

2025

3분기

경영현황

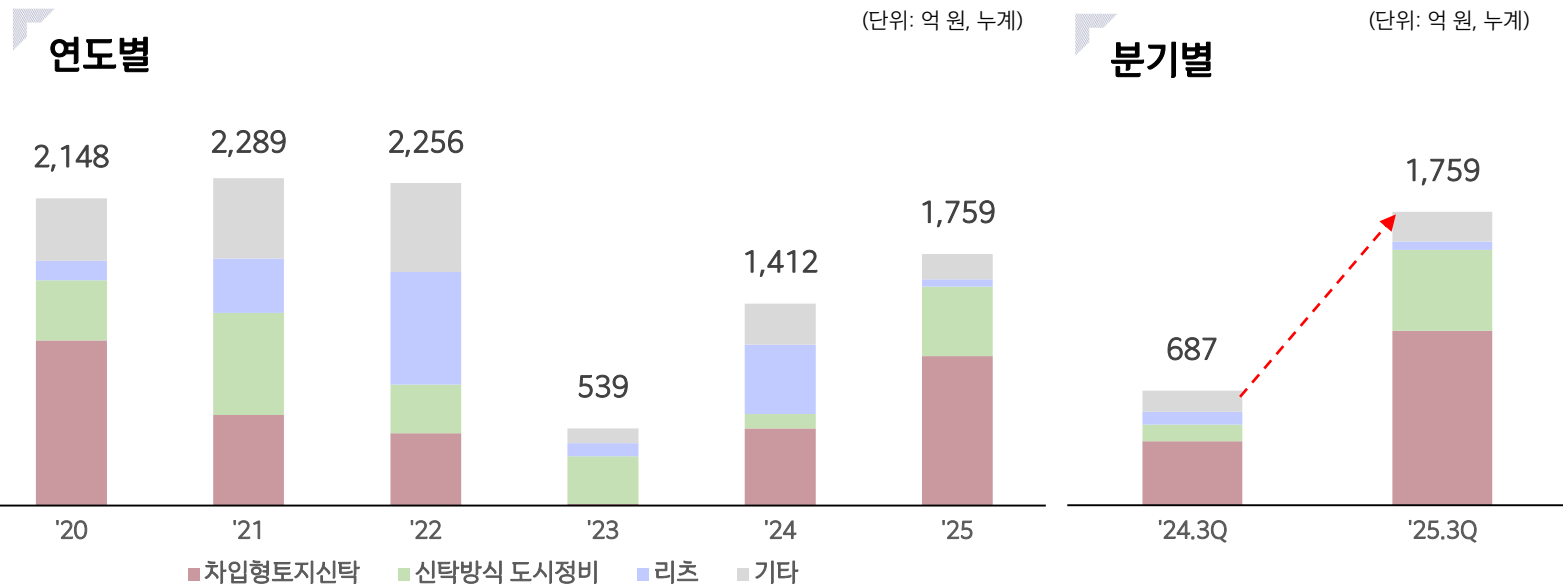


주의사항

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.

- 차입형토지신탁(+660억 원), 신탁방식 정비사업(+387억 원) 등 수주 증가로 전년 동기 대비 누적 수주액 1,072억 원 증가
- 특히, 차입형토지신탁 수주 1,000억원 초과 달성하여 향후 수익성 개선 가시화



(단위: 억 원, 누계)

구 분	2020	2021	2022	2023	2024	2025
차입형 토지신탁	1,155	632	504	10	539	1,045
신탁방식 도시정비	421	715	341	334	101	486
리 츠	135	379	787	91	484	50
기 타(*)	437	563	624	104	288	178
합 계	2,148	2,289	2,256	539	1,412	1,759

(단위: 억 원, 누계)

	'24.3Q	'25.3Q
차입형 토지신탁	385	1,045
신탁방식 도시정비	99	486
리 츠	77	50
기 타(*)	127	178
합 계	687	1,759

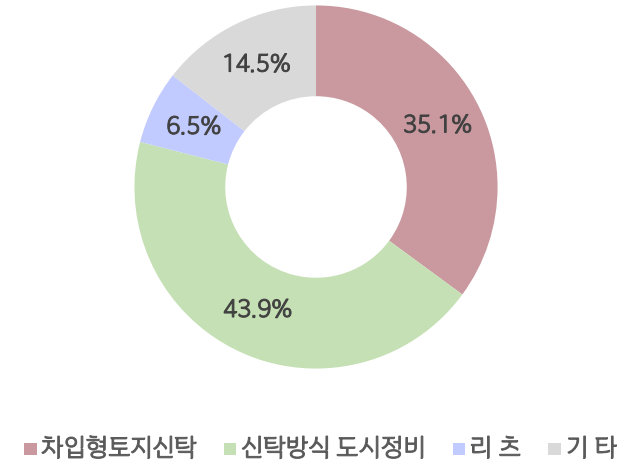
❖ 기타 : 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등

- 토지신탁, 도시정비, 리츠, 투자사업 4가지 축을 중심으로 포트폴리오 다변화 및 안정적 수익 창출
- '23년 이후 차입형토지신탁 수주잔고 증가 추세 지속 → 차입형토지신탁 수주잔고 2,000억원 돌파

사업유형별 수주잔고 현황

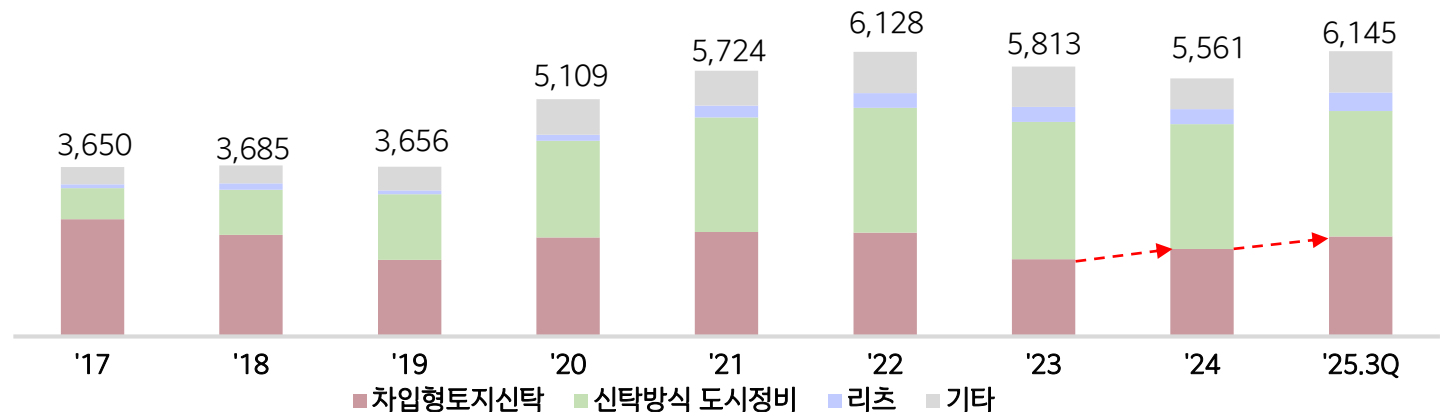
(단위: 억 원, '25년 9월말 기준)

