

# 주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업의 요약반기연결재무제표

(요약반기연결재무제표 검토보고서 첨부)

제 26 기 반기 : 2025년 1월 1일부터 2025년 6월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁

# 목 차

I. 요약반기연결재무제표 검토보고서	1
II. (첨부)요약반기연결재무제표	
요약반기연결재무상태표	4
요약반기연결포괄손익계산서	5
요약반기연결자본변동표	6
요약반기연결현금흐름표	7
주석	9



## 반기연결재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

### 검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업들(이하 "연결회사")의 요약반기연결재무제표를 검토하였습니다. 동 요약반기연결재무제표는 2025년 6월 30일 현재의 반기연결재무상태표, 2025년 6월 30일로 종료되는 3개월 및 6개월 보고기간의 반기연결포괄손익계산서와 6개월 보고기간의 반기연결자본변동표 및 반기연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보와 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

### 재무제표에 대한 경영진의 책임

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

### 감사인의 책임

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

본인은 대한민국의 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문과 분석적 절차, 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 아니합니다.

### 검토결과

본인의 검토결과 상기 요약반기연결재무제표가 중요성의 관점에서 한국채택국제회

계기준 제1034호(중간재무보고)에 따라 작성되지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

### 기타사항

비교표시된 2024년 6월 30일로 종료하는 3개월 및 6개월 보고기간의 반기연결포괄손익계산서와 6개월 보고기간의 반기연결자본변동표 및 반기연결현금흐름표는 타감사인이 검토하였으며, 이 감사인의 2024년 8월 12일의 검토보고서에는 상기 요약반기연결재무제표가 한국채택국제회계기준 제1034호(중간재무보고)에 따라 중요성 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였다고 표명되어 있습니다.

또한, 2024년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)는 타감사인이 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2025년 3월 12일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시 목적으로 첨부한 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 연결재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

삼 일 회 계 법 인

대표이사 尹勳洙



2025년 8월 13일

이 검토보고서는 검토보고서일(2025년 8월 13일) 현재로 유효한 것 입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 요약반기연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 요약반기연결재무제표 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

## (첨부)반기연결재무제표

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

### 제 26 기 2분기

2025년 04월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

### 제 26 기 반기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

### 제 25 기 2분기

2024년 04월 01일 부터

2024년 06월 30일 까지

### 제 25 기 반기

2024년 01월 01일 부터

2024년 06월 30일 까지

"첨부된 요약반기연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정승희, 이충성

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

(전 화) 02-787-0000

요약반기연결재무상태표

제 26 기 반기 2025년 06월 30일 현재

제 25 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주석	제 26(당) 기 반기말		제 25(전) 기말	
자 산					
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 29	102,677,838,016		128,504,325,463	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	4, 5, 6, 8	312,834,149,492		282,131,796,425	
III. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 9	160,654,715,896		176,657,329,320	
IV. 관계기업 및 공동기업투자	30	2,941,288,864		2,941,169,298	
V. 유형자산	11	22,933,106,268		26,873,556,886	
VI. 무형자산	12	14,583,442,910		12,473,596,194	
VII. 이연법인세자산		14,734,302,500		17,909,270,470	
VIII. 기타자산	4, 5, 6, 13	64,387,707,756		93,094,842,898	
자산총계			695,746,551,702		740,585,886,954
부 채					
I. 차입부채	5, 6, 14, 29	89,750,000,000		126,250,000,000	
II. 당기법인세부채		3,711,018,983		11,347,396,673	
III. 기타부채	5, 6, 15, 16, 17, 29	59,933,113,879		78,376,673,069	
부채총계			153,394,132,862		215,974,069,742
자 본					
I. 지배기업 소유지분			542,352,418,840		524,611,817,212
1. 자본금	18	16,092,980,000		16,092,980,000	
2. 자본잉여금		61,366,836,410		61,366,836,410	
3. 이익잉여금	10, 19	464,892,602,430		447,152,000,802	
II. 비지배지분			-		-
자본총계			542,352,418,840		524,611,817,212
부채와자본총계			695,746,551,702		740,585,886,954

"첨부된 주석은 본 요약반기연결재무제표의 일부입니다."

요약반기연결포괄손익계산서

제 26(당) 기 2분기 2025년 04월 01일부터 2025년 06월 30일까지  
 제 26(당) 기 반 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지  
 제 25(전) 기 2분기 2024년 04월 01일부터 2024년 06월 30일까지  
 제 25(전) 기 반 기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	주식	제 26(당) 기 반기			제 25(전) 기 반기				
		3개월		누적	3개월		누적		
I. 영업수익			44,974,018,620		74,480,204,471		34,617,755,469		63,055,168,745
1. 수수료수익	20, 28	32,117,278,509		53,283,330,410		26,828,309,642		48,920,852,635	
자산관리수익		23,669,354,853		38,246,971,839		21,400,712,577		38,538,225,447	
신탁수익		5,296,669,363		9,168,768,074		2,950,294,429		6,188,544,233	
대리업무보수		1,919,009,280		3,222,834,657		1,409,140,162		2,081,629,482	
기타		1,232,245,013		2,644,755,840		1,068,162,474		2,112,453,473	
2. 금융수익	21	12,856,740,111		21,196,874,061		7,789,445,827		14,134,316,110	
이자수익		1,823,870,909		3,948,612,253		1,968,641,817		3,945,020,206	
배당금수익		9,696,061,234		13,102,501,083		2,793,239,520		5,856,986,860	
기타금융수익		1,336,807,968		4,145,760,725		3,027,564,490		4,332,309,044	
II. 영업비용			25,735,177,801		45,553,854,451		25,159,249,839		47,664,428,851
1. 금융비용	21	2,235,235,516		4,900,983,554		4,526,758,031		7,968,918,468	
이자비용		1,546,251,444		3,587,967,687		2,806,921,634		4,814,008,301	
기타금융비용		688,984,072		1,313,015,867		1,719,836,397		3,154,910,167	
2. 대손상각비	9, 13	703,139,969		267,091,002		843,857,787		1,082,376,489	
3. 판매비와관리비	22	22,305,736,459		39,562,312,941		19,635,850,052		37,284,781,691	
4. 기타영업비용	23	491,065,857		823,466,954		152,783,969		1,328,352,203	
III. 영업이익(손실)			19,238,840,819		28,926,350,020		9,458,505,630		15,390,739,894
IV. 영업외수익	24		39,129,414		403,040,398		66,667,448		76,324,138
V. 영업외비용	24		36,514,715		36,531,935		24,776,784		30,149,142
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)			19,241,455,518		29,292,858,483		9,500,396,294		15,436,914,890
VII. 법인세비용(수익)	25		3,875,221,199		6,730,743,855		1,818,962,993		3,473,169,270
VIII. 연결반기순이익(손실)			15,366,234,319		22,562,114,628		7,681,433,301		11,963,745,620
1. 지배주주지분순이익(손실)		15,366,234,319		22,562,114,628		7,681,433,301		11,963,745,620	
2. 비지배주주지분순이익		-		-		-		-	
IX. 연결기타포괄손익			-		-		-		-
X. 연결총포괄이익(손실)			15,366,234,319		22,562,114,628		7,681,433,301		11,963,745,620
1. 지배주주지분총포괄이익(손실)		15,366,234,319		22,562,114,628		7,681,433,301		11,963,745,620	
2. 비지배주주지분총포괄이익		-		-		-		-	
XI. 주당순이익(손실)									
1. 기본주당이익(손실)	26		4,781		7,019		2,390		3,722

