주식회사 코람코자산신탁 요약분기재무제표

(요약분기재무제표 검토보고서 첨부)

제 27 기 3분기 : 2026년 1월 1일부터 2026년 9월 30일까지

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 2026년 9월 30일 현재의 분기재무상태표, 2026년과 2025년 9월 30일로 종료되는 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·재무제표 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.

검토결론

본인의 검토결과 상기 요약분기재무제표가 중요성의 관점에서 한국채택국제회계기

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

기타사항

본인은 2025년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 회계연도의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2026년 3월 16일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2025년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

삼 일 회 계 법 인

대표이사 尹 勳 洙

2026년 11월 12일

이 검토보고서는 검토보고서일(2026년 11월 12일) 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 27기 3분기

2026년 07월 01일 부터

2026년 09월 30일 까지

제 27기 3분기

2026년 01월 01일 부터

2026년 09월 30일 까지

제 26기 3분기

2025년 07월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

제 26기 3분기

2025년 01월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

"첨부된 요약분기재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정승회, 이충성

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

(전 화) 02-787-0000

분 기 재 무 상 태 표

제 27(당) 기 3분기말 2026년 09월 30일 현재

제 26(전) 기 기말 2025년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁 (단위 : 원)

과 목	주 석	제 27(당) 기 3분기말		제 26(전) 기말	
자 산					
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 30	66,848,605,495		120,233,249,471	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	4, 5, 6, 8	258,970,715,982		270,685,169,824	
III. 종속기업투자	9	80,000,000,000		30,600,000,000	
IV. 관계기업 및 공동기업투자	9	2,997,681,871		2,957,964,178	
V. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 10	157,332,198,104		154,782,142,305	
VI. 유형자산	12	9,641,321,271		12,457,111,548	
VII. 무형자산	13	12,527,859,642		12,500,259,161	
VIII. 이연법인세자산		13,205,559,981		15,103,866,195	
IX. 기타자산	4, 5, 6, 14	72,897,870,533		58,270,361,050	
자산총계			674,421,812,879		677,590,123,732
부 채					
I. 차입부채	5, 6, 15, 30	109,449,210,417		105,080,272,388	
II. 당기법인세부채		8,059,748,634		9,214,140,466	
III. 기타부채	5, 6, 16, 17, 18, 30	42,335,988,633		46,152,489,914	
부채총계			159,844,947,684		160,446,902,768
자 본					
I. 자본금	19	16,092,980,000		16,092,980,000	
II. 자본잉여금		61,514,260,410		61,514,260,410	
III. 자본조정	19	(46,750,887,000)		-	
IV. 이익잉여금	11, 20	483,720,511,785		439,535,980,554	
자본총계			514,576,865,195		517,143,220,964
부채와자본총계			674,421,812,879		677,590,123,732

"첨부된 주석은 본 요약분기재무제표의 일부입니다."

분 기 포 괄 손 익 계 산 서

제 27(당) 기 3분기 2026년 07월 01일부터 2026년 09월 30일까지
제 27(당) 기 3분기 2026년 01월 01일부터 2026년 09월 30일까지

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

주식회사 코람코자산신탁 (단위 : 원)

과목	주석	제 27(당) 기 3분기				제 26(전) 기 3분기			
		3개월		누적		3개월		누적	
I. 영업수익			53,233,558,742		117,170,734,567		22,796,253,266		77,150,581,956
1. 수수료수익	21, 29	46,984,476,310		99,924,335,966		13,310,356,585		47,658,972,479	
자산관리수익		40,974,886,730		78,956,807,746		8,046,726,882		29,832,573,379	
신탁수익		3,800,670,528		14,514,542,801		4,224,049,300		13,392,817,374	
대리업무보수		2,203,919,052		6,432,568,752		1,009,455,403		4,232,290,060	
기타		5,000,000		20,416,667		30,125,000		201,291,666	
2. 금융수익	22, 29	6,249,082,432		17,246,398,601		9,485,896,681		29,491,609,477	
이자수익		1,572,687,358		4,599,744,270		1,486,186,863		5,330,544,657	
배당금수익		3,028,682,361		9,701,126,013		2,800,473,258		15,653,149,542	
기타금융수익	22	1,647,712,713		2,945,528,318		5,199,236,560		8,507,915,278	
II. 영업비용			18,527,622,494		55,801,887,975		13,901,261,444		45,255,243,098
1. 금융비용	22	1,063,788,478		6,771,120,678		2,651,591,712		6,602,412,534	
이자비용		1,181,801,705		3,424,672,832		1,043,120,831		4,040,627,937	
기타금융비용		(118,013,227)		3,346,447,846		1,608,470,881		2,561,784,597	
2. 대손상각비	10, 14	337,667,343		208,678,245		(36,079,222)		231,011,780	
3. 판매비와관리비	23	17,118,996,932		46,055,229,352		11,230,137,300		37,542,740,176	
4. 기타영업비용	24	7,169,741		2,766,859,700		55,611,654		879,078,608	
III. 영업이익			34,705,936,248		61,368,846,592		8,894,991,822		31,895,338,858
IV. 영업외수익	25		226,833,873		1,165,289,713		153,880,926		465,469,876
V. 영업외비용	25		6,000,000		306,703,591		-		21,000,000
VI. 법인세비용차감전순이익			34,926,770,121		62,227,432,714		9,048,872,748		32,339,808,734
VII. 법인세비용	26		8,439,297,806		13,221,388,483		2,156,134,384		7,833,060,642
VIII. 분기순이익			26,487,472,315		49,006,044,231		6,892,738,364		24,506,748,092
IX. 총포괄이익			26,487,472,315		49,006,044,231		6,892,738,364		24,506,748,092
X. 주당순이익			-						
1. 기본주당이익	27		8,240		15,736		2,144		7,624

"첨부된 주석은 본 요약분기재무제표의 일부입니다."

