

주식회사 코람코자산신탁 요약분기재무제표

(요약분기재무제표 검토보고서 첨부)

제 26 기 3분기 : 2025년 1월 1일부터 2025년 9월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁

목 차

I.	요약분기재무제표 검토보고서 -----	1
II.	(첨부)요약분기재무제표	
	분기재무상태표 -----	4
	분기포괄손익계산서 -----	5
	분기자본변동표 -----	6
	분기현금흐름표 -----	7
	주석 -----	9

분기재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁(이하 '회사')의 요약분기재무제표를 검토하였습니다. 동 요약분기재무제표는 2025년 9월 30일 현재의 분기재무상태표, 2025년 9월 30일로 종료하는 3개월 및 9개월 보고기간의 분기포괄손익계산서와 9개월 보고기간의 분기자본변동표 및 분기현금흐름표, 그리고 중요한 회계정책 정보와 기타의 선별적 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 요약분기재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 요약분기재무제표에 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.

검토결론

본인의 검토결과 상기 요약분기재무제표가 중요성의 관점에서 한국채택국제회계기

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

기타사항

비교표시된 2024년 9월 30일로 종료하는 3개월 및 9개월 보고기간의 분기포괄손익 계산서와 9개월 보고기간의 분기자본변동표 및 분기현금흐름표는 타감사인이 검토하였으며, 이 감사인의 2024년 11월 12일의 검토보고서에는 상기 요약분기재무제표가 한국채택국제회계기준 제1034호(중간재무보고)에 따라 중요성 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였다고 표명되어 있습니다.

또한, 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 포괄손익 계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(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 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

삼 일 회 계 법 인

대표이사 尹勳洙



2025년 11월 13일

이 검토보고서는 검토보고서일(2025년 11월 13일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 요약분기재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)분 기 재 무 제 표

주식회사 코람코자산신탁

제 26기 3분기

2025년 07월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

제 26 기 3분기

2025년 01월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

제 25기 3분기

2024년 07월 01일 부터

2024년 09월 30일 까지

제 25기 3분기

2024년 01월 01일 부터

2024년 09월 30일 까지

"첨부된 요약분기재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정승희, 이충성

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

(전 화) 02-787-0000

분기재무상태표

제 26(당) 기 3분기말 2025년 09월 30일 현재

제 25(전) 기 기말 2024년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과 목	주 석	제 26(당) 기 3분기말		제 25(전) 기말	
자 산					
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 30	134,954,135,403		122,554,943,178	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	4, 5, 6, 8	257,487,024,556		236,161,235,425	
III. 종속기업투자	9	11,017,386,102		11,017,386,102	
IV. 관계기업 및 공동기업투자	9	2,972,514,239		2,941,169,298	
V. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 10	157,204,826,535		173,572,131,107	
VI. 유형자산	12	13,512,626,832		17,930,721,686	
VII. 무형자산	13	10,331,004,416		8,407,149,025	
VIII. 이연법인세자산		13,088,062,604		17,204,401,213	
IX. 기타자산	4, 5, 6, 14	52,436,158,179		84,362,653,758	
자산총계			653,003,738,866		674,151,790,792
부 채					
I. 차입부채	5, 6, 15, 30	113,439,503,000		126,250,000,000	
II. 당기법인세부채		1,444,938,401		10,163,788,717	
III. 기타부채	5, 6, 16, 17, 18, 30	42,727,179,308		62,031,119,010	
부채총계			157,611,620,709		198,444,907,727
자 본					
I. 자본금	19	16,092,980,000		16,092,980,000	
II. 자본잉여금		61,514,260,410		61,514,260,410	
III. 이익잉여금	11, 20	417,784,877,747		398,099,642,655	
자본총계			495,392,118,157		475,706,883,065
부채와자본총계			653,003,738,866		674,151,790,792

"첨부된 주석은 본 요약분기재무제표의 일부입니다."

분 기 포 괄 손 익 계 산 서

제 26(당) 기 3분기 2025년 07월 01일부터 2025년 09월 30일까지

제 26(당) 기 3분기 2025년 01월 01일부터 2025년 09월 30일까지

제 25(전) 기 3분기 2024년 07월 01일부터 2024년 09월 30일까지

제 25(전) 기 3분기 2024년 01월 01일부터 2024년 09월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과목	주석	제 26(당) 기 3분기				제 25(전) 기 3분기			
		3개월		누적		3개월		누적	
I. 영업수익			22,796,253,266		77,150,581,956		99,477,976,452		141,016,881,465
1. 수수료수익	21, 29	13,310,356,585		47,658,972,479		94,162,627,997		124,696,271,167	
자산관리수익		8,046,726,882		29,832,573,379		89,760,105,023		111,905,892,660	
신탁수익		4,224,049,300		13,392,817,374		2,629,638,027		8,818,182,260	
대리업무보수		1,009,455,403		4,232,290,060		1,765,634,947		3,847,264,429	
기타		30,125,000		201,291,666		7,250,000		124,931,818	
2. 금융수익	22, 29	9,485,896,681		29,491,609,477		5,315,348,455		16,320,610,298	
이자수익		1,486,186,863		5,330,544,657		1,810,616,085		5,537,451,215	
배당금수익		2,800,473,258		15,653,149,542		3,520,732,963		9,329,253,766	
기타금융수익	22	5,199,236,560		8,507,915,278		(16,000,593)		1,453,905,317	
II. 영업비용			13,901,261,444		45,255,243,098		50,285,251,912		84,505,480,678
1. 금융비용	22	2,651,591,712		6,602,412,534		1,668,987,153		7,809,423,492	
이자비용		1,043,120,831		4,040,627,937		1,935,652,483		5,523,055,328	
기타금융비용		1,608,470,881		2,561,784,597		(266,665,330)		2,286,368,164	
2. 대손상각비	10, 14	(36,079,222)		231,011,780		19,750,030,245		20,832,406,734	
3. 판매비와관리비	23	11,230,137,300		37,542,740,176		27,719,773,723		53,388,837,458	
4. 기타영업비용	24	55,611,654		879,078,608		1,146,460,791		2,474,812,994	
III. 영업이익(손실)			8,894,991,822		31,895,338,858		49,192,724,540		56,511,400,787
IV. 영업외수익	25		153,880,926		465,469,876		214,967,332		273,949,018
V. 영업외비용	25		-		21,000,000		539,905		15,508,715
VI. 법인세비용차감전순이익			9,048,872,748		32,339,808,734		49,407,151,967		56,769,841,090
VII. 법인세비용	26		2,156,134,384		7,833,060,642		11,502,439,006		13,394,919,372
VIII. 분기순이익			6,892,738,364		24,506,748,092		37,904,712,961		43,374,921,718
IX. 총포괄이익			6,892,738,364		24,506,748,092		37,904,712,961		43,374,921,718
X. 주당순이익									
1. 기본주당이익	27		2,144		7,624		11,792		13,494

"첨부된 주석은 본 요약분기재무제표의 일부입니다."

