

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업의 요약반기연결재무제표

(요약반기연결재무제표 검토보고서 첨부)

제 27 기 반기 : 2026 년 1월 1일부터 2026 년 6월 30일까지

제 26 기 반기 : 2025 년 1월 1일부터 2025 년 6월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁

목 차

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

반기연결재무제표 검토보고서

주식회사 코람코자산신탁

주주 및 이사회 귀중

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업들(이하 "연결회사")의 요약반기연결재무제표를 검토하였습니다. 동 요약반기연결재무제표는 2026년 6월 30일 현재의 반기연결재무상태표, 2026년과 2025년 6월 30일로 종료되는 3개월 및 6개월 보고기간의 반기연결포괄손익계산서와 6개월 보고기간의 반기연결자본변동표 및 반기연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보와 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

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

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

검토결과

본인의 검토결과 상기 요약반기연결재무제표가 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 8월 13일

이 검토보고서는 검토보고서일(2026년 8월 13일) 현재로 유효한 것 입니다. 따라서 검토보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 연결회사의 요약반기연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)반기연결재무제표

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

제 27 기 2분기

2026년 04월 01일 부터

2026년 06월 30일 까지

제 27 기 반기

2026년 01월 01일 부터

2026년 06월 30일 까지

제 26 기 2분기

2025년 04월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 26 기 반기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

"첨부된 요약반기연결재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정승희, 이충성

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

(전 화) 02-787-0000

반기연결재무상태표

제 27 기 반기 2026년 06월 30일 현재

제 26 기 2025년 12월 31일 현재

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	주석	제 27(당) 기 반기말		제 26(전) 기말	
자 산					
I. 현금및예치금	4, 5, 6, 7, 29	118,157,264,401		138,582,931,061	
II. 당기손익-공정가치측정금융자산	4, 5, 6, 8	323,214,463,977		330,717,196,906	
III. 상각후원가측정대출채권	4, 5, 6, 9	160,305,029,845		158,566,468,875	
IV. 관계기업 및 공동기업투자	30	2,948,804,769		2,957,964,178	
V. 유형자산	11	17,316,299,376		19,678,915,014	
VI. 무형자산	12	17,154,175,774		16,660,627,891	
VII. 이연법인세자산		15,322,810,801		16,416,523,649	
VIII. 기타자산	4, 5, 6, 13	86,252,872,035		71,876,843,385	
자산총계			740,671,720,978		755,457,470,959
부 채					
I. 차입부채	5, 6, 14, 29	144,244,026,540		105,080,272,388	
II. 당기법인세부채		5,763,867,408		11,899,296,941	
III. 기타부채	5, 6, 15, 16, 17, 29	46,285,300,252		61,713,730,182	
부채총계			196,293,194,200		178,693,299,511
자 본					
I. 지배기업 소유지분			544,378,526,778		576,764,171,448
1. 자본금	18	16,092,980,000		16,092,980,000	
2. 자본잉여금		61,514,260,410		61,263,094,610	
3. 자본조정	18	(46,750,887,000)			
4. 이익잉여금	10, 19	513,522,173,368		499,408,096,838	
II. 비지배지분			-		-
자본총계			544,378,526,778		576,764,171,448
부채와자본총계			740,671,720,978		755,457,470,959

"첨부된 주석은 본 요약반기연결재무제표의 일부입니다."

반기연결포괄손익계산서

제 27(당) 기 2분기 2026년 04월 01일부터 2026년 06월 30일까지
제 27(당) 기 반 기 2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지
제 26(전) 기 2분기 2025년 04월 01일부터 2025년 06월 30일까지
제 26(전) 기 반 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

(단위 : 원)

과목	주식	제 27(당) 기 반기			제 26(전) 기 반기		
		3개월		누적	3개월		누적
I. 영업수익			46,474,800,607	82,012,104,420		44,974,018,620	74,480,204,471
1. 수수료수익	20, 28	41,401,845,199		68,970,489,899	32,117,278,509		53,283,330,410
자산관리수익		31,380,076,001		49,684,181,588	23,669,354,853		38,246,971,839
신탁수익		5,828,300,106		10,713,872,273	5,296,669,363		9,168,768,074
대리업무보수		1,771,623,087		4,228,649,700	1,919,009,280		3,222,834,657
기타		2,421,846,005		4,343,786,338	1,232,245,013		2,644,755,840
2. 금융수익	21	5,072,955,408		13,041,614,521	12,856,740,111		21,196,874,061
이자수익		1,761,490,542		3,675,943,366	1,823,870,909		3,948,612,253
배당금수익		2,802,281,139		7,164,285,545	9,696,061,234		13,102,501,083
기타금융수익		509,183,727		2,201,385,610	1,336,807,968		4,145,760,725
II. 영업비용			33,606,125,603	58,628,626,435		25,735,177,801	45,553,854,451
1. 금융비용	21	5,323,370,982		7,830,567,543	2,235,235,516		4,900,983,554
이자비용		1,236,176,894		2,774,499,503	1,546,251,444		3,587,967,687
기타금융비용		4,087,194,088		5,056,068,040	688,984,072		1,313,015,867
2. 대손상각비	9, 13	33,925,927		1,606,281,323	703,139,969		267,091,002
3. 판매비와관리비	22	25,748,468,905		46,428,020,897	22,305,736,459		39,562,312,941
4. 기타영업비용	23	2,500,359,789		2,763,756,672	491,065,857		823,466,954
III. 영업이익(손실)			12,868,675,004	23,383,477,985		19,238,840,819	28,926,350,020
IV. 영업외수익	24		790,693,642	941,338,936		39,129,414	403,040,398
V. 영업외비용	24		818,497,876	825,552,127		36,514,715	36,531,935
VI. 법인세비용차감전순이익			12,840,870,770	23,499,264,794		19,241,455,518	29,292,858,483
VII. 법인세비용	25		1,318,655,224	5,062,582,864		3,875,221,199	6,730,743,855
VIII. 연결반기순이익			11,522,215,546	18,436,681,930		15,366,234,319	22,562,114,628
1. 지배주주지분순이익		11,522,215,546		18,436,681,930	15,366,234,319		22,562,114,628
2. 비지배주주지분순이익		-		-	-		-
IX. 연결기타포괄손익			-	-		-	-
X. 연결총포괄이익			11,522,215,546	18,436,681,930		15,366,234,319	22,562,114,628
1. 지배주주지분총포괄이익		11,522,215,546		18,436,681,930	15,366,234,319		22,562,114,628
2. 비지배주주지분총포괄이익		-		-	-		-
XI. 주당순이익							
1. 기본주당이익	26		3,612	5,757		4,781	7,019

"첨부된 주석은 본 요약반기연결재무제표의 일부입니다."