분 기 자 본 변 동 표

제 27(당) 기 분기 2026년 01월 01일부터 2026년 09월 30일까지
제 26(전) 기 분기 2025년 01월 01일부터 2025년 09월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	이익잉여금	총 계
2025년 1월 1일 (전기초)	16,092,980,000	61,514,260,410	-	398,099,642,655	475,706,883,065
분기순이익	-	-	-	24,506,748,092	24,506,748,092
배당금지급	-	-	-	(4,821,513,000)	(4,821,513,000)
2025년 9월 30일 (전분기말)	16,092,980,000	61,514,260,410	-	417,784,877,747	495,392,118,157
2026년 1월 1일 (당기초)	16,092,980,000	61,514,260,410	-	439,535,980,554	517,143,220,964
분기순이익	-	-	-	49,006,044,231	49,006,044,231
배당금지급	-	-	-	(4,821,513,000)	(4,821,513,000)
자기주식 취득	-	-	(46,750,887,000)	-	(46,750,887,000)
2026년 9월 30일 (당분기말)	16,092,980,000	61,514,260,410	(46,750,887,000)	483,720,511,785	514,576,865,195

"첨부된 주석은 본 요약분기재무제표의 일부입니다."

분 기 현 금 흐 름 표

제 27(당) 기 분기 2026년 01월 01일부터 2026년 09월 30일까지

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

주식회사 코람코자산신탁 (단위 : 원)

과 목	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
Ⅰ. 영업활동 현금흐름		106,895,513,899		89,403,870,977
1. 분기순이익	49,006,044,231		24,506,748,092	
2. 손익조정항목	9,371,524,145		(10,316,345,486)	
이자수익	(4,599,744,270)		(5,330,544,657)	
배당금수익	(9,701,126,013)		(15,653,149,542)	
당기손익-공정가치측정증권평가이익	(2,626,674,618)		(3,802,142,580)	
당기손익-공정가치측정증권처분이익	(318,853,700)		(4,705,772,698)	
유형자산처분이익	(3,053,565)		(87,623,042)	
지분법이익	-		(94,859,929)	
이자비용	3,424,672,832		4,040,627,937	
당기손익-공정가치측정증권평가손실	2,654,561,476		2,561,784,597	
당기손익-공정가치측정증권처분손실	691,886,370		-	
관계회사투자지분처분이익	(54,402,959)		-	
대손상각비	208,678,245		231,011,780	
기타의 대손상각비	2,694,301,132		15,204,100	
소송충당부채전입액	-		863,874,508	
감가상각비	3,611,618,651		3,636,481,663	
무형자산상각비	323,649,519		309,806,599	
유형자산처분손실	703,591		-	
지분법이익	(156,081,029)		-	
기타지급수수료	-		(134,104,864)	
법인세비용	13,221,388,483		7,833,060,642	
3. 자산부채의증감	52,451,580,746		72,177,771,484	
예치금의 감소	65,468,521,473		39,521,388,917	
신탁계정대의 감소(증가)	(1,810,123,004)		16,505,563,485	
미수금의 감소(증가)	(8,771,884,289)		34,971,268,329	
미지급금의 증가(감소)	1,202,578,940		(131,077,180)	
미지급비용의 감소	(1,958,306,477)		(11,501,738,349)	
선수금의 증가(감소)	(433,227,345)		508,588,102	
제세예수금의 증가(감소)	980,354,081		(472,818,573)	
선급비용의 감소(증가)	(55,375,787)		367,439,850	
선급금의 증가	(809,838,117)		(2,446,586,737)	
소송충당부채의 감소	(1,361,118,729)		(5,144,256,360)	
4. 이자의 수취	1,711,321,812		3,337,823,267	
5. 이자의 지급	(2,984,972,283)		(3,583,218,561)	
6. 배당의 수취	9,817,489,349		15,716,664,530	

