

2022년 3분기 경영현황

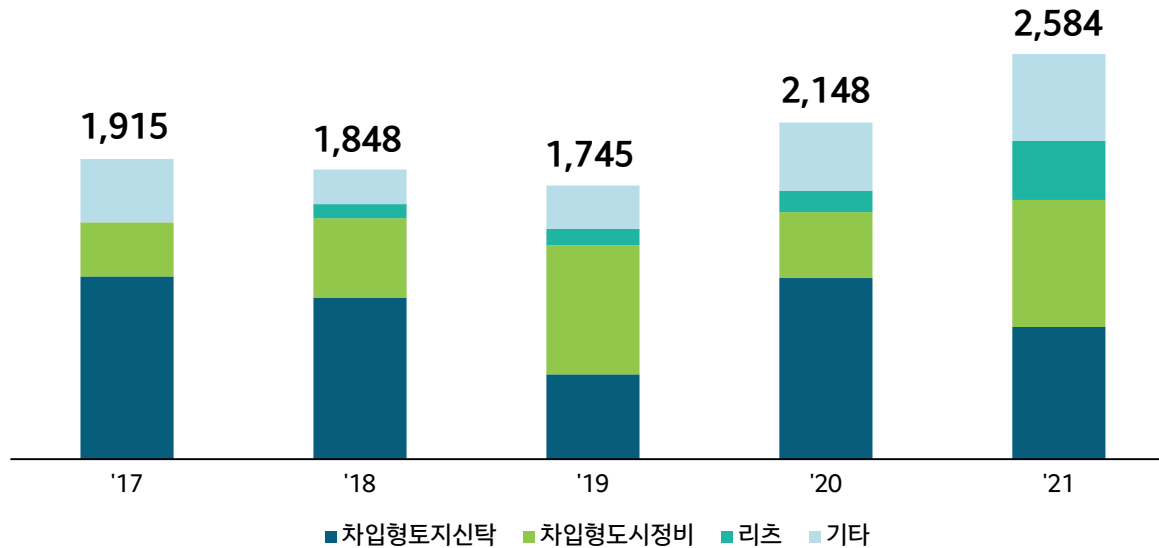
1. 본 자료는 투자자 여러분의 편의와 이해증진을 위하여 작성되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재 배포는 금지됨을 알려드립니다.
2. 본 자료는 미래에 대한 "예측정보"를 포함하고 있습니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 것으로 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 "예상", "전망", "계획", "기대", "목표", "Target", "E", "F", "To-Be" 등과 같은 단어 및 약어를 포함합니다.
3. "예측정보"는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 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.



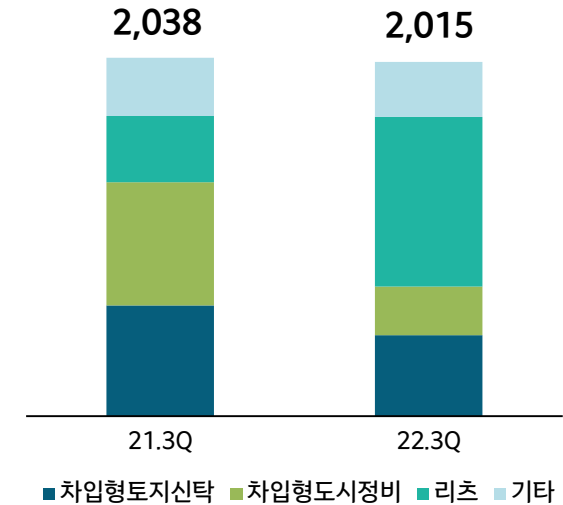
2022년 3분기 실적



(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

'21.3Q	'22.3Q	YoY
630	460	-27.0%
699	276	-60.5%
378	965	+155.2%
331	314	-5.2%
2,038	2,015	-1.2%

* 기타 : 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등

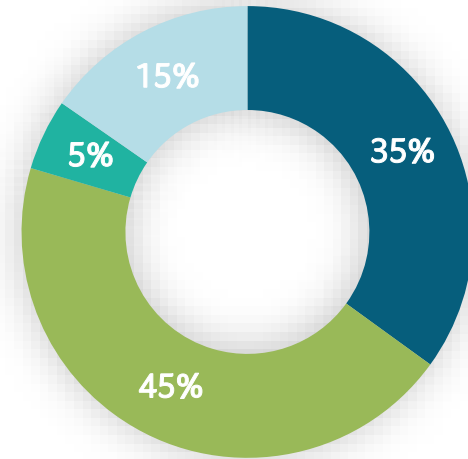
■ 사업유형별 수주잔고(*) 현황

(단위 : 억 원, '22년 9월말 기준)

구 분	수주잔고	비 중
차입형토지신탁	2,191	35.0%
차입형도시정비	2,792	44.6%
리 츠	319	5.1%
기 타(**)	961	15.3%
합 계	6,263	-

* 수주잔고 : 신탁계약 체결 후 미인식 된 신탁보수

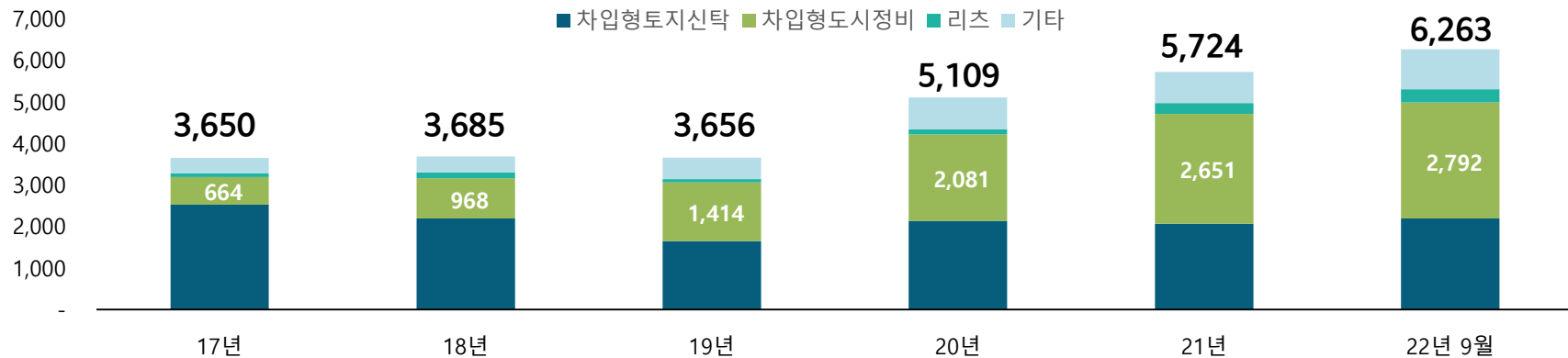
** 기타 : 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등



■ 차입형토지신탁 ■ 차입형도시정비 ■ 리 츠 ■ 기 타

■ 연도별 수주잔고 추이

(단위 : 억 원)



