

우리자산신탁 주식회사

재무제표에 대한  
감사보고서

제 26 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 12월 31일 까지

제 25 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

삼정회계법인

# 목 차

	페이지
독립된 감사인의 감사보고서 .....	1
재무제표	
재무상태표 .....	5
포괄손익계산서 .....	7
자본변동표 .....	10
현금흐름표 .....	11
주석 .....	13
내부회계관리제도 감사 또는 검토의견 .....	90
외부감사 실시내용 .....	97

우리자산신탁 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2026년 2월 27일

### 감사의견

우리는 별첨된 우리자산신탁 주식회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 12월 31일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 12월 31일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

### 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.



## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

## 재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.



- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사 보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구 받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

**삼 정 회 계 법 인**

대표이사 **김 교 태**



이 감사보고서는 감사보고서일(2026년 2월 27일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

# (첨부)재 무 제 표

우리자산신탁 주식회사

## 제 26 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 12월 31일 까지

## 제 25 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

우리자산신탁 주식회사 대표이사 김범석

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동, 우리금융강남타워)

(전 화) 02-6202-3000

재 무 상 태 표

제26(당)기: 2025년 12월 31일 현재

제25(전)기: 2024년 12월 31일 현재

우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	제26(당)기말		제25(전)기말	
자산				
I. 현금및예치금(주석4,7,11)		153,780,227,510		259,056,086,310
1. 현금및현금성자산	153,240,619,200		258,757,767,473	
2. 예치금	539,608,310		298,318,837	
II. 유가증권(주석4,9,10,11)		7,532,731,841		7,955,785,916
1. 당기손익공정가치측정금융자산	7,532,731,841		7,955,785,916	
III. 대출채권(주석4,8,11,14)		74,529,275,297		165,976,571,660
1. 대여금	2,142,588,946		1,695,823,636	
2. 신탁계정대	126,709,728,721		260,104,451,976	
3. 대손충당금	(54,323,042,370)		(95,823,703,952)	
IV. 유형자산(주석12,23)		3,791,801,686		6,250,370,402
1. 토지	1,845,078,753		1,845,078,753	
2. 건물	137,725,586		137,725,586	
3. 비품	4,895,448,076		4,882,870,876	
4. 사용권자산	11,643,174,839		11,259,839,252	
5. 감가상각누계액	(14,069,478,568)		(11,214,997,065)	
6. 손상차손누계액	(660,147,000)		(660,147,000)	
V. 기타자산		63,027,146,272		60,040,361,814
1. 미수금(주석4,11,14)	120,808,710,427		27,954,058,349	
2. 미수수익(주석4,11,14)	37,961,221,192		31,612,223,096	
3. 선급비용	385,758,714		69,197,200	
4. 선급금	167,104,760		10,260,000	
5. 선급제세	-		1,130,188,973	
6. 보증금(주석4,11,14)	1,927,459,780		1,767,814,580	
7. 무형자산(주석13)	7,619,886,546		8,742,141,212	
8. 이연법인세자산(주석19)	14,317,551,101		3,957,663,173	
9. 순확정급여자산(주석16)	873,915,721		1,109,666,982	
10. 기타	129,900,000		129,900,000	
11. 대손충당금(주석4,11,14)	(121,164,361,969)		(16,442,751,751)	
자산 총계		302,661,182,606		499,279,176,102
부채				
I. 기타부채		63,307,510,725		39,470,184,419
1. 확정급여채무(주석16)	7,324,374,076		6,469,839,932	

과 목	제26(당)기말		제25(전)기말	
사외적립자산(주석16)	(7,324,374,076)		(6,469,839,932)	
2. 신탁위험충당부채(주석15)	23,090,652,402		7,943,014,100	
3. 복구충당부채(주석15)	589,165,630		568,080,281	
4. 기타충당부채(주석15)	17,674,052,223		3,877,829,066	
5. 미지급금(주석4,11)	8,083,598,651		7,186,944,456	
6. 리스부채(주석4,11,23)	1,855,858,177		3,933,492,306	
7. 선수금	11,572,528,564		15,850,502,422	
8. 제세금예수금	441,655,078		110,321,788	
부채 총계		63,307,510,725		39,470,184,419
자본				
I. 자본금(주석17)		16,913,225,000		16,913,225,000
1. 보통주자본금	16,913,225,000		16,913,225,000	
II. 자본잉여금(주석17)		194,747,560,940		194,747,560,940
1. 주식발행초과금	194,660,310,940		194,660,310,940	
2. 자기주식처분이익	87,250,000		87,250,000	
III. 자본조정(주석17)		(2,583,000,000)		(2,583,000,000)
1. 감자차손	(2,583,000,000)		(2,583,000,000)	
IV. 기타포괄손익누계액(주석17)		121,953,252		(39,759,591)
V. 이익잉여금(주석17)		30,153,932,689		250,770,965,334
(대손준비금 적립액)		(31,406,678,498)		(5,633,183,341)
(대손준비금 환입(전입)필요액)		27,454,317,091		(25,773,495,157)
자본 총계		239,353,671,881		459,808,991,683
부채와 자본 총계		302,661,182,606		499,279,176,102

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제26(당)기 2025년 01월 01일부터 2025년 12월 31일까지

제25(전)기 2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지

우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	제26(당)기		제25(전)기	
I. 영업수익		76,498,506,652		107,154,361,297
1. 수수료수익(주석18)		55,862,467,368		74,308,163,896
1) 신탁보수	43,435,575,233		60,551,125,541	
토지신탁(분양형)	7,018,020,917		1,458,727,000	
토지신탁(책임준공형)	6,589,313,279		22,084,380,532	
토지신탁(관리형)	14,219,810,723		16,245,531,251	
관리신탁	72,074,227		19,987,116	
처분신탁	21,512,495		436,800,000	
담보신탁	15,508,603,311		19,967,403,438	
분양관리신탁	680,000		332,580,587	
관리처분신탁	5,560,281		5,715,617	
2) 대리업무보수	10,823,745,485		12,344,360,400	
3) 리츠업무보수	1,440,346,650		1,177,177,955	
4) 기타	162,800,000		235,500,000	
2. 유가증권평가및처분이익(주석11)		19,347,212		4,371,540
1) 당기손익공정가치측정금융자산처분이익	1,234,286		-	
2) 당기손익공정가치측정금융자산평가이익	18,112,926		4,371,540	
3. 이자수익(주석11)		20,251,980,194		27,315,480,825
1) 대여금이자	47,731,229		43,080,059	
2) 예금이자	4,859,758,231		9,244,666,329	
3) 신탁계정대이자	14,742,291,689		14,121,261,424	
4) 기타이자	602,199,045		3,906,473,013	
4. 기타의 영업수익		364,711,878		5,526,345,036
1) 배당금수익(주석11)	32,500,000		243,526,213	
2) 신탁위험충당부채환입액(주석15)	170,000,000		3,856,985,900	
3) 기타충당부채환입액(주석15)	-		1,425,832,923	
4) 기타대손충당금환입액(주석11,14)	162,211,878		-	
II. 영업비용		307,551,250,205		100,171,549,284
1. 유가증권평가및처분손실(주석11)		6,472,715		988,320,000
1) 당기손익공정가치측정금융자산평가손실	6,472,715		988,320,000	
2. 이자비용(주석11,23)		134,416,102		274,964,282
1) 리스부채이자	113,330,753		254,633,546	
2) 복구충당부채이자	21,085,349		20,330,736	
3. 대출채권평가및처분손실(주석11,14)		132,556,148,848		51,139,319,959
1) 대손상각비	132,556,148,848		51,139,319,959	
4. 판매비와관리비		39,149,358,629		40,115,771,601
1) 급여	19,641,456,413		19,368,713,298	
2) 퇴직급여(주석16)	1,406,537,046		1,433,489,842	

과 목	제26(당)기		제25(전)기
3) 복리후생비	5,539,696,627		5,994,413,127
4) 전산운영비	673,054,848		577,670,680
5) 임차료	265,794,436		298,719,105
6) 지급수수료	2,210,013,255		1,958,258,890
7) 업무추진비	1,839,477,189		1,932,534,730
8) 감가상각비(주석12)	3,392,089,609		3,518,633,151
9) 연수비	165,421,265		96,581,519
10) 무형자산상각비(주석13)	1,129,754,666		1,121,533,019
11) 세금과공과금	1,190,711,731		1,708,998,763
12) 판매지원비	-		457,265,189
13) 인쇄비	49,531,933		49,834,715
14) 여비교통비	266,021,519		327,519,132
15) 차량유지비	252,906,405		304,964,476
16) 소모품비	66,048,173		77,011,195
17) 수도광열비	2,923,547		13,080
18) 보험료	111,821,130		73,537,511
19) 행사비	88,895,265		64,684,089
20) 도서신문비	5,971,300		18,132,400
21) 통신비	416,131,041		406,808,067
22) 운반비	38,606,560		50,065,000
23) 수선비	268,924,273		82,258,060
24) 광고선전비	100,675,808		169,434,523
25) 회의비	22,894,590		19,348,040
26) 기타	4,000,000		5,350,000
5. 기타의 영업비용		135,704,853,911	7,653,173,442
1) 기타대손상각비(주석11,14)	106,788,163,687		4,325,769,993
2) 신탁위험충당부채전입액(주석15)	15,317,638,302		-
3) 기타충당부채전입액(주석15)	13,599,051,922		3,327,403,449
III. 영업이익(손실)		(231,052,743,553)	6,982,812,013
IV. 영업외수익		68,084,375	543,339,533
1. 유형자산처분이익	210,000		1,277,000
2. 무형자산손상차손환입(주석13)	15,850,000		21,212,608
3. 리스변경해지이익	4,321,775		-
4. 기타영업외수익	47,702,600		520,849,925
V. 영업외비용		51,712,749	819,288,498
1. 무형자산손상차손(주석13)	20,350,000		191,212,608
2. 기부금	29,000,000		628,000,000
3. 기타영업외비용	2,362,749		75,890
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		(231,036,371,927)	6,706,863,048
VII. 법인세비용(수익)(주석19)		(10,419,339,282)	4,903,525,291
VIII. 당기순이익(손실)		(220,617,032,645)	1,803,337,757
IX. 기타포괄이익(손실)		161,712,843	(193,948,451)
후속적으로 당기순이익으로 재분류되지 않는 항목		161,712,843	(193,948,451)
1. 확정급여제도의 재측정요소(주석16)	161,712,843		(193,948,451)

과 목	제26(당)기		제25(전)기	
X. 총포괄이익(손실)		(220,455,319,802)		1,609,389,306
XI. 주당이익(주석19)				
1. 기본주당이익(손실)		(65,220)		573

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제26(당)기 : 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

제25(전)기 : 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익 누계액	이익잉여금	합 계
2024.01.01 전기초	15,293,000,000	87,250,000	(6,273,000,000)	154,188,860	248,967,627,577	258,229,066,437
자기주식소각	(3,690,000,000)	-	3,690,000,000	-	-	-
유상증자	5,310,225,000	194,660,310,940	-	-	-	199,970,535,940
당기순이익	-	-	-	-	1,803,337,757	1,803,337,757
확정급여제도의 재측정요소	-	-	-	(193,948,451)	-	(193,948,451)
2024.12.31 전기말	16,913,225,000	194,747,560,940	(2,583,000,000)	(39,759,591)	250,770,965,334	459,808,991,683
2025.01.01 당기초	16,913,225,000	194,747,560,940	(2,583,000,000)	(39,759,591)	250,770,965,334	459,808,991,683
당기순손실	-	-	-	-	(220,617,032,645)	(220,617,032,645)
확정급여제도의 재측정요소	-	-	-	161,712,843	-	161,712,843
2025.12.31 당기말	16,913,225,000	194,747,560,940	(2,583,000,000)	121,953,252	30,153,932,689	239,353,671,881

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제26(당)기 : 2025년 1월 1일부터 2025년 12월 31일까지

제25(전)기 : 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	제26(당)기		제25(전)기	
영업활동으로 인한 현금흐름		(102,086,753,615)		(111,451,828,015)
1. 당기순이익(손실)	(220,617,032,645)		1,803,337,757	
2. 당기순이익(손실) 조정을 위한 가감	242,933,251,030		37,653,454,246	
당기손익공정가치측정금융자산평가손실	6,472,715		988,320,000	
퇴직급여	1,112,628,120		1,252,309,428	
감가상각비	3,392,089,609		3,518,633,151	
대손상각비	132,556,148,848		51,139,319,959	
무형자산상각비	1,129,754,666		1,121,533,019	
기타대손상각비	106,788,163,687		4,325,769,993	
이자비용	134,416,102		274,964,282	
무형자산손상차손	20,350,000		191,212,608	
신탁위험총당부채전입액	15,317,638,302		-	
기타총당부채전입액	13,599,051,922		3,327,403,449	
당기손익공정가치측정금융자산처분이익	(1,234,286)		-	
당기손익공정가치측정금융자산평가이익	(18,112,926)		(4,371,540)	
신탁위험총당부채환입액	(170,000,000)		(3,856,985,900)	
기타총당부채환입액	-		(1,425,832,923)	
기타대손총당금환입	(162,211,878)		-	
유형자산처분이익	(210,000)		(1,277,000)	
무형자산손상차손환입	(15,850,000)		(21,212,608)	
법인세비용(수익)	(10,419,339,282)		4,903,525,291	
이자수익	(20,251,980,194)		(27,315,480,825)	
배당금수익	(32,500,000)		(243,526,213)	
리스변경해지이익	(4,321,775)		-	
기타영업외수익	(47,702,600)		(520,849,925)	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(138,763,711,371)		(168,911,941,710)	
신탁계정대의 증가	(40,464,915,940)		(156,541,274,534)	
미수금의 감소(증가)	(94,758,993,669)		(3,802,648,741)	
미수수익의 감소(증가)	589,712,947		(1,244,518,780)	
선급비용의 감소	(316,561,514)		34,340,100	
선급금의 감소	(156,844,760)		507,650,000	
순확정급여자산의 감소	235,751,261		110,131,652	
미지급금의 감소	944,356,795		(512,535,857)	
선수금의 감소	(4,277,973,858)		(6,040,117,009)	
제세금예수금의 증가	331,333,290		81,549,536	
확정급여채무의 감소	(236,957,572)		(935,806,140)	
사외적립자산의 증가	(652,618,351)		(568,711,937)	
4. 이자의 수취	13,313,269,151		26,960,702,734	
5. 배당금의 수취	32,500,000		243,526,213	

과 목	제26(당)기		제25(전)기	
6. 이자의 지급	(113,330,753)		(255,250,282)	
7. 법인세의 환급(납부)	1,128,300,973		(8,945,656,973)	
투자활동으로 인한 현금흐름		(501,831,611)		902,898,449
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	1,461,932,062		2,766,549,607	
예치금의 감소	-		1,813,387,861	
당기손익공정가치측정금융자산의 처분	1,172,928,572		500,000,200	
임직원대여금의 감소	230,234,690		416,377,546	
보증금의 감소	58,518,800		35,484,000	
유형자산의 처분	250,000		1,300,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(1,963,763,673)		(1,863,651,158)	
예치금의 증가	241,289,473		4,395,228	
당기손익공정가치측정금융자산의 취득	737,000,000		141,902,021	
임직원대여금의 증가	677,000,000		460,000,000	
유형자산의 취득	78,310,200		224,801,409	
무형자산의 취득	12,000,000		892,552,500	
보증금의 증가	218,164,000		140,000,000	
재무활동으로 인한 현금흐름		(2,928,563,047)		197,446,986,532
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		199,970,535,940	
유상증자	-		199,970,535,940	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(2,928,563,047)		(2,523,549,408)	
리스부채의 상환	2,928,563,047		2,523,549,408	
현금및현금성자산의 증감		(105,517,148,273)		86,898,056,966
기초 현금및현금성자산		258,757,767,473		171,859,710,507
기말 현금및현금성자산		153,240,619,200		258,757,767,473

"첨부된 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

# 주석

제26(당)기: 2025년 12월 31일 현재

제25(전)기: 2024년 12월 31일 현재

우리자산신탁 주식회사

## 1. 일반 사항

### (1) 회사의 개요

우리자산신탁주식회사(이하, '회사')는 2000년 6월 21일 설립되어 부동산투자회사법에 근거한 부동산 투자자문업 등을 영위하여 왔으며, 2007년 11월 9일자로 금융위원회로부터 신탁업 인가를 받아 국제자산신탁주식회사로 상호를 변경하고 구 신탁업법에 의한 부동산신탁업 및 부대업무를 영위하였으며, 2009년 2월 4일을 시행일로 하는 자본시장과금융투자업에관한법률에 의해 재인가를 받아 국제신탁주식회사로 상호를 변경하고 금융투자업을 영위하고 있습니다. 이후 2014년 3월 20일 국제자산신탁주식회사로 상호를 재변경하였고, 2019년 12월 30일 우리자산신탁주식회사로 다시 변경하였습니다. 2024년 3월 유상증자와 자기주식 소각 및 2024년 4월과 11월, 2025년 7월 기타주주 지분양수도를 거쳐 2025년 7월 31일부 대주주(주식회사 우리금융지주)의 완전자회사(지분율:100%)가 되었습니다.