분기 자본 변동표

제 26(당) 기 3분기 2025년 01월 01일부터 2025년 09월 30일까지
제 25(전) 기 3분기 2024년 01월 01일부터 2024년 09월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	이익잉여금	총 계
2024년 1월 1일 (전기초)	16,092,980,000	61,514,260,410	-	364,559,686,467	442,166,926,877
배당금지급	-	-	-	(2,410,756,500)	(2,410,756,500)
분기순이익	-	-	-	43,374,921,718	43,374,921,718
2024년 9월 30일 (전분기말)	16,092,980,000	61,514,260,410	-	405,523,851,685	483,131,092,095
2025년 1월 1일 (당기초)	16,092,980,000	61,514,260,410	-	398,099,642,655	475,706,883,065
배당금지급	-	-	-	(4,821,513,000)	(4,821,513,000)
분기순이익	-	-	-	24,506,748,092	24,506,748,092
2025년 9월 30일 (당분기말)	16,092,980,000	61,514,260,410	-	417,784,877,747	495,392,118,157

"첨부된 주석은 본 요약분기재무제표의 일부입니다."

분기 현금흐름표

제 26(당) 기 3분기 2025년 01월 01일부터 2025년 09월 30일까지

제 25(전) 기 3분기 2024년 01월 01일부터 2024년 09월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁

(단위 : 원)

과목	제 26(당) 기 3분기		제 25(전) 기 3분기	
I. 영업활동 현금흐름		89,403,870,977		10,983,882,430
1. 분기순이익	24,506,748,092		43,374,921,718	
2. 손익조정항목	(10,316,345,486)		35,474,529,997	
이자수익	(5,330,544,657)		(5,537,451,215)	
배당금수익	(15,653,149,542)		(6,126,872,732)	
당기손익-공정가치측정증권평가이익	(3,802,142,580)		(1,381,188,178)	
당기손익-공정가치측정증권처분이익	(4,705,772,698)		(72,717,139)	
유형자산처분이익	(87,623,042)		(2,547,210)	
무형자산처분이익	-		(1,697,670)	
지분법이익	(94,859,929)		(94,215,483)	
지분법적용투자주식처분이익	-		(181,922,897)	
이자비용	4,040,627,937		5,523,055,328	
당기손익-공정가치측정증권평가손실	2,561,784,597		2,285,568,453	
당기손익-공정가치측정증권처분손실	-		799,711	
대손상각비	231,011,780		20,832,406,734	
기타의 대손상각비	15,204,100		480,759,917	
소송충당부채전입액	863,874,508		1,994,053,077	
감가상각비	3,636,481,663		4,041,494,969	
무형자산상각비	309,806,599		304,576,247	
지분법손실	-		15,508,713	
기타지급수수료	(134,104,864)		-	
법인세비용(수익)	7,833,060,642		13,394,919,372	
3. 자산부채의증감	72,177,771,484		(73,479,547,987)	
예치금의 감소	39,521,388,917		8,022,350,108	
신탁계정대의 감소(증가)	16,505,563,485		7,778,959,525	
미수금의 증가	34,971,268,329		(79,552,368,068)	
기타자산의 증가	-		(16,840,357,403)	
선급비용의 증가	367,439,850		(970,915,334)	
선급금의 증가	(2,446,586,737)		(486,857,035)	
미지급금의 증가	(131,077,180)		1,526,587,225	
미지급비용의 증가(감소)	(11,501,738,349)		8,878,544,323	
선수금의 증가	508,588,102		2,016,461,750	
제세예수금의 증가	(472,818,573)		6,944,693,888	
소송충당부채의 감소	(5,144,256,360)		(10,796,646,966)	
4. 이자의 수취	3,337,823,267		4,397,162,879	
5. 이자의 지급	(3,583,218,561)		(4,807,003,339)	

과목	제 26(당) 기 3분기		제 25(전) 기 3분기	
6. 배당의 수취	15,716,664,530		6,283,256,427	
7. 법인세의 납부	(12,435,572,349)		(259,437,265)	
II. 투자활동 현금흐름		(17,202,296,722)		(30,372,831,895)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	33,409,044,502		11,964,106,749	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	28,344,663,978		3,054,731,814	
종속회사투자 처분	-		392,331,598	
관계기업 및 공동기업투자 처분	-		254,194,988	
유형자산의 처분	3,191,934		1,292,000	
무형자산의 처분	-		28,314,000	
보증금의 감소	3,062,815,379		2,101,140,000	
대여금의 감소	1,998,373,211		6,132,102,349	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(50,611,341,224)		(42,336,938,644)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	43,724,322,428		39,399,736,754	
유형자산의 취득	295,450,055		47,986,819	
무형자산의 취득	2,233,661,990		16,000,000	
보증금의 증가	2,040,000,000		-	
대여금의 증가	2,317,906,751		2,873,215,071	
III. 재무활동 현금흐름		(20,280,993,113)		29,778,874,519
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	46,532,823,000		63,500,000,000	
차입금의 증가	16,532,823,000		33,500,000,000	
사채의 발행	30,000,000,000		-	
어음의 발행	-		30,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(66,813,816,113)		(33,721,125,481)	
차입금의 상환	29,250,000,000		28,500,000,000	
리스부채의 상환	2,742,303,113		2,810,368,981	
어음의 상환	30,000,000,000		-	
현금배당	4,821,513,000		2,410,756,500	
IV. 현금및현금성자산의 순증가		51,920,581,142		10,389,925,054
V. 기초 현금및현금성자산		23,635,978,054		13,623,461,369
VI. 분기말 현금및현금성자산		75,556,559,196		24,013,386,423

"첨부된 주석은 본 요약분기재무제표의 일부입니다."

주식

제 26(당) 기 3분기 2025년 09월 30일 현재

제 25(전) 기 3분기 2024년 09월 30일 현재

주식회사 코람코자산신탁

1. 회사의 개요

주식회사 코람코자산신탁(이하 "당사")은 부동산투자회사법에 의하여 기업구조조정 부동산투자회사로부터 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. 당사는 보고기간종료일 현재 서울특별시 강남구 삼성로 511에 소재하고 있습니다.

보고기간종료일 현재 당사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

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

한편, 보고기간종료일 현재 당사의 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

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

당사의 분기재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 중간재무제표입니다. 동 분기재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다.

