
2023

2분기

경영현황



주의사항

Caution

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.

수주현황

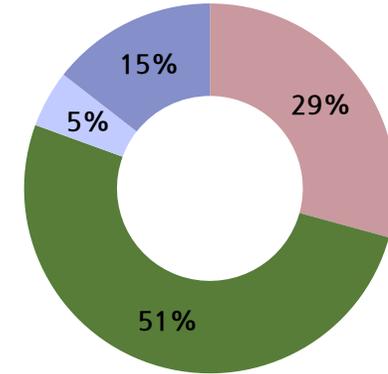
01

사업유형별 수주잔고 현황

(단위: 억 원, '23년 6월말 기준)

구분	수주잔고	비중
차입형토지신탁	1,761	29.3%
신탁방식 도시정비	3,085	51.3%
리츠	300	5.0%
기타(*)	869	14.4%
합계	6,015	100%

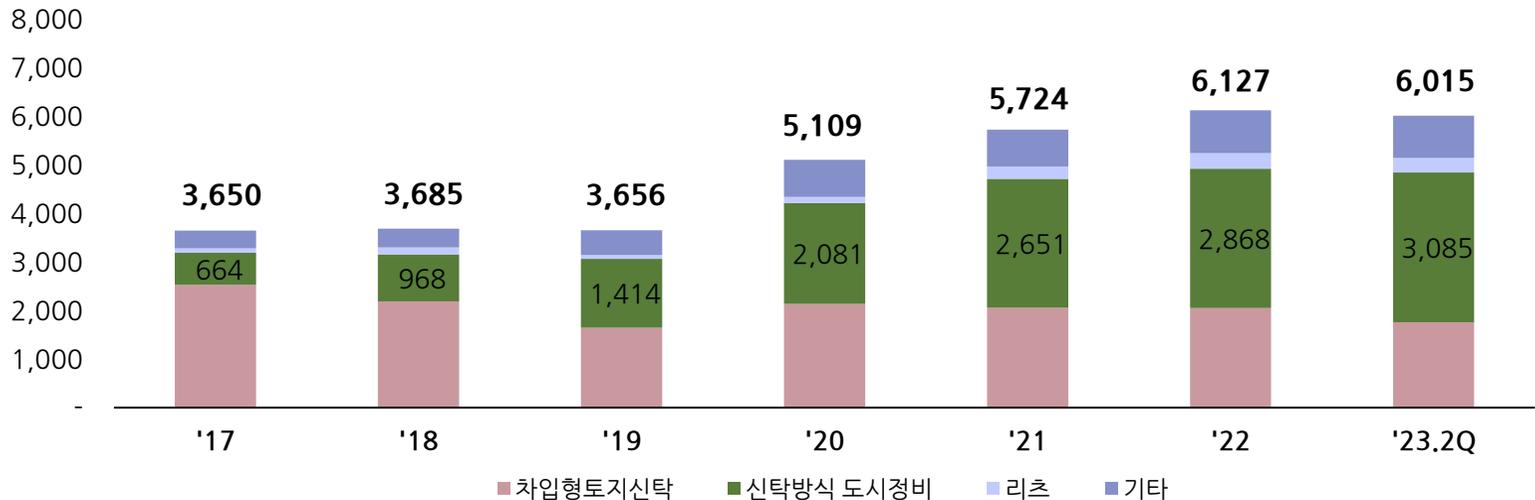
❖ 기타 : 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등



■ 차입형토지신탁 ■ 신탁방식 도시정비 ■ 리츠 ■ 기타

연도별 수주잔고 추이

(단위: 억 원)

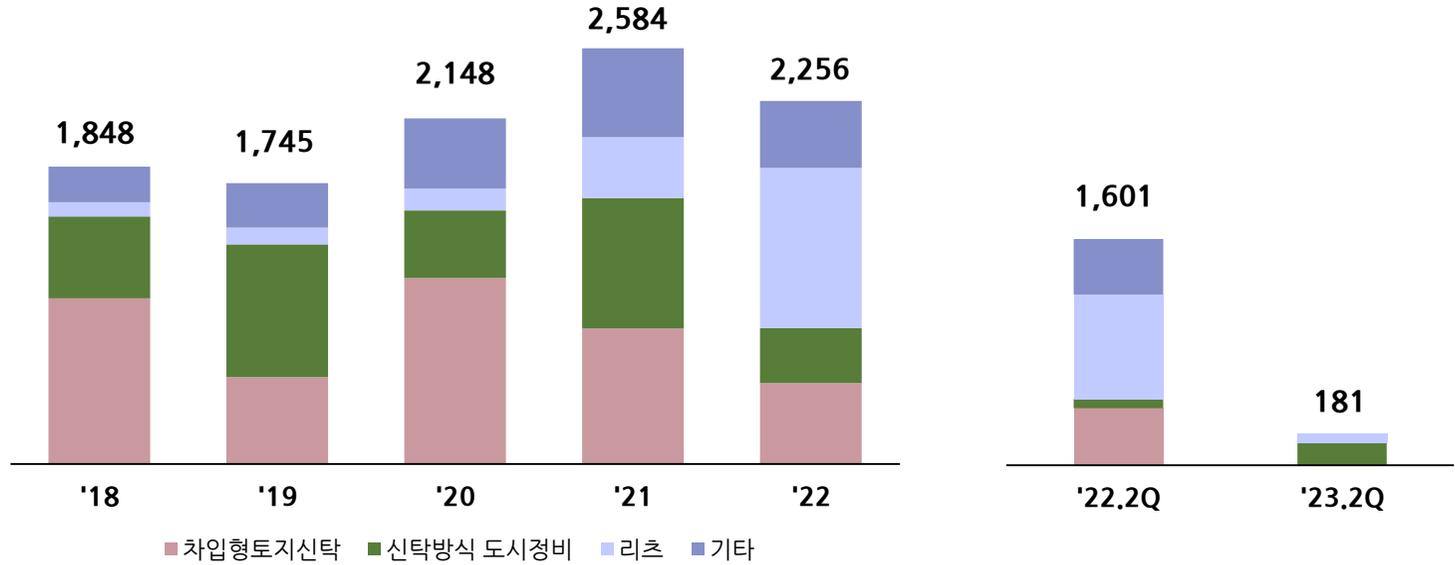


❖ 해당 내용은 신규 수주를 반영하지 않은 예상치이며, 신규 수주에 따라 증가할 수 있습니다.

