

INVESTOR RELATIONS 2022

# KAIT 한국자산신탁

## KOREA ASSET IN TRUST

2022년 2/4분기 경영 실적



M)M 엠디엠

M)M+ 엠디엠플러스

M)M 엠디엠자산운용

KAIT 한국자산신탁

KAIC 한국자산캐피탈

## Disclaimer

---

본 자료는 투자자들을 대상으로 실시되는 Presentation에서의 정보 제공을 목적으로 한국자산신탁(주)(이하“회사”)에 의해 작성되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재 배포는 금지됨을 알려드립니다.

본 Presentation에의 참석은 위와 같은 제한 사항의 준수에 대한 동의로 간주될 것이며 제한 사항에 대한 위반은 관련 ‘자본시장과 금융투자업에 관한 법률’에 대한 위반에 해당될 수 있음을 유념해주시기 바랍니다.

본 자료에 포함된 “예측정보”는 개별 확인 절차를 거치지 않은 정보들입니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 사항으로 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, ‘예상’, ‘전망’, ‘계획’, ‘기대’, ‘(E)’ 등과 같은 단어를 포함 합니다.

위 “예측정보”는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 불확실성을 내포하고 있는 바, 이러한 불확실성으로 인하여 실제 미래 실적은 “예측정보”에 기재되거나 암시된 내용과 중대한 차이가 발생할 수 있습니다.

또한, 향후 전망은 Presentation 실시일 현재를 기준으로 작성된 것이며 현재 시장상황과 회사의 경영방향 등을 고려한 것으로 향후 시장환경의 변화와 전략수정 등에 따라 변경될 수 있으며, 별도의 고지 없이 변경 될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다(과실 및 기타의 경우 포함).

본 문서는 주식의 모집 또는 매출, 매매 및 청약을 위한 권유를 구성하지 아니하며 문서의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다.

주식 매입과 관련된 모든 투자 결정은 금융감독원 및 한국거래소 등에 제출된 공시 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것입니다.

## 경영 실적 Summary(2022.2Q)

(단위 : 백만원 / IFRS 연결 기준)

구 분		누적 금액			분기 금액				
		2022.2Q	2021.2Q	YoY(%)	2022.2Q	2021.2Q	YoY(%)	2022.1Q	QoQ(%)
영업수익	영업수익	114,144	103,373	10.4%	55,332	50,430	9.7%	58,813	-5.9%
	수수료 수익	65,759	51,525	27.6%	34,416	27,750	24.0%	31,343	9.8%
	이자수익	37,953	29,234	29.8%	20,350	14,363	41.7%	17,603	15.6%
	대출채권 관련 이익	-	11,073	-100.0%	(834)	3,535	-123.6%	834	-200.0%
	기타	10,431	11,542	-9.6%	1,400	4,783	-70.7%	9,031	-84.5%
영업비용	영업비용	39,460	30,606	28.9%	19,569	11,075	76.7%	19,890	-1.6%
	이자비용	6,865	6,484	5.9%	3,748	3,388	10.6%	3,117	20.2%
	대출채권 관련 손실	315	-		315	(3)	-9603.9%	-	
	판매관리비	25,089	22,055	13.8%	12,993	11,906	9.1%	12,095	7.4%
	기타	7,191	2,067	248.0%	2,513	(4,215)	-159.6%	4,678	-46.3%
영업이익		74,685	72,768	2.6%	35,763	39,355	-9.1%	38,922	-8.1%
당기 순이익(지배주주지분)		57,376	55,065	4.2%	27,275	29,745	-8.3%	30,100	-9.4%

연도별 실적	2022.2Q	2021	2020	2019	2018	2017
영업 수익	114,144	212,527	240,062	223,264	226,571	222,485
영업 이익	74,685	147,926	178,672	114,071	137,872	166,803
순이익	57,376	107,461	130,008	88,753	102,357	125,528
ROE	7%	13%	18%	14%	18%	27%
배당 성향 <sup>주)</sup>	-	25%	21%	25%	20%	15%

