

INVESTOR RELATIONS 2023

KAIT 한국자산신탁

KOREA ASSET IN TRUST

2023년 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 포함합니다.

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(2023. 2Q)

(단위 : 백만원 / IFRS 연결 기준)

구 분		누적 금액			분기 금액				
		2023.2Q	2022.2Q	YoY(%)	2023.2Q	2022.2Q	YoY(%)	2023.1Q	QoQ(%)
영업수익	영업수익 ^{주)}	130,246	114,144	14.1%	57,280	55,332	3.5%	72,966	-21.5%
	수수료 수익	55,119	65,759	-16.2%	26,774	34,416	-22.2%	28,345	-5.5%
	이자수익	50,657	37,953	33.5%	25,901	20,350	27.3%	24,756	4.6%
	대출채권 관련 이익	-	-	-	-	(834)	-100.0%	-	-
	기타	24,470	10,431	134.6%	4,605	1,400	228.9%	19,864	-76.8%
영업비용	영업비용	70,631	39,460	79.0%	30,126	19,569	53.9%	40,505	-25.6%
	이자비용	9,410	6,865	37.1%	4,922	3,748	31.3%	4,488	9.7%
	대출채권 관련 손실	13,813	315	4287.2%	2,925	315	829.0%	10,888	-73.1%
	판매관리비	29,042	25,089	15.8%	13,946	12,993	7.3%	15,096	-7.6%
	기타	18,366	7,191	155.4%	8,333	2,513	231.5%	10,033	-16.9%
영업이익		59,614	74,685	-20.2%	27,154	35,763	-24.1%	32,460	-16.3%
당기 순이익(지배주주지분)		85,485	57,376	49.0%	22,006	27,275	-19.3%	63,479	-65.3%

주) 별도 영업수익 : 한자신 1,216억, 캐피탈 366억(단순 계 1,583억) / 별도 영업이익 : 한자신 660억, 캐피탈 214억(단순 계 : 874억)

연도별 실적	2023.2Q	2022	2021	2020	2019	2018
영업 수익	130,246	232,965	212,527	240,062	223,264	226,571
영업 이익	59,614	146,870	147,926	178,672	114,071	137,872
순이익	85,485	108,242	107,461	130,008	88,753	102,357
ROE	9%	12%	13%	18%	14%	18%
배당 성향 ^{주)}	-	25%	25%	21%	25%	20%

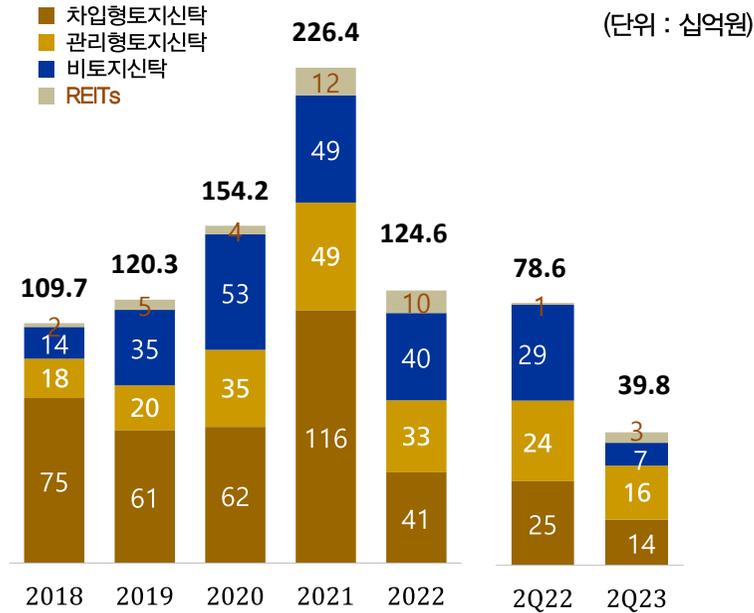
주) 2020년~2022년분 배당 : 1주당 220원 / 2016년~2019년분 배당 : 1주당 200원 및 주식배당



1. 신탁/리츠 운용 현황

차입형토지신탁 - 연도별 수주 및 자금소요 현황

신탁 수수료 약정액(수주액)