과 목	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
7. 법인세의 납부	(12,477,474,101)		(12,435,572,349)	
II. 투자활동 현금흐름		(44,627,021,913)		(17,202,296,722)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	28,138,156,562		33,409,044,502	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	19,233,656,629		28,344,663,978	
종속회사투자 처분	654,402,959		-	
유형자산의 처분	290,909		3,191,934	
보증금의 감소	6,200,000,000		3,062,815,379	
대여금의 감소	2,049,806,065		1,998,373,211	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(72,765,178,475)		(50,611,341,224)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	7,920,122,315		43,724,322,428	
유형자산의 취득	499,099,091		295,450,055	
무형자산의 취득	351,250,000		2,233,661,990	
보증금의 증가	11,201,250,000		2,040,000,000	
대여금의 증가	2,793,457,069		2,317,906,751	
종속회사투자 취득	50,000,000,000		-	
III. 재무활동 현금흐름		(50,184,614,489)		(20,280,993,113)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	44,345,867,569		46,532,823,000	
차입금의 증가	44,345,867,569		16,532,823,000	
사채의 발행	-		30,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(94,530,482,058)		(66,813,816,113)	
차입금의 상환	40,000,000,000		29,250,000,000	
리스부채의 상환	2,958,082,058		2,742,303,113	
어음의 상환	-		30,000,000,000	
현금배당	4,821,513,000		4,821,513,000	
자기주식의 취득	46,750,887,000		-	
IV. 현금및현금성자산의 순증가		12,083,877,497		51,920,581,142
V. 기초 현금및현금성자산		20,876,699,640		23,635,978,054
VI. 분기말 현금및현금성자산		32,960,577,137		75,556,559,196

"첨부된 주석은 본 요약분기재무제표의 일부입니다."

주석

제 27(당) 기 분기 2026년 09월 30일 현재

제 26(전) 기 분기 2025년 09월 30일 현재

주식회사 코람코자산신탁

1. 회사의 개요

주식회사 코람코자산신탁(이하 "당사")은 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. 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(%)
㈜LF	2,310,397	71.88
키움증권㈜	372,655	11.59
한국산업은행	257,893	8.02
㈜코람코자산신탁	273,397	8.51
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 2025년 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 2025년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다. 2026년 1월 1일부터 시행되는 새로운 회계기준이 있으나, 그 기준들은 당사의 재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

4. 금융위험관리

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

(1) 신용위험

① 신용위험에 대한 최대노출액

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기말
현금및예치금	66,848,605	120,233,249
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	79,170,352	92,107,488
상각후원가측정대출채권	157,332,198	154,782,142
기타금융자산(*2)	52,803,876	36,545,943
합 계	356,155,031	403,668,822

(*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 27(당) 기 3분기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	66,848,605	-	-	66,848,605
상각후원가측정 대출채권				
등급1	71,314,961	-	-	71,314,961
등급2	-	25,161,481	-	25,161,481
등급3	-	-	192,723,857	192,723,857
대손충당금	(951,645)	(1,986,389)	(128,930,067)	(131,868,101)
소 계	70,363,316	23,175,092	63,793,790	157,332,198
기타금융자산(*)				
등급1	47,044,714	-	-	47,044,714
등급2	-	6,392,672	-	6,392,672
등급3	-	-	10,915,578	10,915,578
대손충당금	(191,462)	(442,048)	(10,915,578)	(11,549,088)
소 계	46,853,252	5,950,624	-	52,803,876
합 계	184,065,173	29,125,716	63,793,790	276,984,679

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

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	120,233,249	-	-	120,233,249
상각후원가측정 대출채권				
등급1	54,044,497	-	-	54,044,497
등급2	-	24,505,073	-	24,505,073
등급3	-	-	231,322,123	231,322,123
대손충당금	(412,360)	(1,092,758)	(153,584,434)	(155,089,552)
소 계	53,632,137	23,412,315	77,737,689	154,782,141
기타금융자산(*)				
등급1	33,141,101	-	-	33,141,101
등급2	-	3,634,728	-	3,634,728
등급3	-	-	15,079,446	15,079,446
대손충당금	(89,863)	(140,022)	(15,079,446)	(15,309,331)
소 계	33,051,238	3,494,706	-	36,545,944
합 계	206,916,624	26,907,021	77,737,689	311,561,334

(*) 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 투자업무수행에 따른 시장리스크를 최소화하고 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다. 시장위험관리를 위하여 회사는 운용담당자와 평가담당자를 구분하고 리스크관리에 대한 적정한 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 적정한 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, 준공지연, 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 등으로부터 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 27(당) 기 3분기말		제 26(전) 기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금(*1)	66,848,605	66,848,605	120,233,249	120,233,249
당기손익-공정가치측정 금융자산	258,970,716	258,970,716	270,685,170	270,685,170
상각후원가측정대출채권(*2)	157,332,198	157,332,198	154,782,142	154,782,142
기타금융자산(*2)(*3)	52,803,876	52,803,876	36,545,943	36,545,943
금융자산총계	535,955,395	535,955,395	582,246,504	582,246,504
차입부채(*2)	109,449,210	109,449,210	105,080,272	105,080,272
기타금융부채(*2)(*4)	25,456,730	25,456,730	28,489,718	28,489,718
금융부채총계	134,905,940	134,905,940	133,569,990	133,569,990

(*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 27(당) 기 3분기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	66,848,605	-	66,848,605
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	32,705,550	-	226,265,166	258,970,716
상각후원가측정대출채권	-	-	157,332,198	157,332,198
기타금융자산(*2)	-	-	52,803,876	52,803,876
합 계	32,705,550	66,848,605	436,401,240	535,955,395

(*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 26(전) 기 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	120,233,249	-	120,233,249
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	31,122,462	-	239,562,708	270,685,170
상각후원가측정대출채권	-	-	154,782,142	154,782,142
기타금융자산(*2)	-	-	36,545,943	36,545,943
합 계	31,122,462	120,233,249	430,890,793	582,246,504