수주현황

01

(단위: 억 원, 누계)



구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
차입형 토지신탁	1,030	541	1,155	843	504
신탁방식 도시정비	508	823	421	810	341
리츠	89	105	135	379	787
기타(*)	221	276	437	552	624
합계	1,848	1,745	2,148	2,584	2,256

구분	'22.2Q	'23.2Q
차입형 토지신탁	405	-
신탁방식 도시정비	66	163
리츠	738	-
기타	392	18
합계	1,601	181

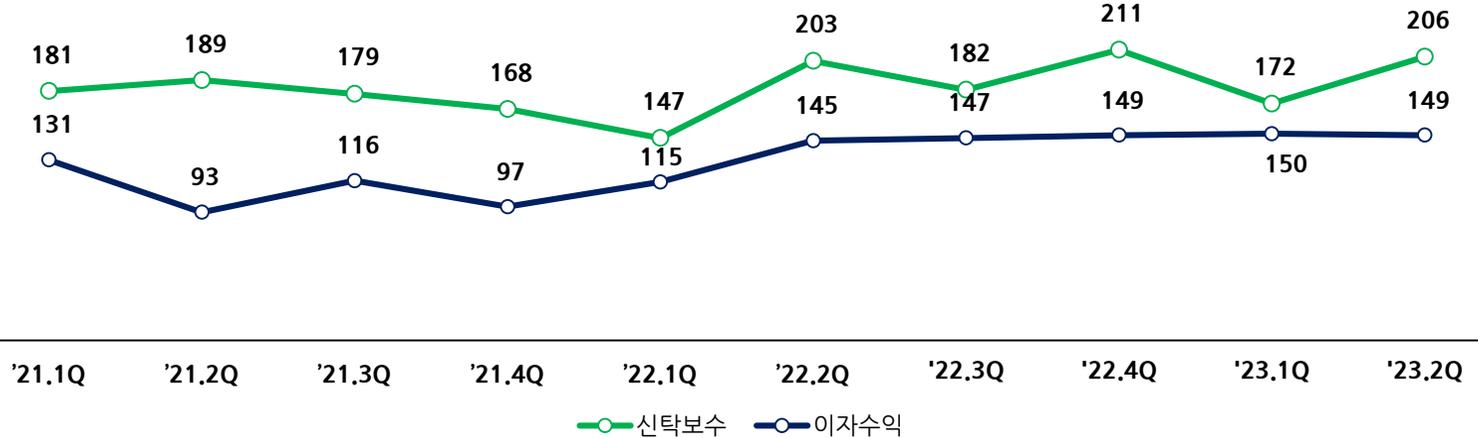
❖ 기타: 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등

영업수익 현황

02

(단위: 억 원, 누계)

구분	분기					누적			
	실적			증감		실적		증감	
	'22.2Q	'23.1Q	'23.2Q	직전분기	전년동기	'22.2Q	'23.2Q	전년동기	
영업수익	신탁보수	203	172	206	19.8%	1.5%	350	378	8.0%
	리츠보수	114	20	25	25.0%	-78.1%	166	45	-72.9%
	기타보수	35	28	23	-17.9%	-34.3%	73	52	-28.8%
	이자수익	145	150	149	-0.7%	2.8%	260	299	15.0%
	기타 영업이익	36	11	19	72.7%	-47.2%	52	30	-42.3%
	합계	533	381	421	10.5%	-21.0%	901	802	-11.0%



재무상태표(별도)

(단위 : 백만 원)

구분	2020	2021	2022	'23.2Q
자산총계	1,377,411	1,452,267	1,474,379	1,532,424
현금 및 예치금	344,566	339,989	250,883	127,683
유가증권	211,225	463,569	616,693	524,601
대출채권	694,627	533,412	502,090	775,188
- 신탁계정대	740,508	544,306	551,370	715,381
유형자산	48,911	43,095	38,097	35,048
기타자산	78,082	72,201	66,616	69,905
부채총계	560,191	589,453	594,273	665,311
차입부채	445,802	457,840	468,628	558,814
기타부채	114,389	131,613	125,645	106,497
자본총계	817,220	862,813	880,106	867,114
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	610,283	657,979	676,517	672,551

손익계산서(별도)

(누적, 단위 : 백만 원)

구분	2020	2021	2022	'22.2Q	'23.2Q
영업수익	209,113	205,078	188,245	90,145	80,238
수수료수익	110,697	124,591	155,295	58,869	47,400
증권평가 및 처분이익	22,840	10,081	12,211	2,822	1,194
이자수익	71,342	43,737	55,665	26,021	29,875
기타의 영업수익	4,234	26,669	5,074	2,433	1,769
영업비용	110,089	116,832	139,122	59,004	59,884
- 증권평가 및 처분손실	1,253	3,652	14,244	149	-
- 이자비용	14,370	14,661	17,990	8,591	11,305
- 대출평가 및 처분손실	39,201	22,828	29,699	13,404	15,952
- 판매관리비	59,455	65,672	67,326	33,676	30,058
- 기타의 영업비용	3,809	10,019	9,863	3,184	2,569
영업이익	91,025	88,246	49,123	31,141	20,354
영업외수익	1,439	6,487	9,398	568	119
영업외비용	6,965	1,185	1,252	906	440
법인세차감전순이익	85,498	93,548	57,269	30,803	20,033
법인세비용	23,253	25,387	15,868	8,007	3,559
당기순이익	62,245	68,160	41,401	22,796	16,474

재무상태표(연결)

(단위 : 백만 원)

구분	2020	2021	2022	'23.2Q
자산총계	1,544,471	1,721,449	1,718,071	1,758,319
현금 및 예치금	360,148	360,185	275,409	137,994
유가증권	320,438	608,104	709,115	596,126
대출채권	713,774	565,704	555,055	827,383
- 신탁계정대	740,508	544,306	551,370	715,380
유형자산	49,943	46,714	40,511	48,702
투자부동산	27,973	73,503	71,812	70,967
기타자산	72,195	67,239	66,169	77,146
부채총계	621,544	696,633	693,138	779,321
차입부채	453,627	487,665	498,453	588,639
기타부채	167,917	208,968	194,685	190,682
자본총계	922,927	1,024,816	1,024,933	978,998
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	760,404	871,698	872,776	836,982

손익계산서(연결)

(누적, 단위 : 백만 원)

구분	2020	2021	2022	'22.2Q	'23.2Q
영업수익	237,431	225,501	212,858	104,618	88,293
수수료수익	141,609	144,852	141,598	73,042	54,267
증권평가 및 처분이익	23,671	11,483	13,484	4,168	2,556
이자수익	71,555	43,862	55,976	26,113	30,486
기타의 영업수익	596	25,304	1,801	1,295	983
영업비용	143,597	135,991	159,524	68,261	72,129
- 증권평가 및 처분손실	1,383	4,355	14,607	359	222
- 이자비용	14,707	16,134	19,391	9,270	12,199
- 대출평가 및 처분손실	43,990	26,100	30,107	13,457	16,842
- 판매관리비	76,758	81,924	84,839	41,680	38,711
- 기타의 영업비용	6,759	7,478	10,580	3,495	4,154
영업이익	93,834	89,510	53,334	36,358	16,164
영업외수익	26,038	100,173	17,422	10,464	1,311
영업외비용	2,646	1,723	39,519	1,025	39,420
법인세차감전순이익	117,226	187,960	31,237	45,797	(21,945)
법인세비용	32,078	47,965	6,912	11,399	(6,237)
당기순이익	85,148	139,995	24,325	34,398	(15,708)

토지신탁사업

현황

(도시정비사업 제외)

04

진행사업 현황 (‘23.6월말 기준)

