

2023

4분기

경영현황

(2023년 잠정 경영실적)



주의사항

Caution

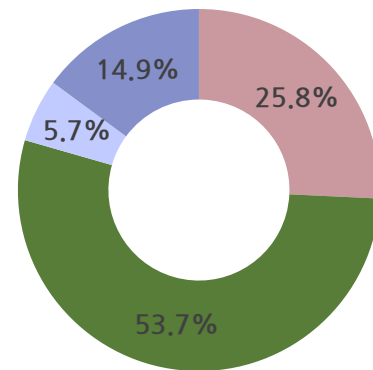
1. 본 자료는 투자자 여러분의 편의와 이해증진을 위하여 작성되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재 배포는 금지됨을 알려드립니다.
2. 본 자료는 미래에 대한 "예측정보"를 포함하고 있습니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 것으로 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 "예상", "전망", "계획", "기대", "목표", "Target", "E", "F", "To-Be" 등과 같은 단어 및 약어를 포함합니다.
3. "예측정보"는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 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.

사업유형별 수주잔고 현황

(단위: 억 원, '23년 12월말 기준)

구분	수주잔고	비중
차입형토지신탁	1,497	25.8%
신탁방식 도시정비	3,121	53.7%
리츠	329	5.7%
기타(*)	865	14.9%
합계	5,812	100%

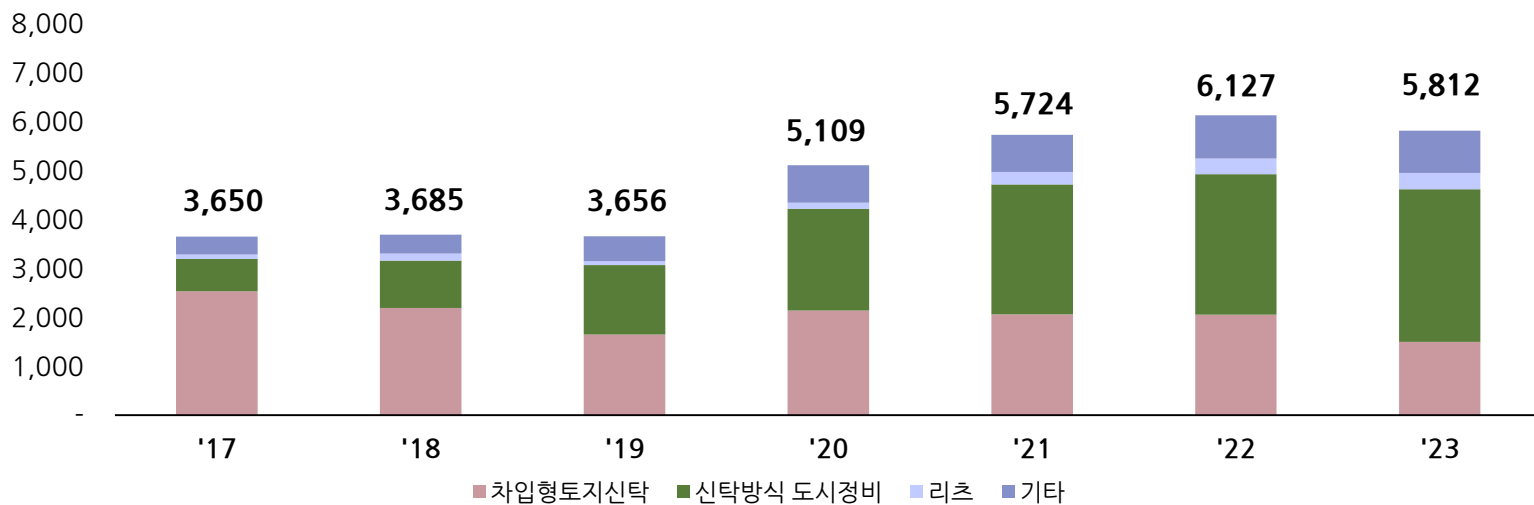
❖ 기타 : 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등



■ 차입형토지신탁 ■ 신탁방식 도시정비 ■ 리츠 ■ 기 타

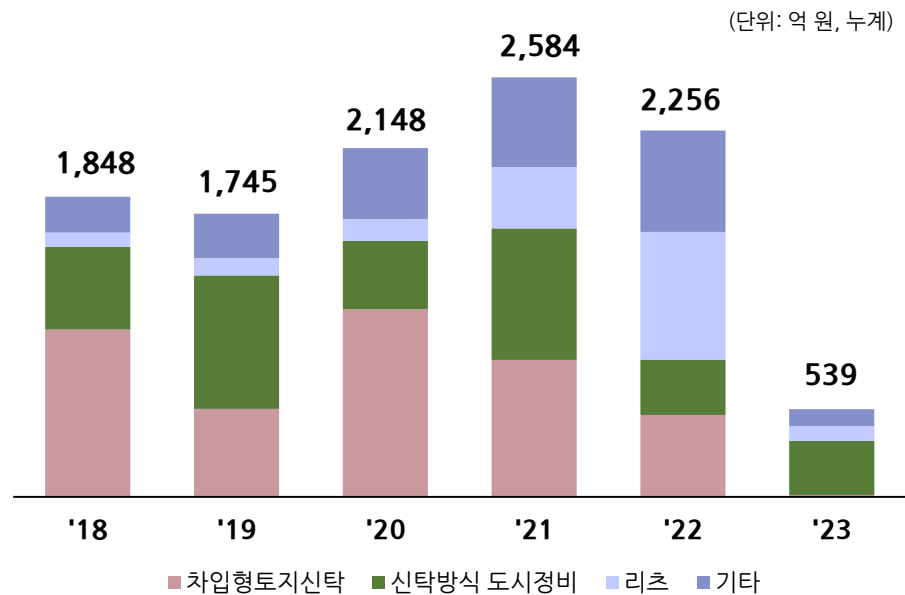
연도별 수주잔고 추이

(단위: 억 원)

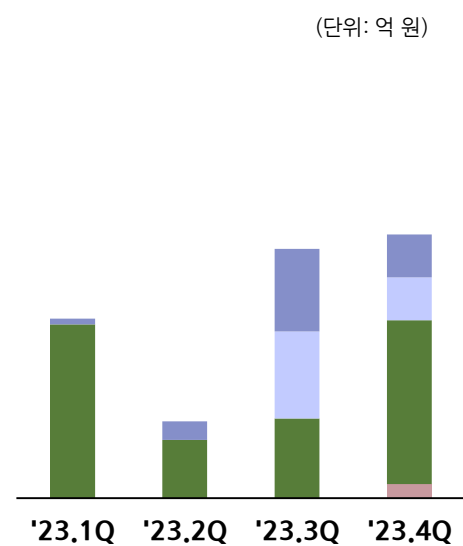


❖ 해당 내용은 신규 수주를 반영하지 않은 예상치이며, 신규 수주에 따라 증가할 수 있습니다.

