

2023

3분기

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

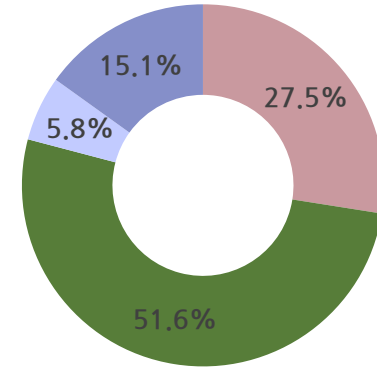
## 01

### 사업유형별 수주잔고 현황

(단위: 억 원, '23년 9월말 기준)

구분	수주잔고	비중
차입형토지신탁	1,627	27.5%
신탁방식 도시정비	3,054	51.6%
리츠	344	5.8%
기타(*)	890	15.1%
<b>합계</b>	<b>5,915</b>	<b>100%</b>

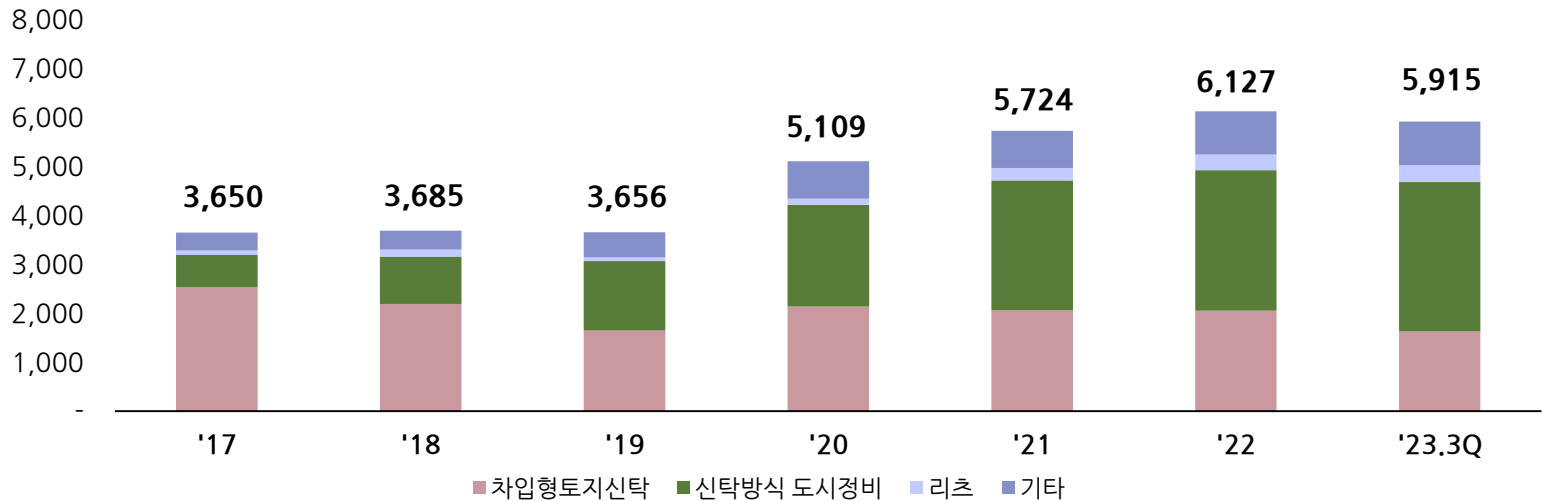
❖ 기타 : 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등



■ 차입형토지신탁 ■ 신탁방식 도시정비 ■ 리츠 ■ 기타

### 연도별 수주잔고 추이

(단위: 억 원)

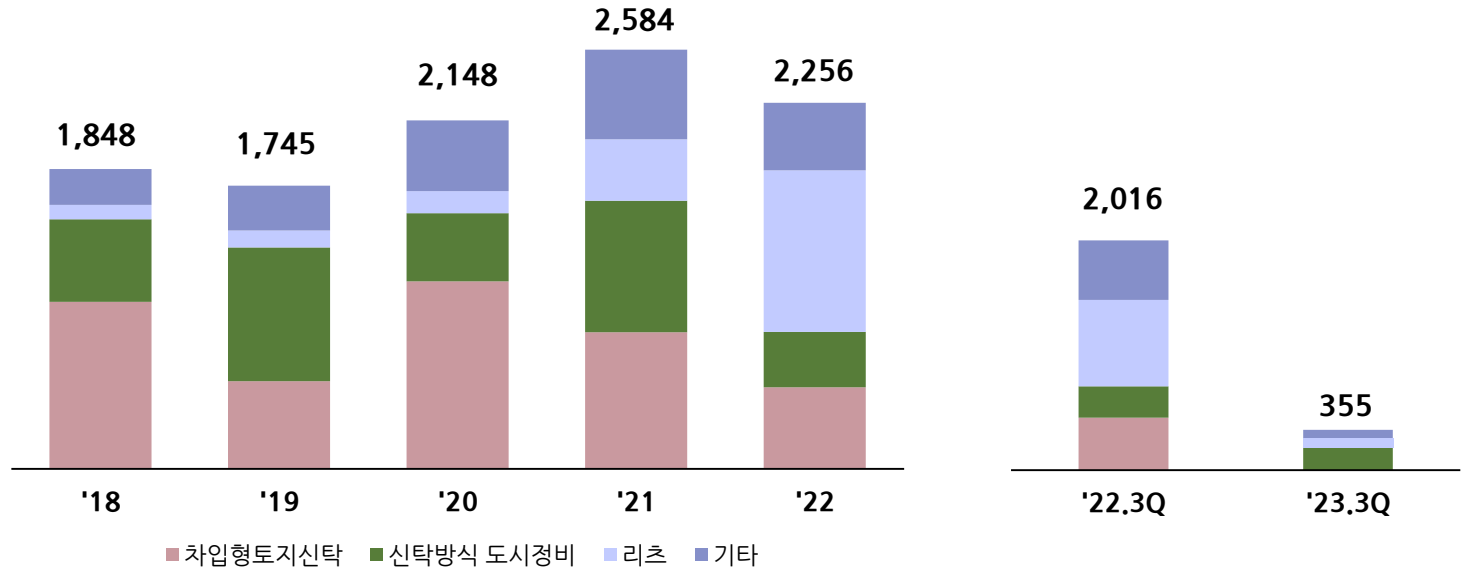


❖ 해당 내용은 신규 수주를 반영하지 않은 예상치이며, 신규 수주에 따라 증가할 수 있습니다.

