

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업의 요약분기연결재무제표

별첨: 독립된 감사인의 검토보고서

제 25 기 3 분 기 2024년 7월 1일 부터 2024년 9월 30일 까지

제 25 기 누적 3분기 2024년 1월 1일 부터 2024년 9월 30일 까지

제 24 기 3 분 기 2023년 7월 1일 부터 2023년 9월 30일 까지

제 24 기 누적 3분기 2023년 1월 1일 부터 2023년 9월 30일 까지

주식회사 코람코자산신탁

목 차

I. 요약분기연결재무제표 검토보고서	1
II. (첨부)요약분기연결재무제표	
요약분기연결재무상태표	4
요약분기연결포괄손익계산서	5
요약분기연결자본변동표	6
요약분기연결현금흐름표	7
주석	9

분기연결재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업의 요약분기연결재무제표를 검토하였습니다. 동 요약분기연결재무제표는 2024년 9월 30일 현재의 요약분기연결 재무상태표, 2024년과 2023년 9월 30일로 종료되는 양 3개월 및 9개월 보고기간의 요약분기연결포괄손익계산서, 동일로 종료되는 양 9개월 보고기간의 요약분기연결 자본변동표 및 요약분기연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 이 요약분기연결 재무제표를 작성하고 공정하게 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 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 않습니다.

검토결과

본인의 검토결과 상기 요약분기연결재무제표가 한국채택국제회계기준 제1034호 '중간재무보고'에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

본인은 2023년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2024년 3월 14일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2023년 12월 31일 현재의 연결재무상태표는 위의 감사받은 연결재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

안진회계법인

대표이사

洪鍾聲

홍 중 성



2024년 11월 12일

이 요약분기연결재무제표 검토보고서는 검토보고서일(2024년 11월 12일) 현재로 유효한 것 입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 요약분기연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 요약분기연결재무제표 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)분 기 연 결 재 무 제 표

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

제 25(당) 기 3분기

2024년 07월 01일 부터

2024년 09월 30일 까지

제 25(당) 기 누적 3분기

2024년 01월 01일 부터

2024년 09월 30일 까지

제 24(전) 기 3분기

2023년 07월 01일 부터

2023년 09월 30일 까지

제 24(전) 기 누적 3분기

2023년 01월 01일 부터

2023년 09월 30일 까지

"첨부된 요약분기연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정준호

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

(전 화) 02-787-0000

요약분기연결재무상태표
제 25(당) 기 3분기말 2024년 09월 30일 현재
제 24(전) 기 기말 2023년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	주석	제 25(당) 기 3분기말		제 24(전) 기 기말	
자 산					
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 29	74,706,669,965		78,727,784,148	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	4, 5, 6, 8	284,187,453,648		242,664,276,428	
III. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 9	189,298,747,846		219,487,226,236	
IV. 관계기업 및 공동기업투자	30	4,244,576,245		4,394,525,261	
V. 유형자산	11	28,608,897,493		33,785,992,293	
VI. 무형자산	12	13,346,064,017		13,179,602,677	
VII. 이연법인세자산		24,618,914,088		19,091,574,792	
VIII. 기타자산	4, 5, 6, 13	155,972,917,664		56,786,984,055	
자산총계			774,984,240,966		668,117,965,890
부 채					
I. 차입부채	5, 6, 14, 29	128,000,000,000		93,000,000,000	
II. 당기법인세부채		19,158,121,536		217,052,003	
III. 기타부채	5, 6, 15, 16, 17, 29	96,546,590,246		91,063,246,380	
부채총계			243,704,711,782		184,280,298,383
자 본					
I. 지배기업 소유지분			531,279,529,184		483,837,667,507
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	453,819,712,774		406,377,851,097	
II. 비지배주주지분			-		-
자본총계			531,279,529,184		483,837,667,507
부채와자본총계			774,984,240,966		668,117,965,890

"첨부된 주석은 본 요약분기연결재무제표의 일부입니다."

요약분기연결포괄손익계산서

제 25(당) 기 3분기 2024년 07월 1일부터 2024년 09월 30일까지

제 25(당) 기 누적 3분기 2024년 01월 1일부터 2024년 09월 30일까지

제 24(전) 기 3분기 2023년 07월 1일부터 2023년 09월 30일까지

제 24(전) 기 누적 3분기 2023년 01월 1일부터 2023년 09월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	주석	제 25(당) 기 3분기				제 24(전) 기 3분기			
		3개월		누적		3개월		누적	
I. 영업수익			105,218,253,624		168,273,422,369		37,011,486,751		85,798,500,139
1. 수수료수익	20,28	99,804,375,692		148,725,228,327		33,050,360,518		70,875,700,740	
자산관리수익		94,173,710,208		132,711,935,655		26,555,201,599		51,515,696,468	
신탁수익		2,629,638,027		8,818,182,260		4,313,650,441		12,699,312,487	
대리업무보수		1,765,634,947		3,847,264,429		1,264,909,134		2,558,561,484	
기타		1,235,392,510		3,347,845,983		916,599,344		4,102,130,301	
2. 금융수익	21,28	5,413,877,932		19,548,194,042		3,961,126,233		14,922,799,399	
이자수익		1,948,930,339		5,893,950,545		1,927,025,805		6,763,001,872	
배당금수익		2,638,236,634		6,308,640,601		1,995,812,091		5,115,679,321	
기타금융수익		826,710,959		7,345,602,896		38,288,337		3,044,118,206	
II. 영업비용			55,911,164,567		103,575,593,418		20,008,948,732		95,931,008,487
1. 금융비용	21	2,104,905,123		10,073,823,591		1,447,576,261		3,931,273,768	
이자비용		1,674,906,898		6,488,915,199		872,555,055		3,140,750,111	
기타금융비용		429,998,225		3,584,908,392		575,021,206		790,523,657	
2. 대손상각비	9,13	19,750,030,245		20,832,406,734		52,944,658		1,686,904,951	
3. 판매비와관리비	22	32,909,768,408		70,194,550,099		17,620,381,835		52,130,671,252	
4. 기타영업비용	23	1,146,460,791		2,474,812,994		888,045,978		38,182,158,516	
III. 영업이익(손실)			49,307,089,057		64,697,828,951		17,002,538,019		(10,132,508,348)
IV. 영업외수익	24		218,152,587		294,476,725		446,930,617		1,428,819,572
V. 영업외비용	24		18,445,091		48,594,233		6,466,718		209,146,469
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)			49,506,796,553		64,943,711,443		17,443,001,918		(8,912,835,245)
VII. 법인세비용(수익)	25		11,617,923,996		15,091,093,266		4,081,721,560		(1,312,417,947)
VIII. 연결분기순이익(손실)			37,888,872,557		49,852,618,177		13,361,280,358		(7,600,417,298)
1. 지배주주지분순이익(손실)	37,888,872,557			49,852,618,177		13,361,280,358		(7,600,417,298)	
2. 비지배주주지분순이익		-		-		-		-	
IX. 연결기타포괄손익			-		-		-		-
X. 연결총포괄이익(손실)			37,888,872,557		49,852,618,177		13,361,280,358		(7,600,417,298)
1. 지배주주지분총포괄이익(손실)	37,888,872,557			49,852,618,177		13,361,280,358		(7,600,417,298)	
2. 비지배주주지분총포괄이익		-		-		-		-	
XI. 주당순이익(손실)									
1. 기본주당이익(손실)	26		11,787		15,509		4,157		(2,365)

"첨부된 주석은 본 요약분기연결재무제표의 일부입니다."