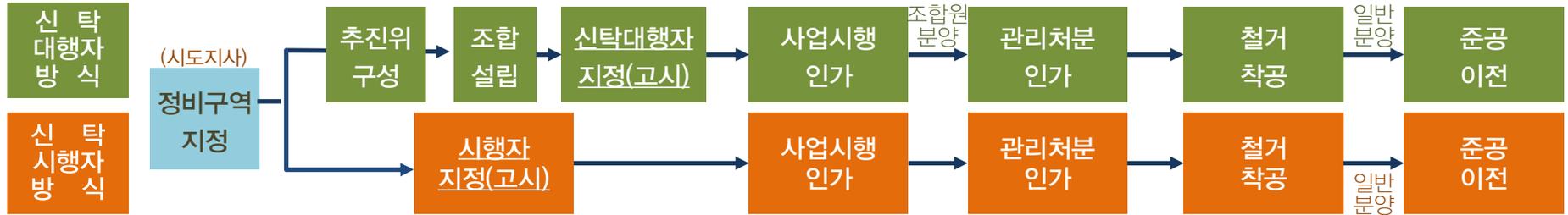


차입형토지신탁 수주 현황

(단위 : 십억원)

구 분	2019	2020	2021	2022	2023.2Q
차입형 수주 사업 건수(건)	10	11	11	6	2
차입형 수수료 약정액[수주액]	61	62	116	41	14
사업비[공사비 등]	1,646	1,325	2,122	464	164
신탁계정대여금[기말]	1,036	448	261	224	369

재건축 사업 추진



구분	사업명	사업규모[세대]		진행 현황
		현재	계획	
사업 대행자	인천 작전 태림연립	188	291	준공 및 입주 완료
	경기 남양주 덕소5A 구역	186	1,170	관리처분계획 인가 완료
	대구 팔달동 주택재건축	88	724	관리처분계획 인가 완료
	부평4구역 재개발	706	2,413	착공 및 일반분양 완료
	대구 신천동 백합아파트	125	257	착공 및 일반분양 완료
	대구 태평아파트 재건축	121	494	사업시행 및 관리처분계획인가 완료 / 조합원 이주 완료
	소 계	1,414	5,349	
사업 신행자	여의도 시범 아파트	1,852	2,488	신행자 지정 완료 / 정비계획 변경 진행 중(신속통합기획)
	여의도 수정 아파트	329	466	안전진단 완료(정비계획 수립 협의 중)
	여의도 광장 아파트	576	996	신행자 지정 완료 / 정비계획 변경 후 사업 진행 예정(신속통합기획)
	신길 우성2차/우창아파트	939	1,305	신행자 지정 완료 / 시공사 선정 완료(사업시행인가 준비)
	상계동 주공5단지	840	996	신행자 지정 완료 / 시공사 선정 완료(사업시행인가 준비)
	부산 사직 1-5구역 재건축	399	653	신행자 지정 완료 / 시공사 선정 완료(사업시행인가 준비)
	군포시 산본1동1지구 재개발	1,134	2,021	신행자 지정 완료
	부산 신평 삼익아파트	312	420	예비신탁사 지정 완료
	원주 단구 1차아파트 재건축	700	1,130	예비신탁사 지정 완료
	원주 단구 2차아파트 재건축	370	639	예비신탁사 지정 완료
	성수 동아아파트 재건축	390	430	예비신탁사 지정 완료
	금천 남서울 럭키 아파트	986	1,200	예비신탁사 지정 완료
	대림 우성1차아파트 재건축	435	596	예비신탁사 지정 완료
	목동9단지 아파트 재건축	986	1,200	예비신탁사 지정 완료
소 계	10,248	14,540		
총 계	11,662	19,889		

※ 상기 사업 목록은 당사가 최소 예비 신탁사로 선정(대행자/신행자 지정 전 총회 의결등 실시)된 경우만을 나열한 것임(상담 및 협의 중 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	중흥카이트 제9호 리츠	광주시 남구 임암동	1,451 억원	2016
	2	동남현대카이트 제10호 리츠	경기도 용인시 삼가동	6,773 억원	2016
	3	서한카이트 제11호 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	중흥카이트 제19호 리츠	충남 당진 대덕수청지구	1,362 억원	2021
	7	카이트 제22호 리츠	서울 마포구 동교동	1,094 억원	2022
	8	카이트 제23호 리츠	서울 성동구 도선동	2,954 억원	2023
	9	카이트 제24호 리츠	대전 유성구 관평동	1,951 억원	2023
	10	(가칭)이베데스다 제5호 리츠	대구 중구 동성로	1,711 억원	신규 추진 중
	11	(가칭)이베데스다 제9호 리츠	순천 조례동	1,267 억원	신규 추진 중
리츠 자산(AUM)/임대주택 사업비 총계				27,601 억원	

