

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

반기연결재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 22(당) 기 반기

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

제 21(전) 기 반기

2020년 01월 01일 부터

2020년 06월 30일 까지

삼정회계법인

목 차

I. 반기연결재무제표 검토보고서	1
II. (첨부)반기연결재무제표	
반기연결재무상태표	4
반기연결포괄손익계산서	5
반기연결자본변동표	6
반기연결현금흐름표	7
주석	9

반기연결재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

2021년 8월 13일

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업의 반기연결재무제표를 검토하였습니다. 동 반기연결재무제표는 2021년 6월 30일 현재의 연결재무상태표, 2021년 및 2020년 6월 30일로 종료하는 3개월 및 6개월 보고기간의 연결포괄손익계산서와 6개월 보고기간의 연결자본변동표 및 연결현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

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

본인은 한국의 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.

검토의견

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

기타사항

본인은 2020년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2021년 3월 12일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2020년 12월 31일 현재의 연결재무상태표는 위의 감사받은 연결재무상태표와 중요성의관점에서 차이가 없습니다.

삼 정 회 계 법 인
대표이사 김 교 태



이 검토보고서는 검토보고서일(2021년 8월 13일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 반기연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)반기연결재무제표

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

제 22(당) 기 반기

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

제 21(전) 기 반기

2020년 01월 01일 부터

2020년 06월 30일 까지

"첨부된 반기연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정준호

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

(전 화) 02-787-0000

반기연결재무상태표

제 22(당) 기 반기 2021년 06월 30일 현재

제 21(전) 기 2020년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	주석	제 22(당) 반기		제 21(전) 기	
자 산					
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7	58,394,595,377		147,992,016,334	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	4, 5, 6, 8	235,050,040,616		140,267,344,132	
III. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 9	299,443,012,778		360,539,649,436	
IV. 유형자산	11	9,696,117,697		12,152,283,140	
V. 무형자산	12	7,650,941,083		7,697,413,633	
VI. 이연법인세자산		4,314,654,556		3,480,214,590	
VII. 기타자산	4, 5, 6, 13	62,678,109,492		49,164,000,681	
자산총계			677,227,471,599		721,292,921,946
부 채					
I. 차입부채	5, 6, 14	216,743,189,276		304,967,577,335	
II. 미지급법인세		12,370,759,202		9,402,221,167	
III. 기타부채	5, 6, 15, 16	45,634,731,194		36,466,420,897	
부채총계			274,748,679,672		350,836,219,399
자 본					
I. 지배기업 소유지분			402,478,791,927		370,456,702,547
1. 자본금	17	16,092,980,000		16,092,980,000	
2. 자본잉여금		61,366,836,410		61,366,836,410	
3. 자본조정		(102,096,000)		(102,096,000)	
4. 이익잉여금	18	325,121,071,517		293,098,982,137	
II. 비지배주지분			-		-
자본총계			402,478,791,927		370,456,702,547
부채와자본총계			677,227,471,599		721,292,921,946

"첨부된 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다."

반기연결포괄손익계산서

제 22(당) 기 반기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

제 21(전) 기 반기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위: 원)

과 목	주 석	제 22(당) 기 반기				제 21(전) 기 반기			
		3개월		누적		3개월		누적	
I. 영업수익			70,290,037,003		137,758,702,681		42,406,006,332		86,242,822,221
1. 수수료수익	19	44,725,487,229		106,100,614,363		35,211,217,161		67,281,315,165	
집합투자기금운용보수		37,685,258,780		93,062,590,295		22,021,458,165		41,282,481,440	
신탁수익		6,172,483,472		11,272,733,560		12,819,024,585		25,309,800,784	
대리업무보수		794,343,966		1,212,972,922		370,734,411		689,032,941	
기타		73,401,011		552,317,586		-		-	
2. 금융수익	20	25,564,549,774		31,658,088,318		7,195,229,725		18,961,507,056	
이자수익		3,012,956,247		6,510,405,330		5,472,994,304		15,068,789,685	
배당금수익		13,488,090,738		13,680,093,694		1,449,088,254		1,758,164,349	
기타금융수익		9,063,502,789		11,467,589,294		273,147,167		2,134,553,022	
3. 기타영업수익	22	-		-		(440,554)		-	
기타대손충당금환입		-		-		(440,554)		-	
II. 영업비용			43,048,699,934		89,381,644,099		25,154,309,098		47,546,017,041
1. 금융비용	20	2,041,945,939		4,430,200,574		4,044,189,235		7,581,474,651	
이자비용		1,923,305,813		4,231,219,479		3,842,137,516		7,355,276,085	
기타금융비용		118,640,126		198,981,095		202,051,719		226,198,566	
2. 대손상각비	9	21,308,843,430		48,116,607,559		7,865,442,696		11,976,205,956	
3. 수수료비용		776,502		776,502		-		-	
4. 판매비와관리비	21	19,571,230,335		35,686,618,919		13,232,526,440		27,976,185,707	
5. 기타영업비용	22	125,903,728		1,147,440,545		12,150,727		12,150,727	
기타대손상각비		125,903,728		1,147,440,545		12,150,727		12,150,727	
III. 영업이익			27,241,337,069		48,377,058,582		17,251,697,234		38,696,805,180
IV. 영업외수익	23		12,770,095		50,453,453		6,421,874		85,178,834
V. 영업외비용	23		10,074,206		20,995,030		10,872,575		52,571,737
VI. 법인세비용차감전순이익			27,244,032,958		48,406,517,005		17,247,246,533		38,729,412,277
VII. 법인세비용	24		6,564,983,303		11,562,914,625		4,118,675,134		9,037,595,077
VIII. 연결반기순이익			20,679,049,655		36,843,602,380		13,128,571,399		29,691,817,200
1. 지배주주지분순이익		20,679,049,655		36,843,602,380		13,128,571,399		29,691,817,200	
2. 비지배주주지분순이익		-		-		-		-	
IX. 연결기타포괄손익			-		-		-		-
X. 연결총포괄이익			20,679,049,655		36,843,602,380		13,128,571,399		29,691,817,200
1. 지배주주지분총포괄이익		20,679,049,655		36,843,602,380		13,128,571,399		29,691,817,200	
2. 비지배주주지분총포괄이익		-		-		-		-	
XI. 주당순이익									
1. 기본주당이익	25		6,433		11,462		5,967		13,494

"첨부된 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다."

반기연결 자본변동표

제 22(당) 기 반기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

제 21(전) 기 반기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	이익잉여금	총 계
2020년 1월 1일(전기초)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	264,710,658,500	276,186,616,700
연결반기순이익	-	-	-	29,691,817,200	29,691,817,200
배당금지급	-	-	-	(3,300,463,500)	(3,300,463,500)
2020년 6월 30일(전반기말)	11,022,815,000	555,239,200	(102,096,000)	291,102,012,200	302,577,970,400
2021년 1월 1일(당기초)	16,092,980,000	61,366,836,410	(102,096,000)	293,098,982,137	370,456,702,547
연결반기순이익	-	-	-	36,843,602,380	36,843,602,380
배당금지급	-	-	-	(4,821,513,000)	(4,821,513,000)
2021년 6월 30일(당반기말)	16,092,980,000	61,366,836,410	(102,096,000)	325,121,071,517	402,478,791,927

"첨부된 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다."