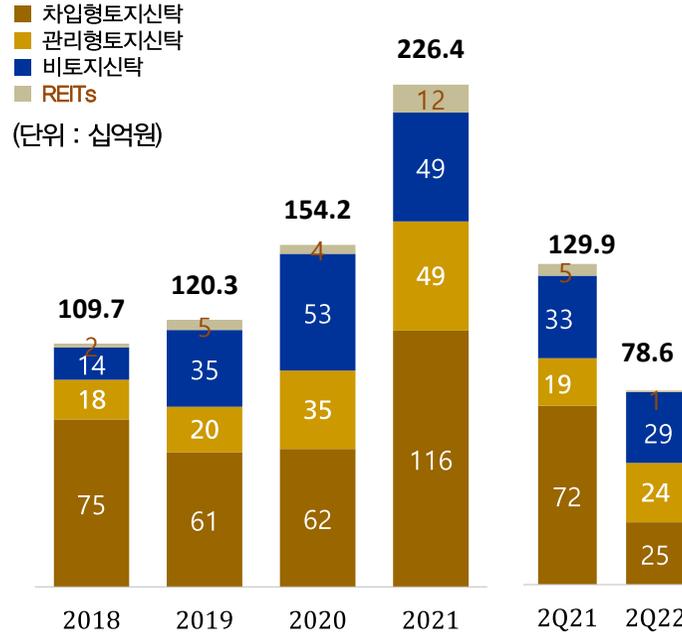
주) 2020년~2021년분 배당 : 1주당 220원 / 2016년~2019년분 배당 : 1주당 200원 및 주식배당



## 1. 신탁/리츠 운용 현황

## 차입형토지신탁 - 연도별 수주 및 자금소요 현황

### 신탁 수수료 약정액(수주액)

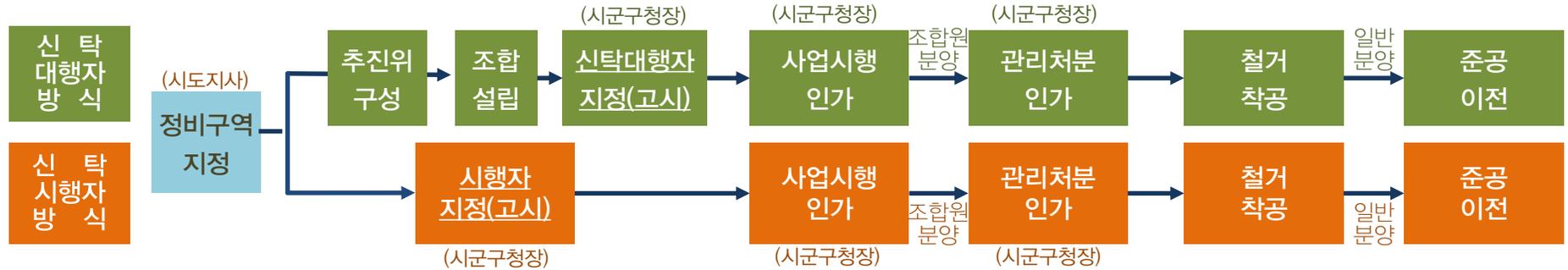


### 차입형토지신탁 수주 현황

(단위 : 십억원)

구 분	2018	2019	2020	2021	2022.2Q
차입형 수주 사업 건수(건)	14	10	11	11	4
차입형 수수료 약정액[수주액]	75	61	62	116	25
사업비[공사비 등]	1,266	1,646	1,325	2,122	268
신탁계정대여금[기말]	881	1,036	448	261	188

## 재건축 사업 추진



구분	사업명	사업규모[세대]		진행 현황
		현재	계획	
사업 대행자	인천 작전 태림연립	188	291	준공 및 입주완료
	경기 남양주 덕소5A 구역	222	1,170	관리처분계획 인가 준비
	대구 팔달동 주택재건축	144	724	관리처분계획 인가
	부평4구역 재개발	706	2,413	착공 및 일반분양 완료
	대구 신천동 백합아파트	125	257	착공 및 일반분양 완료
	대구 태평아파트 재건축	121	494	사업시행인가 (관리처분계획인가 포함) / 사업대행결정 고시
	소 계	<b>1,506</b>	<b>5,349</b>	
사업 시행자	여의도 시범 아파트	1,852	2,370	시행자 지정 완료 / 정비계획 변경 후 사업 진행 예정(신속통합기획)
	여의도 수정 아파트	329	525	안전진단 완료(정비계획 수립 협의 중)
	여의도 광장 아파트	576	996	시행자 지정 완료 / 정비계획 변경 후 사업 진행 예정(신속통합계획)
	신길 우성2차/우창아파트	939	1,305	시행자 지정 완료 / 시공사 선정 완료(도급계약체결 협의)
	상계동 주공5단지	840	996	시행자 지정 완료 / 시공사 선정 준비
	부산 사직 1-5구역 재건축	399	621	시행자 지정 완료 / 시공사 선정 완료(정비계획 변경 중)
	부산 신평 삼익아파트	312	420	예비신탁사 지정 완료
	대구 서구 1차 재개발	200	429	예비신탁사 지정 완료
	논현동 청학아파트 가로주택	76	112	예비신탁사 지정 완료
	원주 단구 1차아파트 재건축	700	1,130	예비신탁사 지정 완료
	원주 단구 2차아파트 재건축	370	639	예비신탁사 지정 완료
	군포시 산본1동1지구 재개발	1,134	2,021	시행자 지정 신청 완료
	소 계	<b>7,727</b>	<b>11,720</b>	
총 계	<b>9,233</b>	<b>17,069</b>		