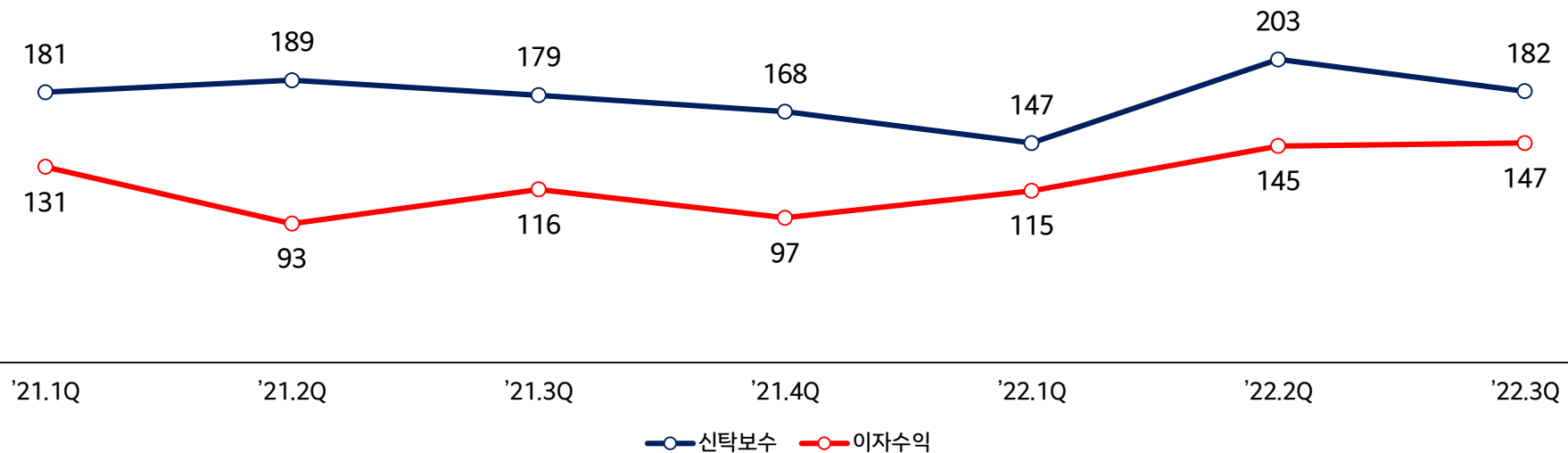
※ 해당 내용은 신규 수주를 반영하지 않은 예상치이며, 신규 수주에 따라 증가할 수 있습니다.

II. 영업수익 현황

(단위 : 억 원, 별도기준)

구 분		분 기					누 적		
		실 적			증 감		실 적		증 감
		'21.3Q	'22.2Q	'22.3Q	직전분기	전년동기	'21.3Q	'22.3Q	전년동기
영업수익	신탁보수	179	203	182	-10.5%	1.4%	550	532	-3.3%
	리츠보수	25	114	32	-72.2%	25.2%	252	198	-21.5%
	기타보수	37	35	50	41.6%	32.5%	195	123	-37.3%
	이자수익	116	145	147	1.6%	26.8%	340	407	19.7%
	기타 영업이익	233	36	28	-21.0%	-87.8%	261	80	-69.2%
	합 계	591	533	439	-17.7%	-25.8%	1,599	1,340	-16.2%

(단위 : 억 원, 별도기준)



III. 재무현황

■ 재무상태표(연결)

(단위 : 백만 원)

구 분	2019	2020	2021	'22.3Q
자산총계	1,447,173	1,544,471	1,721,449	1,723,430
현금 및 예치금	94,058	360,148	360,185	230,213
유가증권	232,581	320,438	608,104	654,655
대출채권	1,017,147	713,774	565,704	664,569
- 신탁계정대	1,025,748	740,508	544,306	523,501
유형자산	5,022	49,943	46,714	41,828
투자부동산	28,138	27,973	73,503	72,235
기타자산	70,227	72,195	67,239	59,929
부채총계	565,728	621,544	696,633	691,717
차입부채	437,566	453,627	487,665	496,975
기타부채	128,162	167,917	208,968	194,742
자본총계	881,445	922,927	1,024,816	1,031,713
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	629,000	670,438	772,327	779,224

■ 손익계산서(연결)

(단위 : 백만 원)

구 분	2019	2020	2021	'21.3Q	'22.3Q
영업수익	255,696	237,431	225,501	177,165	153,487
- 수수료수익	159,093	141,609	144,852	111,421	105,969
- 증권평가 및 처분이익	9,050	23,671	11,483	3,184	4,861
- 이자수익	79,868	71,555	43,862	34,645	40,878
- 기타의 영업수익	7,685	596	25,304	27,915	1,779
영업비용	136,375	143,597	135,991	90,386	99,128
- 증권평가 및 처분손실	941	1,383	4,355	266	332
- 이자비용	15,875	14,707	16,134	11,864	14,289
- 대출평가 및 처분손실	39,721	43,990	26,100	12,541	16,507
- 판매관리비	70,911	76,758	81,924	58,336	62,894
- 기타의 영업비용	8,927	6,759	7,478	7,379	5,106
영업이익	119,321	93,834	89,510	86,779	54,359
영업외수익	33,508	26,038	100,173	59,694	425
영업외비용	3,214	2,646	1,723	1,601	7,915
법인세차감전순이익	149,615	117,226	187,960	144,872	46,868
법인세비용	41,345	32,078	47,965	37,200	12,106
당기순이익	108,270	85,148	139,995	107,672	34,762

■ 재무상태표(별도)

(단위 : 백만 원)

구 분	2019	2020	2021	'22.3Q
자산총계	1,309,813	1,377,411	1,452,267	1,464,913
현금 및 예치금	80,597	344,566	339,989	207,386
유가증권	155,587	211,225	463,569	536,905
대출채권	994,191	694,627	533,412	618,663
- 신탁계정대	1,025,748	740,508	544,306	523,501
유형자산	4,042	48,911	43,095	39,082
기타자산	75,396	78,082	72,201	62,876
부채총계	516,331	560,191	589,453	589,268
차입부채	429,541	445,802	457,840	467,150
기타부채	86,790	114,389	131,613	122,118
자본총계	793,483	817,220	862,813	875,644
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	567,133	610,283	657,919	670,838

■ 손익계산서(별도)

(단위 : 백만 원)