구 분	수주잔고	비 중
차입형토지신탁	2,156	35.1%
신탁방식 도시정비	2,698	43.9%
리츠	402	6.5%
기타(*)	889	14.5%
합 계	6,145	100.0%



연도별 수주잔고 추이

(단위: 억 원)



재무현황

02

재무상태표(별도)

(단위 : 백만 원)

구 분	2022	2023	2024	'25.3Q
자산총계	1,474,379	1,601,297	1,663,696	1,649,926
현금 및 예치금	250,883	134,690	219,256	108,007 ¹⁾
유가증권	616,693	543,103	601,002	599,890
대출채권	502,090	812,723	695,687	795,984
- 신탁계정대	551,370	820,256	794,118	914,167 ²⁾ (기금차감후 779,205)
유형자산	38,097	32,141	61,307	57,969
기타자산	66,616	78,639	86,445	88,075
부채총계	594,273	731,887	783,225	763,640
차입부채	468,628	615,321	627,550	634,211 (기금차감후 499,249)
기타부채	125,645	116,566	155,675	129,429
자본총계	880,106	869,410	880,471	886,286
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	676,517	681,324	694,165	699,985

1) 현금성 자산은
현금 및 예치금 외
단기 매입대출채권 포함
약1천5백억원 수준 유지

2) 사업시행자방식
정비사업의 경우,
당사 실제 사용액이
아님에도 HUG보증
통한 사업비 대여액
(134,962백만원)이
대출채권&차입부채에
동시계상
(부채비율·신탁계정대
흐름 확인시 고려필요)

손익계산서(별도)

(누적 기준, 단위 : 백만 원)

구 분	2022	2023	2024	'24.3Q	'25.3Q
영업수익	188,245	187,135	220,986	126,032	139,836
수수료수익	155,295	101,728	129,912	79,842	68,287
증권평가및처분이익	12,211	11,960	12,472	1,438	552
이자수익	55,665	62,292	53,404	41,738	39,222
기타의 영업수익	5,074	11,155	25,198	3,013	31,775
영업비용	139,122	153,407	154,671	93,352	110,462
증권평가및 처분손실	14,244	10,724	15,106	-	-
이자비용	17,990	27,678	33,305	24,778	24,433
- 차입금이자	16,965	26,740	32,464	24,137	21,758
대출평가및 처분손실	29,699	44,219	31,611	12,062	22,344
판매관리비	67,326	64,921	67,821	49,215	54,273
기타의 영업비용	9,863	5,866	6,828	7,295	9,411
영업이익	49,123	33,728	66,315	32,679	29,374
영업외수익	9,398	1,010	2,338	2,231	519
영업외비용	1,252	1,282	34,513	355	480
법인세차감전순이익	57,269	33,456	34,139	34,556	29,414
법인세비용	15,868	8,209	6,217	6,252	8,512
당기순이익	41,401	25,247	27,922	28,304	20,901

재무상태표(연결)

(단위 : 백만 원)

구 분	2022	2023	2024	'25.3Q
자산총계	1,718,071	1,886,596	1,832,132	1,950,342
현금 및 예치금	275,409	153,822	228,421	117,043
유가증권	709,115	628,854	618,572	743,822
대출채권	555,055	860,806	748,870	854,923
- 신탁계정대	551,370	820,256	794,118	914,167* (기금차감후 779,205)
유형자산	40,511	80,047	71,785	68,990
투자부동산	71,812	70,121	68,431	65,530
기타자산	66,169	92,945	96,054	100,034
부채총계	693,138	879,259	873,901	899,234
차입부채	498,453	674,146	659,376	666,886 (기금차감후 531,924)
기타부채	194,685	205,113	214,526	232,347
자본총계	1,024,933	1,007,338	958,230	1,051,108
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	872,776	845,186	814,068	798,193

❖ 사업시행자방식
정비사업의 경우,
당사 실제 사용액이
아님에도 HUG보증
통한 사업비 대여액
(134,962백만원)이
대출채권&차입부채에
동시계상
(부채비율·신탁계정대
흐름 확인시 고려필요)

손익계산서(연결)

(누적 기준, 단위 : 백만 원)

구 분	2022	2023	2024	'24.3Q	'25.3Q
영업수익	212,858	270,086	236,338	138,146	124,697
수수료수익	141,598	120,971	146,834	93,252	79,434
증권평가및처분이익	13,484	84,057	12,917	1,788	663
이자수익	55,976	62,598	53,318	41,892	39,373
기타의 영업수익	1,801	2,460	21,268	1,215	5,227
영업비용	159,524	238,851	202,394	116,320	140,272
증권평가및 처분손실	14,607	12,201	28,828	8,258	302
이자비용	19,391	75,425	36,766	27,766	26,616
대출평가및 처분손실	30,107	56,332	35,707	10,332	22,797
판매관리비	84,839	87,290	84,704	61,496	65,002
기타의 영업비용	10,580	7,602	16,391	8,467	25,554
영업이익	53,334	31,235	33,943	21,826	(15,574)
영업외수익	17,422	2,329	7,362	3,009	20,412
영업외비용	39,519	43,110	67,722	50,369	5,206
법인세차감전순이익	31,237	(9,545)	(26,417)	(25,534)	(368)
법인세비용	6,912	(1,886)	(7,557)	(7,343)	1,950
당기순이익	24,325	(7,659)	(18,860)	(18,191)	(2,318)

배당현황

03

- 최근 5개년 별도기준 30% 수준 이상의 배당성향을 보이는 등 꾸준한 현금배당 지속
- '22~24년 3개년 연속 배당수익률 6%대 이상 유지

