



Investor Relations 2022

REFINE

a **Pioneer** in **Future Prop-Tech Market**

Disclaimer

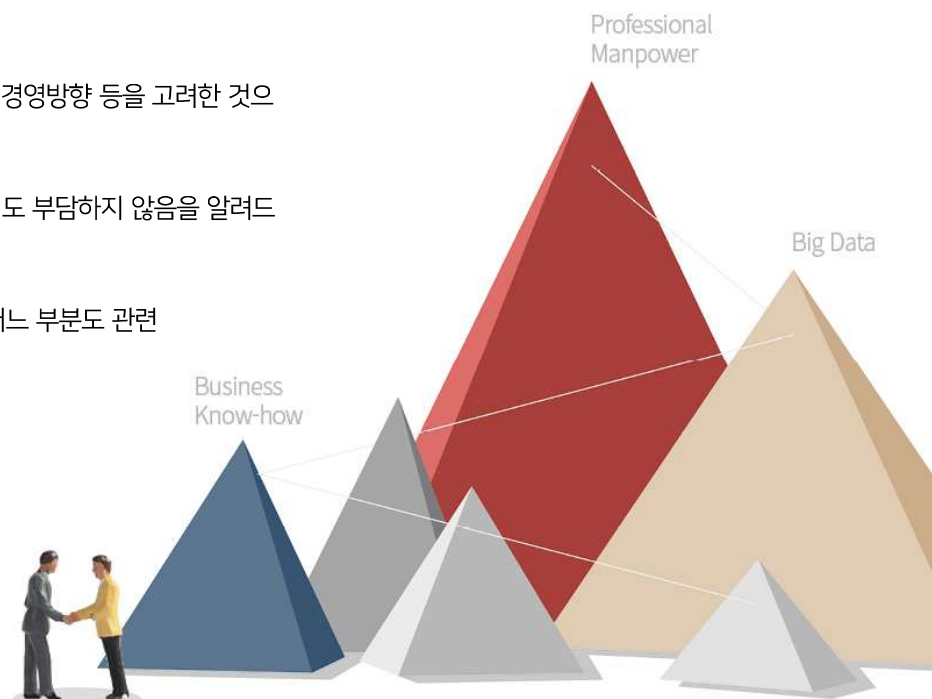
본 자료는 기관투자자들을 대상으로 실시되는 presentation에서 정보 제공을 목적으로 주식회사 리파인(이하“회사”)에 의해 작성됐으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려드리는 바입니다. 본 presentation의 참석은 위와 같은 제한 사항의 준수에 대한 동의로 받아 들이며, 제한 사항에 대한 위반은 관련 ‘자본시장과 금융투자업에 관한 법률’에 대한 위반에 해당 될 수 있습니다.

본 자료에 포함된 “예측정보”는 개별 확인 절차를 거치지 않은 정보들입니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 사항으로 회사의 미래 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 ‘예상’, ‘전망’, ‘계획’, ‘기대’, ‘(E)’등과 같은 단어를 포함합니다. 위 “예측정보”는 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며 실제 미래 실적은 “예측정보”에 기재되거나 암시된 내용과 중대한 차이가 발생할 수 있습니다.

미래 전망은 presentation 실시일 현재를 기준으로 작성된 것이며 시장상황과 회사의 경영방향 등을 고려한 것으로 시장환경의 변화와 전략수정 등에 따라 변경될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대해 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 하지 않으며, 문서의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다.



CONTENTS

Prologue

Chapter 01. **Company Overview**

Chapter 02. **Core Competency**

Chapter 03. **Investment Highlights**

Chapter 04. **Vision**

Appendix



The Pioneer
in Future
Prop-Tech Market

01 금융 시장의 변화: Digitalization을 통한 비대면 영역 가속화

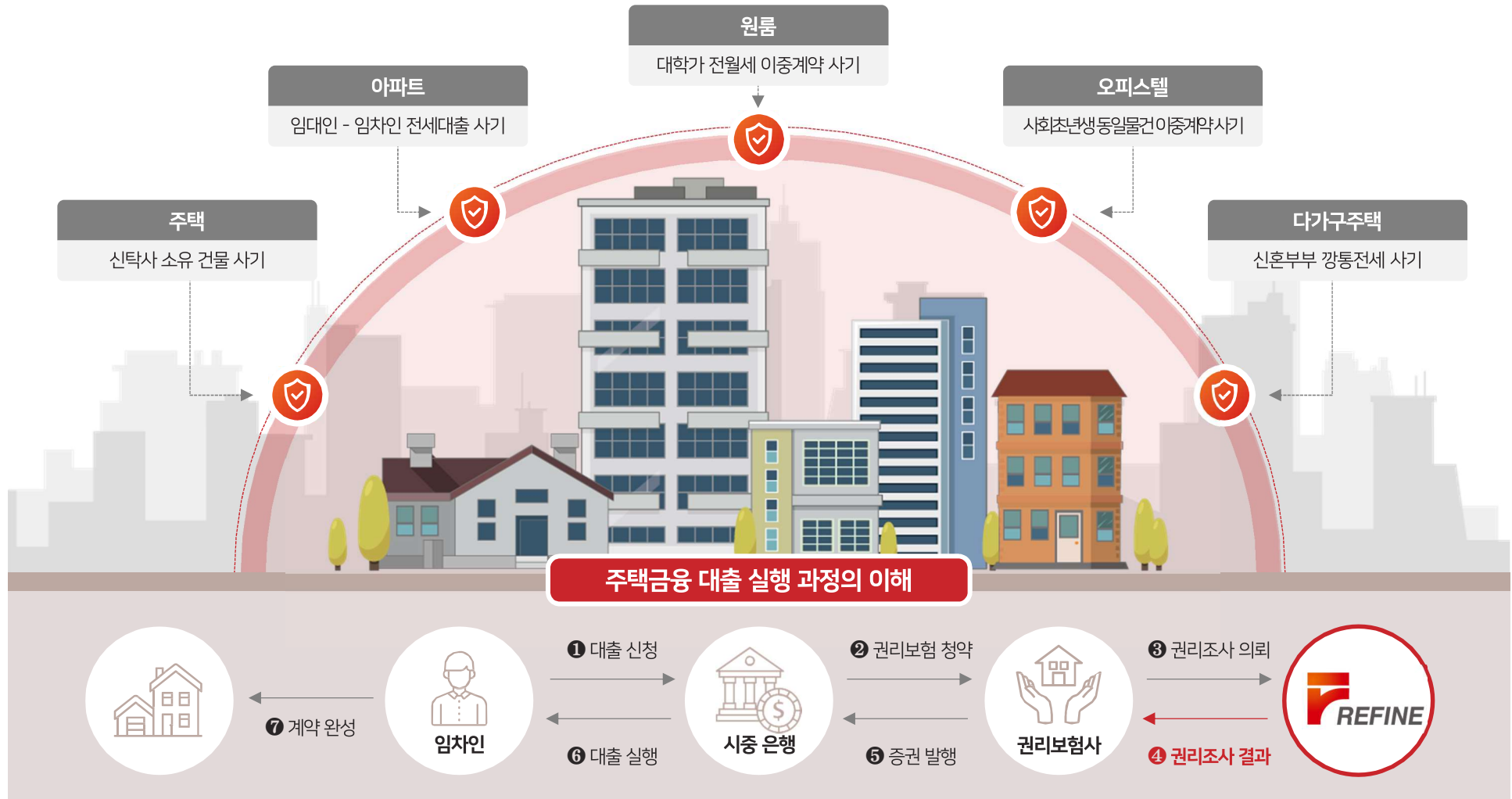
Post Covid-19, Paradigm Shift에 따른 금융 시스템 변화



02 부동산 금융의 현재: 주택 금융 위험 방어 수단 필요



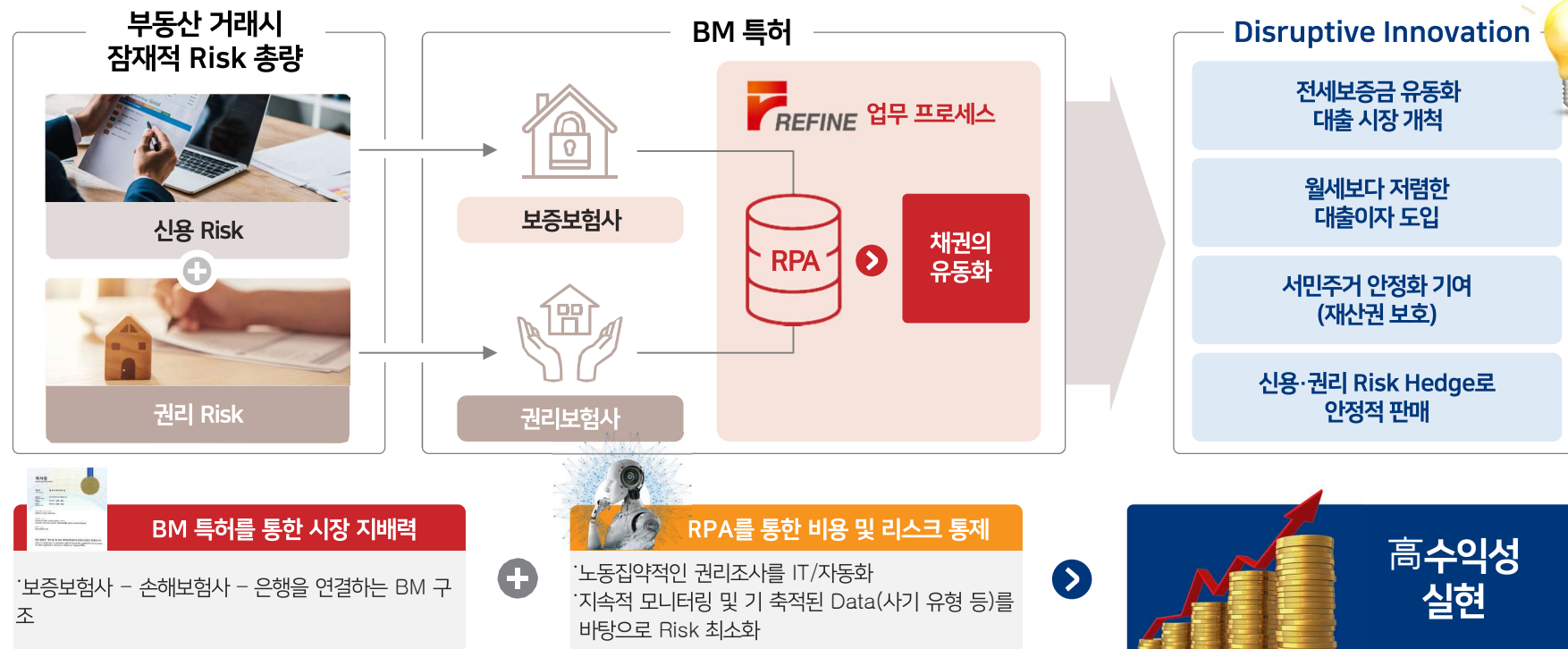
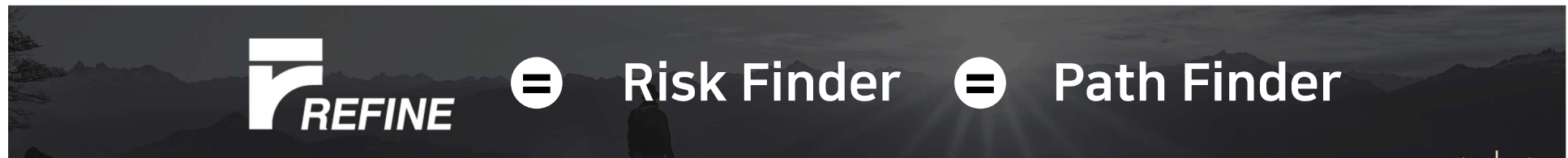
주택 금융 사기 증가 추세 속 안전 장치 필요