연도별



분기별



구 분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
차입형 토지신탁	1,030	541	1,155	843	504	10
신탁방식 도시정비	508	823	421	810	341	334
리 츠	89	105	135	379	787	91
기 타(*)	221	276	437	552	624	104
합 계	1,848	1,745	2,148	2,584	2,256	539

'23,1Q	'23,2Q	'23,3Q	'23,4Q
-	-	-	10
122	41	56	115
-	-	61	30
4	13	58	30
126	54	175	185

❖ 기타: 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등

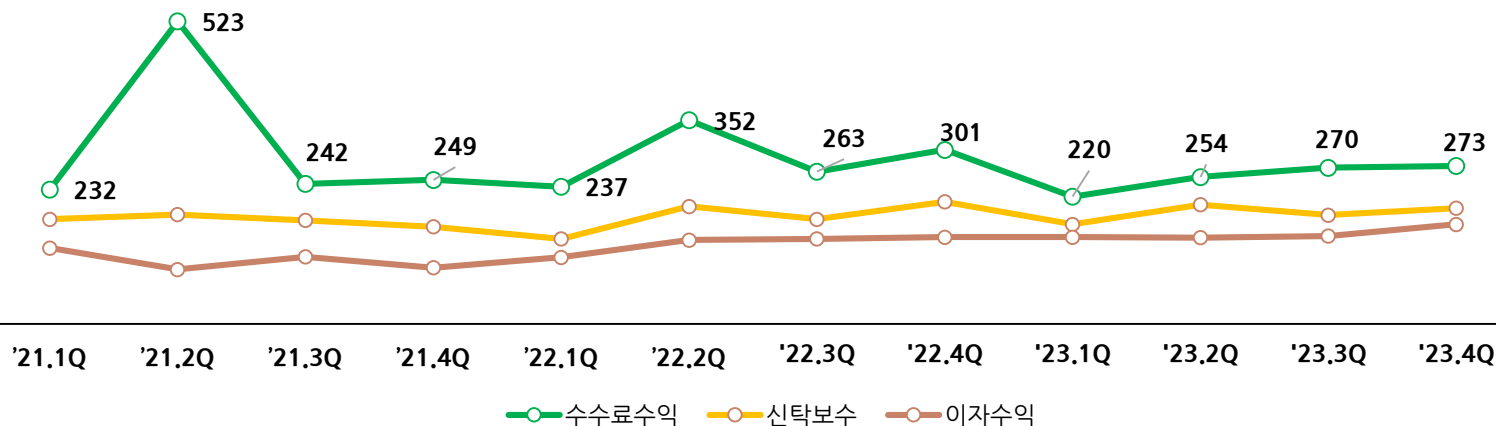
영업수익 현황

02

(단위: 억 원)

구 분		분 기					누 적		
		실 적			증 감		실 적		증 감
		'22년말	'23.3Q	'23.4Q	직전분기	전년동기	'22년말	'23년말	전년동기
영업수익	수수료수익	301	270	273	1.1%	-9.3%	1,153	1,017	-11.8%
	신탁보수	211	188	200	6.4%	-5.2%	743	766	3.1%
	리츠보수	40	56	47	-16.1%	17.5%	237	147	-38.0%
	기타보수	50	26	27	3.8%	-46.0%	173	104	-39.9%
	이자수익	150	152	172	13.2%	14.7%	557	623	11.8%
	기타 영업수익*	92	24	177	637.5%	92.4%	173	231	33.5%
	합 계	543	446	623	39.7%	14.7%	1,882	1,871	-0.6%

❖ 기타 영업수익 :
증권평가 및 처분이익과
기타의 영업수익 합산



재무상태표(별도)

(단위 : 백만 원)

구 분	2020	2021	2022	2023
자산총계	1,377,411	1,452,267	1,474,379	1,601,297
현금 및 예치금	344,566	339,989	250,883	134,690 ¹⁾
유가증권	211,225	463,569	616,693	543,103
대출채권	694,627	533,412	502,090	812,723
- 신탁계정대	740,508	544,306	551,370	820,256 ²⁾ (기금차감후 724,398)
유형자산	48,911	43,095	38,097	32,141
기타자산	78,082	72,201	66,616	78,639
부채총계	560,191	589,453	594,273	731,887
차입부채	445,802	457,840	468,628	615,321 ²⁾ (기금차감후 519,463)
기타부채	114,389	131,613	125,645	116,566
자본총계	817,220	862,813	880,106	869,410
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	610,283	657,979	676,517	681,324

1) 당사 현금성 자산은 현금 및 예치금 외 단기 매입대출채권 포함, 약 3천억원 이상 확보 유지하고 있음

2) 사업시행자 방식 정비사업의 경우, 당사 실제 사용액이 아님에도 HUG기금 대여액 (959억원)이 재무제표상 대출채권 및 차입부채로 동시 계상되고 있음

손익계산서(별도)

(누적, 단위 : 백만 원)

구 분	2020	2021	2022	2023
영업수익	209,113	205,078	188,245	187,135
수수료수익	110,697	124,591	155,295	101,728
증권평가 및 처분이익	22,840	10,081	12,211	11,960
이자수익	71,342	43,737	55,665	62,292
기타의 영업수익	4,234	26,669	5,074	11,155
영업비용	110,089	116,832	139,122	153,407
- 증권평가 및 처분손실	1,253	3,652	14,244	10,724
- 이자비용	14,370	14,661	17,990	27,678
- 대출평가 및 처분손실	39,201	22,828	29,699	44,219
- 판매관리비	59,455	65,672	67,326	64,921
- 기타의 영업비용	3,809	10,019	9,863	5,866
영업이익	91,025	88,246	49,123	33,728
영업외수익	1,439	6,487	9,398	1,010
영업외비용	6,965	1,185	1,252	1,282
법인세차감전순이익	85,498	93,548	57,269	33,456
법인세비용	23,253	25,387	15,868	8,209
당기순이익	62,245	68,160	41,401	25,247