당사의 분기재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로서 지배기업은 종속기업을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

당사의 분기재무제표는 관계기업의 투자자 또는 공동기업의 참여자가 투자자산을 기업회계기준서 제1028호에서 규정하는 지분법에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

(2) 추정과 판단

① 경영진의 판단 및 가정과 추정의 불확실성

한국채택국제회계기준에서는 중간재무제표를 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.

분기재무제표에서 사용된 당사의 회계정책의 적용과 추정금액에 대한 경영진의 판단은 2024년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 연차재무제표와 동일한 회계정책과 추정의 근거를 사용하였습니다.

② 공정가치 측정

당사는 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 재무담당임원에게 직접 보고되고 있습니다.

평가부서는 정기적으로 관측가능하지 않은 유의적인 투입변수와 평가 조정을 검토하고 있습니다. 공정가치측정에서 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, 당사는 최대한 시장에서 관측가능한 투입변수를 사용하고 있습니다. 공정가치는 다음과 같이 가치평가기법에 사용된 투입 변수에 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, 당사는 측정치 전체에 유의적인 공정가치 서열체계에서 가장 낮은 수준의 투입변수와 동일한 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류하고 있으며, 변동이 발생한 보고기간 말에 공정가치 서열체계의 수준간 이동을 인식하고 있습니다.

공정가치 측정 시 사용된 가정의 자세한 정보는 주석 5에 포함되어 있습니다.

3. 중요한 회계정책

당사는 2024년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다. 2025년 1월 1일부터 시행되는 새로운 회계기준이 있으나, 그 기준들은 당사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

4. 금융위험관리

당사의 금융위험관리 목적과 정책은 2024년 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	제 26(당) 기 3분기말	제 25(전) 기말
현금및예치금	134,954,135	122,554,943
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	82,433,159	62,233,234
상각후원가측정대출채권	157,204,827	173,572,131
기타금융자산(*2)	32,212,553	66,219,656
합 계	406,804,674	424,579,964

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

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

② 신용위험 익스포저

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	134,954,135	-	-	134,954,135
상각후원가측정대출채권				
등급1	48,700,500	-	-	48,700,500
등급2	-	24,456,089	-	24,456,089
등급3	-	-	231,972,583	231,972,583
대손충당금	(362,839)	(1,090,573)	(146,470,933)	(147,924,345)
소 계	48,337,661	23,365,516	85,501,650	157,204,827
기타금융자산(*)				
등급1	28,657,982	-	-	28,657,982
등급2	-	3,779,723	-	3,779,723
등급3	-	-	15,079,446	15,079,446
대손충당금	(78,664)	(146,488)	(15,079,446)	(15,304,598)
소 계	28,579,318	3,633,235	-	32,212,553
합 계	211,871,114	26,998,751	85,501,650	324,371,515

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기 기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	122,554,943	-	-	122,554,943
상각후원가측정대출채권				
등급1	72,532,443	-	-	72,532,443
등급2	-	15,205,308	-	15,205,308
등급3	-	-	233,577,451	233,577,451
대손충당금	(855,784)	(698,916)	(146,188,371)	(147,743,071)
소 계	71,676,659	14,506,392	87,389,080	173,572,131
기타금융자산(*)				
등급1	64,225,506	-	-	64,225,506
등급2	-	2,152,900	-	2,152,900
등급3	-	-	15,079,446	15,079,446
대손충당금	(99,094)	(59,656)	(15,079,446)	(15,238,196)
소 계	64,126,412	2,093,244	-	66,219,656
합 계	258,358,014	16,599,636	87,389,080	362,346,730

(*) 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 업무수행에 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.

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.

당분기말 및 전기말 현재 차입부채의 잔존기간별 내역은 주석 15, 리스부채의 잔존기간별 내역은 주석 18에서 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 회사 및 회사가 관리하는 펀드가 보유하고 있는 부동산을 대상으로 하지만, 토지신탁 이외의 회사가 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 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.

(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

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

5. 금융상품의 공정가치

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기말		제 25(전) 기 기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금(*1)	134,954,135	134,954,135	122,554,943	122,554,943
당기손익-공정가치측정 금융자산	257,487,025	257,487,025	236,161,235	236,161,235
상각후원가측정대출채권(*2)	157,204,827	157,204,827	173,572,131	173,572,131
기타금융자산(*2)(*3)	32,212,553	32,212,553	66,219,656	66,219,656
금융자산총계	581,858,540	581,858,540	598,507,965	598,507,965
차입부채(*2)	113,439,503	113,439,503	126,250,000	126,250,000
기타금융부채(*2)(*4)	24,449,143	24,449,143	39,122,028	39,122,028
금융부채총계	137,888,646	137,888,646	165,372,028	165,372,028

(*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, 리스부채가 포함되어 있습니다.

(2) 금융자산·부채의 평가 수준별 공정가치

공정가치에는 다음의 수준이 있습니다.

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

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

① 자산의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	134,954,135	-	134,954,135
당기손익-공정가치측정 금융자산(*1)	28,580,727	-	228,906,298	257,487,025
상각후원가측정대출채권	-	-	157,204,827	157,204,827
기타금융자산(*2)	-	-	32,212,553	32,212,553
합 계	28,580,727	134,954,135	418,323,678	581,858,540

(*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 25(전) 기 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	122,554,943	-	122,554,943
당기손익-공정가치측정 금융자산(*1)	24,999,276	-	211,161,959	236,161,235
상각후원가측정대출채권	-	-	173,572,131	173,572,131
기타금융자산(*2)	-	-	66,219,656	66,219,656
합 계	24,999,276	122,554,943	450,953,746	598,507,965

(*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)				
구 분	제 26(당) 기 3분기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	-	113,439,503	113,439,503
기타금융부채(*)	-	-	24,449,143	24,449,143
합 계	-	-	137,888,646	137,888,646

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채 포함

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	-	126,250,000	126,250,000
기타금융부채(*)	-	-	39,122,028	39,122,028
합 계	-	-	165,372,028	165,372,028

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채 포함

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

(단위 : 천원)			
구 분	제 26(당) 기 3분기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	60,981,910	순자산가치법	편입자산가액
	167,924,388	현금흐름할인법	할인율 : 6.99%~ 13.92%
합 계	228,906,298		

(단위 : 천원)			
구 분	제 25(전) 기 기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	25,220,727	순자산가치법	편입자산가액
	185,941,233	현금흐름할인법	할인율 : 6.99%~ 13.92%
합 계	211,161,960		

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

(단위 : 천원)						
구 분	제 26(당) 기 3분기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		분기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	211,161,960	43,724,322	(23,638,891)	(2,341,093)	-	228,906,298

