

2024

1분기

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

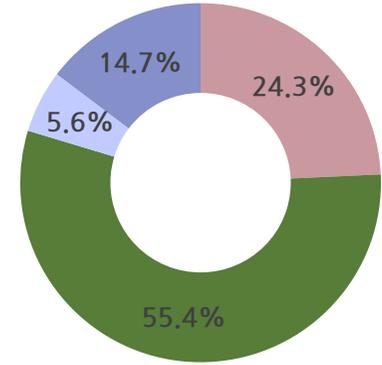
01

사업유형별 수주잔고 현황

(단위: 억 원, '24년 3월말 기준)

구분	수주잔고	비중
차입형토지신탁	1,354	24.3%
신탁방식 도시정비	3,092	55.4%
리츠	315	5.6%
기타(*)	819	14.7%
합계	5,580	100%

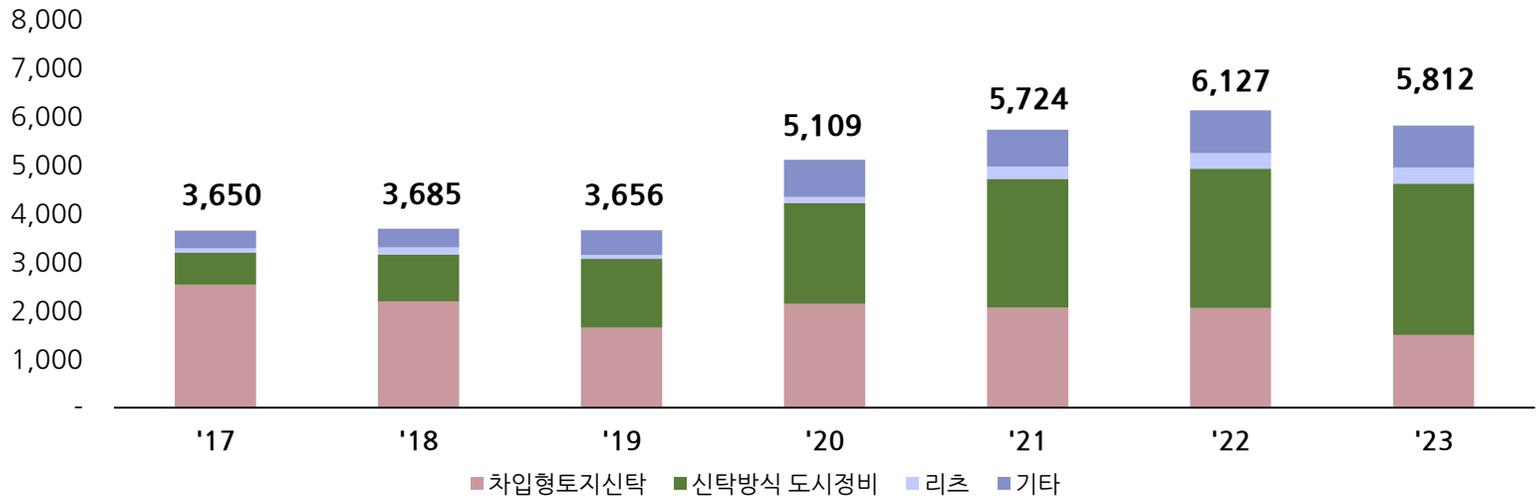
❖ 기타 : 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등



■ 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

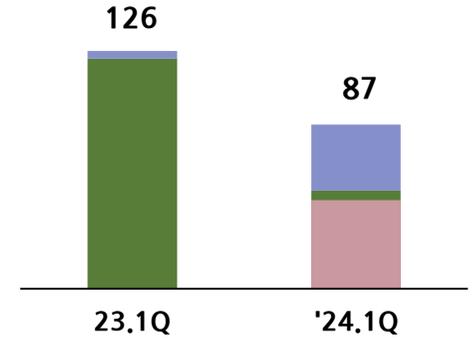
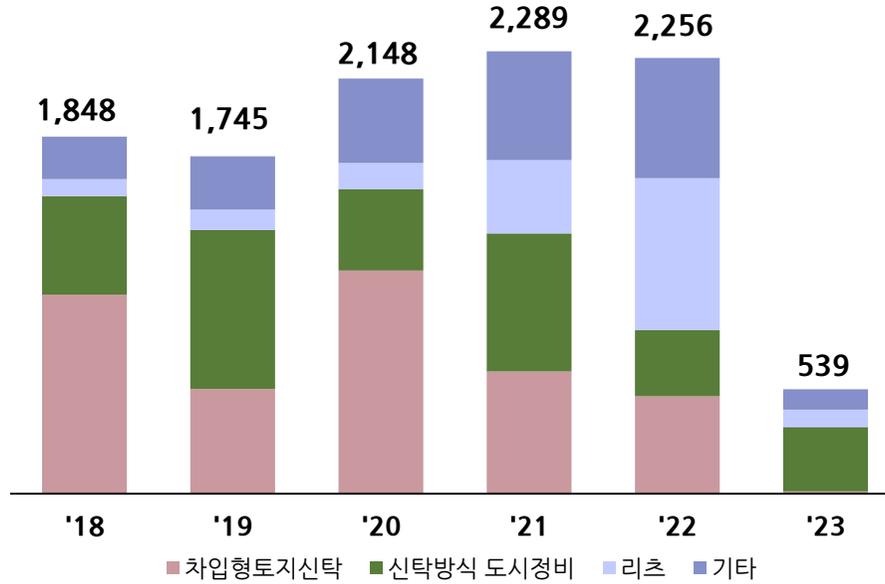
01

연도별

(단위: 억 원, 누계)

분기별

(단위: 억 원)



구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
차입형 토지신탁	1,030	541	1,155	632	504	10
신탁방식 도시경비	508	823	421	715	341	334
리츠	89	105	135	379	787	91
기타(*)	221	276	437	563	624	104
합계	1,848	1,745	2,148	2,289	2,256	539