구분	사업 수	세대수	분양외형	분양률	공정률
차입형토지신탁	24	14,184	6조 6,383억	75.42%	49.99%
관리형토지신탁	16	11,030	5조 4,552억	64.26%	47.88%

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

※ 관리형토지신탁 중 책임준공형 신탁사업은 총 6건이나 공사중지 등 이슈사업장 없음

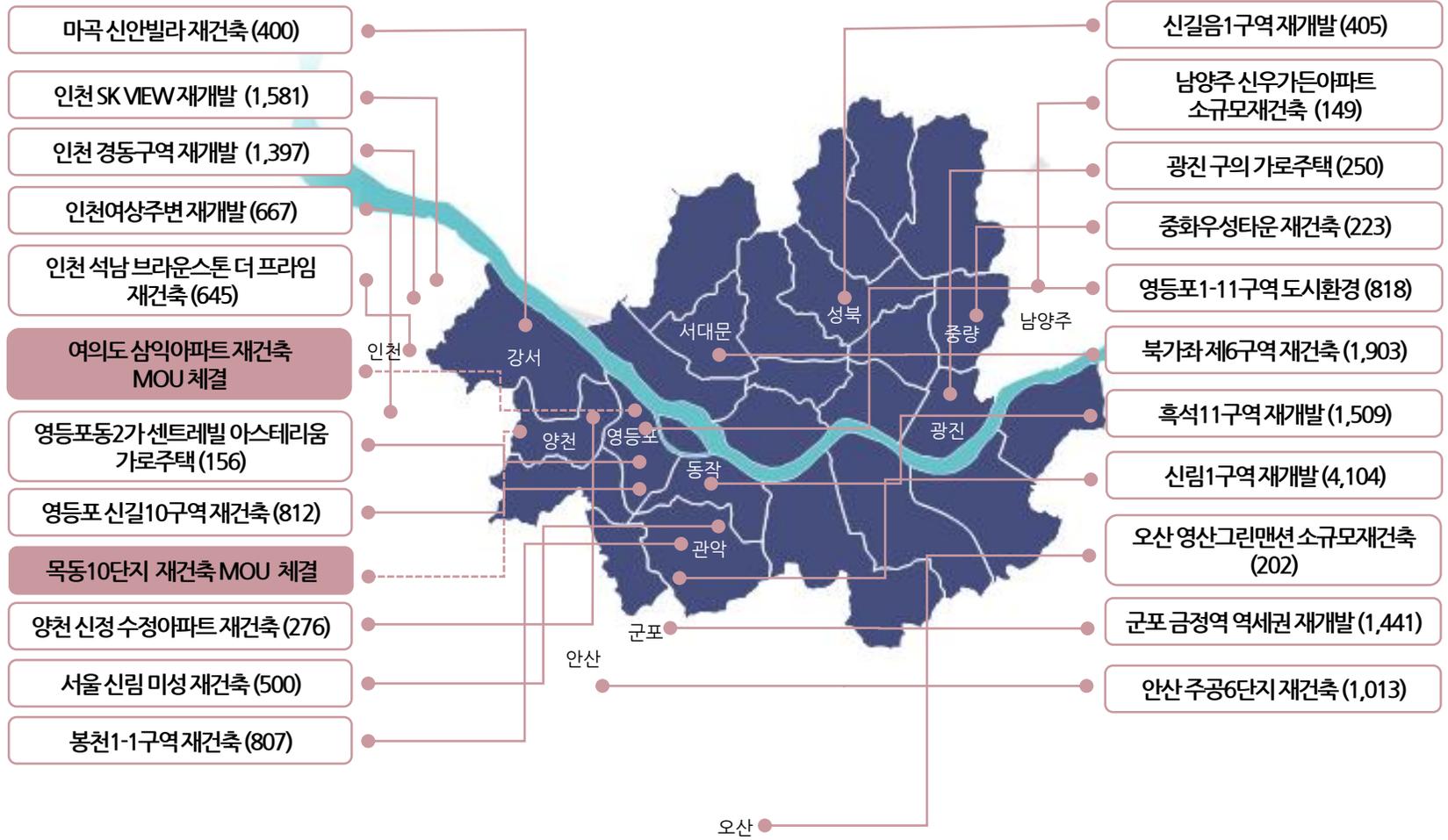
신탁사업 지역별 분포 (‘23.6월말 기준)

서울·수도권	광역시	그 외 시·군·구
16개 사업	6개 사업	18개 사업
40.0%	15.0%	45.0%

신탁사업 대상물건 (‘23.6월말 기준)

공동주택	오피스텔	업무시설	기타
25개 사업	4개 사업	5개 사업	6개 사업
62.5%	10.0%	12.5%	15.0%

수도권 도시정비사업 수주현황



※ 수도권 21개 사업장(19,258세대)의 사업시행자·사업대행자 지정고시完
 ※ 여의도·목동 포함 MOU체결 사업장은 수도권 10곳(전체 17,982세대, 현재 세대수 기준)

도시정비사업 현황

05

사업방식	사업명	사업규모 (세대)	시공사	진행현황	착공 (예정)일	비고	
사업대행자 (22건)	대전 용운 e편한세상 에코포레 재건축	2,267	DL이앤씨/DL건설	입주 完	'17.12	사업 종료	
	영등포동2가 센트레빌 아스테리움 가로주택	156	동부건설	공사 진행 중 (공정률 : 42.9%)	'21.07	'22년 분양 完	
	인천 학익 SK VIEW 재개발	1,581	SK에코플랜트	공사 진행 중 (공정률 : 59.9%)	'21.10	'24년 입주 예정	
	인천 석남 브라운스톤 더 프라임 재건축	645	이수건설	공사 진행 중 (공정률 : 33.9%)	'21.12	'24년 입주 예정	
	부산 범일3구역 도시환경	1,080	DL이앤씨/DL건설	철거 중	2023년	'23년 내 착공 예정	
	대전 문화2구역 재개발	749	DL이앤씨/DL건설	철거 중			
	흑석11구역 재개발	1,509	대우건설	이주 중			
	인천여상주변 재개발	667	DL건설	이주 중	2024년		
	원주 단계 재건축	1,560	DL이앤씨	관리처분인가 진행 중			
	오산 영산그린맨션 소규모재건축	202	신동아건설	사업시행인가 진행 중			
	신림 미성 재건축	500	HDC 현대산업개발	건축심의 진행 중	2025년		
	창원 상남산호지구 재개발	3,437	포스코/중흥/신동아	사업시행인가 진행 중			
	양천 신정 수정아파트 재건축	276	-	사업시행인가 준비 중			
	부산 대평1구역 도시환경	1,239	DL이앤씨/DL건설	사업시행인가 진행 중			
	남양주 신우가든아파트 소규모재건축	149	이수건설	건축심의 준비 중			'23.1분기 수주
	인천 경동구역 재개발	1,397	코오롱글로벌	건축심의 진행 중			
	신림1구역 재개발	4,104	GS건설/현앤/DL이앤씨	사업시행인가 진행 중	2026년		
	대전 장대B구역 재개발	2,744	현대건설	교통영향평가 진행 중			
	신길음1구역 재개발	405	DL건설/DL이앤씨	건축심의 진행 중			
	봉천1-1구역 재건축	807	롯데건설	건축심의 진행 중	2027년		
	북가좌 제6구역 재건축	1,903	DL이앤씨	정비계획 변경 진행 중			
	영등포1-11 도시환경	818	-	건축심의 진행 중			'23.1분기 수주
합 계		28,195					
사업시행자 (10건)	광진 구의 가로주택	250	HDC 현대산업개발	이주 중	2023년		
	대구 동인 가로주택	434	현대건설	이주 중			
	대구 도원 가로주택	316	현대건설	사업시행인가 완료			
	영등포 신길10구역 재건축	812	대우건설	이주 중	2024년		
	대전 유천 가로주택(1.2BL)	1,011	DL건설	경관계획 심의 진행 중			
	대구 수창 가로주택	312	DL건설	사업시행인가 진행			
	군포 금정역 역세권 재개발	1,441	-	시공사 선정 진행 중	2027년		
	안산 주공6단지 재건축	1,013	-	시공사 선정 진행 중			
	중화우성타운 재건축	223	-	건축심의 준비 중			'23.2분기 수주
	마곡 신안빌라 재건축	400	-	사업시행자 지정고시	2029년	'23.7월 수주	
합 계		6,212					