※ 상기 사업 목록은 당사가 최소 예비 신탁사로 선정(대행자/시행자 지정 전 총회 의결등 실시)된 경우만을 나열한 것임(상담 및 협의중 현장은 제외)

※ 향후 실제 사업 진행(착공) 여부, 사업 규모 및 신탁 보수 금액은 사업 추진 과정에서 변경될 수 있음

## 부동산투자회사(REITs) 펀드 관리 현황

용도	REITs 명칭(펀드 명칭)	위치	리츠 자산(임대주택 사업비)	인가일
상업용 건물	1 KAIT 제3호 리츠(KAIT Tower 오피스)	서울시 강남구 역삼동	2,192 억원	2012
	2 KAIT 제16호 리츠(용인 이산냉동 물류창고)	경기도 용인시 처인구	223 억원	2020
	3 KAIT 제18호 리츠(안성 천일냉장 물류창고)	경기도 안성시 양성면	263 억원	2020
	4 KAIT 제20호 리츠(이천 YM 상온물류창고)	경기도 이천시 대월면	526 억원	2021
	5 엠프라퍼티 제1호 리츠(한진중공업R&D센터)	부산시 중구 중앙동	341 억원	2019
임대 주택	1 중흥카이트제9호 리츠	광주시 남구 임암동	1,451 억원	2016
	2 동남현대카이트제10호 리츠	경기도 용인시 삼가동	6,773 억원	2016
	3 서한카이트제11호 리츠	대구 국가 산업단지	2,801 억원	2016
	4 이베데스다 제1호 리츠	서울 마포구 창전동	1,326 억원	2018
	5 이베데스다 제4호 리츠	대구 남구 대명동	1,366 억원	2019
	6 중흥카이트제19호 리츠	충남 당진 대덕수청지구	1,362 억원	2021
	7 (가칭)이베데스다 제5호 리츠	대구 중구 동성로	1,604 억원	신규 추진 중
	8 (가칭)금성카이트 제21호 리츠	대전 유성구 관평동	1,711 억원	신규 추진 중
	9 (가칭)이베데스다 제9호 리츠	순천 조례동	1,267 억원	신규 추진 중
	10 카이트제22호 리츠	서울 마포구 동교동	1,094 억원	신규 추진 중
	11 (가칭)카이트제23호 리츠	서울 성동구 도선동	2,954 억원	신규 추진 중
리츠 자산(AUM)/임대주택 사업비 총계			<b>27,254 억원</b>	

※ 만기(종료) 펀드 : 카이트제4호, 카이트제5호, 카이트제8호, 인천도화 뉴스테이 (자산규모 : 12,251억원)

연도	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	'22.2Q
AMC 수수료 수익 (영업수익 / 백만원)	843	709	2,316	1,308	3,693	2,665	2,662	3,240	3,980	10,588	2,908

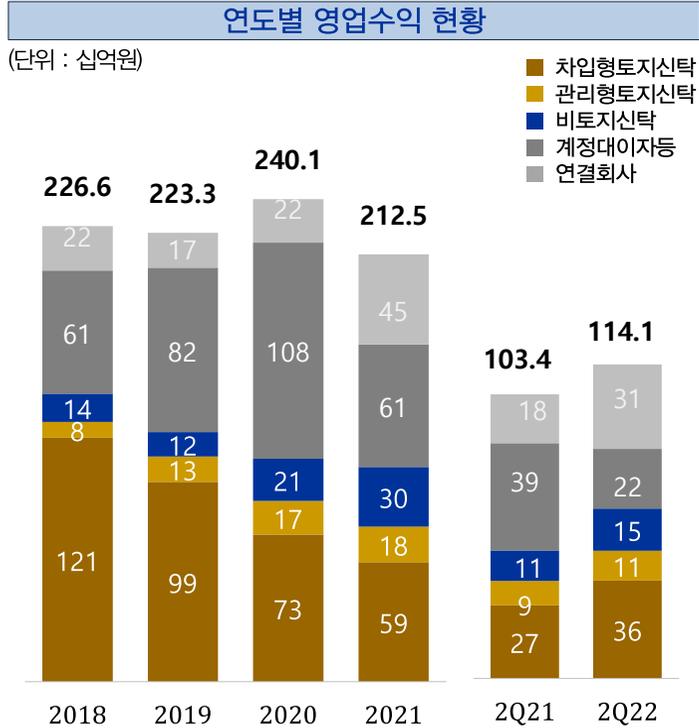




## 2. 경영실적

# 영업수익

(단위 : 백만원)