03 The Pioneer in Future Prop-Tech Market

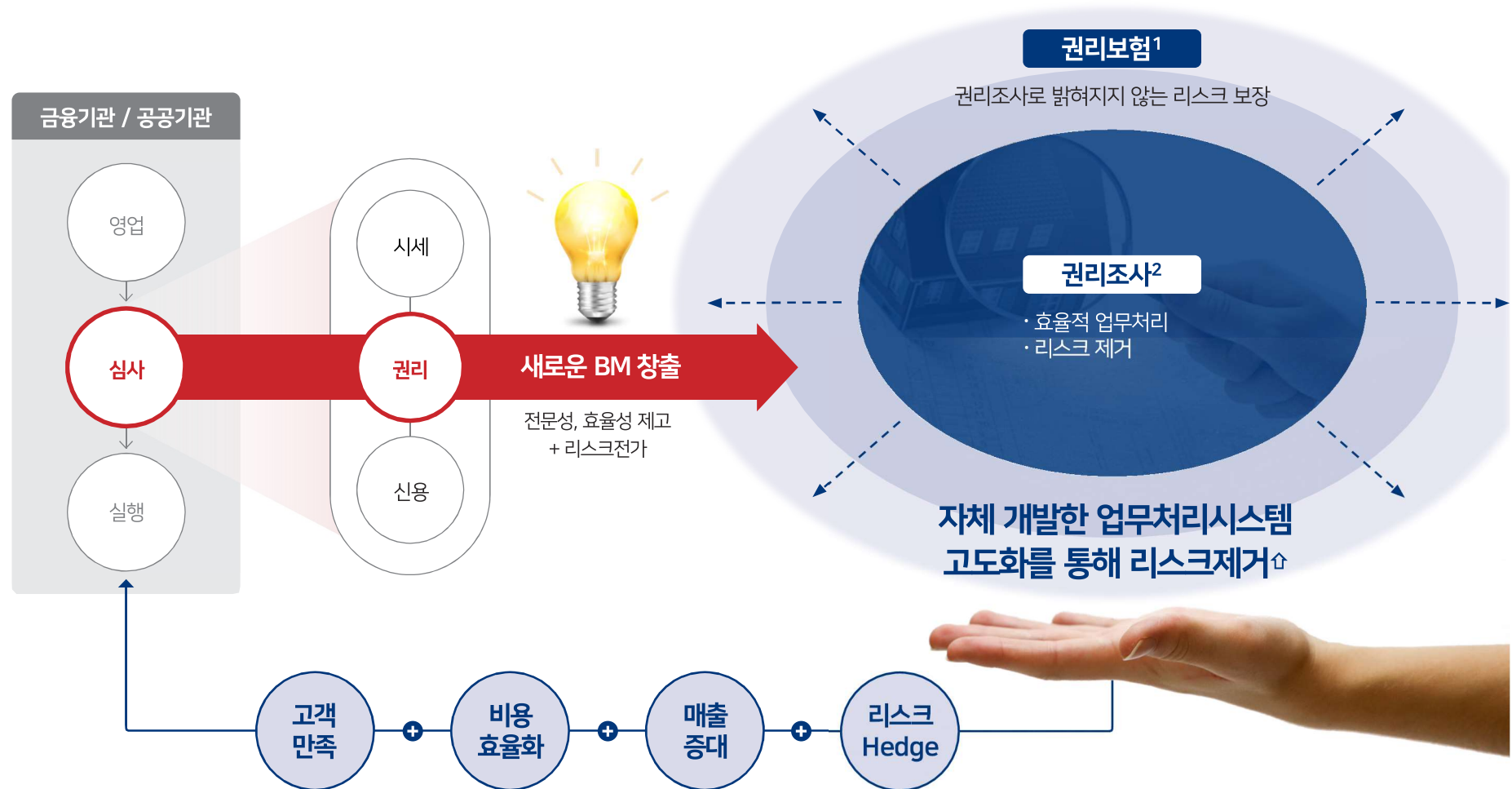


BM 개발 능력과 Digitalization을 바탕으로 시장 선점



04 권리조사 & 권리보험의 이해

부동산 금융상품의 안전한 정착 및 서민 주거안정에 기여



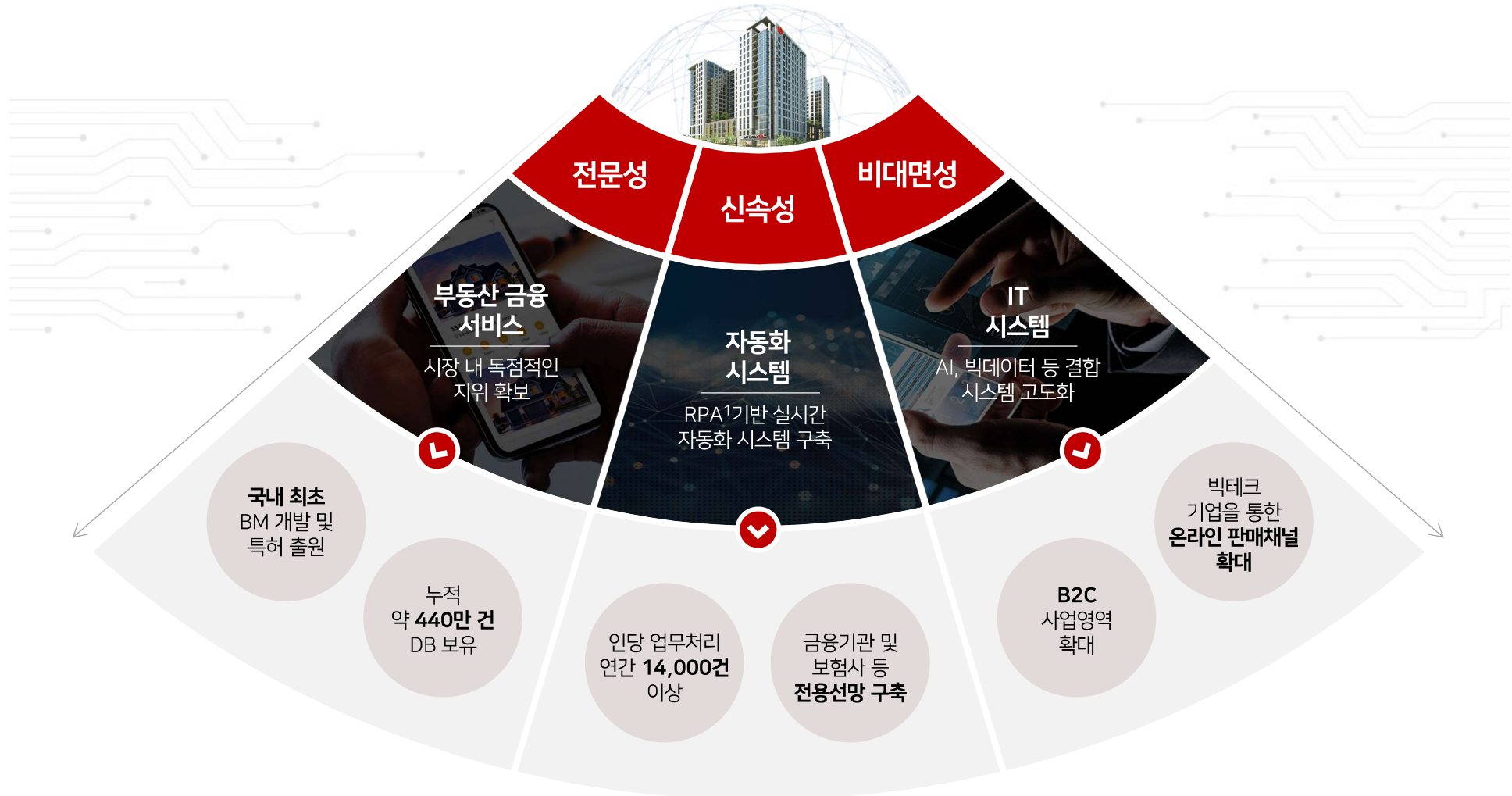
1) 권리보험료 = 위험보험료(순보험료) + 이윤 + 사업비(높은 비율의 권리조사료 포함)

2) 권리조사란 권리의 진정성 및 순위보전을 위해 조사하는 업무

05 Real Prop-Tech 전문기업: 리파인



디지털 금융 확산 & 부동산 금융 확대의 기반 기술 확보



주1)RPA: Robotic Process Automation 로봇 자동화 시스템



The Pioneer in Future Prop-Tech Market



Chapter 01.

Company Overview

- 01. 회사개요
- 02. 성장 History
- 03. Business Model
- 04. 고객사 Network

01 회사 개요



한국감정원에서 사내벤처로 출범, 2002년 독립법인으로 설립

일반 현황

법인명	주식회사 리파인
대표이사	이창섭
설립일	2002년 07월 10일
임직원수	230명
주요사업	전세대출 서비스, 주택담보대출 서비스, 전세보증금반환보증 서비스 등
소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 625
홈페이지	www.refine.co.kr

※ 임직원수는 2021년말 기준임 (계약직 46명 포함)

CEO 및 임원진 현황

이창섭

대표이사

- 서울대 응용생물화학부 학사
- 건국대 부동산대학원 석사
- 1995 ~ 1996, 현대종합상사
- 1996 ~ 2002, 한국감정원
- 2002 ~ 現, 주식회사 리파인



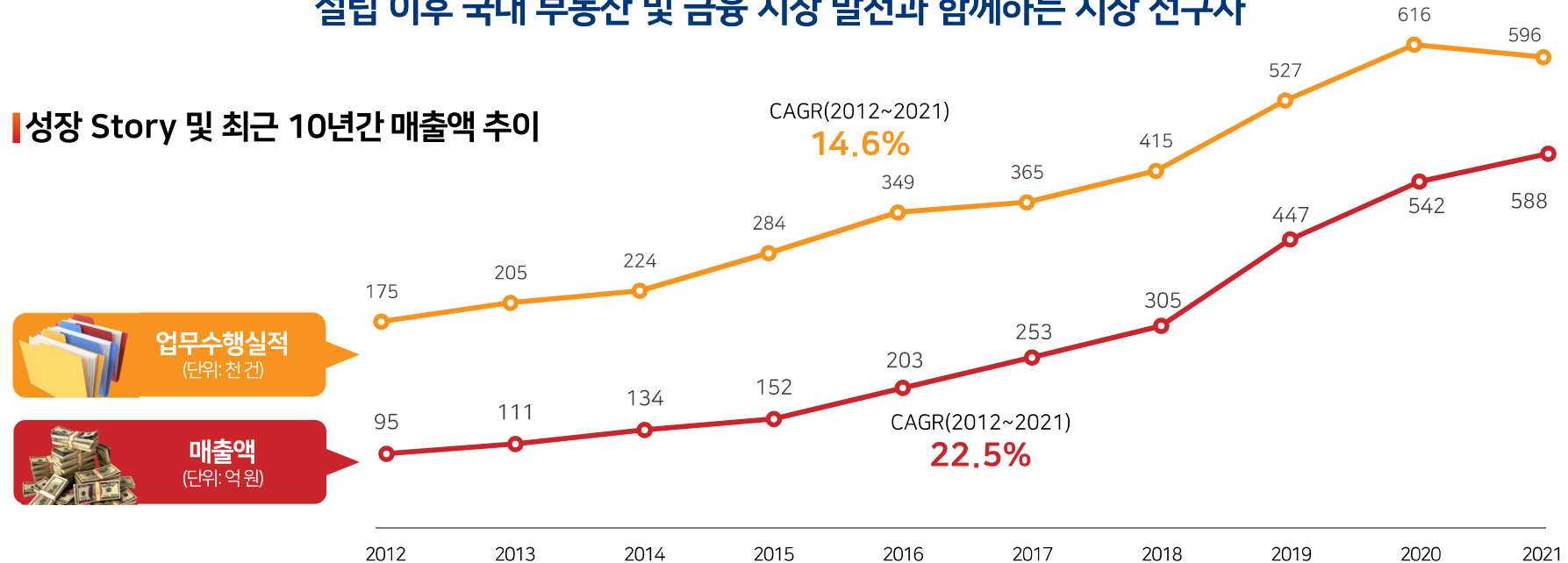
성명	직책	담당업무	주요 경력
이길재	이사	준법감시	• 한양대 행정학과 학사 • 前, 한국감정원
황세은	이사	마케팅, 기획총괄	• 강원대 부동산학 박사 • 前, Stewart Korea, Ltd.
김원태	이사	최고전략 책임자	• 한양대 경영학과 학사 • 前, 맥쿼리증권
박병양	이사	경영관리 총괄	• 투자자산운용사 • 前, 도이치증권 • 前, LG증권