요약분기연결자본변동표

제 25(당) 기 3분기 2024년 1월 1일부터 2024년 9월 30일까지

제 24(전) 기 3분기 2023년 1월 1일부터 2023년 9월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	이익잉여금	총 계
2023년 1월 1일(전기초)	16,092,980,000	61,473,703,524	-	415,134,357,156	492,701,040,680
연결분기순이익(손실)	-	-	-	(7,600,417,298)	(7,600,417,298)
배당금지급	-	-	-	(4,821,979,685)	(4,821,979,685)
기타	-	(106,867,114)	-	106,867,114	-
2023년 9월 30일(전분기말)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	402,818,827,287	480,278,643,697
2024년 1월 1일(당기초)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	406,377,851,097	483,837,667,507
연결분기순이익	-	-	-	49,852,618,177	49,852,618,177
배당금지급	-	-	-	(2,410,756,500)	(2,410,756,500)
2024년 9월 30일(당분기말)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	453,819,712,774	531,279,529,184

"첨부된 주석은 본 요약분기연결재무제표의 일부입니다."

요약분기연결현금흐름표

제 25(당) 기 3분기 2024년 1월 1일부터 2024년 9월 30일까지

제 24(전) 기 3분기 2023년 1월 1일부터 2023년 9월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 25(당) 기 3분기		제 24(전) 기 3분기	
1. 영업활동 현금흐름		21,480,655,494		28,067,685,059
1. 분기순이익(손실)	49,852,618,177		(7,600,417,298)	
2. 손익조정항목	38,363,549,186		32,920,743,935	
이자수익	(5,893,950,545)		(6,763,001,872)	
배당금수익	(6,308,640,601)		(5,115,679,321)	
당기손익-공정가치측정증권평가이익	(3,096,663,418)		(1,584,078,298)	
당기손익-공정가치측정증권처분이익	(1,051,428,978)		(521,807,350)	
유형자산처분이익	(3,292,356)		(14,546,742)	
무형자산처분이익	(1,697,670)		-	
지분법이익	(94,215,483)		(41,041,096)	
지분법적용투자주식처분이익	(181,922,897)		-	
이자비용	5,937,697,133		2,559,302,929	
당기손익-공정가치측정증권평가손실	2,714,135,263		681,640,136	
당기손익-공정가치측정증권처분손실	870,773,129		108,883,521	
대손상각비	20,832,406,734		1,686,904,951	
기타의 대손상각비	480,759,917		23,969,374	
기타	1,994,053,077		38,158,189,142	
감가상각비	5,979,833,506		3,911,016,010	
무형자산상각비	527,882,330		395,176,129	
유형자산처분손실	-		19,967,432	
지분법손실	15,508,713		146,819,755	
비지배지분부채이자비용	551,218,066		581,447,182	
법인세비용(수익)	15,091,093,266		(1,312,417,947)	
3. 자산부채의증감	(69,314,829,655)		15,644,870,383	
예치금의 감소	13,175,350,108		72,103,484,167	
신탁계정대의 감소(증가)	7,778,959,525		(3,381,212,116)	
미수금의 증가	(79,785,599,194)		(15,337,939,431)	
기타자산의 증가	(16,840,357,403)		-	
선급금의 증가	(1,038,634,360)		(1,053,232,996)	
선급비용의 증가	(1,077,700,257)		(111,883,010)	
미지급금의 증가	2,145,101,104		1,640,459,473	
미지급비용의 증가(감소)	7,970,027,415		(20,288,717,713)	
선수금의 증가	2,016,445,296		1,429,575,283	
제세예수금의 증가	7,138,225,077		249,691,617	
소송충당부채의 감소	(10,796,646,966)		(19,160,676,614)	

요약분기연결현금흐름표 - 계속

과 목	제 25(당) 기 3분기		제 24(전) 기 3분기	
복구충당부채의 감소	-		(444,678,277)	
4. 이자의 수취	3,732,554,024		5,241,522,678	
5. 이자의 지급	(5,940,897,505)		(2,838,908,188)	
6. 배당의 수취	6,465,024,296		5,219,679,053	
7. 법인세의 납부	(1,677,363,029)		(20,519,805,504)	
II. 투자활동 현금흐름		(39,080,271,911)		(18,340,462,585)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	20,699,565,536		10,608,578,660	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	10,040,919,941		5,510,466,259	
관계기업 및 공동기업투자 처분	254,194,988		-	
유형자산의 처분	1,292,000		610,084	
무형자산의 처분	28,314,000		512,355,001	
대여금의 감소	6,246,581,320		2,386,560,920	
보증금의 감소	4,128,263,287		2,198,586,396	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(59,779,837,447)		(28,949,041,245)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	51,000,913,157		14,230,712,005	
유형자산의 취득	164,749,219		1,346,940,316	
무형자산의 취득	720,960,000		1,989,528,600	
대여금의 증가	4,593,215,071		5,394,494,212	
보증금의 증가	3,300,000,000		5,987,366,112	
III. 재무활동 현금흐름		26,753,852,342		404,011,296
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	63,500,000,000		97,500,000,000	
차입금의 증가	33,500,000,000		97,500,000,000	
어음의 발행	30,000,000,000		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(36,746,147,658)		(97,095,988,704)	
차입금의 상환	28,500,000,000		37,000,000,000	
사채의 상환	-		50,000,000,000	
리스부채의 상환	4,167,981,863		3,017,923,876	
현금배당	2,410,756,500		4,821,513,000	
비지배지분 상환	1,667,409,295		2,256,551,828	
IV. 현금및현금성자산의 순증가		9,154,235,925		10,131,233,770
V. 기초 현금및현금성자산		15,224,589,704		28,199,773,044
VI. 기말 현금및현금성자산		24,378,825,629		38,331,006,814

"첨부된 주석은 본 요약분기연결재무제표의 일부입니다."