반기연결현금흐름표

제 22(당) 기 반기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

제 21(전) 기 반기 2020년 01월 01일부터 2020년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 22(당) 기 반기	제 21(전) 기 반기
1. 영업활동 현금흐름	155,380,675,355	4,217,581,038
1. 연결반기순이익	36,843,602,380	29,691,817,200
2. 손익조정항목	42,929,591,769	13,823,229,082
법인세비용	11,562,914,625	9,037,595,077
당기손익-공정가치측정증권평가손실	31,330,748	212,197,659
당기손익-공정가치측정증권처분손실	167,650,347	14,000,907
이자비용	4,231,219,479	7,355,276,085
감가상각비	2,300,251,206	1,987,380,365
무형자산상각비	191,662,550	86,600,795
대손상각비	48,116,607,559	11,976,205,956
기타의 대손상각비	1,147,440,545	12,150,727
유형자산처분손실	190,100	-
비지배지분부채이자비용	(4,855,191)	-
기타지급수수료	(40,076,958)	-
당기손익-공정가치측정증권평가이익	(4,564,322,923)	(14,175,527)
당기손익-공정가치측정증권처분이익	(8,717,292)	(16,787,684)
이자수익	(6,510,405,330)	(15,068,789,685)
배당금수익	(13,680,093,694)	(1,758,164,349)
유형자산처분이익	(11,204,002)	(261,244)
3. 자산부채의 증감	69,468,784,782	(39,994,000,985)
예치금의 감소(증가)	54,000,000,000	(6,130,972,711)
신탁계정대의 감소(증가)	33,069,700,964	(10,474,754,252)
환매조건부매수의 증가	-	(7,098,259,644)
미수금의 감소(증가)	(19,197,526,836)	5,732,621,970
미수수익의 감소	-	55,624,785
미지급금의 증가	694,743,378	778,738,822
미지급비용의 증가(감소)	3,216,713,230	(2,602,991,704)
선수금의 감소	(226,520,531)	(4,615,681,340)
제세예수금의 감소	(712,643,241)	(15,481,975,212)
선급금의 증가	(1,477,713,187)	(1,130,158,459)
선급비용의 감소	106,301,355	821,086,873
기타부채의 증가	-	106,233,287
선급법인세의 감소(증가)	(4,270,350)	46,486,600
4. 이자의 수취	6,286,004,920	7,691,411,641
5. 이자의 지급	(4,398,585,648)	(7,273,063,286)
6. 배당의 수취	13,680,093,694	1,758,164,349
7. 법인세의 납부	(9,428,816,542)	(1,479,976,963)

과 목	제 22(당) 기 반기		제 21(전) 기 반기	
II. 투자활동으로인한순현금유출		(104,589,385,428)		(32,246,760,648)
1. 투자활동으로인한 현금흐름유입액	21,236,140,036		7,030,269,052	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	16,103,933,036		5,065,419,362	
대여금의 감소	-		57,795,298	
유형자산의 처분	131,057,000		6,145,000	
보증금의 감소	5,001,150,000		1,900,909,392	
2. 투자활동으로인한 현금흐름유출액	(125,825,525,464)		(39,277,029,700)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	106,512,586,300		39,163,508,700	
상각후원가측정대출채권의 취득	4,800,000,000		-	
대여금의 증가	7,164,235,294		-	
유형자산의 취득	203,513,870		94,418,000	
무형자산의 취득	145,190,000		19,103,000	
보증금의 증가	7,000,000,000		-	
III. 재무활동 현금흐름		(86,388,710,884)		96,456,448,146
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	152,172,000,000		139,969,830,000	
차입금의 증가	83,672,000,000		20,000,000,000	
사채의 발행	-		24,969,830,000	
어음의 발행	60,000,000,000		95,000,000,000	
비지배지분부채 변동	8,500,000,000		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(238,560,710,884)		(43,513,381,854)	
차입금의 상환	86,922,000,000		3,750,000,000	
사채의 상환	65,000,000,000		35,000,000,000	
어음의 상환	80,000,000,000		-	
리스부채의 상환	1,817,197,884		1,462,918,354	
현금배당	4,821,513,000		3,300,463,500	
IV. 현금및현금성자산의 순증감		(35,597,420,957)		68,427,268,536
V. 기초 현금및현금성자산		93,989,016,334		36,909,172,254
VI. 반기말 현금및현금성자산		58,391,595,377		105,336,440,790

"첨부된 주석은 본 반기연결재무제표의 일부입니다."

주식

제 22(당) 기 반기 2021년 6월 30일 현재

제 21(전) 기 반기 2020년 6월 30일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

1. 연결대상회사의 개요

지배기업인 주식회사 코람코자산신탁(이하 "지배기업")과 연결대상 종속기업인 주식회사 코람코자산운용, 부산정관신도시제일차 주식회사, 부산정관신도시제이차 주식회사 및 코람코Pre-IPO 공모주전문투자형사모신탁제22호(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 당반기말 현재 서울특별시 강남구 삼성로 511에 소재하고 있습니다.

② 당반기말 현재 납입자본금 및 주요 주주의 내용은 다음과 같습니다.

당반기말 현재 지배기업의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

수권주식수	발행주식수	1주당 금액	납입자본금
8,000,000주	3,218,596주	5,000원	161억원

한편, 당반기말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

주 주 명	소유주식수(주)	지분율(%)
(주)엘에프	2,089,897	64.93%
기움증권(주)	372,655	11.58%
(주)우리은행	268,982	8.36%
한국산업은행	257,893	8.01%
(주)신한은행	154,350	4.80%
(주)하나은행	66,150	2.05%
기 타	8,669	0.27%
합 계	3,218,596	100.00%

③ 당반기말 현재 지배기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
회사명	결산일	총자산	총부채	영업이익	반기순이익
(주)코람코자산신탁	6월 30일	581,125,651	204,221,507	36,121,037	28,620,384

(2) 연결대상 종속기업의 개요

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 부산정관신도시제일차 주식회사

종속기업인 부산정관신도시제일차 주식회사(이하 "부산정관신도시제일차(주)")는 2020년 9월 25일에 설립되었으며, 부동산 관련 대출채권의 유동화를 위하여 자산유동화법에 의한 유동화 자산, 양수, 관리, 운용 및 처분을 통한 유동화증권 발행 및 상환 등의 업무를 영위하고 있습니다. 지배기업은 대출채권에 대한 비용상환청구권 재매입 의무를 보유하고 있습니다.

③ 부산정관신도시제이차 주식회사

종속기업인 부산정관신도시제이차 주식회사(이하 "부산정관신도시제이차(주)")는 2020년 9월 25일에 설립되었으며, 부동산 관련 대출채권의 유동화를 위하여 자산유동화법에 의한 유동화 자산, 양수, 관리, 운용 및 처분을 통한 유동화증권 발행 및 상환 등의 업무를 영위하고 있습니다. 지배기업은 대출채권에 대한 비용상환청구권 재매입 의무를 보유하고 있습니다.

④ 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) 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	47,251,211	11,943,194	18,156,066	14,128,264
부산정관신도시제이차(주)(*1)	6월 30일	-	-	23,419,018	23,419,691	761	761
부산정관신도시제이차(주)(*1)	6월 30일	-	-	27,470,466	27,470,572	(8)	(8)
코람코Pre-IPO공모주전문투자형사모신탁제22호(*2)	6월 30일	19.05	2,000,000,000	10,501,786	7,784	(5,998)	(5,998)

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

(*2) 전문투자형 사모집합투자기구로 투자자 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 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.