재무상태표(연결)

(단위 : 백만 원)

구 분	2020	2021	2022	2023
자산총계	1,544,471	1,721,449	1,718,071	1,890,786
현금 및 예치금	360,148	360,185	275,409	153,822
유가증권	320,438	608,104	709,115	633,044
대출채권	713,774	565,704	555,055	860,806
- 신탁계정대	740,508	544,306	551,370	820,256 ¹⁾ (기금차감후 724,398)
유형자산	49,943	46,714	40,511	80,047
투자부동산	27,973	73,503	71,812	70,121
기타자산	72,195	67,239	66,169	163,067
부채총계	621,544	696,633	693,138	880,162
차입부채	453,627	487,665	498,453	674,146 ¹⁾ (기금차감후 578,288)
기타부채	167,917	208,968	194,685	206,016
자본총계	922,927	1,024,816	1,024,933	1,010,624
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	760,404	871,698	872,776	847,368

1) 사업시행자 방식
정비사업의 경우,
당사 실제 사용액이
아님에도 HUG기금
대여액 (959억원)이
재무제표상 대출채권
및 차입부채로
동시 계상되고 있음

2) 당사가 지분 보유한
관계회사의 당기순이익
일부를 지분법 적용해
영업외수익 또는
비용으로 계상

손익계산서(연결)

(누적, 단위 : 백만 원)

구 분	2020	2021	2022	'23.3Q	'23.4Q
영업수익	237,431	225,501	212,858	136,389	272,337
수수료수익	141,609	144,852	141,598	85,203	120,971
증권평가 및 처분이익	23,671	11,483	13,484	2,484	86,308
이자수익	71,555	43,862	55,976	45,561	62,598
기타의 영업수익	596	25,304	1,801	3,141	2,460
영업비용	143,597	135,991	159,524	121,517	238,787
- 증권평가 및 처분손실	1,383	4,355	14,607	303	12,201
- 이자비용	14,707	16,134	19,391	20,932	75,361
- 대출평가 및 처분손실	43,990	26,100	30,107	33,437	56,332
- 판매관리비	76,758	81,924	84,839	59,804	87,290
- 기타의 영업비용	6,759	7,478	10,580	7,042	7,602
영업이익	93,834	89,510	53,334	14,872	33,550
영업외수익	26,038	100,173	17,422	1,331	2,264
영업외비용 ²⁾	2,646	1,723	39,519	42,055	41,141
법인세차감전순이익	117,226	187,960	31,237	-25,852	-5,327
법인세비용	32,078	47,965	6,912	-7,257	-938
당기순이익	85,148	139,995	24,325	-18,594	-4,389

진행사업 현황 ('23.12월말 기준)

구 분	사업 수	세대수	분양외형	분양률	공정률
차입형토지신탁	18	11,347	5조 6,289억	85.39%	49.89%
관리형토지신탁	15	10,086	7조 2,689억	64.95%	58.47%

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

※ 관리형토지신탁 중 책임준공형 사업은 총 6건이나 공사중지 등 이슈 사업장 없음

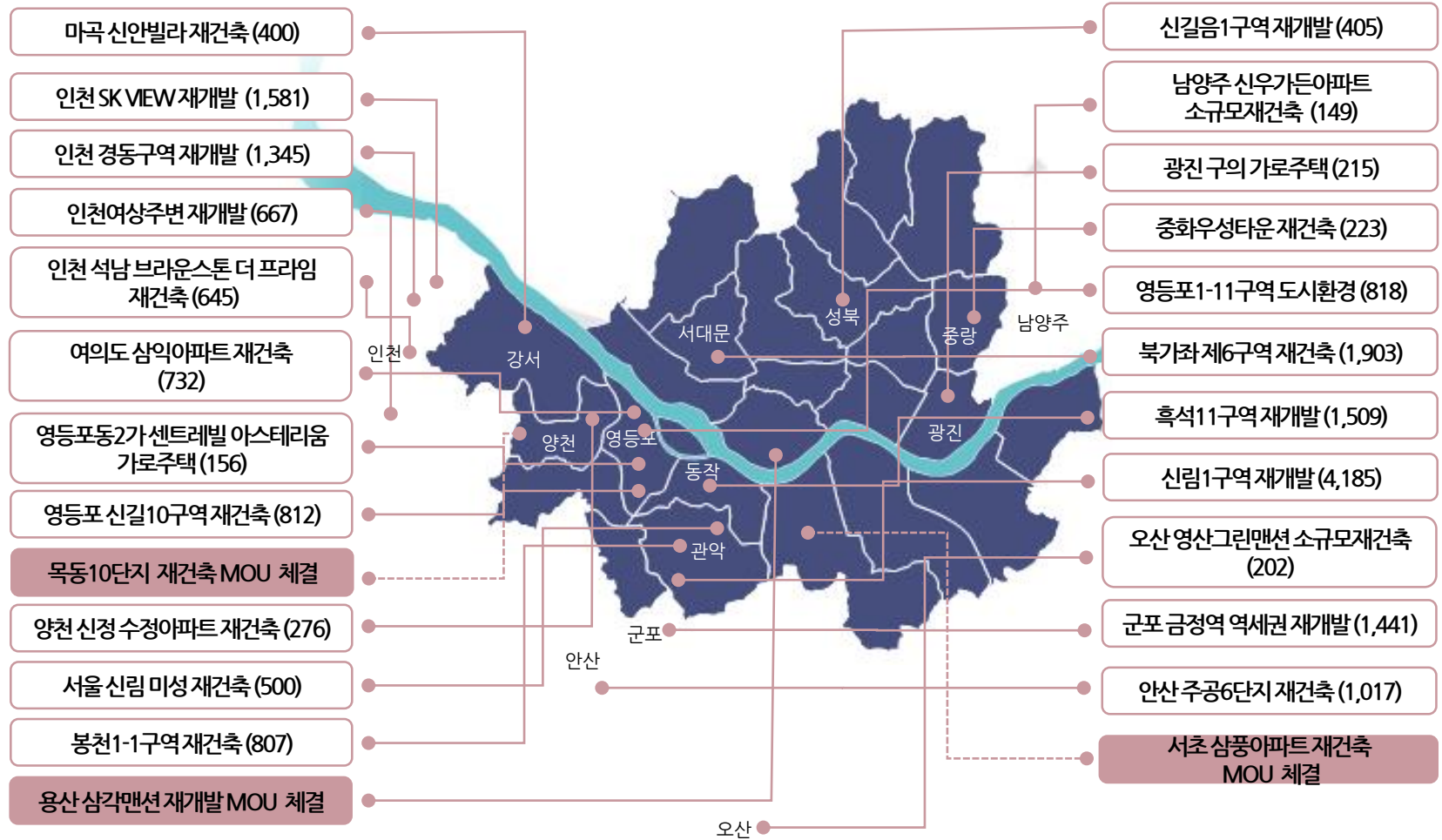
신탁사업 지역별 분포 ('23.12월말 기준)