(*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 27(당) 기 3분기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	-	109,449,210	109,449,210
기타금융부채(*)	-	-	25,456,730	25,456,730
합 계	-	-	134,905,940	134,905,940

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채 포함

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	-	105,080,272	105,080,272
기타금융부채(*)	-	-	28,489,718	28,489,718
합 계	-	-	133,569,990	133,569,990

(*) 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 27(당) 기 3분기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	32,726,564	순자산가치법	편입자산가액
	193,538,602	현금흐름할인법	할인율 : 4.50%~13.58%
합 계	226,265,166		

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	35,528,767	순자산가치법	편입자산가액
	204,033,942	현금흐름할인법	할인율 : 4.50%~13.58%
합 계	239,562,709		

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		분기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	239,562,708	9,816,342	(21,502,909)	(1,610,975)	-	226,265,166

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 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

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말		
	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	66,848,605	66,848,605
당기손익-공정가치측정금융자산	258,970,716	-	258,970,716
상각후원가측정대출채권	-	157,332,198	157,332,198
기타금융자산		52,803,876	52,803,876
합 계	258,970,716	276,984,679	535,955,395
금융부채			
차입부채	-	109,449,210	109,449,210
기타금융부채	-	25,456,730	25,456,730
합 계	-	134,905,940	134,905,940

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기말		
	당기손익-공정가치측정 금융자산	상각후원가측정 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	120,233,249	120,233,249
당기손익-공정가치측정금융자산	270,685,170	-	270,685,170
상각후원가측정대출채권	-	154,782,142	154,782,142
기타금융자산	-	36,545,943	36,545,943
합 계	270,685,170	311,561,334	582,246,504
금융부채			
차입부채	-	105,080,272	105,080,272
기타금융부채	-	28,489,718	28,489,718
합 계	-	133,569,990	133,569,990

7. 현금및예치금

(1) 당분기말과 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분		제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기말
현금및현금성자산	보통예금	31,960,215	19,876,700
	기타예치금	1,000,362	1,000,000
소 계		32,960,577	20,876,700
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	30,000,000	95,000,000
	장기성예금	3,879,377	3,886,299
	기타	5,651	467,251
소 계		33,888,028	99,356,550
합 계		66,848,605	120,233,250

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

(단위 : 천원)

구 분		제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기말
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	기타(*)	5,651	467,251
합 계		8,651	470,251

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

8. 당기손익-공정가치측정금융자산

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기 기말
	장부가액	장부가액
당기손익-공정가치측정금융자산		
채무증권	35,611,602	41,604,083
지분증권	179,800,364	178,577,682
수익증권	43,558,750	50,503,405
합 계	258,970,716	270,685,170

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기	제 26(전) 기 3분기
기초	270,685,170	236,161,235
취득	9,816,342	43,724,322
처분	(21,502,909)	(23,638,891)
공정가치 변동	(27,887)	1,240,359
(분)기말	258,970,716	257,487,025

9. 종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자

(1) 당분기말과 전기말 현재 종속기업 투자자산의 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	소재지	결산일	취득원가	제 27(당) 기 3분기말		제 26(전) 기 기말	
				지분율(%)	장부금액	지분율(%)	장부금액
종속기업							
(주)코람코자산운용(*1)	대한민국	9월 30일	80,000,000	100.00	80,000,000	100.00	30,000,000
코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호(*2)	대한민국	9월 30일	-	-	-	15.38	600,000

(*1) (주)코람코자산운용은 2010년 1월 20일에 설립되었으며, 당사가 지분율 100%를 소유한 종속회사입니다.
(*2) 당기 중 청산되어 종속기업에서 제외되었습니다.

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

(단위 : 천원)

회사명	소재지	결산일	취득원가	제 27(당) 기 3분기말		제 26(전) 기 기말	
				지분율(%)	장부금액	지분율(%)	장부금액
관계기업							
코람코전문투자형73호(*1)	대한민국	9월 30일	3,200,000	48.48	2,997,682	48.48	2,957,964
공동기업							
현강코람코광혜원PFV(*2)	대한민국	9월 30일	2,000,000	33.33	-	33.33	-

(*1) 의결권의 20% 이상 보유하여 유의적인 영향력을 보유하고 있으므로 관계기업으로 분류하였습니다.
(*2) 당사자들간 합의된 약정상 의사결정과정에 참여할 수 있어 공동지배력 및 순자산에 대한 권리를 보유하고 있다고 판단하여 이를 공동기업으로 분류하였습니다.

(3) 당분기와 전기의 종속기업 투자자산의 주요 재무정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
제 27(당) 기 3분기				
회사명	자 산	부 채	영업이익(손실)	당기순이익(손실)
종속기업				
(주)코람코자산운용	145,996,592	9,341,693	(1,928,087)	(2,048,574)
코람코멀티블라인드일반 사모투자신탁제33호	-	-	484,254	484,254

(단위 : 천원)				
제 26(전) 기				
회사명	자 산	부 채	영업이익(손실)	당기순이익(손실)
종속기업				
(주)코람코자산운용	104,305,104	15,353,889	13,187,904	10,465,707
코람코Pre-IPO공모주전문 투자형사모신탁제22호	-	-	(2,357,394)	(2,357,394)
코람코멀티블라인드일반 사모투자신탁제33호	3,773,518	4,153	958,406	958,406