02 성장 History



설립 이후 국내 부동산 및 금융 시장 발전과 함께하는 시장 선구자

성장 Story 및 최근 10년간 매출액 추이



권리조사 서비스 BM 구축
설립기 (2002~2010)

권리조사 서비스 고도화
성장기 (2011~2018)

고객사 확충 및 외형 성장 본격화
도약기 (2019~현재)

2002 - 주식회사리파인 설립
- 주택담보대출 서비스 개시 (BM 특허)
2003 - 국내 최초 권리조사전산시스템 구축
2007 - 전세대출 서비스 개시 (BM 특허)
2010 - AUTO론 서비스 개시

2011 - 비대면 전세대출 서비스 개시
2012 - 비대면 주택담보대출 서비스 개시
2013 - HUG와 전세보증금반환보증 위탁계약체결 및 서비스 개시
2016 - PTS(Primary Title Search) 시스템 구축
2017 - K뱅크(인터넷전문은행) 권리조사 서비스 개시
2018 - KT와 통신DB활용 독점계약체결

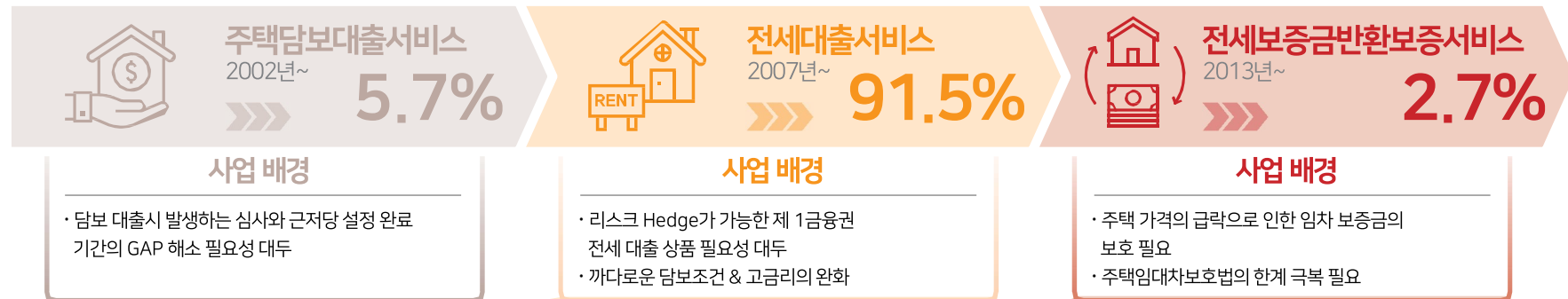
2019 - 카카오페이와 판매업무지원 위탁계약체결
- 부동산 정보관리 및 제공 서비스 시스템 BM 특허
2020 - ISMS (정보보호관리체계) 인증 취득
- HF와 전세보증금반환보증 위탁계약체결 및 서비스 개시
- 네이버 파이낸셜과 판매업무지원 위탁계약체결
2021 - 위치정보를 이용한 중고차대출정보제공 시스템 BM 특허
- B2C APP '집파인' 론칭
- 코스닥시장 상장

※ 2021년 매출액(영업수익)은 감사전 연결재무제표 기준

02 Business Model – 도입 이력



서민 주거안정을 위한 서비스 개발 선도



※ 2021년 감사전 연결재무제표 중 영업수익 비중, 기타 0.1% 제외

[보증기관 별 전세대출 상품 비교]

구분	HUG	HF	SGI
상품명	전세금안심 대출보증	은행별 상이	은행별 상이
보증 내용	상환+반환보증	상환보증	상환보증
전세 보증금 (수도권)	7억원 이하 (22년 1월부터 5억->7억 상향)	7억원 이하 (22년 1월부터 5억->7억 상향)	제한 없음
은행 대출 한도	최대 4억원 (임차 보증금 80% 이내)	최대 2.2억원 (임차 보증금 80% 이내)	최대 5억원 (임차 보증금 80% 이내)

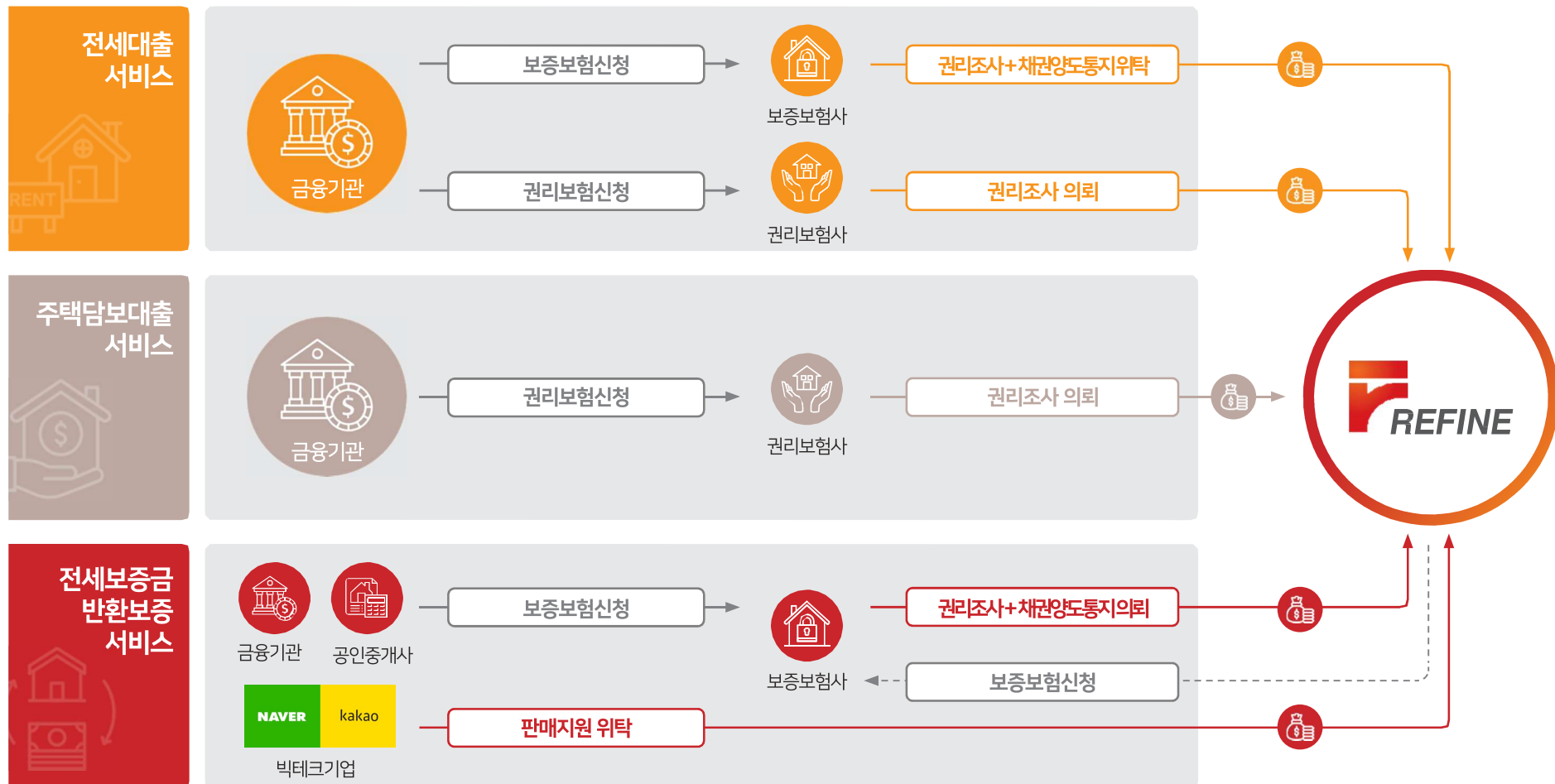
[보증기관 별 전세보증금반환보증 상품 비교]

구분	HUG	HF	SGI
상품명	전세보증금 반환보증	전세지킴보증	전세금보장신용보험
출시	2013년	2020년	1995년
전세 보증금 (수도권)	7억원 이하	7억원 이하	제한 없음
가입 기한	계약기간1/2경과전	계약기간1/2경과전	계약기간1개월경과전
보증료 할인	사회배려계층 40~60% (청년 10% 등 다수) 전자계약 3% 등 다수	우대대상 50% (다자녀신용보증, 저소득자 다문화 등)	LTV 60% 이하 20% LTV 50% 이하 30% (차관보전비)

03 Business Model – 개괄



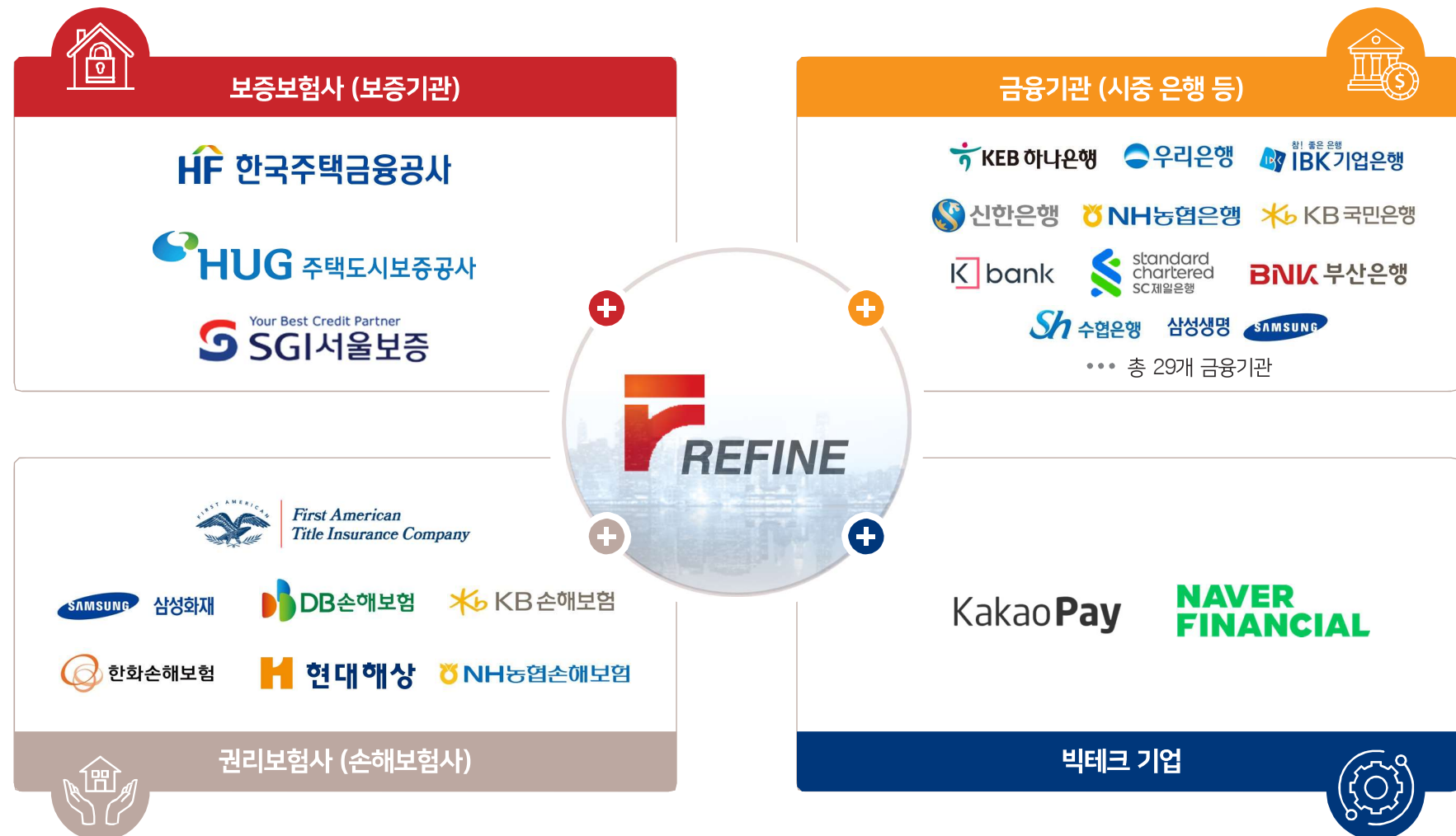
권리조사 업무에 금융상품 접목, 부동산금융 관련 Business Model 국내 최초 창출



04 고객사 Network



공공기관을 비롯해 국내 대표 은행, 보험사, 빅테크 등과 거래





The Pioneer in Future Prop-Tech Market

Chapter 02.