(단위 : 천원)						
구 분	제 25(전) 기 3분기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	172,417,317	39,399,737	(2,982,815)	1,054,213	-	209,888,452

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

(1) 당분기말과 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 26(당) 기 3분기말		
	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	134,954,135	134,954,135
당기손익-공정가치측정금융자산	257,487,025	-	257,487,025
상각후원가측정대출채권	-	157,204,827	157,204,827
기타금융자산	-	32,212,553	32,212,553
합 계	257,487,025	324,371,515	581,858,540
금융부채			
차입부채	-	113,439,503	113,439,503
기타금융부채	-	24,449,143	24,449,143
합 계	-	137,888,646	137,888,646

(단위 : 천원)			
구 분	제 25(전) 기 기말		
	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	122,554,943	122,554,943
당기손익-공정가치측정금융자산	236,161,235	-	236,161,235
상각후원가측정대출채권	-	173,572,131	173,572,131
기타금융자산	-	66,219,656	66,219,656
합 계	236,161,235	362,346,730	598,507,965
금융부채			
차입부채	-	126,250,000	126,250,000
기타금융부채	-	39,122,028	39,122,028
합 계	-	165,372,028	165,372,028

7. 현금및예치금

(1) 당분기말과 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제 26(당) 기 3분기말	제 25(전) 기 기말
현금및현금성자산	보통예금	74,556,559	22,064,779
	기타예치금	1,000,000	1,571,199
소 계		75,556,559	23,635,978
예치금	당좌개설보통금	3,000	3,000
	정기예금	55,000,000	95,000,000
	장기성예금	3,892,325	3,915,965
	기타	502,251	-
소 계		59,397,576	98,918,965
합 계		134,954,135	122,554,943

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

(단위 : 천원)			
구 분		제 26(당) 기 3분기말	제 25(전) 기말
예치금	당좌개설보통금	3,000	3,000
	기타(*)	502,251	-
합 계		505,251	3,000

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

8. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기말	제 25(전) 기 기말
	장부가액	장부가액
당기손익-공정가치측정금융자산		
채무증권	36,820,290	31,753,385
지분증권	175,053,866	173,928,001
수익증권	45,612,869	30,479,849
합 계	257,487,025	236,161,235

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기	제 25(전) 기 3분기
기초	236,161,235	203,314,823
취득	43,724,322	39,399,737
처분	(23,638,891)	(2,982,815)
공정가치 변동	1,240,359	(904,380)
(분)기말	257,487,025	238,827,365

9. 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자

(1) 당분기말과 전기말 현재 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)							
회사명	소재지	결산일	취득원가	제 26(당) 기 3분기말		제 25(전) 기 기말	
				지분율	장부금액	지분율	장부금액
종속기업							
(주)코람코자산운용(*1)	대한민국	9월 30일	10,000,000	100.00%	10,000,000	100.00%	10,000,000
코람코Pre-IPO공모주전문투자 형사모신탁제22호(*2)	대한민국	9월 30일	417,386	19.05%	417,386	19.05%	417,386
코람코멀티블라인드일반사모 투자신탁제33호(*2)	대한민국	9월 30일	600,000	15.38%	600,000	15.38%	600,000

(*1) (주)코람코자산운용은 2010년 1월 20일에 설립되었으며, 당사가 지분율 100%를 소유한 종속회사입니다.

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

(2) 당분기말과 전기말 현재 관계기업 및 공동기업의 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)							
회사명	소재지	결산일	취득원가	제 26(당) 기 3분기말		제 25(전) 기 기말	
				지분율	장부금액	지분율	장부금액
관계기업							
코람코전문투자형73호(*1)	대한민국	9월 30일	3,200,000	48.48%	2,972,514	48.48%	2,941,169
공동기업							
현강코람코광해원PFV(*2)(*3)	대한민국	9월 30일	2,000,000	33.33%	-	33.33%	-

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

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

(*3) 2024년 중 현강코람코광해원PFV에 대하여 1,292백만원의 손상차손을 인식하였습니다.

(3) 당분기와 전기의 종속기업의 주요 재무정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
제 26(당) 기 3분기				
회사명	자 산	부 채	영업이익(손실)	당기순이익(손실)
종속기업				
(주)코람코자산운용	77,772,586	13,044,565	7,486,382	6,138,770
코람코Pre-IPO공모주전문 투자형사모신탁제22호	2,791,969	16	48,441	48,441
코람코멀티블라인드일반 사모투자신탁제33호	3,643,751	164,074	668,717	668,717

(단위 : 천원)				
제 25(전) 기				
회사명	자 산	부 채	영업이익	당기순이익
종속기업				
(주)코람코자산운용	71,505,431	12,916,181	9,644,659	7,367,640
코람코Pre-IPO공모주전문 투자형사모신탁제22호	2,821,397	53,685	1,033,850	1,033,850
코람코멀티블라인드일반 사모투자신탁제33호	2,966,029	11,070	(541,064)	(541,064)

(4) 당분기와 전기의 관계기업 및 공동기업의 주요 재무정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
제 26(당) 기 3분기				
회사명	자 산	부 채	영업손익	당기순이익(손실)
관계기업				
코람코전문투자형사모 부동산투자신탁제73호	6,135,868	4,996	195,650	195,650
공동기업				
현강코람코광혜원PFV(주)	5,771,835	1,943,874	(48,129)	(48,077)

(단위 : 천원)				
제 25(전) 기				
회사명	자 산	부 채	영업손익	당기순이익(손실)
관계기업				
코람코전문투자형사모 부동산투자신탁제73호	6,068,361	2,139	98,707	98,707
공동기업				
현강코람코광혜원PFV(주)	5,828,062	1,952,024	(62,783)	(62,622)

(5) 당분기와 전분기 중 관계기업 및 공동기업의 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
제 26(당) 기 3분기				
회사명	기초	배당	지분법손익	장부금액
관계기업				
코람코전문투자형73호	2,941,169	(63,515)	94,860	2,972,514
코람코전문투자형87호	-	-	-	-
공동기업				
현강코람코광혜원PFV	-	-	-	-
합 계	2,941,169	(63,515)	94,860	2,972,514

(단위: 천원)					
제 25(전) 기 3분기					
회사명	기초	처분	배당	지분법손익	장부금액
관계기업					
코람코전문투자형73호	2,953,190	-	(28,364)	22,372	2,947,198
코람코전문투자형87호	128,449	(72,272)	(128,020)	71,843	-
공동기업					
현강코람코광혜원PFV	1,312,887	-	-	(15,509)	1,297,378
합 계	4,394,526	(72,272)	(156,384)	78,706	4,244,576

