

# 주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업의 요약분기연결재무제표

(요약분기연결재무제표 검토보고서 첨부)

제 27 기 1분기 : 2026년 1월 1일부터 2026년 3월 31일까지

제 26 기 1분기 : 2025년 1월 1일부터 2025년 3월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁

# 목 차

|                     |   |
|---------------------|---|
| I. 요약분기연결재무제표 검토보고서 | 1 |
| II. (첨부)요약분기연결재무제표  |   |
| 분기연결재무상태표           | 4 |
| 분기연결포괄손익계산서         | 5 |
| 분기연결자본변동표           | 6 |
| 분기연결현금흐름표           | 7 |
| 주석                  | 9 |



## 분기연결재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

### 검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업들(이하 “연결회사”)의 요약분기연결재무제표를 검토하였습니다. 동 요약분기연결재무제표는 2026년 3월 31일 현재의 분기연결재무상태표, 2026년과 2025년 3월 31일로 종료되는 3개월보고기간의 분기연결포괄손익계산서, 분기연결자본변동표 및 분기연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보와 기타의 선별적 서술정보로 구성되어 있습니다.

### 재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준 제1034호(중간재무보고)에 따라 이 요약분기연결재무제표를 작성하고 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류에 의한 중요한 왜곡표시가 없는 요약분기연결재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

### 감사인의 책임

본인의 책임은 상기 요약분기연결재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 요약분기연결재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다.

본인은 대한민국의 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 연결회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문과 분석적절차, 기타의 검토절차에 의해 수행됩니다. 또한 검토는 회계감사기준에 따라 수행되는 감사보다 그 범위가 제한적이므로 이러한 절차로는 감사인이 감사에서 파악되었을 모든 유의적인 문제를 알게 될 것이라는 확신을 얻을 수 없습니다. 따라서 본인은 감사의견을 표명하지 않습니다.

## 검토결론

본인의 검토결과 상기 요약분기연결재무제표가 중요성의 관점에서 한국채택국제회계기준 제1034호(중간재무보고)에 따라 작성되지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

## 기타사항

본인은 2025년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 회계연도의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2026년 3월 16일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2025년 12월 31일 현재의 연결재무상태표는 위의 감사받은 연결재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

삼 일 회 계 법 인

대표이사 尹勳洙



2026년 5월 14일

이 검토보고서는 검토보고서일(2026년 5월 14일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 연결회사의 요약분기연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

# (첨부)분 기 연 결 재 무 제 표

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

## 제 27 기 1분기

2026년 01월 01일 부터

2026년 03월 31일 까지

## 제 26 기 1분기

2025년 01월 01일 부터

2025년 03월 31일 까지

"첨부된 요약분기연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정승희, 이충성

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)

(전 화) 02-787-0000

분기연결재무상태표

제 27 기 1분기 2026년 03월 31일 현재

제 26 기 2025년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

(단위 : 원)

| 과목                | 주석              | 제 27(당) 기 1분기말  |                 | 제 26(전) 기말      |                 |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 자 산               |                 |                 |                 |                 |                 |
| I. 현금및예치금         | 4, 5, 6, 7, 29  | 124,487,569,604 |                 | 138,582,931,061 |                 |
| II. 손익-공정가치측정금융자산 | 4, 5, 6, 8      | 333,566,277,824 |                 | 330,717,196,906 |                 |
| III. 상각후원가측정대출채권  | 4, 5, 6, 9      | 160,810,965,514 |                 | 158,566,468,875 |                 |
| IV. 관계기업투자주식      | 30              | 3,022,408,480   |                 | 2,957,964,178   |                 |
| V. 유형자산           | 11              | 18,836,974,196  |                 | 19,678,915,014  |                 |
| VI. 무형자산          | 12              | 17,047,417,866  |                 | 16,660,627,891  |                 |
| VII. 이연법인세자산      |                 | 13,135,895,256  |                 | 16,416,523,649  |                 |
| VIII. 기타자산        | 4, 5, 6, 13     | 69,760,912,615  |                 | 71,876,843,385  |                 |
| 자산총계              |                 |                 | 740,668,421,355 |                 | 755,457,470,959 |
| 부 채               |                 |                 |                 |                 |                 |
| I. 차입부채           | 5, 6, 14, 29    | 104,574,910,689 |                 | 105,080,272,388 |                 |
| II. 당기법인세부채       |                 | 7,108,084,455   |                 | 11,899,296,941  |                 |
| III. 기타부채         | 5,6,15,16,17,29 | 50,376,043,179  |                 | 61,713,730,182  |                 |
| 부채총계              |                 |                 | 162,059,038,323 |                 | 178,693,299,511 |
| 자 본               |                 |                 |                 |                 |                 |
| I. 지배기업 소유지분      |                 |                 | 578,609,383,032 |                 | 576,764,171,448 |
| 1. 자본금            | 18              | 16,092,980,000  |                 | 16,092,980,000  |                 |
| 2. 자본잉여금          |                 | 61,015,352,810  |                 | 61,263,094,610  |                 |
| 3. 이익잉여금          | 10, 19          | 501,501,050,222 |                 | 499,408,096,838 |                 |
| II. 비지배지분         |                 |                 | -               |                 | -               |
| 자본총계              |                 |                 | 578,609,383,032 |                 | 576,764,171,448 |
| 부채와자본총계           |                 |                 | 740,668,421,355 |                 | 755,457,470,959 |

"첨부된 주석은 본 요약분기연결재무제표의 일부입니다."

분기연결포괄손익계산서

제 27(당) 기 1분기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 26(전) 기 1분기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

(단위 : 원)

| 과 목             | 주 석    | 제 27(당) 기 1분기  |                | 제 26(전) 기 1분기  |                |
|-----------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| I. 영업수익         |        |                | 35,537,303,813 |                | 29,506,185,851 |
| 1. 수수료수익        | 20, 28 | 27,568,644,700 |                | 21,166,051,901 |                |
| 자산관리수익          |        | 18,304,105,587 |                | 14,577,616,986 |                |
| 신탁수익            |        | 4,885,572,167  |                | 3,872,098,711  |                |
| 대리업무보수          |        | 2,457,026,613  |                | 1,303,825,377  |                |
| 기타              |        | 1,921,940,333  |                | 1,412,510,827  |                |
| 2. 금융수익         | 21     | 7,968,659,113  |                | 8,340,133,950  |                |
| 이자수익            |        | 1,914,452,824  |                | 2,124,741,344  |                |
| 배당금수익           |        | 4,362,004,406  |                | 3,406,439,849  |                |
| 기타금융수익          |        | 1,692,201,883  |                | 2,808,952,757  |                |
| II. 영업비용        |        |                | 25,022,500,832 |                | 19,818,676,650 |
| 1. 금융비용         | 21     | 2,507,196,561  |                | 2,665,748,038  |                |
| 이자비용            |        | 1,538,322,609  |                | 2,041,716,243  |                |
| 기타금융비용          |        | 968,873,952    |                | 624,031,795    |                |
| 2. 대손상각비        | 9, 13  | 1,572,355,396  |                | (436,048,967)  |                |
| 3. 판매비와관리비      | 22     | 20,679,551,992 |                | 17,256,576,482 |                |
| 4. 기타영업비용       | 23     | 263,396,883    |                | 332,401,097    |                |
| III. 영업이익       |        |                | 10,514,802,981 |                | 9,687,509,201  |
| IV. 영업외수익       | 24     |                | 150,645,294    |                | 363,910,984    |
| V. 영업외비용        | 24     |                | 7,054,251      |                | 17,220         |
| VI. 법인세비용차감전순이익 |        |                | 10,658,394,024 |                | 10,051,402,965 |
| VII. 법인세비용      | 25     |                | 3,743,927,640  |                | 2,855,522,656  |
| VIII. 연결분기순이익   |        |                | 6,914,466,384  |                | 7,195,880,309  |
| 1. 지배주주지분순이익    |        | 6,914,466,384  |                | 7,195,880,309  |                |
| 2. 비지배주주지분순이익   |        | -              |                | -              |                |
| IX. 연결기타포괄손익    |        |                | -              |                | -              |
| X. 연결총포괄이익      |        |                | 6,914,466,384  |                | 7,195,880,309  |
| 1. 지배주주지분총포괄이익  |        | 6,914,466,384  |                | 7,195,880,309  |                |
| 2. 비지배주주지분총포괄이익 |        | -              |                | -              |                |
| XI. 주당순이익       |        |                |                |                |                |
| 1. 기본주당이익       | 26     |                | 2,151          |                | 2,239          |

"첨부된 주석은 본 요약분기연결재무제표의 일부입니다."

분기연결자본변동표

제 27(당) 기 1분기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 26(전) 기 1분기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

(단위 : 원)

| 구 분                | 자본금            | 자본잉여금          | 자본조정 | 이익잉여금           | 총 계             |
|--------------------|----------------|----------------|------|-----------------|-----------------|
| 2025년 1월 1일(전기초)   | 16,092,980,000 | 61,366,836,410 | -    | 447,152,000,802 | 524,611,817,212 |
| 연결분기순이익            | -              | -              | -    | 7,195,880,309   | 7,195,880,309   |
| 배당금지급              | -              | -              | -    | (4,821,513,000) | (4,821,513,000) |
| 2025년 3월 31일(전분기말) | 16,092,980,000 | 61,366,836,410 | -    | 449,526,368,111 | 526,986,184,521 |
| 2026년 1월 1일(당기초)   | 16,092,980,000 | 61,263,094,610 | -    | 499,408,096,838 | 576,764,171,448 |
| 연결분기순이익            | -              | -              | -    | 6,914,466,384   | 6,914,466,384   |
| 배당금지급              | -              | -              | -    | (4,821,513,000) | (4,821,513,000) |
| 주식발행초과금의 변동        | -              | (247,741,800)  | -    | -               | (247,741,800)   |
| 2026년 3월 31일(당분기말) | 16,092,980,000 | 61,015,352,810 | -    | 501,501,050,222 | 578,609,383,032 |

"첨부된 주석은 본 요약분기연결재무제표의 일부입니다."

분기연결 현금흐름표

제 27(당) 기 1분기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 26(전) 기 1분기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일까지

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

(단위 : 원)

| 과 목               | 제 27(당) 기 1분기    | 제 26(전) 기 1분기    |
|-------------------|------------------|------------------|
| I. 영업활동 현금흐름      | 22,951,298,362   | 74,735,017,303   |
| 1. 분기순이익          | 6,914,466,384    | 7,195,880,309    |
| 2. 손익조정항목         | 2,063,519,069    | (1,233,588,906)  |
| 이자수익              | (1,914,452,824)  | (2,124,741,344)  |
| 배당금수익             | (4,362,004,406)  | (3,406,439,849)  |
| 당기손익-공정가치측정증권평가이익 | (1,596,155,704)  | (2,729,069,117)  |
| 당기손익-공정가치측정증권처분이익 | (96,046,179)     | (79,883,640)     |
| 유형자산처분이익          | (4,651,544)      | (224,899,751)    |
| 지분법이익             | (64,444,302)     | (32,745,921)     |
| 기타지급수수료           | -                | (134,104,864)    |
| 이자비용              | 1,246,484,500    | 1,834,732,336    |
| 당기손익-공정가치측정증권평가손실 | 787,667,396      | 403,429,482      |
| 당기손익-공정가치측정증권처분손실 | 181,206,556      | 220,602,313      |
| 대손상각비             | 1,572,355,396    | (436,048,967)    |
| 기타의 대손상각비         | 190,838,315      | 16,329,944       |
| 기타                | -                | 316,071,153      |
| 감가상각비             | 1,905,450,000    | 1,904,037,931    |
| 무형자산상각비           | 180,802,525      | 176,634,825      |
| 유형자산처분손실          | 703,591          | -                |
| 비지배지분부채이자비용       | 291,838,109      | 206,983,907      |
| 법인세비용             | 3,743,927,640    | 2,855,522,656    |
| 3. 자산부채의증감        | 14,869,778,557   | 71,462,835,400   |
| 예치금의 감소           | 24,795,306,376   | 42,679,879,212   |
| 신탁계정대의 감소(증가)     | (2,868,213,129)  | 13,887,778,848   |
| 미수금의 감소           | 4,659,695,607    | 25,256,729,188   |
| 선급금의 감소           | 231,905,649      | 151,781,730      |
| 선급비용의 감소(증가)      | (39,406,784)     | 357,380,615      |
| 미지급금의 증가(감소)      | 627,929,626      | (508,838,633)    |
| 미지급비용의 감소         | (17,830,811,529) | (16,378,530,721) |
| 선수금의 증가           | 526,951,481      | 464,585,472      |
| 제세예수금의 증가         | 4,766,421,260    | 5,552,069,689    |
| 4. 이자의 수취         | 1,075,331,852    | 1,082,853,306    |
| 5. 이자의 지급         | (1,079,290,173)  | (1,541,005,746)  |
| 6. 배당의 수취         | 4,362,004,406    | 3,406,439,849    |
| 7. 법인세의 납부        | (5,254,511,733)  | (5,638,396,909)  |
| II. 투자활동 현금흐름     | (5,216,273,698)  | (14,236,519,860) |