※ 만기(종료) 펀드 : 카이트제4호, 카이트제5호, 카이트제8호, 인천도화 뉴스테이, 카이트제15호 (자산규모 : 12,841억원)

연도	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023. 2Q
AMC 수수료 수익 (영업수익 / 백만원)	2,316	1,308	3,693	2,665	2,662	3,240	3,980	10,588	3,424	1,887

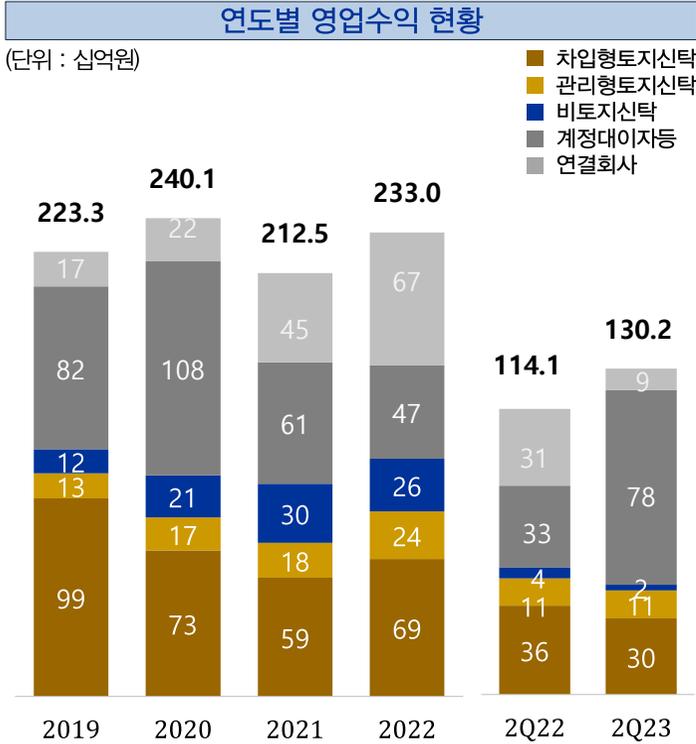




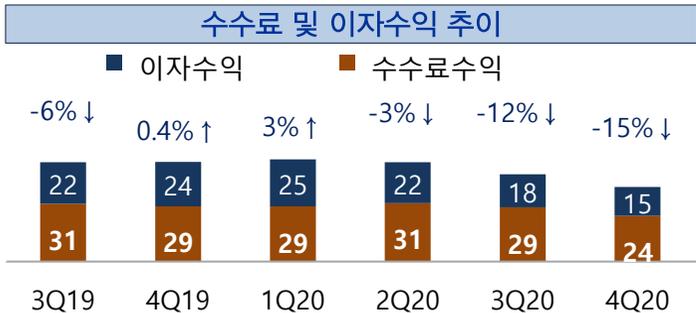
2. 경영실적

영업수익

(단위 : 백만원)