서울·수도권	광역시	그 외 시·군·구
12개 사업	5개 사업	16개 사업
36.4%	15.1%	48.5%

신탁사업 대상물건 ('23.12월말 기준)

공동주택	오피스텔	업무시설	기타
21개 사업	3개 사업	3개 사업	6개 사업
63.6%	9.1%	9.1%	18.2%

수도권 도시정비사업 수주현황



※ 수도권 22개 사업장(20,019세대)의 사업시행자·사업대행자 지정고시 完

도시정비사업 현황

05

사업 방식	사업명	개발전 세대수	개발후 세대수	시공사	진행현황	착공월	비 고
사업 대행자 (22건)	대전 용운 e편한세상 에코포레 재건축	1,130	2,267	DL이앤씨/DL건설	입주 完	'17.12	사업 종료
	영등포동2가 센트레빌 아스테리움 가로주택	38	156	동부건설	공사 진행 중 (공정률 : 71.4%)	'21.07	'22년 분양 完
	인천 학익 SK VIEW 재개발	267	1,581	SK에코플랜트	공사 진행 중 (공정률 : 74.9%)	'21.10	'24년 준공 및
	인천 석남 브라운스톤 더 프라임 재건축	315	645	이수건설	공사 진행 중 (공정률 : 56.4%)	'21.12	입주 예정
	부산 범일3구역 도시환경	471	1,080	DL이앤씨/DL건설	철거 完	'23년	24년분양 예정
	흑석11구역 재개발	699	1,509	대우건설	이주 중	'24년	24년착공 예정
	대전 문화2구역 재개발	218	749	DL이앤씨/DL건설	철거 完		
	인천여상주변 재개발	87	667	DL건설	이주 完	'25년	
	원주 단계 재건축	641	1,560	DL이앤씨	관리처분인가		
	오산 영산그린맨션 소규모재건축	100	202	신동아건설	사업시행인가		
	신림 미성 재건축	280	500	HDC 현대산업개발	사업시행인가		
	양천 신정 수정아파트 재건축	220	276	금호건설	관리처분인가 준비 중		
	남양주 신우가든아파트 소규모재건축	109	149	이수건설	사업시행인가		'23년 수주
	창원 상남·산호지구 재개발	1,264	3,346	포스코/중흥/신동아	관리처분인가 준비 중	'26년	
	부산 대평1구역 도시환경	529	1,209	DL이앤씨/DL건설	관리처분인가 준비 중		
	신림1구역 재개발	1,460	4,185	GS건설/현엔/DL이앤씨	사업시행인가		
	신길읍1구역 재개발	79	405	DL건설/DL이앤씨	건축심의		
	봉천1-1구역 재건축	367	807	롯데건설	건축심의		
	인천 경동구역 재개발	249	1,345	코오롱글로벌	건축심의	'27년	
	대전 장대B구역 재개발	546	2,702	현대건설	사업시행인가		
	북가좌 제6구역 재건축	1,209	1,903	DL이앤씨	정비계획변경		
	영등포1-11 도시환경	306	818	-	건축심의		'23년 수주
	합 계	10,584	28,061				
사업 시행사 (11건)	광진 구의 가로주택	103	215	HDC 현대산업개발	철거 完	'24년	24년 착공 예정
	영등포 신길10구역 재건축	598	812	대우건설	이주 중		
	대전 유천 가로주택(1·2BL)	75	724	DL건설	경관상세계획심의	'26년	
	대구 동인 가로주택	175	434	현대건설	이주 중		
	군포 금정역 역세권 재개발	801	1,441	DL이앤씨/현엔	정비계획변경	'27년	
	안산 주공6단지 재건축	590	1,017	포스코이앤씨	정비계획변경		
	중화우성타운 재건축	98	223	-	정비사업위원회 구성		'23년 수주
	대구 도원 가로주택	157	316	현대건설	사업시행인가 完	'29년	
	대구 수창 가로주택	84	312	DL건설	사업시행인가		
	마곡 신안빌라 재건축	234	400	-	정비계획변경		'23년 수주
	여의도 삼익아파트 재건축	360	732	-	정비계획변경		'23년 수주
	합 계	3,275	6,626				

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

리츠사업 현황

06

(단위 : 억 원)