| 과 목                   | 제 27(당) 기 1분기    |                 | 제 26(전) 기 1분기    |                  |
|-----------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액    | 7,595,262,287    |                 | 4,558,586,266    |                  |
| 당기손익-공정가치측정금융자산의 처분   | 5,583,916,265    |                 | 2,547,652,578    |                  |
| 유형자산의 처분              | 290,909          |                 | 454,334          |                  |
| 대여금의 감소               | 1,011,055,113    |                 | 1,007,275,360    |                  |
| 보증금의 감소               | 1,000,000,000    |                 | 1,003,203,994    |                  |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액    | (12,811,535,985) |                 | (18,795,106,126) |                  |
| 당기손익-공정가치측정금융자산의 취득   | 7,709,669,252    |                 | 12,949,597,988   |                  |
| 유형자산의 취득              | 635,837,863      |                 | 356,871,436      |                  |
| 무형자산의 취득              | 567,592,500      |                 | 2,409,461,990    |                  |
| 대여금의 증가               | 1,678,436,370    |                 | 1,098,246,097    |                  |
| 보증금의 증가               | 2,220,000,000    |                 | 1,980,928,615    |                  |
| III. 재무활동 현금흐름        |                  | (7,035,079,745) |                  | (33,322,860,064) |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액    | 1,991,356,449    |                 | -                |                  |
| 차입금의 증가               | 1,991,356,449    |                 | -                |                  |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액    | (9,026,436,194)  |                 | (33,322,860,064) |                  |
| 차입금의 상환               | 2,500,000,000    |                 | 1,750,000,000    |                  |
| 리스부채의 상환              | 1,457,181,394    |                 | 1,251,347,064    |                  |
| 어음의 상환                | -                |                 | 25,500,000,000   |                  |
| 현금배당                  | 4,821,513,000    |                 | 4,821,513,000    |                  |
| 주식발행초과금의 감소           | 247,741,800      |                 | -                |                  |
| IV. 현금및현금성자산의 순증가(감소) |                  | 10,699,944,919  |                  | 27,175,637,379   |
| V. 기초 현금및현금성자산        |                  | 22,298,381,230  |                  | 23,863,360,339   |
| VI. 분기말 현금및현금성자산      |                  | 32,998,326,149  |                  | 51,038,997,718   |

"첨부된 주석은 본 요약분기연결재무제표의 일부입니다."

# 주식

제 27(당) 기 1분기 2026년 3월 31일 현재

제 26(전) 기 1분기 2025년 3월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

## 1. 연결대상회사의 개요

지배기업인 주식회사 코람코자산신탁(이하 "지배기업")과 연결대상 종속기업인 주식회사 코람코자산운용 및 코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호(이하 "연결실체")에 대한 일반적인 사항은 다음과 같습니다.

### (1) 지배기업의 개요 및 재무현황

① 지배기업은 부동산투자회사법에 의하여 기업구조조정부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용 업무를 위탁받아 운영하는 것을 목적으로 하는 자산관리회사로서 2001년 10월 24일에 설립되었습니다. 한편, 2006년 3월 24일 금융감독위원회로부터 신탁업 인가를 취득하여 신탁업을 겸영하게 되었으며, 이로 인해 2006년 3월 27일 회사의 상호를 주식회사 코람코에서 주식회사 코람코자산신탁으로 변경하였습니다. 지배기업은 보고기간종료일 현재 서울특별시 강남구 삼성로 511에 소재하고 있습니다.

② 보고기간종료일 현재 납입자본금 및 주요 주주의 내용은 다음과 같습니다.

보고기간종료일 현재 지배기업의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

| 수권주식수      | 발행주식수      | 1주당 금액 | 납입자본금 |
|------------|------------|--------|-------|
| 8,000,000주 | 3,214,342주 | 5,000원 | 161억원 |

한편, 보고기간종료일 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

| 주 주 명   | 소유주식수(주)  | 지분율(%) |
|---------|-----------|--------|
| (주)LF   | 2,310,397 | 71.88  |
| 키움증권(주) | 372,655   | 11.59  |
| (주)우리은행 | 268,982   | 8.37   |
| 한국산업은행  | 257,893   | 8.02   |
| 기타      | 4,415     | 0.14   |
| 합 계     | 3,214,342 | 100.00 |

③ 보고기간종료일 현재 지배기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원)   |        |             |             |            |           |
|------------|--------|-------------|-------------|------------|-----------|
| 회사명        | 결산일    | 총자산         | 총부채         | 영업이익       | 분기순이익     |
| (주)코람코자산신탁 | 3월 31일 | 666,644,934 | 145,381,148 | 11,895,451 | 8,942,078 |

(2) 연결대상 종속기업의 개요 및 영업내용

① 코람코자산운용 주식회사

종속기업인 주식회사 코람코자산운용(이하 "(주)코람코자산운용")은 2010년 1월 20일 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의해 설립되었으며, 금융위원회로부터 2010년 3월 3일 금융투자업 인가를 받았습니다. 당분기말 현재 종속기업은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거한 집합투자업, 투자매매업 등의 사업을 영위하고 있습니다.

② 코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호

종속기업인 코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호는 2022년 5월 30일에 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 설정된 집합투자기구로서, 채권 및 국내상장리츠 등을 투자대상자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 하고 있습니다. 연결실체는 변동이익의 유의적 노출정도를 고려하여 코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호를 지배하고 있다고 판단하였습니다.

(3) 연결대상 종속기업의 재무현황

당분기말 현재 종속기업에 대한 지배회사의 투자내역과 종속기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원)                 |        |         |             |             |            |             |             |
|--------------------------|--------|---------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| 회사명                      | 결산일    | 지분율(%)  | 투자주식수(주, 좌) | 총자산         | 총부채        | 영업손익        | 분기순손익       |
| (주)코람코자산운용               | 3월 31일 | 100.00% | 16,000,000  | 150,072,596 | 13,521,799 | (1,557,954) | (2,152,677) |
| 코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호(*) | 3월 31일 | 23.08%  | 583,558,905 | 4,154,009   | 6,129      | 378,516     | 378,516     |

(\*) 피투자자의 관련활동에 대한 힘, 변동이익노출, 변동이익에 미치지 위해 힘을 사용하는 능력을 종합적으로 고려하여 지배기업이 지배하고 있다고 판단하였습니다.

## 2. 재무제표 작성기준

### (1) 회계기준의 적용

연결실체의 분기연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 연결중간재무제표입니다. 동 분기연결재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다.

### (2) 추정과 판단

#### ① 경영진의 판단 및 가정과 추정의 불확실성

한국채택국제회계기준에서는 요약중간재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 중간보고기간말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 중간보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제 결과는 다를 수 있습니다.

분기연결재무제표에서 사용된 연결실체의 회계정책의 적용과 추정금액에 대한 경영진의 판단은 2025년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 연차연결재무제표와 동일한 회계정책과 추정의 근거를 사용하였습니다.

#### ② 공정가치 측정

연결실체는 공정가치평가 정책과 절차를 수립하고 있습니다. 동 정책과 절차에는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 공정가치를 포함한 모든 유의적인 공정가치 측정의 검토를 책임지는 평가부서의 운영을 포함하고 있으며, 그 결과는 재무담당 임원에게 직접 보고되고 있습니다.

평가부서는 정기적으로 관측가능하지 않은 유의적인 투입변수와 평가 조정을 검토하고 있습니다. 공정가치 측정에서 중개인 가격이나 평가기관과 같은 제 3자 정보를 사용하는 경우, 평가부서에서 제 3자로부터 입수한 정보에 근거한 평가가 공정가치 서열체계 내 수준별 분류를 포함하고 있으며 해당 기준서의 요구사항을 충족한다고 결론을 내릴 수 있는지 여부를 판단하고 있습니다.

자산이나 부채의 공정가치를 측정하는 경우, 연결실체는 최대한 시장에서 관측가능한 투입변수를 사용하고 있습니다. 공정가치는 다음과 같이 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 공정가치 서열체계 내에서 분류됩니다.

- 수준 1: 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의 조정되지 않은 공시가격
- 수준 2: 수준 1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수
- 수준 3: 자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수

자산이나 부채의 공정가치를 측정하기 위해 사용되는 여러 투입변수가 공정가치 서열체계 내에서 다른 수준으로 분류되는 경우, 연결실체는 측정치 전체에 유의적인 공정가치 서열체계에서 가장 낮은 수준의 투입변수와 동일한 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류하고 있으며, 변동이 발생한 보고기간 말에 공정가치 서열체계의 수준 간 이동을 인식하고 있습니다.

공정가치 측정시 사용된 가정의 자세한 정보는 주석 5에 포함되어 있습니다.

### 3. 중요한 회계정책

연결실체는 2025년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차연결재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다. 2026년 1월 1일부터 시행되는 새로운 회계기준이 있으나, 그 기준들은 연결실체의 분기연결재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

#### 4. 금융위험관리

연결실체의 금융위험관리 목적과 정책은 2025년 12월 31일로 종료하는 회계연도와 동일합니다.

##### (1) 신용위험

###### ① 신용위험에 대한 최대노출액

당분기말과 전기말 현재 보유 금융상품의 신용위험에 대한 최대노출액의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)           |                |             |
|---------------------|----------------|-------------|
| 구분                  | 제 27(당) 기 1분기말 | 제 26(전) 기말  |
| 현금및예치금              | 124,487,570    | 138,582,931 |
| 당기손익-공정가치측정금융자산(*1) | 144,695,365    | 143,343,138 |
| 상각후원가측정 대출채권        | 160,810,966    | 158,566,469 |
| 기타금융자산(*2)          | 47,516,790     | 49,270,281  |
| 합 계                 | 477,510,691    | 489,762,819 |

(\*1) 당기손익-공정가치측정금융자산 중 지분증권 성격의 금융상품을 제외한 금액입니다.