배당현황

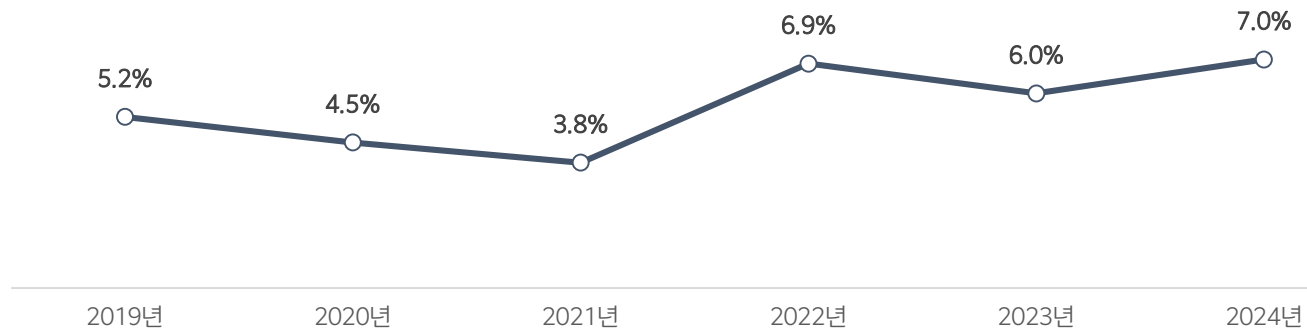
(별도 재무제표 기준)

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
배당종류	현금배당					
당기순이익 (억원)	907	622	682	414	252	279
배당금총액 (억원)	263	205	228	204	151	151
1주당 배당금 (원)	80/30	90	100	90	70	70
배당성향 (%)	28.9	33.0	33.5	49.3	59.9	54.1

❖ 배당성향 :
배당금총액 / 당기순이익(별도)

배당수익률

(해당년도 주당 배당금 / 해당년도 12월말 종가)



토지신탁사업 현황 (정비사업 제외)

04

- 공동주택 중심의 토지신탁사업 수주를 토대로 사업 안정성 확보
- 모든 책임준공 관리형토지신탁 사업 준공 완료 → 책준 리스크 “Zero”

진행사업 현황

(‘25년 9월말 기준)

구 분	사업 수	세대수	분양외형	분양률	공정률
차입형토지신탁	25	11,653	6조 4,223억	73.7%	50.5%
관리형토지신탁	6	2,623	4조 5,879억	49.4%	30.9%

※ 준공사업장 제외 / 분양률 및 공정률은 평균 수치 (미착수 사업 및 후분양사업 제외)

신탁사업 지역별 분포

(‘25년 9월말 기준)

서울·수도권	광역시	그 외 시·군·구
12개 사업	6개 사업	13개 사업
38.7%	19.4%	41.9%

신탁사업 대상물건

(‘25년 9월말 기준)

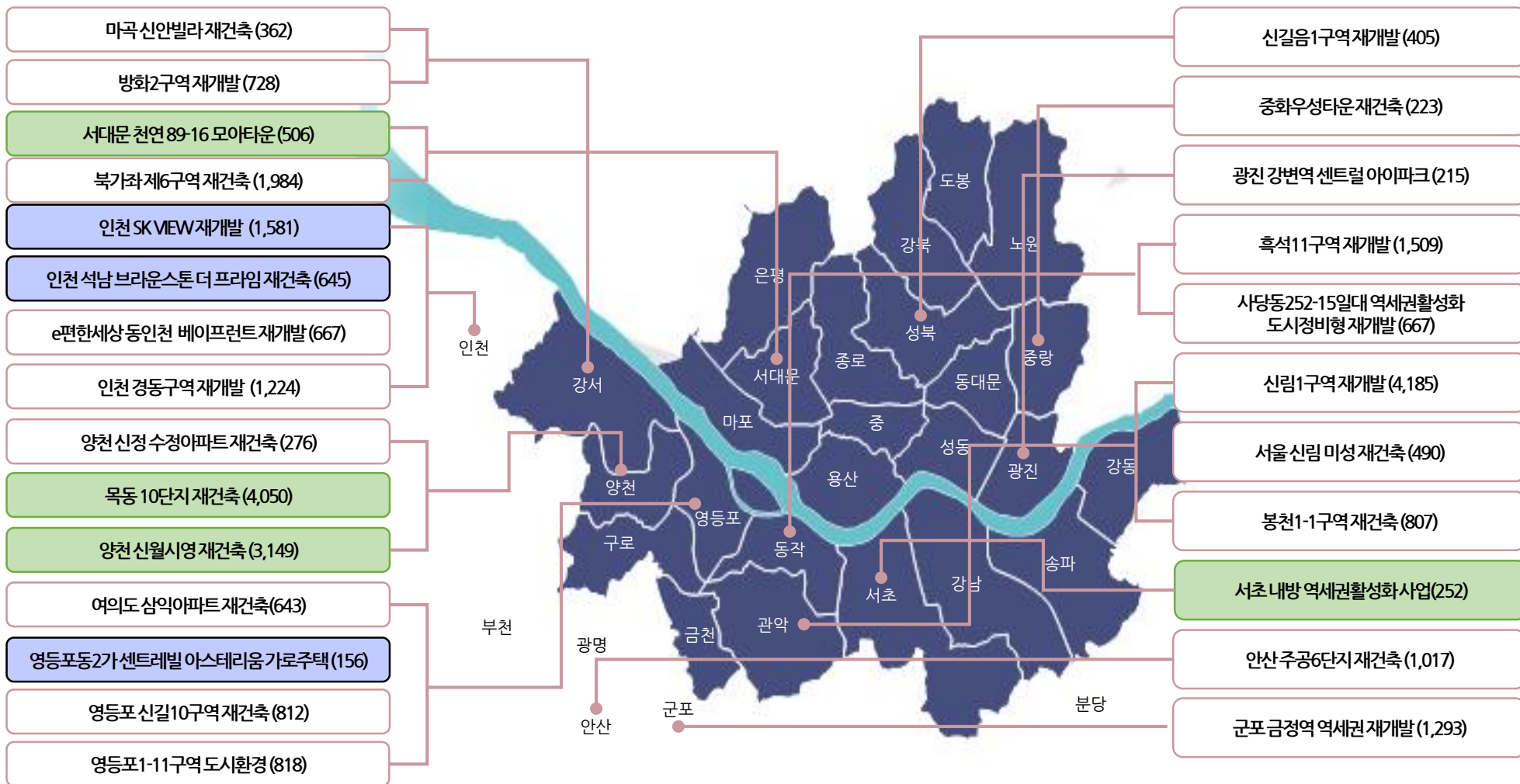
공동주택	오피스텔	업무시설	기타
25개 사업	1개 사업	3개 사업	2개 사업
80.6%	3.2%	9.7%	6.5%

