주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업의
요약분기연결재무제표

(요약분기연결재무제표 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. 요약분기연결재무제표 검토보고서 ---------- 1

Ⅱ. (첨부)요약분기연결재무제표

분기연결재무상태표 ---------- 4

분기연결포괄손익계산서---------- 5

분기연결자본변동표 ---------- 6

분기연결현금흐름표 ---------- 7

주석 ---------- 9

분기연결재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업들(이하 "연결회사")의 요약분기연결재무제표를 검토하였습니다. 동 요약분기연결재무제표는 2026년 9월 30일 현재의 분기연결재무상태표, 2026년과 2025년 9월 30일로 종료되는 3개월 및 9개월 보고기간의 분기연결포괄손익계산서와 9개월 보고기간의 분기연결자본변동표 및 분기연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보와 기타의 선별적 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

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

본인은 대한민국의 분·반기재무제표 검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다. 검토는 주로 회사의 재무 및 회계담당자에 대한 질문과 분석적 절차, 기타의 검토절차에 의해 수행됩니다. 또한 검토는 회계감사기준에 따라 수행되는 감사보다 그 범위가 제한적이므로 이러한 절차로는 감사인이 감사에서 파악되었을 모든 유의적인 문제를 알게 될 것이라는 확신을 얻을 수 없습니다. 따라서 본인은 감사의견을 표명하지 아니합니다.

검토결과

본인의 검토결과 상기 요약분기연결재무제표가 중요성의 관점에서 한국채택국제회계기준 제1034호(중간재무보고)에 따라 작성되지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

기타사항

본인은 2025년 12월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 회계연도의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표 및 연결현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2026년 3월 16일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2025년 12월 31일 현재의 연결재무상태표는 위의 감사받은 연결재무상태표와 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 것 입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 요약분기연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 요약분기연결재무제표 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)분 기 연 결 재 무 제 표

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업

제 27(당) 기 3분기

2026년 07월 01일 부터

2026년 09월 30일 까지

제 27(당) 기 3분기

2025년 01월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

제 26(전) 기 3분기

2025년 07월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

제 26(전) 기 3분기

2025년 01월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

"첨부된 요약분기연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정승회, 이충성

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

(전 화) 02-787-0000

분 기 연 결 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 및 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	주석	제 27(당) 기 3분기말		제 26(전) 기 기말	
자 산					
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 29	113,611,344,431		128,504,325,463	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	4, 5, 6, 8	324,916,239,034		282,131,796,425	
III. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 9	162,310,033,686		176,657,329,320	
IV. 관계기업 및 공동기업투자	30	2,997,681,871		2,941,169,298	
V. 유형자산	11	16,155,843,571		26,873,556,886	
VI. 무형자산	12	17,213,118,666		12,473,596,194	
VII. 이연법인세자산		14,305,861,934		17,909,270,470	
VIII. 기타자산	4, 5, 6, 13	89,793,211,379		93,094,842,898	
자산총계			741,303,334,572		740,585,886,954
부 채					
I. 차입부채	5, 6, 14, 29	109,449,210,417		126,250,000,000	
II. 당기법인세부채		8,059,748,634		11,347,396,673	
III. 기타부채	5,6,15,16,17,29	51,650,207,276		78,376,673,069	
부채총계			169,159,166,327		215,974,069,742
자 본					
I. 지배기업 소유지분			572,144,168,245		524,611,817,212
1. 자본금	18	16,092,980,000		16,092,980,000	
2. 자본잉여금		61,514,260,410		61,366,836,410	
3. 자본조정	18	(46,750,887,000)		447,152,000,802	
4. 이익잉여금	10, 19	541,287,814,835			
II. 비지배지분			-		-
자본총계			572,144,168,245		524,611,817,212
부채와자본총계			741,303,334,572		740,585,886,954

"첨부된 주석은 본 요약분기연결재무제표의 일부입니다."

분 기 연 결 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 및 그 종속기업 (단위 : 원)

과목	주석	제 27(당) 기 3분기				제 26(전) 기 3분기			
		3개월		누적		3개월		누적	
I. 영업수익			63,744,313,555		145,756,417,975		32,249,493,097		106,729,697,568
1. 수수료수익	20,28	56,882,222,938		125,852,712,837		22,082,377,524		75,365,707,934	
자산관리수익		47,976,558,903		97,660,740,491		13,174,289,957		51,421,261,796	
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		2,901,074,455		7,244,860,793		3,674,582,864		6,319,338,704	
2. 금융수익	21	6,862,090,617		19,903,705,138		10,167,115,573		31,363,989,634	
이자수익		1,981,898,209		5,657,841,575		1,550,734,974		5,499,347,227	
배당금수익		3,180,231,585		10,344,517,130		2,907,197,346		16,009,698,429	
기타금융수익		1,699,960,823		3,901,346,433		5,709,183,253		9,854,943,978	
II. 영업비용			27,218,191,565		85,846,818,000		21,434,991,894		66,988,846,345
1. 금융비용	21	1,687,833,446		9,518,400,989		2,991,942,041		7,892,925,595	
이자비용		1,253,856,624		4,028,356,127		1,350,620,770		4,938,588,457	
기타금융비용		433,976,822		5,490,044,862		1,641,321,271		2,954,337,138	
2. 대손상각비	9,13	1,289,742,394		2,896,023,717		438,565,475		705,656,477	
3. 판매비와관리비	22	24,231,515,164		70,659,536,061		17,946,933,137		57,509,246,078	
4. 기타영업비용	23	9,100,561		2,772,857,233		57,551,241		881,018,195	
III. 영업이익(손실)			36,526,121,990		59,909,599,975		10,814,501,203		39,740,851,223
IV. 영업외수익	24		(376,549,607)		1,063,696,929		133,435,870		536,476,268
V. 영업외비용	24		28,235,323		853,787,450		134,000		36,665,935
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)			36,121,337,060		60,119,509,454		10,947,803,073		40,240,661,556
VII. 법인세비용(수익)	25		8,355,695,593		13,418,278,457		2,589,967,449		9,320,711,304
VIII. 연결분기순이익(손실)			28,264,549,067		46,701,230,997		8,357,835,624		30,919,950,252
1. 지배주주지분순이익(손실)		28,264,549,067		46,701,230,997		8,357,835,624		30,919,950,252	
2. 비지배주주지분순이익		-		-		-		-	
IX. 연결기타포괄손익			-		-		-		-
X. 연결총포괄이익(손실)			28,264,549,067		46,701,230,997		8,357,835,624		30,919,950,252
1. 지배주주지분총포괄이익(손실)		28,264,549,067		46,701,230,997		8,357,835,624		30,919,950,252	
2. 비지배주주지분총포괄이익		-		-		-		-	
XI. 주당순이익(손실)									
1. 기본주당이익(손실)	26		8,793		14,529		2,600		9,619

"첨부된 주석은 본 요약분기연결재무제표의 일부입니다."