	'23.1Q	'24.1Q
차입형 토지신탁	-	47
신탁방식 도시경비	122	5
리츠	-	-
기타(*)	4	35
합계	126	87

* 기타: 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등

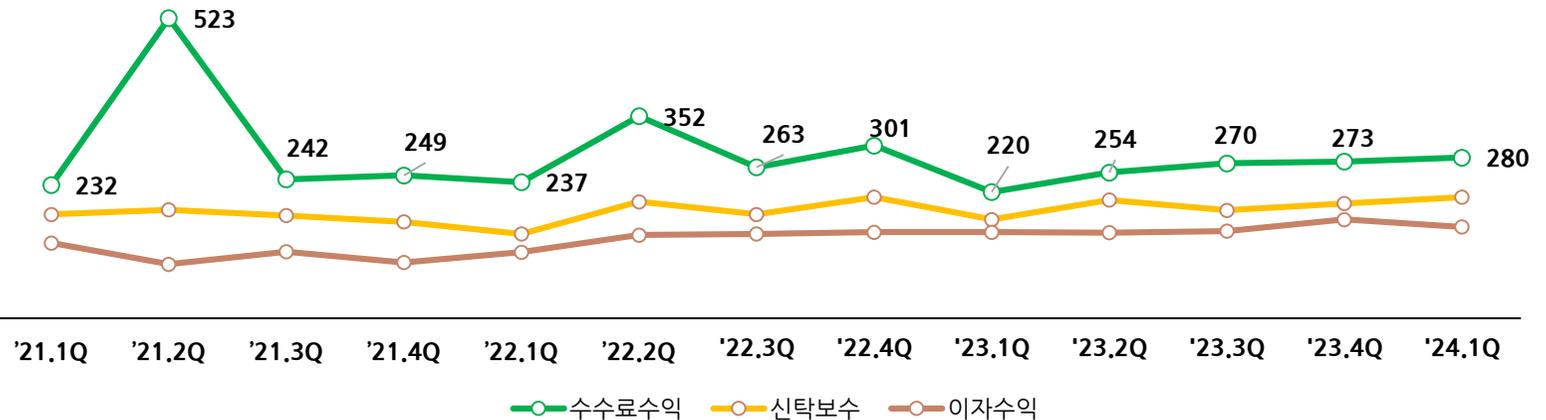
영업수익 현황

02

(단위: 억 원)

구분	분기					누적			
	실적			증감		실적		증감	
	'23.1Q	'23.4Q	'24.1Q	직전분기	전년동기	'23.1Q	'24.1Q	전년동기	
영업수익	수수료수익	220	273	280	2.6%	27.3%	220	280	27.3%
	신탁보수	172	200	211	5.5%	22.7%	172	211	22.7%
	리츠보수	20	47	28	-40.4%	40.0%	20	28	40.0%
	기타보수	28	27	41	51.9%	46.4%	28	41	46.4%
	이자수익	150	172	159	-7.6%	6.0%	150	159	6.0%
	기타 영업수익*	11	177	36	-79.7%	227.3%	11	36	227.3%
	합 계	381	623	474	-23.9%	24.4%	381	474	24.4%

❖ 기타 영업수익 :
증권평가 및 처분이익과
기타의 영업수익 합산



재무현황

03

재무상태표(별도)

(단위 : 백만 원)

구분	2021	2022	2023	2024.1Q
자산총계	1,452,267	1,474,379	1,601,297	1,634,120
현금 및 예치금	339,989	250,883	134,690 ¹⁾	143,312¹⁾
유가증권	463,569	616,693	543,103	593,686
대출채권	533,412	502,090	812,723	789,151
- 신탁계정대	544,306	551,370	820,256	762,084 ²⁾ (실잔액 656,886)
유형자산	43,095	38,097	32,141	30,481
기타자산	72,201	66,616	78,639	77,490
부채총계	589,453	594,273	731,887	767,709
차입부채	457,840	468,628	615,321	637,293 ²⁾ (실잔액 532,095)
기타부채	131,613	125,645	116,566	130,415
자본총계	862,813	880,106	869,410	866,412
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	657,979	676,517	681,324	678,388

1) 당사 현금성 자산은 현금 및 예치금 외 단기매입대출채권 포함, 약 3천억원 수준 유지하고 있음

2) 사업시행자방식 정비사업의 경우, 당사 실제 사용액이 아님에도 HUG보증을 통한 사업비 대여액 (1,052억원)이 재무제표상 대출채권 및 차입부채로 동시 계상되고 있음

손익계산서(별도)

(누적, 단위 : 백만 원)

구분	2021	2022	2023	'23.1Q	'24.1Q
영업수익	205,078	188,245	187,135	38,101	47,416
수수료수익	124,591	155,295	101,728	21,985	27,964
증권평가 및 처분이익	10,081	12,211	11,960	664	206
이자수익	43,737	55,665	62,292	15,010	15,877
기타의 영업수익	26,669	5,074	11,155	442	3,369
영업비용	116,832	139,122	153,407	30,863	33,851
- 증권평가 및 처분손실	3,652	14,244	10,724	-	-
- 이자비용	14,661	17,990	27,678	4,831	8,021
- 대출평가 및 처분손실	22,828	29,699	44,219	6,953	4,368
- 판매관리비	65,672	67,326	64,921	15,034	16,393
- 기타의 영업비용	10,019	9,863	5,866	4,045	5,069
영업이익	88,246	49,123	33,728	7,238	13,565
영업외수익	6,487	9,398	1,010	169	2,153
영업외비용	1,185	1,252	1,282	-	51
법인세차감전순이익	93,548	57,269	33,456	7,407	15,667
법인세비용	25,387	15,868	8,209	-181	3,522
당기순이익	68,160	41,401	25,247	7,588	12,145

재무현황

03

재무상태표(연결)

(단위 : 백만 원)