10. 상각후원가측정대출채권

(1) 당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기말		제 25(전) 기 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	9,669,808	1.00~2.00%	10,149,855	1.00~2.00%
기타	21,497,018	0.00~6.00%	20,697,437	0.00~6.00%
대손충당금	(3,928,282)		(3,753,820)	
소 계	27,238,544		27,093,472	
신탁계정대	273,962,346	4.50~8.50%	290,467,909	4.50~8.50%
대손충당금	(143,996,063)		(143,989,250)	
소 계	129,966,283		146,478,660	
합 계	157,204,827		173,572,131	

(2) 당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다

(단위 : 천원)						
만기	제 26(당) 기 3분기말			제 25(전) 기 기말		
	대여금	신탁계정대	합계	대여금	신탁계정대	합계
6개월 이내	14,886,000	3,253,508	18,139,508	83,000	32,944,532	33,027,532
6개월 초과 1년 이내	572,702	165,545,980	166,118,682	14,983,000	160,062,681	175,045,681
1년 초과 5년 이내	15,708,124	105,162,858	120,870,982	15,781,293	97,460,696	113,241,989
합 계	31,166,826	273,962,346	305,129,172	30,847,293	290,467,909	321,315,202

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	72,532,443	15,205,308	233,577,451	321,315,202
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(9,600,000)	9,600,000	-	-
Stage 3로 대체	(80,000)	(458,459)	538,459	-
실행(회수)	(14,151,943)	109,240	(2,143,327)	(16,186,030)
분기말	48,700,500	24,456,089	231,972,583	305,129,172

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	75,452,630	14,850,000	337,258,900	427,561,530
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(16,254,252)	32,753,027	(16,498,775)	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	1,553,866	(3,800,000)	(8,791,713)	(11,037,847)
제각	-	-	(7,080,025)	(7,080,025)
분기말	60,752,244	43,803,027	304,888,387	409,443,658

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	855,784	698,916	146,188,371	147,743,071
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(428,094)	428,094	-	-
Stage 3로 대체	(80,000)	(84,814)	164,814	-
대손충당금 전입(환입)	15,149	48,377	117,748	181,274
분기말	362,839	1,090,573	146,470,933	147,924,345

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	160,775	984,398	209,120,286	210,265,459
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	696,932	2,013,418	221,231,236	223,941,586

11. 대손준비금

당사는 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 26(당) 기 3분기말	제 25(전) 기 기말
대손준비금 기적립액	6,403,343	18,020,723
대손준비금 적립(환입) 예정액	1,863,978	(11,617,380)
대손준비금 잔액	8,267,321	6,403,343

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기	제 25(전) 기 3분기
대손준비금 적립(환입)예정액	1,863,978	(6,613,266)
대손준비금 반영후 조정이익	22,642,770	49,988,188
대손준비금 반영후 주당 조정이익	7,044원	15,552원

12. 유형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 26(당) 기 3분기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	6,604,773	(5,622,505)	982,268
사용권자산	20,674,475	(8,144,117)	12,530,358
합 계	27,279,248	(13,766,622)	13,512,626

(단위 : 천원)			
구 분	제 25(전) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	6,340,903	(5,279,839)	1,061,064
사용권자산	23,318,630	(6,448,972)	16,869,658
합 계	29,659,533	(11,728,811)	17,930,722

(2) 당분기와 전분기의 유형자산 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 26(당) 기 3분기말				
	기 초	취 득	처 분	상 각	분 기말
기타의유형자산	1,061,064	295,450	(3,191)	(371,055)	982,268
사용권자산					
건물	16,495,051	38,492	(1,908,545)	(2,957,421)	11,667,577
차량	374,607	816,494	(20,314)	(308,006)	862,781
소 계	16,869,658	854,986	(1,928,859)	(3,265,427)	12,530,358
합 계	17,930,722	1,150,436	(1,932,050)	(3,636,482)	13,512,626

(단위 : 천원)					
구 분	제 25(전) 기 3분기말				
	기 초	취 득	처 분	상 각	기 말
기타의유형자산	1,433,514	47,987	-	(385,730)	1,095,771
사용권자산					
건물	20,893,731	-	-	(3,299,010)	17,594,721
차량	822,981	64,652	(37,221)	(356,755)	493,657
소 계	21,716,712	64,652	(37,221)	(3,655,765)	18,088,378
합 계	23,150,226	112,639	(37,221)	(4,041,495)	19,184,149

13. 무형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 무형자산의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	9,232,050	-	(1,032,642)	8,199,408
기타의무형자산	6,023,582	(3,891,986)	-	2,131,596
합 계	15,255,632	(3,891,986)	(1,032,642)	10,331,004

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기 기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	7,189,388	-	(1,032,642)	6,156,746
기타의무형자산	5,832,582	(3,582,179)	-	2,250,403
합 계	13,021,970	(3,582,179)	(1,032,642)	8,407,149

(2) 당분기와 전분기의 무형자산 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 26(당) 기 3분기				
	기초	취득	처분	상각	분 기 말
회원권	6,156,746	2,042,662	-	-	8,199,408
기타의무형자산	2,250,403	191,000	-	(309,807)	2,131,596
합 계	8,407,149	2,233,662	-	(309,807)	10,331,004

(단위 : 천원)					
구 분	제 25(전) 기 3분기				
	기초	취득	처분	상각	기 말
회원권	6,949,862	-	(26,616)	-	6,923,246
기타의무형자산	2,587,393	16,000	-	(304,577)	2,298,816
합 계	9,537,255	16,000	(26,616)	(304,577)	9,222,062

14. 기타자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기말	제 25(전) 기말
기타금융자산		
미수금	20,972,191	55,943,459
미수금 대손충당금	(67,327)	(50,661)
미수수익	24,007,976	22,100,095
미수수익 대손충당금	(15,237,271)	(15,187,534)
보증금	2,536,984	3,414,297
소 계	32,212,553	66,219,656
기타비금융자산		
선급금	3,275,448	828,862
대손충당금	(57,982)	(59,443)
선급비용	165,782	533,222
기타(*)	16,840,357	16,840,357
소 계	20,223,605	18,142,997
합 계	52,436,158	84,362,654

(*) 당사가 책임준공의무에 따라 공사를 완료하고 신탁부동산에서 회수가능한 채권 상당액입니다.

