**INVESTOR RELATIONS 2021** 

# KAIT 한국자산신탁 KOREA ASSET IN TRUST

2020년 경영 실적





#### **Disclaimer**

본 자료는 투자자들을 대상으로 실시되는 Presentation에서의 정보 제공을 목적으로 한국자산신탁㈜(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(2020)

(단위: 백만원 / IFRS 연결 기준)

	구 분		누적 금액				분기 금액		
	T 正	2020	2019	YoY(%)	2020.4Q	2019.4Q	YoY(%)	2020.3Q	QoQ(%)
	영업수익	240,062	223,264	7.5%	66,133	56,575	16.9%	57,021	16.0%
영업수익	수수료 수익	113,771	127,845	-11.0%	24,403	29,491	-17.3%	28,843	-15.4%
	이자수익	80,124	87,959	-8.9%	15,349	23,643	-35.1%	17,771	-13.6%
	대출채권이익	10,074	2	493291%	7,301	2	357469%	2,773	163.3%
	기타	36,093	7,458	384.0%	19,080	3,439	454.7%	7,635	149.9%
	영업비용	61,390	109,193	-43.8%	14,532	25,654	-43.4%	10,890	33.4%
	이자비용	15,719	17,446	-9.9%	3,322	4,600	-27.8%	3,874	-14.3%
영업비용	대출채권손실	1,194	49,080	-97.6%	564	10,513	-94.6%	(4,467)	-112.6%
	판매관리비	43,493	39,034	11.4%	10,601	9,002	17.8%	11,292	-6.1%
	기타	984	3,632	-72.9%	45	1,539	-97.1%	191	-76.5%
	영업이익	178,672	114,071	56.6%	51,600	30,921	66.9%	46,131	11.9%
당기 순(	이익(지배주주지분)	130,008	88,753	46.5%	33,067	21,099	56.7%	35,113	-5.8%

연도별 실적	2020	2019	2018	2017	2016['16.7 상장]	2015
영업 수익	240,062	223,264	226,571	222,485	136,478	95,401
영업 이익	178,672	114,071	137,872	166,803	96,186	58,386
순이익	130,008	88,753	102,357	125,528	72,811	42,313
ROE	17%	13%	18%	27%	22%	20%
배당 성향 <sup>주)</sup>	21%	25%	20%	15%	23%	22%

주) 2020년분 배당: 1주당 220원 예정 / 2016년~2019년분 배당: 1주당 200원(주식배당 별도)

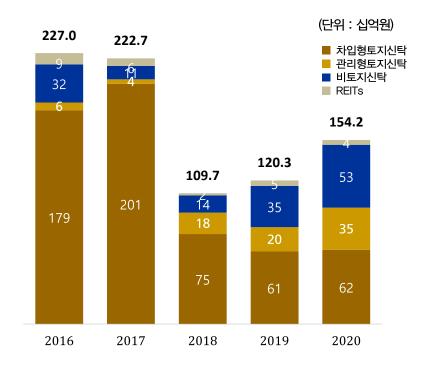


# 1. 신탁/리츠 운용 현황



# 차입형토지신탁 – 연도별 수주 및 자금소요 현황

#### ▋ 신탁 수수료 약정액(수주액)



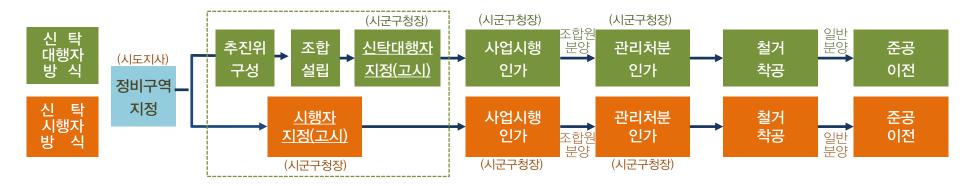
#### ▮ 차입형토지신탁 수주 현황

(단위: 십억원)