회사의 본사는 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)에 소재하고 있으며, 설립시 납입자본금은 3,000백만원이었으며, 합병 및 유상증자와 자기주식 소각을 거쳐 당기말 현재 납입자본금은 16,913백만원입니다.

당기말과 전기말 현재 회사의 주요 주주의 현황은 아래와 같습니다.

주주명	당기말		전기말	
	보유주식수(주)	지분율(%)	보유주식수(주)	지분율(%)
(주)우리금융지주	3,382,645	100.00	3,368,645	99.59
기타	-	-	14,000	0.41
합계	3,382,645	100.00	3,382,645	100.00

## 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

### (1) 재무제표 작성기준

회사는 주식회사등의외부감사에관한법률 제 5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준을 적용하여 재무제표를 작성하고 있습니다.

재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당기 재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

재무제표는 매 보고기간 말에 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산, 금융 및 비금융 자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

한편 회사의 재무제표는 2026년 2월 4일자로 이사회에서 승인되었으며, 2026년 3월 19일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

1) 당기부터 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책 변경의 내용은 다음과 같습니다.

① 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'와 기업회계기준서 제1101호 '한국채택 국제회계기준의 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다. 동 개정으로 인해 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2) 재무제표 발행승인일 현재 제정·공표되었으나, 아직 시행일이 도래하지 아니하였으며 회사가 조기 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 다음과 같습니다.

① 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1107호 '금융상품: 공시'

실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 제1107호 '금융상품: 공시'가 개정되었습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다. 회사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 특정 기준을 충족하는 경우, 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로(제거된 것으로) 간주할 수 있도록 허용
- 금융자산이 원리금 지급만으로 구성되어 있는지의 기준을 충족하는지 평가하기 위한 추가 지침을 명확히 하고 추가함
- 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시
- FVOCI 지정 지분상품에 대한 추가 공시

## ② 한국채택국제회계기준 연차개선

한국채택국제회계기준 연차개선은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정사항이 재무제표에 미치는 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' : K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용
- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' : 원가법
- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품:공시' : 제거 손익, 실무적용지침
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' : 사실상의 대리인 결정

## ③ 기업회계기준서 제1118호 '재무제표 표시와 공시' 제정

기업회계기준서 제1118호 '재무제표 표시와 공시'는 제1001호 '재무제표 표시'를 대체합니다. 제1118호가 도입한 새로운 표시 요구사항은 특히 영업손익의 정의와 관련하여 유사 기업 간 재무성과의 비교가능성을 향상시킬 것입니다. 또한, '경영진이 정의한 성과측정치'의 공시 요구사항은 투명성을 강화할 것입니다. 기준서는 2027년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 가능합니다. 기준서의 소급작성 요구에 따라, 2026년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 비교정보는 기업회계기준서 제1118호에 따라 재작성됩니다.

경영진은 현재 새로운 기준서의 적용이 은행의 재무제표에 미치는 영향을 검토 중에 있으며, 기준서의 채택이 회사의 순손익에 미치는 영향은 없으나 손익계산서의 수익과 비용을 새로운 범주로 분류하게 되어 영업손익의 계산 및 보고 방식에 영향을 미칠 것으로 예상합니다.

## (2) 고유계정회계와 신탁계정회계의 구분

회사는 고유재산에 대한 회계와 신탁재산에 대한 회계를 구분하여 고유계정과 신탁계정에서 각각 회계처리하고 있습니다.

### (3) 수익

기업회계기준서 제1115호에서는 회사가 약속한 재화나 용역을 고객에게 이전하여 고객이 재화나 용역을 통제하게 되는 때 수익을 인식합니다. 수익금액은 수행의무를 이행할 때 또는 이행하는 대로 그 수행의무에 배분된 거래가격으로 측정하고 있습니다. 거래가격은 고객에게 약속한 재화나 용역을 이전하고 그 대가로 기업이 받을 권리를 갖게 될 것으로 예상하는 금액이며, 제3자를 대신해서 회수한 금액은 제외하고 있습니다.

회사는 신탁재산의 원활한 관리와 운용을 위하여 금융투자업규정에 의하여 위탁자로부터 다음과 같이 토지신탁보수, 관리신탁보수, 처분신탁보수, 담보신탁보수, 분양관리신탁보수 등 신탁보수와 부수업무로서 대리사무보수 및 기타업무보수를 받고 있습니다.

#### 1) 토지신탁

신탁재산으로 토지 등을 수탁하고 신탁계약에 따라 수탁받은 부동산을 개발하여 그 개발에 따른 성과를 수익자에게 교부하는 신탁으로, 차입형토지신탁의 경우 수행의무를 개발관리업무, 분양관리업무, 인허가업무로 각각 식별하여 공정률, 분양률, 인허가기간의 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다. 당사가 책임준공의무를 부담하는 관리형토지신탁의 경우 개발관리업무와 분양관리업무를 하나의 수행의무로 식별하고, 책임준공 수행에 따른 보수 변동분을 산출하여 각각 신탁기간의 경과, 공정률에 따라 수익을 인식하고 있습니다. 그 외 관리형토지신탁은 개발관리업무와 분양관리업무를 하나의 수행의무로 식별하고 신탁기간의 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

## 2) 관리신탁

신탁자산의 소유권관리, 건물관리 및 임차인관리 등 관리행위를 수행함을 말하며, 그 신탁보수에 대하여는 재산관리 기간의 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

## 3) 처분신탁

신탁자산의 처분행위 및 처분시까지의 관리행위를 수행함을 말하며, 그 신탁보수에 대하여 잔금청산일, 소유권이전등기일, 사용가능일 중 빠른 날에 수익을 인식하고 있습니다.

## 4) 담보신탁

위탁자가 회사에 특정부동산을 신탁등기한 후 "수익권증서"(자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제110조에서 규정한 수익증권과는 구분됩니다)를 발급받아 이를 대출금의 담보로 "우선수익자(금융기관)"에게 제공하여 여신을 공여받는 담보제도를 말하며, 그 신탁보수에 대하여는 수익권증서 발행시 수익을 인식합니다.

## 5) 분양관리신탁

건축물 분양에 관한 법률에 의거하여, 3천제곱미터 이상의 상가 및 오피스텔 등 상업용 부동산을 선분양하기 위하여 사업시행자인 분양사업자가 부동산의 소유권을 부동산신탁회사에 신탁하고, 부동산신탁회사에서 분양 및 공정관리 등을 수행함으로써 수분양자의 보호와 함께 분양사업자의 성공적인 사업수행을 지원하는 신탁을 말하며 그 신탁보수에 대하여는 관리기간 경과에 따라 수익을 인식하고 있습니다.

## 6) 대리사무업무

신탁업에 부수되는 업무로서 분양대금, 차입금 등의 수납과 공사비, 대출원리금 지급 등 모든 자금의 관리업무를 대행하는 것으로, 용역제공에 따른 보수는 대리사무 계약기간의 경과에 따라 수익으로 인식하고 있습니다.

## 7) 기타

회사가 영위하는 부동산컨설팅 등 기타업무로부터의 수익으로서 대상 용역이 제공된 때 또는 약정기간에 걸쳐 인식하고 있습니다.

#### (4) 기능통화와 표시통화

회사의 각 재무제표에 포함되는 항목들은 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화(기능통화)로 작성되고 있습니다. 재무제표는 회사의 기능통화 및 표시통화인 원화로 작성하여 보고하고 있습니다.

#### (5) 현금및현금성자산

회사는 보유현금, 요구불예금, 취득당시 만기가 3개월 이내인 이자부 예금 및 유동성이 매우 높고 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하며 가치변동의 위험이 경미한 단기투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

## (6) 금융자산

### 1) 금융자산의 분류 및 측정

회사는 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 다음 표와 같이 금융자산을 후속적으로 상각후원가, 기타포괄손익-공정가치, 당기손익-공정가치로 측정되도록 분류하고, 복합계약이 금융자산을 주계약으로 포함하는 경우에는 내재파생상품을 분리하지 않고 해당 복합계약 전체를 기준으로 금융자산을 분류합니다.

사업모형	계약상 현금흐름 특성	
	원금과 이자만으로 구성	그 외의 경우
계약상 현금흐름 수취 목적	상각후원가 측정(*1)	당기손익-공정가치 측정(*2)
계약상 현금흐름 수취 및 매도 목적	기타포괄손익-공정가치 측정(*1)	
매도 목적, 기타	당기손익-공정가치 측정	

(\*1) 회계불일치를 제거하거나 감소시키기 위하여 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다.(취소 불가)

(\*2) 단기매매목적이 아닌 지분증권의 경우 기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정할 수 있습니다.(취소 불가)

#### ① 상각후원가 측정 금융자산

계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자만으로 구성된 현금흐름이 발생하고 계약상 현금흐름수취 목적으로 하는 채무상품을 상각후원가로 측정합니다.

#### ② 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금 잔액에 대한 이자만으로 구성된 현금흐름이 발생하고 계약상 현금흐름 수취 및 매도를 목적으로 하는 채무상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 단기매매목적으로 보유하지 않는 지분상품은 최초 인식 시점에 기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있고, 동 포괄손익은 후속적으로 당기손익으로 재순환(recycling)되지 않습니다.

### ③ 당기손익-공정가치 측정 금융자산

계약조건에 따른 현금흐름이 원금과 원금 잔액에 대한 이자만으로 구성되지 않거나 매매가 주된 목적인 채무상품과 기타포괄손익-공정가치 측정 항목으로 지정하지 않은 지분상품은 당기손익-공정가치로 측정합니다.

금융자산은 최초 인식시점에 공정가치로 측정하며, 당기손익인식-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시점에 공정가치에 가산하고 있습니다. 공정가치란 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격으로 정의되며, 최초 인식 시 금융상품의 공정가치는 일반적으로 거래가격(제공하거나 수취한 대가의 공정가치)으로 평가됩니다.

### 2) 금융자산의 제거

금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나, 금융자산의 현금흐름에 대한 권리를 양도하고 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전할 때 금융자산을 제거하고 있습니다.

만약, 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 않고 이전하지도 아니한 경우, 회사가 금융자산을 통제하고 있지도 않다면 금융자산을 제거하고, 금융자산을 계속 통제하고 있다면 그 양도자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 계속하여 인식하고, 관련 부채를 함께 인식하고 있습니다. 만약, 금융자산의 현금흐름에 대한 권리를 양도하였으나 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하고 있는 경우에는 당해 금융자산을 계속 인식하고, 수취한 매각금액은 부채로 인식하고 있습니다.

회사는 원리금의 회수가 불가능하다고 판단되어 금융투자업규정에 따라 "추정손실"로 분류된 금융자산의 장부금액과 대손충당금을 회사 내부 심의 및 외부기관의 승인 등을 거쳐 제각합니다. 회사는 제각한 금액이 유의적으로 회수할 것이라는 기대를 갖고 있지 않습니다. 그러나 제각된 금융자산은 회사의 만기가 된 금액의 회수 절차에 따라 회수활동의 대상이 될 수 있습니다.

### 3) 금융자산과 부채의 상계

금융자산과 부채는 회사가 자산과 부채를 상계할 수 있는 법적인 권리가 있고 순액으로 결제하거나, 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에만 상계하고 있습니다.

### (7) 금융부채

회사는 계약상 내용의 실질과 금융부채의 정의에 따라 금융부채를 당기손익-공정가치 측정 금융부채와 기타금융부채로 분류하고 계약의 당사자가 되는 때에 재무상태표에 인식하고 있습니다.

#### 1) 당기손익-공정가치 측정 금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채나 최초 인식시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채로 지정한 금융부채를 포함하고 있습니다. 당기손익-공정가치 측정 금융부채는 최초 인식 후 공정가치로 측정하며, 공정가치의 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다. 한편, 최초 인식시점에 발행과 관련하여 발생한 거래비용은 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

기업회계기준서 제1109호에 따르면 당기손익-공정가치 측정 항목으로 지정한 금융부채의 공정가치 변동 중 해당 금융부채의 신용위험 변동으로 인한 부분은 당기손익이 아닌 기타포괄손익으로 표시하고, 동 기타포괄손익은 후속적으로 당기손익으로 재순환하지 않습니다. 다만, 금융부채의 신용위험 변동에 따른 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 인식하면 회계불일치가 발생하거나 확대될 경우에는 해당 공정가치 변동을 당기손익으로 인식합니다.

## 2) 기타금융부채

당기손익-공정가치 측정 금융부채로 분류되지 않은 비파생금융부채는 기타금융부채로 분류하고 있습니다. 기타금융부채는 최초 인식시 발행과 직접 관련되는 거래원가를 차감한 공정가치로 측정하고 있습니다. 후속적으로 기타금융부채는 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정되며, 이자비용은 유효이자율법을 사용하여 인식합니다.

금융부채는 소멸한 경우 즉, 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 재무상태표에서 제거하고 있습니다.

(8) 금융자산의 손상

상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품, 리스채권, 계약자산, 대출약정, 금융보증계약에 대하여 기대신용손실모형(expected credit loss impairment model)에 따라 손상을 인식합니다.

금융자산 최초 인식 후 신용위험의 증가 정도에 따라 아래 표와 같이 3단계로 구분하여 12개월 기대신용손실이나 전체기간 기대신용손실에 해당하는 금액으로 손실충당금을 측정합니다.

구분		손실충당금
Stage 1	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 경우(*1)	12개월 기대신용손실: 보고기간 말 이후 12개월내에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
Stage 2	최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가한 경우	전체기간 기대신용손실: 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건으로 인한 기대신용손실
Stage 3	신용이 손상된 경우	

(\*1) 보고기간 말 신용위험이 낮은 경우에는 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 것으로 간주할 수 있습니다.

한편, 최초 인식 시점에 신용이 손상된 금융자산은 최초 인식 후 전체기간 기대손실의 누적변동분만을 손실충당금으로 계상합니다.

회사는 신탁사업의 현황 및 거래상대방의 신용상태 등을 고려하여 자산건전성이 "요주의" 이하로 분류된 경우 신용위험이 유의적으로 증가되었다고 판단합니다. 또한, 자산건전성이 "회수의문" 이하로 분류되거나 "고정"으로 분류되더라도 유효이자율로 할인한 미래현금흐름의 현재가치가 현재의 장부가액에 미치지 못할 경우 신용이 손상되었다고 간주합니다.

## 1) 상각후원가 측정 금융자산의 기대신용손실 측정

상각후원가 측정 금융자산의 기대신용손실은 당해 자산의 계약상 수취하기로 한 현금흐름과 수취할 것으로 예상하는 현금흐름의 현재가치의 차이로 측정합니다. 이를 위하여 개별적으로 유의적인 금융자산에 대해 예상회수현금흐름을 산출하고 있습니다.

개별적으로 유의적이지 않은 금융자산의 경우 그 금융자산은 유사한 신용위험의 특성을 가진 금융자산의 집합에 포함하여 집합적으로 기대신용손실을 측정합니다.

### ① 개별평가 대손충당금

개별평가 대손충당금은 평가대상 채권으로부터 회수될 것으로 기대되는 현금흐름의 현재가치에 대한 경영진의 최선의 추정에 근거합니다. 이러한 현금흐름을 추정할 때, 회사는 관련 상대방 및 신탁사업의 현금흐름 등 재무적인 상황과 관련 담보물의 순실현가능가치 등 모든 이용가능한 정보를 이용하여 판단합니다.