분 기 연 결 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 및 그 종속기업 (단위 : 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	이익잉여금	총 계
2025년 1월 1일(전기초)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	447,152,000,802	524,611,817,212
연결분기순이익	-	-	-	30,919,950,252	30,919,950,252
배당금지급	-	-	-	(4,821,513,000)	(4,821,513,000)
2025년 9월 30일(전분기말)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	473,250,438,054	550,710,254,464
2026년 1월 1일(당기초)	16,092,980,000	61,263,094,610	-	499,408,096,838	576,764,171,448
연결분기순이익	-	-	-	46,701,230,997	46,701,230,997
배당금지급	-	-	-	(4,821,513,000)	(4,821,513,000)
자기주식취득			(46,750,887,000)	-	(46,750,887,000)
기타	-	251,165,800	-	-	251,165,800
2026년 9월 30일(당분기말)	16,092,980,000	61,514,260,410	(46,750,887,000)	541,287,814,835	572,144,168,245

"첨부된 주석은 본 요약분기연결재무제표의 일부입니다."

분 기 연 결 현 금 흐 름 표

제 27(당) 기 3분기 2026년 1월 1일부터 2026년 9월 30일까지

제 26(전) 기 3분기 2025년 1월 1일부터 2025년 9월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁 및 그 종속기업 (단위 : 원)

과 목	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
Ⅰ. 영업활동 현금흐름		73,922,721,166		96,771,650,380
1. 분기순이익	46,701,230,997		30,919,950,252	
2. 손익조정항목	15,065,969,443		(6,789,974,952)	
이자수익	(5,657,841,575)		(5,499,347,227)	
배당금수익	(10,344,517,130)		(16,009,698,429)	
당기손익-공정가치측정증권평가이익	(2,880,640,308)		(4,785,564,379)	
당기손익-공정가치측정증권처분이익	(1,020,706,125)		(5,069,379,599)	
유형자산처분이익	(9,090,140)		(228,436,753)	
무형자산처분이익	(20,006,018)		-	
지분법이익	(156,081,029)		(94,859,929)	
기타지급수수료	251,165,800		(134,104,864)	
이자비용	3,655,867,736		4,379,516,098	
당기손익-공정가치측정증권평가손실	4,595,528,854		2,716,659,517	
당기손익-공정가치측정증권처분손실	894,516,008		237,677,621	
대손상각비	2,896,023,717		705,656,477	
기타의 대손상각비	2,700,298,665		17,143,687	
소송충당부채전입액	-		863,874,508	
감가상각비	5,809,104,224		5,695,735,226	
무형자산상각비	560,876,325		535,369,431	
유형자산처분손실	703,591		-	
비지배지분부채손실	372,488,391		559,072,359	
법인세비용	13,418,278,457		9,320,711,304	
3. 자산부채의증감	16,318,310,891		72,420,294,783	
예치금의 감소	35,656,521,473		40,645,388,917	
신탁계정대의 감소(증가)	(1,810,123,004)		16,505,563,485	
미수금의 감소(증가)	(9,047,809,549)		33,775,337,447	
미수수익의 증가	(4,387,828,194)		-	
선급금의 증가	(377,790,068)		(2,441,069,897)	
선급비용의 감소(증가)	(94,119,357)		266,335,590	
미지급금의 증가	1,862,722,020		607,060,941	
미지급비용의 감소	(5,655,456,278)		(12,284,154,013)	
선수금의 증가(감소)	(146,270,823)		508,588,102	
제세예수금의 증가(감소)	1,679,583,400		(18,499,429)	
소송충당부채의 감소	(1,361,118,729)		(5,144,256,360)	
4. 이자의 수취	3,725,364,109		2,337,133,599	
5. 이자의 지급	(3,201,869,691)		(3,757,757,124)	
6. 배당의 수취	10,460,880,466		16,073,213,417	

과 목	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
7. 법인세의 납부	(15,147,165,049)		(14,431,209,595)	
II. 투자활동 현금흐름		(8,026,818,785)		(23,986,112,676)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	33,751,165,163		39,783,129,556	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	24,687,414,190		33,577,820,417	
유형자산의 처분	713,090		3,191,934	
무형자산의 처분	813,231,818		-	
대여금의 감소	2,049,806,065		2,198,373,211	
보증금의 감소	6,200,000,000		4,003,743,994	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(41,777,983,948)		(63,769,242,232)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	20,475,154,747		53,293,358,559	
유형자산의 취득	1,540,322,687		661,469,064	
무형자산의 취득	1,906,592,900		2,627,661,990	
대여금의 증가	3,992,963,614		2,705,824,004	
보증금의 증가	13,862,950,000		4,480,928,615	
III. 재무활동 현금흐름		(55,210,967,538)		(20,649,863,156)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	44,345,867,569		52,032,823,000	
차입금의 증가	44,345,867,569		22,032,823,000	
사채의 발행	-		30,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(99,556,835,107)		(72,682,686,156)	
차입금의 상환	40,000,000,000		33,750,000,000	
리스부채의 상환	4,700,312,538		4,111,173,156	
어음의 상환	-		30,000,000,000	
현금배당	4,821,513,000		4,821,513,000	
비지배지분 상환	3,284,122,569		-	
자기주식의 취득	46,750,887,000		-	
IV. 현금및현금성자산의 순증가		10,684,934,843		52,135,674,548
V. 기초 현금및현금성자산		22,298,381,230		23,863,360,339
VI. 기말 현금및현금성자산		32,983,316,073		75,999,034,887

"첨부된 주석은 본 요약분기연결재무제표의 일부입니다."

주석

제 27(당) 기 분기 2026년 09월 30일 현재

제 26(전) 기 분기 2025년 09월 30일 현재

주식회사 코람코자산신탁 및 종속기업

1. 연결대상회사의 개요

지배기업인 주식회사 코람코자산신탁(이하 "지배기업")과 연결대상 종속기업인 주식회사 코람코자산운용 및 코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호(이하 "연결실체")에 대한 일반적인 사항은 다음과 같습니다.