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	64,225,506	2,152,900	15,079,446	81,457,852
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(1,475,587)	1,475,587	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	(34,091,937)	151,236	-	(33,940,701)
분기말	28,657,982	3,779,723	15,079,446	47,517,151

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	45,581,211	773,537	26,002,013	72,356,761
Stage 1로 대체	235,854	-	(235,854)	-
Stage 2로 대체	(1,586,513)	3,223,026	(1,636,513)	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	78,378,266	68,874	144,376	78,591,516
제각	-	-	(2,466,901)	(2,466,901)
분기말	122,608,818	4,065,437	21,807,121	148,481,376

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	99,094	59,656	15,079,446	15,238,196
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(65,431)	65,431	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
대손충당금 전입(환입)	45,002	21,402	-	66,404
분기말	78,665	146,489	15,079,446	15,304,600

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	42,708	29,168	24,381,896	24,453,772
Stage 1로 대체	3,236	-	(3,236)	-
Stage 2로 대체	(41,254)	116,477	(75,223)	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
대손충당금 전입(환입)	110,613	(6,336)	(29,415)	74,862
제각	-	-	(2,466,901)	(2,466,901)
분기말	115,303	139,309	21,807,121	22,061,733

15. 차입부채

(1) 당분기말과 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	차입처	이자율(%)	제 26(당) 기 3분기말	제 25(전) 기 기말
일반차입금	산업은행 등	3.24 ~ 5.86	80,500,000	94,750,000
기업어음	-	6.40	-	30,000,000
회사채	-	3.95	30,000,000	-
주택도시기금(*1)	주택도시보증공사	2.20 ~ 3.65(*2)	3,032,823	1,500,000
소 계			113,532,823	126,250,000
사채할인발행차금			(93,320)	-
합 계			113,439,503	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 기금운용계획에 의해 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경됩니다.

(2) 당분기말과 전기말 현재 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
만 기	제 26(당) 기 3분기말 상환예정액			
	일반차입금	회사채	주택도시기금	합 계
2025년	10,000,000	-	-	10,000,000
2026년	60,500,000	-	1,500,000	62,000,000
2027년	10,000,000	-	-	10,000,000
2028년	-	30,000,000	-	30,000,000
2030년	-	-	1,532,823	1,532,823
합 계	80,500,000	30,000,000	3,032,823	113,532,823

(단위 : 천원)				
만 기	제 25(전) 기 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

16. 기타부채

당분기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기말	제 25(전) 기 기말
기타금융부채		
미지급금	1,203,236	1,334,314
미지급비용	10,535,331	21,518,729
리스부채	12,710,576	16,268,985
소 계	24,449,143	39,122,028
기타비금융부채		
총당부채	3,920,151	8,586,976
선수금	12,237,545	11,728,957
예수금	2,120,339	2,593,158
소 계	18,278,035	22,909,092
합 계	42,727,178	62,031,119

17. 총당부채

당분기와 전분기 중 총당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)								
구 분	제 26(당) 기 3분기				제 25(전) 기 3분기			
	복구총당부채	연차총당부채	소송총당부채(*)	합계	복구총당부채	연차총당부채	소송총당부채(*)	합계
기 초	1,155,949	590,629	6,840,398	8,586,976	1,092,386	595,329	20,503,962	22,191,677
증 가	32,389	-	863,875	896,264	47,672	-	1,994,053	2,041,725
감 소	(418,832)	-	(5,144,257)	(5,563,089)	-	-	(10,796,647)	(10,796,647)
(분)기말	769,506	590,629	2,560,016	3,920,151	1,140,058	595,329	11,701,368	13,436,755

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

18. 리스부채

(1) 당분기 및 전기 중 기업회계기준서 제1116호에 따라 리스부채 인식을 요구하지 않는 항목 및 금액은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기	제 25(전) 기
소액 기초자산 리스료	16,021	16,887

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

(단위:천원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기말	제 25(전) 기 기말
1년 이내	4,574,428	4,803,062
1년 초과 5년 이내	9,395,719	13,174,450
합 계	13,970,146	17,977,512

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

(단위:천원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기	제 25(전) 기
리스의 총 현금유출액	3,382,293	4,982,796

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

(단위:천원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기	제 25(전) 기
이자비용	551,049	972,855

19. 자본금

당분기말과 전기말 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기말	제 25(전) 기 기말
발행할 주식의 총수	8,000,000주	8,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수	3,214,342주	3,214,342주
보통주 자본금	16,092,980	16,092,980

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

20. 이익잉여금

당분기말과 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기말	제 25(전) 기 기말
이익준비금(*1)	7,853,780	7,371,628
대손준비금	6,403,343	18,020,723
신탁사업적립금(*2)	16,092,980	16,092,980
미처분이익잉여금	387,434,775	356,614,312
합 계	417,784,878	398,099,643

(*) 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 1이상을 신탁사업적립금으로 적립하도록 되어 있습니다. 동 적립금은 현금으로 배당할 수 없으며, 주주총회의 결의에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

21. 수수료수익

(1) 당분기 및 전분기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기		제 25(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
자산관리수익	8,046,727	29,832,573	89,760,105	111,905,893
신탁수익				
토지신탁보수	2,217,079	7,714,745	1,590,742	5,474,556
관리신탁보수	20,771	120,174	29,008	98,805
처분신탁보수	277,725	279,321	9,400	84,200
담보신탁보수	1,595,774	4,926,004	977,335	3,020,916
분양관리신탁보수	112,700	352,574	23,153	139,705
소 계	4,224,049	13,392,818	2,629,638	8,818,182
대리업무보수	1,009,455	4,232,290	1,765,635	3,847,264
기타(*1)	30,125	201,292	7,250	124,932
합 계	13,310,356	47,658,973	94,162,628	124,696,271

(*1) 신탁수익에 대한 기타보수

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

(단위 : 천원)				
구 분		제 26(당) 기 3분기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		7,993,278	21,839,295	29,832,573
신탁수익	토지신탁보수	3,824,428	3,890,317	7,714,745
	관리신탁보수	-	120,174	120,174
	처분신탁보수	279,321	-	279,321
	담보신탁보수	4,926,004	-	4,926,004
	분양관리신탁보수	-	352,574	352,574
	소 계	9,029,753	4,363,065	13,392,818
대리업무보수		-	4,232,290	4,232,290
기타(★1)		-	201,292	201,292
합 계		17,023,031	30,635,942	47,658,973

(★1) 신탁수익에 대한 기타보수

(단위 : 천원)				
구 분		제 25(전) 기 3분기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		88,092,137	23,813,756	111,905,893
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
	소 계	3,812,695	5,005,487	8,818,182
대리업무보수		-	3,847,264	3,847,264
기타(★1)		-	124,932	124,932
합 계		91,904,832	32,791,439	124,696,271