### ② 집합평가 대손충당금

집합평가 대손충당금은 과거 경험손실률 데이터와 금융투자업규정에 따른 자산건전성분류에 따른 대손충당금 적립기준 등을 활용하여 측정합니다. 또한, 기대신용손실의 측정을 모형화하고 과거의 경험에 기초한 입력변수를 결정하기 위해서 일정한 가정이 적용됩니다. 동 모형의 방법론과 가정은 대손충당금 추정치와 실제 손실과의 차이를 감소시키기 위하여 정기적으로 검토됩니다.

## 2) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산의 기대신용손실 측정

기대신용손실의 산출방법은 상각후원가 측정 금융자산과 동일하나, 기대신용손실 추정액의 변동은 기타포괄손익으로 인식합니다. 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산으로 분류된 채무상품은 처분 및 상환의 경우에는 기타포괄 손익에서 당기손익으로 재분류하여 당기손익으로 인식합니다.

### (9) 유형자산

유형자산은 최초에 원가로 측정하여 인식하고 있습니다. 유형자산의 원가에는 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 원가 및 자산을 해체, 제거하거나 부지를 복구하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 포함됩니다.

유형자산은 최초 인식후에는 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 하고 있습니다.

유형자산의 일부를 대체할 때 발생하는 원가는 해당 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있습니다. 이 경우 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 그 외의 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

유형자산 중 토지는 감가상각을 하지 않으며, 그 외 유형자산은 자산의 취득원가에서 잔존가치를 차감한 금액에 대하여 아래에 제시된 경제적 내용연수에 걸쳐 해당 자산에 내재되어 있는 미래 경제적 효익의 예상 소비 형태를 가장 잘 반영한 정액법으로 상각하고 있습니다.

구분	감가상각방법	내용연수
건물	정액법	40년
비품	정액법	5년

유형자산을 구성하는 일부의 원가가 당해 유형자산의 전체원가에 비교하여 유의적이 라면, 해당 유형자산을 감가상각 할 때 그 부분은 별도로 구분하여 감가상각하고 있습니다.

유형자산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정되고 유형자산처분손익으로 인식합니다.

매 보고기간말에 자산의 잔존가치와 내용연수 및 감가상각방법을 재검토하고 재검토

결과 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 처리하고 있습니다.

#### (10) 무형자산

무형자산은 최초 인식할 때 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 인식하고 있습니다.

무형자산은 사용 가능한 시점부터 잔존가치를 영("0")으로 하여 아래의 내용연수 동안 정액법으로 상각하고 있습니다. 다만, 일부 무형자산에 대해서는 이를 이용할 수 있을 것으로 기대되는 기간에 대하여 예측가능한 제한이 없으므로 당해 무형자산의 내용연수가 비한정적인 것으로 평가하고 상각하지 아니하고 있습니다.

구분	내용연수
소프트웨어	5년
회원권	비한정

내용연수가 유한한 무형자산의 상각기간과 상각방법은 매 보고기간말에 재검토하고 내용연수가 비한정인 무형자산에 대해서는 그 자산의 내용연수가 비한정이라는 평가가 계속하여 정당한 지를 매 보고기간에 재검토하며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 처리하고 있습니다.

#### (11) 비금융자산의 손상

종업원급여에서 발생한 자산, 채고자산, 이연법인세자산, 매각예정으로 분류되는 비유동자산을 제외한 모든 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다. 단, 사업결합으로 취득한 영업권 및 내용연수가 비한정인 무형자산, 아직 사용할 수 없는 무형자산에 대해서는 자산손상을 시사하는 징후와 관계없이 매년 회수가능액과 장부금액을 비교하여 손상검사를 하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로, 또는 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사

용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금 창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 추정합니다. 자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달 시, 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

## (12) 리스

회사는 계약의 약정시점에 계약이 리스인지 또는 리스를 포함하는지 판단합니다. 계약에서 대가와 교환하여, 식별되는 자산의 사용 통제권을 일정기간 이전하게 한다면 그 계약은 리스이거나 리스를 포함합니다. 계약이 식별되는 자산의 사용 통제권을 이전하는지를 판단할 때, 회사는 기업회계기준서 제1116호의 리스의 정의를 이용합니다.

### 1) 회사가 리스이용자인 경우

회사는 리스개시일에 사용권자산과 리스부채를 인식합니다. 사용권자산은 최초로 원가로 측정하며, 해당 원가는 리스부채의 최초 측정금액, 리스개시일이나 그 전에 지급한 리스료(받은 리스 인센티브 차감), 리스개설직접원가, 기초자산을 해체 및 제거하거나 기초자산이나 기초자산이 위치한 부지를 복구할 때 리스이용자가 부담하는 원가의 추정치로 구성됩니다.

사용권자산은 후속적으로 리스개시일부터 리스기간 종료일까지 정액법으로 감가상각합니다. 다만, 리스기간 종료일에 사용권자산의 소유권이 이전되거나 사용권자산의 원가에 매수선택권의 행사가격이 반영된 경우에는 유형자산의 감가상각과 동일한 방식에 기초하여 기초자산의 내용연수 종료일까지 사용권자산을 감가상각합니다. 또한 사용권자산은 손상차손으로 인하여 감소하거나 리스부채의 재측정으로 인하여 조정될 수 있습니다.

리스부채는 최초 인식 시 리스개시일 현재 지급되지 않은 리스료의 현재가치로 최초 측정합니다. 현재가치 측정 시 리스의 내재이자율로 리스료를 할인하되, 내재이자율을 쉽게 산정할 수 없는 경우에는 회사의 증분차입이자율로 리스료를 할인합니다. 회

사는 일반적으로 증분차입이자율을 할인율로 사용합니다.

회사는 다양한 외부 재무 정보에서 얻은 이자율에서 리스의 조건과 리스 자산의 특성을 반영하기 위한 조정을 하고 증분차입이자율을 산정합니다.

회사는 계약이 집행가능한 기간 내에서 해지불능기간에 리스이용자가 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우의 그 대상기간과 종료선택권을 행사하지 않을 것이 상당히 확실한 경우의 그 대상기간을 포함하여 리스기간을 산정합니다. 회사는 리스이용자와 리스제공자가 각각 다른 당사자의 동의 없이 종료할 수 있는 권리가 있는 경우 계약을 종료할 때 부담할 경제적 불이익을 고려하여 집행가능한 기간을 산정합니다.

리스부채 측정에 포함되는 리스료는 다음 항목으로 구성됩니다.

- 고정 리스료(실질적인 고정리스료 포함)
- 지수나 요율(이율)에 따라 달라지는 변동리스료. 최초에는 리스개시일의 지수나 요율(이율)을 사용하여 측정함
- 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액
- 매수선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우 매수선택권의 행사가격, 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실한 경우 연장기간의 리스료, 리스기간이 종료선택권 행사를 반영하는 경우에 리스를 종료하기 위하여 부담하는 금액

리스부채는 후속적으로 리스부채에 대하여 인식한 이자비용만큼 증가하고, 리스료의 지급을 반영하여 감소합니다. 지수나 요율(이율)의 변동, 잔존가치보증에 따라 지급할 것으로 예상되는 금액의 변동, 매수선택권이나 연장선택권을 행사할 것이 상당히 확실한지나 종료선택권을 행사하지 않을 것이 상당히 확실한지에 대한 평가의 변동에 따라 미래 리스료가 변경되는 경우에 리스부채를 재측정합니다.

리스부채를 재측정할 때 관련되는 사용권자산을 조정하고, 사용권자산의 장부금액이 영(0)으로 줄어드는 경우에는 재측정 금액을 당기손익으로 인식합니다.

회사는 리스기간을 산정할 때에 연장선택권을 행사하거나 종료선택권을 행사하지 않을 경제적 유인이 생기게 하는 관련되는 사실 및 상황을 모두 고려합니다. 연장선택

권의 대상 기간(또는 종료선택권의 대상 기간)은 리스이용자가 연장선택권을 행사할 것(또는 행사하지 않을 것)이 상당히 확실한 경우에만 리스기간에 포함됩니다.

회사는 유의적인 원가나 사업 중단 없이도 자산을 대체할 수 있으므로 대부분의 사무실과 차량운반구 리스에서 연장선택권은 리스부채에 포함하지 않습니다.

선택권이 실제로 행사되거나(행사되지 않거나) 회사가 선택권을 행사할(행사하지 않을) 의무를 부담하게 되는 경우에 리스기간을 다시 평가합니다. 리스이용자가 통제할 수 있는 범위에 있고 리스기간을 산정할 때에 영향을 미치는 유의적인 사건이 일어나거나 상황에 유의적인 변화가 있을 때에만 회사는 연장선택권을 행사할 것(또는 행사하지 않을 것)이 상당히 확실한지의 판단을 변경합니다.

회사는 재무상태표에서 투자부동산의 정의를 충족하지 않는 사용권자산을 '유형자산'으로 표시하고 리스부채는 '기타금융부채'로 표시하였습니다.

회사는 리스기간이 12개월 이내인 단기리스와 소액 기초자산 리스에 대하여 사용권 자산과 리스부채를 인식하지 않는 실무적 간편법을 선택하였습니다. 회사는 이러한 리스에 관련된 리스료를 리스기간에 걸쳐 정액법에 따라 비용으로 인식합니다.

## 2) 회사가 리스제공자인 경우

리스요소를 포함하는 계약의 약정일이나 변경유효일에 회사는 상대적 개별가격에 기초하여 각 리스요소에 계약대가를 배분합니다.

리스제공자로서 회사는 리스약정일에 리스가 금융리스인지 운용리스인지 판단합니다.

각 리스를 분류하기 위하여 회사는 리스가 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는지를 전반적으로 판단합니다. 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 리스이용자에게 이전하는 경우에는 리스를 금융리스로 분류하고, 그렇지 않은 경우에는 리스를 운용리스로 분류합니다.

약정에 리스요소와 비리스요소가 모두 포함된 경우에 회사는 기업회계기준서 제1115호를 적용하여 계약 대가를 배분합니다.

회사는 리스순투자에 대하여 기업회계기준서 제1109호의 제거와 손상 규정을 적용합니다. 회사는 추가로 리스총투자를 계산하는데 사용한 무보증잔존가치에 대한 정기적인 재검토를 수행하고 있습니다.

회사는 운용리스로 받는 리스료를 리스기간에 걸쳐 정액 기준에 따라 수익으로 인식합니다.

회사가 리스제공자로서 비교기간에 적용한 회계정책은 기업회계기준서 제1116호의 규정과 다르지 않습니다.

### (13) 충당부채 및 우발부채

과거사건의 결과로 존재하는 현재의무(법적의무 또는 의제의무)로서, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적효익을 갖는 자원이 유출될 가능성이 높으며 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있는 경우에 충당부채를 인식하고 있습니다.

충당부채로 인식하는 금액은 관련된 사건과 상황에 대한 불가피한 위험과 불확실성을 고려하여 현재의무를 보고기간말에 이행하기 위하여 소요되는 지출에 대한 최선의 추정치입니다. 화폐의 시간가치 효과가 중요한 경우 충당부채는 의무를 이행하기 위하여 예상되는 지출액의 현재가치로 평가하고 있습니다.

충당부채를 결제하기 위해 필요한 지출액의 일부 또는 전부를 제3자가 변제할 것이 예상되는 경우 이행한다면 변제를 받을 것이 거의 확실하게 되는 때에 한하여 변제금액을 인식하고 별도의 자산으로 회계처리하고 있습니다.

매 보고기간말마다 충당부채의 잔액을 검토하고, 보고기간말 현재 최선의 추정치를 반영하여 조정하고 있습니다. 의무이행을 위하여 경제적효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 더 이상 높지 아니한 경우에는 관련 충당부채를 환입하고 있습니다.

또한 과거사건은 발생하였으나 불확실한 미래사건의 발생여부에 의해서 존재여부가 확인되는 잠재적인 의무가 있는 경우 또는 과거사건이나 거래의 결과 현재 의무가 존재하나 자원이 유출될 가능성이 매우 높지 않거나 당해 의무를 이행하여야 할 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우 우발부채로 주석 기재하고 있습니다.

충당부채는 최초 인식과 관련 있는 지출에만 사용하고 있습니다.

#### (14) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래와 직접 관련하여 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

자기 지분상품을 재취득하는 경우에 이러한 지분상품은 자기주식의 과목으로 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 않습니다. 회사가 자기주식을 취득하여 보유하는 경우 지급하거나 수취한 대가는 자본에서 직접 인식하고 있습니다.

## (15) 대손준비금

한국채택국제회계기준에 따른 대손충당금이 금융투자업규정에 의한 대손충당금 최소적립액에 미달하는 경우, 그 미달하는 금액을 매 결산시마다 대손충당금이 아닌 대손준비금으로 이익잉여금 처분하여 적립하고 있습니다. 다만, 미처리결손금이 있는 경우에는 미처리결손금이 처리된 때부터 대손준비금을 적립하며, 기 적립한 대손준비금이 결산일 현재 적립해야 할 금액을 초과하는 경우 초과하는 금액만큼 환입하고 있습니다.

## (16) 종업원급여

### 1) 단기종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간의 말부터 12개월 이내에 결제될 단기종업원급여는 근무용역과 교환하여 지급이 예상되는 금액을, 근무용역이 제공된 때에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 단기종업원급여는 할인하지 않은 금액으로 측정하고 있습니다.

### 2) 기타장기종업원급여

종업원이 관련 근무용역을 제공한 보고기간의 말일부터 12개월 이내에 지급되지 않을 기타장기종업원급여는 당기와 과거기간에 제공한 근무용역의 대가로 획득한 미래의 급여액을 현재가치로 할인하고, 관련 채무를 직접 결제하는 데 사용할 수 있는 사외적립자산의 공정가치를 차감하여 부채로 인식하고 있습니다. 부채는 관련 급여의 만기와 유사한 만기를 가지는 우량회사채의 이자율을 사용하여 추정 미래 현금흐름을 할인한 후 결정되고 있습니다. 보험수리적 가정의 변동과 경험적 조정에서 발생하는 손익은 발생한 기간에 전액 당기 손익으로 인식하고 있습니다.

### 3) 퇴직급여 : 확정기여제도

확정기여제도와 관련하여 일정기간 종업원이 근무용역을 제공하였을 때에는 그 근무용역과 교환하여 확정기여제도에 납부해야 할 기여금에 대하여 자산의 원가에 포함되는 경우를 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다. 납부해야 할 기여금은 이미 납부한 기여금을 차감한 후 부채(미지급비용)로 인식하고 있습니다. 또한, 이미 납부한 기여금이 보고기간말 이전에 제공된 근무용역에 대해 납부하여야 하는 기여금

을 초과하는 경우에는 초과 기여금 때문에 미래 지급액이 감소하거나 현금이 환급되는 만큼을 자산(선급비용)으로 인식하고 있습니다.

#### 4) 퇴직급여 : 확정급여제도

회사는 확정급여부채를 보고기간 종료일 현재 확정급여채무의 현재가치에서 관련 확정급여채무를 직접 결제하는 데 사용할 수 있는 사외적립자산의 보고기간 종료일 현재 공정가치를 차감하여 인식하고 있습니다.

확정급여제도는 확정기여제도를 제외한 모든 퇴직연금제도입니다. 일반적으로 확정급여제도는 연령, 근속연수나 급여수준 등의 요소에 의하여 종업원이 퇴직할 때 지급받을 퇴직연금급여의 금액이 확정됩니다. 확정급여제도와 관련하여 재무상태표에 계상된 부채는 보고기간말 현재 확정급여채무의 현재가치에서 사외적립자산의 공정가치를 차감한 금액입니다. 확정급여채무는 매년 독립된 보험계리인에 의해 예측단위적립방식에 따라 산정되며, 확정급여채무의 현재가치는 그 지급시점과 만기가 유사한 우량연결회사채의 이자율로 기대미래현금유출액을 할인하여 산정됩니다. 한편, 순확정급여부채와 관련한 재측정요소는 기타포괄손익으로 인식됩니다.