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

(단위 : 천원)				
제 27(당) 기 3분기				
회사명	자 산	부 채	영업손익	당기순이익(손실)
관계기업				
코람코전문투자형73호	6,187,794	5,014	321,919	321,919
공동기업				
현강코람코광혜원PFV(주)	5,716,332	1,919,274	(18,042)	(18,042)

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

(5) 당분기와 전분기 중 관계기업 투자자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

제 27(당) 기 3분기				
회사명	기초	배당	지분법손익	장부금액
관계기업				
코람코전문투자형73호	2,957,964	(116,363)	156,081	2,997,682

(단위: 천원)

제 26(전) 기 3분기				
회사명	기초	배당	지분법손익	장부금액
관계기업				
코람코전문투자형73호	2,941,169	(63,515)	94,860	2,972,514

10. 상각후원가측정대출채권

(1) 당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말		제 26(전) 기 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	9,508,617	1.00 ~ 2.00%	9,675,974	1.00 ~ 2.00%
기타	22,406,951	-	21,495,943	-
대손충당금	(4,144,674)		(3,935,234)	
소 계	27,770,894		27,236,683	
신탁계정대	257,284,731	0.00 ~ 8.50%	278,699,776	0.00 ~ 8.50%
대손충당금	(127,723,428)		(151,154,317)	
소 계	129,561,303		127,545,459	
합 계	157,332,197		154,782,142	

(2) 당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

만기	제 27(당) 기 3분기말			제 26(전) 기 기말		
	대여금	신탁계정대	합계	대여금	신탁계정대	합계
6개월 이내	14,973,497	343,849	15,317,346	289,000	3,269,718	3,558,718
6개월 초과 1년 이내	557,167	168,117,751	168,674,918	15,175,702	164,537,063	179,712,765
1년 초과 5년 이내	16,384,904	88,823,131	105,208,035	15,707,215	110,892,995	126,600,210
합 계	31,915,568	257,284,731	289,200,299	31,171,917	278,699,776	309,871,693

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	54,044,498	24,505,073	231,322,123	309,871,694
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	17,270,463	656,408	(15,373,098)	2,553,773
제각	-	-	(23,225,168)	(23,225,168)
분기말	71,314,961	25,161,481	192,723,857	289,200,299

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 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

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	412,359	1,092,758	153,584,434	155,089,551
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
대손충당금 전입(환입)	539,286	893,631	(1,429,199)	3,718
제각	-	-	(23,225,168)	(23,225,168)
분기말	951,645	1,986,389	128,930,067	131,868,101

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 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

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 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기 기말
대손준비금 기적립액	8,365,856	6,403,343
대손준비금 적립(환입) 예정액	(728,975)	1,962,513
대손준비금 잔액	7,636,881	8,365,856

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기	제 26(전) 기 3분기
대손준비금 적립(환입)예정액	(728,975)	1,863,978
대손준비금 반영후 조정이익	49,735,019	22,642,770
대손준비금 반영후 주당 조정이익	15,473원	7,044원

12. 유형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	7,000,816	(5,951,293)	1,049,523
사용권자산	20,800,137	(12,208,338)	8,591,799
합 계	27,800,953	(18,159,631)	9,641,322

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	6,656,373	(5,742,454)	913,919
사용권자산	20,663,048	(9,119,856)	11,543,192
합 계	27,319,421	(14,862,310)	12,457,111

(2) 당분기와 전분기의 유형자산 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말				
	기 초	취 득	처 분	상 각	분 기 말
기타의유형자산	913,919	499,099	(994)	(362,501)	1,049,523
사용권자산					
건물	10,692,472	-	-	(2,925,314)	7,767,158
차량	850,720	488,987	(191,264)	(323,803)	824,640
소 계	11,543,192	488,987	(191,264)	(3,249,117)	8,591,798
합 계	12,457,111	988,086	(192,258)	(3,611,618)	9,641,321

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기 3분기말				
	기 초	취 득	처 분	상 각	기 말
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

13. 무형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 무형자산의 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	11,476,050	-	(1,032,642)	10,443,408
기타의무형자산	6,405,432	(4,320,980)	-	2,084,452
합 계	17,881,482	(4,320,980)	(1,032,642)	12,527,860

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기 기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	11,476,050	-	(1,032,642)	10,443,408
기타의무형자산	6,054,182	(3,997,331)	-	2,056,851
합 계	17,530,232	(3,997,331)	(1,032,642)	12,500,259

(2) 당분기와 전분기의 무형자산 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기				
	기 초	취 득	처 분	상 각	분 기 말
회원권	10,443,408	-	-	-	10,443,408
기타의무형자산	2,056,851	351,250	-	(323,649)	2,084,452
합 계	12,500,259	351,250	-	(323,649)	12,527,860

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기 3분기				
	기 초	취 득	처 분	상 각	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

14. 기타자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기말
기타금융자산		
미수금	32,330,877	23,558,992
대손충당금	(113,824)	(73,051)
미수수익	23,387,570	24,750,987
대손충당금	(11,277,372)	(15,236,281)
보증금	8,634,517	3,545,296
대손충당금	(157,891)	-
소 계	52,803,877	36,545,943
기타비금융자산		
선급금	5,563,850	4,754,012
대손충당금	(2,553,618)	(57,982)
선급비용	243,405	188,029
기타(*)	16,840,357	16,840,357
소 계	20,093,994	21,724,416
합 계	72,897,871	58,270,359