(\*2) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

② 신용위험 익스포저

당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 대손충당금 측정방법에 따른 대여금 및 수취채권의 총 장부금액은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)    |                   |                   |               |               |
|--------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|
| 구 분          | 제 27(당) 기 1분기말    |                   |               |               |
|              | 12개월<br>기대신용손실 측정 | 전체기간<br>기대신용손실 측정 | 손상채권          | 합 계           |
| 현금및예치금       |                   |                   |               |               |
| 등급1          | 124,487,570       | -                 | -             | 124,487,570   |
| 상각후원가측정 대출채권 |                   |                   |               |               |
| 등급1          | 61,563,464        | -                 | -             | 61,563,464    |
| 등급2          | -                 | 24,726,901        | -             | 24,726,901    |
| 등급3          | -                 | -                 | 230,920,266   | 230,920,266   |
| 대손충당금        | (761,823)         | (1,952,080)       | (153,685,762) | (156,399,665) |
| 소 계          | 60,801,641        | 22,774,821        | 77,234,504    | 160,810,966   |
| 기타금융자산(*)    |                   |                   |               |               |
| 등급1          | 39,473,119        | -                 | -             | 39,473,119    |
| 등급2          | -                 | 3,885,844         | -             | 3,885,844     |
| 등급3          | -                 | -                 | 21,811,467    | 21,811,467    |
| 대손충당금        | (180,319)         | (244,145)         | (17,229,176)  | (17,653,640)  |
| 소 계          | 39,292,800        | 3,641,699         | 4,582,291     | 47,516,790    |
| 합 계          | 224,582,011       | 26,416,520        | 81,816,795    | 332,815,326   |

(\*) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

| (단위 : 천원)    |                   |                   |               |               |
|--------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|
| 구 분          | 제 26(전) 기말        |                   |               |               |
|              | 12개월<br>기대신용손실 측정 | 전체기간<br>기대신용손실 측정 | 손상채권          | 합 계           |
| 현금및예치금       |                   |                   |               |               |
| 등급1          | 138,582,931       | -                 | -             | 138,582,931   |
| 상각후원가측정 대출채권 |                   |                   |               |               |
| 등급1          | 57,847,842        | -                 | -             | 57,847,842    |
| 등급2          | -                 | 24,505,073        | -             | 24,505,073    |
| 등급3          | -                 | -                 | 231,322,123   | 231,322,123   |
| 대손충당금        | (431,377)         | (1,092,758)       | (153,584,434) | (155,108,569) |
| 소 계          | 57,416,465        | 23,412,315        | 77,737,689    | 158,566,469   |
| 기타금융자산(*)    |                   |                   |               |               |
| 등급1          | 41,558,908        | -                 | -             | 41,558,908    |
| 등급2          | -                 | 3,634,728         | -             | 3,634,728     |
| 등급3          | -                 | -                 | 21,428,131    | 21,428,131    |
| 대손충당금        | (120,803)         | (140,022)         | (17,090,660)  | (17,351,485)  |
| 소 계          | 41,438,105        | 3,494,706         | 4,337,471     | 49,270,282    |
| 합 계          | 237,437,501       | 26,907,021        | 82,075,160    | 346,419,682   |

(\*) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

## (2) 시장위험

시장위험은 시장성이 있는 증권 등에서 주가, 이자, 환율 등 시장가격의 변동으로 인하여 연결실체가 입을 수 있는 잠재적인 손실액을 말하는데, 이러한 시장위험은 금리, 주가, 환율 등의 변동에 효율적으로 대처함으로써 유가증권 및 파생금융상품 투자 업무수행에 따른 시장리스크를 최소화하고 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다.

시장위험관리를 위하여 연결실체는 운용담당자와 평가담당자를 구분하고 리스크관리에 대한 적절한 평가를 하고, 관리부서는 유가증권 투자기준·투자방침·투자한도·손절매한도 등을 세부적으로 명시하고 가격변동으로 인한 손실을 최소화하도록 노력하고 있습니다.

시장위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 관리부서는 시장리스크와 관련된 거래를 시장가격에 의해 일별 손익평가를 실시하고 있습니다.
- 유가증권은 유통시장에서 형성된 시장가격으로 평가하고, 시장가격으로 평가할 수 없는 경우 주무부서장이 인정하는 공정가격에 의하여 평가하고 있습니다.
- 관리부서는 허용한도와 목표비율 이내로 시장위험을 관리하기 위한 세부방안을 수립하여 시행하고 있습니다.
- 관리부서는 노출된 리스크와 한도를 비교분석하여 대책을 수립하고 있습니다.

### (3) 유동성위험

유동성위험은 예상치 못한 자금의 수요공급에 대응하지 못함에 따라 발생하는 위험을 말하며, 가격의 급격한 하락, 시장불안, 환경변화, 매입처선정이 용이하지 않는 등 연결실체가 매각의사가 있음에도 불구하고 매각이 원활하지 못하는 상품유동성리스크를포함하고 있습니다. 동 위험은 부외거래를 포함한 자산과 부채의 모든 거래를 대상으로 하고 있습니다.

유동성위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 유동성위험은 유동성갭과 주기적인 자금예측을 통하여 관리하고 있으며 필요시 유동성비율 등을 보조적으로 사용하고 있습니다.
- 다만, 유동성에 중대한 영향을 미치는 부동산관련 거액자금, 시장성자금 등의 조달과 운용은 별도로 관리하고 있습니다.

### (4) 가격(부동산)위험

가격위험은 분양가, 임대료 등 부동산가격 및 보유하고 있는 유가증권의 가격 등 시장가격 변동으로 인하여 발생하게 되는 손실위험을 말하는데, 이러한 가격위험은 부동산의 분양가, 임대료, 자본환원률(Cap Rate) 등을 이용하여 효율적으로 관리하고 있습니다. 가격위험은 연결실체 및 연결실체가 관리하는 펀드가 보유하고 있는 부동산을 대상으로 하지만, 토지신탁 이외의 연결실체가 수탁한 부동산의 가격리스크는 제외하여 관리하고 있습니다.

가격위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 운용담당자와 평가담당자를 구분하고 운용담당자의 리스크관리에 대한 적절한 평가를 하고 있습니다.
- 관리부서는 부동산 투자기준, 투자방침 등을 세부적으로 명시하고 가격변동으로 인한 손실을 최소화하도록 노력하고 있습니다.

#### (5) 신탁사업위험

부동산신탁의 고유한 사업과 관련된 업무를 수행함에 있어 해당사업 또는 연결실체가 손해를 입게 될 위험으로서, 다음과 같습니다.

- 분양률위험은 부동산 시장의 경기침체, 제도변화 등의 영향으로 당초 사업성 판단시 예상분양률과 실제분양률과의 괴리로 인하여 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 공사위험은 시공사의 부도, 파산, 화의, 법정관리 또는 공사중단, 부실시공, 준공 지연, 안전사고, 공사민원, 공사비 증가 등으로 발생하는 손실위험을 말합니다.

이러한 신탁사업위험관리는 관리대상 신탁사업을 수행함에 있어 부동산가격, 분양률 및 시공 등과 관련하여 발생할 수 있는 위험을 관리하고, 이로 인한 손실을 최소화하여 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다.

또한 신탁위험은 토지신탁, 처분신탁, 담보신탁, 분양관리신탁, 대리사무 등 신탁업무와 관련되어 수탁, 분양률, 공정률, 수수료 및 보수납입의 적정성 등을 대상으로 하고 있습니다.

신탁사업위험의 관리원칙은 다음과 같습니다.

- 신탁보수의 납입현황, 미수금, 대손충당금 등은 신용위험관리에 준하여 관리하고 있습니다.
- 연결실체가 사업시행자가 되는 신탁사업은 수탁의 결정시 사업계획을 확정하여야 하며, 신탁사업 기간 중 사업계획이 변경될 경우에는 내부규정에 따른 승인절차를 통하여 변경하여 관리하고 있습니다.

#### (6) 비재무위험

재무리스크 외에 회사 경영과 관련하여 발생하는 환경, 운영, 법률 및 평판리스크 등 그 위험을 계량화하기 어려운 위험을 말하며 다음과 같이 구분하고 있습니다.

- 환경위험은 시장변화, 행정규제, 정책변화, 경쟁사 또는 경쟁상품 출현 등 시장에 직·간접적인 영향으로 회사에 발생하게 되는 손실위험을 말합니다.
- 운영위험은 부적절하거나 잘못된 내부의 절차, 인력, 시스템의 관리부실 또는 외부의 사건으로 인하여 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 법률위험은 관련 법규 위배, 법률행위 흠결, 부적절한 법률행위, 기타 법률적 문제로 인해 발생하는 손실위험을 말합니다.
- 평판위험은 경영부진, 금융사고, 사회적 물의 야기 등으로 고객, 주주 등 외부의 여론이 악화됨에 따라 발생하는 손실위험을 말합니다.

이러한 비재무위험은 회사 경영과 관련하여 발생하는 대내외 환경변화, 사고 등으로 부터 발생하여 생기는 회사의 손실을 최소화하고, 수익의 안정성을 유지하는 등 회사의 지속적인 성장기반 구축을 목적으로 하고 있습니다.

#### (7) 자본위험관리

연결실체의 자본위험관리는 금융투자업자의 순자산인 영업용순자본을 순자산에 내재되어 있는 시장위험, 신용위험 및 영업활동에서 발생가능한 운영위험 대비 금융감독당국에서 제시하는 최소비율을 상회하도록 유지함으로써 투자자 및 주주를 위한 가치창출과 자기자본 보호를 목적으로 하고 있습니다.

## 5. 금융상품의 공정가치

(1) 당분기말과 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)       |                |             |             |             |
|-----------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| 구 분             | 제 27(당) 기 1분기말 |             | 제 26(전) 기말  |             |
|                 | 장부금액           | 공정가치        | 장부금액        | 공정가치        |
| 현금및예치금(*1)      | 124,487,570    | 124,487,570 | 138,582,931 | 138,582,931 |
| 당기손익-공정가치측정금융자산 | 333,566,278    | 333,566,278 | 330,717,197 | 330,717,197 |
| 상각후원가측정대출채권(*2) | 160,810,966    | 160,810,966 | 158,566,469 | 158,566,469 |
| 기타금융자산(*2)(*3)  | 47,516,790     | 47,516,790  | 49,270,281  | 49,270,281  |
| 금융자산 총계         | 666,381,604    | 666,381,604 | 677,136,878 | 677,136,878 |
| 차입부채(*2)        | 104,574,911    | 104,574,911 | 105,080,272 | 105,080,272 |
| 기타금융부채(*2)(*4)  | 26,279,802     | 26,279,802  | 42,925,676  | 42,925,676  |
| 금융부채 총계         | 130,854,713    | 130,854,713 | 148,005,948 | 148,005,948 |

(\*1) 현금은 장부금액과 공정가치가 동일합니다. 요구불예금의 경우 만기가 정해져 있지 아니하고, 즉시 현금화가 가능하므로 장부금액을 공정가치의 근사치로 간주하고 있습니다. 결산일 기준 잔존만기가 단기이거나 변동금리 상품은 장부금액을 공정가치로 간주합니다.

(\*2) 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어, 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보아 장부금액을 공정가치로 공시하였습니다.

(\*3) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

(\*4) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채가 포함되어 있습니다.

(2) 금융자산·부채의 평가 수준별 공정가치

공정가치에는 다음의 수준이 있습니다.

- 동일한 자산이나 부채에 대한 활성시장의 공시가격 (수준 1)
- 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한, 자산이나 부채에 대한 투입변수 (수준 2)
- 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은, 자산이나 부채에 대한 투입변수 (수준 3)

당분기말과 전기말 현재 금융자산·부채의 평가 수준별 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

① 자산의 수준별 공정가치

| (단위 : 천원)           |                |             |             |             |
|---------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| 구분                  | 제 27(당) 기 1분기말 |             |             |             |
|                     | 수준1            | 수준2         | 수준3         | 합 계         |
| 현금및예치금              | -              | 124,487,570 | -           | 124,487,570 |
| 당기손익-공정가치측정금융자산(*1) | 35,957,036     | -           | 297,609,242 | 333,566,278 |
| 상각후원가측정대출채권         | -              | -           | 160,810,966 | 160,810,966 |
| 기타금융자산(*2)          | -              | -           | 47,516,790  | 47,516,790  |
| 합 계                 | 35,957,036     | 124,487,570 | 505,936,998 | 666,381,604 |

(\*1) 당기손익-공정가치측정금융자산의 공정가치 서열체계 수준 3의 금액은 시장에서 관측 가능하지 않은 투입 변수를 기초로 하고 배당할인모형(Dividend Discount Model)을 사용하여 평가한 것입니다. 다만, 당기손익-공정가치측정금융자산 중 활성화시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와의 차이가 중요하지 않아 원가로 측정한 지분증권은 수준3에 포함되어 있습니다.  
 (\*2) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

| (단위 : 천원)           |            |             |             |             |
|---------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 구분                  | 제 26(전) 기말 |             |             |             |
|                     | 수준1        | 수준2         | 수준3         | 합 계         |
| 현금및예치금              | -          | 138,582,931 | -           | 138,582,931 |
| 당기손익-공정가치측정금융자산(*1) | 34,586,647 | -           | 296,130,550 | 330,717,197 |
| 상각후원가측정대출채권         | -          | -           | 158,566,469 | 158,566,469 |
| 기타금융자산(*2)          | -          | -           | 49,270,281  | 49,270,281  |
| 합 계                 | 34,586,647 | 138,582,931 | 503,967,300 | 677,136,878 |

(\*1) 당기손익-공정가치측정금융자산의 공정가치 서열체계 수준 3의 금액은 시장에서 관측 가능하지 않은 투입 변수를 기초로 하고 배당할인모형(Dividend Discount Model)을 사용하여 평가한 것입니다. 다만, 당기손익-공정가치측정금융자산 중 활성화시장에서 공시되는 시장가격이 없고 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없거나 공정가치와 취득원가와의 차이가 중요하지 않아 원가로 측정한 지분증권은 수준3에 포함되어 있습니다.  
 (\*2) 미수금, 미수수익, 보증금이 포함되어 있으며 대손충당금 차감 후 금액입니다.

