

우리자산신탁 주식회사

반기 재무제표에 대한
검 토 보 고 서

제 27 기 반기

2026년 01월 01일 부터

2026년 06월 30일 까지

제 26 기 반기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

삼 정 회 계 법 인

목 차

	페이지
I. 반기재무제표 검토보고서.....	1
II. (첨부)반기재무제표	
요약반기재무상태표	4
요약반기포괄손익계산서	6
요약반기자본변동표	8
요약반기현금흐름표	9
주석	11

반기 재무제표 검토보고서

우리자산신탁 주식회사

주주 및 이사회 귀중

2026년 8월 12일

검토대상 재무제표

본인은 별첨된 우리자산신탁 주식회사(이하 "회사")의 요약반기재무제표를 검토하였습니다. 동 요약반기재무제표는 2026년 6월 30일 현재의 요약반기재무상태표, 2026년과 2025년 6월 30일로 종료되는 3개월 및 6개월 보고기간의 요약반기포괄손익계산서, 6개월 보고기간의 요약반기자본변동표 및 요약반기현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보와 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

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

감사인의 책임

본인의 책임은 상기 요약반기재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 요약반기재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는 데 있습니다.

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



검토의견

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

기타사항

본인은 2025년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 포괄손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 회계감사기준에 따라 감사하였고, 2026년 2월 27일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2025년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사 받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

삼 정 회 계 법 인

대표이사 김 교 태



이 검토보고서는 검토보고서일(2026년 8월 12일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일 이후 이 보고서를 열람하는 시점까지의 기간 사이에 첨부된 회사의 요약반기 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)반기 재무제표

우리자산신탁 주식회사

제 27 기 반기

2026년 01월 01일 부터

2026년 06월 30일 까지

제 26 기 반기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

"첨부된 요약반기재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

우리자산신탁 주식회사 대표이사 김 범 석

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 301(역삼동,우리금융강남타워)
(전 화) 02-6202-3000

요약 반기 재무상태표
제27(당)기 반기 : 2026년 6월 30일 현재
제26(전)기 : 2025년 12월 31일 현재

우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	제27(당)기 반기말		제26(전)기말	
자산				
I. 현금및예치금(주석3,6,10)		169,607,232,174		153,780,227,510
1. 현금및현금성자산	168,323,428,656		153,240,619,200	
2. 예치금	1,283,803,518		539,608,310	
II. 유가증권(주석3,8,9,10)		8,555,676,517		7,532,731,841
1. 당기손익공정가치측정금융자산	8,555,676,517		7,532,731,841	
III. 대출채권(주석3,7,10,13)		80,570,934,235		74,529,275,297
1. 대여금	2,367,185,884		2,142,588,946	
2. 신탁계정대	135,612,390,545		126,709,728,721	
3. 대손충당금	(57,408,642,194)		(54,323,042,370)	
IV. 유형자산(주석11,22)		3,321,112,430		3,791,801,686
1. 토지	2,071,121,000		1,845,078,753	
2. 건물	137,725,586		137,725,586	
3. 비품	4,916,765,876		4,895,448,076	
4. 사용권자산	1,505,107,687		11,643,174,839	
5. 감가상각누계액	(5,309,607,719)		(14,069,478,568)	
6. 손상차손누계액	-		(660,147,000)	
V. 기타자산		57,221,745,541		63,027,146,272
1. 미수금(주석3,10,13)	112,915,028,829		120,808,710,427	
2. 미수수익(주석3,10,13)	36,111,347,021		37,961,221,192	
3. 선급비용	1,119,339,478		385,758,714	
4. 선급금	181,971,241		167,104,760	
5. 보증금(주석3,10,13)	1,855,704,780		1,927,459,780	
6. 무형자산(주석12)	7,403,802,258		7,619,886,546	
7. 이연법인세자산(주석18)	14,258,772,431		14,317,551,101	
8. 순확정급여자산(주석15)	782,082,425		873,915,721	
9. 기타	129,900,000		129,900,000	
10. 대손충당금(주석3,10,13)	(117,536,202,922)		(121,164,361,969)	
자산 총계		319,276,700,897		302,661,182,606
부채				
I. 기타부채		66,120,586,491		63,307,510,725
1. 확정급여채무(주석15)	7,428,152,761		7,324,374,076	
사외적립자산(주석15)	(7,428,152,761)		(7,324,374,076)	
2. 신탁위험충당부채(주석14)	7,960,685,100		23,090,652,402	
3. 복구충당부채(주석14)	600,000,000		589,165,630	
4. 기타충당부채(주석14)	33,314,064,493		17,674,052,223	
5. 미지급금(주석3,10)	6,376,477,029		8,083,598,651	

과 목	제27(당)기 반기말		제26(전)기말	
6. 리스부채(주석3,10,22)	656,379,881		1,855,858,177	
7. 선수금	11,519,049,788		11,572,528,564	
8. 제세금예수금	1,459,685,536		441,655,078	
9. 미지급법인세(주석18)	4,234,244,664		-	
부채 총계		66,120,586,491		63,307,510,725
자본				
I. 자본금(주석16)		16,913,225,000		16,913,225,000
1. 보통주자본금	16,913,225,000		16,913,225,000	
II. 자본잉여금(주석16)		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(주석16)		(2,583,000,000)		(2,583,000,000)
1. 감자차손	(2,583,000,000)		(2,583,000,000)	
IV. 기타포괄손익누계액(주석16)		369,057,159		121,953,252
1. 유형자산재평가이익	163,880,629		-	
2. 보험수리적손익	205,176,530		121,953,252	
V. 이익잉여금(주석16)		43,709,271,307		30,153,932,689
(대손준비금 적립액)		(3,952,361,407)		(31,406,678,498)
(대손준비금 환입(전입)필요액)		423,595,858		27,454,317,091
자본 총계		253,156,114,406		239,353,671,881
부채와 자본 총계		319,276,700,897		302,661,182,606

"첨부된 주석은 본 요약반기재무제표의 일부입니다."