❖ 사업 목록은 사업대행자 및 사업시행자 지정고시 완료 기준
 ❖ 사업규모 및 진행여부는 추진과정에서 변경될 수 있음

리츠사업 현황

06

구분	리츠명	총 사업비(억 원)	영업인가시기	비고
운영 사업 (3조 497억)	케이원 제3호 리츠 [롯데마트 동대전점]	224	2013.01	
	케이원 제7호 리츠 [천안 두정 공동주택]	2,166	2017.11	
	케이원 제8호 리츠 [대연, 합성 공동주택]	259	2018.12	
	케이원 제9호 리츠 [수원 고등 공동주택]	1,435	2020.03	
	코레이트타워 리츠	3,938	2020.07	
	케이원 제10호 리츠 [파주 운정 공동주택]	2,037	2020.01	
	케이원 제13호 리츠 [이천국제물류센터]	404	2021.03	
	케이원 제15호 리츠 [판교 H스퀘어 오피스]	7,974	2021.06	
	케이원 제16호 리츠 [분당 휴맥스 오피스]	2,430	2021.06	
	케이원 제17호 리츠 [안성 죽산 물류센터]	1,811	2021.01	
	케이원 제19호 리츠 [판교다산타워]	1,691	2022.02	
	케이원 제23호 리츠 [역삼 멀티캠퍼스]	3,213	2022.04	
	케이원프리미어	315	2022.11	블라인드 리츠
	케이원 제24호 리츠 [용산 오피스]	2,600	2023.07	
	신규 추진 (3조 7,485억)	케이원 제18호 리츠 [파주 운정 A8 공동주택]	2,689	2023년 예정
케이원 제20호 리츠 [아산 배방 공동주택]		2,556		
인천검단 AB21-2 공공지원 민간임대주택		3,498		
파주와동 A2BL 공공지원 민간임대주택		3,672		
오산세교2 A17BL 공공지원 민간임대주택		2,682		
평택고덕 A56BL 공공지원 민간임대주택		6,038		
파주운정3 A3BL 공공지원 민간임대주택		5,499		
성남북정1 B2BL 공공지원 민간임대주택		7,778		
양주회천 A23BL 공공지원 민간임대주택		3,073		
합계		67,982		