(*) 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 27(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	33,141,101	3,634,728	15,079,446	51,855,275
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	13,903,613	2,757,944	-	16,661,557
제각	-	-	(4,163,868)	(4,163,868)
분기말	47,044,714	6,392,672	10,915,578	64,352,964

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 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

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	89,864	140,022	15,079,446	15,309,332
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	101,598	302,026	-	403,624
제각	-	-	(4,163,868)	(4,163,868)
분기말	191,462	442,048	10,915,578	11,549,088

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 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

15. 차입부채

(1) 당분기말과 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	차입처	이자율(%)	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기 기말
일반차입금	산업은행 등	3.47 ~ 5.11	63,000,000	68,000,000
회사채	-	3.95	30,000,000	30,000,000
주택도시기금(*1)	주택도시보증공사	2.20 ~ 3.65(*2)	16,512,953	7,167,085
소 계			109,512,953	105,167,085
사채할인발행차금			(63,742)	(86,813)
합 계			109,449,211	105,080,272

(*1) 사업시행자방식으로 진행하는 도시정비 신탁사업 등과 관련하여 발생된 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 27(당) 기 3분기말 상환예정액			
	일반차입금	회사채(*)	주택도시기금	합 계
2027년	63,000,000	-	3,000,000	66,000,000
2028년	-	30,000,000	-	30,000,000
2030년	-	-	13,512,953	13,512,953
합 계	63,000,000	30,000,000	16,512,953	109,512,953

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

(단위 : 천원)

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

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액임

16. 기타부채

당분기말과 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기 기말
기타금융부채		
미지급금	1,203,856	1,277
미지급비용	15,201,606	16,773,761
리스부채	9,051,268	11,714,680
소 계	25,456,730	28,489,718
기타비금융부채		
충당부채	1,316,937	2,647,577
선수금	10,097,814	10,531,041
예수금	5,464,508	4,484,154
소 계	16,879,259	17,662,772
합 계	42,335,989	46,152,490

17. 충당부채

당분기와 전분기 중 충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	제 27(당) 기 3분기			
	복구충당부채	연차충당부채	소송충당부채(*)	합계
기초	779,665	506,793	1,361,119	2,647,577
증가	30,478	-	-	30,478
감소	-	-	(1,361,119)	(1,361,119)
분기말	810,143	506,793	-	1,316,936

(*) 소송으로 인한 예상 손실액을 충당부채로 인식하고 있습니다.

(단위 : 천원)

구분	제 26(전) 기 3분기			
	복구충당부채	연차충당부채	소송충당부채(*)	합계
기초	1,155,949	590,629	6,840,398	8,586,976
증가	32,389	-	863,875	896,264
감소	(418,832)	-	(5,144,257)	(5,563,089)
분기말	769,506	590,629	2,560,016	3,920,151

(*) 소송으로 인한 예상 손실액을 충당부채로 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 27(당) 기 3분기	제 26(전) 기
소액 기초자산 리스료	15,057	21,516

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

(단위:천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기 기말
1년 이내	4,713,027	4,609,336
1년 초과 5년 이내	4,834,660	7,992,880
합 계	9,547,687	12,602,216

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

(단위:천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기	제 26(전) 기
리스의 총 현금유출액	3,458,261	4,651,180

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

(단위:천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기	제 26(전) 기
이자비용	413,171	713,151

19. 자본금

(1) 당분기말과 전기말 현재 자본금의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(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.

(2) 당사는 당기 중 자기주식 273,397주를 46,750,887천원에 취득하였습니다.

20. 이익잉여금

당분기말과 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기 기말
이익준비금(*1)	8,046,490	7,853,780
대손준비금	8,365,855	6,403,342
신탁사업적립금(*2)	16,092,980	16,092,980
미처분이익잉여금	451,215,186	409,185,879
합 계	483,720,511	439,535,981

(*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 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 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
자산관리수익	40,974,887	78,956,808	8,046,727	29,832,573
신탁수익				
토지신탁보수	2,305,089	7,759,095	2,217,079	7,714,745
관리신탁보수	11,979	40,521	20,771	120,174
처분신탁보수	34,207	402,490	277,725	279,321
담보신탁보수	1,383,449	6,123,026	1,595,774	4,926,004
분양관리신탁보수	65,947	189,411	112,700	352,574
소 계	3,800,671	14,514,543	4,224,049	13,392,818
대리업무보수	2,203,919	6,432,569	1,009,455	4,232,290
기타(*1)	5,000	20,417	30,125	201,292
합 계	46,984,477	99,924,337	13,310,356	47,658,973

(*1) 신탁수익에 대한 기타보수

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

(단위 : 천원)

구 분		제 27(당) 기 3분기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		57,549,352	21,407,456	78,956,808
신탁수익	토지신탁보수	1,053,250	6,705,845	7,759,095
	관리신탁보수	-	40,521	40,521
	처분신탁보수	402,490	-	402,490
	담보신탁보수	6,123,026	-	6,123,026
	분양관리신탁보수	-	189,411	189,411
	소 계	7,578,766	6,935,777	14,514,543
대리업무보수		-	6,432,569	6,432,569
기타(*1)		-	20,417	20,417
합 계		65,128,118	34,796,219	99,924,337