(1) 지배기업의 개요 및 재무현황

① 지배기업은 부동산투자회사법에 의하여 기업구조조정부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용 업무를 위탁받아 운영하는 것을 목적으로 하는 자산관리회사로서 2001년 10월 24일에 설립되었습니다. 한편, 2006년 3월 24일 금융감독위원회로부터 신탁업 인가를 취득하여 신탁업을 겸영하게 되었으며, 이로 인해 2006년 3월 27일 회사의 상호를 주식회사 코람코에서 주식회사 코람코자산신탁으로 변경하였습니다. 지배기업은 보고기간종료일 현재 서울특별시 강남구 삼성로 511에 소재하고 있습니다.

② 보고기간종료일 현재 납입자본금 및 주요 주주의 내용은 다음과 같습니다.
보고기간종료일 현재 지배기업의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

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

한편, 보고기간종료일 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

주 주 명	소유주식수(주)	지분율(%)
㈜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

③ 보고기간종료일 현재 지배기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	결산일	총자산	총부채	영업이익	분기순이익
(주)코람코자산신탁	9월 30일	674,421,813	159,844,948	61,368,847	49,006,044

(2) 연결대상 종속기업의 개요 및 영업내용

종속기업인 주식회사 코람코자산운용(이하 "(주)코람코자산운용")은 2010년 1월 20일 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의해 설립되었으며, 금융위원회로부터 2010년 3월 3일 금융투자업 인가를 받았습니다. 당분기말 현재 종속기업은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거한 집합투자업, 투자매매업 등의 사업을 영위하고 있습니다.

(3) 연결대상 종속기업의 재무현황

당분기말 현재 종속기업에 대한 지배회사의 투자내역과 종속기업의 재무현황은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	결산일	지분율(%)	투자주식수(주, 좌)	총자산	총부채	영업손익	분기순손익
(주)코람코자산운용	9월 30일	100.00	16,000,000	145,996,592	9,341,693	(1,928,087)	(2,048,574)
코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호(*1)	9월 30일	-	-	-	-	484,254	484,254

(*1) 당기 중 청산되어 종속기업에서 제외되었습니다.

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용
연결실체의 분기연결재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 연결중간재무제표입니다. 동 분기연결재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다.

(2) 추정과 판단
① 경영진의 판단 및 가정과 추정의 불확실성
한국채택국제회계기준에서는 요약중간재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 중간보고기간말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 중간보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제결과는 다를 수 있습니다.

분기연결재무제표에서 사용된 연결실체의 회계정책의 적용과 추정금액에 대한 경영진의 판단은 2025년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 연차연결재무제표와 동일한 회계정책과 추정의 근거를 사용하였습니다.

② 공정가치 측정
연결실체는 공정가치평가 정책과 절차를 수립하고 있습니다. 동 정책과 절차에는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 공정가치를 포함한 모든 유의적인 공정가치 측정의 검토를 책임지는 평가부서의 운영을 포함하고 있으며, 그 결과는 재무담당 임원에게 직접 보고되고 있습니다.

평가부서는 정기적으로 관측가능하지 않은 유의적인 투입변수와 평가 조정을 검토하고 있습니다. 공정가치 측정에서 중개인 가격이나 평가기관과 같은 제 3자 정보를 사용하는 경우, 평가부서에서 제 3자로부터 입수한 정보에 근거한 평가가 공정가치 서열체계 내 수준별 분류를 포함하고 있으며 해당 기준서의 요구사항을 충족한다고 결론을 내릴 수 있는지 여부를 판단하고 있습니다.

자산이나 부채의 공정가치를 측정하는 경우, 연결실체는 최대한 시장에서 관측가능한 투입변수를 사용하고 있습니다. 공정가치는 다음과 같이 가치평가기법에 사용된 투입변수에 기초하여 공정가치 서열체계 내에서 분류됩니다.

・*수준 1* : 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의 조정되지 않은 공시가격

・*수준 2*: 수준 1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수

・*수준 3*: 자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수

자산이나 부채의 공정가치를 측정하기 위해 사용되는 여러 투입변수가 공정가치 서열체계 내에서 다른 수준으로 분류되는 경우, 연결실체는 측정치 전체에 유의적인 공정가치 서열체계에서 가장 낮은 수준의 투입변수와 동일한 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류하고 있으며, 변동이 발생한 보고기간 말에 공정가치 서열체계의 수준 간 이동을 인식하고 있습니다.

공정가치 측정시 사용된 가정의 자세한 정보는 주석 5에 포함되어 있습니다.

3. 중요한 회계정책

연결실체는 2025년 12월 31일로 종료하는 회계연도의 연차연결재무제표를 작성할 때에 적용한 것과 동일한 회계정책을 적용하고 있습니다. 2026년 1월 1일부터 시행되는 새로운 회계기준이 있으나, 그 기준들은 연결실체의 분기연결재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

4. 금융위험관리

연결실체의 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	제27(당)기 3분기말	제 26(전) 기말
현금및예치금	113,611,344	138,582,931
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	140,228,375	143,343,138
상각후원가측정 대출채권	162,310,033	158,566,469
기타금융자산(*2)	69,210,375	49,270,281
합 계	485,360,127	489,762,819

(*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	113,611,344	-	-	113,611,344
상각후원가측정대출채권				
등급1	76,317,811	-	-	76,317,811
등급2	-	25,161,481	-	25,161,481
등급3	-	-	192,723,857	192,723,857
대손충당금	(976,660)	(1,986,389)	(128,930,067)	(131,893,116)
소 계	75,341,151	23,175,092	63,793,790	162,310,033
기타금융자산(*)				
등급1	59,519,629	-	-	59,519,629
등급2	-	6,392,672	-	6,392,672
등급3	-	-	19,576,662	19,576,662
대손충당금	(228,796)	(442,048)	(15,607,744)	(16,278,588)
소 계	59,290,833	5,950,624	3,968,918	69,210,375
합 계	248,243,328	29,125,716	67,762,708	345,131,752

(*) 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	138,582,931	-	-	138,582,931
상각후원가측정 대출채권				
등급1	57,847,842	-	-	57,847,842
등급2	-	24,505,073	-	24,505,073
등급3	-	-	231,322,123	231,322,123
대손충당금	(431,377)	(1,092,758)	(153,584,434)	(155,108,569)
소 계	57,416,465	23,412,315	77,737,689	158,566,469
기타금융자산(*)				
등급1	41,558,908	-	-	41,558,908
등급2	-	3,634,728	-	3,634,728
등급3	-	-	21,428,131	21,428,131
대손충당금	(120,803)	(140,022)	(17,090,660)	(17,351,485)
소 계	41,438,105	3,494,706	4,337,471	49,270,282
합 계	237,437,501	26,907,021	82,075,160	346,419,682

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

(2) 시장위험

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

시장위험관리를 위하여 회사는 운용담당자와 평가담당자를 구분하고 리스크관리에 대한 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 14, 리스부채의 잔존기간별 내역은 주석 17에서 설명하고 있습니다.