요 약 반 기 포 괄 손 익 계 산 서

제27(당)기 반기 : 2026년 1월 1일부터 2026년 6월 30일까지

제26(전)기 반기 : 2025년 1월 1일부터 2025년 6월 30일까지

우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	제27(당) 반기				제26(전) 반기			
	3개월		누적		3개월		누적	
I. 영업수익		26,598,944,506		43,020,545,346		17,742,860,554		39,516,319,861
1. 수수료수익		20,300,674,188		32,786,703,989		14,234,678,647		26,768,319,918
1) 신탁보수(주석17)	16,455,613,904		26,120,307,839		11,384,841,897		20,631,159,403	
토지신탁(분양형)	1,114,833,087		1,851,602,099		501,142,800		990,864,000	
토지신탁(책임준공형)	6,218,084,072		6,670,913,310		2,011,960,379		5,214,773,332	
토지신탁(관리형)	3,942,001,004		7,735,382,653		3,615,828,181		6,484,831,125	
관리신탁	16,561,944		34,383,601		15,239,594		22,401,409	
처분신탁	20,000,000		20,600,000		11,400,000		13,200,000	
담보신탁	5,143,649,689		9,805,396,884		5,227,834,235		7,902,247,351	
관리처분신탁	484,108		2,029,292		1,436,708		2,842,186	
2) 대리업무보수	3,464,435,138		5,890,645,858		2,522,429,583		5,496,846,180	
3) 리츠업무보수	377,625,146		755,250,292		257,907,167		515,814,335	
4) 기타	3,000,000		20,500,000		69,500,000		124,500,000	
2. 유가증권평가및처분이익(주석10)		398,447		802,125		15,888,773		17,924,312
1) 당기손익공정가치측정금융자산처분이익	-		-		-		1,234,286	
2) 당기손익공정가치측정금융자산평가이익	398,447		802,125		15,888,773		16,690,026	
3. 이자수익(주석10)		2,617,039,476		5,033,343,775		5,669,111,618		12,354,310,372
1) 대여금이자	14,976,454		28,253,106		11,566,435		22,468,889	
2) 예금이자	1,045,502,149		2,045,758,727		1,217,682,660		3,005,391,792	
3) 신탁계정대이자	1,442,563,415		2,838,169,004		4,366,175,785		9,245,170,794	
4) 기타이자	113,997,458		121,162,938		73,686,738		81,278,897	
4. 기타의 영업수익		3,680,832,395		5,199,695,457		(2,176,818,484)		375,765,259
1) 배당금수익(주석10)	-		7,270,548		-		32,500,000	
2) 신탁위험충당부채환입액(주석14)	-		1,100,957,900		-		170,000,000	
3) 기타충당부채환입액(주석14)	110,639,215		519,659,164		(2,350,083,743)		-	
4) 기타대손충당금환입액(주석10,13)	3,570,193,180		3,571,807,845		173,265,259		173,265,259	
II. 영업비용		14,538,892,766		25,809,704,997		97,742,335,787		133,046,173,634
1. 유가증권평가및처분손실(주석10)		36,477,571		44,110,285		32,000		1,043,286
1) 당기손익공정가치측정금융자산평가손실	36,477,571		44,110,285		32,000		1,043,286	
2. 이자비용(주석10,22)		15,651,888		36,336,526		34,797,401		79,504,861
1) 리스부채이자	10,210,023		25,502,156		29,550,295		69,058,239	
2) 복구충당부채이자	5,441,865		10,834,370		5,247,106		10,446,622	
3. 대출채권평가및처분손실(주석10,13)		2,237,912,342		2,659,101,017		5,296,185,859		31,090,858,650
1) 대손상각비	2,237,912,342		2,659,101,017		5,296,185,859		31,090,858,650	
4. 판매비와관리비		8,399,791,313		16,952,431,047		8,766,672,469		17,662,621,599
1) 급여	4,309,561,516		8,482,125,425		4,068,918,396		8,454,666,553	
2) 퇴직급여(주석15)	236,179,550		523,677,142		283,962,202		563,860,607	
3) 복리후생비	1,187,551,531		2,572,811,170		1,186,452,580		2,443,000,512	
4) 전산운영비	159,360,949		407,299,841		174,469,927		372,568,042	
5) 임차료	68,817,881		131,648,436		51,161,663		124,325,846	
6) 지급수수료	423,024,651		810,999,309		582,490,350		1,038,975,137	
7) 업무추진비	355,670,446		722,236,211		440,051,635		833,546,306	
8) 감가상각비(주석11)	825,105,206		1,656,427,716		870,379,047		1,708,912,669	
9) 연수비	49,047,141		64,897,611		43,361,252		59,873,034	
10) 무형자산상각비(주석12)	283,069,322		560,484,288		284,711,301		569,608,067	
11) 세금과공과금	252,182,434		452,768,727		320,994,384		590,265,564	

과목	제27(당) 반기				제26(전) 반기			
	3개월		누적		3개월		누적	
12) 인쇄비	4,903,864		16,946,437		8,395,273		20,891,965	
13) 여비교통비	48,846,719		105,868,600		72,781,554		135,904,006	
14) 차량유지비	62,822,752		120,345,088		64,429,648		133,425,602	
15) 소모품비	8,792,261		23,146,685		16,782,023		33,090,229	
16) 수도광열비	3,060		6,176		3,300		6,410	
17) 보험료	491,193		982,386		491,193		982,386	
18) 행사비	7,145,606		14,793,548		6,107,700		17,405,436	
19) 도서신문비	1,290,000		2,820,000		1,440,000		3,030,000	
20) 통신비	98,273,691		197,120,810		103,150,896		206,037,655	
21) 운반비	6,851,500		15,008,300		9,604,800		17,878,800	
22) 수선비	2,592,800		36,150,331		155,290,000		260,834,273	
23) 광고선전비	6,074,900		28,694,900		15,720,945		58,675,490	
24) 회의비	2,132,340		5,071,910		4,722,400		12,057,010	
25) 기타	-		100,000		800,000		2,800,000	
5. 기타의 영업비용		3,849,059,652		6,117,726,122		83,644,648,058		84,212,145,238
1) 기타대손상각비(주석10,13)	2,634,694,084		3,560,565,283		70,645,954,294		71,213,451,474	
2) 신탁위험충당부채전입액(주석14)	(756,152,271)		586,643,000		6,732,641,993		6,732,641,993	
3) 기타충당부채전입액(주석14)	1,970,517,839		1,970,517,839		6,266,051,771		6,266,051,771	
III. 영업이익(손실)		12,060,051,740		17,210,840,349		(79,999,475,233)		(93,529,853,773)
IV. 영업외수익		12,046,048		703,224,686		6,452,528		22,959,305
1. 유형자산손상차손환입(주석11)	-		660,147,000		-		-	
2. 무형자산손상차손환입(주석12)	-		-		6,000,000		8,850,000	
3. 기타영업외수익	12,046,048		43,077,686		452,528		14,109,305	
V. 영업외비용		14,454,235		28,954,235		6,350,000		7,364,570
1. 무형자산손상차손(주석12)	13,500,000		28,000,000		6,350,000		7,350,000	
2. 리스변경해지손실	954,235		954,235		-		-	
3. 기타영업외비용	-		-		-		14,570	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		12,057,643,553		17,885,110,800		(79,999,372,705)		(93,514,259,038)
VII. 법인세비용(수익)(주석18)		3,037,344,528		4,329,772,182		(3,810,076,056)		(3,516,231,476)
VIII. 반기순이익(손실)		9,020,299,025		13,555,338,618		(76,189,296,649)		(89,998,027,562)
IX. 기타포괄이익(손실)		124,902,990		247,103,907		(25,310,825)		(51,951,937)
후속적으로 당기순이익으로 분류되지 않는 항목		124,902,990		247,103,907		(25,310,825)		(51,951,937)
1. 확정급여제도의 재측정요소(주석15)	124,902,990		83,223,278		(25,310,825)		(51,951,937)	
2. 유형자산재평가이익(주석11)	-		163,880,629		-		-	
X. 총포괄이익(손실)		9,145,202,015		13,802,442,525		(76,214,607,474)		(90,049,979,499)
XI. 주당이익(주석19)								
1. 기본주당이익(손실)		2,667		4,007		(22,524)		(26,606)

"첨부된 주석은 본 요약반기재무제표의 일부입니다."