"첨부된 주석은 본 요약반기연결재무제표의 일부입니다."

요약반기연결자본변동표

제 26(당) 기 반기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 25(전) 기 반기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

(단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	이익잉여금	총 계
2024년 1월 1일(전기초)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	406,377,851,097	483,837,667,507
연결반기순이익	-	-	-	11,963,745,620	11,963,745,620
배당금지급	-	-	-	(2,410,756,500)	(2,410,756,500)
2024년 6월 30일(전반기말)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	415,930,840,217	493,390,656,627
2025년 1월 1일(당기초)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	447,152,000,802	524,611,817,212
연결반기순이익	-	-	-	22,562,114,628	22,562,114,628
배당금지급	-	-	-	(4,821,513,000)	(4,821,513,000)
2025년 6월 30일(당반기말)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	464,892,602,430	542,352,418,840

"첨부된 주석은 본 요약반기연결재무제표의 일부입니다."

요약반기연결현금흐름표

제 26(당) 기 반기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 25(전) 기 반기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 25(당) 기 반기		제 24(전) 기 반기	
1. 영업활동 현금흐름		73,128,717,931		19,422,713,610
1. 반기순이익(손실)	22,562,114,628		11,963,745,620	
2. 손익조정항목	(4,752,522,888)		6,183,646,909	
이자수익	(3,948,612,253)		(3,945,020,206)	
배당금수익	(13,102,501,083)		(3,670,403,967)	
당기손익-공정가치측정증권평가이익	(3,876,087,980)		(3,410,708,212)	
당기손익-공정가치측정증권처분이익	(269,672,745)		(921,600,832)	
유형자산처분이익	(226,360,252)		(2,552,656)	
무형자산처분이익	-		(1,697,670)	
지분법이익	(63,634,554)		(71,843,376)	
기타지급수수료	(134,104,864)		-	
이자비용	3,231,313,214		3,860,913,994	
당기손익-공정가치측정증권평가손실	1,092,413,554		2,923,850,659	
당기손익-공정가치측정증권처분손실	220,602,313		231,059,508	
대손상각비	267,091,002		1,082,376,489	
기타의 대손상각비	15,911,747		399,130,650	
기타	807,555,207		929,221,553	
감가상각비	3,792,000,204		3,987,891,748	
무형자산상각비	354,165,274		351,796,842	
지분법손실	-		14,968,808	
비지배지분부채이자비용	356,654,473		953,094,307	
법인세비용	6,730,743,855		3,473,169,270	
3. 자산부채의증감	53,373,495,341		(1,861,021,313)	
예치금의 감소	23,784,507,317		18,584,922,778	
신탁계정대의 감소	16,279,384,453		19,969,651,566	
미수금의 감소(증가)	31,837,794,916		(6,154,482,048)	
기타자산의 증가	-		(16,840,357,403)	
선급금의 증가	(2,471,925,757)		(420,996,850)	
선급비용의 감소(증가)	232,385,305		(1,659,075,041)	
미지급금의 증가(감소)	(88,767,814)		1,341,192,423	
미지급비용의 감소	(12,706,208,515)		(7,154,418,850)	
선수금의 증가	263,870,771		1,115,631,226	
제세예수금의 증가	1,386,711,025		153,557,852	
소송충당부채의 감소	(5,144,256,360)		(10,796,646,966)	
4. 이자의 수취	2,746,439,088		3,723,637,136	
5. 이자의 지급	(2,774,670,734)		(4,197,030,401)	
6. 배당의 수취	13,166,016,071		3,826,787,662	

과 목	제 25(당) 기 반기		제 24(전) 기 반기	
7. 법인세의 납부	(11,192,153,575)		(217,052,003)	
II. 투자활동 현금흐름		(31,109,056,895)		(33,701,439,997)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	14,561,314,267		10,770,226,363	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	9,928,659,510		7,049,023,819	
유형자산의 처분	3,191,934		1,292,000	
무형자산의 처분	-		28,314,000	
대여금의 감소	1,625,718,829		1,690,456,544	
보증금의 감소	3,003,743,994		2,001,140,000	
2. 투자활동으로인한 현금유출액	(45,670,371,162)		(44,471,666,360)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	37,798,267,719		39,932,549,019	
유형자산의 취득	590,569,800		104,666,219	
무형자산의 취득	2,464,011,990		716,560,000	
대여금의 증가	2,136,593,038		2,517,891,122	
보증금의 증가	2,680,928,615		1,200,000,000	
III. 재무활동 현금흐름		(44,061,641,166)		30,330,439,647
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	9,500,000,000		63,995,000,000	
차입금의 증가	9,500,000,000		33,995,000,000	
어음의 발행	-		30,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(53,561,641,166)		(33,664,560,353)	
차입금의 상환	16,000,000,000		26,750,000,000	
리스부채의 상환	2,740,128,166		2,836,394,558	
어음의 상환	30,000,000,000		-	
현금배당	4,821,513,000		2,410,756,500	
비지배지분 상환	-		1,667,409,295	
IV. 현금및현금성자산의 순증가		(2,041,980,130)		16,051,713,260
V. 기초 현금및현금성자산		23,863,360,339		15,224,589,704
VI. 반기말 현금및현금성자산		21,821,380,209		31,276,302,964

"첨부된 주석은 본 요약반기연결재무제표의 일부입니다."