구분	2021	2022	2023	2024.1Q
자산총계	1,721,449	1,718,071	1,886,596	1,897,707
현금 및 예치금	360,185	275,409	153,822	155,030
유가증권	608,104	709,115	628,854	639,002
대출채권	565,704	555,055	860,806	861,862
- 신탁계정대	544,306	551,370	820,256	762,084* (실잔액 656,886)
유형자산	46,714	40,511	80,047	42,007
투자부동산	73,503	71,812	70,121	69,699
기타자산	67,239	66,169	92,945	130,107
부채총계	696,633	693,138	879,259	909,904
차입부채	487,665	498,453	674,146	696,118* (실잔액 590,920)
기타부채	208,968	194,685	205,113	213,786
자본총계	1,024,816	1,024,933	1,007,338	987,802
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	871,698	872,776	845,186	830,117

❖ 사업시행자방식 정비사업 HUG보증을 통한 사업비 대여액(1,052억원) 합산 수치이며, 대출채권 및 차입부채로 동시 계상

손익계산서(연결)

(누적, 단위 : 백만 원)

구분	2021	2022	2023	'23.1Q	'24.1Q
영업수익	225,501	212,858	270,086	41,299	51,325
수수료수익	144,852	141,598	120,971	25,199	31,828
증권평가 및 처분이익	11,483	13,484	84,057	933	329
이자수익	43,862	55,976	62,598	15,166	15,958
기타의 영업수익	25,304	1,801	2,460	1	3,209
영업비용	135,991	159,524	238,851	36,873	44,043
- 증권평가 및 처분손실	4,355	14,607	12,201	134	6,432
- 이자비용	16,134	19,391	75,425	5,153	8,827
- 대출평가 및 처분손실	26,100	30,107	56,332	6,950	2,238
- 판매관리비	81,924	84,839	87,290	19,226	20,853
- 기타의 영업비용	7,478	10,580	7,602	5,410	5,693
영업이익	89,510	53,334	31,235	4,426	7,282
영업외수익	100,173	17,422	2,329	2,220	4,514
영업외비용	1,723	39,519	43,110	7,320	13,144
법인세차감전순이익	187,960	31,237	-9,545	-674	-1,348
법인세비용	47,965	6,912	-1,886	-2,005	-465
당기순이익	139,995	24,325	-7,659	1,331	-883

토지신탁사업

현황

(도시정비사업 제외)

04

진행사업 현황 (‘24.3월말 기준)

구분	사업 수	세대수	분양외형	분양률	공정률
차입형토지신탁	16	9,979	5조 2,003억	84.74%	48.90%
관리형토지신탁	14	9,090	7조 5,908억	56.34%	62.29%

※ 준공사업장 제외 / 분양률 및 공정률은 평균 수치 (미착수 사업 및 후분양사업 제외)
※ 책임준공형 사업은 2건이며(준공사업장 포함하면 4건), 공사중지 등 이슈 사업장 없음

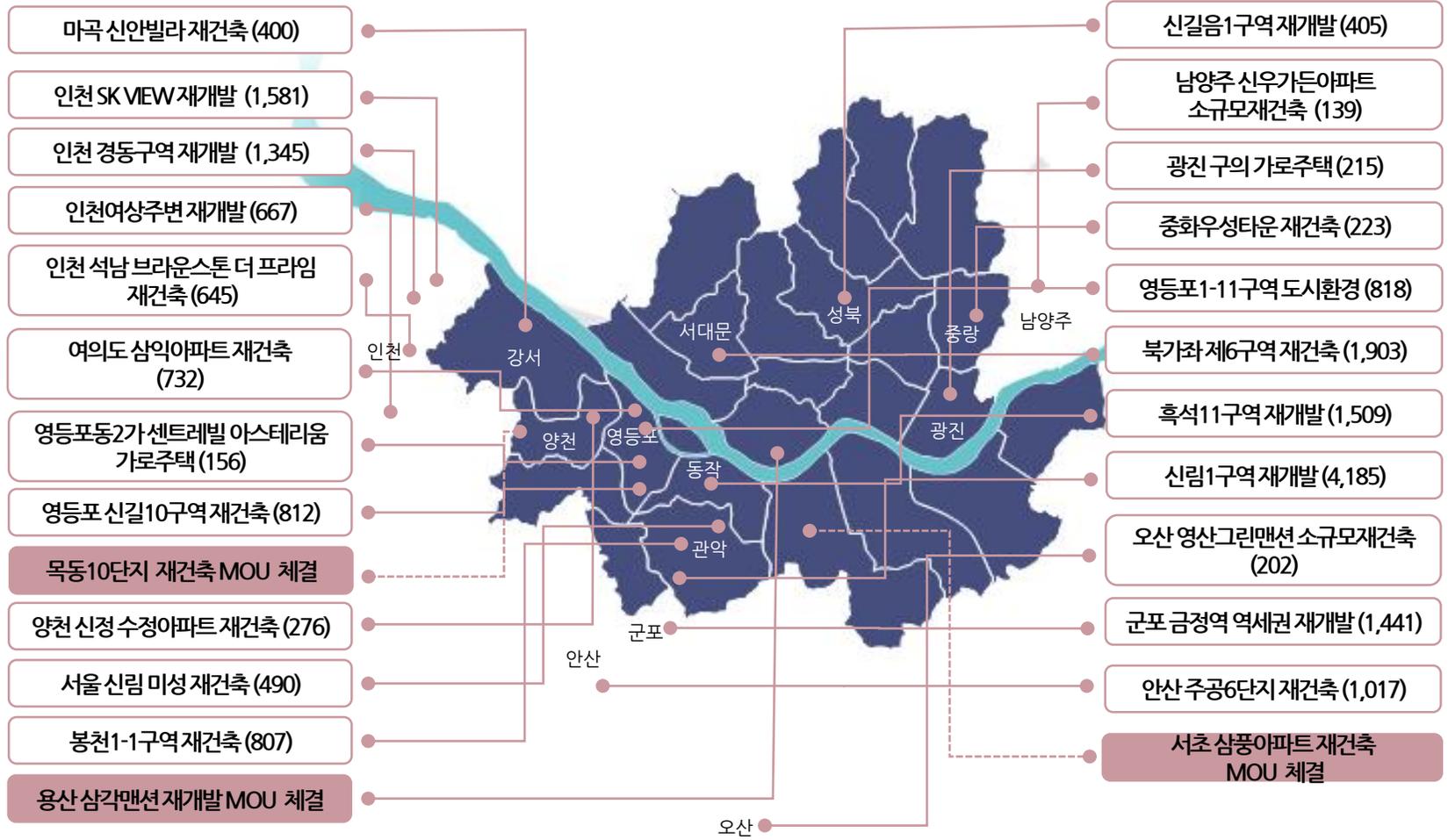
신탁사업 지역별 분포 (‘24.3월말 기준)