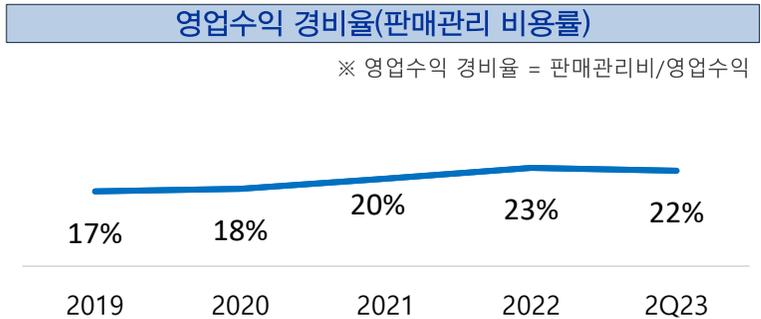
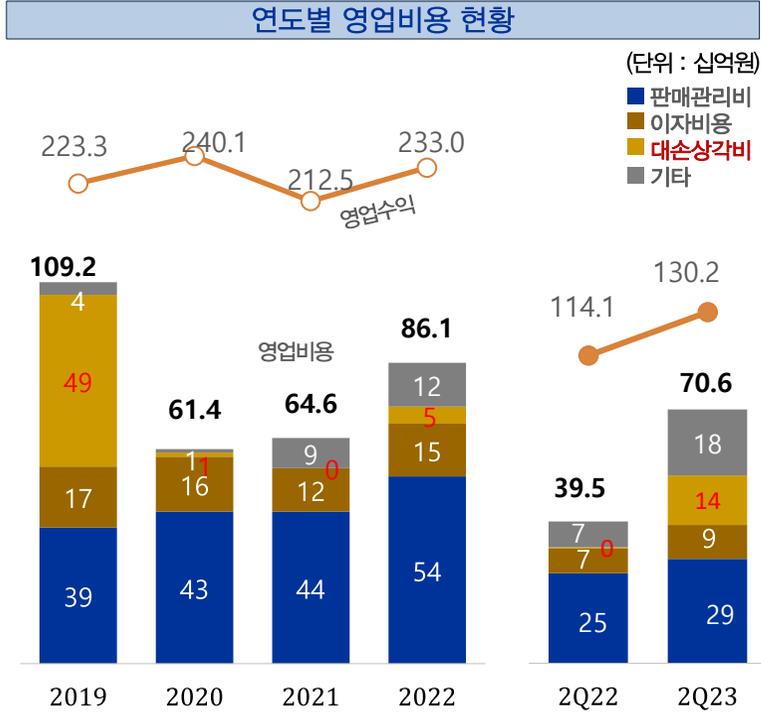


구 분	누적금액			분기금액				
	2Q23	2Q22	YoY(%)	2Q23	2Q22	YoY(%)	1Q23	QoQ(%)
영업 수익	130,246	114,144	14.1%	57,280	55,332	3.5%	72,966	-21.5%
수수료 수익	55,119	65,759	-16.2%	26,774	34,416	-22.2%	28,345	-5.5%
(토지신탁)	41,659	46,426	-10.3%	20,782	24,432	-14.9%	20,876	-0.4%
이자수익	50,657	37,953	33.5%	25,901	20,350	27.3%	24,756	4.6%
유가증권 이익	9,213	2,356	291.0%	3,406	108	3043.6%	5,807	-41.4%
기타 영업수익	15,257	8,075	88.9%	1,200	457	162.3%	14,057	-91.5%



영업비용

(단위 : 백만원)



구 분	누적금액			분기금액				
	2Q23	2Q22	YoY(%)	2Q23	2Q22	YoY(%)	1Q23	QoQ(%)
영업 비용	70,631	39,460	79.0%	30,126	19,569	53.9%	40,505	-25.6%
이자비용	9,410	6,865	37.1%	4,922	3,748	31.3%	4,488	9.7%
대출채권관련 손실	13,813	315	4287.2%	2,925	315	829.0%	10,888	-73.1%
수수료비용	30	65	-53.9%	5	37	-86.7%	25	-80.0%
유가증권 손실	10,385	6,990	48.6%	620	3,089	-79.9%	9,765	-93.7%
기타 영업비용	7,951	136	5731.0%	7,708	(613)	-1358.4%	243	3075.3%
판매비와 관리비	29,042	25,089	15.8%	13,946	12,993	7.3%	15,096	-7.6%
인건비	18,311	14,223	28.7%	8,664	7,234	19.8%	9,647	-10.2%
임차료	749	808	-7.3%	378	424	-10.9%	372	1.6%
기타	9,982	10,058	-0.8%	4,905	5,335	-8.1%	5,078	-3.4%

수익성 및 성장성

연결기준 수익성

(단위 : 백만원)

구 분	누적금액			분기금액				
	2Q23	2Q22	YoY(%)	2Q23	2Q22	YoY(%)	1Q23	QoQ(%)
영업 수익	130,246	114,144	14.1%	57,280	55,332	3.5%	72,966	-21.5%
영업 비용	70,631	39,460	79.0%	30,126	19,569	53.9%	40,505	-25.6%
영업 이익	59,614	74,685	-20.2%	27,154	35,763	-24.1%	32,460	-16.3%
영업외 손익	52,258	493	10500.5%	783	138	469.3%	51,475	-98.5%
당기 순이익	85,485	57,376	49.0%	22,006	27,275	-19.3%	63,479	-65.3%
(지배주주 지분)	85,485	57,376	49.0%	22,006	27,275	-19.3%	63,479	-65.3%