반기연결자본변동표

제 27(당) 기 반기 2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지

제 26(전) 기 반기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁과 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
연결반기순이익	-	-	-	22,562,114,628	22,562,114,628
배당금지급	-	-	-	(4,821,513,000)	(4,821,513,000)
2025년 6월 30일(전반기말)	16,092,980,000	61,366,836,410	-	464,892,602,430	542,352,418,840
2026년 1월 1일(당기초)	16,092,980,000	61,263,094,610	-	499,408,096,838	576,764,171,448
연결반기순이익	-	-	-	18,436,681,930	18,436,681,930
배당금지급	-	-	-	(4,821,513,000)	(4,821,513,000)
기타	-	251,165,800	-	498,907,600	750,073,400
자기주식 취득	-	-	(46,750,887,000)	-	(46,750,887,000)
2026년 6월 30일(당반기말)	16,092,980,000	61,514,260,410	(46,750,887,000)	513,522,173,368	544,378,526,778

"첨부된 주석은 본 요약반기연결재무제표의 일부입니다."

반기연결현금흐름표

제 27(당) 기 반기 2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지

제 26(전) 기 반기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

(단위 : 원)

과 목	제 27(당) 기 반기		제 26(전) 기 반기	
I. 영업활동 현금흐름		43,452,263,220		73,128,717,931
1. 반기순이익(손실)	18,436,681,930		22,562,114,628	
2. 손익조정항목	8,715,456,195		(4,752,522,888)	
이자수익	(3,675,943,366)		(3,948,612,253)	
배당금수익	(7,164,285,545)		(13,102,501,083)	
당기손익-공정가치측정증권평가이익	(1,499,605,053)		(3,876,087,980)	
당기손익-공정가치측정증권처분이익	(701,780,557)		(269,672,745)	
유형자산처분이익	(6,582,879)		(226,360,252)	
무형자산처분이익	(20,006,018)		-	
지분법이익	(107,203,927)		(63,634,554)	
기타지급수수료	498,907,600		(134,104,864)	
이자비용	2,402,011,112		3,231,313,214	
당기손익-공정가치측정증권평가손실	4,161,552,032		1,092,413,554	
당기손익-공정가치측정증권처분손실	894,516,008		220,602,313	
대손상각비	1,606,281,323		267,091,002	
기타의 대손상각비	2,691,198,104		15,911,747	
소송충당부채전입액	-		807,555,207	
감가상각비	3,836,303,298		3,792,000,204	
무형자산상각비	364,319,217		354,165,274	
유형자산처분손실	703,591		-	
비지배지분부채이자비용	372,488,391		356,654,473	
법인세비용	5,062,582,864		6,730,743,855	
3. 자산부채의증감	20,961,814,150		53,373,495,341	
예치금의 감소	43,275,212,492		23,784,507,317	
신탁계정대의 감소(증가)	(115,048,094)		16,279,384,453	
미수금의 감소(증가)	(11,083,371,609)		31,837,794,916	
선급금의 증가	(655,215,419)		(2,471,925,757)	
선급비용의 감소(증가)	(139,727,772)		232,385,305	
미지급금의 증가(감소)	1,242,710,051		(88,767,814)	
미지급비용의 감소	(10,722,941,338)		(12,706,208,515)	
선수금의 증가	43,395,309		263,870,771	
제세예수금의 증가	477,919,259		1,386,711,025	
소송충당부채의 감소	(1,361,118,729)		(5,144,256,360)	
4. 이자의 수취	243,560,232		2,746,439,088	
5. 이자의 지급	(2,081,598,619)		(2,774,670,734)	
6. 배당의 수취	7,280,648,881		13,166,016,071	
7. 법인세의 납부	(10,104,299,549)		(11,192,153,575)	

과 목	제 27(당) 기 반기		제 26(전) 기 반기	
II. 투자활동 현금흐름		(1,952,520,557)		(31,109,056,895)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	30,385,341,945		14,561,314,267	
당기손익-공정가치측정금융자산의 처분	21,906,102,436		9,928,659,510	
유형자산의 처분	290,908		3,191,934	
무형자산의 처분	813,231,818		-	
대여금의 감소	1,465,716,783		1,625,718,829	
보증금의 감소	6,200,000,000		3,003,743,994	
2. 투자활동으로인한 현금유출액	(32,337,862,502)		(45,670,371,162)	
당기손익-공정가치측정금융자산의 취득	17,258,051,937		37,798,267,719	
유형자산의 취득	776,677,863		590,569,800	
무형자산의 취득	1,651,092,900		2,464,011,990	
대여금의 증가	2,790,839,802		2,136,593,038	
보증금의 증가	9,861,200,000		2,680,928,615	
III. 재무활동 현금흐름		(18,650,196,831)		(44,061,641,166)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	43,151,848,229		9,500,000,000	
차입금의 증가	42,900,682,429		9,500,000,000	
주식발행초과금의 증가	251,165,800		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(61,802,045,060)		(53,561,641,166)	
차입금의 상환	3,750,000,000		16,000,000,000	
리스부채의 상환	3,195,522,491		2,740,128,166	
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(감소)		22,849,545,832		(2,041,980,130)
V. 기초 현금및현금성자산		22,298,381,230		23,863,360,339
VI. 반기말 현금및현금성자산		45,147,927,062		21,821,380,209

"첨부된 주석은 본 요약반기연결재무제표의 일부입니다."