## 주석

제 26(당) 기 반기 2025년 06월 30일 현재

제 25(전) 기 반기 2024년 06월 30일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 종속기업

### 1. 연결대상회사의 개요

지배기업인 주식회사 코람코자산신탁(이하 "지배기업")과 연결대상 종속기업인 주식회사 코람코자산운용, 코람코Pre-IPO 공모주전문투자형사모신탁제22호 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)NF	2,156,047	67.08
키움증권(주)	372,655	11.59
(주)우리은행	268,982	8.37
한국산업은행	257,893	8.02
(주)신한은행	154,350	4.80
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	반기순이익
(주)코람코자산신탁	6월 30일	624,110,003	135,610,623	23,000,347	17,614,010

## (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. 당반기말 현재 종속기업은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거한 집합투자업, 투자매매업 등의 사업을 영위하고 있습니다.

### ② 코람코Pre-IPO 공모주전문투자형사모신탁제22호

종속기업인 코람코Pre-IPO 공모주전문투자형사모신탁제22호는 2021년 6월 4일에 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 설정된 집합투자기구로서, 벤처기업 등이 발행한 지분증권 등을 투자대상자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 하고 있습니다. 연결실체는 보유 지분율 및 사실상 본인 대리인 관계를 고려하여 코람

코Pre-IPO 공모주전문투자형사모신탁제22호를 지배하고 있다고 판단하였습니다.

③ 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

당반기말 현재 종속기업에 대한 지배회사의 투자내역과 종속기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
회사명	결산일	지분율(%)	투자주식수(주, 좌)	총자산	총부채	영업손익	반기순손익
(주)코람코자산운용	6월 30일	100.00	2,000,000	76,318,624	12,950,728	5,694,478	4,778,646
코람코Pre-IPO공모주전문투자형사모신탁제22호(*1)	6월 30일	19.05	417,386,102	2,766,140	844	12,884	12,884
코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호(*1)	6월 30일	23.08	583,558,905	3,255,392	603	443,830	443,830

(\*1) 피투자자의 관련활동에 대한 힘, 변동이익노출, 변동이익에 미치기 위해 힘을 사용하는 능력을 종합적으로 고려하여 지배기업이 지배하고 있다고 판단하였습니다.

## 2. 재무제표 작성기준

### (1) 회계기준의 적용

연결실체의 반기연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 연결중간재무제표입니다. 동 반기연결재무제표는 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 실제결과는 다를 수 있습니다.

반기연결재무제표에서 사용된 연결실체의 회계정책의 적용과 추정금액에 대한 경영진의 판단은 2024년 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 2024년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차연결재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다. 2025년 1월 1일부터 시행되는 새로운 회계기준이 있으나, 그 기준들은 연결실체의 반기연결재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

#### 4. 금융위험관리

연결실체의 금융위험관리 목적과 정책은 2024년 12월 31일로 종료하는 회계연도와 동일합니다.

##### (1) 신용위험

###### ① 신용위험에 대한 최대노출액

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

(단위 : 천원)		
구분	제 26(당) 기 반기말	제 25(전) 기말
현금및예치금	102,677,838	128,504,325
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	115,173,945	102,612,669
상각후원가측정 대출채권	160,654,716	176,657,329
기타금융자산(*2)	43,141,037	74,089,176
합 계	421,647,536	481,863,499

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

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

② 신용위험 익스포저

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	102,677,838	-	-	102,677,838
상각후원가측정 대출채권				
등급1	48,853,593	-	-	48,853,593
등급2	-	25,084,036	-	25,084,036
등급3	-	-	234,708,759	234,708,759
대손충당금	(344,916)	(1,118,575)	(146,528,181)	(147,991,672)
소 계	48,508,677	23,965,461	88,180,578	160,654,716
기타금융자산(*)				
등급1	37,387,238	-	-	37,387,238
등급2	-	3,523,008	-	3,523,008
등급3	-	-	18,463,381	18,463,381
대손충당금	(99,942)	(135,040)	(15,997,608)	(16,232,590)
소 계	37,287,296	3,387,968	2,465,773	43,141,037
합 계	188,473,811	27,353,429	90,646,351	306,473,591

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	128,504,325	-	-	128,504,325
상각후원가측정 대출채권				
등급1	75,632,139	-	-	75,632,139
등급2	-	15,205,308	-	15,205,308
등급3	-	-	233,577,451	233,577,451
대손충당금	(870,283)	(698,916)	(146,188,370)	(147,757,569)
소 계	74,761,856	14,506,392	87,389,081	176,657,329
기타금융자산(*)				
등급1	70,463,420	-	-	70,463,420
등급2	-	2,152,900	-	2,152,900
등급3	-	-	17,655,085	17,655,085
대손충당금	(124,966)	(59,655)	(15,997,608)	(16,182,229)
소 계	70,338,454	2,093,245	1,657,477	74,089,176
합 계	273,604,635	16,599,637	89,046,558	379,250,830

(\*) 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.

당반기말 및 전기말 현재 차입부채의 잔존기간별 내역은 주석 14, 리스부채의 잔존기간별 내역은 주석 17에서 설명하고 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) 당반기말과 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기말		제 25(전) 기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금(*1)	102,677,838	102,677,838	128,504,325	128,504,325
당기손익-공정가치측정금융자산	312,834,149	312,834,149	282,131,796	282,131,796
상각후원가측정대출채권(*2)	160,654,716	160,654,716	176,657,329	176,657,329
기타금융자산(*2)(*3)	43,141,037	43,141,037	74,089,176	74,089,176
금융자산총계	619,307,740	619,307,740	661,382,626	661,382,626
차입부채(*2)	89,750,000	89,750,000	126,250,000	126,250,000
기타금융부채(*2)(*4)	39,075,543	39,075,543	54,445,335	54,445,335
금융부채총계	128,825,543	128,825,543	180,695,335	180,695,335

(\*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)

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

① 자산의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구분	제 26(당) 기 반기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	102,677,838	-	102,677,838
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	31,179,858	-	281,654,291	312,834,149
상각후원가측정대출채권	-	-	160,654,716	160,654,716
기타금융자산(*2)	-	-	43,141,037	43,141,037
합 계	31,179,858	102,677,838	485,450,044	619,307,740

(\*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 25(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	128,504,325	-	128,504,325
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	27,890,402	-	254,241,394	282,131,796
상각후원가측정대출채권	-	-	176,657,329	176,657,329
기타금융자산(*2)	-	-	74,089,176	74,089,176
합 계	27,890,402	128,504,325	504,987,899	661,382,626

(\*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 26(당) 기 반기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	-	89,750,000	89,750,000
기타금융부채(*)	-	-	39,075,543	39,075,543
합 계	-	-	128,825,543	128,825,543