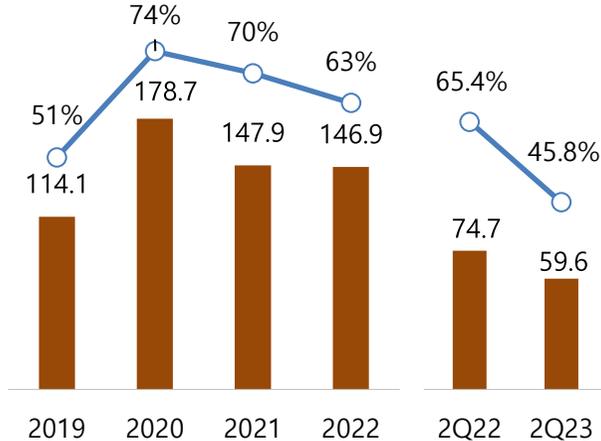
별도기준 수익성

(단위 : 백만원)

구 분	한자신	캐피탈	단순 계
영업 수익	121,634	36,632	158,267
영업 비용	55,605	15,217	70,822
영업 이익	66,029	21,415	87,444
영업외 수익	835	14,647	15,482
영업외 비용	159	1	160
법인세 비용	15,209	9,066	24,275
당기 순이익	51,496	26,995	78,492

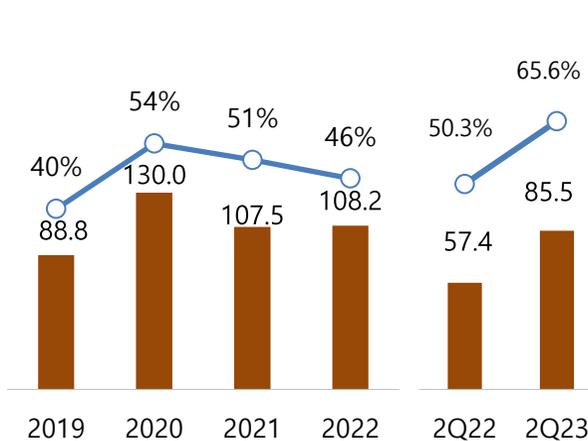
연도별 영업이익 및 영업이익률

(단위 : 십억원 / IFRS 연결기준)



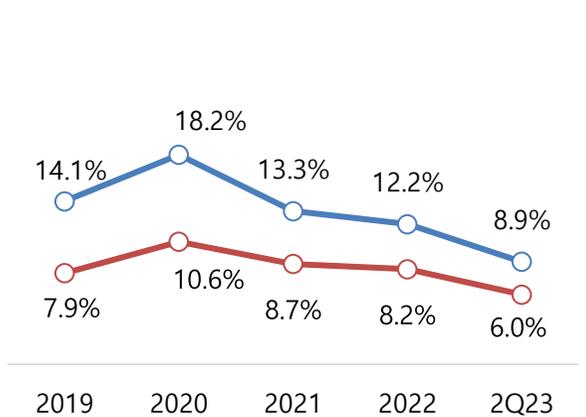
연도별 당기순이익 및 순이익률

(단위 : 십억원 / IFRS 연결기준)