요약반기자본변동표

제27(당)기 반기 : 2026년 1월 1일부터 2026년 6월 30일까지

제26(전)기 반기 : 2025년 1월 1일부터 2025년 6월 30일까지

우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄손익 누계액	이익잉여금	합 계
2025.01.01 전기초	16,913,225,000	194,747,560,940	(2,583,000,000)	(39,759,591)	250,770,965,334	459,808,991,683
반기순손실	-	-	-	-	(89,998,027,562)	(89,998,027,562)
확정급여제도의 재측정요소	-	-	-	(51,951,937)	-	(51,951,937)
2025.06.30 전반기말	16,913,225,000	194,747,560,940	(2,583,000,000)	(91,711,528)	160,772,937,772	369,759,012,184
2026.01.01 당기초	16,913,225,000	194,747,560,940	(2,583,000,000)	121,953,252	30,153,932,689	239,353,671,881
반기순이익	-	-	-	-	13,555,338,618	13,555,338,618
유형자산재평가이익	-	-	-	163,880,629	-	163,880,629
확정급여제도의 재측정요소	-	-	-	83,223,278	-	83,223,278
2026.06.30 당반기말	16,913,225,000	194,747,560,940	(2,583,000,000)	369,057,159	43,709,271,307	253,156,114,406

"첨부된 주석은 본 요약반기재무제표의 일부입니다."

요약반기현금흐름표

제27(당)기 반기 : 2026년 1월 1일부터 2026년 6월 30일까지

제26(전)기 반기 : 2025년 1월 1일부터 2025년 6월 30일까지

우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

구 분	제27(당) 반기		제26(전) 반기	
영업활동으로 인한 현금흐름		18,718,468,346		(107,990,637,483)
1. 반기순이익(손실)	13,555,338,618		(89,998,027,562)	
2. 반기순이익(손실) 조정을 위한 가감	5,016,417,913		101,938,546,107	
당기손익공정가치측정금융자산평가손실	44,110,285		1,043,286	
퇴직급여	520,571,585		556,314,060	
감가상각비	1,656,427,716		1,708,912,669	
대손상각비	2,659,101,017		31,090,858,650	
무형자산상각비	560,484,288		569,608,067	
기타대손상각비	3,560,565,283		71,213,451,474	
이자비용	36,336,526		79,504,861	
무형자산손상차손	28,000,000		7,350,000	
신탁위험충당부채전입액	586,643,000		6,732,641,993	
기타충당부채전입액	1,970,517,839		6,266,051,771	
리스중도해지손실	954,235		-	
법인세비용(수익)	4,329,772,182		(3,516,231,476)	
당기손익공정가치측정금융자산처분이익	-		(1,234,286)	
당기손익공정가치측정금융자산평가이익	(802,125)		(16,690,026)	
신탁위험충당부채환입액	(1,100,957,900)		(170,000,000)	
기타충당부채환입액	(519,659,164)		-	
기타대손충당금환입액	(3,571,807,845)		(173,265,259)	
유형자산손상차손환입	(660,147,000)		-	
무형자산손상차손환입	-		(8,850,000)	
이자수익	(5,033,343,775)		(12,354,310,372)	
배당금수익	(7,270,548)		(32,500,000)	
기타영업외수익	(43,077,686)		(14,109,305)	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(4,263,255,361)		(129,605,210,037)	
신탁계정대의 증가	(8,902,661,824)		(42,486,266,278)	
미수금의 감소(증가)	4,292,050,497		(87,484,652,424)	
미수수익의 감소	2,455,019,162		1,996,161,735	
선급비용의 감소(증가)	(733,580,764)		28,654,836	
선급금의 감소(증가)	(136,626,481)		10,100,000	
순확정급여자산의 감소(증가)	91,833,296		(10,984,004)	
미지급금의 감소	(1,676,043,936)		(2,202,679,734)	
선수금의 증가(감소)	(53,478,776)		760,728,792	
제세금예수금의 증가	1,018,030,458		410,627,971	
확정급여채무의 감소	(630,994,224)		(157,692,565)	
사외적립자산의 감소(증가)	13,197,231		(469,208,366)	

구 분	제27(당) 반기		제26(전) 반기	
4. 이자의 수취	4,428,198,784		8,582,311,275	
5. 배당금의 수취	7,270,548		32,500,000	
6. 이자의 지급	(25,502,156)		(69,058,239)	
7. 법인세의 환급	-		1,128,300,973	
투자활동으로 인한 현금흐름		(2,156,994,946)		598,667,651
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	315,158,062		1,308,921,863	
당기손익공정가치측정금융자산의 처분	-		1,172,928,572	
임직원대여금의 감소	235,403,062		77,474,491	
보증금의 감소	79,755,000		58,518,800	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(2,472,153,008)		(710,254,212)	
예치금의 증가	744,195,208		133,586,103	
당기손익공정가치측정금융자산의 취득	1,000,000,000		45,000,000	
임직원대여금의 증가	460,000,000		267,000,000	
유형자산의 취득	9,317,800		46,504,109	
무형자산의 취득	250,640,000		-	
보증금의 증가	8,000,000		218,164,000	
재무활동으로 인한 현금흐름		(1,478,663,944)		(1,456,028,461)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(1,478,663,944)		(1,456,028,461)	
리스부채의 상환	1,478,663,944		1,456,028,461	
현금및현금성자산의 증감		15,082,809,456		(108,847,998,293)
기초 현금및현금성자산		153,240,619,200		258,757,767,473
반기말 현금및현금성자산		168,323,428,656		149,909,769,180

"첨부된 주석은 본 요약반기재무제표의 일부입니다."

주식

제 27(당)기 반기 : 2026년 6월 30일 현재

제 26(전)기 반기 : 2025년 6월 30일 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 당반기말 현재 납입자본금은 16,913백만원입니다.

당반기말과 전기말 현재 회사의 주요 주주의 현황은 아래와 같습니다.

주주명	당반기말		전기말	
	보유주식수(주)	지분율(%)	보유주식수(주)	지분율(%)
(주)우리금융지주	3,382,645	100.00	3,382,645	100.00

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

회사의 요약반기재무제표는 한국채택국제회계기준에 따라 작성되는 요약중간재무제표입니다. 동 재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었으며, 연차재무제표에서 요구되는 정보에 비하여 적은 정보를 포함하고 있습니다. 동 요약반기재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2025년 12월 31일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

요약반기재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 2025년 12월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

(1) 회사가 적용한 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 재무제표에 대하여 2026년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

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 개정사항으로 인해 중간재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 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 개정사항으로 인해 중간재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 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

(2) 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 재무제표에 대하여 다음의 제·개정 기준서 및 해석서가 제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니하였습니다.

1) 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 회사의 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.

(3) 추정과 판단

중요한 회계추정 및 가정은 역사적인 경험과 합리적으로 발생가능하다고 판단되는 미래의 사건에 대한 기대를 포함하는 여러 요인들에 근거하여 계속적으로 평가되고 있습니다. 이러한 정의를 근거로 산출된 회계추정치는 실제 발생결과와 일치하지 않을 수 있습니다.

요약반기재무제표를 작성함에 있어, 경영진은 회계정책의 적용과 자산·부채 및 수익·비용에 영향을 미치는 판단, 추정 및 가정을 해야 합니다. 따라서, 실제 결과는 이러한 추정치와 다를 수 있습니다.

요약반기재무제표 작성을 위해 회계정책의 적용과 추정 불확실성의 주요원천에 대해 경영진이 내린 중요한 판단은 유형자산 재평가모형의 적용을 제외하고는 2025년 12월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표와 동일합니다.

1) 유형자산 중 토지에 대한 재평가 모형 적용

회사는 유형자산 중 토지에 대한 후속측정과 관련된 회계정책을 역사적 원가모형에서 재평가모형으로 변경하는 것이 토지의 공정가치에 대해 신뢰성 있고 더 목적적합한 정보를 제공한다고 판단하여 당반기부터 회계정책을 변경하였습니다.