주식

제25(당)기 3분기 : 2024년 7월 1일부터 2024년 9월 30일까지

제25(당)기 누적 3분기 : 2024년 1월 1일부터 2024년 9월 30일까지

제24(전)기 3분기 : 2023년 7월 1일부터 2023년 9월 30일까지

제24(전)기 누적 3분기 : 2023년 1월 1일부터 2023년 9월 30일까지

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.

주식 - 계속

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	2,156,047	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	영업손실	분기순이익
(주)코람코자산신탁	9월 30일	705,878,739	222,747,647	56,511,401	43,374,922

주식 - 계속

(2) 연결대상 종속기업의 개요 및 영업내용

① 주식회사 코람코자산운용

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 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 지분을 및 사실상 본인 대리인 관계를 고려하여 코람코Pre-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

당분기말 현재 종속기업에 대한 지배회사의 투자내역과 종속기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
회사명	결산일	지분율(%)	투자주식수(주, 좌)	총자산	총부채	영업손익	분기순손익
(주)코람코자산운용	9월 30일	100.00	2,000,000	69,975,510	12,273,055	8,196,085	6,480,846
코람코Pre-IPO공모주전문투자형사모신탁제22호(*1)	9월 30일	19.05	1,142,658,561	7,329,736	37,462	758,412	758,412
코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호(*1)	9월 30일	23.08	600,000,000	3,476,132	134,849	(154,741)	(154,741)

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

주석 - 계속

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

연결실체의 분기연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 연결중간 재무제표입니다. 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 실제결과는 다를 수 있습니다.

분기연결재무제표에서 사용된 연결실체의 회계정책의 적용과 추정금액에 대한 경영진의 판단은 2023년 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.

주석 - 계속

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 2023년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차연결재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다. 2024년 1월 1일부터 시행되는 새로운 회계기준이 있으나, 그 기준들은 연결실체의 분기연결재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

주석 - 계속

4. 금융위험관리

연결실체의 금융위험관리 목적과 정책은 2023년 12월 31일로 종료하는 회계연도와 동일합니다.

(1) 신용위험

① 신용위험에 대한 최대노출액

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

(단위 : 천원)		
구 분	제25(당)기 3분기말	제 24(전) 기말
현금및예치금	74,706,670	78,727,784
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	100,174,800	73,111,450
상각후원가측정대출채권	189,298,748	219,487,226
기타금융자산(*2)	136,611,522	55,900,129
합 계	500,791,740	427,226,589

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

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

주석 - 계속

② 신용위험 익스포저

당분기말과 전기말 현재 대손충당금 측정방법에 따른 상각후원가측정금융자산의 총 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	74,706,670	-	-	74,706,670
상각후원가측정대출채권				
등급1	64,559,931	-	-	64,559,931
등급2	-	43,803,027	-	43,803,027
등급3	-	-	304,888,387	304,888,387
대손충당금	(707,943)	(2,013,418)	(221,231,236)	(223,952,597)
소 계	63,851,988	41,789,609	83,657,151	189,298,748
기타금융자산(*)				
등급1	131,407,883	-	-	131,407,883
등급2	-	4,065,437	-	4,065,437
등급3	-	-	23,991,142	23,991,142
대손충당금	(136,723)	(139,309)	(22,576,908)	(22,852,940)
소 계	131,271,160	3,926,128	1,414,234	136,611,522
합 계	269,829,818	45,715,737	85,071,385	400,616,940

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

주석 - 계속

(단위 : 천원)				
구 분	제 24(전) 기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	78,727,784	-	-	78,727,784
상각후원가측정 대출채권				
등급1	77,654,796	-	-	77,654,796
등급2	-	14,850,000	-	14,850,000
등급3	-	-	337,258,900	337,258,900
대손충당금	(171,786)	(984,398)	(209,120,286)	(210,276,470)
소 계	77,483,010	13,865,602	128,138,614	219,487,226
기타금융자산(*)				
등급1	52,523,052	-	-	52,523,052
등급2	-	773,537	-	773,537
등급3	-	-	27,848,519	27,848,519
대손충당금	(64,128)	(29,168)	(25,151,683)	(25,244,979)
소 계	52,458,924	744,369	2,696,836	55,900,129
합 계	208,669,718	14,609,971	130,835,450	354,115,139

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

(2) 시장위험

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

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

주식 - 계속

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 회사가 매각의사가 있음에도 불구하고 매각이 원활하지 못하는 상품유동성리스크를 포함하고 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 회사 및 회사가 관리하는 펀드가 보유하고 있는 부동산을 대상으로 하지만, 토지신탁 이외의 회사가 수탁한 부동산의 가격리스크는 제외하여 관리하고 있습니다.

주석 - 계속

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 회사가 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.
- 회사가 사업시행자가 되는 신탁사업은 수탁의 결정시 사업계획을 확정하여야 하며, 신탁사업 기간 중 사업계획이 변경될 경우에는 내부규정에 따른 승인절차를 통하여 변경하여 관리하고 있습니다.

주석 - 계속

(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.

주석 - 계속

5. 금융상품의 공정가치

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기말		제 24(전) 기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금(*1)	74,706,670	74,706,670	78,727,784	78,727,784
당기손익-공정가치측정금융자산	284,187,454	284,187,454	242,664,276	242,664,276
상각후원가측정대출채권(*2)	189,298,748	189,298,748	219,487,226	219,487,226
기타금융자산(*2)(*3)	136,611,522	136,611,522	55,900,129	55,900,129
금융자산 총계	684,804,394	684,804,394	596,779,415	596,779,415
차입부채(*2)	128,000,000	128,000,000	93,000,000	93,000,000
기타금융부채(*2)(*4)	57,857,384	57,857,384	52,786,763	52,786,763
금융부채 총계	185,857,384	185,857,384	145,786,763	145,786,763

(*1) 현금과 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, 비지배지분부채 포함

주석 - 계속

(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)				
구 분	제 25(당) 기 3분기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	74,706,670	-	74,706,670
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	32,607,265	-	251,580,189	284,187,454
상각후원가측정대출채권	-	-	189,298,748	189,298,748
기타금융자산(*2)	-	-	136,611,522	136,611,522
합 계	32,607,265	74,706,670	577,490,459	684,804,394

(*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)				
구 분	제 24(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	78,727,784	-	78,727,784
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	34,030,048	-	208,634,228	242,664,276
상각후원가측정대출채권	-	-	219,487,226	219,487,226
기타금융자산(*2)	-	-	55,900,129	55,900,129
합 계	34,030,048	78,727,784	484,021,583	596,779,415

(*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.