구 분	2016	2017	2018	2019	2020
차입형 수주 사업 건수(건)	56	44	14	10	11
차입형 수수료 약정액[수주액]	179	201	75	61	62
사업비[공사비 등]	4,035	4,442	1,423	1,642	1,852
신탁계정대여금[기말]	336	592	881	1,036	448



#### 재건축 사업 추진



구분	사업명	사업규모	고[세대]	진행 현황
十七	시합경	현재	계획	선생 선생
	인천 작전 태림연립	188	291	준공 및 입주완료
	경기 남양주 덕소5A 구역	222	1,170	관리처분계획 인가 준비 (조합원 분양신청 완료)
사업	대구 팔달동 주택재건축	144	7245	관리처분계획 인가(신청 완료)
대행자	부평4구역 재개발	706	2,475	관리처분계획 인가(조합원 이주 진행 중)
	대구 신천동 백합아파트	125	257	관리처분계획 인가(조합원 이주 완료)
	소 계	1,385	4,917	
	여의도 시범 아파트	1,852	2,370	시행자 지정 완료 / 정비계획 변경 후 사업 진행 예정(서울시 협의 중)
	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(서울시 협의 중)
	부산 사직 1-5구역 재건축	399	621	시행자 지정 완료 / <mark>시공사 선정 완료</mark>
사업	부산명륜 2구역 재건축	347	547	정비구역 지정 완료
시행자	신길 우성2차/우창아파트	939	1,305	시행자 지정 완료
	상계동 주공5단지	840	998	시행자 지정 준비
	대구 태평아파트 재건축	121	494	사업시행/관리처분 준비(조합원 분양신청 완료)
	방배 삼호3차 재건축	96	143	사업대행자 방식으로 변경 중
	소 계	5,499	7,999	
	총 계	6,884	12,916	

- ※ 상기 사업 목록은 당사가 최소 예비 신탁사로 선정(대행사/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

용 도	REITs 명칭(펀드 명칭)	위 치	리츠 자산(임대주택 사업비)	인가일
	KAIT 제3호 리츠(KAIT Tower 오피스)	서울시 강남구 역삼동	2,192 억원	2012
11010	KAIT 제4호 리츠(판매시설)	서울시 마포구 동교동	395 억원	2013
상업용 건물	KAIT 제15호 리츠(교대역 희성빌딩 오피스)	서울시 강남구 서초동	592 억원	2019
	KAIT 제16호 리츠(용인 이산냉동 물류창고)	경기도 용인시 처인구	223 억원	2020
	KAIT 제18호 리츠(안성 천일냉장 물류창고)	경기도 안성시 양성면	263 억원	2020
	인천 도화 공공임대리츠	인천시 남구 도화동	1,401 억원	2015
	인천 도화 뉴스테이리츠[국내1호 뉴스테이]	인천시 남구 도화동	6,149 억원	2015
	KAIT 제9호 기업형임대 리츠	광주시 남구 임암동	1,451 억원	2016
01-11-7-11	KAIT 제10호 기업형임대 리츠	경기도 용인시 삼가동	6,773 억원	2016
임대주택 (뉴스테이)	KAIT 제11호 기업형임대 리츠	대구 국가 산업단지	2,801 억원	2016
(11 — 11 17	이베데스다 제1호 리츠	서울 마포구 창전동	포구 동교동 395 억원 2013 남구 서초동 592 억원 2019 인시 처인구 223 억원 2020 성시 양성면 263 억원 2020 남구 도화동 1,401 억원 2015 남구 도화동 6,149 억원 2015 남구 임암동 1,451 억원 2016 인시 삼가동 6,773 억원 2016 간 산업단지 2,801 억원 2016 로구 창전동 1,326 억원 2018 당구 대명동 1,366 억원 2019 대덕수청지구 1,401 억원 신규 추진 중	
	이베데스다 제4호 리츠	대구 남구 대명동	1,366 억원	2019
	(가칭)KAIT 제19호 공공지원민간임대 리츠	충남 당진 대덕수청지구	1,401 억원	신규 추진 중
	KAIT 제18호 리츠(안성 천일냉장 물류창고)경기도 안성시 임인천 도화 공공임대리츠인천시 남구 도호인천 도화 뉴스테이리츠[국내1호 뉴스테이]인천시 남구 도호KAIT 제9호 기업형임대 리츠광주시 남구 임KAIT 제10호 기업형임대 리츠경기도 용인시 심KAIT 제11호 기업형임대 리츠대구 국가 산업단이베데스다 제1호 리츠서울 마포구 창간이베데스다 제4호 리츠대구 남구 대명(가칭)KAIT 제19호 공공지원민간임대 리츠충남 당진 대덕수환	대구 중구 동성로	1,604 억원	신규 추진 중
	리츠 자산(AUM)/임대주택 사업비 총계		27,937 억원	