② 부채의 수준별 공정가치

| (단위 : 천원) |                |     |             |             |
|-----------|----------------|-----|-------------|-------------|
| 구분        | 제 27(당) 기 1분기말 |     |             |             |
|           | 수준1            | 수준2 | 수준3         | 합계          |
| 차입부채      | -              | -   | 104,574,911 | 104,574,911 |
| 기타금융부채(*) | -              | -   | 26,279,802  | 26,279,802  |
| 합계        | -              | -   | 130,854,713 | 130,854,713 |

(\*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

| (단위 : 천원) |            |     |             |             |
|-----------|------------|-----|-------------|-------------|
| 구분        | 제 26(전) 기말 |     |             |             |
|           | 수준1        | 수준2 | 수준3         | 합계          |
| 차입부채      | -          | -   | 105,080,272 | 105,080,272 |
| 기타금융부채(*) | -          | -   | 42,925,676  | 42,925,676  |
| 합계        | -          | -   | 148,005,948 | 148,005,948 |

(\*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

(3) 당분기말과 전기말 현재 공정가치로 측정하는 금융상품 중 수준 3으로 분류된 항목의 평가기법 및 유의적이지만 관측가능하지 않은 투입변수는 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)       |                |         |                     |
|-----------------|----------------|---------|---------------------|
| 구분              | 제 27(당) 기 1분기말 |         |                     |
|                 | 공정가치           | 가치평가기법  | 투입변수                |
| 당기손익-공정가치측정금융자산 | 75,452,654     | 순자산가치법  | 편입자산가액              |
|                 | 222,156,588    | 현금흐름할인법 | 할인율 : 4.50%~ 14.08% |
| 합계              | 297,609,242    |         |                     |

| (단위 : 천원)       |             |         |                     |
|-----------------|-------------|---------|---------------------|
| 구분              | 제 26(전) 기말  |         |                     |
|                 | 공정가치        | 가치평가기법  | 투입변수                |
| 당기손익-공정가치측정금융자산 | 70,939,276  | 순자산가치법  | 편입자산가액              |
|                 | 225,191,274 | 현금흐름할인법 | 할인율 : 4.50%~ 14.08% |
| 합계              | 296,130,550 |         |                     |

(4) 당분기 및 전분기 중 공정가치로 측정하는 금융상품의 공정가치체계 수준 3의 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)       |               |           |             |           |               |             |
|-----------------|---------------|-----------|-------------|-----------|---------------|-------------|
| 구 분             | 제 27(당) 기 1분기 |           |             |           |               |             |
|                 | 기초            | 매입/발행     | 매도/결제       | 공정가치변동    |               | 분기말         |
|                 |               |           |             | 당기손익      | 기타포괄<br>손익누계액 |             |
| 당기손익-공정가치측정금융자산 | 296,130,550   | 7,709,668 | (5,724,080) | (506,896) | -             | 297,609,242 |

| (단위 : 천원)       |               |            |             |           |               |             |
|-----------------|---------------|------------|-------------|-----------|---------------|-------------|
| 구 분             | 제 26(전) 기 1분기 |            |             |           |               |             |
|                 | 기초            | 매입/발행      | 매도/결제       | 공정가치변동    |               | 분기말         |
|                 |               |            |             | 당기손익      | 기타포괄<br>손익누계액 |             |
| 당기손익-공정가치측정금융자산 | 254,241,394   | 11,526,621 | (1,198,014) | (191,955) | -             | 264,378,046 |

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당분기말과 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)       |                     |               |             |
|-----------------|---------------------|---------------|-------------|
| 구 분             | 제 27(당) 기 1분기말      |               |             |
|                 | 당기손익-공정가치<br>측정금융자산 | 상각후원가<br>금융상품 | 합 계         |
| 금융자산            |                     |               |             |
| 현금및예치금          | -                   | 124,487,570   | 124,487,570 |
| 당기손익-공정가치측정금융자산 | 333,566,278         | -             | 333,566,278 |
| 상각후원가측정대출채권     | -                   | 160,810,966   | 160,810,966 |
| 기타금융자산          | -                   | 47,516,790    | 47,516,790  |
| 합 계             | 333,566,278         | 332,815,326   | 666,381,604 |
| 금융부채            |                     |               |             |
| 차입부채            | -                   | 104,574,911   | 104,574,911 |
| 기타금융부채          | -                   | 26,279,802    | 26,279,802  |
| 합 계             | -                   | 130,854,713   | 130,854,713 |

| (단위 : 천원)       |                     |               |             |
|-----------------|---------------------|---------------|-------------|
| 구분              | 제 26(전) 기말          |               |             |
|                 | 당기손익-공정가치<br>측정금융자산 | 상각후원가<br>금융상품 | 합 계         |
| 금융자산            |                     |               |             |
| 현금및예치금          | -                   | 138,582,931   | 138,582,931 |
| 당기손익-공정가치측정금융자산 | 330,717,197         | -             | 330,717,197 |
| 상각후원가측정대출채권     | -                   | 158,566,469   | 158,566,469 |
| 기타금융자산          | -                   | 49,270,281    | 49,270,281  |
| 합 계             | 330,717,197         | 346,419,681   | 677,136,878 |
| 금융부채            |                     |               |             |
| 차입부채            | -                   | 105,080,272   | 105,080,272 |
| 기타금융부채          | -                   | 42,925,676    | 42,925,676  |
| 합 계             | -                   | 148,005,948   | 148,005,948 |

## 7. 현금및예치금

(1) 당분기말과 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |         |                |             |
|-----------|---------|----------------|-------------|
| 구 분       |         | 제 27(당) 기 1분기말 | 제 26(전) 기말  |
| 현금및현금성자산  | 보통예금    | 31,998,326     | 21,298,381  |
|           | 기타예치금   | 1,000,000      | 1,000,000   |
| 소 계       |         | 32,998,326     | 22,298,381  |
| 예치금       | 당좌개설보증금 | 3,000          | 3,000       |
|           | 정기예금    | 87,135,000     | 111,928,000 |
|           | 장기성예금   | 3,883,992      | 3,886,299   |
|           | 기타      | 467,251        | 467,251     |
| 소 계       |         | 91,489,243     | 116,284,550 |
| 합 계       |         | 124,487,569    | 138,582,931 |

(2) 당분기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예치금 등의 내용은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |         |                |            |
|-----------|---------|----------------|------------|
| 구 분       |         | 제 27(당) 기 1분기말 | 제 26(전) 기말 |
| 예치금       | 당좌개설보증금 | 3,000          | 3,000      |
|           | 기타(*)   | 467,251        | 467,251    |
| 합 계       |         | 470,251        | 470,251    |

(\*) 해당 예치금은 신탁사업 관련 채권가압류로 인하여 인출이 제한되어 있습니다.

8. 당기손익-공정가치측정금융자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)       |                |             |
|-----------------|----------------|-------------|
| 구 분             | 제 27(당) 기 1분기말 | 제 26(전) 기말  |
|                 | 장부가액           | 장부가액        |
| 당기손익-공정가치측정금융자산 |                |             |
| 채무증권            | 56,141,932     | 59,139,871  |
| 지분증권            | 188,870,913    | 187,374,059 |
| 수익증권            | 88,553,433     | 84,203,267  |
| 합 계             | 333,566,278    | 330,717,197 |

(2) 당분기와 전기 중 당기손익-공정가치측정금융자산 장부가액의 변동은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 1분기 |
| 기초        | 330,717,197   | 282,131,796   |
| 취득        | 7,709,669     | 12,949,598    |
| 처분        | (5,669,076)   | (2,688,370)   |
| 공정가치 변동   | 808,488       | 2,325,639     |
| (분)기말     | 333,566,278   | 294,718,663   |

9. 상각후원가측정대출채권

(1) 당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |               |              |               |              |
|-----------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기 |              | 제 26(전) 기말    |              |
|           | 금액            | 약정이자율        | 금액            | 약정이자율        |
| 대여금       |               |              |               |              |
| 임직원대여금    | 13,424,871    | 1.00 ~ 2.00% | 13,479,318    | 1.00 ~ 2.00% |
| 기타        | 22,217,771    | -            | 21,495,943    | -            |
| 대손충당금     | (4,150,089)   |              | (3,954,250)   |              |
| 소 계       | 31,492,553    |              | 31,021,011    |              |
| 신탁계정대     | 281,567,989   | 0.00 ~ 8.50% | 278,699,776   | 0.00 ~ 8.50% |
| 대손충당금     | (152,249,576) |              | (151,154,317) |              |
| 소 계       | 129,318,413   |              | 127,545,459   |              |
| 합 계       | 160,810,966   |              | 158,566,470   |              |

(2) 당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)    |                |             |             |            |             |             |
|--------------|----------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| 만기           | 제 27(당) 기 1분기말 |             |             | 제 26(전) 기말 |             |             |
|              | 대여금            | 신탁계정대       | 합계          | 대여금        | 신탁계정대       | 합계          |
| 6개월 이내       | 308,000        | 37,150,779  | 37,458,779  | 289,000    | 3,269,718   | 3,558,718   |
| 6개월 초과 1년 이내 | 15,243,497     | 166,406,241 | 181,649,738 | 15,324,952 | 164,537,063 | 179,862,015 |
| 1년 초과 5년 이내  | 20,091,145     | 78,010,969  | 98,102,114  | 19,361,309 | 110,892,995 | 130,254,304 |
| 합 계          | 35,642,642     | 281,567,989 | 317,210,631 | 34,975,261 | 278,699,776 | 313,675,037 |

(3) 당분기 및 전분기 중 Stage별 상각후원가측정대출채권 총장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)   |               |            |             |             |
|-------------|---------------|------------|-------------|-------------|
| 구 분         | 제 27(당) 기 1분기 |            |             |             |
|             | Stage 1       | Stage 2    | Stage 3     | 합 계         |
| 기초          | 57,847,842    | 24,505,073 | 231,322,123 | 313,675,038 |
| Stage 1로 대체 | -             | -          | -           | -           |
| Stage 2로 대체 | -             | -          | -           | -           |
| Stage 3로 대체 | -             | -          | -           | -           |
| 실행(회수)      | 3,715,622     | 221,828    | (401,857)   | 3,535,593   |
| 분기말         | 61,563,464    | 24,726,901 | 230,920,266 | 317,210,631 |

| (단위 : 천원)   |               |            |             |              |
|-------------|---------------|------------|-------------|--------------|
| 구 분         | 제 26(전) 기 1분기 |            |             |              |
|             | Stage 1       | Stage 2    | Stage 3     | 합 계          |
| 기초          | 75,632,139    | 15,205,308 | 233,577,451 | 324,414,898  |
| Stage 1로 대체 | -             | -          | -           | -            |
| Stage 2로 대체 | -             | -          | -           | -            |
| Stage 3로 대체 | -             | -          | -           | -            |
| 실행(회수)      | (15,186,184)  | 296,214    | 1,093,161   | (13,796,809) |
| 분기말         | 60,445,955    | 15,501,522 | 234,670,612 | 310,618,089  |

(4) 당분기 및 전분기 중 Stage별 상각후원가측정대출채권 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)    |               |           |             |             |
|--------------|---------------|-----------|-------------|-------------|
| 구 분          | 제 27(당) 기 1분기 |           |             |             |
|              | Stage 1       | Stage 2   | Stage 3     | 합 계         |
| 기초           | 431,377       | 1,092,758 | 153,584,434 | 155,108,569 |
| Stage 1로 대체  | -             | -         | -           | -           |
| Stage 2로 대체  | -             | -         | -           | -           |
| Stage 3로 대체  | -             | -         | -           | -           |
| 대손충당금 전입(환입) | 330,446       | 859,322   | 101,328     | 1,291,096   |
| 분기말          | 761,823       | 1,952,080 | 153,685,762 | 156,399,665 |

| (단위 : 천원)    |               |         |             |             |
|--------------|---------------|---------|-------------|-------------|
| 구 분          | 제 26(전) 기 1분기 |         |             |             |
|              | Stage 1       | Stage 2 | Stage 3     | 합 계         |
| 기초           | 870,283       | 698,916 | 146,188,370 | 147,757,569 |
| Stage 1로 대체  | -             | -       | -           | -           |
| Stage 2로 대체  | -             | -       | -           | -           |
| Stage 3로 대체  | -             | -       | -           | -           |
| 대손충당금 전입(환입) | (416,942)     | (7,655) | 8,397       | (416,200)   |
| 분기말          | 453,341       | 691,261 | 146,196,767 | 147,341,369 |

## 10. 대손준비금

연결실체는 한국채택국제회계기준의 대손충당금이 감독목적상 요구되는 충당금 적립액(최소적립액)에 미달하는 경우, 그 차액을 대손준비금으로 설정하고 있습니다.