서울·수도권	광역시	그 외 시·군·구
12개 사업	5개 사업	13개 사업
40.0%	16.7%	43.3%

신탁사업 대상물건 (‘24.3월말 기준)

공동주택	오피스텔	업무시설	기타
19개 사업	3개 사업	3개 사업	5개 사업
63.3%	10.0%	10.0%	16.7%

수도권 도시정비사업 수주현황



※ 수도권 22개 사업장(19,968세대)의 사업시행자·사업대행자 지정고시 完

도시정비사업 현황

05

사업 방식	사업명	개발전 세대수	개발후 세대수	시공사	진행현황	착공일	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	37	156	동부건설	공사 진행 중 (공정률 : 86.7%)	'21.07	'24년 입주 예정
	인천 학익 SK VIEW 재개발	267	1,581	SK에코플랜트	공사 진행 중 (공정률 : 80.9%)	'21.09	
	인천 석남 브라운스톤 더 프라임 재건축	315	645	이수건설	공사 진행 중 (공정률 : 67.5%)	'21.12	
	대전 문화2구역 재개발	218	749	DL이앤씨/DL건설	착공	'24년	'24년 3월분양
	부산 범일3구역 도시환경	472	1,080	DL이앤씨/DL건설	철거 완료	'23년	'24년 분양예정
	흑석11구역 재개발	699	1,509	대우건설	이주 진행 중	'24년	'24년 하반기 착공예정
	인천여상주변 재개발	87	667	DL건설	철거 진행 중		
	원주 단계 재건축	641	1,560	DL이앤씨	관리처분인가	'25년	
	오산 영산그린맨션 소규모재건축	100	202	신동아건설	사업시행인가		
	신림 미성 재건축	280	490	HDC 현대산업개발	사업시행인가		
	양천 신정 수정아파트 재건축	220	276	금호건설	관리처분인가 준비 중		
	남양주 신우가든아파트 소규모재건축	118	139	이수건설	사업시행인가		
	창원 상남·산호지구 재개발	1,264	3,346	포스코/중흥/신동아	관리처분인가 준비 중		
	부산 대평1구역 도시환경	529	1,239	DL이앤씨/DL건설	관리처분인가 준비 중		
	신림1구역 재개발	1,460	4,185	GS건설/현엔/DL이앤씨	사업시행인가 준비 중		
	신길음1구역 재개발	79	405	DL건설/DL이앤씨	사업시행인가 준비 중		
	봉천1-1구역 재건축	367	807	롯데건설	건축심의		
	인천 경동구역 재개발	249	1,345	코오롱글로벌	건축심의		
	대전 장대8구역 재개발	546	2,703	현대건설	사업시행인가	'27년	
	영등포1-11 도시환경	306	818	-	건축심의		
	북가좌 제6구역 재건축	1,209	1,903	DL이앤씨	건축심의 준비 중	'28년	
합계		10,593	28,072				
사업 시행자 (11건)	광진 구의 가로주택	103	215	HDC 현대산업개발	철거 완료	'24년	'24년 분양 예정 '24년 하반기 착공예정
	영등포 신길10구역 재건축	598	812	대우건설	이주 진행 중		
	대전 유천 가로주택(1.2BL)	75	604	DL건설	경관상세계획심의	'26년	
	대구 동인 가로주택	175	434	현대건설	이주 완료		
	중화우성타운재건축	98	223	-	정비사업위원회 구성	'27년	
	안산 주공6단지 재건축	590	1,017	포스코이앤씨	정비계획변경		
	군포 금정역 역세권 재개발	801	1,441	DL이앤씨/현엔	건축심의 준비 중	'28년	
	대구 도원 가로주택	157	316	현대건설	사업시행인가 완료		
	대구 수창 가로주택	84	219	DL건설	사업시행인가	'29년	
	마곡 신안빌라 재건축	234	400	-	정비계획변경		
여의도 삼익아파트 재건축	360	732	-	정비계획변경			
합계		3,275	6,413				

❖ 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 3조 377억)	케이원 제3호 리츠 [롯데마트 동대전점]	194	2013.01	
	케이원 제7호 리츠 [천안 두정 공동주택]	1,669	2017.11	'20년 준공·입주
	케이원 제8호 리츠 [대연, 합성 공동주택]	329	2018.12	
	케이원 제9호 리츠 [수원 고등 공동주택]	1,565	2020.03	'22년 준공·입주
	코레이트타워 리츠	3,862	2020.07	
	케이원 제10호 리츠 [파주 운정 공동주택]	2,403	2020.10	'23년 준공·입주
	케이원 제13호 리츠 [이천국제물류센터]	386	2021.03	
	케이원 제15호 리츠 [판교 H스퀘어 오피스]	7,537	2021.06	
	케이원 제16호 리츠 [분당 휴맥스 오피스]	2,367	2021.06	
	케이원 제17호 리츠 [안성 죽산 물류센터]	1,680	2021.10	
	케이원 제18호 리츠 [파주 운정 A8 공동주택]	726	2022.07	'24.1월 착공
	케이원 제19호 리츠 [판교다산타워]	1,688	2022.02	
	케이원 제23호 리츠 [역삼 멀티캠퍼스]	3,063	2022.04	
	케이원 제24호 리츠 [용산 오피스]	2,605	2023.07	
	케이원프리미어	300	2022.11	블라인드 리츠
합계		30,377		
신규 추진 (총 사업비 2조 2,673억)	인천검단 AB21-2 공공지원 민간임대주택	3,641		사업권 확보 (우선협상대상자 선정 등)
	오산세교2 A17BL 공공지원 민간임대주택	2,682		
	파주운정3 A3BL 공공지원 민간임대주택	5,499		
	성남복정1 B2BL 공공지원 민간임대주택	7,778		
	양주회천 A23BL 공공지원 민간임대주택	3,073		
합계		22,673		