제도개정, 축소 또는 정산이 발생하는 경우, 과거근무원가 또는 정산으로 인한 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

#### 5) 해고급여

회사는 해고급여의 제안을 더 이상 철회할 수 없을 때와 해고급여의 지급을 수반하는 구조조정에 대한 원가를 인식할 때 중 이른 날에 해고급여에 대한 비용을 인식합니다

. 해고급여의 지급일이 12개월이 지난 후에 도래하는 경우에는 현재가치로 할인하고 있습니다.

#### (17) 금융수익과 비용

금융수익은 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품을 포함한 투자로부터의 이자수익, 배당수익, 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 투자자산의 처분에서 발생하는 순손익, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산에 대한 순손익,

당기손익으로 인식하는 위험회피수단으로부터의 이익 등을 포함하고 있습니다. 이자 수익은 유효이자율법을 적용하여 발생시에 당기손익으로 인식되며, 배당수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 수익으로 인식되고 있습니다.

금융비용은 차입금, 충당부채 등에 대해 유효이자율법을 적용한 이자비용, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산에 대한 손손익, 금융자산에 대한 손상차손, 당기손익으로 인식되는 위험회피수단으로부터의 손실 등을 포함하고 있습니다. 한편, 적격 자산의 취득, 건설, 제작과 직접적으로 관련된 차입금에 대한 이자비용은 관련 자산의 취득원가에 포함됩니다.

#### (18) 법인세

회사는 2024년 1월 1일부터 연결납세제도를 적용하였습니다. 지배회사인 (주)우리금융지주는 2019년 1월 11일부터 연결납세제도를 적용하여 법인세를 신고 및 납부하고 있으므로, 당사는 연결납세신고서상 당사의 법인세부담액에서 선납분을 제외한 금액을 당기법인세부채로 인식하고 있습니다.

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

##### 1) 당기법인세

당기 법인세비용은 당기의 과세소득에 보고기간 종료일의 제정되거나 실질적으로 제정된 세율을 적용하여 산정된 납부할 또는 환급받을 법인세와 당기 이전에 예상했던 미지급법인세와 과세당국에 실제로 납부한 법인세의 차이를 가감하여 산정됩니다. 과세소득은 포괄손익계산서상의 이익에서 다른 과세기간에 가산되거나 차감될 손익 및 비과세항목과 손금불인정 항목을 고려하여 결정됩니다.

##### 2) 이연법인세

이연법인세는 재무제표상 자산과 부채의 장부금액과 과세소득 산출에 사용되는 세무기준액과의 차이를 바탕으로 자산부채법에 의하여 인식됩니다. 이연법인세자산과 부채는 재무상태표상 자산 또는 부채의 장부금액과 세무기준액과의 차이인 일시적

차이와 미사용 세무상결손금 및 세액공제에 대하여 보고기간 종료일까지 제정되었거나 실질적으로 제정된 세율에 근거하여 당해 자산이 실현되거나 부채가 결제될 회계기간에 적용될 것으로 기대되는 세율을 사용하여 측정됩니다. 이연법인세자산과 이연법인세부채를 측정할 때에는 보고기간 종료일 현재 회사가 관련 자산과 부채의 장부금액을 회수하거나 결제할 것으로 예상되는 방식에 따른 법인세효과를 반영하였습니다. 그러나, 영업권을 최초로 인식하는 경우에 영업권과 관련하여 발생한 일시적 차이에 대해서는 이연법인세를 인식하고 있지 않습니다.

종속기업, 관계기업에 대한 투자자산 및 조인트벤처 투자지분과 관련된 가산할 일시적 차이에 대해서는 회사가 동 일시적 차이의 소멸시점을 통제할 수 있으며, 예측가능한 미래에 일시적 차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외한 모든 경우에 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한, 종속기업에 대한 투자 등과 관련된 차감할 일시적 차이로 인하여 발생하는 이연법인세자산은 일시적 차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고, 일시적 차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생 가능성이 높은 경우에 인식하고 있습니다.

회사는 이연법인세자산의 장부금액을 매 보고기간 종료일에 검토하고, 이연법인세자산의 일부 또는 전부에 대한 혜택이 사용되기에 충분한 과세소득이 발생할 가능성이 더 이상 높지 않은 경우 이연법인세자산의 장부금액을 감액시키고 있습니다.

이연법인세자산과 부채는 회사가 이를 상계할 수 있는 법적으로 집행가능한 권리를 가지고 있거나, 동일 과세당국이 부과하는 법인세인 경우에만 상계됩니다.

#### (19) 주당이익

회사는 보통주에 대한 기본주당이익과 희석주당이익을 당기순손익에 대하여 계산하고 포괄손익계산서에 표시하고 있습니다. 기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순손익을 회계기간 동안에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 계산되며, 희석주당이익은 전환사채 등 모든 희석효과가 있는 잠재적 보통주의 영향을 고려하여 보통주에 귀속되는 당기순손익 및 가중평균유통보통주식수를 조정하여 계산됩니다.

### 3. 중요한 회계추정 및 가정

재무제표에 인식된 금액에 유의한 영향을 미치는 회계정책의 적용과 관련된 주요한 경영진의 판단에 대한 정보는 다음의 주석사항에 포함되어 있습니다.

- 주석 2 (3) : 수익인식
- 주석 2 (6) : 금융자산의 분류 및 측정
- 주석 2 (8) : 금융자산의 손상
- 주석 2 (10) : 무형자산
- 주석 2 (12) : 리스의 분류

다음 보고기간 이내에 중요한 조정이 발생할 수 있는 유의한 위험이 있는 가정과 추정의 불확실성에 대한 정보는 다음의 주석사항에 포함되어 있습니다.

- 주석 10 : 공정가치
- 주석 14 : 대손충당금
- 주석 16 : 확정급여부채(자산)
- 주석 19 : 법인세비용 - 이연법인세자산의 인식(차감할 일시적차이와 세무상 결손금의 사용, 기업소득환류세제에 따른 효과)
- 주석 21 : 우발부채 및 약정사항

#### 4. 위험관리

회사는 시장위험, 유동성 위험 및 신용위험에 노출되어 있습니다(시장위험은 이자율 변동위험과 지분증권에 대한 시장가치 변동위험 등으로 구분됨). 회사는 이러한 위험 요소들을 관리하기 위하여 각각의 위험요인에 대해 면밀하게 모니터링하고 대응하는 위험관리 정책 및 프로그램을 운영하고 있습니다.

재무위험관리의 대상이 되는 회사의 금융자산은 현금및현금성자산, 예치금, 당기손익공정가치측정금융자산, 대출채권, 미수금 및 기타채권 등으로 구성되어 있으며 금융부채는 미지급금 및 기타채무 등으로 구성되어 있습니다.

##### (1) 시장위험

###### 1) 공정가치변동 위험

회사는 영업상의 필요 등으로 지분증권 등에 투자하고 있습니다. 회사는 이를 위하여 하나 이상의 직접적 투자수단을 이용하고 있으며 당기말과 전기말 현재 회사의 지분증권 등의 내용은 주석 9와 주석 10에서 기술하고 있습니다.

###### 2) 이자율 위험

회사는 가격변동으로 인한 재무제표 항목의 가치변동 위험 및 투자에서 비롯된 이자수익의 변동위험 등의 이자율 변동위험에 노출되어 있습니다. 이러한 회사의 이자율 변동위험은 이자수취 자산의 투자 등에서 비롯됩니다. 다음의 이자율 위험은 변동금리 대상만 포함되었습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기		전기	
	1%상승시	1%하락시	1%상승시	1%하락시
이자수익	2,587,603	(2,587,603)	1,533,011	(1,533,011)

(2) 신용위험

회사는 금융상품의 당사자 중 일방이 의무를 이행하지 않아 상대방에게 재무손실을 입힐 신용위험에 노출되어 있습니다. 회사의 경영진은 신용위험을 관리하기 위하여 신용도가 일정 수준 이상인 거래처와 거래하고 있으며, 금융자산의 신용보강을 위한 정책과 절차를 마련하여 운영하고 있습니다. 회사는 신규 거래처와 계약시 공개된 재무정보와 신용평가기관에 의하여 제공된 정보 등을 이용하여 거래처의 신용도를 평가하고 이를 근거로 신용거래한도를 결정하고 있으며, 담보 또는 지급보증을 제공받고 있습니다. 또한, 회사는 주기적으로 거래처의 신용도를 재평가하여 신용거래한도를 재검토하고 담보수준을 재조정하고 있으며, 회수가 지연되는 금융자산에 대하여는 분기 단위로 회수지연 현황 및 회수대책을 보고하고 있으며 지연사유에 따라 적절한 조치를 취하고 있습니다.

1) 신용위험에 대한 노출

금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대노출정도를 표시하고 있습니다. 회사는 금융기관에 현금및현금성자산 및 예치금을 예치하고 있으며, 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 당기말과 전기말 현재 회사의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
상각후원가측정금융자산	267,842,532	469,924,002
당기손익공정가치측정금융자산	7,532,732	7,955,786
난외계정(대출약정)	192,026,664	165,911,004
합계	467,401,928	643,790,792

## 2) 신용위험의 국가별/산업별 분류

### ① 국가별 분류

(단위: 천원)				
구분	당기말		전기말	
	국내	국외	국내	국외
상각후원가측정금융자산	267,842,532	-	469,924,002	-
당기손익공정가치측정금융자산	7,532,732	-	7,955,786	-
난외계정(대출약정)	192,026,664	-	165,911,004	-
합계	467,401,928	-	643,790,792	-

### ② 산업별 분류

(단위: 천원)								
구분	당기말				전기말			
	서비스업	금융 및 보험업	건설업	개인	서비스업	금융 및 보험업	건설업	개인
상각후원가측정금융자산	65,920	154,186,726	111,126,468	2,463,418	114,439	259,720,252	207,430,197	2,659,114
당기손익공정가치측정금융자산	-	-	7,532,732	-	-	-	7,955,786	-
난외계정(대출약정)	-	-	192,026,664	-	-	-	165,911,004	-
합계	65,920	154,186,726	310,685,864	2,463,418	114,439	259,720,252	381,296,987	2,659,114

## 3) 대출채권 및 기타수취채권의 신용위험

① 당기말과 전기말 현재 대출채권의 잔액 및 대손충당금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기말		전기말	
	채권잔액	대손충당금	채권잔액	대손충당금
대여금	2,142,589	-	1,695,824	-
신탁계정대	126,709,729	(54,323,042)	260,104,452	(95,823,704)
합계	128,852,318	(54,323,042)	261,800,276	(95,823,704)

② 당기말과 전기말 현재 기타수취채권의 잔액 및 대손충당금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기말		전기말	
	채권잔액	대손충당금	채권잔액	대손충당금
미수금	120,808,710	(104,017,367)	27,954,058	(11,244,907)
미수수익	37,961,221	(17,146,995)	31,612,223	(5,197,845)
보증금	1,927,460	-	1,767,815	-
합계	160,697,391	(121,164,362)	61,334,096	(16,442,752)

③ 당기말과 전기말 현재 대출채권의 신용위험 익스포저는 다음과 같이 분류할 수 있습니다.

(단위: 천원)								
구분	당기말				전기말			
	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합계	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
정상	54,865,718	-	-	54,865,718	54,454,929	-	-	54,454,929
요주의	-	-	-	-	-	-	-	-
고정	-	-	19,663,557	19,663,557	-	-	111,521,643	111,521,643
회수의문	-	-	-	-	-	-	-	-
추정손실	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	54,865,718	-	19,663,557	74,529,275	54,454,929	-	111,521,643	165,976,572

④ 당기말과 전기말 현재 기타수취채권의 신용위험 익스포저는 다음과 같이 분류할 수 있습니다.

(단위: 천원)								
구분	당기말				전기말			
	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합계	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
정상	13,478,681	-	-	13,478,681	10,963,693	-	-	10,963,693
요주의	-	112,542	-	112,542	-	6,201,868	-	6,201,868
고정	-	-	25,941,807	25,941,807	-	-	27,725,783	27,725,783
회수의문	-	-	-	-	-	-	-	-
추정손실	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	13,478,681	112,542	25,941,807	39,533,030	10,963,693	6,201,868	27,725,783	44,891,344

(3) 유동성 위험

회사는 적정수준의 유동성을 유지하기 위하여 주기적인 자금수지 예측, 조정을 통해 유동성위험을 관리하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)					
구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			3개월 이내	3개월 초과 1년 이내	1년 초과 5년 이내
미지급금	1,040,906	1,040,906	1,040,906	-	-
리스부채	1,855,858	1,891,828	737,597	852,745	301,486
합계	2,896,764	2,932,734	1,778,503	852,745	301,486

② 전기말

(단위: 천원)					
구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			3개월 이내	3개월 초과 1년 이내	1년 초과 5년 이내
미지급금	1,138,715	1,138,715	1,138,715	-	-
리스부채	3,933,492	4,070,845	692,504	2,066,831	1,311,510
합계	5,072,207	5,209,560	1,831,219	2,066,831	1,311,510

(4) 자본위험관리

회사의 자본위험관리는 금융투자업의 순자산에 내재하거나 업무에 수반되는 총위험액보다 자본을 더 많이 유지하도록 함으로써 주주의 손실 최소화를 목적으로 하고 있으며, 자본관리의 일환으로 영업용순자본비율의 산정 및 보고를 시행하고 있습니다. 전반적인 자본위험관리 정책은 전기와 동일하며, 회사는 금융감독원이 요구하고 있는 최소영업자본액이상으로 자기자본을 유지하고 있습니다. 한편, 당기말과 전기말 현재 회사의 영업용순자본비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
영업용순자본(A)	157,763,808	334,266,623
재무상태표상 순재산액	239,353,672	459,808,992
차감항목	(81,589,864)	(125,542,369)
가산항목	-	-
총위험액(B)	3,421,951	8,238,663
시장위험액	1,184,269	1,154,119
신용위험액	1,237,682	458,375
운영위험액	1,000,000	6,626,169
영업용순자본비율(=(A/B)×100)	4,610.35%	4,057.29%

## 5. 영업의 계절적 특성

회사는 신탁 및 이에 부수되는 업을 영위하는 회사로써, 부동산을 소재로 하는 관리, 처분, 취득 등이 이루어지며, 일반적으로 이러한 영업활동에 계절적 특성이 영향을 미치지 않습니다.

## 6. 현금흐름표

(1) 당기와 전기의 현금흐름표는 간접법으로 작성하고 있으며 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내역	당기	전기
사용권자산과 관련된 리스부채의 증가	855,251	362,109
신탁계정대의 제각	173,859,639	-
기타수취채권의 제각	1,904,342	-
자기주식의 소각	-	(3,690,000)
기타총당부채의 신탁계정대 대손총당금 대체	(197,171)	21,317,498

(2) 당기와 전기 중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다.

### ① 당기

(단위: 천원)					
구분	기초	증가	감소	재무활동 현금흐름	기말
리스부채	3,933,492	850,929	-	(2,928,563)	1,855,858

### ② 전기

(단위: 천원)					
구분	기초	증가	감소	재무활동 현금흐름	기말
리스부채	6,095,549	384,648	(23,156)	(2,523,549)	3,933,492

## 7. 현금및예치금

### (1) 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
정기예금	125,000,000	235,000,000
MMDA	28,240,619	23,757,767
합계	153,240,619	258,757,767

### (2) 예치금

당기말과 전기말 현재 회사의 예치금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
장기성예금	18,493	14,098
특정예금	521,115	284,221
합계	539,608	298,319

### (3) 사용이 제한된 현금및예치금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 현금및예치금 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	금융기관	당기말	전기말	제한내용
특정예금	KB국민은행	114,301	34,106	신탁사업관련 압류
	우리은행	124,236	15,452	신탁사업관련 압류
	기업은행	18,654	18,654	신탁사업관련 압류
	신한은행	34,626	18,654	신탁사업관련 압류
	농협은행	194,672	178,701	신탁사업관련 압류
	하나은행	34,626	18,654	신탁사업관련 압류
합계		521,115	284,221	

## 8. 대출채권

당기말과 전기말 현재 회사의 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
주택마련자금 대여금	882,988	650,224
생활안정자금 대여금	1,259,600	1,045,600
신탁계정대	126,709,729	260,104,452
대손충당금	(54,323,042)	(95,823,704)
합계	74,529,275	165,976,572

## 9. 당기손익공정가치측정금융자산

당기말과 전기말 현재 당기손익공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
출자금	5,518,902	5,271,902
수익증권	2,013,830	2,683,884
합계	7,532,732	7,955,786

## 10. 공정가치

해당 주식에서는 직전 연차 재무보고 이후 회사가 금융상품 공정가치를 산정하는 데 사용한 판단 및 추정에 대한 당기의 정보를 제공합니다. 당기 중 회사의 금융자산과 금융부채의 공정가치에 영향을 미치는 사업환경 및 경제적인 환경의 유의적인 변동은 없습니다.