구 분	2019	2020	2021	'21.3Q	'22.3Q
영업수익	239,554	209,113	205,078	159,892	133,976
- 수수료수익	143,072	110,697	124,591	99,699	85,196
- 증권평가 및 처분이익	8,464	22,840	10,081	1,949	3,483
- 이자수익	78,277	71,342	43,737	34,043	40,735
- 기타의 영업수익	9,741	4,234	26,669	24,119	4,562
영업비용	102,503	110,089	116,832	74,263	84,731
- 증권평가 및 처분손실	782	1,253	3,652	0	106
- 이자비용	15,849	14,370	14,661	11,170	13,224
- 대출평가 및 처분손실	28,612	39,201	22,828	8,653	16,231
- 판매관리비	54,572	59,455	65,672	47,508	50,612
- 기타의 영업비용	2,688	3,809	10,019	6,932	4,558
영업이익	137,051	91,025	88,246	85,269	49,246
영업외수익	1,555	1,439	6,487	6,208	600
영업외비용	13,439	6,965	1,185	1,133	1,410
법인세차감전순이익	125,168	85,498	93,548	90,704	48,436
법인세비용	34,431	23,253	25,387	23,845	12,713
당기순이익	90,737	62,245	68,160	66,859	35,723

■ 진행사업 현황 ('22.9월말 기준)

구 분	사업 수	세대수	분양외형	분양률	공정률
차입형토지신탁	33	17,342	7조 5,365억	93.2%	45.8%
관리형토지신탁	14	10,636	5조 8,184억	77.1%	24.2%

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

■ 신탁사업 지역별 분포 ('22.9월말 기준)

서울 · 수도권	광역시	지 방
16개 사업	10개 사업	21개 사업
34.0%	21.3%	44.7%

■ 신탁사업 대상물건 ('22.9월말 기준)

공동주택	오피스텔	숙박시설	업무시설
33개 사업	6개 사업	2개 사업	6개 사업
68.7%	12.5%	4.2%	14.6%

V. 도시정비사업 현황

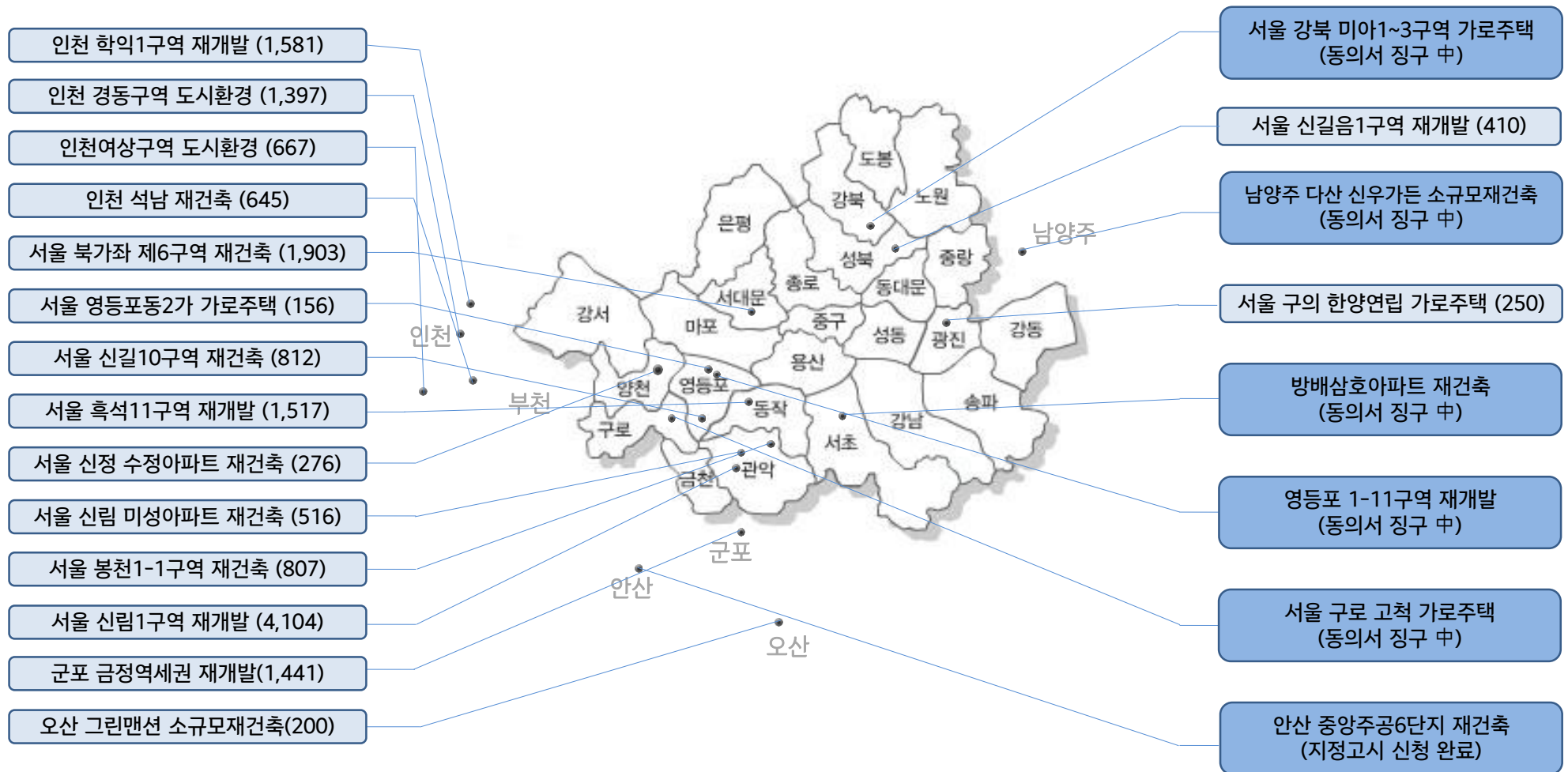
사업방식	사업명	사업규모(세대)	시공사	진행현황	착공(예정)일	비고
사업대행자 (19건)	대전 용운 e편한세상 에코포레 재건축	2,267	DL이앤씨/DL건설	입주완료	'17.12	사업종료
	서울 영등포 센트레빌 아스테리움 가로주택	156	동부건설	공사 진행 중 (공정률 : 28.8%)	'21.05	
	인천 학익 SK VIEW 재개발	1,581	SK에코플랜트	공사 진행 중 (공정률 : 24.3%)	'21.10	
	인천 석남 브라운스톤 더 프라임 재건축	645	이수건설	공사 진행 중 (공정률 : 14.5%)	'21.12	
	부산 범일3구역 도시환경	1,080	DL이앤씨/DL건설	철거 중	2023년	
	인천여상주변 재개발	667	DL건설	이주 중		
	대전 문화2구역 재개발	749	DL이앤씨/DL건설	이주 중		
	서울 흑석 11구역 재개발	1,517	대우건설	이주 준비 중	2024년	
	원주 단계 재건축	1,560	DL이앤씨	관리처분인가 진행 중		
	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	1,239	DL이앤씨/DL건설	사업시행인가 진행 중		
	서울 신림 미성 재건축	516	HDC 현대산업개발	정비계획변경 진행 중	2026년	
	서울 신림 1구역 재개발	4,104	GS건설/현앤/DL이앤씨	건축심의 진행중		
	대전 장대B구역 재개발	2,906	현대건설	교통영향평가 진행중		
	서울 신길음 1구역 재개발	410	DL건설/DL이앤씨	건축심의 진행 중		
	서울 봉천 1-1구역 재건축	807	롯데건설	건축심의 진행 중		
	서울 북가좌 제6구역 재건축	1,903	DL이앤씨	정비계획 변경 진행 중		
합 계		27,127				
사업시행자 (8건)	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		
	경기 오산 영산그린맨션 소규모 재건축	200	신동아	건축심의 진행 중	2027년	
	경기 군포 금정역 역세권 재개발	1,441	-	정비사업위원회 구성		
합 계		4,776				