ROA / ROE

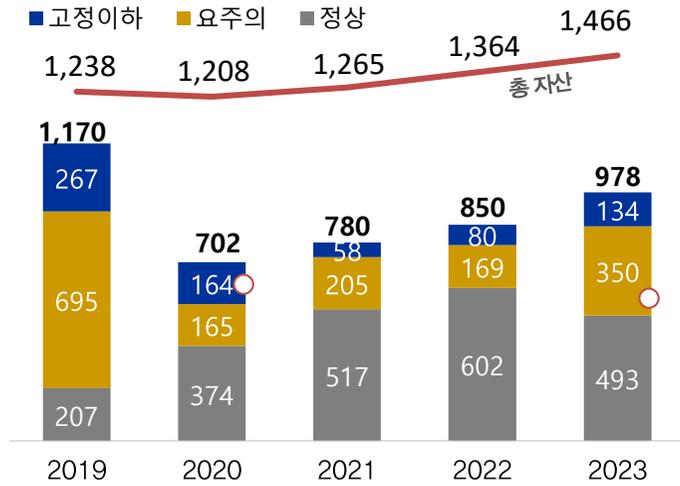
ROA ROE



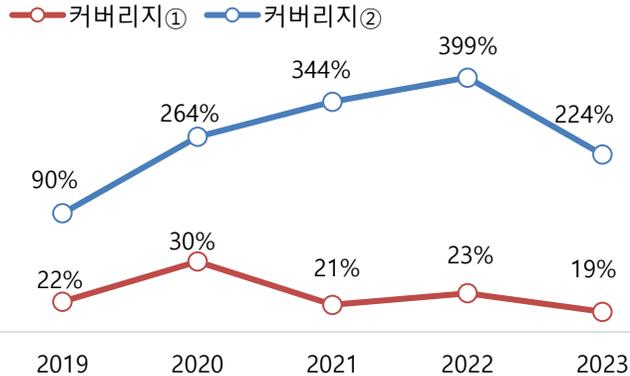
자산건전성

연도별 자산건전성 현황

(단위 : 십억원)



요주의 이하 자산 커버리지 비율



(단위 : 백만원)

구 분	2Q23	4Q22	YtD(%)	1Q23	QoQ(%)
총 자산	1,466,237	1,363,794	7.5%	1,449,995	1.1%
자산건전성 분류대상 자산¹⁾	977,629	849,742	15.1%	891,502	9.7%
정상	493,293	601,598	-18.0%	486,679	1.4%
요주의	349,941	168,644	107.5%	283,570	23.4%
고정	97,505	44,534	118.9%	85,016	14.7%
회수의문	15,316	24,893	-38.5%	14,907	2.7%
추정손실	21,572	10,074	114.1%	21,330	1.1%
요주의 이하 여신 계	484,335	248,144	95.2%	404,823	19.6%
(비율)	50%	29%	20.3%p	45%	4.1%p
총당금 설정액²⁾	93,769	58,110	61.4%	82,931	13.1%
(대손총당금)⁵⁾	61,736	48,969	26.1%	58,839	4.9%
(대손준비금)	32,033	9,142	250.4%	24,092	33.0%
커버리지 비율① ³⁾	19%	23%	-4.1%p	20%	-1.1%p
커버리지 비율② ⁴⁾	224%	399%	-175.2%p	260%	-35.9%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) 비손상 채권에 대한 대손총당금 221억원(전분기 201억)

종속회사(한국자산캐피탈) 경영 현황

(단위 : 백만원 / %)

재무상태표(요약)

구 분	2Q23	4Q22	YtD(%)	1Q23	QoQ(%)
자 산	689,540	648,917	6.3%	673,034	2.5%
(대출채권)	560,380	582,626	-3.8%	569,542	-1.6%
부 채	287,180	273,552	5.0%	280,702	2.3%
자 본	402,360	375,365	7.2%	392,332	2.6%

※ 2022년 말 : 총 자산 6,489억(대출채권 5,820억) / 2021년 말 : 총 자산 5,553억(대출채권 4,875억)

손익계산서(요약)

구 분	누적금액			분기금액				
	2Q23	2Q22	YoY(%)	2Q23	2Q22	YoY(%)	1Q23	QoQ(%)
영업 수익	36,632	31,772	15.3%	17,711	17,340	2.1%	18,921	-6.4%
영업 비용	15,217	9,509	60.0%	5,309	4,581	15.9%	9,908	-46.4%
영업 이익	21,415	22,263	-3.8%	12,403	12,758	-2.8%	9,013	37.6%
영업외 손익	14,646	4	366388.6%	51	(9)	-643.9%	14,594	-99.6%
당기 순이익	26,995	17,223	56.7%	10,029	9,804	2.3%	16,967	-40.9%

주요 법규상 건전성 지표

※ 여신전문금융업감독규정 제8조(경영지도비율) 참조

구 분	2Q23	2022	2021	비 고
조정자기자본비율	56.7%	52.2%	59.0%	
유동성부채에 대한 유동성자산 비율	262.4%	284.4%	214.8%	
1개월 이상 연체채권 비율	0.01%	0.01%	0.01%	