### (1) 가치평가과정

회사의 회계정책과 공시사항은 다수의 금융 및 비금융자산과 부채에 대해 공정가치 측정이 요구되고 있습니다. 회사는 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 제3자 정보를 사용하는 경우, 평가부서에서 제3자로부터 입수한 정보에 근거한 평가가 서열체계 내 수준별 분류를 포함하고 있으며 해당 기준서의 요구사항을 충족한다고 결론을 내릴 수 있는지 여부를 판단하고 있습니다.

회사는 유의적인 평가 문제를 감사위원회에 보고하고 있습니다.

(2) 공정가치 서열체계

자산이나 부채의 공정가치를 측정하는 경우, 회사는 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, 회사는 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.

(3) 당기말과 전기말 현재 반복적으로 공정가치로 측정되고 인식된 회사의 금융자산과 금융부채는 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)				
당기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
금융자산				
당기손익공정가치측정금융자산 (*)	-	-	7,532,732	7,532,732

(\*) 금융자산의 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보았습니다.

② 전기말

(단위: 천원)				
전기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
금융자산				
당기손익공정가치측정금융자산 (*)	-	-	7,955,786	7,955,786

(\*) 금융자산의 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보았습니다.

(4) 당기와 전기 중 공정가치 서열체계 수준 3의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	평가	기말
당기손익공정가치측정금융자산	7,955,786	737,000	(1,171,694)	11,640	7,532,732

② 전기

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	평가	기말
당기손익공정가치측정금융자산	9,297,833	141,902	(500,000)	(983,949)	7,955,786

(5) 공정가치 산정에 사용된 가치평가기법

회사는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 공정가치에 대하여 다음과 같이 가치평가기법과 투입변수를 사용하고 있습니다.

당기말과 전기말 현재 서열체계 수준 3에는 PFV와 같은 특수목적회사 등에 투자된 비활성시장 지분상품으로 공시되는 시장가격이 없고, 평가에 필요한 충분한 재무정보를 얻을 수 없었거나, 다양한 추정치의 발생확률을 신뢰성 있게 평가 할 수 없는 등의 사유가 존재하는 경우 원가를 공정가치의 추정치로 평가하였습니다. 다만, 수익증권의 경우 순자산가치평가법에 의하여 공정가치를 평가하였으므로 취득원가와 차이가 존재합니다.

① 당기말

(단위: 천원)					
회사명	지분율	취득원가	공정가치	가치평가기법	투입변수
주식회사 고덕강일10피에프브이	10.00%	10,000	10,000	과거거래이용법	유상증자금액
노곡피에프브이 주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 동원북항스카이브이	1.67%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
메테우스M1개발블라인드일반사모부동산투자신탁제1호	8.57%	2,142,857	1,713,028	순자산가치평가법	부동산매각가격변동률
마스턴제160호안성피에프브이(주)	5.02%	370,000	370,000	과거거래이용법	유상증자금액
에서튼해운대피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 청연도시개발	10.00%	30,000	30,000	과거거래이용법	유상증자금액
KIAMCO산업단지환경개선사모투자신탁제1호(일반)	0.19%	87,309	96,126	순자산가치평가법	부동산매각가격변동률
은평진관동피에프브이 주식회사	5.70%	285,000	285,000	과거거래이용법	유상증자금액
칼릭스제1호청진피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
우리로지스위탁관리부동산투자회사	10.82%	1,000,000	1,000,000	과거거래이용법	유상증자금액
고덕피에프브이주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사에스원개발	15.00%	45,000	45,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사우리대성문위탁관리부동산투자회사	1.59%	100,000	100,000	과거거래이용법	유상증자금액
KIAMCO산업단지환경개선사모투자신탁제2호(일반)	0.97%	200,000	204,676	순자산가치평가법	부동산매각가격변동률
갈산산업개발 주식회사	16.67%	50,000	50,000	과거거래이용법	유상증자금액
안평로지스피에프브이 주식회사	5.00%	1,000,000	1,000,000	과거거래이용법	유상증자금액
방배역세권개발피에프브이 주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
디케이테크노피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
엘디씨개발(주)	10.00%	30,000	30,000	과거거래이용법	유상증자금액
송도국제화복합단지개발	15.00%	111,902	111,902	과거거래이용법	유상증자금액
지에스디청주 주식회사	15.00%	45,000	45,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 세운641피에프브이	5.00%	300,000	300,000	과거거래이용법	유상증자금액
에이아이팩토리포항피에프브이 주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
해밀리의왕백운의료복합단지개발피에프브이 주식회사	2.00%	100,000	100,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 로연도시개발	14.00%	42,000	42,000	과거거래이용법	유상증자금액
합계		7,949,068	7,532,732		

② 전기말

(단위: 천원)					
회사명	지분율	취득원가	공정가치	가치평가방법	투입변수
주식회사 고덕강일10피에프브이	10.00%	500,000	500,000	과거거래이용법	유상증자금액
노곡피에프브이 주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 동원복합스카이브이	1.67%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
메테우스M1개발블라인드일반사모부동산투자신탁제1호	8.57%	3,000,000	2,385,930	순자산가치평가법	부동산매각가격변동률
마스턴제160호안성피에프브이(주)	5.02%	370,000	370,000	과거거래이용법	유상증자금액
에서튼해운대피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 청연도시개발	10.00%	30,000	30,000	과거거래이용법	유상증자금액
KAMCO산업단지환경개선사모투자신탁제1호(일반)	0.19%	87,309	93,146	순자산가치평가법	부동산매각가격변동률
은평진관동피에프브이 주식회사	5.70%	285,000	285,000	과거거래이용법	유상증자금액
칼릭스제1호청진피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
우리로지스위탁관리부동산투자회사	10.82%	1,000,000	1,000,000	과거거래이용법	유상증자금액
고덕피에프브이주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사에스원개발	15.00%	45,000	45,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사우리대성문위탁관리부동산투자회사	1.59%	100,000	100,000	과거거래이용법	유상증자금액
KAMCO산업단지환경개선사모투자신탁제2호(일반)	0.97%	200,000	204,808	순자산가치평가법	부동산매각가격변동률
갈산산업개발 주식회사	16.67%	50,000	50,000	과거거래이용법	유상증자금액
안평로지스피에프브이 주식회사	5.00%	1,000,000	1,000,000	과거거래이용법	유상증자금액
방배역세권개발피에프브이 주식회사	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
디케이테크노피에프브이(주)	5.00%	250,000	250,000	과거거래이용법	유상증자금액
엘디씨개발(주)	10.00%	30,000	30,000	과거거래이용법	유상증자금액
송도국제화복합단지개발	15.00%	111,902	111,902	과거거래이용법	유상증자금액
합계		8,559,211	7,955,786		

## 11. 금융상품의 범주별 분류

(1) 당기말과 전기말 현재 금융자산의 범주별 구성내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기말

(단위: 천원)				
구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익공정가치 측정금융자산	장부금액	공정가치(*)
현금및현금성자산	153,240,619	-	153,240,619	153,240,619
예치금	539,608	-	539,608	539,608
유가증권	-	7,532,732	7,532,732	7,532,732
대출채권	74,529,275	-	74,529,275	74,529,275
미수금	16,791,344	-	16,791,344	16,791,344
미수수익	20,814,226	-	20,814,226	20,814,226
보증금	1,927,460	-	1,927,460	1,927,460
합계	267,842,532	7,532,732	275,375,264	275,375,264

(\*) 상기 금융상품의 대부분은 계약상 현재의 시장이자율에 해당하는 이자를 수취하거나 단기금융상품에 해당하여 공정가치가 장부금액과 중요하게 차이가 나지 않습니다.

### ② 전기말

(단위: 천원)				
구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익공정가치 측정금융자산	장부금액	공정가치(*)
현금및현금성자산	258,757,767	-	258,757,767	258,757,767
예치금	298,319	-	298,319	298,319
유가증권	-	7,955,786	7,955,786	7,955,786
대출채권	165,976,572	-	165,976,572	165,976,572
미수금	16,709,151	-	16,709,151	16,709,151
미수수익	26,414,378	-	26,414,378	26,414,378
보증금	1,767,815	-	1,767,815	1,767,815
합계	469,924,002	7,955,786	477,879,788	477,879,788

(\*) 상기 금융상품의 대부분은 계약상 현재의 시장이자율에 해당하는 이자를 수취하거나 단기금융상품에 해당하여 공정가치가 장부금액과 중요하게 차이가 나지 않습니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 금융부채의 범주별 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)			
구분	상각후원가측정 금융부채	장부금액	공정가치(*)
미지급금	1,040,906	1,040,906	1,040,906
리스부채	1,855,858	1,855,858	1,855,858
합계	2,896,764	2,896,764	2,896,764

(\*) 상기 금융부채의 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보았습니다.

② 전기말

(단위: 천원)			
구분	상각후원가측정 금융부채	장부금액	공정가치(*)
미지급금	1,138,715	1,138,715	1,138,715
리스부채	3,933,492	3,933,492	3,933,492
합계	5,072,207	5,072,207	5,072,207

(\*) 상기 금융부채의 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보았습니다.

(3) 당기와 전기 중 금융자산 및 금융부채의 범주별 손익의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구분	당기손익공정가치 측정금융자산	상각후원가측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
당기손익공정가치측정 금융자산처분이익	1,234	-	-	1,234
당기손익공정가치측정 금융자산평가이익	18,113	-	-	18,113
배당금수익	32,500	-	-	32,500
이자수익	-	20,251,980	-	20,251,980
기타대손충당금환입액	-	162,212	-	162,212
당기손익공정가치측정 금융자산평가손실	(6,473)	-	-	(6,473)
이자비용	-	-	(113,331)	(113,331)
대손상각비	-	(132,556,149)	-	(132,556,149)
기타대손상각비	-	(106,788,164)	-	(106,788,164)
합계	45,374	(218,930,121)	(113,331)	(218,998,078)

② 전기

(단위: 천원)				
구분	당기손익공정가치 측정금융자산	상각후원가측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
당기손익공정가치측정 금융자산평가이익	4,372	-	-	4,372
배당금수익	243,526	-	-	243,526
이자수익	-	27,315,481	-	27,315,481
당기손익공정가치측정 금융자산평가손실	(988,320)	-	-	(988,320)
이자비용	-	-	(274,964)	(274,964)
대손상각비	-	(51,139,320)	-	(51,139,320)
기타대손상각비	-	(4,325,770)	-	(4,325,770)
합계	(740,422)	(28,149,609)	(274,964)	(29,164,995)

## 12. 유형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 유형자산의 내용은 다음과 같습니다.

### ① 당기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액
토지	1,845,079	-	(660,147)	1,184,932
건물	137,726	(58,369)	-	79,357
비품	4,895,448	(4,015,586)	-	879,862
사용권자산	11,643,175	(9,995,524)	-	1,647,651
합계	18,521,428	(14,069,479)	(660,147)	3,791,802

### ② 전기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액
토지	1,845,079	-	(660,147)	1,184,932
건물	137,726	(54,038)	-	83,688
비품	4,882,871	(3,281,488)	-	1,601,383
사용권자산	11,259,839	(7,879,471)	-	3,380,368
합계	18,125,515	(11,214,997)	(660,147)	6,250,371

(2) 당기와 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)					
과목	기초	증가	감소	상각비	기말
토지	1,184,932	-	-	-	1,184,932
건물	83,688	-	-	(4,331)	79,357
비품	1,601,383	78,310	(40)	(799,791)	879,862
사용권자산	3,380,368	1,025,632	(170,381)	(2,587,967)	1,647,652
합계	6,250,371	1,103,942	(170,421)	(3,392,089)	3,791,803

② 전기

(단위: 천원)					
과목	기초	증가	감소	상각비	기말
토지	1,184,932	-	-	-	1,184,932
건물	87,743	-	-	(4,055)	83,688
비품	2,264,142	224,802	(23)	(887,538)	1,601,383
사용권자산	5,645,299	384,648	(22,539)	(2,627,040)	3,380,368
합계	9,182,116	609,450	(22,562)	(3,518,633)	6,250,371

(3) 보험가입자산의 내용

당기말과 전기말 현재 회사가 보험에 가입한 자산의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)				
보험종류	자산	장부금액	부보액	보험회사명
화재보험 (동산 및 부동산)	건물, 집기, 전산망 외	2,040,557	5,634,000	(주)KB손해보험

② 전기말

(단위: 천원)				
보험종류	자산	장부금액	부보액	보험회사명
화재보험 (동산 및 부동산)	건물, 집기, 전산망 외	4,540,387	5,634,000	(주)KB손해보험

### 13. 무형자산

(1) 당기말과 전기말 현재 무형자산의 내용은 다음과 같습니다.

#### ① 당기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	상각누계액	손상차손누계액	장부가액
소프트웨어	5,746,664	(3,358,427)	-	2,388,237
회원권	6,211,776	-	(980,126)	5,231,650
합계	11,958,440	(3,358,427)	(980,126)	7,619,887

#### ② 전기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	상각누계액	손상차손누계액	장부가액
소프트웨어	5,737,664	(2,231,672)	-	3,505,992
회원권	6,211,776	-	(975,626)	5,236,150
합계	11,949,440	(2,231,672)	(975,626)	8,742,142

(2) 당기와 전기 중 무형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)						
과목	기초	증가	상각비	손상(*)	손상환입(*)	기말
소프트웨어	3,505,992	12,000	(1,129,755)	-	-	2,388,237
회원권	5,236,150	-	-	(20,350)	15,850	5,231,650
합계	8,742,142	12,000	(1,129,755)	(20,350)	15,850	7,619,887

(\*) 회원권은 내용연수가 비한정인 무형자산으로서 회수가능액이 장부금액보다 낮을 경우 손상차손을 인식하였고, 높을 경우 손상차손 환입을 인식하였습니다. 회원권의 회수가능액은 공정가치에서 처분부대원가를 차감한 금액을 기준으로 측정하였습니다.

② 전기

(단위: 천원)						
과목	기초	증가	상각비	손상(*)	손상환입(*)	기말
소프트웨어	3,734,972	892,553	(1,121,533)	-	-	3,505,992
회원권	5,406,150	-	-	(191,213)	21,213	5,236,150
합계	9,141,122	892,553	(1,121,533)	(191,213)	21,213	8,742,142

(\*) 회원권은 내용연수가 비한정인 무형자산으로서 회수가능액이 장부금액보다 낮을 경우 손상차손을 인식하였고, 높을 경우 손상차손 환입을 인식하였습니다. 회원권의 회수가능액은 공정가치에서 처분부대원가를 차감한 금액을 기준으로 측정하였습니다.