구 분	리츠명	관리자산규모	영업인가시기	비 고
운영 사업 (총 3조 390억)	케이원 제3호 리츠 [롯데마트 동대전점]	193	2013.01	
	케이원 제7호 리츠 [천안 두정 공동주택]	1,685	2017.11	
	케이원 제8호 리츠 [대연, 합성 공동주택]	330	2018.12	
	케이원 제9호 리츠 [수원 고등 공동주택]	1,565	2020.03	
	코레이트타워 리츠	3,883	2020.07	
	케이원 제10호 리츠 [파주 운정 공동주택]	2,406	2020.10	
	케이원 제13호 리츠 [이천국제물류센터]	395	2021.03	
	케이원 제15호 리츠 [판교 H스퀘어 오피스]	7,601	2021.06	
	케이원 제16호 리츠 [분당 휴맥스 오피스]	2,367	2021.06	
	케이원 제17호 리츠 [안성 죽산 물류센터]	1,681	2021.10	
	케이원 제18호 리츠 [파주 운정 A8 공동주택]	568	2022.07	'23.12월 사업약정체결
	케이원 제19호 리츠 [판교다산타워]	1,701	2022.02	
	케이원 제23호 리츠 [역삼 멀티캠퍼스]	3,099	2022.04	
	케이원 제24호 리츠 [용산 오피스]	2,609	2023.07	
	케이원프리미어	307	2022.11	블라인드 리츠
합 계		30,390		
신규 추진 (총 사업비 2조 2,530억)	인천검단 AB21-2 공공지원 민간임대주택	3,498	사업권 확보 (우선협상대상자 선정 등)	
	오산세교2 A17BL 공공지원 민간임대주택	2,682		
	파주운정3 A3BL 공공지원 민간임대주택	5,499		
	성남북정1 B2BL 공공지원 민간임대주택	7,778		
	양주회천 A23BL 공공지원 민간임대주택	3,073		
합 계		22,530		