(★1) 신탁수익에 대한 기타보수

22. 금융손익

당분기 및 전분기 중 금융손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기		제 25(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	556,942	2,175,680	539,459	1,547,856
신탁계정대이자	828,179	2,636,127	993,012	3,125,336
기타이자	101,065	518,737	278,145	864,259
소 계	1,486,186	5,330,544	1,810,616	5,537,451
배당금수익	2,800,473	15,653,150	3,520,733	9,329,254
기타금융수익				
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	614,639	3,802,143	(63,532)	1,381,188
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	4,584,598	4,705,773	47,531	72,717
소 계	5,199,237	8,507,916	(16,001)	1,453,905
합 계	9,485,896	29,491,610	5,315,348	16,320,610
금융비용				
이자비용				
차입금이자	860,418	3,041,275	1,201,723	3,720,034
발행어음이자	-	415,915	481,438	1,007,468
리스부채이자	172,543	551,049	236,600	747,880
기타이자	10,159	32,389	15,891	47,673
소 계	1,043,120	4,040,628	1,935,652	5,523,055
기타금융비용				
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	1,608,471	2,561,785	(266,665)	2,285,568
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	-	-	800
소 계	1,608,471	2,561,785	(266,665)	2,286,368
합 계	2,651,591	6,602,413	1,668,987	7,809,423

23. 판매비와관리비

당분기 및 전분기 중 판매비와관리비의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기		제 25(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
급여	5,694,681	20,682,889	21,703,967	35,464,260
퇴직급여	491,924	1,951,584	590,625	1,761,088
복리후생비	786,752	2,145,957	948,070	2,539,588
전산운용비	79,728	246,142	72,909	235,918
임차료	22,147	72,920	15,059	54,600
지급수수료	646,640	1,715,978	867,303	2,257,252
접대비	997,564	2,583,804	818,306	2,442,146
광고선전비	183,067	415,685	157,517	286,291
감가상각비	1,199,562	3,636,482	1,340,015	4,041,495
연수비	62,327	80,090	17,204	62,183
무형자산상각비	105,795	309,807	101,700	304,576
세금과공과금	195,807	841,203	155,807	932,225
등기소송비	129,515	923,777	188,140	887,535
회의비	643	5,106	1,163	9,940
인쇄비	23,182	77,161	22,760	66,708
여비교통비	81,601	254,271	91,611	343,500
차량유지비	171,565	515,256	193,423	580,747
소모품비	17,507	62,928	18,267	52,308
수도광열비	8,315	21,493	7,800	21,613
보험료	175,227	381,692	237,617	623,970
행사비	63,694	323,792	61,387	99,197
기타	92,892	294,723	109,123	321,697
합 계	11,230,136	37,542,740	27,719,773	53,388,837

24. 기타영업손익

당분기 및 전분기 중 기타영업손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기		제 25(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업비용				
기타대손상각비	(708)	15,204	81,629	480,760
소송충당부채전입액	56,319	863,875	1,064,832	1,994,053
합 계	55,611	879,079	1,146,461	2,474,813

25. 영업외손익

당분기 및 전분기 중 영업외손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기		제 25(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	-	87,623	403	2,547
무형자산처분이익	-	-	-	1,698
지분법이익	31,225	94,860	22,372	94,215
기타	122,656	282,987	10,269	(6,434)
지분법적용투자주식처분이익	-	-	181,923	181,923
합 계	153,881	465,470	214,967	273,949
영업외비용				
지분법손실	-	-	540	15,509
기부금	-	21,000	-	-
합 계	-	21,000	540	15,509

26. 법인세

법인세비용은 당기법인세비용에서 과거기간 당기법인세에 대하여 당분기에 인식한 조정사항, 일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용(수익) 및 당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 법인세 비용(수익)을 조정하여 산출하였습니다. 당분기 법인세비용의 평균유효세율은 24.22% (전분기 : 23.60%)입니다.

27. 주당손익

(1) 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기		제 25(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주순이익	6,892,738,364	24,506,748,092	37,904,712,961	43,374,921,718
가중평균유통보통주식수	3,214,342	3,214,342	3,214,342	3,214,342
기본주당이익	2,144	7,624	11,792	13,494

② 보통주순이익 산정내역

(단위 : 원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기	제 25(전) 기 3분기
보통주순이익	24,506,748,092	43,374,921,718

③ 가중평균유통보통주식수 산정내역

(단위 : 주)				
구 분	제 26(당) 기 3분기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2025.01.01 ~ 2025.09.30	3,214,342	273	877,515,366
가중평균유통보통주식수				3,214,342

(단위 : 주)				
구 분	제 25(전) 기 3분기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2024.01.01 ~ 2024.09.30	3,214,342	274	880,729,708
가중평균유통보통주식수				3,214,342

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

28. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당분기말 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	DB손해보험	5,000,000	2025.07.24 ~ 2026.07.24

당사는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 당사의 업무수탁자 지위와 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 28,271백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

당사는 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 산업은행 등과 차입금 약정(총 2,700억원)을 체결하고 있으며, 당기말 현재 사용액은 1,135억원입니다.

당분기말 현재 당사가 금융기관으로부터 받은 대출한도약정은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	금융기관	약정액	사용액
일반대출	산업은행	53,000,000	53,000,000
일반대출	수협은행	5,000,000	5,000,000
일반대출	국민은행	2,500,000	2,500,000
일반대출	농협은행	20,000,000	20,000,000
일반한도대출	국민은행	10,000,000	—
일반한도대출	기업은행	20,000,000	—
일반한도대출	농협은행	10,000,000	—
일반한도대출	대구은행	10,000,000	—
일반한도대출	산업은행	27,000,000	—
일반한도대출	수협은행	10,000,000	—
일반한도대출	신한은행	10,000,000	—
일반한도대출	우리은행	10,000,000	—
일반한도대출	전북은행	5,000,000	—
일반한도대출	하나은행	10,000,000	—
회사채	사모사채	30,000,000	30,000,000
주택도시기금(*)	주택도시보증공사	37,500,000	3,032,823
합 계		270,000,000	113,532,823

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

(3) 소송 사건

당분기말 현재 당사가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 190건으로서 해당 소송 사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 12건으로서 사업부지내 불법점유물 철거등과 관련된 소송입니다. 당기말 현재 동 소송사건의 최종결과는 예측할 수 없으나, 당사의 경영진은 상기의 소송사건들이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건이므로 상기의 소송결과가 당사의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

당사는 책임준공의무를 이행하기 위해 신탁사업에 투입한 신탁대여금을 PF대출기관의 대출원리금보다 우선하여 분양대금(잔금)에서 회수하였으나, PF대출기관이 분양대금(잔금)은 모두 대출원리금 상환에 사용되어야 한다고 주장하며 당사를 상대로 소송을 제기하였습니다. 본 건과 관련하여 2024년 4월 26일 원금 19억원 및 이에 대한 지연이자의 지급을 명하는 1심 판결이 있었으며, 당사는 해당 판결에 불복하여 현재 항소심이 진행 중입니다.