(4) 가격(부동산)위험

가격위험은 분양가, 임대료 등 부동산가격 및 보유하고 있는 유가증권의 가격 등 시장가격 변동으로 인하여 발생하게 되는 손실위험을 말하는데, 이러한 가격위험은 부동산의 분양가, 임대료, 자본환원률(Cap Rate) 등을 이용하여 효율적으로 관리하고 있습니다. 가격위험은 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

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

5. 금융상품의 공정가치

(1) 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)	113,611,344	113,611,344	138,582,931	138,582,931
당기손익-공정가치측정금융자산	324,916,239	324,916,239	330,717,197	330,717,197
상각후원가측정대출채권(*2)	162,310,033	162,310,033	158,566,469	158,566,469
기타금융자산(*2)(*3)	69,210,375	69,210,375	49,270,281	49,270,281
금융자산 총계	670,047,991	670,047,991	677,136,878	677,136,878
차입부채(*2)	109,449,210	109,449,210	105,080,272	105,080,272
기타금융부채(*2)(*4)	32,645,183	32,645,183	42,925,676	42,925,676
금융부채 총계	142,094,393	142,094,393	148,005,948	148,005,948

(*1) 현금은 장부금액과 공정가치가 동일합니다. 요구불예금의 경우 만기가 정해져 있지 아니하고, 즉시 현금화가 가능하므로 장부금액을 공정가치의 근사치로 간주하고 있습니다. 결산일 기준 잔존만기가 단기이거나 변동금리 상품은 장부금액을 공정가치로 간주합니다.

(*2) 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어, 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보아 장부금액을 공정가치로 공시하였습니다.

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

(*4) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채가 포함되어 있습니다.

(2) 금융자산・부채의 평가 수준별 공정가치

공정가치에는 다음의 수준이 있습니다.

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

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	-	113,611,344	-	113,611,344
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	32,705,550	-	292,210,689	324,916,239
상각후원가측정대출채권	-	-	162,310,033	162,310,033
기타금융자산(*2)	-	-	69,210,375	69,210,375
합 계	32,705,550	113,611,344	523,731,097	670,047,991

(*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) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	138,582,931	-	138,582,931
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	34,586,647	-	296,130,550	330,717,197
상각후원가측정대출채권	-	-	158,566,469	158,566,469
기타금융자산(*2)	-	-	49,270,281	49,270,281
합 계	34,586,647	138,582,931	503,967,300	677,136,878

(*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(*)	-	-	32,645,183	32,645,183
합계	-	-	142,094,393	142,094,393

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	-	105,080,272	105,080,272
기타금융부채(*)	-	-	42,925,676	42,925,676
합계	-	-	148,005,948	148,005,948

(*) 미지급금, 미지급비용, 리스부채, 비지배지분부채 포함

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	77,514,754	순자산가치법	편입자산가액
	214,695,935	현금흐름할인법	할인율 : 4.50%~14.08%
합 계	292,210,689		

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	70,939,276	순자산가치법	편입자산가액
	225,191,274	현금흐름할인법	할인율 : 4.50%~14.08%
합 계	296,130,550		

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		당분기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	296,130,550	22,371,374	(23,151,230)	(3,140,005)	-	292,210,689

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기 3분기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		전분기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	254,241,394	49,735,548	(25,077,728)	(2,021,713)	-	276,877,501

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당분기말과 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	113,611,344	113,611,344
당기손익-공정가치측정금융자산	324,916,239	-	324,916,239
상각후원가측정대출채권	-	162,310,033	162,310,033
기타금융자산	-	69,210,375	69,210,375
합 계	324,916,239	345,131,752	670,047,991
금융부채			
차입부채	-	109,449,210	109,449,210
기타금융부채	-	32,645,183	32,645,183
합 계	-	142,094,393	142,094,393

(단위 : 천원)

구분	제 26(전) 기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	138,582,931	138,582,931
당기손익-공정가치측정금융자산	330,717,197	-	330,717,197
상각후원가측정대출채권	-	158,566,469	158,566,469
기타금융자산	-	49,270,281	49,270,281
합 계	330,717,197	346,419,681	677,136,878
금융부채			
차입부채	-	105,080,272	105,080,272
기타금융부채	-	42,925,676	42,925,676
합 계	-	148,005,948	148,005,948

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	31,982,954	21,298,381
	기타예치금	1,000,362	1,000,000
소 계		32,983,316	22,298,381
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	76,740,000	111,928,000
	장기성예금	3,879,377	3,886,299
	기타	5,651	467,251
소 계		80,628,028	116,284,550
합 계		113,611,344	138,582,931

(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) 기말
	장부가액	장부가액
당기손익-공정가치측정금융자산		
채무증권	58,767,244	59,139,871
지분증권	184,687,864	187,374,059
수익증권	81,461,131	84,203,267
합 계	324,916,239	330,717,197

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기	제 26(전) 기 3분기
기초	330,717,197	282,131,796
취득	22,371,374	53,293,359
처분	(26,457,443)	(28,746,118)
공정가치 변동	(1,714,889)	2,068,904
(분)기말	324,916,239	308,747,941

9. 상각후원가측정대출채권

(1) 당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말		제 26(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	14,511,467	1.00 ~ 2.00%	13,479,318	1.00 ~ 2.00%
기타	22,406,951	-	21,495,943	-
대손충당금	(4,169,688)		(3,954,250)	
소 계	32,748,730		31,021,011	
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	162,310,033		158,566,470	

(2) 당분기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다
.

