

# 부동산신탁의 믿음직한 파트너

엠디엠, 엠디엠플러스, 엠디엠자산운용,  
한국자산신탁, 한국자산캐피탈이  
종합부동산금융그룹으로 하나되어  
대한민국 부동산신탁의 새로운 지평을 열어갑니다

## KAIT 한국자산신탁

MDM 그룹

**M** **M** 엠디엠

**KAIT** 한국자산신탁

**M** **M+** 엠디엠플러스

**KAIC** 한국자산캐피탈

**M** **M** 엠디엠자산운용

# Make Solution

오랜 노하우와 전문성을 갖춘 **한국자산신탁**,  
대한민국 부동산신탁 시장을 선도하는 **신탁 전문기업**입니다

고객의 Needs와 Wants를 명확히 이해하고 끊임없는 혁신과  
차별화된 서비스를 통해 부동산투자의 정확한 솔루션을 제시하고 있습니다.



# Make Value

**한국자산신탁은 유가증권시장(KOSPI) 상장회사**로서  
고객의 든든한 성공 파트너가 되겠습니다

종합부동산금융그룹이 함께 만드는 높은 전문성과 상장회사로서의 우수한  
재무 능력을 바탕으로 부동산 개발 및 금융에 대한 한층 높은 가치를 제공합니다.

# 부동산시장에서의 신탁 유용성

## 믿고(信) 맡기는(託) 신탁

신탁은 생각보다 우리 곁에 가까이 있습니다

■ 신탁 금융은 재산의 관리나 자산운용에 있어 다양한 기능을 수행합니다.

예를 들어 펀드의 설정, 연금자산의 운용, 상속 관리 등 우리의 일상적인 경제활동과 밀접한 경제활동들이 신탁 금융에 기반하고 있습니다.

■ 신탁 금융을 활용하면 부동산 사업이 더욱 수월해 집니다.

신탁재산이 위탁자(부동산 소유자)나 수탁자로부터 독립적으로 분리 운용되는 독특한 법적 특성을 가지기 때문입니다.

### [ 목적에 따른 신탁 금융 상품의 종류 ]



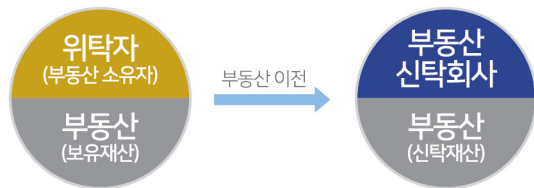
# 부동산신탁 상품의 유형

## 고객 맞춤형 부동산신탁 서비스

부동산 개발, 개발금융 조달, 리스크관리 등 고객이 필요로 하는 신탁서비스를 제공합니다

- 한국자산신탁에 신탁을 하면 부동산의 등기상 명의가 위탁자로부터 신탁회사로 이전되고, 고객과 약정한 범위 내에서 신탁재산을 독립적으로 관리·운용하게 됩니다.
- 한국자산신탁은 부동산 자산에 대한 보전, 관리, 운용, 개발 등 고객의 사업 목표에 부합하는 다양한 부동산신탁 상품을 운용합니다. 그 중에서도 토지신탁은 당사가 고객을 대신해 직접 개발사업자가 되는 상품으로서, 부동산 개발 리스크에 대한 효율적인 방안이자, 안정적인 사업비 조달 수단으로 활용되고 있습니다.

### [ 부동산신탁의 등기이전과 신탁 목적 ]



- ▶ 부동산의 명의가 위탁자로부터 부동산신탁회사로 이전
- ▶ 부동산신탁회사는 신탁계약 범위 내 신탁재산 운용
- ▶ 신탁재산은 위탁자 및 수탁자로부터 독립적으로 분리 운용

| 신탁 목적   | 신탁 상품        |
|---------|--------------|
| 부동산 개발  | 차입형/관리형 토지신탁 |
| 분양관리    | 분양관리신탁       |
| 담보관리    | 담보신탁         |
| 관리 및 처분 | 관리신탁/처분신탁    |
| ⋮       | ⋮            |