(4) 당분기말 현재 당사는 시공사의 책임준공의무 미이행시 책임준공의무를 부담하고, 회사가 책임준공의무를 이행하지 못할 경우 대출금융기관에 발생한 손해를 배상하는의무를 부담하는 책임준공확약 토지신탁사업(서울 서초구 잠원동 근생시설 외 1건)을 진행 중에 있으며, 당분기말 기준 책임준공확약형 토지신탁 사업에 투입된 PF대출금융기관의 총 PF대출한도금액은 1,082억원, 투입금액은 770억원입니다.

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

당분기말 현재 당사는 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.

29. 특수관계자와의 거래

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

구 분	특수관계자 명칭	
	국 내	해 외
지배기업	(주)LF(*1)	
종속기업	(주)코람코자산운용(*2)	
종속기업	코람코Pre-IPO공모주전문투자형사모신탁제22호(*3)	
종속기업	코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호(*3)	
관계기업	코람코전문투자형73호(*4)	
공동기업	현강코람코광해원피에프비이(주)(*5)	
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)비알케이컴퍼니	
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	코크랩안양(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	엘에프아이하이테크조합1호	

구 분	특수관계자 명칭	
	국 내	해 외
계열기업	엘에프아이하이테크조합2호	
계열기업	소프트산업육성투자조합	
계열기업	농업회사법인 (주)한반	
계열기업	엠지푸드솔루션(주)	
계열기업	마르쉐인터내셔널(주)	
기타의 특수관계자	주식회사 티코(*6)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*7)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*6)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*7)
기타의 특수관계자	코람코반포프로젝트 금융투자주식회사(*6)	
기타의 특수관계자	(주)파스텔세상(*8)	
기타의 특수관계자	(주)트라이본즈(*8)	
기타의 특수관계자	(주)엘에프네트웍스(*8)	
기타의 특수관계자	글로벌그로스투자조합1호(*7)	
기타의 특수관계자	글로벌그로스투자조합2호(*9)	
기타의 특수관계자	사이버시큐리티이노베이션투자조합(*6)	
기타의 특수관계자	케이스케어부산장림데이터센터PFV(*6)	
기타의 특수관계자	나우농식품투자펀드 3호(*7)	
기타의 특수관계자	(주)모노마트후레쉬(*7)	
기타의 특수관계자	(주)티에이치엔터테인먼트(*8)	
기타의 특수관계자	(주)비앤라이프(*8)	
기타의 특수관계자	(주)LF디앤엘(*8)	
기타의 특수관계자	메자닌그로쓰 신기술투자조합(*9)	
기타의 특수관계자	(주)에이치더블유씨(*8)	

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

(*2) (주)코람코자산운용은 2010년 1월 20일에 설립되었으며, 당사가 지분을 100%를 소유한 종속회사입니다.

(*3) 전문투자형 사모집합투자기구로 투자자 관련활동에 대한 힘, 변동이익노출, 변동이익에 미치기 위해 힘을 사용하는 능력을 종합적으로 고려하여 지배기업이 지배하고 있다고 판단하였습니다.

(*4) 지분을 20%를 초과하여 보유함에 따라 유의적인 영향력이 있다고 판단하여 관계기업으로 분류하였습니다.

(*5) 의결권의 20%미만 지분을 보유하고 있으나, 당사자들간 합의된 악정상 의사결정 과정에 참여할 수 있어 공동지배력 및 순자산에 대한 권리를 보유하고 있다고 판단하여 이를 공동기업으로 분류하였습니다.

(*6) 지배기업인 (주)LF의 관계기업입니다.

(*7) 계열기업의 관계기업입니다.

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

(*9) 계열기업의 공동기업입니다.

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	제 26(당) 기 3분기	제 25(전) 기 3분기
(주)LF	배당금의 지급	3,234,071	1,617,035
(주)코람코자산운용	영업외수익	82,842	(6,507)
코람코Pre-IPO공모주전문투자형 사모신탁제22호	배당금수익	4,610	226,716
코람코멀티블라인드일반사모 투자신탁제33호	배당금수익	22,154	30,769
케이스퀘어데이터센터PFV	운용보수	112,000	105,000
코람코반포프로젝트금융투자(주)	운용보수	225,000	225,000
코람코동작프로젝트금융투자(주)(*)	운용보수	-	175,000
	매각보수	-	187,000
코크렘안양주	운용보수	405,206	449,180

(*) 전분기 중 청산되어 청산 전까지의 거래내역을 포함하고 있습니다.

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

(단위 : 천원)			
특수관계자명	구분	제 26(당) 기 3분기말	제 25(전) 기말
(주)코람코자산운용	미수금	18,296	11,234
케이스퀘어데이터센터PFV	선수금	40,000	25,000
코람코반포프로젝트금융투자(주)	미수금	412,500	165,000
코크렘안양주	미수금	41,096	200,000

(4) 당분기 및 전분기의 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계구분	회사명	제 26(당) 기 3분기	제 25(전) 기 3분기
		출자회수	출자회수
종속기업	코람코Pre-IPO공모주전문투자형 사모신탁제22호	-	392,332

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

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기		제 25(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
단기종업원급여	1,191,939	6,641,826	7,627,865	10,785,955
퇴직급여	106,116	752,011	162,436	394,914
합 계	1,298,055	7,393,837	7,790,301	11,180,869

30. 현금흐름표

(1) 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산과 일치합니다.

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 26(당) 기 3분기	제 25(전) 기 3분기
대출채권의 제각	-	7,080,025
기타금융자산의 제각	-	2,466,901
사용권자산 및 리스부채의 인식	854,986	64,652
사용권자산 및 리스부채의 반납	1,669,271	38,476

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(당) 기 3분기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	3분기말
차입부채	126,250,000	(12,717,177)	(93,320)	113,439,503
리스부채	16,268,985	(2,742,303)	(816,106)	12,710,576
합 계	142,518,985	(15,459,480)	(909,426)	126,150,079

(단위 : 천원)				
구 분	제 25(전) 기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	기말
차입부채	93,000,000	33,250,000	-	126,250,000
리스부채	20,173,431	(3,923,811)	19,365	16,268,985
합 계	113,173,431	29,326,189	19,365	142,518,985

31. 보고기간 후 사건

당사는 2025년 9월 24일 이사회 결의에 따라 자회사인 (주)코람코자산운용에 대해 4,000,000주(200억원) 규모의 유상증자 참여를 결정하였으며, 그 납입 예정일은 2025년 10월 15일입니다.