(단위 : 천원)

만기	제 27(당) 기 3분기말			제 26(전) 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	900,745	168,117,751	169,018,496	15,324,952	164,537,063	179,862,015
1년 초과 5년 이내	21,044,176	88,823,131	109,867,307	19,361,309	110,892,995	130,254,304
합 계	36,918,418	257,284,731	294,203,149	34,975,261	278,699,776	313,675,037

(3) 당분기 및 전기 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	57,847,842	24,505,073	231,322,123	313,675,038
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	18,469,969	656,408	(15,373,098)	3,753,279
제각	-	-	(23,225,168)	(23,225,168)
분기말	76,317,811	25,161,481	192,723,857	294,203,149

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	75,632,139	15,205,308	233,577,451	324,414,898
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(9,600,000)	9,600,000	-	-
Stage 3로 대체	(80,000)	(458,459)	538,459	-
실행(회수)	(13,964,026)	109,240	(2,143,327)	(15,998,113)
분기말	51,988,113	24,456,089	231,972,583	308,416,785

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	431,377	1,092,758	153,584,434	155,108,569
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
대손충당금 전입(환입)	545,283	893,631	(1,429,199)	9,715
제각	-	-	(23,225,168)	(23,225,168)
분기말	976,660	1,986,389	128,930,067	131,893,116

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	870,283	698,916	146,188,370	147,757,569
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(428,094)	428,094	-	-
Stage 3로 대체	(80,000)	(84,814)	164,814	-
대손충당금 전입(환입)	17,088	48,377	117,749	183,214
분기말	379,277	1,090,573	146,470,933	147,940,783

10. 대손준비금

연결실체는 한국채택국제회계기준의 대손충당금이 감독목적상 요구되는 충당금 적립액(최소적립액)에 미달하는 경우, 그 차액을 대손준비금으로 설정하고 있습니다.
(1) 당분기말과 전기말 현재 대손준비금 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기말
대손준비금 기적립액	8,365,855	6,403,343
대손준비금 적립(환입)예정액	(728,975)	1,962,512
대손준비금 잔액	7,636,880	8,365,855

(2) 당분기 및 전분기 현재 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(손실)	47,430,206	29,055,972
대손준비금 반영후 주당 조정이익(손실)	14,756원	9,039원

11. 유형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	10,471,348	(7,856,425)	2,614,923
사용권자산	31,334,623	(17,793,702)	13,540,921
합 계	41,805,971	(25,650,127)	16,155,844

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	9,135,946	(7,351,773)	1,784,173
사용권자산	31,008,468	(13,113,726)	17,894,742
합 계	40,144,414	(20,465,499)	19,678,915

(2) 당분기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말				
	기 초	취 득	처 분	상 각	분 기 말
기타의유형자산	1,784,173	1,540,323	(1,378)	(708,195)	2,614,923
사용권자산					
건물	16,334,266	-	-	(4,463,994)	11,870,272
차량	1,499,268	1,094,380	(347,292)	(598,987)	1,647,369
IT장비	61,208	-	-	(37,928)	23,280
소 계	17,894,742	1,094,380	(347,292)	(5,100,909)	13,540,921
합 계	19,678,915	2,634,703	(348,670)	(5,809,104)	16,155,844

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기 3분기말				
	기 초	취 득	처 분	상 각	분 기 말
기타의유형자산	1,877,107	661,469	(3,191)	(614,488)	1,920,897
사용권자산					
건물	24,183,204	3,066,566	(4,928,196)	(4,493,888)	17,827,686
차량	797,717	1,334,974	(114,020)	(550,844)	1,467,827
IT장비	15,529	95,799	(823)	(36,516)	73,989
소 계	24,996,450	4,497,339	(5,043,039)	(5,081,248)	19,369,502
합 계	26,873,557	5,158,808	(5,046,230)	(5,695,736)	21,290,399

12. 무형자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	13,841,453	-	(1,032,642)	12,808,811
기타의무형자산	9,883,176	(5,478,868)	-	4,404,308
건설중인자산	-	-	-	-
합 계	23,724,629	(5,478,868)	(1,032,642)	17,213,119

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	13,415,385	-	(1,032,641)	12,382,744
기타의무형자산	9,180,126	(4,917,992)	-	4,262,134
건설중인자산	15,750	-	-	15,750
합 계	22,611,261	(4,917,992)	(1,032,641)	16,660,628

(2) 당분기와 전기의 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기					
	기초	취득	처분	상각	계정대체	분기말
회원권	12,382,744	1,219,293	(793,226)	-	-	12,808,811
기타의무형자산	4,262,134	414,850	-	(560,876)	288,200	4,404,308
건설중인자산	15,750	272,450	-	-	(288,200)	-
합 계	16,660,628	1,906,593	(793,226)	(560,876)	-	17,213,119

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기 3분기				
	기초	취득	처분	상각	분기말
회원권	7,766,582	2,372,162	-	-	10,138,744
기타의무형자산	4,707,014	239,750	-	(535,369)	4,411,395
건설중인자산	-	15,750	-	-	15,750
합 계	12,473,596	2,627,662	-	(535,369)	14,565,889

13. 기타자산

(1) 당분기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기말
기타금융자산		
미수금	39,093,197	30,045,388
대손충당금	(3,527,397)	(1,178,324)
미수수익	32,807,260	30,788,690
대손충당금	(12,593,300)	(16,173,162)
보증금	13,588,506	5,787,689
대손충당금	(157,891)	-
소 계	69,210,375	49,270,281
기타비금융자산		
선급금	5,843,039	5,465,249
대손충당금	(2,553,618)	(57,982)
선급비용	453,058	358,939
기타(*)	16,840,357	16,840,357
소 계	20,582,836	22,606,563
합 계	89,793,211	71,876,844

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

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	41,558,908	3,634,728	21,428,131	66,621,767
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	17,960,721	2,757,944	2,312,399	23,031,064
제각	-	-	(4,163,868)	(4,163,868)
분기말	59,519,629	6,392,672	19,576,662	85,488,963

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	70,463,420	2,152,900	17,655,085	90,271,405
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(1,475,587)	1,475,587	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	(32,921,807)	151,236	2,695,291	(30,075,280)
분기말	36,066,026	3,779,723	20,350,376	60,196,125

(3) 당분기 및 전기 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	120,803	140,022	17,090,660	17,351,485
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	-	-	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
대손충당금전입(환입)	107,993	302,026	2,680,952	3,090,971
제각	-	-	(4,163,868)	(4,163,868)
분기말	228,796	442,048	15,607,744	16,278,588

(단위 : 천원)

구 분	제 26(전) 기 3분기			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	합 계
기초	124,966	59,655	15,997,608	16,182,229
Stage 1로 대체	-	-	-	-
Stage 2로 대체	(65,431)	65,431	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
대손충당금 전입(환입)	41,902	21,402	477,743	541,047
분기말	101,437	146,488	16,475,351	16,723,276

14. 차입부채

(1) 당분기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	차입처	이자율(%)	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 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) 기말 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 금액입니다.