신탁방식 정비사업 현황

05

수도권 도시정비사업 수주현황

- 수도권 26개 사업장(28,664세대)의 사업시행자 및 사업대행자 지정고시 완료
- 서대문 천연 가로주택(8월), 양천 목동 10단지 재건축(10월), 양천 신월시영 재건축·서초 내방역세권(11월) 지정고시 완료
- 광명 하안주공 6·7단지 재건축 등 수도권 내 대규모 정비사업 연내 추가 수주예정



신탁방식 정비사업 현황

05

- 전국 34개 사업장(35,480세대)에서 사업대행자 및 사업시행자로 사업 관리중
- 신탁사 최초 대단지 사업장(대전 용운 재건축) 사업완수 이력 바탕으로 전국 주요단지 사업 추진중
- '26년 다수 사업장(흑석11구역, 신길10구역 등) 착공 및 분양 예정

(‘25년 9월말 기준)

사업 방식	사업명	개발전 세대수	개발후 세대수	시공사	진행현황	착공	비 고
사업 대행자 (17건)	대전 용운 e편한세상 에코포레 재건축	1,130	2,267	DL이앤씨/DL건설	입주 完	'17.12	사업 종료
	영등포동2가 센트레빌 아스테리움 가로주택	37	156	동부건설	입주 完	'21.07	사업 종료
	인천 학익 SK VIEW 재개발	267	1,581	SK에코플랜트	입주 진행중	'21.09	'24.9월 입주개시
	인천 석남 브라운스톤 더 프라임 재건축	315	645	이수건설	입주 진행중	'21.12	'24.11월 입주개시
	부산 e편한세상 범일 국제금융시티 도시환경	472	1,080	DL이앤씨/DL건설	공사 진행중 (공정률 : 28.9%)	'23.12	'24년 상반기분양
	대전 e편한세상 서대전역 센트로 재개발	218	749	DL이앤씨/DL건설	공사 진행중 (공정률 : 54.9%)	'24.03	'24년상반기분양
	e편한세상 동인천 베이프런트 재개발	87	667	DL건설	공사 진행중 (공정률 : 14.5%)	'24.11	'24년하반기분양
	흑석11구역 재개발	699	1,509	대우건설	철거 완료	'26년	'26년 1Q 착공예정
	양천 신정 수정아파트 재건축	220	276	금호건설	관리처분인가	'26년	
	신림 미성 재건축	280	490	HDC 현대산업개발	관리처분인가 준비중		
	부산 대평1구역 도시환경	529	1,239	DL이앤씨/DL건설	관리처분인가 준비중	'27년	
	봉천1-1구역 재건축	367	807	롯데건설	관리처분인가 준비중		
	인천 경동구역 재개발	249	1,224	코오롱글로벌	사업시행인가 준비중		
	신길읍1구역 재개발	79	405	DL건설/DL이앤씨	사업시행인가 준비중		
	영등포1-11 도시환경	306	818	-	사업시행인가 완료	'28년	
	신림1구역 재개발	2,157	4,185	GS건설/현엔/DL이앤씨	관리처분인가 준비중		
	북가좌 제6구역 재건축	1,209	1,984	DL이앤씨	통합심의 준비중	'29년	
	소 계	8,621	20,082				
사업 시행자 (17건)	광진 강변역 센트럴 아이파크 가로주택	103	215	HDC 현대산업개발	공사 진행중 (공정률 : 56.0%)	'24.02	'24년상반기분양
	영등포 신길10구역 재건축	595	812	대우건설	철거 완료	'26년	'26년 2Q 착공예정
	대전 유천 가로주택(1.2BL)	75	604	DL건설	경관상세계획심의	'26년	
	대구 78 태평상가아파트 가로주택	168	434	-	이주 완료		
	중화우성타운재건축	98	223	SK에코플랜트	건축심의 준비중	'27년	
	안산 주공6단지 재건축	590	1,017	포스코이앤씨	정비계획 변경		
	방화2구역 재개발	347	728	-	통합심의 준비중	'28년	
	군포 금정역 역세권 재개발	802	1,293	DL이앤씨/현엔	통합심의 준비중		
	대구 도원 가로주택	157	316	현대건설	관리처분인가	'29년	
	대구 수창 가로주택	84	219	DL건설	사업시행인가		
	마곡 신안빌라 재건축	234	362	-	사업시행인가 준비중		
	서대문 천연 89-16일대 모아타운	200	506	-	통합심의 준비 중	'30년	
	여의도 삼익아파트 재건축	360	643	-	정비계획 변경		
	동작 사당동 252-15일대 역세권활성화	154	575	-	통합심의 준비 중		
	서초 내방역 역세권 활성화사업	56	252	-	통합심의 준비 중		
	목동10단지 재건축정비사업	2,245	4,050	-	통합심의 준비 중		
	양천 신월시영 재건축정비사업	2,256	3,149	-	통합심의 준비 중		
	소 계	8,524	15,398				

※ 사업 목록은 사업대행자 및 사업시행자 지정고시 완료 기준

※ 사업규모 및 진행여부는 추진과정에서 변경될 수 있음

■ '25년 3Q 현재 리츠 20개 사업 투자 및 운영중

(단위 : 억 원)

구 분	사업명	투자 대상자산	영업인가 시기	AUM*
매입리츠	케이원제3호 (롯데마트)	리테일	2013	386
	케이원제8호 (대연 합성)	주거시설	2018	613
	코레이트타워	오피스	2020	4,030
	케이원제15호 (판교H스퀘어)	오피스	2021	7,516
	케이원제16호 (분당 휴맥스)	오피스	2021	2,316
	케이원제17호 (안성 죽산물류)	물류센터	2021	1,609
	케이원제19호 (위믹스타워)	오피스	2022	1,650
	케이원제23호 (역삼 멀티캠퍼스)	오피스	2022	2,938
	케이원제24호 (HJ중공업 서울사옥)	오피스	2023	2,579
	케이원제26호 (보령빌딩)	오피스	2024	1,541
	케이원제29호 (동탄 오피스)	오피스	2025	2,551
소 계				27,729
개발리츠	케이원제7호 (천안 두정)	주거시설	2017	1,620
	케이원제9호 (수원 고등)	주거시설	2019	1,538
	케이원제10호 (파주 운정)	주거시설	2020	1,919
	케이원제18호 (파주 운정)	주거시설	2022	1,941
	케이원감만1	주거시설	2022	3
	케이원프리미어 (블라인드)	기타(증권 등)	2022	465
	케이원제25호 (인천 검단)	주거시설	2024	1,515
	케이원제27호 (파주 운정)	주거시설	2024	1,998
	케이원제28호(여수 죽림)	주거시설	2025	3
소 계				11,002
합 계				38,731