코레이트타워



13호 이천국제물류센터



15호 판교 H스퀘어



16호 분당 휴맥스



19호 판교 다산타워



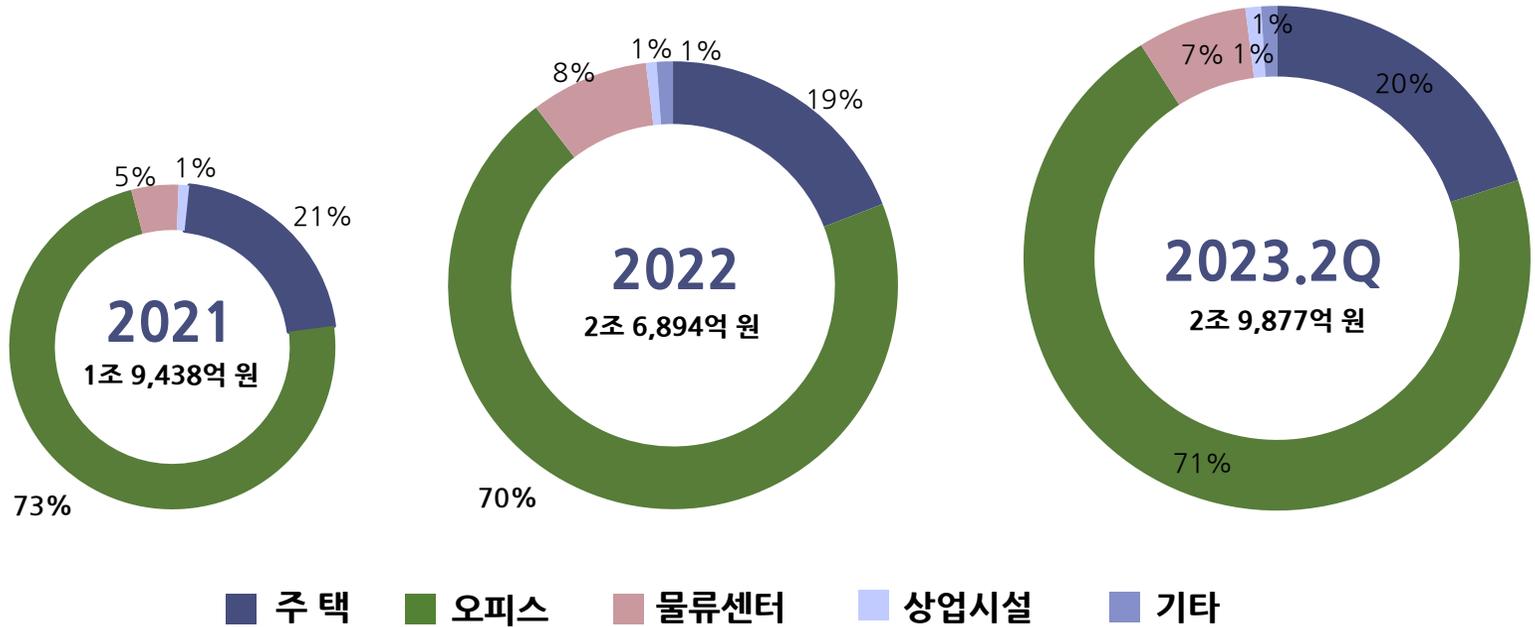
23호 역삼 멀티캠퍼스



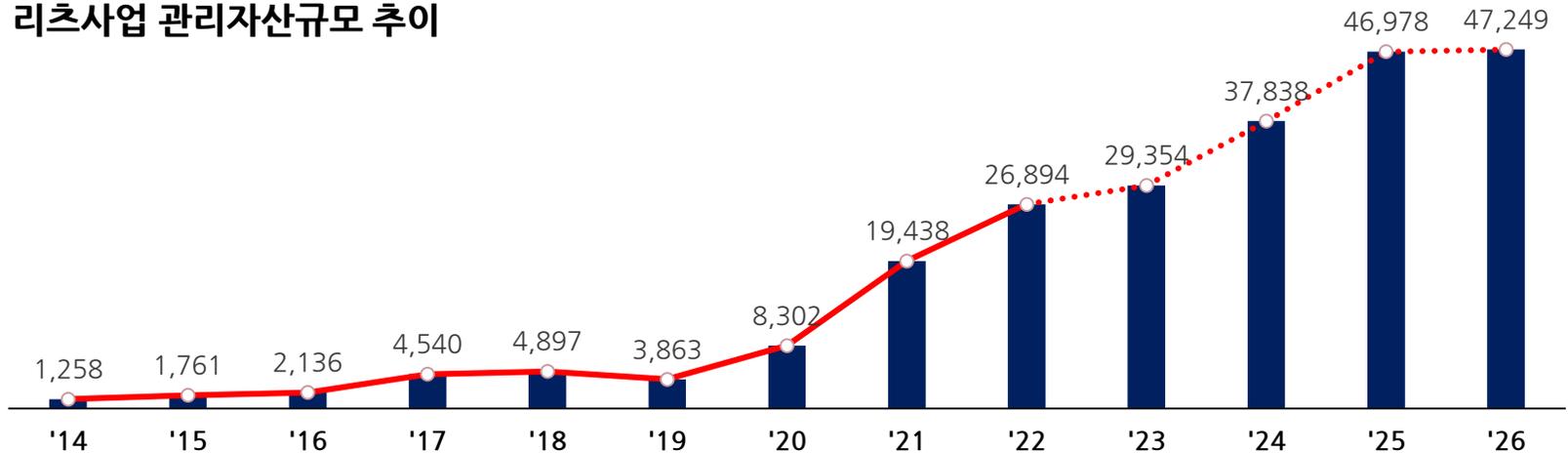
24호 용산 오피스

리츠운용자산 현황

06



리츠사업 관리자자산규모 추이



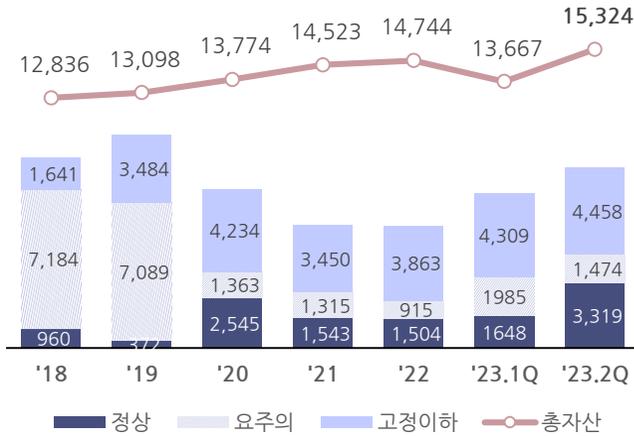
❖ 사업 추진 일정에 따라 자산규모 등에 변동 가능성 있음

자산 건전성

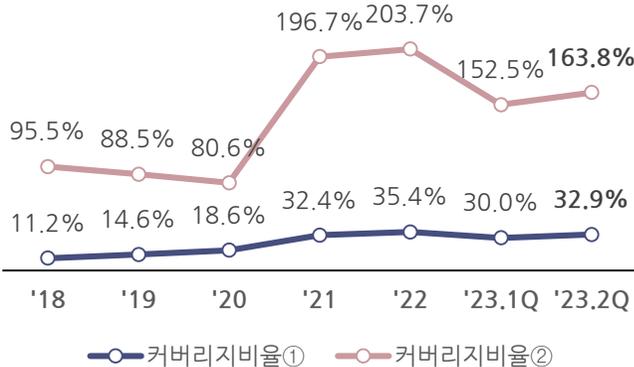
07

연도별 자산 건전성 현황

(단위 : 억 원)



요주의 이하 자산 커버리지 비율



(단위 : 억 원, 별도 기준)

구분	'23.2Q	'23.1Q	QoQ	'22.2Q	YoY
총 자산	15,324	13,667	12.1%	14,481	5.8%
자산건전성 분류대상 자산	9,252	7,943	16.5%	7,597	21.8%
- 정상	3,319	1,648	101.4%	2,988	11.1%
- 요주의	1,474	1,985	-25.7%	984	49.8%
- 고정	3,535	3,429	3.1%	2,843	24.3%
- 회수의문	819	824	-0.6%	708	15.7%
- 추정손실	104	56	85.7%	75	38.7%
요주의 이하 여신 계	5,932	6,294	-5.8%	4,610	28.7%
비율	64.1%	79.2%	-15.1%p	60.7%	3.4%p
총당금 설정액	1,954	1,887	3.6%	1,604	21.8%
- 대손총당금	1,044	978	6.7%	837	24.7%
- 대손준비금	910	909	0.1%	767	18.6%
커버리지비율①	32.9%	30.0%	3.0%p	34.8%	-1.9%p
커버리지비율②	163.8%	152.5%	11.2%p	205.3%	-41.5%p

※ 커버리지비율① = 총당금 설정액/요주의 이하 자산

커버리지비율② = (총당금 설정액+자기자본)/요주의 이하 자산

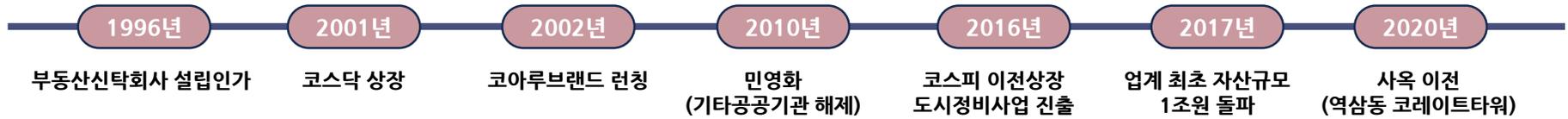
※ 신탁계정대여금 건전성 분류 : 분양률·공정률 등 고려해 산출하며, 여신금융기관 등의 분류방법과 다름

참고자료(일반현황)