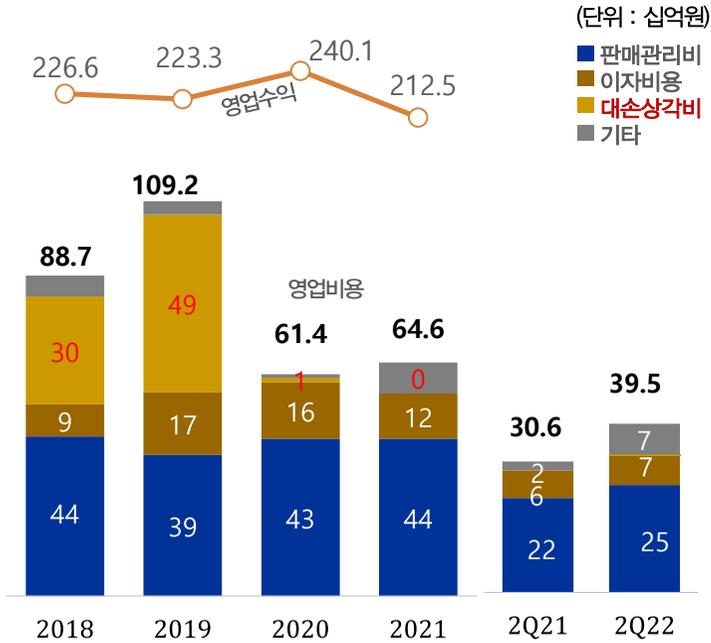


구 분	누적금액			분기금액				
	2Q22	2Q21	YoY(%)	2Q22	2Q21	YoY(%)	1Q22	QoQ(%)
영업 수익	114,144	103,373	10.4%	55,332	50,430	9.7%	58,813	-5.9%
수수료 수익	65,759	51,525	27.6%	34,416	27,750	24.0%	31,343	9.8%
(토지신탁)	46,426	35,524	30.7%	24,432	19,345	26.3%	21,994	11.1%
이자수익	37,953	29,234	29.8%	20,350	14,363	41.7%	17,603	15.6%
유가증권 이익	2,356	10,097	-76.7%	108	3,838	-97.2%	2,248	-95.2%
기타 영업수익	8,075	12,518	-35.5%	457	4,480	-89.8%	7,618	-94.0%



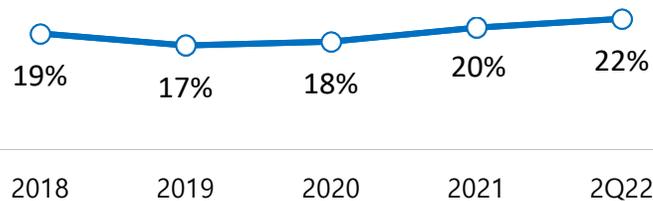
# 영업비용

연도별 영업비용 현황



영업수익 경비율(판매관리 비용률)

※ 영업수익 경비율 = 판매관리비/영업수익



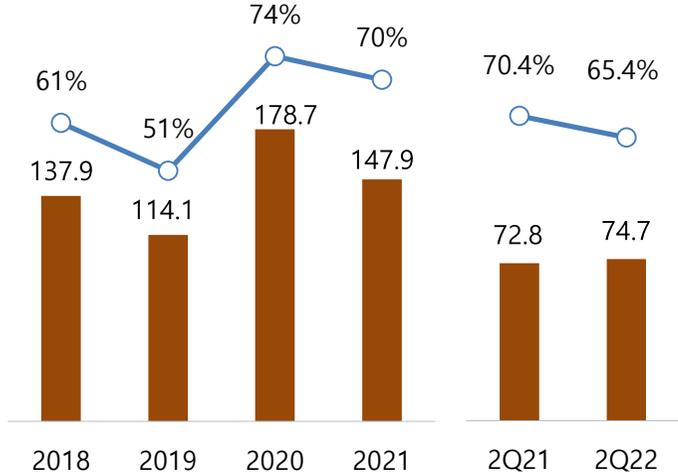
(단위 : 백만원)

구 분	누적금액			분기금액				
	2Q22	2Q21	YoY(%)	2Q22	2Q21	YoY(%)	1Q22	QoQ(%)
영업 비용	39,460	30,606	28.9%	19,569	11,075	76.7%	19,890	-1.6%
이자비용	6,865	6,484	5.9%	3,748	3,388	10.6%	3,117	20.2%
대출채권손실	315	-	-	315	(3)	-9603.9%	-	-
수수료비용	65	50	30.3%	37	22	67.0%	28	36.0%
유가증권 손실	6,990	1,534	355.8%	3,089	(4,709)	-165.6%	3,901	-20.8%
기타 영업비용	136	483	-71.8%	(613)	472	-229.9%	749	-181.8%
판매비와 관리비	25,089	22,055	13.8%	12,993	11,906	9.1%	12,095	7.4%
인건비	14,223	13,441	5.8%	7,234	7,346	-1.5%	6,989	3.5%
임차료	808	575	40.6%	424	289	46.7%	384	10.4%
기타	10,058	8,039	25.1%	5,335	4,271	24.9%	4,723	13.0%