주식

제 27(당) 기 반기 2026년 06월 30일 현재

제 26(전) 기 반기 2025년 06월 30일 현재

주식회사 코람코자산신탁과 그 종속기업

1. 연결회사의 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(%)
(주)LF	2,310,397	71.88
키움증권(주)	372,655	11.59
한국산업은행	257,893	8.02
(주)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	반기순이익
(주)코람코자산신탁	6월 30일	675,197,736	187,108,343	26,608,507	22,518,572

(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

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	16,000,000	144,663,316	9,212,326	(3,057,406)	(3,252,484)
코람코멀티블라인드일반사모투자신탁제33호(★1)	6월 30일	-	-	-	-	484,254	484,254

(★1) 당기 중 청산되어 종속기업에서 제외되었습니다.

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 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.

반기연결재무제표에서 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 가치평가방법에 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 반기연결재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

4. 금융위험관리

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

(1) 신용위험

① 신용위험에 대한 최대노출액

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 27(당) 기 반기말	제 26(전) 기말
현금및예치금	118,157,264	138,582,931
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	139,671,240	143,343,138
상각후원가측정 대출채권	160,305,030	158,566,469
기타금융자산(*2)	65,347,001	49,270,281
합 계	483,480,535	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

당반기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 대손충당금 측정방법에 따른 대여금 및 수취채권의 총 장부금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기말			
	12개월 기대신용손실 측정	전체기간 기대신용손실 측정	손상채권	합 계
현금및예치금				
등급1	118,157,264	-	-	118,157,264
상각후원가측정 대출채권				
등급1	72,517,526	-	-	72,517,526
등급2	-	25,107,146	-	25,107,146
등급3	-	-	217,490,536	217,490,536
대손충당금	(925,196)	(1,982,099)	(151,902,883)	(154,810,178)
소 계	71,592,330	23,125,047	65,587,653	160,305,030
기타금융자산(*)				
등급1	56,037,373	-	-	56,037,373
등급2	-	6,136,323	-	6,136,323
등급3	-	-	22,625,024	22,625,024
대손충당금	(211,225)	(421,811)	(18,818,683)	(19,451,719)
소 계	55,826,148	5,714,512	3,806,341	65,347,001
합 계	245,575,742	28,839,559	69,393,994	343,809,295

(*) 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 연결실체가 입을 수 있는 잠재적인 손실액을 말하는데, 이러한 시장위험은 금리, 주가, 환율 등의 변동에 효율적으로 대처함으로써 유가증권 및 파생금융상품 투자 업무수행에 따른 시장리스크를 최소화하고 안정적 수익확보를 목적으로 하고 있습니다.

시장위험관리를 위하여 연결실체는 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 연결실체가 매각의사가 있음에도 불구하고 매각이 원활하지 못하는 상품유동성리스크를포함하고 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.

당반기말 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 연결실체 및 연결실체가 관리하는 펀드가 보유하고 있는 부동산을 대상으로 하지만, 토지신탁 이외의 연결실체가 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 연결실체가 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.
- 연결실체가 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.

5. 금융상품의 공정가치

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기말		제 26(전) 기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및예치금(*1)	118,157,264	118,157,264	138,582,931	138,582,931
당기손익-공정가치측정금융자산	323,214,464	323,214,464	330,717,197	330,717,197
상각후원가측정대출채권(*2)	160,305,030	160,305,030	158,566,469	158,566,469
기타금융자산(*2)(*3)	65,347,001	65,347,001	49,270,281	49,270,281
금융자산총계	667,023,759	667,023,759	677,136,878	677,136,878
차입부채(*2)	144,244,027	144,244,027	105,080,272	105,080,272
기타금융부채(*2)(*4)	28,307,312	28,307,312	42,925,676	42,925,676
금융부채총계	172,551,339	172,551,339	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)

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

① 자산의 수준별 공정가치

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
현금및예치금	-	118,157,264	-	118,157,264
당기손익-공정가치측정금융자산(*1)	31,257,948	-	291,956,516	323,214,464
상각후원가측정대출채권	-	-	160,305,030	160,305,030
기타금융자산(*2)	-	-	65,347,001	65,347,001
합 계	31,257,948	118,157,264	517,608,547	667,023,759

(*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 반기말			
	수준1	수준2	수준3	합 계
차입부채	-	-	144,244,027	144,244,027
기타금융부채(*)	-	-	28,307,312	28,307,312
합계	-	-	172,551,339	172,551,339

(*) 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) 당반기말과 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 반기말		
	공정가치	가치평가기법	투입변수
당기손익-공정가치측정금융자산	76,733,299	순자산가치법	편입자산가액
	215,223,217	현금흐름할인법	할인율 : 4.50% ~ 14.08%
합 계	291,956,516		

(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%
합계	296,130,550		

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

(단위 : 천원)						
구 분	제 27(당) 기 반기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		반기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	296,130,550	17,258,051	(18,792,623)	(2,639,462)	-	291,956,516

(단위 : 천원)						
구 분	제 26(전) 기 반기					
	기초	매입/발행	매도/결제	공정가치변동		기말
				당기손익	기타포괄 손익누계액	
당기손익-공정가치측정금융자산	254,241,394	35,864,456	(7,823,732)	(627,827)	-	281,654,291