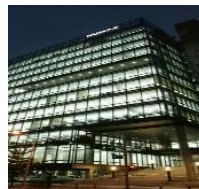
❖ AUM(운용자산) : 재무제표상 총자산 기준



역삼 코레이트타워



15호 판교 H스퀘어



16호 분당 휴맥스



19호 판교 위믹스타워



23호 역삼 멀티캠퍼스



24호 용산 오피스

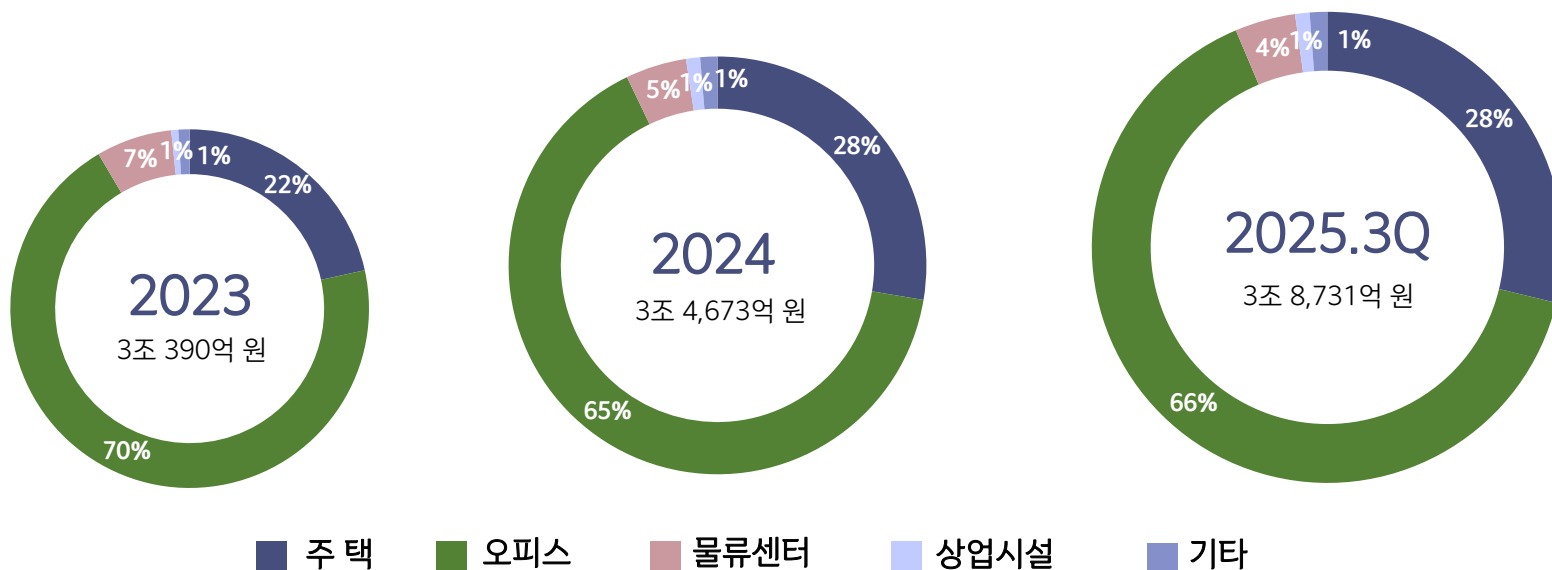


26호 종로 보령빌딩

리츠 운용자산 현황

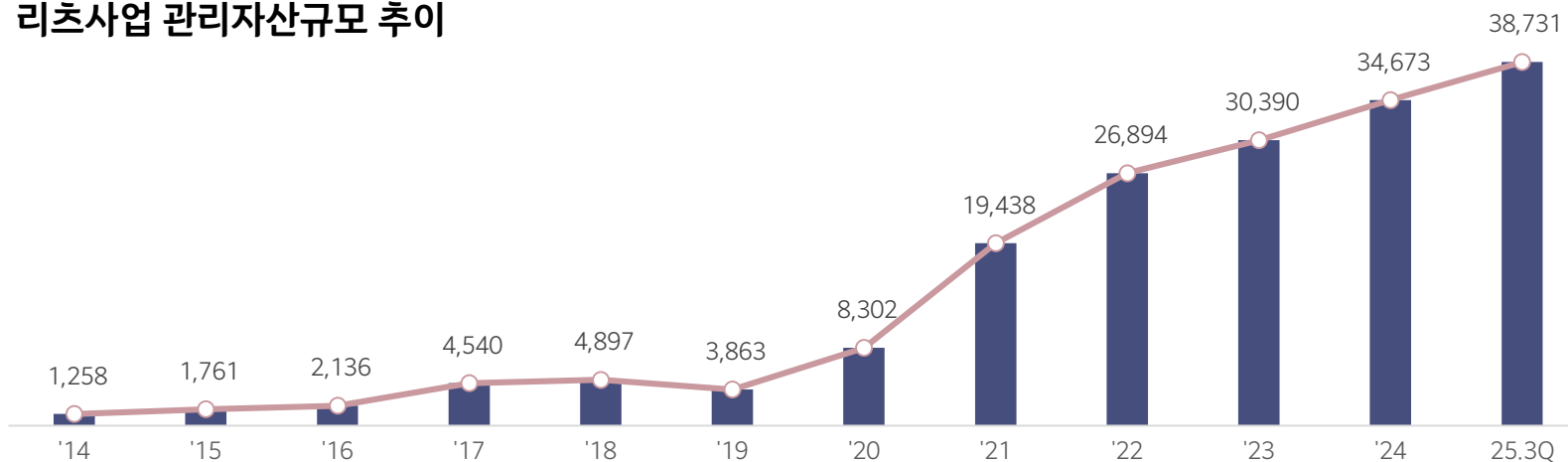
06

- 최근 10년간 관리자산규모 증가 추세 지속
- 수도권 주요 업무권역 내 오피스가 총 운용자산의 약 66%로 안정적 운용
- 오피스 · 임대주택 등 다양한 우량 자산 확보로 리츠 시장 점유율 확대 계획