코레이트타워



13호 이천국제물류센터



15호 판교 H스퀘어



16호 분당 휴맥스



19호 판교 다산타워



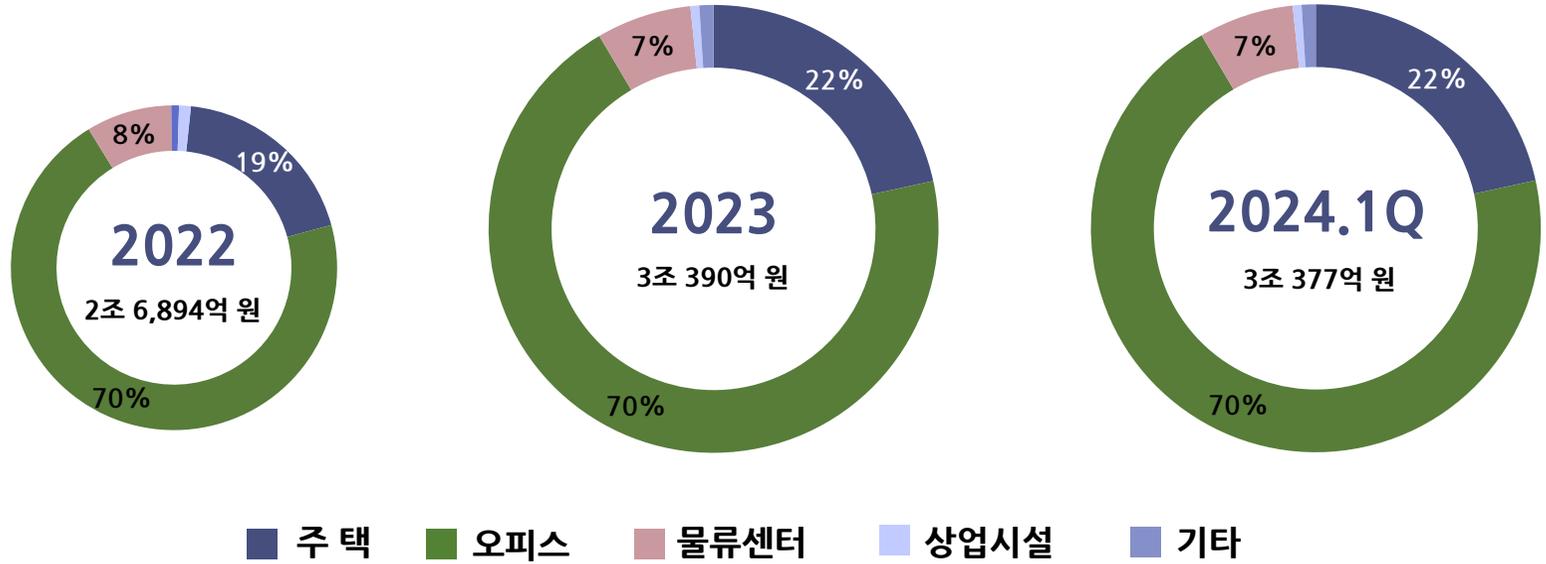
23호 역삼 멀티캠퍼스



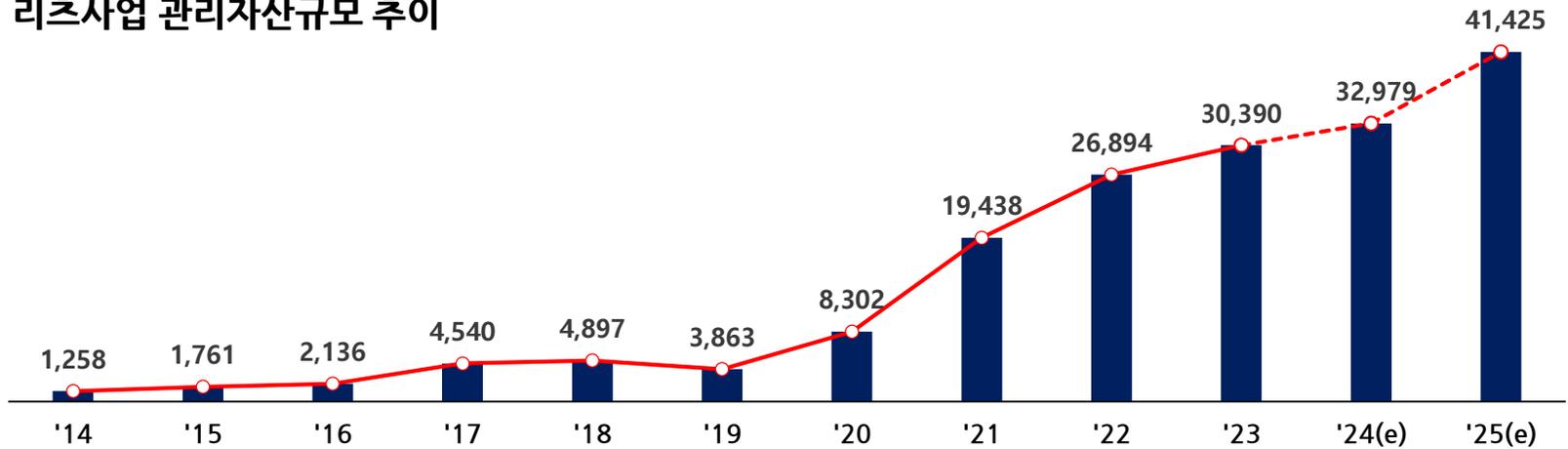
24호 용산 오피스

리츠운용자산 현황

06



리츠사업 관리자자산규모 추이

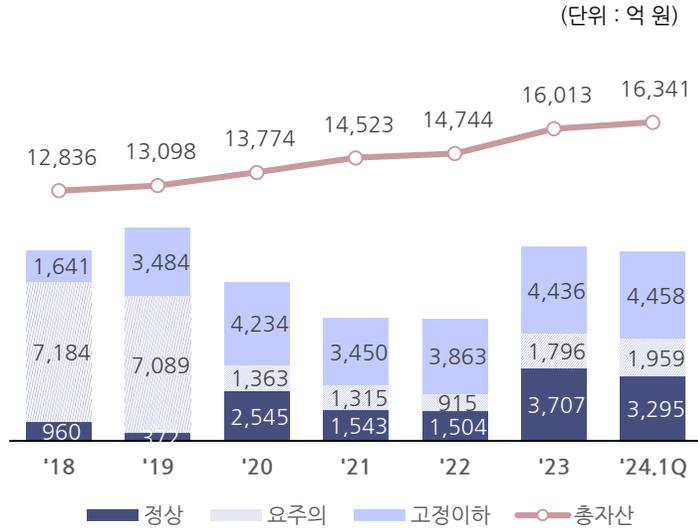


❖ 사업 추진 일정에 따라 자산규모 등에 변동 가능성 있음

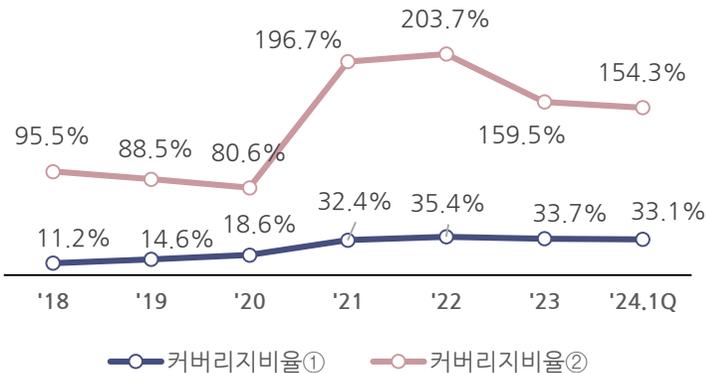
자산 건전성

07

연도별 자산 건전성 현황



요주의 이하 자산 커버리지 비율



(단위 : 억 원, 별도 기준)

구분	'24.1Q	'23.4Q	QoQ	'23.1Q	YoY
총 자산	16,341	16,013	2.0%	13,667	19.6%
자산건전성 분류대상 자산	9,713	9,940	-2.3%	7,943	22.3%
- 정상	3,295	3,707	-11.1%	1,648	99.9%
- 요주의	1,959	1,796	9.1%	1,985	-1.3%
- 고정	3,332	3,305	0.8%	3,429	-2.8%
- 회수의문	1,053	1,057	-0.4%	824	27.8%
- 추정손실	73	74	-1.4%	56	30.4%
요주의 이하 여신 계	6,417	6,233	3.0%	6,295	1.9%
비율	66.1%	62.7%	3.4%p	79.3%	-13.2%p