### [ 한국자산신탁의 다양한 신탁 상품 ]

| 상품명    |                 | 사업주체                                     | 상품특성 및 이용목적                                                                     |
|--------|-----------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 토지신탁   | 차입형토지신탁         | 신탁사(시행자)                                 | 신탁회사가 건축주가 되어 사업 진행 : 사업비 투입 ○<br>신탁 사업비 조달 - 공사비 등 Cost Down, 금융기관 의존도 ↓       |
|        | 관리형토지신탁         |                                          | 신탁회사가 건축주가 되어 사업 진행 : 사업비 투입 X<br>금융기관, 시공사, 수분양자 등 사업 리스크 해지 - 안정성, 담보력        |
| 비토지 신탁 | 분양관리신탁          | 위탁자(시행자)<br><분양대금관리><br>대리사무계약<br>신탁사 관리 | '건분법'에 의거 상가·오피스텔 등을 선분양하기 위해서는<br>분양관리신탁(자금관리포함) 의무- 처분대금 수분양자 우선권             |
|        | 담보신탁            |                                          | 금융기관 등 담보대출시 신탁방식 담보설정 - 우선수익권<br>비용절감(근저당 등록세, 채권매입비 약 0.4%), 운용·처분 용이         |
|        | 관리신탁            |                                          | 신탁회사가 소유자로 안정적 소유권 관리 or 시설운용<br>Title insurance, 부동산관리·운용(property management) |
|        | 처분신탁            |                                          | 신탁회사가 부동산 소유자로서 매각활동 - 공매 or 수의<br>절세(대물변제), 실질적 Title insurance, 공신력(지주작업)     |
| 기타     | 대리사무<br>PFV AMC | 위임자(시행자)                                 | 분양대금 등을 신탁사명의 계좌로 관리 - 공신력, 담보력<br>페이퍼컴퍼니인 PFV의 자산관리업무 또는 자금관리                  |

# 한국자산신탁과 함께하는 부동산개발 사업

## 부동산개발의 성공 파트너

국내 대표 디벨로퍼 MDM/MDM+와 협력하여 한 발 앞선 부동산개발을 시행합니다

### ■ 부동산 개발의 전문성 UP!

MDM은 1998년 창사이래 부동산분야의 선구자적 정신을 가지고 성공신화를 일구어온 명실상부한 국내 대표 디벨로퍼로서, 한국자산신탁은 사업의 기획 단계부터 MDM과 공동으로 시장조사와 설계 검토 등을 실시하여 사업성을 한층 강화하는 한편, 사업 개시 이후에도 마케팅이나 CM(공사관리) 분야 등에서 MDM과 협력하여 개발 사업을 진행하고 있습니다.

### ■ 부동산 개발에 필요한 금융 솔루션

부동산 개발은 사업의 상황과 절차에 명확히 부합하도록 신탁, 리츠, 대출, 펀드 등 다양한 금융을 필요로 합니다. 한국자산신탁은 직접 신탁과 리츠 금융을 영위하면서, 여신전문금융회사인 한국자산캐피탈, 부동산펀드 전문 자회사인 엠디엠자산운용과 협력하여 사업에 필요한 금융 솔루션을 여러분께 제시합니다.

### ■ 내가 분양 받은 부동산을 안전하게 이전 받고 싶다면?!

분양 받은 물건을 안전하게 이전 받기 위해서는 부동산 개발 사업이 성공적으로 완료되어야 합니다. 한국자산신탁은 사업 진행에 필요한 공사비 등의 사업비를 직접 조달·투입하여 사업비 부족을 원인으로 사업이 중단·지연되지 않고 원활한 사업 진행이 이루어지도록 지원하고 있습니다.



시흥 롯데캐슬 시그니처(2,133세대)



백운호수 푸르지오 숲속의아침(1,378세대)

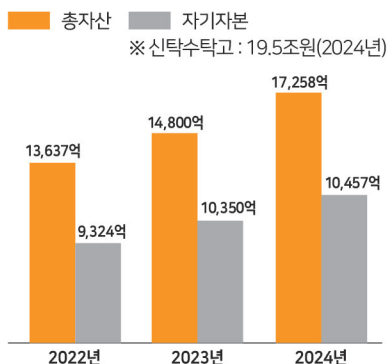


DMC자이더프리미뷰, 더리버(1,023세대)



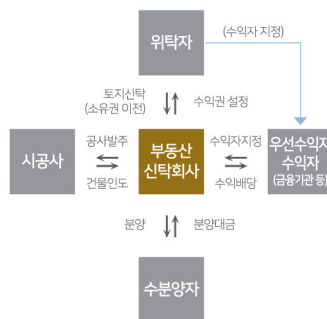
e편한세상 광진 그랜드파크(730세대)

### [ 수탁고 및 재무현황 ]

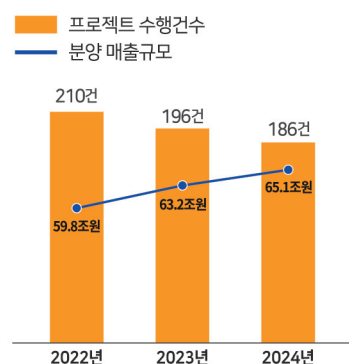


※ 광고시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

### [ 토지신탁 개발 업무 구조도 ]



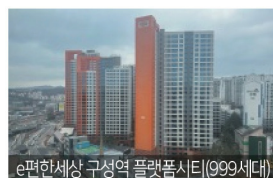
### [ 부동산 개발업무 실적 ]



지젤 라이프그래피 서초(399실)



포레스 한강(128세대)



e편한세상 구성역 플랫포스티(999세대)



반포 더샵 리버파크(140실)

# 재건축의 새로운 패러다임 신탁방식 재건축

## 신탁방식 재건축이 주목받는 이유

신탁 전문기관에서 투명하고 공정한 사업관리를 실시합니다

신탁회사에 재건축 대상 부동산을 토지신탁하여 정비사업을 진행하면, 신탁회사가 가진 개발사업에 대한 풍부한 경험과 노하우를 활용할 수 있고, 신탁회사가 직접 정비사업비를 조달하여 보다 원활한 사업 진행이 가능하며, 신탁전문 금융기관으로서 투명한 사업관리 기능을 제공하므로 사업의 투명성과 전문성이 제고될 수 있습니다.