연 도	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
AMC 수수료 수익 (영업수익 / 백만원)	843	709	2,316	1,308	3,693	2,665	2,662	3,240	3,980



KAIT타워 (KAIT 제3호)



토로스타워 인천 도화 (KAIT 제4호) 뉴스테이



광주 효천 임대주택 (KAIT 제9호)



용인 삼가 임대주택 (KAIT 제10호) (KAIT 제11호)



임대주택

대구국가산단 신촌 임대주택

(이베데스다

제1호)





(KAIT 제15호)





[이베데스다제4호]



(KAIT 제16호)



천일냉동 [KAIT 제18호]





대<del>구동</del>성로 임대주택 임대주택 [KAIT 제19호] [이베데스다 5호]

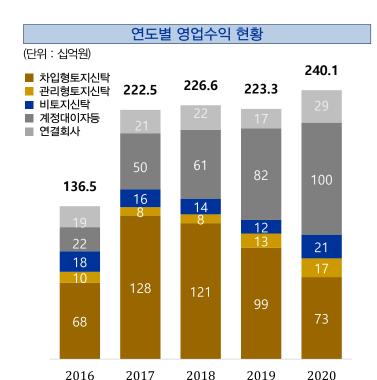


# 2. 경영실적

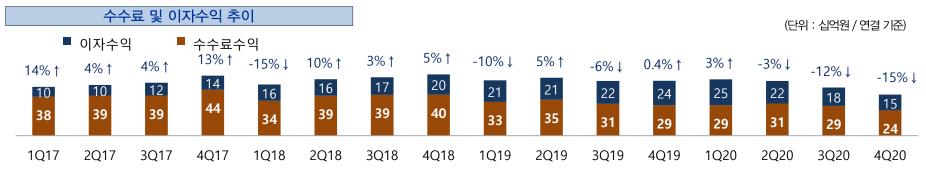


(단위: 백만원)

#### 영업수익



							•				
¬ H		누적금액				분기금액					
구 분	2020	2019	YoY(%)	4Q20	4Q19	YoY(%)	3Q20	QoQ(%)			
영업 수익	240,062	223,264	7.5%	66,133	56,575	16.9%	57,021	16.0%			
수수료 수익	113,771	127,845	-11.0%	24,403	29,491	-17.3%	28,843	-15.4%			
(토지신탁)	89,872	111,967	-19.7%	18,220	23,887	-23.7%	19,838	-8.2%			
이자수익	80,124	87,959	-8.9%	15,349	23,643	-35.1%	17,771	-13.6%			
유가증권 이익	33,209	5,482	505.8%	18,980	3,262	481.9%	5,967	218.1%			
기타 영업수익	12,958	1,978	555.1%	7,400	180	4021%	4,441	66.6%			

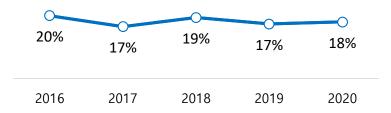


#### KAIT 한국자산신탁

## 영업비용



※ 영업수익 경비율 = 판매관리비/영업수익



(단위 : 백만원)