Core Competency

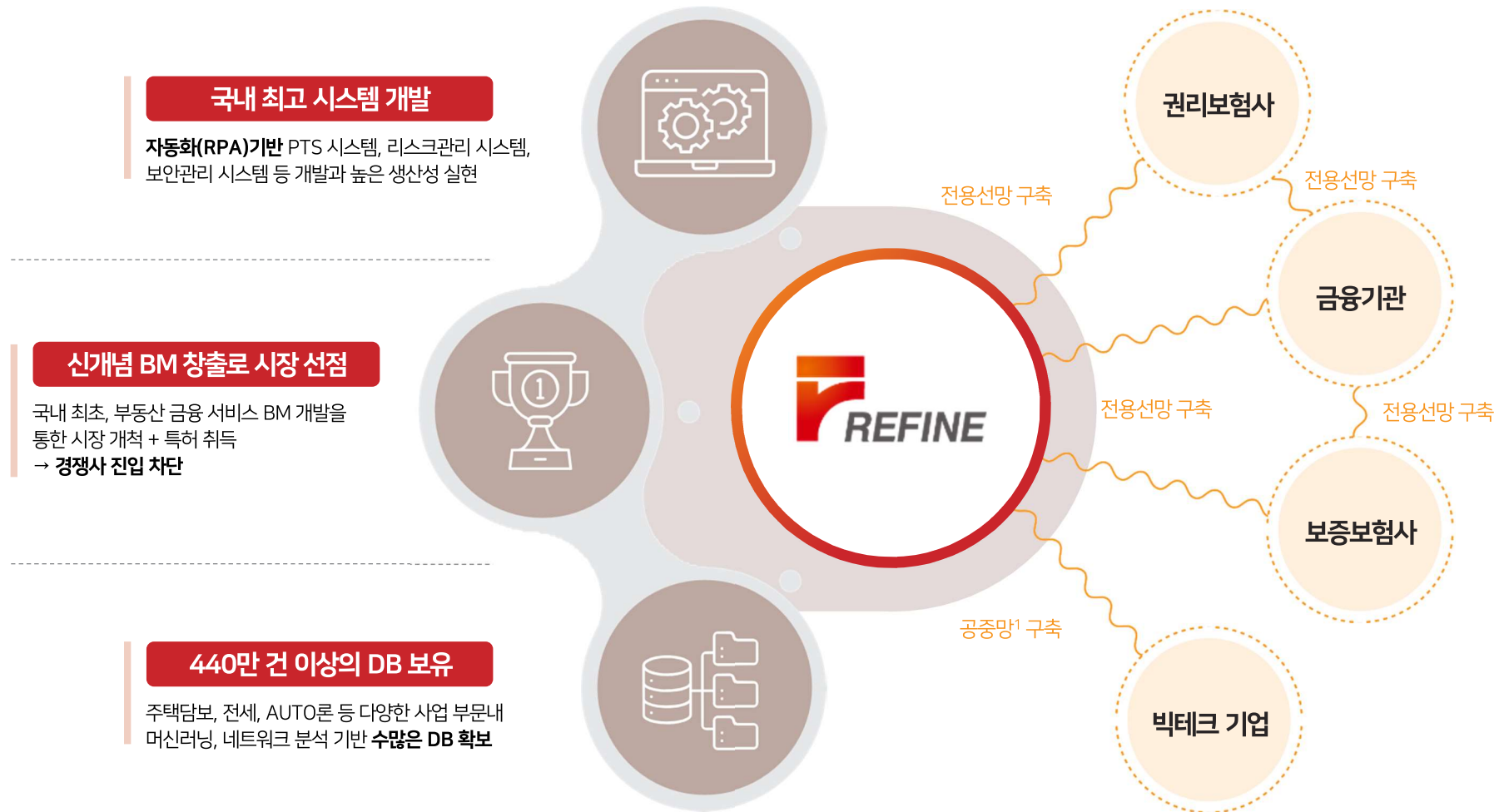
- 01. Snapshot
- 02. RPA시스템
- 03. BM 개발 능력
- 04. Database Reference



01 Snapshot



국내 최고 시스템 및 레퍼런스 + 거래처와의 전용선망 구축 → 시장 선점 지위 강화



※ 주1) 빅테크 기업의 경우, 각 사 정책에 따라 공중망 회선에 VPN(Virtual Private Network, 가상사설망) 장비 설치 방식으로 구축

02 RPA시스템 – 비대면 서비스의 핵심 근간



자체 개발 자동화 시스템 기반 비대면 서비스 가능

RPA (Robotic Process Automation):
로봇 프로세스 자동화 시스템 & 솔루션 개발 및 적용



RPA 시스템을 활용한 효율 극대화

PTS¹ 시스템

① 실시간 등기부 자동열람 서비스

주소정제

등기부열람

보고서 자동 발송

유효 데이터 추출

🕒 평균 처리 시간: 1분 15초/건 (자동화 처리율 97%)

② 실시간 등기부 변동 알림 서비스

변동내역 조회

유효 데이터 추출

보고서 자동 발송

🕒 평균 처리 시간: 0.5초/건 (자동화 처리율 99%)

업무처리시스템

- ✓ 권리조사
- ✓ 채권양도통지
- ✓ 안내문 발송
- ✓ 내용증명증적 조회
- ✓ 사업자 휴/폐업 조회
- ✓ 공인중개사 등록 조회
- ✓ 중개사와 임차목적물 간
원격지 거래 여부 확인

기대 효과

비대면 서비스 가능

→ 24시간 실시간 서비스 가능

다량의 건 안정적 처리

→ 연간 약 60만 건² 처리

사전, 사후 리스크 차단

→ 빅데이터, 머신러닝 기반
이상거래 탐지(FDS)

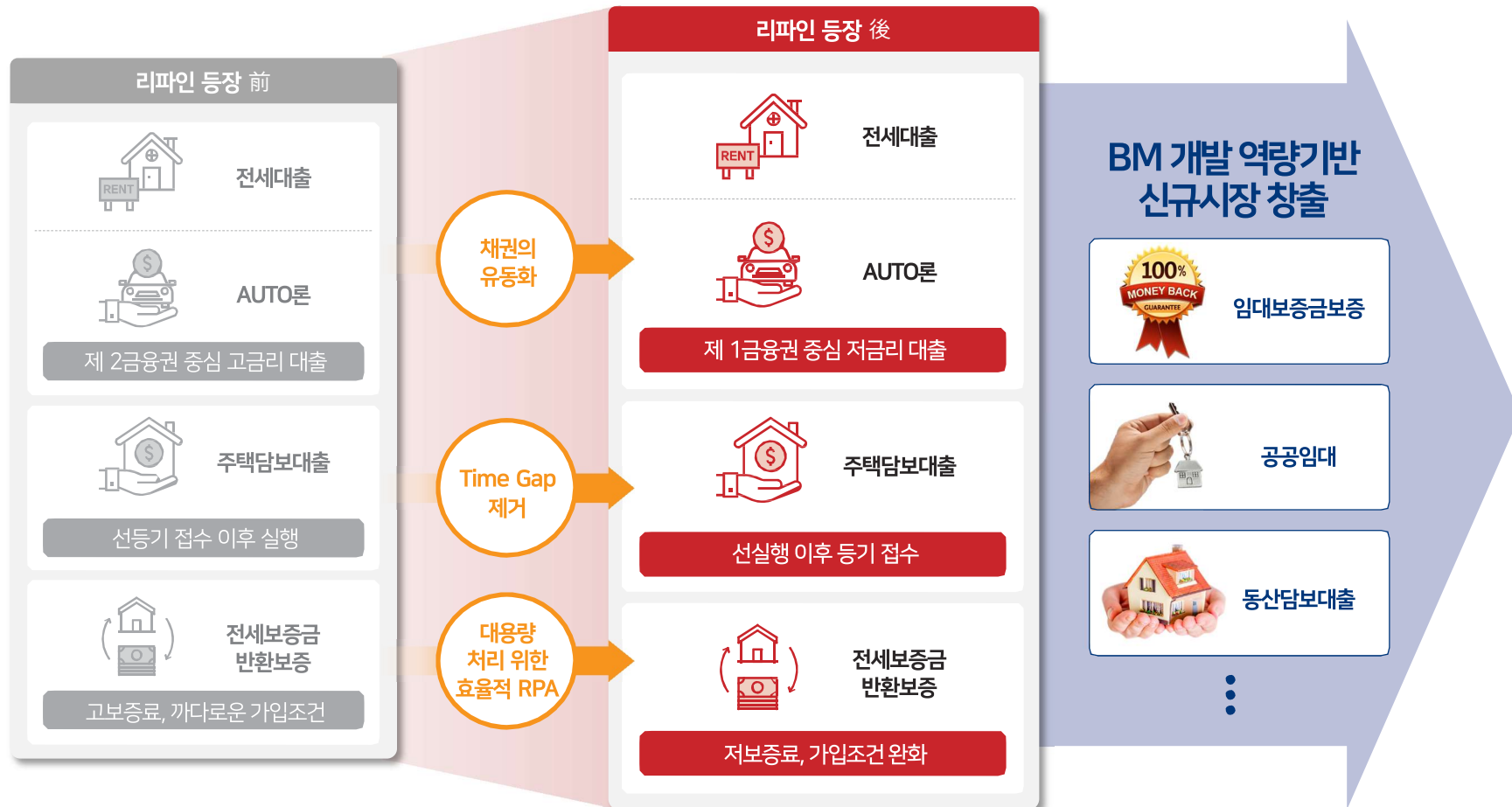
※ 주1) Primary Title Search: 권리조사 시스템

※ 주2) 2021년 기준

03 BM 개발 능력 - 주도적 관련시장 성장유도



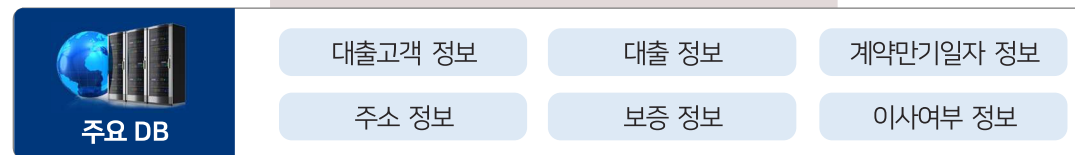
국내 최초 부동산금융 관련 BM 개발, 시장 개척 및 특허 취득으로 경쟁사 진입 차단



04 Database Reference



누적 총 440만 건 이상의 압도적 데이터베이스 확보





The Pioneer in Future Prop-Tech Market



Chapter 03.