주석 - 계속

② 부채의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	-	128,000,000	128,000,000
기타금융부채(*)	-	-	57,857,384	57,857,384
합 계	-	-	185,857,384	185,857,384

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

(단위 : 천원)				
구 분	제 24(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	-	93,000,000	93,000,000
기타금융부채(*)	-	-	52,786,763	52,786,763
합 계	-	-	145,786,763	145,786,763

(*) 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)			
구 분	제 25(당) 기 3분기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	60,828,751	순자산가치법	편입자산가액
	185,786,438	현금흐름할인법	할인율 : 12.95%~ 15.98%
	4,965,000	원가법	-
합 계	251,580,189		

(단위 : 천원)			
구 분	제 24(전) 기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	46,699,605	순자산가치법	편입자산가액
	161,934,623	현금흐름할인법	할인율 : 12.95%~ 15.98%
합 계	208,634,228		

주식 - 계속

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

(단위 : 천원)						
구 분	제 25(당) 기 3분기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		당분기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	208,634,228	48,698,949	(7,820,884)	2,067,896	-	251,580,189

(단위 : 천원)						
구 분	제 24(전) 기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	166,465,389	45,539,277	(6,167,559)	2,797,121	-	208,634,228

주석 - 계속

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당분기말과 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 25(당) 기 3분기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	74,706,670	74,706,670
당기손익-공정가치측정금융자산	284,187,454	-	284,187,454
상각후원가측정대출채권	-	189,298,748	189,298,748
기타금융자산	-	136,611,522	136,611,522
합 계	284,187,454	400,616,940	684,804,394
금융부채			
차입부채	-	128,000,000	128,000,000
기타금융부채	-	57,857,384	57,857,384
합 계	-	185,857,384	185,857,384

(단위 : 천원)			
구분	제 24(전) 기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	78,727,784	78,727,784
당기손익-공정가치측정금융자산	242,664,276	-	242,664,276
상각후원가측정대출채권	-	219,487,226	219,487,226
기타금융자산	-	55,900,129	55,900,129
합 계	242,664,276	354,115,139	596,779,415
금융부채			
차입부채	-	93,000,000	93,000,000
기타금융부채	-	52,786,763	52,786,763
합 계	-	145,786,763	145,786,763

주석 - 계속

7. 현금및예치금

(1) 당분기말과 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제 25(당) 기 3분기말	제 24(전) 기말
현금및현금성자산	보통예금	22,808,090	12,724,590
	기타예치금	1,570,736	2,500,000
소 계		24,378,826	15,224,590
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	46,401,000	61,554,000
	장기성예금	3,923,844	1,946,194
소 계		50,327,844	63,503,194
합 계		74,706,670	78,727,784

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

(단위 : 천원)			
구 분		제 25(당) 기 3분기말	제 24(전) 기말
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000

주석 - 계속

8. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 25(당) 기 3분기말	제 24(전) 기말
	장부가액	장부가액
당기손익-공정가치측정금융자산		
채무증권	48,359,387	41,289,809
지분증권	184,012,654	169,552,826
수익증권	51,815,413	31,821,641
합 계	284,187,454	242,664,276

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 25(당) 기 3분기	제 24(전) 기
기초	242,664,276	200,321,314
취득	51,000,913	46,146,332
처분	(9,860,263)	(6,331,519)
공정가치 변동	382,528	2,528,149
기말	284,187,454	242,664,276

주석 - 계속

9. 상각후원가측정대출채권

(1) 당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기말		제 24(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	12,356,916	1.00 ~ 2.00%	11,830,896	1.00 ~ 2.00%
기타	21,940,904	0.00 ~ 6.00%	24,120,290	0.00 ~ 20.00%
대손충당금	(2,903,441)		(4,100,437)	
소 계	31,394,379		31,850,749	
신탁계정대	378,953,525	4.50 ~ 8.50%	393,812,511	4.50 ~ 7.50%
대손충당금	(221,049,156)		(206,176,034)	
소 계	157,904,369		187,636,477	
합 계	189,298,748		219,487,226	

(2) 당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다
.

(단위 : 천원)						
만기	제 25(당) 기 3분기말			제 24(전) 기말		
	대여금	신탁계정대	합계	대여금	신탁계정대	합계
6개월 이내	16,125,000	23,685,000	39,810,000	16,696,000	7,600,000	24,296,000
6개월 초과 1년 이내	445,000	260,147,688	260,592,688	2,386,000	267,820,024	270,206,024
1년 초과 5년 이내	17,727,820	95,120,837	112,848,657	16,869,186	118,392,486	135,261,672
합 계	34,297,820	378,953,525	413,251,345	35,951,186	393,812,510	429,763,696

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기			
	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	(16,254,252)	32,753,027	(16,498,775)	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	3,159,387	(3,800,000)	(8,791,713)	(9,432,326)
제각	-	-	(7,080,025)	(7,080,025)
분기말	64,559,931	43,803,027	304,888,387	413,251,345

(단위 : 천원)				
구 분	제 24(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	68,139,077	-	345,998,168	414,137,245
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(5,200,000)	14,850,000	(9,650,000)	-
Stage 3로 대체	(17,825,000)	-	17,825,000	-
실행(회수)	32,540,719	-	(12,184,528)	20,356,191
제각	-	-	(4,729,740)	(4,729,740)
기말	77,654,796	14,850,000	337,258,900	429,763,696

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기			
	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	(747,131)	1,505,502	(758,371)	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
대손충당금 전입(환입)	1,283,288	(476,482)	19,949,346	20,756,152
제각	-	-	(7,080,025)	(7,080,025)
분기말	707,943	2,013,418	221,231,236	223,952,597

(단위 : 천원)				
구 분	제 24(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	357,327	-	208,157,278	208,514,605
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(344,705)	984,398	(639,693)	-
Stage 3로 대체	(1,276,174)	-	1,276,174	-
대손충당금 전입	1,435,338	-	5,056,267	6,491,605
제각	-	-	(4,729,740)	(4,729,740)
기말	171,786	984,398	209,120,286	210,276,470

주석 - 계속

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 25(당) 기 3분기말	제 24(전) 기말
대손준비금 기적립액	18,020,723	14,940,234
대손준비금 적립(환입)예정액	(6,613,266)	3,080,489
대손준비금 잔액	11,407,457	18,020,723

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 25(당) 기 3분기	제 24(전) 기 3분기
대손준비금 적립(환입)예정액	(6,613,266)	10,516,622
대손준비금 반영후 조정이익(손실)	56,465,884	(18,117,039)
대손준비금 반영후 주당 조정이익(손실)	17,567원	(5,636)원

주석 - 계속

11. 유형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 25(당) 기 3분기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	8,275,695	(6,395,874)	1,879,821
사용권자산	34,467,801	(7,738,725)	26,729,076
합 계	42,743,496	(14,134,599)	28,608,897