(*1) 신탁수익에 대한 기타보수

(단위 : 천원)

구 분		제 26(전) 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

22. 금융손익

당분기 및 전분기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	474,787	1,508,266	556,942	2,175,680
신탁계정대이자	988,268	2,778,291	828,179	2,636,127
기타이자	109,632	313,187	101,065	518,737
소 계	1,572,687	4,599,744	1,486,186	5,330,544
배당금수익	3,083,085	9,701,126	2,800,473	15,653,150
기타금융수익				
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	1,328,859	2,626,675	614,639	3,802,143
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	318,854	318,854	4,584,598	4,705,773
소 계	1,647,713	2,945,529	5,199,237	8,507,916
합 계	6,303,485	17,246,399	9,485,896	29,491,610
금융비용				
이자비용				
차입금이자	740,554	2,072,495	860,418	3,041,275
사채이자	306,249	908,529	-	-
발행어음이자	-	-	-	415,915
리스부채이자	124,840	413,171	172,543	551,049
기타이자	10,159	30,478	10,159	32,389
소 계	1,181,802	3,424,673	1,043,120	4,040,628
기타금융비용				
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	(118,013)	2,654,561	1,608,471	2,561,785
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	691,886	-	-
소 계	(118,013)	3,346,447	1,608,471	2,561,785
합 계	1,063,789	6,771,120	2,651,591	6,602,413

23. 판매비와관리비

당분기 및 전분기 중 판매비와관리비의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
급여	11,279,785	28,684,581	5,694,681	20,682,889
퇴직급여	495,709	1,917,683	491,924	1,951,584
복리후생비	735,353	2,376,492	786,752	2,145,957
전산운용비	157,114	361,333	79,728	246,142
임차료	22,783	71,951	22,147	72,920
지급수수료	896,896	2,328,837	646,640	1,715,978
접대비	738,727	2,335,987	997,564	2,583,804
광고선전비	162,085	294,722	183,067	415,685
감가상각비	1,215,769	3,611,619	1,199,562	3,636,482
연수비	93,630	348,303	62,327	80,090
무형자산상각비	112,840	323,650	105,795	309,807
세금과공과금	182,889	890,028	195,807	841,203
등기소송비	302,241	481,431	129,515	923,777
회의비	2,017	5,936	643	5,106
인쇄비	32,337	80,752	23,182	77,161
여비교통비	116,227	303,903	81,601	254,271
차량유지비	159,902	483,853	171,565	515,256
소모품비	11,228	57,045	17,507	62,928
수도광열비	10,300	28,319	8,315	21,493
보험료	165,277	502,704	175,227	381,692
행사비	141,822	313,213	63,694	323,792
기타	84,066	252,887	92,892	294,723
합 계	17,118,997	46,055,229	11,230,136	37,542,740

24. 기타영업손익

당분기 및 전분기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업비용				
기타대손상각비	7,170	2,694,301	(708)	15,204
기타	-	72,559	56,319	863,875
합 계	7,170	2,766,860	55,611	879,079

25. 영업외손익

당분기 및 전분기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	799	3,054	-	87,623
무형자산처분이익	-	-	-	-
지분법이익	48,877	156,081	31,225	94,860
관계회사투자지분처분이익	-	54,403	-	-
상각채권추심이익	44,746	325,239	-	-
기타	78,010	626,513	122,656	282,987
합 계	172,432	1,165,290	153,881	465,470
영업외비용				
유형자산처분손실	-	704	-	-
기부금	6,000	18,000	-	21,000
기타	-	288,000	-	-
합 계	6,000	306,704	-	21,000

26. 법인세

법인세비용은 당기법인세비용에서 과거기간 당기법인세에 대하여 당분기에 인식한 조정사항, 일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용(수익) 및 당기손익 이외로인식되는 항목과 관련된 법인세 비용(수익)을 조정하여 산출하였습니다. 당분기 법인세비용의 평균유효세율은 21.25% (전분기 : 24.22%)입니다.

27. 주당손익

(1) 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)

구 분	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주분기순이익	26,487,472,315	49,006,044,231	6,892,738,364	24,506,748,092
가중평균유통보통주식수	3,214,342	3,114,197	3,214,342	3,214,342
기본주당이익	8,240	15,736	2,144	7,624

② 보통주순이익 산정내역

(단위 : 원)

구 분	제 27(당) 기 3분기	제 26(전) 기 3분기
보통주순이익	49,006,044,231	24,506,748,092

③ 가중평균유통보통주식수 산정내역

(단위 : 주)

구 분	제 27(당) 기 3분기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2026.01.01 ~ 2026.09.30	3,214,342	273	877,515,366
자기주식효과	2026.06.23 ~ 2026.09.30	(273,397)	100	(27,339,700)
합 계				850,175,666
가중평균유통보통주식수				3,114,197

(단위 : 주)

구 분	제 26(전) 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

(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	2026.07.24 ~ 2027.07.24

당사는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 당사의 업무수탁자 지위와 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 37,542백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

당사는 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 산업은행 등과 차입금 약정(총 2,540억원)을 체결하고 있으며, 당기말 현재 사용액은 1,095억원입니다.