구 분		누적금액		분기금액					
ナ を	2020	2019	YoY(%)	4Q20	4Q19	YoY(%)	3Q20	QoQ(%)	
영업 비용	61,390	109,193	-43.8%	14,532	25,654	-43.4%	10,890	33.4%	
이자비용	15,719	17,446	-9.9%	3,322	4,600	-27.8%	3,874	-14.3%	
대출채권손실	1,194	49,080	-97.6%	564	10,513	-94.6%	(4,467)	-112.6%	
수수료비용	50	154	-67.6%	27	7	267.0%	7	268.0%	
증권평가 손실	831	1,025	-18.9%	22	225	-90.2%	146	-84.9%	
기타 영업비용	103	2,453	-95.8%	(5)	1,306	-100.4%	38	-112.3%	
판매비와 관리비	43,493	39,034	11.4%	10,601	9,002	17.8%	11,292	-6.1%	
인건비	26,838	23,602	13.7%	6,252	5,144	21.5%	6,698	13.9%	
임차료	1,127	1,143	-1.4%	281	294	-4.4%	283	-0.5%	
기타	15,527	14,289	8.7%	4,069	3,565	14.1%	4,311	-37.6%	



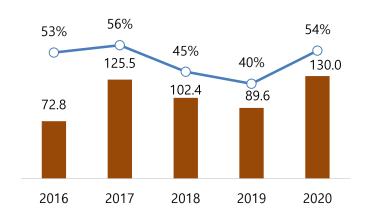
(단위: 백만원)

## 수익성 및 성장성

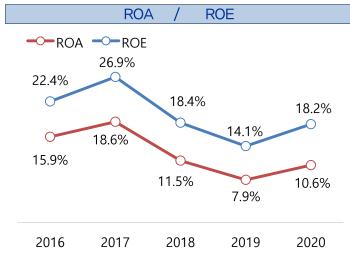


70%	75% 0 166.8	61%	51%	74% 0 178.7
96.2		137.9	114.1	
2016	2017	2018	2019	2020

(단위: 십억원)



							\ <u> </u>	· · /
7 U		누적금액				분기금액		
구 분	2020	2019	YoY(%)	4Q20	4Q19	YoY(%)	3Q20	QoQ(%)
영업 수익	240,062	223,264	7.5%	66,133	56,575	16.9%	57,021	16.0%
영업 비용	61,390	109,193	-43.8%	14,532	25,654	-43.4%	10,890	33.4%
영업 이익	178,672	114,071	56.6%	51,600	30,921	66.9%	46,131	11.9%
영업외 손익	(5,723)	4,498	-227.2%	(6,032)	(1,118)	439.3%	(14)	43851.5%
당기순이익	130,008	88,753	46.5%	33,067	21,099	56.7%	35,113	-5.8%
(지배주주 지분)	130,008	88,753	46.5%	33,067	21,099	56.7%	35,113	-5.8%



#### KAIT 한국자산신탁

#### 자산건전성



	요수의 이전	하 자산 커버	리지 비율	î .	
	-0-	커버리지①	<b>-</b> >-7-	버리지②	
207%	229%			264%	
0		148%	90%		
22%	31%	29%	22%	30%	
2016	2017	2018	2019	2020	

	(단	위 : 백만원)

구 분	2020	2019	YtD(%)	3Q20	QoQ(%)
총 자산	1,207,645	1,238,322	-2.5%	1,203,866	0.3%
자산건전성 분류대상 자산 <sup>1)</sup>	702,361	1,172,137	-40.1%	738,340	-4.9%
정상	373,724	209,800	78.1%	301,582	23.9%
요주의	164,652	695,263	-76.3%	182,673	-9.9%
고정	101,688	108,242	-6.1%	189,772	-46.4%
회수의문	41,931	158,748	-73.6%	63,167	-33.6%
추정손실	20,366	84	24173.8%	1,145	1678.5%
요주의 이하 여신 계	328,636	962,336	-65.9%	436,757	-24.8%
(비율)	47%	82%	-35.3%p	59%	-12.4%p
충당금 설정액 <sup>2)</sup>	99,591	207,787	-52.1%	124,397	-19.9%
(대 <del>손충</del> 당금) <sup>5)</sup>	77,982	94,805	-17.7%	86,751	-10.1%
(대손준비금)	21,609	112,983	-80.9%	37,646	-42.6%
커버리지 비율① <sup>3)</sup>	30%	22%	8.7%p	28%	1.8%p
커버리지 비율②4)	264%	90%	173.9%p	197%	67.1%p