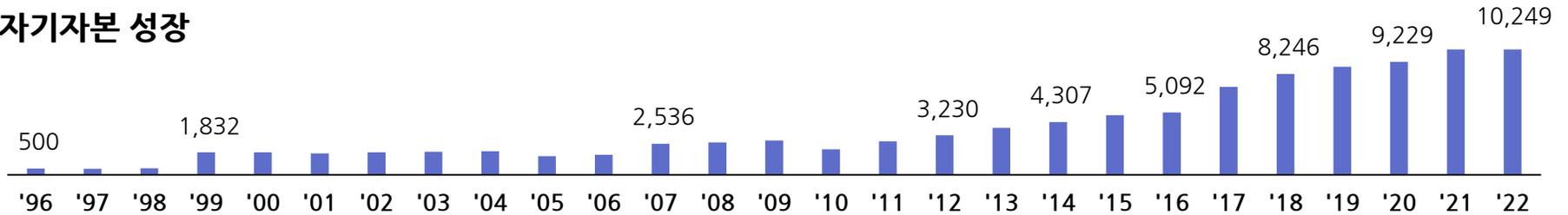
회사 연혁 & 부동산신탁업계 현황(14개사)

01



2023 KOREIT 2분기 경영현황

자기자본 성장



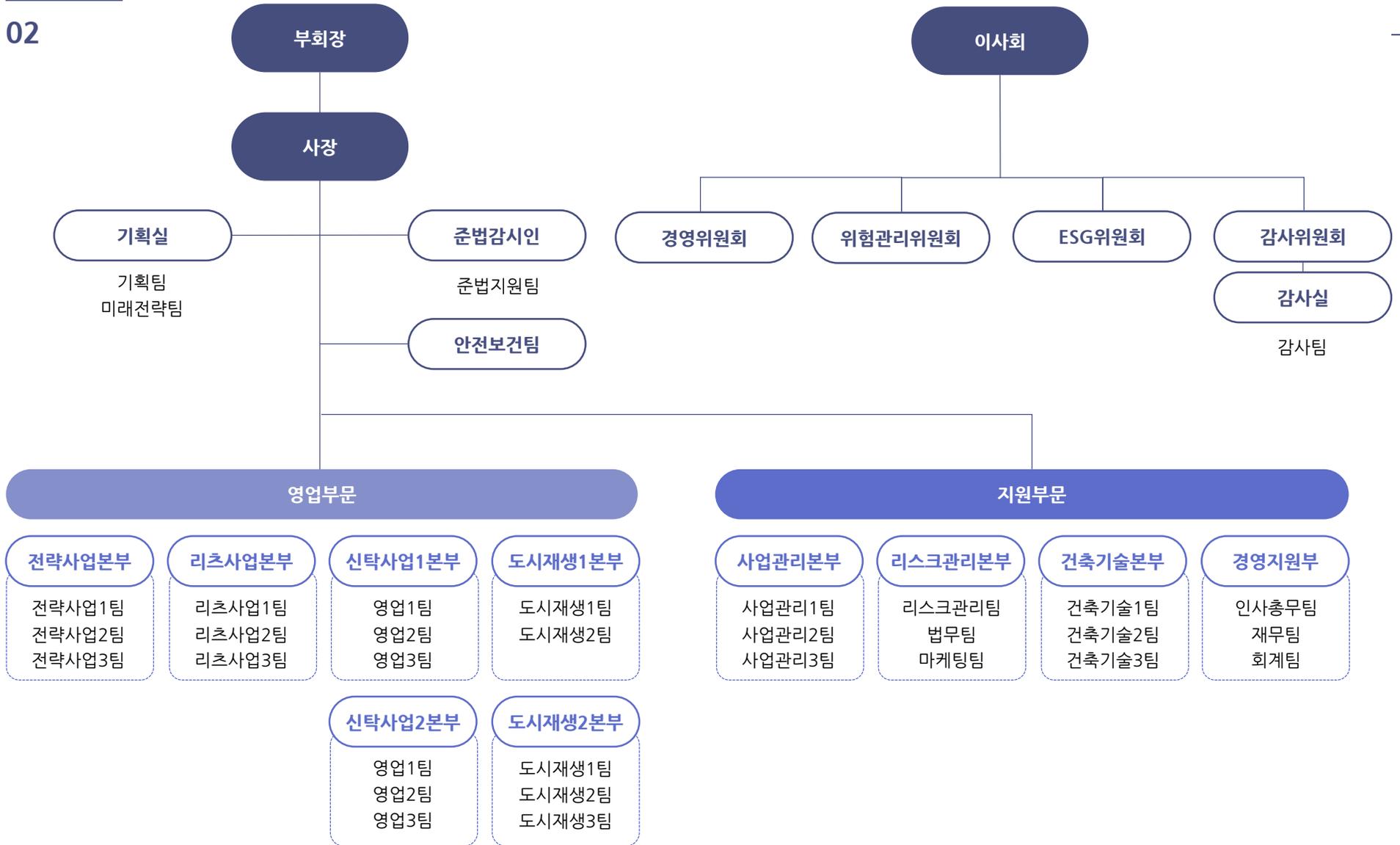
부동산신탁업계 현황(14개사)

구분	한국 토지신탁	KB 부동산 신탁	대한 토지신탁	교보 자산신탁	한국 자산신탁	코람코 자산신탁	하나 자산신탁	신한 자산신탁	우리 자산신탁	무궁화 신탁	코리아 신탁	신영 부동산 신탁	대신 자산신탁	한국투자 부동산 신탁
설립 인가	'96.3.5 (상장사)	'96.12.3	'97.12.8	'98.12.8	'01.3.20 (상장사)	'01.10.24	'99.6.15	'06.10.18	'00.6.21	'03.10.1	'09.4.27	'19.10.23	'19.5.30	'19.5.31
자본금	2,525	800	1,100	165	620	161	100	117	153	179	110	1,000	1,100	2,000
자산	15,324	5,606	6,802	4,315	10,219	5,550	5,819	4,406	3,314	4,656	2,506	1,403	1,750	2,266
부채	6,653	1,547	2,961	825	1,855	1,292	735	776	667	2,169	461	270	152	140
자본	8,671	4,059	3,841	3,490	8,364	4,258	5,083	3,630	2,647	2,487	2,045	1,133	1,598	2,126

(단위: 억 원, '23년 2분기 별도 재무제표 기준)