6. 금융자산 및 부채의 범주별 분류

당반기말과 전기말 현재 금융자산 및 부채의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구분	제 27(당) 기 반기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	118,157,264	118,157,264
당기손익-공정가치측정금융자산	323,214,464	-	323,214,464
상각후원가측정대출채권	-	160,305,030	160,305,030
기타금융자산	-	65,347,001	65,347,001
합 계	323,214,464	343,809,295	667,023,759
금융부채			
차입부채	-	144,244,027	144,244,027
기타금융부채	-	28,307,312	28,307,312
합 계	-	172,551,339	172,551,339

(단위 : 천원)			
구분	제 26(전) 기말		
	당기손익-공정가치 측정금융자산	상각후원가 금융상품	합 계
금융자산			
현금및예치금	-	128,504,325	128,504,325
당기손익-공정가치측정금융자산	282,131,796	-	282,131,796
상각후원가측정대출채권	-	176,657,329	176,657,329
기타금융자산	-	74,089,176	74,089,176
합 계	282,131,796	379,250,830	661,382,626
금융부채			
차입부채	-	126,250,000	126,250,000
기타금융부채	-	54,445,335	54,445,335
합 계	-	180,695,335	180,695,335

7. 현금및예치금

(1) 당반기말과 전기말 현재 현금및예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분		제 27(당) 기 반기말	제 26(전) 기말
현금및현금성자산	보통예금	12,877,817	21,298,381
	기타예치금	32,270,110	1,000,000
소 계		45,147,927	22,298,381
예치금	당좌개설보증금	3,000	3,000
	정기예금	69,119,000	111,928,000
	장기성예금	3,881,686	3,886,299
	기타	5,651	467,251
소 계		73,009,337	116,284,550
합 계		118,157,264	138,582,931

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

(단위 : 천원)			
구 분		제 27(당) 기 반기말	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) 당반기말과 전기말 현재 당기손익-공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 27(당) 기 반기말	제 26(전) 기말
	장부가액	장부가액
당기손익-공정가치측정금융자산		
채무증권	57,851,932	59,139,871
지분증권	183,543,224	187,374,059
수익증권	81,819,308	84,203,267
합 계	323,214,464	330,717,197

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 27(당) 기 반기	제 26(전) 기 반기
기초	330,717,197	282,131,796
취득	17,258,052	37,798,268
처분	(22,098,838)	(9,879,589)
공정가치 변동	(2,661,947)	2,783,674
반기말	323,214,464	312,834,149

9. 상각후원가측정대출채권

(1) 당반기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기말		제 26(전) 기말	
	금액	약정이자율	금액	약정이자율
대여금				
임직원대여금	13,932,367	1.00 ~ 2.00%	13,479,318	1.00 ~ 2.00%
기타	22,368,017	-	21,495,943	-
대손충당금	(4,163,683)		(3,954,250)	
소 계	32,136,701		31,021,011	
신탁계정대	278,814,824	0.00 ~ 8.50%	278,699,776	0.00 ~ 8.50%
대손충당금	(150,646,494)		(151,154,317)	
소 계	128,168,330		127,545,459	
합 계	160,305,031		158,566,470	

(2) 당반기말과 전기말 현재 상각후원가측정대출채권의 만기구조는 다음과 같습니다

(단위 : 천원)						
만기	제 27(당) 기 반기말			제 26(전) 기말		
	대여금	신탁계정대	합계	대여금	신탁계정대	합계
6개월 이내	14,948,000	25,110,779	40,058,779	289,000	3,269,718	3,558,718
6개월 초과 1년 이내	1,018,602	168,245,247	169,263,849	15,324,952	164,537,063	179,862,015
1년 초과 5년 이내	20,333,782	85,458,798	105,792,580	19,361,309	110,892,995	130,254,304
합 계	36,300,384	278,814,824	315,115,208	34,975,261	278,699,776	313,675,037

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기			
	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)	14,669,684	602,073	(13,831,587)	1,440,170
반기말	72,517,526	25,107,146	217,490,536	315,115,208

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(전) 기 반기			
	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)	-	80,000	-
실행(회수)	(17,098,546)	278,728	1,051,308	(15,768,510)
반기말	48,853,593	25,084,036	234,708,759	308,646,388

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기			
	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)	493,819	889,341	(1,681,551)	(298,391)
반기말	925,196	1,982,099	151,902,883	154,810,178

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(전) 기 반기			
	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)	-	80,000	-
대손충당금 전입	(17,273)	(8,435)	259,811	234,103
반기말	344,916	1,118,575	146,528,181	147,991,672

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 27(당) 기 반기말	제 26(전) 기말
대손준비금 기적립액	8,365,855	6,403,343
대손준비금 적립(환입)예정액	(2,646,542)	1,962,512
대손준비금 잔액	5,719,313	8,365,855

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 27(당) 기 반기	제 26(전) 기 반기
대손준비금 적립(환입)예정액	(2,646,542)	1,271,588
대손준비금 반영후 조정이익(손실)	21,083,224	21,290,526
대손준비금 반영후 주당 조정이익(손실)	6,559원	6,624원

11. 유형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 유형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	제 27(당) 기 반기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부금액
기타의유형자산	9,757,967	(7,646,004)	2,111,963
사용권자산	31,352,112	(16,147,775)	15,204,337
합 계	41,110,079	(23,793,779)	17,316,300

(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) 당반기 및 전반기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 27(당) 기 반기				
	기초	취득	처분	상각	반기말
기타의유형자산	1,784,173	776,678	(994)	(447,894)	2,111,963
사용권자산					
건물	16,334,266	-	-	(2,970,552)	13,363,714
차량	1,499,268	956,867	(258,862)	(392,711)	1,804,562
IT장비	61,208	-	-	(25,147)	36,061
소 계	17,894,742	956,867	(258,862)	(3,388,410)	15,204,337
합 계	19,678,915	1,733,545	(259,856)	(3,836,304)	17,316,300