<sup>1)</sup> 신탁계정대여금의 건전성 분류 : **분양률**, 공정률 및 사업수지 고려하여 산출(금융기관 여신의 통상적 분류방법과 상이)

<sup>2)</sup> 충당금 설정액 : IFRS대손충당금+대손준비금

<sup>3)</sup> 건전성 커버리지 비율① : 충당금 설정액/요주의 이하 자산 4) 건전성 커버리지 비율② : (충당금 설정액 + 자기자본)/요주의 이하 자산

<sup>5)</sup> 손상되지 않은 채권에 대한 대손충당금 약 99억원 / "의정부 장암동" 사업 관련 대손충당금 약 91억원



Appendix 1 MDM Group



#### MDM그룹 History

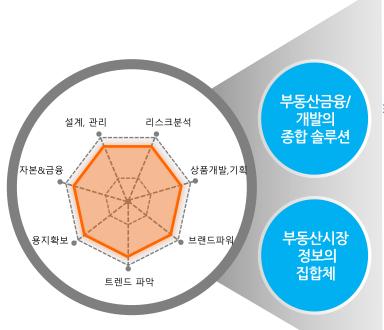
#### 새로운 가치 창조를 위한 변화와 혁신의 역사, 그리고 지금도 계속되는 과감한 도전





#### MDM그룹 시너지

#### 부동산개발 · 금융이 결합된 수직계열화로 부동산금융 토탈 솔루션 제공



부동산 개발

시행 연면적 134만평 분양 매출 20조원



국내 최고의 디벨로퍼

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

#### 부동산신탁 / REITs

신탁 방식 부동산 개발 사모/공모 REITs

# KAIT 한국자산신탁

부동산신탁의 리더 / REITs 투자운용

#### 부동산 금융

부동산투자회사(REITs) 부동산펀드 / 구조화금융



특화된 부동산금융 및 투자 솔루션

#### KAIM 한국자산에셋운용

부동산 자산운용사 [PF펀드, 국내외 부동산 투자]



REITs <mark>운용사</mark> [사모, 공모(예정) 리츠]



#### MDM그룹 자산 규모

#### ✓ 계열회사 별도 재무제표의 단순 합계 기준(2020년 가결산 기준)



MDM그룹 재무 현황		개발사업 부문			금융사업 부문				
(단위: 억원)	M 에디엠	M M + 엠디엠플러스	계	KAIT 한국자산신탁	KAIC 한국자산캐피탈	K♠IM 한국자산에셋운용	M) M AMC	계	
자산(2020)	9,489	24,976	34,465	10,923	2,795	145	56	13,919	
자기자본(2020)	6,532	12,222	18,754	7,080	1,721	122	55	8,978	
당기순이익(2020)	413	2,701	3,114	1,226	176	18	-3	1,417	