Appendix

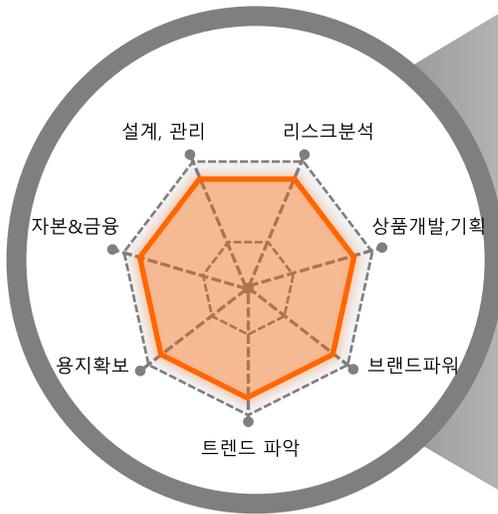
MDM그룹 History

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 20조원

부동산신탁 / REITs
신탁 방식 부동산 개발
사모/공모 REITs

부동산 금융
프로젝트파이낸싱
부동산펀드 / 구조화금융

※ 2023년 신규 추진 사업: 서울 광진동 공동주택, 서울 서리풀공원 업무 복합시설, 서울 중계동 복합시설, 부산 해운대 복합시설 등

엠디엠

엠디엠플러스

국내 최고의 디벨로퍼

한국자산신탁

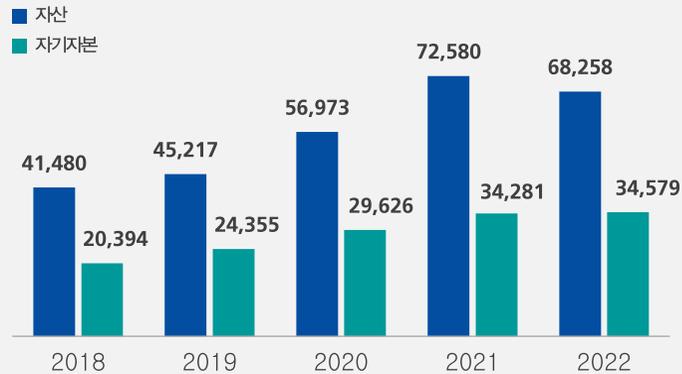
부동산신탁의 리더 / REITs 투자운용

 한국자산캐피탈 특화된 부동산금융 솔루션 [자산'22) : 6,489억원]	 엠디엠자산운용 부동산 자산운용사 [PF펀드, 국내외 부동산 및 인프라 투자]
---	---

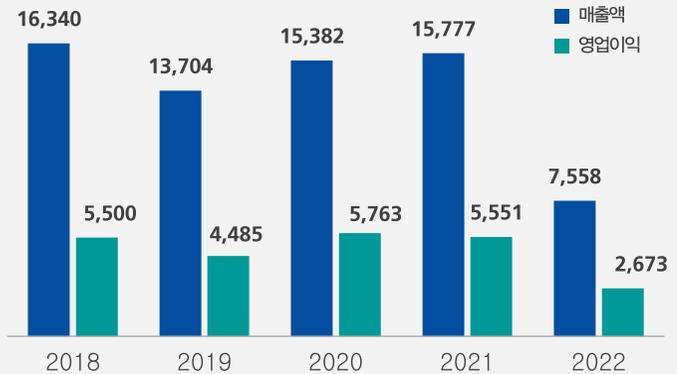
MDM그룹 자산 규모

(단위: 억원)

총 자산 약 **6조 8천 억원**



매출액 약 **7천 6백 억원**



※ 2022년 : 개발사업 부문(엠디엠플러스 등) 후분양 사업 다수 추진 (매출인식 지연)

주요 계열사 재무 현황 [2022년]

	개발사업 부문		
	M) M 엠디엠	M) M+ 엠디엠플러스	계
자산	11,053	30,105	41,159
자기자본	7,524	13,824	21,348
매출액	131	4,308	4,439

(단위: 억원)

	금융사업 부문			
	KAIT 한국자산신탁	KAIC 한국자산캐피탈	M) M 엠디엠자산운용	계
자산	9,698	6,489	221	16,408
자기자본	8,118	3,754	197	12,069
매출액	1,662	686	135	2,483

연결 재무제표

재무상태표

단위: 백만원

구 분	2Q23	2022	2021	2020
현금 및 예치금	159,345	158,059	241,120	310,754
유가증권	366,275	391,997	277,276	263,052
파생상품				
대출채권	887,076	771,023	712,986	609,855
유형자산	17,484	4,463	3,556	5,272
리스자산	356	419	539	411
기타자산	35,701	37,833	29,182	18,301
자산총계	1,466,237	1,363,794	1,264,658	1,207,645
차입부채	356,150	335,674	306,170	364,810
파생상품부채				
기타부채	119,090	95,688	109,227	73,963
부채총계	475,240	431,361	415,398	438,773
자본금	61,989	61,989	61,989	61,989
자본잉여금	130,837	130,837	130,837	130,837
자본조정	-12,591	-12,591	-12,591	-12,591
기타포괄손익 누계액	-1,390	-1,390	-3,681	-3,530
이익잉여금	812,152	753,588	672,707	592,167
비지배지분				0
자본총계	990,997	932,433	849,261	768,871