(단위 : 천원)					
구 분	제 26(전) 기 반기				
	기초	취득	처분	상각	반기말
기타의유형자산	1,877,107	590,570	(3,192)	(404,737)	2,059,748
사용권자산					
건물	24,183,204	3,066,566	(4,928,197)	(3,000,444)	19,321,129
차량	797,717	1,092,120	(61,294)	(363,085)	1,465,458
IT장비	15,529	95,799	(823)	(23,734)	86,771
소 계	24,996,450	4,254,485	(4,990,314)	(3,387,263)	20,873,358
합 계	26,873,557	4,845,055	(4,993,506)	(3,792,000)	22,933,106

12. 무형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 무형자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기말			
	취득원가	상각누계액	손상차손누계액	장부금액
회원권	13,841,453	-	(1,032,642)	12,808,811
기타의무형자산	9,560,826	(5,282,312)	-	4,278,514
건설중인자산	66,850	-	-	66,850
합 계	23,469,129	(5,282,312)	(1,032,642)	17,154,175

(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) 당반기와 전반기의 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구 분	제 27(당) 기 반기				
	기초	취득	처분	상각	반기말
회원권	12,382,744	1,219,293	(793,226)	-	12,808,811
기타의무형자산	4,262,134	226,200	-	(364,320)	4,124,014
건설중인자산	15,750	205,600	-	-	221,350
합 계	16,660,628	1,651,093	(793,226)	(364,320)	17,154,175

(단위 : 천원)					
구 분	제 26(전) 기 반기				
	기초	취득	처분	상각	반기말
회원권	7,766,582	2,372,162	-	-	10,138,744
기타의무형자산	4,707,014	91,850	-	(354,165)	4,444,699
합 계	12,473,596	2,464,012	-	(354,165)	14,583,443

13. 기타자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 기타자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 27(당) 기 반기말	제 26(전) 기말
기타금융자산		
미수금	41,128,759	30,045,388
대손충당금	(2,718,714)	(1,178,324)
미수수익	34,129,583	30,788,690
대손충당금	(16,575,113)	(16,173,162)
보증금	9,540,378	5,787,689
대손충당금	(157,891)	-
소 계	65,347,002	49,270,281
기타비금융자산		
선급금	6,120,464	5,465,249
대손충당금	(2,553,618)	(57,982)
선급비용	498,667	358,939
기타(*)	16,840,357	16,840,357
소 계	20,905,870	22,606,563
합 계	86,252,872	71,876,844

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

(2) 당반기 및 전반기 중 Stage별 기타금융자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기			
	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)	14,478,465	2,501,595	1,196,893	18,176,953
반기말	56,037,373	6,136,323	22,625,024	84,798,720

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(전) 기 반기			
	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	(1,269,911)	1,269,911	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
실행(회수)	(31,806,271)	100,197	808,296	(30,897,778)
반기말	37,387,238	3,523,008	18,463,381	59,373,627

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기			
	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)	90,422	281,789	1,728,023	2,100,234
반기말	211,225	421,811	18,818,683	19,451,719

(단위 : 천원)				
구 분	제 26(전) 기 반기			
	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	(56,259)	56,259	-	-
Stage 3로 대체	-	-	-	-
대손충당금 전입	31,235	19,126	-	50,361
반기말	99,942	135,040	15,997,608	16,232,590

14. 차입부채

(1) 당반기말 및 전기말 현재 차입부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	차입처	이자율(%)	제 27(당) 기 반기말	제 26(전) 기말
일반차입금	산업은행 등	3.47 ~ 4.55	99,250,000	68,000,000
회사채	-	3.95	30,000,000	30,000,000
주택도시기금(*1)	주택도시보증공사	2.20 ~ 3.65(*2)	15,067,767	7,167,085
소 계			144,317,767	105,167,085
사채할인발행차금			(73,741)	(86,813)
합 계			144,244,026	105,080,272

(*1) 사업시행자방식으로 진행되는 도시정비 신탁사업 등과 관련하여 발생된 차입금이며, 동 차입금은 당해 도시정비 신탁사업의 사업비로만 사용할 수 있습니다.

(*2) 동 이자율은 국토교통부의 자금운용계획에 의해 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경됩니다.

(2) 당반기말과 전기말 현재 차입부채의 만기구조는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
만 기	제 27(당) 기 반기말 상환예정액			
	일반차입금	회사채(*)	주택도시기금	합 계
2026년	37,500,000	-	1,500,000	39,000,000
2027년	61,750,000	-	1,500,000	63,250,000
2028년	-	30,000,000	-	30,000,000
2030년	-	-	12,067,767	12,067,767
합 계	99,250,000	30,000,000	15,067,767	144,317,767

(*) 사채할인발행차금이 제외된 금액입니다.

(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

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 27(당) 기 반기말	제 26(전) 기말
기타금융부채		
미지급금	1,246,257	3,547
미지급비용	11,314,703	21,760,042
리스부채	15,746,352	18,250,453
비지배지분부채	—	2,911,634
소 계	28,307,312	42,925,676
기타비금융부채		
충당부채	2,098,220	3,429,601
선수금	10,574,436	10,531,041
예수금	5,305,332	4,827,412
소 계	17,977,988	18,788,054
합 계	46,285,300	61,713,730

16. 총당부채

당반기 및 전반기 중 총당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구분	제 27(당) 기 반기			
	복구총당부채	연차총당부채	소송총당부채(★)	합계
기초	1,152,498	915,984	1,361,119	3,429,601
증가	29,738	-	-	29,738
감소	-	-	(1,361,119)	(1,361,119)
반기말	1,182,236	915,984	-	2,098,220

(★) 소송으로 인한 예상 손실액을 총당부채로 인식하고 있습니다.

(단위 : 천원)				
구분	제 26(전) 기 반기			
	복구총당부채	연차총당부채	소송총당부채(★)	합계
기초	1,510,488	954,123	6,840,399	9,305,010
증가	31,186	-	807,555	838,741
감소	(418,832)	-	(5,144,256)	(5,563,088)
반기말	1,122,842	954,123	2,503,698	4,580,663

(★) 소송으로 인한 예상 손실액을 총당부채로 인식하고 있습니다.