(1) 당분기말과 전기말 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)       |                |            |
|-----------------|----------------|------------|
| 구 분             | 제 27(당) 기 1분기말 | 제 26(전) 기말 |
| 대손준비금 기적립액      | 8,365,855      | 6,403,343  |
| 대손준비금 적립(환입)예정액 | (1,023,469)    | 1,962,512  |
| 대손준비금 잔액        | 7,342,386      | 8,365,855  |

(2) 당분기 및 전분기 현재 대손준비금 적립액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)         |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|
| 구 분               | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 1분기 |
| 대손준비금 적립예정액       | (1,023,469)   | 917,641       |
| 대손준비금 반영후 조정이익    | 7,937,936     | 6,278,239     |
| 대손준비금 반영후 주당 조정이익 | 2,470원        | 1,953원        |

## 11. 유형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |                |              |            |
|-----------|----------------|--------------|------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기말 |              |            |
|           | 취득원가           | 감가상각누계액      | 장부금액       |
| 기타의유형자산   | 9,770,254      | (7,569,875)  | 2,200,379  |
| 사용권자산     | 31,343,722     | (14,707,126) | 16,636,596 |
| 합 계       | 41,113,976     | (22,277,001) | 18,836,975 |

| (단위 : 천원) |            |              |            |
|-----------|------------|--------------|------------|
| 구 분       | 제 26(전) 기말 |              |            |
|           | 취득원가       | 감가상각누계액      | 장부금액       |
| 기타의유형자산   | 9,135,946  | (7,351,773)  | 1,784,173  |
| 사용권자산     | 31,008,468 | (13,113,726) | 17,894,742 |
| 합 계       | 40,144,414 | (20,465,499) | 19,678,915 |

(2) 당분기 및 전분기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |               |           |           |             |            |
|-----------|---------------|-----------|-----------|-------------|------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기 |           |           |             |            |
|           | 기초            | 취득        | 처분        | 상각          | 분기말        |
| 기타의유형자산   | 1,784,173     | 635,838   | (994)     | (218,638)   | 2,200,379  |
| 사용권자산     |               |           |           |             |            |
| 건물        | 16,334,266    | -         | -         | (1,482,537) | 14,851,729 |
| 차량        | 1,499,268     | 633,012   | (204,346) | (191,771)   | 1,736,163  |
| IT장비      | 61,208        | -         | -         | (12,504)    | 48,704     |
| 소 계       | 17,894,742    | 633,012   | (204,346) | (1,686,812) | 16,636,596 |
| 합 계       | 19,678,915    | 1,268,850 | (205,340) | (1,905,450) | 18,836,975 |

| (단위 : 천원) |               |           |             |             |            |
|-----------|---------------|-----------|-------------|-------------|------------|
| 구 분       | 제 26(전) 기 1분기 |           |             |             |            |
|           | 기초            | 취득        | 처분          | 상각          | 분기말        |
| 기타의유형자산   | 1,877,107     | 356,871   | (453)       | (199,232)   | 2,034,293  |
| 사용권자산     |               |           |             |             |            |
| 건물        | 24,183,204    | 3,066,566 | (4,928,199) | (1,512,430) | 20,809,141 |
| 차량        | 797,717       | 517,552   | (42,741)    | (181,285)   | 1,091,243  |
| IT장비      | 15,529        | 95,799    | (823)       | (11,091)    | 99,414     |
| 소 계       | 24,996,450    | 3,679,917 | (4,971,763) | (1,704,806) | 21,999,798 |
| 합 계       | 26,873,557    | 4,036,788 | (4,972,216) | (1,904,038) | 24,034,091 |

## 12. 무형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |                |             |             |            |
|-----------|----------------|-------------|-------------|------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기말 |             |             |            |
|           | 취득원가           | 상각누계액       | 손상차손누계액     | 장부금액       |
| 회원권       | 13,803,378     | -           | (1,032,642) | 12,770,736 |
| 기타의무형자산   | 9,242,626      | (5,098,794) | -           | 4,143,832  |
| 건설중인자산    | 132,850        | -           | -           | 132,850    |
| 합 계       | 23,178,854     | (5,098,794) | (1,032,642) | 17,047,418 |

| (단위 : 천원) |            |             |             |            |
|-----------|------------|-------------|-------------|------------|
| 구 분       | 제 26(전) 기말 |             |             |            |
|           | 취득원가       | 상각누계액       | 손상차손누계액     | 장부금액       |
| 회원권       | 13,415,385 | -           | (1,032,641) | 12,382,744 |
| 기타의무형자산   | 9,180,126  | (4,917,992) | -           | 4,262,134  |
| 건설중인자산    | 15,750     | -           | -           | 15,750     |
| 합 계       | 22,611,261 | (4,917,992) | (1,032,641) | 16,660,628 |

(2) 당분기와 전분기의 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |               |         |    |           |            |
|-----------|---------------|---------|----|-----------|------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기 |         |    |           |            |
|           | 기초            | 취득      | 처분 | 상각        | 분기말        |
| 회원권       | 12,382,744    | 387,992 | -  | -         | 12,770,736 |
| 기타의무형자산   | 4,262,134     | 62,500  | -  | (180,802) | 4,143,832  |
| 건설중인자산    | 15,750        | 117,100 | -  | -         | 132,850    |
| 합 계       | 16,660,628    | 567,592 | -  | (180,802) | 17,047,418 |

| (단위 : 천원) |               |           |    |           |            |
|-----------|---------------|-----------|----|-----------|------------|
| 구 분       | 제 26(전) 기 1분기 |           |    |           |            |
|           | 기초            | 취득        | 처분 | 상각        | 분기말        |
| 회원권       | 7,766,582     | 2,372,162 | -  | -         | 10,138,744 |
| 기타의무형자산   | 4,707,014     | 37,300    | -  | (176,635) | 4,567,679  |
| 합 계       | 12,473,596    | 2,409,462 | -  | (176,635) | 14,706,423 |

### 13. 기타자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |                |              |
|-----------|----------------|--------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기말 | 제 26(전) 기말   |
| 기타금융자산    |                |              |
| 미수금       | 25,385,692     | 30,045,388   |
| 미수금대손충당금  | (1,358,152)    | (1,178,324)  |
| 미수수익      | 32,731,512     | 30,788,690   |
| 미수수익대손충당금 | (16,295,487)   | (16,173,162) |
| 보증금       | 7,053,226      | 5,787,689    |
| 소 계       | 47,516,791     | 49,270,281   |
| 기타비금융자산   |                |              |
| 선급금       | 5,233,343      | 5,465,249    |
| 선급금대손충당금  | (227,924)      | (57,982)     |
| 선급비용      | 398,346        | 358,939      |
| 기타(*)     | 16,840,357     | 16,840,357   |
| 소 계       | 22,244,122     | 22,606,563   |
| 합 계       | 69,760,913     | 71,876,844   |

(\*) 연결실체가 책임준공의무에 따라 공사를 완료한 신탁부동산에서 회수가 가능한 채권 상당액입니다.

(2) 당분기 및 전분기 중 Stage별 기타금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)   |               |           |            |             |
|-------------|---------------|-----------|------------|-------------|
| 구 분         | 제 27(당) 기 1분기 |           |            |             |
|             | Stage 1       | Stage 2   | Stage 3    | 합 계         |
| 기초          | 41,558,908    | 3,634,728 | 21,428,131 | 66,621,767  |
| Stage 1로 대체 | -             | -         | -          | -           |
| Stage 2로 대체 | -             | -         | -          | -           |
| Stage 3로 대체 | -             | -         | -          | -           |
| 실행(회수)      | (2,085,789)   | 251,116   | 383,336    | (1,451,337) |
| 분기말         | 39,473,119    | 3,885,844 | 21,811,467 | 65,170,430  |

| (단위 : 천원)   |               |           |            |              |
|-------------|---------------|-----------|------------|--------------|
| 구 분         | 제 26(전) 기 1분기 |           |            |              |
|             | Stage 1       | Stage 2   | Stage 3    | 합 계          |
| 기초          | 70,463,420    | 2,152,900 | 17,655,085 | 90,271,405   |
| Stage 1로 대체 | -             | -         | -          | -            |
| Stage 2로 대체 | -             | -         | -          | -            |
| Stage 3로 대체 | -             | -         | -          | -            |
| 실행(회수)      | (23,519,504)  | 43,383    | 299,665    | (23,176,456) |
| 분기말         | 46,943,916    | 2,196,283 | 17,954,750 | 67,094,949   |

(3) 당분기 및 전분기 중 Stage별 기타금융자산 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)   |               |         |            |            |
|-------------|---------------|---------|------------|------------|
| 구 분         | 제 27(당) 기 1분기 |         |            |            |
|             | Stage 1       | Stage 2 | Stage 3    | 합 계        |
| 기초          | 120,803       | 140,022 | 17,090,660 | 17,351,485 |
| Stage 1로 대체 | -             | -       | -          | -          |
| Stage 2로 대체 | -             | -       | -          | -          |
| Stage 3로 대체 | -             | -       | -          | -          |
| 대손충당금전입(환입) | 59,516        | 104,123 | 138,516    | 302,155    |
| 분기말         | 180,319       | 244,145 | 17,229,176 | 17,653,640 |

| (단위 : 천원)   |               |         |            |            |
|-------------|---------------|---------|------------|------------|
| 구 분         | 제 26(전) 기 1분기 |         |            |            |
|             | Stage 1       | Stage 2 | Stage 3    | 합 계        |
| 기초          | 124,966       | 59,655  | 15,997,608 | 16,182,229 |
| Stage 1로 대체 | -             | -       | -          | -          |
| Stage 2로 대체 | -             | -       | -          | -          |
| Stage 3로 대체 | -             | -       | -          | -          |
| 대손충당금전입(환입) | (18,651)      | 16,593  | -          | (2,058)    |
| 분기말         | 106,315       | 76,248  | 15,997,608 | 16,180,171 |

#### 14. 차입부채

(1) 당분기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)  |          |                 |                |             |
|------------|----------|-----------------|----------------|-------------|
| 구 분        | 차입처      | 이자율(%)          | 제 27(당) 기 1분기말 | 제 26(전) 기말  |
| 일반차입금      | 산업은행 등   | 3.24 ~ 5.86     | 65,500,000     | 68,000,000  |
| 회사채        | -        | 3.95            | 30,000,000     | 30,000,000  |
| 주택도시기금(*1) | 주택도시보증공사 | 2.20 ~ 3.65(*2) | 9,158,441      | 7,167,085   |
| 소 계        |          |                 | 104,658,441    | 105,167,085 |
| 사채할인발행차금   |          |                 | (83,531)       | (86,813)    |
| 합 계        |          |                 | 104,574,910    | 105,080,272 |

(\*1) 사업시행자방식으로 진행되는 도시정비 신탁사업 등과 관련하여 발생한 차입금이며, 동 차입금은 당해 도시정비 신탁사업의 사업비로만 사용할 수 있습니다.