# 수주현황

01

(단위: 억 원, 누계)



구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
차입형태토지신탁	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
<b>합계</b>	<b>1,848</b>	<b>1,745</b>	<b>2,148</b>	<b>2,584</b>	<b>2,256</b>

구분	'22.3Q	'23.3Q
차입형태토지신탁	460	-
신탁방식 도시정비	276	219
리츠	758	61
기타	522	75
<b>합계</b>	<b>2,016</b>	<b>355</b>

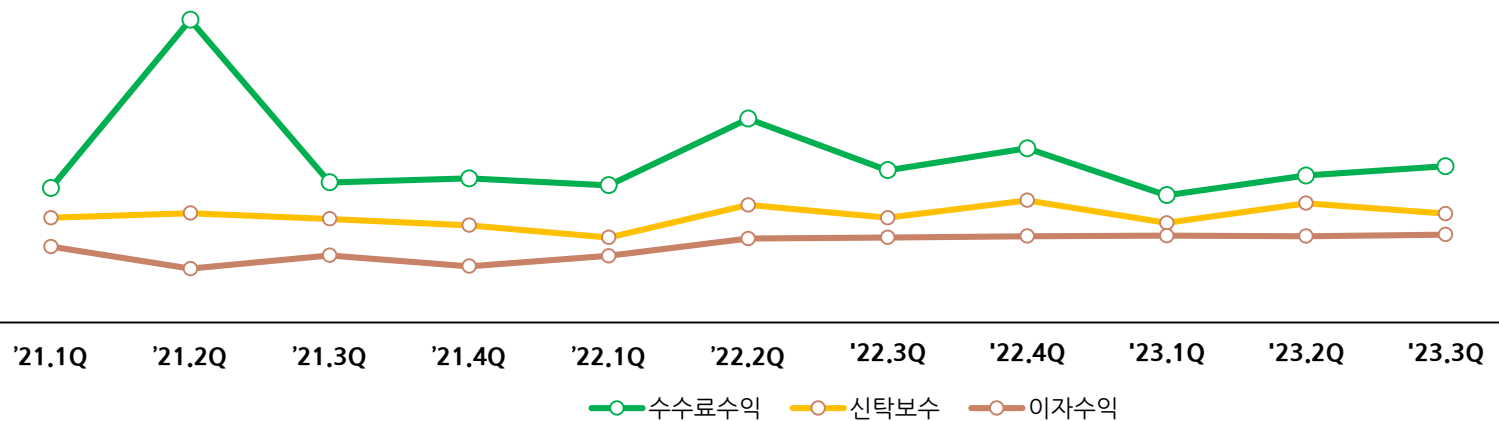
❖ 기타: 관리형태토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등

# 영업수익 현황

02

(단위: 억 원, 누계)

구분	분기					누적			
	실적			증감		실적		증감	
	'22.3Q	'23.2Q	'23.3Q	직전분기	전년동기	'22.3Q	'23.3Q	전년동기	
영업수익	수수료수익	263	254	270	6.3%	2.7%	852	744	-12.7%
	신탁보수	181	206	188	-8.7%	3.9%	531	566	6.6%
	리츠보수	32	25	56	124.0%	75.0%	198	101	-49.0%
	기타보수	50	23	26	13.0%	-48.0%	122	77	-36.9%
	이자수익	147	149	152	2.0%	3.4%	407	451	10.8%
	기타 영업이익	28	19	24	26.3%	-14.3%	80	54	-32.5%
	합계	438	421	446	5.9%	1.8%	1,340	1,249	-6.8%





# 재무현황

## 03

### 재무상태표(별도)

(단위 : 백만 원)

구분	2020	2021	2022	'23.3Q
자산총계	1,377,411	1,452,267	1,474,379	1,546,813
현금 및 예치금	344,566	339,989	250,883	96,537
유가증권	211,225	463,569	616,693	545,956
대출채권	694,627	533,412	502,090	793,976
- 신탁계정대	740,508	544,306	551,370	794,833*
유형자산	48,911	43,095	38,097	33,564
기타자산	78,082	72,201	66,616	76,780
부채총계	560,191	589,453	594,273	683,532
차입부채	445,802	457,840	468,628	566,737*
기타부채	114,389	131,613	125,645	116,794
자본총계	817,220	862,813	880,106	863,281
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	610,283	657,979	676,517	673,439

❖ '사업시행자' 방식 도시경비사업 중 HUG 기금 대여잔액 775억원 합산 수치이며, 대출채권 및 차입부채로 계상

### 손익계산서(별도)

(누적, 단위 : 백만 원)

구분	2020	2021	2022	'22.3Q	'23.3Q
영업수익	209,113	205,078	188,245	133,976	124,857
수수료수익	110,697	124,591	155,295	85,196	74,427
증권평가 및 처분이익	22,840	10,081	12,211	3,483	1,159
이자수익	71,342	43,737	55,665	40,735	45,052
기타의 영업수익	4,234	26,669	5,074	4,562	4,219
영업비용	110,089	116,832	139,122	84,731	103,590
- 증권평가 및 처분손실	1,253	3,652	14,244	106	-
- 이자비용	14,370	14,661	17,990	13,224	19,395
- 대출평가 및 처분손실	39,201	22,828	29,699	16,231	32,407
- 판매관리비	59,455	65,672	67,326	50,612	46,738
- 기타의 영업비용	3,809	10,019	9,863	4,558	5,051
영업이익	91,025	88,246	49,123	49,246	21,267
영업외수익	1,439	6,487	9,398	600	809
영업외비용	6,965	1,185	1,252	1,410	1,013
법인세차감전순이익	85,498	93,548	57,269	48,436	21,063
법인세비용	23,253	25,387	15,868	12,713	3,701
당기순이익	62,245	68,160	41,401	35,723	17,362

# 재무현황

## 03

### 재무상태표(연결)

(단위 : 백만 원)

구분	2020	2021	2022	'23.3Q
자산총계	1,544,471	1,721,449	1,718,071	1,770,864
현금 및 예치금	360,148	360,185	275,409	104,384
유가증권	320,438	608,104	709,115	610,793
대출채권	713,774	565,704	555,055	853,349
- 신탁계정대	740,508	544,306	551,370	794,833*
유형자산	49,943	46,714	40,511	46,633
투자부동산	27,973	73,503	71,812	70,544
기타자산	72,195	67,239	66,169	85,162
부채총계	621,544	696,633	693,138	799,691
차입부채	453,627	487,665	498,453	595,562*
기타부채	167,917	208,968	194,685	204,129
자본총계	922,927	1,024,816	1,024,933	971,173
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	760,404	871,698	872,776	834,285