※ 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 9월말 기준 공정률임

■ 수도권 內 도시정비사업 수주현황



※ 수도권 16개 사업장(16,682세대)의 사업시행자/대행자 지정고시 완료

VI. 리츠사업 현황

구분	리츠명	자산규모(억 원)	영업인가시기	비고
운영 사업 (2조 6,997억)	케이원 제3호 리츠 [대전 대동 리테일]	205	2013.10	
	케이원 제7호 리츠 [천안 두정 공동주택]	1,721	2017.11	
	케이원 제8호 리츠 [대연, 합성 공동주택]	344	2018.12	
	케이원 제9호 리츠 [수원 고등 공동주택]	1,518	2020.03	
	코레이트타워 리츠	3,879	2020.06	
	케이원 제10호 리츠 [파주 운정 공동주택]	1,402	2020.10	
	케이원 제13호 리츠 [이천국제물류센터]	405	2021.03	
	케이원 제15호 리츠 [판교 H스퀘어 오피스]	7,743	2021.06	
	케이원 제16호 리츠 [분당 휴맥스 오피스]	2,388	2021.06	
	케이원 제17호 리츠 [안성 죽산 물류센터]	1,738	2021.10	
	케이원 제19호 리츠 [판교다산타워]	1,812	2022.02	
	케이원물류센터(이천 부필리 물류창고 개발사업)	158	-	개발사업
	디케이로지스PFV(이천 부필리 물류창고 개발사업)	136	-	개발사업
	케이원 제23호 리츠 [역삼 멀티캠퍼스]	3,185	2022.04	
	상봉동 케이원 청년주택 PFV	363	-	개발사업
신규 추진 (3조 7,625억)	케이원 제18호 리츠 [파주 운정 A8 공동주택]	2,338	2023년 예정	
	케이원 제20호 리츠 [아산 배방 공동주택]	2,556	2023년 예정	
	제주 장전리 물류센터 선매입	491	2023년 예정	선매입계약 체결('21.10.19)
	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		64,622		



10호 파주운정A31



코레이트타워



13호 이천국제물류센터



15호 판교 H스퀘어



16호 분당 휴맥스



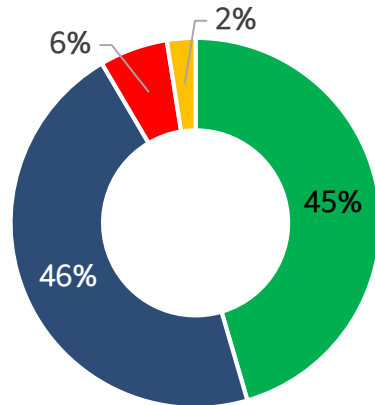
상봉동 청년주택



23호 역삼 멀티캠퍼스 12

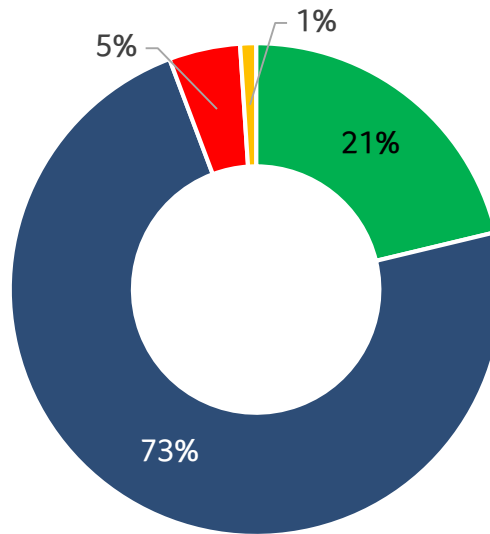
VII. 리츠운용자산 포트폴리오 변화

2020년



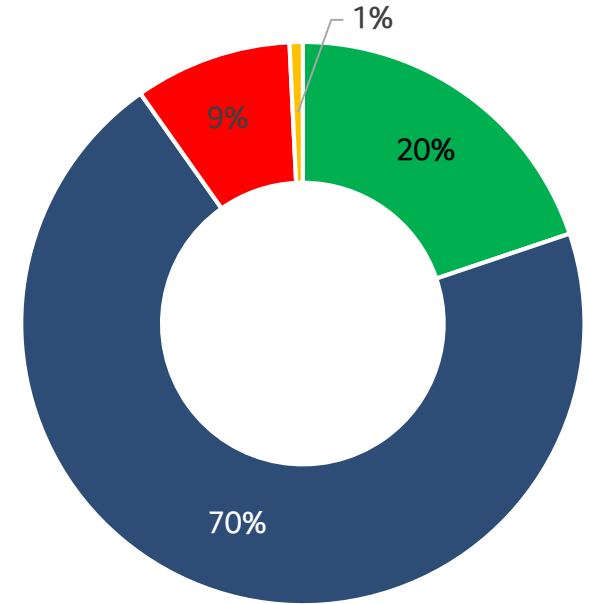
8,302억 원

2021년



1조 9,438억 원

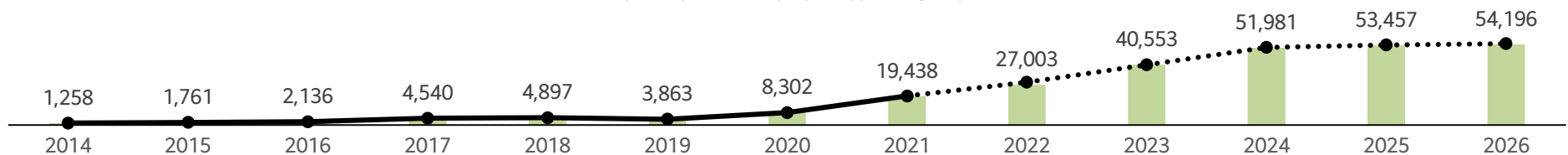
2022년 3분기



2조 7,003억 원

■ 주 택 ■ 오피스 ■ 물류센터 ■ 상업시설

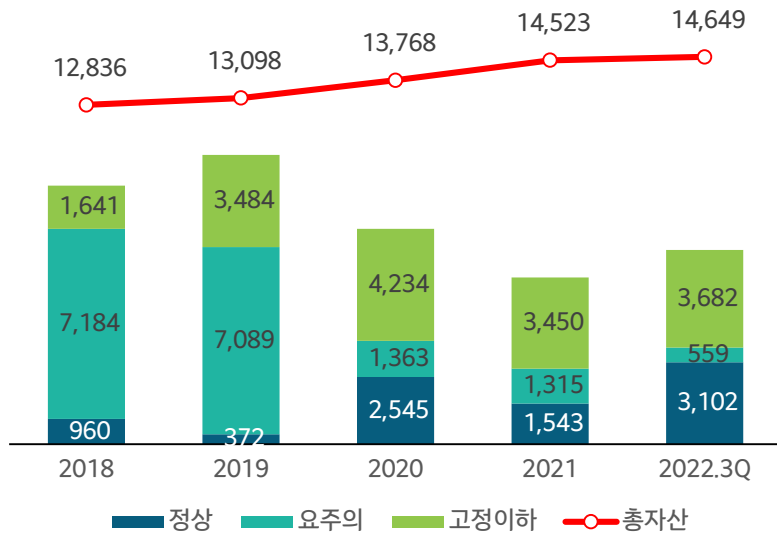
[리츠사업 관리자자산규모 추이]