(\*2) 동 이자율은 국토교통부의 자금운용계획에 의해 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경됩니다.

(2) 당분기말과 전기말 현재 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |                      |            |           |             |
|-----------|----------------------|------------|-----------|-------------|
| 만 기       | 제 27(당) 기 1분기말 상환예정액 |            |           |             |
|           | 일반차입금                | 회사채(*)     | 주택도시기금    | 합 계         |
| 2026년     | 8,750,000            | -          | 1,500,000 | 10,250,000  |
| 2027년     | 56,750,000           | -          | 1,500,000 | 58,250,000  |
| 2028년     | -                    | 30,000,000 | -         | 30,000,000  |
| 2030년     | -                    | -          | 6,158,441 | 6,158,441   |
| 합 계       | 65,500,000           | 30,000,000 | 9,158,441 | 104,658,441 |

(\*) 사채할인발행차금이 제외된 금액입니다.

| (단위 : 천원) |                  |            |           |             |
|-----------|------------------|------------|-----------|-------------|
| 만 기       | 제 26(전) 기말 상환예정액 |            |           |             |
|           | 일반차입금            | 회사채(*)     | 주택도시기금    | 합 계         |
| 2026년     | 64,250,000       | -          | 1,500,000 | 65,750,000  |
| 2027년     | 3,750,000        | -          | 1,500,000 | 5,250,000   |
| 2028년     | -                | 30,000,000 | -         | 30,000,000  |
| 2030년     | -                | -          | 4,167,085 | 4,167,085   |
| 합 계       | 68,000,000       | 30,000,000 | 7,167,085 | 105,167,085 |

(\*) 사채할인발행차금이 제외된 금액입니다.

15. 기타부채

당분기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |                |            |
|-----------|----------------|------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기말 | 제 26(전) 기말 |
| 기타금융부채(*) |                |            |
| 미지급금      | 631,477        | 3,547      |
| 미지급비용     | 5,226,398      | 21,760,042 |
| 리스부채      | 17,218,455     | 18,250,453 |
| 비지배지분부채   | 3,203,472      | 2,911,634  |
| 소 계       | 26,279,802     | 42,925,676 |
| 기타비금융부채   |                |            |
| 총당부채      | 3,444,415      | 3,429,601  |
| 선수금       | 11,057,993     | 10,531,041 |
| 예수금       | 9,593,834      | 4,827,412  |
| 소 계       | 24,096,242     | 18,788,054 |
| 합 계       | 50,376,044     | 61,713,730 |

## 16. 총당부채

당분기 및 전분기 중 총당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |               |         |           |           |
|-----------|---------------|---------|-----------|-----------|
| 구분        | 제 27(당) 기 1분기 |         |           |           |
|           | 복구총당부채        | 연차총당부채  | 소송총당부채(*) | 합계        |
| 기초        | 1,152,498     | 915,984 | 1,361,119 | 3,429,601 |
| 증가        | 14,814        | -       | -         | 14,814    |
| 감소        | -             | -       | -         | -         |
| 분기말       | 1,167,312     | 915,984 | 1,361,119 | 3,444,415 |

(\*) 소송으로 인한 예상 손실액을 총당부채로 인식하고 있습니다.

| (단위 : 천원) |               |         |           |           |
|-----------|---------------|---------|-----------|-----------|
| 구분        | 제 26(전) 기 1분기 |         |           |           |
|           | 복구총당부채        | 연차총당부채  | 소송총당부채(*) | 합계        |
| 기초        | 1,510,488     | 954,123 | 6,840,399 | 9,305,010 |
| 증가        | 16,496        | -       | 316,071   | 332,567   |
| 감소        | (418,832)     | -       | -         | (418,832) |
| 분기말       | 1,108,152     | 954,123 | 7,156,470 | 9,218,745 |

(\*) 소송으로 인한 예상 손실액을 총당부채로 인식하고 있습니다.

17. 리스부채

(1) 당분기 및 전기 중 기업회계기준서 제1116호의 소액 기초자산 리스 중 리스 부채 측정에 포함되지 않는 리스료는 다음과 같습니다.

| (단위:천원)     |               |           |
|-------------|---------------|-----------|
| 구 분         | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 |
| 소액 기초자산 리스료 | 6,620         | 27,997    |

(2) 당분기말과 전기말 현재 리스부채의 만기 구성내역은 다음과 같습니다.

| (단위:천원)     |                |              |
|-------------|----------------|--------------|
| 구 분         | 제 27(당) 기 1분기말 | 제 26(전) 기 기말 |
| 1년 이내       | 7,332,940      | 7,226,502    |
| 1년 초과 5년 이내 | 11,031,374     | 12,368,616   |
| 합 계         | 18,364,314     | 19,595,118   |

(3) 당분기 및 전기 중 리스로 인한 총 현금유출액은 다음과 같습니다.

| (단위:천원)     |               |           |
|-------------|---------------|-----------|
| 구 분         | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 |
| 리스의 총 현금유출액 | 1,707,153     | 6,988,656 |

(4) 당분기 및 전기 중 리스부채로 인해 발생한 이자비용은 다음과 같습니다.

| (단위:천원) |               |           |
|---------|---------------|-----------|
| 구 분     | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 |
| 이자비용    | 226,186       | 1,078,625 |

## 18. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)  |                |            |
|------------|----------------|------------|
| 구 분        | 제 27(당) 기 1분기말 | 제 26(전) 기말 |
| 발행할 주식의 총수 | 8,000,000주     | 8,000,000주 |
| 1주의 금액     | 5,000원         | 5,000원     |
| 발행한 주식의 총수 | 3,214,342주     | 3,214,342주 |
| 보통주 자본금(*) | 16,092,980     | 16,092,980 |

(\*) 연결실체는 2022년 중 상법 제343조 제1항의 단서 규정에 근거하여 4,254주의 보통주 자기주식을 이익소각의 형태로 소각하였습니다. 이로 인해 자본금이 발행주식의 액면총액과 일치하지 않습니다.

## 19. 이익잉여금

당분기말 및 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)   |                |             |
|-------------|----------------|-------------|
| 구 분         | 제 27(당) 기 1분기말 | 제 26(전) 기말  |
| 이익준비금(*1)   | 8,046,490      | 7,853,781   |
| 대손준비금       | 8,365,855      | 6,403,342   |
| 신탁사업적립금(*2) | 16,092,980     | 16,092,980  |
| 미처분이익잉여금    | 468,995,725    | 469,057,995 |
| 합 계         | 501,501,050    | 499,408,098 |

(\*1) 상법상 이익준비금은 회사가 자본금의 50%에 달할 때까지 매결산기마다 금전에 의한 이익배당액의 10% 이상을 이익준비금으로 적립하도록 되어 있습니다. 동 이익준비금은 현금으로 배당할 수 없으며 주주총회의 결의에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

(\*2) 금융투자업규정에 의한 "부동산신탁업자의 회계처리기준" 제7조에 따라 납입자본금에 달할 때까지 매년 당기순이익의 10분의 1 이상을 신탁사업적립금으로 적립하도록 되어 있습니다. 동 적립금은 현금으로 배당할 수 없으며, 주주총회의 결의에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

20. 수수료수익

(1) 당분기 및 전분기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 1분기 |
| 수수료수익     |               |               |
| 자산관리수익    | 18,304,106    | 14,577,617    |
| 신탁수익      |               |               |
| 토지신탁보수    | 1,558,734     | 1,974,643     |
| 관리신탁보수    | 11,771        | 81,965        |
| 처분신탁보수    | 172,866       | 1,596         |
| 담보신탁보수    | 3,090,710     | 1,704,526     |
| 분양관리신탁보수  | 51,491        | 109,369       |
| 소 계       | 4,885,572     | 3,872,099     |
| 대리업무보수    | 2,457,027     | 1,303,825     |
| 기타        | 1,921,940     | 1,412,511     |
| 합 계       | 27,568,645    | 21,166,052    |

(2) 당분기 및 전분기 중 고객과의 계약에서 인식한 수익의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |               |            |            |           |
|-----------|---------------|------------|------------|-----------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기 |            |            |           |
|           | 일시 수익 인식      | 기간안분 수익 인식 | 합 계        |           |
| 자산관리수익    | 6,504,070     | 11,800,036 | 18,304,106 |           |
| 신탁수익      | 토지신탁보수        | 381,000    | 1,177,734  | 1,558,734 |
|           | 관리신탁보수        | -          | 11,771     | 11,771    |
|           | 처분신탁보수        | 172,866    | -          | 172,866   |
|           | 담보신탁보수        | 3,090,710  | -          | 3,090,710 |
|           | 분양관리신탁보수      | -          | 51,491     | 51,491    |
|           | 소 계           | 3,644,576  | 1,240,996  | 4,885,572 |
| 대리업무보수    | -             | 2,457,027  | 2,457,027  |           |
| 기타        | 1,912,357     | 9,583      | 1,921,940  |           |
| 합 계       | 12,061,003    | 15,507,642 | 27,568,645 |           |

| (단위 : 천원) |               |            |            |           |
|-----------|---------------|------------|------------|-----------|
| 구 분       | 제 26(전) 기 1분기 |            |            |           |
|           | 일시 수익 인식      | 기간안분 수익 인식 | 합 계        |           |
| 자산관리수익    | 3,507,394     | 11,070,223 | 14,577,617 |           |
| 신탁수익      | 토지신탁보수        | 855,198    | 1,119,445  | 1,974,643 |
|           | 관리신탁보수        | -          | 81,965     | 81,965    |
|           | 처분신탁보수        | 1,596      | -          | 1,596     |
|           | 담보신탁보수        | 1,704,526  | -          | 1,704,526 |
|           | 분양관리신탁보수      | -          | 109,369    | 109,369   |
|           | 소 계           | 2,561,320  | 1,310,779  | 3,872,099 |
| 대리업무보수    | -             | 1,303,825  | 1,303,825  |           |
| 기타        | 1,308,573     | 103,938    | 1,412,511  |           |
| 합 계       | 7,377,287     | 13,788,765 | 21,166,052 |           |

## 21. 금융손익

당분기 및 전분기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)           |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| 구 분                 | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 1분기 |
| 금융수익                |               |               |
| 이자수익                |               |               |
| 예치금이자               | 903,582       | 983,659       |
| 신탁계정대이자             | 879,113       | 1,007,371     |
| 기타이자                | 131,758       | 133,711       |
| 소 계                 | 1,914,453     | 2,124,741     |
| 배당금수익               | 4,362,004     | 3,406,440     |
| 기타금융수익              |               |               |
| 당기손익-공정가치측정금융자산평가이익 | 1,596,156     | 2,729,069     |
| 당기손익-공정가치측정금융자산처분이익 | 96,046        | 79,884        |
| 소 계                 | 1,692,202     | 2,808,953     |
| 합 계                 | 7,968,659     | 8,340,134     |
| 금융비용                |               |               |
| 이자비용                |               |               |
| 차입금이자               | 706,024       | 1,113,854     |
| 사채이자                | 299,460       | -             |
| 기업어음이자              | -             | 414,337       |
| 리스부채이자              | 226,186       | 290,046       |
| 비지배지분부채이자           | 291,838       | 206,984       |
| 기타이자                | 14,814        | 16,496        |
| 소 계                 | 1,538,322     | 2,041,717     |
| 기타금융비용              |               |               |
| 당기손익-공정가치측정금융자산평가손실 | 787,667       | 403,429       |
| 당기손익-공정가치측정금융자산처분손실 | 181,207       | 220,602       |
| 소 계                 | 968,874       | 624,031       |
| 합 계                 | 2,507,196     | 2,665,748     |