❖ '사업시행자' 방식 도시경비사업 중 HUG 기금 대여잔액 775억원 합산 수치이며, 대출채권 및 차입부채로 계상

### 손익계산서(연결)

(누적, 단위 : 백만 원)

구분	2020	2021	2022	'22.3Q	'23.3Q
영업수익	237,431	225,501	212,858	153,487	136,389
수수료수익	141,609	144,852	141,598	105,969	85,203
증권평가 및 처분이익	23,671	11,483	13,484	4,861	2,484
이자수익	71,555	43,862	55,976	40,878	45,561
기타의 영업수익	596	25,304	1,801	1,779	3,141
영업비용	143,597	135,991	159,524	99,128	121,517
- 증권평가 및 처분손실	1,383	4,355	14,607	332	303
- 이자비용	14,707	16,134	19,391	14,289	20,932
- 대출평가 및 처분손실	43,990	26,100	30,107	16,507	33,437
- 판매관리비	76,758	81,924	84,839	62,894	59,804
- 기타의 영업비용	6,759	7,478	10,580	5,106	7,042
영업이익	93,834	89,510	53,334	54,359	14,872
영업외수익	26,038	100,173	17,422	425	1,331
영업외비용	2,646	1,723	39,519	7,915	42,055
법인세차감전순이익	117,226	187,960	31,237	46,868	-25,852
법인세비용	32,078	47,965	6,912	12,106	-7,257
당기순이익	85,148	139,995	24,325	34,762	-18,594

# 토지신탁사업

## 현황

(도시정비사업 제외)

### 04

### 진행사업 현황 (‘23.9월말 기준)

구분	사업 수	세대수	분양외형	분양률	공정률
차입형토지신탁	23	13,037	6조 2,819억	80.20%	57.38%
관리형토지신탁	14	10,028	4조 9,477억	63.43%	51.17%

※ 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 이슈 사업장 없음

### 신탁사업 지역별 분포 (‘23.9월말 기준)

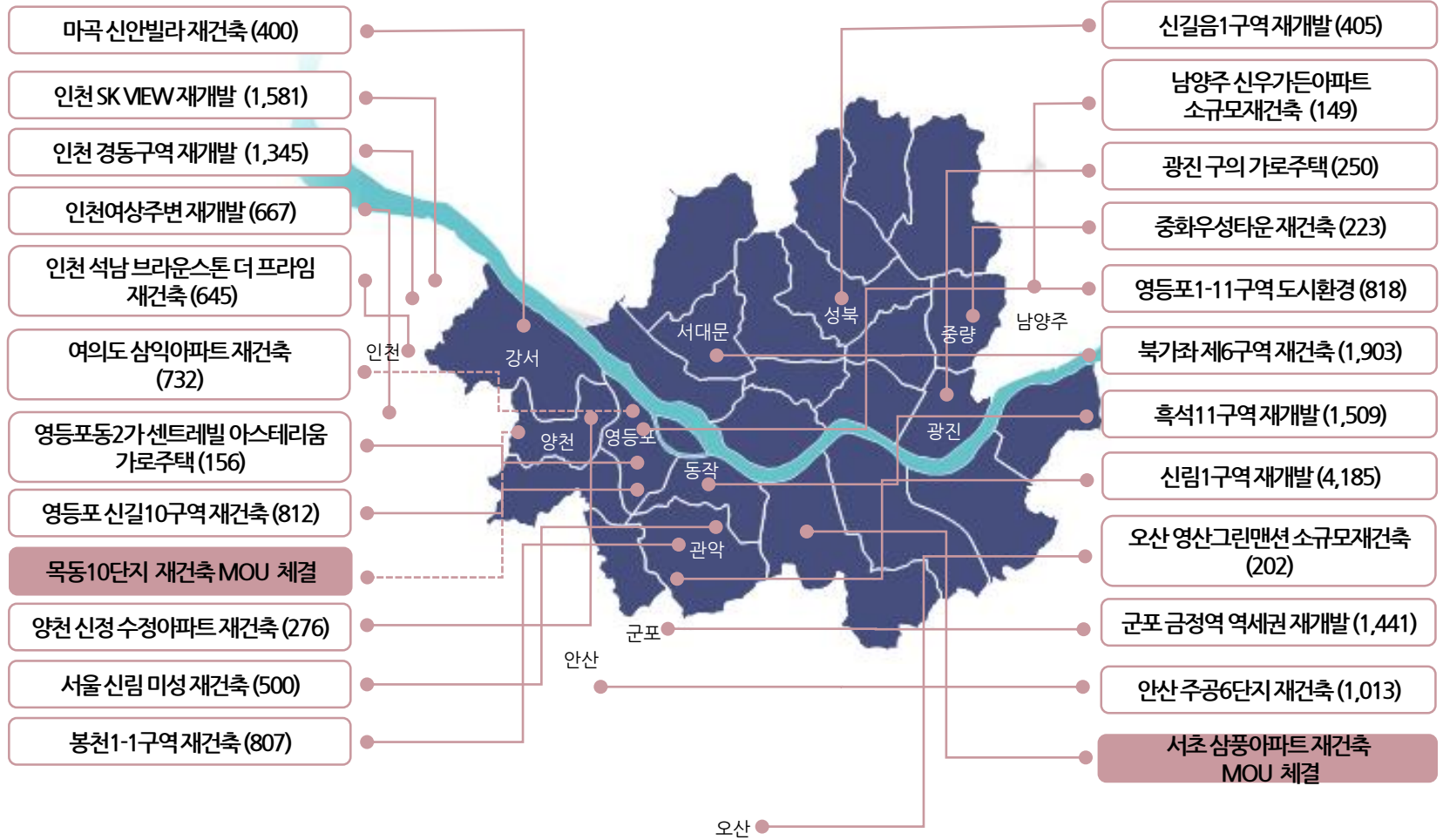
서울·수도권	광역시	그 외 시·군·구
14개 사업	6개 사업	17개 사업
37.9%	16.2%	45.9%

### 신탁사업 대상물건 (‘23.9월말 기준)

공동주택	오피스텔	업무시설	기타
24개 사업	3개 사업	4개 사업	6개 사업
64.9%	8.1%	10.8%	16.2%



수도권 도시정비사업 수주현황



※ 수도권 22개 사업장(20,019세대)의 사업시행자·사업대행자 지정고시完  
 ※ 목동 포함 MOU체결 사업장은 수도권 14곳(전체 19,222세대, 현재 세대수 기준)