기업회계기준서 제1016호 '유형자산'에 따라 자산을 재평가하는 회계정책을 최초로 적용하는 경우에는 소급적용하지 않으므로 비교표시되는 전기 재무제표를 재작성하지 아니하였습니다.

토지는 독립적인 외부평가인이 평가한 금액에 기초하여 공정가치로 측정됩니다. 재평가는 보고기간말에 자산의 장부금액이 공정가치와 중요하게 차이가 나지 않도록 주기적으로 수행됩니다. 토지는 재평가일의 공정가치에서 이후의 손상차손누계액을 차감한 재평가금액을 장부금액으로 합니다. 자산의 장부금액이 재평가로 인하여 증가된 경우에 그 증가액은 기타포괄손익으로 인식되고 이연법인세를 차감하여 재평가 잉여금의 과목으로 자본에 가산됩니다. 그러나 동일한 자산에 대하여 이전에 당기손익으로 인식한 재평가감소액이 있다면 그 금액을 한도로 재평가증가액만큼 당기손익

으로 인식됩니다. 자산의 장부금액이 재평가로 인하여 감소된 경우에 그 감소액은 당기손익으로 인식되나, 그 자산에 대한 재평가잉여금의 잔액이 있다면 그 금액을 한도로 재평가감소액은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 토지와 관련하여 자본에 계상된 재평가잉여금은 그 자산이 제거될 때 이익잉여금으로 대체됩니다.

3. 위험관리

회사는 시장위험, 유동성 위험과 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 당반기말과 전기말 현재 회사의 지분증권 등의 내용은 주석 8과 주석 9에서 기술하고 있습니다.

② 이자율 위험

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

(단위: 천원)				
구분	당반기		전반기	
	1%상승시	1%하락시	1%상승시	1%하락시
이자수익	547,270	(547,270)	1,301,679	(1,301,679)

(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 반기 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. 당반기 말과 전기말 현재 회사의 신용위험에 대한 최대 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
상각후원가측정금융자산	283,524,044	267,842,532
당기손익공정가치측정금융자산	8,555,677	7,532,732
난외계정(대출약정)	175,700,487	192,026,664
합계	467,780,208	467,401,928

2) 대출채권 및 기타수취채권의 신용위험

① 당반기말과 전기말 현재 대출채권의 잔액 및 대손충당금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당반기말		전기말	
	채권잔액	대손충당금	채권잔액	대손충당금
대여금	2,367,186	-	2,142,589	-
신탁계정대	135,612,391	(57,408,642)	126,709,729	(54,323,042)
합계	137,979,577	(57,408,642)	128,852,318	(54,323,042)

② 당반기말과 전기말 현재 기타수취채권의 잔액 및 대손충당금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당반기말		전기말	
	채권잔액	대손충당금	채권잔액	대손충당금
미수금	112,915,029	(100,413,880)	120,808,710	(104,017,367)
미수수익	36,111,347	(17,122,323)	37,961,221	(17,146,995)
보증금	1,855,705	-	1,927,460	-
합계	150,882,081	(117,536,203)	160,697,391	(121,164,362)

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

(단위: 천원)								
구분	당반기말				전기말			
	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합계	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
정상	55,185,135	-	-	55,185,135	54,865,718	-	-	54,865,718
요주의	-	6,794,250	-	6,794,250	-	-	-	-
고정	-	-	18,591,550	18,591,550	-	-	19,663,557	19,663,557
회수의문	-	-	-	-	-	-	-	-
추정손실	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	55,185,135	6,794,250	18,591,550	80,570,935	54,865,718	-	19,663,557	74,529,275

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

(단위: 천원)								
구분	당반기말				전기말			
	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합계	12개월 기대신용손실 측정대상	전체기간 기대신용손실 측정대상		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
정상	7,694,785	-	-	7,694,785	13,478,681	-	-	13,478,681
요주의	-	112,666	-	112,666	-	112,542	-	112,542
고정	-	-	25,538,427	25,538,427	-	-	25,941,807	25,941,807
회수의문	-	-	-	-	-	-	-	-
추정손실	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	7,694,785	112,666	25,538,427	33,345,878	13,478,681	112,542	25,941,807	39,533,030

(3) 유동성 위험

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

당반기말과 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)					
구분	장부금액	계약상 현금흐름	잔존계약만기		
			3개월 이내	3개월 초과 1년 이내	1년 초과 5년 이내
미지급금	584,783	584,783	584,783	-	-
리스부채	656,380	682,801	93,909	259,155	329,737
합계	1,241,163	1,267,584	678,692	259,155	329,737

② 전기말

(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

(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, 당반기말과 전기말 현재 회사의 영업용순자본비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
영업용순자본(A)	175,601,452	157,763,808
재무상태표상 순재산액	253,156,114	239,353,672
차감항목	(77,554,662)	(81,589,864)
가산항목	-	-
총위험액(B)	4,425,282	3,421,951
시장위험액	1,446,426	1,184,269
신용위험액	1,978,856	1,237,682
운영위험액	1,000,000	1,000,000
영업용순자본비율(=(A/B)×100)	3,968.14%	4,610.35%

4. 영업의 계절적 특성

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

5. 현금흐름표

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

(단위: 천원)		
내역	당반기	전반기
사용권자산과 관련된 리스부채 증감	278,231	561,183
토지재평가 이익	226,042	-
기타수취채권의 제각	1,583,929	-
보수미수금의 당기손익공정가치측정금융자산(주식) 대체	66,253	-
신탁위험충당부채의 기타충당부채 대체	14,615,652	-
기타충당부채의 신탁계정대 대손충당금 대체	426,499	894,765

(2) 당반기 및 전반기 중 재무활동에서 생기는 부채의 조정내용은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)					
구분	기초	증가	감소	재무활동 현금흐름	반기말
리스부채	1,855,858	281,855	(2,669)	(1,478,664)	656,380

② 전반기

(단위: 천원)					
구분	기초	증가	감소	재무활동 현금흐름	반기말
리스부채	3,933,492	561,183	-	(1,456,028)	3,038,647

6. 현금및예치금

(1) 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
정기예금	125,000,000	125,000,000
보통예금	8,328	—
MMDA	43,315,101	28,240,619
합계	168,323,429	153,240,619

(2) 예치금

당반기말과 전기말 현재 회사의 예치금은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
장기성예금	20,691	18,493
특정예금	1,263,113	521,115
합계	1,283,804	539,608

(3) 사용이 제한된 현금및예치금

당반기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 현금및예치금 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	금융기관	당반기말	전기말	제한내용
특정예금	KB국민은행	250,078	114,301	신탁사업관련 압류
	우리은행	90,503	124,236	신탁사업관련 압류
	기업은행	218,654	18,654	신탁사업관련 압류
	신한은행	234,626	34,626	신탁사업관련 압류
	농협은행	234,626	194,672	신탁사업관련 압류
	하나은행	234,626	34,626	신탁사업관련 압류
합계		1,263,113	521,115	

7. 대출채권

당반기말과 전기말 현재 회사의 대출채권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
주택마련자금 대여금	1,001,586	882,988
생활안정자금 대여금	1,365,600	1,259,600
신탁계정대	135,612,391	126,709,729
대손충당금	(57,408,642)	(54,323,042)
합계	80,570,935	74,529,275

8. 당기손익공정가치측정금융자산

당반기말과 전기말 현재 당기손익공정가치측정금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
출자금	6,585,155	5,518,902
수익증권	1,970,522	2,013,830
합계	8,555,677	7,532,732

9. 공정가치

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

(1) 당반기말과 전기말 현재 반복적으로 공정가치로 측정되고 인식된 회사의 금융자산과 금융부채는 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)				
당반기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
금융자산				
당기손익공정가치측정금융자산(*)	-	-	8,555,677	8,555,677

(*) 상기 금융자산의 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보았습니다.