## 22. 판매비와관리비

당분기 및 전분기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 1분기 |
| 급여        | 12,239,132    | 9,045,965     |
| 퇴직급여      | 979,461       | 1,209,163     |
| 복리후생비     | 924,869       | 1,096,032     |
| 전산운영비     | 107,051       | 89,644        |
| 임차료       | 45,499        | 44,433        |
| 지급수수료     | 1,398,104     | 865,342       |
| 접대비       | 1,182,788     | 1,071,251     |
| 광고선전비     | 87,206        | 81,069        |
| 감가상각비     | 1,905,450     | 1,904,038     |
| 연수비       | 90,406        | 30,282        |
| 무형자산상각비   | 180,803       | 176,635       |
| 세금과공과금    | 661,083       | 440,113       |
| 등기소송비     | 93,680        | 295,200       |
| 회의비       | 8,056         | 30,830        |
| 인쇄비       | 30,814        | 24,585        |
| 여비교통비     | 162,312       | 138,762       |
| 차량유지비     | 210,882       | 219,397       |
| 소모품비      | 29,603        | 30,524        |
| 수도광열비     | 12,166        | 7,637         |
| 보험료       | 146,564       | 222,538       |
| 행사비       | 59,053        | 93,084        |
| 기타        | 124,570       | 140,052       |
| 합 계       | 20,679,552    | 17,256,576    |

### 23. 기타영업손익

당분기 및 전분기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 1분기 |
| 기타영업비용    |               |               |
| 기타대손상각비   | 190,838       | 16,330        |
| 기타        | 72,559        | 316,071       |
| 합 계       | 263,397       | 332,401       |

### 24. 영업외손익

당분기 및 전분기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 1분기 |
| 영업외수익     |               |               |
| 유형자산처분이익  | 4,652         | 224,900       |
| 지분법이익     | 64,444        | 32,747        |
| 상각채권추심이익  | 80,494        | -             |
| 기타        | 1,056         | 106,265       |
| 합 계       | 150,646       | 363,912       |
| 영업외비용     |               |               |
| 유형자산처분손실  | 704           | -             |
| 기부금       | 6,000         | -             |
| 기타        | 351           | 17            |
| 합 계       | 7,055         | 17            |

## 25. 법인세

법인세비용은 당기법인세비용에서 과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항, 일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세 비용(수익) 및 당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 법인세비용(수익)을 조정하여 산출하였습니다. 당분기 법인세비용의 평균유효세율은 35.13% (전분기 : 28.41%)입니다.

26. 주당손익

(1) 연결실체의 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

| (단위 : 원)    |               |               |
|-------------|---------------|---------------|
| 구 분         | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 1분기 |
| 보통주분기순이익    | 6,914,466,384 | 7,195,880,309 |
| 가중평균유통보통주식수 | 3,214,342주    | 3,214,342주    |
| 기본주당이익      | 2,151         | 2,239         |

② 보통주순이익 등의 산정내역

| (단위 : 원) |               |               |
|----------|---------------|---------------|
| 구 분      | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 1분기 |
| 보통주순이익   | 6,914,466,384 | 7,195,880,309 |

③ 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

| (단위 : 주)    |                         |           |       |             |
|-------------|-------------------------|-----------|-------|-------------|
| 구 분         | 제 27(당) 기 1분기           |           |       |             |
|             | 일자                      | 주식수       | 일수(일) | 주식수*일수      |
| 기초발행보통주식수   | 2026.01.01 ~ 2026.03.31 | 3,214,342 | 90    | 289,290,780 |
| 가중평균유통보통주식수 |                         |           |       | 3,214,342   |

| (단위 : 주)    |                         |           |       |             |
|-------------|-------------------------|-----------|-------|-------------|
| 구 분         | 제 26(전) 기 1분기           |           |       |             |
|             | 일자                      | 주식수       | 일수(일) | 주식수*일수      |
| 기초발행보통주식수   | 2025.01.01 ~ 2025.03.31 | 3,214,342 | 90    | 289,290,780 |
| 가중평균유통보통주식수 |                         |           |       | 3,214,342   |

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

27. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당분기말 현재 연결실체의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |        |           |                         |
|-----------|--------|-----------|-------------------------|
| 보험종류      | 부보처    | 부보금액      | 보험계약기간                  |
| 임원배상책임보험  | DB손해보험 | 5,000,000 | 2025.07.24 ~ 2026.07.24 |
|           | KB손해보험 | 3,000,000 | 2025.11.28 ~ 2026.11.27 |

연결실체는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 연결실체의 업무수탁자 지위 및 이행지급, 공탁업무 등과 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 47,804백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

당분기말 현재 연결실체가 금융기관으로부터 받은 대출한도약정은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |          |             |             |
|-----------|----------|-------------|-------------|
| 구분        | 금융기관     | 약정액         | 사용액         |
| 일반대출      | 농협은행     | 7,500,000   | 7,500,000   |
| 일반대출      | 산업은행     | 53,000,000  | 53,000,000  |
| 일반대출      | 수협은행     | 5,000,000   | 5,000,000   |
| 일반한도대출    | 국민은행     | 11,000,000  | -           |
| 일반한도대출    | 기업은행     | 20,000,000  | -           |
| 일반한도대출    | 농협은행     | 10,000,000  | -           |
| 일반한도대출    | 대구은행     | 10,000,000  | -           |
| 일반한도대출    | 산업은행     | 32,000,000  | -           |
| 일반한도대출    | 수협은행     | 10,000,000  | -           |
| 일반한도대출    | 신한은행     | 10,000,000  | -           |
| 일반한도대출    | 우리은행     | 12,000,000  | -           |
| 일반한도대출    | 전북은행     | 5,000,000   | -           |
| 일반한도대출    | 하나은행     | 10,000,000  | -           |
| 회사채       | 사모사채     | 30,000,000  | 30,000,000  |
| 주택도시기금(*) | 주택도시보증공사 | 39,000,000  | 9,158,441   |
| 합 계       |          | 264,500,000 | 104,658,441 |

(\*) 사업시행자방식으로 진행되는 도시정비 신탁사업 등과 관련하여 발생된 차입금이며, 동 차입금은 당해 도시정비 신탁사업의 사업비만으로 사용할 수 있습니다.

### (3) 소송 사건

당분기말 현재 연결실체가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 192건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 8건으로서 분양대금반환 등과 관련된 소송입니다. 당분기말 현재 동 소송사건의 최종결과는 예측할 수 없으나, 연결실체의 경영진은 상기의 소송사건들이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건이므로 상기의 소송결과가 연결실체의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

연결실체는 책임준공의무를 이행하기 위해 신탁사업에 투입한 신탁대여금을 PF대출기관의 대출원리금보다 우선하여 분양대금(잔금)에서 회수하였으나, PF대출기관이 분양대금(잔금)은 모두 대출원리금 상환에 사용되어야 한다고 주장하며 당사를 상대로 소송을 제기하였습니다. 본 소송과 관련하여 2025년 11월 25일 원고 일부승소의 2심 판결이 있었으나, 이후 원고의 상고에 대하여 2026년 4월 2일 상고기각 판결이 확정됨에 따라 소송은 최종 종결되었습니다.

(4) 당분기말 현재 연결실체는 분양(임대)형토지신탁 계약과 관련하여 총사업비의 일부를 신탁계정대여 할 수 있습니다. 회사의 신탁계정대여 여부는 무조건적인 지급의무는 아니며 고유계정 및 신탁사업의 자금수지 계획 등 제반사항을 전반적으로 고려하여 판단합니다.

(5) 당분기말 현재 (주)퍼시스는 연결실체의 출자요청에 따라 400억원 한도 내에서 개별 투자자산에 출자하기로 하는 약정을 체결하고 있습니다.

## 28. 특수관계자 거래

(1) 당분기말 현재 연결실체와 특수관계에 있는 회사의 내역은 다음과 같습니다.

| 구 분  | 특수관계자 명칭                 |                                      |
|------|--------------------------|--------------------------------------|
|      | 국내                       | 해외                                   |
| 지배기업 | (주)LF(*1)                |                                      |
| 관계기업 | 코람코전문투자형73호(*2)          |                                      |
| 공동기업 | 현강코람코광혜원피에프브이(주)(*3)     |                                      |
| 계열기업 | (주)엘에프푸드                 | Lafuma (Beijing) Co., Ltd.           |
| 계열기업 | (주)막스코                   | Polaris S.R.L                        |
| 계열기업 | (주)엘에프이앤씨                | Life in Future (LF) H.K Co., Limited |
| 계열기업 | (주)동아티브이                 | First Textile Trading co., Ltd.      |
| 계열기업 | (주)트라이씨클                 | PT. Sinar Gaya Busana                |
| 계열기업 | (주)인덜지                   | FTT VINA CO., LTD                    |
| 계열기업 | (주)뉴폴라리스                 | TetonBros.                           |
| 계열기업 | (주)퍼블리크                  |                                      |
| 계열기업 | (주)에프엠인터내셔널              |                                      |
| 계열기업 | (주)LF스퀘어씨사이드             |                                      |
| 계열기업 | 화인에프앤드비서비스(주)            |                                      |
| 계열기업 | (주)글로벌휴먼스                |                                      |
| 계열기업 | (주)이에르로르코리아              |                                      |
| 계열기업 | (주)엘에프푸드제천               |                                      |
| 계열기업 | 코크렘안양(주)                 |                                      |
| 계열기업 | (주)동아티브이플러스              |                                      |
| 계열기업 | (주)엘앤씨                   |                                      |
| 계열기업 | (주)씨티닷츠                  | CTDOTS (SHANGHA) CO.LTD.             |
| 계열기업 | 코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호 |                                      |
| 계열기업 | 코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호 |                                      |
| 계열기업 | 케이스퀘어데이터센터PFV            |                                      |
| 계열기업 | (주)팔영조경                  |                                      |
| 계열기업 | 주식회사 엘에프인베스트먼트           |                                      |
| 계열기업 | (주)구곡조경                  |                                      |
| 계열기업 | (주)해우촌                   |                                      |
| 계열기업 | 아담(주)                    |                                      |
| 계열기업 | (주)한스코리아                 |                                      |
| 계열기업 | 농업회사법인 (주)한반             |                                      |
| 계열기업 | 엠지푸드솔루션(주)               |                                      |
| 계열기업 | 마르쉐인터내셔널(주)              |                                      |
| 계열기업 | 엘에프아이하이테크조합1호            |                                      |
| 계열기업 | 엘에프아이하이테크조합2호            |                                      |
| 계열기업 | (주)비알케이컴퍼니               |                                      |

| 구 분       | 특수관계자 명칭               |                                    |
|-----------|------------------------|------------------------------------|
|           | 국내                     | 해외                                 |
| 계열기업      | 소프트산업육성투자조합            |                                    |
| 계열기업      | 스마트네이처투자조합1호           |                                    |
| 계열기업      | (주)미라벨컴퍼니              |                                    |
| 기타의 특수관계자 | 주식회사 티코(*4)            | Lucky Union Foods Co., Ltd.(*5)    |
| 기타의 특수관계자 | 나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*4)   | Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*5) |
| 기타의 특수관계자 | 코람코반포프로젝트 금융투자주식회사(*4) |                                    |
| 기타의 특수관계자 | (주)파스텔세상(*6)           |                                    |
| 기타의 특수관계자 | (주)트라이본즈(*6)           |                                    |
| 기타의 특수관계자 | (주)엘에프네트웍스(*6)         |                                    |
| 기타의 특수관계자 | 나우농식품투자펀드 3호(*5)       |                                    |
| 기타의 특수관계자 | (주)모노마트후레쉬(*5)         |                                    |
| 기타의 특수관계자 | 사이버시큐리티이노베이션투자조합(*5)   |                                    |
| 기타의 특수관계자 | 케이스퀘어부산장림데이터센터PFV(*5)  |                                    |
| 기타의 특수관계자 | (주)티에이치엔터테인먼트(*6)      |                                    |
| 기타의 특수관계자 | (주)비앤라이프(*6)           |                                    |
| 기타의 특수관계자 | (주)LF디앤엘(*6)           |                                    |
| 기타의 특수관계자 | (주)엘에프리조트(*6)          |                                    |
| 기타의 특수관계자 | (주)에이치더블유씨(*6)         |                                    |
| 기타의 특수관계자 | 메자닌그로쓰 신기술투자조합(*7)     |                                    |
| 기타의 특수관계자 | 글로벌그로쓰투자조합1호(*5)       |                                    |
| 기타의 특수관계자 | 글로벌그로쓰투자조합2호(*7)       |                                    |

(\*1) (주)LF는 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 당사의 지분을 67.08%를 소유한 지배기업입니다.