주: K-IFRS 연결 재무제표 기준

손익계산서

단위: 백만원

구 분	2Q23	2022	2021	2020
영업수익	130,246	232,965	212,527	240,062
수수료수익	55,119	127,935	119,494	113,771
토지신탁	41,659	92,858	77,085	89,872
기타	13,460	35,077	42,410	23,900
이자수익	50,657	82,527	62,331	80,124
기타	24,470	22,503	30,702	46,167
영업비용	70,631	86,094	64,601	61,390
판매비와 관리비	29,042	53,606	43,530	43,493
인건비[(퇴직)급여, 복리비]	20,078	34,362	28,116	29,675
기타	8,964	19,244	15,414	13,818
유가증권평가 및 처분손실	10,385	10,215	4,610	831
기타	31,205	22,273	16,461	17,066
영업이익	59,614	146,870	147,926	178,672
영업외수익	52,435	1,408	664	461
영업외비용	177	2,856	2,233	6,184
법인세비용차감전 계속사업손익	111,872	145,422	146,357	172,948
계속사업손익 법인세비용	26,387	37,180	38,897	42,940
지배기업 당기순이익	85,485	108,242	107,461	130,008

별도 재무제표

재무상태표

단위: 백만원

구 분	2Q23	2022	2021	2020
현금 및 예치금	57,122	121,659	191,102	277,213
유가증권	595,529	625,566	473,319	366,809
파생상품				
대출채권	326,381	188,409	274,610	426,090
유형자산	14,912	4,030	3,055	4,925
기타자산	27,914	30,093	21,978	17,310
자산총계	1,021,857	969,757	964,064	1,092,347
차입부채	99,970	99,955	140,971	319,810
기타부채	85,496	57,986	60,524	64,500
부채총계	185,465	157,941	201,495	384,310
자본금	61,989	61,989	61,989	61,989
자본잉여금	130,837	130,837	130,837	130,837
자본조정	-12,591	-12,591	-12,591	-12,591
기타포괄손익 누계액	-1,166	-1,166	-3,447	-3,327
이익잉여금	657,323	632,747	585,782	531,130
자본총계	836,392	811,816	762,569	708,037

주: K-IFRS 별도 재무제표 기준

손익계산서

단위: 백만원

구 분	2Q23	2022	2021	2020
영업수익	121,634	166,220	167,799	218,451
수수료수익	53,249	119,243	106,782	110,951
토지신탁	41,659	92,858	77,085	89,872
기타	11,590	26,385	29,697	21,079
이자수익	16,545	25,780	31,851	65,225
기타	51,840	21,197	29,166	42,275
영업비용	55,605	65,086	54,664	55,659
판매비와 관리비	24,790	47,426	38,075	40,122
인건비 [(퇴직)급여, 복리비]	17,522	30,690	25,421	27,516
기타	7,269	16,736	12,654	12,606
유가증권평가및처분손실	10,132	9,692	3,694	799
기타	20,683	7,968	12,895	14,737
영업이익	66,029	101,135	113,135	162,792
영업외수익	835	1,394	659	347
영업외비용	159	2,624	2,091	52
법인세비용차감전 계속사업손익	66,705	99,904	111,704	163,087
계속사업손익 법인세비용	15,209	25,578	30,131	40,514
당기순이익	51,496	74,326	81,573	122,573

대한민국을 대표하는
글로벌 종합부동산금융그룹



KAIT 한국자산신탁

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

MDM / MDM+

서울시 강남구 테헤란로
306 KAIT타워 20층
TEL: 02-2166-3100
FAX: 02-2166-3199
www.mdmworld.co.kr

MDM자산운용

서울시 강남구 테헤란로
306 KAIT타워 10층
TEL: 02-2166-1000
FAX: 02-2166-1099
www.mdmam.com

KAIC 한국자산캐피탈

서울시 강남구 테헤란로
306 KAIT타워 16층
TEL: 02-2018-3000
FAX: 02-2018-3010
www.kaiccapital.com