### [ 신탁방식 재건축 사업의 장점 ]



### [ 신탁방식(사업시행자 방식) / 조합방식 절차도 ]

| 신탁 방식             | 조합 방식                    |
|-------------------|--------------------------|
| 정비계획 수립 및 정비구역 지정 | 정비계획 수립 및 정비구역 지정        |
|                   | 추진위원회 구성 및 승인            |
| 사업시행자 지정 동의       | 조합설립 동의                  |
|                   | 조합 창립총회                  |
| 사업시행자 지정 고시       | 조합설립인가                   |
| 시공사 선정            | 시공사 선정                   |
| 건축심의              | 건축심의                     |
| 사업시행인가            | 사업시행인가                   |
|                   | 시공사 선정 ※ 공공지원대상 사업장(서울시) |
| 분양공고 및 분양신청       | 분양공고 및 분양신청              |
| 관리처분계획 수립 및 인가    | 관리처분계획 수립 및 인가           |
| 이주·철거·착공          | 이주·철거·착공                 |
| 준공인가              | 준공인가                     |
| 이전고시 및 청산         | 이전고시 및 청산                |

### [ 신탁방식(사업시행자 방식) / 조합방식 비교 ]

| 구분       | 신탁 방식        | 조합 방식                    |
|----------|--------------|--------------------------|
| 사업시행자    | 신탁회사         | 조합                       |
| 의사결정기구   | 토지등 소유자 전체회의 | 총회                       |
| 운영기구     | 정비사업위원회      | 이사회 · 대의원의회의             |
| 내부규정     | 시행규정         | 조합정관                     |
| 시공사 선정시기 | 사업시행자 지정 후   | 조합설립인가 후 / 사업시행인가 후(서울시) |

※ 정비사업위원회는 시행규정에서 규정하여 운영할 수 있으며, 법정기구는 아님

▶ 신탁회사가 사업대행자 방식으로 정비사업을 추진할 수도 있으며, 주민의견 반영을 포함한 절차 및 주요사항은 조합방식과 동일



# 부동산 문제로 고민하십니까?

종합부동산금융그룹이 함께 만들어 내는

## KAIT 한국자산신탁의 차별화된 서비스



부동산 개발,  
금융에 관한  
모든 것

MDM 그룹

M) M 엠디엠

M) M+ 엠디엠플러스

M) M 엠디엠자산운용

KAIT 한국자산신탁

KAIC 한국자산캐피탈

부동산개발  
(직접·신탁개발)

부동산신탁

부동산금융  
(캐피탈/자산운용)

부동산투자  
(리츠/펀드)

마케팅/  
컨설팅

해외부동산

## 한국자산신탁만의 차별화 포인트

POINTS OF  
DIFFERENTIATION

### ■ 고객의 사업목표에 부합하는 다양한 신탁 및 부동산 금융상품 제공

- KAIC한국자산캐피탈과 협력하여 프로젝트에 필요한 금융 솔루션을 제시
- 취급(연계)가능 상품 : 모든 부동산신탁 상품, REITs, Fund, PFV, PF/부동산대출, 금융주선

### ■ 우수한 재무능력과 높은 전문성을 바탕으로 한발 앞선 개발 전략 수립

- 든든한 자금력을 바탕으로 안정적 개발 사업 지원(분양 대상의 안전한 소유권 이전)
- 국내 대표 디벨로퍼 MDM과의 협업으로 한발 앞선 부동산 개발 실시

### ■ 부동산 개발 및 금융 리스크의 효율적 관리

- 부동산업무의 표준화·전산화를 통한 사업 관리(차세대 ERP개발, 전자계약 도입)
- KOSPI상장사 및 금융기관으로서 각종 법규에 의거 경영공시 실시(투명 경영)



# 부동산신탁의 리딩 컴퍼니

한국자산신탁은 부동산에 필요한  
다양한 금융 솔루션을 제공합니다.

## 02.2112.6300

서울시 강남구 테헤란로 306 카이트타워(역삼동 706-1)

- 한국자산신탁은 「자본시장과금융투자업에관한법률」에 의한 영업행위규칙을 준수하며, 내부통제 기준과 투자권유준칙을 제정·준수하여 고객님의 권리보호에 최선을 다하고 있습니다.
- 회사는 금융투자상품에 관한 각종 정보를 충분히 설명할 의무가 있으며, 고객님의 투자에 앞서 회사의 설명을 충분히 들으시기 바랍니다.
- 신탁상품은 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 않으며, 원금 손실이 발생할 수 있습니다. 고객님의 투자 성향에 적합한 상품인지 신중한 의사 결정을 하시기 바랍니다.