리츠사업 관리자산규모 추이

❖ 사업 추진 일정에 따라
자산규모 등 변동 가능성 있음

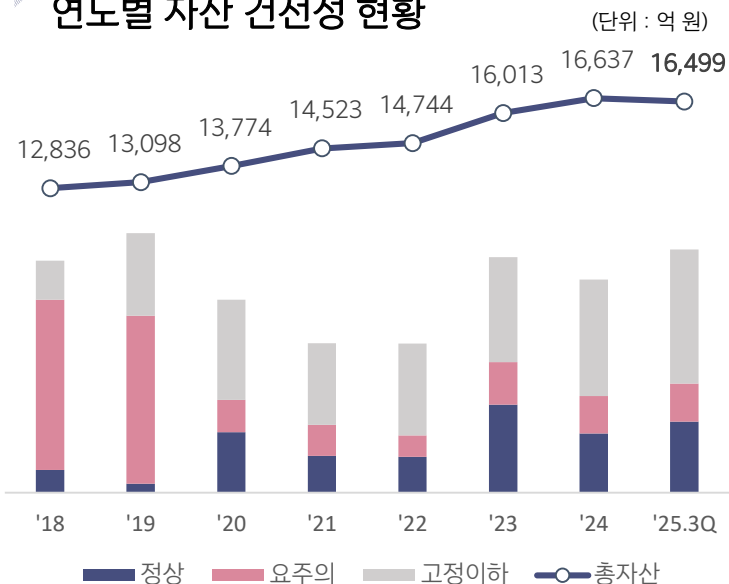


자산 건전성

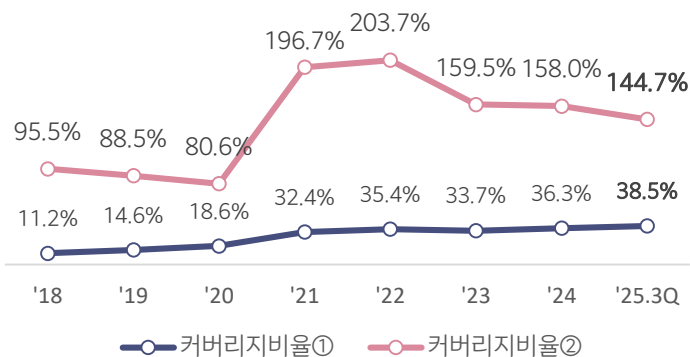
07

- 전년 동기대비 자산건전성 분류대상 자산 증가
- 요주의 감소 및 정상자산 증가로 자산건전성 지표 개선

연도별 자산 건전성 현황



요주의 이하 자산 커버리지 비율



(단위 : 억 원, 별도 재무제표 기준)

구 분	'25.3Q	'25.2Q	QoQ	'24.3Q	YoY
총 자산	16,499	16,132	2.3%	16,111	2.4%
자산건전성 분류대상 자산	10,254	9,879	3.8%	8,436	21.6%
- 정상	2,993	2,041	46.6%	2,310	29.5%
- 요주의	1,609	2,594	-38.0%	1,063	51.4%
- 고정	4,033	3,806	6.0%	3,883	3.9%
- 회수의문	1,554	1,367	13.7%	1,109	40.1%
- 추정손실	67	71	-6.1%	71	-6.1%
요주의 이하 여신 계	7,262	7,838	-7.3%	6,126	18.5%
비율	70.8%	79.3%	-8.5%p	72.6%	-1.8%p
총당금 설정액	2,794	2,591	7.8%	2,224	25.6%
- 대손총당금	1,645	1,544	6.5%	1,298	26.7%
- 대손준비금	1,149	1,047	9.8%	926	24.1%
커버리지비율①	38.5%	33.1%	5.4%p	36.3%	2.2%p
커버리지비율②	144.7%	132.9%	11.8%p	165.3%	-20.6%p

※ 커버리지비율① = 총당금 설정액/요주의 이하 자산

커버리지비율② = (대손총당금+자기자본)/요주의 이하 자산

※ 신탁계정대여금 건전성 분류 : 여신금융기관의 통상적 채권 분류와 달리, 분량률·공정률 등 고려해 산출

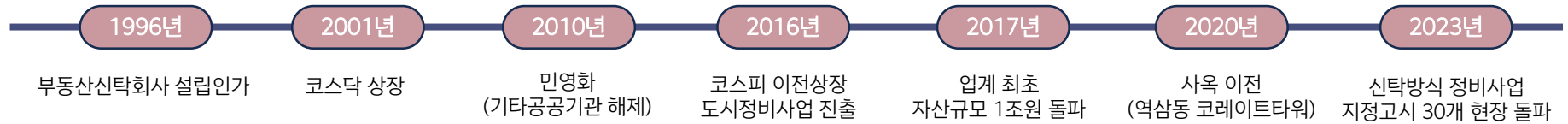
참고자료(일반현황)



회사 연혁 & 부동산신탁업계 현황

01

연혁



부동산신탁업계 현황(14개사)

(단위 : 억 원, '25년 3분기 별도 재무제표 기준)

구분	한국 토지신탁	한국 자산신탁	대한 토지신탁	코람코 자산신탁	KB 부동산신탁	하나 자산신탁	우리 자산신탁	신한 자산신탁	교보 자산신탁	무궁화 신탁	코리아 신탁	대신 자산신탁	한국투자 부동산 신탁	신영 부동산 신탁
설립 인가	'96.03.05 (상장사)	'01.03.20 (상장사)	'97.12.08	'01.10.24	'96.12.03	'99.06.15	'00.06.21	'06.10.18	'98.12.08	'03.10.01	'09.04.27	'19.05.30	'19.05.31	'19.10.23
자본금	2,525	620	1,100	161	1,081	100	169	137	295	194	110	1,110	2,000	1,000
자 산	16,499	12,997	10,681	6,530	11,693	8,622	3,224	8,242	9,224	2,605	3,118	3,118	8,186	1,632
부 채	7,636	4,246	6,421	1,576	7,116	2,494	437	5,060	4,665	2,074	1,391	1,537	5,806	304
자 본	8,863	8,751	4,259	4,954	4,577	6,128	2,787	3,182	4,560	531	1,726	1,581	2,380	1,328



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 개발사업에 대한 일체를 전문성을 갖춘 신탁사가 대행