# 도시정비사업 현황

05

사업 방식	사업명	개발전 세대수	개발후 세대수	시공사	진행현황	착공월	비고
사업 대행자 (22건)	대전 용운 e편한세상 에코포레 재건축	1,130	2,267	DL이앤씨/DL건설	입주 완료	'17.12	사업 종료
	영등포동2가 센트레빌 아스테리움 가로주택	38	156	동부건설	공사 진행 중 (공정률 : 53.5%)	'21.07	'22년 분양 완료
	인천 학익 SK VIEW 재개발	267	1,581	SK에코플랜트	공사 진행 중 (공정률 : 68.1%)	'21.10	'24년 입주 예정
	인천 석남 브라운스톤 더 프라임 재건축	315	645	이수건설	공사 진행 중 (공정률 : 45.0%)	'21.12	
	부산 범일3구역 도시환경	471	1,080	DL이앤씨/DL건설	철거 중	'23년	연내 착공 예정 '24.2분기내 착공예정
	흑석11구역 재개발	699	1,509	대우건설	이주 중		
	대전 문화2구역 재개발	218	749	DL이앤씨/DL건설	철거 중	'24년	
	인천여상주변 재개발	87	667	DL건설	이주 중		
	원주 단계 재건축	641	1,560	DL이앤씨	관리처분인가	'25년	
	오산 영산그린맨션 소규모재건축	100	202	신동아건설	사업시행인가		
	신림 미성 재건축	280	500	HDC 현대산업개발	건축심의	'26년	
	양천 신정 수정아파트 재건축	220	276	금호건설	사업시행인가		
	남양주 신우가든아파트 소규모재건축	109	149	이수건설	건축심의		'23.1분기 수주
	창원 상남·산호지구 재개발	1,264	3,346	포스코/중흥/신동아	사업시행인가	'26년	
	부산 대평1구역 도시환경	529	1,239	DL이앤씨/DL건설	관리처분인가 준비 중		
	신림1구역 재개발	1,460	4,185	GS건설/현앤/DL이앤씨	사업시행인가	'27년	
	신길음1구역 재개발	79	405	DL건설/DL이앤씨	건축심의		
	봉천1-1구역 재건축	367	807	롯데건설	건축심의	'27년	
	인천 경동구역 재개발	249	1,345	코오롱글로벌	건축심의		
	대전 장대B구역 재개발	536	2,723	현대건설	사업시행인가	'27년	
	북가좌 제6구역 재건축	1,209	1,903	DL이앤씨	정비계획변경		
	영등포1-11 도시환경	306	818	-	건축심의		'23.1분기 수주
합계		10,574	28,112				
사업 시행자 (11건)	광진 구의 가로주택	103	250	HDC 현대산업개발	이주 완료	'24년	'24.1분기 착공 예정
	영등포 신길10구역 재건축	598	812	대우건설	이주 중		
	대전 유천 가로주택(1·2BL)	75	1,011	DL건설	경관상세계획심의	'25년	
	대구 동인 가로주택	175	434	현대건설	이주 중		
	군포 금정역 역세권 재개발	801	1,441	-	시공사 선정 진행 중	'27년	
	안산 주공6단지 재건축	590	1,013	-	시공사 선정 진행 중		
	중화우성타운 재건축	98	223	-	정비사업위원회 구성		'23.2분기 수주
	대구 도원 가로주택	157	316	현대건설	사업시행인가 완료	'29년	
	대구 수창 가로주택	84	312	DL건설	사업시행인가		
마곡 신안빌라 재건축	234	400	-	사업시행자 지정고시 완료		'23.3분기 수주	
여의도 삼익아파트 재건축	360	732	-	사업시행자 지정고시 완료		'23.11월 수주	
합계		3,275	6,944				

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

# 리츠사업 현황

06

(단위 : 억 원)

구분	리츠명	관리자산규모	영업인가시기	비고
운영 사업 (총 2조 9,889억)	케이원 제3호 리츠 [롯데마트 동대전점]	193	2013.01	
	케이원 제7호 리츠 [천안 두정 공동주택]	1,689	2017.11	
	케이원 제8호 리츠 [대연, 합성 공동주택]	329	2018.12	
	케이원 제9호 리츠 [수원 고등 공동주택]	1,567	2020.03	
	코레이트타워 리츠	3,886	2020.07	
	케이원 제10호 리츠 [파주 운정 공동주택]	2,383	2020.01	
	케이원 제13호 리츠 [이천국제물류센터]	400	2021.03	
	케이원 제15호 리츠 [판교 H스퀘어 오피스]	7,620	2021.06	
	케이원 제16호 리츠 [분당 휴맥스 오피스]	2,376	2021.06	
	케이원 제17호 리츠 [안성 죽산 물류센터]	1,700	2021.01	
	케이원 제19호 리츠 [판교다산타워]	1,704	2022.02	
	케이원 제23호 리츠 [역삼 멀티캠퍼스]	3,071	2022.04	
	케이원프리미어	307	2022.11	블라인드 리츠
	케이원 제24호 리츠 [용산 오피스]	2,664	2023.07	
	신규 추진 (총 사업비 3조 7,623억)	케이원 제18호 리츠 [파주 운정 A8 공동주택]	2,827	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		
<b>합계</b>		<b>68,127</b>		