Appendix 2 재무제표





단위: 백만원

# 연결 재무제표

재무상태표	단위:	백만원

ii 1 0 ii—				근지, 곡근년
구 분	2020	2019	2018	2017
현금 및 예치금	310,754	87,324	37,846	34,483
유가증권	263,052	56,873	48,122	39,322
파생상품				2,546
대출채권	609,855	1,059,151	904,195	654,923
유형자산	5,272	7,633	919	1,420
리스자산	411	175	286	333
기타자산	18,301	26,318	16,728	46,573
자산총계	1,207,645	1,237,474	1,008,095	779,599
차입부채	364,810	511,650	345,975	149,545
파생상품부채				0
기타부채	73,963	64,717	68,996	113,600
부채총계	438,773	576,367	414,971	263,144
자본금	61,989	56,427	51,370	46,750
자본잉여금	130,837	130,875	130,914	130,954
자본조정	-12,591	-12,588	-12,579	-9,966
기타포괄손익 누계액	-3,530	-3,577	-3,081	-86
이익잉여금	592,167	489,970	426,501	344,364
비지배지분				4,439
자본총계	768,871	661,107	593,125	516,455

## 손익계산서

구 분	2020	2019	2018	2017
영업수익	240,062	223,264	226,571	222,485
수수료수익	113,771	127,845	151,593	159,858
토지신탁	89,872	111,967	129,150	135,635
기타	23,900	15,877	22,443	24,222
이자수익	80,124	87,959	68,603	45,832
기타	46,167	7,460	6,375	16,795
영업비용	61,390	109,193	88,698	55,682
판매비와 관리비	43,493	39,034	44,169	36,861
인건비[(퇴직)급여, 복리비]	29,675	26,505	31,008	23,804
기타	13,818	12,530	13,161	13,056
유가증권평가 및 처분손실	831	1,025	1,865	1,341
기타	17,066	69,133	42,664	17,481
영업이익	178,672	114,071	137,872	166,803
영업외수익	461	5,820	674	1,324
영업외비용	6,184	1,322	82	1,475
법인세비용차감전 계속사업손익	172,948	118,569	138,464	166,651
계속사업손익 법인세비용	42,940	29,816	35,072	39,926
지배기업 당기순이익	130,008	88,753	102,357	125,528

주: K-IFRS 연결 재무제표 기준



# 별도 재무제표

기타포괄손익 누계액

이익잉여금

자본총계

재무상태표				단위: 백만원
구 분	2020	2019	2018	2017
현금 및 예치금	277,213	71,623	4,264	9,870
유가증권	366,809	100,203	90,377	87,439
파생상품				929
대출채권	426,090	947,837	833,430	573,560
유형자산	4,925	7,090	874	1,169
기타자산	17,310	24,804	15,565	45,224
자산총계	1,092,347	1,151,557	944,510	718,192
차입부채	319,810	486,650	330,975	134,545
기타부채	64,500	57,153	64,689	107,525
부채총계	384,310	543,803	395,664	242,070
자본금	61,989	56,427	51,370	46,750
자본잉여금	130,837	130,875	130,914	130,954
자본조정	-12,591	-12,588	-12,579	-9,966

-3,327

531,130

708,037

-3,329

436,368

607,753

-2,913

382,053

548,846

손익계산서			[	단위: 백만원
구 분	2020	2019	2018	2017
영업수익	218,451	205,890	204,561	201,600
수수료수익	110,951	124,093	143,227	151,546
토지신탁	89,872	111,967	129,150	135,635
기타	21,079	12,126	14,077	15,911
이자수익	65,225	77,759	58,864	36,434
기타	42,275	4,038	2,471	13,620
영업비용	55,659	103,993	81,706	50,098
판매비와 관리비	40,122	35,711	38,600	32,212
인건비 [(퇴직)급여, 복리비]	27,516	24,275	27,123	20,725
기타	12,606	11,436	11,477	11,487
유가증권평가및처분손실	799	252	1,047	1,036
기타	14,737	68,031	42,059	16,850
영업이익	162,792	101,897	122,856	151,502
영업외수익	347	4,639	2,030	376
영업외비용	52	80	82	1,475
법인세비용차감전 계속사업손익	163,087	106,457	124,803	150,402
계속사업손익 법인세비용	40,514	26,858	31,629	36,048
당기순이익	122,573	79,598	93,174	114,354

주: K-IFIS 별도 재무제표 기준

-200

308,584

476,122