(\*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

(단위 : 천원)				
구분	제 25(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	-	126,250,000	126,250,000
기타금융부채(*)	-	-	54,445,335	54,445,335
합계	-	-	180,695,335	180,695,335

(\*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

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

(단위 : 천원)			
구분	제 26(당) 기 반기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	79,227,803	순자산가치법	편입자산가액
	202,426,488	현금흐름할인법	할인율 : 6.99%~ 13.92%
합 계	281,654,291		

(단위 : 천원)			
구분	제 25(전) 기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	49,348,707	순자산가치법	편입자산가액
	204,892,687	현금흐름할인법	할인율 : 6.99%~ 13.92%
합계	254,241,394		

(4) 당반기 및 전기 중 공정가치로 측정하는 금융상품의 공정가치체계 수준 3의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구 분	제 26(당) 기 반기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		반기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	254,241,394	35,864,456	(7,823,732)	(627,827)	-	281,654,291

(단위 : 천원)						
구 분	제 25(전) 기 반기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	208,634,228	38,561,261	(4,319,101)	2,305,973	-	245,182,361

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당반기말과 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	제 26(당) 기 반기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	102,677,838	102,677,838
당기손익-공정가치측정금융자산	312,834,149	-	312,834,149
상각후원가측정대출채권	-	160,654,716	160,654,716
기타금융자산	-	43,141,037	43,141,037
합 계	312,834,149	306,473,591	619,307,740
금융부채			
차입부채	-	89,750,000	89,750,000
기타금융부채	-	39,075,543	39,075,543
합 계	-	128,825,543	128,825,543

(단위 : 천원)			
구분	제 25(전) 기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	128,504,325	128,504,325
당기손익-공정가치측정금융자산	282,131,796	-	282,131,796
상각후원가측정대출채권	-	176,657,329	176,657,329
기타금융자산	-	74,089,176	74,089,176
합 계	282,131,796	379,250,830	661,382,626
금융부채			
차입부채	-	126,250,000	126,250,000
기타금융부채	-	54,445,335	54,445,335
합 계	-	180,695,335	180,695,335

## 7. 현금및예치금

(1) 당반기말과 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제 26(당) 기 반기말	제 25(전) 기말
현금및현금성자산	보통예금	20,806,832	22,292,161
	기타예치금	1,014,548	1,571,199
소 계		21,821,380	23,863,360
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	76,486,000	100,722,000
	장기성예금	3,900,207	3,915,965
	기타	467,251	-
소 계		80,856,458	104,640,965
합 계		102,677,838	128,504,325

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

(단위 : 천원)			
구 분		제 26(당) 기 반기말	제 25(전) 기말
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	기타(*)	467,251	-
합 계		470,251	3,000

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

8. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기말	제 25(전) 기말
	장부가액	장부가액
당기손익-공정가치측정금융자산		
채무증권	44,193,871	44,756,966
지분증권	197,660,205	179,519,127
수익증권	70,980,073	57,855,703
합 계	312,834,149	282,131,796

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기	제 25(전) 기 반기
기초	282,131,796	242,664,276
취득	37,798,268	39,932,549
처분	(9,879,589)	(6,358,482)
공정가치 변동	2,783,674	486,858
반기말	312,834,149	276,725,201

9. 상각후원가측정대출채권

(1) 당반기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기말		제 25(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	13,117,649	1.00 ~ 2.00%	13,049,552	1.00 ~ 2.00%
기타	21,340,214	0.00 ~ 6.00%	20,897,437	0.00 ~ 6.00%
대손충당금	(3,862,499)		(3,768,319)	
소 계	30,595,364		30,178,670	
신탁계정대	274,188,525	4.50 ~ 8.50%	290,467,909	4.50 ~ 8.50%
대손충당금	(144,129,173)		(143,989,250)	
소 계	130,059,352		146,478,659	
합 계	160,654,716		176,657,329	

(2) 당반기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다

(단위 : 천원)						
만기	제 26(당) 기 반기말			제 25(전) 기말		
	대여금	신탁계정대	합계	대여금	신탁계정대	합계
6개월 이내	14,987,000	2,885,951	17,872,951	333,000	32,944,532	33,277,532
6개월 초과 1년 이내	421,000	169,863,559	170,284,559	15,029,000	160,062,681	175,091,681
1년 초과 5년 이내	19,049,863	101,439,016	120,488,879	18,584,989	97,460,696	116,045,685
합 계	34,457,863	274,188,525	308,646,388	33,946,989	290,467,909	324,414,898

(3) 당반기 및 전기 중 Stage별 상각후원가측정대출채권 총장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기			
	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	(9,600,000)	9,600,000	-	-
Stage 3로 대체	(80,000)	-	80,000	-
실행(회수)	(17,098,546)	278,728	1,051,308	(15,768,510)
반기말	48,853,593	25,084,036	234,708,759	308,646,388

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	77,654,796	14,850,000	337,258,900	429,763,696
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(15,159,350)	15,159,350	-	-
Stage 3로 대체	-	(5,200,000)	5,200,000	-
실행(회수)	(25,020,319)	12,195,000	(6,316,898)	(19,142,217)
반기말	37,475,127	37,004,350	336,142,002	410,621,479

(4) 당반기 및 전기 중 Stage별 상각후원가측정대출채권 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기			
	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	(428,094)	428,094	-	-
Stage 3로 대체	(80,000)	-	80,000	-
대손충당금 전입(환입)	(17,273)	(8,435)	259,811	234,103
반기말	344,916	1,118,575	146,528,181	147,991,672

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	171,786	984,398	209,120,286	210,276,470
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(696,804)	696,804	-	-
Stage 3로 대체	-	(239,019)	239,019	-
대손충당금 전입	881,888	258,732	(127,134)	1,013,486
반기말	356,870	1,700,915	209,232,171	211,289,956

## 10. 대손준비금

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

(1) 당반기말과 전기말 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기말	제 25(전) 기말
대손준비금 기적립액	6,403,343	18,020,723
대손준비금 적립(환입)예정액	1,271,588	(11,617,380)
대손준비금 잔액	7,674,931	6,403,343

(2) 당반기 및 전반기 현재 대손준비금 적립액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기	제 25(전) 기 반기
대손준비금 적립예정액	1,271,588	(1,128,556)
대손준비금 반영후 조정이익(손실)	21,290,526	13,092,302
대손준비금 반영후 주당 조정이익(손실)	6,624원	4,073원