(단위 : 천원)			
구 분	제 24(전) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	8,211,275	(5,921,869)	2,289,406
사용권자산	33,992,388	(2,495,802)	31,496,586
합 계	42,203,663	(8,417,671)	33,785,992

주석 - 계속

(2) 당분기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 25(당) 기 3분기말				
	기 초	취 득	처 분	상 각	분 기 말
기타의유형자산	2,289,406	164,749	-	(574,334)	1,879,821
사용권자산					
건물	30,299,663	332,477	-	(4,850,892)	25,781,248
차량	1,150,302	365,160	(59,648)	(524,550)	931,264
IT장비	46,621	-	-	(30,057)	16,564
소 계	31,496,586	697,637	(59,648)	(5,405,499)	26,729,076
합 계	33,785,992	862,386	(59,648)	(5,979,833)	28,608,897

(단위 : 천원)					
구 분	제 24(전) 기말				
	기초	취득	처분	상각	기말
기타의유형자산	1,741,862	1,451,607	(23,973)	(880,090)	2,289,406
사용권자산					
건물	2,724,708	32,110,338	(177,271)	(4,358,112)	30,299,663
차량	1,282,467	659,497	(182,439)	(609,223)	1,150,302
IT장비	5,286	80,189	-	(38,854)	46,621
소 계	4,012,461	32,850,024	(359,710)	(5,006,189)	31,496,586
합 계	5,754,323	34,301,631	(383,683)	(5,886,279)	33,785,992

주석 - 계속

12. 무형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	9,565,723	-	(1,032,641)	8,533,082
기타의무형자산	8,838,916	(4,025,934)	-	4,812,982
합 계	18,404,639	(4,025,934)	(1,032,641)	13,346,064

(단위 : 천원)				
구 분	제 24(전) 기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	9,591,459	-	(1,032,641)	8,558,818
기타의무형자산	7,055,916	(3,484,952)	-	3,570,964
건설중인자산	1,049,820	-	-	1,049,820
합 계	17,697,195	(3,484,952)	(1,032,641)	13,179,602

(2) 당분기와 전기의 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 25(당) 기 3분기				
	기초	취득	처분	상각	분기말
회원권	8,558,818	880	(26,616)	-	8,533,082
기타의무형자산	3,570,964	720,080	1,049,820	(527,882)	4,812,982
건설중인자산	1,049,820	-	(1,049,820)	-	-
합 계	13,179,602	720,960	(26,616)	(527,882)	13,346,064

(단위 : 천원)					
구 분	제 24(전) 기				
	기초	취득	처분	상각	기말
회원권	8,521,418	37,400	-	-	8,558,818
기타의무형자산	3,150,151	958,369	(9,675)	(527,881)	3,570,964
건설중인자산	496,680	1,055,820	(502,680)	-	1,049,820
합 계	12,168,249	2,051,589	(512,355)	(527,881)	13,179,602

주석 - 계속

13. 기타자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 25(당) 기 3분기말	제 24(전) 기말
기타금융자산		
미수금	117,100,952	37,315,353
미수금대손충당금	(1,359,089)	(1,360,481)
미수수익	36,137,242	36,618,768
미수수익대손충당금	(21,493,851)	(23,884,498)
보증금	6,226,268	7,210,987
소 계	136,611,522	55,900,129
기타비금융자산		
선급금	3,810,482	2,771,848
선급금대손충당금	(2,561,614)	(2,079,463)
선급비용	1,272,171	194,470
기타(★)	16,840,357	-
소 계	19,361,396	886,855
합 계	155,972,918	56,786,984

(★) 당사가 책임준공의무에 따라 공사를 진행한 신탁물건의 회수가능가액 중, 당사가 잔여공사비 등 추가적으로 지출하여야 할 금액을 초과한 금액입니다.

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	52,523,052	773,537	27,848,519	81,145,108
Stage 1로 대체	235,854	-	(235,854)	-
Stage 2로 대체	(1,586,513)	3,223,026	(1,636,513)	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	80,235,490	68,874	481,891	80,786,255
제각	-	-	(2,466,901)	(2,466,901)
분기말	131,407,883	4,065,437	23,991,142	159,464,462

(단위 : 천원)				
구 분	제 24(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	34,171,911	-	32,059,740	66,231,651
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(188,537)	773,537	(585,000)	-
Stage 3로 대체	(1,305,074)	-	1,305,074	-
실행(회수)	19,844,752	-	(881,878)	18,962,874
제각	-	-	(4,049,417)	(4,049,417)
기말	52,523,052	773,537	27,848,519	81,145,108

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	64,128	29,168	25,151,683	25,244,979
Stage 1로 대체	3,236	-	(3,236)	-
Stage 2로 대체	(41,254)	116,477	(75,223)	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
대손충당금전입(환입)	110,613	(6,336)	(29,415)	74,862
제각	-	-	(2,466,901)	(2,466,901)
분기말	136,723	139,309	22,576,908	22,852,940

(단위 : 천원)				
구 분	제 24(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	210,515	-	29,383,012	29,593,527
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(12,498)	29,168	(16,670)	-
Stage 3로 대체	(527,083)	-	527,083	-
대손충당금전입(환입)	393,194	-	(692,325)	(299,131)
제각	-	-	(4,049,417)	(4,049,417)
기말	64,128	29,168	25,151,683	25,244,979

주석 - 계속

14. 차입부채

(1) 당분기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	차입처	이자율(%)	제 25(당) 기 3분기말	제 24(전) 기말
일반차입금	산업은행 등	4.00 ~ 6.01	96,500,000	93,000,000
기업어음	-	6.35 ~ 6.40	30,000,000	-
주택도시기금(*1)	주택도시보증공사	2.20(*2)	1,500,000	-
합 계			128,000,000	93,000,000

(*1) 사업시행자방식으로 진행하는 도시정비 신탁사업 등과 관련하여 발생된 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 25(당) 기 3분기말 상환예정액			
	일반차입금	기업어음	주택도시기금	합 계
2024년	11,250,000	-	-	11,250,000
2025년	84,000,000	30,000,000	-	114,000,000
2026년	1,250,000	-	1,500,000	2,750,000
합 계	96,500,000	30,000,000	1,500,000	128,000,000

(단위 : 천원)	
만 기	제 24(전) 기말 상환예정액
	일반차입금
2024년	93,000,000

주석 - 계속

15. 기타부채

당분기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 25(당) 기 3분기말	제 24(전) 기말
기타금융부채(*)		
미지급금	2,152,604	7,503
미지급비용	21,308,451	12,284,882
리스부채	25,834,342	29,698,811
비지배지분부채	8,561,987	10,795,567
소 계	57,857,384	52,786,763
기타비금융부채		
충당부채	13,786,826	22,528,772
선수금	13,996,219	11,979,774
예수금	10,906,161	3,767,937
소 계	38,689,206	38,276,483
합 계	96,546,590	91,063,246

(*) 리스부채를 제외한 기타금융부채의 유동성 위험 양적공시는 생략하였습니다.