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

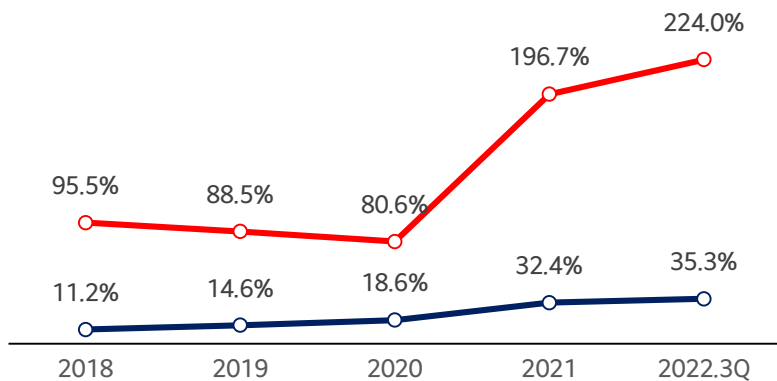
[연도별 자산 건전성 현황]

(단위 : 억 원)



[요주의 이하 자산 커버리지 비율]

○ 커버리지비율① ○ 커버리지비율②



(단위 : 억 원, 별도 기준)

구 분	'22.3Q	'22.2Q	QoQ	'21.3Q	YoY
총 자산	14,649	14,481	1.2%	14,299	2.4%
자산건전성 분류대상 자산	7,343	7,597	-3.4%	6,871	6.9%
정상	3,102	2,988	3.8%	2,590	19.8%
요주의	559	984	-43.2%	589	-5.1%
고정	2,894	2,843	1.8%	2,955	-2.1%
회수의문	713	708	0.8%	497	43.6%
추정손실	75	75	-0.4%	241	-68.8%
요주의 이하 여신 계	4,241	4,610	-8.0%	4,281	-0.9%
비율	57.8%	60.7%	-2.9%p	62.3%	-4.6%p
총당금 설정액	1,499	1,508	-0.6%	1,535	-2.4%
대손총당금	744	741	0.4%	727	2.3%
대손준비금	755	767	-1.5%	808	-6.6%
커버리지비율①	35.3%	32.7%	2.6%p	35.9%	-0.5%p
커버리지비율②	224.0%	200.1%	23.9%p	218.7%	5.3%p

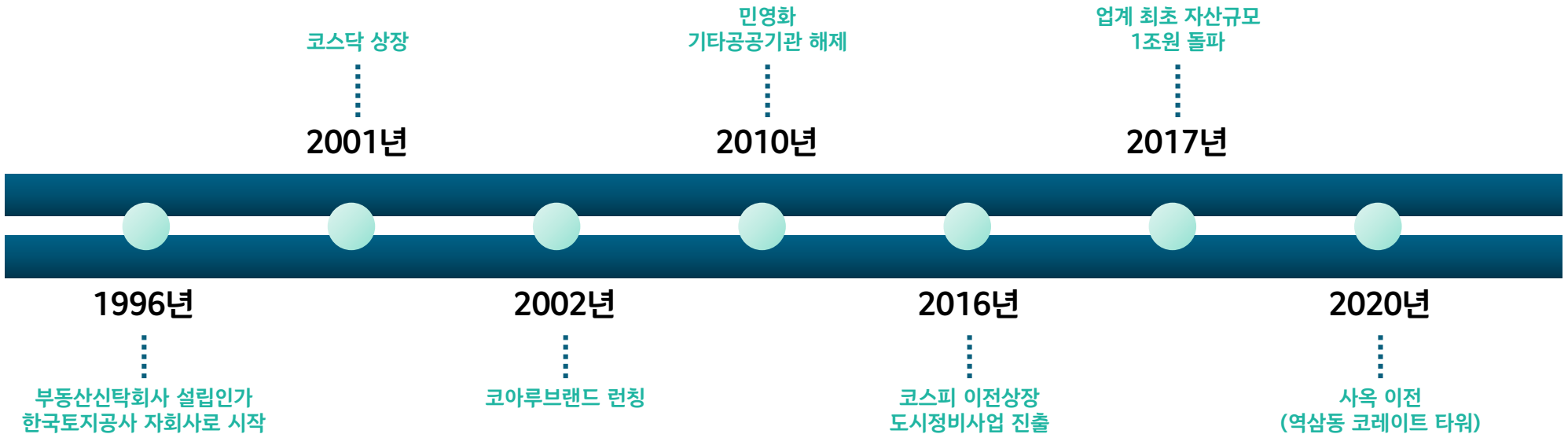
커버리지비율① = 총당금 설정액/요주의 이하 자산

커버리지비율② = (총당금 설정액+자기자본)/요주의 이하 자산



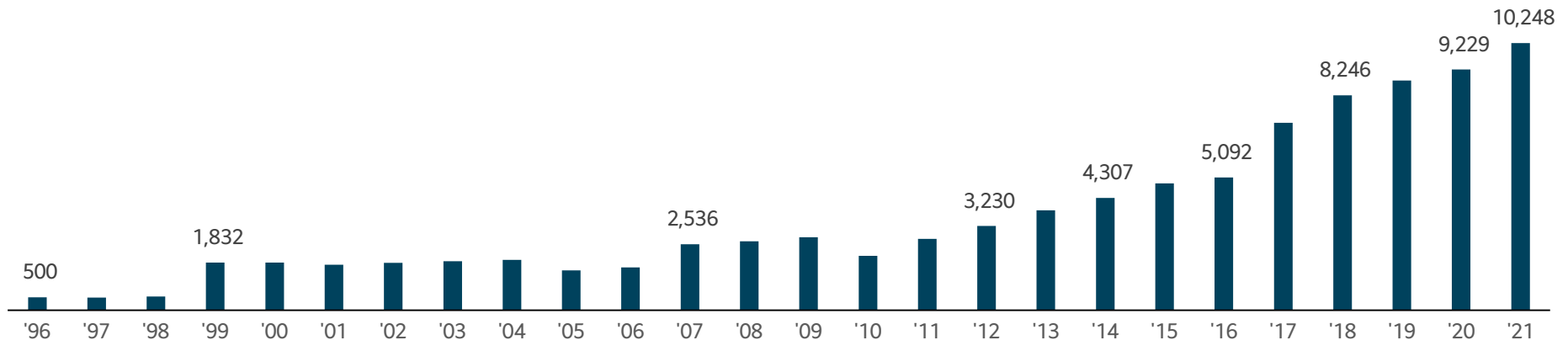
참 고 자 료 (일 반 현 황)