② 전기말

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

(*) 상기 금융자산의 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보았습니다.

(2) 당반기와 전반기 중 공정가치 서열체계 수준 3의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	평가	반기말
당기손익공정가치측정금융자산	7,532,732	1,066,253	-	(43,308)	8,555,677

② 전반기

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	평가	반기말
당기손익공정가치측정금융자산	7,955,786	45,000	(1,171,695)	15,647	6,844,738

(3) 공정가치 산정에 사용된 가치평가기법

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

당반기말과 전기말 현재 서열체계 수준 3에는 PFV와 같은 특수목적회사 등에 투자된 비활성시장 지분상품으로 공시되는 시장가격이 없고, 평가에 필요한 충분한 재무

정보를 얻을 수 없었거나, 다양한 추정치의 발생확률을 신뢰성 있게 평가할 수 없는 등의 사유가 존재하는 경우 원가를 공정가치의 추정치로 평가하였습니다. 다만, 수익증권의 경우 순자산가치평가법에 의하여 공정가치를 평가하였으며, 특히 비시장성 공정가치측정 금융자산의 장부가액이 10억원 초과하는 경우 매분기말 외부평가 의뢰하여 공정가치로 평가하였으므로 취득원가와와의 차이가 존재합니다.

① 당반기말

(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	1,668,984	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	96,928	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	204,610	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
하남엣지센터피에프브이 주식회사	3.20%	300,000	300,000	과거거래이용법	유상증자금액
더엣지영등포피에프브이 주식회사	13.83%	700,000	700,000	과거거래이용법	유상증자금액
주식회사 동부토건	11.72%	66,253	66,253	현금흐름할인법	잉여현금흐름
합계		9,015,321	8,555,677		

② 전기말

(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
마스틴제160호안성피에프브이(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		

10. 금융상품의 범주별 분류

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

① 당반기말

(단위: 천원)				
구분	상각후원가측정 금융자산	당기손익공정가치 측정금융자산	장부금액	공정가치(*)
현금및현금성자산	168,323,429	-	168,323,429	168,323,429
예치금	1,283,804	-	1,283,804	1,283,804
유가증권	-	8,555,677	8,555,677	8,555,677
대출채권	80,570,934	-	80,570,934	80,570,934
미수금	12,501,149	-	12,501,149	12,501,149
미수수익	18,989,023	-	18,989,023	18,989,023
보증금	1,855,705	-	1,855,705	1,855,705
합계	283,524,044	8,555,677	292,079,721	292,079,721

(*) 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	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) 당반기말과 전기말 현재 금융부채의 범주별 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)			
구분	상각후원가측정 금융부채	장부금액	공정가치(*)
미지급금	584,783	584,783	584,783
리스부채	656,380	656,380	656,380
합계	1,241,163	1,241,163	1,241,163

(*) 상기 금융부채의 장부금액을 공정가치의 합리적인 근사치로 보았습니다.

② 전기말

(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.

(3) 당반기와 전반기 중 금융자산 및 금융부채의 범주별 손익의 구성내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)				
구분	당기손익공정가치 측정금융자산	상각후원가측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
당기손익공정가치측정 금융자산평가이익	802	-	-	802
배당금수익	7,271	-	-	7,271
이자수익	-	5,033,344	-	5,033,344
기타대손충당금환입액	-	3,571,808	-	3,571,808
당기손익공정가치측정 금융자산평가손실	(44,110)	-	-	(44,110)
이자비용	-	-	(25,502)	(25,502)
대손상각비	-	(2,659,101)	-	(2,659,101)
기타대손상각비	-	(3,560,565)	-	(3,560,565)
합계	(36,037)	2,385,486	(25,502)	2,323,947

② 전반기

(단위: 천원)				
구분	당기손익공정가치 측정금융자산	상각후원가측정 금융자산	상각후원가측정 금융부채	합계
당기손익공정가치측정 금융자산처분이익	1,234	-	-	1,234
당기손익공정가치측정 금융자산평가이익	16,690	-	-	16,690
배당금수익	32,500	-	-	32,500
이자수익	-	12,354,310	-	12,354,310
기타대손충당금환입액	-	173,265	-	173,265
당기손익공정가치측정 금융자산평가손실	(1,043)	-	-	(1,043)
이자비용	-	-	(69,058)	(69,058)
대손상각비	-	(31,090,859)	-	(31,090,859)
기타대손상각비	-	(71,213,451)	-	(71,213,451)
합계	49,381	(89,776,735)	(69,058)	(89,796,412)

11. 유형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 유형자산의 내용은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	감가상각누계액	재평가잉여금	장부가액
토지	1,845,079	-	226,042	2,071,121
건물	137,726	(60,535)	-	77,191
비품	4,916,766	(4,387,265)	-	529,501
사용권자산	1,505,107	(861,808)	-	643,299
합계	8,404,678	(5,309,608)	226,042	3,321,112

② 전기말

(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) 당반기와 전반기의 유형자산 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)					
과목	기초	증가	감소	상각비	반기말
토지(*)	1,184,932	886,189	-	-	2,071,121
건물	79,357	-	-	(2,166)	77,191
비품	879,862	21,317	-	(371,678)	529,501
사용권자산	1,647,652	281,855	(3,624)	(1,282,584)	643,299
합계	3,791,803	1,189,361	(3,624)	(1,656,428)	3,321,112

(*) 토지재평가에 따른 증가액 886,189천원 중 손상차손환입액 660,147천원이 포함되어 있습니다.

② 전반기

(단위: 천원)				
과목	기초	증가	상각비	반기말
토지	1,184,932	-	-	1,184,932
건물	83,688	-	(2,165)	81,523
비품	1,601,383	46,504	(410,461)	1,237,426
사용권 자산	3,380,368	561,183	(1,296,286)	2,645,265
합계	6,250,371	607,687	(1,708,912)	5,149,146

(3) 보험가입자산의 내용

당반기말과 전기말 현재 회사가 보험에 가입한 자산의 내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)				
보험종류	자산	장부금액	부보액	보험회사명
화재보험 (동산 및 부동산)	건물, 집기, 전산망 외	840,319	5,634,000	(주)KB손해보험

② 전기말

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

(4) 재평가 모형의 적용

당사는 당반기부터 유형자산 토지에 대하여 재평가모형을 적용하고 있으며, 당반기 말 현재 유형자산의 재평가모형과 원가모형 비교내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	재평가모형	원가모형(*)
토지	2,071,121	1,845,079

(*) 원가모형의 경우 손상차손 660,147천원이 반영되기 전 금액에 해당합니다.

당반기말 현재 토지의 공정가치는 2025년 12월 31일 기준으로 독립된 외부 감정평가법인에 의하여 수행된 평가에 기초하여 결정되었으며, 평가에 사용된 평가기법 및 주요 투입변수는 다음과 같습니다.

구분	평가기법 및 주요 투입변수
토지	각 부동산의 특성에 따라 공시지가기준법, 거래사례비교법을 적용하였으며, 대상 부동산과 인근 또는 유사한 지역내 위치하고, 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사한 표준지의 공시지가, 거래사례, 평가사례 및 지가변동률, 자본수익률, 매매가격지수, 토지건물배분비율표, 임대료수준 등을 고려하여 평가하였음.