16. 충당부채

당분기와 전기 중 충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)								
구 분	제 25(당) 기 3분기				제 24(전) 기			
	복구충당부채	연차충당부채	소송충당부채(*)	합 계	복구충당부채	연차충당부채	소송충당부채(*)	합 계
기 초	1,429,481	595,329	20,503,962	22,528,772	971,606	498,706	-	1,470,312
증 가	60,649	-	1,994,053	2,054,702	1,679,345	96,623	39,664,639	41,440,607
감 소	-	-	(10,796,647)	(10,796,647)	(1,221,470)	-	(19,160,677)	(20,382,147)
기 말	1,490,130	595,329	11,701,368	13,786,827	1,429,481	595,329	20,503,962	22,528,772

(*)소송으로 인한 예상 손실액의 적립을 충당부채의 증가로 인식하고, 판결에 따른 지급시 충당부채의 감소로 인식하고 있습니다.

주석 - 계속

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 25(당) 기 3분기	제 24(전) 기
소액 기초자산 리스료	17,251	23,524

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

(단위:천원)		
구 분	제 25(당) 기 3분기말	제 24(전) 기
1년 이내	7,348,252	7,257,838
1년 초과 5년 이내	21,564,159	26,491,490
합 계	28,912,411	33,749,328

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

(단위:천원)		
구 분	제 25(당) 기 3분기	제 24(전) 기
리스의 총 현금유출액	5,368,350	5,546,536

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

(단위:천원)		
구 분	제 25(당) 기 3분기	제 24(전) 기
이자비용	1,133,042	481,424

주석 - 계속

18. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 25(당) 기 3분기말	제 24(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

19. 이익잉여금

당분기말 및 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 25(당) 기 3분기말	제 24(전) 기말
이익준비금(*1)	7,371,628	11,030,553
대손준비금	18,020,723	15,016,940
신탁사업적립금(*2)	16,092,980	16,092,980
미처분이익잉여금	412,334,382	364,237,378
합 계	453,819,713	406,377,851

(*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 10이상을 신탁사업적립금으로 적립하도록 되어 있습니다. 동 적립금은 현금으로 배당할 수 없으며, 주주총회의 결의에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

주석 - 계속

20. 수수료수익

(1) 당분기 및 전분기 중 수수료수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기		제 24(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
자산관리수익	94,173,710	132,711,936	26,555,202	51,515,696
신탁보수				
토지신탁보수	1,590,742	5,474,556	3,068,390	9,408,795
관리신탁보수	29,008	98,805	12,708	38,375
처분신탁보수	9,400	84,200	18,000	63,771
담보신탁보수	977,335	3,020,916	1,172,203	3,029,150
분양관리신탁보수	23,153	139,705	42,349	159,221
소 계	2,629,638	8,818,182	4,313,650	12,699,312
대리업무보수	1,765,635	3,847,264	1,264,910	2,558,562
기타(*)	1,235,393	3,347,846	916,599	4,102,130
합 계	99,804,376	148,725,228	33,050,361	70,875,700

(*) 신탁수익에 대한 기타보수 및 자산관리업무에 대한 부수업무용역수수료

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)				
구 분		제 25(당) 기 3분기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		99,577,304	33,134,632	132,711,936
신탁수익	토지신탁보수	707,579	4,766,977	5,474,556
	관리신탁보수	-	98,805	98,805
	처분신탁보수	84,200	-	84,200
	담보신탁보수	3,020,916	-	3,020,916
	분양관리신탁보수	-	139,705	139,705
	소계	3,812,695	5,005,487	8,818,182
대리업무보수		-	3,847,264	3,847,264
기타		3,218,281	129,565	3,347,846
합 계		106,608,280	42,116,948	148,725,228

(단위 : 천원)				
구 분		제 24(전) 기 3분기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		20,653,162	30,862,534	51,515,696
신탁수익	토지신탁보수	426,800	8,981,995	9,408,795
	관리신탁보수	-	38,375	38,375
	처분신탁보수	63,771	-	63,771
	담보신탁보수	3,029,150	-	3,029,150
	분양관리신탁보수	-	159,221	159,221
	소계	3,519,721	9,179,591	12,699,312
대리업무보수		-	2,558,562	2,558,562
기타		3,930,380	171,750	4,102,130
합 계		28,103,263	42,772,437	70,875,700

주석 - 계속

21. 금융손익

당분기 및 전분기 중 금융손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기		제 24(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	627,446	1,794,916	827,051	3,298,985
신탁계정대이자	993,012	3,125,336	833,122	2,682,066
기타이자	328,472	973,699	266,853	781,951
소 계	1,948,930	5,893,951	1,927,026	6,763,002
배당금수익	2,638,237	6,308,641	1,995,812	5,115,679
기타금융수익				
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(314,045)	3,096,663	(463,812)	1,582,056
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	129,828	1,051,429	206,389	521,807
기타수익(*)	1,010,928	3,197,510	295,712	940,255
소 계	826,711	7,345,602	38,289	3,044,118
합 계	5,413,878	19,548,194	3,961,127	14,922,799
금융비용				
이자비용				
차입금이자	1,216,094	3,736,539	879,570	1,578,932
사채이자	-	-	82,578	876,572
기업어음이자	481,438	1,007,468	-	-
리스부채이자	358,949	1,133,042	16,097	71,544
비지배지분부채이자	(401,876)	551,218	(116,735)	581,447
기타이자	20,302	60,648	11,045	32,255
소 계	1,674,907	6,488,915	872,555	3,140,750
기타금융비용				
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	(209,714)	2,714,135	509,579	681,640
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	639,714	870,773	65,442	108,884
소 계	429,998	3,584,908	575,021	790,524
합 계	2,104,905	10,073,823	1,447,576	3,931,274

(*) 당기손익-공정가치측정금융자산 중 발행자가 청산하는 경우에만 대금을 회수할 수 있는 일부 금융상품 중 정관상 존속기간이 정해진 기업의 분배금입니다.