## 11. 유형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 26(당) 기 반기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	9,037,309	(6,977,561)	2,059,748
사용권자산	31,023,008	(10,149,650)	20,873,358
합 계	40,060,317	(17,127,211)	22,933,106

(단위 : 천원)			
구 분	제 25(전) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	8,454,215	(6,577,108)	1,877,107
사용권자산	34,490,545	(9,494,095)	24,996,450
합 계	42,944,760	(16,071,203)	26,873,557

(2) 당반기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 26(당) 기 반기				
	기초	취득	처분	상각	반기말
기타의유형자산	1,877,107	590,570	(3,192)	(404,737)	2,059,748
사용권자산					
건물	24,183,204	3,066,566	(4,928,197)	(3,000,444)	19,321,129
차량	797,717	1,092,120	(61,294)	(363,085)	1,465,458
IT장비	15,529	95,799	(823)	(23,734)	86,771
소 계	24,996,450	4,254,485	(4,990,314)	(3,387,263)	20,873,358
합 계	26,873,557	4,845,055	(4,993,506)	(3,792,000)	22,933,106

(단위 : 천원)					
구 분	제 25(전) 기 반기				
	기초	취득	처분	상각	기말
기타의유형자산	2,289,406	104,666	-	(387,034)	2,007,038
사용권자산					
건물	30,299,663	332,477	-	(3,235,838)	27,396,302
차량	1,150,302	241,860	(40,267)	(345,055)	1,006,840
IT장비	46,621	-	-	(19,965)	26,656
소 계	31,496,586	574,337	(40,267)	(3,600,858)	28,429,798
합 계	33,785,992	679,003	(40,267)	(3,987,892)	30,436,836

## 12. 무형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	11,171,385	-	(1,032,641)	10,138,744
기타의무형자산	9,001,226	(4,556,527)	-	4,444,699
합 계	20,172,611	(4,556,527)	(1,032,641)	14,583,443

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	8,799,223	-	(1,032,641)	7,766,582
기타의무형자산	8,909,375	(4,202,361)	-	4,707,014
합 계	17,708,598	(4,202,361)	(1,032,641)	12,473,596

(2) 당반기와 전기의 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 26(당) 기 반기				
	기초	취득	처분	상각	반기말
회원권	7,766,582	2,372,162	-	-	10,138,744
기타의무형자산	4,707,014	91,850	-	(354,165)	4,444,699
합 계	12,473,596	2,464,012	-	(354,165)	14,583,443

(단위 : 천원)					
구 분	제 25(전) 기 반기				
	기초	취득	처분	상각	기말
회원권	8,558,818	880	(26,616)	-	8,533,082
기타의무형자산	3,570,964	715,680	1,049,820	(351,796)	4,984,668
건설중인자산	1,049,820	-	(1,049,820)	-	-
합 계	13,179,602	716,560	(26,616)	(351,796)	13,517,750

### 13. 기타자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기말	제 25(전) 기말
기타금융자산		
미수금	26,766,290	58,604,085
미수금대손충당금	(521,123)	(503,749)
미수수익	28,068,251	26,954,088
미수수익대손충당금	(15,711,467)	(15,678,478)
보증금	4,539,086	4,713,230
소 계	43,141,037	74,089,176
기타비금융자산		
선급금	3,996,224	1,524,298
선급금대손충당금	(57,982)	(59,444)
선급비용	468,071	700,456
기타(*)	16,840,357	16,840,357
소 계	21,246,670	19,005,667
합 계	64,387,707	93,094,843

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

(2) 당반기 및 전기 중 Stage별 기타금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기			
	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	(1,269,911)	1,269,911	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	(31,806,271)	100,197	808,296	(30,897,778)
반기말	37,387,238	3,523,008	18,463,381	59,373,627

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	52,523,052	773,537	27,848,519	81,145,108
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(1,447,962)	1,447,962	-	-
Stage 3로 대체	(20,000)	(234,286)	254,286	-
실행	4,564,346	176,521	501,382	5,242,249
반기말	55,619,436	2,163,734	28,604,187	86,387,357

(3) 당반기 및 전기 중 Stage별 기타금융자산 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기			
	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	(56,259)	56,259	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
대손충당금전입(환입)	31,235	19,126	-	50,361
반기말	99,942	135,040	15,997,608	16,232,590

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	64,128	29,168	25,151,683	25,244,979
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(39,285)	39,285	-	-
Stage 3로 대체	(376)	(10,769)	11,145	-
대손충당금 전입	101,871	(2,054)	(25,981)	73,836
반기말	126,338	55,630	25,136,847	25,318,815

#### 14. 차입부채

(1) 당반기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	차입처	이자율(%)	제 26(당) 기 반기말	제 25(전) 기말
일반차입금	산업은행 등	3.26 ~ 5.86	88,250,000	94,750,000
기업어음	-	6.40	-	30,000,000
주택도시기금(*1)	주택도시보증공사	2.20(*2)	1,500,000	1,500,000
합 계			89,750,000	126,250,000

(\*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) 당반기말과 전기말 현재 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
만 기	제 26(당) 기 반기말 상환예정액		
	일반차입금	주택도시기금	합 계
2025년	56,500,000	-	56,500,000
2026년	31,750,000	1,500,000	33,250,000
합 계	88,250,000	1,500,000	89,750,000

(단위 : 천원)				
만 기	제 25(전) 기말 상환예정액			
	일반차입금	기업어음	주택도시기금	합 계
2025년	93,500,000	30,000,000	-	123,500,000
2026년	1,250,000	-	1,500,000	2,750,000
합 계	94,750,000	30,000,000	1,500,000	126,250,000

15. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기말	제 25(전) 기말
기타금융부채		
미지급금	1,253,269	1,342,036
미지급비용	12,065,174	24,586,265
리스부채	20,907,108	24,264,036
비지배지분부채	4,849,992	4,616,492
소 계	39,075,543	54,808,829
기타비금융부채		
총당부채	4,580,663	8,941,516
선수금	11,992,827	11,728,957
예수금	4,284,082	2,897,371
소 계	20,857,572	23,567,844
합 계	59,933,115	78,376,673

## 16. 총당부채

당반기 및 전반기 중 총당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	제 26(당) 기 반기			
	복구총당부채	연차총당부채	소송총당부채(*)	합계
기초	1,510,488	954,123	6,840,399	9,305,010
증가	31,186	-	807,555	838,741
감소	(418,832)	-	(5,144,256)	(5,563,088)
반기말	1,122,842	954,123	2,503,698	4,580,663

(\*) 소송으로 인한 예상 손실액을 총당부채로 인식하고 있습니다.