당반기 중 유형자산 재평가 관련 기타포괄손익의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
구분	금액
재평가잉여금(기타포괄손익)(*)	226,042
이연법인세효과(기타포괄손익)	(62,161)
합계	163,881

(*) 토지의 재평가로 인해 인식된 재평가잉여금(기타포괄이익)은 상법상 배당가능이익에 포함되지 않습니다.

당반기말 현재 유형자산에 대한 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
당반기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
토지	-	-	2,071,121	2,071,121

12. 무형자산

(1) 당반기말과 전기말 현재 무형자산의 내용은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	감가상각누계액	손상차손누계액	장부가액
소프트웨어	6,119,064	(3,918,912)	-	2,200,152
회원권	6,211,776	-	(1,008,126)	5,203,650
합계	12,330,840	(3,918,912)	(1,008,126)	7,403,802

② 전기말

(단위: 천원)				
구분	취득가액	감가상각누계액	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) 당반기와 전반기의 무형자산 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)						
과목	기초	증가	상각비	손상(*1)	대체(*2)	반기말
소프트웨어	2,388,236	250,640	(560,484)	-	121,760	2,200,152
회원권	5,231,650	-	-	(28,000)	-	5,203,650
합계	7,619,886	250,640	(560,484)	(28,000)	121,760	7,403,802

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

(*2) 선금금에서 무형자산으로 대체하였습니다.

② 전반기

(단위: 천원)					
과목	기초	상각비	손상(★)	손상환입(★)	반기말
소프트웨어	3,505,992	(569,609)	-	-	2,936,383
회원권	5,236,150	-	(7,350)	8,850	5,237,650
합계	8,742,142	(569,609)	(7,350)	8,850	8,174,033

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

13. 대손충당금

(1) 당반기와 전반기의 대출채권 및 기타수취채권 총장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)								
구분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실 손상 미인식	손상 인식	합계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실 손상 미인식	손상 인식	합계
기초금액	60,234,732	-	68,617,586	128,852,318	16,247,079	122,330	144,327,982	160,697,391
Stage 간 분류 이동								
- 12개월 기대신용손실로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	(7,758,650)	7,758,650	-	-	(18,366)	18,366	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	-	-	-	(511,833)	(95,330)	607,163	-
대손상각(제각)	-	-	-	-	-	-	(1,583,929)	(1,583,929)
기중순증감	8,584,010	-	543,249	9,127,259	(6,941,332)	82,500	726,692	(6,132,140)
기타(★)	-	-	-	-	-	-	(2,099,240)	(2,099,240)
반기말금액	61,060,092	7,758,650	69,160,835	137,979,577	8,775,548	127,866	141,978,668	150,882,082

(★) 당반기 중 (주)동부토건에 대한 미수금 2,099,240천원이 출자전환 및 공정가치 평가 결과 당기손익공정가치측정금융자산 66,253천원으로 대체되었습니다.

② 전반기

(단위: 천원)								
구분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실 손상 미인식	손상 인식	합계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실 손상 미인식	손상 인식	합계
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	-	-	-	-	2,795,992	(413,588)	(2,382,404)	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	(5,568,000)	5,568,000	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	(3,685,150)	-	3,685,150	-	(3,854,843)	(5,651,660)	9,506,503	-
기중순증감	12,760,997	-	29,914,794	42,675,791	(1,411,619)	34,032	90,797,722	89,420,135
반기말금액	59,343,287	5,568,000	239,564,780	304,476,067	8,887,216	278,472	141,588,543	150,754,231

(2) 당반기와 전반기의 대손충당금 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)								
구분	대출채권				기타수취채권			
	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계	12개월 기대신용손실	전체기간 기대신용손실		합계
		손상 미인식	손상 인식			손상 미인식	손상 인식	
기초금액	5,369,014	-	48,954,028	54,323,042	2,768,398	9,788	118,386,175	121,164,361
Stage 간 분류 이동								
- 12개월 기대신용손실로 대체	-	-	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	(964,400)	964,400	-	-	(5,544)	5,544	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	-	-	-	-	(140,633)	(8,406)	149,039	-
대손상각비((대손충당금환입)	1,384,133	-	1,274,968	2,659,101	(1,541,458)	8,273	1,521,943	(11,242)
대손상각(제각)	-	-	-	-	-	-	(1,583,929)	(1,583,929)
기타 (*1) (*2)	86,211	-	340,288	426,499	-	-	(2,032,987)	(2,032,987)
반기말금액	5,874,958	964,400	50,569,284	57,408,642	1,080,763	15,199	116,440,241	117,536,203

(*1) 당반기 중 기타충당부채 426,499원이 신탁계정대 대손충당금으로 대체되었습니다.

(*2) 당반기 중 (주)동부토건에 대한 미수금 대손충당금 2,032,987천원이 출자전환 및 공정가치 평가 결과 당기손익공정가치측정금융자산 66,253천원으로 대체되었습니다.

② 전반기

(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	-	-	-	-	630,041	(93,197)	(536,844)	-
- 신용이 손상되지 않은 금융자산으로 대체	(37,268)	37,268	-	-	-	-	-	-
- 신용이 손상된 금융자산으로 대체	(74,490)	-	74,490	-	(168,421)	(715,785)	884,206	-
대손상각비((대손충당금환입)	1,753,367	-	29,337,492	31,090,859	435,052	723,625	69,881,508	71,040,185
기타(*)	10,845	-	883,920	894,765	-	-	-	-
반기말금액	3,032,965	37,268	124,739,095	127,809,328	1,246,373	22,463	86,214,101	87,482,937

(*) 전반기 중 기타충당부채 894,765천원이 신탁계정대 대손충당금으로 대체되었습니다.

14. 총당부채

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

(1) 당반기

(단위: 천원)					
과목	기초잔액	설정액	대체액	환입액	반기말잔액
신탁위험총당부채(*1)	23,090,652	586,643	(14,615,652)	(1,100,958)	7,960,685
복구총당부채	589,166	10,834	-	-	600,000
기타총당부채(*2)	17,674,052	1,970,518	14,189,154	(519,659)	33,314,065

(*1) 토지신탁 이외의 신탁관련 소송으로 인하여 발생한 총당부채로, 금융투자업규정 시행세칙 별표3에 따라 토지신탁 관련 신탁위험총당부채 14,615,652천원을 기타총당부채로 대체하였습니다.

(*2) 기타총당부채 세부 변동내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)					
과목	기초잔액	설정액	대체액	환입액	반기말잔액
미사용약정총당부채(*3)	5,049,982	-	(426,499)	(519,659)	4,103,824
기타총당부채(*4)	12,624,070	1,970,518	14,615,652	-	29,210,240

(*3) 신탁사업 관련 대출의 미사용약정에 대하여 인식한 총당부채입니다.

(*4) 신탁사업 관련 PF대출 원리금 대납의무에 대하여 설정한 총당부채 및 토지신탁 관련 업무 수행 과정에서 발생한 소송에 대하여 설정한 총당부채로 구성되었습니다.

(2) 전반기

(단위: 천원)					
과목	기초잔액	설정액	대체액	환입액	반기말잔액
신탁위험충당부채	7,943,014	6,732,642	-	(170,000)	14,505,656
복구충당부채	568,080	10,447	-	-	578,527
기타충당부채(*1)	3,877,829	6,266,052	(894,765)	-	9,249,116

(*1) 기타충당부채 세부 변동내역은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)				
과목	기초잔액	설정액	대체액	반기말잔액
미사용약정충당부채(*2)	3,877,829	78,490	(894,765)	3,061,554
기타충당부채(*3)	-	6,187,562	-	6,187,562

(*2) 신탁사업 관련 대출의 미사용약정에 대하여 인식한 충당부채입니다.