코레이트타워



13호 이천국제물류센터



15호 판교 H스퀘어



16호 분당 휴맥스



19호 판교 다산타워



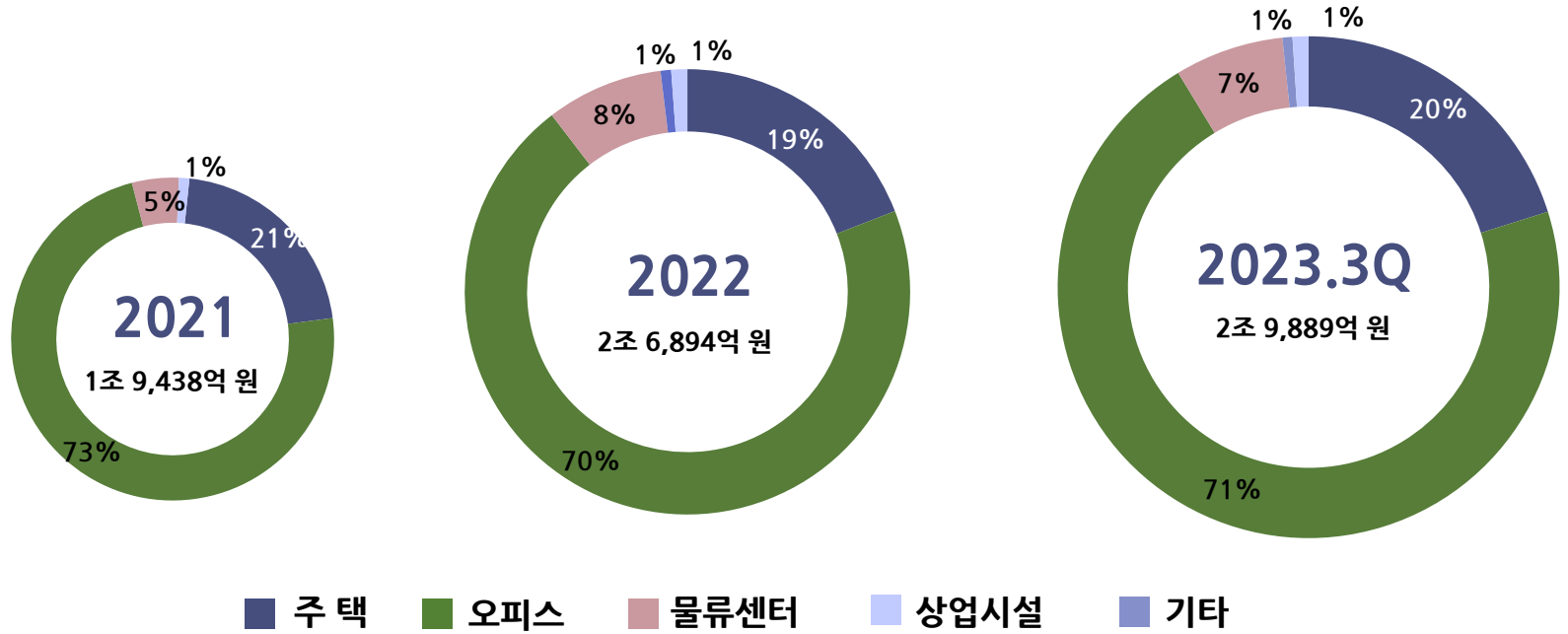
23호 역삼 멀티캠퍼스



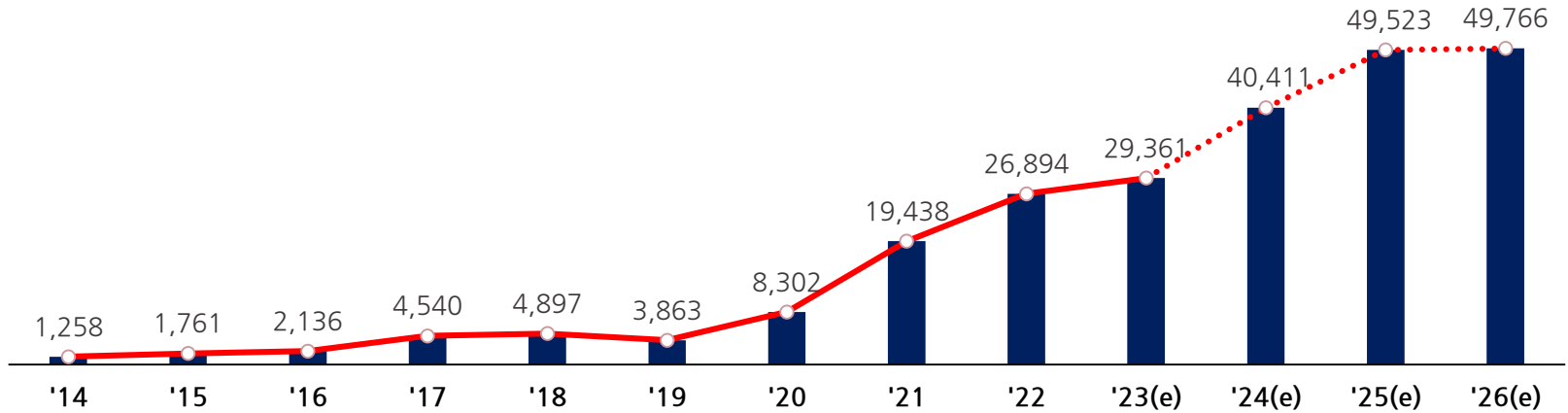
24호 용산 오피스

# 리츠운용자산 현황

06



## 리츠사업 관리자자산규모 추이



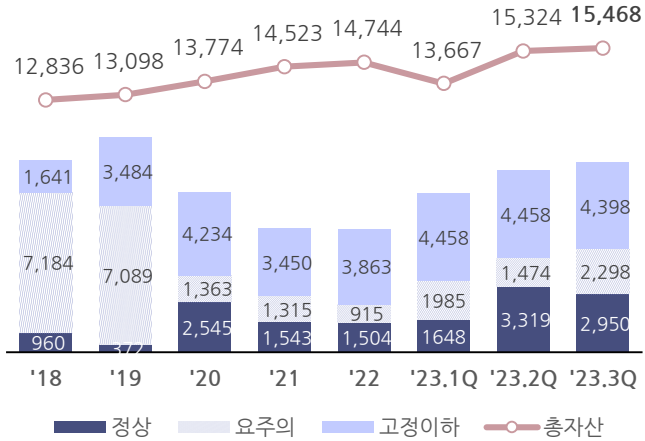
❖ 사업 추진 일정에 따라 자산규모 등에 변동 가능성 있음

# 자산 건전성

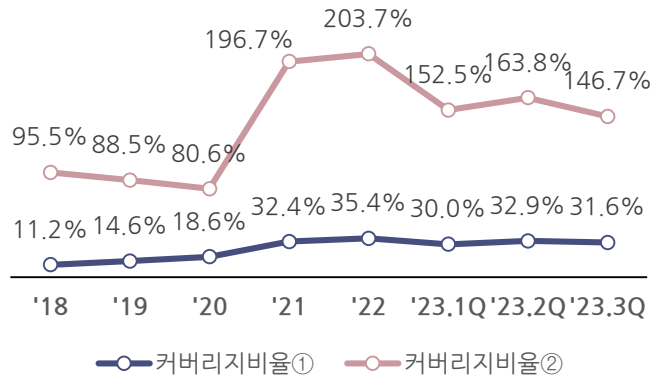
## 07

### 연도별 자산 건전성 현황

(단위 : 억 원)



### 요주의 이하 자산 커버리지 비율



(단위 : 억 원, 별도 기준)

구분	'23.3Q	'23.2Q	QoQ	'22.3Q	YoY
총 자산	15,468	15,324	0.9%	14,649	5.6%
자산건전성 분류대상 자산	9,646	9,252	4.3%	7,343	31.4%
- 정상	2,950	3,319	-11.1%	3,102	-4.9%
- 요주의	2,298	1,474	55.9%	559	311.1%
- 고정	3,330	3,535	-5.8%	2,894	15.1%
- 회수의문	965	819	17.8%	713	35.3%
- 추정손실	103	104	-1.0%	75	37.3%
요주의 이하 여신 계	6,696	5,932	12.9%	4,241	57.9%
비율	69.4%	64.1%	5.3%p	57.8%	11.6%p
총당금 설정액	2,114	1,954	8.2%	1,499	41.0%
- 대손총당금	1,188	1,044	13.8%	744	59.7%
- 대손준비금	926	910	1.8%	755	22.6%
커버리지비율①	31.6%	32.9%	-1.4%p	35.3%	-3.7%p
커버리지비율②	146.7%	163.8%	-17.1%p	224.0%	-77.3%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