(단위 : 천원)				
구분	제 25(전) 기 반기			
	복구총당부채	연차총당부채	소송총당부채(*)	합계
기초	1,429,481	595,329	20,503,962	22,528,772
증가	40,346	-	929,221	969,567
감소	-	-	(10,796,647)	(10,796,647)
반기말	1,469,827	595,329	10,636,536	12,701,692

(\*) 소송으로 인한 예상 손실액을 총당부채로 인식하고 있습니다.

17. 리스부채

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

(단위:천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기	제 25(전) 기
소액 기초자산 리스료	13,878	22,920

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

(단위:천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기	제 25(전) 기
1년 이내	7,115,276	7,235,275
1년 초과 5년 이내	15,638,238	19,631,830
합 계	22,753,514	26,867,105

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

(단위:천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기	제 25(전) 기
리스의 총 현금유출액	3,370,539	7,379,425

(4) 당반기 및 전반기 중 리스부채로 인해 발생한 이자비용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기	제 25(전) 기
이자비용	569,050	1,477,123

## 18. 자본금

당반기말 및 전기말 현재 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기말	제 25(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

당반기말 및 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기말	제 25(전) 기말
이익준비금(*1)	7,853,780	7,371,628
대손준비금	6,403,343	18,097,429
신탁사업적립금(*2)	16,092,980	16,092,980
미처분이익잉여금	434,542,500	405,589,963
합 계	464,892,603	447,152,000

(\*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) 당반기 및 전반기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기		제 25(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
자산관리수익	23,669,355	38,246,972	21,400,713	38,538,225
신탁보수				
토지신탁보수	3,523,023	5,497,666	1,794,723	3,883,815
관리신탁보수	17,438	99,403	22,750	69,797
처분신탁보수	-	1,596	24,800	74,800
담보신탁보수	1,625,703	3,330,229	1,032,848	2,043,581
분양관리신탁보수	130,505	239,874	75,174	116,552
소 계	5,296,669	9,168,768	2,950,295	6,188,545
대리업무보수	1,919,009	3,222,835	1,409,140	2,081,630
기타	1,232,245	2,644,756	1,068,162	2,112,453
합 계	32,117,278	53,283,331	26,828,310	48,920,853

(2) 당반기 및 전반기 중 고객과의 계약에서 인식한 수익의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기			
	일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계	
자산관리수익	16,203,483	22,043,489	38,246,972	
신탁수익	토지신탁보수	1,514,601	3,983,065	5,497,666
	관리신탁보수	-	99,403	99,403
	처분신탁보수	1,596	-	1,596
	담보신탁보수	3,330,229	-	3,330,229
	분양관리신탁보수	-	239,874	239,874
	소 계	4,846,426	4,322,342	9,168,768
대리업무보수	-	3,222,835	3,222,835	
기타	2,470,337	174,419	2,644,756	
합 계	23,520,246	29,763,085	53,283,331	

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기 반기			
	일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계	
자산관리수익	16,489,558	22,048,667	38,538,225	
신탁수익	토지신탁보수	330,979	3,552,836	3,883,815
	관리신탁보수	-	69,797	69,797
	처분신탁보수	74,800	-	74,800
	담보신탁보수	2,043,581	-	2,043,581
	분양관리신탁보수	-	116,552	116,552
	소 계	2,449,360	3,739,185	6,188,545
대리업무보수	-	2,081,630	2,081,630	
기타	1,994,772	117,681	2,112,453	
합 계	20,933,690	27,987,163	48,920,853	

## 21. 금융손익

당반기 및 전반기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기		제 25(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	687,213	1,670,873	613,707	1,167,470
신탁계정대이자	800,577	1,807,948	1,050,794	2,132,324
기타이자	336,081	469,791	304,141	645,226
소 계	1,823,871	3,948,612	1,968,642	3,945,020
배당금수익	9,696,061	13,102,501	2,793,240	5,856,987
기타금융수익				
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	1,147,019	3,876,088	2,556,080	3,410,708
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	189,789	269,673	471,484	921,601
소 계	1,336,808	4,145,761	3,027,564	4,332,309
합 계	12,856,740	21,196,874	7,789,446	14,134,316
금융비용				
이자비용				
차입금이자	1,101,308	2,215,162	1,308,619	2,520,445
기업어음이자	1,578	415,915	473,838	526,030
리스부채이자	279,004	569,050	128,639	774,093
비지배지분부채손실	149,671	356,654	625,260	953,094
기타이자	14,691	31,187	270,566	40,346
소 계	1,546,252	3,587,968	2,806,922	4,814,008
기타금융비용				
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	688,984	1,092,414	1,650,478	2,923,851
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	220,602	69,358	231,059
소 계	688,984	1,313,016	1,719,836	3,154,910
합 계	2,235,236	4,900,984	4,526,758	7,968,918

## 22. 판매비와관리비

당반기 및 전반기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기		제 25(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
급여	13,992,848	23,038,813	11,613,274	20,774,519
퇴직급여	800,115	2,009,278	778,410	1,648,653
복리후생비	1,046,442	2,142,474	1,076,001	2,298,707
전산운영비	76,770	166,414	76,047	163,010
임차료	42,862	87,295	26,987	59,546
지급수수료	1,055,985	1,921,327	884,025	2,070,182
접대비	1,142,015	2,213,266	1,028,017	2,119,026
광고선전비	157,145	238,214	45,977	141,865
감가상각비	1,887,962	3,792,000	1,986,918	3,987,892
연수비	29,145	59,427	27,787	60,918
무형자산상각비	177,530	354,165	175,930	351,797
세금과공과금	428,069	868,182	572,150	1,043,598
등기소송비	499,063	794,262	314,792	699,395
회의비	31,690	62,520	31,617	55,550
인쇄비	32,611	57,196	26,416	45,198
여비교통비	170,127	308,889	289,335	416,999
차량유지비	228,760	448,157	231,631	455,446
소모품비	28,642	59,166	23,522	45,881
수도광열비	5,541	13,178	6,158	13,813
보험료	160,275	382,812	256,485	522,641
행사비	176,136	269,220	30,492	42,559
기타	136,003	276,058	133,878	267,587
합 계	22,305,736	39,562,313	19,635,849	37,284,782

### 23. 기타영업손익

당반기 및 전반기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기		제 25(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업비용				
기타대손상각비	(418)	15,912	202,565	399,131
기타	491,484	807,555	(49,781)	929,221
합 계	491,066	823,467	152,784	1,328,352

### 24. 영업외손익

당반기 및 전반기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기		제 25(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	1,461	226,360	1,701	2,553
무형자산처분이익	-	-	-	1,698
지분법이익	30,888	63,634	64,915	71,843
기타	6,780	113,046	52	230
합 계	39,129	403,040	66,668	76,324
영업외비용				
지분법손실	-	-	9,757	14,969
기부금	35,000	35,000	-	-
기타	1,515	1,532	15,020	15,180
합 계	36,515	36,532	24,777	30,149

## 25. 법인세

법인세비용은 당기법인세비용에서 과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항, 일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용(수익) 및 당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 법인세 비용(수익)을 조정하여 산출하였습니다. 당반기 법인세비용의 평균유효세율은 22.98% (전반기 : 22.50%)입니다.