조직구성

02

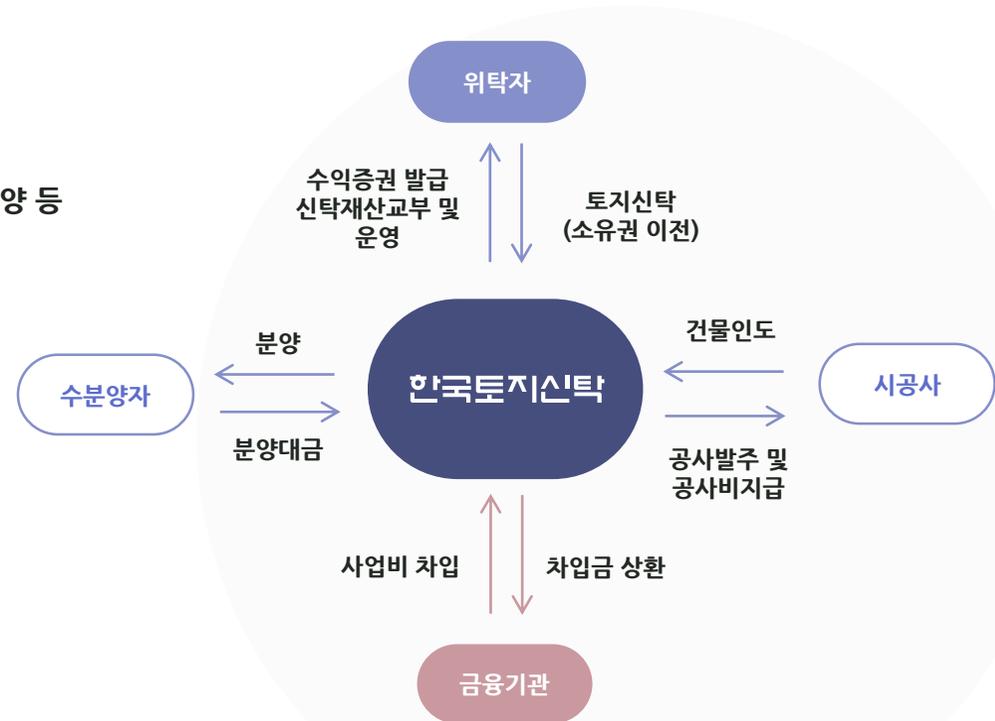


1. 차입형 토지신탁

부동산 개발 노하우나 자금이 부족한 경우, 토지 소유자가 공신력 있는 한국토지신탁에 토지를 위탁하면 한국토지신탁의 자금 및 개발경험을 바탕으로 토지를 가장 효율적으로 이용할 수 있는 방안을 마련, 개발에 필요한 자금 및 공사발주, 관리·운영 등을 대신하고 발생한 수익을 토지 소유자에 돌려주는 제도

❖ 장점

- 전문성 활용**
사업기획, 자금조달, 시공사선정, 건축공사의 발주 및 관리, 분양 등 부동산 사업에 대한 일체를 전문성을 갖춘 신탁사가 대행
- 자금조달 용이**
사업의 소요자금을 신탁사에서 조달하기 때문에 토지 소유자는 자금의 직접 조달없이 토지의 유효 이용 가능
- 안전성 확보**
공신력 있는 신탁사 명의로 사업을 시행해 위탁자의 부도 등 외부 요인에 의한 위험 회피 가능
- 사업이익 극대화**
신탁사의 공신력을 바탕으로 분양 및 임대 시 피분양자의 불안감 해소, 분양성 제고 및 사업이익 향상

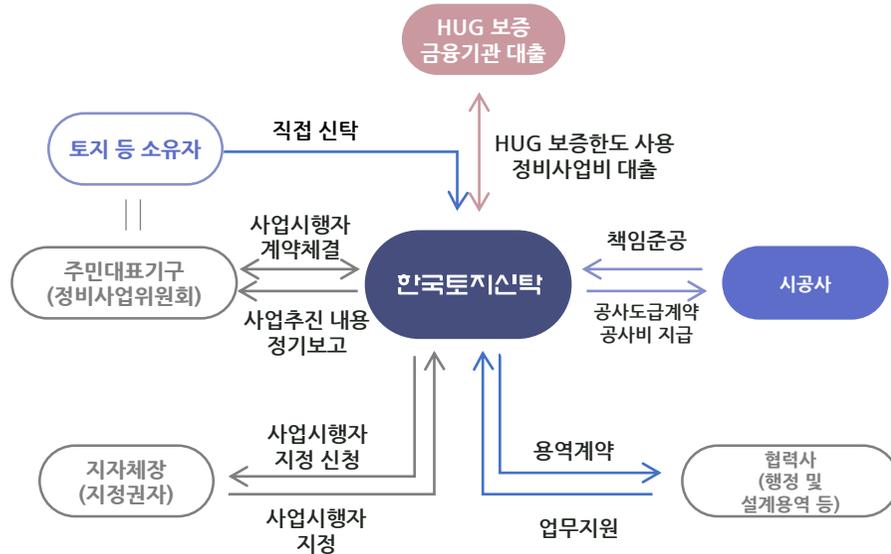


2. 도시정비사업(신탁방식)

정비사업 중 자금조달이 원활치 않거나 사업추진 노하우가 부족한 경우, 토지 등 소유자(조합)가 한국토지신탁을 지정개발자로 선정해 고시 받으면 신탁사가 주택도시보증공사(HUG)의 대출보증 또는 자체자금을 이용, 자금 조달 및 공사발주, 관리, 운영 등을 대행하고 발생한 수익을 토지 등 소유자에 돌려주는 사업방식

사업시행자 방식

한국토지신탁이 사업시행자로서 토지 등 소유자 대표기구와 협업해 사업 추진

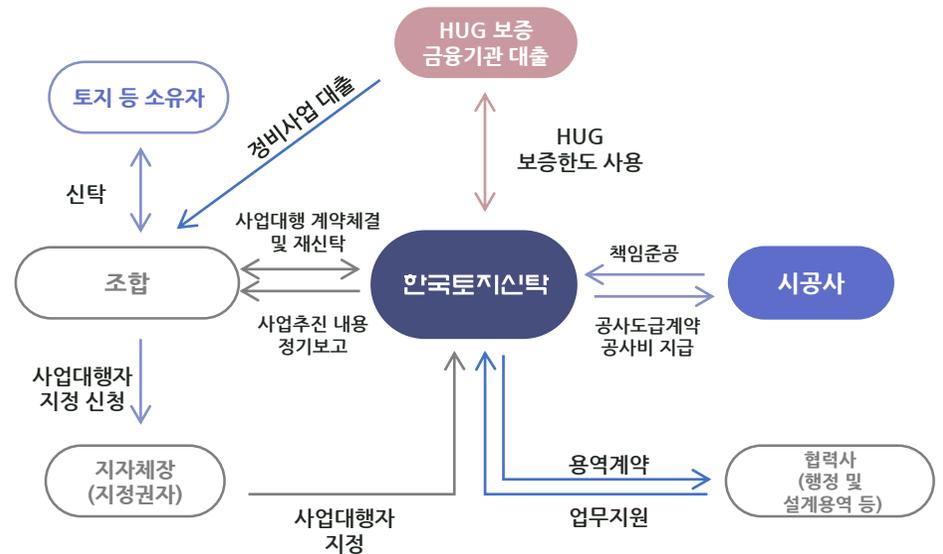


❖ 장점

- 조합의 확실한 주도권 확보
- 사업 투명성 강화
- 공사비 절감 가능
- RISK 분산 통한 시공사 의존도 탈피
- 신속한 사업 추진
- 조합의 업무부담 경감 및 전문성 강화 등