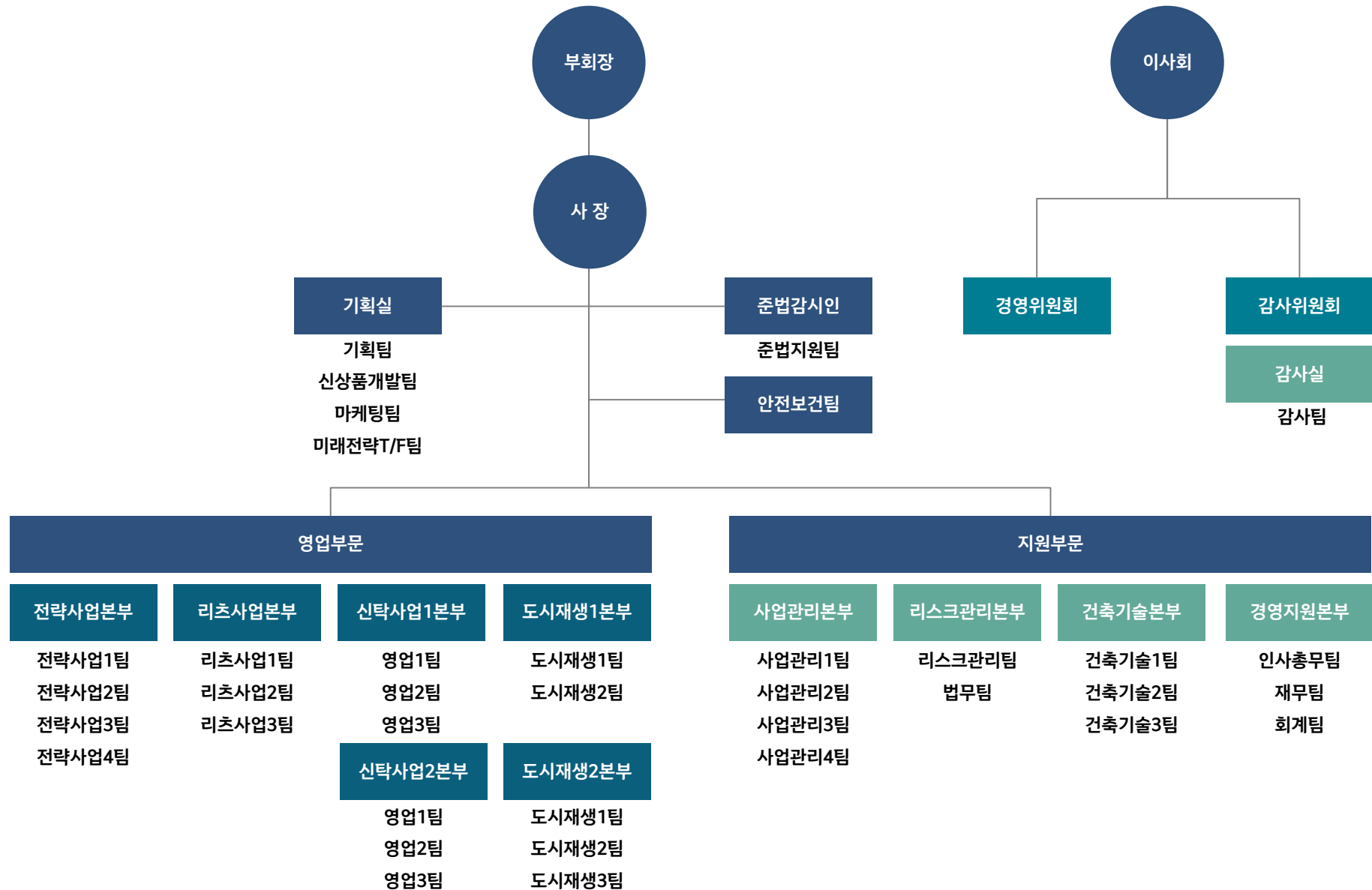




[자기자본 성장]

(단위 : 억 원, 연결기준)