총당금 설정액	2,124	2,099	1.2%	1,887	12.6%
- 대손총당금	1,235	1,250	-1.1%	978	26.4%
- 대손준비금	889	849	4.7%	909	-2.2%
커버리지비율①	33.1%	33.7%	-0.6%p	30.0%	3.1%p
커버리지비율②	154.3%	159.5%	-5.2%p	152.5%	1.8%p

※ 커버리지비율① = 총당금 설정액/요주의 이하 자산

커버리지비율② = (대손총당금+자기자본)/요주의 이하 자산

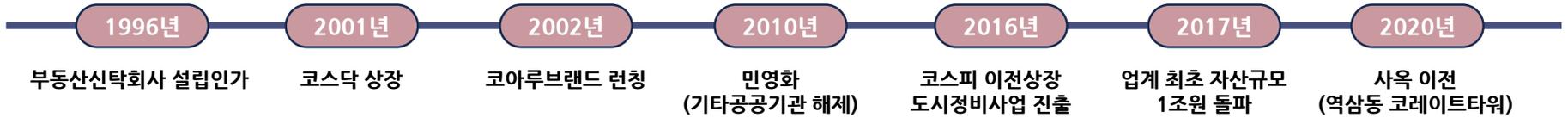
※ 신탁계정대여금 건전성 분류 : 분양률·공정률 등 고려해 산출하며, 여신금융기관 등의 분류방법과 다름

참고자료(일반현황)

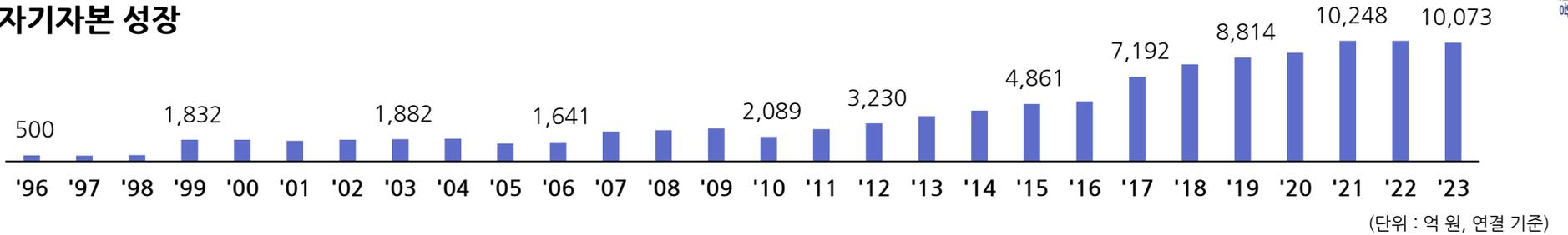


회사 연혁 & 부동산신탁업계 현황(14개사)

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	169	194	110	1,000	1,110	2,000
자산	16,341	9,410	8,658	6,062	11,328	6,266	6,425	5,498	5,410	5,211	2,552	1,403	2,798	3,780
부채	7,677	7,019	4,664	1,679	2,809	1,819	1,023	1,940	749	2,566	473	270	1,107	1,463
자본	8,664	2,391	3,993	4,383	8,519	4,447	5,402	3,558	4,661	2,645	2,079	1,133	1,691	2,316