17. 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 27(당) 기 반기	제 26(전) 기
소액 기초자산 리스료	13,559	27,997

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

(단위:천원)		
구 분	제 27(당) 기 반기	제 26(전) 기
1년 이내	7,410,302	7,226,502
1년 초과 5년 이내	9,290,812	12,368,616
합 계	16,701,114	19,595,118

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

(단위:천원)		
구 분	제 27(당) 기 반기	제 26(전) 기
리스의 총 현금유출액	3,693,298	6,988,656

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

(단위:천원)		
구 분	제 27(당) 기 반기	제 26(전) 기
이자비용	438,052	1,078,625

18. 자본금

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 27(당) 기 반기말	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

당반기말 및 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	제 27(당) 기 반기말	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	481,016,848	469,057,995
합 계	513,522,173	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 10이상을 신탁사업적립금으로 적립하도록 되어 있습니다. 동 적립금은 현금으로 배당할 수 없으며, 주주총회의 결의에 의하여 이월결손금의 보전과 자본전입에만 사용될 수 있습니다.

20. 수수료수익

(1) 당반기 및 전반기 중 수수료수익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기		제 26(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
수수료수익				
자산관리수수익	31,380,076	49,684,182	23,669,355	38,246,972
신탁보수				
토지신탁보수	3,895,272	5,454,006	3,523,023	5,497,666
관리신탁보수	16,771	28,542	17,438	99,403
처분신탁보수	195,417	368,283	-	1,596
담보신탁보수	1,648,866	4,739,577	1,625,703	3,330,229
분양관리신탁보수	71,974	123,465	130,505	239,874
소 계	5,828,300	10,713,873	5,296,669	9,168,768
대리업무보수	1,771,623	4,228,650	1,919,009	3,222,835
기타	2,421,846	4,343,786	1,232,245	2,644,756
합 계	41,401,845	68,970,491	32,117,278	53,283,331

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

(단위 : 천원)				
구 분		제 27(당) 기 반기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		25,793,634	23,890,548	49,684,182
신탁수익	토지신탁보수	467,000	4,987,006	5,454,006
	관리신탁보수	-	28,542	28,542
	처분신탁보수	368,283	-	368,283
	담보신탁보수	4,739,577	-	4,739,577
	분양관리신탁보수	-	123,465	123,465
	소 계	5,574,860	5,139,013	10,713,873
대리업무보수		-	4,228,650	4,228,650
기타		-	4,343,786	4,343,786
합 계		31,368,494	37,601,997	68,970,491

(단위 : 천원)				
구 분		제 26(전) 기 반기		
		일시 수익 인식	기간안분 수익 인식	합 계
자산관리수익		16,203,483	22,043,489	38,246,972
신탁수익	토지신탁보수	1,514,601	3,983,065	5,497,666
	관리신탁보수	-	99,403	99,403
	처분신탁보수	1,596	-	1,596
	담보신탁보수	3,330,229	-	3,330,229
	분양관리신탁보수	-	239,874	239,874
소 계		4,846,426	4,322,342	9,168,768
대리업무보수		-	3,222,835	3,222,835
기타		-	2,644,756	2,644,756
합 계		21,049,909	32,233,422	53,283,331

21. 금융손익

당반기 및 전반기 중 금융손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기		제 26(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
금융수익				
이자수익				
예치금이자	716,644	1,620,226	687,213	1,670,873
신탁계정대이자	910,910	1,790,023	800,577	1,807,948
기타이자	133,937	265,694	336,081	469,791
소 계	1,761,491	3,675,943	1,823,871	3,948,612
배당금수익	2,802,281	7,164,286	9,696,061	13,102,501
기타금융수익				
당기손익-공정가치측정금융자산평가이익	(96,551)	1,499,605	1,147,019	3,876,088
당기손익-공정가치측정금융자산처분이익	605,734	701,781	189,789	269,673
소 계	509,183	2,201,386	1,336,808	4,145,761
합 계	5,072,955	13,041,615	12,856,740	21,196,874
금융비용				
이자비용				
차입금이자	625,917	1,331,941	1,101,308	2,215,162
사채이자	302,820	602,280		
기업어음이자	-	-	1,578	415,915
리스부채이자	211,866	438,052	279,004	569,050
비지배지분부채손실	80,650	372,488	149,671	356,654
기타이자	14,924	29,738	14,691	31,187
소 계	1,236,177	2,774,499	1,546,252	3,587,968
기타금융비용				
당기손익-공정가치측정금융자산평가손실	3,373,885	4,161,552	688,984	1,092,414
당기손익-공정가치측정금융자산처분손실	713,309	894,516	-	220,602
소 계	4,087,194	5,056,068	688,984	1,313,016
합 계	5,323,371	7,830,567	2,235,236	4,900,984

22. 판매비와관리비

당반기 및 전반기 중 판매비와관리비의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기		제 26(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
급여	15,940,079	28,179,211	13,992,848	23,038,813
퇴직급여	1,103,899	2,083,360	800,115	2,009,278
복리후생비	1,749,360	2,674,229	1,046,442	2,142,474
전산운영비	97,168	204,219	76,770	166,414
임차료	126,757	172,256	42,862	87,295
지급수수료	1,669,196	3,067,300	1,055,985	1,921,327
접대비	1,113,911	2,296,699	1,142,015	2,213,266
광고선전비	51,442	138,648	157,145	238,214
감가상각비	1,930,853	3,836,303	1,887,962	3,792,000
연수비	273,333	363,739	29,145	59,427
무형자산상각비	183,517	364,319	177,530	354,165
세금과공과금	328,413	989,495	428,069	868,182
등기소송비	85,510	179,190	499,063	794,262
회의비	3,982	12,038	31,690	62,520
인쇄비	24,300	55,113	32,611	57,196
여비교통비	185,624	347,935	170,127	308,889
차량유지비	221,583	432,465	228,760	448,157
소모품비	33,864	63,467	28,642	59,166
수도광열비	5,853	18,019	5,541	13,178
보험료	362,394	508,958	160,275	382,812
행사비	145,008	204,062	176,136	269,220
기타	112,423	236,995	136,003	276,058
합 계	25,748,469	46,428,020	22,305,736	39,562,313