## 수익성 및 성장성

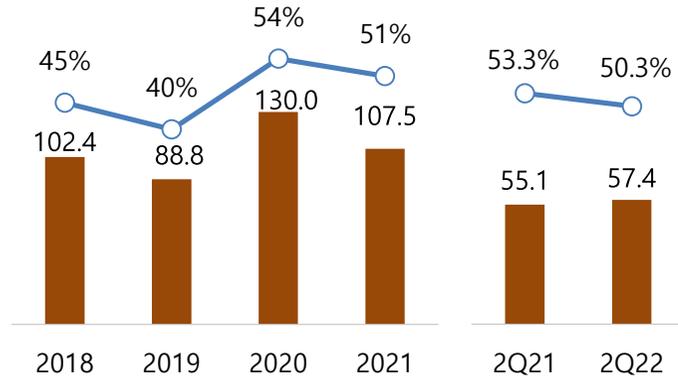
연도별 영업이익 및 영업이익률

(단위 : 십억원)



연도별 당기순이익 및 순이익률

(단위 : 십억원)



(단위 : 백만원)

구 분	누적금액			분기금액				
	2Q22	2Q21	YoY(%)	2Q22	2Q21	YoY(%)	1Q22	QoQ(%)
영업 수익	114,144	103,373	10.4%	55,332	50,430	9.7%	58,813	-5.9%
영업 비용	39,460	30,606	28.9%	19,569	11,075	76.7%	19,890	-1.6%
영업 이익	74,685	72,768	2.6%	35,763	39,355	-9.1%	38,922	-8.1%
영업외 손익	493	399	23.6%	138	405	-66.1%	355	-61.3%
당기순이익	57,376	55,065	4.2%	27,275	29,745	-8.3%	30,100	-9.4%
(지배주주 지분)	57,376	55,065	4.2%	27,275	29,745	-8.3%	30,100	-9.4%

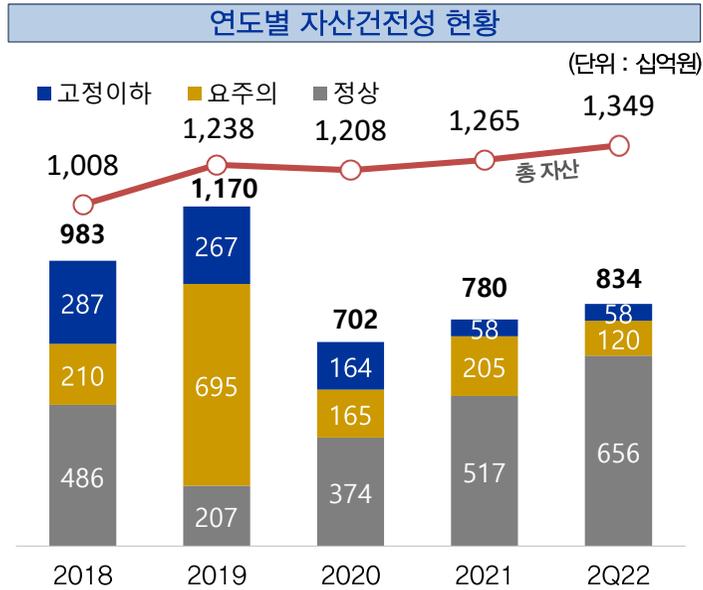
ROA / ROE

—○— ROA —○— ROE



※ 2Q22 자산·자본 : 2022년 평균 금액 기준 / 2Q22 순이익 : 연 환산금액 기준

# 자산건전성



(단위 : 백만원)