반기재무제표에서 사용된 연결실체의 회계정책의 적용과 추정금액에 대한 경영진의 판단은 2020년 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. 유의적인 회계정책

연결실체는 2020년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차연결재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다. 2021년 1월 1일부터 시행되는 새로운 회계기준이 있으나, 그 기준들은 연결실체의 연결재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

4. 금융위험관리

연결실체의 금융위험관리 목적과 정책은 2020년 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	제22(당)기 반기말	제21(전) 기말
현금및예치금	58,394,595	147,992,016
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	210,629,141	121,047,344
상각후원가측정 대출채권	299,443,013	360,539,649
기타금융자산(*2)	57,901,423	45,762,996
합 계	626,368,172	675,342,005

(*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 대손충당금 측정방법에 따른 상각후원가측정금융자산의 총 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당)기 반기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	58,394,595	-	-	58,394,595
상각후원가측정 대출채권				
등급1	69,674,028	-	-	69,674,028
등급2	-	56,081,651	-	56,081,651
등급3	-	-	334,047,734	334,047,734
대손충당금	(329,050)	(4,434,261)	(155,597,089)	(160,360,400)
소 계	69,344,978	51,647,390	178,450,645	299,443,013
기타금융자산(*)				
등급1	46,635,881	-	-	46,635,881
등급2	-	9,995,016	-	9,995,016
등급3	-	-	32,759,823	32,759,823
대손충당금	(1,139,955)	(2,270,507)	(28,078,835)	(31,489,297)
소 계	45,495,926	7,724,509	4,680,988	57,901,423
합 계	173,235,499	59,371,899	183,131,633	415,739,031

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(전) 기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	147,992,016	-	-	147,992,016
상각후원가측정대출채권				
등급1	44,298,950	-	-	44,298,950
등급2	-	214,621,328	-	214,621,328
등급3	-	-	221,988,600	221,988,600
대손충당금	(356,761)	(7,169,788)	(112,842,680)	(120,369,229)
소 계	43,942,189	207,451,540	109,145,920	360,539,649
기타금융자산(*)				
등급1	22,273,769	-	-	22,273,769
등급2	-	20,552,108	-	20,552,108
등급3	-	-	25,153,539	25,153,539
대손충당금	(19,233)	(2,302,455)	(19,894,732)	(22,216,420)
소 계	22,254,536	18,249,653	5,258,807	45,762,996
합 계	214,188,741	225,701,193	114,404,727	554,294,661

(*) 미수금, 미수수익, 보증금 포함

(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.

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.

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

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.

(8) 금융상품 상계

당반기말 현재 실행가능한 일괄상계약정 또는 이와 유사한 약정의 적용을 받는 금융 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
구 분	금융자산 총액	상계된 금융부채 총액	재무상태표에 표시되는 금융자산 순액	재무상태표에서 상계되지 않은 관련금액		순액
				금융상품	수취한 담보	
환매조건부매수	13,501,516	-	13,501,516	(13,501,463)	-	-

5. 금융상품의 공정가치

(1) 당반기말 및 전기말 현재 금융상품의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기말		제 21(전) 기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금(*1)	58,394,595	58,394,595	147,992,016	147,992,016
당기손익-공정가치측정금융자산	235,050,041	235,050,041	140,267,344	140,267,344
상각후원가측정대출채권(*2)	299,443,013	299,443,013	360,539,649	360,539,649
기타금융자산(*2)(*3)	57,901,423	57,901,423	45,762,996	45,762,996
합 계	650,789,072	650,789,072	694,562,005	694,562,005
차입부채(*2)	216,743,189	216,743,189	304,967,577	304,967,577
기타금융부채(*2)(*4)	31,278,785	31,278,785	21,221,506	21,221,506
합 계	248,021,974	248,021,974	326,189,083	326,189,083

(*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, 보증금 포함

(*4) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

(2) 당반기말 및 전기말 현재 자산 및 부채의 수준별 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

① 자산의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구분	제 22(당) 기 반기말			
	수준1	수준2	수준3	합계
현금및예치금	-	58,394,595	-	58,394,595
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	24,240,000	-	210,810,041	235,050,041
상각후원가측정대출채권	-	-	299,443,013	299,443,013
기타금융자산(*2)	-	-	57,901,423	57,901,423
합계	24,240,000	58,394,595	568,154,477	650,789,072

(*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, 보증금 포함

(단위 : 천원)				
구분	제 21(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합계
현금및예치금	-	147,992,016	-	147,992,016
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	19,220,000	-	121,047,344	140,267,344
상각후원가측정대출채권	-	-	360,539,649	360,539,649
기타금융자산(*2)	-	-	45,762,996	45,762,996
합계	19,220,000	147,992,016	527,349,989	694,562,005

(*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, 보증금 포함

② 부채의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구분	제 22(당) 기 반기말			
	수준1	수준2	수준3	합계
차입부채	-	216,743,189	-	216,743,189
기타금융부채(*)	-	-	31,278,785	31,278,785
합계	-	216,743,189	31,278,785	248,021,974

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

(단위 : 천원)				
구분	제 21(전) 기 기말			
	수준1	수준2	수준3	합계
차입부채	-	304,967,577	-	304,967,577
기타금융부채(*)	-	-	21,221,506	21,221,506
합계	-	304,967,577	21,221,506	326,189,083

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채 포함

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

(단위 : 천원)						
구 분	제22(당)기 반기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		당반기말
				반기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	121,047,344	106,512,586	(16,262,881)	(487,008)	-	210,810,041

(단위 : 천원)							
구 분	제21(전) 기						
	기초	매입/발행	매도/결제	수준3에서의 이동(*)	공정가치변동		전기말
					당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	93,021,385	62,278,269	(14,550,549)	(19,220,000)	(481,761)	-	121,047,344

(*) 전기 중 코람코에너지리츠가 상장하여 수준3에서 수준1로 이동하였으며, 회사는 수준 간 이동을 발생시키는 사건이나 상황의 변동이 일어난 보고기간 말에 수준의 변동을 인식합니다

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당반기말 및 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제22(당)기 반기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	58,394,595	58,394,595
당기손익-공정가치 측정금융자산	235,050,041	-	235,050,041
상각후원가측정 대출채권	-	299,443,013	299,443,013
기타금융자산	-	57,901,423	57,901,423
합 계	235,050,041	415,739,031	650,789,072
금융부채			
차입부채	-	216,743,189	216,743,189
기타금융부채	-	31,278,785	31,278,785
합 계	-	248,021,974	248,021,974

(단위 : 천원)			
구분	제21(전) 기말		
	당기손익인식 금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	147,992,016	147,992,016
당기손익-공정가치 측정금융자산	140,267,344	-	140,267,344
상각후원가측정 대출채권	-	360,539,649	360,539,649
기타금융자산	-	45,762,996	45,762,996
합 계	140,267,344	554,294,661	694,562,005
금융부채			
차입부채	-	304,967,577	304,967,577
기타금융부채	-	21,221,506	21,221,506
합 계	-	326,189,083	326,189,083

7. 현금및예치금

(1) 당반기말 및 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제22(당)기 반기말	제 21(전) 기말
현금및현금성자산	보통예금	54,391,595	15,989,016
	기타예치금	4,000,000	78,000,000
소 계		58,391,595	93,989,016
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	-	54,000,000
소 계		3,000	54,003,000
합 계		58,394,595	147,992,016

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

(단위 : 천원)			
구 분		제 22(당) 기 반기말	제 21(전) 기말
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000

8. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

(단위 : 천원)								
구 분	제 22(당) 기 반기말				제 21(전) 기말			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
한국포스증권(주)	200,000	180,000	180,000	-	200,000	180,000	180,000	-
포승퓨얼셀(주)	900	900	900	-	900	900	900	-
판교에스디투	1,100,000	1,200,360	1,200,360	-	1,100,000	1,324,320	1,200,360	(123,960)
코크렙백은호텔	1,999,993	2,300,500	2,300,500	-	1,999,993	2,404,136	2,300,500	(103,636)
코크렙청진제18호	6,481,025	6,746,571	6,746,571	-	6,481,025	6,677,737	6,746,571	68,834
코크렙청진제19호	5,283,672	5,554,681	5,554,681	-	5,283,672	5,477,332	5,554,681	77,349
코크렙파인에비뉴	8,465,946	8,489,191	8,489,191	-	9,972,299	9,909,520	9,999,680	90,160
코크렙제30호	5,000,000	5,024,653	5,024,653	-	9,500,000	9,545,700	9,546,840	1,140
코크렙제31호	5,000,000	5,000,400	5,000,400	-	5,000,000	4,873,400	5,000,400	127,000
지에스코크렙뉴스데이	3,500,000	3,397,800	3,397,800	-	3,500,000	3,320,100	3,397,800	77,700
코람코가치투자형리테일1호모 부동산투자회사	4,874,085	4,879,385	4,879,385	-	7,495,366	7,348,634	7,502,250	153,616
코크렙제36호	6,000,000	5,998,680	5,998,680	-	6,000,000	5,930,820	5,998,680	67,860
계룡코크렙제1호	2,800,000	2,700,588	2,700,588	-	2,800,000	2,800,000	2,700,588	(99,412)
코크렙TP	6,843,720	6,796,546	6,796,546	-	6,843,720	6,930,259	6,796,546	(133,713)
코람코가치투자형리테일2호모 부동산투자회사	4,470,987	4,603,879	4,603,879	-	4,470,987	4,568,252	4,603,879	35,627
코크렙제50호	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
코크렙제51호	5,000,000	5,150,600	5,150,600	-	5,000,000	5,075,500	5,150,600	75,100
코크렙제52호	1,900,000	1,900,000	1,900,000	-	2,000,000	2,000,000	2,099,933	99,933
코크렙상우(보통)	1,950,000	1,998,984	1,998,984	-	1,950,000	1,950,000	1,998,984	48,984
코크렙상우(우선)	2,925,000	2,998,476	2,998,476	-	2,925,000	2,925,000	2,998,476	73,476
코람코에너지리츠	20,000,000	19,220,000	24,240,000	5,020,000	20,000,000	20,000,000	19,220,000	(780,000)
SKN 개발 PFV (오천)	1,336,500	1,399,692	1,399,692	-	1,336,500	1,336,500	1,399,692	63,192
SKN 개발 PFV (반포)	1,247,400	1,299,159	1,299,159	-	1,247,400	1,247,400	1,299,159	51,759
SKN 개발 PFV (암사)	303,600	303,600	303,600	-	303,600	303,600	303,600	-
SKN 개발 PFV (동작)	412,500	412,500	412,500	-	412,500	412,500	412,500	-
코크렙안양 PFV	2,100,000	2,200,330	2,200,330	-	2,100,000	2,100,000	2,200,330	100,330
케이비코크렙에이블	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
코람코가치투자부동산3호 위탁관리모부동산투자회사	2,834,366	2,833,791	2,833,791	-	1,131,894	1,131,894	1,131,319	(575)
코람코가치투자부동산제3의2호 위탁관리자부동산투자회사	-	-	-	-	300,000	300,000	300,000	-
코람코가치투자부동산제3의3호 위탁관리자부동산투자회사	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
코람코가치투자부동산제3의4호 위탁관리자부동산투자회사	871,925	871,925	871,925	-	-	-	-	-
주택도시기금	1,640,000	1,640,000	1,640,000	-	300,000	300,000	300,000	-
코크렙제41호	89,968,150	89,968,150	89,968,150	-	700,000	700,000	700,000	-
코람코지속성장오피스제1호위탁관리모부동산투자회사	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-
코람코지속성장오피스제1의1호 위탁관리자부동산투자회사	300,000	300,000	300,000	-	-	-	-	-

(단위 : 천원)								
구 분	제 22(당) 기 반기말				제 21(전) 기말			
	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익	취득원가	평가전 장부금액	공정가치 (장부금액)	평가손익
고덕신도시 PFV	250,000	250,000	250,000	-	250,000	250,000	250,000	-
경산4산업단지 복합물류센터 P FV	250,000	250,000	250,000	-	250,000	250,000	250,000	-
모비우스타워 PFV	500,000	500,000	500,000	-	500,000	500,000	500,000	-
라싸디벨로프먼트 우선주(리츠)	500,000	500,109	500,109	-	500,000	500,000	500,109	109
라싸디벨로프먼트 우선주(신탁)	500,000	500,109	500,109	-	500,000	500,000	500,109	109
코람코퍼스텝제6호	500,000	546,855	553,755	6,900	500,000	543,015	546,855	3,840
코람코수익형제1호	503,400	518,391	518,346	(45)	503,400	518,457	518,391	(66)
하나티마크그랜드종류형1호	5,000,000	5,637,950	4,985,200	(652,750)	5,000,000	5,732,450	5,637,950	(94,500)
코람코수익형2호	-	-	-	-	4,000,000	4,060,765	4,098,168	37,403
코람코PPFA사모부동산투자 유한회사	200,000	205,304	204,988	(316)	200,000	204,088	205,304	1,216
코람코전문투자형사모수익형제 6호	247,619	257,079	259,937	2,858	247,619	247,619	257,080	9,461
코람코전문투자형72호	100,000	94,071	98,182	4,111	100,000	98,106	94,071	(4,035)
코람코전문투자형73호	3,200,000	2,929,187	3,046,946	117,759	3,200,000	3,077,185	2,929,187	(147,998)
코람코전문투자형86호	100,000	94,426	92,765	(1,661)	100,000	98,749	94,426	(4,323)
코람코전문투자형87호	1,560,000	1,439,084	1,413,859	(25,225)	1,560,000	1,504,589	1,439,084	(65,505)
코람코전문투자형93호	10,000	10,017	9,996	(21)	10,000	10,029	10,017	(12)
코람코전문투자형115호	10,000	9,977	9,950	(27)	10,000	10,000	9,976	(24)
코람코전문투자형125호	5,250,000	5,091,765	5,122,320	30,555	5,250,000	5,250,000	5,091,765	(158,235)
코람코전문투자형127호	100,000	88,562	89,659	1,097	100,000	100,000	88,561	(11,439)
케이스케이데이터센터PFV	8,000,000	8,000,000	8,000,000	-	-	-	-	-
코람코전문투자형130호	10,000	10,000	9,999	(1)	-	-	-	-
마곡마이스피에프비(주)	50,000	50,000	50,000	-	50,000	50,000	50,000	-
엘로지스텍스피에프비(주)	578,653	578,653	578,653	-	578,653	578,653	578,653	-
코람코경산물류피에프비(주)	830,000	830,000	830,000	-	830,000	830,000	830,000	-
(주)케이로지스필드이천마장피 에프비	700,000	700,000	700,000	-	-	-	-	-
코람코전문투자형사모부동산투 자신탁제38호외21종목	5,454,170	5,454,169	5,483,927	29,758	4,187,086	4,161,896	4,143,370	(18,526)
합 계	229,813,611	230,517,049	235,050,041	4,532,992	139,381,614	140,749,105	140,267,344	(481,761)

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 22(당) 기 반기	제 21(전) 기
기초	140,267,344	93,021,385
취득	106,512,586	62,278,269
처분	(16,262,881)	(14,550,549)
공정가치 변동	4,532,992	(481,761)
(반)기말	235,050,041	140,267,344

9. 상각후원가측정대출채권

(1) 당반기말 및 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기말		제 21(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	4,217,086	1.00%	4,239,503	1.00%
기타	14,217,467	0.00~6.00%	7,030,815	-
대손충당금	(27,839)		-	
소 계	18,406,714		11,270,318	
신탁계정대	436,568,860	4.50~7.50%	469,638,560	4.50~7.50%
대손충당금	(160,332,561)		(120,369,229)	
소 계	276,236,299		349,269,331	
사모사채	4,800,000	9.00%	-	9.00%
합 계	299,443,013		360,539,649	