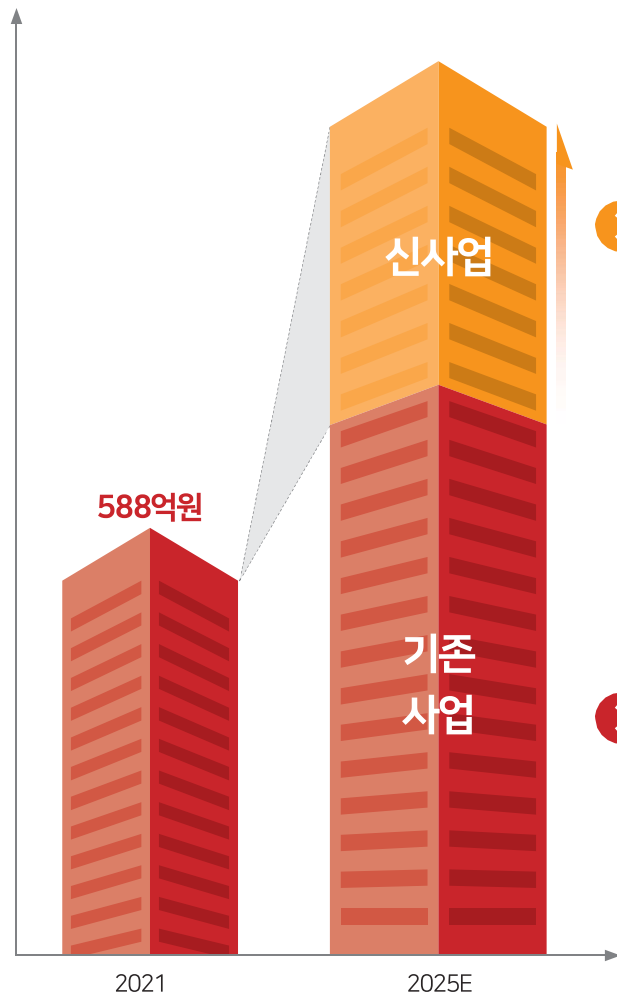
Investment Highlights

- 01. Snapshot
- 02. 사업안정성
- 03. 고성장성
- 04. 고수익성

01 Snapshot



기존 시장 선점 기반 비즈니스 포트폴리오 확장으로 성장 발판 마련



※ 2021년 영업수익은 감사전 연결재무제표 기준

사업 영역 다각화를 통한 신성장동력 확보

B2B&G
영역확장

임대보증금보증, 주택연금(역모기지), 동산담보대출 등
관련 신사업 개시

B2C
신규진출

빅데이터, AI 기술 적용을 통해 고객층 확대

독점적 M/S 기반 B2B, B2G 대상 Cash Cow

추가적인
상승여력

·약 764만 가구 (전세 + 보증금 있는 월세 가구, '20) 대비
서비스이용 가구수 低
·코로나19로 인해 비대면 이슈 가속화에 따른 모바일상품 증가

자동화 시스템을
통한 효율성 극대화

IT Service, RPA를 통한 고수익 기반 마련

고객사와 전용선망
구축을 통한
시장 장악

·다양한 금융기관, 권리보험사, 보증보험사 등 안정적인 고객사 확보
·빅테크 기업과 제휴를 통한 성장 기조 확보

02 사업안정성: 압도적 시장 점유현황



특허 BM 보유에 의한 압도적 시장 지배력 및 이익 창출 능력

압도적 금융기관 Coverage

기 관	전세보증금반환보증		전세대출
	권리조사	판매지원	권리조사
NH농협은행	●		●
신한은행	●		●
우리은행	●		●
SC제일은행	도입 안함		●
하나은행	●		●
IBK기업은행	●		●
KB국민은행	●		●
한국씨티은행	도입 안함		●
SH수협은행	●		●
DGB대구은행	도입 안함		●
BNK부산은행	●		●
광주은행	●		●
BNK경남은행	●		●
카카오뱅크	●	●	
네이버파이낸셜	●	●	

※ 담보대출 및 AUTO론 등은 일부 금융기관에서만 취급하여 생략

권리보험 현황

First American Title Insurance Company

- 7개 권리보험사가 권리보험 시장을 주도
- 7개 보험사와 협업을 통해 금융기관에 권리조사 서비스를 제공

전세보증금반환보험 현황

HUG 주택도시보증공사

HF 한국주택금융공사

- HUG와 HF 단독계약자로서 서비스를 제공

03 고성장성: 기존 사업 ① 전세 대출

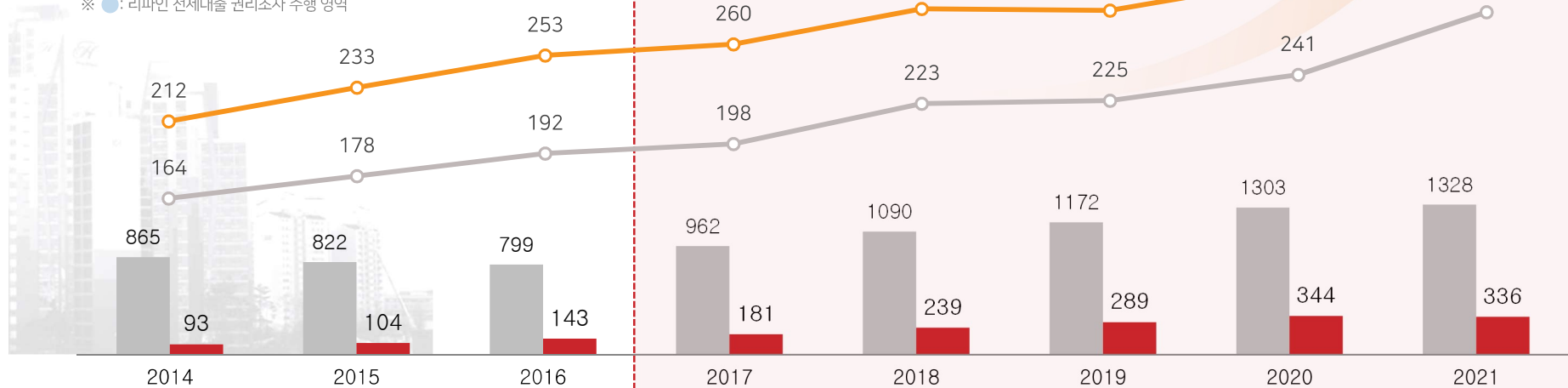


주택가격 상승이 전세가격 상승 유발, 거래 건수 상승 기조

- 전국 평균단위 아파트 전세가격 (만 원/m²)
- 전세거래수 (천 건)
- 전국 평균단위 주택 전세가격 (만 원/m²)
- 리파인 전세대출 권리조사 수행 건수 (천 건)



※ 주1) 2020년 기준 전세 + 보증금 있는 월세 가구 수 (자료: 통계청)
 ※ 주2) 리파인 전세대출 권리조사 수행 영역



※자료: 한국부동산원

강력한 규제정책에도 거래량 확대

- 종부세및양도세강화
- 수도권공공택지30곳개발
- 공사가격현실화

- 계약갱신청구권실행
- 전월세상한제실행
- 조정대상지규제강화
- 조정대상지추가지정

- 전월세신고제실행
- 종부세양도세강화

- 투기및투기과열지구지정
- 재건축재개발규제정비
- 양도소득세강화

358

280

301

241

225

223

198

181

239

289

344

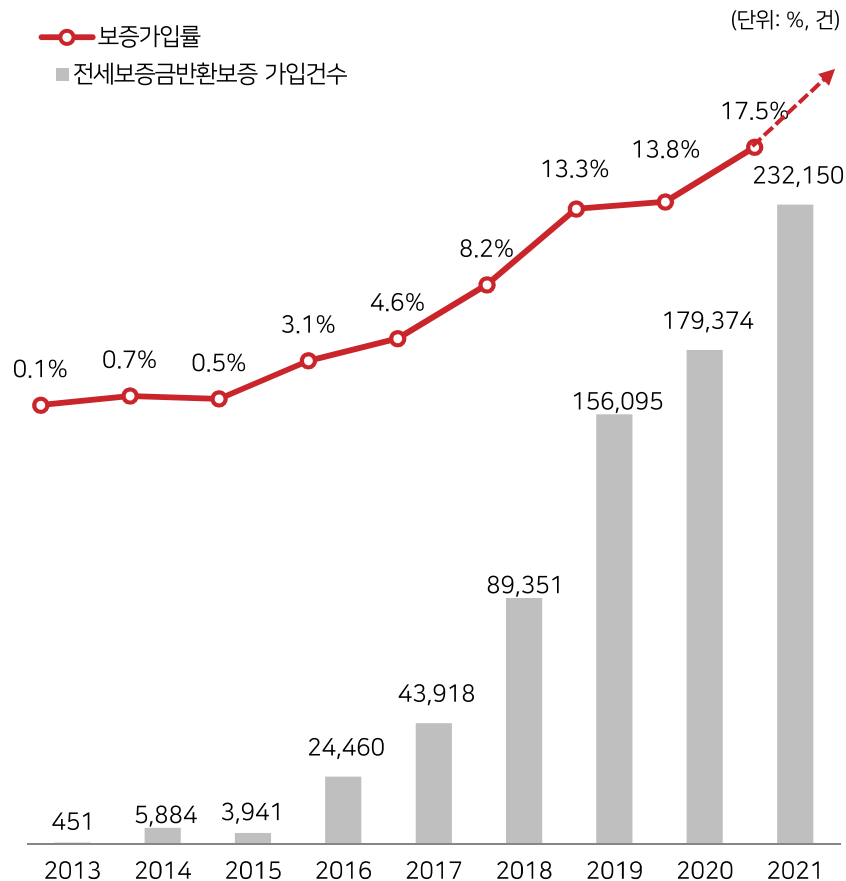
336

03 고성장성: 기존 사업 ② 전세보증금반환보증



전세 가격 급등으로 강통전세 우려 등에 반환보증 가입률 매년 고성장
→ 그러나 여전히 82% 이상 미가입, 추가 성장 여력 존재

HUG 전세보증금반환보증 가입현황



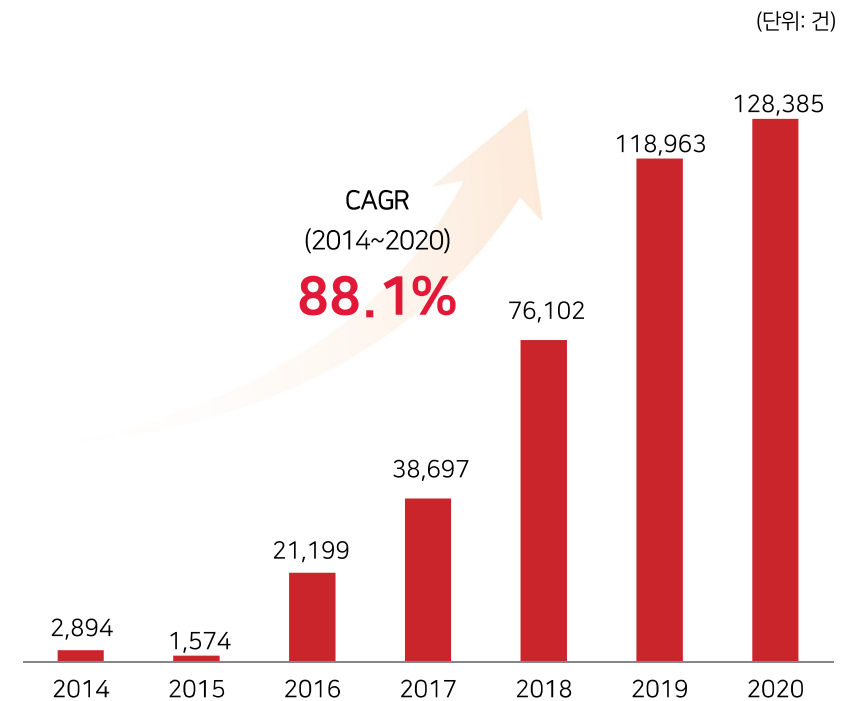
※자료: 국토교통부, HUG

HUG 전세금안심대출보증 가입건수



전세자금안심대출

금융기관 전세대출금 + 임차인 전세보증금을 모두 보증하는 상품



※자료: HUG

03 고성장성: 신규 사업 ① 임대보증금보증



임대보증금보증 관련 법안 발의에 따라 시장 개화 전망

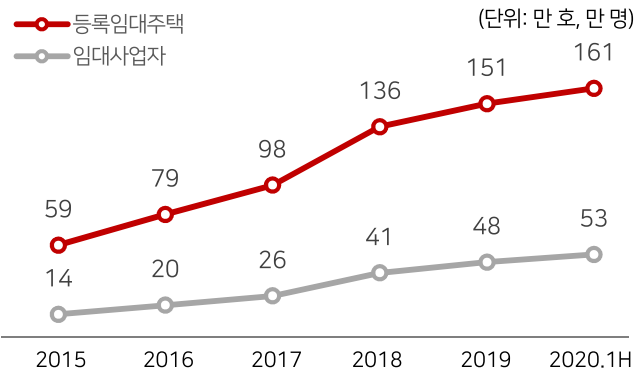


임대보증금보증

임대주택 임차인의 임대보증금 반환을 위하여 임대사업자가 『민간임대주택에 관한 특별법』 제49조에 따라 2021년 8월 18일부터 의무적으로 가입하는 보증상품