사업대행자 방식

한국토지신탁이 대행자로서 조합과 상호 협력해 사업 추진

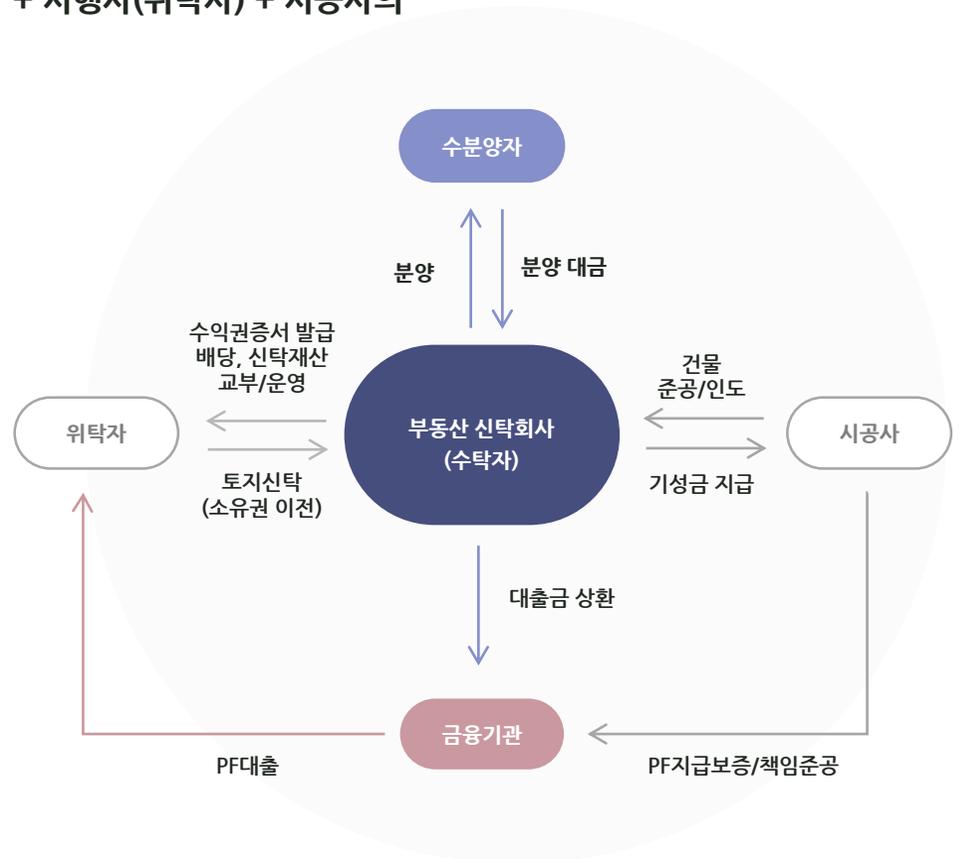


3. 관리형 토지신탁

토지대금과 사업비를 PF 또는 시공사의 지급보증 등에 의해 조달하고 당사는 자금 투입없이 공정 및 분양관리 등을 대행하는 사업방식으로 개발사업 안정성 증대를 위해 시공사 + 시행사 구조의 단순개발 사업형태에서 나아가 신탁사 + 시행사(위탁사) + 시공사의 복합개발 사업형태

❖ 장점

- 🔒 사업의 안전성 확보**
공신력 있는 당사 명의로 사업을 시행해 위탁자의 부도와 같은 외부 요인에 의한 위험 회피 가능
- 🔍 수분양자 보호**
당사가 주체가 되어 분양계약서 등을 작성함으로써 사기분양 방지 및 자금관리 대행을 통해 사업투명성 증대
- 🛡️ 투명성 확보**
분양대금 수납, 공사대금 지급 등 자금관리 대행함으로써 사업의 투명성 확보

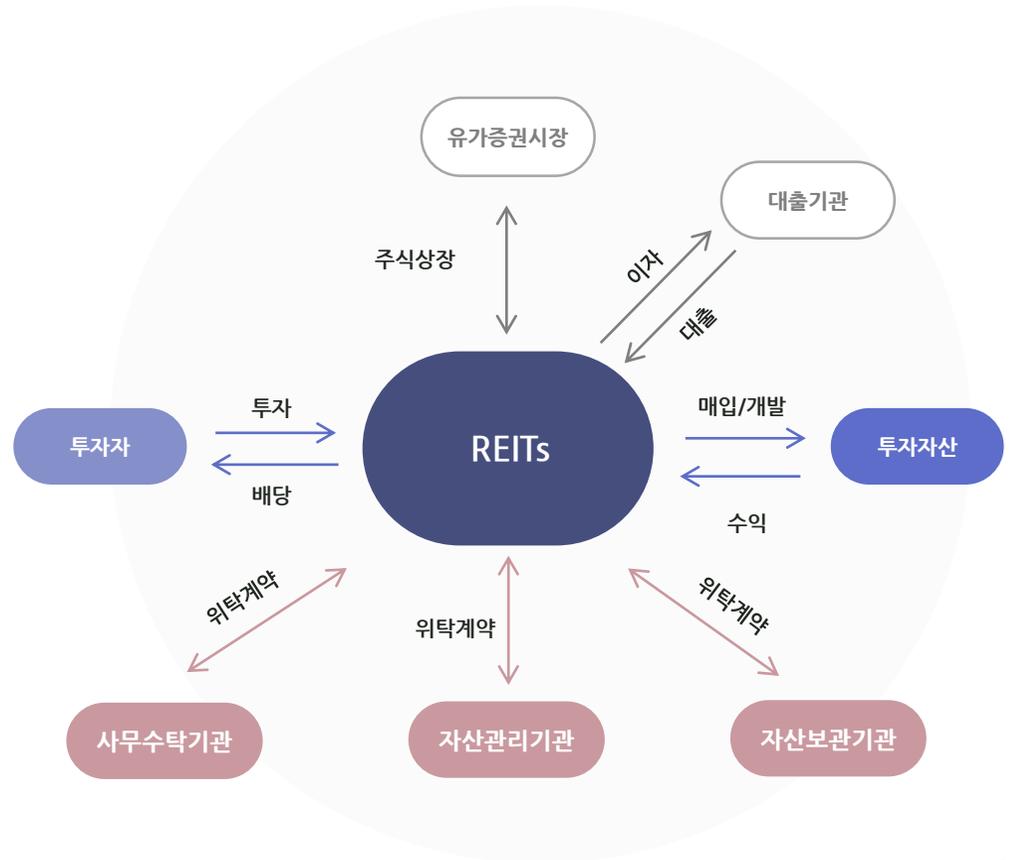


4. 리츠(REITs)

Real Estate Investment Trusts의 약자로, 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산 및 부동산 관련 증권 등에 투자·운영하고 그 수익을 투자자에게 배당하는 것을 목적으로 운영되는 주식회사 형태의 부동산 간접투자기구

❖ 장점

- 🔒 투자 안정성 (주식대비)**
실물자산(부동산 70% 이상)에 투자해 주식 대비 원금 손실 최소화 및 예상수익과 비용, 리스크 관리 통해 안정적 배당 추구
- ☑️ 운영 전문성 및 투명성**
자산운용전문인력에 의해 체계적으로 운영되며, 주요 현안 관련 보고 공시 의무화로 투명한 자산운영 및 관리/감독
- ↗️ 투자기회 확대**
개인 투자자 등이 소규모 자금으로 대형 부동산 투자 기회 확보 가능
- 👥 편리한 유동성**
상장된 리츠의 경우, 필요 시 보유 주식 현금화 가능





www.koreit.co.kr