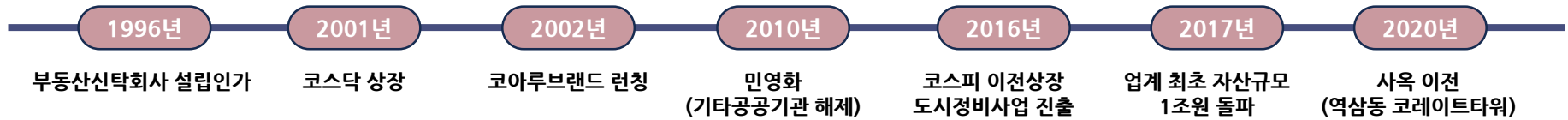


# 참고자료(일반현황)

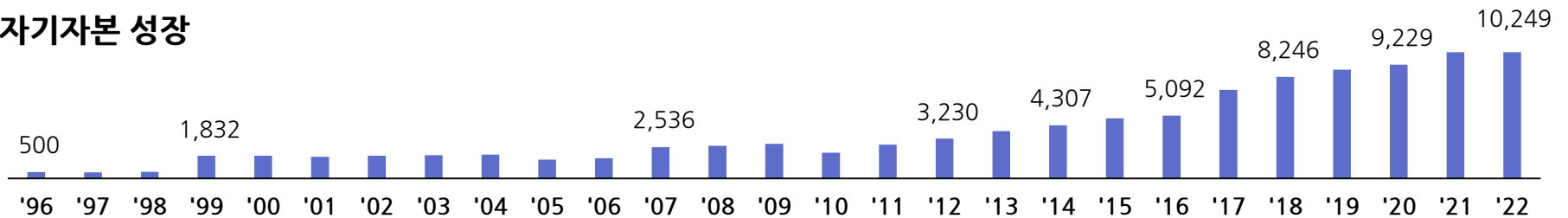


# 회사 연혁 & 부동산신탁업계 현황(14개사)

01



## 자기자본 성장



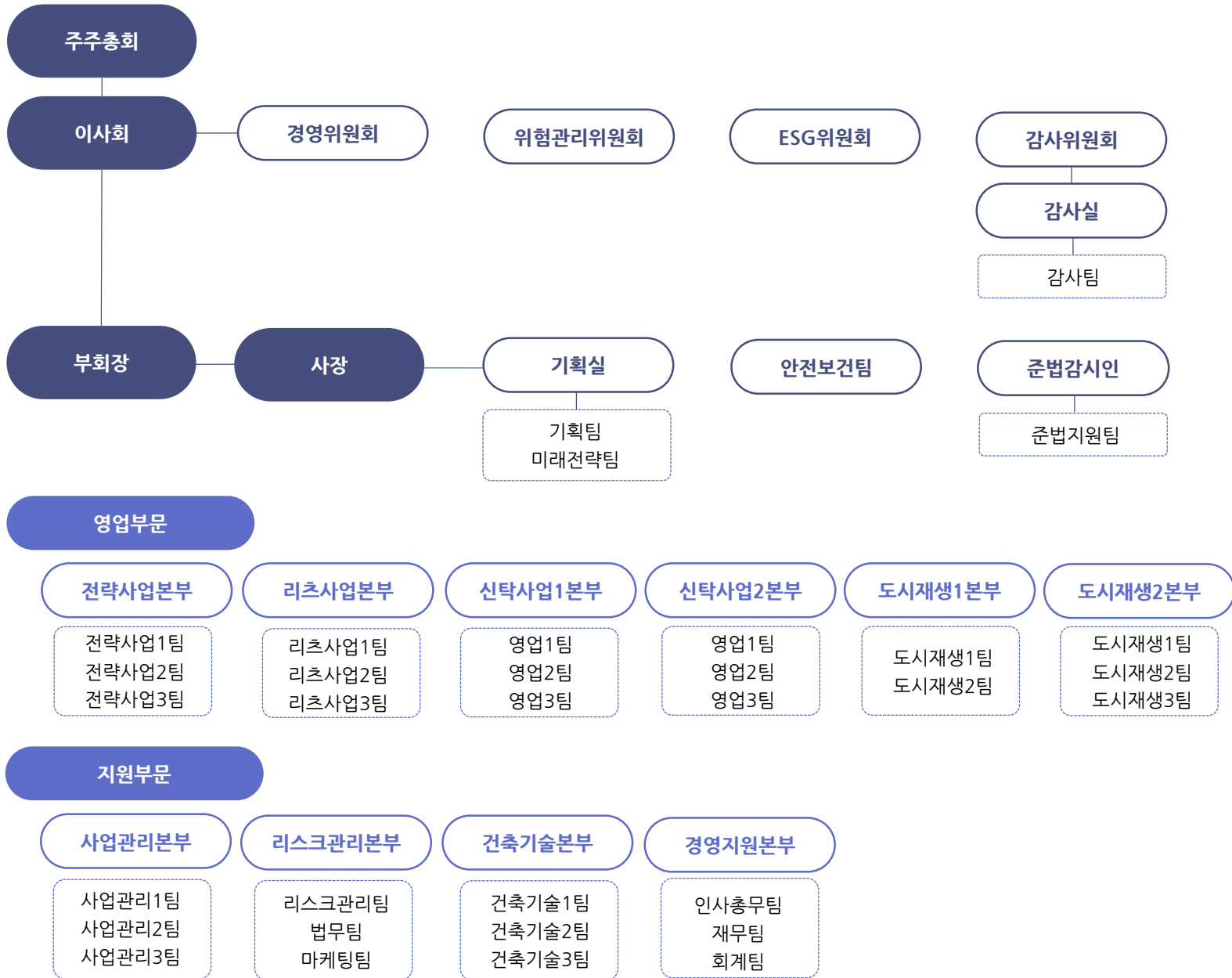
## 부동산신탁업계 현황(14개사)

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	216	620	161	100	117	153	179	110	1,000	1,100	2,000
자산	15,468	7,420	7,239	5,688	10,182	5,705	5,959	4,611	3,427	4,687	2,563	1,403	1,803	2,360
부채	6,835	3,222	3,324	773	1,705	1,304	690	802	635	2,149	485	270	156	157
자본	8,633	4,198	3,915	4,915	8,477	4,401	5,268	3,809	2,792	2,538	2,078	1,133	1,647	2,202