## 14. 대손충당금

(1) 당기와 전기 중 대출채권 및 기타수취채권의 총장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기

(단위: 천원)								
구분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
기초금액	55,835,440	-	205,964,836	261,800,276	11,357,686	6,309,688	43,666,722	61,334,096
Stage 간 분류 이동								
- 12개월 기대신용손실로 대체	-	-	-	-	413,588	(413,588)	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	(6,908,000)	-	6,908,000	-	(4,297,884)	(5,678,121)	9,976,005	-
대손상각(제각)	-	-	(173,859,639)	(173,859,639)	-	-	(1,904,342)	(1,904,342)
기중순증감	11,307,232	-	29,604,389	40,911,681	8,773,689	(95,649)	92,589,597	101,267,637
기말금액	60,234,732	-	68,617,586	128,852,318	16,247,079	122,330	144,327,982	160,697,391

### ② 전기

(단위: 천원)								
구분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
기초금액	20,947,201	59,573,332	24,694,845	105,215,378	20,255,269	7,467,842	25,714,524	53,437,635
Stage 간 분류 이동								
- 12개월 기대신용손실로 대체	9,300,000	(9,300,000)	-	-	2,788,413	-	(2,788,413)	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-	(3,970,000)	3,970,000	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	(34,492,684)	34,492,684	-	(8,806,000)	(4,051,602)	12,857,602	-
기중순증감	25,588,239	(15,780,648)	146,777,307	156,584,898	1,090,004	(1,076,552)	7,883,009	7,896,461
기말금액	55,835,440	-	205,964,836	261,800,276	11,357,686	6,309,688	43,666,722	61,334,096

(2) 당기와 전기 중 대손충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)								
구분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
기초금액	1,380,511	-	94,443,193	95,823,704	349,701	107,820	15,985,231	16,442,752
Stage 간 분류 이동								
- 12개월 기대신용손실로 대체	-	-	-	-	99,820	(99,820)	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	(2,763,200)	-	2,763,200	-	(240,284)	(837,195)	1,077,479	-
대손상각비(대손충당금환입)	6,966,950	-	125,589,198	132,556,148	2,559,161	838,963	103,227,808	106,625,952
대손상각(제각)	-	-	(173,859,639)	(173,859,639)	-	-	(1,904,342)	(1,904,342)
기타(★)	(215,247)	-	18,076	(197,171)	-	-	-	-
기말금액	5,369,014	-	48,954,028	54,323,042	2,768,398	9,788	118,386,176	121,164,362

(★) 당기 중 신탁계정대 대손충당금 197,171천원이 기타충당부채로 대체되었습니다.

② 전기

(단위: 천원)								
구분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
기초금액	340,485	3,977,051	19,049,350	23,366,886	534,419	338,038	8,854,525	9,726,982
Stage 간 분류 이동								
- 12개월 기대신용손실로 대체	413,125	(413,125)	-	-	44,292	-	(44,292)	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-	(26,738)	26,738	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	(7,405,396)	7,405,396	-	(1,124,401)	(181,121)	1,305,522	-
대손상각비(대손충당금환입)	626,901	3,841,470	46,670,949	51,139,320	922,129	(75,835)	3,479,476	4,325,770
기타(★)	-	-	21,317,498	21,317,498	-	-	2,390,000	2,390,000
기말금액	1,380,511	-	94,443,193	95,823,704	349,701	107,820	15,985,231	16,442,752

(★) 당기에 주식회사 세원투자건업에 인식한 기타충당부채 21,317,498천원이 실제로 대여금으로 투입됨에 따라 신탁계정대로 대체되어 신탁계정대와 대손충당금을 동액 인식하였습니다. 전기에 제각 처리한 김해안동지역주택조합 관련 기타수취채권에 대하여 당기중 제각 요건을 완전히 충족하지 못하여, 기타수취채권과 대손충당금을 동액으로 인식하였습니다.

## 15. 총당부채

과거사건의 결과로 현재의무가 존재하여 자원이 유출될 가능성이 높아 부채로 계상하고 있는 총당부채 중 확정급여채무를 제외한 당기와 전기의 변동 내용은 다음과 같습니다.

(1) 당기와 전기 중 총당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기

(단위: 천원)					
과목	기초잔액	설정액	대체액	환입액	기말잔액
신탁위험총당부채	7,943,014	15,317,638	-	(170,000)	23,090,652
복구총당부채	568,080	21,085	-	-	589,165
기타총당부채(*)	3,877,829	13,599,052	197,171	-	17,674,052

(\*) 신탁사업 관련 대출의 미사용약정과 책임준공형 신탁에서 예상되는 손실에 대하여 기타총당부채를 인식하고 있습니다.

### ② 전기

(단위: 천원)					
과목	기초잔액	설정액	대체액	환입액	기말잔액
신탁위험총당부채	11,800,000	-	-	(3,856,986)	7,943,014
복구총당부채	547,750	20,330	-	-	568,080
기타총당부채	23,293,757	3,327,403	(21,317,498)	(1,425,833)	3,877,829

(2) 당기와 전기 중 미사용약정충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
구분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계
		손상 미인식	손상 인식	
기초금액	325,706		3,552,123	3,877,829
Stage 간 분류 이동				
- 12개월 기대신용손실로 대체	-	-	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	(1,115,680)	-	1,115,680	-
순전입(환입)액	2,512,203	-	(1,537,221)	974,982
기타(*)	215,247	-	(18,076)	197,171
기말금액	1,937,476	-	3,112,506	5,049,982

(\*) 당기에 신탁계정대 대손충당금 197,171천원을 기타충당부채로 대체하였습니다.

② 전기

(단위: 천원)				
구분	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계
		손상 미인식	손상 인식	
기초금액	174,650	142,673	22,976,434	23,293,757
Stage 간 분류 이동				
- 12개월 기대신용손실로 대체	62,191	(62,191)	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	-	-	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	-	-	-
순전입(환입)액	88,865	(80,482)	1,893,187	1,901,570
기타(*)	-	-	(21,317,498)	(21,317,498)
기말금액	325,706	-	3,552,123	3,877,829

(\*) 당기에 주식회사 세원투자건업에 인식한 기타충당부채 21,317,498천원이 실제로 대여금으로 투입됨에 따라 신탁계정대로 대체되어 신탁계정대와 대손충당금을 동액 인식하였습니다.

## 16. 확정급여부채(자산)

### (1) 확정급여부채(자산) 금액의 산정내역

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
기금이 적립된 확정급여채무의 현재가치	7,324,374	6,469,840
사외적립자산의 공정가치	(8,198,290)	(7,579,507)
확정급여자산(*)	(873,916)	(1,109,667)

(\*) 당기말 현재 확정급여채무 잔액을 초과하는 사외적립자산 874백만원(전기말 1,110백만원)은 재무상태표상 순확정급여자산으로 표시하였습니다.

### (2) 포괄손익계산서에 반영된 금액의 내역

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
당기근무원가	1,190,159	1,347,375
확정급여채무의 순이자요소	279,408	304,183
사외적립자산의 순이자요소	(356,939)	(399,249)
종업원급여에 포함된 총비용	1,112,628	1,252,309

### (3) 기타포괄손익으로 인식하는 재측정요소

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
법인세차감전 재측정요소	223,052	(252,209)
법인세효과	(61,339)	58,260
법인세차감후 재측정요소	161,713	(193,949)

### (4) 손익계산서에 인식한 확정급여제도 관련 비용의 계정과목별 금액

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
판매비와관리비	1,112,628	1,252,309

(5) 당기와 전기 중 확정급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
기초금액	6,469,840	6,369,992
당기근무원가	1,190,159	1,347,375
순이자요소	279,408	304,183
재측정요소	(353,658)	106,818
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	66,772	189
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	(390,998)	195,291
- 기타사항의 변동으로 인한 보험수리적손익	(29,432)	(88,662)
확정기여형으로 전환	(24,417)	(722,722)
퇴직금 지급액	(236,958)	(935,806)
기말금액	7,324,374	6,469,840

(6) 당기와 전기 중 사외적립자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
기초금액	7,579,507	7,589,790
순이자요소	356,939	399,249
기여금 불입액	1,011,717	1,200,000
퇴직금 지급액	(600,080)	(830,693)
확정기여형으로 전환	(19,187)	(633,448)
재측정요소	(100,410)	(116,964)
기타원가요소	(30,196)	(28,427)
기말금액	8,198,290	7,579,507

(7) 주요 보험수리적 가정

(단위: %)		
구분	당기말	전기말
할인율	5.48	4.62
임금인상률	5.79	5.79
사망률	보험개발원 참조율	보험개발원 참조율
퇴직률	보험개발원 참조율	경험률

(8) 확정급여채무의 민감도 분석

구분	(단위: 천원)		
	가정의 변동폭	가정의 증가	가정의 감소
할인율	1%	(610,350)	711,797
임금인상률	1%	703,307	(614,762)

(9) 당기말과 전기말 현재 사외적립자산의 구성은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
정기예금 등	8,198,290	7,579,507

(10) 당기와 전기 중 사외적립자산의 실제 수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
사외적립자산 실제수익	226,333	253,858

(11) 미래현금흐름에 대한 확정급여제도의 영향

보고기간 후 개시하는 사업연도에 납부할 것으로 예상되는 기여금은 1,154백만원입니다. 확정급여채무의 가중평균만기는 9.47년(전기 6.66년)입니다. 당기말과 전기말 현재 할인되지 않은 연금 급여지급액의 만기 분석은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	1년 미만	1년~2년 미만	2년~5년 미만	5년 이상	합계
당기말 확정급여채무	596,964	535,372	1,414,276	4,777,762	7,324,374
전기말 확정급여채무	768,487	680,773	1,694,168	3,326,412	6,469,840

(12) 확정기여형 퇴직급여제도

회사는 종업원을 위하여 부분적으로 확정기여형 퇴직급여제도를 운영하고 있습니다. 당기와 전기 중 확정기여형 퇴직급여제도와 관련하여 인식한 비용은 각각 294백만원, 181백만원입니다.

## 17. 자본

(1) 당기말과 전기말 현재 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
수권주식수	5,000,000주	5,000,000주
주당금액	5,000원	5,000원
발행주식수	3,382,645주	3,382,645주
보통주자본금	16,913,225	16,913,225

(2) 당기와 전기 중 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기		전기	
	주식수(주)	금액	주식수(주)	금액
기초잔액	3,382,645	16,913,225	3,058,600	15,293,000
유상증자(*1)	-	-	1,062,045	5,310,225
자기주식소각	-	-	(738,000)	(3,690,000)
기말잔액	3,382,645	16,913,225	3,382,645	16,913,225

(\*1) 회사는 2024년 2월 16일 이사회에서 우리금융지주(주)에 보통주 1,062,045주 신주발행을 의결하였고, 2024년 3월 22일 200,000,066천원의 주금 납입이 완료되었습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 자본잉여금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
주식발행초과금	194,660,311	194,660,311
자기주식처분이익	87,250	87,250
합 계	194,747,561	194,747,561

(4) 당기말과 전기말 현재 자본조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
감자차손(*)	(2,583,000)	(2,583,000)
합 계	(2,583,000)	(2,583,000)

(\*) 회사는 2023년 12월 27일 임시주주총회에서 자기주식 738,000주를 소각 결의하였고 취득원가와 액면금액 차액을 감자차손으로 처리하였습니다.

(5) 당기와 전기 중 발행주식수의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주)						
구분	당기			전기		
	발행주식수	자기주식	유통주식수	발행주식수	자기주식	유통주식수
기초 발행주식수	3,382,645	-	3,382,645	3,058,600	(738,000)	2,320,600
유상증자	-	-	-	1,062,045	-	1,062,045
자기주식 소각	-	-	-	(738,000)	738,000	-
기말 발행주식수	3,382,645	-	3,382,645	3,382,645	-	3,382,645

(6) 대손준비금

① 대손준비금 적립예정금액

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
대손준비금 기초잔액	31,406,678	5,633,183
대손준비금 전입(환입) 예정액	(27,454,317)	25,773,495
대손준비금 기말잔액	3,952,361	31,406,678

② 대손준비금 전입액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
대손준비금 반영전 당기순이익(손실)	(220,617,033)	1,803,338
대손준비금 환입(전입)액	27,454,317	(25,773,495)
대손준비금 반영후 당기순이익(손실)	(193,162,716)	(23,970,157)
가중평균유통주식수(주)	3,382,645	3,144,700
대손준비금 반영후 주당 조정손익(원)	(57,104)	(7,622)

(7) 이익잉여금

① 당기말과 전기말 현재 이익잉여금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
이익준비금	5,298,687	5,298,687
신탁사업적립금	31,145,207	30,964,874
전자금융사고배상준비금	1,000,000	1,000,000
대손준비금	31,406,679	5,633,183
미처분이익잉여금	(38,696,640)	207,874,222
합계	30,153,933	250,770,966

② 당기와 전기 중 이익잉여금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
기초금액	250,770,966	248,967,628
당기순이익(손실)	(220,617,033)	1,803,338
기말금액	30,153,933	250,770,966

③ 당기와 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기		전기	
	처분예정일: 2026년 3월 19일		처분예정일: 2025년 3월 25일	
I. 미처분이익잉여금		(38,696,640)		207,874,222
1. 전기이월미처분이익잉여금	181,920,393		206,070,884	
2. 당기순이익(손실)	(220,617,033)		1,803,338	
II. 임의적립금 등의 이입액		27,454,317		-
1. 대손준비금	27,454,317		-	
III. 이익잉여금 처분액		-		25,953,829
1. 대손준비금	-		25,773,495	
2. 신탁사업적립금	-		180,334	
3. 이익준비금	-		-	
4. 현금배당액 (주당배당금(률): 당기: - 전기: -)	-		-	
III. 차기이월미처분이익잉여금		(11,242,323)		181,920,393

(8) 당기말 및 전기말 현재 기타포괄손익누계액의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
전기이월	(39,760)	154,189
확정급여제도 재측정요소	161,713	(193,949)
기말금액	121,953	(39,760)

## 18. 수수료수익

(1) 당기와 전기의 수수료수익의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
신탁보수		
토지신탁 (*)	27,827,145	39,788,639
관리신탁	72,074	19,987
처분신탁	21,512	436,800
담보신탁	15,508,603	19,967,403
관리처분신탁	5,560	5,716
분양관리신탁	680	332,581
소계	43,435,574	60,551,126
대리업무보수	10,823,745	12,344,360
리츠업무보수	1,440,347	1,177,178
기타수수료	162,800	235,500
합계	55,862,466	74,308,164

(\*) 당사는 당기부터 토지신탁 수행의무(개발보수, 분양보수, 인허가보수, 책임준공보수)의 수익인식기준을 단일기준(공정률)에서 복수기준(공정률, 분양률, 기간안분)으로 변경하였습니다.

(2) 당기와 전기 중 고객과의 계약에서 인식한 수익의 범주별 분류는 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)							
구분	증서발행시점에 인식	완료시점에 인식	처분시점에 인식	기간안분으로 인식	공정률로 인식	분양률로 인식	합계
신탁보수							
토지신탁	-	-	-	18,082,030	9,700,774	44,341	27,827,145
관리신탁	-	-	-	72,074	-	-	72,074
처분신탁	-	-	21,512	-	-	-	21,512
담보신탁	15,508,603	-	-	-	-	-	15,508,603
관리처분신탁	-	-	-	5,560	-	-	5,560
분양관리신탁	-	-	-	680	-	-	680
소계	15,508,603	-	21,512	18,160,344	9,700,774	44,341	43,435,574
대리업무보수	-	-	-	10,823,745	-	-	10,823,745
리츠업무보수	-	-	-	1,440,347	-	-	1,440,347
기타수수료	-	162,800	-	-	-	-	162,800
합계	15,508,603	162,800	21,512	30,424,436	9,700,774	44,341	55,862,466

② 전기

(단위: 천원)						
구분	증서발행시점에 인식	완료시점에 인식	처분시점에 인식	기간안분으로 인식	공정률로 인식	합계
신탁보수						
토지신탁	-	-	-	-	39,788,639	39,788,639
관리신탁	-	-	-	19,987	-	19,987
처분신탁	-	-	436,800	-	-	436,800
담보신탁	19,967,403	-	-	-	-	19,967,403
관리처분신탁	-	-	-	5,716	-	5,716
분양관리신탁	-	-	-	332,581	-	332,581
소계	19,967,403	-	436,800	358,284	39,788,639	60,551,126
대리업무보수	-	-	-	12,344,360	-	12,344,360
리츠업무보수	-	-	-	1,177,178	-	1,177,178
기타수수료	-	235,500	-	-	-	235,500
합계	19,967,403	235,500	436,800	13,879,822	39,788,639	74,308,164

## 19. 법인세비용

(1) 당기와 전기 중 법인세비용(수익)의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
법인세부담액	-	-
과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	1,888	(54,949)
일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세	(10,359,888)	4,900,214
자본에 직접 가감되는 항목과 관련된 이연법인세	(61,339)	58,260
법인세비용(수익)	(10,419,339)	4,903,525

(2) 당기와 전기 중 자본에 직접 반영된 법인세항목은 다음과 같습니다.