23. 기타영업손익

당반기 및 전반기 중 기타영업손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기		제 26(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
기타영업비용				
기타대손상각비	2,500,360	2,691,198	(418)	15,912
기타	-	72,559	491,484	807,555
합 계	2,500,360	2,763,757	491,066	823,467

24. 영업외손익

당반기 및 전반기 중 영업외손익의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기		제 26(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
영업외수익				
유형자산처분이익	1,931	6,583	1,461	226,360
무형자산처분이익	20,006	20,006	-	-
지분법이익	42,760	107,204	30,888	63,634
상각채권추심이익	200,000	280,494	-	-
기타	525,997	527,052	6,780	113,046
합 계	790,694	941,339	39,129	403,040
영업외비용				
유형자산처분손실	-	704	-	-
관계회사투자지분처분손실	524,048	524,048	-	-
기부금	6,000	12,000	35,000	35,000
기타	288,449	288,800	1,515	1,532
합 계	818,497	825,552	36,515	36,532

25. 법인세

법인세비용은 당기법인세비용에서 과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항, 일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용 및 당기손익 이외로인식되는 항목과 관련된 법인세 비용을 조정하여 산출하였습니다. 당반기 법인세비용의 평균유효세율은 21.54% (전반기 : 22.98%)입니다.

26. 주당손익

(1) 연결실체의 주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

① 기본주당이익

(단위 : 원)				
구 분	제 27(당) 기 반기		제 26(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
보통주반기순이익	11,522,215,546	18,436,681,930	15,366,234,319	22,562,114,628
가중평균유통보통주식수	3,190,307주	3,202,258주	3,214,342주	3,214,342주
기본주당이익	3,612	5,757	4,781	7,019

② 보통주순이익 등의 산정내역

(단위 : 원)		
구 분	제 27(당) 기 반기	제 26(전) 기 반기
보통주순이익	18,436,681,930	22,562,114,628

③ 가중평균유통보통주식수 등의 산정내역

(단위 : 주)				
구 분	제 27(당) 기 반기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2026.01.01 ~ 2026.06.30	3,214,342	181	581,795,902
자기주식효과	2026.06.23 ~ 2026.06.30	(273,397)	8	(2,187,176)
합 계				579,608,726
가중평균유통보통주식수				3,202,258

(단위 : 주)				
구 분	제 26(전) 기 반기			
	일자	주식수	일수(일)	주식수*일수
기초발행보통주식수	2025.01.01 ~ 2025.06.30	3,214,342	181	581,795,902
가중평균유통보통주식수				3,214,342

(2) 희석화 증권이 없으므로 희석주당이익(손실)은 기본주당이익(손실)과 동일합니다

.

27. 우발채무와 약정사항

(1) 보험가입내역

당반기말 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 : 37,350만원)에 가입하고 있습니다.

(2) 차입약정

당반기말 현재 연결실체가 금융기관으로부터 받은 대출한도약정은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
구 분	금융기관	약정액	사용액
일반대출	농협은행	6,250,000	6,250,000
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	10,000,000
일반한도대출	대구은행	10,000,000	—
일반한도대출	산업은행	32,000,000	15,000,000
일반한도대출	수협은행	10,000,000	—
일반한도대출	신한은행	10,000,000	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	15,067,767
합 계		263,250,000	144,317,767

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

(3) 소송 사건

당반기말 현재 연결실체가 국내에서 피고로 계류중인 소송사건은 166건으로서 해당 소송사건은 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 신탁취소청구, 소유권이전등기절차이행청구, 소유권이전등기말소청구 등과 관련된 소송입니다. 한편, 부동산신탁업무 수행과정에서 발생한 사건으로서 원고로 계류중인 소송사건은 10건으로서 분양대금반환 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.

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

28. 특수관계자 거래

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

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
지배기업	(주)LF(*1)	
관계기업	코람코전문투자형73호(*2)	
관계기업	코람코전문투자형87호(*2)	
공동기업	현강코람코광해원피에프브이(주)(*3)	
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	FTT VINA CO., LTD
계열기업	(주)인덜지	TetonBros.
계열기업	(주)뉴폴라리스	
계열기업	(주)에프엠인터내셔널	
계열기업	(주)LF스퀘어씨사이드	
계열기업	구르메에프앤드비코리아(주)	
계열기업	화인에프앤드비서비스(주)	
계열기업	(주)이에르로르코리아	
계열기업	(주)엘에프푸드제천	
계열기업	코크렘안양(주)	
계열기업	(주)동아티브이플러스	
계열기업	(주)엘앤씨	
계열기업	(주)씨티닷츠	CTDOTS (SHANGHAI) CO.LTD.
계열기업	코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	
계열기업	코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	
계열기업	케이스퀘어데이터센터PFV	
계열기업	(주)팔영조경	
계열기업	주식회사 엘에프인베스트먼트	
계열기업	(주)구곡조경	
계열기업	(주)해우촌	
계열기업	아담(주)	
계열기업	(주)한스코리아	
계열기업	농업회사법인 (주)한반	
계열기업	엘에프아이하이테크조합1호	
계열기업	엘에프아이하이테크조합2호	
계열기업	(주)비알케이컴퍼니	
기타의 특수관계자	주식회사 티코(*4)	Lucky Union Foods Co., Ltd.(*5)
기타의 특수관계자	나우농식품세컨더리투자펀드 1호(*4)	Lucky Union Foods Euro Sp.zo.o(*5)