(단위: 억 원, '23년 3분기 별도 재무제표 기준)

# 조직구성

02

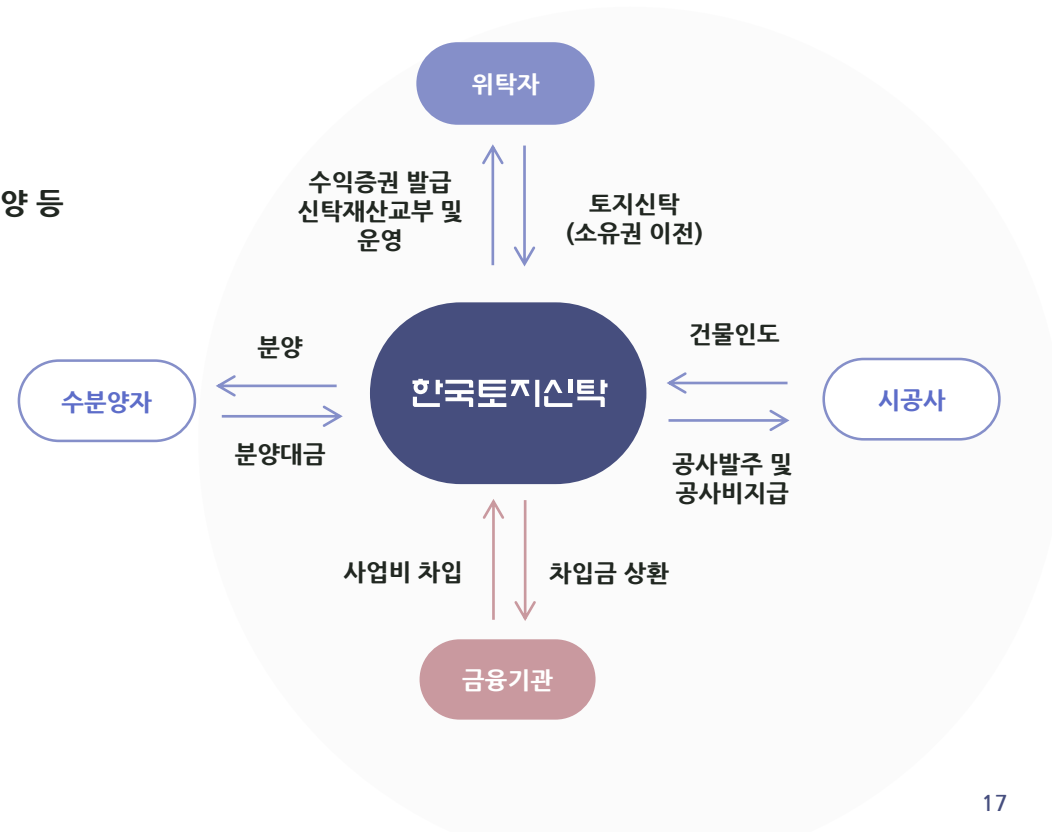


### 1. 차입형 토지신탁

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 증대

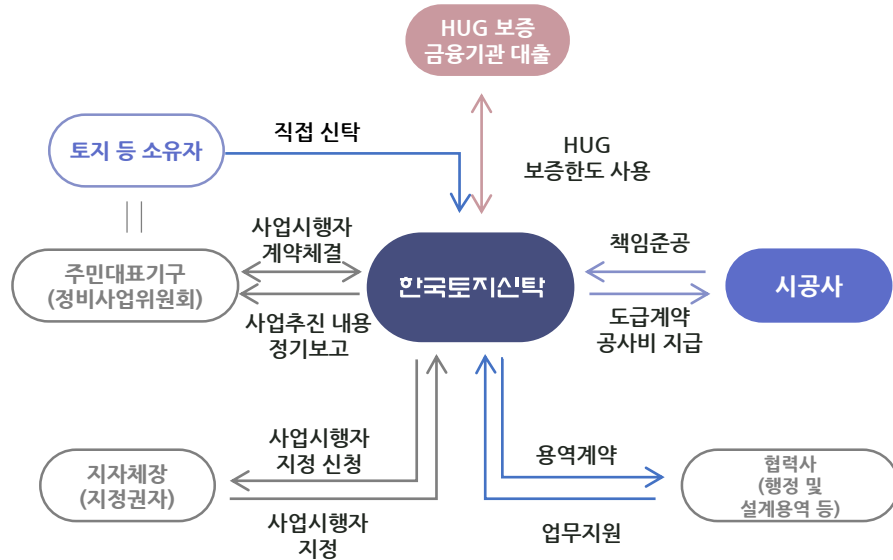


## 2. 도시정비사업(신탁방식)

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

### 사업시행자 방식

한국토지신탁이 사업시행자로서 토지 등 소유자 대표기구와 협업해 사업 추진

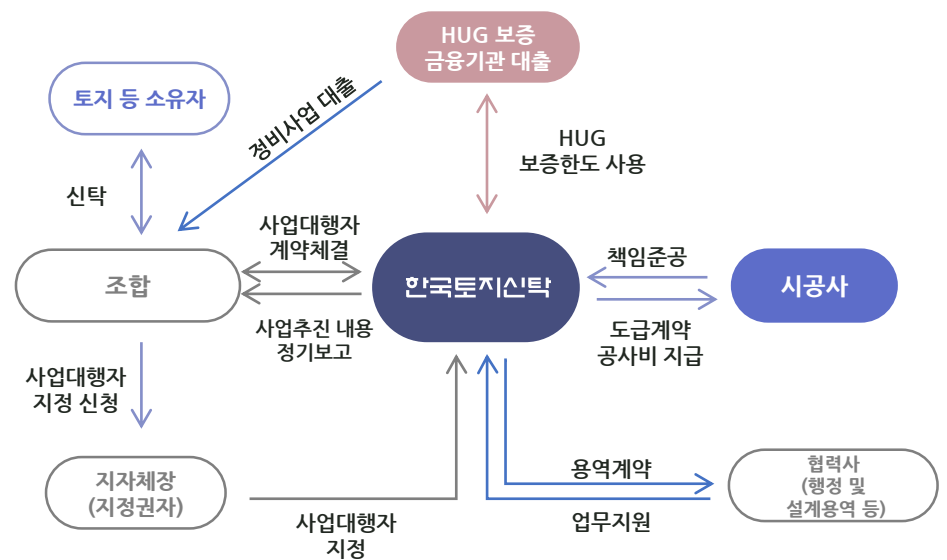


### 장점

- 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



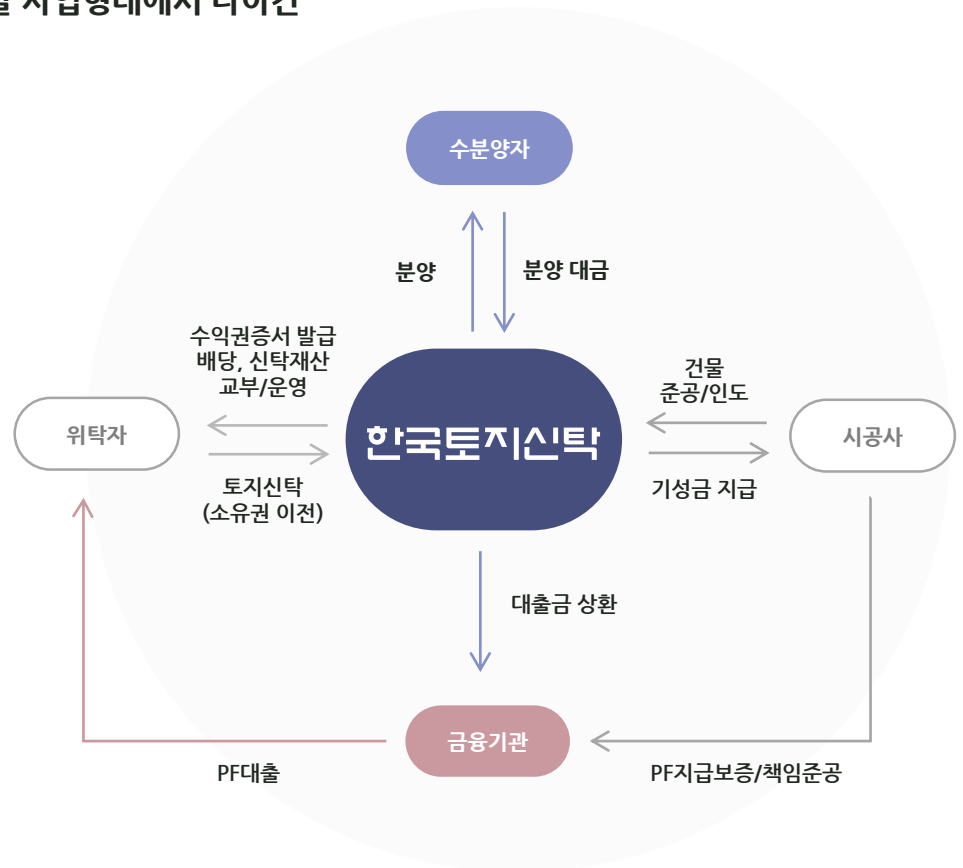
##### 수분양자 보호

당사가 주체가 되어 분양계약서 등을 작성함으로써  