(단위 : 억 원, '24년 1분기 별도 재무제표 기준)

조직구성

02

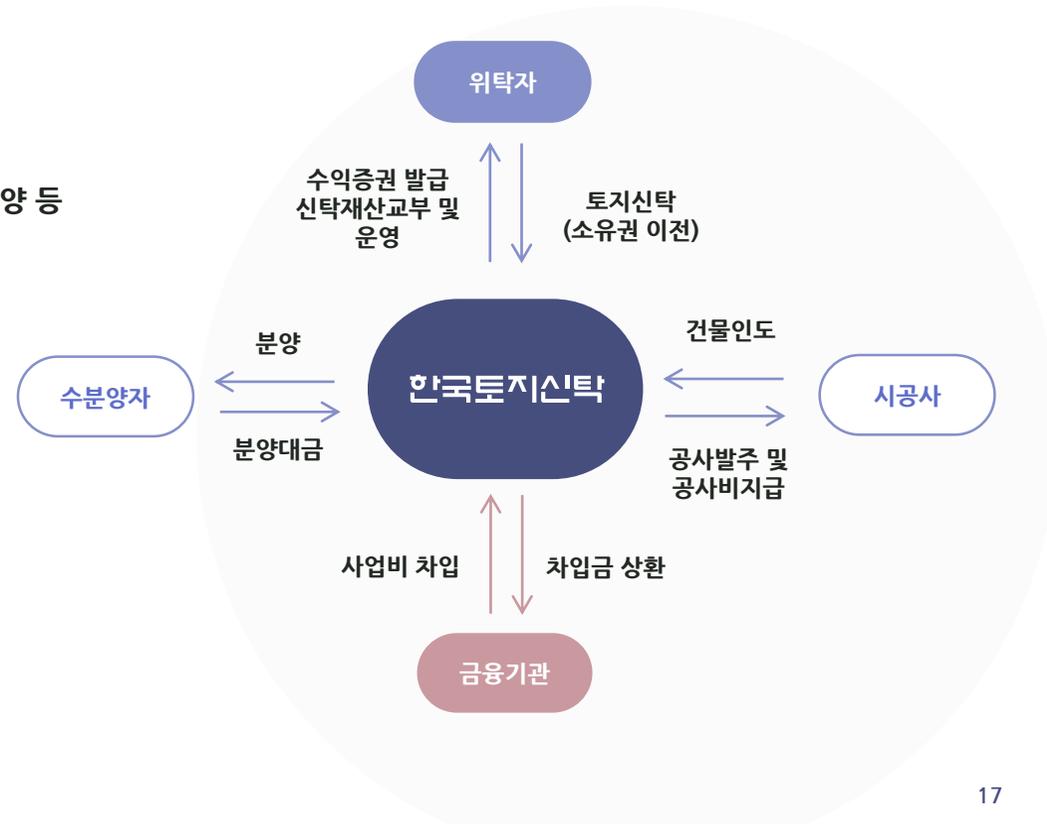


1. 차입형 토지신탁

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

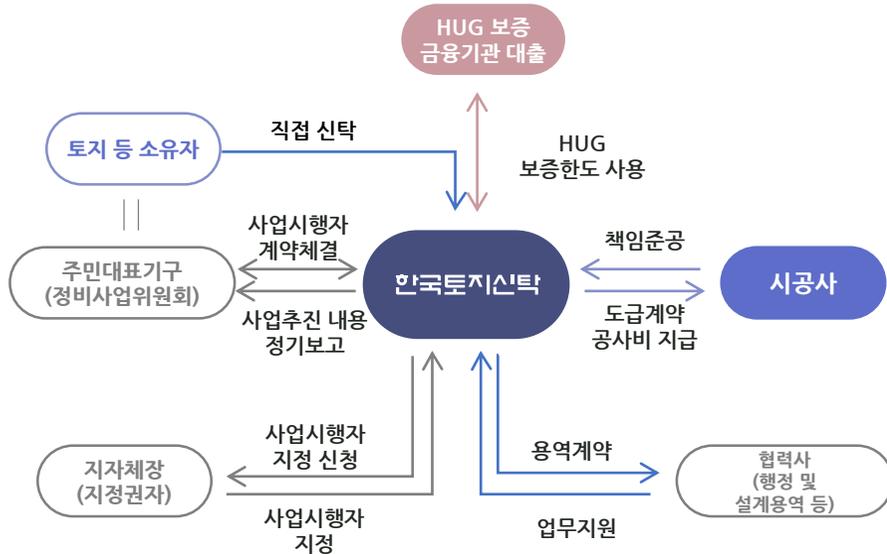


2. 도시정비사업(신탁방식)