### ① 당기

(단위: 천원)								
구분	차감할 일시적차이				이연법인세자산			
	기초잔액	증가	감소	기말잔액	기초잔액	증가	감소	기말잔액
보험수리적손익	2,522,691	-	(223,052)	2,299,639	570,040	-	(61,339)	508,701

### ② 전기

(단위: 천원)								
구분	차감할 일시적차이				이연법인세자산			
	기초잔액	증가	감소	기말잔액	기초잔액	증가	감소	기말잔액
보험수리적손익	2,270,482	252,209	-	2,522,691	511,780	58,260	-	570,040

(3) 당기 및 전기의 법인세비용차감전순손익과 법인세비용(수익)간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	(231,036,372)	6,706,863
적용세율에 따른 법인세	(48,308,602)	1,379,934
조정사항	비과세수익	(6,710)
	비공제비용	388,182
	과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	1,888
	미환류소득 관련 법인세	-
	기타(연결납세 효과 등)	37,505,903
법인세비용(수익)	(10,419,339)	4,903,525
평균유효세율(*)	-	73.11%

(\*) 당기 법인세차감전순손실이 발생하여 유효세율을 산출하지 아니하였습니다.

(4) 법인세비용은 당기법인세비용에서 과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항, 일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세비용(수익) 및 당기손익 이외로 인식되는 항목과 관련된 법인세비용(수익)을 조정하여 산출하였습니다. 당기 법인세차감전순손실이 발생하여 유효세율을 산출하지 아니하였습니다. 전기 법인세비용의 평균유효세율은 전기 73.11%입니다.

(5) 당기와 전기 중 일시적차이 및 이연법인세자산(부채)의 증감내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)						
과목	차감할(가산할) 일시적차이			이연법인세자산(부채)		
	기초잔액	증감	기말잔액	기초잔액	증감	기말잔액
퇴직급여충당부채	6,570,696	753,678	7,324,374	1,517,831	496,372	2,014,203
퇴직연금운용자산	(6,149,480)	(932,103)	(7,081,583)	(1,420,530)	(526,905)	(1,947,435)
주식	-	94,500	94,500	-	25,988	25,988
수익증권	603,425	(187,088)	416,337	139,391	(24,898)	114,493
토지	660,147	-	660,147	152,494	29,046	181,540
감가상각비	65,684	1,602	67,286	15,173	3,331	18,504
무형자산손상차손	449,834	4,500	454,334	103,912	21,030	124,942
기타자산손상차손	525,792	-	525,792	121,458	23,135	144,593
사용권자산	(3,380,368)	1,732,717	(1,647,651)	(780,865)	327,761	(453,104)
대손충당금	-	5,489,934	5,489,934	-	1,509,732	1,509,732
리스부채	3,933,492	(2,077,634)	1,855,858	908,637	(398,276)	510,361
신탁위험충당부채	7,943,014	15,147,638	23,090,652	1,834,836	4,515,093	6,349,929
복구충당부채	568,080	21,086	589,166	131,226	30,795	162,021
기타충당부채	3,877,829	13,796,223	17,674,052	895,778	3,964,586	4,860,364
연차수당	759,826	105,628	865,454	175,520	62,478	237,998
임원이연성과급여	633,600	980,400	1,614,000	146,362	297,488	443,850
세금과공과(취득세)	71,170	-	71,170	16,440	3,132	19,572
합계	17,132,741	34,931,081	52,063,822	3,957,663	10,359,888	14,317,551

② 전기

(단위: 천원)						
과목	차감할(가산할) 일시적차이			이연법인세자산(부채)		
	기초잔액	증감	기말잔액	기초잔액	증감	기말잔액
퇴직급여충당부채	6,276,391	294,305	6,570,696	1,449,846	67,985	1,517,831
퇴직연금운용자산	(6,016,871)	(132,609)	(6,149,480)	(1,389,897)	(30,633)	(1,420,530)
주식	94,500	(94,500)	-	21,830	(21,830)	-
수익증권	(380,523)	983,948	603,425	(87,901)	227,292	139,391
토지	660,147	-	660,147	152,494	-	152,494
감가상각비	65,566	118	65,684	15,146	27	15,173
무형자산손상차손	279,834	170,000	449,834	64,642	39,270	103,912
기타자산손상차손	525,792	-	525,792	121,458	-	121,458
사용권자산	(5,645,299)	2,264,931	(3,380,368)	(1,304,064)	523,199	(780,865)
리스부채	6,095,549	(2,162,057)	3,933,492	1,408,072	(499,435)	908,637
신탁위험충당부채	11,800,000	(3,856,986)	7,943,014	2,725,800	(890,964)	1,834,836
복구충당부채	547,750	20,330	568,080	126,530	4,696	131,226
기타충당부채	23,293,757	(19,415,928)	3,877,829	5,380,858	(4,485,080)	895,778
연차수당	722,025	37,801	759,826	166,787	8,733	175,520
임원이연성과급여	-	633,600	633,600	-	146,362	146,362
세금과공과(취득세)	27,170	44,000	71,170	6,276	10,164	16,440
합계	38,345,788	(21,213,047)	17,132,741	8,857,877	(4,900,214)	3,957,663

(6) 이연법인세자산으로 인식한 차감할 일시적차이에 대한 실현가능성의 판단근거는 회사의 영업신장과 경영성과의 전망으로 보아 향후 과세소득이 충분히 발생될 것으로 예상되어 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

(7) 당기말과 전기말 현재 상계 전 총액기준에 의한 이연법인세자산과 이연법인세부채 및 당기법인세자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내역	당기말	전기말
이연법인세자산	16,718,091	6,159,058
이연법인세부채	(2,400,540)	(2,201,395)
합계	14,317,551	3,957,663
당기법인세자산	-	1,130,189
합계	-	1,130,189

## 20. 주당이익

### (1) 기본주당이익

당기와 전기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
내역	당기	전기
당기순이익(손실)	(220,617,032,645)	1,803,337,757
가중평균유통주식수	3,382,645	3,144,700
기본주당순이익(손실)	(65,220)	573

당기와 전기의 가중평균유통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

#### ① 당기

(단위: 주)			
내역	주식수	일수	적수
기초	3,382,645	365	1,234,665,425
합계	3,382,645		1,234,665,425
가중평균유통주식수(주)			3,382,645

#### ② 전기

(단위: 주)			
내역	주식수	일수	적수
기초	2,320,600	366	849,339,600
유상증자	1,062,045	284	301,620,780
합계	3,382,645		1,150,960,380
가중평균유통주식수(주)			3,144,700

### (2) 희석주당이익

당기말과 전기말 현재 희석증권이 존재하지 않으므로 희석주당순이익은 별도로 산정하지 않습니다.

## 21. 우발부채 및 약정사항

(1) 당기말과 전기말 현재 회사가 피고로 계류중인 소송사건 중 중요한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
사건수	694	599
소송금액	635,063,426	604,926,013

당기말 현재 6건의 소송사건에 대해 신탁위험충당부채에 반영하고 있으며, 그 외의 소송에 대해서는 최종결과를 예측할 수 없거나, 상기 소송의 결과가 회사의 영업이나 재무상태에 미칠 영향이 중요하지 않을 것으로 예측하고 있습니다. 신탁사업과 관련된 소송은 패소시 판결원리금이 신탁계정에서 지급되거나 신탁관계인에게 구상가능합니다.

(2) 당기말 현재 회사가 체결한 금융기관과의 대출한도 약정내역은 없습니다.

(3) 당기말 현재 당사는 신탁사업의 인허가 등을 위하여 주택도시보증공사로부터 7,967,804,173천원, 서울보증보험으로부터 223,884,038천원의 이행지급보증을 제공받고 있습니다. 상기 인허가보증보험 등은 당사의 고유계정과는 무관한 신탁사업 수행과 관련하여 가입된 신탁계정관련 보증입니다.

또한 회사의 일부 정비사업과 관련하여 주택도시보증공사에서 조합원에게 이주비 대출보증을 제공하였으며, 보증약관에 따른 보증사고 사유 발생 시 해당 조합원과의 연대하여 대출금을 상환한다는 내용의 확인서를 주택도시보증공사에 제출하였습니다.

(4) 당기말 현재 신탁사업과 관련하여 부담하는 책임준공의무는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
구분	책임준공의무부담	건수	최초 PF약정한도	PF대출잔액 (*3)	PF한도잔액 (*4)	신탁계정대한도 (*4)	신탁계정대잔액
책임준공토지신탁(*1)	당사 책임준공기한 경과 (준공사업장 포함)	3	200,000,000	38,732,752	55,012,652	5,700,000	5,684,741
정비사업토지신탁	당사 책임준공의무 부담(*2)	3	98,499,000	46,009,548	97,065,900	32,500,000	14,586,059
합계		6	298,499,000	84,742,300	152,078,552	38,200,000	20,270,800

(\*1) 책임준공관리형토지신탁은 시공사의 책임준공의무 미이행시 대출금융기관에 대해서만 책임준공의무를 부담하고, 회사가 책임준공의무를 이행하지 못할 경우 대출금융기관에 발생한 손해를 배상하는 의무를 부담하는 신탁입니다.

(\*2) 주택도시보증공사에서 사업비대출을 보증하는 정비사업으로 주택도시보증공사의 표준사업약정서 약관 상 사업시(대)행자인 경우 책임준공의무를 부담하나 재무제표일 현재 책임준공기한이 경과하지 않았습니다.

(\*3) 책임준공의무부담약정과 관련하여 추가적인 손실이 발생할 수 있으며, 회사가 책임준공의무를 부담할 가능성이 높거나 손실가능성과 손실금액을 신뢰성있게 추정할 수 있는 사업의 경우 당기말 재무제표에 이를 반영하였고, 회사가 책임준공의무를 부담할 가능성이 낮거나, 손실가능성과 손실금액을 신뢰성있게 추정할 수 없는 사업의 경우 당기말 재무제표에는 이러한 영향을 반영하지 아니하였습니다.

(\*4) 사업 진행 과정 중 한도 차감 등의 사유로 변동 가능성이 있습니다.

(5) 당기말 현재 회사는 부산 해운대 우동 뷰티크테라스호텔 등 차입형토지신탁 및 책임준공형관리형토지신탁 총 29건의 계약과 관련해서 총 사업비의 일부를 신탁계정대여 할 수 있으며, 진행중인 사업장의 신탁계정대 미사용한도는 192,026,664천원입니다. 해당 사업들과 관련하여 회사의 신탁계정대여 여부는 무조건적인 지급의무는 아니며, 각 신탁사업의 자금수지 계획 등 제반사항을 전반적으로 고려하여 판단하게 됩니다.

## 22. 특수관계자 거래

(1) 당기말 현재 회사의 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

구분	특수관계자
지배기업	(주)우리금융지주
주요 경영진	임원
기타 특수관계자	(주)우리금융지주의 종속기업 및 관계기업 등

(2) 당기 및 전기 중 발생한 특수관계자와의 금전대차거래는 없습니다.

(3) 당기와 전기 중 특수관계자에 대한 손익 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	계정과목	당기	전기
(주)우리은행	이자수익	3,006,136	5,538,435
	수수료수익	5,360,354	11,905,367
	수수료비용	216,296	262,248
우리투자증권(주)	이자수익	1,185,084	2,580,897
	수수료수익	-	9,000
우리금융캐피탈(주)	수수료수익	21,255	34,865
(주)우리금융저축은행	이자수익	668,012	1,119,191
	수수료수익	-	17,100
우리에프아이에스(주)	수수료비용	109,183	105,755

(4) 당기말과 전기말 현재 특수관계자와의 채권·채무 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	계정과목	당기말	전기말
(주)우리금융지주	선급제세	-	1,130,189
(주)우리은행	현금성자산	93,245,804	198,757,767
	기타예치금	124,236	15,452
	미수수익	116,214	252,740
우리투자증권(주)	현금성자산	35,000,000	60,000,000
	미수수익	155,055	217,438
(주)우리금융저축은행	현금성자산	24,994,815	-
	미수수익	20,507	10,699
(주)우리카드	미지급금	426,800	424,313
ABL생명	임차보증금	47,716	-

(5) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금거래 내용은 다음과 같습니다.

1) (주)우리카드와의 자금차입거래 내용은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
특수관계자	기초	증가	감소	기말
(주)우리카드	424,313	5,519,010	(5,516,523)	426,800

② 전기

(단위: 천원)				
특수관계자	기초	증가	감소	기말
(주)우리카드	520,297	5,692,322	(5,788,306)	424,313

2) 전기 중 회사는 유상증자를 진행하였고 (주)우리금융지주로부터 200,000,066천원의 주금을 납입받았습니다.

(6) 당기와 전기 중 회사가 주요 경영진에 대한 보상을 위해 비용으로 반영한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
단기급여	388,115	391,264
퇴직급여	-	21,367
합계	388,115	412,631

(7) 당기말과 전기말 현재 특수관계자에게 제공받은 보증내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	구분	당기말	전기말
(주)우리카드	미사용한도	573,100	575,587

## 23. 리스

회사가 리스이용자인 경우의 리스에 대한 정보는 다음과 같습니다.

### (1) 재무상태표에 인식된 금액

당기말과 전기말 현재 리스와 관련하여 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
사용권자산		
부동산	1,128,650	2,905,064
차량운반구	468,997	325,289
기타	50,005	150,015
합계	1,647,652	3,380,368

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
리스부채		
유동	1,562,664	2,638,653
비유동	293,194	1,294,839
합계	1,855,858	3,933,492

본 리스 계약과 관련하여 당기말 복구충당부채 589,166천원을 인식하고 있으며, 당기 중 증가된 사용권자산은 1,025,632천원(전기 384,648천원)입니다.

(2) 포괄손익계산서에 인식된 금액

당기와 전기 중 리스와 관련하여 손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
사용권자산의 감가상각비		
부동산	2,251,110	2,276,819
차량운반구	236,847	250,211
기타	100,010	100,010
합계	2,587,967	2,627,040
리스부채에 대한 이자비용(영업비용에 포함)	113,331	254,634
단기리스료(판매관리비에 포함)	98,013	89,742
단기리스가 아닌 소액자산 리스료(판매관리비에 포함)	167,782	208,977

당기 중 리스의 총 현금유출은 3,307,688천원(전기 3,077,519천원)입니다.

## 24. 비연결구조화기업

(1) 부동산신탁은 부동산 소유자인 위탁자로부터 신탁되는 부동산을 관리, 처분, 운용 또는 개발하고자 하는 목적으로 대상 부동산을 수탁 받아, 신탁을 통하여 달성된 수익을 수익자에게 교부하고 있습니다. 위탁자 등이 신탁계약서상의 중대한 의무를 이행하지 않거나 사실상 사업이 어려운 경우, 손실을 보전해야 하는 유의적인 변동이익에 노출되고, 자신의 힘으로 그러한 이익에 영향을 미치는 능력이 있다고 판단되는 경우 연결대상으로 인식합니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 비연결구조화기업의 규모 및 비연결구조화기업에 대한 회사의 지분과 관련된 위험의 성격은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
비연결구조화기업 자산총액	3,986,701,823	3,510,731,719
비연결구조화기업 관여로 인해 인식한 자산	90,130,912	178,609,969
당기손익공정가치측정금융자산	7,532,732	7,955,786
상각후원가측정금융자산	82,598,180	170,654,183
비연결구조화기업 관여로 인해 인식한 부채	30,735,084	10,803,557
선수금	5,618,393	6,925,728
기타총당부채	25,116,691	3,877,829
최대손실 노출액	282,157,576	344,520,973
금융자산	90,130,912	178,609,969
신용공여	192,026,664	165,911,004
비연결구조화기업으로부터 손실	234,605,827	79,151,813

## 25. 영업부문

회사의 경영진은 부문에 자원을 배분하고 부문의 성과를 평가하기 위하여 회사의 최고영업의사결정자에게 보고되는 정보에 기초하여 영업부문을 결정하고 있으며, 한국채택국제회계기준 제1108호 '영업부문'에 따른 회사의 보고부문은 단일부문입니다.