15. 기타부채

당분기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기말
기타금융부채		
미지급금	1,866,269	3,547
미지급비용	16,490,737	21,760,042
리스부채	14,288,177	18,250,453
비지배지분부채	-	2,911,634
소 계	32,645,183	42,925,676
기타비금융부채		
충당부채	2,113,258	3,429,601
선수금	10,384,770	10,531,041
예수금	6,506,996	4,827,412
소 계	19,005,024	18,788,054
합 계	51,650,207	61,713,730

16. 충당부채

당분기와 전기 중 충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	제 27(당) 기 3분기			
	복구충당부채	연차충당부채	소송충당부채(*)	합계
기초	1,152,498	915,984	1,361,119	3,429,601
증가	44,776	-	-	44,776
감소	-	-	(1,361,119)	(1,361,119)
분기말	1,197,274	915,984	-	2,113,258

(*) 소송으로 인한 예상 손실액을 충당부채로 인식하고 있습니다.

(단위 : 천원)

구분	제 26(전) 기 3분기			
	복구충당부채	연차충당부채	소송충당부채(*)	합계
기초	1,510,488	954,123	6,840,399	9,305,010
증가	45,985	-	863,874	909,859
감소	(418,832)	-	(5,144,256)	(5,563,088)
분기말	1,137,641	954,123	2,560,017	4,651,781

(*) 소송으로 인한 예상 손실액을 충당부채로 인식하고 있습니다.

17. 리스부채

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

(단위:천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기	제 26(전) 기
소액 기초자산 리스료	19,794	27,997

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

(단위:천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기
1년 이내	7,402,636	7,226,502
1년 초과 5년 이내	7,783,587	12,368,616
합 계	15,186,223	19,595,118

(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	5,417,389	6,988,656

(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	630,068	1,078,625

18. 자본금

(1) 당분기말 및 전기말 현재 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기말
발행할 주식의 총수	8,000,000주	8,000,000주
1주의 금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 총수	3,214,342주	3,214,342주
보통주 자본금(*)	16,092,980	16,092,980

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

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

19. 이익잉여금

당분기말 및 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기말
이익준비금(*1)	8,046,490	7,853,781
대손준비금	8,365,855	6,403,342
신탁사업적립금(*2)	16,092,980	16,092,980
미처분이익잉여금	508,782,490	469,057,995
합 계	541,287,815	499,408,098

(*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.

20. 수수료수익

(1) 당분기 및 전분기 중 수수료수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
자산관리수익	47,976,559	97,660,740	13,174,290	51,421,262
신탁보수				
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	2,901,074	7,244,861	3,674,583	6,319,339
합 계	56,882,223	125,852,713	22,082,377	75,365,709

(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		60,894,352	36,766,388	97,660,740
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
	소계	7,578,766	6,935,777	14,514,543
대리업무보수		-	6,432,569	6,432,569
기타		613,000	6,631,861	7,244,861
합 계		69,086,118	56,766,595	125,852,713

(단위 : 천원)

구 분		제 26(전) 기 3분기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		17,880,367	33,540,895	51,421,262
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
	소계	9,029,753	4,363,065	13,392,818
대리업무보수		-	4,232,290	4,232,290
기타		6,113,973	205,366	6,319,339
합 계		33,024,093	42,341,616	75,365,709

21. 금융손익

당분기 및 전분기 중 금융손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	851,941	2,472,167	594,864	2,265,737
신탁계정대이자	988,268	2,778,291	828,179	2,636,127
기타이자	141,689	407,384	127,692	597,483
소 계	1,981,898	5,657,842	1,550,735	5,499,347
배당금수익	3,180,232	10,344,517	2,907,197	16,009,698
기타금융수익				
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	1,381,035	2,880,640	909,476	4,785,564
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	318,926	1,020,706	4,799,707	5,069,380
소 계	1,699,961	3,901,346	5,709,183	9,854,944
합 계	6,862,091	19,903,705	10,167,115	31,363,989
금융비용				
이자비용				
차입금이자	740,554	2,072,495	870,292	3,085,454
사채이자	306,249	908,529	-	-
기업어음이자	-	-	-	415,915
리스부채이자	192,016	630,068	263,112	832,162
비지배지분부채손실	-	372,488	202,418	559,072
기타이자	15,038	44,776	14,799	45,985
소 계	1,253,857	4,028,356	1,350,621	4,938,588
기타금융비용				
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	433,977	4,595,529	1,624,246	2,716,660
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	-	894,516	17,075	237,678
소 계	433,977	5,490,045	1,641,321	2,954,338
합 계	1,687,834	9,518,401	2,991,942	7,892,926

22. 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	15,630,781	43,809,992	9,668,683	32,707,496
퇴직급여	809,767	2,893,127	774,202	2,783,480
복리후생비	1,277,889	3,952,118	1,211,801	3,354,274
전산운용비	157,114	361,333	79,728	246,142
임차료	39,852	212,108	33,791	121,086
지급수수료	1,021,624	4,088,923	1,086,973	3,008,301
접대비	1,161,974	3,458,673	1,338,397	3,551,663
광고선전비	165,148	303,797	193,484	431,698
감가상각비	1,972,801	5,809,104	1,903,735	5,695,735
연수비	148,907	512,647	103,850	163,277
무형자산상각비	196,557	560,876	181,204	535,369
세금과공과금	340,410	1,329,905	294,108	1,162,290
등기소송비	302,241	481,431	129,515	923,777
회의비	9,005	21,044	35,682	98,202
인쇄비	32,817	87,930	25,441	82,637
여비교통비	182,340	530,275	163,966	472,854
차량유지비	219,436	651,901	224,028	672,184
소모품비	19,559	83,026	25,460	84,626
수도광열비	8,826	26,845	8,315	21,493
보험료	254,097	763,055	245,426	628,238
행사비	161,086	365,147	91,904	361,125
기타	119,284	356,279	127,240	403,299
합 계	24,231,515	70,659,536	17,946,933	57,509,246

23. 기타영업손익

당분기 및 전분기 중 기타영업손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업비용				
기타대손상각비	9,101	2,700,299	1,232	17,144
소송충당부채전입액	-	-	56,319	863,875
기타	-	72,559	-	-
합 계	9,101	2,772,858	57,551	881,019