코레이트타워



13호 이천국제물류센터



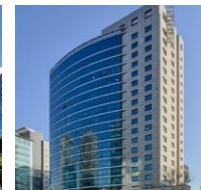
15호 판교 H스퀘어



16호 분당 휴맥스



19호 판교 다산타워



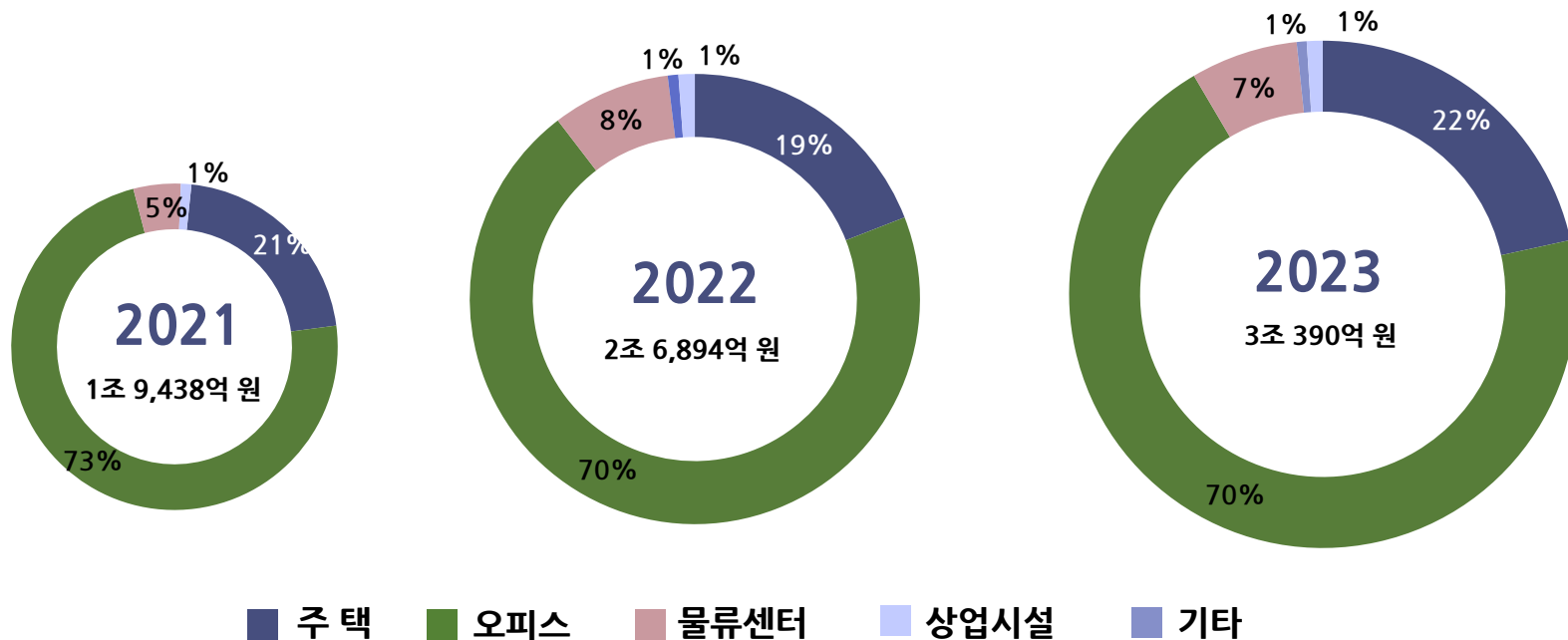
23호 역삼 멀티캠퍼스



24호 용산 오피스

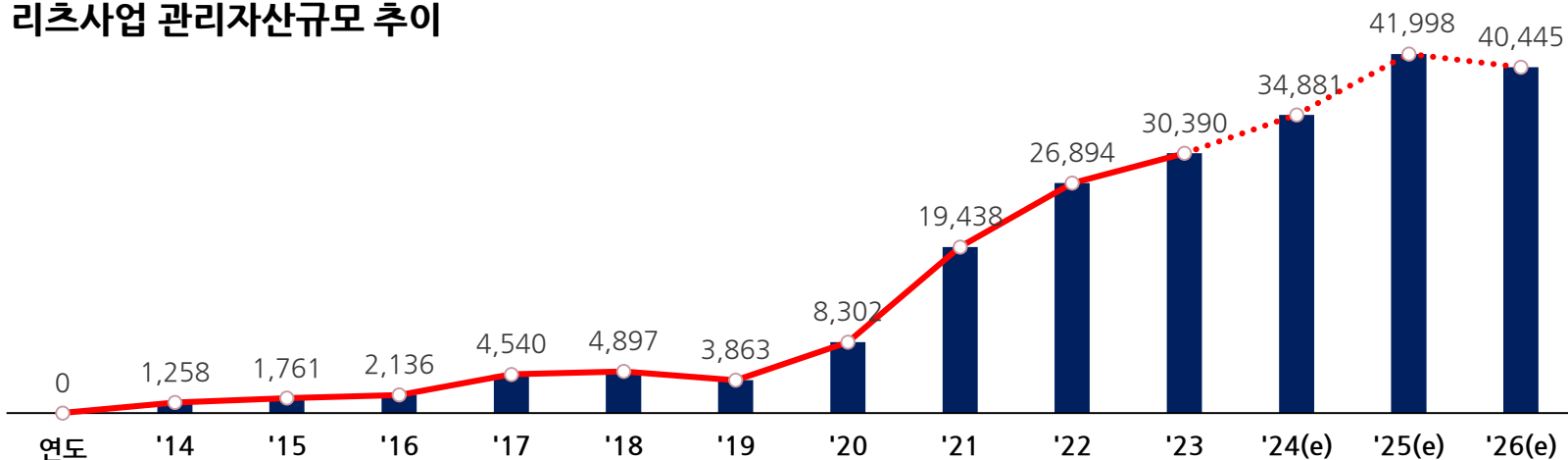
리츠운용자산 현황

06



리츠사업 관리자자산규모 추이

❖ 사업 추진 일정에 따라 자산규모 등에 변동 가능성 있음

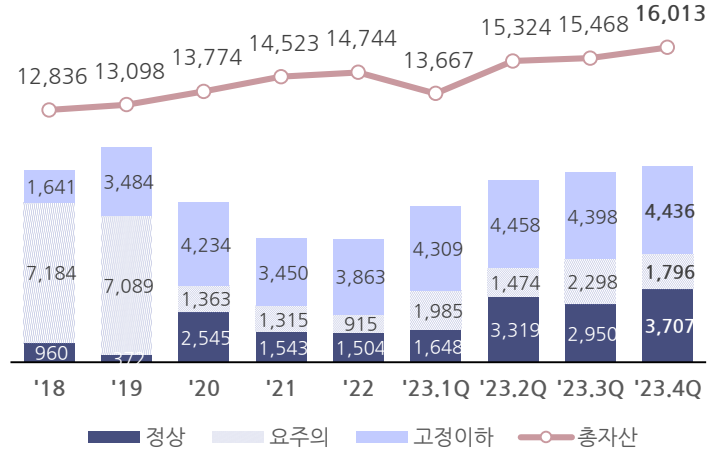


자산 건전성

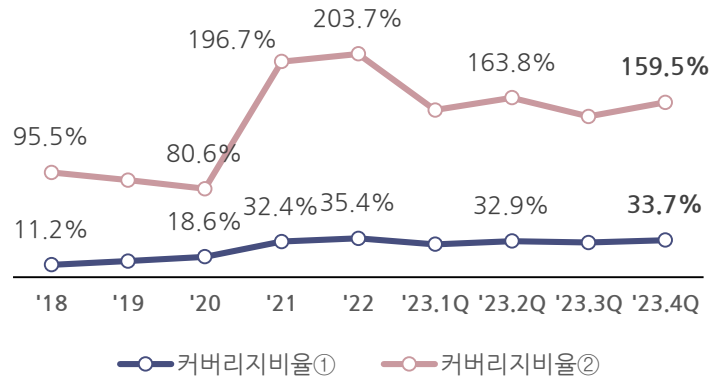
07

연도별 자산 건전성 현황

(단위 : 억 원)



요주의 이하 자산 커버리지 비율



(단위 : 억 원, 별도 기준)

구 분	'23.4Q	'23.3Q	QoQ	'22.4Q	YoY
총 자산	16,013	15,468	3.5%	14,744	8.6%
자산건전성 분류대상 자산	9,940	9,646	3.0%	6,282	58.2%
- 정상	3,707	2,950	25.7%	1,504	146.5%
- 요주의	1,796	2,298	-21.8%	915	96.3%
- 고정	3,305	3,330	-0.8%	2,975	11.1%
- 회수의문	1,057	965	9.5%	833	26.9%
- 추정손실	74	103	-28.2%	56	32.1%
요주의 이하 여신 계	6,233	6,696	-6.9%	4,778	30.5%
비율	62.7%	69.4%	-6.7%p	76.1%	-13.4%p
총당금 설정액	2,099	2,114	-0.7%	1,690	24.2%
- 대손총당금	1,250	1,188	5.2%	932	34.1%
- 대손준비금	849	926	-8.3%	758	12.0%
커버리지비율①	33.7%	31.6%	2.1%p	35.4%	-1.7%p
커버리지비율②	159.5%	146.7%	12.9%p	203.7%	-44.2%p

※ 커버리지비율① = 총당금 설정액/요주의 이하 자산

커버리지비율② = (총당금 설정액+자기자본)/요주의 이하 자산

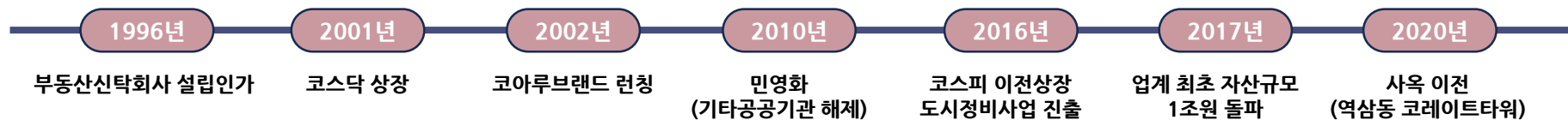
※ 신탁계정대여금 건전성 분류 : 분양률·공정률 등 고려해 산출하며, 여신금융기관 등의 분류방법과 다름

참고자료(일반현황)



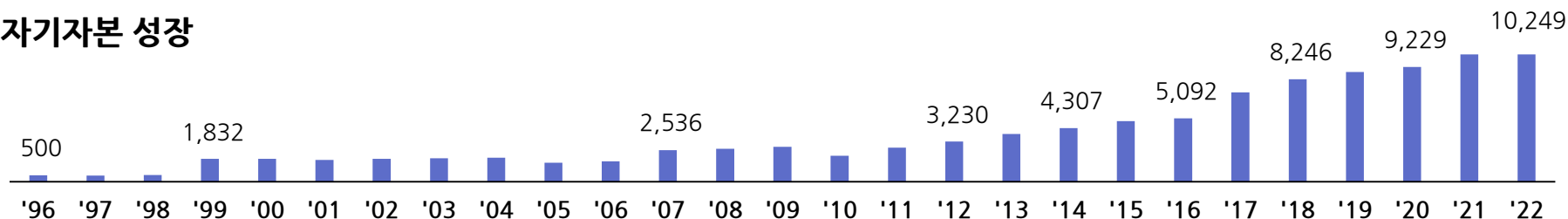
회사 연혁 & 부동산신탁업계 현황(14개사)