## 내부회계관리제도 감사 또는 검토의견

첨부된 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서는 우리자산신탁 주식회사의 2024년 12월 31일자로 종료되는 보고기간의 재무제표에 대한 감사업무를 수행하고 회사의 내부회계관리제도를 검토한 결과 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제8조 제7항에 따라 첨부하는 것입니다.

- 첨부: 1. 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서  
2. 회사의 내부회계관리제도 운영실태보고서

## 독립된 감사인의 내부회계관리제도 검토보고서

우리자산신탁 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2026년 2월 27일

우리는 첨부된 우리자산신탁 주식회사(이하 "회사")의 2025년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 검토를 실시하였습니다. 내부회계관리제도를 설계, 운영하고 그에 대한 운영실태보고서를 작성할 책임은 우리자산신탁 주식회사의 경영진에게 있으며, 우리의 책임은 동 보고내용에 대하여 검토를 실시하고 검토결론을 표명하는 데 있습니다. 회사의 경영진은 첨부된 내부회계관리제도 운영실태보고서에서 "대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2025년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단된다"고 기술하고 있습니다.

우리는 내부회계관리제도 검토기준에 따라 검토를 실시하였습니다. 이 기준은 우리가 중요성의 관점에서 경영진이 제시한 내부회계관리제도의 운영실태보고서에 대하여 회계감사보다는 낮은 수준의 확신을 얻을 수 있도록 검토절차를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 회사의 내부회계관리제도를 이해하고 경영진의 내부회계관리제도의 운영실태보고내용에 대한 질문 및 필요하다고 판단되는 경우 제한적 범위 내에서 관련 문서의 확인 등의 절차를 포함하고 있습니다.

회사의 내부회계관리제도는 지배기구와 경영진, 그 밖의 다른 직원에 의해 시행되며, 한국채택국제회계 기준에 따라 신뢰성 있는 재무제표의 작성에 합리적인 확신을 제공하기 위하여 고안된 프로세스입니다. 회사의 내부회계관리제도는 (1) 회사 자산의 거래와 처분을 합리적인 수준으로 정확하고 공정하게 반영하는 기록을 유지하고 (2) 한국채택국제회계 기준에 따라 재무제표가 작성되도록 거래가 기록되고, 회사의 경영진과 이사회 승인에 의해서만 회사의 수입과 지출이 이루어진다는 합리적인 확신을 제공하며 (3) 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 회사 자산의 부적절한 취득, 사용 및 처분을 적시에 예방하고 발견하는 데 합리적인 확신을 제공하는 정책과 절차를 포함합니다.



내부회계관리제도는 내부회계관리제도의 본질적인 한계로 인하여 재무제표에 대한 중요한 왜곡표시를 발견하거나 예방하지 못할 수 있습니다. 또한, 효과성 평가에 대한 미래기간의 내용을 추정 시에는 상황의 변화 혹은 절차나 정책이 준수되지 않음으로써 내부회계관리제도가 부적절하게 되어 미래기간에 대한 평가 및 추정내용이 달라질 위험에 처할 수 있습니다.

경영진의 내부회계관리제도 운영실태보고서에 대한 우리의 검토결과, 상기 경영진의 운영실태보고 내용이 중요성의 관점에서 '내부회계관리제도 평가 및 보고 기준'에 따라 작성되지 않았다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다.

우리의 검토는 2025년 12월 31일 현재의 내부회계관리제도를 대상으로 하였으며, 2025년 12월 31일 이후의 내부회계관리제도는 검토하지 않았습니다. 본 검토보고서는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 근거하여 작성된 것으로서 기타 다른 목적이나 다른 이용자를 위하여는 적절하지 않을 수 있습니다.

**삼 정 회 계 법 인**

대표이사 **김 교 태**



# 회사의 내부회계관리제도 운영실태보고서

=====

## 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태보고서

주식회사 우리자산신탁 주주, 이사회 및 감사위원회 귀중

본 대표이사 및 내부회계관리자는 2025년 12월 31일 현재 동일자로 종료하는 회계연도에 대한 당사의 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가하였습니다.

내부회계관리제도의 설계 및 운영에 대한 책임은 본 대표이사 및 내부회계관리자를 포함한 회사의 경영진에 있습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자는 회사의 내부회계관리제도가 신뢰할 수 있는 재무제표의 작성 및 공시를 위하여 재무제표의 왜곡을 초래할 수 있는 오류나 부정행위를 예방하고 적발할 수 있도록 효과적으로 설계 및 운영되고 있는지의 여부에 대하여 평가하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자는 내부회계관리제도의 설계 및 운영을 위해 내부회계관리제도운영위원회에서 발표한 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'를 준거기준으로 사용하였습니다. 또한 내부회계관리제도의 설계 및 운영실태를 평가함에 있어 「외부감사 및 회계 등에 관한 규정 시행세칙」 별표 6 '내부회계관리제도 평가 및 보고 기준'을 평가기준으로 사용하였습니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자의 내부회계관리제도 운영실태 평가결과, 2025년 12월 31일 현재 당사의 내부회계관리제도는 '내부회계관리제도 설계 및 운영 개념체계'에 근거하여 볼 때, 중요성의 관점에서 효과적으로 설계되어 운영되고 있다고 판단됩니다.

본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용이 거짓으로 기재되거나 표시되지 아니하였고, 기재하거나 표시하여야 할 사항을 빠뜨리고 있지 아니함을 확인하였습니다. 또한 본 대표이사 및 내부회계관리자는 보고내용에 중대한 오해를 일으키는 내용이 기재되거나 표시되지 아니하였다는 사실을 확인하였으며, 충분한 주의를 다하여 직접 확인·검토하였습니다.

(붙임)

- 횡령 등 자금 관련 부정위험에 대응하기 위해 회사가 수행한 내부통제 활동

2026년 2월 23일

대표이사 김범석 (인)

내부회계관리자 박봉순 (인)

(붙임) 횡령 등 자금관련 부정위험에 대응하기 위해 회사가 수행한 내부통제 활동

아래에 공시된 회사가 수행한 통제활동은 금융감독원이 제·개정된 '내부회계관리제도 평가 및 보고 가이드라인'에 따라 당사에서 운영하는 횡령 등 자금관련 부정위험에 대응하기 위해 회사가 수행한 주요 내부회계관리제도 통제활동을 통합하여 기술하였습니다.

구분	회사가 수행한 통제활동 <sup>※1)</sup>	설계·운영 실태 점검 결과 <sup>※2)</sup> (수행부서, 수행시기 등)
전사적 수준 통제	<윤리강령 준수> 경영진은 임직원이 윤리강령과 관련된 의무를 준수하도록 서약하는 제도를 운영하고 있으며, 임직원의 범규 및 윤리강령 위반을 식별하고 감시하는 제도를 운영한다. (통제수행부서: 준법지원실)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 준법지원실 - 25년 11월, 26년 2월
	<위험평가> 경영진은 업무별 리스크를 식별하고 운영리스크 시스템을 통하여 위험을 평가하는 제도를 운영한다. (통제수행부서: 리스크관리팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 리스크관리팀 - 25년 11월, 26년 2월
	<명령휴가 제도> 경영진은 자금 부정의 유인과 기회를 제거하기 위하여 명령휴가 제도를 운영한다. (통제수행부서: 준법지원실)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 준법지원실 - 25년 11월, 26년 2월
	<순환근무 제도> 경영진은 자금 부정의 유인과 기회를 제거하기 위하여 순환근무 제도를 운영한다. (통제수행부서: HR팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - HR팀 - 25년 11월, 26년 2월
	<업무분장 및 직무권한 분리> 경영진은 조직별 업무를 구분하고 각 업무에 대한 직무와 책임을 규정에 반영하여 운영한다. (통제수행부서: 전략기획팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 전략기획팀 - 25년 11월, 26년 2월
	<준법제보제도> 경영진은 준법제보제도를 운영하고 있으며, 제보자에 대한 비밀보장 및 불이익 금지 등 보호조치를 취한다. (통제수행부서: 준법지원실)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 준법지원실 - 25년 11월, 26년 2월
	<준법감시 모니터링 및 내부감사> 경영진은 준법감시 모니터링 및 내부감사업무를 통해 부정위험에 대응한다. (통제수행부서: 감사실, 준법지원실)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 감사실, 준법지원실 - 25년 11월, 26년 2월
자금 통제	<여신심사 및 승인> 여신취급 담당자는 여신약정서류 등 제반서류를 확인하여 여신심사 및 승인을 요청하고 전결권자는 만기, 금액, 금리 등 여신 내용을 검토한 후 승인한다. (통제수행부서: 각 사업팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 각 사업팀 - 25년 11월, 26년 2월
	<여신거래 실행 승인> 여신취급 담당자는 여신심사 및 승인내용을 확인하여 여신실행을 요청하고 전결권자는 만기, 금액, 금리 등을 검토한 후 승인한다. (통제수행부서: 재무회계팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 재무회계팀 - 25년 11월, 26년 2월
	<여신 모니터링> 여신 모니터링 담당자는 수시 또는 주기적으로 여신취급 이상여부를 확인하여 보고하고, 전결권자는 점검내역의 적정성을 검토한 후 승인한다.	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 재무회계팀

(통제수행부서: 재무회계팀)	- 25년 11월, 26년 2월
<여신상환 및 특수채권 관리> 여신 원리금 상환은 시스템을 통해 관리되며, 연체 등으로 인한 특수채권 발생시 전결권자는 특수채권 담당자가 신청한 대출채권 매각, 조정, 상각 등에 대해 증빙서류를 확인하여 신청내용의 적정성을 검토한 후 승인한다. (통제수행부서: 재무회계팀, 사업기획팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 재무회계팀, 사업기획팀 - 25년 11월, 26년 2월
<유가증권 취득 및 처분 승인> 유가증권 취득 및 처분 담당자는 거래내역서, 계약서 등을 확인하여 거래승인을 요청하고 전결권자는 유가증권 거래종목, 금액, 만기 등을 검토한 후 승인한다. (통제수행부서: 각 사업팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 각 사업팀 - 25년 11월, 26년 2월
<유가증권 이자 및 배당 입금 확인> 전결권자는 유가증권 이자 및 배당 입금 담당자가 시스템 금액과 실제입금액, 배당 통지서 등을 대사한 내역을 검토한 후 승인한다. (통제수행부서: 재무회계팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 재무회계팀 - 25년 11월, 26년 2월
<유가증권 실물 및 잔고 관리> 유가증권 실물은 접근이 제한된 장소에 보관되며, 전결권자는 유가증권 실물 및 잔고 관리 담당자가 유가증권을 실시하고 잔고증명서 등과 대사한 내역을 검토한 후 승인한다. (통제수행부서: 재무회계팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 재무회계팀 - 25년 11월, 26년 2월
<자금조달 승인> 전결권자는 자금운용 계획에 따라 자금조달 담당자가 요청한 자금조달 내역의 금액, 만기, 금리 등의 적정성을 검토한 후 승인한다. (통제수행부서: 재무회계팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 재무회계팀 - 25년 11월, 26년 2월
<자금조달 및 원리금 상환관리> 자금조달 및 원리금 상환 담당자는 약정서 등과 입출금 내역의 일치여부를 확인하여 보고하고, 전결권자는 금액, 금리, 상환일 등을 검토한 후 승인한다. (통제수행부서: 재무회계팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 재무회계팀 - 25년 11월, 26년 2월
<자금집행 업무분장> 자금집행 업무는 담당자와 승인자가 분리되어 수행된다. (통제수행부서: 재무회계팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 재무회계팀 - 25년 11월, 26년 2월
<자금지출 승인> 자금지출 담당자는 자금이체 요청서 등을 확인하여 자금집행을 요청하고 전결권자는 금액, 사유 등 요청 내역의 적정성을 검토한 후 승인한다. (통제수행부서: 재무회계팀, 감사실 등)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 재무회계팀, 감사실 등 - 25년 11월, 26년 2월
<자금입금 확인> 전결권자는 자금입금 담당자가 증빙자료와 입금금액의 일치여부를 확인한 내역에 대하여 금액, 사유 등을 검토한 후 승인한다. (통제수행부서: 재무회계팀, ESG지원팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 재무회계팀, ESG지원팀 - 25년 11월, 26년 2월
<현금 및 예치금 잔고관리> 전결권자는 현금 및 예치금 잔고관리 담당자가 시스템상 잔액과 실제잔액의 일치여부를 확인한 내역을 검토한 후 승인한다. (통제수행부서: 재무회계팀, 각 사업팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 재무회계팀, 각 사업팀 - 25년 11월, 26년 2월
<중요실물 관리> 인감, 통장, OTP 등 중요실물은 접근이 제한된 장소에 보관되며, 전결권자는 중요실물 사용요청 시 사용목적 등의 적정성을 검토한 후 승인한다. (통제수행부서: 재무회계팀, ESG지원팀)	테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음 - 재무회계팀, ESG지원팀 - 25년 11월, 26년 2월

<p>&lt;계좌개설 및 해지&gt;          전결권자는 담당자가 요청한 계좌개설 및 해지에 대하여 계좌정보, 신청사유 등의 적정성을 검토한 후 승인한다.          (통제수행부서: 재무회계팀)</p>	<p>테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음          - 재무회계팀          - 25년 11월, 26년 2월</p>
<p>&lt;거래처 정보관리&gt;          거래처 정보관리 담당자는 사업자등록증, 통장사본 등을 검토하여 거래처 정보를 등록하거나 변경 요청하고 전결권자는 등록 또는 변경 내용과 관련서류를 검토한 후 승인한다.          (통제수행부서: 재무회계팀, 준법지원실)</p>	<p>테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음          - 재무회계팀, 준법지원실          - 25년 11월, 26년 2월</p>
<p>&lt;원장변경&gt;          원장변경 전결권자는 신청부서의 원장변경 요청내용을 확인하여 변경사유의 적정성을 검토한 후 승인한다.          (통제수행부서: IT운영팀)</p>	<p>테스트 수행 결과, 중요한 취약점이 발견되지 않음          - IT운영팀          - 25년 11월, 26년 2월</p>

주 1) 전결권자란 직무수행에 있어 승인 권한을 가진 팀장, 실장 등을 의미합니다.

주 2) 회사는 독립적인 평가를 위해 부서 통제수행자가 아닌 다른 인원을 평가자로 지정하여 설계 및 운영실태 점검을 수행하고 있습니다. 또한, 각 부서에서 수행한 점검내용을 회사의 내부회계 주무부서 및 높은 수준의 독립성과 전문성을 보유한 외부점검법인이 추가 평가하고 있습니다.

## 외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

### 1. 감사대상업무

회 사 명	우리자산신탁 주식회사			
감사대상 사업연도	2025년 01월 01일	부터	2025년 12월 31일	까지

### 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	1	1	1	1	5	5	1	3	-	-	-	-	8	10	
투입 시간	분·반기검토	10	7	24	44	460	376	144	160	-	-	-	-	638	587
	감사	8	13	27	64	271	164	64	168	-	-	-	-	370	409
	합계	18	20	51	108	731	540	208	328	-	-	-	-	1008	996

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역						
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025.11.17~2025.11.21			5	일	
	주요내용	감사경험, 회사 및 산업에 대한 전반적 이해를 바탕으로 감사절차의 범위와 시기 등을 결정					
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주			
	2025년 11월 17일 ~11월 21일	5	일	4	명		2
2026년 01월 15일 ~01월 21일	5	일	4	명	2	명	중요 계정잔액 및 공시내용에 대해 질문, 분석적절차, 표본점검(문서검증, 재계산 등)
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일
	실사(입회)장소	-					
	실사(입회)대상	-					
	실사(입회)시기	2026년 01월 16일			1	일	

금융자산실사(입회)	실사(입회)장소	우리자산신탁 주식회사 본사 13층				
	실사(입회)대상	회원권 등				
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	○	변호사조회	○
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2025년 12월 15일, 2026년 02월 25일				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-	-	일		

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 12월 15일	회사:감사위원회 감사인:담당이사	대면회의	재무제표에 대한 감사계획, 경영진 및 감사인의 책임, 감 사인의 독립성 등
2	2026년 02월 25일	회사:감사위원회 감사인:담당이사 외 1인	대면회의	감사에서의 유의적 발견사항, 유의적 내부통제의 미비점, 감사인의 독립성 등 감사결과 보고