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

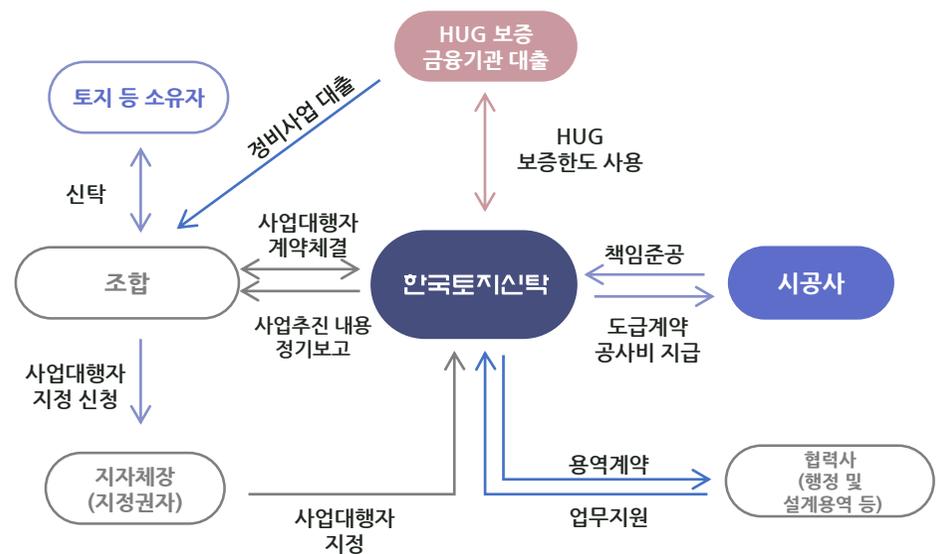


장점

- 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



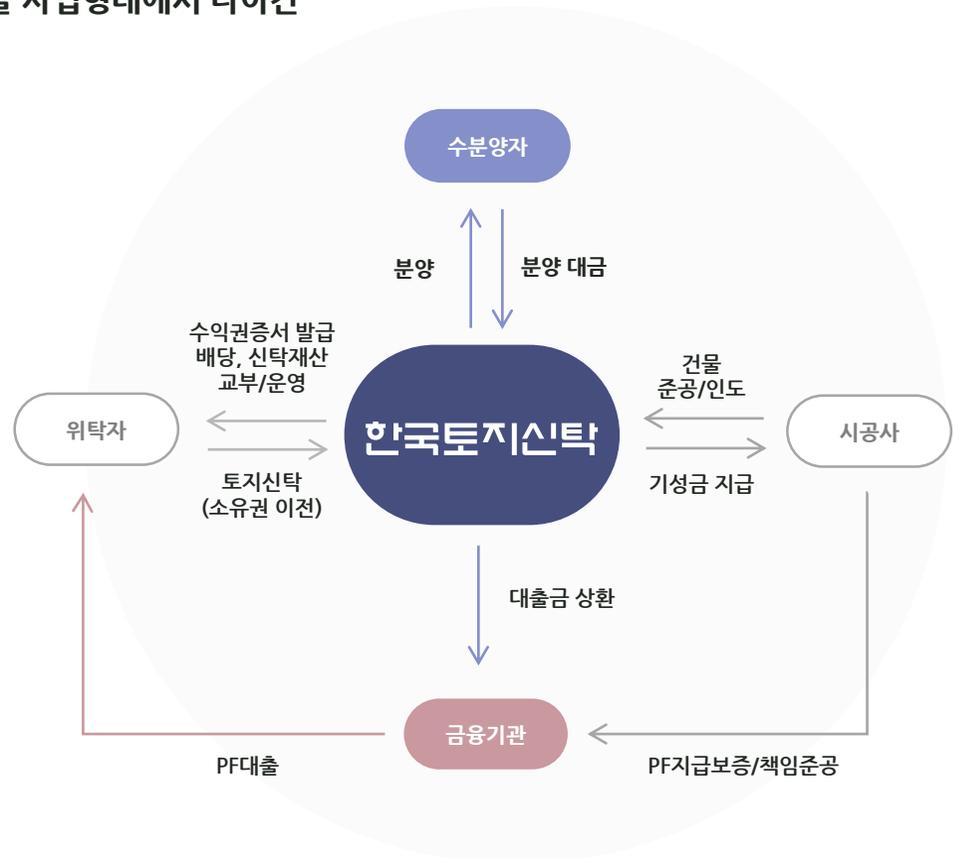
수분양자 보호

당사가 주체가 되어 분양계약서 등을 작성함으로써 사기분양 방지 등 수분양자 보호



투명성 확보

분양대금 수납, 공사대금 지급 등 자금관리를 대행함으로써 사업의 투명성 증대

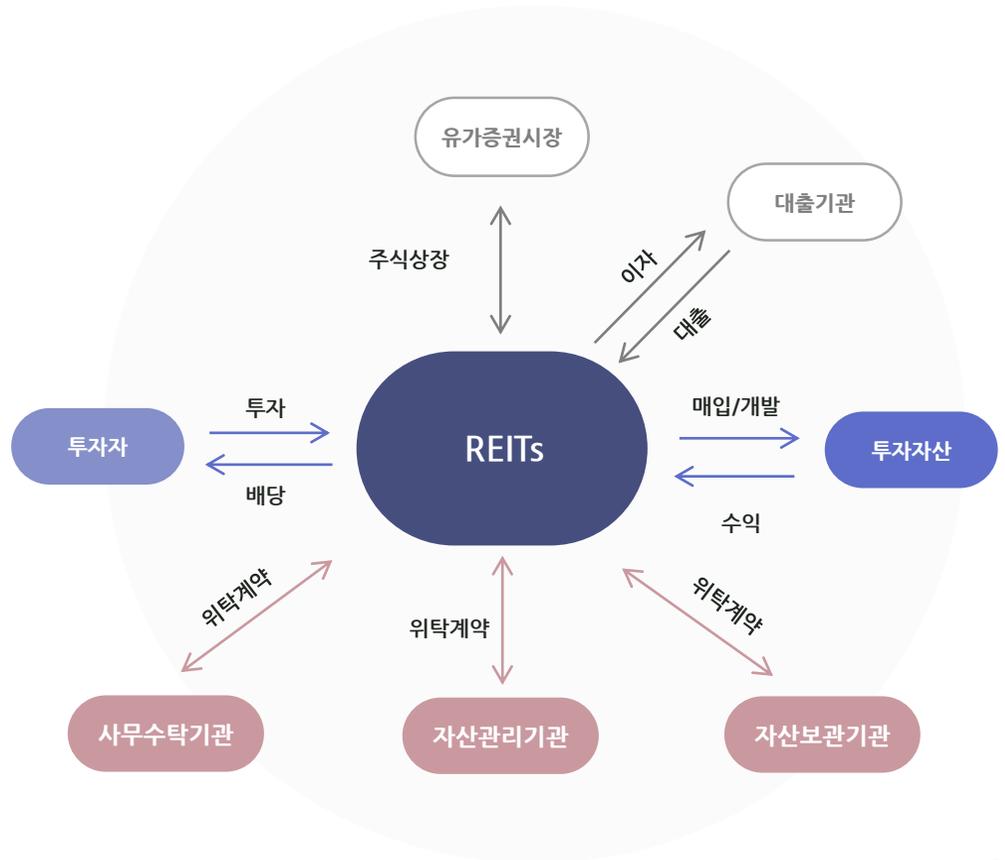


4. 리츠(REITs)

‘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