(*3) 신탁사업 관련 PF대출 원리금 대납의무에 대하여 인식한 충당부채입니다.

15. 확정급여부채(자산)

(1) 확정급여자산 금액의 산정내역

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
기금이 적립된 확정급여채무의 현재가치	7,428,153	7,324,374
사외적립자산의 공정가치	(8,210,235)	(8,198,290)
확정급여자산(*)	(782,082)	(873,916)

(*) 당반기말 현재 확정급여채무 잔액을 초과하는 사외적립자산 782백만원(전기말 874백만원)은 재무상태표상 순확정급여자산으로 표시하였습니다.

(2) 포괄손익계산서에 반영된 금액의 내역

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
당기근무원가	581,551	595,079
확정급여채무의 순이자요소	183,618	139,704
사외적립자산의 순이자요소	(221,735)	(178,469)
축소/정산비용	(22,862)	-
종업원급여에 포함된 총 비용	520,572	556,314

(3) 기타포괄손익으로 인식하는 재측정요소

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
법인세차감전 재측정요소	(97,225)	(70,587)
법인세효과	180,448	18,635
법인세차감후 재측정요소	83,223	(51,952)

(4) 포괄손익계산서에 인식한 확정급여제도 관련 비용의 계정과목별 금액

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
판매비와관리비	520,572	556,314

(5) 당반기 및 전반기 중 확정급여채무의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
기초금액	7,324,374	6,469,840
당기근무원가	581,551	595,079
순이자요소	183,618	139,704
재측정요소	(7,534)	-
- 인구통계적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	-	-
- 재무적가정의 변동으로 인한 보험수리적손익	-	-
- 경험조정으로 인한 보험수리적손익	(7,534)	-
확정기여형으로 전환	(541,687)	-
퇴직금 지급액	(89,307)	(157,692)
축소/청산비용	(22,862)	-
반기말금액	7,428,153	7,046,931

(6) 당반기와 전반기 중 사외적립자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
기초금액	8,198,290	7,579,507
순이자요소	221,735	178,469
기여금 불입액	504,099	1,001,007
퇴직금 지급액	(89,049)	(520,815)
확정기여형으로 전환	(520,081)	-
재측정요소	(89,247)	(55,926)
기타원가요소	(15,512)	(14,660)
반기말금액	8,210,235	8,167,582

(7) 주요 보험수리적 가정

(단위: %)		
구분	당반기말	전기말
할인율	5.48	5.48
임금인상률	5.79	5.79
사망률	보험개발원 참조율	보험개발원 참조율
퇴직률	보험개발원 참조율	보험개발원 참조율

(8) 사외적립자산은 다음 항목으로 구성됩니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
정기예금 등	8,210,235	8,198,290

(9) 당반기 및 전반기의 사외적립자산의 실제 수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
사외적립자산 실제수익	116,976	107,882

16. 자본

(1) 당반기말과 전기말 현재 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	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) 당반기와 전반기 중 자본금의 변동내역은 없습니다.

(3) 당반기말과 전기말 현재 자본잉여금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
주식발행초과금	194,660,311	194,660,311
자기주식처분이익	87,250	87,250
합계	194,747,561	194,747,561

(4) 당반기말과 전기말 현재 자본조정 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
감자차손(*)	(2,583,000)	(2,583,000)
합계	(2,583,000)	(2,583,000)

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

(5) 당반기와 전반기 중 발행주식수의 변동내역은 없습니다.

(6) 대손준비금

① 대손준비금 적립예정금액

(단위: 천원)		
구분	당반기	전기말
대손준비금 기초잔액	3,952,361	31,406,678
대손준비금 전입(환입) 예정액	(423,596)	(27,454,317)
대손준비금 (반)기말예정잔액	3,528,765	3,952,361

② 대손준비금 환입(전입)액 및 대손준비금 반영 후 조정이익 등

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
대손준비금 반영전 반기순이익(손실)	13,555,338	(89,998,028)
대손준비금 환입(전입)액	423,596	2,828,034
대손준비금 반영후 반기순이익(손실)	13,978,934	(87,169,994)
가중평균유통주식수(주)	3,382,645	3,382,645
대손준비금 반영후 주당 조정손익(원)	4,133	(25,770)

(7) 이익잉여금

① 당반기말과 전기말의 이익잉여금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
이익준비금	5,298,687	5,298,687
신탁사업적립금	31,145,207	31,145,207
전자금융사고배상준비금	1,000,000	1,000,000
대손준비금	3,952,361	31,406,679
미처분이익잉여금	2,313,016	(38,696,640)
합계	43,709,271	30,153,933

② 당반기와 전반기 중 이익잉여금의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
기초금액	30,153,933	250,770,966
반기순이익(손실)	13,555,338	(89,998,028)
반기말금액	43,709,271	160,772,938

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

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
전기이월	121,953	(39,760)
확정급여제도 재측정요소	83,223	161,713
토지재평가이익	163,881	-
반기말금액	369,057	121,953

17. 수수료수익

(1) 당반기와 전반기의 수수료수익의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
신탁보수		
토지신탁 (*)	16,257,898	12,690,469
관리신탁	34,384	22,401
처분신탁	20,600	13,200
담보신탁	9,805,397	7,902,247
관리처분신탁	2,029	2,842
소계	26,120,308	20,631,159
대리업무보수	5,890,646	5,496,846
리츠업무보수	755,250	515,815
기타수수료	20,500	124,500
합계	32,786,704	26,768,320

(*) 당사는 전기 3분기부터 토지신탁 수행의무(개발보수, 분양보수, 인허가보수, 책임준공보수)의 수익인식기준을 단일기준(공정률)에서 복수기준(공정률, 분양률, 기간안분)으로 변경하였습니다.

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

① 당반기

(단위: 천원)							
구분	증서발행시점에 인식	완료시점에 인식	처분시점에 인식	기간안분으로 인식	공정률로 인식	분양률로 인식	합계
신탁보수							
토지신탁	-	-	-	8,131,043	8,127,700	(845)	16,257,898
관리신탁	-	-	-	34,384	-	-	34,384
처분신탁	-	-	20,600	-	-	-	20,600
담보신탁	9,805,397	-	-	-	-	-	9,805,397
관리처분신탁	-	-	-	2,029	-	-	2,029
소계	9,805,397	-	20,600	8,167,456	8,127,700	(845)	26,120,308
대리업무보수	-	-	-	5,890,646	-	-	5,890,646
리츠업무보수	-	-	-	755,250	-	-	755,250
기타수수료	-	20,500	-	-	-	-	20,500
합계	9,805,397	20,500	20,600	14,813,352	8,127,700	(845)	32,786,704

② 전반기

(단위: 천원)						
구분	증서발행시점에 인식	완료시점에 인식	처분시점에 인식	기간안분으로 인식	공정률로 인식	합계
신탁보수						
토지신탁	-	-	-	-	12,690,469	12,690,469
관리신탁	-	-	-	22,401	-	22,401
처분신탁	-	-	13,200	-	-	13,200
담보신탁	7,902,247	-	-	-	-	7,902,247
관리처분신탁	-	-	-	2,842	-	2,842
소계	7,902,247	-	13,200	25,243	12,690,469	20,631,159
대리업무보수	-	-	-	5,496,846	-	5,496,846
리츠업무보수	-	-	-	515,815	-	515,815
기타수수료	-	124,500	-	-	-	124,500
합계	7,902,247	124,500	13,200	6,037,904	12,690,469	26,768,320

18. 법인세비용

당반기 및 전반기의 법인세비용(수익)의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
법인세부담액(*)	4,234,245	-
과거기간 당기법인세에 대하여 당기에 인식한 조정사항	(81,538)	1,888
일시적차이의 발생과 소멸로 인한 이연법인세	58,778	(3,536,754)
자본에 직접 가감되는 항목과 관련된 이연법인세	118,287	18,635
법인세비용(수익)	4,329,772	(3,516,231)

(*) 연결납세금액 59백만원이 포함되어 있습니다.