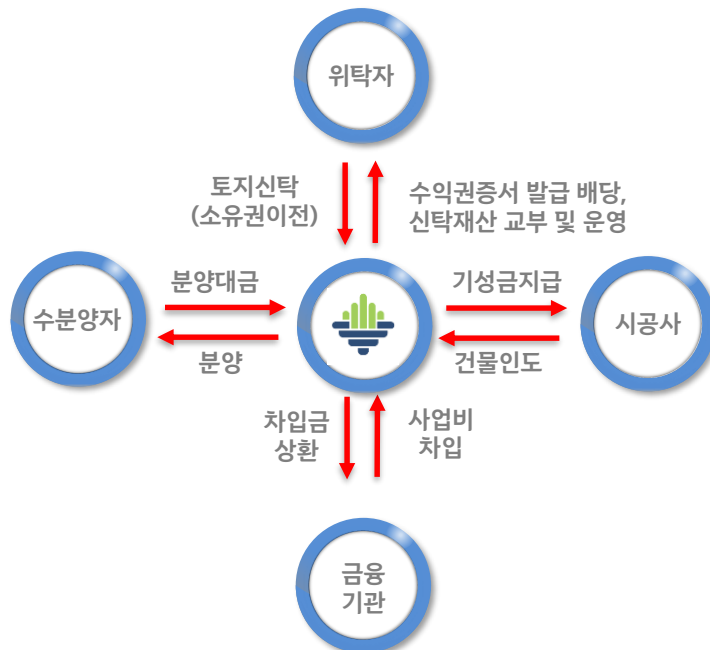


1. 차입형 토지신탁

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

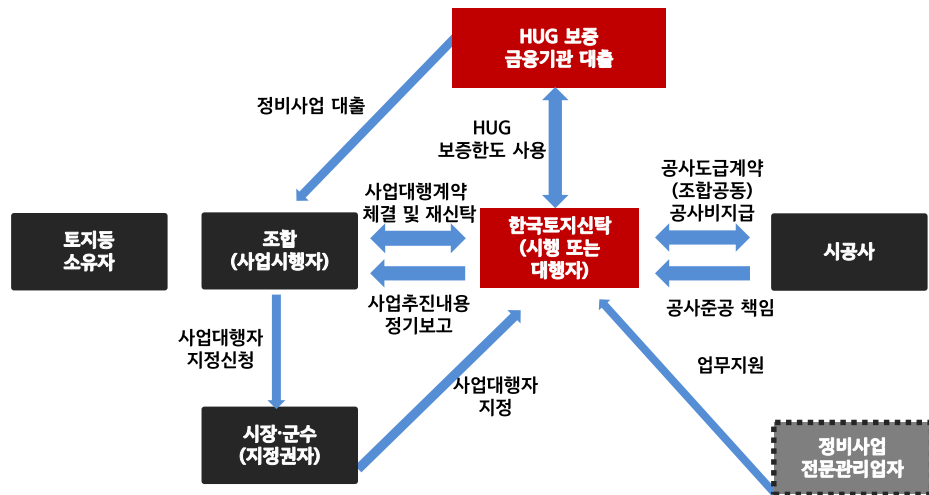
- △ 전문성활용 : 사업기획, 자금조달, 시공사선정, 건축공사의 발주 및 관리, 분양(임대)등 부동산 사업에 대한 일체를 전문성을 갖춘 신탁사가 대행
- △ 자금조달용이 : 토지신탁사업의 소요자금을 신탁사에서 조달하기 때문에 토지소유자는 자금의 직접 조달없이 토지의 유효이용이 가능
- △ 사업의 안전성 확보 : 공신력 있는 신탁사 명의로 사업을 시행해 위탁자의 부도와 같은 외부요인에 의한 위험 회피 가능
- △ 사업이익의 극대화 : 신탁사의 공신력을 바탕으로 분양 및 임대시 피분양자의 분양 및 임대에 대한 불안감을 해소하여 분양성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