## 26. 주당손익

(1) 연결실체의 주당이익(손실)의 계산내역은 다음과 같습니다.

### ① 기본주당이익(손실)

(단위 : 원)				
구 분	제 26(당) 기 반기		제 25(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주반기순이익(손실)	15,366,234,319	22,562,114,628	7,681,433,301	11,963,745,620
가중평균유통보통주식수	3,214,342주	3,214,342주	3,214,342주	3,214,342주
기본주당이익(손실)	4,781	7,019	2,390	3,722

### ② 보통주순이익(손실) 등의 산정내역

(단위 : 원)		
구 분	제 26(당) 기 반기	제 25(전) 기 반기
보통주순이익(손실)	22,562,114,628	11,963,745,620

### ③ 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)				
구 분	제 26(당) 기 반기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2025.01.01 ~ 2025.06.30	3,214,342	181	581,795,902
가중평균유통보통주식수				3,214,342

(단위 : 주)				
구 분	제 25(전) 기 반기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2024.01.01 ~ 2024.06.30	3,214,342	182	585,010,244
가중평균유통보통주식수				3,214,342

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익(손실)은 기본주당이익(손실)과 동일합니다

## 27. 우발채무와 약정사항

### (1) 보험가입내역

당반기말 현재 연결실체의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	DB손해보험	5,000,000	2024.7.24 ~ 2025.7.24

연결실체는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 연결실체의 업무수탁자 지위 및 이행지급, 공탁업무 등과 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 27,628백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

당반기말 현재 연결실체가 금융기관으로부터 받은 대출한도약정은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	금융기관	약정액	사용액
일반대출	국민은행	3,750,000	3,750,000
일반대출	농협은행	10,000,000	10,000,000
일반대출	대구은행	10,000,000	10,000,000
일반대출	산업은행	53,000,000	53,000,000
일반대출	우리은행	6,500,000	6,500,000
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	-
주택도시기금(*)	주택도시보증공사	1,500,000	1,500,000
합 계		219,750,000	89,750,000

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

### (3) 소송 사건

당반기말 현재 연결실체가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 136건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절 차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 13건으로서 사업부지내 불법점유물 철거등과 관련된 소송입니다. 당반기말 현재 동 소송사건의 최종 결과는 예측할 수 없으나, 연결실체의 경영진은 상기의 소송사건들이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건이므로 상기의 소송 결과가 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 주장하면서 연결실체를 상대로 소송을 제기하였습니다. 본 건과 관련하여 2024년 4월 26일 원금 19억원 및 이에 대한 지연이자의 지급을 명하는 1심 판결이 있었으며, 연결실체는 해당 판결에 불복하여 현재 항소심이 진행 중입니다.

(4) 당반기말 현재 연결실체는 시공사의 책임준공의무 미이행시 책임준공의무를 부담하고, 연결실체가 책임준공의무를 이행하지 못할 경우 대출금융기관에 발생한 손해를 배상하는 의무를 부담하는 책임준공확약 토지신탁사업(서울 서초구 잠원동 근생시설 외 1건)을 진행중에 있으며, 당반기말 기준 책임준공확약형 토지신탁 사업에 투입된 PF대출금융기관의 총 PF대출한도금액은 877억원, 투입금액은 648억원입니다.

당반기말 기준 진행중인 사업의 공정진행상 회사가 책임준공의무를 부담할 리스크는 낮을것으로 판단되며 손실금액을 신뢰성있게 측정할 수 없어 당반기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였으며, 사업장별 공정진행을 지속적으로 모니터링 할 예정입니다.

당반기말 현재 연결실체는 분양(임대)형토지신탁 계약과 관련하여 총사업비의 일부를 신탁계정대여 할 수 있습니다. 회사의 신탁계정대여 여부는 무조건적인 지급의무

는 아니며 고유계정 및 신탁사업의 자금수지 계획 등 제반사항을 전반적으로 고려하여 판단합니다.

## 28. 특수관계자 거래

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

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
지배기업	(주)LF(*1)	
관계기업	코람코전문투자형73호(*2)	
관계기업	코람코전문투자형87호(*2)	
공동기업	현강코람코광해원피에프비(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 MNA CO., LTD
계열기업	(주)뉴폴라리스	TetonBros.
계열기업	(주)퍼블리크	
계열기업	(주)에프엠인터내셔널	
계열기업	(주)LF스퀘어씨사이드	
계열기업	구르메에프앤드비코리아(주)	
계열기업	화인에프앤드비서비스(주)	
계열기업	(주)글로벌휴먼스	
계열기업	(주)이에르르코리아	
계열기업	(주)엘에프푸드제천	
계열기업	코크렘안양(주)	
계열기업	(주)동아티브이플러스	
계열기업	(주)엘앤씨	
계열기업	(주)씨티닷츠	CTDOTS (SHANGHAI) 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	엘에프아이하이테크조합1호	
계열기업	엘에프아이하이테크조합2호	
계열기업	(주)비알케이컴퍼니	

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
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	코람코동작프로젝트 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	(주)티에이치엔터테인먼트(*6)	
기타의 특수관계자	(주)비앤라이프(*6)	
기타의 특수관계자	(주)고려디앤엘(*6)	
기타의 특수관계자	(주)엘에프리조트(*6)	
기타의 특수관계자	(주)에이치더블유씨(*6)	
기타의 특수관계자	메자닌그로쓰 신기술투자조합(*7)	
기타의 특수관계자	글로벌그로쓰투자조합1호(*5)	
기타의 특수관계자	글로벌그로쓰투자조합2호(*5)	

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

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

(\*3) 의결권의 20%미만 지분을 보유하고 있으나, 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) 지배기업인 (주)LF의 공동기업입니다.