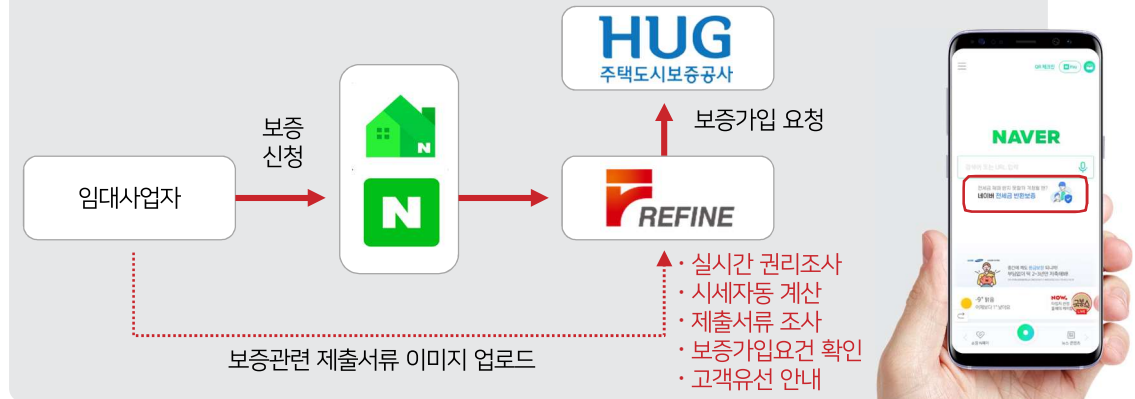
※ 전세보증금반환보증 판매지원과 동일한 구조이고, 2021년 10월부터 서비스 개시함

[임대사업자 및 등록임대 현황]



※자료: 국토교통부

[임대보증금보증 업무 Process]



전세보증금반환보증				구분	임대보증금보증	
임대인이 임차인에게 반환하여야 할 전세보증금 지급을 책임지는 보증				보증내용	임대사업자의 임대보증금반환을 책임지는 보증	
HUG		SGI	HF	보증기관	HUG	SGI
· 금융기관 · 공인중개사	· 카카오페이 · 네이버파이낸셜	대리점	금융기관	판매유탁기관	· 금융기관 · 네이버파이낸셜	대리점
임차인 100%				보증료 부담	임대인 75%, 임차인 25%	

03 고성장성: 신규 사업 ② 집파인(Zibfine): 주요 부동산 플랫폼 비교



주요 Prop-Tech 플랫폼 서비스 비교 분석



회사	주요 콘텐츠	매출액	이용자수 (MAU)
 직방	• 자체 팀 구성해 직접 답사한 정보 제공 • 가격 추이 정보(빅데이터랩) 제공 • 학군범위/진학정보, 실내외 VR 서비스	458억원 ('20년 말 기준)	220만명 ('21.03 기준)
 호갱노노	• 아파트/오피스텔 매매 중심 • 매물검색조건 다변화 • 최근 실거래가와 호가를 연계하여 게시	6,659만원 ('18년 말 기준)	300만명 ('20.09 기준)
 다방	• 전·월세 중심 • 테마 중심 검색 기능 • 가구/생활용품 판매 등 사업다각화 추진	275억원 ('20년 말 기준)	104만명 ('21.03 기준)
 디스코	• 전국 모든 종류의 부동산 실거래가 제공 • 토지대장, 건축물대장 등의 정보를 통합 제공	2,363만원 ('19년 말 기준)	30만명 ('20.09 기준)
 아파트실거래가	• 아파트/오피스텔 매매중심 • 학군, 단기간 비교 등 부가정보 강점	8억 625만원 ('20년 말 기준)	25만명 ('20.09 기준)

※ 출처: 하나금융경영연구소, 각 사 자료, Nielsen Media Korea Digital Data(Android OS Mobile, 2021.03)

03 고성장성: 신규 사업 ② 집파인(Zibfine): 로드맵



2021년 8월 리파인의 기술, DB, 노하우가 집약된 APP 출시로 B2C 서비스 직접 진출



※ 주1) MAU(Monthly Active User)

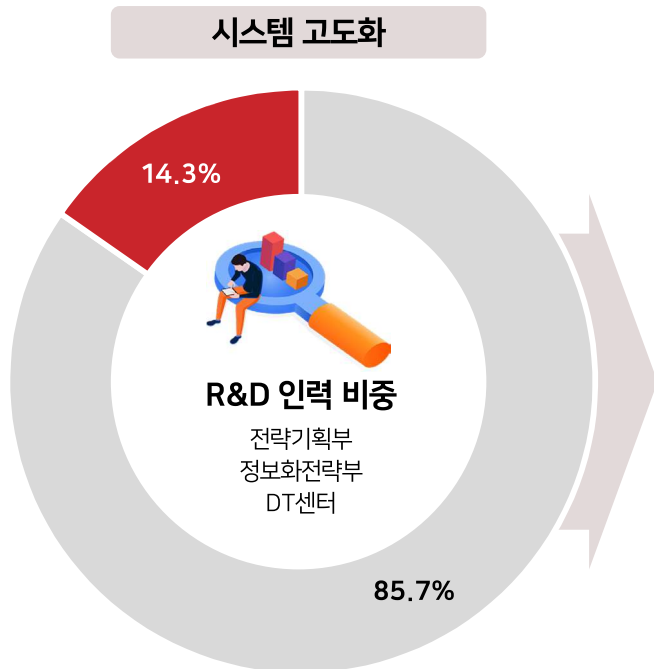
03 고성장성: 신규 사업 ② 집파인(Zibfine): Business Model



04 고수익성: 경영 효율성 극대화



자동화 시스템을 통한 높은 인당 생산성이 고수익 창출의 기반



※ 2021년 말 인력 기준 (비정규직 포함)



※ 2021년 기준



04 고수익성: AI 기반의 차세대 시스템 고도화



차세대 시스템 지속 개발 및 고도화로 DT(Digital Transformation)

		AS-IS		TO-BE
 스마트 RPA	서류 분류 및 데이터 추출	서비스 의뢰시 임대차계약서 및 관련 서류를 제출하게 되는데, 사람이 일일이 '특정된 서류가 잘 제출되었는지 / 시스템에 서류를 분류해서 저장/해당 서류를 보고 눈으로 식별 및 시스템에 DATA 입력'을 수행	>	AI기반 서류 분류 및 이미지 문서에서 OCR(광학식 문자 판독기, Optical Character Reader)을 통해 정보 추출 및 저장
	자동화 업무처리 확대	정형화되고 반복적인 업무(부동산등기부조사/채권양도통지 및 안내문 발송/내용증명종적 조회/전입세대조사결과 확인/중개업소 등록 조회/사업자 휴·폐업 조회 등)을 RPA를 통해 처리	>	모든 업무처리를 AI와 지속적으로 연계 발굴하여 RPA를 통해 수행
 권리 조사 고도화	딥러닝 기반 음성인식 처리기술	유선업무 수행 시 통화내용을 저장 및 관리하고 있고, 고객사에서 녹취록을 요청시 사람이 일일이 통화내용을 들으면서 문자로 변환 후 제공	>	NLP(자연어처리기술, Natural Language Processing)를 활용하여 음성인식 정확도를 상승시키고 통화내용을 실시간으로 DATA로 변환한 후 텍스트 분석(Text Analysis)하여 챗봇(Chatbot) 도입 및 성능 향상 그리고 성향 파악을 통해 리스크 관리를 위한 권리 조사로 활용
	Metaverse에서의 부동산 권리조사	부동산 주소별로 권리관계, 특정 등 정보를 DATA로 저장한 후 권리조사 수행	>	XR(확장현실, eXtended Reality)과 Metaverse에서 자체DB와 공공DB를 활용하여 '권리/시세/거래/건물/금융 등'의 정보를 3차원 공간정보로 구축하여 통합 권리조사를 수행하고 B2C서비스로 확대

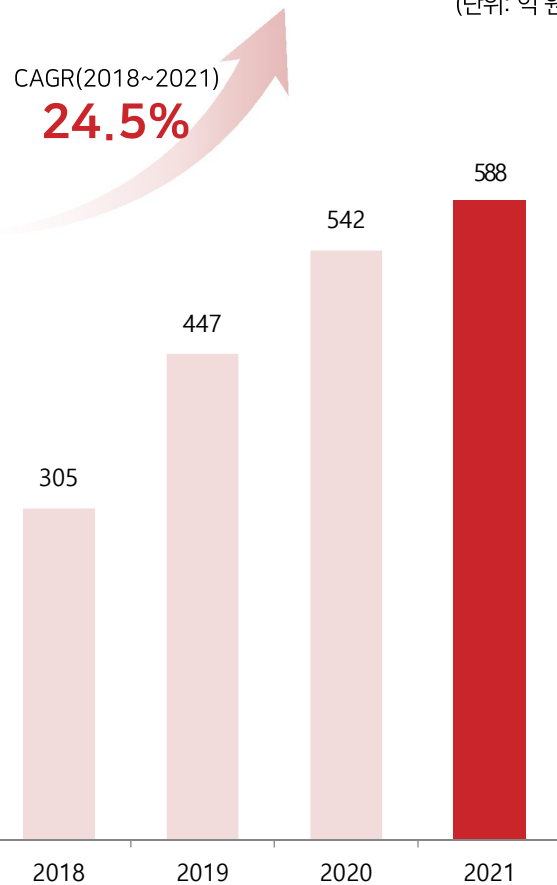
04 고수익성: 매출 성장 기반 고수익 실현



권리조사 시장 선점 기반 외형 고성장 및 고수익률 달성

연도별 영업수익(매출) 추이

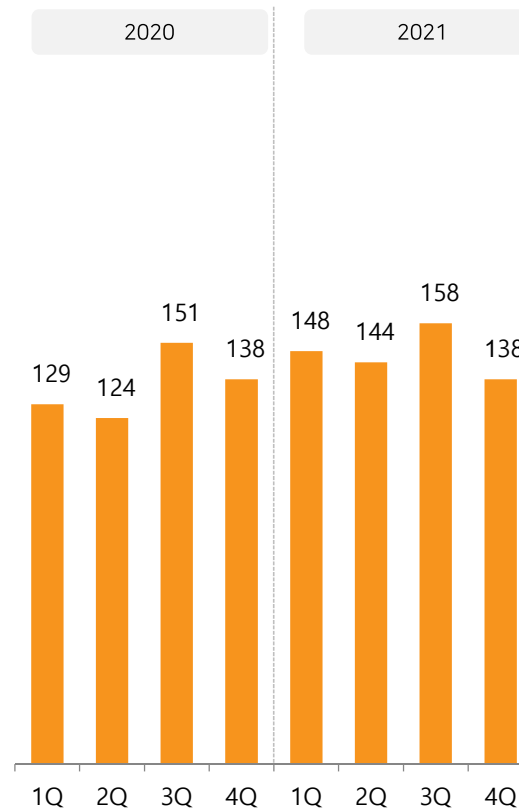
(단위: 억 원)



※ 2018~2019 K-GAAP, 2020년 이후 K-IFRS 기준
 ※ 2021년은 감사전 연결재무제표 기준

분기별 영업수익 추이

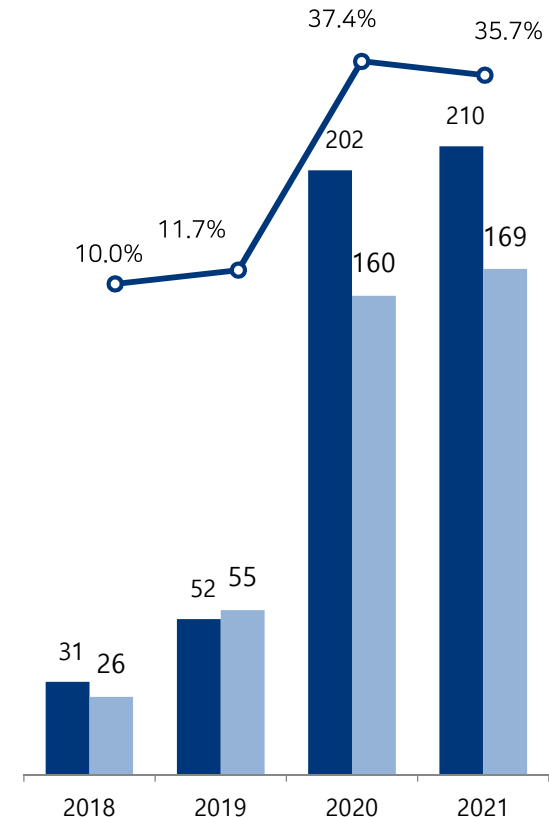
(단위: 억 원)



영업이익/당기순이익

■ 영업이익(률)
 ■ 당기순이익

(단위: 억 원)





The Pioneer in Future Prop-Tech Market

Chapter 04.