사기분양 방지 등 수분양자 보호



##### 투명성 확보

분양대금 수납, 공사대금 지급 등 자금관리를 대행함으로써  
사업의 투명성 증대

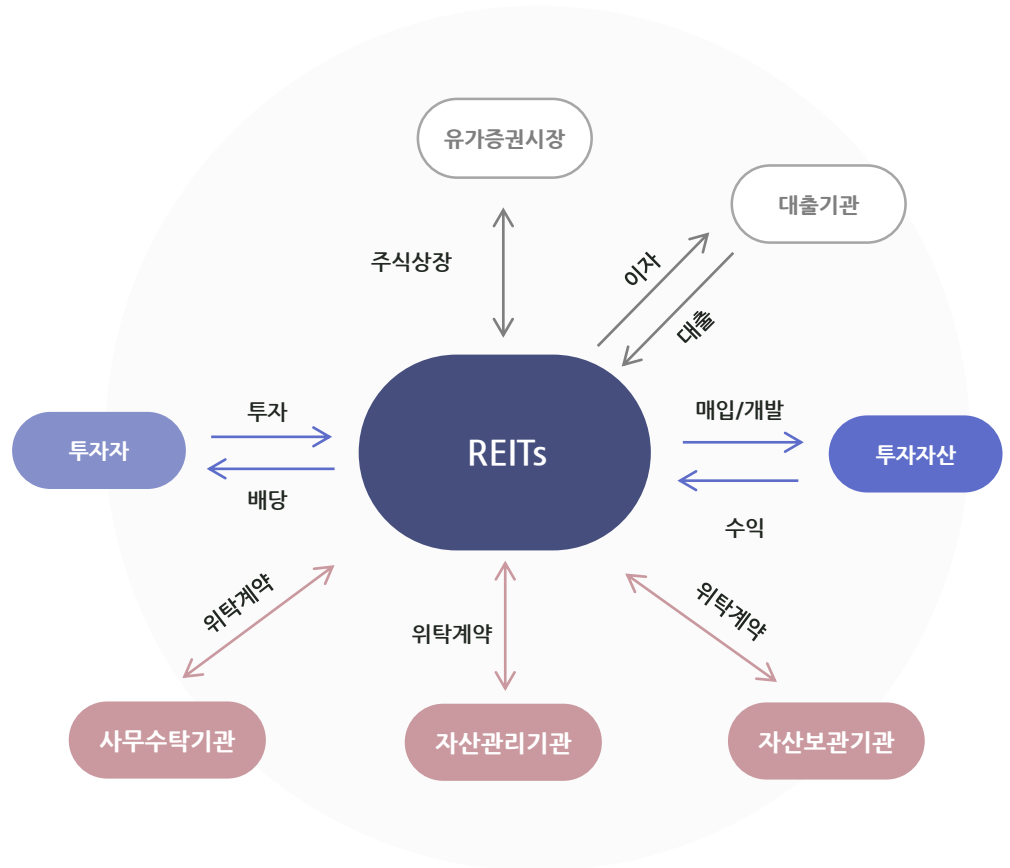


### 4. 리츠(REITs)

‘Real Estate Investment Trusts’의 약자로, 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산 및 부동산 관련 증권 등에 투자 및 이를 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
- ☑️ 운용 전문성 및 투명성**  
자산운용전문인력에 의해 체계적으로 운영되며, 주요 현안 관련 보고 공시 의무화로 투명한 자산운용 및 관리/감독
- ↗️ 투자기회 확대**  
개인 투자자 등이 소규모 자금으로 대형 부동산 투자 기회 확보 가능
- 🏠 편리한 유동성**  
상장 리츠의 경우, 필요 시 보유 주식 현금화





[www.koreit.co.kr](http://www.koreit.co.kr)