24. 영업외손익

당분기 및 전분기 중 영업외손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기		제 26(전) 기 3분기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	2,507	9,090	2,077	228,437
무형자산처분이익	-	20,006	-	-
지분법이익	48,877	156,081	31,224	94,859
상각채권추심이익	44,746	325,239	-	-
기타	26,228	553,281	100,134	213,180
합 계	122,358	1,063,697	133,435	536,476
영업외비용				
유형자산처분손실	-	704		
관계회사투자지분처분손실	-	524,048	-	-
기부금	6,000	18,000	-	35,000
기타	22,235	311,035	134	1,666
합 계	28,235	853,787	134	36,666

25. 법인세

법인세비용은 당기법인세비용에서 과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항, 일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용(수익) 및 당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 법인세 비용(수익)을 조정하여 산출하였습니다.
당분기 법인세비용의 평균유효세율은 22.32%(전분기 : 23.16%)입니다.

26. 주당이익

(1) 연결실체의 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	28,264,549,067	46,701,230,997	8,357,835,624	30,919,950,252
가중평균유통보통주식수	3,214,342	3,114,197	3,214,342	3,214,342
기본주당이익	8,793	14,996	2,600	9,619

② 보통주순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)		
구 분	제 27(당) 기 3분기	제 26(전) 기 3분기
보통주순이익	46,701,230,997	30,919,950,252

③ 가중평균유통보통주식수 등의 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.

27. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당분기말 현재 연결실체의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류	부보처	부보금액	보험계약기간
임원배상책임보험	DB손해보험	5,000,000	2025.07.24 ~ 2026.07.24
	KB손해보험	3,000,000	2025.11.28 ~ 2026.11.27

연결실체는 상기 보험 이외에 임직원단체상해보험 및 자동차보험 등에 가입하고 있으며, 연결실체의 업무수탁자 지위 및 이행지급, 공탁업무 등과 관련하여 서울보증보험(주)에 공탁보험(부보금액 : 37,650백만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

연결실체는 부동산투자회사 설립과정의 소요재원 조달 등을 목적으로 산업은행 등과 차입금 약정(총 2,620억원)을 체결하고 있으며, 당분기말 현재 사용액은 1,095억원입니다.

당분기말 현재 연결실체가 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	11,000,000	-
일반한도대출	기업은행	20,000,000	-
일반한도대출	농협은행	10,000,000	-
일반한도대출	대구은행	10,000,000	-
일반한도대출	산업은행	32,000,000	-
일반한도대출	수협은행	10,000,000	-

일반한도대출	신한은행	10,000,000	-
일반한도대출	우리은행	12,000,000	-
일반한도대출	전북은행	5,000,000	-
일반한도대출	하나은행	10,000,000	-
회사채	사모사채	30,000,000	30,000,000
주택도시기금(*)	주택도시보증공사	39,000,000	16,512,952
합 계		262,000,000	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 연결실체가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 176건으로서 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, 연결실체의 경영진은 상기의 소송사건들이 부동산신탁업무 수행과정에서 발생하는 업무수탁자지위 등과 관련된 소송사건이므로 상기의 소송결과가 연결실체의 재무상태에 중요한 영향을 미치지 아니할 것으로 판단하고 있습니다.

(4) 당분기말 현재 연결실체는 분양(임대)형토지신탁 계약과 관련하여 총사업비의 일부를 신탁계정대여 할 수 있습니다. 회사의 신탁계정대여 여부는 무조건적인 지급의무는 아니며 고유계정 및 신탁사업의 자금수지 계획 등 제반사항을 전반적으로 고려하여 판단합니다.

(5) 당분기말 현재 (주)퍼시스는 연결실체의 출자요청에 따라 400억원 한도 내에서 개별 투자자산에 출자하기로 하는 약정을 체결하고 있습니다.

28. 특수관계자와의 거래

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

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
지배기업	(주)LF(*1)	
관계기업	코람코전문투자형73호(*2)	
공동기업	현강코람코광혜원피에프브이(주)(*3)	
계열기업	㈜엘에프푸드	Lafuma (Beijing) Co., Ltd.
계열기업	(주)막스코	Polaris S.R.L
계열기업	(주)엘에프이앤씨	Life in Future (LF) H.K Co., Limited
계열기업	(주)동아티브이	First Textile Trading co., Ltd.
계열기업	(주)트라이씨클	PT. Sinar Gaya Busana
계열기업	(주)인덜지	FTT VINA CO., LTD
계열기업	(주)뉴폴라리스	TetonBros.
계열기업	(주)퍼블리크	
계열기업	(주)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	㈜팔영조경	
계열기업	주식회사 엘에프인베스트먼트	
계열기업	㈜구곡조경	
계열기업	아담㈜	
계열기업	㈜한스코리아	
계열기업	농업회사법인 ㈜한반	
계열기업	엠지푸드솔루션㈜	
계열기업	마르쉐인터내셔날㈜	
계열기업	엘에프아이하이테크조합1호	
계열기업	엘에프아이하이테크조합2호	
계열기업	(주)비알케이컴퍼니	

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
계열기업	소프트산업육성투자조합	
기타의 특수관계자	주식회사 티코(*4)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*5)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*4)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*5)
기타의 특수관계자	코람코반포프로젝트 금융투자주식회사(*4)	
기타의 특수관계자	(주)파스텔세상(*6)	
기타의 특수관계자	(주)트라이본즈(*6)	
기타의 특수관계자	(주)엘에프네트웍스(*6)	
기타의 특수관계자	나우농식품투자펀드 3호(*5)	
기타의 특수관계자	(주)모노마트후레쉬(*5)	
기타의 특수관계자	사이버시큐리티이노베이션투자조합(*5)	
기타의 특수관계자	케이스퀘어부산장림데이터센터PFV(*5)	
기타의 특수관계자	(주)티에이치엔터테인먼트(*6)	
기타의 특수관계자	(주)비앤라이프(*6)	
기타의 특수관계자	㈜LF디앤엘(*6)	
기타의 특수관계자	(주)에이치더블유씨(*6)	
기타의 특수관계자	메자닌그로쓰 신기술투자조합(*7)	
기타의 특수관계자	글로벌그로쓰투자조합1호(*5)	
기타의 특수관계자	글로벌그로쓰투자조합2호(*7)	
기타의 특수관계자	케이스퀘어데이터센터하남PFV(*4)	