자금조달 용이

사업의 소요자금을 신탁사에서 조달하기 때문에 토지 소유자는 자금의 직접 조달없이 토지의 유효 이용 가능



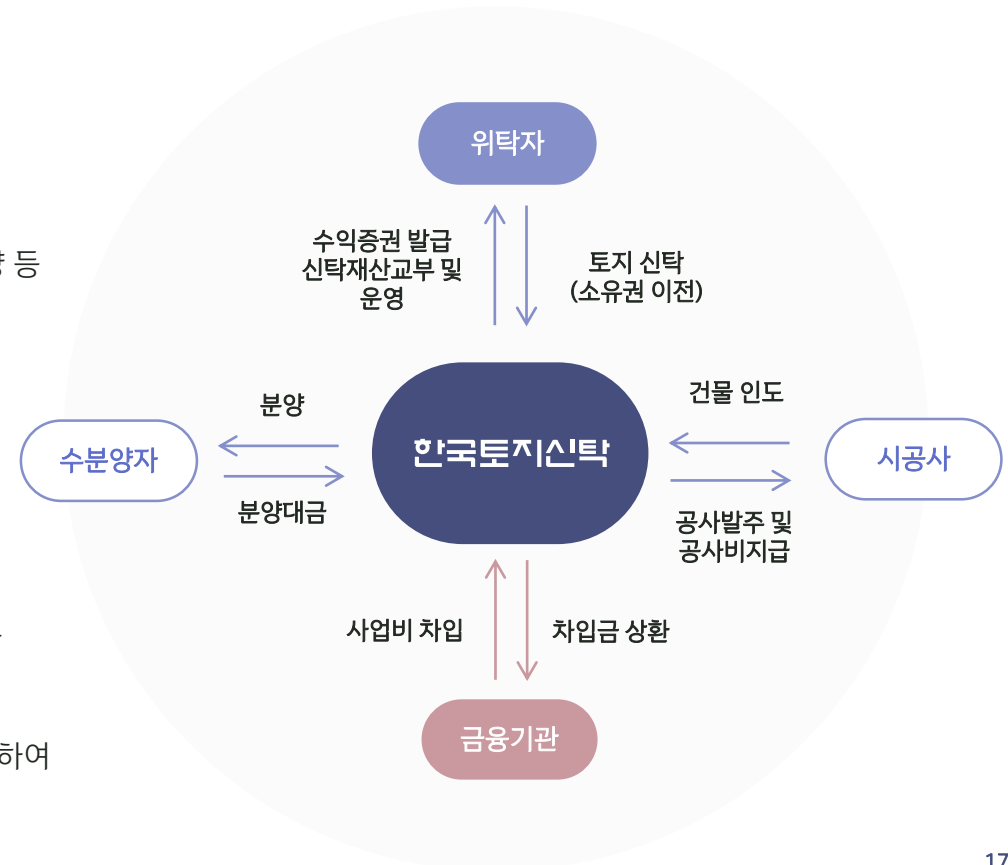
안전성 확보

신탁사의 공신력을 바탕으로 분양 및 임대 시 수분양자의 불안감 해소 위탁자의 부도 등 외부 요인에 의한 위험 회피 가능



사업이익 극대화

신탁사의 공신력과 전문성을 활용하여 부동산 최유효이용 달성하여 분양성 제고 및 사업이익 극대화 도모



2. 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



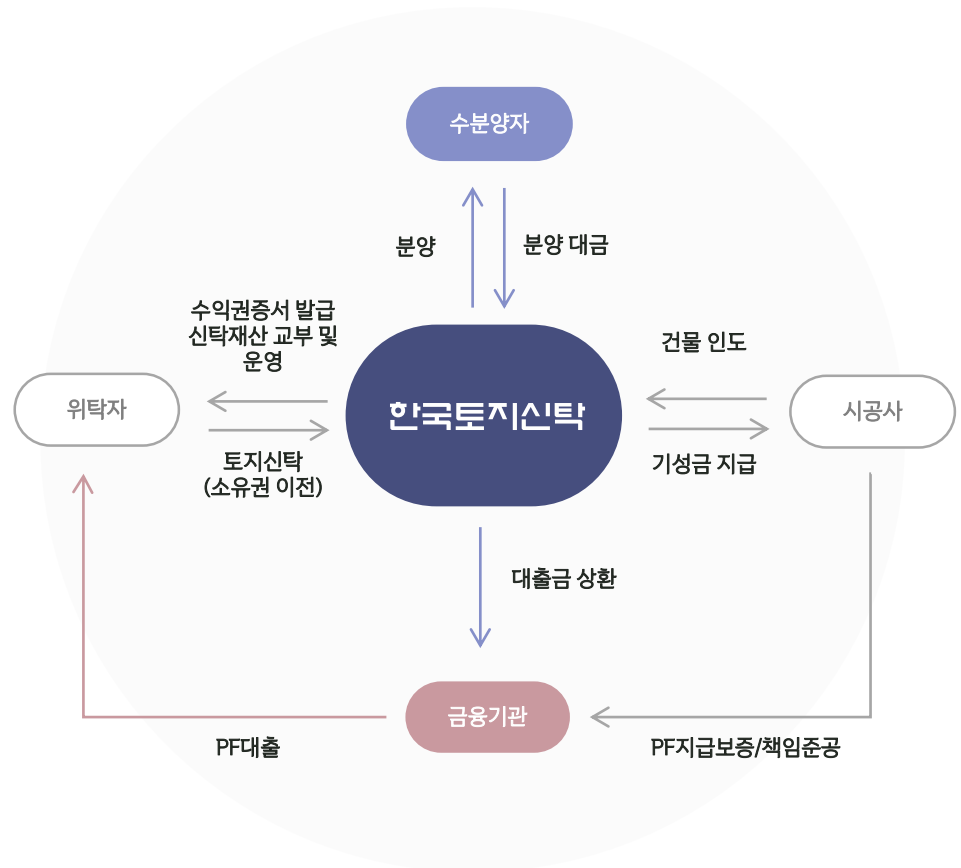
수분양자 보호

당사가 주체가 되어 분양계약서 등을 작성함으로써
사기분양 방지 등 수분양자 보호



투명성 확보

분양대금 수납, 공사대금 지급 등 자금관리를 대행함으로써
사업의 투명성 증대

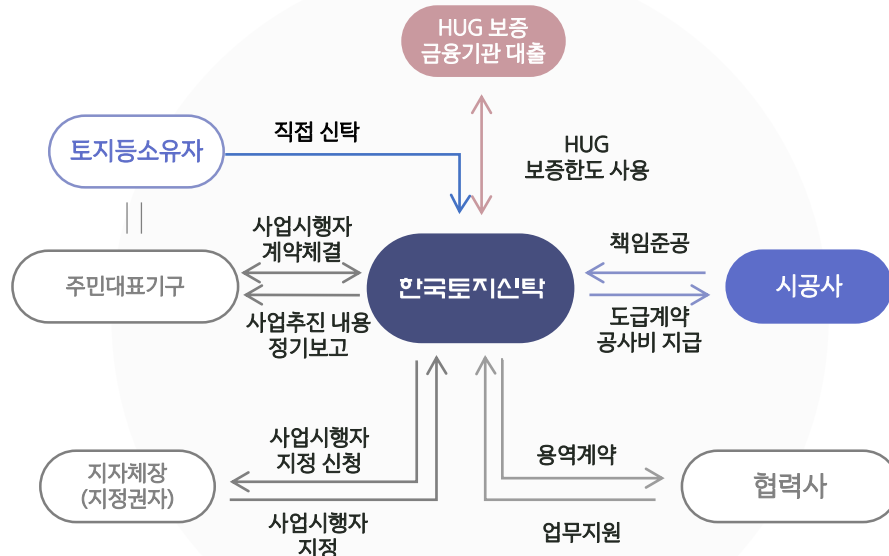