Vision

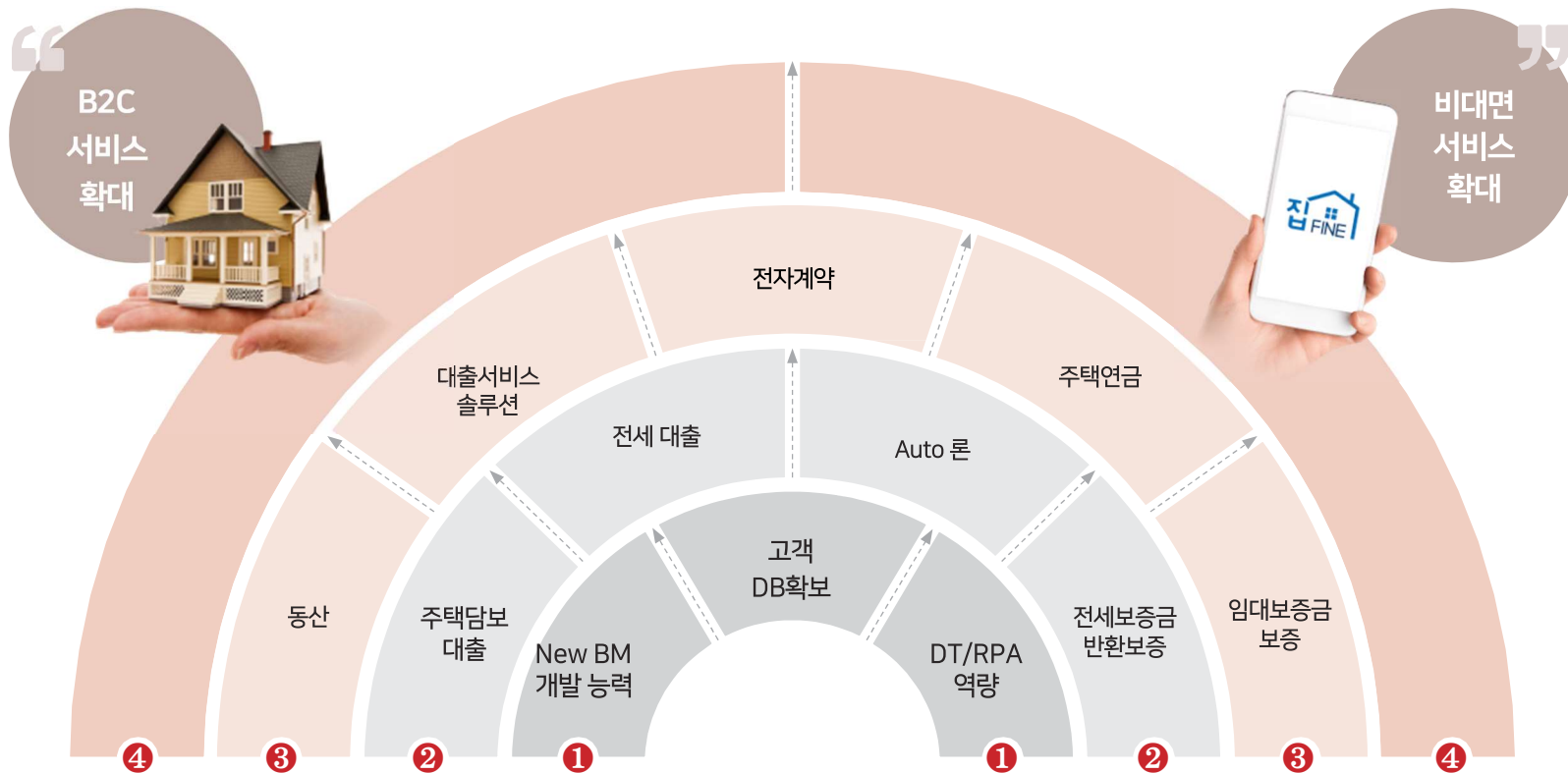
01. Prop-Tech Leading Company



01 Prop-Tech Leading Company



선제적인 IT기술 도입으로 미래 시장 선도





The Pioneer in Future Prop-Tech Market

Appendix

01. 주요 시장지표 추이

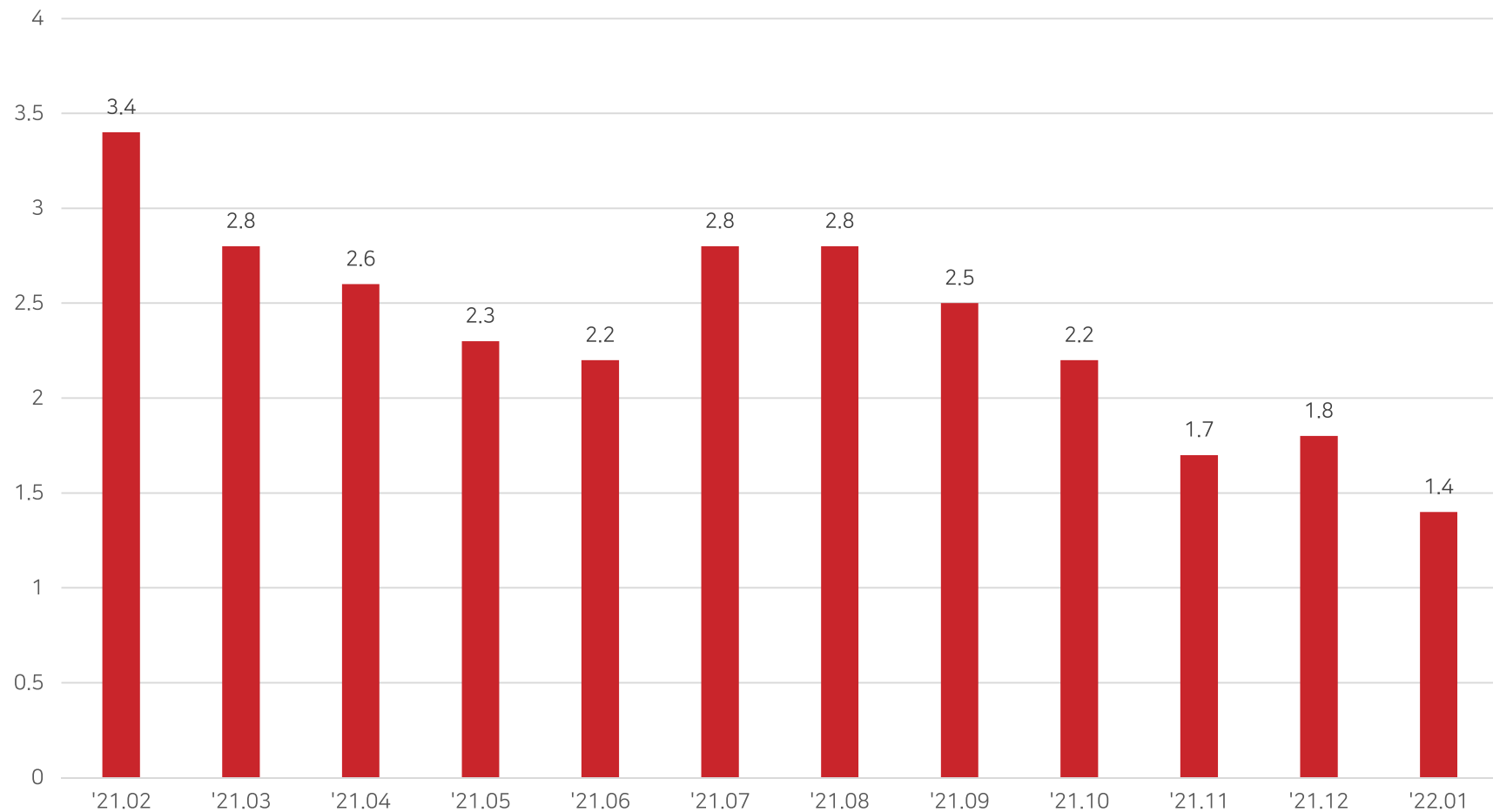


01 주요 시장지표 추이



은행권 전세자금대출 증감(전월말 대비)

(단위: 조원)



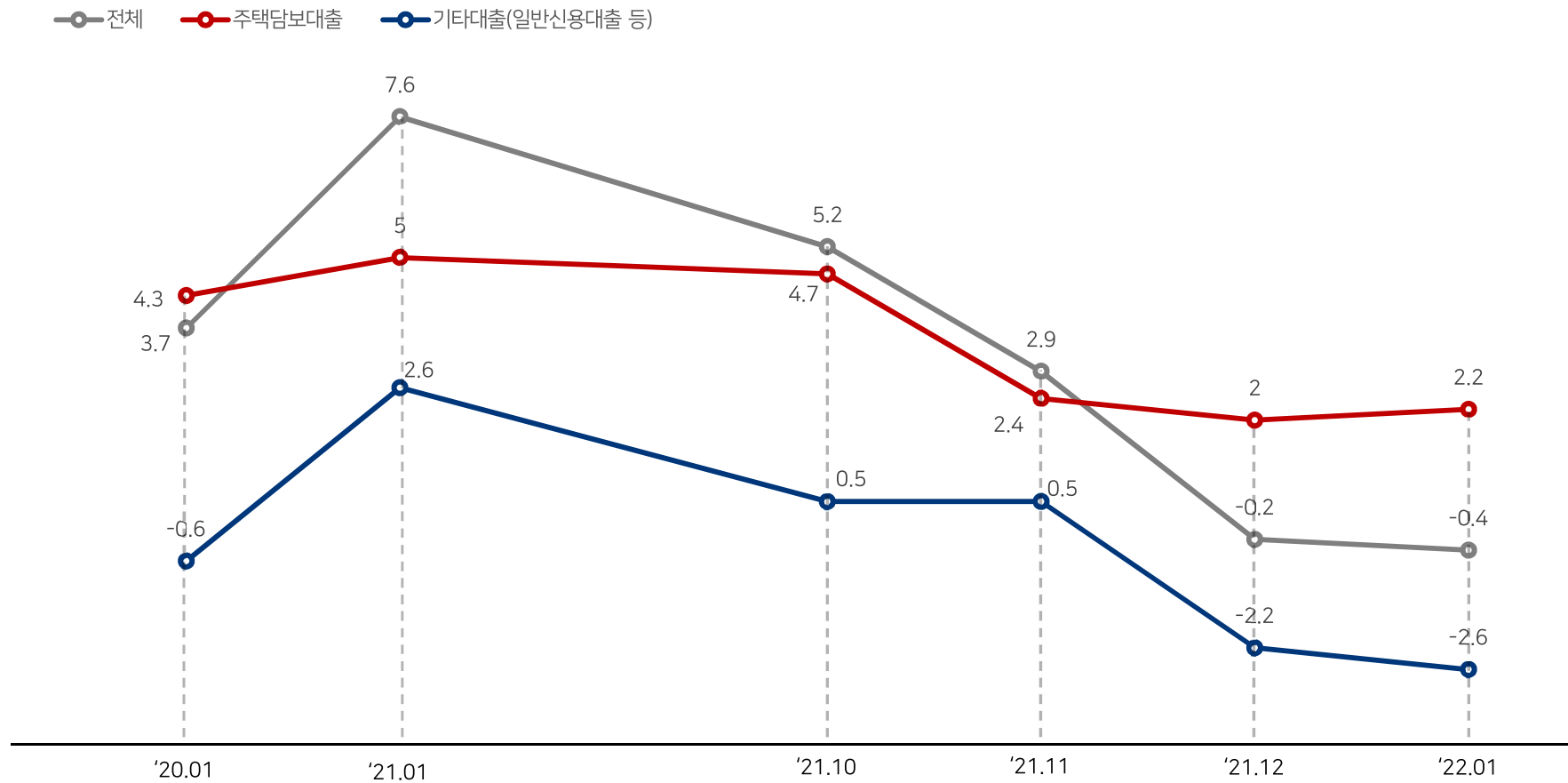
※ 출처: 한국은행

01 주요 시장지표 추이



은행 가계대출 증감액 추이(전월말 대비)