(2) 당반기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
만 기	제 22(당) 기 반기말			
	대여금	신탁계정대	사모사채	합 계
6개월 이내	13,517,515	172,377,130	-	185,894,645
6개월 초과 1년 이내	761,952	135,995,319	-	136,757,271
1년 초과 5년 이내	4,155,086	128,196,411	4,800,000	137,151,497
합 계	18,434,553	436,568,860	4,800,000	459,803,413

(단위 : 천원)			
만 기	제 21(전) 기말		
	대여금	신탁계정대	합 계
6개월 이내	7,059,565	207,890,131	214,949,696
6개월 초과 1년 이내	118,750	111,794,000	111,912,750
1년 초과 5년 이내	4,092,003	149,954,429	154,046,432
합 계	11,270,318	469,638,560	480,908,878

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	44,298,950	214,621,328	221,988,600	480,908,878
Stage 1으로 대체	32,448,032	(32,448,032)	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	-	(126,047,261)	126,047,261	-
실행 및 회수	(7,072,954)	(44,384)	(13,988,127)	(21,105,465)
반기말	69,674,028	56,081,651	334,047,734	459,803,413

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	54,900,046	268,571,839	230,937,227	554,409,112
Stage 1으로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	-	(24,684,000)	24,684,000	-
실행 및 회수	(10,601,096)	(29,266,511)	(29,238,242)	(69,105,849)
제각	-	-	(4,394,385)	(4,394,385)
기말	44,298,950	214,621,328	221,988,600	480,908,878

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	356,761	7,169,788	112,842,680	120,369,229
Stage 1으로 대체	807,926	(807,926)	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	-	(3,138,460)	3,138,460	-
대손충당금 전입(환입)	(835,637)	1,210,859	39,615,949	39,991,171
반기말	329,050	4,434,261	155,597,089	160,360,400

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	187,288	13,428,594	89,061,193	102,677,075
Stage 1으로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	-	(1,234,200)	1,234,200	-
대손충당금 전입(환입)	169,473	(5,024,606)	26,941,673	22,086,540
제각	-	-	(4,394,386)	(4,394,386)
기말	356,761	7,169,788	112,842,680	120,369,229

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 22(당) 기 반기말	제 21(전) 기말
대손준비금 기적립액	64,979,599	15,155,780
대손준비금 적립(환입)예정액	(21,126,663)	49,823,819
대손준비금 잔액	43,852,936	64,979,599

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 22(당) 기 반기	제 21(전) 기 반기
대손준비금 적립(환입)예정액	(21,126,663)	46,993,865
대손준비금 반영후 조정이익(손실)	57,970,266	(17,302,048)
대손준비금 반영후 주당 조정이익(손실)	18,040원	(7,863)원

11. 유형자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 22(당) 기 반기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	5,839,610	(4,377,124)	1,462,486
사용권자산	15,765,313	(7,531,681)	8,233,632
합 계	21,604,923	(11,908,805)	9,696,118

(단위 : 천원)			
구 분	제 21(전) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	5,684,303	(4,038,988)	1,645,315
사용권자산	16,626,014	(6,119,046)	10,506,968
합 계	22,310,317	(10,158,034)	12,152,283

(2) 당반기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 22(당) 기 반기				
	기 초	취 득	처 분	상 각	반 기 말
기타의유형자산	1,645,315	203,514	(310)	(386,033)	1,462,486
사용권자산					
건물	9,829,286	-	(474,437)	(1,736,934)	7,617,915
차량	672,561	86,872	(36,869)	(161,322)	561,242
IT장비	5,121	65,316	-	(15,962)	54,475
소 계	10,506,968	152,188	(511,306)	(1,914,218)	8,233,632
합 계	12,152,283	355,702	(511,616)	(2,300,251)	9,696,118

(단위 : 천원)						
구 분	제 21(전) 기					
	기 초	취 득	처 분	기 타	상 각	기 말
차량운반구						
기타의유형자산	1,909,552	507,782	(5,952)	(766,067)	-	1,645,315
사용권자산						
건물	10,743,844	2,016,857	-	(2,934,281)	2,866	9,829,286
차량	576,060	471,628	(45,127)	(329,453)	(547)	672,561
IT장비	36,891	-	-	(31,770)	-	5,121
소 계	11,356,795	2,488,485	(45,127)	(3,295,504)	2,319	10,506,968
합 계	13,266,347	2,996,267	(51,079)	(4,061,571)	2,319	12,152,283

12. 무형자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	6,167,293	-	(1,853,328)	4,313,965
기타의무형자산	5,680,972	(2,343,995)	-	3,336,977
합 계	11,848,265	(2,343,995)	(1,853,328)	7,650,942

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(전) 기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	6,167,293	-	(1,853,328)	4,313,965
기타의무형자산	5,589,570	(2,206,121)	-	3,383,449
합 계	11,756,863	(2,206,121)	(1,853,328)	7,697,414

(2) 당반기와 전기의 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기			
	기 초	취 득	상 각	반 기말
회원권	4,313,965	-	-	4,313,965
기타의무형자산	3,383,449	145,190	(191,662)	3,336,977
합 계	7,697,414	145,190	(191,662)	7,650,942

(단위 : 천원)					
구 분	제 21(전) 기				
	기초	취득	처분	상각	기말
회원권	4,131,139	1,612,066	(1,429,240)	-	4,313,965
기타의무형자산	733,703	2,860,183	-	(210,437)	3,383,449
합 계	4,864,842	4,472,249	(1,429,240)	(210,437)	7,697,414

13. 기타자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 22(당) 기 반기말	제 21(전) 기말
기타금융자산		
미수금	41,705,079	21,500,338
미수금대손충당금	(1,869,938)	(722,498)
미수수익	40,356,979	41,063,223
미수수익대손충당금	(29,619,359)	(21,493,922)
보증금	7,328,662	5,415,855
소 계	57,901,423	45,762,996
기타비금융자산		
선급금	3,244,691	1,766,978
선급금대손충당금	(7,501)	(7,501)
선급비용	1,380,111	1,486,413
선급법인세	159,386	-
기타	-	155,115
소 계	4,776,687	3,401,005
합 계	62,678,110	49,164,001

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	22,273,766	20,552,110	25,153,540	67,979,416
Stage 1으로 대체	3,510,219	(3,510,219)	-	-
Stage 2로 대체	(708,631)	1,065,235	(356,604)	-
Stage 3로 대체	-	(8,228,373)	8,228,373	-
실행 및 회수	21,560,527	116,263	(265,486)	21,411,304
반기말	46,635,881	9,995,016	32,759,823	89,390,720

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	26,185,958	25,580,107	20,265,703	72,031,768
Stage 1으로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3으로 대체	(300,000)	(4,129,141)	4,429,141	-
실행 및 회수	(3,612,192)	(898,856)	458,696	(4,052,352)
기말	22,273,766	20,552,110	25,153,540	67,979,416

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	19,233	2,302,455	19,894,732	22,216,420
Stage 1으로 대체	1,153,268	(1,153,268)	-	-
Stage 2로 대체	(1,259)	5,351	(4,092)	-
Stage 3로 대체	-	(204,879)	204,879	-
대손충당금전입(환입)	(31,287)	1,320,848	7,983,316	9,272,877
반기말	1,139,955	2,270,507	28,078,835	31,489,297