구 분	특수관계자 명칭	
	국내	해외
기타의 특수관계자	코람코반포프로젝트 금융투자주식회사(*4)	
기타의 특수관계자	코람코동작프로젝트 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	(주)티에이치엔터테인먼트(*6)	
기타의 특수관계자	(주)비앤라이프(*6)	
기타의 특수관계자	(주)고려디앤엘(*6)	
기타의 특수관계자	(주)엘에프리조트(*6)	
기타의 특수관계자	(주)에이치더블유씨(*6)	
기타의 특수관계자	메자닌그로쓰 신기술투자조합(*7)	
기타의 특수관계자	글로벌그로쓰투자조합1호(*5)	
기타의 특수관계자	글로벌그로쓰투자조합2호(*5)	

(*1) (주)LF는 주식회사 LG상사로부터 2006년 11월 1일자로 분할되었으며, 연결실체의 지분을 71.88%를 소유한 지배기업입니다.

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

(*3) 당사자들간 합의된 약정상 의사결정 과정에 참여할 수 있어 공동지배력 및 순자산에 대한 권리를 보유하고 있다고 판단하여 이를 공동기업으로 분류하였습니다.

(*4) 지배기업인 (주)LF의 관계기업입니다.

(*5) 계열기업의 관계기업입니다.

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

(*7) 지배기업인 (주)LF의 공동기업입니다.

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	거래내용	제 27(당) 기 반기	제 26(전) 기 반기
(주)LF	배당금의 지급	3,250,745	3,234,071
케이스케어데이터센터 PFV	수수료수익	626,289	691,289
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	수수료수익	3,795	23,421
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	수수료수익	17,210	27,461
코람코반포프로젝트금융투자(주)	수수료수익	150,000	150,000
코크렘안양(주)	수수료수익	247,645	279,178

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

(단위: 천원)			
특수관계자명	구분	제 27(당) 기 반기	제 26(전) 기
케이스케어데이터센터 PFV	선수금	25,000	25,000
	미수수익	75,410	79,121
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제27호	미수수익	5,574	1,780
코람코멀티블라인드전문투자형사모투자신탁제28호	미수수익	40,757	23,547
코람코반포프로젝트금융투자(주)	미수금	75,000	-
코크렘안양(주)	미수금	167,123	167,123

(4) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 자금거래 내역은 없습니다.

(5) 당반기 및 전반기 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기		제 26(전) 기 반기	
	3개월	누적	3개월	누적
단기종업원급여	4,929,955	8,462,525	3,720,419	7,036,795
퇴직급여	183,850	363,099	120,029	726,556
합 계	5,113,805	8,825,624	3,840,448	7,763,351

29. 현금흐름표

(1) 현금흐름표상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산과 일치합니다.

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

(단위 : 천원)		
구 분	제 27(당) 기 반기	제 26(전) 기 반기
사용권자산 및 리스부채의 인식	956,867	4,254,485
사용권자산 및 리스부채의 반납	261,117	5,212,041

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

(단위 : 천원)				
구 분	제 27(당) 기 반기			
	기초	재무현금흐름에서 생기는 변동	비현금변동	반기말
차입부채	105,080,272	39,150,682	13,073	144,244,027
리스부채	18,250,453	(3,195,522)	691,421	15,746,352
합 계	123,330,725	35,955,160	704,494	159,990,379

(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

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 관계기업 및 공동기업 투자자산의 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)						
회사명	제 27(당) 기 반기말					
	종류	주요 영업활동	소재지	사용 재무제표일	지분율(%)	장부금액
코람코전문투자형73호(*1)	관계기업	부동산투자업	대한민국	2026.06.30	48.48	2,948,805
현강코람코광혜원피에프브이(주)(*2)(*3)	공동기업	부동산개발업	대한민국	2026.06.30	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)(*3)	공동기업	부동산개발업	대한민국	2025.12.31	33.33	-

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

(*2) 당사자들간 합의된 약정상 의사결정과정에서 참여할 수 있어 공동지배력 및 순자산에 대한 권리를 보유하고 있다고 판단하여 이를 공동기업으로 분류하였습니다.

(3) 당반기와 전반기 중 관계기업 투자자산의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
회사명	제 27(당) 기 반기			
	기초	배당	지분법손익	당반기말
관계기업				
코람코전문투자형73호	2,957,964	(116,363)	107,204	2,948,805

(단위 : 천원)				
회사명	제 26(전) 기 반기			
	기초	배당	지분법손익	전반기말
관계기업				
코람코전문투자형73호	2,941,169	(63,515)	63,635	2,941,289

(4) 당반기말과 전기말 현재 관계기업 및 공동기업 투자자산의 요약 재무정보는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
회사명	제 27(당) 기 반기말				
	자산	부채	영업손익	당기순이익(손실)	총포괄이익(손실)
관계기업					
코람코전문투자형73호	6,084,088	2,118	221,109	221,109	221,109
공동기업					
현강코람코광혜원PFV(주)	5,719,821	1,919,824	(15,080)	(15,080)	(15,080)

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

(단위: 천원)				
구분	제 27(당) 기 반기말			
	계정과목	신탁	프로젝트금융	합계
자산	신탁계정대	278,814,824	-	278,814,824
	미수금	7,626,270	33,502,490	41,128,760
	미수수익	23,591,250	10,538,334	34,129,584
	대손충당금	(173,015,006)	(3,800,509)	(176,815,515)
	당기손익-공정가치측정금융자산	-	139,671,240	139,671,240
	관계기업 및 공동기업투자	-	2,948,805	2,948,805
	선급금	3,368,250	-	3,368,250
	합 계	140,385,588	182,860,360	323,245,948
부채	선수금	10,574,436	-	10,574,436
	미실행약정액	308,716,176	89,999,240	398,715,416
	최대위험노출액	449,101,764	272,859,600	721,961,364

(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