19. 주당이익

(1) 기본주당이익

당반기와 전반기의 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)		
내역	당반기	전반기
반기순이익(손실)	13,555,338,618	(89,998,027,562)
가중평균유통주식수	3,382,645	3,382,645
기본주당순이익(손실)	4,007	(26,606)

당반기와 전반기의 가중평균유통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 주)			
내역	주식수	일수	적수
기초	3,382,645	181	612,258,745
합계	3,382,645		612,258,745
가중평균유통주식수(주)			3,382,645

② 전반기

(단위: 주)			
내역	주식수	일수	적수
기초	3,382,645	181	612,258,745
합계	3,382,645		612,258,745
가중평균유통주식수(주)			3,382,645

(2) 희석주당이익

당반기말과 전반기말 현재 희석증권이 존재하지 않으므로 희석주당순이익은 별도로 산정하지 않습니다.

20. 우발부채 및 약정사항

(1) 당반기말 및 전기말 현재 회사가 피고로 계류 중인 소송사건 중 중요한 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 건수, 천원)		
구분	당반기말	전기말
사건수	730	694
소송금액	663,637,077	635,063,426

당반기말 현재 3건의 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 구상 가능합니다.

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

(3) 당반기말 현재 회사는 신탁사업의 인허가 등을 위하여 주택도시보증공사로부터 6,831,714,008천원, 서울보증보험으로부터 227,549,886천원의 이행지급보증을 제공받고 있습니다. 상기 인허가보증보험 등은 회사의 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 조합원과 연대하여 대출금을 상환한다는 내용의 확인서를 주택도시보증공사에 제출하였습니다.

(4) 당반기말 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	37,232,752	53,512,652	5,700,000	5,645,060
정비사업토지신탁	당사 책임준공의무 부담(*2)	3	98,499,000	54,209,548	97,065,900	32,500,000	15,204,783
합계		6	298,499,000	91,442,300	150,578,552	38,200,000	20,849,843

(*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 사업대행자인 경우 책임준공의무를 부담하나 재무제표일 현재 책임준공기한이 경과하지 않았습니다.

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

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

(5) 당반기말 현재 회사는 부산 해운대 우동 뷰티크테라스호텔 등 차입형토지신탁 및 책임준공형관리형토지신탁 총 31건의 계약과 관련해서 총 사업비의 일부를 신탁계정대여 할 수 있으며, 진행중인 사업장의 신탁계정대 미사용한도는 175,700,487천원입니다. 해당 사업들과 관련하여 회사의 신탁계정대여 여부는 무조건적인 지급의무는 아니며, 각 신탁사업의 자금수지 계획 등 제반사항을 전반적으로 고려하여 판단하게 됩니다.

21. 특수관계자 거래

(1) 당반기말 현재 회사의 특수관계자의 내역은 다음과 같습니다.

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

(2) 당반기 및 전반기 중 발생한 특수관계자와의 금전대차거래는 없습니다.

(3) 당반기와 전반기의 특수관계자에 대한 손익 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	계정과목	당반기	전반기
(주)우리은행	이자수익	1,392,035	1,977,930
	수수료수익	3,062,797	3,102,430
	수수료비용	76,498	109,134
우리투자증권(주)	이자수익	289,973	665,482
우리금융캐피탈(주)	수수료수익	-	12,675
(주)우리금융저축은행	이자수익	363,231	361,093
우리에프아이에스(주)	수수료비용	88,494	80,273

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

(단위: 천원)			
특수관계자	계정과목	당반기말	전기말
(주)우리금융지주	미지급금	4,234,245	-
(주)우리은행	현금성자산	130,461,529	93,245,804
	기타예치금	90,503	124,236
	미수수익	272,723	116,214
우리투자증권(주)	현금성자산	-	35,000,000
	미수수익	-	155,055
(주)우리금융저축은행	현금성자산	37,854,700	24,994,815
	미수수익	23,854	20,507
(주)우리카드	미지급금	411,115	426,800
ABL생명	임차보증금	47,716	47,716

(5) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 자금거래 내용은 다음과 같습니다.

주)우리카드와의 자금차입거래 내용은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)				
특수관계자	기초	증가	감소	반기말
(주)우리카드	426,800	2,413,939	(2,429,624)	411,115

② 전반기

(단위: 천원)				
특수관계자	기초	증가	감소	반기말
(주)우리카드	424,313	2,668,826	(2,598,125)	495,014

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

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
단기급여	197,053	195,865

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

(단위: 천원)			
특수관계자	구분	당반기말	전기말
(주)우리카드	미사용한도	588,785	573,100

22. 리스

회사가 리스이용자인 경우의 리스에 대한 정보는 다음과 같습니다.

(1) 재무상태표에 인식된 금액

당반기말과 전기말 현재 리스와 관련하여 재무상태표에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
사용권자산		
부동산	279,720	1,128,650
차량운반구	363,579	468,997
기타	-	50,005
합계	643,299	1,647,652

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
리스부채		
유동	334,209	1,562,664
비유동	322,171	293,194
합계	656,380	1,855,858

본 리스 계약과 관련하여 당반기말 복구충당부채 600,000천원을 인식하고 있으며, 당반기 중 증가된 사용권자산은 281,855천원(전반기 561,183천원)입니다.

(2) 포괄손익계산서에 인식된 금액

당반기와 전반기 중 리스와 관련하여 포괄손익계산서에 인식된 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
사용권자산의 감가상각비		
부동산	1,130,785	1,119,996
차량운반구	101,794	126,285
기타	50,005	50,005
합계	1,282,584	1,296,286
리스부채에 대한 이자비용(영업비용에 포함)	25,502	69,058
단기리스료(판매관리비에 포함)	53,930	41,333
단기리스가 아닌 소액자산 리스료(판매관리비에 포함)	77,718	82,993

당반기 중 리스의 총 현금유출은 1,635,815천원(전반기 1,649,413천원)입니다.

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

(단위: 천원)		
구분	당반기말	전기말
비연결구조화기업 자산총액	4,338,665,265	3,986,701,823
비연결구조화기업 관여로 인해 인식한 자산	96,183,156	90,130,912
당기손익공정가치측정금융자산	8,555,677	7,532,732
상각후원가측정금융자산	87,627,479	82,598,180
비연결구조화기업 관여로 인해 인식한 부채	32,070,860	30,735,084
선수금	5,929,810	5,618,393
기타충당부채	26,141,050	25,116,691
최대손실 노출액	271,883,642	282,157,576
금융자산	96,183,156	90,130,912
신용공여	175,700,487	192,026,664
비연결구조화기업으로부터 손실	4,929,120	234,605,827