구 분	2Q22	4Q21	YtD(%)	1Q22	QoQ(%)
<b>총 자산</b>	<b>1,348,759</b>	1,264,658	6.7%	1,385,923	-2.7%
<b>자산건전성 분류대상 자산<sup>1)</sup></b>	<b>833,674</b>	780,002	6.9%	816,631	2.1%
정상	655,520	517,344	26.7%	645,375	1.6%
요주의	120,380	205,107	-41.3%	124,095	-3.0%
고정	22,549	24,279	-7.1%	13,046	72.8%
회수의문	25,132	23,136	8.6%	24,004	4.7%
추정손실	10,092	10,135	-0.4%	10,111	-0.2%
<b>요주의 이하 여신 계</b>	<b>178,154</b>	262,657	-32.2%	171,256	4.0%
(비율)	21%	34%	-12.3%p	21%	0.4%p
<b>총당금 설정액<sup>2)</sup></b>	<b>48,865</b>	54,892	-11.0%	46,935	4.1%
<b>(대손총당금)<sup>5)</sup></b>	<b>44,868</b>	45,384	-1.1%	44,050	1.9%
(대손준비금)	3,997	9,508	-58.0%	2,885	38.6%
커버리지 비율① <sup>3)</sup>	27%	21%	6.5%p	27%	0.0%p
커버리지 비율② <sup>4)</sup>	522%	344%	177.7%p	526%	-4.0%p

1) 신탁계정대여금의 건전성 분류 : 분양률, 공정률, 사업수지 등을 고려하여 산출(금융기관 여신의 통상적 분류방법과 상이)  
 2) 총당금 설정액 : IFRS대손총당금+대손준비금  
 3) 건전성 커버리지 비율① : 총당금 설정액/요주의 이하 자산  
 4) 건전성 커버리지 비율② : (총당금 설정액 + 자기자본)/요주의 이하 자산  
 5) non상 채권에 대한 대손총당금 약 82억원 / "의정부 장암동" 사업 관련 대손총당금 약 81억원

## 종속회사 경영 현황

(단위 : 백만원)

### 한국자산캐피탈 재무상태표(요약)

구 분	2Q22	4Q21	YTD(%)	1Q22	QoQ(%)
자 산	654,939	561,781	16.6%	660,902	-0.9%
(대출채권)	605,724	487,883	24.2%	581,214	4.2%
부 채	340,016	264,081	28.8%	355,784	-4.4%
자 본	314,923	297,700	5.8%	305,119	3.2%

### 한국자산캐피탈 손익계산서(요약)

구 분	누적금액			분기금액				
	2Q22	2Q21	YoY(%)	2Q22	2Q21	YoY(%)	1Q22	QoQ(%)
영업 수익	31,772	19,544	62.6%	17,340	9,797	77.0%	14,432	20.1%
영업 비용	9,509	5,312	79.0%	4,581	2,188	109.4%	4,928	-7.0%
영업 이익	22,263	14,232	56.4%	12,758	7,609	67.7%	9,504	34.2%
영업외 손익	4	4	1.1%	(9)	(0)	6359.7%	13	-170.3%
당기 순이익	17,223	10,892	58.1%	9,804	5,831	68.1%	7,419	32.2%



---

Appendix

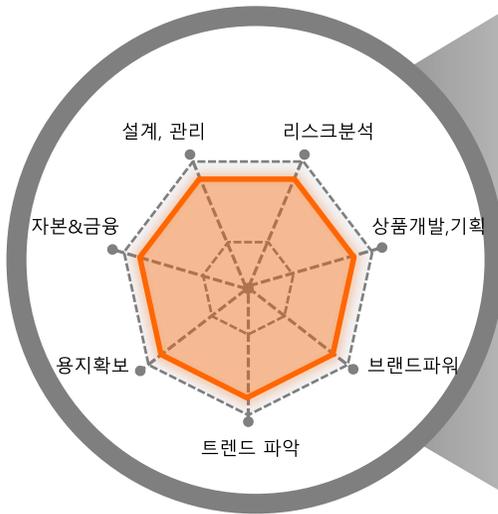
## MDM그룹 History

새로운 가치 창조를 위한 변화와 혁신의 역사, 그리고 지금도 계속되는 과감한 도전



주) 엠디엠자산운용의 설립시 사명 : 한국자산에셋운용[KAIM](22.2 사명 변경)