당분기말 현재 당사가 금융기관으로부터 받은 대출한도약정은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	금융기관	약정액	사용액
일반대출	농협은행	5,000,000	5,000,000
일반대출	산업은행	53,000,000	53,000,000
일반대출	수협은행	5,000,000	5,000,000
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	39,000,000	16,512,952
합 계		254,000,000	109,512,952

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

(3) 소송 사건

당분기말 현재 당사가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 174건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 11건으로서 분양대금반환 등과 관련된 소송입니다. 당분기말 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.

(4) 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.

(5) 당분기말 현재 (주)퍼시스는 당사의 출자요청에 따라 400억원 한도 내에서 개별투자자산에 출자하기로 하는 약정을 체결하고 있습니다.

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	현강코람코광혜원피에프브이(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)에프엠인터내셔날	
계열기업	(주)LF스퀘어씨사이드	
계열기업	구르메에프앤드비코리아(주)	
계열기업	화인에프앤드비서비스(주)	
계열기업	(주)글로벌휴먼스	
계열기업	(주)이에르로르코리아	
계열기업	(주)엘에프푸드제천	
계열기업	코크렙안양(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	아담㈜	
계열기업	㈜한스코리아	
계열기업	엘에프아이하이테크조합1호	
계열기업	엘에프아이하이테크조합2호	

구 분	특수관계자 명칭	
	국 내	해 외
계열기업	소프트산업육성투자조합	
계열기업	농업회사법인 ㈜한반	
계열기업	엠지푸드솔루션㈜	
계열기업	마르쉐인터내셔날㈜	
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	글로벌그로쓰투자조합1호(*7)	
기타의 특수관계자	글로벌그로쓰투자조합2호(*9)	
기타의 특수관계자	사이버시큐리티이노베이션투자조합(*6)	
기타의 특수관계자	케이스퀘어부산장림데이터센터PFV(*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)	
기타의 특수관계자	케이스퀘어데이터센터하남PFV(*6)	

(*1) (주)LF는 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 당사의 지분을 67.08%소유한 지배기업입니다.
(*2) (주)코람코자산운용은 2010년 1월 20일에 설립되었으며, 당사가 지분율 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) 지분율 20%를 초과하여 보유함에 따라 유의적인 영향력이 있다고 판단하여 관계기업으로 분류하였습니다.
(*5) 의결권의 20%미만 지분을 보유하고 있으나, 당사자들간 합의된 약정상 의사결정 과정에 참여할 수 있어 공동지배력 및 순자산에 대한 권리를 보유하고 있다고 판단하여 이를 공동기업으로 분류하였습니다.
(*6) 지배기업인 (주)LF의 관계기업 및 공동기업입니다.
(*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 27(당) 기 3분기	제 26(전) 기 3분기
(주)LF	배당금의 지급	3,263,345	3,234,071
(주)코람코자산운용	영업외수익	146,628	82,842
코람코Pre-IPO공모주전문투자형 사모신탁제22호(*1)	배당금수익	-	4,610
코람코멀티블라인드일반사모 투자신탁제33호(*2)	배당금수익	54,403	22,154
케이스퀘어데이터센터PFV	수수료수익	45,000	112,000
코람코반포프로젝트금융투자(주)	수수료수익	225,000	225,000
코크렙안양(주)	수수료수익	373,973	405,206
케이스퀘어데이터센터하남PFV	수수료수익	5,500	-

(*1) 전기 중 청산되어 청산 전까지의 거래내역을 포함하고 있습니다.
(*2) 당기 중 청산되어 청산 전까지의 거래내역을 포함하고 있습니다.

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

(단위 : 천원)

특수관계자명	구분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기말
(주)코람코자산운용	미수금	27,474	21,397
케이스퀘어데이터센터PFV	선수금	10,000	25,000
코람코반포프로젝트금융투자(주)	미수금	165,000	-
코크렙안양㈜	미수금	41,096	167,123
케이스퀘어데이터센터하남PFV	선수금	1,500	-

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

(단위: 천원)

특수관계구분	회사명	제 27(당) 기 3분기	제 26(전) 기 3분기
		출자회수	출자회수
종속기업	코람코멀티블라인드일반사모 투자신탁제33호	600,000	-

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
단기종업원급여	3,669,250	9,117,872	1,191,939	6,641,826
퇴직급여	131,018	355,949	106,116	752,011
합 계	3,800,268	9,473,821	1,298,055	7,393,837

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 27(당) 기 3분기	제 26(전) 기 3분기
대출채권의 제각	23,225,168	-
기타금융자산의 제각	4,163,868	-
사용권자산 및 리스부채의 인식	488,987	854,986
사용권자산 및 리스부채의 반납	194,317	1,669,271

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	3분기말
차입부채	105,080,272	4,345,868	23,070	109,449,210
리스부채	11,714,680	(2,958,082)	294,670	9,051,268
합 계	116,794,952	1,387,786	317,740	118,500,478

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	기말
차입부채	126,250,000	(21,082,915)	(86,813)	105,080,272
리스부채	16,268,985	(3,819,394)	(734,911)	11,714,680
합 계	142,518,985	(24,902,309)	(821,724)	116,794,952