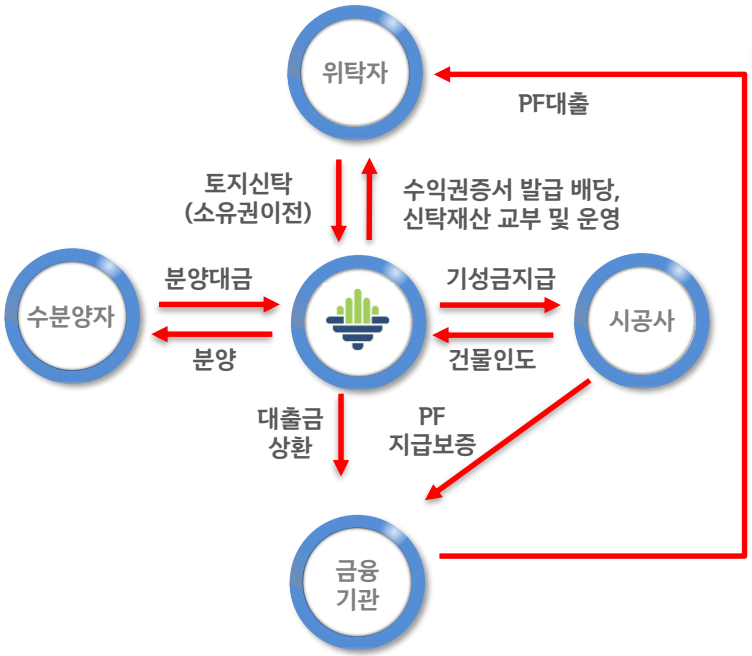


3. 관리형 토지신탁

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

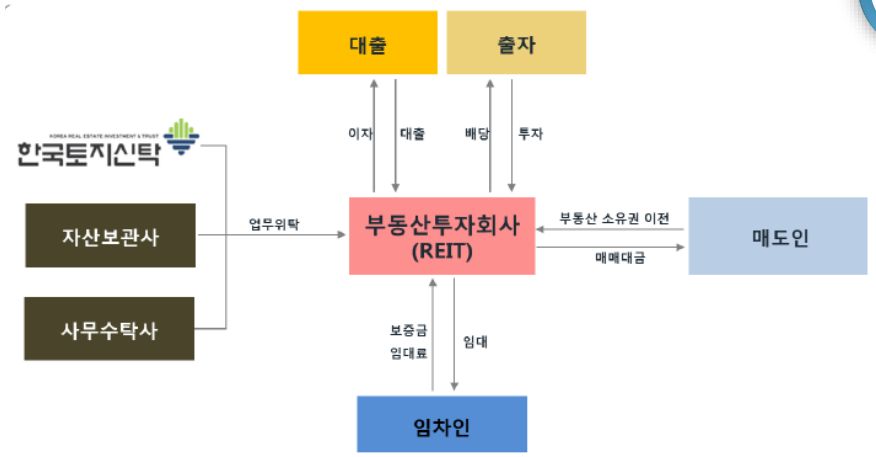
- 사업의 안전성 확보 : 공신력있는 당사의 명의로 사업을 시행해 위탁자의 부도와 같은 외부요인에 의한 위험 회피 가능
- 수분양자 보호 : 당사가 주체가 되어 분양계약서 등을 작성함으로 사기분양 및 이중분양을 방지할 수 있고, 분양대금 수납 및 공사대금 지급등 자금관리를 대행함으로 사업의 투명성이 증대
- 사업의 안전성 확보 : 당사가 주체가 되어 사업을 시행함으로 준공시 당사 명의로 보존등기가 이루어져 제3채권자로부터 발생할 수 있는 가처분이나 가압류로부터 사업을 보호할 수 있음
- 수수료율 : 대상사업 총 분양 외형의 0.6%

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 : 억 원, '22년 2분기 별도 재무제표 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	165	620	161	100	117	153	171	110	1,000	1,100	2,000
자 산	14,481	4,765	5,304	3,808	9,347	5,826	5,193	3,837	2,774	4,325	2,196	1,354	1,694	1,994
부 채	5,854	1,239	1,755	590	1,576	1,751	935	1,146	895	2,106	537	264	175	75
자 본	8,627	3,526	3,549	3,218	7,771	4,075	4,258	2,691	1,879	2,219	1,659	1,090	1,519	1,919