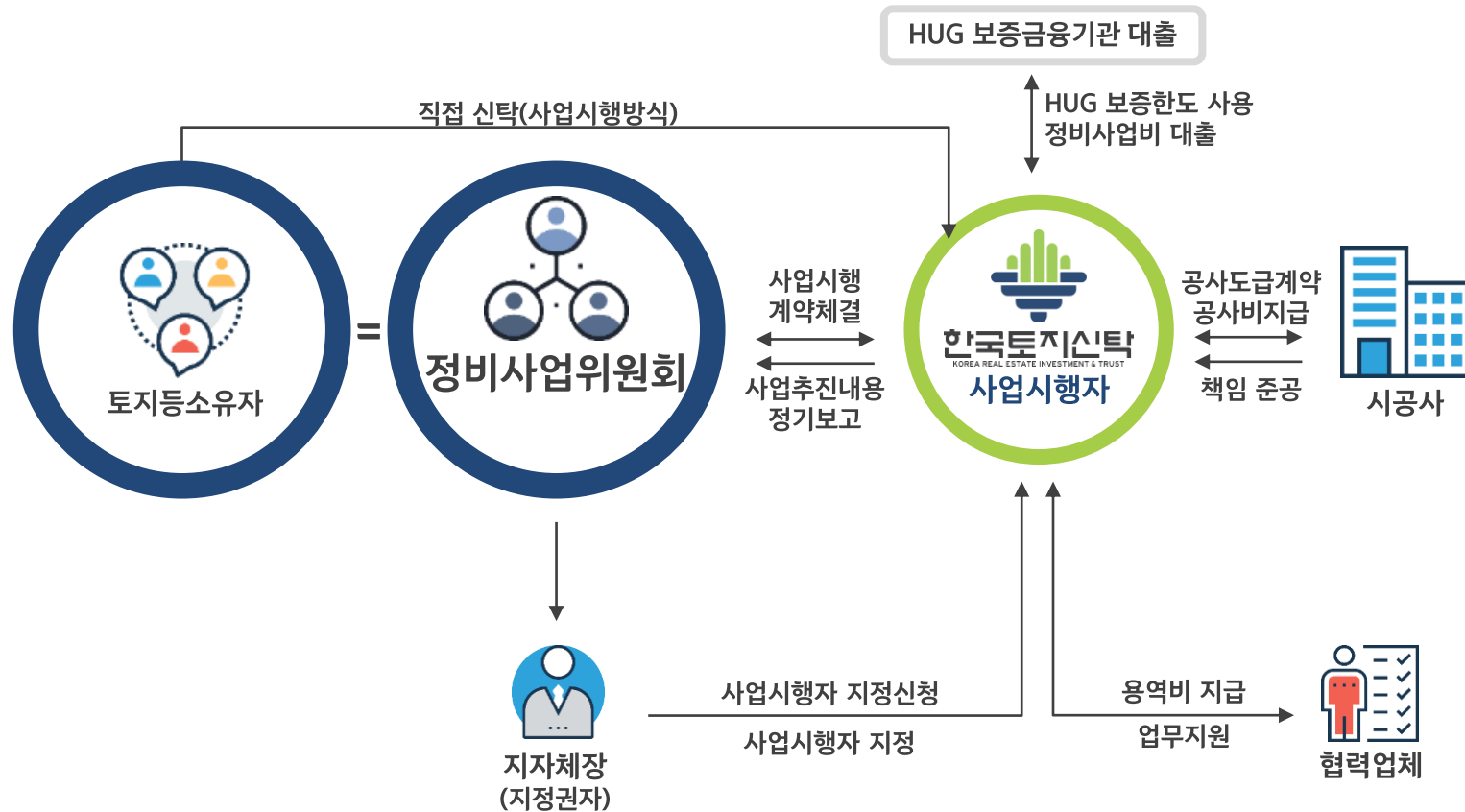


장점

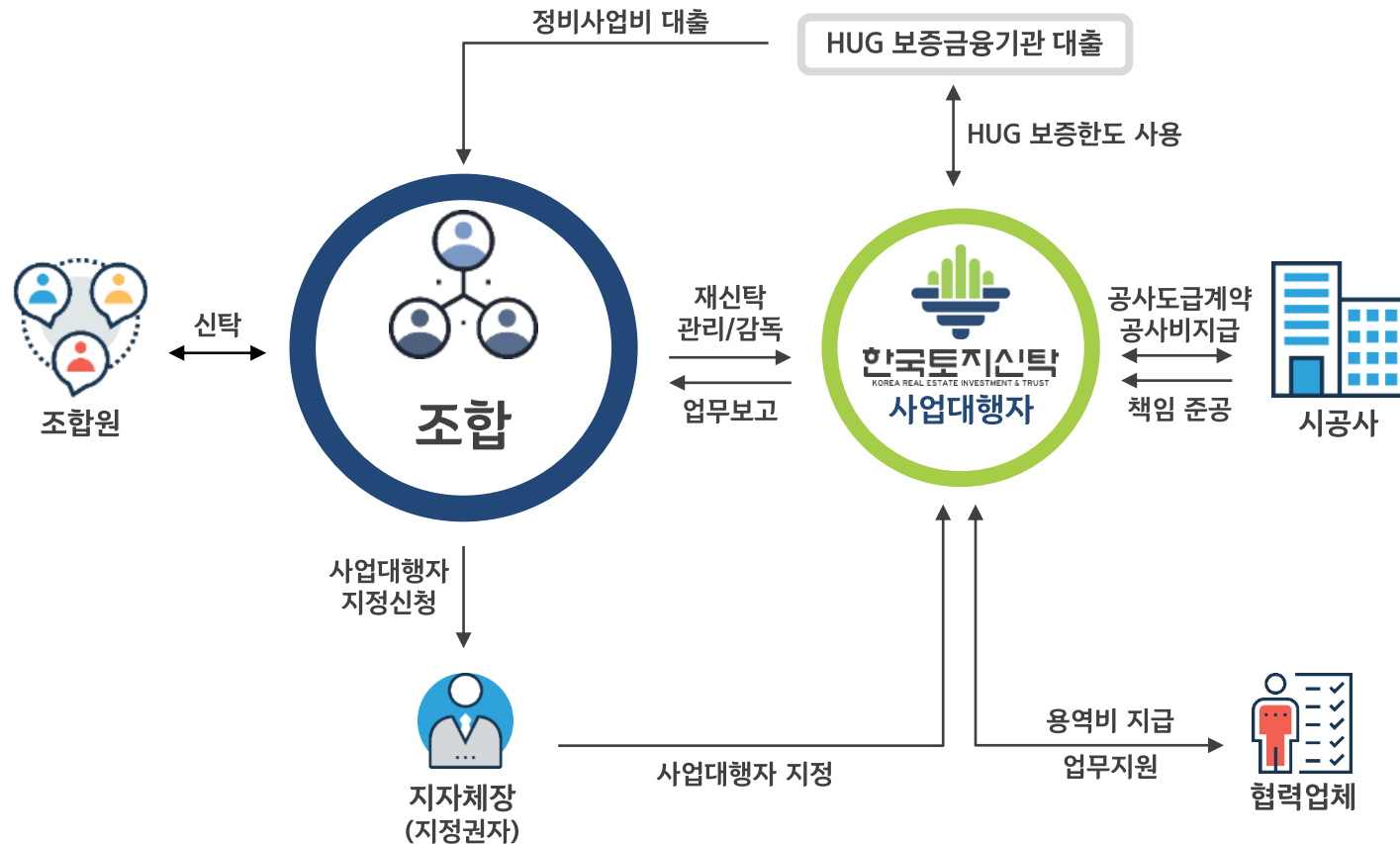
- △ 정비사업의 원활한 자금조달 가능
- △ RISK 분산을 통한 시공사 의존도 탈피
- △ 시공사 선정단계에서부터 입찰경쟁을 통한 공사비 절감 가능
- △ 객관적 사업관리 및 원가관리로 사업 전반의 투명성 강화
- △ 조합의 업무부담 경감 및 전문성 강화
- △ 수수료율 : 대상사업 총 분양 외형의 2~4%

[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

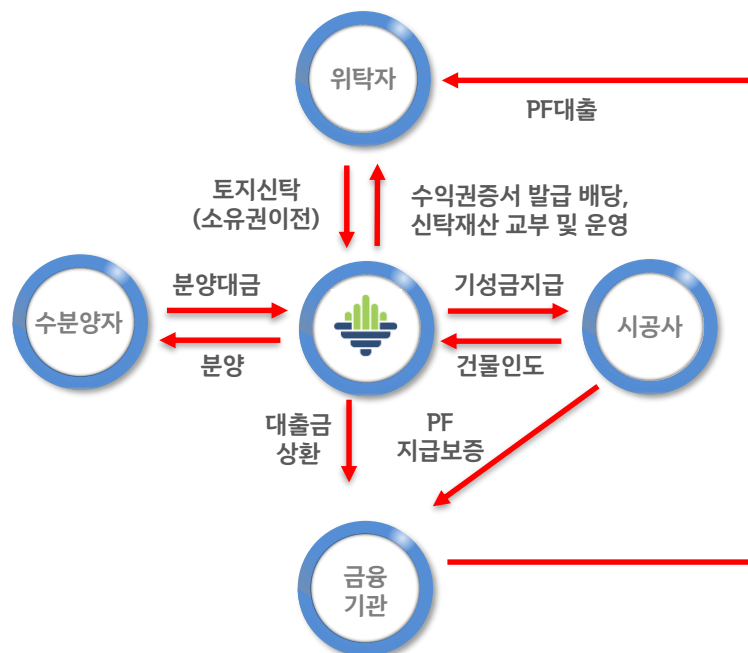


3. 관리형 토지신탁

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 사기분양 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 가처분이나 가압류로부터 사업을 보호할 수 있음
- △ 수수료율 : 대상사업 총 분양 외형의 0.6%

4. 리츠(REITs)

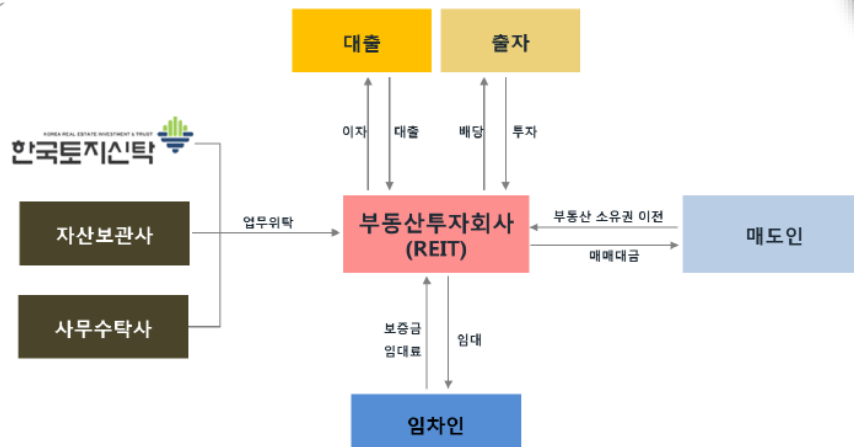
리츠
(REITs)

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 발생 할 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 : 억 원, '22년 3분기 별도기준)

구분	한국 토지신탁	KB 부동산신탁	대한 토지신탁	교보 자산신탁	한국 자산신탁	코람코 자산신탁	하나 자산신탁	신한 자산신탁	우리 자산신탁	무궁화 신탁	코리아 신탁	신영 부동산신탁	대신 자산신탁	한국투자 부동산신탁
설립 인가	'96.03.05 (상장사)	'96.07.12	'97.12.01	'98.11.04	'01.03.20 (상장사)	'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	14,649	5,009	5,233	3,923	9,347	5,849	5,334	3,950	2,904	4,403	2,322	1,403	1,749	2,070
부 채	5,893	1,290	1,583	624	1,576	1,606	808	1,035	830	2,092	549	270	187	118
자 본	8,756	3,718	3,649	3,299	7,771	4,242	4,526	2,914	2,074	2,311	1,772	1,133	1,562	1,951