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(전) 기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	60,214	859,209	9,503,663	10,423,086
Stage 1으로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	(750)	(495,983)	496,733	-
대손충당금전입(환입)	(40,231)	1,939,229	9,894,336	11,793,334
기말	19,233	2,302,455	19,894,732	22,216,420

14. 차입부채

(1) 당반기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	차입처	이자율(%)	제 22(당) 기 반기말	제 21(전) 기말
일반차입금	산업은행 등	1.91 ~ 4.17	84,750,000	88,000,000
유동화차입금	유진투자증권	4.20	27,000,000	27,000,000
회사채	사모사채	3.70	22,000,000	87,000,000
유동화사채	사모사채	3.50 ~ 3.60	23,000,000	23,000,000
기업어음	-	2.10 ~ 2.68	60,000,000	80,000,000
소계			216,750,000	305,000,000
사채할인발행차금			(6,811)	(32,423)
합 계			216,743,189	304,967,577

(2) 당반기말과 전기말 현재 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
만 기	제 22(당)기 반기말 상환예정액					
	일반차입금	유동화차입금	회사채(*)	유동화사채	기업어음	합 계
2021년	28,000,000	27,000,000	-	23,000,000	-	78,000,000
2022년	56,750,000	-	22,000,000	-	60,000,000	138,750,000
합 계	84,750,000	27,000,000	22,000,000	23,000,000	60,000,000	216,750,000

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

(단위 : 천원)						
만 기	제 21(전) 기말 상환예정액					
	일반차입금	유동화차입금	회사채(*)	유동화사채	기업어음	합 계
2021년	83,000,000	27,000,000	65,000,000	23,000,000	80,000,000	278,000,000
2022년	5,000,000	-	22,000,000	-	-	27,000,000
합 계	88,000,000	27,000,000	87,000,000	23,000,000	80,000,000	305,000,000

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

15. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 22(당) 기 반기말	제 21(전) 기말
기타금융부채(*)		
미지급금	1,181,687	486,944
미지급비용	13,439,989	10,431,182
리스부채	8,161,964	10,303,380
비지배지분부채	8,495,145	-
소 계	31,278,785	21,221,506
기타비금융부채		
복구충당부채	844,935	902,444
연차미지급금	570,370	570,370
선수금	7,471,133	7,697,653
선수수익	107,704	-
예수금	5,361,804	6,074,448
소 계	14,355,946	15,244,915
합 계	45,634,731	36,466,421

(*) 리스부채를 제외한 기타금융부채의 유동성 위험 양적공시는 생략하였습니다.

16. 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 22(당) 기 반기	제 21(전) 기
소액 기초자산 리스료	4,415	6,746

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

(단위:천원)		
구 분	제 22(당) 기 반기말	제 21(전) 기말
1년 이내	3,813,058	3,970,511
1년 초과 5년 이내	4,681,868	6,839,236
합 계	8,494,926	10,809,747

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

(단위:천원)		
구 분	제 22(당) 기 반기	제 21(전) 기
리스의 총 현금유출액	1,982,074	3,268,325

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

(단위:천원)		
구 분	제 22(당) 기 반기	제 21(전) 기 반기
이자비용	154,200	184,921

17. 자본금

당반기말 및 전기말 현재 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 22(당) 기 반기말	제 21(전) 기말
발행할 주식의 총수	8,000,000주	8,000,000주
1주의 금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 총수	3,218,596주	3,218,596주
보통주 자본금	16,092,980	16,092,980

18. 이익잉여금

당반기말 및 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 22(당) 기 반기말	제 21(전) 기말
이익준비금	8,066,250	6,984,099
대손준비금(*1)	64,979,599	15,155,780
신탁사업적립금(*2)	13,233,253	11,022,815
미처분이익잉여금	238,841,969	259,936,288
합 계	325,121,071	293,098,982

(*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.

19. 수수료수익

(1) 당반기 및 전반기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기		제 21(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
집합투자지구운용보수	37,685,258	93,062,590	22,021,458	41,282,481
신탁보수				
토지신탁보수	5,433,784	9,535,125	12,331,922	23,758,970
관리신탁보수	14,375	28,000	13,333	13,333
처분신탁보수	52,000	142,797	-	-
담보신탁보수	582,514	1,473,251	465,734	1,472,725
분양관리신탁보수	22,727	22,727	-	-
기타보수	67,083	70,833	8,036	64,773
소 계	6,172,483	11,272,733	12,819,025	25,309,801
대리업무보수	794,344	1,212,973	370,734	689,033
기타	73,401	552,318	-	-
합 계	44,725,486	106,100,614	35,211,217	67,281,315

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

(단위 : 천원)				
구 분		제 22(당) 기 반기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
집합투자기구운용보수		58,049,513	35,013,077	93,062,590
신탁보수	토지신탁보수	216,077	9,319,048	9,535,125
	관리신탁보수	-	28,000	28,000
	처분신탁보수	142,797	-	142,797
	담보신탁보수	1,473,251	-	1,473,251
	분양관리신탁보수	-	22,727	22,727
	기타보수	-	70,833	70,833
	소 계	1,832,125	9,440,608	11,272,733
대리업무보수		-	1,212,973	1,212,973
기타		552,318	-	552,318
합 계		60,433,956	45,666,658	106,100,614

(단위 : 천원)				
구 분		제 21(전) 기 반기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
집합투자기구운용보수		25,888,844	15,393,637	41,282,481
신탁보수	토지신탁보수	-	23,758,970	23,758,970
	관리신탁보수	-	13,333	13,333
	담보신탁보수	1,472,725	-	1,472,725
	기타보수	-	64,773	64,773
	소 계	1,472,725	23,837,076	25,309,801
대리업무보수		-	689,033	689,033
합 계		27,361,569	39,919,746	67,281,315

20. 금융손익

당반기 및 전반기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기		제 21(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	64,001	232,625	81,570	182,187
신탁계정대이자	2,812,575	6,116,856	5,355,157	14,801,090
기타이자	136,380	160,924	36,267	85,513
소 계	3,012,956	6,510,405	5,472,994	15,068,790
배당금수익	13,488,091	13,680,094	1,449,089	1,758,164
기타금융수익				
당기손익-공정가치측정 금융자산평가이익	3,063,614	4,564,323	(56,986)	14,176
당기손익-공정가치측정 금융자산처분이익	8,717	8,717	16,787	16,787
기타수익(*)	5,991,172	6,894,549	313,346	2,103,590
소 계	9,063,503	11,467,589	273,147	2,134,553
합 계	25,564,550	31,658,088	7,195,230	18,961,507
금융비용				
이자비용				
차입금이자	560,634	1,158,421	1,156,324	2,271,614
사채이자	806,616	1,928,410	1,771,434	3,513,282
기업어음이자	480,285	979,199	824,836	1,370,007
리스부채이자	73,043	154,200	81,817	184,921
비지배지분부채이자	(4,855)	(4,855)	-	-
기타이자	7,582	15,844	7,726	15,452
소 계	1,923,305	4,231,219	3,842,137	7,355,276
기타금융비용				
당기손익-공정가치측정 금융자산평가손실	(12,904)	31,331	202,052	212,198
당기손익-공정가치측정 금융자산처분손실	131,544	167,650	-	14,001
소 계	118,640	198,981	202,052	226,199
합 계	2,041,945	4,430,200	4,044,189	7,581,475