(단위: 조원)



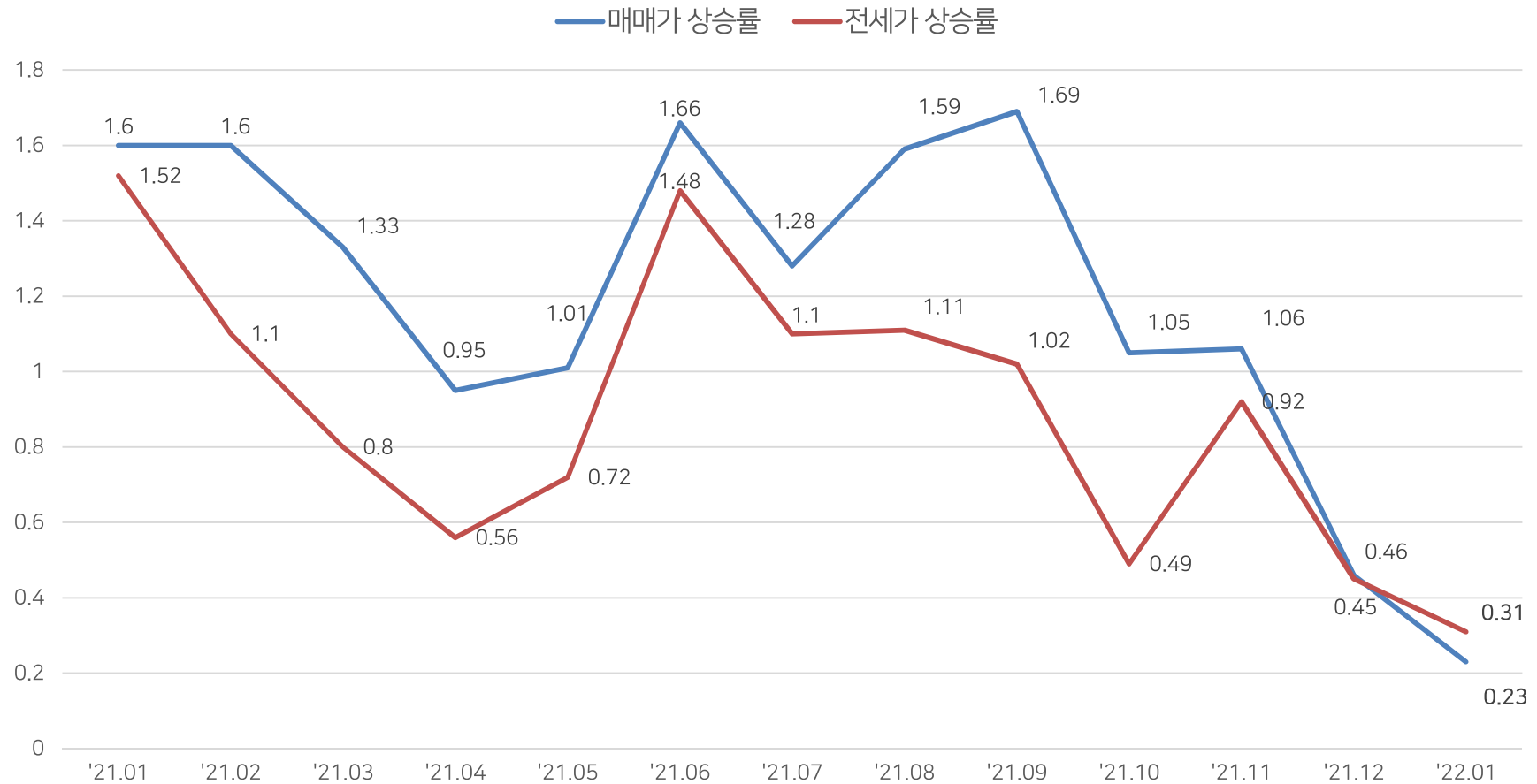
※ 출처: 한국은행

01 주요 시장지표 추이



서울 아파트 매매가-전세가 상승률 역전

(단위: %)

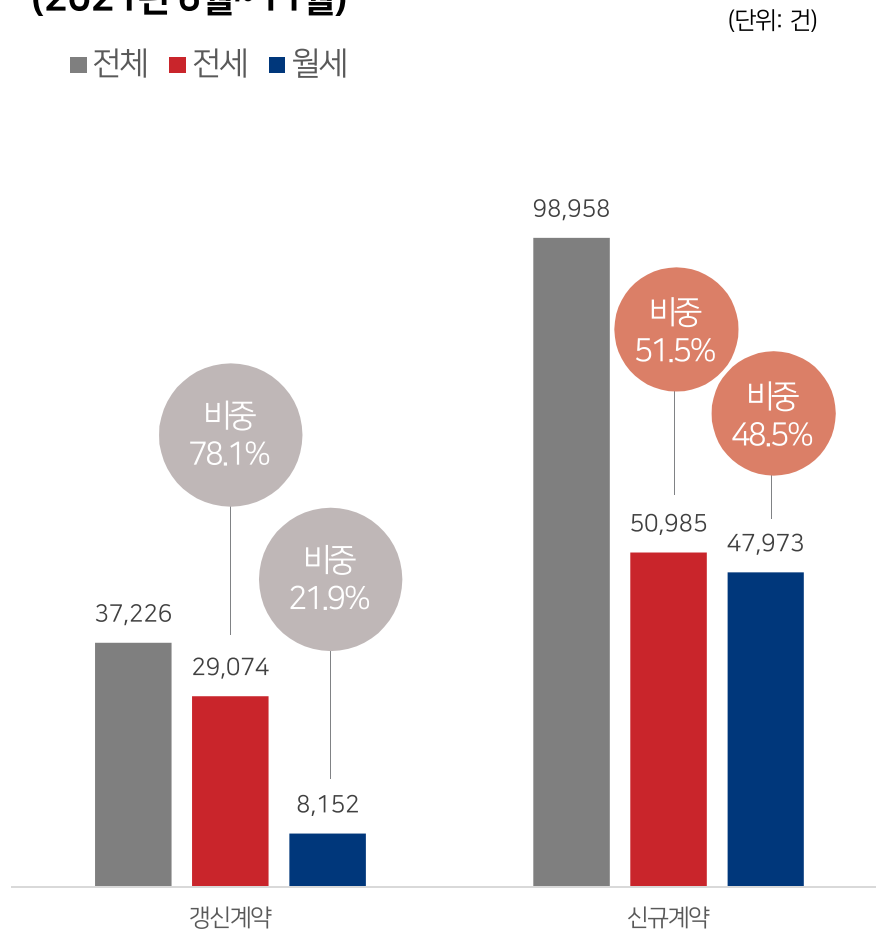


※ 출처: KB부동산

01 주요 시장지표 추이



서울 주택 전월세 거래량 및 비중 (2021년 6월~11월)



※ 출처: 국토교통부, 부동산R114, KB부동산

전국 전세가율 추이

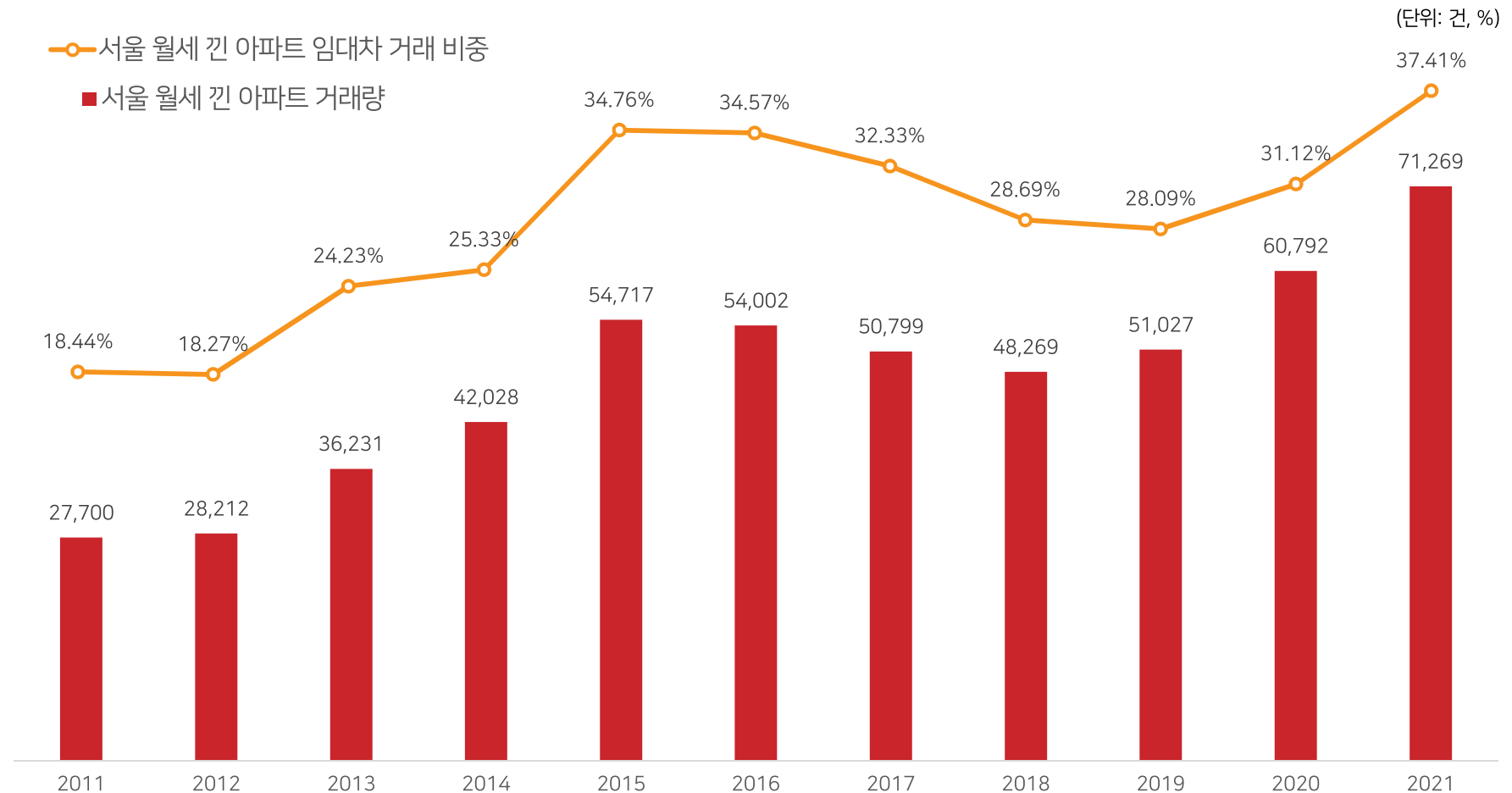
(단위: %)

구 분	종합	아파트	단독· 다가구	연립· 다세대
'21.09	63.3	66.5	45.9	68.5
'21.10	63	66.2	45.9	68.3
'21.11	62.8	65.9	45.9	68.3
'21.12	62.8	65.9	45.8	68.3
'21.01	62.9	66	45.8	68.3

01 주요 시장지표 추이



서울 아파트 월세 긴 임대차 거래추이



※ 출처: 서울부동산정보광장