(*1) (주)LF는 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 당사의 지분을 67.08%를 소유한 지배기업입니다.
(*2) 지분율 20%를 초과하여 보유함에 따라 유의적인 영향력이 있다고 판단하여 관계기업으로 분류하였습니다.
(*3) 의결권의 20%미만 지분을 보유하고 있으나, 당사자들간 합의된 약정상 의사결정 과정에 참여할 수 있어 공동지배력 및 순자산에 대한 권리를 보유하고 있다고 판단하여 이를 공동기업으로 분류하였습니다.
(*4) 지배기업인 (주)LF의 관계기업 및 공동기업입니다.
(*5) 계열기업의 관계기업입니다.
(*6) 지배기업인 (주)LF의 주요 경영진에 의해 지배되는 기업입니다.
(*7) 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
케이스퀘어데이터센터 PFV	수수료수익	942,928	1,009,928
케이스퀘어데이터센터하남 PFV	수수료수익	466,861	-
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	수수료수익	5,681	35,872
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	수수료수익	25,521	41,599
코람코반포프로젝트금융투자(주)	수수료수익	225,000	225,000
코크렙안양(주)	수수료수익	373,973	405,206

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

(단위: 천원)

특수관계자명	구분	제 27(당) 기 3분기말	제 26(전) 기
케이스퀘어데이터센터 PFV	선수금	10,000	25,000
	미수수익	377,049	79,121
케이스퀘어데이터센터하남 PFV	선수금	1,500	-
	미수수익	98,361	-
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	미수수익	1,362	1,780
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	미수수익	6,320	23,547
코람코반포프로젝트금융투자(주)	미수금	165,000	-
코크렙안양(주)	미수금	41,096	167,123

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

(5) 당분기 및 전분기 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	4,745,972	13,208,498	1,937,504	8,974,299
퇴직급여	178,816	541,915	151,718	921,782
합 계	4,924,788	13,750,412	2,089,222	9,896,081

29. 현금흐름표

(1) 당분기 및 전분기 중 현금유출입이 없는 주요 거래내역은 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	1,094,380	4,497,339
사용권자산 및 리스부채의 반납	350,346	5,264,767

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

(단위 : 천원)

구 분	제 27(당) 기 3분기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	분기말
차입부채	105,080,272	4,345,868	23,070	109,449,210
리스부채	18,250,453	(4,700,313)	738,037	14,288,177
합 계	123,330,725	(354,445)	761,107	123,737,387

(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	24,264,036	(5,785,597)	(227,986)	18,250,453
합 계	150,514,036	(26,868,512)	(314,799)	123,330,725

30. 관계기업 및 비연결구조화기업에 대한 지분

(1) 비연결구조화기업에 대한 지분의 성격과 범위

당분기말 현재 보유 중인 지분 중 지배력을 보유하지 아니한 비연결구조화기업의 성격, 목적, 활동과 비연결구조화기업의 자금조달 방법은 다음과 같습니다.

구분	목적 및 활동	자금조달 방법
신탁	신탁재산으로 토지 등을 수탁하고 신탁계약에 따라 토지 등에 유효시설을 조성한 후 처분, 임대 등 부동산사업을 시행하고 그 성과를 수익자에게 교부하는 신탁	PF 대출 등
프로젝트금융	프로젝트금융투자회사로 사업을 효율적으로 추진하기 위해 한정된 목적의 별도 회사로 설립되어, 금융기관 및 참여기관 등으로부터 지분투자 또는 대출 등을 통해 자금을 조달	출자 및 차입

한편, 연결실체는 일부 신탁에 대하여 회사의 고유계정에서 신탁사업으로 대출을 실행하고 있습니다.

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

(단위 : 천원)

회사명	제 27(당) 기 3분기말					
	종류	주요 영업활동	소재지	사용 재무제표일	지분율(%)	장부금액
코람코전문투자형73호(*1)	관계기업	부동산투자업	대한민국	2026.09.30	48.48	2,997,682
현강코람코광혜원피에프브이(주)(*2)	공동기업	부동산개발업	대한민국	2026.09.30	33.33	-

(단위 : 천원)

회사명	제 26(전) 기말					
	종류	주요 영업활동	소재지	사용 재무제표일	지분율(%)	장부금액
코람코전문투자형73호(*1)	관계기업	부동산투자업	대한민국	2025.12.31	48.48	2,957,964
현강코람코광혜원피에프브이(주)(*2)	공동기업	부동산개발업	대한민국	2025.12.31	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 전분기 중 관계기업 및 공동기업 투자자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

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

(단위 : 천원)

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

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

(단위 : 천원)

회사명	제 27(당) 기 3분기말				
	자산	부채	영업손익	당기순이익(손실)	총포괄이익(손실)
관계기업					
코람코전문투자형73호	6,187,794	5,014	321,919	321,919	321,919
공동기업					
현강코람코광혜원PFV(주)	5,716,332	1,919,274	(18,042)	(18,042)	(18,042)

(단위 : 천원)

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

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

(단위: 천원)

구분	제 27(당) 기 3분기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	257,284,731	-	257,284,731
	미수금	8,446,347	30,646,850	39,093,197
	미수수익	20,415,650	12,391,610	32,807,260
	대손충당금	(145,970,808)	(4,754,514)	(150,725,322)
	당기손익-공정가치측정금융자산	-	140,228,375	140,228,375
	관계기업 및 공동기업투자	-	2,997,682	2,997,682
	선급금	3,368,250	2,195,600	5,563,850
	합계	143,544,170	183,705,603	327,249,773
부채	선수금	10,384,770	-	10,384,770
미실행약정액		286,246,269	101,584,558	387,830,827
최대위험노출액		429,790,439	285,290,161	715,080,600

(단위: 천원)

구분	제 26(전) 기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	278,699,776	-	278,699,776
	미수금	5,817,786	24,227,602	30,045,388
	미수수익	21,801,291	8,987,399	30,788,690
	대손충당금	(170,456,865)	(2,061,171)	(172,518,036)
	당기손익-공정가치측정금융자산	-	143,343,138	143,343,138
	관계기업 및 공동기업투자	-	2,957,964	2,957,964
	선급금	4,738,262	-	4,738,262
	합계	140,600,250	177,454,932	318,055,182
부채	선수금	10,531,041	-	10,531,041
미실행약정액		298,431,224	69,791,312	368,222,536
최대위험노출액		439,031,474	247,246,244	686,277,718