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

21. 판매비와관리비

당반기 및 전반기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기		제 21(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
급여	13,718,941	24,263,848	7,319,477	16,656,367
퇴직급여	484,059	946,748	413,417	919,355
복리후생비	916,589	1,781,797	853,072	1,793,594
전산운용비	81,910	181,289	49,130	97,660
임차료	6,455	18,770	25,483	48,458
지급수수료	1,127,612	2,076,959	1,552,259	2,640,099
접대비	646,755	1,282,050	546,689	1,103,018
광고선전비	168,787	192,134	10,147	66,963
감가상각비	1,113,725	2,300,251	992,578	1,987,380
연수비	15,841	33,256	7,868	8,028
무형자산상각비	100,794	191,662	44,480	86,601
세금과공과금	206,044	628,626	439,422	848,960
등기소송비	269,856	468,992	233,017	364,614
회의비	6,125	22,376	14,337	30,287
인쇄비	25,836	49,400	39,795	78,435
여비교통비	52,550	105,617	72,713	146,990
차량유지비	257,923	507,750	213,775	427,397
소모품비	32,181	64,999	24,469	56,072
수도광열비	3,277	8,693	3,135	7,306
보험료	213,173	357,232	273,964	431,685
행사비	41,810	45,880	38,919	45,608
기타	80,987	158,290	64,380	131,309
합 계	19,571,230	35,686,619	13,232,526	27,976,186

22. 기타영업손익

당반기 및 전반기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기		제 21(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업수익				
기타대손충당금환입	-	-	(441)	-
기타영업비용				
기타대손상각비	125,904	1,147,441	12,151	12,151

23. 영업외손익

당반기 및 전반기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기		제 21(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	11,204	11,204	68	261
기타	1,566	39,249	6,354	84,918
합 계	12,770	50,453	6,422	85,179
영업외비용				
기부금	10,000	10,000	10,000	10,000
유형자산처분손실	190	190	-	-
기타	(116)	10,805	873	42,572
합 계	10,074	20,995	10,873	52,572

24. 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 23.89% (전반기 : 23.34%)입니다.

25. 주당손익

(1) 연결실체의 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)				
구 분	제 22(당) 기 반기		제 21(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주반기순이익	20,679,049,655	36,843,602,380	13,128,571,399	29,691,817,200
가중평균유통보통주식수	3,214,342주	3,214,342주	2,200,309주	2,200,309주
기본주당이익	6,433	11,462	5,967	13,494

② 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)				
구 분	제 22(당) 기 반기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2021.01.01 ~ 2021.06.30	3,218,596	181	582,565,876
자기주식효과	2021.01.01 ~ 2021.06.30	(4,254)	181	(769,974)
합 계				581,795,902
가중평균유통보통주식수				3,214,342

(단위 : 주)				
구 분	제 21(전) 기 반기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2020.01.01 ~ 2020.06.30	2,204,563	182	401,230,466
자기주식효과	2020.01.01 ~ 2020.06.30	(4,254)	182	(774,228)
합 계				400,456,238
가중평균유통보통주식수				2,200,309

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

26. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당반기말 현재 연결실체의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	메리츠화재보험	5,000,000	2020.7.24 ~ 2021.07.24

연결실체는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 연결실체의 업무수탁자 지위 및 이행지급, 공탁업무 등과 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 9,567백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

연결실체의 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 산업은행 등과 차입금 약정(총 2,657.5억원)을 체결하고 있으며, 당반기말 현재 사용액은 1,667.5억원입니다.

(3) 기타약정

연결실체는 정관2차 토지신탁사업 관련 500억원에 대한 재매입 의무를 보유하고 있습니다. 연결실체의 경영진은 상기 약정으로 인해 재무상태에 미치는 영향이 중요하지 않은 것으로 판단하고 있습니다.

(4) 소송사건

당반기말 현재 연결실체가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 191건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 79건으로서 토지 및 건물명도청구 등과 관련된 소송입니다. 당반기말 현재 동 소송사건의 최종결과는 예측할 수 없으나, 연결실체의 경영진은 상기의 소송사건들이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건이므로 상기의 소송결과가 연결실체의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

27. 특수관계자와의 거래

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

① 당반기말

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
지배기업	(주)LF(*1)	
계열기업	(주)엘에프푸드	Lafuma (Beijing) Co., Ltd.
계열기업	(주)엘에프코프	LF Europe S.a.r.l
계열기업	(주)엘에프패션	Polaris S.R.L
계열기업	(주)라푸마코리아	Life in Future (LF) H.K Co., Limited
계열기업	(주)막스코	First Textile Trading co., Ltd.
계열기업	(주)레베누스	PT. Sinar Gaya Busana
계열기업	(주)동아티브이	PT. Three Six World(*2)
계열기업	(주)케이앤씨뮤직(*3)	FTT MNA CO., LTD
계열기업	(주)스텝하이	
계열기업	(주)트라이씨클	
계열기업	(주)뉴플라리스	
계열기업	(주)퍼블릭	
계열기업	(주)케이엔이글로벌	
계열기업	(주)인덜지	
계열기업	(주)에프엠인터내셔널	
계열기업	(주)LF스케어씨사이드	
계열기업	구르메에프앤드비코리아(주)	
계열기업	화인에프앤드비서비스(주)	
계열기업	(주)글로벌휴먼스	
계열기업	(주)아누리	
계열기업	(주)이에르르코리아	
계열기업	(주)엘티엠푸드	
계열기업	코크랩안양(주)	
계열기업	(주)동아티브이플러스	
계열기업	(주)엘앤씨	
계열기업	엘에프리조트	
계열기업	(주)씨티닷컴(*4)	
계열기업	케이스케어데이터센터PFV(*4)	
기타의 특수관계자	주식회사 티코(*5)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*6)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*5)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*6)
기타의 특수관계자	코람코다움벤처투자전문투자형사모투자신탁제3호(*5)	
기타의 특수관계자	코람코오션프로젝트 금융투자주식회사(*5)	
기타의 특수관계자	코람코반포프로젝트 금융투자주식회사(*5)	
기타의 특수관계자	코람코동작프로젝트 금융투자주식회사(*5)	

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
기타의 특수관계자	코람코암사프로젝트 금융투자주식회사(*5)	
기타의 특수관계자	(주)파스텔세상	
기타의 특수관계자	(주)트라이본즈	
기타의 특수관계자	(주)엘에프네트웍스	
기타의 특수관계자	(주)플렉서스(*3)	
기타의 특수관계자	나우농식품투자펀드 3호(*6)	
기타의 특수관계자	(주)모노마트후레쉬(*6)	
기타의 특수관계자	(주)해우촌 (*7)	
기타의 특수관계자	쥬티에이치엔터테인먼트(*7)	
기타의 특수관계자	(주)비앤라이프(*7)	

- (*1) (주)LF는 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 연결실체의 지분을 64.93% 소유한 지배기업입니다.
(*2) 당반기 중 계열기업인 First Textile Trading co., Ltd.가 PT.Three Six World의 보유 지분 전체를 처분함에 따라 특수관계자에서 제외되었습니다.
(*3) 당반기 중 지배기업인 (주)LF가 보유 지분 전체를 처분함에 따라 특수관계자에서 제외되었습니다.
(*4) 당반기 중 지배기업인 (주)LF가 신규로 취득하여 (주)LF의 종속기업으로 분류되었습니다.
(*5) 지배기업인 (주)LF의 관계기업입니다.
(*6) 계열기업의 관계기업입니다.
(*7) 지배기업인 (주)LF의 주요 경영진에 의해 지배되는 기업입니다.