부동산개발 · 금융이 결합된 수직계열화로 부동산금융 토탈 솔루션 제공



부동산금융/ 개발의 종합 솔루션

부동산시장 정보의 집합체

**부동산 개발**  
 시행 연면적 134만평  
 분양 매출 18조원

**부동산신탁 / REITs**  
 신탁 방식 부동산 개발  
 사모/공모 REITs

**부동산 금융**  
 프로젝트파이낸싱  
 부동산펀드 / 구조화금융

**MDM**      **MDM+**  
 엠디엠      엠디엠플러스  
 국내 최고의 디벨로퍼

※ 신규 추진 사업(토지매입 완료): 의왕백운 복합용지, 서초동 정보사 부지, 광장동 한강호텔 부지, 용인 마복동 공장부지 외 다수

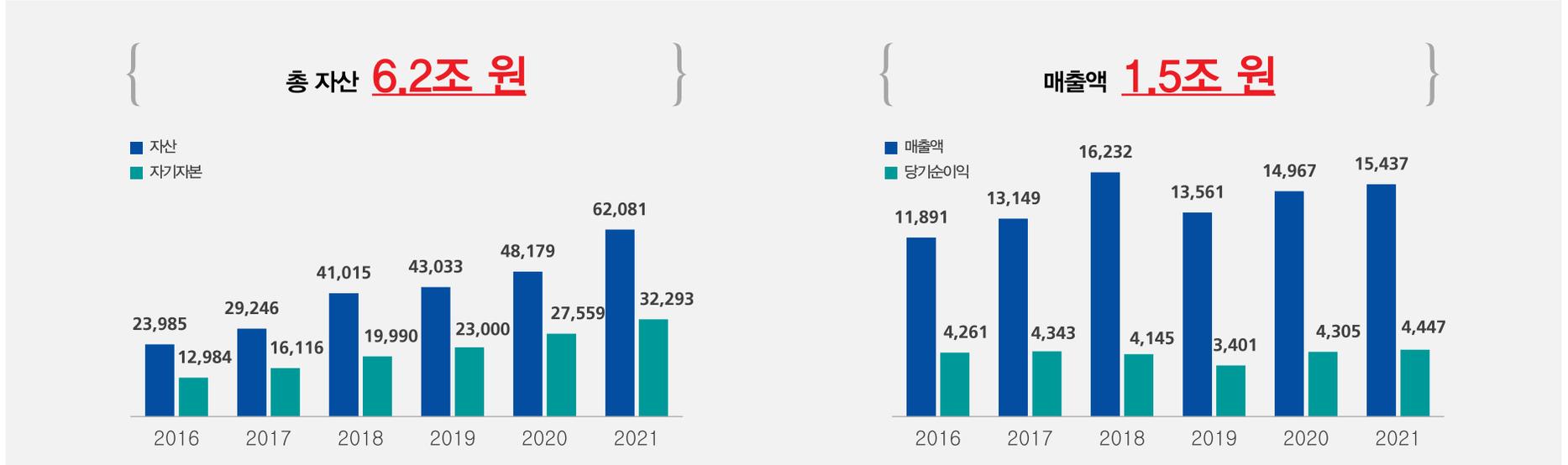
**KAIT**  
 한국자산신탁  
 부동산신탁의 리더 / REITs 투자운용

<p><b>KAIC</b>          한국자산캐피탈          특화된 부동산금융 솔루션          [자산(21) : 5,618억원]</p>	<p><b>MDM</b>          엠디엠자산운용          부동산 자산운용사          [PF펀드, 국내외 부동산 및 인프라 투자]</p>
--	---

## MDM그룹 자산 규모

☑ 계열회사 별도 재무제표의 단순 합계 기준

(단위: 억원)



※ 개발사업 관련 투자회사[리츠·PFV 계열회사] 자산(약 1조원) 별도

### MDM그룹 재무 현황 [2021년]

(단위: 억원)

	개발사업 부문			금융사업 부문			
	M) M 엠디엠	M) M+ 엠디엠플러스	계	KAIT 한국자산신탁	KAIC 한국자산캐피탈	M) M 엠디엠자산운용	계
자산	10,039	36,580	46,618	9,641	5,618	204	15,463
자기자본	7,206	14,317	21,523	7,626	2,977	166	10,769
당기순이익	830	2,495	3,325	816	261	45	1,123

## 재무상태표

단위: 백만원

구 분	2022.2Q	2021	2020	2019
현금 및 예치금	162,233	241,120	310,754	87,324
유가증권	382,733	277,276	263,052	56,873
파생상품				0
대출채권	759,241	712,986	609,855	1,059,151
유형자산	2,604	3,556	5,272	7,633
리스자산	471	539	411	175
기타자산	41,477	29,182	18,301	26,318
자산총계	1,348,759	1,264,658	1,207,645	1,237,474
차입부채	365,949	306,170	364,810	511,650
파생상품부채				0
기타부채	101,748	109,227	73,963	64,717
부채총계	467,696	415,398	438,773	576,367
자본금	61,989	61,989	61,989	56,427
자본잉여금	130,837	130,837	130,837	130,875
자본조정	-12,591	-12,591	-12,591	-12,588
기타포괄손익 누계액	-2,334	-3,681	-3,530	-3,577
이익잉여금	703,161	672,707	592,167	489,970
비지배지분				0
자본총계	881,063	849,261	768,871	661,107