주석 - 계속

22. 판매비와관리비

당분기 및 전분기 중 판매비와관리비의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기		제 24(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
급여	24,569,534	45,344,054	9,027,795	26,870,526
퇴직급여	824,244	2,472,897	829,942	2,404,279
복리후생비	1,327,434	3,626,141	1,366,959	3,906,350
전산운용비	72,909	235,918	99,678	278,664
임차료	32,084	91,630	473,836	1,353,666
지급수수료	1,202,098	3,272,279	1,580,787	4,177,963
접대비	1,092,102	3,211,128	1,103,225	3,142,441
광고선전비	168,438	310,303	101,260	266,671
감가상각비	1,991,942	5,979,834	1,321,498	3,911,626
연수비	28,615	89,533	34,305	99,809
무형자산상각비	176,085	527,882	131,467	395,176
세금과공과금	227,980	1,271,578	441,120	1,570,931
등기소송비	188,140	887,535	160,257	777,915
회의비	24,637	80,187	23,021	66,816
인쇄비	22,760	67,958	27,055	83,865
여비교통비	177,333	594,333	140,588	391,784
차량유지비	232,127	687,573	229,287	681,469
소모품비	24,153	70,033	26,166	95,705
수도광열비	7,800	21,613	5,329	17,533
보험료	313,005	835,646	335,460	1,092,853
행사비	69,352	111,911	34,544	168,615
기타	136,996	404,584	126,803	376,014
합 계	32,909,768	70,194,550	17,620,382	52,130,671

주석 - 계속

23. 기타영업손익

당분기 및 전분기 중 기타영업손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기		제 24(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업비용				
기타대손상각비	81,629	480,760	22,846	23,969
기타	1,064,832	1,994,053	865,200	38,158,189
합 계	1,146,461	2,474,813	888,046	38,182,158

24. 영업외손익

당분기 및 전분기 중 영업외손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기		제 24(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	739	3,292	-	14,547
무형자산처분이익	-	1,698	-	-
지분법이익	22,372	94,215	19,163	41,041
지분법적용투자주식처분이익	181,923	181,923	-	-
기타	13,118	13,348	427,768	1,373,232
합 계	218,152	294,476	446,931	1,428,820
영업외비용				
유형자산처분손실	-	-	-	19,967
지분법손실	540	15,509	5,007	146,820
기부금	-	-	-	10,000
기타	17,905	33,085	1,460	32,359
합 계	18,445	48,594	6,467	209,146

주석 - 계속

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. 당분기 법인세비용의 평균유효세율은 23.24%(전분기에는 법인세수익이 발생함에 따라 유효세율을 산정하지 아니함)입니다.

주식 - 계속

26. 주당이익

(1) 연결실체의 주당이익(손실)의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익(손실)

(단위 : 원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기		제 24(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주분기순이익(손실)	37,888,872,557	49,852,618,177	13,361,280,358	(7,600,417,298)
가중평균유통보통주식수	3,214,342주	3,214,342주	3,214,342주	3,214,342주
기본주당이익(손실)	11,787	15,509	4,157	(2,365)

② 보통주순이익(손실) 등의 산정내역

(단위 : 원)		
구 분	제 25(당) 기 3분기	제 24(전) 기 3분기
보통주순이익(손실)	49,852,618,177	(7,600,417,298)

③ 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)				
구 분	제 25(당) 기 3분기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2024.01.01 ~ 2024.09.30	3,214,342	274	877,515,366
가중평균유통보통주식수				3,214,342

(단위 : 주)				
구 분	제 24(전) 기 3분기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2023.01.01 ~ 2023.09.30	3,214,342	273	877,515,366
가중평균유통보통주식수				3,214,342

(2)회석화 증권이 없으므로 회석주당이익(손실)은 기본주당이익(손실)과 동일합니다.

주석 - 계속

27. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당분기말 현재 연결실체의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	DB손해보험	5,000,000	2024.07.24 ~ 2025.07.24

연결실체는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 연결실체의 업무수탁자 지위 및 이행지급, 공탁업무 등과 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 25,162백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

당분기말 현재 연결실체가 금융기관으로부터 받은 대출한도약정은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	금융기관	약정액	사용액
일반대출	국민은행	7,500,000	7,500,000
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	신한은행	8,000,000	8,000,000
일반대출	우리은행	8,000,000	8,000,000
일반한도대출	국민은행	10,000,000	-
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	-

주석 - 계속

(단위 : 천원)			
구 분	금융기관	약정액	사용액
기업어음	부국증권	20,000,000	20,000,000
기업어음	한투증권	10,000,000	10,000,000
기업어음한도약정	우리종합금융	30,000,000	-
주택도시기금(*)	주택도시보증공사	1,500,000	1,500,000
합 계		287,000,000	128,000,000

(*) 사업시행자방식으로 진행하는 도시정비 신탁사업 등과 관련하여 발생한 차입금이며, 동 차입금은 당해 도시정비 신탁사업의 사업비만으로 사용할 수 있습니다.

(3) 소송 사건

당분기말 현재 연결실체가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 85건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 13건으로서 사업부지내 불법점유물 철거등과 관련된 소송입니다. 당분기말 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 제기한 소송은 3건입니다. 그 중 1건에 대해서는 2024년 2월 1일 원금 267억원 및 이에 대한 지연이자의 지급을 명하는 2심 판결이 내려졌고, 1건에 대해서는 2024년 2월 14일 원금 163억원 및 이에 대한 지연이자의 지급을 명하는 1심 판결이 내려졌으며, 나머지 1건에 대해서는 2024년 4월 26일 원금 19억원 및 이에 대한 지연이자의 지급을 명하는 1심 판결이 내려졌습니다. 연결실체는 당분기말 현재 선고된 판결 3건에 대하여 상급심을 진행중에 있습니다.

주석 - 계속

(4) 당분기말 현재 연결실체는 시공사의 책임준공의무 미이행시 책임준공의무를 부담하고, 회사가 책임준공의무를 이행하지 못할 경우 대출금융기관에 발생한 손해를 배상하는 의무를 부담하는 책임준공확약 토지신탁사업(울산 울주군 블루웨이CC 골프장 외 5건)을 진행중에 있으며, 당분기말 기준 책임준공확약형 토지신탁 사업에 투입된 PF대출금융기관의 총 PF대출한도금액은 3,042억원, 투입금액은 2,433억원입니다.

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

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.

주식 - 계속

28. 특수관계자와의 거래

(1) 당분기말 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	현강코람코광해원피에프비이(주)(*2)	
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	구르메에프앤드비코리아(주)	
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 (SHANGHAI) CO.LTD.
계열기업	코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	
계열기업	코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	
계열기업	케이스케어데이터센터PFV	
계열기업	(주)팔영조경	
계열기업	주식회사 엘에프인베스트먼트	
계열기업	(주)구곡조경	
계열기업	(주)해우촌	
계열기업	아담(주)	
계열기업	(주)한스코리아	
계열기업	엘에프아이하이테크조합1호	
계열기업	엘에프아이하이테크조합2호	
계열기업	(주)비알케이컴퍼니	
계열기업	소프트산업육성투자조합(*5)	

주식 - 계속

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	(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	(주)티에이치엔터테인먼트(*6)	
기타의 특수관계자	(주)비앤라이프(*6)	
기타의 특수관계자	(주)고려디앤엘(*6)	
기타의 특수관계자	(주)엘에프프리조트(*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) 지분을 20%를 초과하여 보유함에 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.