01



2023 KOREIT 4분기 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	216	620	161	100	117	153	194	110	1,000	1,110	2,000
자 산	16,013	8,594	7,682	5,597	10,490	6,056	6,105	4,634	3,380	5,020	2,703	1,403	2,485	3,327
부 채	7,319	5,733	3,754	951	1,853	1,590	684	856	797	2,208	617	270	789	1,074
자 본	8,694	2,861	3,928	4,647	8,637	4,466	5,421	3,779	2,582	2,812	2,087	1,133	1,696	2,252

(단위 : 억 원, '23년 4분기 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



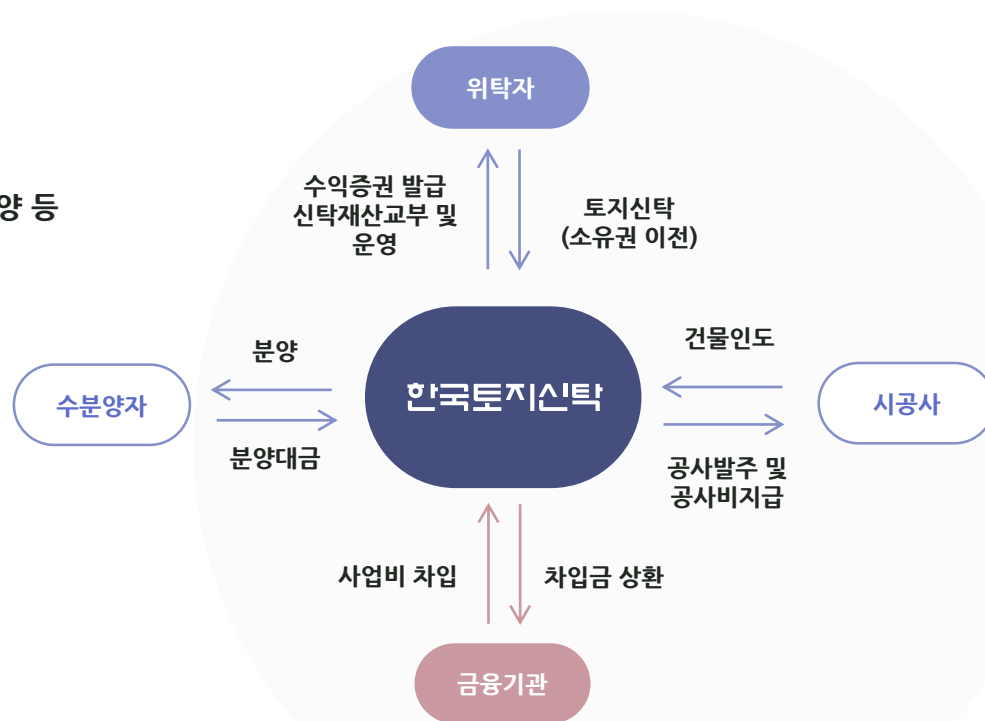
안전성 확보

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

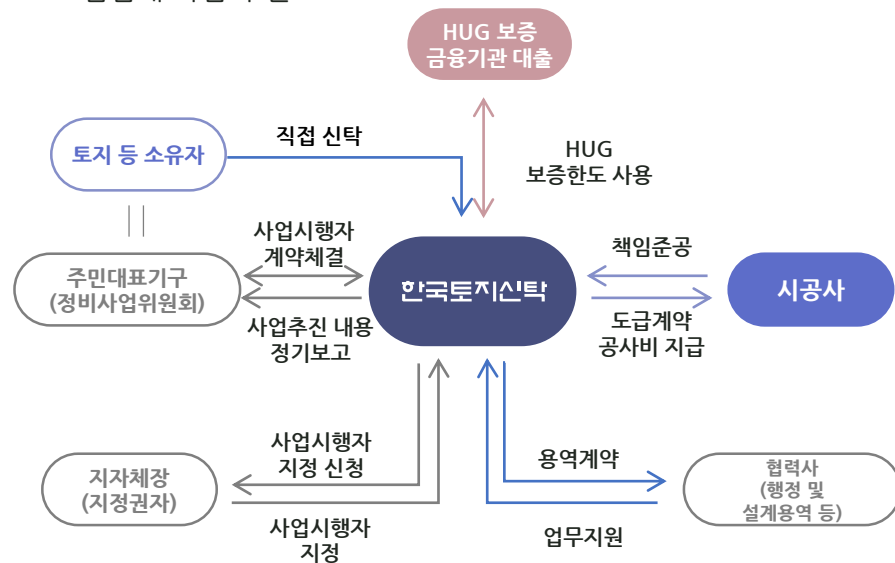


2. 도시정비사업(신탁방식)

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

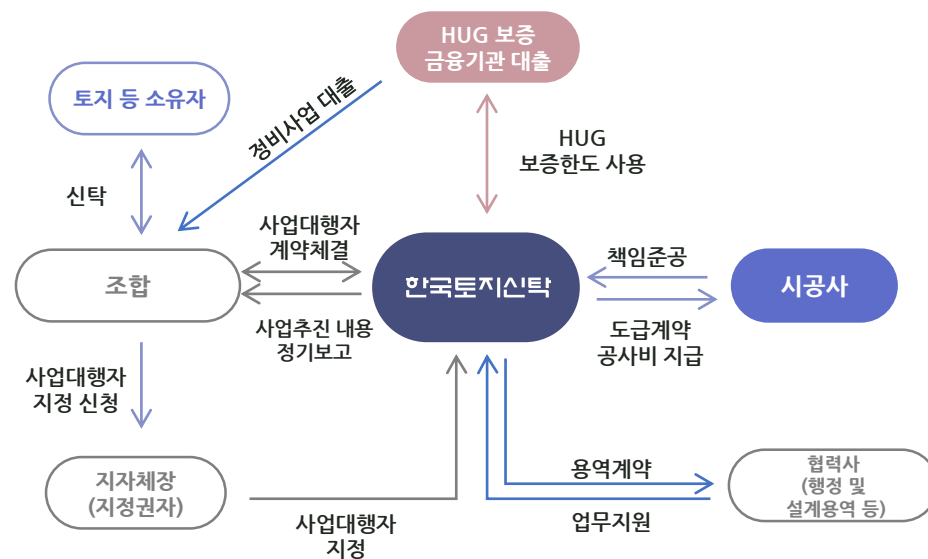


❖ 장점

- 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 나아간
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