주: K-IFRS 연결 재무제표 기준

## 손익계산서

단위: 백만원

구 분	2022.2Q	2021	2020	2019
영업수익	114,144	212,527	240,062	223,264
수수료수익	65,759	119,494	113,771	127,845
토지신탁	46,426	77,085	89,872	111,967
기타	19,333	42,410	23,900	15,877
이자수익	37,953	62,331	80,124	87,959
기타	10,431	30,702	46,167	7,460
영업비용	39,460	64,601	61,390	109,193
판매비와 관리비	25,089	43,530	43,493	39,034
인건비[(퇴직)급여, 복리비]	15,829	28,116	29,675	26,505
기타	9,260	15,414	13,818	12,530
유가증권평가 및 처분손실	6,990	4,610	831	1,025
기타	7,381	16,461	17,066	69,133
영업이익	74,685	147,926	178,672	114,071
영업외수익	560	664	461	5,820
영업외비용	67	2,233	6,184	1,322
법인세비용차감전 계속사업손익	75,178	146,357	172,948	118,569
계속사업손익 법인세비용	17,802	38,897	42,940	29,816
지배기업 당기순이익	57,376	107,461	130,008	88,753

## 재무상태표

단위: 백만원

구 분	2022.2Q	2021	2020	2019
현금 및 예치금	140,360	191,102	277,213	71,623
유가증권	576,475	473,319	366,809	100,203
파생상품				
대출채권	183,403	274,610	426,090	947,837
유형자산	2,237	3,055	4,925	7,090
기타자산	32,289	21,978	17,310	24,804
<b>자산총계</b>	<b>934,764</b>	<b>964,064</b>	<b>1,092,347</b>	<b>1,151,557</b>
차입부채	99,941	140,971	319,810	486,650
기타부채	57,686	60,524	64,500	57,153
<b>부채총계</b>	<b>157,626</b>	<b>201,495</b>	<b>384,310</b>	<b>543,803</b>
자본금	61,989	61,989	61,989	56,427
자본잉여금	130,837	130,837	130,837	130,875
자본조정	-12,591	-12,591	-12,591	-12,588
기타포괄손익 누계액	-2,100	-3,447	-3,327	-3,329
이익잉여금	599,003	585,782	531,130	436,368
<b>자본총계</b>	<b>777,137</b>	<b>762,569</b>	<b>708,037</b>	<b>607,753</b>

주: K-IFRS 별도 재무제표 기준

## 손익계산서

단위: 백만원

구 분	2022.2Q	2021	2020	2019
<b>영업수익</b>	<b>83,509</b>	<b>167,799</b>	<b>218,451</b>	<b>205,890</b>
수수료수익	61,777	106,782	110,951	124,093
토지신탁	46,426	77,085	89,872	111,967
기타	15,351	29,697	21,079	12,126
이자수익	11,654	31,851	65,225	77,759
기타	10,078	29,166	42,275	4,038
<b>영업비용</b>	<b>31,088</b>	<b>54,664</b>	<b>55,659</b>	<b>103,993</b>
판매비와 관리비	22,050	38,075	40,122	35,711
인건비 [(퇴직)급여, 복리비]	14,125	25,421	27,516	24,275
기타	7,925	12,654	12,606	11,436
유가증권평가및처분손실	6,524	3,694	799	252
기타	2,514	12,895	14,737	68,031
<b>영업이익</b>	<b>52,421</b>	<b>113,135</b>	<b>162,792</b>	<b>101,897</b>
영업외수익	529	659	347	4,639
영업외비용	54	2,091	52	80
<b>법인세비용차감전 계속사업손익</b>	<b>52,896</b>	<b>111,704</b>	<b>163,087</b>	<b>106,457</b>
계속사업손익 법인세비용	12,754	30,131	40,514	26,858
<b>당기순이익</b>	<b>40,142</b>	<b>81,573</b>	<b>122,573</b>	<b>79,598</b>

대한민국을 대표하는  
글로벌 종합부동산금융그룹



**KAIT 한국자산신탁**

서울시 강남구 테헤란로  
306 KAIT타워 15~19층  
IR 담당 : **송면 팀장**(기획팀)  
02.2112.6396 / [romeo@kait.com](mailto:romeo@kait.com)  
[www.kait.com](http://www.kait.com)

**MDM / MDM+**

서울시 강남구 테헤란로  
306 KAIT타워 20층  
TEL: 02-2166-3100  
FAX: 02-2166-3199  
[www.mdmworld.co.kr](http://www.mdmworld.co.kr)

**MDM자산운용**

서울시 강남구 테헤란로  
306 KAIT타워 10층  
TEL: 02-2166-1000  
FAX: 02-2166-1099  
[www.mdmam.com](http://www.mdmam.com)

**KAIC 한국자산캐피탈**

서울시 강남구 테헤란로  
306 KAIT타워 16층  
TEL: 02-2018-3000  
FAX: 02-2018-3010  
[www.kaiccapital.com](http://www.kaiccapital.com)