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 기타 주요거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	제 26(당) 기 반기	제 25(전) 기 반기
(주)LF	배당금의 지급	3,234,071	1,617,035
케이스케어데이터센터 PFV	수수료수익	691,289	681,721
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	수수료수익	23,421	23,022
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	수수료수익	27,461	29,099
코람코반포프로젝트금융투자(주)	수수료수익	150,000	150,000
코람코동작프로젝트금융투자(주)	수수료수익	-	221,000
코크렘안양(주)	수수료수익	279,178	298,361

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	구분	제 26(당) 기 반기	제 25(전) 기
케이스케어데이터센터 PFV	선수금	55,000	25,000
	미수수익	75,410	79,121
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	미수수익	44,035	20,613
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	미수수익	52,008	24,547
코람코반포프로젝트금융투자(주)	미수금	330,000	165,000
코크렘안양(주)	미수금	182,192	200,000

(4) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 없습니다.

(5) 당반기말과 전기말 현재 지배기업인 (주)LF가 당사의 출자요청에 따라 1,000억원 한도 내에서 개별 투자자산에 출자하기로 하는 약정을 체결하고 있습니다.

(6) 당반기 및 전반기 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기		제 25(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
단기종업원급여	3,720,419	7,036,795	2,682,995	4,799,814
퇴직급여	120,029	726,556	157,571	326,793
합 계	3,840,448	7,763,351	2,840,566	5,126,607

29. 현금흐름표

(1) 현금흐름표상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당반기 및 전반기 중 현금유출입이 없는 주요 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 반기	제 25(전) 기 반기
사용권자산 및 리스부채의 인식	4,254,485	574,337
사용권자산 및 리스부채의 반납	5,212,041	41,119

(3) 당반기와 전기중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 반기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	반기말
차입부채	126,250,000	(36,500,000)	-	89,750,000
리스부채	24,264,036	(2,740,128)	(616,800)	20,907,108
합 계	150,514,036	(39,240,128)	(616,800)	110,657,108

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	기말
차입부채	93,000,000	3,250,000	30,000,000	126,250,000
리스부채	29,698,811	(5,816,172)	381,397	24,264,036
합 계	122,698,811	(2,566,172)	30,381,397	150,514,036

### 30. 관계기업 및 비연결구조화기업에 대한 지분

#### (1) 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격과 범위

당반기말 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) 당반기말과 전기말 관계기업 및 공동기업 투자자산의 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
회사명	제 26(당) 기 반기말					
	종류	주요 영업활동	소재지	사용 재무제표일	지분율(%)	장부금액
코람코전문투자형73호	관계기업	부동산투자업	대한민국	2025.06.30	48.48	2,941,289
현강코람코광혜원피에프브이(주)	공동기업	부동산개발업	대한민국	2025.06.30	33.33	-

(단위 : 천원)						
회사명	제 25(전) 기말					
	종류	주요 영업활동	소재지	사용 재무제표일	지분율(%)	장부금액
코람코전문투자형73호(*1)	관계기업	부동산투자업	대한민국	2024.12.31	48.48	2,941,169
현강코람코광혜원피에프브이(주)(*2)(*3)	공동기업	부동산개발업	대한민국	2024.12.31	33.33	-

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

(\*2) 의결권의 20% 미만 지분을 보유하고 있으나, 당사자들간 합의된 약정상 의사결정과정에 참여할 수 있어 공동지배력 및 순자산에 대한 권리를 보유하고 있다고 판단하여 이를 공동기업으로 분류하였습니다.

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

(3) 당반기와 전반기 중 관계기업 및 공동기업 투자자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
회사명	제 26(당) 기 반기			
	기초	배당	지분법손익	장부금액
관계기업				
코람코전문투자형73호	2,941,169	(63,515)	63,635	2,941,289
공동기업				
현강코람코광혜원피에프비(주)	-	-	-	-
합 계	2,941,169	(63,515)	63,635	2,941,289

(단위 : 천원)				
회사명	제 26(전) 기 반기			
	기초	배당	지분법손익	장부금액
관계기업				
코람코전문투자형73호	2,953,190	(28,364)	(3,948)	2,920,878
코람코전문투자형87호	128,449	(128,020)	71,843	72,272
공동기업				
현강코람코광혜원피에프비(주)	1,312,886	-	(11,020)	1,301,866
합 계	4,394,525	(156,384)	56,875	4,295,016

(4) 당반기말과 전기말 현재 관계기업 및 공동기업의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
회사명	제 25(전) 기 반기말				
	자산	부채	영업손익	당기순손익	총포괄손익
관계기업					
코람코전문투자형73호	6,068,584	2,115	131,247	131,247	131,247
공동기업					
현강코람코광혜원피에프비(주)	5,780,096	1,936,874	(32,873)	(32,873)	(32,873)

(단위 : 천원)					
회사명	제 25(전) 기 말				
	자산	부채	영업손익	당기순손익	총포괄손익
관계기업					
코람코전문투자형73호	6,068,361	2,139	98,707	98,707	98,707
공동기업					
현강코람코광혜원피에프비(주)	5,828,062	1,952,024	(62,783)	(62,622)	(62,622)

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

(단위: 천원)				
구분	제 26(당) 기 반기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	274,188,525	-	274,188,525
	미수금	5,087,874	21,678,417	26,766,291
	미수수익	20,527,940	7,540,312	28,068,252
	대손충당금	(163,323,711)	(958,532)	(164,282,243)
	당기손익-공정가치측정금융자산	-	115,173,945	115,173,945
	관계기업 및 공동기업투자	-	2,941,289	2,941,289
	선금금	3,259,698	-	3,259,698
	합 계	139,740,326	146,375,431	286,115,757
부채	선수금	11,992,827	-	11,992,827
최대위험노출액		139,740,326	146,375,431	286,115,757

(단위: 천원)				
구분	제 25(전) 기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	290,467,910	-	290,467,910
	미수금	6,773,384	51,830,701	58,604,085
	미수수익	19,402,187	7,551,901	26,954,088
	대손충당금	(163,040,709)	(958,532)	(163,999,241)
	당기손익-공정가치측정금융자산	-	102,612,669	102,612,669
	관계기업 및 공동기업투자	-	2,941,169	2,941,169
	선금금	613,752	-	613,752
	합계	154,216,524	163,977,908	318,194,432
부채	선수금	11,728,957	-	11,728,957
최대위험노출액		154,216,524	163,977,908	318,194,432