② 전기말

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
지배기업	(주)LF(*1)	
계열기업	(주)엘에프푸드	Lafuma (Beijing) Co., Ltd.
계열기업	(주)엘에프코프	LF Europe S.a.r.l
계열기업	(주)엘에프패션	Polaris S.R.L
계열기업	(주)라푸마코리아	Life in Future (LF) H.K Co., Limited
계열기업	(주)막스코	First Textile Trading co., Ltd.
계열기업	(주)레베누스	PT. Sinar Gaya Busana
계열기업	(주)동아티브이	PT. Three Six World
계열기업	(주)케이앤씨유직	FTT VNA CO., LTD
계열기업	(주)스텝하이	
계열기업	(주)트라이씨클	
계열기업	(주)뉴플라리스	
계열기업	(주)퍼블리크	
계열기업	(주)케이엔이글로벌	
계열기업	(주)인덜지	
계열기업	(주)모노링크(*2)	
계열기업	(주)에프엠인터내셔널	
계열기업	(주)LF스퀘어씨사이드	
계열기업	구르메에프앤드비코리아(주)	
계열기업	화인에프앤드비서비스(주)	

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
계열기업	(주)글로벌휴먼스	
계열기업	(주)아누리	
계열기업	(주)이에르로르코리아	
계열기업	(주)엘티엠푸드	
계열기업	(주)네이처푸드(*2)	
계열기업	코크랩안양(주)(*3)	
계열기업	(주)동아티브이플러스(*4)	
계열기업	(주)엘앤씨(*5)	
계열기업	엘에프리조트(*5)	
기타의 특수관계자	(주)티코(*6)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*7)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*6)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*7)
기타의 특수관계자	코람코다움벤처투자전문투자형사모투자신탁제3호(*6)	
기타의 특수관계자	코람코오션프로젝트 금융투자주식회사(*3)(*6)	
기타의 특수관계자	코람코반포프로젝트 금융투자주식회사(*3)(*6)	
기타의 특수관계자	코람코동작프로젝트 금융투자주식회사(*3)(*6)	
기타의 특수관계자	코람코양사프로젝트 금융투자주식회사(*3)(*6)	
기타의 특수관계자	(주)파스텔세상	
기타의 특수관계자	(주)트라이본즈	
기타의 특수관계자	(주)엘에프네트웍스	
기타의 특수관계자	나우농식품투자펀드 3호(*7)	
기타의 특수관계자	(주)플렉서스(*7)	
기타의 특수관계자	(주)티에이치엔터테인먼트(*7)(*9)	
기타의 특수관계자	(주)모노마트후레쉬(*7)	
기타의 특수관계자	(주)태인수산(*8)	
기타의 특수관계자	(주)해우촌(*8)	

(*1) (주)LF는 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 연결실체의 지분을 60.25%소유한 지배기업입니다.

(*2) 전기 중 계열기업인 (주)엘에프푸드에 흡수합병되어 특수관계자에서 제외되었습니다.

(*3) 전기 중 지배기업인 (주)LF가 신규 취득하였습니다.

(*4) 전기 중 계열기업인 (주)동아티브이가 신규로 취득하여 지배기업인 (주)LF의 종속기업으로 분류되었습니다.

(*5) 전기 중 지배기업인 (주)LF가 신규 설립하였습니다.

(*6) 지배기업인 (주)LF의 관계기업입니다.

(*7) 계열기업의 관계기업입니다.

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

(*9) 전기 중 지배기업인 (주)LF의 주요 경영진이 신규 취득하였습니다.

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	제 22(당) 기 반기	제 21(전) 기
코람코오천프로젝트금융투자(주)	수수료수익	150,000	1,015,000
코람코반포프로젝트금융투자(주)	수수료수익	150,000	945,000
코람코동작프로젝트금융투자(주)	수수료수익	150,000	405,000
코람코암사프로젝트금융투자(주)	수수료수익	150,000	335,000
코크랩안양(주)	수수료수익	727,308	2,332,787
(주)LF	배당금의 지급	2,908,949	1,677,927
케이스케어데이터센터PFV	수수료수익	1,500,000	-
케이스케어데이터센터PFV	이자수익	80,820	-

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	구분	제 22(당) 기 반기	제 21(전) 기
(주)LF	미지급배당금	-	1,677,927
코람코오천프로젝트금융투자(주)	매출채권	357,500	192,500
코람코반포프로젝트금융투자(주)	매출채권	357,500	192,500
코람코동작프로젝트금융투자(주)	매출채권	357,500	192,500
코람코암사프로젝트금융투자(주)	매출채권	357,500	192,500
코크랩안양(주)	매출채권	200,548	-

(4) 당반기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
특수관계구분	회사명	현금출자
계열기업	케이스케어데이터센터PFV	8,000,000

(5) 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 지급보증과 약정은 없습니다.

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

(단위: 천원)				
구분	제 22(당) 기 반기		제 21(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
단기종업원급여	4,225,260	7,166,107	2,057,242	4,998,238
퇴직급여	108,089	222,242	120,149	342,000
합계	4,333,349	7,388,349	2,177,391	5,340,238

28. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 22(당) 기 반기	제 21(전) 기 반기
사용권자산 및 리스부채의 인식	152,188	337,713
신탁계정대여금의 제각	-	585,014

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 22(당) 기 반기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	반기말
차입부채	304,967,578	(88,250,000)	25,611	216,743,189
리스부채	10,303,380	(1,817,198)	(324,218)	8,161,964
비지배지분부채	-	8,500,000	(4,855)	8,495,145
합 계	315,270,958	(81,567,198)	(303,462)	233,400,298

(단위 : 천원)				
구 분	제 21(전) 기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	기말
차입부채	338,825,390	(34,040,410)	182,598	304,967,578
리스부채	10,857,582	(2,909,299)	2,355,097	10,303,380
합 계	349,682,972	(36,949,709)	2,537,695	315,270,958

29. 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 현재 비연결구조화기업의 규모 및 비연결구조화기업에 대한 연결실체의 지분과 관련된 위험의 성격은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	제 22(당) 기 반기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	386,568,860	-	386,568,860
	미수금	8,644,416	32,971,166	41,615,582
	미수수익	38,146,712	2,197,089	40,343,801
	대손충당금	(191,469,756)	(351,688)	(191,821,444)
	당기손익- 공정가치측정금융자산	-	210,629,141	210,629,141
	합계	241,890,232	245,445,708	487,335,940
부채	선수금	7,308,259	-	7,308,259
최대위험노출액		241,890,232	245,445,708	487,335,940

(단위: 천원)				
구분	제 21(전) 기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	419,638,561	-	419,638,561
	미수금	9,439,787	11,952,514	21,392,301
	미수수익	38,497,712	2,417,806	40,915,518
	대손충당금	(142,233,961)	-	(142,233,961)
	당기손익- 공정가치측정금융자산	-	140,086,444	140,086,444
	합계	325,342,099	154,456,764	479,798,863
부채	선수금	7,697,653	-	7,697,653
최대위험노출액		325,342,099	154,456,764	479,798,863

30. COVID-19의 영향

세계적인 COVID-19의 확산으로 각국 정부는 이를 통제하기 위하여 공장 폐쇄, 자가격리, 입국제한, 여행 금지 등의 조치를 시행하고 있습니다. COVID-19 팬데믹이 회사의 영업에 미칠 궁극적인 영향은 아직 알 수 없고, 향후 전개되는 양상에 따라 달라질 것으로 보입니다. COVID-19의 지속기간, 심각성은 매우 불확실하고 예측할 수 없으며, 정부나 회사의 보호조치로 인하여 실질적인 영업중단이 발생하고 영업규모가 감소할 수 있습니다. 이로 인한 재무 영향은 합리적으로 추정할 수 없지만 경영진은 회사가 사업을 영위하는 대부분의 지역 및 영업 부문이 어느 정도 영향을 받을 것으로 예상하고 있습니다. COVID-19가 회사의 영업에 미치는 영향의 정도와 기간은 아직 결정할 수 없습니다.