(\*2) 지분율 20%를 초과하여 보유함에 따라 유의적인 영향력이 있다고 판단하여 관계기업으로 분류하였습니다.

(\*3) 당사자들간 합의된 약정상 의사결정 과정에 참여할 수 있어 공동지배력 및 순자산에 대한 권리를 보유하고 있다고 판단하여 이를 공동기업으로 분류하였습니다.

(\*4) 지배기업인 (주)LF의 관계기업입니다.

(\*5) 계열기업의 관계기업입니다.

(\*6) 지배기업인 (주)LF의 주요 경영진에 의해 지배되는 기업입니다.

(\*7) 계열기업의 공동기업입니다.

(2) 당분기와 전분기 중 특수관계자와의 기타 주요거래 내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원)                 |         |               |               |
|--------------------------|---------|---------------|---------------|
| 특수관계자명                   | 거래내용    | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 1분기 |
| (주)LF                    | 배당금의 지급 | 3,234,071     | 3,234,071     |
| 케이스케어데이터센터 PFV           | 수수료수익   | 311,703       | 372,703       |
| 코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호 | 수수료수익   | 1,888         | 11,455        |
| 코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호 | 수수료수익   | 8,505         | 13,613        |
| 코람코반포프로젝트금융투자(주)         | 수수료수익   | 75,000        | 75,000        |
| 코크렘안양(주)                 | 수수료수익   | 123,288       | 147,945       |

(3) 당분기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권·채무내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원)                 |      |               |           |
|--------------------------|------|---------------|-----------|
| 특수관계자명                   | 구분   | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 |
| 케이스케어데이터센터 PFV           | 선수금  | 10,000        | 25,000    |
|                          | 미수수익 | 375,824       | 79,121    |
| 코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호 | 미수수익 | 3,668         | 1,780     |
| 코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호 | 미수수익 | 32,052        | 23,547    |
| 코람코반포프로젝트금융투자(주)         | 미수금  | 82,500        | -         |
| 코크렘안양(주)                 | 미수금  | 42,466        | 167,123   |

(4) 당분기 및 전분기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 없습니다.

(5) 당분기 및 전분기의 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) |               |               |
|----------|---------------|---------------|
| 구분       | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 1분기 |
| 단기종업원급여  | 3,532,570     | 3,316,375     |
| 퇴직급여     | 179,249       | 606,527       |
| 합계       | 3,711,819     | 3,922,903     |

29. 현금흐름표

(1) 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당분기 및 전분기 중 현금유출입이 없는 주요 거래내용은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)       |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|
| 구 분             | 제 27(당) 기 1분기 | 제 26(전) 기 1분기 |
| 사용권자산 및 리스부채 인식 | 633,012       | 3,679,917     |
| 사용권자산 및 리스부채 반납 | 205,869       | 5,193,374     |

(3) 당분기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원) |               |                    |         |             |
|-----------|---------------|--------------------|---------|-------------|
| 구 분       | 제 27(당) 기 1분기 |                    |         |             |
|           | 기초            | 재무현금흐름에서<br>생기는 변동 | 비현금변동   | 분기말         |
| 차입부채      | 105,080,272   | (508,644)          | 3,283   | 104,574,911 |
| 리스부채      | 18,250,453    | (1,457,181)        | 425,183 | 17,218,455  |
| 합 계       | 123,330,725   | (1,965,825)        | 428,466 | 121,793,366 |

| (단위 : 천원) |             |                    |           |             |
|-----------|-------------|--------------------|-----------|-------------|
| 구 분       | 제 26(전) 기   |                    |           |             |
|           | 기초          | 재무현금흐름에서<br>생기는 변동 | 비현금변동     | 기말          |
| 차입부채      | 126,250,000 | (21,082,915)       | (86,813)  | 105,080,272 |
| 리스부채      | 24,264,036  | (5,785,597)        | (227,986) | 18,250,453  |
| 합 계       | 150,514,036 | (26,868,512)       | (314,799) | 123,330,725 |

### 30. 관계기업 및 비연결구조화기업에 대한 지분

#### (1) 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격과 범위

당분기말 현재 보유 중인 지분 중 지배력을 보유하지 아니한 비연결구조화기업의 성격, 목적, 활동과 비연결구조화기업의 자금조달 방법은 다음과 같습니다.

| 구분     | 목적 및 활동  | 자금조달 방법 |
|--------|--|---------|
| 신탁     | 신탁재산으로 토지 등을 수탁하고 신탁계약에 따라 토지 등에 유효시설을 조성한 후 처분, 임대 등 부동산사업을 시행하고 그 성과를 수익자에게 교부하는 신탁        | PF 대출 등 |
| 프로젝트금융 | 프로젝트금융투자회사로 사업을 효율적으로 추진하기 위해 한정된 목적의 별도 회사로 설립되어, 금융기관 및 참여기관 등으로부터 지분투자 또는 대출 등을 통해 자금을 조달 | 출자 및 차입 |

한편, 연결실체는 일부 신탁에 대하여 회사의 고유계정에서 신탁사업으로 대출을 실행하고 있습니다.

#### (2) 당분기말과 전기말 관계기업 및 공동기업 투자자산의 현황은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)                |            |         |      |            |        |           |
|--------------------------|------------|---------|------|------------|--------|-----------|
| 회사명                      | 제 27(당) 기말 |         |      |            |        |           |
|                          | 종류         | 주요 영업활동 | 소재지  | 사용 재무제표일   | 지분율(%) | 장부금액      |
| 코람코전문투자형73호(*1)          | 관계기업       | 부동산투자업  | 대한민국 | 2026.03.31 | 48.48  | 3,022,408 |
| 현강코람코광혜원피에프브이(주)(*2)(*3) | 공동기업       | 부동산개발업  | 대한민국 | 2026.03.31 | 33.33  | -         |

| (단위 : 천원)                |            |         |      |            |        |           |
|--------------------------|------------|---------|------|------------|--------|-----------|
| 회사명                      | 제 26(전) 기말 |         |      |            |        |           |
|                          | 종류         | 주요 영업활동 | 소재지  | 사용 재무제표일   | 지분율(%) | 장부금액      |
| 코람코전문투자형73호(*1)          | 관계기업       | 부동산투자업  | 대한민국 | 2025.12.31 | 48.48  | 2,957,964 |
| 현강코람코광혜원피에프브이(주)(*2)(*3) | 공동기업       | 부동산개발업  | 대한민국 | 2025.12.31 | 33.33  | -         |

(\*1) 의결권의 20% 이상 보유하여 유의적인 영향력을 보유하고 있으므로 관계기업으로 분류하였습니다.

(\*2) 당사자들간 합의된 약정상 의사결정과정에 참여할 수 있어 공동지배력 및 순자산에 대한 권리를 보유하고 있다고 판단하여 이를 공동기업으로 분류하였습니다.

(\*3) 연결실체는 2024년 중 현강코람코광혜원PFV에 대하여 1,292백만원의 손상차손을 인식하였습니다.

(3) 당분기와 전분기 중 관계기업 투자자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)   |               |        |           |
|-------------|---------------|--------|-----------|
| 회사명         | 제 27(당) 기 1분기 |        |           |
|             | 기초            | 지분법손익  | 당분기말      |
| 관계기업        |               |        |           |
| 코람코전문투자형73호 | 2,957,964     | 64,444 | 3,022,408 |

| (단위 : 천원)   |               |        |           |
|-------------|---------------|--------|-----------|
| 회사명         | 제 26(전) 기 1분기 |        |           |
|             | 기초            | 지분법손익  | 전분기말      |
| 관계기업        |               |        |           |
| 코람코전문투자형73호 | 2,941,169     | 32,746 | 2,973,915 |

(4) 당분기말과 전기말 현재 관계기업 및 공동기업 투자자산의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

| (단위 : 천원)      |                |           |         |           |           |
|----------------|----------------|-----------|---------|-----------|-----------|
| 회사명            | 제 27(당) 기 1분기말 |           |         |           |           |
|                | 자산             | 부채        | 영업손익    | 당기순이익(손실) | 총포괄이익(손실) |
| 관계기업           |                |           |         |           |           |
| 코람코전문투자형73호    | 6,238,780      | 5,001     | 215,268 | 215,268   | 215,268   |
| 공동기업           |                |           |         |           |           |
| 현강코람코광혜원PFV(주) | 5,732,700      | 1,922,574 | (4,951) | (4,951)   | (4,951)   |

| (단위 : 천원)      |            |           |          |           |           |
|----------------|------------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 회사명            | 제 26(전) 기말 |           |          |           |           |
|                | 자산         | 부채        | 영업손익     | 당기순이익(손실) | 총포괄이익(손실) |
| 관계기업           |            |           |          |           |           |
| 코람코전문투자형73호    | 6,103,013  | 2,151     | 297,640  | 297,640   | 297,640   |
| 공동기업           |            |           |          |           |           |
| 현강코람코광혜원PFV(주) | 5,733,801  | 1,918,724 | (61,060) | (60,961)  | (60,961)  |

(5) 당분기말과 전기말 현재 비연결구조화기업의 규모 및 비연결구조화기업에 대한 연결실체의 지분과 관련된 위험의 성격은 다음과 같습니다.

| (단위: 천원) |                 |               |             |               |
|----------|-----------------|---------------|-------------|---------------|
| 구분       | 제 27(당) 기 1분기말  |               |             |               |
|          | 계정과목            | 신탁            | 프로젝트금융      | 합계            |
| 자산       | 신탁계정대           | 281,567,989   | -           | 281,567,989   |
|          | 미수금             | 6,020,201     | 19,365,491  | 25,385,692    |
|          | 미수수익            | 22,680,339    | 10,051,173  | 32,731,512    |
|          | 대손충당금           | (172,079,669) | (2,201,560) | (174,281,229) |
|          | 당기손익-공정가치측정금융자산 | -             | 144,695,365 | 144,695,365   |
|          | 관계기업 및 공동기업투자   | -             | 3,022,408   | 3,022,408     |
|          | 선급금             | 4,620,817     | -           | 4,620,817     |
|          | 합 계             | 142,809,677   | 174,932,877 | 317,742,554   |
| 부채       | 선수금             | 11,057,993    | -           | 11,057,993    |
|          | 미실행약정액          | 297,763,011   | 79,703,298  | 377,466,309   |
|          | 최대위험노출액         | 440,572,688   | 254,636,175 | 695,208,863   |

| (단위: 천원) |                 |               |             |               |
|----------|-----------------|---------------|-------------|---------------|
| 구분       | 제 26(전) 기말      |               |             |               |
|          | 계정과목            | 신탁            | 프로젝트금융      | 합계            |
| 자산       | 신탁계정대           | 278,699,776   | -           | 278,699,776   |
|          | 미수금             | 5,817,786     | 24,227,602  | 30,045,388    |
|          | 미수수익            | 21,801,291    | 8,987,399   | 30,788,690    |
|          | 대손충당금           | (170,456,865) | (2,061,171) | (172,518,036) |
|          | 당기손익-공정가치측정금융자산 | -             | 143,343,138 | 143,343,138   |
|          | 관계기업 및 공동기업투자   | -             | 2,957,964   | 2,957,964     |
|          | 선급금             | 4,738,262     | -           | 4,738,262     |
|          | 합계              | 140,600,250   | 177,454,932 | 318,055,182   |
| 부채       | 선수금             | 10,531,041    | -           | 10,531,041    |
|          | 미실행약정액          | 298,431,224   | 69,791,312  | 368,222,536   |
|          | 최대위험노출액         | 439,031,474   | 247,246,244 | 686,277,718   |