3. 신탁방식 정비사업

토지등소유자(조합)가 한국토지신탁을 지정개발자로 선정해 고시를 받으면 신탁사가 주택도시보증공사(HUG)의 대출보증 또는 자체자금을 이용, 자금조달 및 공사발주, 관리, 운영 등을 시행/대행하고 발생한 수익을 토지등소유자에 돌려주는 사업방식

사업시행자 방식

한국토지신탁이 사업시행자로서 토지등소유자 대표기구와 협업해 사업 추진

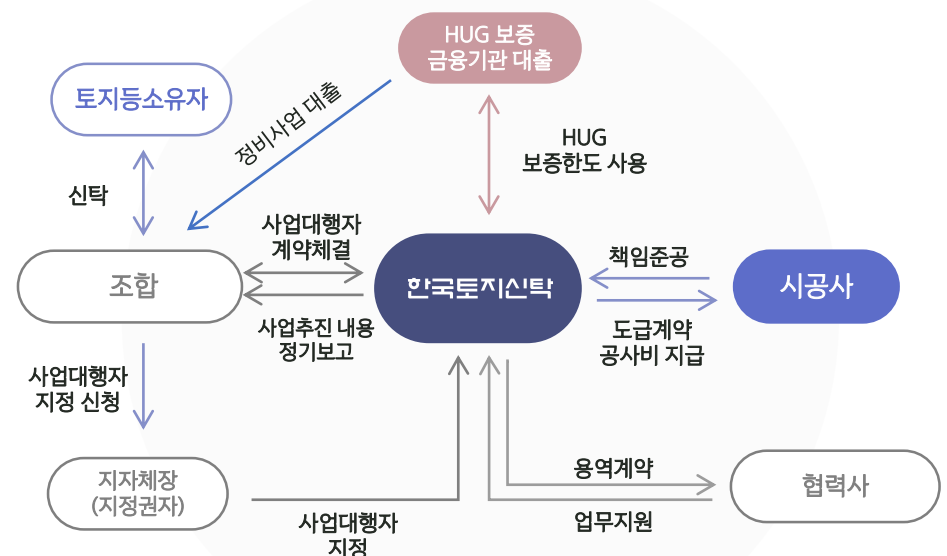


❖장점

- 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

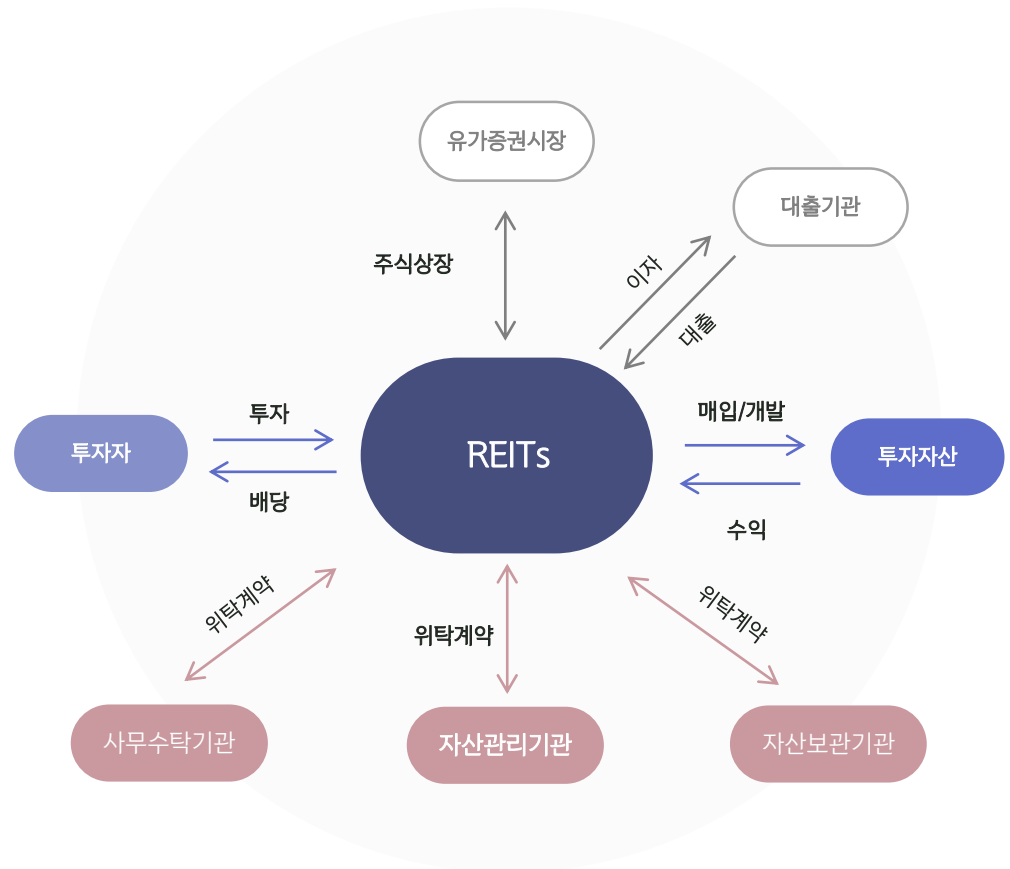


4. 리츠(REITs)

‘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**
 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