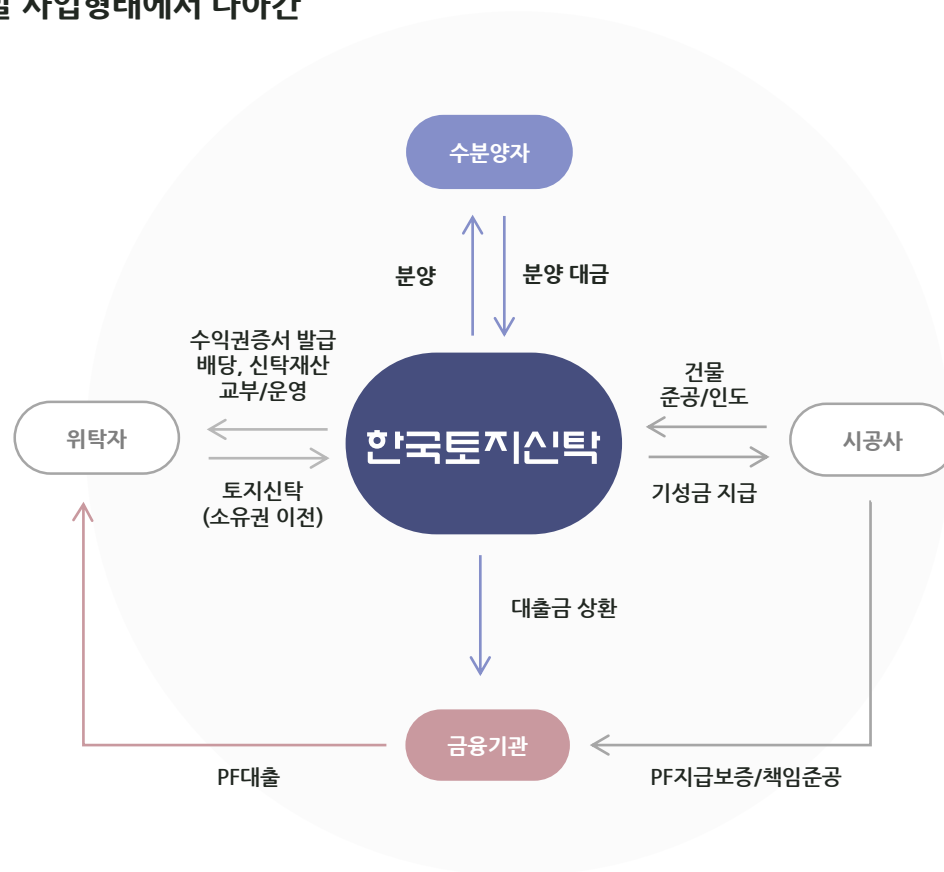
수분양자 보호

당사가 주체가 되어 분양계약서 등을 작성함으로써
사기분양 방지 등 수분양자 보호



투명성 확보

분양대금 수납, 공사대금 지급 등 자금관리를 대행함으로써
사업의 투명성 증대

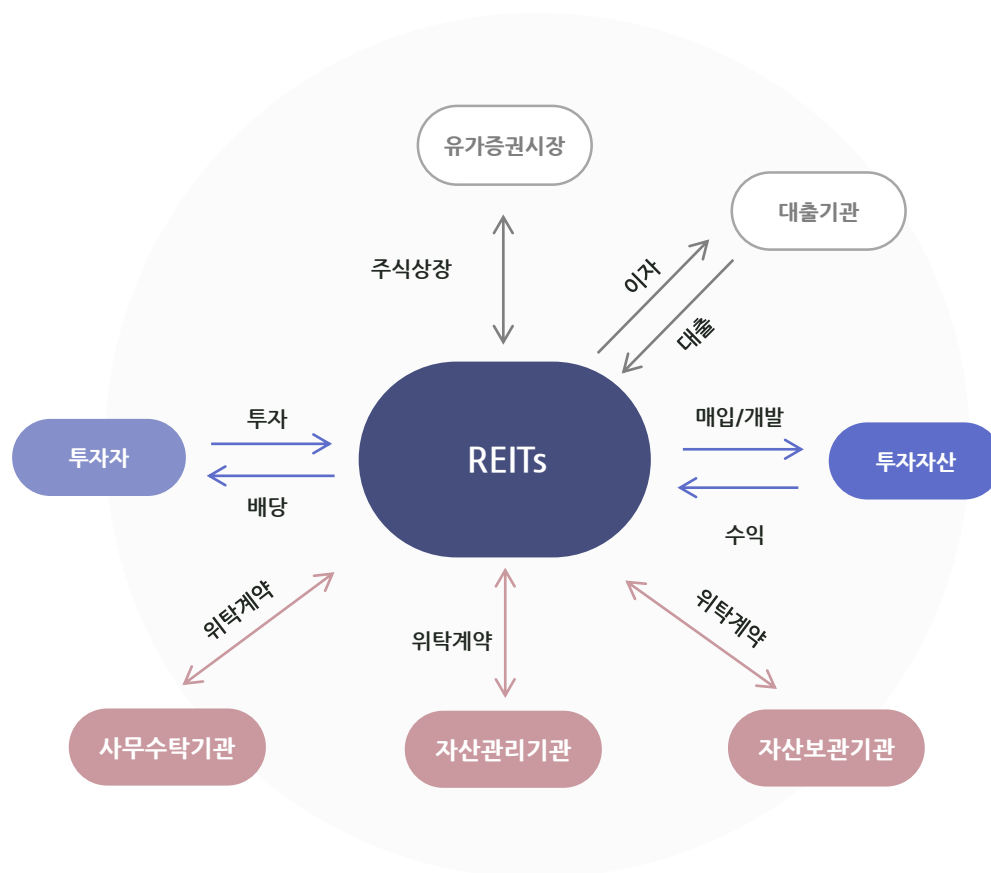


4. 리츠(REITs)

‘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