주석 - 계속

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	제 25(당) 기 3분기	제 24(전) 기 3분기
(주)LF	배당금의 지급	1,617,035	3,234,071
케이스케어데이터센터 PFV	운용보수	1,003,361	1,002,928
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제25호	운용보수	-	41,986
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	운용보수	35,090	32,877
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	운용보수	43,119	43,359
코람코반포프로젝트금융투자(주)	운용보수	225,000	225,000
코람코동작프로젝트금융투자(주)(*)	운용보수	175,000	225,000
코람코동작프로젝트금융투자(주)(*)	매각보수	187,000	-
코크렙안양주	운용보수	449,180	448,767

(*) 당분기 중 청산되어 청산 전까지 거래내역을 포함하고 있습니다.

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	구분	제 25(당) 기 3분기말	제 24(전) 기
케이스케어데이터센터 PFV	선수금	40,000	25,000
케이스케어데이터센터 PFV	미수수익	377,049	78,689
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	미수수익	8,819	19,069
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	미수수익	10,687	24,936
코람코반포프로젝트금융투자(주)	미수금	82,500	82,500
코람코동작프로젝트금융투자(주)	미수금	-	1,171,820
코크렙안양주	미수금	49,180	200,548

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

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

(6) 당분기 및 전분기 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기		제 24(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
단기종업원급여	8,179,291	12,483,431	1,962,365	6,323,666
퇴직급여	195,615	522,409	150,486	492,178
합 계	8,374,906	13,005,840	2,112,851	6,815,844

주석 - 계속

29. 현금흐름표

(1) 당분기 및 전분기 중 현금유출입이 없는 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 25(당) 기 3분기	제 24(전) 기 3분기
대출채권의 제각	7,080,025	-
기타금융자산의 제각	2,466,901	-
사용권자산 및 리스부채의 인식	697,637	820,572
사용권자산 및 리스부채의 반납	60,903	361,812

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(당) 기 3분기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	분기말
차입부채	93,000,000	35,000,000	-	128,000,000
리스부채	29,698,811	(4,167,982)	303,513	25,834,342
합 계	122,698,811	30,832,018	303,513	153,834,342

(단위 : 천원)				
구 분	제 24(전) 기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	기말
차입부채	72,985,749	20,000,000	14,251	93,000,000
리스부채	4,037,450	(4,525,643)	30,187,004	29,698,811
합 계	77,023,199	15,474,357	30,201,255	122,698,811

주석 - 계속

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 25(당) 기 3분기말					
	종류	주요 영업활동	소재지	사용 재무제표일	지분율(%)	장부금액
코람코전문투자형73호	관계기업	부동산투자업	대한민국	2024.09.30	48.48	2,947,198
현강코람코광혜원PFV(주)	공동기업	부동산개발업	대한민국	2024.09.30	33.33	1,297,378

(단위 : 천원)						
회사명	제 24(전) 기말					
	종류	주요 영업활동	소재지	사용 재무제표일	지분율(%)	장부금액
코람코전문투자형73호	관계기업	부동산투자업	대한민국	2023.12.31	48.48	2,953,190
코람코전문투자형87호	관계기업	부동산투자업	대한민국	2023.12.31	21.97	128,449
현강코람코광혜원피에프브이(주)	공동기업	부동산개발업	대한민국	2023.12.31	33.33	1,312,886

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)					
회사명	제 25(당) 기 3분기				
	기초금액	처분	배당	지분법손익	분기말평가액
관계기업					
코람코전문투자형73호	2,953,190	-	(28,364)	22,372	2,947,198
코람코전문투자형87호	128,449	(72,272)	(128,020)	71,843	-
공동기업					
현강코람코광혜원PFV(주)	1,312,886	-	-	(15,508)	1,297,378
합 계	4,394,525	(72,272)	(156,384)	78,707	4,244,576

(단위 : 천원)				
회사명	제 24(전) 기 3분기			
	기초금액	배당	지분법손익	분기말평가액
관계기업				
코람코전문투자형73호	3,049,888	(104,000)	41,041	2,986,929
코람코전문투자형87호	268,133	-	(129,325)	138,808
공동기업				
현강코람코광혜원PFV(주)	1,723,849	-	(17,495)	1,706,354
합 계	5,041,870	(104,000)	(105,779)	4,832,091

주석 - 계속

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

(단위 : 천원)					
회사명	제 25(당) 기 3분기말				
	자산	부채	영업손익	당기순이익(손실)	총포괄이익(손실)
관계기업					
코람코전문투자형73호	6,083,612	4,955	46,142	46,142	46,142
공동기업					
현강코람코광혜원PFV(주)	5,837,858	1,945,724	(46,648)	(46,526)	(46,526)

(단위 : 천원)					
회사명	제 24(전) 기말				
	자산	부채	영업손익	당기순이익(손실)	총포괄이익(손실)
관계기업					
코람코전문투자형73호	6,093,173	2,158	115,059	115,059	115,059
코람코전문투자형87호	584,616	9	(635,743)	(635,743)	(635,743)
공동기업					
현강코람코광혜원피에프브이(주)	5,873,134	1,934,474	(1,231,260)	(1,231,290)	(1,231,290)

주석 - 계속

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

(단위: 천원)				
구분	제 25(당) 기 3분기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	378,953,526	-	378,953,526
	미수금	5,718,015	111,382,938	117,100,953
	미수수익	28,853,038	7,284,204	36,137,242
	대손충당금	(248,564,935)	(802,218)	(249,367,153)
	당기손익-공정가치측정금융자산	-	100,174,800	100,174,800
	관계기업 및 공동기업투자	-	4,244,576	4,244,576
	선급금	3,115,922	-	3,115,922
	합계	168,075,566	222,284,300	390,359,866
부채	선수금	13,996,219	-	13,996,219
최대위험노출액		168,075,566	222,284,300	390,359,866

(단위: 천원)				
구분	제 24(전) 기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	393,812,511	-	393,812,511
	미수금	8,743,876	28,571,477	37,315,353
	미수수익	30,890,500	5,728,268	36,618,768
	대손충당금	(236,798,694)	(802,218)	(237,600,912)
	당기손익-공정가치측정금융자산	-	73,111,450	73,111,450
	관계기업 및 공동기업투자	-	4,394,525	4,394,525
	선급금	2,629,065	-	2,629,065
	합계	199,277,258	111,003,502	310,280,760
부채	선수금	11,979,774	-	11,979,774
최대위험노출액		199,277,258	111,003,502	310,280,760